

2025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. 从自然属性来看, 土地具有的特征是
A. 基础性与固定性 B. 基础性与永续性
C. 基础性与财产性 D. 基础性与综合性
2. 《城市房地产管理法》所称的房屋是指
A. 土地上的房屋 B. 土地上的房屋及构筑物
C. 房地产开发的房屋 D. 商品房
3. 取得土地承包经营权的生效要件是
A. 政府批准 B. 登记生效
C. 承包经营权合同生效 D. 取得土地承包经营权证
4. 集体土地征收的实质是
A. 国家协商取得集体土地使用权 B. 国家强行取得集体土地使用权
C. 国家协商取得集体土地所有权 D. 国家强行取得集体土地所有权
5. 土地用途管制的基础是
A. 土地利用总体规划 B. 城乡规划
C. 土地利用总体规划和城乡规划 D. 土地管理法
6. 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

7. 工业用地的建设用地使用权, 出让的最高年限为
A. 70年 B. 60年
C. 50年 D. 40年
8. 国有土地上房屋征收补偿的责任主体是
A. 国务院 B. 省、市级人民政府
C. 市、县级人民政府 D. 县、乡(镇)级人民政府
9. 人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布, 征求公众意见。征求意见期限是
A. 不得少于10日 B. 不得少于15日
C. 不得少于30日 D. 不得少于60日
10. 房屋征收的补偿方式有两种, 分别是
A. 货币补偿和就业安置 B. 货币补偿和房屋产权调换
C. 货币补偿和社会保险 D. 货币补偿和商业保险
11. 因国家机关用地和军事用地, 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. 拍卖出让国有土地使用权的适用范围与招标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. 土地使用者通过转让方式取得的土地使用权, 其使用年限是
A. 与土地用途相对应的法定最高年限
B. 与土地用途相对应的法定最高年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限
C. 土地使用权出让合同规定的使用年限
D. 土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限
14. 经政府批准转让划拨方式取得的土地使用权, 下列情形中符合可以不办理土地使用权出让手续规定的是
A. 私有住宅转让的
B. 按照国务院住房制度改革有关规定出售商品房的
C. 同一宗土地上部分房屋转让而土地使用权可以分割的
D. 根据城市规划不宜出让的
15. 房地产项目转让中, 受让方的交易目的主要是
A. 取得土地使用权 B. 取得开发完成的地上物
C. 取得土地使用权及开发完成的地上物 D. 取得开发经营项目的权利
16. 房地产开发企业依资质承担房地产项目的建设规模不受限制的是
A. 一级资质 B. 二级资质
C. 三级资质 D. 四级资质

17. 合作开发房地产的当事人在最终分配利润之前, 该开发项目在法律上的权属主体是
 A. 提供土地使用权的一方当事人 B. 提供开发载体的一方当事人
 C. 合作开发当事人共有 D. 投资最多的一方当事人
18. 下列选项中不属于建设工程发包人义务的是
 A. 按照合同约定做好施工前准备工作
 B. 保证工程建设顺利进行
 C. 组织工程验收
 D. 接受建设工程并且按照约定支付工程价款
19. 属于国家规定的工程招标范围, 施工单项合同估算价达到某一金额标准的应当招标, 该金额标准是
 A. 80 万元 B. 100 万元
 C. 200 万元 D. 250 万元
20. 承包人未取得建筑施工企业资质而签订的建设工程施工合同的效力为
 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特点的是
 A. 服务性 B. 专业性
 C. 独立性 D. 公益性
22. 基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程的最低保修期限为
 A. 70 年 B. 50 年
 C. 40 年 D. 设计文件规定的该工程的合理使用年限
23. 将房地产交易划分为房地产转让、房地产抵押和房屋租赁的划分标准是
 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. 一般情形下, 商品房销售广告的法律属性是
 A. 要约 B. 要约邀请
 C. 承诺 D. 合同的组成部分
25. 房屋出租人就同一房屋订立数份租赁合同, 在合同均有效的情况下, 承租人均主张履行合同的, 应当最优先取得承租权的是
 A. 合同成立在先的 B. 已经办理登记备案手续的
 C. 已经合法占有租赁房屋的 D. 出租人选择同意的
26. 下列各项中不属于房地产中介机构的是
 A. 房地产咨询公司 B. 房地产价格评估公司
 C. 房地产装修公司 D. 房地产经纪公司

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. 代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同
 C. 筹集和使用专项维修资金
 D. 业主大会赋予的其他职责
28. 下列各项中属于房地产消费融资的形式是
 A. 土地使用权抵押贷款 B. 在建工程抵押贷款
 C. 合作建房融资 D. 预购商品房抵押贷款
29. 根据相关法律和规定, 经济适用房的单套建筑面积基本标准为
 A. 40 平方米以内 B. 50 平方米以内
 C. 60 平方米以内 D. 70 平方米以内
30. 房地产契税的税率是
 A. 2%—3% B. 2%—5%
 C. 3%—5% D. 3%—6%

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. 下列关于地产和房产相互关系的说法, 正确的有
 A. 地产是房产的依托和基础
 B. 房产是地产的目标和用途
 C. 房产总与地产联结为一体而不可分离
 D. 土地的开发与房屋的建设总是一个并行或相继发生的连续过程
 E. 在价值形态和经营上形成一个整体
32. 联合国 1989 年修订的《全部经济活动的国际标准产业分类》中, 房地产业的组成部分包括
 A. 出租和经营房地产
 B. 进行土地功能分区和房地产开发
 C. 不动产出租人
 D. 通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经理人和管理者
 E. 房地产行政管理者
33. 我国现行法律规定了各种相邻关系, 包括
 A. 相邻用水、流水、截水、排水关系 B. 相邻通行关系
 C. 相邻管线安设关系 D. 相邻防险排污关系
 E. 相邻光照、通风、采光关系

34. 集体土地征收的条件包括
- A. 经被征地农民集体同意
 - B. 满足被征地农民的补偿要求
 - C. 公共利益
 - D. 足额补偿, 妥善安置
 - E. 法定程序
35. 建设用地使用权消灭的原因有
- A. 有期限的建设用地使用权使用期限届满未申请续期或申请续期未获批准
 - B. 建设用地使用权出让
 - C. 建设用地使用权划拨
 - D. 建设用地使用权被依法收回
 - E. 作为建设用地使用权载体的土地灭失

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. 工程分包
- 37. 商品房预售
- 38. 房地产估价
- 39. 前期物业管理
- 40. 个人住房贷款

四、简答题: 本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分。

- 41. 简述不动产登记公示原则的含义。
- 42. 简述土地管理制度与土地权利制度的关系。
- 43. 简述建设用地使用权人的权利和义务。
- 44. 简述房地产开发的原则与要求。

五、论述题: 本大题共 1 小题, 每小题 10 分, 共 10 分。

- 45. 论述房地产法的调整范围。

六、案例分析题: 本大题共 1 小题, 每小题 11 分, 共 11 分。

46. A 公司于 2022 年 10 月 10 日通过拍卖方式拍得位于某市郊区的一块工业建设用地, 同年 10 月 15 日, A 公司与某市土地管理部门签订《建设用地使用权出让合同》, 同年 10 月 21 日, A 公司缴纳全部土地出让金, 同年 11 月 5 日, A 公司办理完毕建设用地使用权登记, 并获得建设用地使用权证。2023 年 1 月 28 日, A 公司以取

得的上述建设用地使用权做抵押, 向 B 银行借款 9000 万元, 借款期限 3 年。该抵押权办理了登记手续。此后, A 公司依法办理了各项立项、规划、建筑许可、施工许可等手续之后开工建设厂房。2023 年 7 月, A 公司与 C 公司签订合同将上述土地使用权转让给 C 公司。

请回答下列问题并说明理由:

- (1) A 公司于何时取得建设用地使用权?
- (2) A 公司建造的厂房是否属于 B 银行抵押权涉及的抵押物范围?
- (3) 在 A 公司擅自转让上述土地使用权的情况下, B 银行是否有权要求处分上述建设用地使用权?

