

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



(中级)

3.30-44
72

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

全国经济专业技术资格考试
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. 中级/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 7-80139-709-6

I. 房… II. 全… III. 房地产业-经济师-资格考核-习题
IV. F293.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 17157 号

责任编辑:马艾林

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:4.75 字数:102 千字

2001 年 5 月第 1 版 2001 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 7-80139-709-6

定价:18.00 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)64923940 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、房地产和房地产业	(1)
单项选择题	(1)
多项选择题	(3)
本章答案	(6)
二、城市土地使用制度	(8)
单项选择题	(8)
多项选择题	(19)
案例分析题	(28)
本章答案	(29)
三、房地产投资评估	(31)
单项选择题	(31)
多项选择题	(43)
案例分析题	(50)
本章答案	(53)
四、房地产开发	(56)
单项选择题	(56)
多项选择题	(61)
案例分析题	(65)
本章答案	(66)
五、房地产市场营销	(68)
单项选择题	(68)
多项选择题	(75)

本章答案	(78)
六、物业管理	(80)
单项选择题	(80)
多项选择题	(85)
案例分析题	(96)
本章答案	(97)
七、房地产市场管理	(99)
单项选择题	(99)
多项选择题	(104)
案例分析题	(112)
本章答案	(115)
八、房地产权属管理	(117)
单项选择题	(117)
多项选择题	(124)
本章答案	(133)
九、房地产金融	(134)
单项选择题	(134)
多项选择题	(138)
本章答案	(143)

一、房地产和房地产业

单项选择题

1. 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
2. 对土地的开发利用之所以有一些限制的原因是()。
A. 土地是有用的资源
B. 土地是稀缺的资源
C. 土地是有价值的资产
D. 土地的开发利用会影响到周围及社会公众的利益
3. 房地产可视为实物、权益和()三者的结合。
A. 功能
B. 环境
C. 外观
D. 质量
E. 区位
4. 房地产可视为实物、()和区位三者的结合。
A. 产权
B. 权利
C. 权力
D. 权益
E. 权属
5. 依财产是否能够移动将其分为()。
A. 动产和不动产
B. 有形资产和无形资产
C. 实物资产和货币资产
D. 动产和房地产
6. 房地产的不可移动性是指房地产()不可移动。
A. 自然地理位置
B. 所有权
C. 社会经济位置
D. 使用权
7. 房地产市场本质上是()市场。

- A. 跨地区
 - B. 全国性
 - C. 全球性
 - D. 地区性
8. 房地产具有独一无二性是因为()。
- A. 外观形象不同
 - B. 建筑结构不同
 - C. 建筑设计不同
 - D. 区位环境不同
9. 同一地区的同类房地产()。
- A. 可以替代
 - B. 可以完全替代
 - C. 有一定的替代性
 - D. 完全不能替代
10. 土地具有不可毁灭性是指()。
- A. 土地所有权不能改变
 - B. 土地使用年限很长
 - C. 土地可以永续利用
 - D. 土地作为空间场所是永存的
11. 房地产的数量有限性是由于()。
- A. 生产房地产的资源是有限的
 - B. 土地总量不能增加
 - C. 用于开发房地产的资金有限
 - D. 房地产的需求有限
12. 在市场经济中土地拥有者趋向于将其土地用于()可以获得最高收益的用途。
- A. 目前
 - B. 过去
 - C. 他人
 - D. 预期
13. 在一个高级住宅区附近建一个绿化公园,对该住宅的价值()。
- A. 有下降的影响
 - B. 有上升的影响
 - C. 有可能上升也有可能下降的影响

D. 无影响

14. 房地产业属于()。

A. 第一产业

B. 第二产业

C. 第三产业

D. 服务业

15. 现行全国性房地产估价行业组织名称为()。

A. 中国房地产估价协会

B. 中国房地产估价师协会

C. 中国不动产估价师学会

D. 中国房地产估价师学会

多项选择题

16. 房地产是指()。

A. 房屋

B. 土地

C. 建筑物

D. 构筑物

E. 其他地上定着物

17. 土地的范围包括()。

A. 地球的表面

B. 地球表面以上的空间

C. 地球表面上的所有物体

D. 地表表面以下的空间

E. 地球表面下的所有物体

18. 建筑物包括()。

A. 构筑物

B. 地上附属物

C. 地上定着物

D. 地上动产

E. 房屋

19. 属于地上定着物的有()。

A. 种植在地上的花草

B. 种植在地上的树木

- C. 临时搭建在地上的戏台
D. 埋设在地下的管道
E. 建造在地上的围墙
20. 不属于房地产的范畴有()。
- A. 空地
B. 在建工程
C. 建筑材料
D. 土地与地上建筑物
E. 未安装的电梯
21. 房地产的特性有()。
- A. 独一无二性
B. 用途多样性
C. 不可毁灭性
D. 易受限制性
E. 相互独立性
22. 政府对房地产的限制主要有以下特权()。
- A. 使用权
B. 征用权
C. 充公权
D. 警察权
E. 征税权
23. 房地产的难以变现性是由于()。
- A. 不可移动性
B. 易受限制性
C. 价值高大性
D. 独一无二性
E. 保值增值性
24. 下列房地产属于按用途划分的房地产()。
- A. 现房
B. 在建工程
C. 居住房地产
D. 综合房地产
E. 空地
25. 下列房地产属于按开发程度划分的房地产()。
- A. 空地
B. 生地
C. 熟地
D. 在建工程
E. 工业房地产

26. 房地产的自然增值是指()带来的房地产价值增加。
- A. 对房地产进行改造 B. 通货膨胀
C. 外部经济 D. 对房地产进行装修
E. 对房地产的需求增加
27. 下列房地产属于收益性房地产()。
- A. 农地 B. 公寓
C. 政府办公楼 D. 学校
E. 影剧院
28. 下列房地产属于非收益性房地产()。
- A. 厂房 B. 教堂
C. 写字楼 D. 学校
E. 公寓
29. 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. 出租型房地产
C. 使用型房地产 D. 闲置型房地产
E. 收益型房地产
30. 房地产业的细分行业包括()。
- A. 房地产价格评估 B. 房地产经纪
C. 规划设计 D. 建筑施工
E. 物业管理
31. 房地产经纪业务包括()。
- A. 房地产买卖代理 B. 房地产租赁代理
C. 旧房买卖代理 D. 物业管理服务
32. 房地产开发的前期工作内容包括()。
- A. 征地拆迁 B. 施工现场平整
C. 基础开挖 D. 外装修
E. 规划设计

33. 项目建设完成后选择经营方式主要考虑()。
- A. 资金压力情况 B. 自身经营能力
C. 主管领导意见 D. 他人的经营方式
E. 市场的可接受程度
34. 在经营方式选择中如果着重近期利益而不是长远利益,则()。
- A. 在出售与出租的比较中选择出租
B. 在出售与出租的比较中选择出售
C. 在期房预售与现房出售中选择期房预售
D. 在期房预售与现房出售中选择现房出售
35. 房地产开发经营过程包括下列阶段()。
- A. 可行性研究阶段 B. 前期工作阶段
C. 规划设计阶段 D. 建设阶段
E. 租售与物业管理阶段
36. 房地产中介服务包括()。
- A. 房地产咨询 B. 物业管理
C. 房地产经纪 D. 房地产开发
E. 房地产交易

本章答案

- | | | | |
|-----------|-----------|-------------|-----------|
| 1. B | 2. D | 3. E | 4. D |
| 5. A | 6. A | 7. D | 8. D |
| 9. C | 10. D | 11. B | 12. D |
| 13. B | 14. C | 15. D | 16. B、C、E |
| 17. A、B、D | 18. A、E | 19. A、B、D、E | |
| 20. C、E | 21. A、B、D | 22. B、C、D、E | |
| 23. C、D | 24. C、D | 25. B、C、D | |
| 26. B、C、E | 27. A、B、E | 28. B、D | |

29. A、B

30. A、B、E

31. A、B、C

32. A、B、E

33. A、B、E

34. B、D

35. B、D、E

36. A、C

二、城市土地使用制度

单项选择题

37. 土地所有权是()。
- A. 物权 B. 债权
C. 既是物权也是债权 D. 上述表达均不对
38. 我国城市土地属于()所有,农村土地属于()所有。
- A. 工人、农民 B. 国家、集体
C. 国家、农民个人 D. 集体、农民个人
39. 下列表达哪个是正确的?()。
- 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、收益和处分的权利
C. 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
D. 土地使用权具有收益和处分的权利,不具有占有、使用权利
40. 下列表述错误的是:()。
- A. 土地所有权是土地所有制的法律表现,土地所有制是土地所有权的基础
B. 土地占有权可以由非所有权人行使
C. 土地使用权出让金实质上是国家凭借土地所有权取得的土地经济收益
D. 土地使用者享有权利的范围包含地下之物
41. 下列表述正确的是:()。
- A. 土地使用权与土地所有权不一样,因此土地使用权不具有占有、使用、收益和处分的权利

- B. 土地使用权与使用土地是一个概念
 - C. 法律对土地使用者权利的限制分为使用范围、使用方式和使用年限
 - D. 上述表述均不正确
42. 下列表达哪个是正确的:()。
- A. 土地使用权出让属于房地产二级市场
 - B. 国家依法施行土地有偿、有限期使用制度
 - C. 土地使用权出让又称“批租”
 - D. 在出让土地市场上,国务院代表国家办理出让手续
43. 下列表达哪个是正确的:()。
- A. 招标出让过程中,受让人只能是单位
 - B. 开标、评标及定标由招标人主持
 - C. 中标人一定是出价最高者
 - D. 招标方式适用于开发性用地
44. 土地使用权出让合同的出让方()。
- A. 是特定的,必须是市、县人民政府土地管理部门
 - B. 是不特定的,可根据需要确定
 - C. 是特定的,必须是市、县人民政府
 - D. 上述说法均不对
45. 土地使用权出让合同可以分为:()。
- A. 宗地出让合同和成片开发合同
 - B. 成片开发合同和划拨土地使用权补办出让合同
 - C. 宗地出让合同和划拨土地使用权补办出让合同
 - D. 宗地出让合同、成片开发合同和划拨土地使用权补办出让合同
46. 出让金的支付方式是:()。
- A. 一次支付

- B. 分期支付
 - C. 按照出让合同约定支付
 - D. 依据受让人的资金状况支付
47. 下列说法正确的是:()。
- A. 城市规划区内的集体土地可以直接出让
 - B. 土地使用权出让必须符合城市规划
 - C. 出让合同约定的土地用途需要发生变更的,取得出让方的同意即可
 - D. 出让合同期满时,土地使用者不得继续使用
48. 下列说法正确的是:()。
- A. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用权即行终止
 - B. 土地使用者需要继续使用土地的,需要至迟在出让合同期满前六个月提出续期申请
 - C. 经出让方批准可以续期使用土地的,出让双方不必重新签署出让合同
 - D. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用权由国家无偿收回
49. 土地出让合同应由土地使用者与()签定。
- A. 市、县人民政府
 - B. 市、县人民政府土地主管部门
 - C. 市、县人民政府土地主管部门和规划主管部门
 - D. 上述表述均不正确
50. 下列表述正确的是:()。
- A. 协议出让的土地使用权,出让金不得低于国家规定的最低价
 - B. 协议出让最低价由省、自治区和直辖市土地管理部门批