

2022 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. 城市市区的土地属于
 - A. 集体所有
 - B. 单位所有
 - C. 个人所有
 - D. 国家所有
2. 下列选项中,属于民事性质房地产关系的是
 - A. 土地管理关系
 - B. 国有土地上房屋征收补偿关系
 - C. 房地产物权关系
 - D. 房地产税收关系
3. 法律、法规对处理相邻关系没有规定的,可以按照
 - A. 当地习惯
 - B. 国际惯例
 - C. 行政规范性文件
 - D. 当地政策
4. 不动产登记费的收取方式是
 - A. 按件收取
 - B. 按不动产的价值收取
 - C. 按不动产的地段收取
 - D. 按不动产的楼层收取
5. 征地补偿包括土地补偿以及地上附着物和青苗的补偿,其中土地补偿应发放给
 - A. 被征地的农户
 - B. 被征地的农民个人
 - C. 被征地的集体经济组织
 - D. 被征地的承包人
6. 土地储备机构的性质是
 - A. 事业单位
 - B. 行政机关
 - C. 企业法人
 - D. 社会团体

15. 下列属于非受限房地产交易的是
- A. 划拨土地使用权的交易 B. 保障性住房的交易
C. 商品房的交易 D. 划拨土地上房产的交易
16. 根据《城市商品房预售管理办法》的规定，商品房开发企业应当自预售合同签约之日起，在规定时间内向主管部门办理商品房预售合同登记备案手续，该时间是
- A. 10日 B. 20日
C. 30日 D. 60日
17. 甲将其一套住房出租给乙，乙在未征得甲同意的情况下将该住房转租给丙，甲知道乙转租，但在6个月内未提出异议，则下列表述正确的是
- A. 甲有权解除与乙的房屋租赁合同 B. 房屋转租合同无效
C. 甲无权解除与乙的房屋租赁合同 D. 房屋转租合同效力待定
18. 除法律另有规定或者当事人另有约定以外，在房屋交付使用后，承担房屋毁损、灭失风险的主体为
- A. 房屋出卖人 B. 房屋买受人
C. 房屋承租人 D. 房屋实际使用人
19. 房地产经纪机构向委托人报告订立房地产交易合同的机会或者提供订立房地产交易合同的媒介服务，并向委托人收取佣金的行为是
- A. 房地产代理 B. 房地产居间
C. 房地产行纪 D. 房地产咨询
20. 下列不属于全体业主共有的是
- A. 建筑区划内的城镇公共道路 B. 建筑区划内的物业服务用房
C. 建筑区划内建筑物的公共通道 D. 建筑区划内的公共照明设施
21. 业主交存的住宅专项维修资金的所有权属于
- A. 业主委员会 B. 物业服务企业
C. 开发商 D. 业主
22. 代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同的一般是
- A. 业主代表 B. 业主委员会
C. 物业所在地房地产主管部门 D. 业主委员会主任
23. 下列关于业主大会会议形式的表述，正确的是
- A. 可以是集体讨论形式，也可以是口头征求意见形式
B. 可以是书面征求意见形式，也可以是口头征求意见形式
C. 可以是口头征求意见以外的任何形式
D. 可以是集体讨论形式，也可以是书面征求意见形式

24. 下列属于公共租赁住房特征的是
- A. 只面向农村中等偏下收入家庭
 - B. 租赁关系不稳定，租金明显低于市场租金
 - C. 由公共财政投资或企业和其他机构投资建设
 - D. 从户型看，公共租赁住房只能是宿舍型住房
25. 下列房地产中可以设定抵押的是
- A. 土地所有权
 - B. 以出让方式取得的建设用地使用权
 - C. 公立医院的住院部大楼
 - D. 依法被查封的房地产
26. 房地产开发贷款以在建工程作为抵押的，只能用已建成的工程部分设立抵押权，且抵押率不得超过
- A. 20%
 - B. 30%
 - C. 40%
 - D. 50%
27. 个人住房抵押贷款保险的第一受益人是
- A. 借款人
 - B. 贷款人
 - C. 房地产开发公司
 - D. 保险人
28. 下列关于经济适用住房的说法，正确的是
- A. 经济适用住房的建设用地主要采用公开出让的方式供给
 - B. 经济适用住房建设项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费
 - C. 城市低收入住房困难家庭购买经济适用房后，即取得该房的完全产权
 - D. 不具有当地城镇户口的家庭也可以申请经济适用住房
29. 下列不属于住房公积金管理中心职责的是
- A. 审批住房公积金的提取、使用
 - B. 负责住房公积金的核算
 - C. 直接办理住房公积金贷款
 - D. 负责住房公积金的保值和归还
30. 房地产事业性收费主要是
- A. 房地产价格评估费
 - B. 房地产交易手续费
 - C. 房屋登记费
 - D. 土地闲置费

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. 不动产物权变动的登记生效主义存在例外，下列属于例外情形的有
- A. 依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记
 - B. 因继承取得物权的，自继承开始时发生法律效力
 - C. 因合法建造房屋等事实行为设立物权的，自事实行为成就时发生法律效力
 - D. 因人民法院的法律文书导致物权变动的，自法律文书生效时发生法律效力
 - E. 房屋所有权自房屋买卖合同生效时转移

32. 下列选项中, 由有关人民政府土地主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准, 可以收回国有土地使用权的有
- A. 为实施城市规划进行旧城区改造, 需要调整使用土地的
 - B. 因单位撤销、迁移等原因, 停止使用原划拨的国有土地的
 - C. 土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满, 土地使用者未申请续期的
 - D. 为公共利益需要使用土地的
 - E. 公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的
33. 按照相关法律规定, 商品房销售广告
- A. 不得含有风水等封建迷信内容
 - B. 不得含有房屋升值的承诺
 - C. 对房屋价格有表示的, 应明示价格的有效期限
 - D. 不得出现融资的内容
 - E. 不得含有为入住者办理户口的承诺
34. 抵押财产价值减少的, 抵押权人有权要求
- A. 抵押人恢复抵押财产的价值
 - B. 抵押人提供与减少的抵押财产价值相应的担保
 - C. 取得抵押财产的所有权
 - D. 债务人无条件提前清偿债务
 - E. 抵押人重新提供抵押财产
35. 下列关于商品房包销的表述, 正确的有
- A. 以房屋状况为标准, 包销可分为现房包销和期房包销
 - B. 商品房销售后, 超过包销基价部分为包销商的经营收入
 - C. 包销期内包销商以开发商名义销售商品房
 - D. 如果商品房低于基价售出, 其不足基价部分, 由开发商向包销商补偿
 - E. 包销期限届满, 一般由包销商按照包销基价购入全部未售出的商品房

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. 不动产异议登记
- 37. 土地使用权的协议出让
- 38. 房地产开发项目公司
- 39. 物业服务企业
- 40. 契税

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分。

41. 简述宅基地使用权的特征。

42. 简述商品房预售的条件。

43. 简述业主大会的职责。

44. 简述房地产经纪机构签订房地产经纪服务合同前应向委托人书面告知的事项。

五、论述题：本题 10 分。

45. 试述建设工程监理各主体之间的法律关系。

六、案例分析题：本题 11 分。

46. 2017 年 6 月 18 日，甲公司因生产经营需要向乙银行贷款，双方签订了借款合同与抵押合同，约定甲公司向乙银行贷款 1800 万元，贷款期限为 3 年，甲公司以其名下 A 地块国有土地使用权、A 地块上的 B 厂房作抵押。2017 年 6 月 20 日，乙银行依约定将 1800 万元转账给了甲公司，但乙银行和甲公司只办理了 A 地块国有土地使用权的抵押登记手续。2019 年 8 月，甲公司依合法程序在 A 地块上新建一座办公楼。2020 年 5 月，甲公司 A 地块上的 B 厂房因火灾被焚毁，保险公司赔付给甲公司 500 万元保险金。2020 年 7 月，甲公司未能向乙银行偿还到期贷款，乙银行将甲公司起诉至法院。

问题：（1）乙银行是否享有甲公司 A 地块上的 B 厂房的抵押权？为什么？（3 分）

（2）乙银行是否有权就甲公司取得的 500 万元保险金优先受偿？为什么？（2 分）

（3）如法院拍卖 A 地块国有土地使用权以实现乙银行的抵押权，是否应一并拍卖甲公司 A 地块上新建的办公楼？为什么？（3 分）

（4）如对甲公司 A 地块上新建的办公楼进行拍卖，乙银行是否有权就拍卖该办公楼所得价款优先受偿？为什么？（3 分）