

2024年10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. 不动产物权变动一般以  
A. 注册为生效要件      B. 签订合同为生效要件  
C. 登记为生效要件      D. 转移占用为生效要件
2. 个人、法人和其他组织只能取得国有土地的  
A. 所有权      B. 用益物权  
C. 抵押权      D. 质押权
3. 下列不属于房地产上主要物权的是  
A. 抵押权      B. 质押权  
C. 用益物权      D. 所有权
4. 按照合同约定, 利用他人的不动产以提高自己不动产的效益的权利称作  
A. 宅基地使用权      B. 相邻权  
C. 使用权      D. 地役权
5. 下列哪一不动产是登记生效主义的例外  
A. 依法属国家所有的自然资源      B. 商品房  
C. 农村自建房      D. 集体所有土地上的建筑物
6. 不动产权属证书记载的事项与不动产登记簿不一致时, 应  
A. 以权属证书为准      B. 以不动产登记簿为准  
C. 由房屋管理部门确定      D. 以当事人意思自治为准

7. 预告登记后, 债权消灭或自能够进行不动产登记之日起的法定期限内办理申请登记, 逾期未申请登记的, 预告登记失效。该法定期限是  
A. 3个月      B. 6个月  
C. 9个月      D. 12个月
8. 土地违法行为的行政责任包括  
A. 停止侵害      B. 排除妨碍  
C. 赔偿损失      D. 行政处分
9. 征用土地的各项费用应当在法定期限内全额支付, 该期限为自征地补偿、安置方案批准之日起  
A. 1个月      B. 2个月  
C. 3个月      D. 4个月
10. 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
11. 下列属于商服用地的是  
A. 餐饮旅游业用地      B. 医院  
C. 墓地      D. 民用机场
12. 下列关于出让取得的建设用地使用权最高年限说法正确的是  
A. 居住用地60年      B. 工业用地50年  
C. 体育用地40年      D. 商业用地30年
13. 下列不属于项目公司股权收购优点的是  
A. 转让手续简单      B. 转让费用节省  
C. 项目开发速度加快      D. 前期谈判时间长
14. 房地产开发企业无正当理由不参加资质年检的, 应  
A. 视为年检不合格      B. 允许延期年检  
C. 不需年检      D. 直接发给年检证书
15. 下列属于建设施工合同承包人义务的是  
A. 按合同约定做好施工前准备      B. 接受发包人监督  
C. 组织工程验收      D. 支付工程价款
16. 下列关于劳务分包说法正确的是  
A. 劳务分包是转包      B. 劳务分包是分包  
C. 劳务分包既是转包又是分包      D. 劳务分包既不是分包也不是转包
17. 工程优先受偿权由谁享有  
A. 发包人      B. 承包人  
C. 分包人      D. 劳务分包人

18. 房地产交易按照交易形式的不同, 可以分为
- A. 房地产转让、房屋租赁和房地产抵押      B. 受限交易和非受限交易
- C. 国有土地使用权交易和集体土地使用权交易      D. 商品房预售和现房销售
19. 下列关于商品房交付与风险转移规则说法正确的是
- A. 房屋的转移占有, 视为房屋的交付使用
- B. 出卖人按约定未交付标的物单证的影响标的物毁损灭失的风险转移
- C. 买受人接到出卖人的书面交房通知有正当理由不接收的, 房屋毁损灭失的风险由买受人承担
- D. 因房屋质量瑕疵且不影响合同目的实现的, 买受人可以解除合同
20. 商品房销售广告中突出描述楼盘在居住上的舒适与温馨属于
- A. 商品房品质广告      B. 商品房环境广告
- C. 商品房功能广告      D. 商品房优惠广告
21. 房屋租赁合同中出租人的权利是
- A. 租金收取权      B. 交付房屋
- C. 修缮房屋      D. 瑕疵担保
22. 房屋所有权与土地使用权必须
- A. 分开处分      B. 先后处分
- C. 一同处分      D. 不可处分
23. 下列不属于房屋中介服务特点的是
- A. 房地产中介服务以中介机构名义开展      B. 无偿服务
- C. 委托服务      D. 有偿服务
24. 下列房地产代理方式中不属于按代理的业务内容分的是
- A. 买卖代理      B. 租赁代理
- C. 纳税代理      D. 共同代理
25. 下列不属于房地产估价机构资质等级的是
- A. 一级资质      B. 二级资质
- C. 三级资质      D. 四级资质
26. 签订估价委托合同不需包含的内容是
- A. 委托人名称      B. 委托房屋来源
- C. 估价目的      D. 估价时点
27. 下列属于部分业主共有的部分为
- A. 绿地      B. 锅炉房
- C. 某层的配电室      D. 建设用地使用权
28. 下列不属于房地产抵押权实现方式的是
- A. 查封      B. 折价
- C. 拍卖      D. 变卖

29. 下列免缴土地使用税的是
- A. 市政街道用地      B. 非直接用于农业生产的土地
- C. 宅基地      D. 城镇居民住宅建设用地
30. 与房地产相关的企业所得税的税率是
- A. 10%      B. 15%
- C. 30%      D. 25%

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. 我国住房抵押贷款分为
- A. 住房公积金贷款      B. 民间借贷
- C. 商业银行贷款      D. 包含公积金和商贷的组合贷款
- E. 土地储备贷款
32. 物业管理区域内不得改变用途的是按照规划建设的
- A. 公共建筑      B. 共用设施
- C. 道路      D. 场地
- E. 设备
33. 商品房包销的特征有
- A. 合作性      B. 风险性
- C. 排他性      D. 包销商权限的广泛性
- E. 分工性
34. 下列情况的房地产中不得发布广告的有
- A. 在未经依法取得国有土地使用权的土地上开发建设的
- B. 不符合工程质量标准, 经验收不合格的
- C. 权属有争议的
- D. 违反国家有关规定建设的
- E. 在未经国家征用的集体所有的土地上建设的
35. 按照国际惯例, 现场监理工程师应当具有的权利包括
- A. 复议权      B. 诉讼权
- C. 决定权      D. 审批监督权
- E. 建议权



## 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. 保障性住房
37. 买卖不破租赁
38. 分包
39. 合作开发
40. 土地用途管制制度

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分。

41. 简述我国房地产法的渊源。
42. 简述集体土地征收的条件。
43. 简述建设单位违反质量责任和义务应承担赔偿责任的情形。
44. 简述房地产代理活动的特点。

五、论述题：本大题共 1 小题，每小题 10 分，共 10 分。

45. 论述住房公积金管理中心的职责。

六、案例分析题：本大题共 1 小题，每小题 11 分，共 11 分。

46. 2007 年 11 月，张某与其妻子刘某购买了张某单位分配的楼房一套，双方协商楼房由夫妻共有，但因为单位政策只登记于张某名下。2008 年 7 月刘某死亡。2009 年 4 月张某与王某签订协议，约定张某将该楼房以 16 万元出售给王某，先付 13 万元，于 2011 年 5 月办理房产过户手续。待张某办理完过户手续后，王某再付 3 万元。协议签订后，王某给付张某 13 万元。

2009 年 12 月，王某对房屋进行装修后入住，但未办理过户手续。张某与刘某有三个儿子张大、张二和张三。现张某、张大、张二和张三起诉认为张某与王某签订的卖房协议涉及第三人的财产权利，以此为理由要求确认买卖协议无效，由王某返还所占用的房屋。

请回答：

- (1) 张某与王某之间的购房合同是否有效？
- (2) 王某能否取得房屋所有权？