

中国十大品牌教育集团 中国十佳网络教育机构



- 自考名师全程视频授课，图像、声音、文字同步传输，享受身临其境的教学效果；
- 权威专家在线答疑，提交到答疑板的问题在 24 小时内即可得到满意答复；
- 课件自报名之日起可反复观看不限时间、地点、次数，直到当期考试结束后一周关闭；
- 付费学员赠送 1G 超大容量电子信箱；及时、全面、权威的自考资讯全天 24 小时滚动更新；
- 一次性付费满 300 元，即可享受九折优惠；累计实际交费金额 500 元或支付 80 元会员费，可成为银卡会员，购课享受八折优惠；累计实际交费金额 1000 元或支付 200 元会员费，可成为金卡会员，购课享受七折优惠（以上须在同一学员代码下）；

**英语/高等数学预备班：**英语从英文字母发音、国际音标、基本语法、常用词汇、阅读、写作等角度开展教学；数学针对有仅有高中入学水平的数学基础的同学开设。通过知识点精讲、经典例题详解、在线模拟测验，有针对性而快速的提高考生数学水平。[立即报名！](#)

**基础学习班：**依据全新考试教材和大纲，由辅导老师对教材及考试中所涉及的知识进行全面、系统讲解，使考生从整体上把握该学科的体系，准确把握考试的重点、难点、考点所在，为顺利通过考试做好知识上、技巧上的准备。[立即报名！](#)

**冲刺串讲班：**结合历年试题特点及命题趋势，规划考试重点内容，讲解答题思路，传授胜战技巧，为考生指出题眼，提供押题参考。配合高质量全真模拟试题，让学员体验实战，准确地把握考试方向、将已掌握的应试知识融会贯通，并做到举一反三。[立即报名！](#)

**习题班：**自考 365 网校与北大燕园合作推出，共计 390 门课程，均涵盖该课程全部考点、难点，在线测试系统按照考试难度要求自动组卷、全程在线测试、提交后自动判定成绩。我们相信经过反复练习定能使您迅速提升应试能力，使您考试梦想成真！[立即报名！](#)

**论文答辩与毕业申请指导班：**来自主考院校的指导老师全程视频授课，系统阐述申报自考论文的时间、论文的选题、论文的格式及内容、与导师的沟通技巧等，并提供论文范例供学员参考。[立即报名！](#)

**自考实验班：**针对高难科目开设，签协议，不及格退还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

全国 2007 年 10 月高等教育自学考试  
房地产法试题  
课程代码：00169

一、单项选择题（本大题共 35 小题，每小题 1 分，共 35 分）

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1.1994 年颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》开始施行的时间为（ ）

- A.1994 年 8 月 1 日
- B.1994 年 10 月 1 日
- C.1995 年 1 月 1 日
- D.1995 年 3 月 1 日

2.下列属于房地产物权的是（ ）

- A.房地产典权
- B.房地产请求权
- C.房地产债权
- D.房地产相对权

3.下列属于未利用地的是（ ）

- A.住宅用地
- B.荒地
- C.草地
- D.旅游用地

4.农村土地承包经营权采取互换、转让方式流转，未经登记时产生的法律后果为

（ ）

- A.无效
- B.不成立

- C.可以对抗善意第三人  
D.有效，但不得对抗善意第三人
- 5.征收下列土地只能由国务院批准，其他部门无权批准（ ）  
A.耕地  
B.四荒地  
C.农用地  
D.基本农田
- 6.房屋所有人出卖已出租房屋，需要提前几个月通知承租人（ ）  
A.1个月  
B.2个月  
C.3个月  
D.6个月
- 7.由于自然条件原因，王某进出自己的庭院必须从邻居张某的庭院通行，在此情况下，张某对自己庭院的房屋所有权行使（ ）  
A.有所扩张  
B.受到限制  
C.效力不足  
D.需要救济
- 8.可以出租房屋的条件之一是（ ）  
A.共有房屋取得了共有人的同意  
B.共有房屋的共有人之一同意  
C.未取得房屋所有权证  
D.房屋的权属有争议
- 9.房屋所有权人以营利为目的，将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，（ ）  
A.应当将租金上缴国家  
B.应当将租金中所含土地收益上缴国家  
C.租赁关系无效  
D.应当由国家终止租赁关系
- 10.在解决房地产纠纷的法律方式中，（ ）  
A.涉外房地产纠纷只能通过诉讼解决  
B.当事人可以不通过协议而直接提起仲裁  
C.一切房地产纠纷均可以进行行政处理  
D.仲裁和诉讼不能同时适用
- 11.土地使用权转让是转让人对土地使用权行使（ ）  
A.占有权  
B.使用权  
C.收益权  
D.处分权
- 12.房地产抵押合同的生效时间为（ ）  
A.签订之日  
B.批准之日  
C.公证之日  
D.登记之日
- 13.土地使用权变更不包括（ ）  
A.主体变更  
B.客体变更  
C.内容变更  
D.权利义务变更
- 14.房地产交易主要表现为通过各种交易合同形式实现的一种关系，这种关系是（ ）  
A.权的关系  
B.利的关系  
C.债的关系  
D.物的关系
- 15.个人与单位之间的土地所有权和使用权争议，最低可由（ ）  
A.乡级以上人民政府处理  
B.县级以上人民政府处理

- C.市级以上人民政府处理  
D.省级以上人民政府处理
- 16.处分抵押房地产时,可以依法将抵押关系设定以后土地上新增的房屋与抵押财产一同处分,对处分新增房屋所得,抵押权人( )
- A.有权优先受偿  
B.无权优先受偿  
C.可以作为处分财产受偿  
D.无权受偿
- 17.某工厂依法申请用地以扩建厂房,人民政府批准其占用耕地 3 亩。后因资金不能到位,该扩建厂房一直未动工,现已使耕地闲置两年零三个月。对其应进行的处罚是( )
- A.罚款  
B.收回土地使用权  
C.收取滞纳金  
D.收取复垦费
- 18.教育、科技、文化、卫生、体育用地的土地使用权出让的最高年限是( )
- A.30 年  
B.40 年  
C.50 年  
D.60 年
- 19.按照《城市房地产管理法》的规定,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途动工开发土地,超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以( )
- A.征收相当于出让金 20%的土地闲置费  
B.无偿收回土地使用权  
C.退回 50%的出让金并收回土地使用权  
D.征收相当于出让金两倍的土地闲置费
- 20.出让人在指定的时间、地点,组织符合条件的有意受让人到场,就拟出让使用权的地块公开竞价,按价高者得原则确定土地使用权受让人的出让方式,是( )
- A.招标  
B.拍卖  
C.协议  
D.竞争
- 21.无偿取得国有土地使用权的方式是( )
- A.出让  
B.转让  
C.拍卖  
D.划拨
- 22.根据《城市房地产开发经营管理条例》规定,房地产开发企业须有多少名持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员( )
- A.2 名以上  
B.3 名以上  
C.4 名以上  
D.5 名以上
- 23.根据《房地产开发企业资质管理规定》,房地产资质一级企业必须具备的条件是( )
- A.自有流动资金 3000 万元以上  
B.注册资金不低于 3000 万元  
C.具有 4 年以上从事房地产开发的经历  
D.连续 4 年建筑工程质量优良率达 20%
- 24.被拆迁人只能选择由拆迁人给予货币补偿,不能选择房屋产权调换的是( )
- A.非公益事业房屋的附属物  
B.非公益事业房屋  
C.公益事业房屋  
D.临时建筑房屋
- 25.拆迁范围确定后,可以进行的活动中( )

- A 新建、扩建、改建房屋  
B.继续使用房屋  
C.改变房屋和土地用途  
D.续租或新租房屋
- 26.拆除未到期限的临时建筑，应当（ ）  
A.不予补偿  
B.给予充分补偿  
C.给予建筑物评估价值 50%的补偿  
D.给予适当补偿
- 27.物业管理服务公司为满足一些住户群体的需要而提供的专项服务工作有（ ）  
A.金融服务类服务  
B.绿化管理  
C. 消防管理  
D.车辆道路管理
- 28.业主委员会是业主大会的（ ）  
A.权力机构  
B.执行机构  
C.决策机构  
D.监督机构
- 29.业主临时公约与正式的业主公约存在的主要差别是（ ）  
A.业主的共同利益  
B.物业的使用、维护、管理  
C.时间效力  
D.业主应当履行的义务
- 30.制定业主临时公约的是（ ）  
A.业主委员会  
B.业主大会  
C.房地产开发企业  
D.建设单位
- 31.职工购买公有住房，可以一次性付款，也可以分期付款，分期付款的期限一般不超过（ ）  
A.5 年  
B.10 年  
C.15 年  
D.20 年
- 32.直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市（地、州、盟）应当设立住房公积金管理委员会，作为住房公积金管理的（ ）  
A.领导机关  
B.执行机构  
C.决策机构  
D.监督机构
- 33.如果土地使用权没有作为中国合营者投资的一部分，合营企业应当（ ）  
A.向中国政府缴纳土地使用费  
B.向中国政府缴纳土地保证金  
C.向中方合营者缴纳土地使用费  
D.向地方政府申请免交土地使用费
- 34.下列情形中，属于可以免征土地增值税的是（ ）  
A.企业用于投资转让的房产  
B.建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目的 30%  
C.个人出售原来闲置的第二套住房  
D.个人因工作调动而转让居住已满 5 年的原自用住房，经申报核准
- 35.外国人作为私房所有人不能亲自办理房产登记手续时，可以（ ）  
A.不办理房产登记手续并享有房屋产权

- B.委托中国律师代为办理
- C.邮寄或者通过外交部门提交书面材料办理
- D.委托中国某机关代为办理

## 二、多项选择题（本大题共 5 小题，每小题 1 分，共 5 分）

在每小题列出的五个备选项中有二至五个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

36.房屋权属登记分为（ ）

- A.总登记
- B.转移登记
- C.变更登记
- D.他项权利登记
- E.注销登记

37.房地产民事法律责任可分为（ ）

- A.违约责任
- B.赔偿责任
- C.连带责任
- D.侵权责任
- E.不履行其他义务责任

38.房地产中介服务机构主要有（ ）

- A.房地产开发机构
- B.房地产咨询机构
- C.房地产价格评估机构
- D.房地产经纪机构
- E.房地产承建机构

39.物业管理服务企业接受聘任和委托从事物业管理服务，由委托方与受托方订立约定双方权利、义务的物业管理合同，可以提出聘任和委托要求的有（ ）

- A.小区业主
- B.房地产开发企业
- C.业主委员会
- D.房地产承建企业
- E.房地产中介机构

40.外商投资企业用地的取得方式有（ ）

- A.国有土地使用权出让
- B.企业租赁经营
- C.租赁厂房和场地
- D.企业拍卖
- E.土地使用权作价入股

## 三、名词解释题（本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分）

- 41.建设用地
- 42.房地产纠纷
- 43.土地使用权出让
- 44.住房公积金
- 45.房产税

## 四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分）

- 46.简述房地产权属登记的功能。
- 47.简述土地使用权终止的原因。
- 48.房地产纠纷产生的主要原因有哪些?
- 49.简述房屋拆迁的基本原则。

### 五、论述题（本大题 9 分）

- 50.论述处理房地产相邻关系应当遵循的原则。

### 六、案例分析题（本大题 12 分）

51.王某与张某育有二子，长子王甲，次子王乙。王甲娶妻李某，并于 1995 年生有一子王小甲。王甲于 1999 年 5 月遇车祸身亡。王某于 2000 年 10 月病故，留有与张某婚后修建的面积相同的房屋 6 间。王某过世后，张某随儿媳李某生活，该 6 间房屋暂时由次子王乙使用。2000 年 11 月，王乙与曹某签订售房协议，以 12 万元的价格将该 6 间房屋卖给曹某。张某和李某知悉后表示异议，后因王乙答应取得售房款后在所有继承人之间合理分配，张某和李某方表示同意。王乙遂与曹某办理了过户登记手续，曹某当即支付购房款 5 万元，并答应 6 个月后付清余款。曹某取得房屋后，又与朱某签订房屋转让协议，约定以 15 万元的价格将房屋卖给朱某。在双方正式办理过户登记及付款前，曹某又与钱某签订了房屋转让协议，以 18 万元的价格将房屋卖给钱某，并办理了过户手续。

问题：

- (1) 王某去世后留下的 6 间房屋应由哪些人继承?各自应分得多少?为什么?
- (2) 王乙与曹某签订的售房协议是否有效?为什么?
- (3) 曹某与朱某、钱某签订的房屋转让协议效力如何?
- (4) 如朱某要求履行与曹某签订的合同，取得该房屋，其要求能否得到支持?为什么?