

2003年

· 房地产经纪人考试 · 模拟试题解 ·

FANGDICHAN JINGJIREN KAOSHI MONI SHITIJIE

沈振闻工作室 编

039
3.33

中国物价出版社

2003 年房地产经纪人 考试模拟试题解

沈振闻工作室 编

162039
F293.33
15

主 编 沈振闻 周建辉
副主编 张 清 张慧敏

中国物价出版社

图书在版编目(CIP)数据

2003 年房地产经纪人考试模拟试题解/沈振闻工作室编. —北京: 中国物价出版社, 2003.7
ISBN 7-80155-580-5

I .2... II .沈... III .房地产业—经纪人—资格考核—中国—解题 IV .F299.233—44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 051577 号

出版发行/中国物价出版社(邮政编码: 100837)

地址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼

电话: 读者服务部 68022950 发行部 68033577)

经销/新华书店

印刷/河北省高碑店市鑫昊印刷有限责任公司

开本/787×1092 毫米 16 开 印张/12.875 字数/300 千字

版本/2003 年 7 月第 1 版 印次/2003 年 7 月第 1 次印刷

印数/1—4000 册

书号/ISBN 7-80155-580-5/F·417

定价/25.00 元

前 言

为了适应市场经济发展需要,规范和发展房地产市场,加强对房地产经纪人员的管理,提高房地产经纪人员的业务水平和职业道德,规范房地产经纪活动秩序,保护消费者合法权益,国家人事部、建设部决定实行房地产经纪人职业资格制度,纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划。凡从事房地产经纪活动的人员,必须取得房地产经纪人员相应职业资格证书并经注册生效。未取得职业资格证书的人员,一律不得从事房地产交易中的居间、代理等经纪活动。房地产经纪人员职业资格包括房地产经纪人执业资格和房地产经纪人协理从业资格。取得房地产经纪人执业资格是进入房地产经纪活动关键岗位和发起设立房地产经纪机构的必备条件;取得房地产经纪人协理从业资格是从事房地产经纪活动的基本条件。

根据国家人事部、建设部联合发布的《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人执业资格考试实施办法》,建设部组织专家编制了《全国房地产经纪人执业资格考试大纲》,人事部审定通过。该《考试大纲》以社会主义市场经济理论为指导,从对我国房地产经纪人的基本要求出发,并着眼于与国际房地产经纪行业接轨,主要考核房地产经纪人执业资格应考人员应具备的知识结构、素质和能力。房地产经纪人执业资格考试科目为:《房地产基本制度与政策》、《房地产经纪概论》、《房地产经纪实务》和《房地产经纪相关知识》四个科目。全部合格即可取得房地产经纪人执业资格。各个科目考试大纲的内容分为“掌握”、“熟悉”、“了解”三个层次。其中,要求“掌握”的是重点内容,要求“熟悉”的是重要内容,要求“了解”的是相关内容。这些内容体现了一个房地产经纪人必备的理论知识和专业技能。在考试内容中,“掌握”的部分约占 60% ,“熟悉”的部分约占 30% ,“了解”的部分约占 10% 。全国房地产经纪人执业资格考试四个科目的试卷题型均为单项选择题、多项选择题和综合分析题。

《房地产基本制度与政策》主要考核应考人员对我国房地产的主要法律、法规、制度和政策的掌握程度;《房地产经纪概论》主要考核应考人员对房地产经纪的基本概念、制度、业务、合同、信息、价格、机构和房地产经纪人员的职业道德等方面基本理论与实践知识的掌握程度;《房地产经纪实务》主要考核应考人员对房地产市场调研、市场细分、项目定位、价格策略、市场推广及房地产销售、租赁等方面知识与技巧及其运用的掌握程度;《房地产经纪相关知识》主要考核应考人员对房地产经济、城市规划、建筑、房地产测绘、金融、保险、统计、环境、心理学等方面相关知识的掌握程度。凡通过全国统一考试成绩合格者,颁发中华人民共和国人事部、建设部用印的《中华人民共和国房地产经纪人执业资格证书》;经注册后,发《中华人民共和国房地产经纪人注册证》,可以房地产经纪人的名义从事房地产经纪活动。获得房地产经纪人执业

资格，表明已具备承担经济专业技术中级职务的水平和能力。房地产经纪人执业资格在全国范围内有效，单位可根据工作需要，按国家有关规定聘任经济师职务。

为了帮助广大房地产经纪人应考人员复习准备，根据《全国房地产经纪人执业资格考试大纲》和中国房地产估价师学会 2003 年新修改的《中国房地产经纪人执业资格考试指定辅导教材》(第二版)，特精心组织编写了《2003 年房地产经纪人考试模拟试题解》，四个科目共四十三章，按照掌握、熟悉、了解三个层次的要求以及单项选择题、多项选择题和综合分析题三种题型编写的。另外便于参考人员复习增列了全国房地产经纪人执业资格认定考试试卷及参考答案和 2002 年全国经纪人执业资格考试试卷及参考答案。

衷心期望本书能对参加房地产经纪人考试的应考人员有所帮助，则幸甚！同时，向本书编写时参考的《中国房地产经纪人执业资格考试指定辅导教材》一书的作者们表示感谢。

沈振闻工作室

2003 年 6 月

目 录

第一部分 房地产基本制度与政策	(1)
第一章 法律基础知识.....	(1)
第二章 建设用地制度与政策.....	(4)
第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策.....	(7)
第四章 规划设计与工程建设管理制度与政策.....	(9)
第五章 房地产开发经营管理制度与政策.....	(12)
第六章 房地产交易管理制度与政策.....	(16)
第七章 房地产权属登记制度与政策.....	(19)
第八章 房地产税收制度与政策.....	(20)
第九章 住房公积金制度与政策.....	(23)
第十章 物业管理制度与政策.....	(25)
第十一章 房地产经纪活动相关法律.....	(28)
第十二章 本科目模拟试题.....	(31)
第二部分 房地产经纪概论	(45)
第一章 房地产经纪概述.....	(45)
第二章 房地产经纪人员.....	(47)
第三章 房地产经纪机构.....	(50)
第四章 房地产交易流程与合同.....	(53)
第五章 房地产代理业务.....	(56)
第六章 房地产居间业务.....	(57)
第七章 房地产经纪其他业务.....	(59)
第八章 房地产经纪信息.....	(62)
第九章 房地产经纪行业管理.....	(64)
第十章 中国港台地区房地产经纪业.....	(66)
第十一章 美国房地产经纪业.....	(68)
第十二章 本科目模拟试题.....	(70)
第三部分 房地产经纪实务	(79)
第一章 市场营销概述.....	(79)
第二章 房地产市场调研.....	(81)
第三章 房地产市场细分.....	(83)
第四章 房地产项目定位.....	(86)
第五章 房地产价格策略.....	(88)
第六章 房地产市场推广与营销渠道.....	(91)
第七章 房地产营销组织与销售管理.....	(93)

第八章	房地产居间业务的房源管理·····	(96)
第九章	房地产居间业务的客源管理·····	(98)
第十章	房地产居间业务的促成·····	(100)
第十一章	房地产经纪业务的风险管理·····	(102)
第十二章	本科目模拟试题·····	(104)
第四部分	房地产经纪相关知识·····	(118)
第一章	房地产市场和投资知识·····	(118)
第二章	房地产价格和估价知识·····	(120)
第三章	城市和城市规划知识·····	(126)
第四章	建筑知识·····	(128)
第五章	房地产测绘知识·····	(131)
第六章	金融知识·····	(133)
第七章	保险知识·····	(136)
第八章	统计知识·····	(138)
第九章	环境知识·····	(140)
第十章	心理学知识·····	(142)
第十一章	本科目模拟试题·····	(145)
第五部分	全国房地产经纪人执业资格认定考试试卷及参考答案·····	(155)
一、单项选择题·····		(155)
二、多项选择题·····		(158)
三、综合分析题·····		(160)
四、参考答案·····		(162)
第六部分	2002 年全国房地产经纪人执业资格考试试卷及参考答案·····	(163)
之一	房地产基本制度与政策·····	(163)
之二	房地产经纪概论·····	(172)
之三	房地产经纪实务·····	(181)
之四	房地产经纪相关知识·····	(190)
主要参考书目·····		(199)

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 法律基础知识

考试大纲

掌握：民事权利及民事义务，民事法律行为，代理，民事责任。

熟悉：民事法律关系，民事诉讼时效和期限，所有权、用益物权、担保物权，物权的特点，房地产法律体系。

了解：民法的概念，物权的概念，物权与债权的区别。

一、单项选择题

1. 我国的民法调整()的公民之间、法人之间以及他们相互之间的财产关系和人身关系。

- A. 社会主体 B. 自然主体
- C. 民事主体 D. 平等主体

2. 在委托代理中，代理人享有代理权的依据是：()。

- A. 合同和委托授权 B. 委托授权
- C. 委托合同
- D. 委托合同和委托授权

3. 法是社会经济发展到一定阶段出现了阶级，产生了阶级矛盾后出现的，没有()、没有国家也就没有法。

- A. 社会 B. 团体
- C. 人民 D. 阶级

4. 投标的行为是：()。

- A. 要约 B. 承诺
- C. 要约邀请 D. 要约或承诺

5. 在法的基本精神中，任何组织和个人都不能违反法律，违法都应承担相应的违法责

任，这属于()。

- A. 法的普遍约束力
- B. 法的国家强制性
- C. 法的权利义务性
- D. 法的国家意志性

6. 从法所规定的内容来分，有：()。

- A. 成文法和不成文法
- B. 一般法和特别法
- C. 公法和私法
- D. 实体法和程序法

7. ()，利害关系人可以向人民法院申请宣告失踪。

- A. 公民下落不明满1年的
- B. 公民下落不明满2年的
- C. 公民下落不明满3年的
- D. 因意外事故下落不明满2年的

8. 最长诉讼时效期间或长期诉讼时效期间为：()年。

- A. 10 B. 30 C. 20 D. 15

9. 按照《担保法》第九十一条的规定，定金的法定比例不得超过合同标的额的()。这一比例为强制性规定，当事人不得违反。

- A. 5% B. 10%
- C. 15% D. 20%

10. 我国房地产的法律法规体系的构架由法律、()、地方性法规、部门规章、政府规章、规范性文件和技术规范等构成。

- A. 专业条例 B. 办法
- C. 行政法规 D. 技术标准

二、多项选择题

1. 法的最基本分类包括: ()。

- A. 民法 B. 刑法 C. 私法
- D. 公法 E. 军法

2. 民事活动应该遵循的原则有: ()。

- A. 公平 B. 自愿
- C. 诚实信用 D. 等价有偿
- E. 公开、公正

3. 无民事行为能力人包括: ()。

- A. 未满 10 周岁的未成年人
- B. 不能辨认自己行为的精神病人
- C. 残疾人
- D. 不能完全辨认自己行为的精神病人
- E. 10 周岁至 16 周岁的未成年人

4. 代理人根据被代理人的授权, 可以: ()。

- A. 代理遗嘱记录 B. 代理签订合同
- C. 代理婚姻登记
- D. 代理追诉物权或债权
- E. 代理买卖行为

5. 能成为法人的条件为: ()。

- A. 依法成立
- B. 有自己的名称、组织机构和场所
- C. 能独立承担民事责任
- D. 有必要的财产和经费
- E. 有完全民事行为能力的负责人

6. 房地产交易行为成立的条件: ()。

- A. 行为人具有相应的民事行为能力
- B. 不违反法律或社会公共利益
- C. 已办理房地产权属登记
- D. 意思表示真实
- E. 合法的房地产才能交易

7. 实际违约行为的类型有: ()。

- A. 拒绝履行 B. 延迟履行
- C. 部分履行 D. 不适当履行
- E. 超前履行

8. 民法上规定的特权有()。

- A. 占有权 B. 所有权
- C. 担保特权 D. 用益特权
- E. 处分特权

9. 若(), 利害关系人可以向人民法院申请宣告其死亡。

- A. 公民下落不明满 2 年的
- B. 公民下落不明满 4 年的
- C. 因意外事故下落不明满 2 年的
- D. 公民下落不明满 3 年的
- E. 因意外事故下落不明满 1 年的

10. 法的基本特征有: ()。

- A. 法的国家意志性
- B. 法的普遍约束力
- C. 法的国家强制性
- D. 法的明确公开性
- E. 法的权利义务性

11. 物权是指权利人直接支配其标的物, 并享受其利益的排他性权利, 同一物上不能内容不相容的两种以上物权的并存。物权具有以下特征: ()。

- A. 物权法定原则
- B. 物权公示原则
- C. 物权优先原则
- D. 物权排他原则
- E. 物权登记原则

12. 用益物权是指对他人所有的物, 在一定范围内进行使用、收益的他物权。用益物权包括: ()。

- A. 地役权
- B. 典权
- C. 建设用地使用权
- D. 宅基地使用权
- E. 承包经营权

13. 用益物权具有以下特点: ()。

- A. 用益物权是主物权
- B. 用益物权的标的物是不动产
- C. 用益物权是所有权
- D. 用益物权是一种他物权
- E. 用益物权以对物的使用、收益为主要内容, 重在取得物的使用价值

14. 典权是指典权人支付典价，对他人的不动产进行占有、使用、收益的权利。典权具有以下特征：()。

- A. 典权是不动产物价
- B. 典权是因支付典价而成立的物价
- C. 典权是主物权
- D. 典权是自物权
- E. 典权是占有、使用、收益他人不动产的物权

15. 典权消灭的一般原因，包括：()。

- A. 回赎
- B. 找贴
- C. 作绝
- D. 别卖
- E. 出典人死亡

16. 地役权是以他人土地供自己土地便利而使用的权利。地役权具有以下特征：()。

- A. 地役权是使用他人土地的权利
- B. 地役权是使自己土地便利的权利
- C. 地役权具有从属性
- D. 地役权具有不可分性
- E. 地役权是自物权

17. 担保物权是以确保债务履行为目的，在债务人或第三人所有或经营管理的特定财产上设定的一种物权。担保物权具有以下特征：()。

- A. 担保物权是所有权的一种
- B. 担保物权以确保债务的履行为目的
- C. 担保物权是在债务人或第三人的财产上设定的权利，是一种他物权
- D. 担保物权是以担保物的交换价值为债务履行提供担保的，是以对所有人的处分权能加以限制而实现这一目的
- E. 担保物权具有从属性和不可分性

18. 担保物权一般包括以下几种权利：()。

- A. 抵押权
- B. 地役权
- C. 土地使用权
- D. 质权
- E. 留置权

19. 质权是指为了担保债务的履行，债务

人或第三人将其动产或权利凭证移交债权人占有，当债务人不履行债务时，债权人有权就其占有的动产或权利凭证处分价款优先受偿的权利。质权的特征为：()。

- A. 质权是一种担保物权
- B. 质权是抵押权的一种
- C. 质权的标的物只能是动产或财产权利
- D. 质权须转移质物的占有
- E. 质权是就质物优先受偿的权利

20. 留置权是指为了担保债务的履行，债权人按照合同的约定占有债务人的财产，在债务人逾期不履行债务时，债权人有权留置该财产并就该财产优先受偿的权利。留置权的特征有：()。

A. 留置权是以动产为标的物的一种担保物权

B. 留置权是抵押权的一种

C. 留置权是债权人留置债务人动产的权利

D. 留置权也是一种质权

E. 留置权是一种法定担保物权

21. 物权和债权都属于财产权的范畴，两者的主要区别在于：()。

A. 物权的权利主体是特定的，而义务主体是不特定的；债权的主体是特定的，债权是对人权

B. 物权具有优先性，债权具有平等性

C. 物权具有追及性，能对第三人产生效力；债权原则上只具有相对性，只能在合同当事人之间发生效力

D. 两者在权利设定上有区别，物权设定时必须公示，而债权不具有公示性

E. 两者的保护方法也不同

三、综合分析题

房地产和房地产业涉及的社会面广、资金量大、产权关系复杂，特别需要法律法规的规范，以建立正常的房地产市场秩序，规范房地产市场行为，维护房地产权利人的正当权益。

1. 中国目前房地产的法律法规体系建设

已取得了显著成绩,该体系的构架由法律、()规范性文件和技术规范等构成。

- A. 行政法规 B. 地方性法规
 - C. 部门规章 D. 政府规章
2. 房地产方面的法律主要有()。
- A. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - B. 《中华人民共和国土地管理法》
 - C. 《中华人民共和国城市规划法》
 - D. 《城市房地产开发经营管理条例》
3. 房地产的行政法规以国务院令颁布的,

主要有()。

- A. 《房地产估价规范》
 - B. 《城市房屋拆迁管理条例》
 - C. 《土地管理法实施条例》
 - D. 《房产测量规范》
4. 房地产的部门规章是以国务院房地产行政主管部门的部长令颁布的,主要有()。
- A. 《住房公积金管理条例》
 - B. 《城市房屋拆迁单位管理规定》
 - C. 《土地管理法实施条例》
 - D. 《城市新建住宅小区管理办法》
5. 下列属于房地产的行政法规是()。

- A. 《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》
- B. 《城市商品房预售管理办法》
- C. 《房地产测绘管理办法》
- D. 《城市房屋拆迁单位管理办法》

参考答案

一、单项选择题

1. D 2. D 3. D 4. C 5. A 6. D
7. B 8. C 9. D 10. C

二、多项选择题

1. CD 2. ABCD 3. AB
4. AD 5. ABCD 6. ABCD 7. ABCD
8. ABCD 9. BC 10. ABCDE 11. ABC
12. ABCDE 13. BDE 14. ABE 15. ABCD
16. ABCD 17. BCDE 18. ADE 19. ACDE
20. ACE 21. ABCDE

三、综合分析题

1. ABCD 2. ABC 3. BC 4. BD 5. A

第二章 建设用地制度与政策

考试大纲

掌握:土地使用权出让的概念及政策规定,土地使用权划拨的概念及政策规定。

熟悉:农地征用补偿的范围和标准,闲置土地的处置。

了解:现行土地所有制,农地征用应遵守的原则、农地征用的工作程序,土地使用权出让合同及其管理。

一、单项选择题

1. ()属于集体所有土地。
- A. 全国土地
 - B. 自留地、自留山
 - C. 城市市区土地
 - D. 国家已依法征用的土地
2. 国家实行土地登记制度,由()以上人民政府对所辖土地进行登记注册。
- A. 乡、镇级 B. 县级

C. 地市级 D. 省级

3. 以下说法错误的是()。

A. 属于国有土地的, 核发《国有土地使用证》

B. 使用国有土地的, 核发《国有土地所有证》

C. 属于集体土地的, 核发《集体土地所有证》

D. 使用集体土地的, 核发《集体土地使用证》

4. 我国征用土地实行()审批制度。

A. 一级 B. 二级

C. 三级 D. 四级

5. 其它用地和已批准农用地使用范围内的具体项目由()。

A. 县级人民政府审批并报省级人民政府备案。

B. 地、市级人民政府审批并报省级人民政府备案。

C. 省级人民政府审批并报国土资源部备案。

D. 省级人民政府审批并报国务院备案。

6. 铁路、公路建设需要征用的土地()申请批准、办理征地手续。

A. 不得分段 B. 应当分段

C. 不必分段 D. 任意分段

7. 临时使用土地的期限, 最多不超过()。

A. 一年 B. 二年

C. 一年半 D. 二年半

8. 被征用土地所在地的市、县人民政府, 在收到征地方案后, ()内应以书面或其他形式进行公告。

A. 5 日 B. 10 日

C. 15 日 D. 30 日

9. 每公顷被征耕地安置补助费, 最高不超过被征用前 3 年平均年产值的()倍。

A. 6 至 10 倍 B. 15 倍

C. 4 至 6 倍 D. 30 倍

10. 下列土地使用权出让最高年限正确的

是()。

A. 科教文卫用地 70 年

B. 居住用地 50 年

C. 工业用地 50 年

D. 其他用地 40 年

二、多项选择题

1. 下列土地属于国家所有的是()。

A. 城市市区土地

B. 国家已依法征用的土地

C. 城市郊区的土地

D. 农村宅基地

E. 农村自留地

2. 现阶段取得土地使用权的途径主要有()。

A. 行政划拨 B. 国家出让

C. 房地产转让 D. 土地租赁

E. 房地产租赁

3. 征用集体土地应遵守的原则是()。

A. 珍惜耕地、合理利用土地的原则

B. 保证国家建设用地原则

C. 妥善安置被征地单位和农民的原则

D. 有偿使用土地的原则

E. 按用户需要征用土地的原则

4. 征用()需国务院批准。

A. 基本农田

B. 基本农田以外耕地超过 35 公顷

C. 其它土地超过 70 公顷

D. 其它土地超过 75 公顷

E. 基本农田超过 35 公顷以上

5. 下列()情况应采取土地出让或出租方式处置。

A. 国有企业改革为有限责任公司

B. 国有企业改组为股份合作制的

C. 国有企业租赁经营的

D. 非国有企业兼并国有企业的

E. 国有企业改造为股份有限公司

6. 根据《土地管理法》的规定, 征用耕地的补偿费用包括()。

- A. 土地补偿费
- B. 安置补偿费
- C. 地上附着物补偿费
- D. 青苗补偿费
- E. 安置补助费

7. 根据有关法律规定, 下列哪几项国有土地使用权有条件的必须采用拍卖、招标方式出让()。

- A. 商业用地
- B. 旅游用地
- C. 经济适用房用地
- D. 娱乐用地
- E. 豪华住宅用地

8. 下列各项国有土地使用权适用协议出让的是()。

- A. 公共福利事业用地
- B. 非盈利性的社会团体用地
- C. 机关单位用地
- D. 没有条件采取拍卖招标方式出让的商业用地
- E. 某些特殊用地

9. 下列建设用地政府可依法批准划拨土地使用权的是()。

- A. 国家机关用地
- B. 国家军事用地
- C. 城市基础设施用地
- D. 国家重点扶持能源、交通等项目用地
- E. 法律行政法规规定的其它用地

10. 闲置土地的处置方式正确的有()。

- A. 延长开发建设期限, 但最长不超过一年
- B. 变更土地用途, 办理有关手续后继续开发
- C. 政府为土地使用者置换其他闲置土地
- D. 政府收回土地并与土地使用者签订收回土地协议书
- E. 因有关政府部门行为造成土地闲置的, 由政府 and 用地单位协商处理

三、综合分析题

B 房地产开发公司以拍卖方式取得 A 市闹市区一块商业用地使用权, 建造商业综合楼。并与 A 市土地管理局签订土地出让合同。合

同约定 2001 年 10 月 1 日开工建设, 两年内竣工, 截止 2002 年 10 月 31 日因房地产开发公司管理决策层对建造该楼发生分歧, 仍未动工, 试根据上述情况回答下列问题。

1. 国家规定商业用地使用权最高年限为: ()。

- A. 30 年
- B. 40 年
- C. 50 年
- D. 70 年

2. B 房地产开发公司的行为违反了土地出让合同的约定, A 市土地管理部门对 B 房地产开发公司进行处理, 下列各项中处理错误的是: ()。

- A. 按出让金 20% 以下征收土地闲置费
- B. 无偿收回土地使用权
- C. 土地使用权出让合同解除
- D. 依法不予处理

3. 若 B 房地产开发公司欲改变合同约定的土地用途, 以下说法正确的是: ()。

- A. 必须取得土地出让方同意
- B. 必须取得 A 市规划部门同意
- C. 签订土地使用权出让合同变更协议或重新签订合同
- D. 相应调整土地使用权出让金。

4. 由于 A 市是大型城市, A 市闹市区商业用地使用权出让应采用()方法出让。

- A. 拍卖
- B. 划拨
- C. 协议
- D. 招标

5. 若房地产开发公司因工程项目施工需要材料堆放场地, 确需另行增加临时用地。以下有关临时用地正确的说法是()。

- A. 期限最多不超过一年
- B. 不得改变批准的用途
- C. 不得从事其他经营性活动
- D. 不得修建永久性建筑

参考答案

一、单项选择题

1. B 2. B 3. B 4. B 5. D 6. C

7. B 8. B 9. B 10. C

8. ABCDE 9. ABCDE 10. ACDE

二、多项选择题

1. AB 2. ABCDE 3. ABCD 4. ABC
5. ABCDE 6. ACDE 7. ABDE

三、综合分析题

1. B 2. BCD 3. ABCD 4. AD
5. BCD

第三章 城市房屋拆迁管理制度与政策

考试大纲

掌握：房屋拆迁补偿的对象、形式和标准，特殊情况下的房屋拆迁补偿、安置。

熟悉：城市房屋拆迁的程序和纠纷的处理。

了解：城市房屋拆迁的概念及管理体制。

一、单项选择题

1. 《城市房屋拆迁管理条例》规定的适用范围是指在()上实施房屋拆迁。

- A. 城市规划区内国有土地
- B. 城市规划区外国有土地
- C. 集体所有土地
- D. 宅基地

2. 下列属于拆迁人的是()。

- A. 房屋拆迁管理部门
- B. 取得房屋拆迁许可证的单位
- C. 规划行政主管部门
- D. 专门从事房屋拆迁的单位

3. ()对房地产价值的决定作用是极其重要的。

- A. 区位 B. 用途
- C. 楼层 D. 朝向

4. 房地产是()三者的结合物。

- A. 实物、权益、区位
- B. 实物、区位、用途
- C. 实物、权益、用途
- D. 权益、区位、用途

5. 下列不属于公益事业房屋的是：()。

- A. 社会福利院
- B. 经营性私立学校
- C. 市级博物馆
- D. 公立医院

6. 违章建筑的认定是()的职权范围。

- A. 土地行政主管部门
- B. 工商行政主管部门
- C. 房屋拆迁管理部门
- D. 规划行政主管部门

7. 拆除未到期的临时建筑，对其所有人()。

- A. 应于补偿 B. 不予补偿
- C. 按原价补偿

D. 按使用期限的残存价值参考剩余期限给予适当补偿

8. 房屋拆迁纠纷的裁决应当自收到申请之日起()内作出。

- A. 一周 B. 二周
- C. 15 日 D. 30 日

9. 当事人对裁决不服，可以自裁决书送达之日起()内向法院起诉。

- A. 半个月 B. 一个月
- C. 二个月 D. 三个月

10. 产权不明的房屋拆除前，拆迁人应当就拆迁房屋的有关事项向()办理证据保全。

- A. 法院

- B. 房屋拆迁管理部门
- C. 公证机关
- D. 公安机关

二、多项选择题

1. 《城市房屋拆迁管理条例》规定的适用范围是指在()实施房屋拆迁, 并需要对被拆迁人补偿、安置的活动。

- A. 城市行政区内
- B. 城市规划区内
- C. 城市开发区内
- D. 国有土地上
- E. 集体土地上

2. 拆迁期限是拆迁许可证上载明的拆迁人完成拆迁工作的期限。搬迁期限()拆迁期限。

- A. 从属于
- B. 独立于
- C. 不能超出
- D. 可以超出
- E. 只能相等

3. “货币化拆迁”可以加快拆迁工作进程, 提高拆迁工作补偿安置工作透明度, 减少纠纷。对于()都有非常积极的意义。

- A. 保证拆迁人的权益
- B. 保证被拆迁人的权益
- C. 消化闲置商品房
- D. 满足被拆迁人不同层次的住房需求
- E. 完全满足被拆迁人的住房要求

4. 城市房屋拆迁补偿的原则是()。

- A. 对房屋所有人进行补偿
- B. 对房屋所有人进行安置
- C. 对房屋所有人进行赔偿
- D. 兼顾对使用人的安置
- E. 兼顾对使用人的补偿

5. 《城市房屋拆迁管理条例》规定申请领取房屋拆迁许可证的, 应当向房屋所在地的市、县人民政府房屋拆迁管理部门提交哪些资料, 正确的是()。

- A. 建设项目批准文件
- B. 建设用地规划许可证
- C. 国有土地使用权批准文件

- D. 拆迁计划和拆迁方案
- E. 拆迁补偿安置资金证明

6. 拆迁补偿安置协议的主要内容包括()等事项。

- A. 补偿方式和补偿金额
- B. 安置用房面积和安置地点
- C. 安置对象
- D. 搬迁期限
- E. 搬迁过渡方式和过渡期限

7. 城市房屋拆迁管理部门()。

- A. 可以作为拆迁人
- B. 不得作为拆迁人
- C. 必须接受拆迁委托
- D. 不得接受拆迁委托
- E. 可以接受拆迁委托

8. 拆除非公益事业房屋的附属物, ()。

- A. 不作产权调换
- B. 可作产权调换
- C. 由拆迁人给予货币补偿
- D. 拆迁人不必给予补偿
- E. 由拆迁人和被拆迁人协商解决

9. 产权不明确的房屋是指()的房屋。

- A. 无权属证明
- B. 产权人下落不明
- C. 使用人下落不明
- D. 暂时无法确定产权的合法所有人
- E. 因产权关系正在诉讼

10. 达不成拆迁补偿安置协议的拆迁纠纷处理方式有()。

- A. 公安介入
- B. 行政裁决
- C. 检察介入
- D. 依法起诉
- E. 强制拆迁

三、综合分析题

房地产开发商甲公司申领到了经济发达的A市旧城区改造房屋拆迁许可证, 在拆迁过程中与部分被拆迁人就补偿标准和方式发生了纠纷, 试根据上述条件回答下列问题。

1. 甲公司应向 A 市()申领拆迁许可证。

- A. 市政府
- B. 规划行政主管部门
- C. 土地行政主管部门
- D. 房管局房屋拆迁管理部门

2. 甲公司与被拆迁人徐某发生纠纷, 经查徐某部分建筑属违章建筑, 已经规划部门处罚并允许保留, 但缺有关手续。据此, 甲公司处理方式正确的是()。

- A. 违章建筑部分不予补偿
- B. 违章建筑部分按评估价的 1/2 给予补偿
- C. 违章建筑部分给予补偿
- D. 若徐某补办手续后违章部分按合法建筑给予补偿

3. 若被拆迁人王某坚持要以户口为标准, 要求甲公司予以补偿安置, 则甲公司应如何应对, 正确的是()。

- A. 不能满足王某要求, 申请行政裁决
- B. 可以满足王某要求
- C. 甲公司可直接向法院起诉
- D. 上述三种处置均不对

4. 被拆迁人张某的房屋租赁给王某和丁某, 因要拆迁, 王某同意解除租赁合同, 而丁某不同意。试问甲公司对张某该如何补偿安置。正确的是()。

A. 因丁某不同意解除合同, 甲公司根据《城市房屋拆迁管理条例》规定, 实行产权调

换

- B. 只对所有权人进行补偿安置
 - C. 对张某、王某、丁某三人都进行补偿安置
 - D. 对产权调换部分, 应按等价原则进行
5. 若甲公司与被拆迁人张某和承租人丁某达不成协议, 正确的处理是()。
- A. 经当事人申请, 由仲裁机构仲裁
 - B. 经当事人申请, 由拆迁管理部门裁决
 - C. 当事人对裁决不服自裁决书送达之日起 30 日内向人民法院起诉
 - D. 诉讼期间, 甲公司对张、丁二人提供了过渡用房, 则诉讼期间不停止拆迁的进行

参考答案

一、单项选择题

1. A 2. B 3. A 4. A 5. B 6. D
7. D 8. D 9. D 10. C

二、多项选择题

1. BD 2. AC 3. BCD 4. AD
5. ABCDE 6. ABDE 7. BD 8. AC
9. ABDE 10. BDE

三、综合分析题

1. D 2. AD 3. A 4. AD 5. BCD

第四章 规划设计与工程建设管理制度与政策

考试大纲

掌握: 城市规划的基本概念和内容, 城市规划的实施。

熟悉: 城市规划的编制与审批, 建设工程招标投标与建设监理, 建设工程施工与质量管理。

了解: 勘察设计单位的资质管理, 勘察设计的市场的管理, 注册建筑师和注册结构工程师

制度。

一、单项选择题

1. 城市总体规划的期限一般为()。
A. 10 年 B. 15 年
C. 20 年 D. 25 年
2. 地级、县级市人民政府计划行政管理部门审批的建设项目,由()核发选址意见书。
A. 县人民政府城市规划行政主管部门
B. 该市人民政府城市规划行政主管部门
C. 直辖市、计划单列市人民政府城市规划行政主管部门
D. 省、自治区人民政府城市规划行政主管部门
3. 建设用地规划许可证是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前,经城市规划行政主管部门确认()符合城市规划的法定凭证。
A. 建设项目大小和位置
B. 建设项目位置和范围
C. 建设项目范围和朝向
D. 建设项目朝向和区位
4. 临时用地是指由于建设工程施工、堆料或其他原因,需要临时使用并限期收回的土地。批准临时建设和临时用地的使用期限,一般不超过()。
A. 6 个月 B. 1 年
C. 18 个月 D. 2 年
5. 建设工程勘察、设计企业有下列行为之一的,依照有关法律、行政法规可以不受处罚的是()。
A. 不超越资质级别或者范围承接勘察、设计业务的
B. 允许其他单位、个人以本单位名义承揽建设工程勘察、设计业务的
C. 以其他建设工程勘察、设计企业的名义承揽建设工程勘察、设计业务的
D. 将所承揽的建设工程勘察、设计业务转包或者违法分包的。

6. 监理的基本方法就是控制。基本工作是“三控”、“两管”、“一协调”。以下不属于“三控”范围的是()控制。

- A. 工程进度 B. 工程质量
C. 工程合同 D. 工程投资

7. 工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在()的建筑工程,可以不申请办理施工许可证。

- A. 100 平方米以下
B. 200 平方米以下
C. 300 平方米以下
D. 400 平方米以下

8. 建筑施工许可证的发证机关在收到建设单位报送的《建筑工程施工许可证申请表》和所附证明文件后,对于符合条件的,应当自收到申请之日起()颁发施工许可证。

- A. 10 日内 B. 15 日内
C. 20 日内 D. 30 日内

9. 在正常使用下,房屋建筑工程最低保修期限,不正确的是()。

A. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间和外墙面的防渗漏,为 4 年。

B. 供热与供冷系统,为 2 个采暖期、供冷期

C. 电器系统、给排水管道、设备安装为 2 年

D. 装修工程为 2 年

10. 建设单位应当在工程竣工验收()前将验收的时间、地点及验收组名单书面通知负责监督该工程的工程质量监督机构。

- A. 7 个工作日 B. 10 个工作日
C. 15 个工作日 D. 30 个工作日

二、多项选择题

1. 城市规划是()的基本依据。

- A. 发展城市 B. 改造城市
C. 建设城市 D. 管理城市
E. 提高城市品位

2. 城市规划区是指()。