

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 & 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，不及格返还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

全国 2009 年 1 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. 房地产开发企业将未经验收的房屋交付使用的，()
 - A. 由工商行政部门吊销营业执照
 - B. 由县级以上人民政府处以房屋总造价 2% 以下罚款
 - C. 由县级以上人民政府房地产开发管理部门责令限期补办验收手续
 - D. 由房屋业主责令限期补办验收手续
2. 在房地产法律关系中，管理性的房地产法律关系属于()
 - A. 行政法律关系
 - B. 民事法律关系
 - C. 刑事法律关系
 - D. 宪法法律关系
3. 房改期间购买公有住房享受一次性税费优惠为()
 - A. 免缴土地增值税
 - B. 免缴房屋契税和土地使用税
 - C. 免缴个人所得税
 - D. 免缴营业税

4. 土地所有权属于 ()
- A. 国家或个人所有 B. 国家或企业所有
C. 国家或农民集体所有 D. 个人或农民集体所有
5. 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的, 国家在一定条件下可以无偿收回土地使用权, 即开发商未动工超过出让合同约定的动工开发日期满 ()
- A. 2 年 B. 3 年
C. 4 年 D. 5 年
6. 《农村土地承包法》规定的耕地承包期为 ()
- A. 20 年 B. 30 年
C. 40 年 D. 50 年
7. 外国人作为私房所有人不能亲自办理房产登记手续的, 可以 ()
- A. 延期办理 B. 委托中国某机关代为办理
C. 委托中国律师代为办理 D. 不予办理但承认其产权
8. 在土地承包期内, 农民因结婚离开原居住地, 发包方 ()
- A. 可以收回其承包地 B. 在其于新居住地取得承包地后收回
C. 不得收回其承包地 D. 应将承包地转为集体机动地
9. 土地承包经营权的出租, 在同等条件下, 本集体经济组织成员 ()
- A. 享有优先权 B. 经过承包人同意享有优先权
C. 不享有优先权 D. 不得承租
10. 根据法律规定, 征收基本农田或者征收基本农田以外的耕地超过 35 公顷的, 批准的国家机关是 ()
- A. 省级人民政府 B. 县级人民政府
C. 国务院 D. 农业部
11. 下列属于房地产法调整对象的是 ()
- A. 城市房地产开发经营关系 B. 农村房地产开发经营关系
C. 房屋倒塌致人伤亡产生的关系 D. 盗窃房地产证产生的关系
12. 共有人对共有的房屋性质存在争议, 其处理原则是 ()
- A. 共同共有
B. 按份共有
C. 如果不能证明房屋是按份共有, 应认定为共同共有
D. 如果不能证明房屋是共同共有, 应认定为按份共有
13. 职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金所有权属于 ()
- A. 职工个人 B. 职工所在单位
C. 职工个人和职工所在单位共同共有 D. 职工个人和职工所在单位按份共有
14. 房屋相邻一方因铺设煤气管道需经过另一方的房屋, 另一方 ()
- A. 有权拒绝 B. 在给予补偿后应予许可
C. 因煤气管道有危险而有权拒绝 D. 应当许可
15. 在房屋权属登记中, 下列属于变更登记的是 ()
- A. 房屋扩建、改建或部分拆除 B. 房屋买卖、交换、继承
C. 房屋设定抵押权、典权 D. 土地使用年限届满
16. 关于房地产开发用地, 正确的理解是 ()
- A. 开发商仅取得国有土地使用权
B. 开发商取得国有土地所有权
C. 开发商可对农民集体所有土地进行房地产开发

- D. 开发商仅取得建设权，没有土地使用权
17. 居住用地使用权出让的最高年限为 ()
- A. 50 年 B. 60 年
C. 70 年 D. 80 年
18. 耕地占用税的纳税人为 ()
- A. 外商投资企业
B. 单位和外商投资企业
C. 个人和外商投资企业
D. 占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人
19. 土地使用权的划拨是 ()
- A. 立法行为 B. 民事行为
C. 抽象行政行为 D. 具体行政行为
20. 根据法律规定，房地产开发企业具有一级资质的资金条件是 ()
- A. 自有流动资金 2000 万元以上，注册资金不低于 2000 万元
B. 自有流动资金 3000 万元以上，注册资金不低于 3000 万元
C. 自有流动资金 4000 万元以上，注册资金不低于 4000 万元
D. 自有流动资金 5000 万元以上，注册资金不低于 5000 万元
21. 个人住房贷款中借款人以所购自用房抵押的，必须为抵押住房价值额的 ()
- A. 1/2 B. 1/3
C. 1/4 D. 全部
22. 商品房的预售人办理登记备案手续的期限为自签约之日起 ()
- A. 10 天内 B. 30 天内
C. 60 天内 D. 90 天内
23. 村民甲因与村主任发生矛盾，将本村的基本农田保护区标志烧毁，对此 ()
- A. 农田行政管理部门应当将甲交付公安局进行处理
B. 农田行政管理部门应当责令甲恢复现状
C. 村民委员会可以对甲处以 1000 元以下罚款
D. 由司法机关对甲予以处理
24. 关于房屋租赁，下列表述正确的是 ()
- A. 房屋已抵押的，抵押人有权自行出租
B. 房屋共有人一方有权自行出租
C. 未取得房屋所有权证的不得出租
D. 无需在房地产管理部门登记即可出租
25. 非法占用耕地、林地等农用地，改变被占用土地用途，数量较大，造成耕地、林地大量毁坏的，处以 ()
- A. 5 年以下有期徒刑或拘役，并处或单处罚金
B. 5 年以下有期徒刑或拘役
C. 6 年以下有期徒刑或拘役
D. 7 年以下有期徒刑或拘役
26. 出租方对已出租房屋设定抵押权的，租赁合同在有效期内对抵押权人 ()
- A. 无效 B. 有效
C. 部分有效 D. 部分无效
27. 在职工家庭里，已售公房的产权共有关系属于 ()
- A. 按份共有 B. 共同共有

- C. 成年人共同共有 D. 成年人按份共有
- 28.对行政裁决期满不起诉又不自行拆除非法建筑的单位和个人,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行,执行费用由()
- A. 申请人承担 B. 申请人和被申请人共同承担
C. 被申请人承担 D. 人民法院承担
- 29.拆迁范围确定后,法律不禁止()
- A. 续租房屋 B. 向有关部门申诉
C. 新建、扩建、改建房屋 D. 改变房屋和土地用途
- 30.住房公积金管理中心在保证住房公积金提取和贷款的前提下,可能获得住房公积金管理委员会批准使用公积金的条件是()
- A. 购买国有上市公司的股票 B. 购买不动产
C. 向国有企业提供担保 D. 购买国债
- 31.土地增值税税率采用()
- A. 超额累进税率 B. 超率累进税率
C. 超倍累进税率 D. 全额累进税率
- 32.房屋拆迁人与被拆迁人对补偿方式和补偿金额等事项协商不成,当事人可向房屋拆迁管理部门申请裁决,如果不服,可向人民法院提起诉讼的期限为接到裁决之日起()
- A. 2 个月内 B. 3 个月内
C. 4 个月内 D. 5 个月内
- 33.房产契税征税对象是()
- A. 房屋租赁 B. 农村集体土地经营权转让
C. 房屋修缮 D. 国有土地使用权出让

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.城市房屋权属登记的程序主要包括()
- A. 登记收件 B. 产权审查
C. 绘制权证 D. 税费发证
E. 勘丈绘图
- 35.农村土地承包方享有的权利包括()
- A. 土地承包经营权
B. 土地承包经营权的流转
C. 承包地被征用、占用时依法获得补偿的权利
D. 法律、行政法规规定的其他权利
E. 自主开发权
- 36.拆迁出租房屋时候,拆迁补偿安置协议的签署方包括()
- A. 拆迁人 B. 被拆迁人
C. 被拆迁房屋的承租人 D. 公证机关
E. 被拆迁房屋的主管部门
- 37.土地使用权出让的方式有()
- A. 划拨 B. 招标
C. 拍卖 D. 协议出让

E. 赠与

38. 房地产交易的要式性是指 ()

- A. 交易通过合同形式实现
B. 交易要经公证部门公证
C. 交易双方意思表示真实
D. 房地产权属的变动须办理登记手续
E. 交易双方具有民事行为能力

三、名词解释题(本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

39. 房屋按份共有
40. 房地产关系
41. 房地产抵押
42. 住房公积金
43. 涉外房地产

四、简答题(本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分)

44. 物业管理服务企业在物业管理中应履行哪些义务?
45. 简述房产税的纳税人、征税范围和计税依据。
46. 简述房地产权属登记的公示功能。
47. 简述房地产法律责任的形式。

五、论述题(本大题 8 分)

48. 论述住房部分产权的法律性质。

六、案例分析题(本大题 10 分)

49. 2004 年 11 月 23 日, 泰丰公司与某市土地局签订了《国有土地使用权出让合同》。约定土地局将位于该市城区西北角面积为 8939.77 平方米的国有土地使用权有偿出让给泰丰公司, 使用期 40 年, 并约定合同签订后 30 日内, 泰丰公司向土地局缴付土地使用权出让金总额 15% 的定金, 在签订合同后 60 日内, 支付完全部土地使用权出让金, 逾期 30 日仍未全部支付的, 土地局有权解除合同。合同签订后, 泰丰公司于 2004 年 12 月 27 日给付土地局全部定金及部分土地出让金。2004 年 12 月 28 日, 土地局给泰丰公司核发了该出让土地的土地使用权证书。然而, 由于资金困难, 到 2005 年 4 月 1 日, 泰丰公司未将余款交付土地局。经多次催促后, 土地局书面通知泰丰公司, 限其于 9 月 30 日前全部履行合同, 否则将按有关规定处理。泰丰公司接到通知后, 经过努力却未筹集到钱款, 至 2005 年 9 月 30 日, 仍未按规定履行合同。于是, 土地局决定解除合同, 收回土地使用权, 对所发土地使用证进行注销登记, 于 2005 年 10 月 24 日将该决定通知书送达泰丰公司。

问题:

- (1) 土地局出让了土地, 又以对方违约为由收回, 是否可以? 请说明理由。(3 分)
(2) 如土地出让合同规定的土地用途是建设办公楼, 泰丰公司是否可以用来建设高尔夫球场? 为什么?(2 分)
(3) 如土地局出让的是集体土地使用权, 那么本出让合同是否有效? 为什么? 如出让合同签订的时间是《城市房地产管理法》实施之前的 1994 年 3 月, 在哪种情况下, 泰丰公司才取得该集体土地的使用权?(3 分)
(4) 如果本案的出让方是该市城市建设管理局, 本合同是否有效? 为什么?(2 分)