

全国经济专业技术资格考试 专用教材

2012

全国经济专业技术资格考试专家指导组 编著
全国经济专业技术资格考试指导中心 监制

房地产经济 专业知识与实务

中级 辅导训练

十年高效通过 百万考生选择

依据最新考试大纲编制
配套培训课程与最新考试大纲同步

零基础：从考生实际出发，零基础也可迅速提升能力
省时间：为考生量身打造，易于理解，节省备考时间
高命中：精解600~1000道同源考题，同比命中率高
高通过：提示考点含金量，高分通关的必备复习资料

购正版教材，获得超值回报！

本专用教材在全国考试报名点、考试中心均有销售，由考试指导中心监制，考试专家指导组针对最新考试大纲编写而成，旨在帮助考生快速通过考试

添知赢学习卡 ¥300元

购买本书提供价值300元学习礼包：

- ★ 全套视频教学课程+完备辅导讲义
- ★ 随堂练习+考前评测+应试题库
- ★ 获得最新版考试大纲分析
- ★ 2011年全国经济专业技术资格考试真题、答案和答题卡

【开通流程详见封底】 使用期限：至2013年教材全国首发

学习卡密码覆盖区

■ 使用流程详见封底



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

全国经济专业技术资格考试专用教材

房地产经济专业知识与实务

(中级)辅导训练

全国经济专业技术资格考试专家指导组 编著
全国经济专业技术资格考试指导中心 监制

主 编：曲赟胜 刘 颖

编写人员：

王兴运	曲赟胜	任 靓
何禹霆	邸树彦	沈 平
张秋秋	陈本昌	景晓东
董运来	杨 凤	徐 飞
刘 颖	满海红	张 强

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京•BEIJING

内 容 简 介

本书以我国人力资源和社会保障部人事考试中心颁布的《房地产经济专业知识与实务》(中级)考试大纲为依据,在多年研究该考试命题特点及解题规律的基础上编写而成。全书共分三大部分,第一部分为“综合辅导训练”,第二部分为“2012年题库版过关练习及答案解析”,第三部分为“2011年考试真题及答案解析”。其中第一部分内容共分12章,每章内容从基本内容结构及考点分布入手,归纳重要考点,解析重要公式及例题,然后给出每章的典型例题并对其进行分析,最后提供每章的测试题,供考生自测练习使用。第二、三部分内容分别为题库版过关练习及2011年考试真题,其中题库版过关练习是在深入研究考试大纲和考试环境的基础上,总结提炼出考试的重点及命题方式,为考生提供全面的应试训练,而2011年考试真题可使考生真切感受应试氛围,了解考试命题难易程度。

本书配套的视频课程(www.oee.com)涵盖每章的重难点及典型例题和真题的讲解,供考生复习时参考。

本书适合报考全国经济专业技术资格考试房地产经济(中级)科目的考生及相关在职工作人员使用,也可作为大中专院校相关专业的教学辅导书或各类相关培训班的教材。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务(中级)辅导训练/全国经济专业技术资格考试专家指导组编著. —北京:电子工业出版社,2012.6
全国经济专业技术资格考试专用教材
ISBN 978-7-121-16796-6

I. ①房… II. ①全… III. ①房地产经济学—资格考试—习题集 IV. ①F293.30-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第069971号

责任编辑:胡辛征

特约编辑:赵树刚

印 刷: 东莞市翔盈印务有限公司

装 订:

出版发行:电子工业出版社

北京市海淀区万寿路173信箱 邮编:100036

开 本:787×1092 1/16 印张:16.5 字数:422千字

印 次:2012年6月第1次印刷

定 价:45.00元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题,请向购买书店调换。若书店售缺,请与本社发行部联系,联系及邮购电话:(010) 88254888。

质量投诉请发邮件至 zltts@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线:(010) 88258888。

前 言

全国经济专业技术资格考试，一般又称为经济师考试，是我国为更好地评价经济专业技术人员的能力和水平，促进经济专业技术人员不断提高业务知识和能力而设立的职称考试。根据原人事部颁布的《经济专业技术资格考试暂行规定》及其《实施办法》（人职发[1993]1号），决定在经济专业技术人员中实行初、中级专业技术资格考试制度。经济师考试由我国人力资源和社会保障部人事考试中心统一组织、统一制订大纲、统一命题、统一制订评分标准，参加考试后成绩合格者，获得相应级别的专业技术资格，由人力资源和社会保障部统一发放合格证书。考试每年举行一次，时间一般安排在11月初，每位应试人员必须通过经济基础知识和专业知识与实务两门科目的考核。

为更好地服务于广大应试人员，帮助广大应试人员正确、深入地理解考试大纲，掌握考试的基本内容和要求，在学习过程中提高自己的专业知识及业务能力，我们组织专家以考试大纲为基础编写了全国经济专业技术资格考试辅导训练，供广大应试人员及有关人员复习参考。

本书紧紧围绕考试大纲，结合当前经济形势对大纲所要求掌握的知识点精准定位、精确讲述。本书主体分为三大部分：综合辅导训练；2012年题库版过关练习及答案解析；2011年考试真题及答案解析。综合辅导训练部分知识结构及考点分布清晰明了，重要考点归纳全面、翔实而又重点突出，经典例题讲解通俗易懂；单元测试题围绕书中知识点及重要考点，具有很强的针对性和实战性；2012年题库版过关练习及答案解析参照实际考试难易程度，有针对性地命题，

帮助应试人员熟悉考试题型、把握考试方向、提高对全书重点内容的理解和把握能力；2011年考试真题及答案解析，对增强应试人员的实战能力、真切把握考试难易度有很大帮助。

我们精心编制本书，但书中难免存在疏漏和不足之处，希望广大读者批评指正。
祝广大应试人员顺利通过考试！

全国经济专业技术资格考试专家指导组
全国经济专业技术资格考试指导中心

2012年4月

目 录

第一部分 综合辅导训练

第一章 房地产经济基本理论	3
一、本章基本内容结构及考点分布	3
二、本章重要考点及例题	4
三、本章测试题	13
第二章 房地产征收征用	21
一、本章基本内容结构及考点分布	21
二、本章重要考点及例题	21
三、本章测试题	30
第三章 建设用地使用制度	38
一、本章基本内容结构及考点分布	38
二、本章重要考点及例题	39
三、本章测试题	50
第四章 房地产市场调研	56
一、本章基本内容结构及考点分布	56
二、本章重要考点及例题	57
三、本章测试题	65
第五章 房地产开发项目策划	71
一、本章基本内容结构及考点分布	71
二、本章重要考点及例题	71
三、本章测试题	76
第六章 房地产投资项目可行性研究	80
一、本章基本内容结构及考点分布	80
二、本章重要考点及例题	81
三、本章测试题	106
第七章 房地产开发项目管理	115
一、本章基本内容结构及考点分布	115
二、本章重要考点及例题	115
三、本章测试题	125
第八章 房地产市场营销	131
一、本章基本内容结构及考点分布	131
二、本章重要考点及例题	132

三、本章测试题	139
第九章 房地产估价	143
一、本章基本内容结构及考点分布	143
二、本章重要考点及例题	143
三、本章测试题	152
第十章 物业管理	158
一、本章基本内容结构及考点分布	158
二、本章重要考点及例题	159
三、本章测试题	167
第十一章 房地产金融	176
一、本章基本内容结构及考点分布	176
二、本章重要考点及例题	176
三、本章测试题	188
第十二章 房地产税收	196
一、本章基本内容结构及考点分布	196
二、本章重要考点及例题	196
三、本章测试题	204

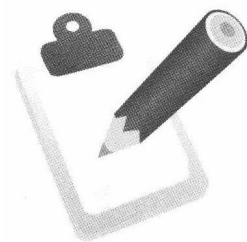
第二部分 2012 年题库版过关练习及答案解析

2012 年题库版过关练习 (一)	213
2012 年题库版过关练习 (二)	234

第三部分 2011 年考试真题及答案解析

2011 年《房地产经济专业知识与实务》(中级)考试真题及解析	257
---------------------------------------	-----

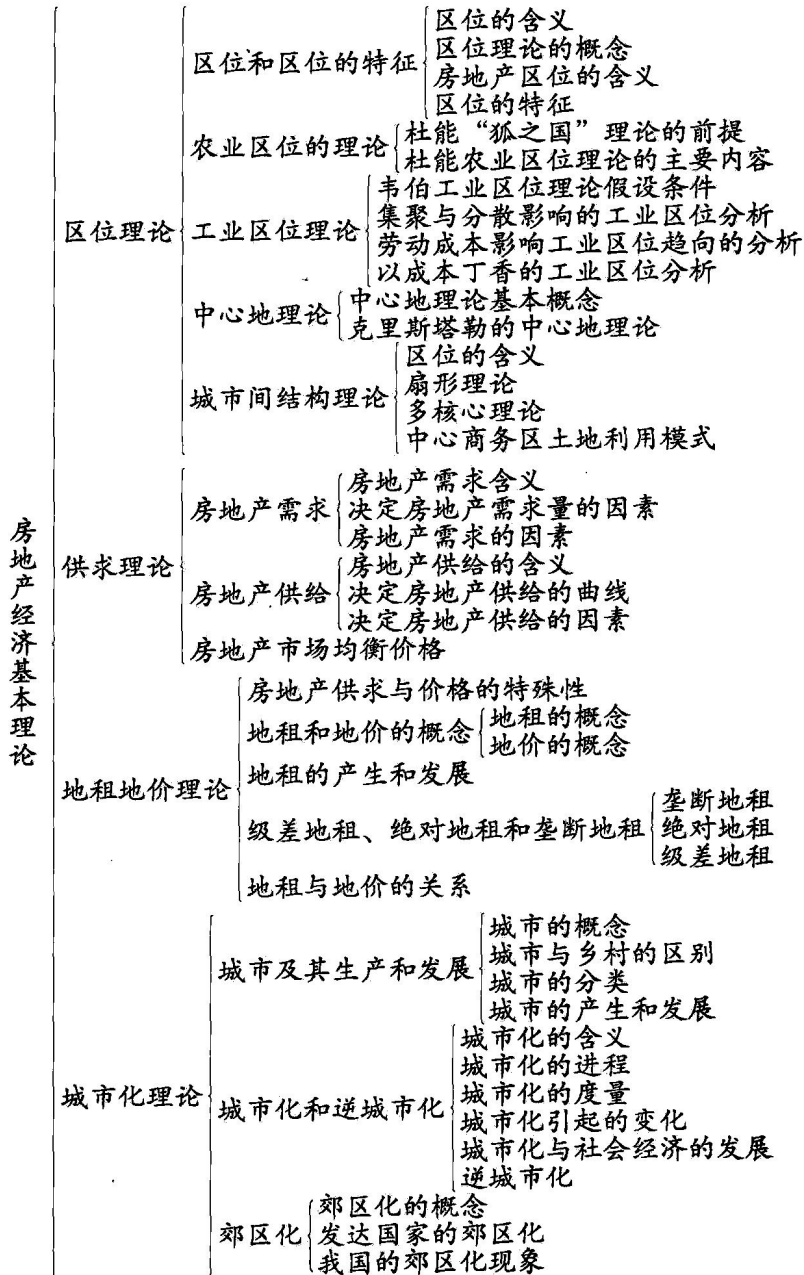
第一部分



综合
辅导
训练

第一章 房地产经济基本理论

一、本章基本内容结构及考点分布



二、本章重要考点及例题

(一) 重要概念归纳

1. 区位的含义: 区位一词的英文为 Location, 通常是指某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系, 具体可标示为一定的空间坐标。

2. 区位的特征: 区位的综合性、区位的确定性、区位的层次性、区位的历史性。

3. 房地产区位的含义: 房地产区位是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系, 包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等方面。

4. 区位理论的概念: 区位理论简称区位论, 是关于人类活动特别是经济活动的空间分布及空间中各类要素的相互关系的学说。具体地讲, 主要是研究人类经济行为的空间区位选择及空间区位内经济活动优化组合的理论。区位理论主要有农业区位理论、工业区位理论、中心地理论和城市空间结构理论。

5. 杜能圈: 根据区位经济分析和区位地租理论, 杜能在《孤立国》中提出六种耕作制度, 每种耕作制度构成一个区域, 而每个区域都以城市为中心, 围绕城市呈同心圆状分布, 这就是著名的“杜能圈”。

6. 原料指数: 所谓原料指数, 是指需要运输的限地性原料及其重量和制成品重量之比, 即原料指数 = 限地性原料总重量 ÷ 制成品总重量。

7. 劳工成本: 所谓劳工成本, 就是指每单位产品中所包含的工人工资额, 或称劳动力费用。

8. 劳工系数: 劳工成本指数 (即每单位产品之平均工资成本) 与所需运输的 (原料和制成品) 总重量的比值即劳工系数。

9. 中心地理论的基本概念

(1) 中心地: 是指区域内向其周围地域的居民点居民提供各种商品和服务的中心城市或中心居民点。

(2) 中心地职能: 是指由中心地提供的商品和服务。

(3) 中心性: 可理解为一个中心地对周围地区的影响程度, 或者说中心地职能的空间作用大小。

(4) 需求门槛: 是指某中心地能维持供应某种商品和服务所需的最低购买力和服务水平。

(5) 商品销售范围: 是指消费者为获取商品和服务所希望通达的最远路程, 或者中心地提供商品和劳务的最大销售距离和服务半径。

10. 城市空间结构: 城市空间结构是在城市发展过程中, 人们对土地利用的结果, 是土地利用方式、利用程度和利用效果的总和。

11. 同心圆理论: 同心圆理论是伯吉斯于 1925 年总结出来的。他基于生态学的入侵和承继概念来解释城市土地利用在空间上的排列形态。城市各功能用地以中心区为核心, 自内向外作环状扩展, 共形成 5 个同心圆用地结构: 第一环带是中心商务区, 集中着大商店、办公大楼、大型游乐场所和酒店等, 是城市经济、文化、政治等活动的中心。第二环带为过渡地带, 是围绕中心商务区与住宅区之间的过渡地带, 过去是高收入居住区, 后来由于工厂、商店的大量迁入而使环境恶化, 引起原有居民外迁。第三环带是工人住宅区, 这里租金低, 便于乘车往返于市中心, 接近工作地, 工厂的工人大多在此居住。第四环带是高级住宅区, 散布着高级公寓和花园别墅, 居住密度低, 生活环境好。第五环带为通勤人士住宅区, 约在距中心商务区 30~60 分钟车程范围内, 多为在城市中心工作的中上层人士的居住区。

12. 扇形理论: 扇形理论是霍伊特 (H. Hoyt) 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。

13. 多核心理论：多核心理论最先是麦肯齐于 1933 年提出的，然后又被哈里斯于 1954 年加以发展。该理论强调城市土地利用过程中并非只形成一个商业中心区，而会出现多个商业中心。其中一个主要商业区为城市的核心，其余为次核心。这些中心不断地发挥成长中心的作用，直到城市的中间地带完全被扩充为止。而在城市化过程中，随着城市规模的扩大，新的极核中心又会产生。

14. 房地产需求的含义：房地产需求是指消费者在某一特定的时间内，在每一价格水平下，对某种房地产所愿意并且能够购买（或承租）的数量。

15. 房地产市场需求：房地产市场需求是指在一定时间内、一定价格水平下和一定市场上所有的消费者对某种房地产所愿意并且能够购买的数量，即市场需求是所有的消费者需求的总和。

16. 房地产需求量的影响因素：

- (1) 该种房地产的价格水平。
- (2) 消费者的收入水平。
- (3) 消费者的偏好。
- (4) 相关物品的价格水平。
- (5) 消费者对未来的预期。

17. 房地产需求曲线：房地产需求曲线表示房地产的需求量与其价格之间的关系——某种房地产的需求量如何随着该种房地产价格的变动而变动。

18. 房地产供给的含义：房地产供给是指房地产开发商和拥有者（即房地产出售者或出租者）在某一特定的时间内，在每一价格（或租金）水平下，对某种房地产所愿意并且能够提供出售（或出租）的数量。

19. 房地产市场供给：房地产市场供给是指在一定时间内、一定价格水平下和一定市场上所有房地产开发商和拥有者对某种房地产所愿意并且能够提供出售的数量，即市场供给是所有房地产开发商和拥有者供给的总和。

20. 房地产供给量的影响因素：

- (1) 该种房地产的价格水平。
- (2) 该种房地产的开发建设成本。
- (3) 该种房地产的开发技术水平。
- (4) 房地产开发商对未来的预期。

21. 房地产供给曲线：房地产供给曲线表示房地产的供给量与其价格之间的关系——某种房地产的供给量如何随着该种房地产价格的变动而变动。

22. 房地产均衡价格：房地产均衡价格是房地产的市场需求曲线与市场供给曲线相交时的价格，也就是房地产的市场需求量与市场供给量相等时的价格。

23. 房地产供求状况的类型：

- (1) 全国房地产总的供求状况。
- (2) 本地区房地产总的供求状况。
- (3) 全国同类房地产的供求状况。
- (4) 本地区同类房地产的供求状况。

24. 地租的概念：在房地产经济中，地租通常是指土地所有者向土地使用者让渡土地使用权所获得的收入。

25. 地价的概念：地价是指土地所有者向土地需求者让渡土地所有权所获得的收入，是买卖土地的价格。

26. 级差地租：级差地租是指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。

27. 绝对地租：绝对地租是指土地所有者凭借对土地所有权的垄断所取得的地租。

28. 垄断地租：垄断地租是由产品的垄断价格带来的超额利润而转化成的地租。

29. 城市的概念：城市是一定数量的非农人口和非农产业的集聚地，是一种有别于乡村的居住和社会组织形式，是国家或者一定地域的政治、经济和文化中心。

30. 城市与乡村的区别：

(1) 城市是以非农人口集聚为主要特征的居民点，在人口职业构成上不同于乡村。

(2) 城市的人口数量、人口密度、建筑密度、容积率等都比乡村大得多，在规模和密度上不同于乡村。

(3) 城市建设用地类型多样复杂，基础设施和公共服务设施比乡村完备，在空间形态和物质构成上不同于乡村。

(4) 城市一般是一定地域的政治、经济和文化中心，是工业、商业、交通、文化、教育等产业的集聚地，在职能类型和产业结构上不同于乡村。

31. 城市的分类：

分类依据	城市类型
按城市人口规模	大城市、中等城市和小城市
按城市行政级别	直辖市、地级市、县级市、建制镇
按城市职能	具有综合职能的城市，以某种职能为主的城市，例如工业城市、交通枢纽城市、商贸城市、旅游城市等
按城市地理位置	南方城市和北方城市，沿海城市和内陆城市，边境城市和内地城市等
按城市地形地貌	平原城市、山地城市、丘陵城市、盆地城市、高原城市、河谷城市等
按城市平面几何形状	分为块状城市、带状城市、星状城市等
按城市内部结构	单中心城市、多中心城市
按城市道路格局	棋盘形城市、放射形城市、不规则形城市等

32. 城市发展演变的四大阶段：

(1) “绝对集中”阶段。

(2) “相对集中”阶段。

(3) “相对分散”阶段。

(4) “绝对分散”阶段。

33. 城市化的含义：城市化也称为城镇化，最简单、最直观地讲，是乡村转变为城市的一种复杂过程。通常表现为：

(1) 农村人口向城市迁移，农业人口转变为非农业人口，农村生活方式转变为城市生活方式。

(2) 由于产业结构调整和技术进步，农业经济向非农业经济转移并产生空间集聚；城市规模不断增大，城市范围向外围扩展。

(3) 区域内城市数量不断增多，形成城市体系。

34. 城市化进程的三个阶段

- (1) 初级阶段：城市化水平较低，城市化速度较慢。
- (2) 加速阶段：人口向城镇迅速集聚，城市化运动加快。
- (3) 后期阶段也叫做饱和阶段：城市化水平很高，城市化过程减速。

35. 城市化率：城市化水平也称城市化率，是指一个区域的城镇人口占该区域总人口的百分比。

36. 城市体系：城市体系是一个特定区域中相互依存、相互联系的多个城市、建制镇组成的网络集合体。

37. 城市形态：城市形态是指城市的物理组织和结构。通俗地讲，城市的土地利用、空间布局形式和建筑环境等都属于城市形态的范畴。

38. 城市性态：城市性态是表示由城市环境培育的人的生活方式、处事态度、价值观念及行为模式。

39. 城市化与社会发展的关系：城市化与经济发展之间存在着相辅相成的关系。

首先，经济发展推动了城市化进程。

其次，城市化反过来又推动了国家或地区经济的发展。

40. 逆城市化：大都市区的人口向较小的都市区乃至乡村地区流动的分散化过程。其结果是都市区人口的绝对数量下降，人口的净增长率为负值。

41. 郊区化的概念：郊区化是指区域城市化水平达到一定程度（约70%~80%），市区发展速度变得缓和平稳，人们开始追求理想的自然生态环境和良好的社会环境，城市人口、就业岗位和服务业在大城市由市区向外迁移的一种分散化过程。

42. 郊区城镇化：是指城市郊区的乡村地域向城镇地域转化的过程。这种郊区城镇化发展的动力包括来自向心的、离心的及本土的各种力量。

43. 发达国家郊区化的五个阶段：

时间	时期
19世纪末到20世纪20年代	郊区化前的外迁现象
1920~1950年	汽车郊区化时期
1950~1980年	普遍郊区化时期
20世纪80年代	城市功能逐步完善时期
20世纪90年代至今	形成边缘新城

（二）重要公式解析

1. 地租与地价之间的数量关系，用现代现金流量折现方式来表达则为：

$$P_0 = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{P_n}{(1+i)^n}$$

式中， P_0 为第1年初的地价； P_n 为第n年末的地价； R_t 为第t年末的地租（ $t=1, 2, 3, \dots, n$ ）； i 为折现率。

对于永久租期的土地，也就是土地所有权，则地租与地价之间的数量关系为：

$$P_0 = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

若每年的地租额为定值 R ，并且折现率 i 不变，则地租与地价之间的数量关系为：

$$P_0 = \frac{R}{i}$$

2. 城市化水平也称城市化率，是指一个区域的城镇人口占该区域总人口的百分比。假定某区域总人口为 P ，其中城镇人口为 U ，则城市化水平 L 可用下式求得：

$$L = \frac{U}{P} \times 100\%$$

从理论上讲，城市化水平越高，表明一个区域的城市化程度越高。

(三) 典型例题解析

1. 区位通常是指某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系，具体可标示为一定的（ ）。

- A. 角度 B. 长度 C. 空间坐标 D. 区域面积

【答案】C

【解析】本题考查区位的基本概念。区位通常是指某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系，具体可标示为一定的空间坐标。

2. 某宗房地产项目所邻街路往往在雨季来临时积水成河，给居民生活带来不便，这表明了此宗房地产项目在（ ）方面的特点。

- A. 位置 B. 交通 C. 景观 D. 外部配套设施

【答案】D

【解析】本题考查的是房地产区位的定义所涉及的主要内容，房地产区位是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系，包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等方面。外部配套设施包括基础设施和公共服务设施，这里的市政排水不畅属于基础设施范畴。

3. 杜能农业区位论所要解决的主要问题归为一点，就是（ ），从而最大限度地增加利润。

- A. 如何通过合理布局使农业生产达到节约运费
B. 如何降低农产品市场价格
C. 如何保证生产同一农产品的成本是相同的
D. 如何保证生产同一农产品的运费是相同的

【答案】A

【解析】此题考查杜能农业区位论所要解决的主要问题。归为一点，就是如何通过合理布局使农业生产达到节约运费，从而最大限度地增加利润。

4. 杜能在《孤立国》中提出六种耕作制度，每种耕作制度构成一个区域，而每个区域都以城市为中心，围绕城市呈同心圆状分布，这就是著名的“杜能圈”，其中的第三圈是（ ）。

- A. 自由农作区 B. 草田轮作区 C. 谷物轮作区 D. 畜牧业区

【答案】C

【解析】本题考查杜能圈各圈层的分布构成。其中：第一圈为自由农作区，是距市场最近的一圈，主要生产易腐难运的农产品。第二圈即林业区，主要生产木材，以解决城市居民所需薪材以及提供建筑和家具所需的木材。第三圈是谷物轮作区，主要生产粮食。第四圈是草田轮作区，提供的商品农产品主要为谷物与畜产品。第五圈为三圃农作制区，即本圈内 $1/3$ 土地用来种黑麦， $1/3$ 种燕麦，其余 $1/3$ 休闲。第六圈为畜牧业区，主要发展畜牧业。

5. 根据韦伯提出原料指数的概念可知, 遍布性原料的参用程度和原料指数的关系是()。

- A. 遍布性原料的参用程度愈大, 原料指数则愈大
- B. 遍布性原料的参用程度愈小, 原料指数则愈小
- C. 遍布性原料的参用程度愈小, 原料指数则愈大
- D. 遍布性原料的参用程度愈大, 原料指数则愈小

【答案】D

【解析】此题考查韦伯对工业用原料的分类及原料指数的概念。韦伯对工业用原料进行了分类: 一是遍布性原料, 指到处都有的原料, 此类原料对工业区位影响不大; 二是限地性原料, 也称地方性原料, 指只分布在某些固定地点的原料, 对工业区位模式产生重大影响。

原料指数是指需要运输的限地性原料及其重量和制成品重量之比, 即:

原料指数 = 限地性原料总重量 ÷ 制成品总重量

按此公式推算, 可得到在工业生产过程中, 使用不同种类原料的原料指数。一般使用遍布性原料的指数为 0, 纯原料的指数为 1, 失重性原料的指数大于 1, 限地性原料加用遍布性原料, 其指数都可能大于 1。限地性原料的失重程度愈大, 原料指数也愈大; 遍布性原料的参用程度愈大, 原料指数则愈小。

6. 中心地职能是指由中心地提供的商品和服务, 其职能中不包括() 方面的活动。

- A. 社会
- B. 服务业
- C. 文化
- D. 中心地制造业

【答案】D

【解析】此题考查对中心地职能概念的理解。中心地职能是指由中心地提供的商品和服务。中心地职能主要以商业、服务业方面的活动为主, 同时还包括社会、文化等方面的活动, 但不包括中心地制造业方面的活动。

7. 根据伯吉斯的同心圆理论, 城市各功能用地以中心区为核心, 自内向外作环状扩展, 共形成 5 个同心圆用地结构, 工人住宅区位于()。

- A. 第二环带
- B. 第三环带
- C. 第四环带
- D. 第五环带

【答案】B

【解析】此题考查同心圆理论的主要内容。同心圆理论是伯吉斯 (E. W. Burgess) 于 1925 年总结出来的。他基于生态学的入侵和承继 (Invasion—succession) 概念来解释城市土地利用在空间上的排列形态。城市各功能用地以中心区为核心, 自内向外做环状扩展, 共形成 5 个同心圆用地结构: 第一环带是中心商务区。第二环带为过渡地带, 是围绕中心商务区与住宅区之间的过渡地带, 过去是高收入居住区, 后来由于工厂、商店的大量迁入而使环境恶化, 引起原有居民外迁。第三环带是工人住宅区。第四环带是高级住宅区。第五环带为通勤人士住宅区。

8. 霍伊特于 1939 年创立了扇形理论。他把市中心的通达性称为基本通达性, 把沿辐射状交通主干线所增加的通达性称为附加通达性。() 对交通线路的附加通达性最为敏感, 多沿铁路、水路等主要交通干线扩展。

- A. 低收入住宅区
- B. 高收入住宅区
- C. 中等收入住宅区
- D. 轻工业和批发商业

【答案】D

【解析】此题考查霍伊特创立的扇形理论的主要内容。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。他认为, 由于

特定交通线路的线性通达性和定向惯性的影响,各功能用地往往在其两侧形成。他还把市中心的通达性称为基本通达性,把沿辐射状交通主干线所增加的通达性称为附加通达性。轻工业和批发商业对交通线路的附加通达性最为敏感,多沿铁路、水路等主要交通干线扩展;低收入住宅区环绕工商业用地分布,而中高收入住宅区则沿着城市交通主干道或河岸、湖滨、公园、高地向外发展,独立成区,不与低收入的贫民区混杂。

9. 中心商务高度指标 (CBHI) 和中心商务强度指标 (CBII) 是界定 CBD 的两项重要指标,符合 () 的区域界定为 CBD。

A. $CBHI < 1$, $CBII < 50\%$

B. $CBHI < 1$, $CBII > 50\%$

C. $CBHI > 1$, $CBII < 50\%$

D. $CBHI > 1$, $CBII > 50\%$

【答案】D

【解析】此题考查界定 CBD 的指标取值范围。墨菲 (Murphy) 和万斯 (Vance) 在对美国 9 个城市 CBD 的土地利用进行深入细致的调研后,认为地价峰值区 (PLVI) 是 CBD 最明显的特点,在 PLVI 内的用地称为商务用地,并提出界定 CBD 的两项重要指标:

$$\text{中心商务高度指标 (CBHI)} = \frac{\text{中心商务区建筑面积总和}}{\text{总建筑基底面积}}$$

$$\text{中心商务强度指标 (CBII)} = \frac{\text{中心商务用地建筑面积总和}}{\text{总建筑面积}} \times 100\%$$

把 $CBHI > 1$, $CBII > 50\%$ 的区域界定为 CBD。

10. 对于某住宅,甲、乙、丙、丁四人中,甲既有需要又有支付能力,乙有需要但无支付能力,丙有支付能力但不需要,丁既不需要也无支付能力,则只有 () 有需求。

A. 甲

B. 乙

C. 丙

D. 丁

【答案】A

【解析】此题考查房地产需求与需要的区别,房地产需求的形成条件有以下两个:一是消费者愿意购买,即有购买欲望;二是消费者能够购买,即有支付能力。按照题意,则只有甲有需求。

11. 房地产市场供给是所有房地产开发商和拥有者供给的总和。在现实中,计算某种房地产在某一时间的潜在供给量时,需要考虑的计算要素包括:存量、拆毁量、转换为其他种类房地产产量、其他种类房地产转换为该种房地产产量及 ()。

A. 已开发量

B. 新开发量

C. 动迁量

D. 土地供应量

【答案】B

【解析】此题考查房地产潜在供给量的计算。某种房地产在某一时间的潜在供给量计算公式为:

潜在供给量 = 存量 - 拆毁量 - 转换为其他种类房地产产量 + 其他种类房地产转换为该种房地产产量 + 新开发量

A 已经包含在存量中, C 已经包含在拆毁量中, D 对房地产潜在供应量有影响,但不是房地产潜在供应量的直接的计算要素。因此仅有 B 正确。

12. 房地产价格与房地产需求和供给的关系分别是 ()。

A. 正相关、正相关

B. 负相关、负相关

C. 正相关、负相关

D. 负相关、正相关

【答案】C

【解析】本题考查房地产价格与房地产需求和供给的关系。房地产价格与房地产需求正