



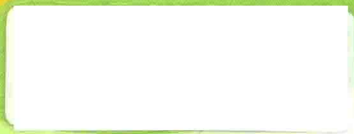
全国经济专业技术资格考试辅导用书

2015

房地产经济专业知识与实务(中级)

同步训练与全真模拟测试

全国经济专业技术资格考试辅导用书编委会 编写



 中国人事出版社

全国经济专业技术资格考试辅导用书

房地产经济专业知识与实务(中级) 同步训练与全真模拟测试

2015

全国经济专业技术资格考试辅导用书编委会 编写

主 编

戴稳胜 申旻彦

编写人员

刘欣蕾 陈冰筠 魏 薇 王雨馨 华天姿
王雪梅 王崇峪 吴 雪 李雨佳 苏 硕
曹燕霞 乔康林 李 越 肖嘉亮



中国人事出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务(中级)同步训练与全真模拟测试. 2015/全国经济专业技术资格考试辅导用书编委会编写. —北京:中国人事出版社, 2015

全国经济专业技术资格考试辅导用书

ISBN 978-7-5129-0923-6

I. ①房… II. ①全… III. ①房地产经济学-资格考试-习题集 IV. ①F293.30-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 126564 号

2015 年版全国经济专业技术资格考试辅导用书防伪标识鉴别方法:

1. 防伪印制: 防伪标识纸张中有一条开天窗式的金属安全线。防伪标识中央黑色的“RSKS”, 在 50℃ 以上高温下消退, 恢复自然温度重新显现。
2. 网站防伪查询: 刮开防伪标识中的涂层, 获取防伪码。登录中国人事考试图书网 (<http://rsks.class.com.cn>), 即可按照提示查询真伪。
3. 粘贴位置: 封面左下方。

中国人事出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码: 100029)

*

河北省零五印刷厂印刷装订 新华书店经销

787 毫米 × 1092 毫米 16 开本 6.75 印张 137 千字

2015 年 6 月第 1 版 2015 年 6 月第 1 次印刷

定价: 40.00 元

售书网站: 中国人事考试图书网

网址: <http://rsks.class.com.cn>

咨询电话: 400-606-6496/010-64962347

版权专有 侵权必究

如有印装差错, 请与本社联系调换: 010-80497374

我社将与版权执法机关配合, 大力打击盗印、销售和使用盗版图书活动, 敬请广大读者协助举报, 经查实将给予举报者奖励。

举报电话: 010-64954652

前 言

为帮助应试者更好地理解 2015 年版全国经济专业技术资格考试大纲和教材，我们特邀长期从事经济专业技术资格考试研究的专家对考试大纲和教材进行了深入分析，着重从更好地掌握知识点和考点的角度，对考试用书各章知识点进行了系统提炼并安排了部分练习题。同时，我们在分析历年全国经济专业技术资格考试特点的基础上，结合全新大纲和教材，设计了全真模拟试卷并配以参考答案及详细解析。这是对考试大纲和教材的有力补充，也是我们更好地服务应试者的有益尝试，希望可以对广大应试者的备考起到一定的辅助作用。

由于时间仓促和水平所限，书中难免有疏漏之处，敬请广大读者批评指正，意见建议请发邮件至 rsksts@163.com。

全国经济专业技术资格考试辅导用书编委会

2015 年 5 月

目 录

第一编 同步训练

第一章 房地产经济基本理论	(1)
知识要点	(1)
本章习题	(2)
参考答案	(3)
第二章 房地产征收征用	(4)
知识要点	(4)
本章习题	(5)
参考答案	(5)
第三章 建设用地使用制度	(6)
知识要点	(6)
本章习题	(8)
参考答案	(9)
第四章 房地产市场调研	(10)
知识要点	(10)
本章习题	(12)
参考答案	(12)
第五章 房地产投资项目可行性研究	(13)
知识要点	(13)
本章习题	(15)
参考答案	(15)
第六章 房地产开发项目前期策划	(16)
知识要点	(16)
本章习题	(18)
参考答案	(19)
第七章 房地产开发项目管理	(20)
知识要点	(20)

本章习题	(22)
参考答案	(22)
第八章 房地产估价	(23)
知识要点	(23)
本章习题	(25)
参考答案	(25)
第九章 房地产市场营销	(26)
知识要点	(26)
本章习题	(28)
参考答案	(28)
第十章 物业管理	(29)
知识要点	(29)
本章习题	(31)
参考答案	(31)
第十一章 房地产金融	(32)
知识要点	(32)
本章习题	(33)
参考答案	(33)

第二编 全真模拟测试

全真模拟试卷(一)	(34)
全真模拟试卷(二)	(44)
全真模拟试卷(三)	(53)
全真模拟试卷(四)	(63)
全真模拟试卷(一)参考答案及解析	(73)
全真模拟试卷(二)参考答案及解析	(82)
全真模拟试卷(三)参考答案及解析	(90)
全真模拟试卷(四)参考答案及解析	(96)

第一编 同步训练

第一章 房地产经济基本理论

知识要点

节	目	知识要点
第一节 区位理论	一、区位	1. 区位的概念
		2. 区位的特征和种类
		3. 房地产区位的概念
	二、区位理论	1. 区位理论的概念
		2. 农业区位理论
		3. 工业区位理论
		4. 中心地理论
		5. 城市空间结构理论
第二节 供求理论	一、房地产需求	1. 房地产需求的概念
		2. 决定房地产需求量的因素
		3. 房地产需求曲线
	二、房地产供给	1. 房地产供给的概念
		2. 决定房地产供给量的因素
		3. 房地产供给曲线
	三、房地产均衡价格	1. 房地产均衡价格的概念
		2. 房地产均衡价格的形成原理
	四、房地产供求与价格关系的特殊性	房地产供求状况分类
第三节 地租地价理论	一、地租和地价的概念	1. 地租的概念
		2. 地价的概念
	二、地租的产生和发展	1. 地租的产生
		2. 地租的发展
	三、级差地租、绝对地租和垄断地租	1. 级差地租
		2. 绝对地租
		3. 垄断地租
	四、地租与地价的关系	1. 地价的本质
		2. 地价与地租之间的数量关系

续表

节	目	知识要点
第四节 城市化理论	一、城市及其产生和发展	1. 城市的概念
		2. 城市与乡村的区别
		3. 城市的分类
		4. 城市的产生和发展
	二、城市化	1. 城市化的概念
		2. 城市化进程
		3. 城市化的度量
		4. 城市化引起的变化
		5. 城市化与社会经济发展
		6. 城市化与房地产发展
	三、郊区化	1. 郊区化的概念
		2. 发达国家的郊区化
		3. 我国的郊区化现象
	四、逆城市化	1. 逆城市化的概念
		2. 逆城市化出现的原因



本章习题

单项选择题

- 我国古代称江河以南为阴、以北为阳,这说明含有阴阳两字的地名,大都与()区位有关。

A. 天文
 B. 自然地理
 C. 交通
 D. 经济地理
- 房地产需求曲线表示房地产的需求量与其价格之间的关系,在价格较高时(),在价格较低时需求量增加。

A. 保持不变
 B. 持续增加
 C. 消费者的偏好
 D. 需求量减少
- 按城市的地理位置,可将城市分为()和北方城市,沿海城市和内陆城市,边境城市和内地城市等。

A. 平原城市
 B. 综合职能的城市
 C. 南方城市
 D. 中心城市

多项选择题

4. 城市化引起的变化包括()。

- A. 引起城市体系的属性和动态特征的变化
- B. 引起城市形态的变化
- C. 引起城市生态的转变
- D. 城市化的度量
- E. 引起城市性态的改变



参考答案

1. B 2. D 3. C 4. ABCE

第二章 房地产征收征用

知识要点

节	目	知识要点
第一节 房地产征收征用概述	一、房地产征收概述	1. 房地产征收的概念
		2. 房地产征收的类型
		3. 房地产征收的限制条件
	二、房地产征用概述	1. 房地产征用的概念
		2. 房地产征用的限制条件
	三、征收与征用的异同	1. 征收与征用的相同点
		2. 征收与征用的区别
第二节 房地产征收的前提条件	一、公共利益的界定	1. 公共利益的概念
		2. 公共利益的范围
	二、公共利益的特点	公共利益各个特点的内容
第三节 国有土地上房屋征收与补偿	一、国有土地上房屋征收的管理体制	1. 国有土地上房屋征收管理体制概述
		2. 房屋征收管理的分工
	二、国有土地上房屋征收的程序	国有土地房屋征收各程序的内容
	三、国有土地上房屋征收的补偿	1. 房屋征收补偿的内容
		2. 房屋征收补偿的方式
		3. 被征收房屋价值的评估
		4. 订立补偿协议或作出补偿决定
		5. 公布补偿情况和审计结果
	四、国有土地上房屋征收与补偿的法律责任	1. 市、县级人民政府及房屋征收部门工作人员的法律責任
		2. 暴力野蛮搬迁的法律責任
		3. 非法阻碍依法征收与补偿的法律責任
		4. 涉及征收补偿费用的法律責任
		5. 出具虚假或有重大差错的评估报告的法律責任
第四节 集体土地征收与补偿	一、集体土地征收的程序	1. 集体土地征收的申请
		2. 集体土地征收的审查
		3. 集体土地征收的批准
		4. 集体土地征收的公告
		5. 集体土地征收的补偿

续表

节	目	知识要点
第四节 集体土地征收与补偿	二、集体土地征收的审批	1. 农用地转用的审批
		2. 土地征收的审批
	三、集体土地征收的补偿和安置	1. 征地补偿
		2. 被征地农民的安置
		3. 征地补偿和安置的步骤
		4. 征地补偿纠纷的处理



本章习题

单项选择题

1. 集体土地的征收通常简称集体土地征收、土地征收或(),是国家为了公共利益的需要强制取得农民集体所有的土地的行为。
- A. 房屋拆迁 B. 征用 C. 征收 D. 征地
2. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》将公共利益与商业开发征收彻底分开,排除了一些显然出于商业目的、与()无关的用途。
- A. 公共利益 B. 适用对象 C. 前提条件 D. 国家利益
3. 房屋征收的补偿方式有货币补偿和()两种,由被征收人选择。
- A. 评估 B. 青苗补偿 C. 附着物补偿 D. 房屋产权调换

多项选择题

4. 被征地农民的安置包括()。
- A. 货币安置 B. 保障安置
- C. 农业生产安置 D. 本地移民安置
- E. 重新择业安置



参考答案

1. D 2. A 3. D 4. ABCE

第三章 建设用地使用制度



知识要点

节	目	知识要点
第一节 建设用地使用制度概述	一、建设用地的概念和分类	1. 建设用地的概念
		2. 建设用地的分类
	二、建设用地的取得方式	建设用地多种取得方式的内容
	三、建设用地管理	1. 建设用地管理的概念和对象
		2. 建设用地管理的原则
		3. 建设用地管理的主要内容
第二节 国有建设用地使用权划拨	一、国有建设用地使用权划拨的范围	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、水利等基础设施用地
		4. 法律、行政法规规定的其他用地
	二、国有建设用地使用权划拨的程序	1. 申请
		2. 审批
		3. 拨地
		4. 发证
	三、划拨国有建设用地使用权的管理	划拨国有建设用地使用权管理的各项内容
第三节 国有建设用地使用权出让	一、国有建设用地使用权出让的方式和特征	1. 国有建设用地使用权出让的方式
		2. 国有建设用地使用权出让的特征
	二、国有建设用地使用权出让金	国有建设用地使用权出让金的内容
	三、招标、拍卖和挂牌出让方式及其程序	1. 招标、拍卖和挂牌出让方式的一般规定
		2. 受让人的确定程序
		3. 建设用地使用权的受让
		4. 落实房地产用地调控,规范土地出让行为的举措

续表

节	目	知识要点
第三节 国有建设用地使用权出让	四、协议出让方式及其程序	1. 协议出让的组织实施管理
		2. 协议出让的范围
		3. 协议出让的类型
		4. 协议出让的最低价
		5. 协议出让的程序
	五、协议出让与招标、拍卖和挂牌出让的区别	协议出让与招标、拍卖和挂牌出让各种区别的内容
	六、国有建设用地使用权出让合同	1. 国有建设用地使用权出让合同的概念
		2. 国有建设用地使用权出让合同的特征
		3. 国有建设用地使用权出让合同的内容
		4. 国有建设用地使用权出让合同双方权利和义务
		5. 国有建设用地使用权出让合同的变更和解除
第四节 国有建设用地使用权转让	一、国有建设用地使用权转让的条件和限制	1. 国有建设用地使用权转让的条件
		2. 国有建设用地使用权转让的限制
	二、国有建设用地使用权转让的方式	1. 建设用地使用权出售
		2. 建设用地使用权互换
		3. 建设用地使用权赠予
	三、国有建设用地使用权转让的程序	国有建设用地使用权转让各个程序的具体内容
第五节 国有建设用地使用权出租	一、国有建设用地使用权出租的条件和程序	1. 可以出租的国有建设用地使用权
		2. 国有建设用地使用权出租的限制条件
		3. 国有建设用地使用权出租的程序
	二、国有建设用地使用权租赁合同	国有建设用地使用权租赁合同的主要内容
	三、国有建设用地使用权出租与出让、转让、抵押的区别	1. 出租与出让的区别
		2. 出租与转让的区别
		3. 出租与抵押的区别

续表

节	目	知识要点
第六节 国有建设用地使用权收回和终止	一、国有建设用地使用权收回	1. 划拨方式、出让方式取得的建设用地使用权均可收回的情况
		2. 出让方式取得的建设用地使用权可收回的其他情况
		3. 划拨方式取得的建设用地使用权可收回的其他情况
	二、国有建设用地使用权终止	1. 因土地灭失而终止
		2. 由于土地使用者抛弃而终止
第七节 闲置国有建设用地处置	一、闲置土地的认定	1. 闲置土地的概念
		2. 闲置土地的认定
	二、闲置土地的处置方式	1. 因政府或政府有关部门的行为造成闲置土地的处置 2. 因国有建设用地使用权人的行为造成闲置土地的处置
第八节 集体建设用地使用制度	一、集体建设用地的使用范围和原则	1. 集体建设用地的使用范围
		2. 集体建设用地的使用原则
	二、集体建设用地使用权的取得、收回、流转和抵押	1. 集体建设用地使用权的取得和收回
		2. 集体建设用地使用权的流转
		3. 集体建设用地使用权的抵押
	三、农村宅基地及其管理	1. 农村宅基地的概念
		2. 宅基地的“一户一宅”原则
		3. 农村宅基地使用权的取得和审批程序
	四、农村集体土地制度改革新试点	1. 农村集体土地制度改革试点的基本原则
		2. 农村集体土地制度改革试点的主要任务



本章习题

单项选择题

1. 按建设用地使用期限划分,建设用地可分为()和临时性建设用地。
- A. 永久性建设用地
 B. 新增建设用地
 C. 工业建设用地
 D. 大型项目建设用地

2. 国家因社会公共利益的需要,依照法律程序可以()收回,但应对承租人给予合理补偿。
- A. 提前 B. 立即
- C. 错后 D. 及时
3. 建设用地使用权转让的方式主要有()。
- A. 一种 B. 两种
- C. 三种 D. 四种

多项选择题

4. 国有建设用地使用权出租的程序有()。
- A. 申请 B. 审批
- C. 签订合同 D. 办理登记
- E. 租期



参考答案

1. A 2. A 3. C 4. ABCD

第四章 房地产市场调研

知识要点

节	目	知识要点
第一节 房地产市场调研概述	一、房地产市场调研的概念	房地产市场调研的概念和内涵
	二、房地产市场调研的特点	1. 系统性
		2. 连续性
		3. 跟踪性
		4. 目的性
		5. 客观性
	三、房地产市场调研的功能	1. 市场描述功能
		2. 市场诊断功能
		3. 市场预测功能
	四、房地产市场调研的分类	1. 全面调研和非全面调研
		2. 探测性调研、描述性调研、因果性调研和预测性调研
		3. 房地产市场调研的其他分类
	五、房地产市场调研的原则	1. 真实性和可靠性原则
		2. 全面性和关联性原则
		3. 时效性和经济性原则
	六、房地产市场调研的程序	1. 准备阶段
		2. 信息搜集阶段
		3. 研究阶段
		4. 总结阶段
第二节 房地产市场调研的基本内容	一、房地产市场环境调研	1. 政治法律环境调研
		2. 经济环境调研
		3. 社会文化环境调研
		4. 科技发展环境调研
		5. 资源环境调研
	二、房地产市场供求调研	1. 房地产市场供给调研
		2. 房地产市场需求调研
		3. 房地产交易调研
	三、房地产市场营销活动调研	1. 竞争对手状况调研
		2. 房地产价格调研
		3. 房地产营销调研

续表

节	目	知识要点
第三节 房地产市场调研的主要方法	一、文案调研法	1. 文案调研法的作用及局限性
		2. 文案调研信息的评估
		3. 文案调研信息的来源
	二、实地调研法	1. 小组访谈法
		2. 深度访谈法
		3. 现场踩盘法
		4. 访问法
		5. 观察法
		6. 实验法
第四节 房地产市场调研问卷设计	一、房地产市场调研问卷设计的原则	1. 针对性原则
		2. 简明性原则
		3. 逻辑性原则
		4. 程序性原则
	二、房地产市场调研问卷的基本结构	房地产市场调研问卷的内容
	三、房地产市场调研问卷中的问题设计	1. 问卷中的问题类型
		2. 备选答案的设计类型
	四、房地产市场调研问卷设计应注意的问题	1. 笼统抽象的问题
		2. 使用模糊的词语和含糊不清的句子
		3. 诱导性的问题
		4. 令受访者难堪的问题
		5. 提问与答案不一致的问题
		6. 提问过多的问题
第五节 房地产市场调研报告	一、房地产市场调研报告的基本结构	1. 房地产市场调研报告的概念
		2. 房地产市场调研报告基本结构的组成
	二、房地产市场调研报告的主要内容	房地产市场调研报告的主要内容
	三、房地产市场调研报告编制的一般步骤	1. 信息整理
		2. 专题研讨
		3. 分工编写
		4. 形成初稿
		5. 修改定稿
	四、房地产市场调研报告编制应注意的问题	1. 注意数据分析,避免资料堆砌
		2. 注意突出重点,避免面面俱到
		3. 注意逻辑严密,避免自相矛盾
		4. 注意结论建议,避免无果而终