

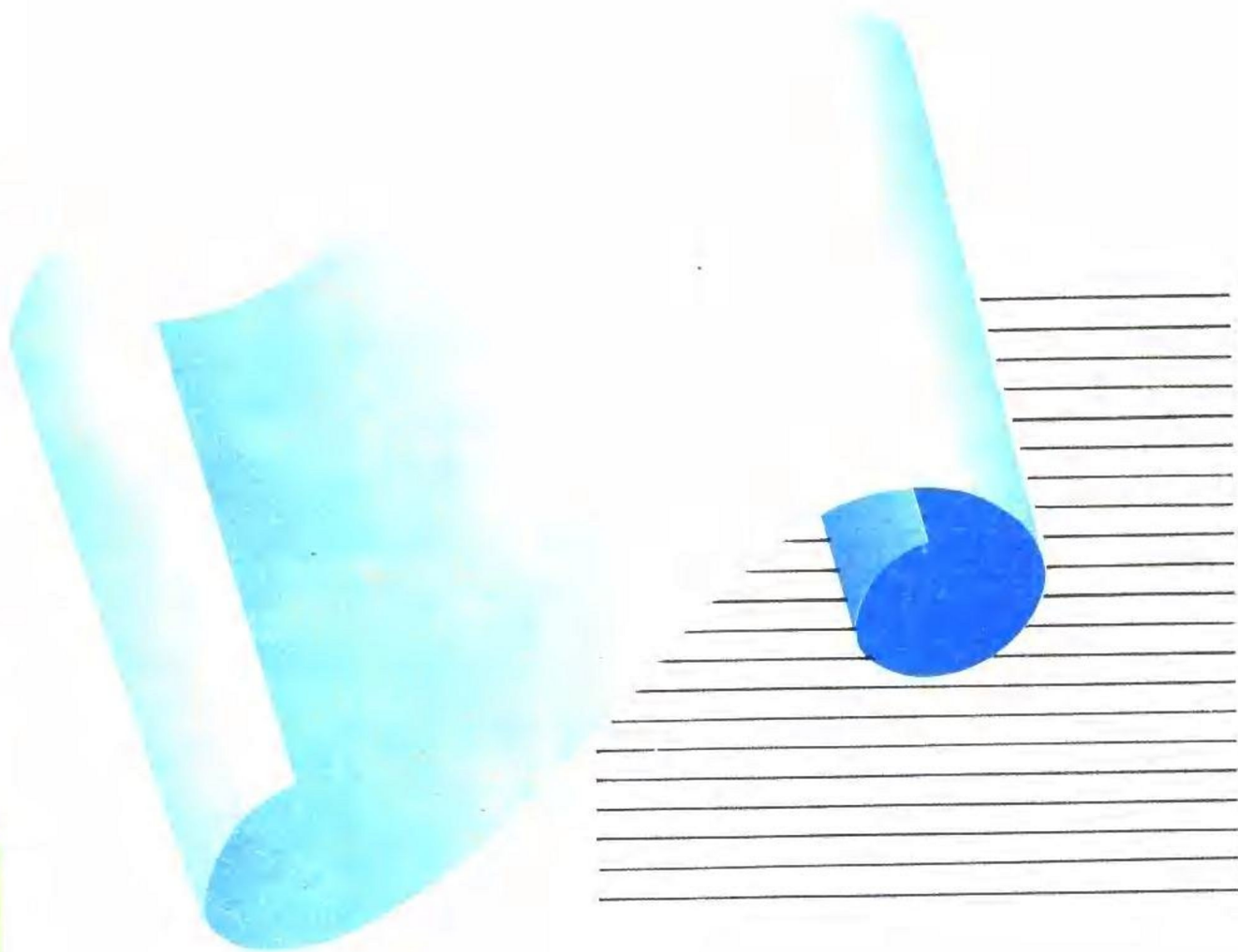
全国经济专业技术资格考试指定教材理想配套辅导用书

房地产经济

专业知识与实务

应试指导(中级)

主编 塞 风 赵履宽



企业

3.3

(2)

社

(京)新登字 052 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务应试指导:初、中级/塞风,赵履宽主编. —北京:企业管理出版社,1995.2
(经济学博士编著“1995 年经济专业资格考试应试指导”丛书)
ISBN 7—80001—535—1

I. 房… II. ①塞…②赵… III. ①经济—专业—职称—考试—自学参考资料②房地产经济—自学参考资料 IV. F29

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 01664 号

经济学博士编著

房地产经济专业知识与实务
应试指导(中级)

塞 风 赵履宽 主编

企业管理出版社出版
(社址:北京市海淀区紫竹院南路 17 号)



新华书店北京发行所发行
博诚印刷厂印刷



787×1092 毫米 16 开 11.5 张 287 千字
1995 年 2 月第 1 版 1995 年 2 月第 1 次印刷
印数:4800 册

ISBN7—80001—535—1/F·533

总定价:31.60 元(初、中级)

本丛书主要编写人员

- 塞 风 中国人民大学博士生导师、教授
著名工业经济学家
- 赵履宽 中国人民大学博士生导师、教授
著名经济学专家
- 王元龙 中国人民大学经济学博士
- 王天义 中国人民大学经济学博士
- 张友春 中国人民大学财政学博士
- 耿修林 中国人民大学统计学博士
- 刘海泉 中国人民大学工业经济学博士
- 于国强 中国人民大学工业经济学博士
- 刘 昕 中国人民大学劳动经济学博士
- 李 旭 北京商学院副教授
- 李辉华 中国人民大学贸易经济系博士
- 胡 冰 中国人民大学财政金融系博士
- 马九杰 中国人民大学房地产经济学博士
- 郑风田 中国人民大学农业经济学博士
- 曾剑秋 北京邮电大学邮电经济学博士、副教授
- 殷 敏 北京第二外国语学院旅游外经系副教授
- 董钟英 北方交通大学运输系副教授
- 侯母单 北京物资学院副教授
-

答题技巧

1. 认真全面地学习教材,特别注意基本的理论、概念。
 2. 整体地认识教材的内容,对每一小节的内容要点均应掌握。
 3. 单项选择题和多项选择题注重基本知识与技能的考察,可运用判断法、排除法、比较法等进行选择。
 4. 正误判断主要是检测对知识理解的广度和深度,要对学习时易于混淆模糊的问题、概念弄清楚,书本学透了,概念等全面掌握了,题也就好答了。
 5. 简答题应回答得简洁、明了,不用展开阐释。
 6. 综合案例分析主要是考察运用知识的能力,首先要透彻地掌握好理论知识,继而学会运用,要注意审题,明白出题者的意图,要注意回答的全面而完整。
-

前 言

为了使参加全国经济专业技术资格考试的应试人员更好地掌握经济资格考试的命题方向和动态以及各类科目考试的题型，深刻领会和更好地使用指定用书，检测自己的应试水平和对考试指定用书掌握的程度，我们邀请了我国第一代和第二代 60 多位经济学博士及博士生导师（相当部分作者均为指定用书的编者）依据经济专业资格考试指定用书（修订版），以模仿实际考试命题的形式，编写了这套经济资格考试《应试指导丛书》。

《应试指导丛书》主要是为了帮助经济资格考试应试人员系统配套复习指定用书而编写的，其内容包括复习要点、单元基本练习题（单选、多选、判断、填空、计算与分析、综合题）及答案、综合测试全真模拟试卷。其主要功能是帮助广大考生更好地系统复习指定用书中的复习要点、重点以及以各种类型的单元练习题的形式强化复习指定用书中的所有必考内容、增强复习效果，书后另配 4 套综合测试全真模拟试卷以检测系统复习效果和最后冲刺复习之用。

尽管本丛书是 60 多位经济学博士及其导师完全按照新修订的指定用书的章节内容编写的理想配套辅导用书，但终究不能百分之百取代指定用书的作用。为此，广大应试人员必须先认真研读人事部人事考试中心组织编写的指定用书，然后再对照指定用书的章节内容研读本应试指导，这样才能达到事半功倍的效果。

本丛书由塞风教授（中国人民大学博士生导师）、赵履宽教授（中国人民大学博士生导师）主编。

尽管本书作者阵容强大（参与编写人员均在博士生以上水平），但由于时间仓促，缺点和错误在所难免，我们衷心地希望广大读者在使用时来信批评和指正，以便再版时修订。

编 者

1995 年 2 月 18 日于北京

目 录

第一章 房地产经济概论 (1)	练习题..... (112)
复习要点..... (1)	练习题参考答案..... (115)
练习题..... (2)	第九章 房地产金融 (117)
练习题参考答案..... (4)	复习要点..... (117)
第二章 房地产经济的运行机制 (7)	练习题..... (121)
复习要点..... (7)	练习题参考答案..... (126)
练习题..... (9)	第十章 房地产法规 (132)
练习题参考答案..... (13)	复习要点..... (132)
第三章 房地产综合开发 (17)	练习题..... (133)
复习要点..... (17)	练习题参考答案..... (136)
练习题..... (24)	房地产经济专业知识与实务(中级)
练习题参考答案..... (30)	综合测试全真模拟试卷(一)..... (138)
第四章 房地产经营 (38)	房地产经济专业知识与实务(中级)
复习要点..... (38)	综合测试全真模拟试卷(二)..... (144)
练习题..... (40)	房地产经济专业知识与实务(中级)
练习题参考答案..... (48)	综合测试全真模拟试卷(三)..... (150)
第五章 房地产市场与价格 (54)	房地产经济专业知识与实务(中级)
复习要点..... (54)	综合测试全真模拟试卷(四)..... (156)
练习题..... (66)	房地产经济专业知识与实务(中级)
练习题参考答案..... (77)	综合测试全真模拟试卷(一)参考答案
第六章 房屋修缮管理 (85)	 (162)
复习要点..... (85)	房地产经济专业知识与实务(中级)
练习题..... (87)	综合测试全真模拟试卷(二)参考答案
练习题参考答案..... (92)	 (165)
第七章 房地产产权产籍管理 (95)	房地产经济专业知识与实务(中级)
复习要点..... (95)	综合测试全真模拟试卷(三)参考答案
练习题..... (99)	 (168)
练习题参考答案..... (105)	房地产经济专业知识与实务(中级)
第八章 小区综合管理 (111)	综合测试全真模拟试卷(四)参考答案
复习要点..... (111)	 (171)

第一章 房地产经济概论

复习要点

（一）房地产经济的本质

在社会主义市场经济社会中，房地产经济是以房地产商品为对象，在生产、流通和消费领域中进行各种经济活动的总称。

1. 房地产经济是把房屋的建筑部分和与其相连的建筑地块有机组成的结合物，作为统一而完整的物质商品，有计划地纳入统一的市场，在不同的经济领域中进行不同性质的经济活动。

2. 房地产的使用功能是多样的，既是生产资料，也是生活资料。房地产经济是包括了一切住宅房地产和非住宅房地产的经济。

3. 房地产的开发建设过程和房地产经营服务的流通过程是密切相联的，它们所形成的交互作用构成了房地产经济再生产的有机整体。

（二）房地产经济的特点

房地产经济的特点是由房地产本身特点和房地产经济性质决定的。概括起来表现为：①基础性。②综合性。③风险性。④敏感性。⑤先导性。⑥超前性。

（三）房地产经济的基本内容

根据我国房地产业发展的现状，我们可以把房地产经济的基本内容分为两个层次的十个方面。第一个层次是专业性的，包括房地产综合开发、单位和个人自建或合建房屋、房地产经营、房地产市场管理、房地产产权产籍管理、房屋修缮服务等；第二个层次是基础性的，包括房地产法制、房地产金融、房地产职业教育、房地产科研设计等。

（四）房地产业在国民经济中的地位和作用

房地产业在国民经济中的地位和作用是由房地产业的性质所决定的，也是国民经济发展对其提出的客观要求。

1. 房地产业在我国国民经济中应该而且完全可能成为重要的支柱产业之一。

①房地产业既是社会生产的基本要素，也是社会生活的基本要素，对国家的经济生活具有稳定而长远的影响，因而成为国民经济的基础性产业。

②房地产业的兴旺对国民经济起着推动作用。

③房地产业能够促进我国产业结构的调整，从而促进第三产业的发展。

④房地产业的发展能够为国家提供巨大的财政收入。

2. 房地产业将在国民经济的不断发展中

发挥越来越重要的作用

①房地产业为国民经济发展提供了基本的物质保证。

②房地产业的发展有效地改善了城市的投资环境与人民的居住条件。

③房地产业为城市建设和经济发展开辟了稳定的资金来源。

练 习 题

一、单项选择题（备选答案中只有一个是正确的）

1. 在房地产业的运行过程中，房地产综合开发属于（ ）。

- A. 生产环节
- B. 流通环节
- C. 交换环节
- D. 消费环节

2. 在房地产业的运行过程中，沟通生产环节和消费环节从而处于中介地位的一项基本业务是（ ）。

- A. 房地产综合开发
- B. 房地产经营
- C. 房屋维修服务
- D. 房地产产权产籍管理

3. 房地产开发公司开展经营活动，不能（ ）。

- A. 同时进行土地开发和房屋建设
- B. 单纯地从事城市土地的开发，然后将已开发的土地转让出去
- C. 单纯地从事房屋开发，即获得经过开发的的城市土地后，在其上建设商品房
- D. 把通过有偿出让方式取得的土地使用权不经开发直接转让给其他土地使用者

4. 关于房屋财产的下列说法中，（ ）是

不正确的。

- A. 房屋财产总是和土地财产分不开
- B. 我国城市房屋财产所有制有多种形式
- C. 所有房屋财产都具有商品属性
- D. 房屋财产的所有权可以转移

5. （ ）就是政府运用行政的、法律的、经济的各种手段，对房地产的全部交易活动进行组织、协调、控制和监督。

- A. 房地产产权产籍管理
- B. 房地产市场管理
- C. 房地产法制管理
- D. 房地产价格管理

6. 在房地产业的运行过程中，单位和个人自建、合建房屋的活动属于（ ）。

- A. 生产环节
- B. 流通环节
- C. 消费环节
- D. A、B 和 C 均不是

7. 由于房地产投资数额大，建设周期长，资金周转慢，以至于房地产经济活动不仅会受经济形式变化的影响，而且会受政治形势变化的影响，这体现了房地产经济的（ ）。

- A. 综合性
- B. 风险性
- C. 先导性
- D. 超前性

8. 房地产产权产籍管理是（ ）的核心。

- A. 房地产市场管理
- B. 房地产价格管理
- C. 房地产行政管理
- D. 房地产信贷管理

9. 在房地产业运行过程中，房地产产权产籍管理工作（ ）。

- A. 仅存在于生产环节
- B. 仅存在于流通环节
- C. 仅存在于消费环节
- D. 贯穿于房地产经济再生产的全过程

10. 房地产金融就是通过多种科学方法和

手段,运用各种信用渠道和工具,对房地产业运行过程的()进行资金融通。

- A. 生产环节
- B. 消费环节
- C. 生产和消费环节
- D. 生产、流通和消费环节

二、多项选择题(备选答案中有两个或两个以上是正确的)

1. 下列关于“房地产经济”的说法中,正确的是: ()。

- A. 房地产经济是以房地产商品为对象在生产、流通、消费领域中进行各种经济活动的总称
- B. 房地产经济把房屋的建筑部分和与其相连的建筑地段看作有机结合的统一体
- C. 房地产经济包括了一切住宅房地产和非住宅房地产的经济活动
- D. 房地产经济不但包括了房地产的开发过程,还包括了房地产的经营服务的流通过程
- E. 房地产经济属于宏观经济范畴

2. 房地产开发公司的开发经营活动,可以是()。

- A. 同时进行土地开发和房屋建设
- B. 单纯从事城市土地的开发,然后将已开发的土地转让出去
- C. 进行土地的使用权出让
- D. 通过有偿出让形式取得的国有土地,不进行开发而直接转让予其他土地使用者
- E. 单纯从事房屋的开发,即获得经过开发的的城市土地后在其上建设商品房

3. 下列房地产业的基本业务中属于房地产业运行过程的消费环节的是()。

- A. 房地产综合开发
- B. 单位和个人自建、合建房屋

- C. 房地产经营
- D. 房地产产权产籍管理
- E. 房产的修缮服务

4. 房地产业在国民经济中的地位和作用主要表现在()。

- A. 房地产业既是社会生产的基本要素,也是社会生活的基本要素,对国家经济生活具有稳定的长远的影响
- B. 房地产业能够促进我国产业结构的调整、促进第三产业的兴起与发展
- C. 房地产业发展能够带动众多相关产业的发展,推动整个国民经济的发展
- D. 房地产业的发展有效地改善了城市的投资环境和人民的居住条件
- E. 房地产业为城市建设和经济发展开辟了稳定的资金来源,并为国家提供巨大的财政收入

5. 房地产业属于()。

- A. 第二产业
- B. 第三产业
- C. 为生产和生活服务的部门
- D. 建筑施工业
- E. 具有生产、经营和服务等项职能的独立行业

6. 房地产经营的经济活动,主要是通过()等把房地产的所有权或使用权转移给用户。

- A. 城市土地的出让
- B. 城市土地的转让
- C. 房屋的出售
- D. 房屋的出租
- E. 国有土地使用权的出租

7. 广义的房地产经营活动可以包括()。

- A. 房地产开发
- B. 房屋建设及修缮
- C. 房地产买卖
- D. 房地产租赁

E. 房地产信托

8. 下列房地产业的基本业务中,属于房地产业运行过程中生产环节的是()。

- A. 房地产综合开发
- B. 单位和个人自建、合建房屋
- C. 房地产经营
- D. 房地产产权产籍管理
- E. 房产的修缮服务

三、是非判断题(正确的在括号内打“√”,错误的打“×”)

1. 房地产经济是以房地产商品对象、在生产、流通和消费领域中进行各种经济活动的总称。()

2. 房地产经济包括了一切住宅房地产和非住宅房地产的经济活动。()

3. 我国目前阶段的房地产开发公司一律是事业单位性质,只不过采取企业化经营。()

4. 房地产的生产环节不包括单位和个人自建、合建房屋,因为这类房地产在建设时不是以进行房地产交易为目的的。()

5. 从房地产业内部构成角度看,房地产产权产籍管理工作应划分在房地产业运行过程的消费环节,也就是说,房地产业的生产环节和流通环节中不需要进行严格的权属管理。()

6. 房地产业运行中,房屋修缮是房地产生产环节的一项重要的产业经济活动。()

7. 房地产市场是一个房产与地产交易合一的完整市场,属于房地产业运行过程的流通环节。()

8. 房地产综合开发的方针是“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”。()

四、简答题

1. 什么是房地产经济?如何理解我国房地

产经济本质?

2. 房地产经济有何特点?

五、论述题

试述房地产业在国民经济中的地位和作用。

练习题参考答案

一、单项选择题

- | | | | |
|------|-------|------|------|
| 1. A | 2. B | 3. D | 4. C |
| 5. B | 6. A | 7. B | 8. C |
| 9. D | 10. D | | |

二、多项选择题

- | | |
|----------|----------|
| 1. ABCD | 2. ABE |
| 3. DE | 4. ABCDE |
| 5. BCE | 6. ABCDE |
| 7. ABCDE | 8. AB |

三、是非判断题

- | | | | |
|------|------|------|------|
| 1. √ | 2. √ | 3. × | 4. × |
| 5. × | 6. × | 7. √ | 8. √ |

四、简答题

1. 答:在社会主义市场经济条件下,房地产经济是以房地产商品为对象,在生产、流通和消费领域中进行各种经济活动的总称:

(1) 房地产经济是把房屋的建筑部分和与其相连的建筑地块有机组成的结合物,作为统一而完整的物质商品,有计划地纳入统一的市

场,在不同的经济领域中进行不同性质的经济活动。

(2) 房地产的使用功能是多样的,既是生产资料,也是生活资料。房地产经济是包括了一切住宅房地产和非住宅房地产的经济。

(3) 房地产的开发建设过程和房地产经营服务的流通过程是密切相联的,它们所形成的交互作用构成了房地产经济再生产的有机整体。

2. 答:房地产经济的特点是房地产本身的特点和房地产经济性质决定的,概括起来表现在:

(1) 基础性。房地产经济是国民经济的重要基础。房地产既是社会生产的基本要素,又是社会生活的基本要素,是一切社会活动不可缺少的基础要素,同时,房地产经济活动向政府财政提供了大量积累,是保证国民经济发展的主要财源。

(2) 综合性。我国目前的房地产业已初步形成了一个包括房地产开发、经营、管理、服务等多种经济活动的高附加值的综合性产业。房地产经济活动是集多种经济活动为一体的综合性经济活动。

(3) 风险性。由于房地产投资数额大,建设周期长,资金周转慢,且受经济形势变化和政治局势变化的影响都较大,因而风险性较大。

(4) 敏感性。房地产业的发展对经济发展的形势很敏感。

(5) 先导性。房地产业能够促进和带动众多相关产业的兴起和繁荣,是一个先导产业。

(6) 超前性。由于房地产是一切经济活动的基础条件,为一切经济活动提供场所,因而房地产业的发展总是超前于国民经济中其他产业的发展。

五、论述题

答:房地产业在国民经济中的重要地位和作用,是由房地产业的性质所决定的,也是国

民经济发展对它提出的必然要求。具体表现在:

(1) 房地产业在我国国民经济中应该而且完全可能成为重要的支柱产业之一。

①房地产业既是社会生产的基本要素,也是社会生活的基本要素,对国家的经济生活具有稳定的长远的影响。因而,房地产业是国民经济的基础性产业。

②房地产业的兴旺对国民经济的发展起着推动作用。

房地产业的兴旺使城镇地域内的房屋、土地能按照商品经济规律,得到有效合理的开发、利用,实现房屋、土地使用功能的优化配置,从而促进经济的发展。房地产业实现投入产出良性循环以后所创造的收入,又能够通过与其他经济部门的前后联系而得到扩大。

③房地产业能够促进我国产业结构的调整,从而促进第三产业的兴起和发展。

通过房地产业的投资导向作用,可以有力地促进与房地产有关的产业的发展。第三产业是带动我国经济上一个新台阶的关键产业,而房地产业又是第三产业中的重要组成部分。房地产业作为第三产业的一个组成部分,其发展不仅可以有效地加大第三产业在国民经济中的比重,而且还可以带动第三产业其他部分的发展,从而促进我国产业结构的合理化。

④房地产业的发展能够带动众多相关产业的发展。

房地产业具有较强的前后连锁性,它的发展能够带动一大批产业共同繁荣,构成一个良性循环的产业链。

⑤房地产业的发展可以为国家提供巨大的财政收入。

现在,不仅房地产开发企业,房地产市场,能够为政府提供大量积累,而且,一些房地产经营企业通过“一业为主、多种经营”,开始为政府提供了不同程度的积累;同时,房地产业还以实物和货币的形式,向城市建设提供了大量建设资金,有力地促进了城市的建设和发展。

(2) 房地产业的发展对整个国民经济的发展具有重要促进作用。

①房地产业为国民经济发展提供了基本的物质保证。

②房地产业的发展有效地改善了城市的投资环境和人民的居住条件。

③房地产业为城市建设和经济发展开辟了稳定的资金来源。

第二章 房地产经济的运行机制

复习要点

(一) 房地产经济的涵义及其性质

房地产经济是指以房地产商品为对象,贯穿房地产生产、流通、消费各个环节所进行的各种经济活动的总称。房地产经济活动是介于微观经济活动和宏观经济(国民经济)之间的一个中间层次,也可称之为一种中观经济。它在宏观经济与微观经济之间起着纽带作用。

房地产微观经济活动是指单个经济单位所进行的经济活动,如企业、家庭、个别消费者、个别市场等所进行的房地产生产、流通、消费等。这种微观经济活动是构成产业部门经济活动的基础,产业部门经济则是由房地产再生产过程各个环节相关联的微观经济活动所形成的有机整体。

房地产业作为国民经济中的一个重要产业部门,它同国民经济各部门有着紧密的联系。因此,房地产业能否与国民经济各部门协调发展,对国民经济是否能实现总量上和结构上的均衡,都有着重大的影响。

(二)“建立社会主义市场经济”的改革总目标为建立我国房地产市场运行机制指明了方向

党的十四大正式提出了“我国经济体制改

革的目标是建立社会主义市场经济体制”,“要使市场在社会主义国家宏观调控下对资源配置起基础性作用,使经济活动遵循价值规律的要求,适应供求关系的变化;通过价格杠杆和竞争机制的功能,把资源配置到效益较好的环节中去,并给企业以压力和动力,实现优胜劣汰,促进生产和需求的及时协调。同时也要看到市场自身的弱点和消极方面,必须加强和改善国家对经济的宏观调控。我们要大力发展全国的统一市场,进一步扩大市场的作用,并依据客观规律的要求,运用好经济政策、经济法规、计划指导和必要的行政管理,引导市场健康发展。”

按照这一目标模式来改革我国房地产经济体制,包含着以下几个要点:

(1) 建立房地产市场机制体制,使市场机制成为房地产经济运行的纽带和房地产经济体制的核心。

(2) 政府要按照客观规律的要求,综合运用经济手段、法律手段和必要的行政手段对房地产市场运行实施宏观调控,对房地产市场加以引导,避免市场的消极面,限制过度投机而造成的房地产虚假繁荣。

(三) 房地产市场运行机制模式

我们所要建立的房地产经济运行机制模式,就是以市场机制为基础和核心,充分发挥其积极作用或优越性,以引导房地产微观经济活动,实现资源配置的优化;同时对其局限性和消极面施以调控,使房地产经济运行正常,并

与宏观经济的运行相协调,实现房地产经济的良性循环和正常增长,从而促进整个国民经济的发展。实施调控的手段和方法主要以经济手段、法律手段、计划引导的间接调控为主;只有在十分必要的情况下才采用指令性计划和行政手段进行直接调控。

这个模式显示出市场机制对房地产经济运行的核心和纽带作用。它上承产业部门经济和宏观经济的运行,下启微观经济活动,因而构成房地产运行机制的基础。

(1) 市场机制与微观经济活动

市场机制通过供求变化、市场竞争和价格变化等市场信号,引导微观经济单位的行为作出反应:对企业而言,如何根据市场信号作出经营决策和合理的生产规模;对个人而言,如何调整自己的消费和投资行为等。

微观经济活动对市场经济运行也产生反作用。企业和个人作为市场经济运行的主体,他们的行为对市场供求变化、竞争程度和价格波动都将产生影响。

(2) 房地产市场运行与宏观经济活动

房地产经济作为国民经济的一个重要组成部分,它在国民经济中占有的比例恰当并保持自身的均衡发展,对宏观经济的总量平衡和结构平衡都有重大影响。假如在国民经济的总供给和总需求构成中,除房地产业以外的总量达到了均衡,但由于房地产业部门经济的失衡,必然导致国民经济总量不平衡,并且也影响结构的不合理,从而导致结构失衡。

(四) 房地产市场运行宏观机制的宏观调控

调控的对象是房地产市场;实施调控的主体是政府。整个调控机制是由政府采用一系列的手段对市场运行的偏离状况进行调整,使之按正常轨道运行,以达到一定的目标。

1. 调控目标

(1)使市场机制功能有效而积极地发挥,正

确引导微观经济活动;抑制市场的消极作用,避免资源的破坏和浪费;保证房地产市场有序运行,实现良性循环。

(2)保证房地产经济持续稳定增长。市场机制不可能提出发展目标,必须通过国家对市场的调节。

(3)既要保护竞争,也要保证社会公平。例如,我国目前既要推行房屋商品化,但也必须对住房问题的社会性加以重视。

总之,宏观调控的目标是要保证增长、效率和公平三者的统一。但是,政府调控不是要去代替市场机制的作用,原则上讲,凡是市场能正常运转的,可以由市场进行资源配置,政府除了为保证市场正常发挥作用而制定、实施各项政策、法令、规章制度之外,不必加以干预。

2. 调控主体

实施宏观调控的主体是政府。对房地产市场运行的宏观调控分两个层次进行:中央调控与地方调控。它们之间相互配合而又相互制约。

分层调控有利于发挥中央与地方的积极性。在两级调控中,政府的作用仍是主要的。但政府不能既作为调节主体,又作为调节对象,因此不能再直接干预市场经济运行,直接插手微观经济活动,必须转变职能。

3. 调控手段

对房地产市场实施宏观调控主要是综合运用经济手段、法律手段、计划指导、产业政策和必要的行政手段来进行。

(1)经济手段。政府职能转变以后,不再直接管理微观经济活动,而是要管好市场;管好市场也不是采用行政命令进行直接干预,而是首先运用经济手段对市场实施调控。所谓经济手段,主要是指经济杠杆或经济参数。经济杠杆主要有信贷杠杆、财政杠杆和价格杠杆。

(2)法律手段。市场经济在某种意义上讲也就是法制经济。尤其是房地产经济举世公认具有突出的法律特征。例如城市土地的所有权,可以说是“一束法律权利”。所以,在经济发达

的国家和地区，有关房地产经济的法规，称得上是典籍浩瀚，有关房地产市场管理的法制也比较完备。

(3) 行政手段。一定的行政手段之所以仍然必要，是因为行政手段具有简捷性、高效性和强制性，对一些重大的或突发事件，例如战争、灾害以及具有重大战略意义的巨大工程项目等，必须依靠行政手段。

在上述诸调节手段中，法律手段属于规范性调节。规范性调节是为房地产市场组织和市场运行过程所设立的法律形式的经济界限和行为规则，具有稳定性和明显的静态控制特征。经济手段和行政手段属于非规范性调节，是调节机构根据市场变化所作的政策措施上的反应，具有一定的随机性、灵活性和动态性的特征。规范性调节是基础和前提；非规范性调节是其延伸和动态化，及时对市场加以引导，使市场走向正常运转。两者互补、互促，是政府调控市场必不可少的两个方面。

(五) 房地产经济运行中市场机制的特殊性

市场机制的作用在现实的房地产经济运行中具有以下的特殊性：

(1) 由于城市土地价格从总的趋势上看，是保持上升的，使房地产投资者众多，以求保值、增值、或谋求丰厚利润。

(2) 房地产业受政治、社会等方面因素的影响很大，竞争又激烈，因而市场波动较大，投机性强，风险也大。

(3) 因其波动大，灵敏度也高，往往成为经济涨落的先导信号。

(4) 我国城市土地国有，国家对房地产一级市场的垄断，虽可限制市场的投机性，但也在一定程度上抑制自由竞争。

(5) 房地产具有显著的法律特征，因此房地产市场受法规约束比一般市场要大。

综上所述，房地产市场可以说是一个有限

竞争市场。

(六) 影响房地产市场运行的外部条件

房地产市场运行及市场机制的作用，特别是房地产市场价格除了房地产经济部门本身以及国家对房地产经济活动实施调控等原因外，它还受一般社会经济因素及行政因素的影响。大致有以下几个方面：

1. 国民经济的总态势；
2. 政治因素；
3. 社会因素，包括人口状态、家庭构成状态、教育及社会福利状态、城市公共设施状态等；
4. 心理因素；
5. 地理环境因素。

练 习 题

一、单项选择题（备选答案中只有一个是正确的）

1. 房地产经济属于()。
 - A. 微观经济范畴
 - B. 中观经济范畴
 - C. 宏观经济范畴
 - D. 宏观、中观、微观经济范畴
2. 房地产业所提供的商品和劳务既是社会生活的基本要素，也是社会生产的基本要素，不过社会生活对房地产的需求属于()需求，社会生产对房地产的需求属于()需求。
 - A. 直接…直接
 - B. 直接…派生
 - C. 派生…直接
 - D. 派生…派生
3. 我国的城市土地开发任务目前主要由

()承担。

- A. 房地产行政管理部门
- B. 国有房地产综合开发公司
- C. 国有施工企业
- D. 国家建设单位

4. 房地产市场经济运行的宏观调控诸手段中,属于规范性调节的是()。

- A. 道义劝告手段
- B. 法律手段
- C. 经济手段
- D. 行政手段

5. 对房地产市场经济运行实施宏观调控的主体是()。

- A. 政府
- B. 房地产市场
- C. 房地产价格
- D. 国有房地产综合开发公司

6. 对房地产经济运行采取货币政策调控的关键变量是()。

- A. 土地增值税税率
- B. 房地产产品价格
- C. 市场利率
- D. 财政支出中用于住房补贴的比例

7. 对房地产市场经济运行采取的产业政策调控属于()。

- A. 行政手段
- B. 法律手段
- C. 经济手段
- D. 政治手段

8. 对企业进行的一般住宅建设投资项目征收的固定资产投资方向调节税的税率为()。

- A. 0%
- B. 10%
- C. 30%
- D. 36%

9. 我国土地增值税实行()。

- A. 固定税率
- B. 比例税率

C. 超额累进税率

D. 起率累进税率

10. 房地产市场经济运行的宏观调控对象是()。

- A. 房地产行政管理部门
- B. 房地产金融机构
- C. 房地产市场
- D. 房地产产权产籍

11. 我国所要建立的房地产市场经济运行模式的基础和核心是()。

- A. 市场机制
- B. 宏观计划
- C. 房地产经济立法
- D. 房地产综合开发公司

12. 我国要建立的房地产市场经济运行模式是()。

- A. 集权式计划经济模式
- B. 自由竞争的市场经济模式
- C. 宏观调控下的市场经济模式
- D. 自然经济模式

13. 我国房地产市场经济运行中具有垄断市场结构的是()。

- A. 房地产一级市场
- B. 房地产二级市场
- C. 房地产存量市场
- D. 房地产增量市场

14. 下列涉及房地产的税种中,以纳税人实际占用的土地面积为计税依据的是()。

- A. 房产税
- B. 土地增值税
- C. 固定资产投资方向调节税
- D. 土地使用税

二、多项选择题(备选答案中有两个或两个以上是正确的)

1. 下列关于“房地产经济”的说法正确的是()。

- A. 房地产经济是贯穿房地产生产、流

- 通、消费各个环节所进行的各种经济活动的总称
- B. 房地产经济属于中观经济范畴
- C. 房地产经济是单个经济单位所进行的经济活动
- D. 房地产经济是关于房地产业的部门经济
- E. 房地产经济属于宏观经济范畴
2. 房地产商品的生产与流通的特殊性包括()。
- A. 房屋建造的单件性
- B. 房屋流通的非物流性
- C. 房地产交易市场的地区性
- D. 房地产产品价格决定的个别性和复杂性
- E. 房地产交换形式的多样性
3. 房地产经济运行中市场机制作用的特殊性表现在()。
- A. 城市土地价格总是保持上升的趋势，房地产投资具有保值增值的作用
- B. 房地产业受政治、社会等方面因素影响很大，市场波动性大，投机性强
- C. 房地产业对外部环境反应灵敏，往往成为经济涨落的先导信号
- D. 我国房地产的一级市场具有垄断性，这在一定程度上抑制了自由竞争
- E. 房地产市场受法规约束比一般市场要大
4. 对房地产市场经济运行实施宏观调控的经济手段主要包括()。
- A. 货币政策
- B. 财政政策
- C. 产业政策
- D. 房地产立法
- E. 必要的行政计划
5. 影响房地产市场经济运行的外部条件包括()。
- A. 国民经济总态势
- B. 政治因素，如政局态势、国际关系变化等
- C. 社会因素如人口、家庭、教育水平等
- D. 心理因素，如建筑审美心理变迁等
- E. 地理环境因素
6. 政府对房地产市场经济运行实施宏观调控的目标包括()。
- A. 使市场机制功能有效而积极地发挥，正确引导房地产微观经济活动
- B. 抑制市场的消极作用，避免资源的破坏和浪费
- C. 保证房地产市场经济有序运行，实现良性循环
- D. 保证房地产经济持续稳定地增长
- E. 维护社会公平、缩小社会成员间差距
7. 市场机制作用的局限性和消极面表现在()。
- A. 市场机制作用下的微观经济主体往往随局部、短期信息而使行为片面化、短期化
- B. 市场机制常因剧烈波动而造成紊乱
- C. 市场机制对宏观经济运行中出现的停滞和膨胀并存的局面显得无能为力
- D. 市场机制本身具有自发性、盲目性，同时又不可避免地产生垄断
- E. 微观经济活动受自身利益驱动，往往导致与社会利益冲突，结果引起收入悬殊、分配不均
8. 市场机制作用的优越性表现在()。
- A. 微观经济单位可按自身的利益驱动自主经营，有利于其积极性的发挥
- B. 竞争机制使企业优胜劣汰，从而提高宏观经济效益
- C. 市场机制作为宏观经济内在的平衡机制，有利于国民经济和产业部门的平衡协调发展
- D. 市场机制可以节省管理费用，克服官僚主义