



全国高等教育自学考试

房地产法 同步练习册

全国高等教育自学考试指导委员会/组编
刘国臻/主编

2001
年版



22. 181

03

学出版社

00590299

全国高等教育自学考试

2

房 地 产 法

D922.181

同步练习册

03

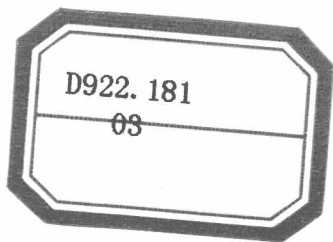
(2001 年版)

全国高等教育自学考试指导委员会组编

刘国臻 主编



CS302320



北京大学出版社

北 京



7

图书在版编目(CIP)数据

房地产法同步练习册/刘国臻主编. - 北京:北京大学出版社,
2001.1

全国高等教育自学考试用书

ISBN 7-301-04843-2

I.房… II.刘… III.房地产业-法规-中国-高等教育-自学考试-习题 IV.D922.181-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 87466 号

书 名: 房地产法同步练习册

著作责任者: 刘国臻

责任编辑: 符 丹

标准书号: ISBN 7-301-04843-2/D·508

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区中关村 北京大学校内 100871

网 址: <http://cbs.pku.edu.cn> 电子信箱: zpup@pup.pku.edu.cn

电 话: 出版部 62754962 发行部 62754140 编辑部 62752027

印 刷 者: 世界知识印刷厂

经 销 者: 新华书店

890毫米×1240毫米 A5开本 5.5印张 158千字

2001年1月第1版 2002年9月第2次印刷

定 价: 9.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,翻版必究

组 编 前 言

依靠自己的力量,在有限的时间里学习一门新学科,从不懂到懂,从不会到会,从不理解到理解,从容易遗忘到记忆深刻,从不会应用到熟练应用,从模仿到创新,把书本知识内化为自己的知识,是一个艰难的过程。在这个过程中,自学者不仅需要认真钻研考试大纲,刻苦学习教材和辅导书,还应该做适量的练习,把学和练有机地结合起来,否则,就不能达到预定的学习目标。“纸上得来终觉浅,欲知此事要躬行。”这是每一位自学者都应遵循的信条。

编写练习,同样是不容易的事,它对编写者提出了相当高的要求:

有较深的学术造诣。

有较丰富的教学经验。

对高等教育自学考试有深刻的理解并有一定的辅导自学者的经历。

对考试大纲、教材、辅导书有深入的了解,对文中的重点、难点、相互联系等有准确的理解。

对自学者学习需要和已有的知识基础有一定的了解。

只有把这些因素融会在一起,作者才能编写出高质量的,有利于举一反三、事半功倍的练习。

基于以上考虑,我们组织编写出版了同步练习册,使之与考试大纲、教材、自学辅导书相互补充,形成一个完整的学习媒体系统。

之所以把这些练习称为同步练习,是因为:

第一,它与考试大纲、教材的内容及顺序是一致的。按照考试大纲、教材的章、节、知识点的顺序编选习题,方便自学者循序渐进地学习与练习。

第二,它与自学者学习过程是一致的。自学过程大体包括初步接触、大体了解、理解、记忆、应用、创新、复习等阶段。在每一个阶

段,自学者都容易找到相应的练习。

如此学与练同步的方式,有利于激发自学的兴趣与动机,有利于集中注意力于当前所学的内容,有利于理解、巩固、记忆、应用,尤其有利于自学者及时知道自己的学习状态与结果,以便随时调整学习计划,在难度较大处多投入精力。

基于学习目标的考虑,我们把同步练习大致分为三类:

第一,单项练习:针对一个知识点而设计的练习。其目的在于帮助自学者理解和记忆基本概念和理论。

第二,综合练习:针对几个知识点而设计的练习。这又可分为本章综合、跨章综合、跨学科综合三级水平。其目的在于帮助自学者把相关知识联系起来,形成特定的知识结构以便灵活地应用。

第三,创造性练习:提供一些案例、事实、材料,使考生应用所学到的理论、观点、方法创造性地解决问题。这类问题可能没有统一的答案,只有一些参考性的思路。其目的很明显,就是培养自学者的创新意识和能力。

第四,综合自测练习:在整个学科范围内设计练习,尽量参照考试大纲的题型,组成类似考卷的练习。其目的在于使自学者及时检测全部学习状况,帮助自学者作好迎接统一考试的知识及心理准备。

希望应考者在使用同步练习之前了解我们的构想,理解我们的意图,以便主动地选择适合自己学习的练习题目。

孔子说:“学而时习之,不亦乐乎。”一边学、一边练,有节奏有规律地复习,不仅提高了学习效率,也会给艰难的学习过程带来不少的快乐。圣人能够体会到这一点,我们每一位自学者同样能体会到。如果通过这样的学习过程,实现了学习目标,实现了人生的理想,实现了对自我的不断超越,那么,我们说这种学习其乐无穷也毫不夸张。

全国高等教育自学考试指导委员会

2000年10月

前 言

本书是全国高等教育自学考试大纲及教材的配套辅导用书。目的在于帮助学习者理解、巩固、应用大纲和教材安排的内容,掌握科学的思维方法,形成一定的自学能力、迁移能力、创新意识和能力。

编写依据:

1. 全国高等教育自学考试指导委员会颁布的《房地产法考试大纲》;
2. 全国高等教育自学考试指定教材《房地产法》(程信和主编,北京大学出版社)。

本书的特点,以自学考试大纲规定的考核知识点及能力层次为线索,按指定教材分章编写。各章由“单项练习”、“综合练习”和“创造性练习”三部分组成。具体地说,具有以下特色:

1. 与学习者的学习过程同步。学习者在学习大纲、教材、辅导书的过程中,每学完一定的内容后,就及时做一定数量的练习题。通过学练结合,较好地完成学习任务。学习者在阶级复习和总复习时,做一定数量的习题,既能巩固所学的知识,又能及时发现问题并采取有的补救措施。

2. 与大纲、教材的内容安排顺序同步。在安排练习题的顺序时,与大纲、教材的内容对应,大纲、教材出现什么内容,就针对其编选练习题。

3. 题目典型、解题规范。本书所选题目具有典型意义,力求收到举一反三、触类旁通的效果。经过解题的规范性,从严训练考生的基本功。

一本好的教辅读物要经过千锤百炼才能臻于完善。本书的编写过程中,尽管编者以精益求精的态度做了大量工作,但仍不免有疏漏之处,谨请指教。

编 著

2000年11月16日

目 录

第一章 房地产法概述	(1)
一、单项练习	(1)
二、综合练习	(4)
三、创造性练习	(4)
第二章 房地产管理体制	(6)
一、单项练习	(6)
二、综合练习	(8)
三、创造性练习	(8)
第三章 土地管理法律制度(上)	(10)
一、单项练习	(10)
二、综合练习	(16)
三、创造性练习	(16)
第四章 土地管理法律制度(下)	(18)
一、单项练习	(18)
二、综合练习	(22)
三、创造性练习	(22)
第五章 城市房地产权属及其管理法律制度	(23)
一、单项练习	(23)
二、综合练习	(28)
三、创造性练习	(28)
第六章 城市房地产开发法律制度	(30)
一、单项练习	(30)
二、综合练习	(35)
三、创造性练习	(35)
第七章 城市房屋拆迁法律制度	(36)
一、单项练习	(36)

二、综合练习	(39)
三、创造性练习	(39)
第八章 城市房地产交易法律制度	(41)
一、单项练习	(41)
二、综合练习	(46)
三、创造性练习	(47)
第九章 城镇住房制度的改革与立法	(50)
一、单项练习	(50)
二、综合练习	(54)
第十章 物业管理法制制度	(56)
一、单项练习	(56)
二、综合练习	(58)
第十一章 涉外房地产法律制度	(59)
一、单项练习	(59)
第十二章 房地产税收法律制度	(64)
一、单项练习	(64)
二、综合练习	(71)
第十三章 房地产纠纷的法律解决	(72)
一、单项练习	(72)
二、创造性练习	(77)
第十四章 违反房地产法的责任	(79)
一、单项练习	(79)
二、创造性练习	(84)
综合自测题	(86)
综合自测题(一)	(86)
综合自测题(二)	(93)
综合自测题(三)	(100)
答案及分析	(106)
综合自测题答案及评分标准	(158)

- B. 以私有制为主体,以公有制为补充的制度
C. 社会主义公有制
D. 社会主义公有制为主体,私有制为补充的制度
7. ()《宪法》中明确规定土地的使用权可依法转让。
A. 1975 年 B. 1979 年
C. 1982 年 D. 1988 年
8. 下列不属于房地产二级市场的房地产交易为()。
A. 土地使用权转让 B. 土地使用权抵押
C. 土地使用权租赁 D. 土地使用权出让
9. 下列各项纠纷中属于人民法院受理的是()。
A. 属于历史遗留的落实政策性质的房地产纠纷
B. 因行政指令而调整划拨、机构撤并分合等引起的房地产纠纷
C. 拆迁人与被拆迁人因房屋补偿、安置问题发生争议,当事人对行政裁决不服的纠纷
D. 因单位内部建房、分房而引起的占房、腾房等房地产纠纷
10. 《土地管理法》的最新一次修订是在()。
A. 1988 年 B. 1986 年
C. 1984 年 D. 1998 年
11. “十分珍惜、合理利用和切实保护耕地是我国的基本国策”是在()中提出的。
A. 《宪法》 B. 《城市房地产管理法》
C. 《土地管理法》 D. 《基本农田保护条例》
12. 下列属于行政管理性质的房地产关系的是()。
A. 甲公民与乙公民基于转让房屋所发生的关系
B. 某县国土局因对甲公司申请建设用地的审批而发生的关系
C. 甲公司与乙公民因抵押房屋而发生的关系
D. 甲公民与乙公民因租赁房屋而发生的关系
13. 我国的房地产业是()的重要组成部分。
A. 第一产业 B. 第二产业
C. 第三产业 D. 夕阳产业
14. 我国()吸收外商投资进行土地成片开发。

- A. 禁止
- B. 限制
- C. 允许
- D. 鼓励

15. 我国目前尚未制定()。

- A. 《土地管理法》
- B. 《民法通则》
- C. 《建筑法》
- D. 《住宅法》

(二)多项选择题(在每小题的五个答案中,选出二至五个正确的答案,并将正确答案的标号分别填在括号内。错选、多选或少选的均不给分。下略)

1. 房地产法律关系的客体包括()。

- A. 土地
- B. 房屋
- C. 行为
- D. 工业产权
- E. 专有技术

2. 房地产市场的特点()。

- A. 综合功能
- B. 多级市场
- C. 国家适度干预
- D. 部分限制
- E. 法定形式

3. 我国现时所称房地产市场,是指()和城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总和。

- A. 国有土地使用权划拨
- B. 国有土地使用权出让
- C. 国有土地使用权转让
- D. 国有土地使用权出租
- E. 国有土地使用权抵押

4. 我国在房地产改革方面推行的两个最基本的改革措施是()。

- A. 实行国有土地有偿使用制度
- B. 推进城镇住房商品化
- C. “谁破坏、谁复垦”
- D. 允许土地所有权转让
- E. 允许农民集体所有土地直接进入房地产市场

5. 房地产关系按其法律特征可分解为()。

- A. 民事性质的经济关系
- B. 行政管理性质的经济关系

C. 房地产利用关系

D. 房地产开发关系

E. 房地产所有关系

6. 《城市规划法》中的“一书两证”是指()。

A. 施工许可证

B. 选址意见书

C. 建设用地规划许可证

D. 建设工程规划许可证

E. 建设用地通知书

(三)简答题

1. 什么是房地产法?

2. 房地产法调整的对象有哪些?

3. 房地产法律关系有哪些构成要素?

4. 房地产法与规划法有什么关系?

二、综合练习

论述题

1. 试论两种不同性质的房地产关系的交织与分解。

2. 试论我国房地产法的原则。

三、创造性练习

(一)论述题

1. 如何构架我国房地产法的体系?

2. 我国目前房地产市场存在的主要问题及法律对策。

(二)案例分析题

张×与县东关清真寺管理委员会所争议的土地位于该清真寺的西南角,该片土地上建有张×居住的房屋三间。1931年前,该寺把临街土地租赁给张×的公公等人盖铺面房做生意和居住使用。1952年县政府为清真寺颁发了土地房产所有证,张×居住房屋未进行登记。后由于“文革”动乱,先后有九位居民搬进了清真寺并占地建房。1982年,清真寺为落实有关宗教团体房产政策,动员寺内住户迁出,张×因此与清真寺发生争议。清真寺于1994年向县政府提出解决土地权属争议的请求,县政府经过调查后作出处理决定:将争议的土

地确定为清真寺信教群众集体所有,归清真寺使用。

请回答:

- (1) 本案中存在几种房地产关系?
- (2) 县政府是否有权对该争议作出处理,为什么?
- (3) 县政府作出的处理决定是否合法?并说明理由。

第二章 房地产管理体制

一、单项练习

(一)单项选择题

1. 1998年修订的《土地管理法》规定,土地的全民所有即国家所有土地的所有权由()代表国家行使。

- A. 国务院
- B. 建设部
- C. 国土资源部
- D. 国家土地管理局

2. 1986年根据国务院的决定成立的负责全国土地统一管理工作的国务院直属机构为()。

- A. 国土资源部
- B. 国家土地管理局
- C. 建设部
- D. 国家房管局

3. 根据我国现行法律规定,地方权限范围内的征用土地批准权只能由()人民政府行使。

- A. 市一级
- B. 省一级
- C. 县一级
- D. 乡一级

4. 县级以上人民政府土地行政主管部门行使监督检查职责时,下列哪项不属于其权力范围()。

- A. 要求被检查的单位或个人就有关土地权利问题作出说明
- B. 进入被检查的单位或个人非法占用土地的现场进行勘测
- C. 责令非法占用土地的单位或个人停止违法行为
- D. 查封非法占用土地的单位或个人的财产

5. 1988年后国务院机构改革,设立(),负责全国城乡建设行政管理,包括城乡建设规划、建筑业和房地产管理等。

- A. 国家城市服务部
- B. 建设部
- C. 国家土地管理局
- D. 国土资源部

6. ()制定全国城镇住房的基本制度、统一政策。

- A. 建设部
 - B. 国地资源部
 - C. 国务院
 - D. 国家土地管理局
7. 有关土地、房产的税收,由()部门负责征收。
- A. 税务
 - B. 房产管理
 - C. 土地
 - D. 房地产管理
8. 1957年,国务院成立(),统管全国的房地产。
- A. 国家城市服务部
 - B. 国家土地管理局
 - C. 国土资源部
 - D. 建设部
9. 1986年8月1日,根据国务院的决定,()正式成立,作为国务院的直属机构,负责全国土地的统一管理工作。
- A. 建设部
 - B. 房产管理局
 - C. 国家土地管理局
 - D. 国土资源部
10. 1998年3月国务院设立国土资源部,该部由原地质矿产部、()、国家海洋局和国家测绘局共同组建。
- A. 建设部
 - B. 国家土地管理局
 - C. 房地产业协会
 - D. 国家城市服务部

(二)多项选择题

1. 我国房地产管理体制基本架构包括()。
- A. 国务院
 - B. 地方人民政府
 - C. 土地行政主管部门
 - D. 建设行政主管部门
 - E. 城市房产管理部门
2. 我国于1988年设立的国土资源部由原()共同组成。
- A. 地质矿产部
 - B. 国家土地管理局
 - C. 国家海洋局
 - D. 国家测绘局
 - E. 建设部
3. 建国后至“文革”前,曾主管全国房地产工作的机构有()。
- A. 房产管理局
 - B. 建设部
 - C. 国家城市服务部
 - D. 房产住宅局
 - E. 地质矿产部
4. 县级以上人民政府土地行政主管部门对违反土地管理法律、

法规的行为进行监督检查时,有权采取下列措施:()

- A. 要求被检查的单位或者个人提供有关土地权利的文件和资料,进行查阅或者予以复制
- B. 要求被检查的单位或者个人就有关土地权利的问题作出说明
- C. 进入被检查单位或者个人非法占用的土地现场进行勘测
- D. 责令非法占用土地的单位或者个人停止违反土地管理法律、法规的行为
- E. 拘留非法占用土地的单位负责人或个人

5. 建设部的主要职能是()。

- A. 城乡建设规划管理
- B. 建筑业管理
- C. 居民住宅建设和管理
- D. 土地测绘
- E. 房地产税收

(三)简答题

我国现行房地产管理体制。

二、综合练习

(一)简答题

举例说明房地产管理机构与有关机关、部门的工作关系。

(二)论述题

试论房地两证合一与房地两证分离的利与弊。

三、创造性练习

案例分析题

1985年张×等人集资合伙联营办砖厂,经县人民政府批准,砖厂建于银星沟桥西测,核发《土地使用证》面积为30.7亩,由于土质等原因,后迁址到银星沟桥南东侧,未经县土地管理部门批准,村上划出耕地16.1亩由砖厂使用。县土地管理部门发觉后,派工作人员李×等人去处理。李×等人到砖厂后,未同砖厂任何人打招呼便进

行勘测,勘测完毕后口头告知张×等人要立即停止挖毁耕地烧砖行为,张×等人遂与李×等人发生口角。李×等人找来一台推土机和几个民工,强行拆除了砖厂的厂房设备,并声称是“依法强制执行”,造成砖厂直接损失达 6000 多元。

请回答:

李×等人的行为是否合法?为什么?