

全国 2021 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. 涉外不动产权关系,适用不动产
 - A. 所有人的本国法律
 - B. 所在地(国)的法律
 - C. 争议地的法律
 - D. 使用人本国法律
2. 下列选项中,不属于房地产范畴的是
 - A. 基本农田
 - B. 可开发的荒地
 - C. 城中村改造用地
 - D. 城镇建设用地
3. 下列选项中,与房地产有关的用益物权是
 - A. 抵押权
 - B. 质权
 - C. 留置权
 - D. 地役权
4. 不动产物权的设立、变更、转让和消灭,依照法律规定应当登记的
 - A. 自合同签订时发生效力
 - B. 自合同签订时对抗第三人
 - C. 自记载于不动产登记簿时发生效力
 - D. 自合同签订并自记载于不动产登记簿时发生效力
5. 土地利用管理制度可以划分为土地用途管制制度和
 - A. 土地规划计划制度
 - B. 农用地转用审批制度
 - C. 基本农田保护制度
 - D. 土地节约集约利用制度

6. 根据 2010 年国务院办公厅颁发的《关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》的要求，征地涉及拆迁农民住房的，必须
- A. 先安置后拆迁
 - B. 先补偿后拆迁
 - C. 先拆迁后安置
 - D. 同时进行安置和拆迁
7. 下列关于建设用地使用权的表述中，正确的是
- A. 国有土地短期租赁年限一般不超过三年
 - B. 划拨取得的建设用地使用权原则上没有使用期限的规定
 - C. 对需要进行地上建筑物、构筑物建设后长期使用的土地，应实行长期租赁，无期限限制
 - D. 对于经营性房地产开发用地，必须实行租赁
8. 房地产开发用地
- A. 只能是城镇国有土地
 - B. 只能是农村集体土地
 - C. 只能是城市郊区土地
 - D. 既可以是城镇国有土地，也可以是农村和城市郊区土地
9. 住宅建设用地使用权期限届满的
- A. 依核准续期
 - B. 自动续期
 - C. 依申请续期
 - D. 依审批续期
10. 除有相反证据证明的以外，建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地的
- A. 所有权人
 - B. 使用权人
 - C. 出资人
 - D. 占有人
11. 为公共利益需要使用土地的，可以收回国有土地使用权，对土地使用权人应当给予
- A. 充分补偿
 - B. 及时补偿
 - C. 有效补偿
 - D. 适当补偿
12. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的征收补偿的责任主体是
- A. 规划单位
 - B. 施工单位
 - C. 建设单位
 - D. 政府
13. 作出房屋征收决定的市县人民政府提出强制执行征收补偿决定的申请后，人民法院应当在法定期限内立案受理或裁定不予受理，该法定期限是
- A. 1 天
 - B. 3 天
 - C. 5 天
 - D. 7 天

14. 房地产开发项目的开发建设应当统筹安排配套基础设施，并根据一定的原则实施，该原则是
- A. 先地下、后地上
B. 先地上、后地下
C. 先保护、后开发
D. 先开发、后保护
15. 向新设立的房地产开发企业核发的《暂定资质证书》的有效期是
- A. 1年
B. 2年
C. 3年
D. 4年
16. 一般情况下，商品房的销售广告和宣传资料的性质是
- A. 要约
B. 要约邀请
C. 承诺
D. 商品房销售合同的附件
17. 房地产经纪人实行全国统一大纲、统一命题、统一组织的考试制度，由国务院住房和城乡建设主管部门、人力资源和社会保障主管部门共同组织实施，原则上
- A. 每半年举行一次
B. 每年举行一次
C. 每两年举行一次
D. 每三年举行一次
18. 经注册的房地产经纪人脱离房地产经纪工作岗位连续满一定期限，由原注册机构注销其注册，该期限是
- A. 半年
B. 1年
C. 2年
D. 3年
19. 房地产估价机构资质等级分为一、二、三级，由法定级别的人民政府建设（房地产）行政主管部门负责核准，其中负责核准三级房地产估价机构资质的人民政府建设（房地产）行政主管部门的级别是
- A. 国家级
B. 省级
C. 地市级
D. 县级
20. 建筑物区分所有权由专有权、共有权和共同管理权组成，其构成具有
- A. 复合性
B. 单一性
C. 特定性
D. 整体性
21. 下列关于业主大会性质的表述中，正确的是
- A. 业主大会是自治组织
B. 业主大会是企业法人
C. 业主大会是事业单位
D. 业主大会是国家机关
22. 下列由业主共同决定的事项中，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意的是
- A. 筹集建筑物的维修资金
B. 改变共有部分的用途
C. 改建建筑物及其附属设施
D. 制定和修改管理规约

23. 物业服务企业资质等级分为一、二、三级，其中二级资质物业服务企业可以承接
- A. 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务
 - B. 30 万平方米以下的住宅项目和 10 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务
 - C. 40 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务
 - D. 40 万平方米以下的住宅项目和 10 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务
24. 下列选项中，不属于保障性住房开发建设贷款的是
- A. 经济适用住房开发贷款
 - B. 廉租住房建设贷款
 - C. 公共租赁住房建设贷款
 - D. 商业用房开发贷款
25. 抵押人以抵押房地产投保的，抵押人应当将保险单移送抵押权人保管。在抵押期间，保险赔偿的第一受益人是
- A. 抵押人
 - B. 抵押权人
 - C. 投保人
 - D. 保险人
26. 根据《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》，政府投资建设的公共租赁住房项目贷款利率按中国人民银行利率政策执行，利率下浮时其下限为基准利率的
- A. 0.7 倍
 - B. 0.8 倍
 - C. 0.9 倍
 - D. 1 倍
27. 房地产信托融资，在运营模式上，信托公司运用信托资金采取的方式不包括
- A. 贷款信托
 - B. 股权信托
 - C. 财产权信托
 - D. 信用信托
28. 下列关于住房保障特征的表述中，正确的是
- A. 住房保障的实施主体是国家
 - B. 住房保障的实施主体是国家和社会
 - C. 住房保障的保障对象是全体公民
 - D. 住房保障的保障对象是城镇居民
29. 下列关于住房公积金使用的表述中，正确的是
- A. 缴存住房公积金的职工生活困难，确有必要的，可以向住房公积金管理中心申请提取公积金
 - B. 缴存住房公积金的职工翻建自住住房的，可以向住房公积金管理中心申请住房公积金贷款
 - C. 住房公积金管理中心在确保资金安全的前提下，可以向他人提供担保
 - D. 经住房公积金管理委员会批准，可以将住房公积金购买公司债券
30. 城镇土地使用税的计税依据是纳税人
- A. 实际占用的耕地面积
 - B. 转让房地产所取得的增值额
 - C. 每一纳税年度的收入总额
 - D. 实际占用的土地面积

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. 下列关于土地利用总体规划的表述中，正确的有
- A. 土地利用总体规划分为国家、省、市、县和乡（镇）五级
 - B. 全国土地利用总体规划属于宏观控制规划
 - C. 省级土地利用总体规划属于微观控制规划
 - D. 县、乡级土地利用总体规划属于实施性规划
 - E. 全国土地利用总体规划，由国务院土地行政主管部门会同国务院有关部门编制，报国务院批准
32. 房屋征收补偿决定存在的下列情形中，人民法院应当裁定不予执行的有
- A. 明显缺乏事实根据
 - B. 明显缺乏法律、法规依据
 - C. 明显不符合公平补偿原则
 - D. 超越职权
 - E. 明显违反行政目的
33. 在建设工程的招标阶段，招标人需要完成的工作有
- A. 招标前的准备工作
 - B. 招标人对投标单位的资格审查
 - C. 招标人编制招标文件
 - D. 招标工程标底的编制与预审
 - E. 招标文件在县级建设行政主管部门备案
34. 以包销基价为标准，可以将商品房包销分为
- A. 法定基价包销
 - B. 比例基价包销
 - C. 确定基价包销
 - D. 递增基价包销
 - E. 递减基价包销
35. 物业服务收费应当遵循的原则有
- A. 合理原则
 - B. 公开原则
 - C. 公平原则
 - D. 费用与服务水平相适应原则
 - E. 公正原则

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. 房地产业
- 37. 建设工程施工合同
- 38. 存量房
- 39. 房地产估价
- 40. 前期物业服务合同

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分。

41. 简述登记机构在不动产登记中不得实施的行为。
42. 简述土地划拨的审批程序。
43. 简述建设工程施工合同无效的范围及其后果。
44. 简述业主委员会的职责。

五、论述题：本题 10 分。

45. 试述《物业管理条例》对物业管理区内道路、场地的占用、挖掘和管线、设备的维修养护的规定。

六、案例分析题：本题 11 分。

46. 甲企业单独拥有厂房 B，该厂房评估价值为 2000 万元，另与乙企业和丙企业共同共有厂房 A。2020 年 1 月，乙企业准备将厂房 A 进行改造装修，添置新的附属设施。经查，甲、乙、丙三个企业事先没有约定厂房 A 的处理方式。乙企业征求甲企业和丙企业的意见，甲企业表示同意，但是丙企业不同意。2020 年 2 月 20 日，甲企业为添置新设备分别与工商银行和建设银行签订了借款合同和抵押合同，向工商银行贷款 1000 万元，向建设银行贷款 500 万元，均以厂房 B 提供抵押，约定贷款期限为 1 年，后甲企业与工商银行和建设银行分别于 2 月 26 日和 2 月 27 日办理了抵押登记手续。2021 年 2 月 20 日，两项贷款同时到期，甲企业不能清偿到期债务，欠工商银行和建设银行贷款本金及利息分别为 1070 万元和 535 万元，经协商，甲企业将厂房 B 变卖，所得价款为 1300 万元，用于清偿上述债务。

问题：（1）乙企业是否可以对厂房 A 进行改造装修，添置新的附属设施？请说明理由。（3 分）

（2）甲企业与工商银行和建设银行签订的抵押合同何时生效？请说明理由。（2 分）

（3）工商银行和建设银行的抵押权何时设立？请说明理由。（3 分）

（4）工商银行和建设银行的贷款应如何清偿？请说明理由。（3 分）