

全国 2021 年 4 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. 下列关于房地产法的调整范围,说法不正确的是
A. 从地域上看,房地产法主要调整城镇房地产关系
B. 从调整时间上看,房地产法所调整的内容都不限期限
C. 从调整行为上看,房地产法调整的行为主要包括取得房地产开发用地的建设用地使用权的行为、房地产开发行为、房地产交易行为,以及国家实施房地产管理的行为
D. 从房地产关系的主体地位看,房地产法既调整平等主体之间的房地产关系,也调整非平等主体之间的房地产关系
2. 根据 2003 年《房地产业基本术语标准》,土地市场主要交易的是
A. 土地所有权
B. 房屋使用权
C. 房屋所有权
D. 土地使用权
3. 供役地权利人甲可基于一定情形向地役权人乙行使地役权合同解除权,该情形是
A. 合同到期
B. 乙滥用地役权
C. 乙将供役地转让
D. 乙未利用供役地

4. 依照法律规定应当登记的不动产物权变动，其发生效力的时间是
- A. 记载于不动产登记簿之时 B. 交付之时
- C. 双方合意之时 D. 签署合同之时
5. 当不动产权属证书和不动产登记簿记载的事项不一致时，下列说法正确的是
- A. 由不动产权利人自己决定
- B. 由不动产登记机构决定
- C. 除非有证据证明登记簿确有错误，以不动产登记簿为准
- D. 除非有证据证明登记簿确有错误，以权属证书为准
6. 征收 A 省 B 市 C 县 D 村的 5 公顷基本农田，其审批权限属于
- A. 国务院 B. A 省人民政府
- C. B 市人民政府 D. C 县人民政府
7. 下列关于城乡规划编制的表述中，正确的是
- A. 全国城镇体系规划由国务院编制
- B. 城市总体规划由国务院城乡规划主管部门会同国务院有关部门组织编制
- C. 省域城镇体系规划由省级人民政府组织编制，报国务院审批
- D. 重要地块的修建性详细规划由建设单位组织编制
8. 下列关于建设工程施工合同的表述中，正确的是
- A. 在房地产开发中，承包方就是建设单位
- B. 在房地产开发中，发包方就是具有资质的建筑企业
- C. 在房地产开发中，承包方就是房地产开发企业
- D. 建设工程施工合同是指发包方和承包方为完成商定的施工任务，明确相互权利、义务的协议
9. 房屋租赁合同订立后的一定期限内，当事人应当办理房屋租赁登记备案，该期限是
- A. 15 日 B. 20 日
- C. 30 日 D. 45 日
10. 出让取得的建设用地使用权，使用的最高年限按其用途确定。下列各项中正确的是
- A. 居住用地 50 年 B. 工业用地 50 年
- C. 商业用地 40 年 D. 体育用地 40 年
11. 2011 年 1 月 21 日国务院颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》对“征收的前提——公共利益”作了列举，下列不属于其范围的是
- A. 国防的需要
- B. 由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要
- C. 外交的需要
- D. 地方性法规规定的其他公共利益的需要

12. 根据《城市房地产管理法》的规定，城市基础设施用地和公益事业用地的土地使用权，确属必需的，可以通过划拨的方式取得土地使用权，但须经相关部门批准，该部门是
- A. 县级以上人民政府
B. 县自然资源局
C. 县规划局
D. 乡、镇人民政府
13. 按房地产开发业务在企业经营范围中地位的不同，可将房地产开发企业分为房地产开发专营企业、兼营企业和
- A. 合营企业
B. 私营企业
C. 项目公司
D. 项目企业
14. 下列不属于建设工程施工合同法律特征的是
- A. 建设工程施工合同具有严格的计划性
B. 承包人主体资格受到严格限制
C. 签订及履行施工合同受到国家的严格监督管理
D. 实行建设工程施工合同审批制度
15. 建设工程监理各主体间的法律关系中，建设单位与监理单位之间的关系是
- A. 合作关系
B. 监理与被监理关系
C. 工程建设承包关系
D. 委托与被委托关系
16. 按交易形式的不同，房地产交易可分为房地产转让、房地产抵押和
- A. 建设用地使用权转让
B. 房地产项目转让
C. 商品房销售
D. 房屋租赁
17. 关于预售商品房的再行转让，下列表述错误的是
- A. 商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院房地产管理部门规定
B. 在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让手续
C. 房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续
D. 实行实名制购房，推行商品房预售合同网上即时备案，防范私下交易行为
18. 房屋出租人享有的权利不包括
- A. 租金收取权
B. 用房监督权
C. 修缮房屋权
D. 房屋收回权

19. 根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，关于价格评估，下列说法错误的是
- A. 被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定
 - B. 房地产价格评估机构由被征收人随机选定的方式确定
 - C. 房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作
 - D. 任何单位和个人不得干预
20. 下列关于商品房面积误差的处理，表述正确的是
- A. 按套计价的预售房屋，房地产开发企业可以在合同中附所售房屋的平面图
 - B. 按套内建筑面积计价，合同未约定面积误差的处理方式的，面积误差比绝对值在 3%以内（含 3%）的，买受人有权退房
 - C. 按套内建筑面积计价，合同未约定面积误差的处理方式的，面积误差比绝对值超过 3%时，据实结算房价款
 - D. 买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起 30 日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息
21. 下列不属于业主在物业管理中享有的权利是
- A. 选举业主委员会委员
 - B. 对物业共有设施享有知情权
 - C. 按时缴纳物业服务费用
 - D. 接受物业服务企业提供的服务
22. 根据《物业服务企业资质管理办法》第 5 条的规定，关于二级物业服务企业，下列表述不正确的是
- A. 管理一种以上类型的物业
 - B. 专职管理和技术人员不少于 20 人
 - C. 注册资本人民币 300 万元以上
 - D. 要求有良好的经营管理业绩
23. 下列不属于房地产抵押合同中应当载明的内容是
- A. 抵押房地产的价值
 - B. 房地产抵押登记机构的名称
 - C. 债务人履行债务的期限
 - D. 争议解决方式
24. 下列关于经济适用房开发贷款的说法中，正确的是
- A. 借款人实收资本不低于人民币 1500 万元
 - B. 建设项目资本金不低于项目总投资的 25%
 - C. 借款人可以未取得贷款证
 - D. 建设项目已列入当地经济适用房年度建设投资计划
25. 甲为防止因意外事故或疾病等影响家庭收入，失去部分或全部还贷能力时，以保险金抵付贷款余额，使抵押房产不致被收回或拍卖，其应购买的保险是
- A. 财产保险
 - B. 人身保险
 - C. 信用保险
 - D. 保证保险

26. 设立置业担保公司必须具备的条件不包括
- A. 有固定的服务场所
B. 有一定数量的周转住房
C. 有不少于两千万人民币的人民币实有资本
D. 有适应工作需要的专业管理人员
27. 下列不属于我国住房保障形式中直接保障的是
- A. 实物保障
B. 货币补贴
C. 实物和货币相结合
D. 金融政策
28. 在房价较高的城市中实行的、面向中低收入无房或住房困难家庭供应价格限定、套型限定的普通商品住房的是
- A. 限价商品住房
B. 经济适用住房
C. 廉租住房
D. 公共租赁住房
29. 按代理的具体形式，房地产代理可分为
- A. 买卖代理、租赁代理、权属登记代理和纳税代理
B. 一般代理、总代理、独家代理、共同代理和参与代理
C. 一般代理、总代理、独家代理和共同代理
D. 买卖代理、租赁代理、权属登记代理、纳税代理和抵押贷款代理
30. 下列关于房地产税收作用的表述中，不正确的是
- A. 房地产税是国家组织财政收入的重要来源
B. 房地产税是国家对房地产市场微观调控的有效工具
C. 房地产税可以有效地调节收入分配
D. 房地产税可以抑制房地产投机行为

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. 下列关于不动产预告登记的说法中，正确的有
- A. 土地承包经营权不适用预告登记
B. 买受人甲和开发商乙签订了商品房预售合同，乙是预告登记权利人
C. 预告登记期间，未经预告登记权利人同意，不得办理土地权利的变更登记
D. 预告登记期间，未经预告登记权利人同意，出卖人处分不动产的，不发生物权效力
E. 预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效

32. 下列关于建设用地使用权合同设立的说法中, 正确的有
- A. 建设用地使用权合同的设立一般都是无偿的
 - B. 建设用地使用权合同的设立包括国有建设用地使用权出让
 - C. 建设用地使用权合同的设立包括国有土地租赁
 - D. 建设用地使用权合同的设立包括国有土地使用权作价出资
 - E. 建设用地使用权合同的设立包括国有土地使用权入股
33. 下列关于房地产开发企业资质管理的说法中, 正确的有
- A. 国务院建设行政主管部门负责全国房地产开发企业的资质管理工作
 - B. 县级以上地方人民政府房地产开发主管部门负责本行政区域内房地产开发企业的资质管理工作
 - C. 二级资质及二级资质以下企业的审批办法由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门制定
 - D. 一级资质由国务院建设行政部门初审
 - E. 房地产开发企业资质等级实行统一审批
34. 下列关于房地产抵押的说法中, 正确的有
- A. 设立抵押权, 当事人应当采取书面或口头形式订立抵押合同
 - B. 房地产抵押合同为要式合同
 - C. 未采用书面形式订立合同, 但已实际履行并办理抵押登记的, 抵押合同依然成立
 - D. 房地产抵押合同应当载明抵押合同订立的时间和地点
 - E. 房地产抵押合同可以不载明违约责任
35. 设立房地产中介服务机构必须具备的条件有
- A. 有自己的名称和组织机构
 - B. 有固定的服务场所
 - C. 有必要的财产和经费
 - D. 有足够数量的专业人员
 - E. 法律、行政法规规定的其他条件

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. 土地变更登记
- 37. 建设工程监理
- 38. 物业服务合同
- 39. 房地产开发融资
- 40. 土地闲置费

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分。

41. 简述集体土地征收的条件。
42. 简述国有土地使用权招标中投标、开标的程序。
43. 简述可以设定抵押的房地产范围。
44. 简述房地产中介服务的主要特点。

五、论述题：本题 10 分。

45. 试述房地产交易中房地一体原则的具体含义。

六、案例分析题：本题 11 分。

46. 甲于 2018 年 5 月在某小区购买了一套经济适用房用于自住，该经济适用房于同年 7 月交付使用，小区第一届业主大会于 2018 年 9 月 1 日成立。2019 年 2 月，甲因工作表现突出，被单位选送出国学习半年，于是甲将住房出租给乙，租期为 5 个月。2019 年 8 月甲学成回国，同年 11 月，因一名业主委员会委员丙严重不作为，在业主大会定期会议上，过三分之二的业主同意罢免丙，该部分业主专有部分占建筑物总面积的五分之三。甲报名参加小区业主委员会委员的选举，并顺利当选。甲当选为业主委员会委员后，积极了解业主的意见和建议，监督物业服务企业履行物业服务合同，提交方案，推动小区停车场的改建。

问题：（1）甲是否可以将住房出租给乙，为什么？（3 分）

（2）根据《物业管理条例》的规定，业主大会决定更换业主委员会成员的条件是什么？丙是否可以被罢免？（3 分）

（3）根据《物业管理条例》的规定，了解业主意见和建议的职责属于业主大会还是业主委员会？（3 分）

（4）根据《物业管理条例》的规定，甲提交的改建停车场方案通过的条件是什么？（2 分）