

绝密 ★ 考试结束前

全国 2019 年 10 月高等教育自学考试

房地产法试题

课程代码:00169

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

选择题部分

注意事项:

1. 答题前,考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。
2. 每小题选出答案后,用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动,用橡皮擦干净后,再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

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. 从地域上说,房地产法的调整对象主要是
 - A. 城镇房屋买卖关系
 - B. 城镇房屋赠与关系
 - C. 城镇房地产关系
 - D. 城镇房屋租赁关系
2. 下列关于“宅基地使用权转让”的说法中,不正确的是
 - A. 受让人须为同一农民集体经济组织成员
 - B. 须经本农民集体经济组织同意
 - C. 出让人必须拥有两处以上宅基地
 - D. 受让人没有住房和宅基地,且符合宅基地使用权分配要求
3. 下列关于“土地征收的实质”的表述中,正确的是
 - A. 国家强行有偿取得集体土地所有权
 - B. 国家强行无偿取得集体土地所有权
 - C. 国家强行有偿取得集体土地使用权
 - D. 国家强行无偿取得集体土地使用权
4. 根据我国相关法律规定,不动产的权属
 - A. 以权属证书为准
 - B. 以登记簿为准
 - C. 以当事人的约定为准
 - D. 以登记簿为准,但有证据证明登记簿确有错误的除外

5. 下列土地使用权出让方式中, 属于非公开竞价方式的是
A. 招标出让
B. 拍卖出让
C. 协议出让
D. 挂牌出让
6. 挂牌出让国有建设用地使用权的, 其挂牌时间不得少于
A. 5 日
B. 7 日
C. 10 日
D. 15 日
7. 房地产开发企业一级资质的初审机关是
A. 乡、镇人民政府建设行政主管部门
B. 市、州人民政府建设行政主管部门
C. 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门
D. 国务院建设行政主管部门
8. 招标出让国有土地使用权, 当投标人少于一定数额时, 招标人应当终止招标活动, 该数额是
A. 2 人
B. 3 人
C. 4 人
D. 5 人
9. 签订国有土地租赁合同的主体是一定级别以上的人民政府土地管理部门, 该级别是
A. 乡级
B. 县级
C. 市级
D. 省级
10. 居住用地的最高使用年限是
A. 40 年
B. 50 年
C. 70 年
D. 100 年
11. 房屋屋面防水工程的最低保修期限为
A. 2 年
B. 3 年
C. 4 年
D. 5 年
12. 建设工程监理的特点是
A. 广泛性
B. 永久性
C. 服务性
D. 管理性
13. 商品房预售的条件之一是投入开发建设的资金达到工程建设总投资的一定比例以上, 该比例是
A. 20%
B. 25%
C. 30%
D. 50%

14. 建设工程投标保证金一般不得超过投标总价的
- A. 1% B. 2%
C. 5% D. 8%
15. 房地产抵押合同的生效, 除符合一般合同的生效条件以外, 还应当
- A. 由房管部门认证 B. 进行公证
C. 将房地产转移占有 D. 办理抵押登记
16. 物业服务企业提供住宅小区物业服务的直接依据是
- A. 业主的委托
B. 房地产开发商的聘用
C. 开发商的委托授权
D. 物业所在地的县级以上人民政府建设主管部门委托
17. 建筑物区分所有权中的共有权
- A. 属于法定共有 B. 属于约定共有
C. 属于任意共有 D. 既有法定共有, 也有约定共有
18. 下列选项中, 属于土地使用权客体的是
- A. 矿藏 B. 地面
C. 地下文物 D. 地面之上的所有空间
19. 公共租赁住房的出租对象之一是
- A. 城乡低收入阶层 B. 城镇单身职工
C. 家庭成员多的职工 D. 城镇中新就业的无房职工
20. 廉租房住户退回廉租房的情形之一是, 无正当理由未交纳廉租住房租金累计达到
- A. 2 个月以上 B. 4 个月以上
C. 6 个月以上 D. 8 个月以上
21. 资质等级为二级的物业服务企业的注册资本应当不少于
- A. 200 万元 B. 300 万元
C. 500 万元 D. 800 万元
22. 业主委员会经业主大会选举产生, 应当自产生之日起 30 日内向有关部门备案, 该部门是
- A. 物业所在地的区、县级人民政府房地产行政主管部门和街道办事处
B. 物业所在地的区、县级人民政府工商行政主管部门
C. 物业所在地的区、县级人民政府建设行政主管部门
D. 物业所在地的区、县级人民政府房地产行政主管部门和居民委员会

23. 下列可以设定抵押的房地产是
- A. 所有权、使用权有争议的地产
 - B. 土地所有权
 - C. 普通高等学校教学用房
 - D. 城镇居民拥有的房屋及其他地上附着物
24. 信托公司发放贷款的房地产项目的项目资本金比例不得低于
- A. 20%
 - B. 25%
 - C. 30%
 - D. 35%
25. 下列选项中, 属于可以申请缴存住房公积金的主体的是
- A. 国有企业及其职工
 - B. 城镇个体工商户
 - C. 城镇私营企业
 - D. 社会团体及其在职职工
26. 土地增值税实行四级超额累进税率, 增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为
- A. 30%
 - B. 40%
 - C. 50%
 - D. 60%
27. 房地产行纪的实质是
- A. 代理行为
 - B. 居间行为
 - C. 咨询服务行为
 - D. 买卖或出租行为
28. 对新建房屋进行的权属登记属于
- A. 转移登记
 - B. 初始登记
 - C. 总登记
 - D. 其他权利登记
29. 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市应当设立住房公积金管理委员会, 作为住房公积金管理的
- A. 决策机构
 - B. 执行机构
 - C. 监督机构
 - D. 领导机关
30. 依据《物业管理条例》的规定, 业主大会作出决定, 应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主并且占总人数 2/3 以上的业主同意的事项是
- A. 选聘和解聘物业服务企业
 - B. 筹集和使用专项维修资金
 - C. 制定和修改管理规约
 - D. 选举业主委员会

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. 《物权法》规定的地役权合同的一般条款包括
- A. 当事人的姓名或名称
 - B. 供役地和需役地的位置
 - C. 利用目的和方法
 - D. 利用期限
 - E. 争议解决的方法
32. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的房屋征收的补偿方式有
- A. 货币补偿
 - B. 实物补偿
 - C. 安置就业
 - D. 房屋产权调换
 - E. 给予生活补贴
33. 与一般共有权相比，建筑物区分所有权共有部分共有权的特点有
- A. 权利人的身份具有复合性
 - B. 权利客体非常广泛
 - C. 权利变动取决于专有权的变动
 - D. 权利行使要遵循法律和管理规约
 - E. 权利转让时，其他共有人没有优先购买权
34. 我国住房置业担保的特征有
- A. 住房置业担保具有垄断性
 - B. 政府对住房置业担保进行严格的规制
 - C. 住房置业担保公司的设立无须经过审核批准
 - D. 住房置业担保公司具有较充分的专业优势
 - E. 住房置业担保公司的业务活动是完全自由的
35. 目前，我国房地产中介服务的种类主要有
- A. 房地产咨询
 - B. 房地产买卖
 - C. 房地产经纪
 - D. 房地产估价
 - E. 房地产租赁

非选择题部分

注意事项：

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上，不能答在试题卷上。

三、名词解释题：本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分。

36. 房地产市场
37. 土地使用权出让
38. 狭义的项目公司兼并
39. 业主委员会
40. 房地产行政性收费

四、简答题：本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分。

- 41. 简述集体土地征收的程序。
- 42. 简述建设工程施工合同发包人的一般义务。
- 43. 简述家庭申请经济适用住房应具备的条件。
- 44. 简述“反跳单”条款的概念及其效力。

五、论述题：本题 10 分。

45. 试述前期物业管理的含义及建设单位在前期物业管理中应承担的主要法定义务。

六、案例分析题：本题 11 分。

46. 肖某与马某于 2018 年 8 月 30 日签订一份房屋买卖合同，约定肖某将其位于某市的一套房屋卖给马某，房屋价款 360 万元，分两次付清，签订合同时先付 160 万元，剩余 200 万元在办理房屋产权过户手续时付清。双方约定于同年 10 月 30 日到不动产登记部门办理房屋产权过户登记手续。马某按约定交付了第一期房款，等着与肖某去办理过户手续。同年 9 月 20 日，肖某经人介绍与沈某认识，沈某愿意以 400 万元的价格购买该房屋，并在订立合同时一次付清全部房款。肖某见有利可图，立即与沈某订立一份房屋买卖合同，并于 9 月 30 日办理了房屋产权变更登记。同年 10 月 30 日，马某要求肖某一起去办理房屋产权过户登记手续时，肖某称自己已将该房屋卖给他人，要求解除与马某签订的房屋买卖合同，愿意退还马某的 160 万元。马某则认为，自己与肖某签订合同在先，而且自己已按约定履行了合同，而肖某与沈某签订的合同在后，按理属于无效合同，故要求肖某按约定履行合同。双方发生争执，马某诉至人民法院。

问题：（1）肖某与马某签订的房屋买卖合同是否有效？为什么？（3 分）

（2）肖某与沈某签订的房屋买卖合同是否有效？为什么？（2 分）

（3）马某与沈某之间，谁取得该争议房屋的所有权？为什么？（3 分）

（4）肖某与马某之间的房屋买卖合同纠纷应如何处理？（3 分）