

全国经济专业中级技术资格考试(甲种)指南丛书

房地产经济分册

- 与大纲、统编教材完全配套
- 按实考题型编排全部内容
- 系统全面,突出重点难点
- 所有题目均给出标准答案
- 附全真模拟试卷及解题指导

经济日报出版社

全国经济专业中级技术资格考试(甲种)指南丛书

房 地 产 经 济 分 册

张跃庆 主编

经济日报出版社

(京)新登字 102 号

责任编辑：龙吉

责任校对：梁松

全国经济专业中级技术资格考试(甲种)指南丛书

房地产经济分册

张跃庆 主编

经济日报出版社出版

(北京市宣武区虎坊桥福州馆前街6号)

新华书店北科技发行所发行

尹隆县印刷厂印刷

787×1092 毫米 1/32 11 印张 238 千字

1993 年 10 月第 1 版 1993 年 10 月第 1 次印刷

印数 1—3000 册

ISBN7—80036—773—8/F·381 定价:9.60 元

前 言

(一)

为适应我国加快改革开放和经济建设发展的需要，加强经济队伍建设，提高经济专业人员素质，客观公正地评价和选拔人才，根据深化职称改革的精神和两年来经济员资格考试的试点经验，国家人事部决定在经济专业人员中实行中、初级专业技术资格考试制度。

国家人事部下发的《经济专业技术资格考试暂行规定》及其《实施办法》中明确规定，以后要获得经济专业中、初级专业技术资格，必须参加全国统一组织的考试并成绩合格。以后不再进行经济专业中、初级职务任职资格的评审工作，各地区、各部门为评定相应经济专业职务任职资格进行的考试也不再进行。经济专业技术资格考试以后每年举行。参加全国统一考试并成绩合格者，获得相应级别的专业技术资格，表明其已具备相应职务的专业技术水平和能力，单位根据实际需要自主决定获得资格人员的职务和工资待遇。

经济专业技术资格实行全国统一考试制度，由全国统一组织、统一大纲、统一试题、统一评分标准。资格考试设置两个级别：经济专业初级资格，经济专业中级资格。经济专业初级资格考试科目为：经济基础知识，专业知识与实务；经济专业中级资格考试科目为：经济基础理论及相关知识，专业知识与实务。设置的考试专业为：工业经济、农业经济、商业经济、财政经济、金融经济、保险经济、运输经济、劳动经济、邮电经济、房地产经济、旅游经济、价格管理、物资经济。

(二)

由于初、中级两个不同级别的专业技术资格对知识和能力的要求不同，试题的结构有所不同。

初级技术资格考试着重微观经济知识和基本操作技能，侧重考察经济工作人员业务活动中必需的信息加工、判断、沟通和计算能力。(1)《经济基础知识》的题型包括：单项选择题、多项选择题、是非判断题、填空题、简答题、论述题；(2)《专业知识与实务》的题型包括：单项选择题、多项选择题、是非判断题、填空题、简答题、计算题、综合分析题。

中级技术资格考试着重宏观经济知识、综合分析及管理能力，侧重考察中级经济工作人员业务活动中分析、判断、协调、应变及创新能力，以及比较、处理、解决和预测实际经济工作问题的水平。(1)《经济基础理论及相关知识》的题型包括：单项选择题、多项选择题、是非判断题、简答题、计算题、论述题；(2)《专业知识与实务》的题型包括：单项选择题、多项选择题、是非判断题、简答题、计算题、综合分析题。

本书题型说明：

(1) 单项选择题：由一个题干和四个备选答案组成，备选答案中只有一个正确或最符合题意的答案。考生只需将选定的答案编号用英文字母填入括号内。

(2) 多项选择题：由一个题干和四至六个备选答案组成，备选答案中有一个以上正确或最符合题意的答案。考生只需将选定的答案编号用英文字母填入括号内。

(3) 是非判断题：试题中给出两种选择结果，要求考生从中选择一个作为答案。考生只需在后面的括号内填入判断

结果，正确的用“√”表示，错误的用“×”表示。

(4) 填空题：试题中间留出空白，考生根据题意在空白处填写答案。

(5) 简答题：这类试题是提出问题，考生作出简要回答。着重考察考生的记忆、理解和综合能力。

(6) 计算题：这类试题是给出有关数据和资料，要求考生计算结果。考生做这类题时要写出计算算式、计算步骤；根据公式计算的，要写出公式。

(7) 综合分析题：这是根据各类专业知识在实际业务活动中应用的范围，采用摹拟有代表性的业务活动的一种命题方式。该类试题着重鉴别应试者运用专业知识处理实际问题的有效性和准确性。

(8) 论述题：运用所学专业知识进行归纳、分析、综合评价，这类试题着重考察应试者的思维能力。

(三)

该套丛书具有以下基本特点：

1. 系统全面：丛书全面覆盖了考试大纲及人事部统编教材中规定的必考内容，覆盖面广，系统性强，便于应试者全面系统地掌握应试内容。

2. 精炼准确：丛书严格遵循《经济专业技术资格考试大纲》的要求，以精炼的语言概括了每个题目的内容，并由编委会有关专业博士、教授、副教授对初稿进行了认真的校核、审阅，条理清楚，逻辑性强，便于记忆。

3. 针对性强：在严格把握有关考试规定的基础上，将考试大纲及人事部统编考试教材规定的考试内容具体化为各种题型。

此外，为使应试者了解考试的实际情况，书后还附有全真模拟试卷及答案要点，以供应试者参考，并模拟和检查自己掌握的情况。

(四)

丛书由著名经济学家、中国人民大学副校长杜厚文教授任总主编。各分册的执行编委为：《经济基础理论及相关知识分册》，中国人民大学经济系博士生方福前副教授；《金融经济分册》，中国工商银行总行樊志刚博士；《房地产经济分册》，中国工商银行总行潘功胜博士；《劳动经济分册》，中国劳动经济教学研究会副会长方亦元教授；《工业经济分册》，中国人民大学工业经济系李剑伟博士；《旅游经济分册》，北京财贸学院张跃庆教授；《财政经济分册》，中国人民大学财政金融系讲师张中秀；《农业经济分册》，北京农业大学经济管理学院查振祥教授；《保险经济分册》，中国人民大学经济系博士生王天义副教授；《价格管理分册》，北京动力经济学院经济系熊敏鹏副教授；《运输经济分册》，北方交通大学经济系陈锡生副教授；《物资经济分册》，北京动力经济学院管理系舒志毅副教授；《商业经济分册》，中国人民大学经济系博士生吕中楼；《邮电经济分册》，北京邮电学院管理工程系舒华英教授。

《全国经济专业技术资格考试指南丛书》

编委会

1993年10月

目 录

前 言

第一章	房地产经济概论.....	(1)
第二章	房地产经济运行机制	(29)
第三章	房地产综合开发	(49)
第四章	房地产经营	(96)
第五章	房地产市场与价格.....	(126)
第六章	房屋修缮管理.....	(179)
第七章	房地产产权产籍管理.....	(202)
第八章	小区综合管理.....	(228)
第九章	房地产金融.....	(244)
第十章	房地产法规.....	(280)
	全真模拟试卷一.....	(314)
	全真模拟试卷二.....	(322)
	全真模拟试卷一参考答案.....	(331)
	全真模拟试卷二参考答案.....	(334)

后 记

第一章 房地产经济概论

一、单项选择题

1. 房地产是房产和()的总称。
☒ a、地产 b、固定资产。
c、不动产 d、矿产
2. 房产是土地上建筑的()。
a、铁路 b、工厂
c、桥梁 ☒ d、各类房屋
3. 地产是土地及土地上建筑的()的总称。
a、各类房屋 b、各类建筑物
c、各类厂房 ☒ d、各类基础设施
4. 房地产的位置具有()。
☒ a、固定性 b、可移动性
c、可分性 d、可变性
5. 在国民经济产业结构中,房地产业属于()。
a、第一产业部门 b、第二产业部门
☒ c、第三产业部门 d、建筑业
6. 房地产业的经济特点是()。
a、投资风险大、收益率高
b、投资风险小、收益率低
☒ c、投资风险小,收益高

- d、投资周期长,数额小
7. 我国房地产所有制结构是()。
- a、全民所有制 b、集体所有制
c、个体所有制 ☒d、多种所有制并存
8. 房地产业是繁荣城市的()产业。
- a、主导 ☒b、基础 c、信息 d、第二
9. 房地产品的单一性,是指房地产的()。
- a、用途单一性 b、结构单一性
☒c、生产不可重复性 d、不动性
10. 土地所有权在经济上实现的形式是()。
- a、土地资本的利润 b、土地的价格
☒c、地租 d、利息
11. 房地产业结构的核心是()。
- a、价格结构 b、所有制结构
c、房产和地产结构 d、生产和流通的结构
12. 房地产又叫(),因为它的位置具有()。
- a、房产、不动性 b、地产、固定性
c、动产、可移动性 ☒d、不动产、固定性

二、多项选择题

1. 房地产业是从事房地产()的行业的总称。
- ☒a、开发 ☒b、经营
c、建设 d、信贷
e、典当
3. 房地产业和建筑业有密切的联系,他们之间相比()。
- a、没有什么区别

- b、有区别,但属于同一行业
 - c、房地产业具有生产、经营、服务之重要性
 - d、房地产业是一个独立的行业
 - e、建筑业是建筑产品生产部门
3. 房地产商品与一般商品相比,它的特征主要是()。
- ☒ a、它是由房产与地产两部分构成的
 - ☒ b、在房地产商品中地产所有权和使用权总是分离的
 - ☒ c、房地产的价格总是高于其价值
 - d、房地产的价格总是低于其价值
4. 目前我国房地产所有制结构是由()构成的多种所有制并存的结构。☒ a、全民所有制集体所有制
- ☒ b、私人所有制
 - d、房屋所有制
 - ☒ e、土地所有制
5. 我国土地公有制是由()构成的。
- ☒ a、城市土地全民所有制
 - ☒ b、农村土地集体所有制
 - c、农村宅基地
 - d、城市土地所有权
 - e、工业用地
 - f、农业用地
6. 我国城市住宅所有制的形式主要有()。
- ☒ a、全民所有的住宅
 - ☒ b、集体所有制的住宅
 - ☒ c、个人所有的住宅
 - d、工业用房
 - e、商业用房
 - f、办公用房
7. 当前地租的形式主要是()。
- ☒ a、绝对地租
 - ☒ b、级差地租
 - ☒ c、垄断地租
 - d、劳役地租
 - e、实物地租
 - f、货币地租

8. 房地产商品与一般商品的共性是()。

- ☒ a、都是为了交换而生产的劳动产品
- b、都是以私有制和社会分工为前提
- ☒ c、价值和使用价值的统一
- d、所有权和使用权的统一
- ☒ e、遵循价值规律
- ☒ f、以价值为基础,供求决定价格

9. 房地产业在物质上主要是由()构成的。

- ☒ a、地产
- ☒ b、房产
- c、地租
- d、土地价格
- e、住宅
- f、工业用地

10. 房地产的价值是由()构成的。

- a、地租
- b、地价
- c、房租
- ☒ d、不变资本
- ☒ e、可变资本
- ☒ f、剩余价值

11. 我国房地产业的政策支柱主要有()。

- ☒ a、土地有偿使用
- ☒ b、房屋商品化
- ☒ c、住房制度改革
- ☒ d、城市综合开发
- e、提高房租
- f、出售公房

12. 房地产是属于国民经济产业结构中的()以及这次产业中的()的产业。

- ☒ a、第三次产业
- b、第二次产业
- c、第一次产业
- d、第一层次
- ☒ e、第二层次
- f、第三层次

三、是非判断题

1. 房地产业是从事城市房地产开发和经营的行业。(☒)
2. 房地产是国民经济结构中的第二产业;从狭义上看,它是由土地以及在它上面的建筑物和构筑物构成的。(☒)
3. 推动我国房地产业发展的四大政策支柱是:土地有偿使用;房屋商品化政策;住房制度改革;城市综合开发。(☒)
4. 房屋也可以分为两大类即住宅用房、办公用房(☒)。

四、简答题

1. 什么是房地产?

答: 房地产是社会的主要财富。从物质形态上说,房地产主要是由土地以及土地上的各种建筑物和构筑物组成的。在房地产经济中,土地也称地产。房地产中的地产是经过开发和再开发形成的,适合人类生产和生活需要的各种建筑地段。在房地产经济中,房屋等也称为房产。房产是在建筑地段上建筑或构筑的各类房屋和各种设施。房地产是不可分的。房屋总是建筑在土地上的,城市土地主要是作为建筑地段使用的。

2. 什么是房地产业?

答: 房地产业是从事房地产开发、建设、经营、管理和服务的综合性的行业。房地产业包括对土地的开发和再开发,对各类房层的开发建设,对土地出让、转让、租赁、抵押、对房层的售卖、出租、抵押、典当,对房地产的管理、维修和服务,以及对

房地产的投资、融资、抵押贷款等信贷活动。所以，房地产是一个巨大的系统的产业体系或产业群体。从国民经济的产业划分上说，房地产业属于第三产业。

3. 什么是房地产经济？

答：是以房地产为对象引起的人们之间的经济关系，或者说围绕着房地产的生产、分配、交换，消费发生的人与人之间的经济关系。

房地产经济的特点是：基础性、综合性、风险性、敏感性、先导性和超前性。

4. 房地产业形成标志是什么？

答：房地产业是随着国民经济的发展从无到有产生和发展起来的。房地产业成为社会一个独立的产业部门，其主要标志是：

(1)有独立的产品，这种产品不是为自己生产的，而是为别人生产的，为社会生产的。

(2)有独立的投资；

(3)有一部分专职的人员专门从事房地产开发建设和经营管理活动；

(4)有专门从事房地产开发、建设、经营、管理和维修的组织机构；

(5)有自己独特的资金循环渠道，在资金的循环和周转中实现保值和增值，取得盈利；

(6)为社会提供财富，它的产值在国民生产总值中占有十分重要的地位。当前，在发达国家中，房地产业已经成为国民

经济的支柱产业。

5. 什么是土地的经济供给？

答：土地经济供给，是在土地自然供给的基础上，对某种用途的土地的供给量。土地有多种用途，土地的多种用途之间是可相互代替的。当某项用途的土地带来利益较多，它的供给量也就会相应地提高。所以，土地的经济供给，是随着对土地需求的增加而变化的，因此土地的经济供给是有弹性的。影响土地经济供给的因素主要是：土地的自然供给量；科学技术和生产力的水平；交通运输状况，土地利用集约化程度；土地利用方向等。

6. 什么是土地供给的稀缺性？

答：土地供给的稀缺性，就是土地对某种特定用途的供给是有限的，往往很难满足人们对它的需求。在商品经济条件下，土地稀缺、土地供给不足，引起了地租、地价的上涨。这种情况迫使人们集约地利用土地或者努力提高集约经营的水平，提高单位面积的产量或建筑的容积率，力求在有限的土地上生产出满足人们需要的粮食及其他各种副食品，同时要努力提高单位土地面积上的建筑面积，提高建筑地段上土地面积的利用率。由此可见，解决土地供求矛盾的主要方法有两个：一是提高土地利用的集约化水平；另一是提高土地利用的技术效果和经济效果，以此来满足人们对土地的需求。

7. 什么是土地的需求？

答：当人们利用土地从事各种生产和生活活动时，就形

成了对土地的需求。影响土地需求的因素主要是：

(1)人口的增减,人口增加总是伴随着对土地需求的增长。在生产水平一定的条件下,人口的增长对土地的需求是按正比例增加的。世界人口是不断增长的,所以对土地的需求也是不断增大的。

(2)社会经济的发展状况。随着社会经济的发展,第二,第三产业也跟着发展,因此不断地提出对土地的需求。

(3)生活水平的高低。一般说来,人们的生活水平越高,对土地的需求数量就越大。不仅人们对农副产品的需求量和品种增加了。而且对生产用地、住宅用地、交通用地、休息用地、娱乐用地都会跟着增加等。

所以,人类社会的发展总是不断地提出对土地增大的需求。

8. 什么是土地开发?

答:就是为了满足国民经济各部门建设的需要,对土地实施的各种开发活动。土地开发,可以分为土地的农业开发、土地的城市开发两种情况。土地的农业开发,包括两个方面,一是扩大土地的利用面积,即增加可利用的土地的数量,这主要是通过开垦荒地等方式实现的;二是提高土地利用率和土地利用的集约程度,即通过改良土壤、进行农田基本建设、扩大灌溉面积、增加物质投入量,改良品种、增加复种指数等。城市土地开发,是把农业用地改造成为城市用地。如果说农业用地是对土地的第一次开发,城市用地则是对土地的第二次开发。土地的开发与人类社会经济发展有着密切的关系。人类的发展史,可以看作是一部对土地开发的历史。所以人类社会

越是发展,社会生产力水平越是提高,对土地开发利用程度也就越高。

9. 什么是土地所有权?

答:土地所有权是土地所有制关系在法律上的表现。土地所有权具有排他性和垄断性。土地所有权在现实经济运行中,还可以派生出对土地的占有权、使用权、收益权和按照国家法律规定作出处置的权利。

10. 什么是土地使用权?

答:土地使用权也叫土地经营权。是土地使用者根据法律或合同的规定,在法律允许的范围内,对土地的使用和利用。土地使用权或经营权,可以分为两种类型:一类是土地拥有人对自己所拥有的土地的使用;另一类是土地非所有者对土地的利用。前者不是一种独立的权利,只是所有权的一项权能;后者是一种独立于所有权以外的一种权利。一般所说的土地使用权是指独立的土地使用权。

11. 什么是社会主义土地所有制?

答:社会主义土地所有制,就是土地归无产阶级社会主义国家或部分劳动群众所有的一种公有的土地制度。如果土地归社会主义国家所有,就是土地的全民所有制;如果土地归部分劳动群众集体所有,就是土地的劳动群众的集体所有制。我国在民主革命胜利以后,废除了封建土地制度,通过农业合作化的社会主义改造,建立了农村土地集体所有的社会主义土地制度,与此同时,在城市中没收了帝国主义、官僚资本主义