

绝密 ★ 考试结束前

# 全国 2020 年 10 月高等教育自学考试

## 房地产法试题

课程代码:00169

1. 请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。
2. 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。

### 选择题部分

注意事项:

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。在每小题列出的备选项中只有一项是最符合题目要求的,请将其选出。

1. 不动产主要指
  - A. 土地及土地上的定着物
  - B. 独立于土地的客体
  - C. 土地上的建筑物
  - D. 森林、山岭、草原等自然资源
2. 下列不属于相邻关系的是
  - A. 某学校为了学生出行的安全,与附近商家协议每天早上 9 点钟之前商家不得将小汽车开过学校门口
  - B. 范田为了赚取广告费用,给自家房子的外墙搭建了一个巨型广告牌,挡住了邻居陈星的采光
  - C. 毛小私下开设一个新的排污口,将生活废水直接排放至邻居家的外墙,造成邻居家外墙进水
  - D. 光某购买了一套商品房,在装修自家房子的时候不小心将天花板打穿,给楼上住户造成了严重的损失
3. 根据《土地管理法》,农村村民取得宅基地使用权,需要经乡(镇)人民政府审核和某一机关的批准,该机关为
  - A. 乡级人大
  - B. 县级人民政府
  - C. 县级人大
  - D. 省级人民政府

4. 根据《物权法》，申请人自申请异议登记之日起一定期限内不起诉，将导致异议登记失效的法律后果，该期限为
  - A. 5 日
  - B. 10 日
  - C. 15 日
  - D. 30 日
5. 土地二级市场不包括
  - A. 建设用地使用权转让
  - B. 建设用地使用权出租
  - C. 建设用地使用权划拨
  - D. 建设用地使用权抵押
6. 下列不属于集体土地征收条件的是
  - A. 出于公共利益的需要
  - B. 进行足额补偿、妥善安置
  - C. 征收需要履行法定的程序
  - D. 被征收的单位和个人的同意
7. 国家以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为，被称为
  - A. 拍卖
  - B. 协议出让
  - C. 招标
  - D. 划拨
8. 房地产开发企业是指依法设立从事房地产开发和经营的
  - A. 机关法人
  - B. 事业单位法人
  - C. 社会团体法人
  - D. 企业法人
9. 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款的行为，称为
  - A. 商品房现售
  - B. 商品房预售
  - C. 商品房预定
  - D. 商品房订购
10. 下列属于国有土地上的建设用地使用权特征的是
  - A. 建设用地使用权是用益物权的一种
  - B. 建设用地使用权是担保物权的一种
  - C. 建设用地使用权是自物权的一种
  - D. 国有建设用地使用权是存在于农村集体所有的土地上的权利
11. 下列不属于建设用地使用权消灭原因的是
  - A. 有期限的建设用地使用权使用期限届满未申请续期
  - B. 土地闲置 1 年
  - C. 土地灭失
  - D. 单位撤销，停止使用原划拨的国有土地
12. 依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》，政府对被征收人给予的补偿不包括
  - 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. 征收房屋期间的生活费补偿

13. 根据《城市房地产管理法》，房地产开发必须严格执行城市规划，按照
- A. 经济效益、环境效益、政治效益相统一的原则
  - B. 社会效益、生态效益、经济效益相统一的原则
  - C. 社会效益、环境效益、政治效益相统一的原则
  - D. 经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则
14. 设立房地产开发企业应具备的条件，下列说法正确的是
- A. 注册资本 100 万元以上
  - B. 注册资本 200 万元以上
  - C. 有 3 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员
  - D. 有 1 名以上持有资格证书的专职会计人员
15. 目前我国的《建设工程施工合同（示范文本）》主要由三部分组成，不包括
- A. 协议书
  - B. 通用条款
  - C. 专用条款
  - D. 图纸
16. 下列关于房地产交易的特征，说法不正确的是
- A. 房地产交易是平等主体间的法律关系
  - B. 房地产交易中心的房地产转让和抵押交易的完成，只要求当事人签订合同即可
  - C. 房地产交易行为受到政府的管制
  - D. 房地产交易行为受到政府的调控
17. 关于商品房预售应当符合的条件，下列说法错误的是
- A. 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书
  - B. 持有建设工程规划许可证
  - C. 持有施工许可证
  - D. 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到建设工程建设总投资的 20% 以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期
18. 关于商品房现售的条件，下列表述错误的是
- A. 现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书
  - B. 取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件
  - C. 30 日内进行竣工验收
  - D. 拆迁安置已经落实
19. 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，被征收人对市、县级人民政府作出的房屋征收决定不服的，可以依法
- A. 提起民事诉讼
  - B. 提起行政诉讼
  - C. 申请仲裁
  - D. 申请国家赔偿

20. 下列关于项目公司开发房地产的优势, 表述错误的是
- A. 项目公司开发房地产与我国现行的土地出让制度密切相关
  - B. 项目公司为投资者提供了管理、融资, 并且降低了投资者自身的风险
  - C. 项目公司开发房地产能满足地方政府在众多方面的需要
  - D. 为房地产开发企业在必要时进入项目开发提供了便利
21. 下列不属于建筑物共有部分的是
- A. 建筑物的承重墙
  - B. 电梯
  - C. 户主的阳台
  - D. 走廊
22. 幸福小区的业主们想要开展某项活动, 以下应经专有部分占建筑物总面积三分之二的业主并且占总人数三分之二的业主同意的是
- A. 制定和修改管理规约
  - B. 选聘物业服务企业
  - C. 筹集和使用专项维修资金
  - D. 选举业主委员会
23. 某小区因物业费上调的问题一直未能解决, 决定在 3 月 16 日召开业主大会, 最晚发出开会通知的时间是
- A. 1 月 16 日
  - B. 2 月 1 日
  - C. 2 月 16 日
  - D. 3 月 1 日
24. 根据《物业管理条例》第 56 条规定, 物业存在安全隐患, 危及公共利益及他人的合法权益时, 责任人若不履行维修养护义务, 经某一主体同意, 可以由物业服务企业维修养护, 费用由责任人承担, 该主体是
- A. 业主委员会
  - B. 业主大会
  - C. 责任人
  - D. 过半数业主
25. 甲是大田村村民, 甲通过家庭联产承包的方式获得了大田村三亩果园的土地承包经营权, 通过拍卖的方式获得了六亩国有荒地的土地承包经营权, 为购买种苗到某农商银行办理抵押贷款, 下列可以用于抵押的财产是
- A. 用于种植水果的三亩果园
  - B. 甲自家的宅基地
  - C. 甲租用的村集体所有的水果加工厂
  - D. 六亩荒地的土地承包经营权
26. 周某于 2017 年购买的经济适用住房, 在未取得完全产权前, 该经济适用住房可以
- A. 由政府回购
  - B. 出租给低保户张某
  - C. 闲置
  - D. 出售给出价比政府高的刘某
27. 下列关于廉租住房保障说法不正确的是
- A. 由公共财政出资建设
  - B. 建筑面积控制在 70 平方米之内
  - C. 免征行政事业性收费
  - D. 实行货币补贴和实物配租相结合
28. 职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的
- A. 5%
  - B. 10%
  - C. 20%
  - D. 25%

29. 根据房地产居间活动的不同领域, 可以将房地产居间分为
- A. 房地产买卖居间、房屋租赁居间和房地产抵押居间
  - B. 房地产买卖居间、房地产抵押居间、房地产投资居间和房地产代理居间
  - C. 房地产买卖居间、房屋租赁居间、房地产抵押居间和房地产投资居间
  - D. 房地产买卖居间、房屋租赁居间、房地产抵押居间和房地产代理居间
30. 根据《城市房地产管理法》的规定, 下列不属于房地产中介服务机构的是
- A. 房地产咨询机构
  - B. 房地产代销机构
  - C. 房地产价格评估机构
  - D. 房地产经纪机构

**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. 下列关于土地征收和征用的表述中, 正确的有
- A. 公共利益不是土地征收的必要条件
  - B. 土地征收是紧急状态下的特别措施
  - C. 土地征收的实质是国家强行收买集体土地的所有权
  - D. 省政府是征地组织实施的主体
  - E. 政府必须通过法定程序进行土地征收
32. 按《土地管理法》的规定, 下列属于建设用地的有
- A. 城乡住宅和公共设施用地
  - B. 工矿用地
  - C. 交通水利设施用地
  - D. 旅游用地
  - E. 军事设施用地
33. 关于房地产开发企业的资质条件, 下列符合法律规定的有
- A. 一级资质房地产开发企业的注册资本不得低于 5000 万元
  - B. 三级资质房地产开发企业的注册资本不得低于 2000 万元
  - C. 一级资质房地产开发企业从事房地产开发经营时间不得低于 5 年
  - D. 二级资质房地产开发企业从事房地产开发经营时间不得低于 3 年
  - E. 二级资质房地产开发企业近 3 年房屋建筑面积累计竣工不少于 30 万平方米
34. 下列关于业主委员会职责的表述中, 正确的有
- A. 召集业主大会会议
  - B. 制定和修改管理规约
  - C. 监督管理规约的实施
  - D. 及时了解业主、物业使用人意见和建议
  - E. 选聘和解聘物业服务企业
35. 下列属于房地产中介服务主要特点的有
- A. 房地产中介服务以房地产中介机构的名义开展
  - B. 房地产中介人员可以以个人名义承接房地产中介业务或收取费用
  - C. 房地产中介服务是一种委托服务
  - D. 房地产中介服务是一种无偿服务
  - E. 房地产中介服务是一种有偿服务

## 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. 属地登记
37. 狭义的房地产开发
38. 建筑物区分所有权
39. 住房保障制度
40. 房地产代理

四、简答题: 本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分。

41. 简述我国不动产登记的范围。
42. 简述国有土地上房屋征收补偿制度中征收决定的前置条件和程序。
43. 简述住房公积金的提取条件。
44. 简述房地产经纪服务收费管理的要求。

五、论述题: 本题 10 分。

45. 试述建设用地使用权的划拨范围。

六、案例分析题: 本题 11 分。

46. 钟某在甲市有一套价值 200 万元的别墅用于自住, 2018 年 8 月 1 日, 由于急需资金, 钟某向唐某借款 100 万元, 借期 1 年, 为保证到期还本付息, 钟某将别墅抵押给唐某, 双方签订了抵押合同并办理抵押登记。2018 年 9 月 1 日, 钟某将甲市别墅以 180 万元价格出售给李某并签订了房屋买卖合同, 李某于当天付清了房款, 双方约定: 钟某于 2018 年 10 月 1 日交付房屋并办理过户登记。同年 11 月 25 日, 钟某向胡某借款 100 万元, 并将自己位于乙市价值 180 万元的某乡镇企业的一块空地抵押给胡某, 双方 11 月 27 日签订了抵押合同, 但未办理抵押登记。2019 年 1 月 10 日钟某以乙市乡镇企业的厂房作为抵押向银行借款 150 万元, 借期 1 年, 双方签订了抵押合同并办理抵押登记, 2019 年 2 月 1 日钟某在乙市乡镇企业的空地上新建了一个小型的车库用于停放车辆。

问题: (1) 钟某是否可以将已抵押的别墅出售给李某? 并说明理由。(2 分)

(2) 2018 年 10 月 1 日, 李某取得 A 市别墅所有权应履行何种程序? (3 分)

(3) 胡某是乙市乡镇企业的抵押权人吗? 为什么? (3 分)

(4) 若 2020 年 1 月 10 日钟某对银行的债务到期不能偿还, 银行是否可以就乡镇企业的厂房及新建的车库变卖所得的所有价款优先受偿? 为什么? (3 分)