

中国十大品牌教育集团 中国十佳网络教育机构



- 自考名师全程视频授课，图像、声音、文字同步传输，享受身临其境的教学效果；
- 权威专家在线答疑，提交到答疑板的问题在 24 小时内即可得到满意答复；
- 课件自报名之日起可反复观看 unlimited 时间、次数，直到当期考试结束后一周关闭；
- 付费学员赠送 1G 超大容量电子信箱；及时、全面、权威的自考资讯全天 24 小时滚动更新；
- 一次性付费满 300 元，即可享受九折优惠；累计实际交费金额 500 元或支付 80 元会员费，可成为银卡会员，购课享受八折优惠；累计实际交费金额 1000 元或支付 200 元会员费，可成为金卡会员，购课享受七折优惠（以上须在同一学员代码下）；

英语/高等数学预备班：英语从英文字母发音、国际音标、基本语法、常用词汇、阅读、写作等角度开展教学；数学针对有仅有高中入学水平的数学基础的同学开设。通过知识点精讲、经典例题详解、在线模拟测验，有针对性而快速的提高考生数学水平。[立即报名！](#)

基础学习班：依据全新考试教材和大纲，由辅导老师对教材及考试中所涉及的知识进行全面、系统讲解，使考生从整体上把握该学科的体系，准确把握考试的重点、难点、考点所在，为顺利通过考试做好知识上、技巧上的准备。[立即报名！](#)

冲刺串讲班 结合历年试题特点及命题趋势，规划考试重点内容，讲解答题思路，传授胜战技巧，为考生指出题眼，提供押题参考。配合高质量全真模拟试题，让学员体验实战，准确地把握考试方向、将已掌握的应试知识融会贯通，并做到举一反三。[立即报名！](#)

真题测试班 通过真题的在线模拟测试，由自考 365 网校的专家名师指明未来考试中可能出现的“陷阱”、“雷区”、“误区”，帮助学员减少答题失误，提高学员驾驭和应用所学知识的能力，迅速提高应试技巧和强化所学知识，顺利通过考试！[立即报名！](#)

自考实验班：针对高难科目开设，签协议，不及格返还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

全国 2007 年 1 月高等教育自学考试
房地产法试题
课程代码：00169

一、单项选择题(本大题共 35 小题，每小题 1 分，共 35 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，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1. 下列属于房地产行政管理机关的是 ()
A. 全国人大常委会 B. 公证处
C. 建设行政主管部门 D. 物业管理企业
2. 根据《土地管理法》规定，有权批准征收基本农田的国家机关是 ()
A. 县级人民政府 B. 省辖市人民政府
C. 省级人民政府 D. 国务院
3. 任何单位和个人不得闲置、荒芜耕地，已经办理审批手续的非农业建设占有耕地，用地单位占用耕地连续 2 年未使用的，其法律后果是 ()
A. 组织恢复耕种 B. 缴纳闲置费
C. 缴纳罚款 D. 土地使用权被收回

4. 一次性开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩，县级以上的地方人民政府的批准权限为（ ）
- A. 600 亩以下 B. 600 公顷以下
C. 600 公顷以上 D. 700 公顷以上
5. 关于国家建设征收土地的论述，下列不正确的是（ ）
- A. 征地理由的合法性 B. 征地行为的行政性
C. 行为的自愿性 D. 征地条件的补偿性
6. 国家征收土地的土地补助标准是为该耕地被征收前三年平均产值的（ ）
- A. 4—6 倍 B. 5—8 倍
C. 6—10 倍 D. 10—15 倍
7. 《土地管理法》规定，省、自治区、直辖市规定的基本农田保护区应当占本行政区域内耕地的（ ）
- A. 30%以上 B. 50%以上
C. 60%以上 D. 80%以上
8. 根据规定，有关临时使用土地的期限，下列表述最准确的是（ ）
- A. 一般不超过 1 年 B. 一般不超过 2 年
C. 一般不超过 3 年 D. 一般不超过 5 年
9. 根据《农村土地承包法》规定，因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地需要进行适当调整的，必经的程序是（ ）
- A. 经本集体经济组织 1/3 以上的村民同意
B. 经本集体经济组织 1/2 以上的村民同意
C. 经本集体经济组织成员的村民会议 2/3 以上成员或 2/3 以上的村民代表同意
D. 经本集体经济组织 1/3 以上村民代表同意
10. 建筑物区分所有权构成中，具有主导性的是（ ）
- A. 共有权 B. 专有权
C. 成员权 D. 社员权
11. 我国解决一般公民之间房地产纠纷的法律依据有（ ）
- A. 刑法 B. 房管局局长的命令
C. 司法解释 D. 国际公约
12. 下列功能中，房地产权属登记不具有的是（ ）
- A. 效率功能 B. 公示功能
C. 管理功能 D. 产权确认功能
13. 从立法实践看，关于我国房地产权属登记的效力的表述，正确的是（ ）

- A. 房地产权属登记是房地产权利的成立要件
B. 房地产权属登记是房地产权利的对抗要件
C. 房地产权属登记不具有公信力
D. 房地产权属登记具有绝对正确力
14. 依《城市房地产管理法》规定, 超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工的, 土地使用权出让方可以采取的措施是 ()
- A. 无偿收回土地使用权
B. 罚款
C. 加收相当于土地使用权出让金 20% 以下的闲置费
D. 加收税款
15. 国有土地使用权出让方是 ()
- A. 国家
B. 乡(镇)人民政府
C. 集体经济组织
D. 房地产开发公司
16. 居住用地的土地使用权出让的最高年限是 ()
- A. 50 年
B. 60 年
C. 70 年
D. 80 年
17. 商业、旅游、娱乐、豪华住宅用地, 一般不能采用 ()
- A. 招标方式出让
B. 拍卖方式出让
C. 协议方式出让
D. 挂牌方式出让
18. 未取得资质证书从事物业管理的, 由县级以上人民政府房地产行政主管部门没收违法所得, 并处罚款, 其罚款的幅度为 ()
- A. 1—5 万元
B. 5—20 万元
C. 10—15 万元
D. 10—20 万元
19. 根据有关法律规定, 设立房地产开发企业的最低注册资本为 ()
- A. 30 万元
B. 50 万元
C. 100 万元
D. 1000 万元
20. 在房地产开发企业的设立程序中, 行业主管部门对房地产开发的管理措施是 ()
- A. 先批准后设立
B. 先设立后批准
C. 先设立后备案
D. 先审查后设立
21. 房地产开发企业的资质管理制度中, 将房地产开发企业资质分为 ()
- A. 五个等级
B. 三个等级

- C. 二个等级
D. 不分等级
22. 被拆迁人是指 ()
A. 被拆迁房屋的使用人
B. 被拆迁房屋的所有人
C. 拆迁范围内的居民
D. 已取得房屋拆迁许可证的单位
23. 拆迁范围确定后, 下列活动中不被禁止的是 ()
A. 新建房屋
B. 改变土地用途
C. 新出租房屋
D. 将房屋设定抵押
24. 下列房地产不能设定抵押的是 ()
A. 出让取得的国有土地使用权
B. 张某的个人房屋
C. 我国某名牌大学的教学楼
D. 某私营企业的国有土地使用权
25. 下列法律关系中, 属于行政房地产关系的是 ()
A. 房地产信托关系
B. 房地产抵押关系
C. 房地产登记关系
D. 房地产评估关系
26. 关于城市房屋拆迁补偿的形式, 说法正确的是 ()
A. 具体形式由拆迁人决定
B. 具体形式由当地政府指定
C. 具体形式有货币补偿和产权调换
D. 一律采用货币补偿的形式
27. 关于公房售后产权表述正确的是 ()
A. 职工以市场价购买的住房, 产权归单位所有, 不可以进入市场
B. 职工以成本价购买的住房, 产权归个人所有, 随时可以进入市场
C. 职工以标准价购买的住房, 拥有完全产权, 但不可以继承
D. 职工以标准价购买的住房, 经过一定年限后, 方可依法进入市场, 但原售房单位有优先购买权
28. 业主大会的执行机构是 ()
A. 业主委员会
B. 物业管理公司
C. 当地居委会
D. 所有业主
29. 下列属于房地产法的立法是 ()
A. 刑事立法
B. 选举立法
C. 仲裁立法
D. 不动产登记立法
30. 依据《个人住房贷款管理办法》规定, 个人住房借款的首期付款要求是 ()
A. 不低于所购住房价款的 10% 作为购房的首期付款
B. 不低于所购住房价款的 20% 作为购房的首期付款
C. 不低于所购住房价款的 30% 作为购房的首期付款

- D. 不低于所购住房价款的 40% 作为购房的首期付款
31. 职工和单位住房公积金的缴存比例不得低于职工上一年度月平均工资的 ()
- A. 5% B. 8%
C. 10% D. 15%
32. 土地增值税的计税依据是 ()
- A. 纳税人转让房地产的所得
B. 纳税人转让房地产的金额
C. 纳税人转让房地产所收取的收入减去法定扣除项目金额后的余额
D. 纳税人转让土地使用权的金额
33. 房地产契税的税率为 ()
- A. 1—5% B. 3—5%
C. 6% D. 10%
34. 申请人申请房屋拆迁的, 拆迁主管部门应自收到申请之日起在一定期限内予以审查, 并作出决定, 该具体期限为 ()
- A. 15 日 B. 30 日
C. 60 日 D. 90 日
35. 关于代管侨房的法律特点, 下列表述中正确的是 ()
- A. 是民事委托行为
B. 是双方法律行为
C. 是强制性行为
D. 代管人在任何情况下均不能取得代管房屋的所有权

二、多项选择题(本大题共 5 小题, 每小题 1 分, 共 5 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, 请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

36. 解决房地产纠纷的法律方式有 ()
- A. 协商 B. 行政处理
C. 仲裁 D. 行政诉讼
E. 民事诉讼
37. 适用于房地产关系的行政处罚的种类有 ()
- A. 警告 B. 责令停产停业
C. 罚金 D. 罚款

E. 收取违约金

38. 房地产法律关系的法律特征有 ()

- A. 主体的多元性
- B. 客体的确定性
- C. 内容的多样性
- D. 主体的平等性
- E. 形式的法定性

39. 房地产市场的特征有 ()

- A. 功能的综合性
- B. 市场的多级性
- C. 国家干预性
- D. 市场封闭性
- E. 形式的法定性

40. 某村村民张某与刘某因侵犯宅基地使用权发生纠纷, 当地乡人民政府进行了处理, 但张某不同意处理意见。下列说法正确的是 ()

- A. 可以向人民法院起诉
- B. 可以向上级人民政府申请行政复议
- C. 该纠纷属行政纠纷
- D. 该纠纷属民事纠纷
- E. 可以要求行政裁决

三、名词解释题(本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分)

- 41. 住房部分产权
- 42. 房地产关系
- 43. 房地产中介服务
- 44. 涉外房地产
- 45. 物业管理服务合同

四、简答题(本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分)

- 46. 简述房地产相邻权的基本特征。
- 47. 房屋拆迁主管部门对拆迁人的哪些违法行为, 可分别给予警告、责令停止拆迁, 并可处以罚款?
- 48. 实践中常见的合作建房纠纷有哪些情形?
- 49. 简述业主委员会的职责。

五、论述题(本大题 9 分)

50. 论述我国《土地管理法》中的耕地保护制度。

六、案例分析题(本题 12 分)

51. 张某与李某是好朋友, 因张某无房而长期租居李某的一套两室一厅的房屋, 1999 年 11 月 5 日, 张某与李某签订了书面《房屋租赁合同》, 合同中约定租赁期限为 5 年, 每月租金为 1000 元, 但双方并未将租赁合同向房地

产管理机关办理登记手续。2000 年 5 月 15 日，李某因生意资金紧张，以该租赁的房屋向中国银行某支行(下称中国银行)办理抵押贷款，贷款额为 30 万元，借款期限为一年，并于 2000 年 5 月 25 日向当地房地产管理机关办理了抵押登记。后李某因生意失败，一年后未能如期还款，中国银行行使抵押权，书面通知张某，《房屋租赁合同》因未办理租赁登记无效，要求其限期搬出该房屋，李某未予理睬。后来，在未通知张某的情况下，中国银行、李某、王某三方达成协议，将李某的房屋，以 35 万元卖给王某，并以该款偿还了中国银行的欠款。合同签订的第二日，三方到当地房地产管理机关办理了抵押注销登记和房地产过户登记。

请回答下列问题，并说明理由：

- (1) 本案中张某与李某签订的《房屋租赁合同》有效吗？
- (2) 中国银行与李某之间的房地产抵押有效吗？中国银行何时享有房地产抵押权？
- (3) 中国银行在行使抵押权时，要求张某搬出，是否合法？
- (4) 中国银行、李某、王某三方达成的买卖协议，是否侵害了张某的权利？若有，是何种权利？

自考 365
www.zikao365.com

