职业培训教育网
www.chinatat.com

中华会计网校
www.chinaacc.com

2013年全国经济专业技术资格考试

中级经济师专业知识与实务

应试指南及全真模拟试卷

房地产经济专业

■职业培训教育网　中华会计网校　编

梦想成真
系列辅导丛书

内含全真模拟试题及最新真题

人民出版社

中华会计网校
www.chinaacc.com

梦想成真
系列辅导丛书

2013年全国经济专业技术资格考试

中级经济师专业知识与实务

应试指南及全真模拟试卷

房地产经济专业

中国科学技术大学
图书馆藏

■职业培训教育网　中华会计网校　编

人民出版社

责任编辑：薛岸扬

图书在版编目(CIP)数据

2013中级经济师房地产经济专业知识与实务 / 职业培训教育网，中华会计网校 著.
—北京：人民出版社，2013
ISBN 978-7-01-012141-3

Ⅰ.①2… Ⅱ.①职…②中… Ⅲ.①房地产经济学—资格考试—自学参考资料
Ⅳ.①F293.30

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第105417号

2013中级经济师房地产经济专业知识与实务
(应试指南及全真模拟试卷)
2013 ZHONGJI JINGJISHI FANGDICHAN JINGJI ZHUANYE ZHISHI YU SHIWU
(YINGSHI ZHINAN JI QUANZHEN MONI SHIJUAN)

职业培训教育网，中华会计网校 著

人民出版社出版发行
(100010 北京市东城区隆福寺街99号)

大厂书文印刷有限公司印刷 新华书店经销

2013年7月第1版 2013年7月第1次印刷
开本：787×1092 1/16 印张：20
字数：663千字 印数：30,000册

ISBN 978-7-01-012141-3 定价：31.00元

版权所有 侵权必究

邮购地址 100010 北京市东城区隆福寺街99号
人民东方图书销售中心 电话：010-65250042 65289539
中华会计网校财会书店 电话：010-82318888

前　言

2013年全国经济专业技术资格考试日趋临近，为了帮助广大考生在较短时间内掌握考试中的重点与难点，迅速提高应试能力和答题技巧，职业培训教育网（www.chinatat.com）、中华会计网校（www.chinaacc.com）组织了一大批国内优秀的全国经济专业技术资格考试辅导专家，根据目前注重考查考生理论知识、实务操作与职业判断能力的考试要求，在总结多年丰富教学经验的基础上，以教材、大纲为蓝本，以考试重点、难点、考点为主线，精心编写了这套高质量的辅导用书——“梦想成真”系列辅导丛书。“梦想成真”系列辅导丛书自推出以来，受到广大考生的一致好评。丛书所涉及题目准确把握当年考试方向，直击命题精髓，对考生复习备考帮助很大，是广大考生的良师益友！

本书分为三部分：第一部分“应试指导及同步训练”，对考情、考点分析预测准确，丰富、全面，重点突出，难点讲解通俗易懂；第二部分“全真模拟试题及参考答案”，针对性强，贴近考试，帮助考生熟悉考试题型、掌握命题规律、提高解题能力；第三部分“2012年考试真题及答案解析”，对2012年考题进行详细分析，通过真题把握考试方向。将本书与2013年全国经济专业技术资格考试教材以及职业培训教育网（www.chinatat.com）、中华会计网校（www.chinaacc.com）全国经济专业技术资格考试辅导课程配合使用，可以加深对考试内容的理解和掌握，达到事半功倍的复习效果。本书主要特点如下：

★ 紧扣大纲，指导性强：编者对考试大纲进行了深入细致的研究，大纲中的考点、重点在本书中得到了充分的体现。

★ 讲解深刻，覆盖面广：本书对于教材中的重要内容做了深刻的讲解，并辅以大量的例题帮助考生理解。

★考点丰富，高度提炼：本书将散落于教材中的各个高频考点高度提炼，以专题和图表的形式展现给学员，让学习更有针对性，便于学员理解和记忆，节省复习时间，提高学习效率。

★ 题目新颖，解析详细：针对大纲和教材，编者精心编写了大量习题，并给出了详细的解析，可以使考生迅速全面地掌握重要的考点。

虽然力求完美，但由于时间有限，本书也许存在不足和遗憾，希望广大读者多提宝贵意见。祝各位考生早日梦想成真！

本书编写委员会

目　录

第一部分　应试指导及同步训练

第1章　房地产经济基本理论 …… 3
考情分析 …… 3
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 3
本章主要考点 …… 3
本章基本内容框架 …… 3
重点、难点讲解及典型例题 …… 4
历年考题解析 …… 13
同步系统训练 …… 15
同步系统训练参考答案及解析 …… 18
第2章　房地产征收征用 …… 22
考情分析 …… 22
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 22
本章主要考点 …… 22
本章基本内容框架 …… 22
重点、难点讲解及典型例题 …… 23
历年考题解析 …… 28
同步系统训练 …… 30
同步系统训练参考答案及解析 …… 32
第3章　建设用地使用制度 …… 34
考情分析 …… 34
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 34
本章主要考点 …… 34
本章基本内容框架 …… 35
重点、难点讲解及典型例题 …… 35
历年考题解析 …… 51
同步系统训练 …… 54
同步系统训练参考答案及解析 …… 58
第4章　房地产市场调研 …… 62

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

考情分析 …… 62
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 62
本章主要考点 …… 62
本章基本内容框架 …… 63
重点、难点讲解及典型例题 …… 63
历年考题解析 …… 68
同步系统训练 …… 71
同步系统训练参考答案及解析 …… 74
第5章 房地产开发项目前期策划 …… 77
考情分析 …… 77
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 77
本章主要考点 …… 77
本章基本内容框架 …… 77
重点、难点讲解及典型例题 …… 78
历年考题解析 …… 83
同步系统训练 …… 85
同步系统训练参考答案及解析 …… 86
第6章 房地产投资项目可行性研究 …… 88
考情分析 …… 88
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 88
本章主要考点 …… 88
本章基本内容框架 …… 89
重点、难点讲解及典型例题 …… 90
历年考题解析 …… 119
同步系统训练 …… 126
同步系统训练参考答案及解析 …… 134
第7章 房地产开发项目管理 …… 142
考情分析 …… 142
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 142
本章主要考点 …… 142
本章基本内容框架 …… 143
重点、难点讲解及典型例题 …… 143
历年考题解析 …… 152
同步系统训练 …… 155
同步系统训练参考答案及解析 …… 158
第8章 房地产估价 …… 160

考情分析 …… 160
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 160
本章主要考点 …… 160
本章基本内容框架 …… 161
重点、难点讲解及典型例题 …… 161
历年考题解析 …… 177
同步系统训练 …… 180
同步系统训练参考答案及解析 …… 186
第 9 章 房地产市场营销 …… 193
考情分析 …… 193
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 193
本章主要考点 …… 193
本章基本内容框架 …… 194
重点、难点讲解及典型例题 …… 194
历年考题解析 …… 204
同步系统训练 …… 209
同步系统训练参考答案及解析 …… 213
第 10 章 物业管理 …… 218
考情分析 …… 218
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 218
本章主要考点 …… 218
本章基本内容框架 …… 219
重点、难点讲解及典型例题 …… 219
历年考题解析 …… 232
同步系统训练 …… 237
同步系统训练参考答案及解析 …… 241
第 11 章 房地产金融 …… 246
考情分析 …… 246
最近三年本章考试题型、分值分布 …… 246
本章主要考点 …… 246
本章基本内容框架 …… 247
重点、难点讲解及典型例题 …… 247
历年考题解析 …… 256
同步系统训练 …… 260
同步系统训练参考答案及解析 …… 265

第二部分　全真模拟试题及参考答案

2013 年《房地产专业知识与实务(中级)》模拟试题及参考答案 …… 273
模拟试题(一) …… 273
模拟试题(一)参考答案及解析 …… 279
模拟试题(二) …… 285
模拟试题(二)参考答案及解析 …… 291

第三部分　2012 年考试真题及答案解析

2012 年《房地产经济专业知识与实务(中级)》考试真题 …… 299
2012 年《房地产经济专业知识与实务(中级)》考试真题参考答案及解析 …… 306

第一部分 应试指导及同步训练

第 1 章 房地产经济基本理论

考情分析

本章主要讲述房地产经济的基本理论，包括区位理论、供求理论、地租地价理论、城市化理论等。从历年考试情况来看，本章的考试题型主要是单选题和多选题，到目前为止尚未出过案例分析题。

最近三年本章考试题型、分值分布

年　份	单项选择题	多项选择题	案例分析题	合　计
2010 年	5 题 5 分	2 题 4 分	—	7 题 9 分
2011 年	5 题 5 分	2 题 4 分	—	7 题 9 分
2012 年	5 题 5 分	2 题 4 分	—	7 题 9 分

本章主要考点

1. 区位的相关概念，农业区位理论、工业区位理论、中心地理论和城市地域空间利用结构理论
2. 房地产需求理论、房地产供给理论以及房地产供求平衡理论
3. 地租和地价的相关概念
4. 级差地租、绝对地租和垄断地租
5. 地租与地价的关系
6. 城市及其产生和发展
7. 城市化、逆城市化、郊区化的含义

本章基本内容框架

- 房地产经济基本理论
  - 1. 区位理论
    - 区位和区位理论
    - 农业区位理论
    - 工业区位理论
    - 中心地理论
    - 城市空间结构理论
  - 2. 供求理论
    - 房地产需求
    - 房地产供给
    - 房地产均衡价格
    - 房地产供求与价格关系的特殊性
  - 3. 地租地价理论
    - 地租和地价的概念
    - 地租的产生和发展
    - 级差地租、绝对地租和垄断地租
    - 地租与地价的关系
  - 4. 城市化理论
    - 城市及其产生和发展
    - 城市化
    - 郊区化
    - 逆城市化

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

重点、难点讲解及典型例题

考点一 区位的内涵与特征

（一）区位的相关概念

区位通常是指某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系，具体可标示为一定的空间坐标。

（二）区位的特征（四特性）

表 1-1 区位的特征

综合性	自然区位	天文区位：反映某一事物的经纬度位置 自然地理区位：反映某一事物与山、江、河、湖等自然环境要素的相互关系的区位。例如，贵阳市因在贵山南面而得名，江苏省江阴市表示位于长江南岸
	社会区位	经济地理区位：反映某一事物与经济实体的相互关系的区位 文化地理区位：反映某一事物与文化环境的相互关系的区位 政治地理区位：反映某一事物与政治中心、政治边界等政治要素的相互关系的区位。经常提到的边缘化，其重要内容是政治区位的边缘化
确定性	方位	是指方向和位置。例如，某座写字楼位于火车站东南侧
	距离	例如，某居住区距市中心 3 公里
层次性	大位置	从比较远的距离范围研究主体和客体间的区位关系。例如，从几千公里甚至全球角度研究区位。古人云："仰观天象，俯察经纬"
	小位置	大多数城市在出现时，小位置的作用比较重要；扩大到一定规模后，大位置的作用比较突出
	地址	例如，某商店位于两条大街交叉路口的东南角
	微位置	仅涉及单一店铺、房间内的布局。美国埃斯德·劳德的研究发现
历史性	区位的历史性是城市迁移和兴衰的重要原因	

【例 1·单选题】"某宗房地产位于汽车站的北侧"表示的是该宗房地产的（ ）。

A. 环境　　B. 方位　　C. 朝向　　D. 通达性

【答案】B

【解析】本题考查方位的概念。方位是指方向和位置，主体和客体间的区位关系可以用方位表述。

（三）房地产区位的含义

房地产区位是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系，包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等方面。

（1）一宗房地产的位置，是指该宗房地产所在的地方，包括：坐落；方位；距离；朝向；楼层。

（2）一宗房地产的交通，是指进出该宗房地产的方便程度—通达性，可分为从其他地方到达该宗房地产的可及性和从该宗房地产去往其他地方的便捷性。

（3）一宗房地产的周围环境和景观，是指该宗房地产周围的自然环境、人文环境和景观。

（4）一宗房地产的外部配套设施，是指该宗房地产外部的基础设施和公共服务设施。

考点二 农业区位理论

表 1-2 农业区位理论

理论创始人	德国古典经济学家杜能
理论专著	《孤立国同农业和国民经济的关系》，简称《孤立国》

续表

本质	在城市周围农业区位布局的原则
理论前提	①孤立国是一个天然均质的大平原，在其中央只有一个城市 ②城市是孤立国中农产品的唯一销售市场，而农村则靠该城市供给工业品 ③孤立国内唯一的交通工具是马车，它是城市与农村间联系的唯一交通工具，运费按马车运价计算 ④农产品的运费与其重量及从产地到市场的距离成正比 ⑤农业经营者以获取最大利润为目的，并根据市场供求关系调整其经营品种
主要内容	▶ 农业经营的产品和经营方式，由市场上农产品的销售价格决定 ▶ 农产品的销售成本为生产成本和运输成本之和 ▶ 经营者的利润为 $P=V-(E+T)$ ▶ 经营者追求利润最大化 ▶ V（销售价格）和 E（生产成本）是常数 ▶ $P+T=V-E=k$，即利润加运费为一个常数 ▶ 利润最大化的唯一办法是将运费压缩为最小 通过合理的农业生产布局使农业的运费最低，就能实现最大利润
杜能圈	围绕城市呈同心圆状分布，由里至外依次为： ▶ 自由农作区，生产易腐难运的农产品 ▶ 林业区 ▶ 轮栽农作区，生产粮食 ▶ 草田轮作区，提供谷物与畜产品 ▶ 三圃农作区
杜能圈的修正模型	河流的影响，将水运费与陆运费做比较，如果水运费便宜，则农作物轮作制将沿着河流两岸延伸至边界 考虑了其他城市的影响，各城市根据实力形成各自的市场范围

【例2·单选题】杜能在《孤立国》一书中提出六种耕作制度，每种耕作制度构成一个区域，即“杜能圈”。其中第三圈是（ ）。

A. 放牧区　　B. 林业区　　C. 自由农作区　　D. 轮栽农作区

【答案】D

【解析】本题考查杜能圈。第三圈为轮栽农作区，主要生产粮食。

【例3·单选题】按照杜能理论的假设，（ ）之和等于一个常数。

A. 价格、利润　　B. 成本、运费　　C. 利润、成本　　D. 运费、利润

【答案】D

【解析】$P=V-(E+T)$，$P+T=V-E=k$，利润加上运费是常数，价格减去生产成本也是常数。

考点三　工业区位理论

表1-3　工业区位理论

理论创始人	德国经济学家韦伯
本质	找出工业产品成本最低、利润最大的位置，作为配置工业企业的依据
理论前提	①均质的国家或特定的地区，且只考虑经济因素 ②工业原料、燃料产地分布固定且已知 ③工业产品的消费地点和范围为已知，且需求量不变 ④劳动力供给已知，劳动力不能流动，且在工资率固定情况下，劳动力供给充裕 ⑤运费是重量和距离的函数 ⑥仅就同一产品讨论其生产与销售问题

续表

以运输成本定向的工业区位分析	▶ 工业企业应选择在原料和成品二者的总运费最小之地 ▶ 工业原料分类：可以分为遍布性原料和限地性原料 ▶ 原料指数＝限地性原料总重量/制成品总重量 ▶ 原料指数：遍布性原料为 0，纯原料为 1，失重性原料大于 1 ▶ 限地性原料的失重程度越大，原料指数越大 ▶ 遍布性原料参用程度越大，原料指数越小 ▶ 原料指数越大，生产厂应选在离原料产地越近的区位 ▶ 原料指数越小，生产厂应选在离市场越近的区位
劳工成本影响的工业区位分析	▶ 工业企业追求运输成本与劳工成本总和的最低 ▶ 如工厂迁移引起的原料和制成品运费的增加，小于节省的劳动力费用，则会迁移 ▶ 劳工成本指数：每单位产品的平均工资成本
集聚与分散因素影响的工业区位分析	集聚因素是指促使工业向一定地区集中的因素，主要通过两个方面产生影响：生产或技术集聚（纯集聚）和社会集聚（偶然集聚）。其中生产集聚是一般集聚因素，社会集聚是特殊集聚因素 分散因素是指不利于工业集中到一定区位的因素 企业是集聚还是分散，主要取决于集中与分散的比较利益大小

【例 4 · 多选题】根据韦伯的工业区位论，以下有关原料指数的说法中，正确的有（ ）。

A. 原料指数＝限地性原料总重量/遍布性原料总重量

B. 遍布性原料的指数为 0

C. 纯原料的指数为 1

D. 原料指数越大，说明限地性原料的失重程度越大

E. 失重性原料的指数小于 1

【答案】BCD

【解析】本题考查原料指数。原料指数＝限地性原料总重量/制成品总重量，遍布性原料的原料指数为 0，纯原料的原料指数为 1，失重性原料的原料指数大于 1。原料指数越大，工厂应选在离原料产地越近的地方；原料指数越小，工厂应选在离市场越近的地方。

【例 5 · 多选题】纯集聚对工业效益的影响主要通过（ ）方式。

A. 工厂企业规模的扩大　　B. 企业间的协作、分工序列化

C. 大城市的吸引、交通便利　　D. 矿产资源丰富使工业集中

E. 企业选择了与其他企业相邻的位置

【答案】AB

【解析】本题主要考查集聚因素对工业区位的影响。集聚因素可分为生产技术集聚（纯集聚）和社会集聚（偶然集聚）两大类。纯集聚对工业效益的影响主要通过两种方式，一是由工厂企业规模的扩大带来的，其二是同一工业部门中，企业间的协作，使各企业的生产在地域上集中，且分工序列化。而偶然集聚也包括两个方面，一是由于大城市的吸引，交通便利以及矿产资源丰富使工业集中，二是一个企业选择了与其他企业相邻的位置，获得了额外利益。因此 AB 是纯集聚的影响，而 CDE 是偶然集聚的影响。

考点四　中心地理论

（一）中心地理论的重要概念

中心地：指区域内向其周围地域提供各种货物和服务的中心城市或中心居民点。

中心性：一个中心对周围地区的影响程度。

需求门槛：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。

商品销售范围：消费者为获取商品和服务所希望通达的最远路程，或指中心地提供商品和劳务的最大销售距离和服务半径。

【例 6 · 单选题】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被称为（ ）。

A. 中心地职能　　B. 商品销售范围　　C. 需求门槛　　D. 中心性

【答案】C

【解析】本题考查中心地理论的基本概念——需求门槛。需求门槛是指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。

（二）克里斯塔勒的中心地理论

表 1-4 克里斯塔勒的中心地理论

理论创始人	德国地理学家克里斯塔勒
理论专著	《德国南部的中心地》
本质	找出城市的分布规律
前提	①研究的区域是一块均质平原，人口均匀分布，居民的收入水平和消费方式完全一致 ②有一个统一的交通系统，同一等级规模的城市的便捷性相同，交通费用与距离成正比 ③厂商和消费者均为经济人 ④平原上货物可以自由地向各方向流动，不受任何关税或非关税壁垒的限制
理论主要内容	▶ 各厂商的销售范围为圆形 ▶ 新厂商的自由进入，使各厂商的销售范围越来越小，直到需求门槛为止 ▶ 各厂商的圆形范围重叠区域，以无差别线划分给不同的厂商 ▶ 形成六边形的市场区域

【例7·单选题】中心地理论主要解决（ ）的问题。

A. 在城市周围农业区如何布局　　B. 城市如何分布

C. 工业企业选址　　D. 城市内部各功能用地如何分布

【答案】B

【解析】本题考查中心地理论的本质。中心地理论是研究城市如何分布，而城市地域空间利用结构理论是研究城市内部各功能用地如何分布，两者不要混淆。

考点五 城市空间结构理论

（一）主要理论

表 1-5 城市空间结构理论

本质	研究城市内部土地利用空间结构分布的规律	
同心圆理论	城市各功能用地以中心区为核心，自内向外环状扩展，最终可修正为星状环形模式	城市各功能用地以中心区为核心，自内向外环状扩展 ▶ 中心商业区 ▶ 过渡地带 ▶ 工人住宅区 ▶ 高收入阶层住宅区 ▶ 通勤人士住宅区
扇形理论	各类城市用地趋向于沿主要交通线路和沿自然障碍物最少的方向由市中心向市郊呈扇形发展	—
多核心理论	一个城市内会出现多个商业中心，其中一个主要商业区为城市核心，其余为次核心，并且随着城市规模的扩大，新的极核中心随之产生 多核理论基于地租地价理论，支付租金能力高的产业位于城市中心	—

续表

中心商务区土地利用模式	中心商务高度指标（*CBHI*） $=\frac{\text{中心商务区建筑面积总和}}{\text{总建筑基底面积}}$ 中心商务强度指标（*CBII*） $=\frac{\text{中心商务用地建筑面积总和}}{\text{总建筑面积}}\times 100\%$ 中心商务建筑面积指数比率 *CBHI*>1，*CBII*>50%的区域界定为 CBD	CBD 土地利用空间结构 ▶ 零售业集中区 ▶ 多层建筑集中区 ▶ 办公区 ▶ 商服活动区

【例 8 · 单选题】中心商务高度等于（ ）之比。

A. 中心商务区建筑面积总和与总建筑基底面积

B. 中心商务用地建筑面积总和与总建筑面积

C. 中心商务用地建筑面积总和与总建筑基底面积

D. 中心商务区建筑面积总和与总建筑面积

【答案】A

【解析】本题考查中心商务高度指标。中心商务高度指标（CBHI）＝中心商务区建筑面积总和/总建筑基底面积。

（二）商业区区位选择指向特征

表 1-6　　商业区区位选择指向特征

单一的消费指向性	商业区位选择以最大限度地接近或方便消费者前来购物为单一的空间指向性，着眼的是商业设施与顾客的关系
空间关系的外部性	集聚和关联是商业区位选择的重要特征
地价是商业区位的重要因素	权衡商业效益与地价的关系是商业区位选择中极为重要的因素，消费者行为、通达性、地价是影响商业区区位选择的三大因素
商业区位选择的理性目标是消费者最大剩余效用与商家最大利润之间的平衡	消费者的剩余效用＝（购物效用＋体验效用）－（购物成本＋交通成本＋时间机会成本）

（三）城市空间结构对区位的影响

1. 城市土地利用分布和中心地体系决定区位的土地成本、效益和市场地域。

2. 城市功能分区的土地利用主导功能决定了区位的优势和未来发展。

3. 城市空间结构的重构和演变影响区位格局变化和时序选择。

【例 9 · 多选题】商业区区位选择的指向特征包括（ ）。

A. 单一的消费指向性

B. 空间取向多元化

C. 空间关系的外部性

D. 地价是商业区位的重要因素

E. 商业区位选择的理性目标是消费者最大剩余效用与商家最大利润之间的平衡

【答案】ACDE

【解析】本题考查商业区区位选择的指向特征。工业区位、农业区位的空间取向都是多元的，商业区位选择以最大限度地接近或方便消费者前来购物为单一的空间指向性，着眼的是商业设施与顾客的关系。

考点六 房地产需求与供给

表 1-7 房地产需求与供给

	需 求	供 给
含义	▶ 消费者有购买的意愿 ▶ 能承受并支付起价格	□ 条件 ▶ 房地产开发商和拥有者愿意供给 ▶ 房地产开发商和拥有者有能力供给 □ 潜在供给量 潜在供给量＝存量－灭失量－转换为其他种类房地产量＋其他种类房地产转换为该种房地产量＋新开发量
决定因素	▶ 房地产价格水平 ▶ 消费者的收入水平 ▶ 消费者的偏好 ▶ 相关物品的价格水平 ▶ 消费者对未来的预期	▶ 房地产价格水平 ▶ 房地产开发建设成本 ▶ 房地产开发技术水平 ▶ 房地产开发商对未来的预期
曲线	一般商品的需求量与价格呈负相关关系 ▶ 价格上升，需求减少 ▶ 价格下降，需求增加	一般商品的供给量与价格呈正相关关系 ▶ 价格上升，供给增加 ▶ 价格下降，供给减少

【例 10·多选题】房地产有效需求是（ ）等因素的函数。

A. 商品房品质　　B. 消费者收入　　C. 消费对象

D. 抵押贷款能力　　E. 房地产价格

【答案】BDE

【解析】本题考查决定房地产需求量的因素，即可以表述为房地产有效需求是某些因素的函数。这些因素包括：(1) 房地产价格水平；(2) 消费者的收入水平；(3) 消费者的偏好；(4) 相关物品的价格水平；(5) 消费者对未来的预期。选项 D 抵押贷款能力可以放到第二个因素消费者的收入水平中考虑。消费者的收入包括其实际收入，还包括其获得金融支持的能力。

考点七 房地产均衡价格

（一）房地产均衡价格

均衡价格是指商品的需求量与供给量相等时的价格。

供给不变时，需求增加，则价格上涨；需求减少，则价格下跌。

需求不变时，供给增加，则价格下降；供给减少，则价格上涨。

（二）房地产供求与价格关系的特殊性（四类供求状况）

▶ 全国房地产总的供求状况

▶ 本地区房地产总的供求状况

▶ 全国同类房地产的供求状况

▶ 本地区同类房地产的供求状况

考点八 地租地价理论

（一）地租相关概念

地租是土地所有权借以实现的经济形式，是土地所有者凭借土地所有权向土地使用者让渡土地使用权时索取的超额利润。地租的本质是超额报酬或收益。

地价是指土地所有者向土地需求者让渡土地所有权获得的收入，是买卖土地的价格。

（二）主要的地租类型

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com