

2021年4月高等教育自学考试全国统一命题考试
房地产法试卷

(课程代码 00169)

一、单项选择题:本大题共 30 小题,每小题 1 分,共 30 分。

1. 下列关于房地产法的调整范围,说法不正确的是 (**B**)
A. 从地域上看,房地产法主要调整城镇房地产关系
B. 从调整时间上看,房地产法所调整的内容都不限期
C. 从调整行为上看,房地产法调整的行为主要包括取得房地产开发用地的建设用地使用权的行为、房地产开发行为、房地产交易行为,以及国家实施房地产管理的行为
D. 从房地产关系的主体地位看,房地产法既调整平等主体之间的房地产关系,也调整非平等主体之间的房地产关系
2. 根据 2003 年《房地产业基本术语标准》,土地市场主要交易的是 (**D**)
A. 土地所有权 B. 房屋使用权 C. 房屋所有权 D. 土地使用权
3. 供役地权利人甲可基于一定情形向地役权人乙行使地役权合同解除权,该情形是 (**B**)
A. 合同到期 B. 乙滥用地役权 C. 乙将供役地转让 D. 乙未利用供役地
4. 依照法律规定应当登记的不动产物权变动,其发生效力的时间是 (**A**)
A. 记载于不动产登记簿之时 B. 交付之时 C. 双方合意之时 D. 签署合同之时
5. 当不动产权属证书和不动产登记簿记载的事项不一致时,下列说法正确的是 (**C**)
A. 由不动产权利人自己决定
B. 由不动产登记机构决定
C. 除非有证据证明登记簿确有错误,以不动产登记簿为准
D. 除非有证据证明登记簿确有错误,以权属证书为准
6. 征收 A 省 B 市 C 县 D 村的 5 公顷基本农田,其审批权限属于 (**A**)
A. 国务院 B. A 省人民政府 C. B 市人民政府 D. C 县人民政府
7. 下列关于城乡规划编制的表述中,正确的是 (**C**)
A. 全国城镇体系规划由国务院编制
B. 城市总体规划由国务院城乡规划主管部门会同国务院有关部门组织编制
C. 省域城镇体系规划由省级人民政府组织编制,报国务院审批
D. 重要地块的修建性详细规划由建设单位组织编制
8. 下列关于建设工程施工合同的表述中,正确的是 (**D**)
A. 在房地产开发中,承包方就是建设单位
B. 在房地产开发中,发包方就是具有资质的建筑企业
C. 在房地产开发中,承包方就是房地产开发企业
D. 建设工程施工合同是指发包方和承包方为完成商定的施工任务,明确相互权利、义务的协议
9. 房屋租赁合同订立后的一定期限内,当事人应当办理房屋租赁登记备案,该期限是 (**C**)
A. 15 日 B. 20 日 C. 30 日 D. 45 日
10. 出让取得的建设用地使用权,使用的最高年限按其用途确定。下列各项中正确的是 (**B**)
A. 居住用地 50 年 B. 工业用地 50 年 C. 商业用地 40 年 D. 体育用地 40 年
11. 2011 年 1 月 21 日国务院颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》对“征收的前提一公

- 共利益”作了列举，下列不属于其范围的是（ **D** ）
- A.国防的需要
B.由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要
C.外交的需要
D.地方性法规规定的其他公共利益的需要
- 12.根据《城市房地产管理法》的规定，城市基础设施用地和公益事业用地的土地使用权，确属必需的，可以通过划拨的方式取得土地使用权，但须经相关部门批准，该部门是（ **A** ）
- A.县级以上人民政府 B.县自然资源局 C.县规划局 D.乡、镇人民政府
- 13.按房地产开发业务在企业经营范围中地位的不同，可将房地产开发企业分为房地产开发专营企业、兼营企业和（ **C** ）
- A.合营企业 B.私营企业 C.项目公司 D.项目企业
- 14.下列不属于建设工程施工合同法律特征的是（ **D** ）
- A.建设工程施工合同具有严格的计划性
B.承包人主体资格受到严格限制
C.签订及履行施工合同受到国家的严格监督管理
D.实行建设工程施工合同审批制度
- 15.建设工程监理各主体间的法律关系中，建设单位与监理单位之间的关系是（ **D** ）
- A.合作关系 B.监理与被监理关系 C.工程建设承包关系 D.委托与被委托关系
- 16.按交易形式的不同，房地产交易可分为房地产转让、房地产抵押和（ **D** ）
- A.建设用地使用权转让 B.房地产项目转让 C.商品房销售 D.房屋租赁
- 17.关于预售商品房的再行转让，下列表述错误的是（ **A** ）
- A.商品房预售的，商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让的问题，由国务院房地产管理部门规定
B.在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让手续
C.房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续
D.实行实名制购房，推行商品房预售合同网上即时备案，防范私下交易行为
- 18.房屋出租人享有的权利不包括（ **C** ）
- A.租金收取权 B.用房监督权 C.修缮房屋权 D.房屋收回权
- 19.根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，关于价格评估，下列说法错误的是（ **B** ）
- A.被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定
B.房地产价格评估机构由被征收人随机选定的方式确定
C.房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作
D.任何单位和个人不得干预
- 20.下列关于商品房面积误差的处理，表述正确的是（ **D** ）
- A.按套计价的预售房屋，房地产开发企业可以在合同中附所售房屋的平面图
B.按套内建筑面积计价，合同未约定面积误差的处理方式的，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，买受人有权退房
C.按套内建筑面积计价，合同未约定面积误差的处理方式的，面积误差比绝对值超过3%时，据实结算房价款
D.买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息
- 21.下列不属于业主在物业管理中享有的权利是（ **C** ）
- A.选举业主委员会委员
B.对物业共有设施享有知情权
C.按时缴纳物业服务费用
D.接受物业服务企业提供的服务