

房地产法

【课程代码：00169】



考前30分

华图网校
HUATU.COM



华图教育
HUATU.COM

一、选择题

1. 房地产市场，指国有建设用地使用权出让、转让、出租、抵押和城市房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等交易活动的总称。（1）土地市场；（2）房屋一级市场，即新开发的商品房预（销）售市场；（3）房屋二级市场，即存量房屋的产权交易市场；（4）房屋三级市场，即房屋出租、抵押、典当以及承租房屋的转租及使用权转让等部分产权交易的市场。

2. 房地产法的渊源：（1）宪法；（2）法律；（3）行政法规；（4）地方性法规；（5）行政规章；（6）司法解释和指导性案例。习惯等经验可以作为非正式的渊源。

3. 城市市区的土地属于国家所有，由国务院代表国家行使。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。

4. 征收的条件：（1）公共利益；（2）足额补偿，妥善安置；（3）法定的程序。

5. 土地利用总体规划，指在一定行政区域内，根据国家社会经济可持续发展的要求和当地的自然、经济、社会条件，对土地的开发、利用、治理、保护在空间上、时间上所作的总体安排和布局。

6. 出让取得的建设用地使用权，最高年限：（1）居住用地 70 年；（2）其他用地 50 年。届满自动续期。

7. 划拨的范围：（1）国家机关用地和军事用地；（2）城市基础设施用地和公益事业用地；（3）国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；（4）法律、行政法规规定的其他用地。

8. 房屋强制搬迁的基本流程。

（1）作出房屋征收决定的市、县人民政府依法向房屋所在地基层人民法院提出强制执行申请；（3 个月）（2）法院审查决定是否立案受理；（3）立案后审查裁定是否准予强制执行；（4）执行。

9. 交付商品住宅时，房地产开发企业应当向买受人提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

10. 买卖不破租赁，指租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。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。

二、名词解释

1. 转移登记，俗称过户登记，是指不动产物权从转让人转移到受让人时办理的登记

2. 更正登记，指对不正确的不动产登记进行更正的登记，其前提是登记错误，包括记载的事项有遗漏。

3. 异议登记，指在不动产登记簿记载的事项有错误的情况下，把真实的权利人及其利害关系人对不动产登记簿记载的权利所提出的异议记入登记簿，使登记簿记载的权利失去正确性推定的效力，第三人也不能主张依据登记的公信力受到保护。

4. 土地使用权出让，指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

5. 质量保证期，建筑企业或承包人对建设产品承担质量保证责任的最长期限。

6. 质量保修期，指建筑企业保障交付的房屋在该期限内符合国家或行业标准，或者符合开发商房屋质量保证书等材料中承诺的质量标准，若在该期限出现质量问题，建筑企业负责免费维修。

7. 商品房预售，指房地产开发经营企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为。

8. 预告登记：当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机关申请预告登记。

9. 房地产居间，房地产经纪机构向委托人报告订立房地产交易合同的机会或者提供订立房地产交易合同的媒介服务，并向委托人收取佣金的行为。居间人不是房地产交易合同的当事人。

10. 房地产行纪，指房地产行纪人以自己的名义向房地产所有权人或使用权人承购或承租房屋，并将所购或所租房屋登记在自己名下，此后再出售或出租给第三人的行为。

11. 商品房包销，即出卖人与包销商订立商品房包销合同，约定出卖人将其开发建设的房屋交由包销商以出卖人的名义销售的，包销期满未销售的房屋，由包销商按照合同约定的包销价格购买，但当事人另有规定的除外。

12. 建筑物区分所有权，指业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对共有部分享有共有权和管理权的复合所有权。

13. 房地产抵押，指房地产权利人为担保自己或第三人债务的履行，将其房地产权利抵押给债权人供作债权担保的一种行为。

14. 住房公积金，指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体（以下统称单位）及其在职职工缴存的长期住房储金。

三、简答题

1. 房地产法的调整范围：（1）从地域上说，房地产法主要调整城镇房地产关系。

（2）从调整的行为看，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。

（3）从主体地位看，房地产法既调整平等主体之间的房地产关系，也调整非平等主体间的房地产关系。

2. 宅基地使用权，指农村集体组织的成员依法享有的在农民集体所有的土地上建造住宅及其附属设施的权利。特征：（1）权利人只能是本农村集体的成员。（2）只能用于建造个人住宅及其附属设施。

（3）实行一户一宅。（4）福利性。（5）除转让给符合条件的本农民集体成员外，宅基地使用权人不得出卖或以其他方式转让其宅基地。

3. 国有土地上的建设用地使用权的特征：

（1）国有建设用地使用权是存在于国家所有的土地上的权利；

（2）国有建设用地使用权是以建造并保存建筑物、构筑物及其附属设施为目的的权利；

（3）建设用地使用权是用益物权的一种。

4. 房地产估价的原则：（1）坚持独立、客观、公正的原则；（2）遵循合法原则；（3）遵循最高最佳原则；（4）遵循替代原则；（5）遵循估价时点原则。

5. 房地产合作开发，指当事人订立的以提供出让土地使用权、资金等作为共同投资，共享利润、共担风险，合作开发房地产为基本内容的协议。特征：

（1）合作开发中负责具体开发的一方必须具有房地产开发资质。

（2）合作开发双方当事人共同投资、共享利润、共担风险。

（3）合作开发的双方当事人在最终分配利润前，开发的项目在法律上属于提供开发载体的一方当事人。该方当事人的债权人有权就该开发项目清偿自己的债权。

四、论述题

1. 物业管理与业主的建筑物区分所有权、业主自治的关系：

（1）物业管理与业主的建筑物区分所有权

①在建筑物区分所有的安排下，业主不仅独立享有专有空间，而且还存在共有或共用部分。各个业主的专有共有部分相互结合成为一个整体。客观上要求业主们共同对区分所有的物业进行共同的管理。

②区分共有的物业一般为少则数人，多则几十人、几百人对众多区分所有建筑物的管理，需要通过一种机制来协调彼此的权利义务，从而实现对物业小区的共治。这种机制即业主自治。

（2）物业管理与业主自治

物业管理的本质是业主自治，它不同于单个业主的自治，而是多个乃至上百个业主所形成的团体组织的自治机制。①对区分所有的物业的管理，不是个人自治，而是业主共同自治，是业主自治管理的根本基础。②由于自然的和法律的联结使物业的购买人形成法律上的团体，取得了住宅区物业管理的主体资格，业主团体有权按团体意志对自己的物业实施自治管理。③物业服务企业的受托管理是业主团体自治管理的延伸。

2. 预售合同登记备案与预告登记的区别：

（1）性质不同。预售合同登记备案属于行政管理制度。预告登记是一种不动产登记制度，属于民事制度。

（2）功能不同。预售合同登记备案不仅具有保护预购人的功能，还有助于建设行政管理部门加强对房地产市场的监督管理，维护房地产市场秩序。预告登记制度的主要目的是为了保障购房人的利益。

（3）强制性不同。预售合同登记备案具有强制性，开发商必须办理预售合同登记备案。预告登记是当事人自愿的行为。

（4）适用范围不同。预售合同登记备案只适用于商品房预售。预告登记则适用于不动产的买卖和抵押。

五、案例分析

1. 商品房预售的条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（2）持有建设

工程规划许可证和施工许可证；（3）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的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定为有效。

2.供役地权利人的单方解除权：（1）地役权人违反法律规定或者合同约定，滥用地役权的。（2）有偿利用供役地，地役权人在约定的付款期间届满后在合理期限内经两次催告未支付费用的。

