2005年（下）高等教育自学考试全国统一命题考试

房地产法试卷及参考答案

（考试时间 150分钟）

题　号	一	二	三	四	五	六	总　分	
题　分	26	10	15	25	8	16	核分人	
得　分							复查人	

第一部分　选择题

得　分	评卷人	复查人

一、单项选择题（本大题共 26小题，每小题 1分，共 26分）在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1. 在下列物权中，属于担保物权的是（　　）

A. 使用权　　B. 经营权

C. 承包经营权　　D. 抵押权

2. 在下列房地产交易中，属于三级市场的是（　　）

A. 土地使用权的出让　　B. 土地使用后的抵押

C. 土地出让后的开发　　D. 土地出让后的抵押

3. 由国务院批准征用基本农田以外的耕地是指超过（　　）

A. 20公顷的　　B. 25公顷的

C. 30公顷的　　D. 35公顷的

4. 下列关于农民集体土地使用权的叙述中，不正确的是（　　）

A. 权利主体多样化

B. 对该土地的地表或地下矿产资源可以行使开发权

C. 其转让仅限于国家征用

D. 宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有

5. 在国有土地租赁中，下列说法不正确的是（　　）

A. 土地租赁合同经出租方同意并经土地管理部门批准后方可转让

需要全本请访问 www.ct.tongbook.com

B.如果变更原合同的使用条件,应当重新签订土地租赁合同

C.无论签订还是转让土地租赁合同,都要办理土地登记或变更登记手续

D.抵押权实现时,土地租赁合同可以同时转让

6.土地使用权可因多种情况而终止,但以下终止原因中例外的是 ( )

A.土地使用权出让合同规定的使用期限届满

B.国家因为社会公共利益的需要而提前收回土地使用权

C.土地灭失

D.土地使用者发生变更

7.下列原则中,不属于土地利用总体规划原则的是指 ( )

A.严格保护基本农田,控制非农业建设占用农用地

B.提高土地利用率

C.实行土地复垦

D.统筹安排各类、各区域用地

8.国家要出让、租赁或划拨国有土地使用权,首要条件是国家拥有该幅土地的 ( )

A.所有权 B.使用权

C.占有权 D.经营权

9.一次性开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩 600公顷以上的,应当由 ( )

A.县级人民政府批准 B.地、市级人民政府批准

C.省级人民政府批准 D.国务院批准

10.土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的,必须符合一定的条件,但下列的条件除外 ( )

A.应当征得出让方同意 B.经过土地管理部门批准

C.重新签订土地使用权出让合同 D.到工商局办理变更登记

11.下列关于房屋租赁双方签订租赁合同的说法,不对的是 ( )

A.出租人可以在租金之外收取少量的押金 B.出租人只能收取租金

C.承租人必须按合同交租 D.修缮出租房屋的义务一般由出租人承担

12.房地产开发用地是指开发用地的 ( )

A.所有权　　B.使用权

C.占有权　　D.经营权

13.社会动迁资金的主要来源是　　(　　)

A.企事业单位的自有资金　　B.家庭及个人的投资资金

C.建筑业的技术改造投资　　D.社会团体的集资

14.房屋拆迁的直接目的是获取旧房所占用土地的　　(　　)

A.所有权　　B.使用权

C.继承权　　D.通行权

15.以出让方式取得土地使用权的房地产转让应当具备的条件之一是:按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金,并取得　　(　　)

A.房屋所有权证书　　B.土地出让金缴纳证明

C.土地使用权证书　　D.土地使用证明

16.房地产抵押的程序主要分为两个阶段,即签约和　　(　　)

A.批准　　B.审核

C.登记　　D.受理

17.房屋租金分为成本租金、商品租金和　　(　　)

A.协商租金　　B.市场租金

C.合同租金　　D.私房租金

18.住房公积金贷款额度不得超过借款家庭成员退休年龄内所交纳住房公积金数额的　　(　　)

A.2倍　　B.3倍

C.4倍　　D.5倍

19.下列关于外商成片土地开发经营的叙述中,合法的是　　(　　)

A.外商土地所有权属于外商

B.对成片土地开发经营,外商在开发区内没有行政管理权

C.对涉及国家安全的基础设施,外商具有开发建设权和经营权

D.外商与区域内其他企业的关系是管理与被管理的关系

20.按照法律规定,土地增值税的计税依据为　　(　　)

A.土地开发成本　　B.土地价格

C.土地使用　　D.土地增值额

21.耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积为计税依据,按照规定税额　　(　　)

A.一次性征收　　B.隔年征收

C.逐年征收　　D.依情况征收

22.对房地产行政主管部门及其他行政机关工作人员而言,违反房地产法的基本行政责任形式是　　(　　)

A.行政处罚　　B.行政处分

C.赔偿损失　　D.刑事制裁

23.王某与某房地产开发公司签订了房屋预售合同,合同规定房地产开发公司应在规定的时间内向王某交付房屋。由于施工拖延,房地产开发公司未按期交付,王某作为预购人有权要求房地产开发公司　　(　　)

A.排除妨害　　B.恢复原状

C.赔偿损失　　D.赔礼道歉

24.对房地产行政管理相对人的行政处罚措施可以单独适用,也可以合并适用。但对行政管理相对人的同一个违法行为,不能施行罚款的次数为　　(　　)

A.2次以上　　B.3次以上

C.4次以上　　D.5次以上

25.行为人未经批准或采取欺骗批准而占有、使用土地的,县级以上人民政府土地行政主管部门可以对其处以罚款。罚款额为非法占用土地每平方米　　(　　)

A.20元以下　　B.25元以下

C.30元以下　　D.40元以下

26.行为人违反土地管理法规的规定,非法占用耕地改作他用,数量较大,造成耕地大量毁坏的,处以拘役或有期徒刑,并处或单处罚金。其中有期徒刑的期限为　　(　　)

A.3年以下　　B.5年以下

C.10年以下　　D.15年以下

得　分	评卷人	复查人

二、多项选择题 (本大题共 5小题,每小题 2分,共 10分)在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的,请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

27.房地产市场的特性表现为 (　　)

A.综合性　　B.多级性

C.法定性　　D.部分限制

E.国家干预

28.土地所有权,是指土地所有人依法对自己的土地享有的 (　　)

A.占有权　　B.使用权

C.管理权　　D.收益权

E.处分权

29.交纳住房公积金的原则是 (　　)

A.个人存储　　B.银行贷款

C.单位资助　　D.统一管理

E.专项使用

30.不得设定抵押的房地产是 (　　)

A.权属有争议的房地产

B.列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物

C.已依法公告列入拆迁范围的房地产

D.用于教育、医疗、保险等事业的房地产

E.被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产

31.对外商投资成片开发的项目,应当由省、自治区、直辖市人民政府审批其项目建议书的情况是 (　　)

A.使用耕地 1000亩以下　　B.使用耕地 1000亩以上

C.其他土地 2000亩以下　　D.其他土地 2000亩以上

E.投资额在 10亿元以内

需要全本请访问 www.ertongbook.com

第二部分　非选择题

得　分	评卷人	复查人

三、名词解释题(本大题共 5小题,每小题 3分,共 15分)

32.土地使用权出租

33.房地产权属登记

34.房地产开发

35.房地产抵押

36.城镇土地使用税

得　分	评卷人	复查人

四、简答题 (本大题共 5小题,每小题 5分,共 25分)

37.广义的房地产法有哪些基本内容？

38.如何理解建筑物区分所有权的专有部分？

39.房地产开发企业的设立须具备哪些基本条件？

40.房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系是什么？

41.适用于房地产关系的行政处罚主要有哪些种类？

得　分	评卷人	复查人

五、论述题（本大题共 1小题，8分）

42.试述土地权属关系纠纷处理的法律依据。

得　分	评卷人	复查人

六、案例分析题(本大题共 2小题,每小题 8分,共 16分)

43.某市甲房地产公司新建住宅小区一处。该小区有十栋九层楼房,居住 1100户居民。为了便于管理,该房地产公司在 2002年初成立了物业管理公司。2002年底,物业管理公司在其中一栋楼房底层电梯间分隔出一个小间出租,由胡某设立小吃部,每月向物业公司缴纳 1000元租金。由于该小吃部缺少卫生设施,影响卫生,居民意见纷纷,大楼管委会向物业公司提出意见,要求取消小吃部。物业公司认为开设小吃部是为了方便居民,物业管理公司作为小区管理单位,有权处理这些事务,关于胡某的卫生问题,公司可以进行教育。由于物业管理公司拒不接受管委会的意见,业主向法院起诉。

问题:

(1)物业管理公司的做法及答复是否正确?为什么?

(2)业主是否有权向法院起诉?为什么?

(3)本案应如何处理?

44. 2001年 1月，A房地产开发公司因开发高档住宅区经县级人民政府批准征用基本农田 200亩。之后，直到 2003年 4月，A公司因资金缺乏而一直不能开发。为此，县人民政府发文通知该公司：经国务院批准，无偿收回该地土地使用权，重新考虑其他房地产公司接手开发。A公司不服，认为县人民政府无权收回其土地使用权，并起诉至法院，要求确认其土地使用权。

问题：

(1)县人民政府能否批准征用基本农田？为什么？

(2)如果该基本农田的征用经合法批准，那么县人民政府的通知是否合法？为什么？

(3)人民法院应当如何处理？

2005年(下)房地产法试卷参考答案

一、1.D 2.B 3.D 4.B 5.A 6.D 7.C 8.B 9.D 10.D 11.A 12.B 13.A 14.B 15.C 16.C 17.B 18.A 19.B 20.D 21.A 22.B 23.C 24.A 25.C

二、26.B 27.ABCDE 28.ABDE 29.ACDE 30.ABCE 31.AC

三、32.是指土地使用者将土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物租赁给他人使用,由他人向其支付租金的行为。

33.是指房地产行政主管部门代表政府对房地产所有权和使用权以及由上述权利产生的抵押权、典权等房地产他项权利进行登记,依法确认房地产权归属关系的行为。

34.是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

35.是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

36.是对使用国有土地的单位和个人征收的一种税。

四、37.(1)关于房地产权属的规定;

(2)关于房地产开发利用的规定;

(3)关于房地产交易的规定;

(4)关于国家对房地产业及其市场实施管理的规定;

(5)关于社会化、专业化的物业管理的规定。

38.建筑物区分所有权的专有部分是指建筑物中具有构造上和使用上的独立性的部分。它由一定平面的长度与一定立体的厚度构成,与其他专有部分或共用部分以墙壁、天花板、地板相间隔。

39.(1)有自己的名称和组织机构;

(2)有固定的经营场所;

(3)有符合国务院规定的注册资本;

(4)有足够的专业技术人员;

(5)法律、行政法规规定的其他条件。

40.(1)房地产转让合同以土地使用权出让合同为前提;

(2)房地产转让合同约定的土地使用权的使用年限通常要受到原土地使用权出让合同约定的制约;

(3)房地产转让合同较土地使用权出让合同有其新增加的内容。

41.(1)警告。这是对违法行为人有关名誉、声誉的处罚;

(2)罚款。这是行政处罚中运用最为广泛的一种;

(3)没收违法所得、没收非法财物;

(4)责令停产停业;

(5)暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照。

五、42.《土地管理法》第16条规定:(1)土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。

(2)单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

(3)当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起三十日内,向人民法院

需要全本请访问 www.ertongbook.com

起诉。

(4)在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地利用现状。

六、43.(1)物业管理公司的做法及答复均不正确。物业管理公司在管理物业的过程中应当接受管委会以及业主或使用人的监督,对于重大的管理措施应当提交管委会审议,并经管委会认可方可执行。而该物业管理公司未经该小区管委会及业主同意,擅自将楼房的电梯分隔出一部分出租,改变其功能,有碍楼内的安全及卫生,违反了物业管理的法律规定。

(2)业主有权向法院起诉。因为物业管理公司不履行物业管理合同及违反了物业管理法规。

(3)法院应依法判决支持原告的诉讼请求。责令该物业管理公司停止非法行为,取消小吃部。

44.(1)不能。依照我国法律规定,基本农田的征用应由国务院批准,县级人民政府不享有此项权力。

(2)部分合法。该地自 2001年 1月至 2003年 4月已经过 2年未开发使用,故经国务院批准,可以由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权。但是,该幅土地不能由其他房地产公司接手开发,只能交由原农村集体经济组织恢复耕种,重新划入基本农田保护区。

(3)法院应当驳回起诉。