00395《房地产法》助学资料

 **任静文**

**形成性考核1**

1、房地产法是调整房地产开发、交易及管理过程中发生的社会关系的法律规范的总称。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

2、.房地产法调整的对象包括房地产开发关系、交易关系、物业管理关系及房地产管理关系。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

3、.房地产法的体系是指构成房地产法的各部门之间的有机联系的整体。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

4、房地产法律关系是指房地产法律规范在调整房地产开发、交易及管理关系过程中发生在房地产主体之间 的权利义务关系。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

5、房地产法律关系的构成要素包括主体、客体和内容。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

6、房地产法律关系的主体包括房地产管理主体、 房地产开发主体、 房地产交易主体和房地产服务主体。 （ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

7、房地产法律关系的内容是指房地产法律关系主体享有的权利（或职权）和承担的义务（或指责）。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

8、房地产法律关系的客体是指房地产法律关系主体之权利义务共同指向的对象。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

9、房地产法律关系的客体主要有房地产经济行为和房地产两大类。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

10、土地征收的主体只能是国家。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

11、征收基本农田的应当由国务院批准。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

12、征收基本农田以外的耕地超过 35 公顷的应当由国务院批准。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

13、.征收土地 60 公顷的，应当由由国务院批准。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

14、征收土地 40 公顷的，应当由省、自治区、直辖市人民政府批准，并报国务院备案。由国务院批准。 （ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

15、农民的宅基地属于农民私人所有。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

16、征收基本农田 30 公顷以下的由省级人民政府批准。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

17、对因征收房屋造成停产停业损失的补偿，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

18、.因征收房屋造成搬迁的，房屋征收部门应当向被征收人支付搬迁费。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

19、.选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当向被征收人支付临时安置费或者提供周 转用房（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

20、.房屋征收被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

21、房地产关系具有直接的物质利益内容，其本质上属于（ ）

选择一项：

a. 经济关系

b. 行政关系

c. 法律关系

d. 管理关系

正确答案是：经济关系

22、根据《城市规划法》的规定，规划行政主管部门对城市建设必须坚持（ ）

选择一项：

a. “一书两证 ”制度

b. 六书制度

c. 登记证制度

d. 五证制度

正确答案是：“一书两证 ”制度

23、县级以上土地行政主管部门在履行监督检查职能时，无权采取的措施是（ ）

选择一项：

a. 有期徒刑

b. 没收违法嫌疑人的财物

c. 拘役

d. 没收营业执照

正确答案是：没收违法嫌疑人的财物

24、农村宅基地和自留地、自留山，其所有权属于（ ）

选择一项：

a. 村民所有

b. 集体所有

c. 个人所有

d. 国家所有

正确答案是：集体所有

25、一次性开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩 600 公顷以上的，须报相关机关批准，该机关是（ ）

选择一项：

a. 省政府

b. 地级市政府

c. 国务院

d. 县政府

正确答案是：国务院

26、公有房屋的使用人无正当理由闲置住宅达到一定时间，房屋产权人可以收回其使用权，该闲置时间为（ ）

选择一项：

a. 8个月

b. 5个月

c. 3个月

d. 6个月

正确答案是：6个月

27、在建筑物区分所有权的权利构成中，处于主导地位的是（ ）

选择一项：

a. 社员权

b. 特制所有权

c. 共有权

d. 地役权

正确答案是：特制所有权

28、对新建房屋所进行的权属登记，称为（ ）

选择一项：

a. 变更登记

b. 初始登记

c. 总登记

d. 转移登记

正确答案是：初始登记

29、房地产开发企业赖以生存和发展的必要条件是（ ）

选择一项：

a. 环境效益

b. 经济效益

c. 生态效益

d. 社会效益

正确答案是：经济效益

30、国有土地上征收补偿的对象是被征收房屋及其附属物的（ ）

选择一项：

a. 所有人

b. 使用人

c. 承租人

d. 抵押权人

正确答案是：所有人

31、多项选择题：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（ ）

选择一项或多项：

a. 农业地

b. 房屋用地

c. 建设用地

d. 未利用地

e. 工业用地

正确的答案是: 农业地, 建设用地, 未利用地

32、多项选择题：我国房地产法的基本原则包括（ ）

选择一项或多项：

a. 房地产综合开发原则

b. 土地有偿使用原则

c. 土地共有原则

d. 平等互利原则

e. 城镇住房商品化原则

正确的答案是: 土地共有原则, 城镇住房商品化原则, 房地产综合开发原则, 土地有偿使用原则

33、多项选择题：下列属于禁止房地产转让的情形有（ ）

选择一项或多项：

a. 被依法裁定查封的房地产

b. 共有房地产，未经其他共有人书面同意的

c. 未依法登记领取权属证书的

d. 依法收回土地使用权的

e. 权属有争议的

正确的答案是: 依法收回土地使用权的, 共有房地产，未经其他共有人书面同意的, 权属有争议的, 未依法登记领取权属证书的, 被依法裁定查封的房地产

34、多项选择题：下列在中国境内拥有房屋产权的单位和个人，属于房产税纳税人的有（ ）

选择一项或多项：

a. 自然人

b. 个体工商户

c. 中外合资企业

d. 外商独资企业

e. 国有企业

正确的答案是: 个体工商户, 国有企业, 中外合资企业, 外商独资企业, 自然人

35、多项选择题：房地产法律关系的特征有（ ）

选择一项或多项：

a. 客体的确定性

b. 主体的多元性

c. 内容的多样性

d. 权利的绝对性

e. 义务的排他性

正确的答案是: 主体的多元性, 客体的确定性, 内容的多样性

36、房地产市场最主要的组成部分是————。

正确答案是：转让市场

37、地表建筑物拆迁时，其价格由————来认定

正确答案是：评估机构

38、房地产法律关系的构成要素：主体，客体，还有——————

正确答案是：内容

39、国家房地产管理体制最高行政机构是————。

正确答案是：国务院

40、土地基本国策：十分珍惜、合理利用土地和切实保护——————。

正确答案是：耕地

**形成性考核2**

1、对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

2.对被征收房屋价值的补偿，不得高于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

3实施房屋征收应当先搬迁、后补偿。 ( )

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

4实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。 ( )

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

5征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当优先给予 住房保障。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

6．征收个人住宅，被征收人符合住房保障条件的，作出房屋征收决定的市、县级人民政府可以适当优先 给予住房保障。 ( )

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

7、被征收人对市、 县级人民政府作出的房屋征收决定不服的， 可以依法申请行政复议， 也可以依法提起行 政诉讼。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

8、禁止建设单位参与搬迁活动。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

9、建设单位可以参与搬迁活动 ( )

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

10.房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

11、市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

12、房地产开发企业注册资本应当在 100 万元以上，且流动资金不低于 100 万元。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

13、土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

14.房地产开发必须严格执行城市规划。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

15、房地产开发必须严格执行城市规划，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。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

16、房地产开发项目的设计、施工，必须符合国家的有关标准和规范。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

17、房地产开发项目竣工，经验收合格后，方可交付使用。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

18.房地产转让时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

19、房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

20、房地产转让，应当签订书面转让合同，合同不必载明土地使用权取得的方式。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

21、对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的（ ）

选择一项：

a. 协议价格

b. 指定价格

c. 市场价格

d. 国际价格

正确答案是：市场价格

22、实施房屋征收应当（ ）

选择一项：

a. 货币安置

b. 先拆迁，后补偿

c. 异地置换

d. 先补偿、后搬迁

正确答案是：先补偿、后搬迁

23、合营企业中的中方合营者以土地使用权折价入股，该合营企业（ ）

选择一项：

a. 自成立之日起取得土地使用权

b. 自营业之日起获得土地使用权

c. 自注销之日起获得土地使用权

d. 自注册之日起获得土地使用权

正确答案是：自成立之日起取得土地使用权

24、职工购买公房，可以一次性付款，也可以分期付款。分期付款的首期付款不得低于实际售价的（ ）

选择一项：

a. 30%

b. 20%

c. 80%

d. 50%

正确答案是：30%

25、具体进行物业管理的行为主体是（ ）

选择一项：

a. 全体业主

b. 业主委员会

c. 房地产行政管理部门

d. 物业管理服务公司

正确答案是：物业管理服务公司

26、商业银行发放个人抵押贷款，贷款额与抵押物实际价值的比例（抵借比）最高不得超过（ ）

选择一项：

a. 80%

b. 50%

c. 40%

d. 20%

正确答案是：80%

27、职工个人缴存的住房公积金，缴存的方式是（ ）

选择一项：

a. 由职工所在单位每月从其工资中代缴

b. 由职工个人缴纳

c. 税务部门代扣

d. 由单位缴纳

正确答案是：由职工所在单位每月从其工资中代缴

28、土地增值税税率采用（ ）

选择一项：

a. 四级超额累进税率

b. 三级超额累进税率

c. 五级超额累进税率

d. 二级超额累进税率

正确答案是：四级超额累进税率

29、下列关于房产税征税范围的表述中，正确的是（ ）

选择一项：

a. 城市和郊区及所辖的行政村

b. .城市、县城、建制镇、工矿区和行政村

c. 城市、县城、建制镇及所辖的行政村

d. 城市、县城、建制镇和工矿区

正确答案是：城市、县城、建制镇和工矿区

30、契税实行比例税率，税率为（ ）

选择一项：

a. 4%~6%

b. 3%～ 5%

c. 5%～7%

d. 6%~8%

正确答案是：3%～ 5%

31、多项选择题：房地产权属登记所具有的功能包括（ ）

选择一项或多项：

a. 服务功能

b. 对抗功能

c. 管理功能

d. 公示功能

e. 产权确认功能

正确的答案是: 产权确认功能, 公示功能, 管理功能

32、多项选择题：我国法律规定，房地产不得设定抵押的情况有（ ）

选择一项或多项：

a. 列入文物保护的建筑物

b. 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产

c. 权属有争议的房地产

d. 被依法查封、扣押的房地产

e. 已依法公告列入拆迁范围的房地产

正确的答案是: 权属有争议的房地产, 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产, 已依法公告列入拆迁范围的房地产, 被依法查封、扣押的房地产, 列入文物保护的建筑物

33、多项选择题：违法转让房地产开发项目的，可以给予的处罚有（ ）

选择一项或多项：

a. 责令停止违法行为

b. 给予直接责任人员行政处分

c. 没收违法所得

d. 处以违法所得五倍以下的罚款

e. 吊销营业执照

正确的答案是: 责令停止违法行为, 没收违法所得, 处以违法所得五倍以下的罚款

34、多项选择题：在我国房地产法律体系中，属于专门法的包括 （ ）

选择一项或多项：

a. 《土地管理法》

b. 《民法通则》

c. 《住宅法 》

d. 《城市房地产管理法》

e. 《继承法》

正确的答案是: 《住宅法 》, 《土地管理法》, 《城市房地产管理法》

35、多项选择题：下列属于契税征税对象的有（ ）

选择一项或多项：

a. 农村集体土地承包经营权转让

b. 房屋赠与

c. 土地使用权转让

d. 房屋买卖

e. 国有土地使用权出让

正确的答案是: 国有土地使用权出让, 土地使用权转让, 房屋买卖, 房屋赠与

36、对居民小区目前的日常管理主体是————。

正确答案是：物业公司

37、居民小区管理的最高决策机构是————。

正确答案是：业主大会

38、————税是我国目前正在启动的对居民住宅按年度的一项税收

正确答案是：房地产税

39、以出让方式取得土地使用权的房地产的转让，属于房屋建设工程的，应完成开发投资总额的——————（百分比）以上。

正确答案是：25%

40、居民房地产转让，必须履行————手续

正确答案是：过户

**形成性考核3**

1、订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

2、订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系解除。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

3、抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

4、抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系可以对抗已登记的抵押权。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

5、乡镇、村企业的建设用地使用权可以单独抵押。

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

6、订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系解除。

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

7、 房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

8、房地产转让，当事人可以不办理权属登记。

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

9、承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

10、共有房地产，未经其他共有人书面同意的不可以转让。

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

11、.承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人不可以按照原租赁合同租赁该房屋。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

12、承租人转租房屋的，不必经出租人书面同意。

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

13、承租人未经出租人书面同意转租的， 出租人可以解除租赁合同， 收回房屋并要求承租人赔偿损失。

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

14、国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业服务企业。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

15、抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

16、建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押财产。

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

17、房地产抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时抵押。

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

18、承租人转租房屋的，应当经出租人书面同意。

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

19、设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

20、选聘和解聘物业服务企业由业主共同决定。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

21、下列关于房地产资质一级企业条件的表述中，不正确的是（ ）

选择一项：

a. 自有流动资金 2000 万元以上，注册资金不低于 2000 万元 B ．具有 5 年以上从事房地产开发的经历

b. 具有 5 年以上从事房地产开发的经历

c. 累计竣工 5 万平方米以上的房屋建筑面积，或累计完成与之相当的房地产开发投资

d. 有职称的建筑、土木工程、财务管理、建筑或房地产经济类的专业管理人员不得少于 40 人

正确答案是：累计竣工 5 万平方米以上的房屋建筑面积，或累计完成与之相当的房地产开发投资

22、下列国家对房地产中介服务人员管理的办法中，不正确的是（ ）

选择一项：

a. 采取统一考试

b. 执业咨询认证

c. 年检

d. 注册登记

正确答案是：年检

23、依照《城市房地产管理法》的规定，预售商品房的，若预购人将其购买的未竣工的预售商品房再行转让的，由（ ）

选择一项：

a. 全国人大常委会规定

b. 土地管理部门规定

c. 规划局规定

d. 国务院规定

正确答案是：国务院规定

24、下列有关房屋预售条件的表述中，不符合法律规定的是（ ）

选择一项：

a. 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资额的 15％以上，并获房地产管理部门批准

b. 已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书

c. 按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资额的 25％以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期

d. 持有建设工程规划许可证 C ．按提供预售的商品房计

正确答案是：按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资额的 15％以上，并获房地产管理部门批准

25、关于外商投资企业使用土地的限制表述中，正确的是（ ）

选择一项：

a. 外商投资企业用地期限与企业的经营期限相同

b. 外商投资企业可以自行改变土地的用途

c. 外商投资企业对其占有的土地拥有所有权

d. 外商投资企业可以根据需要改变土地利用规划

正确答案是：外商投资企业用地期限与企业的经营期限相同

26、将要搬迁的房屋，存在产权、债权纠纷的，解决的方式是（ ）

选择一项：

a. 由房地产开发商处理

b. 由房地产主管部门处理

c. 由县级以上人民政府处理

d. 由被搬迁人自行处理

正确答案是：由被搬迁人自行处理

27、实行基本农田保护区制度是保护耕地的一项基本措施，不应划入基本农田保护区的是（ ）

选择一项：

a. 退耕还牧、还林、还湖的耕地

b. 城镇建设用地周边的耕地

c. 铁路公路交通沿线的耕地

d. 农业科研教学示范田

正确答案是：退耕还牧、还林、还湖的耕地

28、拆迁出租房屋时，被拆迁人和承租人对解决租赁关系达不成协议的，拆迁补偿应当实行（ ）

选择一项：

a. 房屋产权调换

b. 货币补偿，被拆迁人无需承担违约责任

c. 货币补偿，再由被拆迁人承担违约责任

d. 产权调换和货币补偿结合

正确答案是：房屋产权调换

29、下列各项中，属于房地产抵押人权利的是（ ）

选择一项：

a. 保持抵押房地产的价值权

b. 物上代位权

c. 优先受偿权

d. 对抵押房地产的占有、使用和获取收益权

正确答案是：对抵押房地产的占有、使用和获取收益权

30、职工购买公房，可以一次付款，也可以分期付款。实行分期付款的期限一般不超过（ ）

选择一项：

a. 5年

b. 8年

c. 9年

d. 10年

正确答案是：10年

31、三通一平的三通是指（ ）

选择一项或多项：

a. 给水排水管通

b. 道路通

c. 电力通

d. 网通

正确的答案是: 道路通, 电力通, 给水排水管通

32、印花税是对因（ ）、（ ）、（ ）受等行为而书立、领受的应税凭证征收的一种税。商品房买卖买方应交纳印花税，税率为0.03%。

选择一项或多项：

a. 耕地征收

b. 权利许可 证照收受

c. 商事活动

d. 产权转移

正确的答案是: 商事活动, 产权转移, 权利许可 证照收受

33、抵押贷款期间房屋产权归个人所有，而银行只拥有（ ）及 （ ）

选择一项或多项：

a. 变卖权

b. 转让权

c. 处置权

d. 抵押

正确的答案是: 抵押, 处置权

34、房产税的征税范围为（ ）、（ ）、（ ）、（ ）

选择一项或多项：

a. 城市

b. 工矿区

c. 建制镇

d. 县城

正确的答案是: 城市, 县城, 建制镇, 工矿区

35、处理土地房屋纠纷问题，无论是审判、仲裁，或是行政处理，都应该坚持的基本理念是 ( ）、（ ）。

选择一项或多项：

a. 公正

b. 平等

c. 效率

d. 自愿

正确的答案是: 公正, 效率

36、抵押权人应当在主债权——————期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护。

正确答案是：诉讼时效

37、房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和——————原则。

正确答案是：诚实信用

38、承租人转租房屋的，应当经出租人回答不正确同意。

正确答案是：书面

39、承租人转租房屋的，不必经——————书面同意。

正确答案是：出租人

40、设立抵押权，当事人应当采取——————订立抵押合同。

正确答案是：书面形式

**形成性考核4**

1、权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

2、权利人、利害关系人可以申请查询、复制登记资料，登记机构应当提供。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

3、不动产登记簿是物权归属和内容的根据。不动产登记簿由登记机构管理。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

4、当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，

自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

5、不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载于不动产登记簿时发生效力。

（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

6、房产契税征税对象是国有土地使用权出让（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

7、在职工家庭里，已售公房的产权共有关系属于共同共有

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

8、召开业主大会会议，应当于会议召开 15 日以前通知全体业主。（）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

9、土地增值税税率采用超额累进税率（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

10、居住用地使用权出让的最高年限为 50 年 （ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

11、从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

12、非法占用耕地、林地等农用地，改变被占用土地用途，数量较大，造成耕地、林地大量毁坏的，处以5 年以下有期徒刑或拘役，并处或单处罚金。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

13、房地产开发用地，开发商仅取得国有土地使用权。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

14、从事物业管理活动的企业不一定具有独立的法人资格。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

15、住房公积金管理中心在保证住房公积金提取和贷款的前提下，可以购买国债（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

16、《农村土地承包法》规定的耕地承包期为30 年。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

17、业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

18、拆迁范围确定后，法律不禁止向有关部门申诉（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

19、对土地复垦实行的原则是谁破坏，谁复垦。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“对”。

20、业主应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。（ ）

选择一项：

对

错

正确的答案是“错”。

21、下列有关个人住房贷款担保的表述中，不正确的是 ( )

选择一项：

a. 抵押期间届满之前，未经贷款人同意，抵押人不得将抵押物再次抵押

b. 购房人可以用所购自用住房进行抵押，但必须将住房价值全额用于抵押

c. 享有完全民事行为能力的自然人，都可以作为借款人的保证人

d. 当法人作为保证人为借款人提供担保时，必须具有代为偿还本息的能力

正确答案是：享有完全民事行为能力的自然人，都可以作为借款人的保证人

22、在房地产纠纷的解决方式中，仲裁区别于诉讼及行政处理的根本特征是 ( )

选择一项：

a. 自愿

b. 权利

c. 义务

d. 强制

正确答案是：自愿

23、拆迁房屋必须取得 ( )

选择一项：

a. 拆迁许可证

b. 施工许可证

c. 土地许可证

d. 规划许可证

正确答案是：拆迁许可证

24、在我国，房屋租赁行为合法有效的凭证是 ( )

选择一项：

a. 不需要任何证件

b. 房屋租赁证

c. 经营租赁证

d. 特许证

正确答案是：房屋租赁证

25、关于涉外房产制度，下列说法中正确的是 ( )

选择一项：

a. 土地使用权期限届满，原房屋无偿收归国有，但可以申请续期

b. 批准内销的商品房要转为外销时，无须重新审批

c. 外国人私有房所有人办理委托手续无须公证

d. 土改时港澳户地主在农村被没收的房屋，属于土改遗留的问题，按政策应予发还

正确答案是：土地使用权期限届满，原房屋无偿收归国有，但可以申请续期

26、 预售商品房的价格，除国家规定的“微利房” 、“解困房”外，实行 ( )

选择一项：

a. 市场价格

b. 指导价格

c. 协议价格

d. 分批价格

正确答案是：市场价格

27、对房地产行政管理相对人而言，基本的行政责任形式是 ( )

选择一项：

a. 行政处罚

b. 民政处罚

c. 刑事处罚

d. 人事处罚

正确答案是：行政处罚

28、下列属于土地使用权客体的是（ ）

选择一项：

a. 房屋

b. 施工区域

c. 建筑

d. 地面

正确答案是：地面

29、房改后国家投入住房建设的资金将主要通过分配机制转变为职工的（ ）

选择一项：

a. 货币工资

b. 职务工资

c. 津贴

d. 补贴

正确答案是：货币工资

30、开征房产税的工矿区须经特定的管理机关批准，该管理机关是（ ）D.省级税务局

选择一项：

a. 省级税务局

b. 市级税务局

c. 县级税务局

d. 国家税务局

正确答案是：省级税务局

31、房地产开发的特征主要包括（ ）

选择一项或多项：

a. 工程项目多

b. 涉及面广

c. 投资量大

d. 建设周期长

正确的答案是: 投资量大, 建设周期长, 涉及面广, 工程项目多

32、城市房屋权属登记的程序主要包括（ ）

选择一项或多项：

a. 产权审查

b. 税费发证

c. 登记

d. 绘制权证

正确的答案是: 登记, 产权审查, 绘制权证, 税费发证

33、房地产交易的要式性是指（ ）

选择一项或多项：

a. 合同通过交易实现

b. 房地产权属的变动须办理登记手续

c. 交易要经公证部门公证

d. 交易双方具有民事行为能力

正确的答案是: 合同通过交易实现, 房地产权属的变动须办理登记手续

34、物业管理特征有（ ）

选择一项或多项：

a. 物业管理关系等同于行政意义上的管理与被管理关系

b. 物业管理关系是民事关系

c. 物业管理关系具有无偿性

d. 物业管理关系具有有偿性

正确的答案是: 物业管理关系是民事关系, 物业管理关系具有有偿性

35、对房地产税认识正确的有（ ）

选择一项或多项：

a. 已经开证

b. 我国对商业房产一直征收房产税

c. 目前暂未开证

d. 税率为评估面积的1%

正确的答案是: 目前暂未开证, 我国对商业房产一直征收房产税

36、征地是征用农村集体所有的土地， 首先需要改变土地所有制性质， 变集体所有制性质为

——————，其次再改变土地的使用方式。

正确答案是：国家所有制

37、拆迁是国家按有关法定程序收回土地使用权或改变使用性质时， 对土地上附着物和房屋

原用户、住户进行的拆迁、安置、补偿。不需改变————————。

正确答案是：土地所有制性质

38、土地使用权的出让主要有三种方式：协议出让、招标出让和——————。

正确答案是：拍卖出让

39、物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的， 应当提请————————讨论决定同意后， 由业主依法办

理有关手续。

正确答案是：业主大会

40、抵押权人在债务履行期届满前，可以与抵押人约定债务人不履行到期债务时抵押财产归——————所有。

正确答案是：债权人