

● 全国经济员资格考试指南丛书

房地产经济分册

● 科学普及出版社

全国经济员资格考试指南丛书

房 地 产 经 济 分 册

唐 钊 等 编

科学普及出版社

(京)新登字026号

全国经济员资格考试指南丛书

房地产经济分册

唐 钊 等编

责任编辑: 张静韵

* * *

科学普及出版社出版 (北京海淀区白石桥路32号)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经销

北京市昌平印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/32 印张: 7.75 字数: 174千字

1992年6月第1版 1992年6月第1次印刷

印数: 1—3000册 定价: 5.80元

ISBN 7-110-02532-2 / F·124

《全国经济员资格考试指南丛书》

编委会

主 编 塞 风

副主编 李剑伟 潘功胜 胡建华

编 委 塞 风 方亦元 方福前 李剑伟

毕宝德 宋来民 张家庆 林德忠

胡建华 舒志毅 舒华英 袁伦渠

雷 达 樊志刚 潘功胜

前 言

(一)

随着改革开放的深入和我国现代化建设的发展,培养和选拔大量合格的专业技术人员成为日益紧迫的任务。专业技术人员的选拔和聘任需要一套严格的标准和程序,只有这样才能保证专业技术人员的质量。为了进一步完善专业技术职务聘任制,人事部决定在经济专业人员中逐步实行专业技术资格考试制度,并于1991年进行了第一届经济员资格考试。

在人事部下发的《经济员资格考试暂行规定》及其实施办法中明确规定,获得经济员资格,必须参加国家统一组织的考试并成绩合格;经济员资格考试每年举行一次,今后不再进行经济员职务资格评审工作,考试成绩合格者,将授予人事部统一印发的《专业技术人员资格证书》,表明其已具有经济员所需的专业技术水平,全国范围内有效;岗位需要时,单位行政领导可从获得经济员资格的人员中择优聘任经济员职务。

经济员资格考试实行全国统一组织、统一大纲、统一试题、统一评分标准。考试内容为基础经济理论与经济法规、专业经济理论和综合运用能力。1992年设置的考试专业为:工业经济、农业经济、物资经济、商业经济、外贸经济、金融经济、劳动经济、交通运输经济、邮电经济、房地产经济、价格管理。

(二)

《全国经济员资格考试指南丛书》(1991年版)出版发

行后，以其准确全面、方便实用、题型切合考题等特点，得到广大应试者及有关单位的好评，为了适应1992年全国经济员资格考试的新要求，根据应试者及有关部门反馈的信息及有关管理部门的最新精神，我们对《指南》丛书进行了大幅度的调整和修改，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掌握应试内容。

2. 精炼准确：丛书严格遵循《经济员资格考试大纲》的要求，以人事部最新统编教材为蓝本，以精炼的语言概括了每个题目的内容，并由委员会有关专业教授、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：丛书按照我国标准化考试的有关规定及去年经济员资格考试的题型，以最可能出现的题型突出重点内容，题型全面，共有多项单选题、多项多选题、填空题、简答题、计算题、论述题。

此外，为使应试者了解考试的实际情况，我们还编写了两套模拟试题并附答案要点，以供应试者参考，并模拟和检查自己掌握的情况，

(三)

丛书由中国人民大学工业经济系教授塞风任主编。丛书共12分册，各分册的执行编委为：《经济基础知识分册》，北京经济学院袁伦渠教授；《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；《交通运输经济分册》，北方交通大学经济系副主任宋来民副教授；《金融经济分册》，中国人民大学经济系博士生樊志刚；《商业经济分册》，

中国人民大学贸易经济系林德忠副教授；《农业经济分册》，中国人民大学农业经济系张家庆副教授；《物资经济分册》，北京水利电力经济管理学院舒志毅副教授；《工业经济分册》，中国人民大学工业经济系博士生李剑伟；《外贸经济分册》，中国人民大学国际经济系博士生雷达；《邮电经济分册》，北京邮电学院管理工程系舒华英副教授；《房地产经济分册》，中国人民大学农业经济系毕宝德副教授；《价格管理分册》，中国人民大学经济学系博士生方福前副教授。

总之，本套丛书对于广大应试者来说，是一个不可多得的良师益友。当然，本丛书只是一套复习指南，目的是帮助读者更好地准备考试，但不能代替各有关教材。由于编者水平有限，成书仓促，会有许多不完善和不妥之处，希望广大读者批评指正，以便进一步修改完善。

《全国经济员资格考试指南丛书》

编委会

1992年4月

目 录

前言

第一章	房地产与房地产业.....	(1)
第二章	房地产经济.....	(21)
第三章	房地产价格.....	(53)
第四章	房地产经营.....	(79)
第五章	房地产市场	(120)
第六章	房地产产权、产籍管理	(147)
第七章	房屋修缮管理	(172)
第八章	房地产法规	(195)
模拟试题一		(213)
模拟试题二		(222)
模拟试题一参考答案		(231)
模拟试题二参考答案		(236)
后记		(241)

第一章 房地产与房地产业

一、多项单选题

1. 我国房地产投资者对地产具有()。
a.所有权和使用权 b.所有权
c.使用权 d.以上都不是
2. 房地产具有供给弹性小的特征,因而它具有()。
a.商品性 b.可垄断性
c.福利性 d.短缺性
3. 城市房地产这一物质实体中,房产和地产都属于不动产性质的商品,可独立的是()。
a.房产 b.地产
c.都可独立 d.都不可独立
4. 狭义的房地产不包括()。
a.土地 b.土地上的永久性建筑物
c.a和b的使用权 d.a和b的所有权
5. 城市房地产业结构的合理性是()。
a.相对的 b.绝对的
c.不存在的 d.无标准的

6. 房地产业的发展要发挥国家、地方、企业和个人的积极性建设住宅。其重点是发挥()的积极性。

- a. 中央 b. 地方
- c. 地方和企业 d. 个人和企业

7. 城市土地的无偿使用, 由于否定了()规律, 不利于企业之间, 尤其是商业企业间在平等条件下竞争。

- a. 地租 b. 价值
- c. 级差地租 d. 绝对地租

8. 房地产品的单一性是房地产的()。

- a. 用途单一性 b. 结构单一性
- c. 生产不定重复性 d. 都不是

9. 房地产业中社会主义制度优越性应特殊地表现为()。

- a. 福利性 b. 商业性
- c. 垄断性 d. 都不是

10. 房地产业是繁荣城市经济的()产业。

- a. 基础产业 b. 第二
- c. 导向产业 d. 都不是

11. 房地产不同于一般商品之处在于()。

- a. 法律上使用权与所有权的统一
- b. 法律上地产所有权与使用权的统一

c.法律上地产所有权和使用权的分离 d.可租赁

12. 土地所有权在经济上的实现为()。

- a.土地资本 b.地租
- c.利息 d.价值

13. 房地产价格与价值总是不一致,存在着房地产价格总是要远远大于其价值的特点,这是因为()。

- a.国家对土地垄断权形成地租
- b.对土地投资形成的劳动价值转化成价格
- c.地产价格是地产价值的转化形式 d.以上都不对

14. 土地资本商品与未开发土地在经济上体现的不同关系是()。

- a.土地所有者与土地使用者之间的经济关系
- b.商品生产者相互之间的经济关系
- c.国家、集体、个人之间的相互关系 d.以上都不是

15. 商品化未开发土地没有价值基础,形成地租,是劳动所创造的()的扣除。

- a.地租 b.价值
- c.成本价格 d.剩余产品价值

16. 房地产经营中的局限性和级差收益,是由房地产的()性决定的。

- a.长期性和差异性 b.固定性和大量投资性
- c.固定性和差异性 d.长期性和大量投资性

17. 房地产业的核心是()。
- a.生产和流通结构 b.价格结构
c.交换、消费和分配结构 d.经济体制结构
18. 房地产业的内容是由()决定的。
- a.生产力水平 b.生产关系
c.经济基础 d.上层建筑
19. 我国社会主义发展历史时期的初级房地产结构层次是()房地产业结构。
- a.准商品化 b.商品化
c.非商品化 d.都不是
20. 房地产业除了提供一部分物质商品以外, 主要提供以()形式存在的商品。
- a.住宅 b.货币
c.劳务 d.劳动
21. 房地产业与建筑业的区别在于房地产要担负房地产的()。
- a.开发 b.建设
c.综合开发 d.经营管理
22. 房地产又称(), 因其具有()。
- a.房产、不可移动性 b.地产、固定性
c.动产、相影响性 d.不动产、固定性

23. 下列()不同于其它三项房地产属性。

- a. 固定性 b. 长期使用性
- c. 商品性 d. 大量投资性

二、多项多选题

1. 房地产与一般商品的差异是房地产具有()特征。

- a. 房地产中构成地权的所有权和使用权总是相分离的
- b. 以地租形式分割房地产价值
- c. 房地产价格总是高于其价值
- d. 房地产价格总是低于其价值

2. 房地产经营中的局限性和级差收益是由下列()特性决定的。

- a. 固定性、地区性 b. 可垄断性 c. 广泛性
- d. 耐用性 e. 差异性 f. 风险性

3. 对房地产业结构的有关叙说正确的是()。

- a. 房地产业结构在一定时间、空间上具有相对合理性
- b. 其核心结构是生产结构
- c. 由a所述，所以没有一个基本的合理标志
- d. a所述不否认它有一个基本的合理标志

4. 房地产业改革包含()内容。

- a. 实行城市土地有偿使用
- b. 统一规划、合理布局、综合开发
- c. 开放房地产市场

d. “一业为主，多种经营”

e. 国家预算内投资

f. 尊重价值规律，引入商品经营机制

5. 商品化房地产业结构特征是()。

a. 房地产业经济体制结构商品化

b. 房地产生产和流通结构分化独立

c. 房地产价格构成符合价值规律要求

d. 房地产业经济体制结构福利化

e. 房地产生产和流通结构成为统一体结构

6. 房地产业是从事城市房地产开发和经营的行业，属于房地产业的经济活动有()。

a. 装饰

b. 维修

c. 租赁

d. 使用

e. 管理

f. 交换

7. ()属于房地产品的特性。

a. 固定性

b. 耐用性

c. 投资大

d. 单一性

e. 独立性

f. 保值性与增值性

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. 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. 遵循价值规律的原则

9. 土地资本商品与未开发土地都属于社会主义的土地商品, 两者的区别表现在()。

- a. 经济上存在的形态不同 b. 经济上的表现方式不同
- c. 经济上的实现途径不同 d. 经济上体现的关系不同

10. 狭义的房地产包括()。

- a. 土地 b. 土地上的永久性建筑物
- c. a、b所衍生的使用权 d. a、b所衍生的所有权

11. 具有社会主义房地产商品性的是()。

- a. 未经过人们加工的原始土地
- b. 经过人们加工的改良土地
- c. 依附于地上的房屋 d. 土地资本

12. 未开发土地和土地资本的共性是()。

- a. 都包含有价值 b. 都形成地价
- c. 都体现了土地所有者与使用者的经济关系
- d. 来源于同一经济实现途径

13. 社会主义城市房地产与资本主义同类商品相比, 本质区别是()。

- a. 房地产再生产的社会基础不同
- b. 房地产再生产的目的不同
- c. 房地产再生产的经济前提不同
- d. 房地产客观经济环境不同

14. 土地资本商品在经济上体现了以下关系：（ ）

- a. 土地所有者和土地使用者的经济关系
- b. 国家、集体、个人之间的相互关系
- c. 商品生产者相互之间的关系
- d. 以上都得到体现

三、填空题

1. 城市房地产业是从事城市房地产_____和_____的行业。它是以第_____产业为主的产业部门。房地产又称_____, 从狭义解释, 它指_____, _____和由它们衍生的_____. 房地产品与工业品有本质的区别, 它的主要特性是: _____、_____, _____、_____, _____、_____, _____。

2. 房地产业是与社会和人民生活密切相关的_____；是繁荣城市经济的_____, 是_____的大产业。

3. 我们承认房地产商品性的同时也不否认其_____性。土地的_____归国家所有和房地产供给_____的特性, 决定了房地产品的_____性。

4. 房地产报酬递减的含义是_____。

5. 房地产业结构包括的主要内容有_____, _____, _____, 其中_____是核心结构。房地产业结构合理化的基本标志是_____。

6. 商品化房地产业结构的特征是: _____; _____; _____。

7. _____决定房地产业结构内容, 我国社会主义发展的整个历史时期, 房地产业结构分为两个层次; 从_____房地

产业结构向_____房地产业结构过渡。

8. 处于原始状态的土地没有_____, 但仍具有_____, 并通过_____取得_____的形式。土地资本, 由于它是人们开发并改造土地所投入的一定量_____和_____, 并凝结在一定载体上, 形成_____, 因此其本身具有_____属性。

9. 房地产与一般商品不同的是: 一般商品的_____和_____在法律上是统一的, 而房地产在出售和出租中, 构成地产的_____和_____总是相分离的, 而地产_____在经济上的实现为_____。

四、简答题

1. 什么是房地产业? 它与建筑业有何关系?

答 房地产业是指从事房地产开发和经营的行业总称, 它的主要经济活动包括: 土地的开发和再开发, 土地使用权的出让和转让, 地产的经营, 房屋的组建、修缮、装饰以及买卖、租赁、互换、抵押、典当等, 同时还包括由此而形成的房地产交易市场、信贷业务、信息咨询、劳动服务等。房地产业是以第三产业为主的产业部门, 它在国民经济中已发展成为一个独立的行业。它除了提供一部分物质商品以外, 主要提供以“劳务”形式存在的商品, 即是以从事房地产经营提供服务性劳动为主, 而这种服务劳动也可创造价值和使用价值, 也是生产性劳动。

房地产业与建筑业, 二者相互联系, 相互依存, 但又是完全不同的两种性质的行业。建筑业是指安装施工行业, 是建筑产品的生产部门, 一般说来, 它是从事建造工业和民用房屋和构筑物的行业, 属于第二产业部门。房地产业不仅是土地与建筑产品的经营部门, 而且还从事部分的土地开发和