

2023 年 10 月高等教育自学考试

房地产法试题

课程代码:00169

1. 请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。
2. 答题前,考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。

选择题部分

注意事项:

每小题选出答案后,用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动,用橡皮擦干净后,再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

一、单项选择题:本大题共 30 小题,每小题 1 分,共 30 分。在每小题列出的备选项中只有一项是最符合题目要求的,请将其选出。

1. 下列不属于房地产法渊源的是
A. 宪法
B. 行政法规
C. 学者学说
D. 地方性法规
2. 涉外不动产物权关系,适用
A. 不动产所在地(国)的法律
B. 纠纷发生地的法律
C. 与不动产有最密切联系的法律
D. 不动产所有人国籍国的法律
3. 存量房屋的产权交易市场属于房地产市场的
A. 土地市场
B. 房屋一级市场
C. 房屋二级市场
D. 房屋三级市场
4. 房地产开发只能在取得相应权限的土地上进行,该权限是
A. 建设用地所有权
B. 建设用地使用权
C. 宅基地使用权
D. 地役权
5. 房屋登记一般按照下列程序进行:申请、受理、审核、记载于登记簿、发证。房屋登记机构认为有必要时,可以就登记事项进行
A. 复核
B. 查验
C. 核实
D. 公告

16. 下列关于工程施工质量责任的表述, 正确的是
- A. 建筑施工企业对工程施工质量负责
 - B. 勘探单位与建筑施工企业对工程施工质量负连带责任
 - C. 设计单位与建筑施工企业对工程施工质量负连带责任
 - D. 勘探、设计单位与建筑施工企业对工程施工质量负连带责任
17. 在质量保证期内, 对建设产品承担质量保证责任的主体是
- A. 建设单位
 - B. 建筑施工企业
 - C. 勘察单位
 - D. 设计单位
18. 商品房预售起源于我国的
- A. 台湾
 - B. 香港
 - C. 澳门
 - D. 广东
19. 因房屋不符合质量要求致使不能实现合同目的的, 买受人可以拒绝接受房屋或者解除合同。买受人拒绝接受房屋或者解除合同的, 标的物毁损、灭失的风险承担者是
- A. 建筑施工企业
 - B. 监理单位
 - C. 买受人
 - D. 出卖人
20. 下列关于房地产代理活动特点的表述, 不正确的是
- A. 经纪机构必须以代理人的名义从事代理活动
 - B. 经纪机构必须以被代理人的名义从事代理活动
 - C. 经纪机构必须在代理权限范围内从事代理活动
 - D. 代理行为的法律后果直接归属于被代理人承担
21. 土地增值税的征税范围是转让的国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物, 这里的“转让”是指
- A. 出售
 - B. 划拨
 - C. 继承
 - D. 赠与
22. 业主大会的性质是
- A. 国家机关
 - B. 事业单位
 - C. 自治组织
 - D. 营利机构
23. 经一定比例以上的业主提议, 业主委员会应当组织召开业主大会临时会议, 该比例是
- A. 10%
 - B. 20%
 - C. 30%
 - D. 40%
24. 物业服务企业可以将物业服务管理区域内的专项服务业务委托给
- A. 具有专业技能的个人
 - B. 综合性服务企业
 - C. 专业性服务企业
 - D. 一般性服务企业

25. 下列关于物业服务合同特点的说法, 不正确的是
- A. 综合性合同
B. 有偿合同
C. 双务合同
D. 单务合同
26. 下列不属于房地产融资担保方式的是
- A. 保证
B. 抵押
C. 质押
D. 定金
27. 下列可以设定抵押的财产是
- A. 土地所有权
B. 建设用地使用权
C. 耕地
D. 依法被查封的房地产
28. 一名职工可以拥有住房公积金账户的数量为
- A. 1 个
B. 2 个
C. 3 个
D. 4 个
29. 1960 年, 世界上第一只房地产投资信托基金诞生于
- A. 德国
B. 法国
C. 美国
D. 英国
30. 廉租住房的建筑面积一般控制在
- A. 50 平方米以内
B. 60 平方米以内
C. 70 平方米以内
D. 90 平方米以内

二、多项选择题: 本大题共 5 小题, 每小题 2 分, 共 10 分。在每小题列出的备选项中至少有两项是符合题目要求的, 请将其选出, 错选、多选或少选均无分。

31. 下列关于相邻关系特征的表述中, 正确的有
- A. 相邻关系发生在两个以上的不动产相邻的所有人之间
B. 相邻关系发生在两个以上的不动产相邻的使用人之间
C. 相邻关系的客体是不动产和动产本身
D. 相邻关系的客体是由行使所有权或者使用权所引起的和相邻人有关的经济利益或者其他利益
E. 相邻关系的发生基于两个以上所有人或者使用人的财产是相邻的
32. 房地产项目公司股权收购的优点有
- A. 转让手续简单
B. 收购方承担的风险小
C. 转让内容全部公开
D. 转让费用节省
E. 项目开发速度加快

33. 按照法律规定，房地产开发企业申请领取施工许可证的条件有
- A. 建设资金已经落实
 - B. 已经确定建筑施工企业
 - C. 已经办理该建筑工程用地批准手续
 - D. 有满足施工需要的施工图纸及技术资料
 - E. 在城市规划区的建设工程，已经取得规划许可证
34. 下列关于作为居间人的房地产经纪机构的权利义务的表述，正确的有
- A. 居间人有如实报告的义务
 - B. 居间人促成合同成立的，买卖双方均应当支付报酬
 - C. 居间人促成合同成立的，委托人应当按照约定支付报酬
 - D. 居间人未促成合同成立的，不得要求支付报酬，但可以要求委托人支付从事居间活动支出的必要费用
 - E. 居间人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实，损害委托人利益的，不得要求支付报酬，并承担损害赔偿责任
35. 下列关于前期物业管理的说法，不正确的有
- A. 只能通过招投标方式选聘物业服务企业
 - B. 应签订书面的前期物业服务合同
 - C. 可以签订口头的前期物业服务合同
 - D. 前期物业服务合同不能约定期限
 - E. 前期物业服务合同签订主体是业主和建设单位

非选择题部分

注意事项：

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上，不能答在试题卷上。

三、名词解释题：本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分。

- 36. 土地用途管制制度
- 37. 项目公司股权收购
- 38. 房地产估价
- 39. 保障性住房
- 40. 房地产间接融资

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分。

- 41. 简述宅基地使用权转让的条件。
- 42. 简述建设用地使用权被依法收回的情形。

- 43. 简述房地产经纪服务合同的主要内容。
- 44. 简述建筑物区分所有权共有部分的构成。

五、论述题：本题 10 分。

- 45. 试述房屋承租人优先购买权的行使。

六、案例分析题：本题 11 分。

- 46. 2021 年 2 月，张甲将自有的一套住房出租给李某，双方签订了书面合同，约定租赁期限为 2 年。合同签订当日，李某向张甲支付了半年的租金。2021 年 4 月，该房屋天花板严重漏水，李某通知张甲维修，张甲以合同未约定维修条款为由拒绝，李某只好自己找人维修。2021 年 7 月，李某全家出国半年。出行前，李某经张甲同意将该房屋转租给王某，租期为半年。2022 年 3 月，张甲在未通知李某的情况下，将该房屋卖给自己的姐姐张乙并于 3 天后办理房屋所有权过户登记。张乙即通知李某一个月内搬出该房屋。

问题：（1）张甲是否有义务维修该房屋天花板？为什么？（2 分）

（2）李某将该房屋转租给王某，张甲与李某之间的租赁合同是否继续有效？为什么？（3 分）

（3）张乙是否取得了该房屋所有权？为什么？（3 分）

（4）张乙是否有权要求李某一个月内搬出？为什么？（3 分）