


**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. 30~70 年                                      D. 50~70 年
5. 依据《土地管理法》的规定，具有征地审批权的是（         ）
- A. 各级人民政府                                      B. 国务院和省、自治区、直辖市人民政府
- C. 县级以上人民政府                                      D. 国土资源部和县级以上土地管理部门
6. 凡未按照法律规定办理房屋产权登记的，其房屋产权的取得、转移、变更和他项权利的设定均为（         ）
- A. 无效    B. 不成立
- C. 有效    D. 基本成立
7. 无正当理由闲置不用公有房屋住宅达到某一期限时，公有房屋产权人可以收回住宅，该期限是（         ）
- A. 3 个月    B. 6 个月
- C. 1 年    D. 2 年
8. 土地权属变更的程序是（         ）
- A. 变更调查—变更申请—变更审核—变更登记注册、发证
- B. 变更申请—变更审核—变更调查—变更登记注册、发证
- C. 变更审核—变更调查—变更申请—变更登记注册、发证
- D. 变更申请—变更调查—变更审核—变更登记注册、发证
9. 城市房屋在以下哪种情况下可以出租？（         ）
- A. 无房屋所有权证                                      B. 共有房屋未经共有人同意
- C. 已抵押的房屋                                        D. 权属有争议
10. 下列房地产中不能设定抵押的是（         ）
- A. 出让取得的国有土地使用权                                      B. 张某的个人房屋
- C. 我国某名牌大学的教学楼                                      D. 某私营企业的国有土地使用权
11. 凡公民之间、法人之间、其他组织之间以及他们相互之间因房地产方面的权益发生争执而提起的民事诉讼，应当由何地人民法院受理？（         ）
- A. 原告住所地    B. 被告住所地
- C. 房地产行政管理部门所在地                                      D. 讼争的房地产所在地
12. 所有人对房屋的实际控制体现的是（         ）
- A. 占有权    B. 使用权
- C. 收益权    D. 处分权
13. 处分抵押的房地产时，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
14. 房地产抵押权人对抵押物不享有（         ）
- A. 优先受偿权    B. 物上代位权

- 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？