

2024年4月高等教育自学考试全国统一考试

# 房地产法

(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. 房地产法关注的土地范围主要是  
A. 用于城市房屋建设的土地      B. 用于房地产开发的城镇建设用地  
C. 用于城乡房屋建设的土地      D. 用于房地产开发的城乡建设用地
2. 在城镇地区, 除少数房屋所有人外, 大多数房屋所有权人所取得的权利是  
A. 完整产权      B. 建筑物区分所有权  
C. 部分产权      D. 小产权
3. 取得地役权的生效要件是  
A. 政府批准      B. 登记生效  
C. 地役权合同生效      D. 取得地役权证
4. 集体土地征用的实质是  
A. 国家协商取得集体土地所有权      B. 国家强行取得集体土地所有权  
C. 国家协商取得集体土地使用权      D. 国家强行取得集体土地使用权
5. 《土地储备管理办法》规定的土地储备机构应为  
A. 省、市人民政府批准成立的行政单位  
B. 省、市人民政府批准成立的事业单位  
C. 市、县人民政府批准成立的行政单位  
D. 市、县人民政府批准成立的事业单位

6. 土地利用总体规划的分级是  
A. 国家、省二级      B. 国家、省、市三级  
C. 国家、省、市、县四级      D. 国家、省、市、县和乡(镇)五级
7. 商业、旅游、娱乐用地的建设用地使用权, 出让的最高年限是  
A. 70年      B. 60年  
C. 50年      D. 40年
8. 进行国有土地上房屋征收的前提是  
A. 房地产开发      B. 公共利益  
C. 国有土地使用权收回      D. 政府批准
9. 被征收人对人民政府作出的房屋征收决定不服的, 救济方式是  
A. 只能申请行政复议      B. 只能提起行政诉讼  
C. 可以申请行政复议, 也可以提起行政诉讼      D. 申请仲裁
10. 房屋征收补偿协议订立后, 一方当事人不履行补偿协议约定义务的, 另一方当事人的救济方式是  
A. 申请复议      B. 申请仲裁  
C. 申请执行      D. 提起诉讼
11. 因城市基础设施用地和公益事业用地, 确属必需的, 可以依法批准划拨的主体是  
A. 省级以上人民政府      B. 市级以上人民政府  
C. 县级以上人民政府      D. 乡(镇)级以上人民政府
12. 挂牌出让国有土地使用权的适用范围与拍卖出让国有土地使用权的适用范围是  
A. 各不相同      B. 一致的  
C. 前者范围大于后者      D. 后者范围大于前者
13. 土地使用权转让时, 其地上建筑物、其他附着物所有权的权属状态是  
A. 并未转让      B. 随之转让  
C. 另行转让      D. 协议确定
14. 依据《城市房地产管理法》规定, 下列各项中禁止转让的房地产是  
A. 司法机关查封房地产的      B. 共有房地产  
C. 依法收回土地使用权的      D. 权属有争议的
15. 关于项目公司的兼并与股权收购, 下列说法不正确的是  
A. 兼并公司必须有相应资质  
B. 兼并公司对被兼并公司的债务或风险要承担项目公司的全部责任  
C. 兼并后原项目公司被吸收, 项目运作以兼并公司名义进行  
D. 在程序方面, 收购比兼并多了一个主体变更手续
16. 二级资质的房地产开发企业可以承担开发项目的限制规模是  
A. 建筑面积35万平方米以下      B. 建筑面积30万平方米以下  
C. 建筑面积25万平方米以下      D. 建筑面积20万平方米以下

17. 合作开发的实际投资数额超出合作开发房地产合同的约定，对增加的投资数额的承担比例，当事人协商不成的，正确的处理方式是
- A. 按照约定的投资比例确定      B. 按照已实际投资的比例确定  
C. 按照约定的利润分配比例确定      D. 按照当事人的过错确定
18. 下列选项中不属于建设工程承包人义务的是
- A. 按照设计文件和施工合同严格施工      B. 接受发包人的必要监督  
C. 组织工程验收      D. 保修责任和损害赔偿责任
19. 属于国家规定的工程招标范围，项目总投资达到规定的金额标准的应当招标，该规定金额标准是
- A. 1000 万元      B. 2000 万元  
C. 3000 万元      D. 4000 万元
20. 没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义签订的建设工程施工合同的效力属于
- A. 无效合同      B. 效力待定  
C. 部分有效      D. 已经实际履行的合同有效
21. 下列各项中不属于建设工程监理各主体间法律关系的是
- A. 委托与被委托关系      B. 监理与被监理关系  
C. 管理与被管理关系      D. 工程建设承包关系
22. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，最低保修期限为
- A. 10 年      B. 5 年  
C. 3 年      D. 2 年
23. 将房地产交易划分为土地使用权交易、商品房预售和现房销售的划分标准是
- A. 交易形式的不同      B. 土地权利的不同  
C. 交易客体的受限程度不同      D. 交易客体存在状况的不同
24. 存量房交易无法采用“一手交钱、一手交房”的即时完成交易方式的原因是
- A. 由于交易金额巨大      B. 由于交易时间较长  
C. 由于不动产登记制度      D. 由于交易合同的签约流程
25. 下列各项中不属于房屋承租人义务的是
- A. 支付租金的义务      B. 依约使用房屋的义务  
C. 妥善保管房屋的义务      D. 修缮房屋的义务
26. 房地产经纪机构应当建立业务记录制度，并保存房地产经纪服务合同，保存的期限是
- A. 不少于 4 年      B. 不少于 5 年  
C. 不少于 6 年      D. 不少于 7 年

27. 下列各项中不属于业主委员会职责的是
- A. 召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况  
B. 选聘和解聘物业服务企业  
C. 及时了解业主、物业使用人意见和建议，监督和协助履行物业服务合同  
D. 监督管理规约的实施
28. 下列各项中不属于房地产按揭关系的是
- A. 房屋买卖合同关系      B. 购房贷款合同关系  
C. 工程施工合同关系      D. 抵押担保合同关系
29. 购买经济适用房后，在规定的年限内不可以转让，该规定年限是
- A. 3 年      B. 4 年  
C. 5 年      D. 6 年
30. 下列各项中不属于免征契税情形的是
- A. 事业单位承受办公用房      B. 城镇职工第一次购买公有住房  
C. 城镇职工购买商品住房      D. 因不可抗力灭失住房而重新购房

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. 根据 2003 年的《房地产业基本术语标准》，房地产市场的细分市场包括
- A. 土地市场      B. 土地二级市场  
C. 房屋一级市场      D. 房屋二级市场  
E. 房屋三级市场
32. 参照联合国标准产业分类法，我国分别于 1984 年、1994 年和 2002 年制定和修改了《中国国民经济行业分类与代码》，其中 K 为房地产业。属于 K 类房地产业的包括
- A. 房地产开发经营      B. 物业管理  
C. 房地产中介服务      D. 自有房地产经营活动  
E. 其他房地产业
33. 宅基地使用权的特征有
- A. 具有福利性      B. 只能用于建造个人住宅及其附属设施  
C. 实行“一户一宅”      D. 权利人只能是本农村集体的成员  
E. 除转让给符合条件的本农民集体成员外，不得出卖或以其他方式转让宅基地
34. 需要纳入储备的土地有
- A. 依法收回的国有土地      B. 收购的土地  
C. 行使优先购买权取得的土地      D. 其他依法取得的土地  
E. 已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地

35. 项目公司股权转让中采用项目公司股权收购的形式, 其具有的优点有
- A. 转让手续简单
  - B. 转让费用节省
  - C. 项目开发速度加快
  - D. 收购方承担的风险因素减小
  - E. 前期谈判调查时间较短

## 第二部分 非选择题

三、名词解释题: 本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分。

- 36. 工程转包
- 37. 商品房现售
- 38. 商品房包销
- 39. 住宅专项维修资金
- 40. 住房置业担保

四、简答题: 本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分。

- 41. 简述不动产登记公信原则的含义。
- 42. 简述土地用途的分类。
- 43. 简述建设用地使用权的出让方式。
- 44. 简述房地产开发的基本流程。

五、论述题: 本大题共 1 小题, 每小题 10 分, 共 10 分。

- 45. 论述房地产法律体系的特点。

六、案例分析题: 本大题共 1 小题, 每小题 11 分, 共 11 分。

46. 张某在上海徐汇区投资购买一套房产, 建筑面积为 100 平方米, 物业费为 3 元/平方米/月。张某打算装修完后就租出去, 用租金来偿还银行贷款, 时机成熟再转手赚差价。张某在甲房地产公司的通知下办理了收楼手续。后张某将房屋装修好, 并找到租客。之后, 张某收到乙物业公司发来的收费单, 要求从办理收楼手续之日起支付物业费, 合计共 1800 元。对此, 张某表示不解, 因为其找到租客之日起才算正式入住, 应当从入住时间开始计算物业服务费, 而且物业公司的物业服务有一些是不到位的。双方协商无果后, 乙物业公司诉至法院。

问题:

- (1) 业主张某应当在什么时候开始交纳物业管理费?
- (2) 业主张某可否以物业服务企业服务不到位为由拒交、少交或缓交物业费用?