

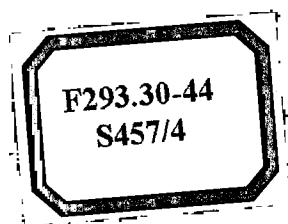
全国经济专业技术资格考试辅导教材

全国房地产经济专业 技术资格·····模拟试题解 考试(中级)

● 沈振闻工作室 编

QUANGUO
FANGDICHAN JINGJI ZHUANYE
JISHU ZIGE KAOSHI
MONI SHITIJIE

中国建材工业出版社



全国经济专业技术资格考试辅导教材

全国房地产经济专业 技术资格考试模拟试题解

(中级)

沈振闻工作室 编

中国建材工业出版社

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试题解·中
级/沈振闻工作室编. —北京: 中国建材工业出版社,
2005

ISBN 7-80159-916-0

I. 全... II. 沈... III. 房地产经济学—经济师—资
格考核—解题 IV. F293.30-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 070423 号

全国房地产经济专业技术资格考试模拟试题解 (中级)

沈振闻工作室 编

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 23.25

字 数: 574 千字

版 次: 2005 年 7 月第 1 版

印 次: 2005 年 7 月第 1 次

定 价: 35.00 元

网上书店: www.ecool100.com

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 88386906

编 委 会

主 编	沈振闻	郇解放	陈美丽
副主编	张仲鸣	胡益屏	郑宜康
参 编	沈 岚	沈 岗	魏建东
	李晓波	李文新	许龙儒

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，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、建筑等共十二个专业。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》科目又包含经济学、财政、金融、统计、会计、经济法等六部分内容。《房地产经济专业知识与实务》科目试卷题型为单项选择题、多项选择题和案例分析题，各类题型的题量分布为：单项选择题 60 题、多项选择题 20 题、案例分析题 20 题，试卷总题量为 100 题。《经济基础知识》科目试卷题型为单项选择题和多项选择题，各类题型的题量分布为：单项选择题 70 题、多项选择题 35 题，试卷总题量为 105 题。各科目的考试时间均为 150 分钟。

全国报考房地产经济专业中级技术资格考试的报考人员，可按照每个科目的考试大纲所要求的“掌握”、“熟悉”和“了解”三个不同的层次，结合自己的实际情况做好复习准备。考试大纲要求“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。考试大纲所要求的这些内容，体现了作为一名房地产经济师所必须具备的理论知识与专业技能。在考试的内容中，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%。

为了帮助参加全国房地产经济专业中级技术资格考试的广大应考人员复习准备,我室根据国家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》),特在2004年版《全国房地产经济专业技术资格考试模拟题解(中级)》的基础上,精心组织、修订编写了《2005全国房地产经济专业技术资格考试2模拟题解(中级)》。本书分为上、下两篇,上篇为《房地产经济专业知识与实务(中级)》,下篇为《经济基础知识(中级)》。按照考试大纲所设定的题型及要求,筛选了模拟试题共2870余题,并附有两门科目的部分历年试题及答案,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,只要各位应考人员认真学习、熟练掌握和灵活运用,就一定能顺利通过全国经济专业技术资格考试(中级),成为一名合格的房地产经济师。

向本书编写时参考的《房地产专业知识与实务(中级)》和《经济基础知识(中级)》两书的全体作者表示衷心的感谢!

衷心期望本书能对参加全国房地产经济专业中级技术资格考试的广大应考人员提供有效的帮助,则幸甚!同时本书也可作为大专院校房地产专业的教学参考书。

沈振闻工作室

2005年5月

目 录

上篇 房地产经济专业知识与实务（中级）

第一章 房地产经济基本理论.....	3
第二章 城市土地使用制度	15
第三章 房地产市场调研	29
第四章 房地产估价方法	41
第五章 房地产投资项目经济评价	53
第六章 房地产投资风险分析	80
第七章 房地产开发	92
第八章 房地产市场营销.....	104
第九章 物业管理.....	115
第十章 房地产金融.....	127
附 1999 年度全国经济专业技术资格考试试卷	
房地产经济专业知识与实务（中级）	138
2000 年度全国经济专业技术资格考试试卷	
房地产经济专业知识与实务（中级）	147
2003 年度全国经济专业技术资格考试试卷	
房地产经济专业知识与实务（中级）	159

下篇 经济基础知识（中级）

第一部分 经 济 学

第一章 社会主义初级阶段和社会主义市场经济.....	175
第二章 社会主义市场经济中的所有制关系和产权制度	180
第三章 现代企业制度与国有企业改革.....	185
第四章 收入分配制度与收入分配政策.....	190
第五章 经济增长与发展战略.....	195

第六章	市场机制的有效性和市场失灵	200
第七章	政府对宏观经济运行的调控	205
第八章	对外开放与对外经济关系	210

第二部分 财 政

第一章	财政职能	215
第二章	税收	219
第三章	国债	224
第四章	预算管理体制	228
第五章	财政政策	232

第三部分 货币与金融

第一章	货币供求与货币均衡	236
第二章	商业银行与金融市场	241
第三章	中央银行与货币政策	246
第四章	金融监管	251
第五章	对外金融关系与政策	255

第四部分 统 计

第一章	统计与统计数据	259
第二章	统计数据的整理与显示	264
第三章	数据特征的测度	268
第四章	时间序列	272
第五章	统计指数	277
第六章	相关与回归	282

第五部分 会 计

第一章	会计概论	287
第二章	财务会计报告	292
第三章	财务报表分析	297

第六部分 经 济 法

第一章	合同法律制度	302
第二章	公司法律制度	308

第三章 证券法律制度	313
第四章 工业产权法律制度	318
附：2000 年度全国经济专业技术资格考试试卷经济基础知识（中级）	323
2002 年度全国经济专业技术资格考试试卷经济基础知识（中级）	335
2003 年度全国经济专业技术资格考试试卷经济基础知识（中级）	349

上 篇

**房地产经济专业知识
与实务（中级）**

第一章 房地产经济基本理论

考试大纲

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（共 50 题，每题 1 分。每题的备选项中，只有 1 个最符合题意。）

1. 他物权是指所有权以外的仅在一定限度内对物进行支配的权利，所以也称为()。

- | | |
|---------|---------|
| A. 用益物权 | B. 担保物权 |
| C. 限定物权 | D. 典权 |

2. 地租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，而

土地所有者凭借对土地所有权的垄断所取得的地租是()。

- A. 垄断地租
- B. 绝对地租
- C. 级差地租
- D. 超额地租

3. 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 t 年。

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

4. ()是由伯吉斯于 1925 年对芝加哥城市与土地利用空间结构分析后总结出来,并提出了中心商务区 (CBD) 的概念。

- A. 中心地理论
- B. 多核心理论
- C. 同心圆理论
- D. 环状理论

5. ()的奠基人是德国经济学家阿尔申尔德·韦伯,其理论核心就是通过对运输、劳动及集聚因素相互作用的分析和计算,找出工业产品成本最低点,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

6. 杜能理论认为,市场上农产品的销售价格决定农业经营的产品和经营方式,农产品的销售成本为生产成本和运输成本之和,而运输费用又决定着农产品的总生产成本,其关系可表示为()。

- A. $P = V + E + T$
- B. $P = V - E + T$
- C. $P = V - E - T$
- D. $P = V + E - T$

7. 著名的“杜能圈”有 6 种不同的耕作制度,每种耕作制度构成一个区域,每个区域都以城市为中心,围绕城市呈同心圆状分布,第四圈为()。

- A. 自由农作区
- B. 草田轮作区
- C. 谷物轮作区
- D. 林业区

8. 中心地是指对于一个区域而言的中心点,而某一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. 需求门槛
- B. 需求范围
- C. 销售需求
- D. 销售范围

9. 若供给价格弹性系数小于 1,说明该种商品供给();若供给价格弹性系数大于 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. 缺乏弹性,缺乏弹性
- D. 富有弹性,富有弹性

10. 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意支付的最高地租,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

11. 区位主体是指与人类相关的经济和社会活动，而()是指区位主体在空间区位中的相互运行关系，影响着投资者和使用者的区位选择。
- A. 区位相关度 B. 区位关联度
C. 区位关系 D. 区位理论关系
12. 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
13. 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
14. 在房地产市场上，无论是原有物业还是新建物业，短时间周期内它们都()。
- A. 富有供给弹性
B. 缺乏供给弹性
C. 价格变化幅度与供给数量变化幅度一致
D. 以上可能性都存在
15. 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、密切的共同关系而形成，作为建筑物管理团体组织的一个成员而享有的权利与承担的义务。
- A. 人法权 B. 物法权
C. 共有权 D. 社员权
16. 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. 土地使用权不具有占有、使用的权利，具有收益和处分的权利
17. 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. 弹性价格
C. 相交价格 D. 均衡价格
18. 扇形理论是()于 1939 年创立的，该理论的核心是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。
- A. 墨非 B. 克里斯塔勒
C. 大卫·李嘉图 D. 霍伊特
19. 韦伯认为，工厂企业的选址取决于()。
- A. 市场 B. 运费
C. 物业类型 D. 原料产地
20. ()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. 收益权

C. 使用权

D. 所有权

21. 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

22. 下列不属于土地所有权基本特征的是()。

A. 土地所有权行使的绝对性

B. 权利的主体十分广泛

C. 土地所有权具有追及力

D. 土地所有权能组成部分的可分离性和可复归性

23. 具有兼容性或易改变用途的房地产, 相对于特殊用途的房地产, 其供给的价格弹性()。

A. 较大

B. 较小

C. 相等

D. 难以判断

24. 现代产权经济学者科斯在()一书中, 提出了关于产权的概念, 并把产权定义为是一个社会所强制实施的选择一种经济品的使用的权利。

A. 《经济简史》

B. 《经济制度变迁史》

C. 《社会产权问题》

D. 《财产权利与制度变迁》

25. 在我国, 土地所有权是指土地所有者在法律规定的范围内享有的各项土地权能, 而()是土地所有者的所有权在经济上的实现形式。

A. 土地出让金

B. 土地收益金

C. 地价

D. 地租

26. 在不同土地或同一土地上由于土地肥力相对位置及开发程度不同而形成的差别地租是()。

A. 绝对地租

B. 平均地租

C. 级差地租

D. 超额地租

27. 在我国土地市场中, ()可以依照法律的规定发生转移。

A. 土地所有权

B. 土地附属品

C. 土地的实物形态

D. 土地使用权

28. 企业产权是指以()为权利主体的产权形式, 除了某些企业以外, 绝大部分企业都是以法人形式向工商行政管理部门登记注册的。

A. 法人

B. 企业

C. 董事会

D. 股东大会

29. 马克思以科学的劳动价值论和平均利润理论为基础, 将土地所有权划分为()种方式。

A. 两

B. 三

C. 四

D. 五

30. ()在产权理论中处于核心地位。

- A. 使用权
C. 处置权
- B. 占有权
D. 所有权
31. 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. 限地指数
B. 原料指数
C. 区位指数
D. 失重指数
32. 中心地理论是由德国著名经济学家()提出的。
A. 冯·杜能
B. 伯吉斯
C. 韦伯
D. 克里斯塔勒
33. 需求价格弹性系数总是(), 需求弹性系数总是()。
A. 正数, 负数
B. 负数, 正数
C. 正数, 正数
D. 负数, 负数
34. ()是指区域内向其周围地域的居民点提供各种货物和服务的中心城市或中心居民点。
A. 中心地
B. 服务中心
C. 中心市场
D. 销售中心
35. 从生态学“入侵和承继”的观点出发对同心圆土地利用模式进行动态分析的是()。
A. 麦肯齐
B. 伯吉斯
C. 霍伊特
D. 杜能
36. 征收土地增值税和征用土地补偿的依据是()。
A. 公告地价
B. 成交地价
C. 市场地价
D. 基准地价
37. 马克思认为资本主义地租的实质是()。
A. 平均利润
B. 垄断利润
C. 超级利润
D. 超额利润
38. 房屋和土地的权利主体是()。
A. 不一致的
B. 一致的
C. 不确定的
D. 以上均对
39. 从产权运作的社会成本来看, 公有产权的优势在于能够以()私有产权的运作成本来进行某些活动。
A. 大于
B. 小于
C. 大于等于
D. 小于等于
40. 在我国, 城市土地属于()所有。
A. 集体
B. 个人
C. 国家
D. 产权所有人
41. 产权类型的划分可从产权概念的外延和内涵两方面来考虑, 以下的()并不属于以产权的内涵为划分标准的产权类型。
A. 他物权
B. 知识产权
C. 个人产权
D. 人力资源权
42. 产权类型的划分可从产权概念的外延和内涵两方面来考虑, 以下的()并不属于以

产权的外延为划分标准的产权类型。

- A. 原始产权
 - B. 派生产权
 - C. 自然人产权
 - D. 所有权
43. () 是一种最完全、最充分的物权，在产权中处于核心地位。
- A. 公有产权
 - B. 法人产权
 - C. 原始产权
 - D. 所有权
44. 我国 () 表述的财产所有权，是指“所有人依法对自己的财产享有、占有、使用、收益和处分的权利”。
- A. 宪法
 - B. 财产法
 - C. 物权法
 - D. 民法通则
45. 当公有产权和私有产权面对同一客体时，私有产权主体实现排他性约束的成本比公有产权实现排他性约束的成本 ()。
- A. 相对较高
 - B. 相对较低
 - C. 近乎相等
 - D. 不能确定高低
46. 自然人产权主体可以使产权 ()。
- A. 一体化
 - B. 多元化
 - C. 多角化
 - D. 人性化
47. 下述说法，正确的是 ()。
- A. 土地所有权是土地所有制的经济基础
 - B. 土地所有制是土地所有权的经济基础
 - C. 土地所有制是土地所有权的法律表现
 - D. 土地所有权与土地所有制可以等同看待
48. 土地所有权与土地占有权 ()。
- A. 是一回事
 - B. 只能合一，不可分离
 - C. 既可合一，也可分离
 - D. 两者并无必然联系
49. 土地所有权是一级权能，其二级权能中并不包含的是 ()。
- A. 出租权
 - B. 抵押权
 - C. 债权
 - D. 赠送权
50. 建筑物区分所有权为现代民法中一项重要的不动产物权制度，是一种复合性物权，由三要素所构成的特别所有权中并不包含 ()。
- A. 专有部分的所有权
 - B. 共用部分的持份权
 - C. 共同关系的成员权
 - D. 毗邻相连的共用权

二、多项选择题（共 30 题，每题 2 分。每题的备选项中，有 2 个或 2 个以上符合题意，至少有 1 个错项。错选，本题不得分；少选，所选的每个选项得 0.5 分。）

1. 土地使用权是指全民所有制单位、集体所有制单位、其他性质的单位或个人等土地使用者在法律允许的范围内对依法获得使用的国有土地或者集体所有土地所享有的占有、使用以及部分收益和处分的权利，其基本特征表现为 ()。
- A. 土地使用权可以转让买卖