

2002 年全国房地产经济专业技术 资格考试 复习题解

栋梁工作室 编



中国建筑工业出版社

2002 年
全国房地产经济专业技术资格
考 试 复 习 题 解

栋梁工作室 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

2002年全国房地产经济专业技术资格专试复习题解/栋梁工作室编. —北京:中国建筑工业出版社, 2002

ISBN 7-112-05257-2

I. 2… II. 栋… III. 房地产业—经济师—资格考核—解题
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 057066 号

本书是2002年全国房地产经济专业技术资格考试复习用书。该书紧扣考试大纲,以全国经济专业技术资格考试指定教材《房地产经济专业知识与实务》(初级)、《房地产经济专业知识与实务》(中级)为基本参考书,根据全国经济专业技术资格考试用书编写委员会出题的考试样题为准则编写的习题及题解。书中大纲内容为考试大纲中所提的内容,相关内容为考试大纲中没有但考试指定教材中有的内容。本书从了解、熟悉掌握的不同深度全方位剖析,以便考生在短时间内既掌握考试大纲中要求掌握的重点内容,又了解基本培训教材中的一般知识。书中在答案部分作了简明解释,考生可从中知道为什么要选择本项答案。

**2002 年
全国房地产经济专业技术资格
考试复习题解
栋梁工作室 编**

*

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
北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:15¼ 字数:370千字
2002年9月第一版 2002年9月第一次印刷
印数:1—2000册 定价:26.00元

ISBN 7-112-05257-2
F·405(10871)

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>

主 编 白晶晶

参加编写人员：

付小艳	王彦军	力海青	文学红	田 丹
石春喜	王永刚	张学军	吴倩怡	文汉阳
鲁显芳	周红莲	储红霞	赵莎莎	尚文峰
刘宜静	胡 琼	张 文	夏永红	张汉林
张 婷	袁 莉	曹从寿	胡雄飞	

前 言

为了帮助经济专业技术工作者全面系统掌握 2002 年全国经济专业技术人员职业资格考试大纲及教材的内容,在较短时间内顺利通过 2002 年全国经济专业技术人员职业资格考试,我们特组织编写此书。

本书严格根据 2002 年全国经济专业技术资格考试用书编写委员会编写的《房地产经济专业知识与实务》(初级)与《房地产经济专业知识与实务》(中级)编写。编写时对考试科目分为掌握、熟悉、了解三部分做彻底地剖析,其广度和深度严格与大纲相吻合。特别是对大纲要求“掌握”即要求能解决实际工作问题;“熟悉”即要求对有关经济专业技术的知识具有深刻的了解;“了解”即要求具有经济专业技术有关的广泛知识。试卷中“掌握”部分的考题占 50%以上,“熟悉”部分考题的比重大于了解部分,试题紧扣大纲,以便深刻理解其宗旨。

与同类书相比,本书有三大显著特点:一是充分考虑了试题的广度与重点的关系;二是对试题给予解答;三是大纲内容与相关内容分开。对部分答案,特别是对读者不好掌握或容易出错的试题难点做了较详细的注释,希望借此能加深读者对这些内容的理解,提高应试水平。

本书便于应试者在短时间内抓住大纳要领,切中培训教材重点内容,顺利通过资格考试,是应试者理想的考试复习资料,同时还可以供高等院校相关专业师生参考。

由于编者水平有限,经验不足,书中难免有缺点与错误,衷心希望广大读者批评指正。

栋梁工作室

目 录

前言

第一部分 房地产经济专业知识与识务（初级）

第一章 房地产与房地产业	3
第二章 我国房地产基本制度	11
第三章 房地产市场	25
第四章 房地产价格与估价	37
第五章 房地产开发	53
第六章 房地产交易	67
第七章 物业管理概述	75
参考答案	85

第二部分 房地产经济专业知识与识务（中级）

第一章 房地产经济基本理论	117
第二章 城市土地使用制度	127
第三章 房地产市场调研	135
第四章 房地产估价方法	145
第五章 房地产投资项目经济评价	155
第六章 房地产投资风险分析	165
第七章 房地产开发	173
第八章 房地产市场营销	183
第九章 物业管理	189
第十章 房地产金融	197
参考答案	207

房地产经济专业知识与实务 (初 级)

第一章 房地产与房地产业

一、单项选择题

(一) 大纲内容

1. 房地产是指 ()、建筑物及其他地上定着物。
 - A. 构筑物
 - B. 地面以上空间
 - C. 土地
 - D. 地面以下空间
2. () 是指地球的表面及其上下一定范围内的空间。
 - A. 土地
 - B. 构筑物
 - C. 建筑物
 - D. 空间
3. 一宗土地地面以上的空间, 是指从 () 的空间。
 - A. 地球表面向上扩展
 - B. 该宗土地向上扩展
 - C. 地球表面的该宗土地的边界向上扩展
 - D. 地球表面的该宗土地的边界向上扩展到无限高度
4. 一宗土地地面以下的空间, 是指从 () 的空间。
 - A. 地球表面向下延伸到地心
 - B. 地球表面该宗土地向下延伸到地心
 - C. 地球表面的该宗土地的边界向下延伸到地心
 - D. 地球表面的该宗土地的边界向下呈锥形延伸到地心
5. 建筑物是指人工建筑而成, 由建筑材料、建筑构配件和设备等组成的整体物, 包括 () 和构筑物两大类。
 - A. 房屋
 - B. 道路
 - C. 工厂
 - D. 基础
6. 其他地上定着物是指 () 在土地或建筑物上, 与土地、建筑物不能分离。
 - A. 不固定
 - B. 固定
 - C. 临时固定
 - D. 埋设
7. 房地产可视为 ()、权益和区位三者的结合。
 - A. 实物
 - B. 产权
 - C. 权利
 - D. 虚幻
8. () 是房地产中看得见、摸得着的部分。
 - A. 权益
 - B. 权利
 - C. 实物
 - D. 区位
9. () 是房地产中无形的、不可触摸的部分。
 - A. 权益
 - B. 权利
 - C. 区位
 - D. 实物
10. 所有权是指在法律规定的范围内 () 的权利。
 - A. 自由支配房地产但并不排除他人干涉

- B. 自由支配房地产并排除他人干涉
C. 自由支配房地产
D. 使用所有与之相关责任
11. 使用权在我国主要是 (), 是指对国家或农民集体所有的 () 占有、使用、收益的权利。
A. 财产的使用权; 财产 B. 财产的使用权; 土地
C. 土地的使用权; 土地 D. 土地的使用权; 财产
12. () 是指支付租金从房屋所有人或土地使用权人那里获得的占有、使用房地产的权利。
A. 典权 B. 租凭权
C. 所有权 D. 抵押权
13. 地役权是指 () 为使用其土地的方便与利益而利用他人收益的权利。
A. 土地所有人 B. 土地使用权人
C. 土地所有人和土地使用权人 D. 土地所有人或土地使用权人
14. 相邻关系是指房地产所有人或使用人从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时, 负有 () 的义务。
A. 注意避免损害 B. 注意相邻房地产
C. 损害相邻房地产 D. 注意避免损害相邻房地产
15. () 是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系。
A. 权益 B. 实物
C. 区位 D. 权利
16. () 对价值的决定作用几乎是房地产所独有的。
A. 区位 B. 权利
C. 实物 D. 权益
17. 房地产中 () 是大自然的产物, 是永存的; () 是人工建造的。
A. 土地; 构筑物 B. 构筑物; 建筑物
C. 土地; 建筑物 D. 建筑物; 构筑物
18. 房地产的特性主要取决于 ()。
A. 土地的特性 B. 空间的特性
C. 房屋的特性 D. 规划的特性
19. 房地产的 () 是固定不变的, 但其社会经济位置却有可能发生变化。
A. 土地 B. 建筑物
C. 自然地理位置 D. 本身位置
20. 房地产市场不存在 (), 更不存在 (), 而是一个 ()。
A. 地区性市场; 全国性市场; 全球性市场
B. 全国性市场; 全球性市场; 地区性市场
C. 地区性市场; 全球性市场; 全国性市场
D. 全球性市场; 全国性市场; 地区性市场
21. 寿命长久性对于土地而言, 称为 ()。
A. 可毁灭性 B. 不可毁灭性

- C. 长寿性
- D. 永久性
22. 从具体占用者的角度来看,土地在有些情况下是有寿命的,特别是()取得的土地使用权是有期限的。
 - A. 通过家庭遗赠
 - B. 私人购买
 - C. 通过政府出让方式
 - D. 通过公开拍卖方式
23. 以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用权年限为()。
 - A. 原土地使用权上所约定的使用期限
 - B. 原土地使用者已经使用的年限
 - C. 转让合同上另行约定使用年限
 - D. 原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限
24. 土地是大自然的产物,不能被人工生产出来,地表面积是个()。
 - A. 可变数
 - B. 常数
 - C. 不定数
 - D. 正数
25. 房地产的数量有限性,使得房地产具有()。
 - A. 独特性
 - B. 独占性
 - C. 经济性
 - D. 人工性
26. 要增加房地产的供给,一是向()发展;二是向()发展。
 - A. 更远的平面方向;建筑物的密度
 - B. 郊区;建筑物的高度
 - C. 更远的平面方向;更高的立体方面
 - D. 郊区;更高的立体方面
27. 用途多样性主要是()所具有的。
 - A. 土地
 - B. 房屋
 - C. 构筑物
 - D. 空地
28. 在现实中房地产的用途()。
 - A. 并不是随意的
 - B. 是随意的
 - C. 没有局限的
 - D. 按土地用途来确定
29. 从经济角度来看;土地利用选择的一般顺序是()。
 - A. 商业、办公、工业、居住、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地
 - B. 商业、办公、居住、工业、耕地、放牧地、牧场、森林、不毛荒地
 - C. 商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地
 - D. 商业、居住、工业、办公、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地
30. 房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系,还取决于周围其他房地产的状况,受邻近房地产()的影响。
 - A. 用途
 - B. 用途或开发利用
 - C. 开发利用
 - D. 用途和开发利用
31. 相互影响性也就是经济学所讲的()。
 - A. 外部性或外部影响
 - B. 内部性或内部影响

- C. 狭义性或狭义影响 D. 广义性或广义影响
32. 如果某个人的一项经济活动会给社会上其他成员带来好处，但他自己却不能由此而得到补偿，此时这个人从其经济活动中所得到的私人利益就小于该项活动所带来的社会利益，这种性质的外部影响被称为（ ）。
- A. 内部经济 B. 内部不经济
C. 外部经济 D. 外部不经济
33. 如果某个人的一项经济活动会给社会上其他成员带来危害，但他自己却并不为此而支付足够抵偿这种危害的成本，这种性质的外部影响被称为（ ）。
- A. 外部经济 B. 外部不经济
C. 主观经济 D. 主观不经济
34. 房地产的价值不仅（ ），而且（ ）。
- A. 高；大 B. 高；稳
C. 稳；大 D. 稳；高
35. 房地产自然增值的概念是（ ）。
- A. 房地产可以保存其价值，甚至随着时间的推移，价值会自然增加
B. 对房地产本身投资改良造成的价值增加
C. 通货膨胀引起的价格上升
D. 受外部经济影响而造成的价格上升
36. 房地产通常具有功能是（ ）。
- A. 能保证投资一段时间后可以抽回完全一样的资金
B. 完全能购买到当初的投资额可以购买到的同等商品或服务
C. 能保证投资一段时间后所抽回的资金，完全能购买到当初的投资额可以购买到的同等商品或服务
D. 没有任何的保证性
37. 房地产的（ ）是从房地产价格变化的总体趋势来说的。
- A. 保值性 B. 保值性或增值性
C. 增值性 D. 保值增值性
38. 建筑结构是指建筑物中由（ ）组成的体系。
- A. 基础 B. 墙
C. 支撑 D. 承重构件
39. 收益性房地产与非收益性房地产的划分标准是（ ）。
- A. 他们目前是否正在直接产生经济收益
B. 看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力
C. 他们服务对象的不同
D. 他们开发程度的不同
40. 房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业，属于（ ）产业。
- A. 第一 B. 第二
C. 第三 D. 林副
41. 房地产业可分为（ ）和（ ）。

- A. 房地产投资开发业；房地产咨询
- B. 房地产咨询；房地产服务业
- C. 房地产投资开发业；房地产服务业
- D. 物业管理；房地产服务业

42. 房地产咨询的概念是（ ）。

- A. 指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为
- B. 指为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面咨询服务的经营活动
- C. 指以房地产为对象，由专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产的客观合理价格或者价值进行估算和判定的活动
- D. 指估价结果（评估价值）对应的日期，即在该日期上估价对象才有该价值，通常用公历年、月、日表示

43. 房地产经纪是指（ ）。

- A. 专业化的物业管理企业，受业主委托，按照国家法律法规，依据合同为客户提供高效、优质、经济的全方位服务
- B. 房地买卖的中间人
- C. 对已竣工的验收投入使用的各类房屋及其附属配套设施，运用现代管理科学和先进的维修养护技术、以经营方式进行管理，为客户提供高效、优质、经济的全方位服务
- D. 向进行房地产投资开发、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产中间介绍、代理和经纪的经营活动

（二）相关内容（无）

二、多项选择题

（一）大纲内容

1. 房地产的重要性体现在（ ）。

- A. 人们的任何活动都需要空间，房地产正是因为提供这种空间，而为人们所必需
- B. 房地产不仅是最基本的生活资料，在市场经济中，房地产还是一种商品，是人们投资置业的良好对象
- C. 在一国总财富中，房地产往往占大部分，一般为 60% ~ 70%，即其他财富之和也不及房地产一项，其他财富之和仅占 30% ~ 40%
- D. 房地产通常也是企业财产的最主要部分
- E. 房地产通常也是家庭财产的最主要部分

2. 距离包括（ ）。

- A. 空间直线距离
- B. 空间曲线距离
- C. 交通路线距离
- D. 交通时间距离
- E. 交通速度距离

3. 房地产的存在形态有（ ）。

- A. 空地
- B. 构筑物

- C. 土地
 - D. 建筑物
 - E. 房地
4. 房地产的特性主要有 ()。
 - A. 不可移动性和独一无二性
 - B. 寿命长久性和数量有限性
 - C. 用途多样性和相互影响性
 - D. 易受限制性和价值高大性
 - E. 难以变现性和保值增值性
 5. 房地产的独一无二性的影响有 ()。
 - A. 使得相同的房地产不可能出现大量供给
 - B. 使房地产之间不能实现完全替代
 - C. 房地产市场不能实现完全竞争
 - D. 房地产价格没有差价
 - E. 房地产价格千差万别并容易受交易者个别行为的影响
 6. 政府对房地产的限制是通过 () 的特权来实现的。
 - A. 警察权
 - B. 征用权
 - C. 征税权
 - D. 充公权
 - E. 使用权
 7. 引起房地产价格上升的原因有 ()。
 - A. 时间的推移, 价格增加
 - B. 对房地产本身进行的投资改良
 - C. 通货膨胀
 - D. 需求增加导致稀缺性增加
 - E. 外部经济或相互影响
 8. 房地产按其用途来划分可分为 ()。
 - A. 居住房地产和商业房地产
 - B. 办公房地产和旅馆房地产
 - C. 餐饮房地产和娱乐房地产
 - D. 工业和仓储房地产以及农业房地产
 - E. 特殊用途房地产和综合房地产
 9. 房地产按其开发程度来划分, 可以分为 ()。
 - A. 生地 and 毛地
 - B. 熟地
 - C. 在建工程
 - D. 现房
 - E. 牧地
 10. 从组成建筑结构的主要建筑材料来划分, 一般可分为 ()。
 - A. 钢结构和钢筋混凝土结构
 - B. 砌体结构和木结构
 - C. 塑料结构和薄膜充气结构
 - D. 墙体结构和框架结构
 - E. 深梁结构和筒体结构
 11. 从组成建筑结构的形式来划分, 一般可分为 ()。
 - A. 木结构和墙体结构
 - B. 框架结构和深梁结构
 - C. 筒体结构和拱结构
 - D. 网架结构和空间薄壁结构
 - E. 钢索结构和舱体结构
 12. 房地产按层数和高度划分, 可分为 ()。
 - A. 低层建筑
 - B. 收益性房地产
 - C. 多层建筑
 - D. 高层建筑

E. 超高层建筑

13. 房地产按其经营使用方式划分,可分为()。

A. 出售型房地产

B. 出租型房地产

C. 营业型房地产

D. 自用型房地产

E. 综合型房地产

14. 房地产的重要作用有()。

A. 可以为国民经济的发展提供重要的物质条件以及改善人们的居住环境和生活条件

B. 可以改善投资环境,加快改革开放的步伐;通过综合开发,避免分散建设的弊端,有利于城市规划的实施

C. 可以为城市建设开辟重要的积累资金渠道;可以带动相关产业

D. 有利于产业结构的合理调整;有利于深化住房制度的改革,调整消费结构

E. 有利于吸引外资,加速经济建设;扩大就业面

15. 房地产业与建筑业的区别,叙述正确的有()。

A. 建筑业是物质生产部门

B. 房地产业兼有生产、经营、管理和服务等多种性质

C. 建筑业属于第二产业

D. 房地产业属于第三产业

E. 业务对象不同

16. 房地产服务业可分为()。

A. 房地产咨询

B. 房地产价格评估

C. 房地产经纪

D. 物业管理

E. 房地产投资开发

17. 房地产业的细分行业包括()。

A. 房地产投资开发业

B. 房地产咨询业

C. 房地产价格评估业

D. 房地产经纪业

E. 物业管理业

18. 我国的房地产估价队伍已初具规模,表现在()。

A. 房地产估价师实行了全国统一考试

B. 房地产估价成为国家法定制度

C. 房地产估价执业制定了地区统一标准

D. 房地产估价执业制定了全国统一标准

E. 房地产估价行业成立了全国自律性组织

19. 我国传统的房屋管理的重要特征有()。

A. 管理者为政府职能部门

B. 管理单位并非企业,而属于事业性质

C. 管理对象是国有房产,一般情况下,由房管部门统一管理

D. 业主和用户只能被动接受管理,别无选择

E. 管理内容单一

(二) 相关内容(无)

第二章 我国房地产基本制度

一、单项选择题

(一) 大纲内容

1. 土地所有权是指 ()。
 - A. 土地所有者在法律规定范围内享有的对土地的占有、使用的权利
 - B. 土地所有者在法律规定范围内享有的对土地的占有、收益的权利
 - C. 土地所有者在法律规定范围内享有的对土地的占有、使用、处分的权利
 - D. 土地所有者在法律规定范围内享有的对土地的占有、使用、收益、处分的权利
2. 土地所有权的发生情况有 () 和 ()。
 - A. 原始取得; 基于转移而取得
 - B. 原始取得; 无主土地
 - C. 基于转移而取得; 无主土地
 - D. 无主土地; 国家征用土地
3. 土地所有权变更是指 ()。
 - A. 土地从一个公民转入另一个公民
 - B. 土地所有权在归属上发生变化, 从一个法人转移到另一个法人
 - C. 土地所有权在归属上发生变化, 从一个主体转移到另一个主体
 - D. 土地所有权从一个法人转移到另一个法人
4. 土地所有权的发生和变更 () 方为有效。
 - A. 都必须经过法律认可
 - B. 无须经过任何法律法规的认可
 - C. 所有权发生须经法律认可
 - D. 所有权变更须经法律认可
5. 土地所有权的确认, 是通过 () 来实施的。
 - A. 国家土地登记
 - B. 省土地登记
 - C. 城市土地登记
 - D. 农村土地登记
6. () 和 () 规定了中国现行土地所有制的性质、形式和不同形式土地所有制的适用范围, 以及土地的使用、管理制度。
 - A. 《中华人民共和国宪法》; 《刑法》
 - B. 《民法通则》; 《中华人民共和国土地管理法》
 - C. 《宪法》; 《民法通则》
 - D. 《中华人民共和国宪法》; 《中华人民共和国土地管理法》
7. 农地征用是指国家为了 () 的需要, 依法对集体所有的土地征为国有的措施。
 - A. 公共利益
 - B. 私人利益
 - C. 国家利益
 - D. 经济利益
8. 根据《土地管理法》的规定, 一个建设项目需要使用的土地, 必须根据总体设计 ()。
 - A. 分开申请批准
 - B. 一次申请批准
 - C. 多次申请批准
 - D. 再次申请批准
9. 分期建设的项目, 必须 ()。
 - A. 一次性征地
 - B. 分期征地, 不得先征待用
 - C. 分期征地
 - D. 先征待用