

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 上市公司 实力雄厚 品牌保证 | <input checked="" type="checkbox"/> 权威师资阵容 强大教学团队 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 历次学员极高考通过率 辅导效果有保证 | <input checked="" type="checkbox"/> 辅导紧跟命题 考点一网打尽 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 辅导名师亲自编写习题与模拟试题 直击考试精髓 | <input checked="" type="checkbox"/> 专家 24 小时在线答疑 疑难问题迎刃而解 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 资讯、辅导、资料、答疑 全程一站式服务 | <input checked="" type="checkbox"/> 随报随学 反复听课 足不出户尽享优质服务 |

开设班次：（请点击相应班次查看班次介绍）

基础班	串讲班	精品班	套餐班	实验班	习题班	高等数学预备班	英语零起点班
-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------	--------

网校推荐课程：

思想道德修养与法律基础	马克思主义基本原理概论	大学语文	中国近现代史纲要
经济法概论（财经类）	英语（一）	英语（二）	线性代数（经管类）
高等数学（工专）	高等数学（一）	线性代数	政治经济学（财经类）
概率论与数理统计（经管类）	计算机应用基础	毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想概论	

[更多辅导专业及课程>>](#)[课程试听>>](#)[我要报名>>](#)

全国 2012 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。

- 在我国，按照土地资源状况和土地利用总体规划，将土地分为()
A. 农用地、建设用地、未利用地 B. 农业用地、工业用地、建筑用地
C. 农用地、建筑用地、荒山荒地 D. 农业用地、工业用地、建设用地
- 在地方权限范围内，行使征收土地批准权的机关是()
A. 中央人民政府 B. 省级人民政府
C. 地市级人民政府 D. 县级人民政府
- 征用基本农田、基本农田以外的耕地超过 35 公顷的、其他土地超过 70 公顷的须由相关机关批准，该机关是()
A. 国务院 B. 省级人民政府
C. 县人民政府 D. 镇人民政府
- 发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包，应当事先经本集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上的成员或者()
A. 1/3 以上村民代表的同意 B. 1/2 以上村民代表的同意
C. 2/3 以上村民代表的同意 D. 3/4 以上村民代表的同意
- 为了保障农民的土地承包经营权利，《土地承包法》规定，草地的承包期限为()
A. 30 年 B. 30~50 年

- C. 30~70 年
D. 经相关部门批准可无限期延长
6. 某村为修建村公共设施, 占用了本村甲村民小组所有的土地, 则该土地所有权归()
A. 村民委员会
B. 国家
C. 甲村民小组
D. 该公共设施的管理者
7. 房屋结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑物而为不同所有人共有的房屋是()
A. 房屋共同共有
B. 房屋按份共有
C. 异产毗连房屋
D. 房屋相邻
8. 职工对于以标准价购买的公有住房, 享有()
A. 独立产权
B. 部分产权
C. 完全产权
D. 公有产权
9. 房屋因买卖、交换、赠与等原因而致使其权属发生转移, 办理产权过户手续时所进行的登记是()
A. 变更登记
B. 他项权利登记
C. 注销登记
D. 转移登记
10. 下列建设用地中, 不能通过行政划拨的方式取得土地使用权的是()
A. 住宅用地
B. 城市基础设施用地
C. 社会公用事业用地
D. 军事用地
11. 居住用地土地使用权出让的最高年限为()
A. 40 年
B. 50 年
C. 60 年
D. 70 年
12. 通过划拨获得土地使用权后, 可以转让、出租、抵押土地使用权的单位和组织是()
A. 社会团体
B. 事业单位
C. 行政机关
D. 企业
13. 征收范围确定后, 被征收人可以进行的活动是()
A. 改变房屋用途
B. 改建房屋
C. 暂时居住房屋
D. 扩建房屋
14. 下列关于房屋征收补偿的表述中, 不正确的是()
A. 因征收房屋造成的停产停业损失不予补偿
B. 被征收人可以自己选择补偿方式
C. 被征收人可以选择货币补偿, 也可以选择房屋产权调换
D. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置应给予补偿
15. 房屋征收的补助和奖励办法由一定级别的人民政府规定, 该级别是()
A. 乡镇级
B. 市、县级
C. 地市级
D. 省级
16. 依照城市房地产交易法律制度的有关规定, 房地产交易的对象不包括()

- A. 土地使用权
B. 土地上的房屋所有权
C. 土地所有权
D. 土地上的其他建筑物的所有权
17. 以出让方式取得土地使用权的房地产转让的条件之一, 是按照出让合同约定进行投资开发, 属于房屋建设工程的, 应完成一定比例以上的开发投资总额, 该比例是()
- A. 10%
B. 15%
C. 25%
D. 50%
18. 依照《城市房地产管理法》的规定, 商品房预购人将其购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题, 由相关机构规定, 该机构为()
- A. 国家工商行政管理总局
B. 省级人民政府
C. 全国人大常委会
D. 国务院
19. 职工以标准价购买的公有住房, 经过一定年限后可依法进入市场, 该年限一般为()
- A. 3 年
B. 5 年
C. 8 年
D. 10 年
20. 公房出售的对象是()
- A. 职工家庭
B. 职工个人
C. 职工及其成年家属
D. 职工及出资购买该公房的其他家庭成员
21. 我国开始全面推行住房公积金制度是在()
- A. 1980 年
B. 1986 年
C. 1994 年
D. 1998 年
22. 业主大会的执行机构是()
- A. 物业管理公司
B. 居民委员会
C. 业主委员会
D. 房地产公司
23. 物业管理服务公司的权利源于()
- A. 业主大会和业主委员会
B. 政府土地管理部门
C. 居民委员会
D. 房地产开发企业
24. 下列属于物业管理服务企业义务的是()
- A. 向房地产行政管理部门提交重大管理措施
B. 减免业主委员会成员的物业管理费
C. 为业主提供个性化健康咨询
D. 定期向全体业主公布管理费用收支账目
25. 经济适用住房开发贷款期限由借贷双方根据经济适用住房建设周期协商确定, 最长不得超过()
- A. 1 年
B. 2 年

- C. 3 年
D. 4 年
26. 下列属于个人住房贷款借款人条件的是()
- A. 有稳定的职业和收入, 信用良好, 有偿还贷款本息的能力
B. 具有中国国籍, 年满 23 周岁
C. 已接受九年义务教育
D. 无犯罪记录
27. 个人住房贷款期限在 1 年以上的, 遇法定利率调整, 于下年初开始, 应该()
- A. 按相应利率档次执行新的利率规定
B. 按相应利率档次执行旧的利率规定
C. 经借贷双方协商确定利率标准
D. 由金融行政主管部门重新确定利率标准
28. 下列属于狭义房地产税的是()
- A. 企业所得税
B. 个人所得税
C. 营业税
D. 土地增值税
29. 土地增值税的征税范围()
- A. 为土地使用权、地上建筑物及其他附着物
B. 仅为土地使用权
C. 为土地使用权和地上建筑物
D. 为地上建筑物及其他附着物
30. 在农村新建住宅时, 可以给予减免耕地占用税的情形是()
- A. 农村致富带头人
B. 到农村创业的高校毕业生
C. 投资农业的外资企业
D. 农村革命烈士家属、革命残废军人、革命老根据地生活困难的农户
31. 外国人办理房屋登记时所提交的证件及文书()
- A. 可以提交副本
B. 经房屋登记部门同意可以提交副本
C. 经外国人国籍所在国证明可以提交副本
D. 须提交正本
32. 出现土地侵权纠纷时, 当事人()
- A. 只能提交土地管理部门调解
B. 必须经过土地管理部门调解后提起诉讼
C. 可以直接提起诉讼
D. 必须申请仲裁

33. 阻碍土地行政管理部门的工作人员依法执行职务, 应依法给予()

- A. 行政处分
- B. 纪律处分
- C. 行政处分和治安管理处罚
- D. 治安管理处罚或追究刑事责任

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. 房地产市场作为一类特殊商品交换具有自己的若干特性, 表现在()

- A. 终级分配
- B. 综合功能
- C. 多级市场
- D. 法定形式
- E. 国家干预

35. 土地使用权的特征包含()

- A. 主体的确定性
- B. 客体的有限性
- C. 取得的法定性
- D. 使用的期限性
- E. 权利的派生性

36. 房地产转让可通过下列方式实现()

- A. 买卖
- B. 赠与
- C. 以房地产作价入股
- D. 以房地产抵债
- E. 房屋抵押

37. 下列属于契税征税对象的是()

- A. 国有土地所有权出让
- B. 国有土地使用权出让
- C. 土地使用权转让
- D. 房屋买卖
- E. 房屋赠与、房屋交换

38. 对外商投资企业使用土地的限制有()

- A. 不能擅自改变土地的用途
- B. 对其占有的土地有使用权, 但无所有权
- C. 必须严格按照该土地的利用规划使用土地
- D. 用地期限比企业的经营期限短
- E. 用地期限比企业的经营期限长

三、名词解释题(本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

39. 房屋所有权

40. 房地产开发

41. 建筑物区分所有权

42. 业主

43. 住房公积金

四、简答题(本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分)

44. 简述房地产相邻关系的种类。
45. 简述设立房地产开发企业的必要条件。
46. 简述业主委员会的职责。
47. 简述拒不履行土地复垦义务的法律后果。

五、论述题(本题 8 分)

48. 试述土地管理法的立法宗旨。

六、案例分析题(本题 10 分)

49. 2008 年 6 月, 某市居民路某通过肖某介绍, 与张某签订书面协议, 将自己的 3 间平房卖给张某。肖某建议张、路二人到房管局办理过户手续, 但张、路二人认为, 有中间人证明就行了, 过户手续可办可不办。于是, 张某在交付给路某 35 万元购房款后, 就搬进路某的 3 间平房居住。2010 年 2 月, 该市房屋征收管理部门通知张某搬出其所居住的房屋, 自行另找住房, 理由是: 市里准备兴建老年人福利院, 张某居住街区平房所在地属于被征收的范围。张某将此事告知路某后, 路某即到房屋征收管理部门, 声明张某居住的住房是自己的, 自己现在住房紧张, 要求房屋征收管理部门拆除住房后, 给自己另行安排住房。房屋征收管理部门答应了路某的要求。张某不服, 向人民法院提起诉讼。

请问: (1) 张某与路某的房屋买卖协议是否有效? 为什么?

(2) 张某与路某买卖的 3 间平房的产权是否转移? 为什么?

(3) 应该对张某还是路某给予征收补偿?