

全国 2011 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. 下列不属于民事性质房地产关系的是 ()
A. 房屋抵押
B. 房屋征收
C. 房屋买卖
D. 房屋继承
2. 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当首先办理农用地的 ()
A. 转用审批手续
B. 出让审批手续
C. 征用审批手续
D. 转让审批手续
3. 下列关于承包期的说法不正确的是 ()
A. 林地承包期限为 30~70 年
B. 草地承包期限为 30~50 年
C. 耕地承包期限为 70 年
D. 特殊林地承包期经批准可以延长
4. 农村土地承包经营权采取互换、转让方式流转，未经登记时产生的法律后果为 ()
A. 无效
B. 不成立
C. 有效，可以对抗善意第三人
D. 不得对抗善意第三人
5. 征收基本农田或者基本农田以外耕地超过 35 公顷的，必须由 ()
A. 国务院批准
B. 省级人民政府批准
C. 县级人民政府批准
D. 乡级人民政府批准
6. 大多数英美法系国家采用的房地产权属登记及其效力模式是 ()
A. 谢尔曼模式
B. 托伦斯模式
C. 科斯模式
D. 考夫曼模式
7. 根据我国现行有关法律的规定，房屋产权的取得、转移、变更和他项权利设定的法定生效要件是 ()
A. 签订书面合同
B. 经有关主管部门批准
C. 办理房屋产权登记
D. 办理公证
8. 城镇居民购买商品房的适用的是 ()

- A. 成本价
B. 市场价
C. 政府调节价
D. 政府定价
9. 《土地增值税暂行条例》规定，建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额一定比例的，免征土地增值税，该比例为（ ）
- A. 30%
B. 25%
C. 20%
D. 15%
10. 下列关于房地产资质一级企业条件的表述中，不正确的是（ ）
- A. 自有流动资金 2000 万元以上，注册资金不低于 2000 万元
B. 具有 5 年以上从事房地产开发的经历
C. 累计竣工 5 万平方米以上的房屋建筑面积，或累计完成与之相当的房地产开发投资
D. 有职称的建筑、土木工程、财务管理、建筑或房地产经济类的专业管理人员不得少于 40 人
11. 下列国家对房地产中介服务人员管理的办法中，不正确的是（ ）
- A. 执业咨询认证
B. 采取统一考试
C. 注册登记
D. 年检
12. 对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的（ ）
- A. 征收价格
B. 政府定价
C. 建筑成本
D. 市场价格
13. 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，被征收人在补偿方式上（ ）
- A. 应当采取货币补偿
B. 应当采取房屋产权调换
C. 既可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换
D. 房屋租赁
14. 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第 27 条规定，实施房屋征收应当（ ）
- A. 先搬迁，后补偿
B. 先补偿，后搬迁
C. 边搬迁，边补偿
D. 先征收，后补偿
15. 房地产抵押合同中，抵押人应享有的权利是（ ）
- A. 要求保全抵押房地产担保价值
B. 处分抵押权

- C. 优先受偿权
D. 对抵押房地产的占有、使用和收益权
16. 依照《城市房地产管理法》的规定，预售商品房的，若预购人将其购买的未竣工的预售商品房再行转让的，由（ ）
- A. 土地管理部门规定
B. 规划局规定
C. 全国人大常委会规定
D. 国务院规定
17. 下列有关房屋预售条件的表述中，不符合法律规定的是（ ）
- A. 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书
B. 持有建设工程规划许可证
C. 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资额的 25% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期
D. 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资额的 15% 以上，并获房地产管理部门批准
18. 在城镇住房制度改革过程中，对住房建设的投资方式为（ ）
- A. 国家投资
B. 国家集体投资
C. 国家、集体、个人都要投资
D. 个人投资
19. 我国开始全面推行住房公积金制度的时间为（ ）
- A. 1998 年
B. 1994 年
C. 1986 年
D. 1980 年
20. 职工购买住房，可以分期付款，但分期付款的首付不得低于 30%，分期付款的期限一般不超过（ ）
- A. 3 年
B. 5 年
C. 8 年
D. 10 年
21. 物业管理公司的管理权源于（ ）
- A. 房地产开发商
B. 业主的委托
C. 物业管理公司的章程
D. 房地产管理部门
22. 物业管理的对象主要是物业的共有部分和（ ）
- A. 全部事务
B. 专有部分
C. 共同事务
D. 特殊事务
23. 下列属于业主大会职责的是（ ）

- A. 召集和主持业主大会
B. 选聘、解聘物业管理企业
C. 检查、监督物业管理公司的管理工作
D. 审议年度管理工作计划、费用预算
24. 商业银行发放个人住房抵押贷款，贷款额与抵押物实际价值的比例(抵借比)最高不得超过()
- A. 65%
B. 70%
C. 75%
D. 80%
25. 职工所在单位为职工缴存的住房公积金，属于()
- A. 单位所有
B. 职工个人所有
C. 单位和职工个人共有
D. 国家所有
26. 从1989年1月1日起，在耕地占用税的收入中，中央与地方的分成比例为()
- A. 5:5
B. 4:6
C. 3:7
D. 2:8
27. 土地增值税税率采用()
- A. 比例税率
B. 二级超额累进税率
C. 三级超额累进税率
D. 四级超额累进税率
28. 涉外房地产关系的法律适用是指对涉外房地产关系的成立、解释和争议处理所适用的法律，即所适用的准据法是()
- A. 实体法
B. 程序法
C. 冲突规范
D. 国际法
29. 关于外商投资企业使用土地的限制表述中，正确的是()
- A. 外商投资企业对其占有的土地拥有所有权
B. 外商投资企业用地期限与企业的经营期限相同
C. 外商投资企业可以自行改变土地的用途
D. 外商投资企业可以根据需要改变土地利用规划
30. 将要搬迁的房屋，存在产权、债权纠纷的，解决的方式是()
- A. 由县级以上人民政府处理
B. 由房地产主管部门处理
C. 由房地产开发商处理
D. 由被搬迁人自行处理
31. 国有土地使用权转让合同的转让方，应当依法取得()
- A. 建设用地通知书
B. 建设用地规划许可证

- C. 国有土地使用权证书
- D. 建设用地批准书
- 32. 擅自出卖、转让军队房地产，情节严重的，对直接责任人员，处以（ ）
- A. 2 年以上，7 年以下有期徒刑
- B. 3 年以上，10 年以下有期徒刑
- C. 5 年以上，10 年以下有期徒刑
- D. 5 年以上，12 年以下有期徒刑
- 33. 违反《基本农田保护条例》规定，破坏基本农田保护区标志的，由县级以上地方人民政府土地行政主管部门或者农业行政主管部门责令恢复原状，可以处一定数额以下的罚款，该数额是（ ）
- A. 50000 元
- B. 10000 元
- C. 1000 元
- D. 500 元

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. 在我国房地产法律体系中，属于专门法的包括（ ）
- A. 《民法通则》
- B. 《住宅法》
- C. 《继承法》
- D. 《土地管理法》
- E. 《城市房地产管理法》
- 35. 下列属于契税征税对象的有（ ）
- A. 国有土地使用权出让
- B. 土地使用权转让
- C. 房屋买卖
- D. 房屋赠与
- E. 农村集体土地承包经营权转让
- 36. 外商投资企业用地的取得方式包括（ ）
- A. 通过出让方式取得土地使用权
- B. 土地使用权作价入股方式
- C. 通过租赁厂房和场地方式取得
- D. 通过企业拍卖或租赁经营方式取得
- E. 通过买卖双方私下协商方式取得
- 37. 设立房地产中介服务机构应具备的条件包括（ ）
- A. 有自己的名称、组织机构
- B. 有固定的服务场所
- C. 有必要的财产和经费
- D. 有足够的专业人员
- E. 有三年以上的从业资历
- 38. 房地产法律关系中违法的主体包括（ ）

- A. 国家机关
- B. 公民个人
- C. 事业单位
- D. 公司
- E. 企业

三、名词解释题(本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

- 39. 不动产
- 40. 异产毗连房屋
- 41. 房地产中介服务
- 42. 房屋租赁
- 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. 简述城市公房管理的内容。
- 45. 简述世界各国土地制度的主要模式。
- 46. 简述搬迁补偿的方式。
- 47. 简述物业管理的特征。

五、论述题(本题 8 分)

- 48. 论土地管理法的立法宗旨。

六、案例分析题(本题 10 分)

49. 2010 年 1 月, 王某与张某签订书面房屋租赁合同, 但未办理房屋租赁登记, 约定在 2010 年 1 月至 2011 年 12 月 31 日期间租用张某房屋一间, 随后王某搬进了该房屋。2011 年 3 月, 张某以房屋改建为由要求王某搬出, 遭王某拒绝。2010 年 6 月, 张某欲以该房屋申请银行抵押贷款, 书面告知王某, 王某表示不同意。但是, 张某在告知银行该租赁关系存在的情况下, 仍将该房屋抵押给银行并获得贷款 30 万元, 期限为 2010 年 6 月至 12 月。2011 年 1 月, 银行以贷款到期为由要求张某还贷。由于张某无法还贷, 故银行要求将该房屋拍卖抵作还款, 并要求王某立即搬出。

请回答下列问题:

- (1)王某与张某之间的租赁合同是否有效?为什么?
- (2)张某能否以改建为由要求王某搬出, 为什么?
- (3)王某不同意张某将房屋抵押是否影响张某向银行贷款?为什么?

(4)银行是否有权要求王某搬出，为什么？

