

- 3.地方权限范围内的土地征收批准权属于（ ）
- A.县级人民政府
B.市级人民政府
C.省级人民政府
D.国务院
- 4.承包方将土地交由他人代耕可不签订书面合同的时间不超过（ ）
- A.半年
B.一年
C.二年
D.三年
- 5.在土地登记制度中，农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，应由有关级别政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。该级政府是指（ ）
- A.村级人民政府
B.乡级人民政府
C.县级人民政府
D.市级人民政府
- 6.张某与王某为夫妻，共同购置房屋一套，登记在张某名下。以后，张某在未征得王某同意的情况下以自己的名义将该房屋卖给刘某。事后，王某要求刘某退房，刘某不同意。对该房屋，在法律上（ ）
- A.刘某应当退房，张某应当将收到的房款退回
B.应宣布买卖房屋无效，确认王某拥有产权
C.刘某应退房，但张某不仅应当退还房款，而且还应赔偿刘某受到的损失
D.应当维护刘某的权益，由张某向王某作出赔偿
- 7.我国立法关于建筑物区分所有权的共有部分，在面积分担上采用的形式是（ ）
- A.共同共有
B.按份共有
C.法定共有
D.约定共有
- 8.在私房买卖中，以下说法正确的是（ ）
- A.房屋所有人出卖已出租房屋，须提前 3 个月通知承租人
B.买卖双方不能自行议定买卖价格
C.房屋所有人出卖共有房屋，可以不提交共有人同意的证明书
D.对享受国家补贴廉价购买的城市私有房屋，可以出卖给原补贴单位或政府房地产行政管理部门以外的人
- 9.在我国房屋权属登记的程序中，核心工作是（ ）
- A.勘丈绘图
B.产权审查
C.绘制权证
D.税费发证
- 10.房地产开发用地，开发商取得的是（ ）
- A.土地所有权
B.土地收益权
C.土地使用权
D.土地经营权
- 11.如果自有资金在 1000 万元以上，注册资金不低于 1000 万元，这种房地产开发企业的资质为（ ）
- A.一级
B.二级
C.三级
D.四级

- 12.市、县人民政府房屋拆迁管理部门应当在收到申请后一定期限内，对申请事项进行审查并对符合条件的发给房屋拆迁许可证。该审查期限为（ ）
- A.7 日
B.10 日
C.15 日
D.30 日
- 13.以下关于拆迁补偿说法正确的是（ ）
- A.只对被拆除的房屋进行补偿，而不对房屋的附属物予以补偿
B.对违章建筑给予适当补偿
C.拆除未超过批准期限的临时建筑，应给予适当补偿
D.必须采用货币补偿
- 14.房地产交易的形式不包括（ ）
- A.土地使用权划拨
B.房地产转让
C.房地产抵押
D.房屋租赁
- 15.王某承租周某店铺一间，后未经周某同意，将店铺转租给马某。为此（ ）
- A.周某可对王某处以罚金
B.周某可与王某解除租赁合同
C.周某可要求马某承担违约责任
D.马某、王某应共同对周某承担违约责任
- 16.在出售公有住房的情况下，职工购房可实行分期付款，其首期不得低于实际售价的（ ）
- A.20%
B.25%
C.30%
D.35%
- 17.职工以标准价购买的住房，在使用一定年限后可以依法进入市场。该“一定年限”为（ ）
- A.3 年
B.4 年
C.5 年
D.6 年
- 18.以下关于已购公有住房和经济适用住房上市出售程序的说法中，不正确的是（ ）
- A.产权人向县级以上人民政府房地产行政管理部门提出申请
B.行政主管部门对申请进行审核，并自收到申请之日起 30 日内作出是否准予上市出售的书面意见
C.对批准出售的房屋，由买卖双方向房管部门申请办理过户交易手续
D.在交易手续完毕后 30 日内,办理房屋所有权过户登记手续
- 19.《物业管理条例》中业主委员会的法律性质属于（ ）
- A.社团法人
B.非法人组织
C.企业法人
D.机关法人
- 20.对前期物业管理企业的选聘，采用的方式一般是（ ）
- A.招标投标
B.协议

- C.招标投标与协议相结合 D.由建设单位指定
- 21.在个人住房贷款中，贷款人发放个人住房贷款时，借款人必须（ ）
- A.交纳保证金 B.交纳定金
C.提供担保 D.交纳诚意金
- 22.借款人申请经济适用住房贷款以在建工程作抵押的，借款人对在建工程的自有投资应达到项目总投资的（ ）
- A.20%以上 B.30%以上
C.40%以上 D.50%以上
- 23.住房公积金贷款风险的承担人是（ ）
- A.申请人 B.申请人所在单位
C.政府财政部门 D.住房公积金管理中心
- 24.在土地增值税的征税中，对增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的部分，税率为（ ）
- A.30% B.40%
C.50% D.60%
- 25.在房产税中，如果产权出典的，其纳税义务人为（ ）
- A.产权所有人 B.出典人
C.承典人 D.房产使用人
- 26.在涉外房地产关系法律适用中，所适用的法是指现行的（ ）
- A.实体法 B.冲突规范
C.程序法 D.国际法
- 27.吸收外商投资进行成片开发土地，其项目建议书的组织编制者为（ ）
- A.乡镇人民政府 B.市、县人民政府
C.省、自治区、直辖市人民政府 D.国务院
- 28.外商投资企业房产的共有人对一致同意的共有房产的买卖、交换负有的责任是（ ）
- A.共同责任 B.按份责任
C.连带责任 D.无限责任
- 29.仲裁区别于诉讼和行政处理的根本特征是（ ）
- A.自愿 B.独立
C.公正 D.及时
- 30.土地使用权未办理土地使用权抵押登记手续，将土地使用权进行抵押的，应当认定抵押合同（ ）
- A.有效 B.无效
C.没有生效 D.解除
- 31.某房地产开发公司非法转让房地产开发项目，被当地工商局、房地产管理局和税务局发现，这些部门均准备予以罚款。合法的做法是（ ）

- A.不能罚款
B.只能由一个机关罚款
C.由两个以上机关罚款
D.由三个以上机关罚款
- 32.不按照批准的用途使用国有土地的，可以处以罚款，罚款额为（ ）

- A.非法占用土地每平方米费用的 2 倍以下
B.非法占用土地每平方米 10 元以上、30 元以下
C.非法占用土地每平方米 20 元以上、40 元以下
D.非法占用土地每平方米 30 元以上、60 元以下

- 33.未取得营业执照，擅自从事房地产开发业务的，可处的罚款额为违法所得的（ ）
- A.二倍以下
B.三倍以下
C.四倍以下
D.五倍以下

二、多项选择题(本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 分)

在每小题列出的五个备选项中至少有两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。

- 34.国家所有依法由农民集体使用的农村土地，采用家庭承包经营的，发包人可以是（ ）

- A.村集体经济组织
B.村民委员会
C.村民小组
D.国家有关机关
E.当地乡政府

- 35.处理房地产相邻关系应当遵循的原则是（ ）

- A.有利生产
B.方便生活
C.团结互助
D.遵纪守法
E.公平合理

- 36.城市房地产拆迁的原则是（ ）

- A.符合城市规划
B.有利于社会稳定
C.有利于城市旧区改造
D.有利于改善人民生活
E.有利于生态环境改善

- 37.不得设立抵押的房地产包括（ ）

- A.权属有争议的
B.用于教育、医疗、市政等公共福利事业的
C.列入文物保护的
D.已依法公告列入拆迁范围的
E.准备用于出卖的

- 38.适用于房地产关系的行政处罚的种类有（ ）

- A.警告
B.记过
C.罚金
D.没收违法所得

E.拘留

三、名词解释题(本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分)

39.房地产相邻权

40.仲裁

41.商品房预售

42.业主委员会

43.耕地占用税

四、简答题(本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分)

44.我国房地产法有哪些基本原则?

45.简述土地使用权划拨的特征。

46.业主在物业管理活动中应承担哪些义务?

47.简述城市房屋拆迁中的纠纷处理方式。

五、论述题(本题 8 分)

48.论述土地使用权的主要内容。

六、案例分析题(本题 10 分)

49.李先生和陈女士为夫妻，拥有 A、B 两套住房。2005 年 3 月，李先生未与陈女士商量，擅自将 A 房租给了刘先生，两人签订了租赁合同，租期三年，但未到房地产管理部门办理租赁登记。事后，李先生将此事告诉了陈女士，陈女士未表态。2006 年 8 月，房地产价格大涨，李、陈决定将 A 房卖掉，遂与幸女士签订了房屋买卖合同，还到公证处办理了公证手续，但未将该房已出租的情况告知幸女士。随后，李、陈以 A 房已出卖为由要求刘先生尽快搬走，刘先生不同意，理由是租期未到。而李、陈认为，该租赁合同一是未经陈女士签名同意，二是未到房地产管理部门办理租赁登记，故无效。以后，幸女士也持房屋买卖合同要求刘先生搬离 A 房，认为房屋买卖合同已由买卖双方签字并已到公证处公证，具有法律效力。遭到刘先生拒绝后，幸女士要求李、陈退款并赔偿损失。

请回答下列问题：

- (1) 李先生和刘先生签订的租赁合同是否有效，为什么?
- (2) 李、陈与幸女士签订的房屋买卖合同是否有效，为什么?
- (3) 刘先生不搬走的理由是否成立，为什么?
- (4) 幸女士能否要求刘先生搬走，为什么?
- (5) 幸女士对李、陈的请求能否得到法律的支持，为什么?