

机密★启用前

2025 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. 整个房地产开发的出发点和基础是
 - A. 国家
 - B. 土地
 - C. 房屋
 - D. 水流
- 2. 下列不属于房地产法调整的行为是
 - A. 房地产物权关系
 - B. 房地产开发行为
 - C. 房地产交易行为
 - D. 国家实施房地产管理行为
- 3. 房屋所有权人对房屋享有占有、使用、收益、处分的权利是
 - A. 房屋用益物权
 - B. 房屋相邻权
 - C. 房屋所有权
 - D. 房屋抵押权
- 4. 办理不动产登记的登记机构归属地是
 - A. 当事人住所地
 - B. 开发商所在地
 - C. 房屋中介机构所在地
 - D. 不动产所在地
- 5. 依申请更正登记的申请主体是
 - A. 房屋登记机构
 - B. 权利人
 - C. 国土资源行政管理部门
 - D. 房屋经纪机构
- 6. 土地管理制度不包括
 - A. 土地征收制度
 - B. 土地利用管理制度
 - C. 土地等级制度
 - D. 土地市场管理制度

- 7. 征地方案的实施要经过的程序是
 - A. “两公告一登记”
 - B. 五证
 - C. “一书四方案”审批
 - D. 听证
- 8. 小产权房中的“小”指的是
 - A. 房屋建筑面积小
 - B. 房屋占地面积小
 - C. 一律不存在合法所有权
 - D. 小产权房的购买者不能取得房屋所有权
- 9. 下列属于公共建筑用地的是
 - A. 商业、金融业用地
 - B. 体育、教育、医疗用地
 - C. 居民生活用地
 - D. 工业、采矿业用地
- 10. 国有土地租赁合同的签订主体是使用者和
 - A. 县级以上人民政府
 - B. 乡级人民政府
 - C. 县级以上人民政府土地管理部门
 - D. 民族自治地方政府
- 11. 房地产开发企业应当在签订土地使用权出让合同后, 到建设主管部门备案, 领取
 - A. 施工许可证
 - B. 规划许可证
 - C. 建筑施工图
 - D. 房地产开发项目手册
- 12. 具备下列何种资质的房地产开发企业可以在全国范围承担房地产开发项目
 - A. 一级资质
 - B. 二级资质
 - C. 三级资质
 - D. 四级资质
- 13. 投标的法律性质属于
 - A. 合同
 - B. 要约邀请
 - C. 要约
 - D. 承诺
- 14. 承包人违法分包签订的建设工程施工合同是
 - A. 无效的
 - B. 有效的
 - C. 可撤销的
 - D. 效力待定的
- 15. 建设工程监理的主要任务是
 - A. “三控制、两管理、一协调”
 - B. “三同时”
 - C. “四控制、三管理、两协调”
 - D. “三查四定”
- 16. 下列不属于房地产交易的是
 - A. 房地产转让
 - B. 房屋租赁
 - C. 房地产抵押
 - D. 土地使用权划拨
- 17. 房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人, 由承购人支付定金或房价的行为叫做
 - A. 商品房现售
 - B. 商品房预售
 - C. 商品房限购
 - D. 商品房租售

18. 商品房质量保修责任的起算点为
A. 竣工验收之日 B. 购房合同签订之日
C. 交付之日 D. 不动产权证颁发之日
19. 下列房屋能够租赁的是
A. 违法建筑 B. 不符合安全强制性标准的建筑
C. 违规改变使用性质的房屋 D. 城镇居民已办理不动产权证的商品房
20. 接受房地产中介服务机构设立人的申请, 审查资格条件并给符合条件的机构予以登记颁发营业执照的主体是
A. 县级人民政府 B. 工商行政管理部门
C. 土地管理部门 D. 环保部门
21. 房地产经纪机构保存房地产经纪服务合同的保存期不少于
A. 3 年 B. 5 年
C. 7 年 D. 10 年
22. 建筑物区分所有权不包括
A. 专有权 B. 共有权
C. 共同管理权 D. 集中处分权
23. 业主大会是
A. 自治组织 B. 国家机关
C. 营利机构 D. 企业法人
24. 业主大会作出制定和修改管理规约的决定, 需经法定比例的业主同意, 该比例为
A. 过半数 B. 占总人数三分之二
C. 全体 D. 专有部分占建筑总面积过半数且占总人数过半数
25. 物业服务合同的受托方为
A. 房地产开发商 B. 全体业主
C. 业主委员会 D. 具有物业管理服务资质的法人组织
26. 建设单位在物业管理区域内不按规定配置必要的物业管理用房, 或将面临的罚款额度是
A. 10 万元以上 20 万元以下 B. 20 万元以上 30 万元以下
C. 10 万元以上 50 万元以下 D. 20 万元以上 50 万元以下
27. 住宅专项维修基金是指专项用于两类设施设备保修期满后的维修、更新和改造的基金, 一类是共用设施设备, 另一类是
A. 住宅专有部分 B. 住宅共用部分
C. 住宅外围部分 D. 住宅内部部分
28. 下列选项中不能设定抵押的是
A. 房屋 B. 建设用地使用权
C. 土地承包经营权 D. 土地所有权

29. 关于住房公积金贷款, 下列说法正确的是
A. 公积金贷款的贷款期限为 30 年 B. 公积金贷款的单笔最高额度为 20 万元
C. 公积金贷款可以用于投机性购房 D. 申请公积金贷款不需提供担保
30. 下列关于房地产费用说法正确的是
A. 房屋登记收费标准中不含房屋权属证书费
B. 房地产交易手续费是房屋中介服务机构收取的
C. 房地产事业性收费主要就是房屋估价费用
D. 存量住房转让手续费均由转让方承担
- 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. 我国房地产税主要有
A. 城镇土地使用税 B. 耕地占用税
C. 土地增值税 D. 房产税
E. 契税
32. 一般房地产开发贷款包括
A. 住房开发贷款 B. 商业用房开发贷款
C. 其他房地产开发贷款 D. 经济适用房住房开发贷款
E. 廉租住房建设贷款
33. 业主和物业使用人在物业管理中的义务和责任包括
A. 安全防范和安全职责 B. 法律责任
C. 交纳物业服务费 D. 装饰装修事先告知义务
E. 对物业事项中的违法行为的制止
34. 房地产开发企业在交付商品房时要符合的一般性要求有
A. 交付时间 B. 交付地点
C. 交付时提供基本资料 D. 配合进行权属登记
E. 签订物业管理合同
35. 依据《城市房地产管理法》, 下列哪些房地产不得转让
A. 以转让方式取得土地使用权的不符合本法第 39 条规定条件的
B. 依法收回土地使用权的
C. 共有房地产未经其他共有人书面同意的
D. 未依法登记领取权属证书的
E. 司法机关及行政机关依法裁决决定查封的

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. 房地产投资信托
- 37. 房地产项目的转让
- 38. 土地增值税
- 39. 建设用地使用权
- 40. 公共租赁住房

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分。

- 41. 简述监理单位承担赔偿责任的情形。
- 42. 简述房屋承租人的权利和义务。
- 43. 简述宅基地使用权的特征。
- 44. 简述不得抵押的房地产。

五、论述题：本大题共 1 小题，每小题 10 分，共 10 分。

- 45. 论述房地产经纪机构和经纪人员的违法行为。

六、案例分析题：本大题共 1 小题，每小题 11 分，共 11 分。

- 46. 张某是甲县染织厂职工，自 2008 年起厂里将一套员工房屋分与张某居住，并办理了房屋登记手续，张某一直居住上述房屋。2011 年 12 月，甲县政府以旧城区改造名义开始对张某居住的区域进行大规模拆迁，由甲县城乡建设局为房屋征收部门，组织房屋征收与补偿工作。同时，建设局委托甲县建设房屋拆迁办公室和拆迁地街道办事处为房屋征收实施单位，承担房屋征收补偿的具体工作。因为对补偿条件极为不满，张某与办公室未就安置补偿达成协议。2012 年 4 月 2 日，办公室责成办事处开始强行拆除张某居住的住房。张某诉至法院，要求确认强制拆迁行为违法。

请回答：

- (1) 本案属于民事诉讼还是行政诉讼？案件的被告应是谁？
- (2) 强拆行为是否违法？