

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！](#)

**真题串讲班：**教育部考试中心已经启动了自考的国家题库建设，熟练掌握自考历年真题成为顺利通过考试的保障之一。自考 365 网校与权威自考辅导专家合作，推出真题串讲班网上辅导课程。通过对课程的整体情况分析及近 3 次考试的真题讲解，全面梳理考试中经常出现的知识点，并对重点难点问题配合典型例题扩展讲解。串讲班课程在考前一个月左右开通。[立即报名！](#)

**习题班：**自考 365 网校与北大燕园合作推出，每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！](#)

**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 2008 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 33 小题，每小题 1 分，共 33 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. 房地产关系本质上属于（ ）  
A. 经济关系  
B. 思想关系  
C. 法律关系  
D. 意志关系
2. 根据《城市规划法》，规划行政主管部门对城市建设必须坚持“一书两证”制度，其中的“一书”是（ ）  
A. 申请书  
B. 审批书  
C. 规划意见书  
D. 选址意见书
3. 下列属于农用地的是（ ）  
A. 住宅用地  
B. 荒地  
C. 草地  
D. 旅游用地
4. 《农村土地承包法》规定的林地承包经营期限为（ ）  
A. 30 年  
B. 30~50 年



- C. 占有使用权 D. 保全担保价值权
15. 房地产转让时,对房屋所有权与土地使用权( )
- A. 只转让房屋所有权 B. 只转让土地使用权  
C. 同时转让 D. 可由转让合同约定
16. 某单位非法转让土地,并获非法所得 5 000 万元人民币,则其所面临的最高罚款额为人民币( )
- A. 1 000 万元 B. 1 500 万元  
C. 2 500 万元 D. 5 000 万元
17. 在租赁期限内,房屋产权人转让房屋所有权,( )
- A. 租赁关系随之终止 B. 原租赁协议继续履行  
C. 承租人可以单方终止租赁关系 D. 原所有权人应当补偿承租人的损失
18. 商业、旅游、娱乐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. 土地增值税采用四级超额累进税率,增值额( )
- A. 未超过扣除项目金额 50%的部分,税率为 30%  
B. 超过扣除项目金额 50%,未超过 100%的部分,税率为 50%  
C. 超过扣除项目金额 100%,未超过 200%的部分,税率为 60%  
D. 超过扣除项目金额 100%的部分,税率为 70%
20. 房地产开发的前提是必须取得( )
- A. 国有土地使用权 B. 集体土地使用权  
C. 国有土地所有权 D. 集体土地所有权
21. 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两年未动工开发的,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
22. 在指定的期限内,由符合条件的单位或个人以书面形式竞投某地段的土地使用权,由出让人根据一定的要求择优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
23. 确属必需的,可以由县级以上人民政府批准划拨土地使用权的建设用地是( )
- A. 能源项目用地 B. 交通项目用地

- C. 公益事业用地  
D. 水利设施用地
24. 拆迁补偿的对象有 ( )
- A. 违章建筑  
B. 未超过批准期限的临时建筑  
C. 临时建筑  
D. 改建成永久性建筑的临时建筑
25. 拆迁房屋的单位实施拆迁必须取得 ( )
- A. 房屋拆迁证明书  
B. 房屋拆迁同意书  
C. 房屋拆迁认可资格  
D. 房屋拆迁许可证
26. 房屋拆迁管理部门是被拆迁人时, 拆迁人、被拆迁人与房屋承租人达不成拆迁补偿安置协议的, 经当事人申请, 裁决的机关是 ( )
- A. 同级人民法院  
B. 上级房屋拆迁管理部门  
C. 同级人民政府  
D. 同级人民检察院
27. 在出售住宅小区房屋前, 应当选聘物业管理公司承担住宅小区的管理, 并与其签订物业管理合同的是 ( )
- A. 房地产开发企业  
B. 房屋管理部门  
C. 房地产中介机构  
D. 房地产承建企业
28. 为满足物业产权人、使用人的个别需求, 受其委托而提供的服务是 ( )
- A. 公众代办性质的服务  
B. 特约服务  
C. 商业服务类服务  
D. 部分公共设施的管理
29. 可以向城镇职工出售的公有住房是 ( )
- A. 办公、经营和住房混合在一起的住房  
B. 两户或者两户以上共用厨房、厕所的单元房  
C. 国有企业、事业单位的套间住房  
D. 已列入城市规划有待改造拆迁的住房
30. 经住房公积金管理委员会批准, 住房公积金管理中心可以将住房公积金用于 ( )
- A. 单位职工集体建房  
B. 购买国债  
C. 购买股票和企业债券  
D. 投资公共设施建设
31. 外商投资成片土地开发经营时, 中国向外商出让的土地使用权 ( )
- A. 可以是无偿的  
B. 期限必须短于国内房地产企业的同类土地使用期限  
C. 包括地上、地下和空间使用权  
D. 只是一种地上使用权
32. 可以加收城镇土地使用税的情况是 ( )
- A. 逾期不使用所征土地  
B. 征用城市中心地段的土地  
C. 用地在批准权限以内  
D. 前一次征地还未使用, 又进行征地
33. 狭义的涉外房地产是指房地产法律关系的 ( )

- A. 客体具有涉外因素  
B. 主体具有涉外因素  
C. 内容具有涉外因素  
D. 主体、客体和资金来源具有涉外因素

## 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. 国家建设征收土地行为的法律特征是（ ）
- A. 征地主体的多样性  
B. 征地理由的合法性  
C. 征地行为的行政性  
D. 征地条件的补偿性  
E. 征地程序的灵活性
35. 协商处理房地产纠纷必须遵循的原则有（ ）
- A. 公平  
B. 平等  
C. 自愿  
D. 有偿  
E. 合法
36. 按房地产开发的目的不同，房地产开发可以分为（ ）
- A. 经营性开发  
B. 单项开发  
C. 小区开发  
D. 成片开发  
E. 自用性开发
37. 土地使用权的特征主要包括（ ）
- A. 权利的派生性  
B. 客体的有限性  
C. 取得的法定性  
D. 使用的期限性  
E. 利益的共享性
38. 房地产法所涉及的范围主要包括（ ）
- A. 规划  
B. 土地  
C. 房产  
D. 建筑  
E. 住宅

## 三、名词解释题（本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分）

39. 房地产市场  
40. 商品房预售  
41. 土地登记制度  
42. 经济适用住房  
43. 外商投资企业用地

**四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分）**

44. 简述建筑物区分所有权的特征。
45. 简述业主委员会的职责。
46. 违反《城市房地产管理法》应承担法律责任的情形主要有哪些？
47. 简述处理涉外房地产关系应遵循的基本原则。

**五、论述题（本题 8 分）**

48. 论述农村土地承包经营权流转的方式。

**六、案例分析题（本题 10 分）**

49. 2003 年 5 月，某市烟草公司向某银行申请贷款 2000 万元，并用一块以出让方式取得的土地（已取得土地使用权证）进行抵押。于是银行与该公司签订了贷款合同，并且办理了抵押土地的登记手续。在取得贷款后的一年多时间里，烟草公司在用于抵押的土地上建起了简易仓库，出租给邻近的金属公司临时存放货物，但没有办理租赁合同登记备案手续。后烟草公司无法按期偿还贷款，于是银行要求拍卖其抵押的土地，以抵偿贷款。烟草公司在此时却提出，土地的所有权属于国家，烟草公司无权将其抵押，认为抵押合同无效。银行坚持不同意，并提出不仅要将土地进行拍卖，而且要求烟草公司将土地抵押期间所得的租金收益也交给银行。双方争执不下，于是银行向法院起诉。

问题：

- (1) 烟草公司能否将以出让方式取得的土地进行抵押？为什么？
- (2) 烟草公司与金属公司签订的租赁合同是否有效？为什么？
- (3) 银行能否对该土地抵押期间的租金收益主张权利？为什么？
- (4) 本案应如何处理？