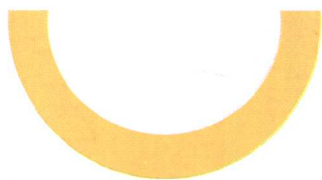


全国经济专业技术资格考试

(2001)

房地产经济 专业知识与实务

习题集



(初级)

(北京)

0-44

-1

人事部人事考试中心
建设部人事教育司
组织编写

全国经济专业技术资格考试

(2001)

**房地产经济专业知识与实务
习 题 集**

(初 级)

全国经济专业技术资格
考试辅导教材编写组 编写

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习题集.初级/全国经济专业技术资格考试辅导教材编写组编写.—北京:中国人事出版社, 2001.5

ISBN 7-80139-708-8

I. 房… II. 全… III. 房地产业-经济师-资格考核-习题
IV. F203.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 17130 号

责任编辑:曲英丽

出版:中国人事出版社

(北京朝阳区育慧里 5 号 邮编:100101)

印刷:河北〇五印刷厂

开本:787×1092 毫米 1/32 印张:4.25 字数:92 千字

2001 年 5 月第 1 版 2001 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 7-80139-708-8

定价:15.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书,如有印装错误,由本社负责调换。

通讯地址:北京朝阳区育慧里 5 号 邮编:100101

联系电话:(010)64923949 售书电话:(010)67758334

前 言

2001 年全国经济专业技术资格考试将于 11 月 4 日举行。应广大考生的要求,人事考试中心与专业主管部门组织部分学者和专家编写了与 2001 年版《指定用书》相配套的《习题集》。

这套习题集严格按照指定用书内容进行编写,保证了考试内容的覆盖面。希望考生通过对这套习题的反复习作,基本达到考试大纲要求的水平。在此,预祝考生取得满意的成绩。

书中疏漏和不足之处,恳请指正。

人事部人事考试中心

2001 年 2 月

答题说明

一、单项选择题(每题的备选项中,只有 1 个最符合题意。)

二、多项选择题(每题的备选项中,有 2 个或 2 个以上符合题意。)

三、案例分析题(由单选和多选组成。)

目 录

一、房地产	(1)
单项选择题	(1)
多项选择题	(4)
本章答案	(7)
二、城市土地使用权及其取得	(8)
单项选择题	(8)
多项选择题	(15)
案例分析题	(22)
本章答案	(25)
三、房地产开发	(27)
单项选择题	(27)
多项选择题	(36)
案例分析题	(44)
本章答案	(45)
四、房地产估价	(47)
单项选择题	(47)
多项选择题	(51)
案例分析题	(53)
本章答案	(55)
五、房地产租售	(56)
单项选择题	(56)
多项选择题	(63)

本章答案	(68)
六、物业管理	(69)
单项选择题	(69)
多项选择题	(75)
本章答案	(85)
七、房地产市场	(86)
单项选择题	(86)
多项选择题	(91)
案例分析题	(96)
本章答案	(98)
八、房地产权属	(100)
单项选择题	(100)
多项选择题	(106)
本章答案	(113)
九、房地产金融	(115)
单项选择题	(115)
多项选择题	(122)
本章答案	(127)

一、房 地 产

单项选择题

1. 土地是指()。
A. 地表 B. 地表以上空间
C. 地表及其上下空间 D. 地表的上下空间
2. 房地产可视为实物、()和区位三者的结合。
A. 权力 B. 产权
C. 权利 D. 权益
3. 房地产与一般有形资产相比,决定其价值高低的不同因素是()。
A. 质量 B. 功能
C. 权益 D. 新旧程度
4. 房地产与一般无形资产相比,决定其价值高低的不同因素是()。
A. 权益 B. 实物
C. 供求 D. 消费者偏好
5. 房地产与其他资产相比,决定其价值高低的不同因素是()。
A. 区位 B. 权益
C. 实物 D. 供求
6. 依财产是否能够移动将其分为()。
A. 动产和房地产 B. 有形资产和无形资产
C. 资产和不动产 D. 不动产和动产
7. 土地的范围是()。
A. 平面的 B. 三维立体的

C. 多维空间

D. 不包括地下空间

8. 对土地的开发利用之所以有一些限制的原因是()。

A. 土地是稀缺的资源

B. 土地是有价值的资产

C. 土地是有用的物品

D. 土地的开发利用会影响到周围及社会公众的利益

9. 建筑容积率 = 总建筑面积 ÷ ()。

A. 总使用面积

B. 土地总面积

C. 总绿地面积

D. 建筑高度

10. 建筑容积率 = () ÷ 土地总面积。

A. 总建筑面积

B. 总使用面积

C. 总建筑规模

D. 总建筑高度

11. 在我国取得出让土地使用权后,地下矿藏、埋藏物()归属于出让土地使用权人。

A. 自动

B. 依法

C. 不

D. 可以

12. 建筑密度 = () ÷ 土地总面积。

A. 总建筑面积

B. 总人口数

C. 总使用面积

D. 建筑基底总面积

13. “七通一平”是指具备了道路、给水、排水、电力、通讯、燃气、()等设施或条件以及场地平整。

A. 热力

B. 煤气

C. 网络

D. 给排水

14. 房地产的不可移动性是指房地产的()不可移动。

A. 社会经济位置

B. 使用权

C. 所有权

D. 自然地理位置

15. 房地产市场是()。

- A. 地区性市场 B. 全国性市场
C. 全球性市场 D. 跨地区市场
16. 房地产之所以有独一无二性是由于()。
- A. 建筑设计不同 B. 外观形象不同
C. 建筑结构不同 D. 坐落位置不同
17. 同一地区的同类房地产()。
- A. 可以完全替代 B. 完全不能替代
C. 有一定的替代性 D. 可以替代
18. 土地具有不可毁灭性是指()。
- A. 土地使用权很长 B. 土地所有权不变
C. 土地可永久利用 D. 土地作为空间位置是永存的
19. 在市场经济中土地所有者趋向于将其土地用于()可以获得最高收益的用途。
- A. 过去 B. 目前
C. 预期 D. 他人
20. 房地产的保值增值性意味着()。
- A. 房地产的价值始终是上升的
B. 房地产的价值有时上升有时下降
C. 房地产的价值总的趋势是上升的
D. 房地产的价值不会下降
21. 在一个高级住宅区附近建一座化工厂,对该住宅的价值()。
- A. 有上升的影响 B. 有下降的影响
C. 无影响 D. 有可能上升或下降的影响
22. 规定建筑容积率属于()方面的限制。
- A. 土地使用管制 B. 土地权利设置
C. 相邻关系 D. 征用权

23. 规定土地使用年限属于()方面的限制。
- A. 土地使用管制 B. 土地权利设置
- C. 相邻关系 D. 警察权
24. 不得妨碍毗邻建筑物的通风、采光属于()方面的限制。
- A. 权利设置 B. 土地使用管制
- C. 警察权 D. 相邻关系

多项选择题

25. 房地产是指()。
- A. 土地 B. 房屋
- C. 建筑物 D. 构筑物
- E. 其他地上定着物
26. 建筑物包括()。
- A. 房屋 B. 土地
- C. 地上附属物 D. 地上定着物
- E. 构筑物
27. 属于地上定着物的有()。
- A. 种植在地上的树木 B. 临时搭建在地上的戏台
- C. 埋设在地下的管道 D. 安装在地上的机器
- E. 建造在地上的围墙
28. 属于房地产的范畴有()。
- A. 空地 B. 有建筑物的土地
- C. 土地与其上的建筑物 D. 建筑材料
- E. 在建工程
29. 描述土地状况的文字有()。
- A. 重量 B. 面积大小
- C. 形状 D. 新旧
- E. 四至

30. 对土地利用的限制有如下方面()。
- A. 相邻关系 B. 土地权利设置
C. 土地用途管制 D. 建筑高度限制
E. 土地使用管制
31. “三通一平”是指()和场地平整。
- A. 水通 B. 通讯
C. 路通 D. 燃气通
E. 电通
32. 对一套住房的了解除需了解一般房地产应了解的方面之外
还需了解其()。
- A. 朝向 B. 产权
C. 区位 D. 结构
E. 楼层
33. 政府对房地产的限制主要有()特权。
- A. 警察权 B. 充公权
C. 征用权 D. 计划权
E. 征税权
34. 房地产的难以变现性是由于()。
- A. 保值增值性 B. 价值高大性
C. 易受限制性 D. 不可移动性
E. 独一无二性
35. 下列房地产属于按用途划分的房地产是()。
- A. 在建工程 B. 熟地
C. 农业房地产 D. 居住房地产
E. 综合房地产
36. 下列房地产属于按开发程度划分的房地产是()。
- A. 生地 B. 收益性房地产

- C. 在建工程 D. 工业房地产
E. 现房
37. 下列房地产属于收益性房地产的是()。
- A. 写字楼 B. 政府办公楼
C. 商场 D. 农地
E. 部队营房
38. 下列房地产属于非收益性房地产的是()。
- A. 教堂 B. 农地
C. 厂房 D. 政府办公楼
E. 公寓
39. 按经营使用方式划分的房地产类型包括()。
- A. 自用型房地产 B. 收益型房地产
C. 出租型房地产 D. 营业型房地产
E. 使用型房地产
40. 写字楼属于()。
- A. 非收益性房地产 B. 收益性房地产
C. 出售型房地产 D. 出租型房地产
E. 自用型房地产
41. 公寓属于()。
- A. 非收益性房地产 B. 收益性房地产
C. 出售型房地产 D. 出租型房地产
E. 自用型房地产
42. 房地产的特性有()。
- A. 难以变现性 B. 不可毁灭性
C. 易受限制性 D. 相互独立性
E. 独一无二性

本章答案

- | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------|
| 1. C | 2. D | 3. C | 4. B |
| 5. A | 6. D | 7. B | 8. D |
| 9. B | 10. A | 11. C | 12. D |
| 13. A | 14. D | 15. A | 16. D |
| 17. C | 18. D | 19. C | 20. C |
| 21. B | 22. A | 23. B | 24. D |
| 25. A、C、E | 26. A、E | 27. A、C、E | |
| 28. A、B、C、E | 29. B、C、D | 30. A、B、E | |
| 31. A、C、E | 32. A、E | 33. A、B、C、E | |
| 34. B、E | 35. C、D、E | 36. A、C、E | |
| 37. A、C、D | 38. A、D | 39. A、C、D | |
| 40. B、C、D | 41. B、C、D、E | 42. A、C、E | |

二、城市土地使用权及其取得

单项选择题

43. 土地所有制是土地所有权的()。
- A. 法律表现 B. 经济基础
- C. 一般体现 D. 运行结果
44. 收取地租,是土地()的体现。
- A. 占有权 B. 使用权
- C. 收益权 D. 处分权
45. 他人不得干涉土地所有者行使土地所有权体现了()。
- A. 土地所有权行使的排他性
- B. 土地所有权行使的绝对性
- C. 土地所有权具有追索性
- D. 土地所有权的完整性
46. 我国集体土地属于()所有。
- A. 国家 B. 一般集体组织
- C. 农村劳动群众集体 D. 集体企业
47. 我国城市土地的所有权与使用权是()。
- A. 不可分离的 B. 可分离的
- C. 相同的 D. 必须分离的
48. 土地所有权权能的分离与复归是土地所有者行使土地()的一种表现。
- A. 所有权 B. 使用权
- C. 收益权 D. 处分权
49. 土地所有权是一种充分、全面的()。
- A. 使用权 B. 抵押权

C. 物权

D. 地上权

50. 城市土地管理机关依法认定管辖范围内土地的()。

A. 所有权

B. 占有权

C. 收益权

D. 处分权

51. 下列说法错误的是()。

A. 土地使用权是依照法律产生的权利

B. 土地使用权等同于使用土地

C. 一般情况下土地使用权与使用土地两者是统一的

D. 使用土地是对土地的实际利用

52. 土地使用权只包括部分收益权和极小的()。

A. 占有权

B. 所有权

C. 收益权

D. 处分权

53. 土地使用者不能在使用的土地上从事应由()从事的企业事业。

A. 政府

B. 企业单位

C. 事业单位

D. 个人

54. ()用地确属必须的,仍可由城市政府依法划拨。

A. 工业仓储

B. 城市基础设施

C. 商业旅游

D. 商品住宅

55. 划拨土地更新改造或改变用途的,使用者须通过()方式重新获得土地使用权。

A. 拍卖

B. 租赁

C. 补交土地出让金

D. 土地征用

56. 划拨土地时,土地管理部门根据(),一次或分散划拨土地。

A. 使用人的要求

B. 建设项目的性质

C. 建设进度计划

D. 土地面积的大小

57. 以划拨方式取得土地使用权的使用者, 逐年向政府交纳()。
- A. 土地使用费和收益金
 - B. 土地使用税和收益金
 - C. 土地使用税和土地使用费
 - D. 土地租金和收益金
58. 某公司于 2000 年 5 月 1 日签订出让合同, 以最高出让年限获得一宗住宅用地的使用权, 并于 2001 年 10 月 30 日将其转让, 该宗地的尚可使用年限为()。
- A. 69 年
 - B. 68.5 年
 - C. 68 年
 - D. 67.5 年
59. 土地使用权转让价格明显低于市场价格的, 市、县人民政府()。
- A. 不能干涉
 - B. 禁止转让
 - C. 有优先购买权
 - D. 规定转让价格
60. 土地使用权的转让金在不违背国家对土地价格的规定下, 取决于()。
- A. 出让方意愿
 - B. 转让方意愿
 - C. 受转让方意愿
 - D. 市场供求状况
61. 土地使用权转让时, 其地上建筑物、其他附着物的()随之转让。
- A. 使用权
 - B. 所有权
 - C. 收益权
 - D. 处分权
62. 国家允许土地使用权转让是有条件的, 这是由于土地所有权在()的实现是有条件的。
- A. 管理上
 - B. 实践上
 - C. 经济上
 - D. 使用上