

2022 年 4 月高等教育自学考试全国统一命题考试

房地产法

(课程代码: 00169)

注意事项:

1. 本试卷分为两部分, 第一部分为选择题, 第二部分为非选择题。
2. 应考者必须按试题顺序在答题卡(纸)指定位置上作答, 答在试卷上无效。
3. 涂写部分、画图部分必须使用 2B 铅笔, 书写部分必须使用黑色字迹签字笔。

一、单项选择题: 本大题共 30 小题, 每小题 1 分, 共 30 分。在每小题列出的备选项中只有一项是最符合题目要求的, 请将其选出。

1. 不动产纠纷案件的管辖法院是
 - A. 不动产所在地法院
 - B. 原告住所地法院
 - C. 被告住所地法院
 - D. 合同签订地法院
2. 下列属于行政性质房地产关系的是
 - A. 建设用地使用权出让关系,
 - B. 建设用地使用权转让关系
 - C. 建设用地使用权租赁关系
 - D. 建设用地使用权划拨关系

3. 宅基地的所有权属于

- A. 乡镇政府
- B. 农民集体
- C. 农民家庭
- D. 农民个人

4. 根据物权公信原则，除非有相反证据证明，应推定为不动产权利人的是

- A. 不动产的占有人
- B. 不动产的使用人
- C. 记载于不动产登记簿的权利人
- D. 不动产的管理人

5. 规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同

- A. 有效
- B. 无效
- C. 效力待定
- D. 可撤销

6. 集体土地征收的实质是国家强制收买集体土地的

- A. 所有权
- B. 使用权
- C. 占有权

D. 收益权

7: 与土地使用者签订国有建设用地使用权出让合同的主体是

A. 省级人民政府土地管理部门

B. 省级人民政府

C. 市、县人民政府土地管理部门

D. 市、县人民政府

8. 国有土地上房屋征收补偿的责任主体是

A. 建设单位

B. 拆迁单位

C. 政府

D. 施工单位

9. 转让房地产开发项目，转让人和受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起一定期限内，持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案，该期限是

A. 7 日

B. 15 日

C. 30 日

D. 60 日

10. 建设工程款优先受偿权的范围不包括

A. 工人工资

- B. 违约金
- C. 垫付的工程款
- D. 材料款

11. 房地产项目公司在项目开发完成被整体转让或者楼盘售罄,把物业服务委托给专业的物业服务企业以后,该项目公司

- A. 继续开发新项目
- B. 继续处理小区后续事项
- C. 随之解散、注销
- D. 永续存在

12. 下列不属于建设工程强制招标项目的是;

- A. 使用国际组织贷款的项目
- B. 部分使用国有资金投资的项目
- C. 公用事业项目
- D. 施工单项合同估价约人民币 100 万元的物业维修项目

13. 因租赁合同发生的纠纷,人民法院可以通知次承租人以一定的身份参加诉讼,该身份是

- A. 原告
- B. 被告
- C. 第三人
- D. 证人

14. 商品房质量保修期限的起算时间是

- A. 商品房交付之日
- B. 合同签订之日
- C. 商品房竣工之日
- D. 业主入住之日

15. 下列关于商品房 预售合同登记备案的说法中，正确的是

- A. 唯一目的是保障购房人的利益
- B. 是肖事人的自愿行为
- C. 应当自签约之日起 15 日内办理
- D. 属于行政管理制度

16. 除法律另有规定或者当事人另有约定外，商品房在交付使用前毁损、灭失风险的承担者是

- A. 出卖人
- B. 买受人
- C. 施工单位
- D. 监理单位

17. 建筑物区分所有权人是房屋的

- A. 使用人
- B. 所有权人
- . C. 承租人

D. 实际占有人

18. 业主对建筑物专有部分以外的共有部分

A. 只享有权利

B. 只承担义务

C. 可以放弃权利不履行义务

D. 既享有权利也承担义务

19. 物业管理的本质是

A. 业主共同自治

B. 业主个人自治

C. 物业服务企业自治

D. 基层政府自治

20. 物业服务企业违反有关规定,将一个物业管理区域内的全部物业管理一并委托给他人的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门]处以委托合同价款一定比例的罚款,该比例是

A. 10%以上 15%以下

B. 15%以上 20%以下

C. 20%以, 上 30%以下

D. 30%以上 50%以卜

21. 房地产融资分为两类,即房地产开发融资和

A. 房地产消费融资

B. 房地产抵押融资

C. 房地产转让融资

D. 房地产租赁融资

22. 下列不属于 我国个人住房抵押贷款的是

A. 住房公积金贷款

B. 商业银行贷款

C. 住房公积金贷款和商业银行贷款组合贷款

D. 政策性银行贷款

23. 抵押房地产投保的，保险单的保管人应当是

A. 抵押人

B. 抵押权人

C. 房地产管理机构

D. 抵押登记机构

24. 下列与住房抵押贷款无关的保险是

A. 人身保险

B. 财产保险

C. 信用保险

D. 保证保险

25. 设立住房置业担保公司的条件之一是有不少于人民币

A. 500 万元的注册资本

B. 500 万元的实有资本

C. 1000 万元的注册资本

D. 1000 万元的实有资本

26. 经济适用住房购房人的退出形式不包括

A. 向市场出售

B. 政府回购

C. 取得完全产权

D. 取得部分产权

27. 公共租赁住房的出租对象不包括

A. 城镇中等偏下收入住房困难家庭

B. 在城镇稳定就业的外来务工人员

C. 工作地点离家庭住址较远的职工

D. 城镇新就业的无房职工

28. 住房公积金委员会的成员中，工会代表和职工代表应占的比例是

A. 1/4

B. 1/3

C. 2/3

D. 3/4

29. 房地产代理的特点之一是

A. 经纪机构必须以被代理人的名义从事代理活动

- B. 经纪机构必须以自己的名义从事代理活动
- C. 代理行为的法律后果由代理人承担
- D. 代理行为的法律后果由代理人和被申请人共同承担

30. 城镇土地使用税是一种

- A. 间接税
- B. 直接税
- C. 混合税
- D. 综合税

二、多项选择题:本大题共 5 小题, 每小题 2 分, 共 10 分。在每小题列出的备选项中至少有两项是符合题目要求的, 请将其选出, 错选、多选或少选均无分。

31. 法律上区分动产和不动产, 主要是考总到动产和不动产在经济价值以及利用方法等

方面的差异, 在调整上需要采取不同的原则, 具体包括

- A. 动产和不动产变动的要件不同
- B. 权利类型不同
- C. 权利主体不同
- D. 诉讼管辖不同
- E. 在涉外物权法律关系中适用的准据法不同

32. 根据《城市房地产管理法》的规定，国家对房地产交易的管制主要体现在

- A. 禁止特定种类的房地产交易
- B. 对特定主体限制购买房地产
- C. 规定特定种类的房地产交易的前置条件
- D. 房地产交易的价格管理
- E. 对特定主体限制购房贷款

33. 下列属于全体业主共同共有部分的有

- A. 小区建设用地使用权
- B. 小区公共绿地
- C. 小区消防设施
- D. 小区公共照明设施
- E. 小区会所

34. 房地产抵押权实现的方式一般有

- A. 折价
- B. 赠与
- C. 拍卖
- D. 留置
- E. 变卖

35. 下列书立和领受应税房地产凭证的情形中，免纳印花税的有

- A. 房产所有人将房产赠与政府所立的书据

- B. 房产所有人将房产赠与学校所立的书据
- C. 房产所有人将房产赠与近亲属所立的书据
- D. 房产所有人将房产赠与贫困户所立的书据
- E. 房产所有人将房产赠与社会福利单位所立的书据

三、名词解释题:本大题共 5 小题, 每小题 3 分, 共 15 分。

36. 实质意义的房地产法

37. 房地产合作开发协议

38. 商品房现售

39. 房地产开发贷款

40. 房地产中介服务

四、简答题:本大题共 4 小题, 每小题 6 分, 共 24 分。

41. 简述地役权的特征。

42. 简述建设用地使用权消灭的原因。

43. 简述享受实物配租廉租住房的家庭应当退回廉租住房的情形。

44. 简述纳税人应当按照房地产评估价格计算缴纳土地增值税的情形。

五、论述题:本题 10 分。

45. 试述物业服务企业在物业服务中的义务。

六、案例分析题:本题 11 分。

46. 陈某与燕某于 2017 年 9 月 22 日签订一份房屋租赁合同, 合同约定陈某将其位于某市的一套房屋出租给燕某, 租期 5 年, 每月租金 2500 元, 每月

20 日交纳下个月的租金。2020 年 3 月 20 日，陈某与肖某签订一份房屋买卖合同，将该租赁房屋以 180 万元的价格出售给肖某，并于 2020 年 3 月 27 日到房管部门办理了过户手续，双方约定 2020 年 4 月 20 日将房屋交付给肖某。2020 年 4 月 15 日，陈某找到燕某，要求其腾退租赁房屋。燕某表示，陈某出售该租赁房屋未经过自己的同意，该买卖合同无效，自己是该房屋的承租人，享有优先购买权，自己愿意出 180 万元购买该房屋，该房屋应该归自己所有。肖某于 2020 年 4 月 20 日通知燕某，宣布燕某与陈某签订的房屋租赁合同对自己不能发生效力，自己急需用房，限燕某于 2020 年 4 月 25 日搬出该出租房屋，否则自己将清理燕某放在出租房屋的物品并换锁，三方遂发生争执。

请回答下列问题并说明理由：

- (1) 陈某与燕某签订的房屋租赁合同是否有效？(2 分)
- (2) 陈某与肖某签订的房屋买卖合同是否有效？(3 分)
- (3) 燕某是否享有该出租房屋的优先购买权？该出租房屋归谁所有？(3 分)
- (4) 陈某与燕某签订的房屋租赁合同对肖某是否有法律效力？肖某是否可以要求燕某限期从出租房屋搬出？(3 分)