

全国 2014 年 10 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. 下列不属于房地产法调整范围的是  
A. 城镇房地产关系  
B. 建设用地使用权出让合同关系  
C. 乡村房地产关系  
D. 建设工程施工合同关系
2. 下列关于“宅基地使用权转让”的说法,错误的是  
A. 受让人为同一农民集体成员  
B. 经本集体经济组织同意  
C. 出让人拥有两处宅基地  
D. 受让人没有住房和宅基地,且符合宅基地使用权分配情况
3. 土地征收的实质是国家强行  
A. 有偿取得集体土地所有权  
B. 无偿取得集体土地所有权  
C. 有偿取得集体土地使用权  
D. 无偿取得集体土地使用权
4. 不动产的权属  
A. 以权属证书为准  
B. 以登记簿为准  
C. 以当事人的约定为准  
D. 以登记簿为准,但有证据证明登记簿确有错误的除外
5. 下列属于土地使用权出让中非公开竞价方式的是  
A. 招标出让  
B. 拍卖出让  
C. 协议出让  
D. 挂牌出让



17. 下列关于业主对建筑物区分所有权的共有权的说法，正确的是
- A. 仅为法定共有
  - B. 仅为约定共有
  - C. 任意共有
  - D. 既有法定共有部分，也有约定共有部分
18. 下列关于职工住房公积金的表述中，正确的是
- A. 由职工家庭的节余资金缴纳
  - B. 在职工及其家庭出现生活重大困难时可以使用
  - C. 由职工个人自愿缴纳
  - D. 可以用于职工及其家庭购买房屋
19. 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. 城镇中新就业的无房职工
20. 廉租房住户退回廉租房的情形之一是，无正当理由未交纳廉租住房租金累计达到
- A. 2 个月以上
  - B. 4 个月以上
  - C. 6 个月以上
  - D. 8 个月以上
21. 资质等级为二级的物业服务企业的注册资本应当不少于人民币
- A. 800 万元
  - B. 500 万元
  - C. 300 万元
  - D. 200 万元
22. 业主委员会经业主大会选举产生，应当自产生之日起 30 日内向
- A. 物业所在地的区、县级人民政府房地产行政主管部门备案
  - B. 物业所在地的区、县级工商行政管理部门备案
  - C. 所在地居民委员会备案
  - D. 物业所在地的区、县级人民政府宣誓就职
23. 下列可以设定抵押的房地产是
- A. 所有权、使用权有争议的房地产
  - B. 土地所有权
  - C. 普通高等学校教学用房地产
  - D. 房屋及其他地上附着物
24. 信托公司发放贷款的房地产项目的项目资本金不低于申请贷款项目总投资的
- A. 20%
  - B. 25%
  - C. 30%
  - D. 35%
25. 住房公积金管理委员会设置于
- A. 国务院
  - B. 省级人民政府所在地的市
  - C. 不设区的市
  - D. 城镇
26. 房产出租的，房产税的计税依据是
- A. 房产租金收入
  - B. 房产评估价
  - C. 房产市场价
  - D. 房产建造成本价
27. 房地产行纪属于
- A. 代理行为
  - B. 居间行为
  - C. 咨询服务行为
  - D. 买卖或出租行为

28. 房地产经纪人执业资格注册有效期一般为
- A. 1 年  
B. 2 年  
C. 3 年  
D. 4 年
29. 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市应当设立住房公积金管理委员会，作为住房公积金管理的
- A. 决策机构  
B. 执行机构  
C. 监督机构  
D. 领导机关
30. 经一定比例的业主提议，业主委员会应当组织召开业主大会临时会议，该比例是
- A. 10%以上  
B. 20%以上  
C. 30%以上  
D. 40%以上

**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. 相邻关系的特征有
- A. 相邻关系发生在两个以上的不动产相邻的所有人之间  
B. 相邻关系发生在两个以上的不动产相邻的使用人之间  
C. 相邻关系的客体一般不是不动产本身  
D. 相邻关系的客体是由行使不动产所有权而引起的与邻人有关的经济利益  
E. 相邻关系的发生常常与不动产的自然条件有关
32. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的房屋征收的补偿方式有
- A. 货币补偿  
B. 实物补偿  
C. 安置就业  
D. 房屋产权调换  
E. 给予生活补贴
33. 建筑物区分所有权的特征包括
- A. 权利构成的复合型  
B. 权利客体的特定性与观念性  
C. 权利存续与处分的整体性  
D. 属人性强  
E. 社会性强
34. 下列对我国住房置业担保的特征理解正确的是
- A. 我国的住房置业担保具有垄断性  
B. 住房置业担保公司由建设行政部门主管  
C. 住房置业担保公司的设立必须经过审核批准  
D. 住房置业担保公司具有较充分的专业优势  
E. 住房置业担保公司的业务活动必须遵循一定的规则
35. 下列机构中，既受一般工商管理，同时受住房城乡建设部门行业管理的房地产中介机构是
- A. 房地产咨询机构  
B. 房地产价格评估机构  
C. 房地产经纪机构  
D. 律师事务所  
E. 投资银行

## 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. 房地产市场
37. 土地使用权出让
38. 狭义的项目公司兼并
39. 业主委员会
40. 城镇土地使用税

### 四、简答题 (本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分)

41. 简述土地征收的程序。
42. 简述建设工程施工合同发包人的一般义务。
43. 简述家庭申请经济适用住房应具备的条件。
44. 简述房地产估价的意义。

### 五、论述题 (本题 10 分)

45. 试述建筑物区分所有权中建筑物共有部分共有权的概念和特征。

### 六、案例分析题 (本题 11 分)

46. 李某与邓某于 2014 年 6 月 18 日签订一份房屋买卖合同, 合同约定李某将其位于某市的一套房屋卖给邓某, 房屋价款 50 万元, 分两次付清, 签订合同时先付 30 万元, 其余 20 万元在办理房屋产权过户手续时付清。双方约定于同年 8 月 10 日到房地产管理部门办理房屋产权过户登记手续。邓某按约定交付了第一期房款, 等着与李某去办理过户手续。同年 7 月 9 日, 李某经人介绍与在该市做生意的钱某认识, 钱某正欲在该市购买一套住房, 得知李某有房屋出售的情况, 愿意以 60 万元的价格购买该房屋, 并在订立合同时一次付清全部房款。李某见有利可图, 立即与钱某订立一份房屋买卖合同, 并于 7 月 18 日一起到房地产管理部门办理房屋产权转移登记。同年 8 月 10 日, 邓某要求李某一起去办理房屋产权过户登记手续时, 李某称自己已将该房屋卖给他人, 要求解除与邓某签订的房屋买卖合同, 愿退还邓某的 30 万元。邓某则认为, 自己与李某签订合同在先, 而且自己已按约定履行了合同, 而李某与钱某签订的合同在后, 按理属无效合同, 故要求李某按约定履行合同。双方争

执不下，邓某诉至人民法院，要求人民法院确认李某与钱某的房屋买卖合同无效，并判决李某履行与自己签定的合同。

- 问题：(1) 李某与邓某签订的房屋买卖合同是否有效？为什么？  
(2) 李某与钱某签订的房屋买卖合同是否有效？为什么？  
(3) 邓某与钱某之间，谁取得该争议房屋的所有权？为什么？  
(4) 本案应如何处理？请说明理由。