



房地 产 法

(最新版)

全国高等教育自学考试同步训练·同步过关

主 组
编 编 / 全国高等教育自学考试命题研究组
编 / 北京大学 杨 杰



全国高等教育自学考试指定教材辅导用书
法律专业 (本科段)

学苑出版社



全国高等教育自学考试指定教材辅导用书
全国高等教育自学考试同步训练·同步过关

房 地 产 法

组 编 全国高等教育自学考试命题研究组
主 编 北京大学 杨 杰

学苑出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

全国高等教育自学考试同步训练·同步过关：法律类/
北大燕园书店编. —北京：学苑出版社，2002.6.

ISBN 7-5077-1965-0

I. 全… II. 北… III. 高等教育—自学考试—自学参
考资料 IV. G642.479

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 025296 号

本书封面贴有防伪标签，如无标签者不得销售

全国高等教育自学考试同步训练·同步过关

房地产法

主 编 北京大学·杨 杰

*

学苑出版社出版发行

北京市万寿路西街 11 号 100036

北京市朝阳印刷厂排版印刷 新华书店经销

880×1230 毫米 1/32 开本 160 印张 3840 千字

2003 年 4 月北京第 1 版 2003 年 4 月北京第 1 次印刷

印数：0001—5000 册 定价：230.00 元

(图书出现印装问题，印厂负责调换)

前 言

本书是与全国高等教育自学考试《房地产法》自学考试大纲、教材相配套的辅导用书。

编写依据：

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

本书的特点：

1. 以考试大纲规定的考核知识点及能力层次为线索，按最新体例分章节进行编写。每章均列有考点透视，并将每一章节可能出现的所有考核知识按考试题型编写同步跟踪强化训练题，以便考生扎实、准确地掌握本章内容。
2. 对每一章的重点、难点部分进行解答并举例点评，又将本章近年出现过的考题进行题解，每章又附有知识网络图，这对于考生全面把握教材内容，掌握重点、难点，正确解答各种题型，富有切实的指导意义。
3. 附录部分包括两套模拟试题、一套最新全真试题及参考答案，以便考生及时了解最新考试动态及方向。

编 者
于北京大学

目 录

第一章 房地产法概述	(1)
考点透视	(1)
同步跟踪强化训练	(1)
参考答案	(6)
重点难点举例点评	(10)
知识网络图	(12)
第二章 房地产管理体制	(13)
考点透视	(13)
同步跟踪强化训练	(13)
参考答案	(16)
重点难点举例点评	(20)
历年考题分析	(21)
知识网络图	(22)
第三章 土地管理法律制度(上)	(23)
考点透视	(23)
同步跟踪强化训练	(23)
参考答案	(31)
重点难点举例点评	(38)
历年考题分析	(43)
知识网络图	(49)
第四章 土地管理法律制度(下)	(50)
考点透视	(50)

同步跟踪强化训练	(50)
参考答案	(58)
重点难点举例点评	(63)
历年考题分析	(67)
知识网络图	(73)
第五章 城市房地产权属及其管理法律制度	(74)
考点透视	(74)
同步跟踪强化训练	(74)
参考答案	(83)
重点难点举例点评	(91)
历年考题分析	(95)
知识网络图	(97)
第六章 城市房地产开发法律制度	(98)
考点透视	(98)
同步跟踪强化训练	(98)
参考答案	(106)
重点难点举例点评	(112)
历年考题分析	(116)
知识网络图	(119)
第七章 城市房屋拆迁法律制度	(120)
考点透视	(120)
同步跟踪强化训练	(120)
参考答案	(126)
重点难点举例点评	(131)
历年考题分析	(135)
知识网络图	(138)
第八章 城市房地产交易法律制度	(139)

考点透视	(139)
同步跟踪强化训练	(139)
参考答案	(152)
重点难点举例点评	(163)
历年考题分析	(166)
知识网络图	(169)
第九章 城镇住房制度的改革与立法	(170)
考点透视	(170)
同步跟踪强化训练	(170)
参考答案	(179)
重点难点举例点评	(184)
历年考题分析	(186)
知识网络图	(189)
第十章 物业管理法律制度	(190)
考点透视	(190)
同步跟踪强化训练	(190)
参考答案	(198)
重点难点举例点评	(202)
历年考题分析	(204)
知识网络图	(208)
第十一章 涉外房地产法律制度	(209)
考点透视	(209)
同步跟踪强化训练	(209)
参考答案	(216)
重点难点举例点评	(222)
历年考题分析	(224)
知识网络图	(228)

第十二章 房地产税收法律制度	(229)
考点透视	(229)
同步跟踪强化训练	(229)
参考答案	(240)
重点难点举例点评	(244)
历年考题分析	(246)
知识网络图	(249)
第十三章 房地产纠纷的法律解决	(250)
考点透视	(250)
同步跟踪强化训练	(250)
参考答案	(260)
重点难点举例点评	(264)
历年考题分析	(268)
知识网络图	(270)
第十四章 违反房地产法的责任	(271)
考点透视	(271)
同步跟踪强化训练	(271)
参考答案	(280)
重点难点举例点评	(286)
历年考题分析	(289)
知识网络图	(292)
附录:	
模拟试题 (一)	(293)
模拟试题 (一) 参考答案	(299)
模拟试题 (二)	(303)
模拟试题 (二) 参考答案	(311)

2002 年（下）高等教育自学考试全国统一命题考试	
房地产法试卷	(315)
2002 年（下）高等教育自学考试全国统一命题考试	
房地产法试卷参考答案	(323)

第一章 房地产法概述

考点透视

本章主要考核房地产、房地产市场和房地产业的基本知识；对房地产关系实行法律调整的必要性；房地产法的概念、体系和基本原则；认识房地产法与相关法律的关系。

同步跟踪强化训练

一、单项选择题

1. 1998年8月29日第二次修订的《土地管理法》的实施日期是 ()
A. 1999年1月1日 B. 1998年10月1日
C. 1999年8月29日 D. 1999年10月1日
2. 1991年5月24日，国务院决定，每年的全国“土地日”是 ()
A. 7月1日 B. 6月25日
C. 1月1日 D. 5月1日
3. 以下属于房地产三级市场交易活动的是 ()
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

4. 房地产作为一项财产,在法律上反映为房地产权。其中,当土地单独作为地产时,指的是 ()
- A. 土地所有权、土地使用权
B. 房屋所有权、房屋使用权
C. 房屋所有权和其占用范围内的土地所有权
D. 房屋所有权和其占用范围内的土地使用权
5. 为了配合 1998 年下半年开始的住房分配货币化政策的实施,我国正在推行一种新的住房供应体系,其中处于主体地位的是 ()
- A. 外销房
B. 经济适用房
C. 普通居民住宅建设
D. 商业用房
6. 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
7. 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》
8. 在我国,不可作为商品来交换的是 ()
- A. 土地使用权
B. 房屋所有权
C. 土地所有权
D. 房屋使用权
9. 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
10. 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》
11. 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

12. 根据《建筑法》对全国的建筑活动实施统一的监督管理的部门是 ()
- A. 国务院 B. 国务院建设行政主管部门
- C. 城市规划行政主管部门 D. 国土资源部
13. 以下规范性法律文件中不属于广义房地产法的是 ()
- A. 《住宅法》 B. 《建筑法》
- C. 《城市规划法》 D. 《行政诉讼法》

二、多项选择题

1. 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. 农用地
 - B. 建设用地
 - C. 商业用地
 - D. 集体用地
 - E. 未利用地
2. 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. 专用技术
3. 房地产市场的特征有 ()
 - 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
4. 我国房地产法的基本原则包括 ()
 - A. 土地有偿使用原则
 - B. 土地国有原则
 - C. 房地产综合开发原则
 - D. 依法纳税原则
 - E. 开发为主原则
5. 房地产法律关系包括 ()
 - 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
6. 房地产法律关系主体主要有 ()
A. 国家
B. 集体
C. 国家机关
D. 企业单位
E. 个体户
7. 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
8. 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 ()
A. 拆迁关系
B. 征用关系
C. 利息税征收关系
D. 土地用途管制关系
E. 抵押关系
9. 民事(商品)性质的房地产关系,指的是平等主体之间基于土地、房屋而发生的 ()
A. 所有关系
B. 使用关系
C. 转让关系
D. 抵押关系
E. 租赁关系
10. 广义的《房地产法》的基本内容包括 ()
A. 关于房地产权属的规定
B. 关于房地产开发利用的规定
C. 关于房地产交易的规定
D. 关于社会化、专业化的物业管理的规定
E. 关于国家对房地产业及其市场实施管理的规定

11. 在国民经济中, 房地产业的支柱地位和作用主要体现于它的 ()
- A. 基础性 B. 先导性
C. 物质性 D. 实践性
E. 现实性
12. 房地产立法体系中的地方性法规制定主体包括 ()
- 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
13. 我国现时所称房地产市场, 是指城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁和 ()
- 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

三、名词解释

1. 房地产权
2. 房地产关系
3. 房地产法律关系
4. 房地产法律关系主体
5. 房地产法律关系客体
6. 房地产业
7. 城市房地产开发

四、简答题

1. 简述房地产法的体系。
2. 房地产业在国民经济中的地位和作用有哪些?
3. 简述对房地产关系实行法律调整的必要性。
4. 房地产法调整对象的内容是什么?

五、案例分析题

1998年3月, 陈某依法承包了某村8亩旱地用作果园, 种植火

龙果。土地承包合同期限为3年，承包使用费为每年1万元。同年9月，陈某种下的火龙果开始结果。因火龙果为稀有新品种，行家估计陈某果园的火龙果当年收入将至少有4万元。同年9月10日，当地县政府因道路建设需要，经上级批准，征用了包括陈某承包的旱地在内的土地50亩，征用土地的青苗补偿费统一发放给了某村，并要求某村在2个月内处理好地上作物，将土地交付给工程队入场使用。陈某的火龙果因此颗粒未收。某村按被征用土地的受偿比例将3万元青苗补偿费支付给陈某，并通知其解除承包合同。陈某认为自己的果田至少应补偿10万元，某村则主张补偿标准是上级定的与该村无关。陈某于是向法院起诉某县政府，要求县政府提高青苗补偿费至8万元，并赔偿因县政府侵害承包经营权所造成的损失费5万元。

问题：根据本案法律关系的性质，法院应如何处理此案？为什么？

【参考答案】

一、单项选择题

1.A 2.C 3.C 4.A 5.B 6.A 7.C 8.C 9.C 10.D 11.A
12.B 13.D

二、多项选择题

1.ABD 2.ABC 3.ABCDE 4.AC 5.ABC 6.CD 7.ADE 8.ABD
9.ABCDE 10.ABCDE 11.AB 12.ABE 13.BCDE

三、名词解释

1. 房地产权是房地产作为一项财产在法律上的反映。
2. 房地产关系，指人们取得、开发、利用、经营和管理土地、房屋而形成的社会关系。

3. 房地产法律关系是对房地产关系的法律调整, 房地产关系是法律调整的对象, 而房地产法律关系则是法律调整的结果。
4. 房地产法律关系主体是指参加房地产法律关系的当事人。它主要有以下几类: 国家机关、企业、事业单位和社会团体、公民个人。
5. 房地产法律关系客体是指房地产法律关系主体的权利义务所共同指向的对象。它分为土地和房屋, 还包括行为。
6. 房地产业可以从广义的和狭义的分开解释。狭义的房地产业是指专门从事房地产开发经营的行业。广义的房地产业应该包含从事城乡土地、房屋的开发、利用、经营、服务、管理、保护的各种业务活动。
7. 城市房地产开发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。

四、简答题

1. 答: 房地产法可以表现为一部系统的法律, 即房地产法典; 也可以由众多的房地产法律规范组成为一个整体。中国同许多国家和地区一样, 目前采取后一种立法模式。基本内容包括:

- (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。

上述内容, 有些统一进行立法, 如《民法通则》、《担保法》中关于所有权、使用权和抵押权的规定; 有些分别进行立法, 如土地方面有《基本农田保护条例》, 城市房地产方面有《城市房地产开发经营管理条例》等等。我国的房地产法律体系按其内容分布划分, 应由三部分立法组成: 一是综合的法, 如《宪法》、《民法通则》等法律中的有关规定。二是专门的法, 如《城市规划法》、《土

地管理法》、《城市房地产管理法》、《建筑法》、《住宅法》以及它们的实施条例、细则、办法之类。三是相关的法，如《森林法》、《草原法》、《渔业法》、《环境保护法》、《担保法》《商业银行法》、《婚姻法》、《继承法》等法律中的有关规定。

2. 答：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。土地的开发和利用为人类提供着生存、发展的基础性物质条件。唯物主义认为，满足衣、食、住、行等项需要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。安居乐业，自古已然，于今尤是。

(2) 先导性。包括建筑业在内的广义房地产业的发展，为农业、工业、商业、运输业等国民经济行业的繁荣发展提供着先导性物质条件。房地产业的发展为扩大对外开放、吸收利用外资创造着良好的经济环境。特别是在我国现阶段，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。

总之，国家的繁荣稳定、人民的安居乐业，都离不开房地产业的持续、快速、健康的发展。

3. 答：(1) 规范房地产市场秩序的需要。

社会主义市场经济秩序应当成为法制型经济，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规范，制定为法律、法规；但是，也出现过一些问题，产生了一些纠纷，有待于通过深化改革的实践和健全房地产的法制，求得进一步的妥善解决。针对存在的一些主要问题，我们必须依法整顿和规范全国各类房地产市场，促进房地产业健康发展。为此，国家多次修正《土地管理法》及其配套法规，制定与《城市房地产管理法》配套的法规，将福利分房政策改为货币化、商品化的住房政策。通过加强宏观调控