

2023年4月高等教育自学考试全国统一命题考试

房地产法 试卷

(课程代码 00169)

注意事项:

1. 本试卷分为两部分, 第一部分为选择题, 第二部分为非选择题。
2. 应考者必须按试题顺序在答题卡(纸)指定位置上作答, 答在试卷上无效。
3. 涂写部分、画图部分必须使用2B铅笔, 书写部分必须使用黑色字迹签字笔。

第一部分 选择题

一、单项选择题: 本大题共30小题, 每小题1分, 共30分。在每小题列出的备选项中只有一项是最符合题目要求的, 请将其选出。

1. 下列不属于房地产范畴的是
A. 建设用地使用权
B. 房产
C. 国有建设用地
D. 基本农田
2. 土地承包经营权的设立时间是
A. 土地承包经营权合同成立时
B. 土地承包经营权合同生效时
C. 土地承包经营权登记时
D. 取得土地承包经营权证时
3. 下列关于不动产登记的说法, 错误的是
A. 不动产登记由不动产所在地的登记机构办理
B. 不动产登记应当依照申请进行, 但法律、法规另有规定的除外
C. 当事人申请不动产登记以单方申请为原则, 双方申请为例外
D. 查封登记由登记机构按照法院的查封裁定书和协助执行通知书进行登记, 不需要申请
4. 下列不属于房地产交易的是
A. 房地产开发
B. 房地产转让
C. 房地产抵押
D. 房屋租赁
5. 土地利用总体规划的规划期限一般为
A. 5年
B. 10年
C. 15年
D. 20年

6. 下列关于集体土地征收的表述, 正确的是
A. 集体土地征收的补偿原则是适当补偿
B. 集体土地征收需征得被征收的单位和个人同意
C. 集体土地征收的审批权限集中在国务院和省级人民政府
D. 集体土地征收的实质, 是国家强行收买集体土地的使用权, 并不改变土地所有权
7. 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定, 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. 成本价格
B. 政府指导价
C. 标准价格
D. 市场价格
8. 以出让方式取得的工业用地使用权的最高年限为
A. 40年
B. 50年
C. 60年
D. 70年
9. 下列关于国有土地上房屋征收的说法, 不正确的是
A. 建设单位可以参与搬迁活动
B. 实施房屋征收应该先补偿、后搬迁
C. 房屋被依法征收的, 国有土地使用权同时收回
D. 人民政府的征收决定一旦生效, 房屋所有人的所有权消灭
10. 征收国有土地上单位、个人的房屋只能是为了
A. 国家利益
B. 集体利益
C. 公共利益
D. 单位利益
11. 新设立的房地产开发企业领取的《暂定资质证书》的有效期为
A. 6个月
B. 9个月
C. 1年
D. 2年
12. 下列关于建筑工程分包与转包的表述, 正确的是
A. 分包单位可将其承包的建设工程再分包
B. 合同承包人转包的建设工程合同无效
C. 通常情形下, 劳务分包为法律所禁止
D. 施工总承包单位可将建设工程主体结构的施工分包给其他单位
13. 下列关于建设工程合同承包人工程款优先受偿权的说法, 正确的是
A. 承包人工程款优先受偿权基于建设工程承包人与发包人的约定而产生
B. 优先受偿的工程款范围包括工人工资、材料款等在工程建设中实际支出的款项
C. 优先受偿的工程款范围包括因发包人违约所造成的承包人的利息损失或违约金
D. 承包人行使工程款优先受偿权的期限为1年

14. 建筑质量对外责任的承担者是
- A. 勘察、设计单位 B. 建筑施工企业
C. 建设单位 D. 建筑材料供应商
15. 下列情形中不适用买卖不破租赁规则的是
- A. 房屋租赁期间内，因析产转让房屋的
B. 房屋在出租前已被人民法院依法查封的
C. 房屋租赁期间内，因继承转让房屋的
D. 房屋在出租后设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的
16. 商品房现售与预售的分界点是
- A. 商品房竣工验收合格 B. 项目竣工备案
C. 物业管理方案已落实 D. 建筑物主体结构已完工
17. 存量房客户交易结算资金专用存款账户中的交易结算资金的所有权属于
- A. 房地产经纪机构 B. 交易保证机构
C. 开户银行 D. 交易当事人
18. 下列关于承租人优先购买权的说法，正确的是
- A. 出租人将房屋出卖给出租人的岳父，则承租人不可主张优先购买权
B. 出租人侵害承租人优先购买权的，承租人可请求出租人承担赔偿责任
C. 出租人履行通知义务后，承租人在 10 天内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权
D. 出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人，则承租人可以主张出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效
19. 根据《房屋经纪管理办法》的规定，房地产经纪机构应保存房地产经纪服务合同，保存期不少于
- A. 2 年 B. 3 年
C. 5 年 D. 8 年
20. 业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，还应当
- A. 经有利害关系的业主一致同意 B. 经有利害关系的多数业主同意
C. 经小区全体业主一致同意 D. 经小区多数业主同意
21. 下列关于业主委员会的说法，不正确的是
- A. 业主委员会是业主大会的执行机构 B. 业主委员会负责召集业主大会会议
C. 业主委员会对业主大会负责 D. 业主委员会主任由街道办事处指定
22. 根据《物业管理条例》的规定，制定临时管理规约的主体是
- A. 业主大会 B. 建设单位
C. 业主委员会 D. 房地产行政主管部门
23. 物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门有权对业主大会的成立
- A. 发布指令 B. 进行指挥
C. 发布指示 D. 进行指导
24. 下列关于房地产抵押的说法，正确的是
- A. 使用权不明的房地产不得抵押
B. 乡镇、村企业的建设用地使用权可以单独抵押
C. 以乡镇、村企业的厂房抵押的，其占用范围内的建设用地使用权不一并抵押
D. 以依法取得的国有土地上的房屋抵押的，可将该房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权分开设定抵押权
25. 在同一财产向两个以上债权人抵押的情形下，下列关于拍卖、变卖抵押财产所得价款清偿顺序的说法，不正确的是
- A. 抵押权已登记的，按照登记的先后顺序清偿
B. 抵押权未登记的，按照债权的先后顺序清偿
C. 抵押权已登记的先于未登记的受偿
D. 抵押权未登记的，按照债权比例清偿
26. 申请人在申请住房抵押贷款时，根据合同的约定购买保险，保险人在借款人因意外事故和疾病等影响家庭收入，丧失部分或全部还款能力时，以保险金抵付贷款余额，使抵押房产不致被收回或拍卖，此种保险为
- A. 保证保险 B. 财产保险
C. 人身保险 D. 信用保险
27. 已经购买经济适用住房的家庭，又购买其他住房的，该经济适用住房
- A. 由政府按市场价回购 B. 由政府按原价回购
C. 由政府无偿收回 D. 由政府按规定及合同约定回购
28. 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，属于
- A. 职工个人所有 B. 单位所有
C. 职工与单位共同所有 D. 住房公积金管理中心所有
29. 下列关于住房公积金的说法，正确的是
- A. 住房公积金实行存贷挂钩，只有缴存了住房公积金的职工才能申请贷款
B. 每个职工可以有不止一个住房公积金账户
C. 出境定居的职工不可以提取职工住房公积金账户内的存储余额
D. 住房公积金管理的决策机构是住房公积金管理中心
30. 下列关于契税的说法，正确的是
- A. 契税由房屋产权承受方缴纳 B. 房屋赠与不用缴纳契税
C. 房屋交换不用缴纳契税 D. 契税税率全国统一为 5%

第二部分 非选择题

二、多项选择题：本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 分。在每小题列出的备选项中至少有两项是符合题目要求的，请将其选出，错选、多选或少选均无分。

31. 下列关于不动产登记登记的表述，正确的有
- A. 申请人自异议登记之日起十五日内不提起诉讼的，异议登记失效
 - B. 异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿
 - C. 异议登记期间，未经异议登记权利人同意，不得办理土地权利的变更登记
 - D. 异议登记使登记簿记载的权利失去正确性推定的效力，第三人也不能主张依据登记的公信力受到保护
 - E. 利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误，权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记
32. 依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括
- A. 被征收房屋价值的补偿
 - B. 因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿
 - C. 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿
 - D. 因征收房屋造成的市场利益的损失
 - E. 因征收房屋造成的精神损害赔偿
33. 下列用地中，可以以划拨方式取得国有土地使用权的有
- A. 国家机关用地
 - B. 军事用地
 - C. 服务业用地
 - D. 戒毒所用地
 - E. 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地
34. 下列关于国有土地上建设用地使用权的表述，正确的有
- A. 是以建造并保存建筑物、构筑物及其附属设施为目的的权利
 - B. 是存在于国家所有的土地上的权利
 - C. 原则上没有使用期限的规定
 - D. 是担保物权的一种
 - E. 是用益物权的一种
35. 在取得完全产权之前，经济适用住房不得
- A. 出售
 - B. 出租
 - C. 出借
 - D. 闲置
 - E. 擅自改变住房用途

三、名词解释题：本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分。

- 36. 地役权
- 37. 招标出让国有建设土地使用权
- 38. 住宅专项维修资金
- 39. 商品房包销
- 40. 房地产融资

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分。

- 41. 简述集体土地征收中的“一书四方案”。
- 42. 简述房地产合作开发的特征。
- 43. 简述《物业管理条例》规定的物业服务企业的交接验收义务。
- 44. 简述《房地产经纪管理办法》关于房地产经纪服务价格和收费的要求。

五、论述题：本题 10 分。

- 45. 试述商品房质量问题的分类及相应的处理。

六、案例分析题：本题 11 分。

46. 2015 年 8 月，某住宅小区建成。2015 年 9 月，该小区的建设单位 A 公司与 B 物业服务公司签订《前期物业服务合同》，约定 B 公司为该小区提供物业服务，期限为 5 年。2017 年 3 月，该小区拟成立业主大会，部分业主以方便管理为由，要求成立两个业主大会，但该建议遭到反对而未果。2018 年 2 月，该小区的首届业主大会正式成立，选举产生了业主委员会，并按规定进行了备案。2018 年 4 月，该业主委员会选聘 C 公司为该小区的新物业服务公司，并与其签订了《物业服务合同》。

问题：（1）该小区是否可以成立两个业主大会？为什么？（2 分）

（2）该业主委员会应当自选举产生之日起多少日内进行备案？向何部门进行备案？（3 分）

（3）该业主委员会是否有权选聘 C 公司为该小区的新物业服务公司？为什么？（3 分）

（4）如果该小区业主委员会与 C 公司签订的《物业服务合同》合法有效，该《前期物业服务合同》应在期限届满前终止？为什么？（3 分）