

全·国·高·等·教·育·自·学·考·试·指·定·教·材·辅·导



房地产法自学考试试题解

● 编审 / 自考命题研究组

● 主编 / 崔欣宇

法律专业

● 中国民主法制出版社

自学指导

全国高等教育法律专业自学考试已举办多年，许多考生都积累了相当丰富的经验。认真地总结这些经验，对自考学生取得更好的成绩，是十分有益的。大家都知道，要考好各门课程，最重要、最根本的就是全面学习、重点把握、科学复习。注意了“全面学习、重点把握、科学复习”三者的结合，学习和应试便能成功、顺利。我们希望所有参加这门课程学习和考试的朋友注意记取这一成功之道。

一、要善于全面学习

首先大家应该明白，全面学习并不是要求考生将教材的内容逐字逐句地背下来，而是要求考生能从整体上对各门课程加以系统的把握。也就是要在脑海中形成学习的“树形图”。应试实践表明，自学考试的试题题型已发展成为判断题、单项选择题、多项选择题、填空题、名词解释题、简答题、论述题，以及案例分析题等多种形式。全面系统地学习，可以针对这些试题题型下功夫。另外，在学习基本原理和基本知识时，也要从整体上系统的学习。这样，才能举一反三。

二、要善于抓住重点

在注意全面学习的同时，也要注意抓住重点。

首先，要善于从整体上、从不同层次上认识和把握重点。全国高等教育自学考试教材中，每一门教材都有若干重点章。这些重点章的内容应占每份试卷所考核内容的65%左右。各章又有自己的重点。全书重点和各章重点构成一个不同层次的重点体系。考生要善于从不同层次上把握重点，对不同层次的重点给予不同的注意力。

其次，各门课程都有自己的体系特点，要学好、考好各门课程，需要抓住这些特点。

另外，还要把握那些虽然不直接触及我国法制实践的某个具体问题，却能深刻影响我国法制理论与实践的重大基本理论问题。在各种各样的重点问题中，有的重点是稳定的，有的重点是因时而异的，因此，我们要在全面把握全书和各章重点的同时，注意结合当时的情况 and 个人的情况，准确、有效地把握重点。

在学习中既要全面学习又要把握重点。全面学习可使考生在考试中处于主动地位，把握重点便能在考试中游刃有余。只有在全面学习的基础上，才能比较出哪些问题更重要，才能更好地把握重点，真正学好、考好各门课程。

三、要善于科学复习

要学好、考好各门课程，就要注意在全面学习、重点把握的基础上进行科学复习。

进行科学复习，首先要明确复习的目标就是为了更好地掌握各门课程，成功地通过自学考试。然后是要采取科学、有效的方式，要全面复习和重点复习相结合，还要将总复习和阶段性复习相结合。另外还要注意认识和实践相结合。最后，要遵照一般规律和照顾具体情况相结合。在复习中，找出适合自己情况的办法，这样的复习才是有效的，而不是盲目的。

四、要掌握高效的学习方法

这套高等教育自学考试法律专业题解丛书是一套注重理论性与实践性、应试性与技巧性相结合的丛书。

首先，对各门课程主张进行分析提示。其次，对基本问题中的主要问题特别是重点问题加以阐释。再次，通过大量的、系统的应试习题以帮助考生巩固所学的知识。最后，备有参考答案以使考生检验自己的答案是否正确。

总之，考生要综合运用以上方法，举一反三，触类旁通，才能学好、考好这门课程。

祝大家在考试中取得好成绩！

编写说明

《房地产法》是全国高等教育自学考试法律专业、律师专业和房地产经营管理专业独立本科段的一门专业课。其任务是为培养参加高等教育自学考试的考生掌握房地产法方面的知识，并提高应用所学知识解决有关房地产的实际法律问题的能力。这门课程与国家建设、人民生活密切相关，又是行政、司法工作中常常遇到的问题，因而具有重要的现实意义和广阔的发展前景。

房地产法是调整房地产关系的法律规范的总称。根据 1998 年修正过的《中华人民共和国土地管理法》和 1994 年制定的《中华人民共和国城市房地产管理法》的立法宗旨，可以将我国房地产法定位为国家管理和协调房地产关系的法律；与其相对应的全国高等教育自学考试《房地产法》课程是一门应用面广、实践性很强的法学分支学科。从知识面来看，它既要求具有相关的法学知识，又要求具有一定的房地产专业知识。因此，对一部分既非从事法律工作又非从事房地产工作的自学学员来说，学习这门课程存在一定难度。

本书力求内容简要、文字简练、体例合理、层次清楚、释义准确，注意重点、难点、疑点的分析讲解，阐述通俗易懂、深入浅出，所附题型与答案示例齐全，覆盖面广，有利于考生对本门课程的理解和掌握。我们希望本书的出版，将对参加法律自学考试的读者提供一定的帮助，同时也希望读者把对本书的意见及时反映给我们，以使本套丛书修订时更为完善，促进法学教育水平的提高。

编者

2000 年 11 月

目 录

第一部分 应试指导

- 一、理论联系实际..... (1)
- 二、学习大纲教材及相关资料..... (1)
- 三、系统学习与重点把握相结合..... (1)
- 四、结合自学考试的题型特点进行学习..... (2)

第二部分 各章重点内容及自测题

- 第一章 房地产法概述..... (3)
- 第二章 房地产管理体制 (21)
- 第三章 土地管理法律制度 (上) (32)
- 第四章 土地管理法律制度 (下) (50)
- 第五章 房地产权属及其管理法律制度 (71)
- 第六章 城市房地产开发法律制度 (92)
- 第七章 城市房屋拆迁法律制度..... (108)
- 第八章 城市房地产交易法律制度..... (122)
- 第九章 城镇住房制度的改革与立法..... (147)
- 第十章 物业管理法律制度..... (162)
- 第十一章 涉外房地产法律制度..... (176)
- 第十二章 房地产税收法律制度..... (187)

第十三章 房地产纠纷的法律解决.....	(207)
第十四章 违反房地产法的责任.....	(226)
模拟试题(一)	(249)
模拟试题(二)	(263)
模拟试题(三)	(277)
模拟试题(四)	(289)
模拟试题(五)	(304)

第一部分 应试指导

《房地产法》是全国高等教育自学考试法律专业、律师专业和房地产经营管理专业独立本科段的一门专业课。其任务是为培养参加高等教育自学考试的考生掌握房地产法方面的知识，并提高应用所学知识解决有关房地产的实际法律问题的能力。这门课程与国家建设、人民生活密切相关，又是行政、司法工作中常常遇到的问题，因而具有重要的现实意义和广阔的发展前景。本课程的基本目的和要求是：了解和掌握房地产法的基本概念、基础知识和基本理论；熟悉有关房地产的法律、法规。提高依法治国、依法管理房地产的自觉性，能够运用所学房地产法知识分析和解决实际问题。通过房地产法课程的考试，取得既定的学分和单科合格证书。

学习这门课程，应注意把握如下几点：

一、理论联系实际

学习房地产法课程应以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论为指导，紧密联系实际，特别是联系我国改革开放和房地产法制建设的实际。只有这样，才能深入理解大纲和教材中的观点和内容。

二、学习大纲教材及相关资料

学习大纲、教材和学习有关房地产法律、法规及政策相结合本门课程的自学考试大纲和统编教材。

三、系统学习与重点把握相结合

本大纲和教材中，有些内容属于基本概念、基础知识和基本理论，它们相对于教材中的其他内容来说是学习的重点；而基本概念、基础知识和基本理论中，又各有自己的某些重点。学习之所以要抓住

重点，是因为重点部分或解决基本的问题，或具有普遍的意义，因而显得更为重要，学习更有用处。再从自己参加考试来说，虽然“非重点”也可能会考到，也要学习，但“重点”在考卷中的出现频率更高。

四、结合自学考试的题型特点进行学习

按照《全国高等教育自学考试课程统一考试命题试行大纲》的要求，题型共有七种，即填空、单项选择、多项选择、名词解释、简答题、论述题和案例分析题。针对题型的特点和要求，自学者应注意把握好主观性试题的内容，要把每章中的名词概念、简答题和论述题整理出来，反复学习，加深理解，做到概念准确，要点清楚，理解深刻。

第二部分 各章重点内容及自测题

第一章 房地产法概述

【主要内容及学习目的】

本章是全书的重点章，对全书的基本内容作了整体概述和宏观归纳，是学习其他章节的基础。通过本章的学习，要了解房地产、房地产市场和房地产业的基本知识；掌握对房地产关系实行法律调整的必要性；清楚房地产法的概念、体系和基本原则；能够区分房地产法与相关法律的关系。

【重点内容】

（一）房地产市场的概念和特征

房地产市场，是指国有土地使用权出让、转让、出租、抵押和城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总称。房地产市场具有一般市场的共性，如要求贯彻平等、自愿、公平、诚实信用的原则。作为一类特殊商品交换，它又具有自己的若干特性。

1. 综合功能

房地产既可以用作生活资料，又可以用作生产要素，从而形成综合功能市场。

2. 多级市场

房地产交易，不仅仅包括土地使用权的出让（一级市场）以及出让后的转让、抵押、租赁（二级市场），还包括土地使用权出让后的房地产开发经营（二级市场）以及投入使用后的房地产的买卖、抵押和房屋的租赁（三级市场）等，从而形成多层次的市场。

3. 法定形式

房地产交易活动属于严格的要式法律行为。凡土地使用权和房屋所有权的转移，都必须依照法律规定到当地房地产行政主管部门办理登记手续。

4. 部分限制

对房地产市场实行部分限制的主要表现：集体土地使用权不能直接出让；农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；城镇居民对按标准价（优惠价）购买的公房只享有“部分产权”。等等。

（二）我国房地产业在国民经济中的地位和作用

在国民经济中，房地产业的支柱地位和作用主要体现在它的基础性和先导性上。

1. 基础性

土地的开发和利用给人类提供了生存、发展的基础性物质条件。我们在建国之后很长时期内忽略了土地应有的价值，相当程度上影响了国民经济的发展。土地的开发利用是人们从事生产活动和社会活动的起点。房地产业的发展直接服务于解决“居者有其屋”的基本要求，提高人民群众的生活质量。

2. 先导性

房地产业的发展，为农业、工业、商业、运输业等国民经济基本行业的繁荣发展提供了先导性物质条件。房地产业的发展为扩大对外开放、吸收利用外资创造良好的经济环境。在我国现阶段，大力发展普通居民住宅建设将成为国民经济的一个新的增长点。

（三）对房地产关系实行法律调整的必要性

1. 规范房地产市场秩序的需要

社会主义市场经济应当成为法制经济，即以法律为规范，以合同为中介。房地产关系复杂而又重要，客观上要求相应的法律予以调整。在规范和发展房地产市场过程中，我们逐步积累了丰富的经验，其中有许多已上升为国家的法律法规。但是许多问题和纠纷还有待通过健全房地产法制来得到妥善解决，从而规范全国各类房地产市

场，促进房地产业健康发展。

2. 巩固和发展房地产改革成果的需要

进入社会主义现代化建设新时期以来，我们对过去的房地产管理制度进行了重大的改革。最基本的改革措施有两项：

第一，实行国有土地有偿使用制度；

第二，推进城镇住房商品化。实践表明，国有土地有偿使用制度、城镇住房商品化制度行之有效。房地产改革是整个经济改革的重要组成部分。房地产改革要改变不适应社会生产力发展、不适合人民群众实际需要的房地产管理制度。现在，国有土地有偿使用制度正在进一步完善，城市住房制度改革正在进一步深化。改革与立法必须结合：改革要靠立法开路，改革成果要靠相应的立法予以确认。现行有关立法的过于原则和滞后状况，亟待改变。房地产法制的健全，正是为了巩固和发展改革开放的经验和成果。发展房地产是发展社会主义市场经济的一个重要组成部分。我们要坚持一手抓经济，一手抓法制，努力开拓科学管理和依法管理房地产市场、房地产业的新局面。

（四）房地产法调整对象的内容

房地产法调整的房地产关系的具体内容包括：

1. 土地、房屋财产关系

土地的所有权和使用权，房屋的所有权和使用权，都属于财产。它们是房地产业务活动的基础。

2. 土地利用和管理关系

包括土地利用总体规划，对耕地的特殊保护，土地开发利用，土地用途管制，建设用地审批，集体土地的征用，国有土地使用权的出让、转让、出租和抵押等。

3. 城市房地产开发经营关系

房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。

4. 城市房产管理关系

5. 城市物业管理关系

物业管理公司与物业所有人（即业主）、使用人之间就房屋建筑及其配套设施和居住小区内绿化、卫生、交通、治安、环境容貌等管理项目进行维修、修缮与整治，发生的一系列社会经济关系。

（五）房地产法的基本原则

依据有关法律、法规和政策文件，可以将我国房地产法的基本原则归纳如下：

1. 土地公有原则

社会主义经济是建立于占主导地位的公有制基础之上。我国实行土地的社会主义公有制。我国境内的土地，除由法律规定属于国家所有的，属于劳动群众集体所有。国家可以依法征用集体土地，一经征用即转化为全民所有。我国内地已不存在土地私有制。

2. 土地有偿使用原则

国家依法实行国有土地有偿使用制度。农村集体经济组织经过批准，可以采用土地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同举办企业。农民集体土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。

3. 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的原则

十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地已成为我国的基本国策之一。各级人民政府应当采取措施，全面规划，严格管理，保护、开发土地资源，制止非法占用土地的行为。要坚持实行土地用途管制制度，对耕地实行特殊保护，包括基本农田保护制度、占用耕地补偿制度。

4. 房地产综合开发原则

房地产开发经营应当按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设，谋求“三位一体”、互相促进。

5. 城镇住房商品化原则

国家根据社会、经济发展水平，扶持发展居民住宅建设，改善居民的居住条件，逐步推行城镇居民住房商品化。

6. 宏观调控与市场调节相结合的原则

鉴于房地产在国民经济中的重要性，房地产市场交易的高利润和

高风险性,对房地产活动,科学的管理方法是以宏观调控为指导,适当放开,由市场去调节。在房地产权益关系和管理关系中,国家作为国有财产所有权人和作为社会经济管理者的双重身份应当分开。

(六) 房地产法律关系

房地产关系经过法律的调整,即上升为房地产法律关系。房地产法律关系包含三要素:

1. 主体

主体即参加房地产法律关系的当事人,主要有以下几类:国家机关、企业、事业单位和社会团体、公民个人。

2. 客体

客体即房地产法律关系主体的权利义务所共同指向的对象,分为土地、房屋和行为。

3. 内容

内容即房地产法律关系主体享有的权利和承担的义务,它是房地产法律关系的最基本的要素。权利是房地产法律关系主体在一定的条件下,按照自己的意志,为某种行为或实现某种利益的资格。义务是房地产法律关系主体在一定的条件下,承担的某种责任或付出的某种代价。权利义务可分为两大类:一类是房地产管理关系中有关行政主管机关的经济管理职权,此时权利(权限)、义务(职责)合为一体;另一类是房地产市场运行关系中平等主体之间的经济权利、经济义务,此时权利、义务往往是对应的。

【自测题】

一、填空题

1. 《土地改革法》是我国建国初期房地产立法的_____文件。
2. 土地使用权出让属于房地产_____市场。
3. 在房屋方面,我国存在国家所有、_____,个人所有等几种所有权。
4. 我国房地产市场有_____,_____,_____、法定形

式等几种特征。

5. 我国房地产业包括从事城乡土地和房屋的开发、保护、____、____以及服务等业务活动。

6. 民事性质的房地产关系包括平等主体之间基于土地和房屋而发生的使用、租赁、____、____、等经济关系。

7. 行政管理性质的房地产关系包括不平等主体之间基于土地和房屋的拆迁、征用、____等经济关系。

8. 人民法院受理____、____等房地产纠纷而由当事人提起的诉讼。

二、单项选择

1. 以下属于房地产三级市场的是 ()。

- A. 房地产开发经营
- B. 房地产买卖
- C. 房屋租赁
- D. 土地使用权出让

2. 以下经济关系中属于民事性质房地产关系的是 ()。

- A. 土地征用
- B. 房屋拆迁
- C. 房地产税征收
- D. 房屋租赁

3. 以下经济关系中属于行政管理性质房地产关系的是 ()。

- A. 土地用途管制
- B. 土地转让
- C. 房屋租赁
- D. 房地产抵押

4. 在我国房地产法的体系中属于综合性的法的是 ()。

- A. 《土地管理法》
- B. 《建筑法》
- C. 《民法通则》

- D. 《草原法》
5. 在我国房地产法的体系中属于专门性法的是（ ）。
- A. 《住宅法》
B. 《森林法》
C. 《环境保护法》
D. 《草原法》
6. 以下不属于房地产法律关系参加人的是（ ）。
- A. 企业单位
B. 事业单位
C. 合伙组织
D. 公民个人
7. 以下为新中国房地产立法奠定基础的规范性文件是（ ）。
- A. 《土地改革法》
B. 《农业法》
C. 《土地管理法》
D. 《中国土地法大纲》
8. 以下有权制定房地产法规的主体是（ ）。
- A. 广州市人大常委会
B. 上海市政府
C. 全国人大法工委
D. 海南省人民政府

三、多项选择题

1. 房地产法调整的房地产关系具体包括（ ）等关系。
- A. 城市房产管理关系
B. 土地所有权关系
C. 土地利用关系
D. 农村物业管理关系
E. 房屋的使用权关系
2. 在我国房地产法律体系中属于专门性法的有（ ）。

- A. 《土地管理法》 B. 《建筑法》
C. 《环境保护法》 D. 《城市房地产开发经营管理条例》
E. 《草原法》

3. 我国房地产法的基本原则包括（ ）等原则。

- A. 土地公有
B. 房地产综合开发
C. 国家和个人利益相结合
D. 宏观调控与市场调节相结合
E. 国家大局为重

4. 房地产法律关系有（ ）等组成要素。

- A. 房地产法律关系主体
B. 房地产法律关系客体
C. 房地产法律关系主体之权利和义务
D. 土地房屋财产关系
E. 房地产管理关系

5. 房地产法律关系主体主要有（ ）等几类。

- A. 国家 B. 集体
C. 国家机关 D. 企业单位
E. 个体户

6. 规划行政主管部门依法管理城市建设采取的“一书两证制”是指（ ）。

- A. 建设用地规划许可证
B. 土地利用规划许可证
C. 房地产开发意见书
D. 选址意见书
E. 建设工程规划许可证

7. 在我国，按照土地资源状况和土地利用总体规划，将土地分为（ ）。

- A. 工业用地 B. 耕地
C. 农用地 D. 未利用地

E. 建设用地

8. 房地产法律关系客体可分为（ ）等几类。

- A. 社会组织
- B. 土地
- C. 房屋
- D. 使用权
- E. 行为

9. 房地产立法体系中的地方性法规制定主体包括（ ）等几类。

- A. 省会市人大
- B. 经济特区所在地人大
- C. 设区市的人大
- D. 边界县区
- E. 国务院批准之较大市人大常委会

四、名词解释

1. 房地产

答案：房地产是土地、房屋财产的总称。“房地产”一词有广义、狭义两种用法，有时指土地或房屋，有时指土地和房屋。

2. 物权

答案：物权是指权利人能够在某物之上直接行使支配力并享受一定利益的权利。物权可分为自物权（即财产所有权）和他物权（用益物权、担保物权）。

3. 不动产

答案：不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。

4. 房地产权

答案：房地产权是房地产作为一项财产在法律上的反映。

5. 房地产市场