**附件2：**

**各类样题**

**一、单项选择题**

破产的原则是( )公平受偿。

A 债权人 B 债务人 C 债权人与债务人 D 担保人

答：A

**二、多项选择题**

国有建设用地使用权包括（ ）。

A 划拨土地使用权 B 出让土地使用权

C 承租土地使用权 D 作价出资（入股）土地使用权

答：ABCD

**三、综合能力题**

**材料：**某拍卖公司接受银行的别墅抵押物拍卖。举行拍卖会时，到会的竞买人每人领取了一份拍卖须知和特别告知书。特别告知书提示：（1）全部不动产可办理银行抵押贷款；（2）所有不动产标的的面积以办理房地产权证时的丈量面积为准。竞买人王某以拍卖底价成交并签订了成交确认书，拍卖后拍卖公司协助买受人拿到了房地产权证。但买受人因面积问题要求拍卖公司退还多支付的40多万元价款。经到国土部门核实，该别墅的建筑面积为181平方米，与拍卖委托人提供的资料中注明的198平方米相差17平方米。

**问题：**房地产拍卖的基本程序是什么？拍卖公司在该拍卖业务中有什么错误？

**答：**房地产拍卖的基本程序是：接受拍卖委托，拍卖房地产标的的调查和确认，接受委托和签订委托拍卖合同，确定拍卖保留价，发布拍卖公告及组织拍卖，产权过户。（3分）

拍卖公司虽然告知以实测面积为准，但拍卖公司在该拍卖业务中没有尽到对委托人提供的材料进行认真调查核实的义务，以至于出现17平方米的误差。应当就房地产面积与房地产测绘部门出具的勘测报告是否一致进行核实。（5分）

**四、论述题：**

1.请论述农产品拍卖在我国流通领域中应发挥的作用。

答：第一、作为国际通行的农产品交易行为，农产品拍在我国的流通领域发挥了一定作用，表现为：

（1）拍卖为农产品批发市场的健康成长创造了有利的条件。（2分）

（2）拍卖可以扩大农产品交易的规模。（2分）

（3）拍卖能实现农产品价值的最大化。（2分）

（4）农产品拍卖对生产有很强的指导性。（2分）

（5）有利于形成农产品产业链。（2分）