**《房地产法》模拟试卷（A卷）**

考试形式：开卷 考试时间：90分钟

**一、不定选择题（每道题目或是单项或是多项符合题目意思，错选、多选、漏选均不得分。） （每题2分，共20分）**

1．违反城市规划建设的情况有( )。

A.高压供电走廊下 B.压占底下管线

C.占用广场 D.征用的集体土地

2．房地产转让时，不属转让范围的是( )。

A.地下资源 B.地上附着物

C.埋藏物 D.市政公用设施

3．物权的类型包括( )。

A.自物权 B.建设用地使用权

C.宅基地使用权 D.他物权

4．建筑物区分所有权包含了哪几项权利( )。

A.专有部分的所有权 B.共有权部分的所有权

C.共有权部分的持分权 D.住宅所有人共同管理的成员权

5．房地产抵押合同的生效时间为( )。

A.签订之日 B.批准之日

C.公证之日 D. 登记之日

6．处分抵押房地产时，可以依法将抵押关系设定以后土地上的新增的房屋与抵押财产一同处分，对处分新增房屋所得，抵押权人( )。

A.有权优先受偿 B.可以作为处分财产受偿

C.无权优先受偿 D.无权受偿

7.划拨建设用地使用权的范围( )。

A.国家机关用地和军事用地

B.城市基础设施用地和公益事业用地

C.商品房建设用地

D.国家重点扶持的能源项目用地

8．超过出让合同约定的动工开发日期满一年未开发的，征收的土地闲置费为出让金的( )。

A 25%以下 B 20%以下

C15% D10%

9．房地产管理法中房地产交易的形式包括( )。

A.房地产转让 B.房地产抵押

C 房屋租赁 D.房地产开发

10．房屋预售应当符合的条件有( )。

A.已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用

B.持有建设工程规划许可证

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

D.开发企业应向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》

**二、是非辨析题（先判断对或错，并说明判断的理由）（每题6分，共30分）**

1．城市规划区内的集体所有的土地，经依法办理征用手续转为国有土地后，该幅土地的使用权就可有偿转让。

2．在土地所有权和使用权争议解决前，可以改变土地利用状况。

3．以划拨方式取得的土地使用权进行房地产转让时，只能补办土地使用权出让手续，交纳土地使用权出让金。

4．我国的土地按照权属不同可以分为国家土地所有权，农民集体土地所有权。

5．用益物权是一种自物权。

**三、简答题（每题10分，共20分）**

1．试述按份共有人的权利义务是什么？

2．建设用地使用权的出让和划拨的区别是什么？

**四、案例分析题（每题15分，共30分）**

1．1993年6月，李某将其所有的房屋出租给张某居住，双方约定：租期5年，月租金500元，如果形势发生变化，双方再协商约定出租问题。1997年4月，李某决定将房屋卖给张某，售价3.8万元。张某认为价太高，不想买。徐某获悉后，愿意花4万元买下此房屋。但双方又约定一个条件：因张某租期末到，徐某应当允许张某继续承租至期满，房屋售价可以降低至3.7万元。1997年10月，李某与徐某办理了产权转移手续，张某对此末提出异议。之后，徐某与张某协商，要求终止租赁关系，限张某3个月内搬出，徐某支付其损失费2000元，张某不愿意。张某向法院提起诉讼认为李某与徐某的房屋买卖无效。

问题：(1) 徐某是否可以解除原有的租赁合同，为什么？

(2) 张某的诉讼请求是否合理，为什么?

2．1995年6月，某房地产公司经过市国土局批准，从事“秀苑花园”商住楼的开发兴建工作。1996年7月，在完成商住楼的地基打桩工作后，该房地产公司开始预售“秀苑花园”的楼房。7月28日，华艺影视公司与房地产公司签订了一份《商品房预售合同》，预购了该花园B座6层的60l、602、603三套房屋，预交了30％的购房款60万元。合同约定：房地产公司在商住楼验收竣工后3个月内协助华艺影视公司办理房屋产权证。1998年3月20日，“秀苑花园”竣工验收。3月26日，房地产公司在未与华艺影视公司协商的情况下，将原来预售给华艺公司的3套房屋卖给了信使传媒公司，信使公司一次性付清所有房款。4月2日，房地产公司协助信使公司办理了该花园B座6层的60l、602、603三套房屋的产权证明。4月5日，华艺公司按照合同来查验房屋准备入住时，发现原预售房屋已经被信使公司占用。华艺公司只好质询房地产公司，房地产公司答应重新为华艺公司调换另外三套房屋，华艺公司不同意，坚持要求入住原先预定的房屋。因房地产公司无法满足其要求，遂向人民法院提起诉讼。

问题：(1) 谁是B座6层3套房屋的产权所有人?为什么？

(2) 本案应该如何处理并说明理由。