

2005 年版

全国经济专业技术资格考试用书

Quanguo Jingji Zhuanye Jishu Zige Kaoshi Yongshu

辅导

房地产经济 专业知识与实务

(中级)

本书编写组编写

经济基础知识辅导
金融专业知识与实务
财政税收专业知识与实务
人力资源管理专业知识与实务
房地产经济专业知识与实务
建筑经济专业知识与实务

中国发展出版社

2005 年版

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辅导

(中级)

本书编写组编写

中国发展出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济专业知识与实务辅导 (中级) / 本书编写组
编写. —北京: 中国发展出版社, 2005.5

ISBN 7-80087-810-4

I. 房 ... II. 本 ... III. 房地产经济学 - 经济师 -
资格考试 - 自学参考资料 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 036623 号

书 名: 房地产经济专业知识与实务辅导 (中级)

著作责任者: 本书编写组

出版发行: 中国发展出版社

(北京市西城区百万庄大街 16 号 8 层 100037)

标准书号: ISBN 7-80087-810-4/F·494

印刷者: 河北省〇五印刷厂

开 本: 850 × 1168mm 1/32

印 张: 10

字 数: 200 千字

版 次: 2005 年 5 月第 1 版

印 次: 2005 年 5 月第 1 次印刷

定 价: 25.00 元

本书零售电话: (010) 64033436 64272838

通讯地址: 北京市东城区美术馆后街 80 号

邮政编码: 100010

人事部人事考试中心举报电话: 64401072

本书发行零售信息网址: <http://www.cpta.com.cn>

(如有印装差错, 请与本社联系, 电话: 68990692)

前 言

多年来，全国经济专业技术资格考试受到社会的广泛关注，为了帮助广大应考人员熟悉该项考试的内容和要求，提高应考水平，我们组织相关专业的专家编写了经济专业资格考试辅导用书。

本书的编写力求具有实用性、指导性，针对经济专业技术资格考试的特点，注重把专业考试用书的学习重点加以说明，在编写中注重专业素质能力与应试指导相结合，使其更为贴近考试用书、通俗易懂，以使广大考生更好的学习应考。

特别是该辅导书收集了 2004 年度考试试卷，并对试卷题目进行分析、解答，尤其对试题的难点、疑点等问题，结合教材作了专门说明。

本书在编写时，得到有关高校专家学者的大力支持，在此谨表感谢。

本书编写组

2005 年 4 月

目 录

第一章 房地产经济基本理论	(1)
一、本章大纲要点	(1)
二、本章要点	(2)
三、本章习题	(3)
四、参考答案	(32)
第二章 城市土地使用制度	(34)
一、本章大纲要点	(34)
二、本章要点	(35)
三、本章习题	(35)
四、参考答案	(55)
第三章 房地产市场调研	(56)
一、本章大纲要点	(56)
二、本章要点	(57)
三、本章习题	(58)
四、参考答案	(87)
第四章 房地产估价方法	(89)
一、本章大纲要点	(89)
二、本章要点	(89)
三、本章习题	(90)
四、参考答案	(122)
第五章 房地产投资项目经济评价	(124)
一、本章大纲要点	(124)
二、本章要点	(124)

三、本章习题	(125)
四、参考答案	(163)
第六章 房地产投资风险分析	(165)
一、本章大纲要点	(165)
二、本章要点	(165)
三、本章习题	(171)
四、参考答案	(179)
第七章 房地产开发	(180)
一、本章大纲要点	(180)
二、本章要点	(181)
三、本章习题	(194)
四、参考答案	(203)
第八章 房地产市场营销	(205)
一、本章大纲要点	(205)
二、本章要点	(205)
三、本章习题	(206)
四、参考答案	(221)
第九章 物业管理	(222)
一、本章大纲要点	(222)
二、本章要点	(222)
三、本章习题	(228)
四、参考答案	(253)
第十章 房地产金融	(255)
一、本章大纲要点	(255)
二、本章要点	(256)
三、本章习题	(262)
四、参考答案	(287)
2004 年度全国经济专业技术资格考试试卷	(289)

第一章 房地产经济基本理论

一、本章大纲要点

(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。

二、本章要点

(一) 产权理论

应了解我国关于产权及房地产产权的一般概念；了解从外延和内涵两方面对产权类型的划分，掌握公有产权和私有产权、企业产权和个人产权、原始产权和派生产权、所有权、他物权、债权的内涵；掌握房屋所有权种类的划分；了解土地产权的概念，掌握土地所有权和土地使用权的含义及基本特征，熟悉土地所有权的权能构成及各项二级权能的内涵；掌握建筑物区分所有权的含义，掌握专有所有权、共有所有权和成员权的内涵及其相互关系。

(二) 地租理论

应了解地租的概念，掌握地租的边际产出力及边际产出曲线，结合报价地租曲线和市场地租曲线掌握新古典城市地租理论；了解级差地租理论的发展，掌握马克思主义级差地租理论的内容；掌握绝对地租、垄断地租的内涵；掌握地价的含义及地租与地价的关系。

(三) 区位理论

应掌握区位、区位主体、区位理论的概念；熟悉杜能“孤立国”理论的前提条件，熟悉杜能农业区位理论的主要内容，特别是其中杜能圈的划分；掌握工业区位理论核心，熟悉韦伯工业区位论假设条件，熟悉以运输成本定向的工业区位分析及受劳工成本、集聚与分散因素影响的工业区位分析；掌握中心地理论的有关基本概念，熟悉克里斯塔勒的中心地理论的假设条件、六边形市场区的形成及市场等级序列；了解城市地域空间利用结构理论的发展，了解同心圆理论、扇形理论、多核心理论、中心商务区土地利用模式的主要内容。

(四) 供求理论

应了解供给与供给量的概念，熟悉供给的主要影响因素，掌握供给价格弹性的内涵，了解房地产市场短期供给和长期供给；掌握需求与有效需求的概念，掌握需求与价格的变化规律，掌握需求弹性及需求收入弹性的含义，熟悉需求收入弹性系数公式；理解市场供给和需求的均衡。

三、本章习题

(一) 单项选择题

1. 企业产权的典型形式为 ()。
A. 原始产权 B. 派生产权
C. 所有权 D. 法人产权
2. () 在产权中处于核心地位。
A. 所有权 B. 使用权
C. 原始产权 D. 债权
3. () 是土地所有权在经济上的实现形式。
A. 地价款 B. 耕地占用费
C. 地租 D. 土地增值收益
4. () 在建筑物区分所有权中处于主体地位。
A. 共有部分持份权 B. 建筑物区分所有权的成员权
C. 专有所有权 D. 复合性物权
5. () 是指建筑物区分所有权人依照法律或管理规约的规定，对区分所有建筑物的共用部分所享有的占有、使用及收益的权利。
A. 共有部分持份权 B. 建筑物区分所有权的成员权
C. 专有所有权 D. 复合性物权
6. 我国有关法规规定，建筑物的共有部分，在使用上坚持

() 的原则。

A. 特别专有 B. 共同共有

C. 按份共有 D. 区分所有

7. 在建筑物区分所有权成立登记上, 通常只登记 ()。

A. 共有部分持份权 B. 建筑物区分所有权的成员权

C. 专有所有权 D. 复合性物权

8. 由法律直接规定属于共有的建筑物部分为 ()。

A. 法定共有 B. 约定共有

C. 按份共有 D. 成员共有

9. 土地所有权的独占性是指 ()。

A. 土地所有权行使的过程中不待他人积极作用而实现。

B. 他人不得干涉土地所有者行使土地所有权。

C. 当土地为他人非法占有时, 无论被任何人或组织控制, 所有者都有权索回。

D. 在一定条件下土地所有权二级权能同一级权能相分离时, 一级权能不会因此丧失。

10. () 是依法对土地实际掌握和控制的权利。

A. 土地占有权 B. 土地使用权

C. 土地收益权 D. 土地处分权

11. () 是土地所有权的经济基础。

A. 土地私有制 B. 土地公有制

C. 土地产权制度 D. 土地所有制

12. 经济意义上的土地所有权是指 ()

A. 土地所有者有对土地实行垄断和支配的权利

B. 土地所有者可凭借对土地的垄断收取地租

C. 土地所有者在行使土地收益权能时受到法律保护

D. 土地所有者拥有对土地实际掌握和控制

13. 原始产权和派生产权之间的关系是基于 ()。

- A. 生产方式和交换方式的变化
 - B. 不同主体的财产运动形态不同
 - C. 同一财产上形成的基本产权关系
 - D. 原始产权决定派生产权
14. () 是绝对权。
- A. 所有权
 - B. 他物权
 - C. 债权
 - D. 处分权
15. () 是以支配标的物的使用价值为内容的物权。
- A. 抵押权
 - B. 质权
 - C. 担保物权
 - D. 用益物权
16. () 是以支配标的物的交换价值为内容的物权。
- A. 地上权
 - B. 地役权
 - C. 担保物权
 - D. 用益物权
17. () 是债权债务关系中最重要最普遍的关系。
- A. 法律规范关系
 - B. 合同（契约）关系
 - C. 财产流转关系
 - D. 生产关系
18. 以私人为权利主体的产权形式为 ()。
- A. 私有产权
 - B. 个人产权
 - C. 自然人产权
 - D. 公民产权
19. 下列 () 的行使必须通过其代理人实施。
- A. 个人产权
 - B. 私有产权
 - C. 公有产权
 - D. 法人产权
 - E. 他物权
 - F. 原始产权
20. 下列 () 的行使可以由其本身直接操作。
- A. 个人产权
 - B. 私有产权
 - C. 公有产权
 - D. 法人产权
 - E. 他物权
 - F. 原始产权
21. “一物一权”是指 ()。

- A. 所有权是绝对权 B. 所有权是对世权
C. 所有权具有排他性 D. 所有权是最完整的物权

22. 直管公房主要是指 ()。

- A. 全民所有制的机关管理的公房
B. 没收的敌伪房产
C. 各级房地产管理部门直接管理的公房
D. 私房经社会主义改造后形成的房屋

23. 下列关于原始产权和派生产权的说法错误的是 ()。

- A. 产权合一地集中在一个产权主体手中时称为原始产权
B. 派生产权分散在不同产权主体手中
C. 原始产权依一定的法律程序产生
D. 原始产权可以依法对派生产权进行约束

24. 所有权是绝对权, 主要体现在 ()。

A. 当所有人行使所有权时, 不仅要求他人不可干预, 也不需要别人积极行为的协助

- B. 所有权的法律效力能够对所有人以外的一切人发生
C. 同一物体只能设定一个所有权
D. 所有权是最完全最充分的物权

25. 所有权是对世权, 主要体现在 ()。

A. 当所有人行使所有权时, 不仅要求他人不可干预, 也不需要别人积极行为的协助

- B. 所有权的法律效力能够对所有人以外的一切人发生
C. 同一物体只能设定一个所有权
D. 所有权是最完全最充分的物权

26. 债权是对人权, 主要体现在 ()。

A. 债权的实现只能请求特定的义务人为一定行为或不为一
定行为来实现

- B. 债权的客体可以是物也可以是行为

C. 债权是根据合同约定或法律规定产生的

D. 债权人与债务人都是特定的

27. 债权是请求权，主要体现在（ ）。

A. 债权的实现只能请求特定的义务人为一定行为或不为一
定行为来实现

B. 债权的客体可以是物也可以是行为

C. 债权是根据合同约定或法律规定产生的

D. 债权人与债务人都是特定的

28. （ ）是土地所有制的法律表现。

A. 土地使用权

B. 土地所有权

C. 土地收益权

D. 土地处分权

E. 土地占有权

29. 下列关于土地使用权的说法不正确的是（ ）。

A. 土地使用权和土地所有权既可结合又可分离

B. 集体经济组织将土地承包给农民时，出让的是占有权和
使用权

C. 农民将承包土地转租他人使用时，保留了使用权而转让
了占有权

D. 土地使用权与土地占有权既可结合又可分离

30. 土地收益权中收取农作物的权利归（ ）行使。

A. 土地所有者

B. 土地占有者

C. 土地使用者

D. 土地承包人

31. 土地收益权中收取地租的权利归（ ）行使。

A. 土地所有者

B. 土地占有者

C. 土地使用者

D. 土地承包人

32. 地租是（ ）借以实现的经济形式。

A. 土地所有者

B. 土地占有权

C. 土地使用权

D. 土地收益权

33. 下列关于地租的说法正确的是 ()。

A. 地租是土地所有者向土地占有者让渡土地占有权时索取的超额利润。

B. 地租是土地所有者向土地使用者让渡土地收益权时索取的超额利润。

C. 地租是土地所有者向土地使用者让渡土地使用权时索取的超额利润。

D. 地租是土地所有者向土地占有者让渡土地使用权时索取的超额利润。

34. 依照边际理论, 城市土地在城市不同用途之间合理分配的基础是 ()。

A. 土地所有者利润最大化 B. 土地使用者利润最大化

C. 要素投入最大化 D. 价值最大化

35. 土地使用者只有当 () 时利润才达到最大。

A. 地租大于土地边际产出

B. 地租等于土地边际产出

C. 地租小于土地边际产出

D. 土地边际产出为零

36. () 是绝对地租形成的根本原因。

A. 农业资本有机构成低于工业资本有机构成

B. 土地所有权的垄断

C. 土地经营权与所有权的分离

D. 垄断利润的存在

37. () 是绝对地租形成的条件。

A. 农业资本有机构成低于工业资本有机构成

B. 土地所有权的垄断

C. 土地经营权与所有权的分离

D. 垄断利润的存在

38. 垄断地租来源于 ()。

- A. 农业雇佣工人创造的剩余价值
- B. 平均利润
- C. 社会其他部门工人创造的价值
- D. 由于土地所有权垄断带来的利润

39. 下列 () 代表着地价和地租的一般关系 (其中 P 为报告期初地价, P_n 为第 n 年末地价, R_t 为第 t 年地租, i 为贴现率)。

$$A. P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{P_n}{(1+i)^n}$$

$$B. P = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

$$C. P = \frac{R}{i}$$

$$D. P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

40. 对于永久租期的土地, 地租与地价的关系为 () (其中 P 为报价期初地价, P_n 为第 n 年末地价, R_t 为第 t 年地租, i 为贴现率)。

$$A. P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{P_n}{(1+i)^n}$$

$$B. P = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

$$C. P = \frac{R}{i}$$

$$D. P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

41. 若每年地租额为定值 R , 且贴现率不变, 则地租与地价的关系为 () (其中 P 为报价期初地价, P_n 为第 n 年末地

价, R_t 为第 t 年地租, i 为贴现率)。

$$A. P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{P_n}{(1+i)^n}$$

$$B. P = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

$$C. P = \frac{R}{i}$$

$$D. P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

42. () 是由于土地沃度和位置的不同所产生的差别地租。

A. 级差地租 I

B. 级差地租 II

C. 绝对地租

D. 垄断地租

43. () 是由于在同一土地上连续追加投资, 每次投入资本的生产率不同而产生的差别地租。

A. 级差地租 I

B. 级差地租 II

C. 绝对地租

D. 垄断地租

44. 资本主义地租的实质是 ()。

A. 平均利润

B. 剩余价值

C. 差别利润

D. 超额利润

45. 区位主体是指 ()。

A. 地球上某一事物的空间几何位置

B. 人类活动的空间分布及其空间中的相互关系

C. 与人类相关的经济和社会活动

D. 自然界各种地理要素和人类经济活动之间的相互联系与相互作用在空间上的反映

E. 人类行为活动的空间

46. 区位理论是研究 () 的学说。

A. 地球上某一事物的空间几何位置

- B. 人类活动的空间分布及其空间中的相互关系
C. 与人类相关的经济和社会活动
D. 自然界各种地理要素和人类经济活动之间的相互联系和相互作用在空间上的反映

E. 人类行为活动空间

47. 区位主体在空间区位中的相互运行关系称为 ()。

- A. 区位关联度 B. 区位关系
C. 区位布局 D. 区位选择度

48. 杜能圈的第一圈是 ()。

- A. 自由农作区 B. 林业区
C. 谷物轮作区 D. 草田轮作区
E. 三圃农作区 F. 放牧区

49. 杜能圈的第二圈是 ()。

- A. 自由农作区 B. 林业区
C. 谷物轮作区 D. 草田轮作区
E. 三圃农作区 F. 放牧区

50. 杜能圈的第三圈是 ()。

- A. 自由农作区 B. 林业区
C. 谷物轮作区 D. 草田轮作区
E. 三圃农作区 F. 放牧区

51. 杜能圈的第四圈是 ()。

- A. 自由农作区 B. 林业区
C. 谷物轮作区 D. 草田轮作区
E. 三圃农作区 F. 放牧区

52. 杜能圈的第五圈是 ()。

- A. 放牧区 B. 林业区
C. 三圃农作区 D. 草田轮作区

53. 杜能圈的第六圈是 ()。