

# 全国 2015 年 4 月高等教育自学考试 房地产法试题

课程代码:00169

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

## 选择题部分

注意事项:

1. 答题前,考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。

2. 每小题选出答案后,用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动,用橡皮擦干净后,再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

### 一、单项选择题(本大题共 30 小题,每小题 1 分,共 30 分)

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的,请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 根据《中华人民共和国宪法》、《物权法》和《土地管理法》的规定,城市的土地属于国家所有,个人、法人和其他组织只能取得国有土地的  
A. 所有权  
B. 占有权  
C. 用益物权  
D. 处分权
2. 调整平等主体之间的房地产关系的法律规范是  
A. 宪法规范  
B. 民法规范  
C. 刑法规范  
D. 行政法规范
3. 下列规范房地产的规范性文件中,属于国家根本大法、具有最高法律效力的是  
A. 《中华人民共和国物权法》  
B. 《中华人民共和国城市房地产管理法》  
C. 《中华人民共和国宪法》  
D. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 甲、乙公司分别取得在同一街区相邻的两块建设用地,并各盖了 10 层办公楼,乙临街,甲在其后,甲的后院有一个小出口。但甲为了车队出入更方便,遂与相邻的乙约定:乙不在自己西侧宽 5 米、长 150 米的土地上建造房屋,专留给甲的车队通行,期限 20 年,作为补偿,甲一次性支付给乙 100 万元。双方签订合同并办理了地役权登记。两年后,甲的下列做法中,符合《物权法》规定的是  
A. 甲将办公楼转让给丙,保留在乙地通行的权利  
B. 甲单独将在乙地通行的权利转让给丙  
C. 甲将办公楼转让给丙,将在乙地通行的权利转让给丁  
D. 甲将办公楼和在乙地通行的权利一并转让给丙

5. 建设用地使用权转让、互换、出资或赠与的，应当向登记机关申请
- A. 初始登记
  - B. 转移登记
  - C. 更正登记
  - D. 预告登记
6. 下列关于集体土地征收与征用的表述中，正确的是
- A. 征收是国家强行使用集体的土地，不改变土地所有权
  - B. 征用是国家强行收买集体土地的所有权，改变土地所有权
  - C. 征收与征用均依政府决定而发生效力，无须征得被征收、被征用的单位或个人同意
  - D. 征收无须征得被征收的单位或个人同意，而征用则须征得被征用的单位或个人同意
7. 下列关于小产权房的表述中，正确的是
- A. 城镇居民购买农民宅基地上房屋的，城镇居民不能取得房屋的所有权，房屋仍然归农民所有
  - B. 城镇居民购买农民宅基地上房屋的，城镇居民能取得房屋的所有权，但不能转让
  - C. 用地和规划手续合法的集体建设用地上建造的房屋，投资建设单位只能拥有使用权，不能取得投资建设的房地产的权属
  - D. 无论城镇居民还是农村居民购买农民宅基地上房屋的，均不能取得房屋的所有权
8. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一定时间申请续期，该时间是
- A. 3 个月
  - B. 6 个月
  - C. 9 个月
  - D. 1 年
9. 征收国有土地上的房屋，市、县级人民政府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。征求意见的期限不得少于
- A. 15 天
  - B. 30 天
  - C. 45 天
  - D. 60 天
10. 下列各项中，不适用拍卖方式出让国有建设用地使用权的是
- A. 商品住宅用地
  - B. 商业、旅游用地
  - C. 国家机关用地
  - D. 有竞争要求的工业用地
11. 房地产开发项目开工前，开发企业应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证，申请领取施工许可证时，要求建设资金已经落实。建设工期不足一年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的
- A. 10%
  - B. 20%
  - C. 30%
  - D. 50%
12. 《建设工程质量管理条例》规定，在正常使用条件下，建设工程有防水要求的卫生间的最低保修期限为
- A. 1 年
  - B. 2 年
  - C. 3 年
  - D. 5 年
13. 建设单位应当将工程发包给具有相应资质等级的单位。如果房屋销售出去，一旦出现质量问题，对外承担责任的是
- A. 勘察单位
  - B. 建设单位
  - C. 设计单位
  - D. 施工单位

14. 建设工程监理在监理活动中因违法行为承担的民事责任主要是
- A. 罚款  
B. 资质降级  
C. 违约责任  
D. 吊销资质证书
15. 商品房主体结构经检验确属不合格的，商品房买受人有权要求
- A. 退房  
B. 减少价款  
C. 修复整改  
D. 支付违约金
16. 商品房开发企业应当自签约之日起一定期限内向房地产管理部门和县、市人民政府土地管理部门办理商品房预售合同登记备案手续，该期限是
- A. 10 天  
B. 20 天  
C. 30 天  
D. 60 天
17. 书面房屋租赁合同签订后，依法向房产管理部门登记备案的主体是
- A. 出租人  
B. 承租人  
C. 出租人和承租人  
D. 出租人或承租人
18. 下列关于“房地一体”原则含义的表述中，不正确的是
- A. 房屋所有权人和土地所有权人是一致的  
B. 房屋所有权人和土地使用权人是一致的  
C. 房屋所有权和土地使用权一同处分  
D. 以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押
19. 房地产评估机构从事房地产估价活动需要依法设立并取得房地产评价资质。其中，进行公司上市房地产估价业务，需房地产估价机构的等级是
- A. 一级  
B. 二级  
C. 三级  
D. 四级
20. 在商品房包销中，销售广告内容无论是否经过开发商认可，如果产生虚假广告问题，对外承担违约责任的主体是
- A. 开发商  
B. 房地产中介服务机构  
C. 广告经营者  
D. 广告发布者
21. 下列关于作为居间人的房地产中介机构的权利和义务的表述中，正确的是
- A. 居间人促成合同成立的，有权按约定收取报酬  
B. 居间人未促成合同成立的，有权按提供的劳动量收取一定的报酬  
C. 居间人未促成合同成立的，无权收取任何费用  
D. 居间人故意隐瞒与合同有关的重要事实或者提供虚假情况、损害委托人利益的，应当赔偿损失，但有权要求委托人支付合理报酬
22. 根据《物业管理条例》关于业主大会会议的有关规定，下列选项中，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意才能通过的事项是
- A. 选举业主委员会  
B. 制定和修改业主大会议事规则  
C. 制定和修改管理规约  
D. 筹集和使用专项维修资金

23. 根据《物业管理条例》关于专项维修资金使用的规定，下列费用可以从专项维修资金中列支的是
- A. 有线电视管线的维护费
  - B. 供水设备的维修费
  - C. 物业保修期满后共用设施设备的维修费
  - D. 当事人人为损坏的住宅共用部分的维修费
24. 物业管理区域内的业主大会成立之前，建设单位应选聘具有相应资质的物业服务企业实施物业管理服务，建设单位选聘的法定方式是
- A. 招投标
  - B. 业主推荐
  - C. 建设单位指派
  - D. 房地产管理部门指定
25. 根据《物权法》的规定，下列可以设定抵押的房地产是
- A. 土地所有权
  - B. 建设用地使用权
  - C. 依法查封的房地产
  - D. 医院的医疗卫生设施
26. 某市甲公司与乙银行签订借款合同，约定甲公司以其所有的 A 大厦及其建设用地使用权为抵押物，贷款 5000 万元。双方办理抵押登记手续后，乙银行发放了贷款。甲公司后又在 A 大厦项目所在地块上增建了一幢商务配楼，尚未竣工。甲公司因另案被法院判决支付巨额债务，无法偿还乙银行的贷款。根据物权法律制度的规定，下列各项中，正确的是
- A. 商务配楼使用了乙银行拥有抵押权的土地，当然成为抵押物的一部分
  - B. 商务配楼是在建工程，不得抵押、拍卖、转让
  - C. 乙银行请求法院拍卖抵押物时，可以请求法院只拍卖 A 大厦和整个项目地块的建设用地使用权，而不拍卖商务配楼的房屋所有权
  - D. 乙银行可以请求法院将 A 大厦和商务配楼以及整个项目地块的建设用地使用权一同拍卖，但无权就商务配楼拍卖所得价款优先受偿
27. 根据《住房公积金管理条例》的规定，下列关于公积金贷款表述中正确的是
- A. 缴存住房公积金的职工只有在购买住房时，才可以申请住房公积金贷款
  - B. 缴存住房公积金的职工在购买、建造、翻建、大修自住住房时，可以申请住房公积金贷款
  - C. 申请人申请公积金贷款，无须提供担保
  - D. 未缴存住房公积金的职工在购买、建造、翻建、大修自住住房时，也可以申请住房公积金贷款
28. 申请设立置业担保公司，要求实有资本不少于人民币
- A. 100 万元
  - B. 500 万元
  - C. 1 000 万元
  - D. 3 000 万元

29. 除正常调整与退出外，下列情形中，享受实物配租的家庭应当按合同约定退回廉租房的是
- A. 将所承租的廉租房转租的
  - B. 将所承租的廉租房擅自与他人调换的
  - C. 无正当理由，连续 3 个月未在所承租的廉租房居住的
  - D. 承租廉租房后，因违法受行政处分的
30. 下列选项中，不属于房产税征税对象的是
- A. 城市土地上的房产
  - B. 农村土地上的房产
  - C. 建制镇镇人民政府所在地的土地上的房产
  - D. 尚未设立建制镇的大中型工矿区范围内的房产

二、多项选择题（本大题共 5 小题，每小题 2 分，共 10 分）

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

31. 我国 2003 年的《房地产业基本术语标准》把房地产市场区分为
- A. 土地市场
  - B. 房屋一级市场
  - C. 房屋二级市场
  - D. 房屋三级市场
  - E. 房屋四级市场
32. 不动产的相邻权利人应当正确处理相邻关系，其遵循的原则有
- A. 有利生产
  - B. 秩序守信
  - C. 方便生活
  - D. 团结互助
  - E. 公平合理
33. 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，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. 土地补偿
  - E. 地上附着物补偿
34. 根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定，下列选项中，不适用城镇国有土地使用权出让、转让制度的有
- A. 新增商业用地
  - B. 地下资源
  - C. 埋藏物
  - D. 新增金融用地
  - E. 市政公用设施
35. 房地产经纪机构年检时，除填写年检申报表外，还需提交的材料有
- A. 营业执照副本复印件
  - B. 营业执照正本
  - C. 房地产经纪机构备案证书正、副本
  - D. 房产经纪人注册证原件
  - E. 房地产经纪机构财务状况表

## 非选择题部分

注意事项：

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上，不能答在试题卷上。

### 三、名词解释题（本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分）

36. 宅基地使用权
37. 土地储备
38. 商品房现售
39. 房地产投资信托
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. 简述房地产融资担保的种类。
42. 简述建设工程监理适用的范围。
43. 简述房地产经纪服务合同的主要内容。
44. 简述业主委员会的职责。

### 五、论述题（本题 10 分）

45. 试述住房保障的概念、特征及形式。

### 六、案例分析题（本题 11 分）

46. 2014 年 4 月 1 日，陈某与朱某签订了房屋买卖合同，双方约定：陈某将一栋房屋出售给朱某，房价 180 万元。朱某于 2014 年 4 月 8 日向陈某支付房屋价款，陈某于 2014 年 4 月 10 日向朱某交付了房屋，但双方没有办理产权转移登记。朱某接收房屋后做了装修，并于 2014 年 5 月 20 日将该房屋出租给范某，租期为 2 年，双方签订了书面租赁合同。2014 年 6 月 1 日，陈某因病突然去世，全部遗产由其子小陈继承，小陈于 2014 年 6 月 5 日办理了产权过户登记，将该房屋产权过户到自己的名下。2014 年 6 月 10 日，小陈拟将该房屋作价 220 万元卖给单某，双方于 6 月 20 日办理了产权过户登记。2014 年 7 月 1 日，单某要求范某返还该房屋，遭到范某的拒绝。2014 年 7 月 10 日，单某以该房屋做抵押向郭某借款 150 万元，借款期限 1 个月，双方于 7 月 10 日签订了抵押合同，并于 2014 年 7 月 12 日办理了抵押登记。8 月 10 日，单某不能清偿到期债务，经双方协商，单某以该房屋作价抵债，双方于 8 月 15 日办理了过户登记手续。

问题：（1）朱某是否取得了该房屋的所有权？请说明理由。

（2）小陈从何时开始取得房屋的所有权？请说明理由。

（3）单某是否有权请求范某返还房屋？请说明理由。

（4）郭某的抵押权何时设立？