



全国房地产 经济专业技术资格 考试模拟题解(中级)

沈振闻工作室 编

全国房地产经济专业技术资格 考试模拟题解（中级）

沈振闻工作室 编

主 编 沈振闻 张 芳

副主编 陈美丽 陈 晓

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产经济专业技术资格考试模拟题解 (中级) /
沈振闻工作室编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004
ISBN 7-112-06459-7

I. 全... II. 沈... III. 房地产经济学-经济师-
资格考试-解题 IV. F293.30-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 032379 号

责任编辑: 杜 洁

责任设计: 彭路路

责任校对: 王 莉

**全国房地产经济专业技术资格
考试模拟题解 (中级)**

沈振闻工作室 编

主 编 沈振闻 张 芳

副主编 陈美丽 陈 晓

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

有色曙光印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 14 字数: 335 千字

2004 年 6 月第一版 2004 年 6 月第一次印刷

印数: 1—3,500 册 定价: 23.00 元

ISBN 7-112-06459-7

F·550 (12473)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

前 言

由国家人事部组织的全国经济专业技术资格考试，是在全国有着广泛影响的国家级考试，属于标准参照性考试，共分工商管理、农业、商业、财政税收、金融、保险、运输、人力资源管理、邮电、房地产、旅游、建筑 12 个专业。凡通过本考试成绩合格者，即获得相应级别的专业技术资格，表明其具备担任相应级别的专业技术职务的专业水平和能力，本资格在全国范围内有效。

全国经济专业技术资格考试设置有两个级别：经济专业初级资格和经济专业中级资格。初级资格含经济专业技术职务中的经济员和助理经济师任职资格；中级资格指经济专业技术职务中的经济师任职资格。全国经济专业技术资格考试采用笔试，考试内容分为两部分。报考房地产专业经济专业中级资格的考试科目为《房地产经济专业知识与实务》和统考科目《经济基础知识》两门，其中《经济基础知识》又包括经济学、财政、金融、统计、会计和经济法 6 部分内容。《房地产经济专业知识与实务》试卷题型分为单项选择题、多项选择题和案例分析题。题量分布为单项选择题 50 题，多项选择题 30 题，案例分析题 20 题，试卷总题量为 100 题，卷面总分为 150 分。《经济基础知识》科目试卷题型分为单项选择题和多项选择题，题量分布为单项选择题 60 题，多项选择题 45 题，试卷总题量为 105 题，卷面总分为 150 分。

应考人员可按照每个科目的考试大纲要求的“掌握”、“熟悉”和“了解”三个层次，结合自己的实际情况做好复习准备。要求掌握的是重点内容，要求熟悉的是重要内容，要求了解的是相关内容。这些所要求的内容，体现了一名房地产经济师必备的理论知识与专业技能。在考试内容中，要求掌握的部分约占 60%，要求熟悉的部分约占 30%，要求了解的部分约占 10%。

为了帮助广大应考人员复习准备，根据人事部考试大纲及全国经济专业技术资格考试用书（《房地产经济专业知识与实务》和《经济基础知识》），我室特精心组织编写了《全国房地产经济专业技术资格考试模拟题解（中级）》，共分上、下两篇。上篇为“房地产经济专业知识与实务”，下篇为“经济基础知识”，选编模拟试题 1 800 多道。全书基本覆盖了作为合格的房地产经济师所必须具备的各方面知识，只要广大应考人员认真学习、熟练掌握和灵活运用，就能成为一名合格的房地产经济师。

衷心期望本书能对参加全国房地产经济专业技术资格考试的应考人员有所帮助，则幸甚！

目 录

前 言

上篇 房地产经济专业知识与实务

第一章	房地产经济基本理论	3
第二章	城市土地使用制度	11
第三章	房地产市场调研	20
第四章	房地产估价方法	27
第五章	房地产投资项目经济评价	34
第六章	房地产投资风险分析	57
第七章	房地产开发	65
第八章	房地产市场营销	73
第九章	物业管理	80
第十章	房地产金融	88

下篇 经济基础知识

第一部分	经济学	97
第一章	社会主义初级阶段和社会主义市场经济	97
第二章	社会主义市场经济中的所有制关系和产权制度	101
第三章	现代企业制度与国有企业改革	105
第四章	收入分配制度与公平效率原理	109
第五章	经济增长与经济波动	113
第六章	市场机制的有效性与市场失灵	117
第七章	政府对宏观经济运行的调节与控制	121
第八章	对外开放与对外经济关系	125
第二部分	财政	129
第一章	财政职能	129
第二章	税收	132
第三章	国债	136
第四章	国家预算管理体制	139

第五章	财政政策	143
第三部分	货币与金融	146
第一章	商业银行	146
第二章	中央银行	149
第三章	国际金融体系	153
第四章	货币供求	156
第五章	货币均衡	160
第六章	货币政策	164
第四部分	统计	168
第一章	统计与统计数据	168
第二章	统计数据的整理与显示	171
第三章	数据特征的测度	174
第四章	时间序列	177
第五章	统计指数	181
第六章	相关与回归	185
第五部分	会计	188
第一章	财务会计概论	188
第二章	财务会计报告	192
第三章	财务报告分析	196
第六部分	经济法	200
第一章	合同法律制度	200
第二章	公司法律制度	205
第三章	证券法律制度	209
第四章	工业产权法律制度	213

上篇 房地产经济专业 知识与实务

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

第一章 房地产经济基本理论

考试目的

通过本章的考试,检验考生了解、熟悉、掌握产权理论、地租理论、区位理论、供求理论的程度,以提高考生在房地产经济基础理论方面的理论水平和联系实际的能力。

考试内容

(一) 产权理论

了解产权的概念;了解产权的一般类型划分;掌握房屋所有权的种类;掌握土地所有权、土地使用权的含义及其基本特征;了解建筑物区分所有权的含义;熟悉建筑物区分所有权的内容。

(二) 地租理论

了解地租的概念;熟悉地租的边际产出力和西方古典城市地租理论;掌握级差地租、绝对地租、垄断地租的内涵;掌握地租与地价的关系。

(三) 区位理论

掌握区位、区位主体及区位理论的内涵;熟悉农业区位理论的前提、主要内容;熟悉工业区位理论的假设条件、主要内容;熟悉中心地理论的有关基本概念、假设条件、主要内容;了解城市地域空间利用结构理论,包括同心圆地带理论、扇形理论、多核心理论和中心商务区土地利用模式的主要内容。

(四) 供求理论

了解房地产市场供给的概念;熟悉影响供给的主要因素;掌握供给价格弹性的含义;了解短期供给、长期供给;熟悉房地产市场需求和有效需求的概念;掌握需求弹性、需求收入弹性的含义;掌握房地产市场供给与需求平衡。

模拟试题

一、单项选择题 (25 题)

1. 产权是指民事权利主体所享有的具有经济利益的权利,包括以所有权为主的物权、债权、继承权和知识产权等,是一定社会的物质资料占有、支配、流通和分配关系的法律表现,而房地产产权是指房屋的()及其所占用土地的()。

- | | |
|------------|------------|
| A. 所有权;所有权 | B. 所有权;使用权 |
| C. 使用权;使用权 | D. 使用权;所有权 |

2. 土地供给者凭借土地所有权向土地需求者让渡土地使用权时,索取的超额利润是()。

- A. 级差地租 B. 地租
C. 绝对地租 D. 垄断地租
3. ()是指土地所有者凭借对土地所有权的垄断所取得的地租。
A. 级差地租 B. 垄断地租
C. 绝对地租 D. 超额地租
4. 根据杜能区位理论的基本经济分析,可得出以下公式()。
A. $P = V - E + T$ B. $P = V - E - T$
C. $P = V + E - T$ D. $P = V + E + T$
5. 杜能圈理论中第二圈为()。
A. 草田轮作区 B. 谷物轮作区
C. 林业区 D. 自由农作区
6. 韦伯提出()是指需要运输的限地性原料总重量和制成品总重量之比。
A. 失重指数 B. 限地指数
C. 原料指数 D. 区位指数
7. 中心地理论是由德国著名的经济学家()提出的。
A. 冯·杜能 B. 韦伯
C. 伯吉斯 D. 克里斯塔勒
8. 某中心地能维持供应某种商品和劳务所需的最低购买力和服务水平是指()。
A. 销售范围 B. 销售需求
C. 需求门槛 D. 需求范围
9. 供给价格弹性系数大于1,说明该种商品供给();若供给价格弹性系数小于1,则说明该种商品供给()。
A. 缺乏弹性;富有弹性 B. 富有弹性;缺乏弹性
C. 富有弹性;富有弹性 D. 缺乏弹性;缺乏弹性
10. 一般商品的需求量随商品价格的上升而减少,随商品价格的降低而增加,即人们对某种商品的需求量与该商品的价格呈()关系。
A. 正相关 B. 线性相关
C. 逆相关 D. 非线性相关
11. 需求价格弹性又称需求价格弹性系数,即商品的()每变化1%所引起的()变动的百分比。
A. 价格;需求量 B. 需求量;价格
C. 价格;需求价格 D. 需求量;需求价格
12. 需求价格弹性系数总是(),需求收入弹性系数总是()。
A. 正数;负数 B. 正数;正数
C. 负数;正数 D. 负数;负数
13. 下列表述正确的是()。
A. 土地使用权不具有占有、使用、收益和处分的权利
B. 土地使用权具有占有、使用的权利,不具有收益和处分的权利
C. 土地使用权具有占有、使用、收益和处分的权利

D. 土地使用权具有收益、处分的权利,不具有占有、使用的权利

14. 企业产权的典型形式是()。

- A. 法人产权
- B. 自然人产权
- C. 集体产权
- D. 公有产权

15. ()是土地所有者的所有权在经济上的实现形式。

- A. 地价
- B. 地租
- C. 土地出让金
- D. 土地收益金

16. ()是指所有人在法律规定的范围内自由支配所有物并排除他人干涉的权利。

- A. 占有权
- B. 使用权
- C. 收益权
- D. 所有权

17. 区位主体在空间区位中的相互运行关系称为()。

- A. 区位相关度
- B. 区位关联度
- C. 区位关系
- D. 区位优化理论

18. ()的奠基人是德国经济学家韦伯,其理论核心就是通过对运输、劳力及集聚因素相互作用的分析和计算,找出工业产品的生产成本最低点,作为配置工业企业的理想区位。

- A. 地域空间利用结构理论
- B. 中心地理论
- C. 农业区位理论
- D. 工业区位理论

19. ()是指区域内向其周围地域的居民点居民提供各种货物和服务的中心城市或中心居民点。

- A. 中心市场
- B. 中心地
- C. 销售中心
- D. 服务中心

20. 某种商品的需求价格与供给价格相一致的价格就是所谓的商品()。

- A. 平衡价格
- B. 相交价格
- C. 弹性价格
- D. 均衡价格

21. 地租是地价的基础,对于永久租期的土地,若每年取得地租额为定值 A ,报告期初的土地价格为 P ,且贴现率为 i (i 不变),则地租与地价的关系为(),其中 R 为地租, t 为第 t 年。

- A. $P = i/A$
- B. $P = A/i$
- C. $P = (1+i)^t R^{-1}$
- D. $P = (1+i)^{-t} R$

22. 中心商务区的概念是由伯吉斯在他的()理论中提出的。

- A. 中心地理论
- B. 扇形理论
- C. 同心圆地带理论
- D. 多核心理论
- E. 环状理论

23. 最早从理论和原则上对土地利用空间结构进行研究的是区位论的先驱、古典经济学家()。

- A. 伯吉斯
- B. 克里斯塔勒
- C. 霍伊特
- D. 冯·杜能
- E. 戴维斯

24. 每一个企业或个人作为土地需求者,都会从自己的角度对不同土地作出自己的估价,并按边际产出等于相应的地租来决定对不同区位土地所愿支付的最高地租,这一地租

即为()。

- A. 市场地租
- B. 报价地租
- C. 边际地租
- D. 级差地租
- E. 均衡地租

25. 建筑物区分所有权的()是指建筑物区分所有权人基于一幢建筑物的构造、权利归属及使用上的不可分离的密切的共同关系而形成的, 作为建筑物的管理团体组织的一个成员而享有的权利与承担的义务。

- A. 人权
- B. 物权
- C. 社员权
- D. 共有权
- E. 约定权

二、多项选择题 (25 题)

1. 土地产权是一束土地权利的集合, 是存在于土地之中的排他性权利, 土地产权包括土地()等多项权利。

- A. 所有权
- B. 使用权
- C. 租赁权
- D. 抵押权
- E. 用益物权

2. 土地所有权的主体是()。

- A. 个人
- B. 法人
- C. 国家
- D. 城镇劳动群众集体
- E. 农村劳动群众集体

3. 区位就是()在空间地域上有机结合的具体表现。

- A. 自然地理区位
- B. 经济地理区位
- C. 交通地理区位
- D. 生活地理区位
- E. 消费地理区位

4. 杜能“孤立国”理论的前提是()。

- A. 在“孤立国”中只有一个城市, 且位于中心, 其他都是农村和农业土地
- B. “孤立国”是一天然均质大平原, 并位于中纬各地农业发展的自然条件等都完全相同, 宜于植物、作物生长
- C. 平原上农业区之外为不能耕作的荒地, 只供狩猎之用, 荒地圈的存在使“孤立国”与外部世界隔绝
- D. 农业经营以获取最大经济收益为目的, 并根据市场供求关系调整他们的经营品种
- E. 农产品的运费和重量与产地到消费市场的距离成正比关系

5. 商品销售范围是指()。

- A. 消费者为获取商品和服务所希望通达的最远路程
- B. 中心地提供商品和劳务的最大销售距离及服务半径
- C. 城市各功能区以中心地为核心, 自内向外做环状扩展的销售服务半径
- D. 消费者为获取商品和服务所希望通达的最近路程
- E. 某中心能维持供应某种商品和劳务所需的最低购买力和服务水平

6. 城市地域空间利用结构理论包括()。

- A. 中心地理论
- B. 扇形理论
- C. 同心圆地带理论
- D. 多核心理论
- E. 环状理论

7. 在中心商务区 (CBD) 概念提出以后, 墨菲和万斯提出界定 CBD 的重要指标是

()。

- A. $CBHI > 1$ B. $CBHI < 1$ C. $CBII > 50\%$
D. $CBII < 50\%$ E. $CBHI = 1$

8. 由于短期内房地产市场上的房地产商品供应量不能得到较快调整, () 由需求量的变化所决定。

- A. 房屋租金 B. 房屋重置价 C. 房屋评估价
D. 房屋售价 E. 房屋重建价

9. 影响房地产供给总量和供给类型结构的因素是()。

- A. 房地产开发费用 B. 开发商以往的利润水平
C. 房地产市场前景 D. 房地产开发资金的融通能力和融资成本
E. 市场上存量房地产的空置率

10. 有效需求是() 等因素的函数。

- A. 房地产价格 B. 购买欲望 C. 收入增长
D. 抵押贷款能力 E. 家庭构成变化

11. 以产权的内涵为划分标准, 产权类型可分为() 等。

- A. 使用权 B. 所有权 C. 租赁权
D. 他物权 E. 人力资源权

12. 地租与地价的关系是()。

- A. 地价是地租的资本化表现
B. 对于永久租期土地, 地价是每年地租的简单相加
C. 对于永久租期土地, 地价是每年的地租贴现值的相加
D. 地租是地价的基础
E. 地租与地价之间并无必然联系

13. () 构成了土地使用权的基本特征。

- A. 土地所有权不可买卖 B. 土地使用权不可买卖
C. 土地使用权派生于土地所有权 D. 土地使用权不得随意改变
E. 土地使用权权利的主体相当广泛

14. 土地所有权具有完整的权能结构, 如果土地所有权是一级权能, 那么土地所有权的二级权能是() 等权利。

- A. 占有 B. 使用 C. 出让
D. 收益 E. 处分

15. 用益物权是以支配标的物的使用价值为内容的物权, 下列属用益物权的有()。

- A. 地上权 B. 典权 C. 地役权
D. 地下权 E. 私有产权

16. 城市土地利用过程与农地、林地等相比要复杂得多, 城市土地与农地、林地相比具有下列特性()。

- A. 土地供给上的稀缺性 B. 使用功能结构上的复杂性
C. 用地类型上的多样性 D. 位置上的固定性

E. 利用上的高度集约性

17. 物业的需求价格弹性系数的大小取决于()。

A. 物业的可替代性

B. 房地产开发商的实力

C. 最终产品需求价格弹性影响

D. 物业经营总成本中租金所占比重

E. 以上均是

18. 级差地租是指()而形成的差别地租。

A. 同一或不同土地上土地肥力的不同

B. 同一或不同土地上相对位置的不同

C. 同一或不同土地上开发程度的不同

D. 同一或不同土地上经济发展速度的不同

E. 同一或不同土地上人口密度的不同

19. 土地所有权的基本特征是()。

A. 权利的主体是特定的

B. 权利的主体不是特定的

C. 土地所有权行使的相对性

D. 土地所有权能的完整性

E. 土地所有权能组成部分的可分离性和可复归性

20. 最早研究级差地租理论的古典经济学家是()。

A. 大卫·李嘉图

B. 马克思

C. 冯·杜能

D. 阿尔申尔德·韦伯

E. 哈里斯

21. 对任何一个具体的城市, 土地市场客观上已形成一条具体的地租曲线, 对土地需求者而言, 所面临的问题是()。

A. 相同的土地投入边际产出不同, 所能支付的报价地租也不同

B. 如何进行选址而使利润最大化

C. 只有当地租等于其边际产出时, 利润才最大

D. 相同的土地投入边际产出相同, 所能支付的报价地租也相同

E. 当报价地租曲线与市场地租曲线相切时利润最大, 切点也即用户在城市选址的均衡点

22. 中心商务区土地利用模式中, 界定 CBD 的几项重要指标分别是()。

A. 中心商务区强度指标

B. 中心商务区用地面积指标

C. 中心商务区高度指标

D. 中心商务区高层建筑密度指标

E. 中心商务区建筑面积指数比率

23. 所有权是指所有人在法律规定的范围内自由支配所有物并排除他人干涉的权利。具体而言, 是指所有人依法对自己的财产享有()的权利。

A. 占有

B. 使用

C. 收益

D. 出让

E. 处分

24. 马克思认为()。

A. 级差地租Ⅰ是等量资本和等量劳动投在等面积、同沃度和相同位置的土地上所产生的不同级差生产力带来的级差利润的转化形态

B. 级差地租Ⅱ是指在同一块土地上连续追加投资, 每次投入资本的生产率不同而产生的超额利润所转化的地租形态

- C. 农业资本有机构成低于工业资本有机构成是形成绝对地租的条件
- D. 地租多少与土地的肥力有关，等于土地产出与使用量资本和劳动的最劣等土地的产出差额
- E. 地租大小并不等于处于有利条件的个别生产价格和整个生产部门的社会生产价格的差额

25. 杜能认为，某个经营者是否能在单位面积土地上获得最大利润将由()因素所决定。

- A. 劳动者的经营能力
- B. 农业生产成本
- C. 农业用地的肥沃程度
- D. 把农产品从产地运到市场的费用
- E. 农产品的市场价格

三、案例分析题 (5题)

某房地产开发公司投资开发部一群年轻人正在开展工作研究，试对以下问题作探讨。

1. 在某种商品市场上，影响该商品市场需求的因素，主要是()。

- A. 商品本身的价格
- B. 其他商品的价格
- C. 消费者对未来价格的预期
- D. 消费者收入水平
- E. 消费者偏好

2. 超额利润是指超过正常利润以外的那部分利润，一般有以下几种()。

- A. 投资利润
- B. 管理利润
- C. 垄断利润
- D. 风险利润
- E. 创新利润

3. 由于商品的相对价格发生变化，消费者增加跌价商品的购买量以代替其价格相对上涨的商品的现象，称为()。

- A. 价格效应
- B. 收入效应
- C. 替代效应
- D. 炫耀效应

4. 经济学中的利润是指经济利润，只有当边际收益()边际成本时，是厂商经营决策的利润最大化。

- A. 小于
- B. 等于
- C. 大于
- D. 无关

5. 基尼系数越大，则表示收入分配越可能出现()。

- A. 收入减少
- B. 收入增加
- C. 平均化
- D. 两极分化

参考答案

一、单项选择题 (25题)

- | | | | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. B | 2. B | 3. B | 4. B | 5. C | 6. C | 7. D | 8. C | 9. B | 10. C |
| 11. A | 12. C | 13. C | 14. A | 15. B | 16. D | 17. B | 18. D | 19. B | |
| 20. D | 21. B | 22. C | 23. D | 24. B | 25. C | | | | |

二、多项选择题 (25 题)

- 1.ABCD 2.CE 3.ABC 4.ABCDE 5.AB 6.BCD 7.AC 8.AD
9.ABCDE 10.ACD 11.BDE 12.ACD 13.CDE 14.ABDE 15.ABC
16.ABCDE 17.ACD 18.ABC 19.ADE 20.AC 21.BE 22.ACE
23.ABCE 24.BC 25.BDE

三、案例分析题 (5 题)

- 1.ABCDE 2.CDE 3.C 4.B 5.D

第二章 城市土地使用制度

考试目的

通过本章的考试,使考生在了解城市土地使用制度基础知识的基础上,深入理解并掌握城市土地使用权出让、转让、出租、抵押、划拨等经营方式的性质、内容、程序以及相应的法律规定,使考生在城市土地有偿使用方面具备扎实的理论功底和一定的操作能力。

考试内容

· (一) 城市土地使用权出让

在掌握土地使用权出让概念的基础上,了解城市土地使用权出让的特征;熟悉土地使用权出让的方式及程序;熟悉城市土地使用权出让合同的概念和内容;掌握城市土地使用权出让合同双方的权利义务、合同的变更和解除;掌握城市土地使用权出让金和城市土地使用权出让的其他法律规定。

(二) 城市土地使用权转让

在掌握城市土地使用权转让概念的基础上,了解土地使用权转让的限制;熟悉土地使用权转让程序;掌握城市土地使用权转让条件。

(三) 城市土地使用权出租

在掌握城市土地使用权出租概念的基础上,掌握城市土地使用权出租的条件;熟悉城市土地使用权出租的程序;掌握城市土地使用权租赁合同的内容。

(四) 城市土地使用权抵押

了解城市土地使用权抵押的概念和城市土地使用权抵押权的灭失;熟悉城市土地使用权抵押的程序和登记制度;掌握城市土地使用权抵押权的设定;掌握抵押城市土地使用权的占用、管理与处分。

(五) 城市土地使用权划拨

了解城市土地使用权划拨的程序;熟悉城市土地使用权划拨的范围;掌握划拨城市土地使用权的管理。

(六) 城市土地使用权的收回和终止

熟悉城市土地使用权收回和终止的情况及其法律后果。

模拟试题

一、单项选择题 (25 题)

1. 土地使用权出让年限届满时,土地使用者可以申请续期,但应当不迟于届满前()申请续期。