

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：**以考试大纲为主导，对各章节知识点进行全面梳理讲解，突出考试重点、难点与考点，教授答题思路与方法，通过对课程的整体情况分析近 2 次考试的真题讲解，帮助考生更准确地把握考试方向，做好考前最后冲刺，为考生顺利通过考试铺平道路。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 2010 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. 下列法律中不属于广义房地产法的是（      ）
  - A. 《招标投标法》
  - B. 《建筑法》
  - C. 《城乡规划法》
  - D. 《行政诉讼法》
2. 下列属于房地产三级市场交易活动的是（      ）
  - A. 土地使用权的出让
  - B. 土地使用权出让后的转让
  - C. 投入使用的房地产买卖
  - D. 土地使用权出让后的房地产开发经营
3. 下列有权制定有关房地产地方政府规章的主体是（      ）
  - A. 上海市人民代表大会常务委员会
  - B. 国务院法制办公室

- C.深圳市工商行政管理局 D.武汉市人民政府
- 4.下列属于土地使用权客体的是 ( )
- A.地面 B.地下资源  
C.埋藏物 D.隐藏物
- 5.行政划拨属于土地使用权取得方式中的 ( )
- A.传来取得 B.原始取得  
C.有偿取得 D.强制取得
- 6.我国《农村土地承包法》规定,耕地的承包期限是 ( )
- A.50 年 B.30 年  
C.20 年 D.10 年
- 7.套内建筑面积不包括 ( )
- A.套内使用面积 B.套内墙体面积  
C.套内阳台面积 D.套内窗台面积
- 8.相邻关系中受益的一方,应对承担义务而支付费用和遭受损失的另一方给予适当补偿。这表明了处理相邻关系应遵循 ( )
- A.有利生产原则 B.方便生活原则  
C.公平合理原则 D.团结互助原则
- 9.房屋共有是指两个或两个以上主体对同一房屋共同享有 ( )
- A.使用权 B.所有权  
C.占有权 D.收益权
- 10.建立房地产开发企业工商登记后的备案制度,属于房地产企业管理中的 ( )
- A.行业管理 B.设立管理  
C.资质管理 D.业务管理
- 11.根据我国现行法律规定,房地产开发资质二级企业的注册资金应不低于 ( )
- A.人民币 500 万元 B.人民币 1000 万元  
C.人民币 1500 万元 D.人民币 2000 万元
- 12.设立房地产开发企业,应该 ( )
- A.申请法人登记,但不必申领营业执照  
B.申领营业执照,但不必在政府机关备案  
C.申请法人登记与营业执照,但不必在政府机关备案  
D.申请法人登记并申领营业执照,并到相关部门备案
- 13.拆迁补偿的对象是被拆除房屋及附属物的 ( )

- A.承租人  
B.使用人  
C.所有人  
D.抵押权人
- 14.下列关于拆迁人的正确表述是（ ）
- A.拆迁人与被拆迁人是平等的法律关系  
B.拆迁人与被拆迁人是命令与服从的法律关系  
C.房屋拆迁管理部门可以作拆迁人  
D.房屋拆迁管理部门在拥有拆迁许可证的情况下可以作拆迁人
- 15.在房屋拆迁补偿中，货币补偿（ ）
- A.只有在无法进行实物补偿的情况下适用  
B.采取等价有偿原则  
C.不宜采取等价补偿原则  
D.采用平等协商原则
- 16.下列财产中可以作为抵押标的物的是（ ）
- A.某私营企业的厂房  
B.某中学的教学楼  
C.某医院的门诊大楼  
D.某海关扣押的一批走私汽车
- 17.根据我国现行法律规定，房屋预售（ ）
- A.必须交付部分土地出让金并取得土地使用权证  
B.必须交付全部土地出让金并取得土地使用证，但不需要建设工程规划许可证  
C.必须持有建设工程规划许可证，但不需要施工许可证  
D.必须同时持有建设工程规划许可证和施工许可证
- 18.下列情况下，符合房屋租赁条件的是（ ）
- A.李先生出租自己的“小产权房”  
B.张先生擅自出租登记在其与妻子名下的一套房屋  
C.陈女士出租自己购买的商品房  
D.白小姐出租被法院依法查封的商店
- 19.职工购买住房可以采取分期付款，分期付款的部分要计收利息，职工所在单位（ ）
- A.应当贴息  
B.不得贴息  
C.自由决定贴息与否  
D.与职工协商贴息比例
- 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.基本工资  
C.实物工资  
D.补发工资
- 21.职工购买住房要由政府房产管理部门办理住房过户和产权转移登记手续，同时要办理相应的（ ）

- A.土地所有权变更登记手续  
B.土地占有权变更登记手续  
C.土地支配权变更登记手续  
D.土地使用权变更登记手续
- 22.召开业主大会临时会议须经过一定比例以上的业主提议，该比例为（ ）
- A.10%  
B.15%  
C.20%  
D.25%
- 23.下列关于业主大会表述错误的是（ ）
- A.住宅小区的业主大会会议，可以不告知相关的居民委员会  
B.业主委员会应当做好业主大会会议记录  
C.业主可以委托代理人参加业主大会会议  
D.业主大会的决定对物业管理区域内的全体业主具有约束力
- 24.业主大会作出的决定必须经与会业主所持投票权（ ）
- A.2 / 3 以上通过  
B.1 / 2 以上通过  
C.1 / 3 以上通过  
D.1 / 4 以上通过
- 25.土地增值税税率采用（ ）
- A.二级超额累进税率  
B.三级超额累进税率  
C.四级超额累进税率  
D.五级超额累进税率
- 26.经济发达地区土地使用税的适用税额标准可以适当提高，但须报经相关部门批准，该批准部门为（ ）
- A.乡财政所  
B.县财政局  
C.省财政厅  
D.国家财政部
- 27.城镇职工按规定第一次购买公有住房的（ ）
- A.免征房地产契税  
B.减征房地产契税  
C.加征房地产契税  
D.按比例征收房地产契税
- 28.横山村民委员会与宏宇房地产开发公司签订的集体土地使用权出让合同，应当认定为（ ）
- A.无效合同  
B.可撤销合同  
C.有效合同  
D.可变更合同
- 29.在处理程序上，应先经过行政处理，然后才能提起诉讼的房地产纠纷是（ ）
- A.房地产抵押纠纷  
B.土地权属确认纠纷  
C.商品房预售纠纷  
D.土地使用权租赁纠纷
- 30.国有土地使用权出让合同的出让方，依法应当是（ ）
- A.县级以上人大常委会  
B.县级以上人民政府  
C.市、县人民政府土地主管部门  
D.国家土地管理局
- 31.对房地产行政管理相对人而言，承担行政责任的方式是（ ）

- A.消除危险  
C.赔礼道歉
- B.罚款  
D.承担违约金
- 32.对未取得营业执照擅自从事房地产开发业务的单位，行使行政处罚权的行政机关是（ ）
- A.房地产行政管理机关  
C.规划行政管理机关
- B.建设行政管理机关  
D.工商行政管理机关
- 33.甲公司非法占用耕地，构成犯罪，可对甲公司判处的刑罚是（ ）
- A.罚款  
C.罚金
- B.没收财产  
D.没收违法所得

## 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.房地产开发必须坚持严格执行城市规划，坚持多重效益的统一，这些效益主要包括（ ）
- A.经济效益  
C.环境效益  
E.政治效益
- B.社会效益  
D.人文效益
- 35.下列属于我国住房制度改革中重要措施的是（ ）
- A.调整公房租金  
C.集资建房  
E.鼓励修建“小产权房”
- B.出售公有住房  
D.合作建房
- 36.设立物业管理服务企业具备的条件包括（ ）
- A.有较丰富的本行业从业经验  
B.有企业名称和固定的办公场所  
C.有符合企业登记管理要求的注册资本  
D.有维修、服务和管理的规章制度  
E.有管理机构和同经营管理规模相适应的各类管理人员和专业技术人员
- 37.国家对房地产中介服务人员采用下列管理办法（ ）
- A.执业咨询认证  
C.注册登记  
E.健康登记
- B.采取统一考试  
D.年检
- 38.下列属于免缴城镇土地使用税的有（ ）

- A.国家机关、人民团体、军队自用的土地
- B.宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地
- C.间接用于农、林、牧、渔业的生产用地
- D.市政街道、广场、绿化地等公共用地
- E.由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地

### 三、名词解释题（本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分）

- 39.城市公房
- 40.违章建筑
- 41.商品房现售
- 42.物业管理
- 43.个人住房贷款

### 四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分）

- 44.简述房地产法的基本原则。
- 45.简述对外商投资成片土地开发经营的必要限制。
- 46.简述解决房地产纠纷的法律方式。
- 47.简述房地产开发企业将验收不合格的房屋交付使用的法律责任。

### 五、论述题（本题 8 分）

- 48. 试述我国基本农田保护制度的主要内容。

### 六、案例分析题（本题 10 分）

49.2006 年 3 月，某企业培训中心向中国工商银行某支行贷款 2000 万元，贷款期限为 2006 年 4 月 1 日至 2007 年 3 月 31 日，并对利息、违约责任等相关事项进行了约定。培训中心将自己的一栋培训楼和一栋办公楼作抵押。按照抵押合同，如果培训中心不能按期清偿债务，则该办公楼及培训楼将由某支行变卖，以清偿贷款。随后，双方办理了抵押登记手续。到 2007 年 4 月 1 日，该培训中心只归还了 500 万元贷款本金及部分利息，尚欠 1500 万余元。某支行对该培训中心催要后，该中心仍然不能清偿。2007 年 7 月，某支行与该培训中心协商行使抵押权，拟将培训中心的培训楼、办公楼变卖给甲公司，用所得款项清偿所欠银行的全部债务后，剩余归该培训中心。为此，三方共同签订了协议。甲公司购买该培训楼及办公楼后，计划拆除并进行重新开发，但由于甲公司资金不足，故打算与乙公司进行合作，由甲公司提供土地，乙公司提供资金并负责项目管理，房屋建成后双方按照 4: 6 的比例进行分配。甲公司与乙公司合作过程中，由于甲公司未能按期办好土地使用的有关手续，影响了房产项目的开发，双方由此产生纠

纷而诉至法院。法院审理中查明，该培训中心隶属于某国有大型企业，后来随着国家推行国有企业改革政策，该培训中心被剥离出来，成为一独立经济实体，该培训中心使用的土地最初依划拨方式而获得。

问题：

- (1) 培训中心以自己的培训楼进行抵押是否影响该抵押合同的效力?为什么?
- (2) 如果培训中心还有其他债权人的到期债权，那么，除该培训中心的贷款本金之外，对于 2007 年 4 月到 2007 年 7 月的贷款利息，以及培训中心未能按期还款产生的违约金，工行某支行能否对变卖培训楼及办公楼的款项优先受偿?为什么?
- (3) 甲公司与乙公司合作是否可以不办理土地使用权出让手续?为什么?