

全国 2016 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。

- 形式意义上的房地产法是指
  - 《城市房地产管理法》
  - 《土地管理法》
  - 《商品房销售管理办法》
  - 《城市房屋租赁管理办法》
- 对新建房屋进行的权属登记属于
  - 转移登记
  - 初始登记
  - 总登记
  - 变更登记
- 按土地用途进行分类,我国的土地可以分为
  - 农用地、建设用地、未利用地
  - 农用地、工业用地、商业用地
  - 住宅用地、工业用地、商业用地
  - 农用地、工商业用地、军事用地
- 下列关于“小产权房”的说法中,正确的是
  - 小产权房的“小”强调的是城镇居民不能取得房屋的所有权
  - 小产权房的“小”强调的是城镇居民不能取得房屋的使用权
  - 任何人不能取得小产权房的产权
  - 农村居民都可以取得小产权房的所有权
- 以招标方式出让国有建设用地使用权的主体是
  - 省、市、县人民政府国土资源行政主管部门
  - 市、县人民政府国土资源行政主管部门
  - 市、县人民政府
  - 市、县、乡镇人民政府

6. 建设用地使用权是指依法对国有土地享有的
- A. 占有、使用、处分的权利
  - B. 使用、收益、处分的权利
  - C. 占有、收益、处分的权利
  - D. 占有、使用、收益的权利
7. 根据《房地产开发企业资质管理规定》的规定，新设立的房地产开发企业取得的《暂定资质证书》的有效期为
- A. 6个月
  - B. 9个月
  - C. 1年
  - D. 2年
8. 申请人民法院强制执行征收补偿决定的案件，其管辖的法院是
- A. 申请人所在地基层人民法院
  - B. 申请人所在地中级人民法院
  - C. 房屋所在地基层人民法院
  - D. 房屋所在地中级人民法院
9. 下列建设用地中，可以以划拨方式取得土地使用权的是
- A. 住宅用地
  - B. 工业用地
  - C. 商业用地
  - D. 城市基础设施用地
10. 根据我国现行立法规定，教育、科技、文化用地的最高使用年限是
- A. 40年
  - B. 50年
  - C. 70年
  - D. 100年
11. 根据《建设工程质量管理条例》的规定，在正常使用条件下，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程的最低保修期为
- A. 1年
  - B. 2年
  - C. 3年
  - D. 5年
12. 建设工程监理的现场监理工程师享有的权利是
- A. 行政命令权
  - B. 处罚权
  - C. 审批监督权
  - D. 起诉权
13. 下列各项中，属于商品房预售条件之一的是
- A. 已经开始施工建设
  - B. 房屋已装修完工
  - C. 已发布预售广告
  - D. 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书
14. 建设工程投标保证金最高不得超过人民币
- A. 10万元
  - B. 20万元
  - C. 30万元
  - D. 50万元
15. 房地产抵押人的义务之一是
- A. 将抵押的房地产交抵押权人管理
  - B. 保持抵押的房地产价值
  - C. 就同一房地产不得再次设立抵押
  - D. 优先履行主债务
16. 业主在物业管理活动中享有的权利之一是
- A. 代表所在区、县人民政府房地产主管部门指导业主委员会的工作
  - B. 参加业主大会会议，但不一定有投票权
  - C. 管理业主委员会的工作
  - D. 提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议

17. 我国推行住房公积金制度的起始时间是
- A. 1994 年  
B. 1996 年  
C. 1998 年  
D. 2000 年
18. 物业管理的法律性质是
- A. 行政管理  
B. 公共管理  
C. 服务  
D. 既管理，也服务
19. 下列不得设定抵押权的房地产是
- A. 所有权、使用权有争议的房地产  
B. 承包经营的农村土地  
C. 城镇居民的自有房屋  
D. 其他地上附着物
20. 房地产开发贷款不仅要符合贷款银行贷款担保的有关规定，而且要
- A. 公开、公平、公正  
B. 合法、有效、足值  
C. 充分、及时、有效  
D. 合规、公开、有效
21. 业主委员会是业主大会的
- A. 监督机构  
B. 决策机构  
C. 权力机构  
D. 执行机构
22. 廉租房住户退回廉租房的情形之一是，无正当理由由连续未在所承租的廉租房居住的时间达到
- A. 2 个月以上  
B. 3 个月以上  
C. 6 个月以上  
D. 12 个月以上
23. 下列属于公共租赁住房出租对象的是
- A. 城乡低收入阶层  
B. 城镇单身职工  
C. 家庭成员多的职工  
D. 在城镇稳定就业的外来务工人员
24. 下列各项中，属于住房公积金制度特征之一的是
- A. 救济性  
B. 互助性  
C. 营利性  
D. 扶助性
25. 下列关于住房公积金管理中心的表述，正确的是
- A. 属于事业单位  
B. 属于政府机关  
C. 不得设立分支机构  
D. 不具体从事住房公积金的核算
26. 下列情形中，可以免征土地增值税的是
- A. 企业用于投资转让房屋  
B. 建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目的 30%  
C. 个人用于投资转让房屋  
D. 个人居住满 5 年，由于工作调动而转让原自用住房，经申报核准
27. 契税的征税对象是
- A. 房屋租赁  
B. 房屋抵押  
C. 房屋出售  
D. 房屋继承

28. 下列各项中，属于商品房包销的特征之一的是
- A. 稳定性
  - B. 风险性
  - C. 规范性
  - D. 收益性
29. 住房公积金管理中心经住房公积金管理委员会批准，可以将住房公积金用于
- A. 单位职工集体建房
  - B. 担保
  - C. 购买国债
  - D. 公共设施建设
30. 下列不属于物业服务合同特点的是
- A. 综合性
  - B. 单一性
  - C. 有偿性
  - D. 双务性

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. 国家征收集体土地的条件包括
- A. 国家需要
  - B. 集体同意
  - C. 公共利益需要
  - D. 足额补偿，妥善安置
  - E. 遵循法定的程序
32. 国有土地上的建设用地使用权的设立方式包括
- A. 国有建设用地使用权出让
  - B. 国有土地租赁
  - C. 国有土地使用权作价出资
  - D. 国家对集体土地征收
  - E. 建设用地使用权划拨
33. 《物业服务企业资质管理办法》将物业服务企业资质等级分为
- A. 特级
  - B. 一级
  - C. 二级
  - D. 三级
  - E. 四级
34. 房地产信托融资与 REITs 的区别有
- A. REITs 实质上是证券化的产业投资基金，而房地产信托融资主要是债权式投资
  - B. REITs 可以直接持有运营不动产，并享有法律上的权属，而房地产信托融资不转移信托财产的权属
  - C. REITs 通过专业化的管理，从事多样化的投资，而房地产信托融资以单一项目为主
  - D. REITs 产品周期较长，一般为 10~15 年，而房地产信托融资产品周期较短，一般为 3~5 年
  - E. REITs 的投资份额流动性较差，而房地产信托融资具有较高的流动性和变现性
35. 房地产估价的原则包括
- A. 独立、客观、公正原则
  - B. 合法原则
  - C. 替代原则
  - D. 最高最佳原则
  - E. 估价时点原则

## 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. 房地产
37. 商品房销售广告
38. 买卖不破租赁规则
39. 住房公积金
40. 土地增值税

### 四、简答题（本大题共4小题，每小题6分，共24分）

41. 简述房屋登记与土地登记的关系。
42. 简述建设工程施工合同承包人的一般义务。
43. 简述申请购买限价商品住房应符合的条件。
44. 简述作为居间人的房地产经纪机构的权利和义务。

### 五、论述题（本题10分）

45. 试述房地产开发项目运作中项目公司融资的类型及内容。

### 六、案例分析题（本题11分）

46. 马某与聂某于2013年3月11日签订一份房屋租赁合同，合同约定马某将其所有的一栋二层楼房租给聂某，租期4年，每月租金4000元。后来，马某因做生意缺钱，遂以该楼房作抵押向孔某借款80万元，双方于同年7月1日签订了抵押合同，并到当地房地产管理部门办理了抵押登记。2014年7月，借款到归还期时，马某不能按期归还欠款，遂与孔某订立一份房屋买卖合同，将该楼房以80万元的价格卖给孔某，以抵作借款，并约定于8月8日一起到房地产管理部门办理产权转移登记。同年7月11日，孔某通知聂某，称自己已将该房屋买下，要求聂某在7月31日以前搬出房屋。聂某则认为，马某设定房屋抵押权时未通知他，故该抵押无效，且房屋租赁合同未到期，孔某无权解除房屋租赁合同，并要求马某以75万元的价格将该房屋优先卖给自己，以实现自己作为承租人的优先购买权。马某加以拒绝，聂某也拒绝搬出该房屋。为准备装修，孔某于7月29日带人强行将聂某赶出房屋，并将其家具、衣物等物品扔到外面，造成了一些损失。

问题：（1）马某与孔某签订的房屋抵押合同是否有效？为什么？（3分）

（2）马某与孔某签订的房屋买卖合同是否有效？为什么？（2分）

（3）聂某要求以75万元购买该房屋是否符合优先购买权的条件？为什么？（3分）

（4）孔某能否强行要求聂某搬出该房屋？为什么？（3分）