

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！](#)

**自考精品班：**全力打造专属于学员个人的辅导计划，学员自入学当天便开始享受专属于自己的个性化辅导课程，专职教学辅导老师及班主任全程跟踪学员的学习情况，随时调整辅导方案，以保证学习计划的有效进行。帮助学员克服可能出现的学习上的怠倦、不良情绪的影响等情况。坚定考试必胜信念，并以最适合自己的方式，在短时间内掌握考试内容，全面提升学员的考试通过率。我们承诺，当期考试不通过，下期学费减半！[立即报名！](#)

## 全国 2009 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。

1.1991 年 5 月 24 日，国务院决定将每年的 6 月 25 日定为全国的（ ）

- A.“房屋日”
- B.“土地日”
- C.“物业日”
- D.“住宅日”

2.城市的整体规划、对公有房屋和私有房屋的管理反映了（ ）

- A.城市物业管理关系
- B.土地承包和管理关系
- C.城市房地产管理关系
- D.城市建筑设计管理关系

3.征用基本农田 50 亩进行房地产开发的，其批准机关是（ ）

- A.省一级人民政府
- B.市一级人民政府

- C.县一级人民政府 D.国务院
- 4.房地产开发企业通过出让方式取得土地使用权的，该块土地下的矿产资源所有权属于（ ）
- A.开发商 B.国家  
C.业主委员会 D.业主大会
- 5.超过土地使用权出让合同约定的动工开发期限满 2 年未动工开发的，该土地使用权（ ）
- A.可以无偿收回 B.只能有偿收回  
C.应当无偿收回 D.应当有偿收回
- 6.建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地（ ）
- A.转用审批手续 B.征用审批手续  
C.出让审批手续 D.转让审批手续
- 7.房屋发生扩建、翻建、改建及相应的宅基地使用范围的增减时，所进行的登记属于（ ）
- A.原始登记 B.变更登记  
C.转移登记 D.他项权登记
- 8.房地产权属登记的托伦斯模式的最先设计国家是（ ）
- A.德国 B.法国  
C.日本 D.澳大利亚
- 9.通过房地产权属登记建立产籍资料，为房地产的规划、税收提供依据，属于房地产权属登记的（ ）
- A.产权确认功能 B.管理功能  
C.公示功能 D.保障功能
- 10.以划拨方式取得的土地使用权（ ）
- A.均有期限限制 B.一般没有期限限制  
C.原则上不允许进入房地产市场 D.具有有偿属性
- 11.根据我国相关法律规定，房地产开发资质一级企业的自有流动资金为（ ）
- A.2000 万元以上 B.3000 万元以上  
C.4000 万元以上 D.5000 万元以上
- 12.对于房地产开发企业通过依法申请所获得的建设用地，国家依然享有该片土地的（ ）
- A.使用权 B.所有权  
C.占有权 D.出让权
- 13.在我国现行法律制度下，对拆迁补偿形式（ ）
- A.一概实行货币补偿  
B.当事人可以选择  
C.当事人原则上不可以选择  
D.主要实行产权置换

- 14.当拆迁范围确定后,不得禁止被拆迁人( )
- A.扩建、改建房屋  
B.续租房屋  
C.改变房屋和土地使用用途  
D.继承房地产
- 15.在城镇房屋补偿过程中,要对被拆除的房屋进行补偿,( )
- A.对附属物也应当进行补偿  
B.对附属物不予补偿  
C.对超过了用地期限的临时建筑也应予以补偿  
D.对宅基地也应当予以补偿
- 16.下列情形不属于房地产转让的是( )
- A.房地产赠与  
B.国家对集体土地所有权的征收  
C.以房地产抵债  
D.一方以土地使用权为条件,另一方以资金为条件进行合作建房
- 17.根据我国现行法律制度,商品房预售( )
- A.必须交付全部土地出让金  
B.必须取得建设规划许可证,但不需要施工许可证  
C.必须取得土地使用证,但不需要施工许可证  
D.必须取得土地使用证,但可以只缴纳部分土地出让金
- 18.房地产抵押权属于( )
- A.一种独立权  
B.一种优先权与独立权  
C.一种价值支配权  
D.一种独立权与价值权
- 19.职工以成本价购买的公有住房产权归( )
- A.单位所有  
B.居委会所有  
C.个人所有  
D.国家所有
- 20.房改后国家投入住房建设的资金将主要通过分配机制转变为职工的( )
- A.货币工资  
B.实际工资  
C.实物工资  
D.补发工资
- 21.公有住房的出售带有很强的政策倾向性,主要是为了解决职工家庭的( )
- A.居住问题  
B.经济问题  
C.工作问题  
D.使用权问题
- 22.在物业管理的整个环节中,起主导作用的主体是( )
- A.开发商  
B.物业管理企业  
C.政府房地产管理部门  
D.业主

- 23.下列不属于业主大会职责的是（ ）
- A.选聘、解聘物业管理企业  
B.自主成立物业管理企业  
C.决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施  
D.更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作
- 24.业主与物业管理企业间的物业管理关系基于（ ）
- A.双方的服务合同而产生  
B.开发商的指定而产生  
C.开发商的聘任而产生  
D.政府的任命而产生
- 25.纳税人建造普通标准住宅出售，免征土地增值税的条件是（ ）
- A.增值额未超过扣除项目 10%的  
B.增值额未超过扣除项目 15%的  
C.增值额未超过扣除项目 20%的  
D.增值额未超过扣除项目 25%的
- 26.开征房产税的工矿区须经特定的管理机关批准，该管理机关是（ ）
- A.乡镇税务所  
B.县级税务局  
C.地、市级税务局  
D.省级税务局
- 27.甲向乙购买房屋一套，契税的计税依据为（ ）
- A.成交价格  
B.卖方报价  
C.参考价格  
D.买方报价
- 28.国有土地使用权转让合同的转让方，应当依法取得（ ）
- A.施工许可证  
B.建设工程规划许可证  
C.国有土地使用权证  
D.商品房预售许可证
- 29.享有土地使用权的一方以土地使用权作为投资与他人合作建房，双方所签订的合建合同实际上属于土地使用权有  
偿（ ）
- A.出让  
B.转让  
C.抵押  
D.出租
- 30.公民、法人或者其他组织认为行政机关的具体行政行为侵犯了其已经取得的土地所有权或者使用权的，应当先申  
请行政复议，对行政复议决定不服的，可以向人民法院提起（ ）
- A.民事诉讼  
B.刑事诉讼  
C.行政诉讼  
D.违宪诉讼
- 31.房地产法律责任的主要形式不包括（ ）

- A.经济责任  
C.行政责任
- B.刑事责任  
D.民事责任
- 32.下列房地产违法行为，应承担行政责任的是（ ）
- A.不履行房屋预售合同  
C.不按时交付商品房
- B.侵犯他人的房屋产权  
D.无照经营房地产开发企业
- 33.对土地复垦实行的原则是（ ）
- A.“谁主张，谁举证”  
C.“谁破坏，谁复垦”
- B.“谁受益，谁负责”  
D.“谁使用，谁付费”

## 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.房地产开发的特征主要包括（ ）
- A.利润丰厚  
C.建设周期长  
E.工程项目多
- B.投资量大  
D.涉及面广
- 35.20 世纪 80 年代初以前，我国住房制度的特征主要包括（ ）
- A.国家包  
C.低租金  
E.等级制
- B.福利性  
D.供给制
- 36.下列对物业管理特征表述正确的是（ ）
- A.物业管理关系具有无偿性  
B.物业管理关系是民事关系  
C.物业管理关系是不平等关系  
D.物业管理关系具有有偿性  
E.物业管理关系等同于行政意义上的管理与被管理关系
- 37.住房公积金所具有的特征主要包括（ ）
- A.社会性  
C.保障性  
E.自愿性
- B.互助性  
D.政策性
- 38.房地产契税的征税对象为转移土地、房屋权属的行为，主要包括（ ）
- A.房屋买卖  
B.房屋交换

- C.土地使用权转让
- D.国有土地使用权出让
- E.农村集体土地承包经营权的转让

### 三、名词解释题（本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分）

- 39. 建筑物区分所有权
- 40. 临时安置补助费
- 41. 商品房预售
- 42. 业主委员会
- 43. 经济适用住房

### 四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分）

- 44. 我国房地产法的基本原则有哪些？
- 45. 外商投资企业用地取得的方式有哪些？
- 46. 商品房买卖中关于质量方面的纠纷如何处理？
- 47. 简述建设单位违反物业管理规定所要承担的法律法律责任。

### 五、论述题（本大题 8 分）

- 48. 试述农村土地承包经营中发包方的权利和义务。

### 六、案例分析题（本题 10 分）

49. 2000 年 3 月 5 日，甲公司与乙公司签订了一份房屋租赁合同，约定：甲公司将 A 广场的一栋大楼出租给乙公司，每月租金 150 万元，按月收租，租期二年，从 2000 年 4 月 1 日到 2002 年 3 月 30 日止。合同签订后，双方到房地产管理部门办理了登记备案手续。乙公司交付了押金和租金后，甲公司将楼房交付乙公司使用。此后，乙公司按期交租。2000 年 9 月，甲公司因欠丙公司 2800 万元，便将该楼房抵押给丙公司，双方订立了抵押合同，约定：如甲公司不能在 2000 年 12 月底还债，丙公司将对该房屋行使抵押权。但是一直到 2000 年 12 月，甲公司仍然无钱清偿对丙公司的债务，于 2001 年 1 月，丙公司要求乙公司向其缴纳租金，乙公司拒绝。从 2000 年 1 月至 2001 年 3 月，乙公司以甲公司、乙公司之间存在的抵押合同纠纷尚未解决为由，既拒绝向甲公司交租，又不向丙公司交租。2001 年 4 月，甲公司、丙公司因抵押合同纠纷诉到法院。

问题：

- (1) 甲公司能否将已出租的房屋抵押给丙公司，是否需要取得乙公司的同意？为什么？（3 分）
- (2) 如果甲公司与乙公司签订抵押合同没有进行登记，甲公司与丙公司的抵押合同是否有效？为什么？（2 分）
- (3) 如果甲公司与丙公司的抵押合同有效，那么丙公司能否在债务履行期限届满时将楼房拍卖，以清偿自己的债权？如承租人提出异议能否成立？为什么？（3 分）

(4) 丙公司是否有权向乙公司收取租金，以充抵甲公司的债务?为什么?(2分)

