

全国经济专业技术资格考试辅导系列

圣才学习网
www.100xuexi.com

房地产经济专业知识与实务(中级)

过关必做 1000 题 (含历年真题)

主编: 圣才学习网

www.100xuexi.com

赠

圣才学习卡20元

中华经济师考试网 www.100jjs.com

圣才学习网 www.100xuexi.com

中国石化出版社

HTTP://WWW.SINOPEC-PRESS.COM

教·育·出·版·中·心

全国经济专业技术资格考试辅导系列

房地产经济专业知识与实务 (中级)

过关必做 1000 题(含历年真题)

主编: 圣才学习网

www.100xuexi.com

中国石化出版社

内 容 提 要

本书是全国经济专业技术资格考试科目“房地产经济专业知识与实务(中级)”的过关必做习题集。本书遵循2009年版教材《房地产经济专业知识与实务(中级)》的章目编排,共分13章,根据最新考试大纲的要求及相关法律法规编写了约1000道习题,其中包括了部分历年真题。所选习题基本涵盖了考试大纲规定需要掌握的知识内容,侧重于选编常考重难点习题,并对部分习题的答案进行了详细的分析和说明。

圣才学习网/中华经济师考试网(www.100jjs.com)提供全国经济专业技术资格考试名师网络班及面授班(随书配有圣才学习卡,网络班及面授班的详细介绍参见本书最后内页)。本书和配套网络班及面授班特别适用于参加全国经济专业技术资格考试的考生,也适用于各大院校经济学专业的师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务(中级)过关必做1000题:
含历年真题/圣才学习网主编:—北京:中国石化出版社,
2009

(全国经济专业技术资格考试辅导系列)

ISBN 978-7-5114-0021-5

I. 房… II. 圣… III. 房地产经济学-经济师-资格考
核-习题 IV. F293.30-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第128942号

未经本社书面授权,本书任何部分不得被复制、抄袭,或者
以任何形式或任何方式传播。版权所有,侵权必究。

中国石化出版社出版发行

地址:北京市东城区安定门外大街58号

邮编:100011 电话:(010)84271850

读者服务部电话:(010)84289974

<http://www.sinopec-press.com>

E-mail:press@sinopec.com.cn

河北天普润印刷厂印刷

全国各地新华书店经销

*

787×1092毫米16开本15.75印张362千字

2009年8月第1版 2009年8月第1次印刷

定价:35.00元

特别说明：与本书相关的网络课程的详细介绍参见本书书后内页！

圣才学习网名校名师

赵 彬	清华大学副教授、博士生导师、博士、博士后	周永强	首都经贸大学副教授、博士，获美国 PMP 认证
王志诚	北京大学副教授、博士、博士后	彭一江	北京工业大学副教授、硕士生导师、监理工程师
林新奇	中国人民大学教授、全国企业人力资源管理师 国家职业资格考试专家委员会委员	陶友松	武汉大学教授、建筑学家、国家一级注册建筑师
杨 栋	中国人民大学讲师、博士、注册金融分析师	刘 幸	武汉大学教授、博士生导师、博士
肖羽堂	南开大学教授、博士生导师、博士	叶燕青	武汉大学教授、主任医师、科主任
王亚柯	对外经济贸易大学副教授、博士	田翠姣	湖北省内科护理专业委员会副主任委员
杨万荣	北京理工大学副教授、留法理学博士	吴小燕	武汉大学教授、医学博士，中国医师协会肾脏 病分会委员
聂利君	中央财经大学副教授、硕士生导师、博士	熊福生	中南财经政法大学教授、硕士生导师
黄 锐	中央民族大学副教授、博士	熊 卫	中南财经政法大学副教授、博士后，湖北省职 业技能鉴定指导中心注册高级考评员
童行伟	北京师范大学副教授、留美博士后	陈金洪	华中科技大学副教授、高级工程师
田 宝	首都师范大学副教授、博士、博士后		更多名师介绍请登陆：www.100xuexi.com
朱振荣	北京工商大学副教授、硕士生导师、博士		

圣才学习网网络课程

中华英语学习网 www.100yingyu.com · 大学英语四级、六级网络课程 · 英语专业四级、八级网络课程 · 考博英语网络课程 · 成人英语三级网络课程 · 全国大学生英语竞赛网络课程	中华统计学习网 www.1000tj.com · 统计从业资格考试网络课程 · 全国统计专业技术资格考试网络课程	中华 IT 学习网 www.100itxx.com · 计算机考研网络课程 · 全国计算机等级考试网络课程
中华证券学习网 www.1000zq.com · 证券业从业人员资格考试网络课程 · 期货从业人员资格考试网络课程 · 保荐代表人胜任能力考试网络课程 · 基金销售人员从业考试网络课程 · 证券经纪人专项考试网络课程	中华外贸学习网 www.100waimao.com · 报关员网络课程 · 报检员网络课程 · 外贸跟单员网络课程 · 国际商务单证员网络课程	中华医学学习网 www.100yixue.com · 执业医师网络课程 · 执业药师网络课程 · 助理医师网络课程 · 卫生专业资格考试网络课程 · 医学考研网络课程 · 同等学力医学考试网络课程
中华金融学习网 www.100jrx.com · 中国银行业从业人员考试网络课程 · 金融英语证书考试 (FECT) 网络课程 · CFA 考试网络课程	中华管理学习网 www.100guanli.com · 企业人力资源管理师网络课程 · 营销师网络课程 · 质量专业技术人员资格考试网络课程 · 同等学力工商管理网络课程 · 中物联认证 (物流师) 网络课程	中华法律学习网 www.1000fl.com · 司法考试网络课程 · 企业法律顾问考试网络课程 · 法律硕士考试网络课程 · 同等学力法学考试网络课程
中华保险学习网 www.1000bx.com · 保险代理人网络课程 · 保险公估人网络课程 · 保险经纪人网络课程	中华教育学习网 www.1000jy.com · 教师资格考试网络课程 · 教育学考研网络课程 · 教育硕士网络课程 · 同等学力教育学考试网络课程	国家职业资格考试网 www.100zyzg.com · 全国出版资格考试网络课程 · 出版物发行员资格考试网络课程 · 全国广播电视编辑记者播音员主持 人资格考试网络课程 · 国家秘书职业资格考试网络课程 · 导游资格考试网络课程 · 社会工作者网络课程 · 营养师网络课程
中华精算师考试网 www.1000jss.com · 中国精算师网络课程 · 北美精算师 (ASA/FSA) 网络课程	中华心理学习网 www.100xinli.com · 心理咨询师网络课程 · 心理学考研网络课程 · 同等学力心理学考试网络课程	其他网站网络课程 中华自考网 www.1000zk.com 中华成考网 www.100chengkao.com 中国公务员考试网 www.100gwy.com 中小学学习网 www.100zxx.com 中华竞赛网 www.100jingsai.com
中华财会学习网 www.1000ck.com · 注册会计师 (CPA) 网络课程 · 会计职称 (会计师) 考试网络课程 · 会计从业资格考试网络课程 · 注册税务师 (CTA) 网络课程 · 注册资产评估师 (CPV) 网络课程 · 全国审计专业技术考试网络课程	中华工程资格考试网 www.100gcgz.com · 建筑师网络课程 · 建造师网络课程 · 结构工程师网络课程 · 土木工程师网络课程 · 监理师网络课程	

圣才学习网网络课程不断添加、更新中，
更多网络课程请登陆 www.100xuexi.com

电话：010-82082161 邮箱：1314jsc@163.com QQ：564948255

地址：北京海淀区中国人民大学文化大厦 10 层

金圣才文化发展 (北京) 有限公司

《全国经济专业技术资格考试辅导系列》

编委会

主编：圣才学习网(www.100xuexi.com)

编委：肖娟	邸亚辉	汤明旺	秦燕	刘雅婷
程传省	何艳丽	姜旭海	郑炳	于长勇
李海光	杨丰敏	王巍	张娜	周虎男
杜京娜	常丽蓓	陈绪艳	杨伟华	周永伟
高代峰	张汉文	孙良中	李益娟	周剑林

序 言

为了帮助考生顺利通过全国经济专业技术资格考试,我们根据2009年版考试大纲和指定教材编写了全国经济专业技术资格考试(初级/中级)辅导系列。

本书是全国经济专业技术资格考试科目“房地产经济专业知识与实务(中级)”的过关必做习题集。本书遵循2009年版教材《房地产经济专业知识与实务(中级)》的章目编排,共分13章,根据最新考试大纲的要求及相关法律法规编写了约1000道习题,其中包括了部分历年真题。所选习题基本涵盖了考试大纲规定需要掌握的知识内容,侧重于选编常考重难点习题,并对部分习题的答案进行了详细的分析和说明。

需要特别说明的是:为了便于考生更好地复习,本书结合最新考试大纲,根据最新法律法规对2009年版教材中的一些知识点进行了补充和完善,并对历年真题和习题(包括解析)进行了相应地修改。如果相关法律法规、考试大纲以及其他考试资料发生变化,我们会及时根据最新法律法规和考试大纲对本书进行修订和说明。关于最新相关法律法规及考试题型、考试时间等相关信息,读者可以登录中华经济师考试网(www.100jjs.com)查询。本书参考了众多的配套资料和相关参考书,书中错误、遗漏不可避免,敬请指正和提出建议。

圣才学习网(www.100xuexi.com)是一家为全国各类考试和专业课学习提供全套复习资料的专业性网站。圣才学习网包括中华经济师考试网、中华证券学习网、中华金融学习网、中华保险学习网、中华精算师考试网等48个子网站。

中华经济师考试网是一家为全国经济专业技术资格考试提供全套复习资料的专业性网站。经济师考试包括初级和中级两个级别,分别设置了经济基础知识、工商管理、农业经济、商业经济、财政税收、金融、保险、运输经济(公路、水路、铁路、民航)、人力资源管理、邮电经济、房地产经济、旅游经济、建筑经济等考试科目。每个栏目(各类经济师考试)都设置有为考生提供一条龙服务的资源,包括:网络课程辅导、在线测试、专业图书、历年真题、专项练习、笔记讲义、视频课件、学术论文等。

圣才学习网/中华经济师考试网(www.100jjs.com)提供全国经济专业技术资格考试名师网络班及面授班(随书配有圣才学习卡,网络班及面授班的详细介绍参见本书最后内页)。经济类考试和国内外经典教材名师网络班及面授班、名校考研真题、在线测试、考试题库等增值服务,详情请登录网站:

圣才学习网 www.100xuexi.com

中华经济师考试网 www.100jjs.com

圣才学习网编辑部

目 录

第一章 房地产经济基本理论	(1)
一、单项选择题	(1)
二、多项选择题	(10)
三、案例分析题	(18)
第二章 房地产征收征用	(20)
一、单项选择题	(20)
二、多项选择题	(24)
三、案例分析题	(28)
第三章 建设用地使用制度	(30)
一、单项选择题	(30)
二、多项选择题	(48)
三、案例分析题	(64)
第四章 房地产市场调研	(65)
一、单项选择题	(65)
二、多项选择题	(70)
三、案例分析题	(78)
第五章 房地产投资项目经济评价	(80)
一、单项选择题	(80)
二、多项选择题	(89)
三、案例分析题	(92)
第六章 房地产投资项目不确定性分析	(96)
一、单项选择题	(96)
二、多项选择题	(102)
三、案例分析题	(109)
第七章 房地产投资项目方案比选	(113)
一、单项选择题	(113)
二、多项选择题	(119)
三、案例分析题	(124)
第八章 房地产开发项目管理	(127)
一、单项选择题	(127)
二、多项选择题	(131)
第九章 房地产市场营销	(137)
一、单项选择题	(137)
二、多项选择题	(148)
三、案例分析题	(155)

第十章 房地产估价	(158)
一、单项选择题	(158)
二、多项选择题	(172)
三、案例分析题	(181)
第十一章 物业管理	(185)
一、单项选择题	(185)
二、多项选择题	(192)
三、案例分析题	(198)
第十二章 房地产金融	(202)
一、单项选择题	(202)
二、多项选择题	(211)
三、案例分析题	(221)
第十三章 房地产税收	(228)
一、单项选择题	(228)
二、多项选择题	(233)
三、案例分析题	(235)

第一章 房地产经济基本理论

一、单项选择题(每题的备选项中,只有1个最符合题意)

1. 按照杜能理论的假设,()之和等于一个常数。[2005年真题]

A. 成本、运费 B. 利润、成本 C. 运费、利润 D. 价格、利润

【答案】C

【解析】根据杜能理论的假设,在一定时期内,“孤立国”各种农产品的市场价格应是固定的,即 V 是个常数,杜能还假定,“孤立国”各地发展农业生产的条件完全相同,所以各地生产同一农产品的成本也是固定的,即 E 也是个常数,因此, V 与 E 之差也是常数,故 $P = V - (E + T)$ 可改写成: $P + T = V - E = K$ 。式中, K 表示常数; P 为最大利润; T 为农产品从产地运到市场的费用。因此可得到利润加运费等于一个常数。

2. 杜能在《孤立国》一书中提出六种耕作制度,每种耕作制度构成一个区域,即“杜能圈”。其中第三圈是()。[2006年真题]

A. 自由农作区 B. 谷物轮作区 C. 林业区 D. 放牧区

【答案】B

【解析】在“杜能圈”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;第二圈为林业区,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,圈内 $1/3$ 土地用来种黑麦, $1/3$ 种燕麦,其余 $1/3$ 休闲。

3. 韦伯工业区位理论的核心,是把工业产品的()作为配置工业企业的理想区位。[2005年真题]

A. 产出最高点 B. 需求最高点
C. 生产成本最低点 D. 运输费用最低点

【答案】C

【解析】德国经济学家阿尔申尔德·韦伯工业区位理论的核心就是通过对运输、劳动力及集聚因素相互作用的分析和计算,找出工业产品的生产成本最低点,作为配置工业企业的理想区位。

4. 地租是土地所有者凭借土地所有权向土地使用者让渡土地使用权时索取的()。[2005年真题]

A. 平均利润 B. 边际收益 C. 超额利润 D. 边际利润

【答案】C

【解析】在房地产经济中,地租是土地所有权借以实现的经济形式,或者说,是土地所有者凭借土地所有权向土地使用者让渡土地使用权时索取的超额利润。

5. 在同一块土地上连续追加投资,由于每次投入资本的生产率不同而产生的超额利润所转化的地租是()。[2006年真题]

A. 级差地租 I B. 级差地租 II C. 绝对地租 D. 垄断地租

【答案】B

【解析】级差地租Ⅰ是等量资本和等量劳动投在等面积不同肥沃程度和位置的土地上所产生的不同级差生产力带来的级差超额利润的转化形态；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；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。

6. 需求门槛是指某中心地能维持供应某种商品和劳务所需的()和服务水平。[2004年真题]

A. 最高购买力 B. 最低购买力 C. 最高需要量 D. 最低需要量

【答案】B

【解析】需求门槛是指某中心地能维持供应某种商品和劳务所需的最低购买力和服务水平。在实际中，需求门槛多用能维持一家商服企业的最低收入所需的最低人口数来表示。

7. 城市进化理论把城市的发展演变划分为四大阶段，依次为()。[2007年真题]

A. 绝对集中、相对集中、相对分散、绝对分散
B. 相对集中、绝对集中、相对分散、绝对分散
C. 绝对集中、相对集中、绝对分散、相对分散
D. 相对集中、绝对集中、绝对分散、相对分散

【答案】A

【解析】城市进化理论认为，从工业化社会到后工业化社会，城市的发展演变可划分为四大阶段：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。

8. 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，称为()现象。[2007年真题]

A. 城镇化 B. 郊区化 C. 逆城市化 D. 后城市化

【答案】C

【解析】逆城市化现象是指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，人口的净增率为负值。

9. 韦伯认为，社会集聚是()。[2006年真题]

A. 特殊集中因素 B. 一般集中因素
C. 固定的外在因素 D. 固定的内在因素

【答案】A

【解析】韦伯认为，生产集聚是一般集中因素，社会集聚则是特殊集中因素。前者是集聚的固定内在因素，而后者则是偶然的外在因素。

10. 研究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为()。

A. 区位主体 B. 区位理论 C. 中心地理论 D. 工业区位理论

【答案】B

【解析】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。

11. 北京位于北纬39°57′，东经116°79′，这表示的是北京的()区位。

- A. 自然 B. 生态 C. 天文 D. 经济

【答案】C

【解析】区位可分为自然区位和社会区位两大类。自然区位又可分为天文区位和自然地理区位；社会区位又可分为经济区位、文化区位、政治区位等。其中，天文区位反映了某一事物的经纬度位置。例如，北京市位于北纬 $39^{\circ}57'$ ，东经 $116^{\circ}79'$ 。

12. 农业区位理论的创始人是()。

- A. 马克思 B. 英国古典经济学家大卫·李嘉图
C. 德国经济学家冯·杜能 D. 亚当·斯密

【答案】C

13. 杜能的农业区位理论研究的主要问题是()。

- A. 如何通过合理布局使农业生产达到节约运费，以最大限度地增加利润
B. 通过对运输、劳力及集聚因素相互作用的分析和计算，找出工业产品的生产成本最低点，以配置工业企业理想区位
C. 各类城市用地趋于沿主要交通线路和自然障碍物最少的方向由市中心向市郊呈扇形发展
D. 基于社会生态学里入侵和继承概念来解释土地利用在空间上的排列形态

【答案】A

【解析】杜能的农业区位理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。B项是工业区位理论的核心；CD两项分别是城市空间结构理论中扇形理论和同心圆理论的核心。

14. 关于杜能圈第一圈，下列说法正确的是()。

- A. 林业区，主要生产木材，以解决城市居民所需薪材及提供建筑和家具所需的木材
B. 谷物轮作区，主要生产粮食
C. 自由农作物区，是距市场最近的一圈，主要生产易腐难运的农产品
D. 放牧区，或称畜牧业区

【答案】C

【解析】在“杜能圈”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。A项为第二圈，即林业区；B项为第三圈，即谷物轮作区；D项为第四圈草田轮作区的一部分。

15. 工业区位理论的奠基人是()。

- A. 杜能 B. 阿尔申尔德·韦伯
C. 克里斯塔勒 D. 大卫·李嘉图

【答案】B

【解析】工业区位理论的奠基人是德国经济学家阿尔申尔德·韦伯。其区位理论的核心是通过对运输、劳动力及集聚因素相互作用的分析和计算，找出工业产品的生产成本最低点，作为配置工业企业的理想区位。

16. 韦伯的工业区位理论主要研究的是()。

- A. 各类城市用地趋于沿主要交通线路和自然障碍物最少的方向由市中心向市郊呈扇形发展
B. 基于社会生态学里入侵和继承概念来解释土地利用在空间上的排列形态

C. 通过对运输、劳力及集聚因素相互作用的分析和计算,找出工业产品的生产成本最低点,以配置工业企业理想区位

D. 如何通过合理布局使农业生产达到节约运费,以最大限度地增加利润

【答案】C

【解析】A项是扇形理论的研究;B项是同心圆理论的研究;D项是杜能农业区位论的研究。

17. 以运输成本定向的工业区位分析,是假定在没有其他因素影响下,仅就()关系而言的。

A. 劳力与工业区位之间

B. 集聚与工业区位之间

C. 运输与工业区位之间

D. 劳工成本与工业区位之间

【答案】C

【解析】以运输成本定向的工业区位分析,是假定在没有其他因素影响下,仅就运输与工业区位之间关系而言。韦伯认为,工厂企业自然应选择在原料和成品二者的总运费为最小的地方,因此,运费的大小主要取决于运输距离和货物重量,即运费是运输物的重量和距离的函数,运费与运输吨公里成正比关系。

18. 韦伯提出原料指数的概念,是用来论证()对工业区位的影响的。

A. 运输费用

B. 货物重量

C. 企业规模

D. 劳工成本

【答案】A

【解析】韦伯提出原料指数的概念,以此来论证运输费用对工业区位的影响。原料指数是指需要运输的限地性原料总重量和制成品总重量之比,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。

19. 韦伯在对工业用原料进行的分类中,其中只分布在某些固定地点的原料是()。

A. 遍布性原料

B. 特别原料

C. 地方性原料

D. 失重性原料

【答案】C

【解析】韦伯将工业用原料分为两类,分别是:①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;②限制性原料,又称地方性原料,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。

20. 原料指数是指()。

A. 运输距离与货物重量之比

B. 需要运输的限地性原料总重量和制成品总重量之比

C. 制成品总重量与遍布性原料总重量之比

D. 制成品总重量与限地性原料总重量之比

【答案】B

【解析】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。

21. 在工业生产过程中,()为0。

A. 纯原料指数

B. 失重性原料指数

C. 限地性原料指数

D. 遍布性原料指数

【答案】D

22. 一般而言,在工业生产过程中使用纯原料,其原料指数()。

- A. >1 B. <1 C. $=1$ D. $=0$

【答案】C

【解析】根据公式:原料指数=限地性原料总重量÷制成品总重量,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。

23. 韦伯认为工业生产过程中()的失重程度愈大,原料指数也愈大。

- A. 失重性原料 B. 遍布性原料 C. 纯原料 D. 限地性原料

【答案】D

【解析】韦伯认为限地性原料的失重程度愈大,原料指数也愈大;遍布性原料的参照程度愈大,原料指数则愈小。而原料指数的不同将导致工业区位的趋向不同。

24. 技术集聚主要通过()方式实现。

- A. 一是由工厂企业规模的扩大带来的;二是同一工业部门中,企业间的协作,使各企业的生产在地域上集中,且分工序列化
B. 一是由于大城市的吸引,交通便利以及矿产资源丰富使工业集中;二是一个企业选择了与其他企业相邻的位置,获得额外收益
C. 一是由工厂企业规模的扩大带来的;二是由于大城市的吸引,交通便利以及矿产资源丰富而使工业集中
D. 一是由于同一工业部门中,企业间的协作,使各企业的生产在地域上集中,且分工序列化;二是由于一个企业选择了与其他企业相邻的位置,获得额外收益

【答案】A

【解析】生产或技术集聚,又称纯集聚。技术集聚对工业效益的影响方式有:①由工厂企业规模的扩大带来的;②同一工业部门中,企业间的协作,使各企业的生产在地域上集中,且分工序列化。B项属于社会集聚对工业收益的影响;CD两项将技术集聚和社会集聚对工业收益的影响混为一谈。

25. 下列各项属于克里斯塔勒理论假设条件的是()。

- A. 工业原料、燃料产地分布在特定地点,并假设该地点已知
B. 工业产品的消费地点和范围已知,且需求量不变
C. 有一个统一的交通系统,对同一等级规模的城市的便捷性相同,交通运费和距离成正比
D. 研究对象是一个均匀的国家或特定的地区

【答案】C

26. 下列关于中心地的说法正确的是()。

- A. 一般泛指城镇或居民点
B. 指区域内向其周围地域的居民点居民提供各种货物和服务的中心城市或中心居民点
C. 主要以商业、服务业方面的活动为主
D. 是对几个区域而言的中心点

【答案】B

【解析】中心地是指相对于一个区域而言的中心点,不是一般泛指的城镇或居民点。更确切地说,中心地是指区域内向其周围地域的居民点居民提供各种货物和服务的中心

城市或中心居民点。

27. 在克里斯塔勒的中心地理论中, 要使某类商品的供给在均质平原上最终达到饱和状态, 而每个中心地的市场区都成为()。

A. 椭圆形 B. 五边形 C. 圆形 D. 正六边形

【答案】C

【解析】在均质平原上, 由于新的中心地厂商的不断自由进入, 竞争结果使各厂商经营某类商品的_{最大}销售范围逐渐缩小, 直到能维持最低收入水平的门槛范围为止。这样, 就使某类商品的供给在均质平原上最终达到饱和状态, 而每个中心地的市场区都成为圆形, 且彼此相切。

28. 同心圆理论的基本模式为()。

A. 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
B. 城市各功能用地以中心区为核心, 自外向内作环状扩展, 共形成 6 个同心圆用地结构
C. 城市各功能用地以居民区为核心, 自内向外作扇状扩展, 共形成 5 个扇形
D. 城市各功能用地以中心商业区为核心, 自内向外作扇形扩展

【答案】A

【解析】同心圆理论的基本模式为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。依次为: ①第一环带, 中心商务区; ②第二环带, 过渡地带; ③第三环带, 工人住宅区; ④第四环带, 高级住宅区; ⑤第五环带, 通勤人士住宅区。

29. 伯吉斯的同心圆理论是基于社会生态学里的()概念来解释土地利用在空间上的排列形态的。

A. 入侵和发展 B. 入侵和承继 C. 演替与发展 D. 承继与发展

【答案】B

【解析】同心圆理论是由伯吉斯(E. W. Burgess)于 1925 年总结出来的。他基于社会生态学里的入侵和承继(Invasion - succession)概念来解释土地利用在空间上的排列形态的。

30. 1932 年巴布科克考虑到交通轴线的辐射作用, 将同心圆模式修正为()模式。

A. 星状环形 B. 六边形 C. 正方形 D. 扇形

【答案】A

【解析】1932 年, 巴布科克考虑到交通轴线的辐射作用, 将同心圆模式修正为星状环形模式, 使同心圆理论更接近单中心小规模城市的真实情况。

31. 扇形理论的核心是()。

A. 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
B. 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
C. 如何最佳、最有效地使用城市土地
D. 居民区要沿着城市交通主干道或河岸、湖滨、公园高地向外发展

【答案】B

32. 在扇形理论中, 霍伊特认为各功能用地在其两侧形成是由于特定运输线路的()的

影响。

- A. 定性惯性和人口密度
- C. 线路可达性和人口密度

- B. 交通干线的长短和定性惯性
- D. 定向惯性和线性通达性

【答案】D

【解析】在扇形理论中，霍伊特认为由于特定交通线路的线性通达性 (Linear Accessibility) 和定向惯性 (Directional Inertia) 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。

33. 在多核心理论中，属于城市最主要核心的是()。

- A. 中高收入住宅区
- C. 低收入住宅区

- B. 重工业区
- D. 中心商业区

【答案】D

【解析】多核心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。中心商业区是最主要的核心，另外还有工业中心、批发中心、外围地区的零售中心、大学聚集中心以及近郊的社区中心等等。

34. 多核心理论是基于()而形成的。

- A. 同心圆理论

- B. 地租地价理论

- C. 中心地理论

- D. 扇形理论

【答案】B

【解析】多核心理论最先是由麦肯齐 (R. D. McKenzie) 于 1933 年提出来的，然后又被哈里斯 (C. D. Harris) 和乌尔曼 (E. L. Ullman) 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。多核心理论模式虽然复杂，但仍然基于地租地价理论。支付租金能力高的产业位于城市中心部位，其余是批发业和工业以及高密度的住宅区。

35. 在 1954 年墨菲 (Murphy) 和万斯 (Vance) 对美国 9 市的 CBD 调研中，认为 CBD 最明显的特点是()。

- A. 地价峰值区 (PLVI)

- B. 物价峰值区

- C. 地价低值区

- D. 物价低值区

【答案】A

36. 在某城市区域中心商务高度指标 (CBHI) 和中心商务强度指标 (CBII) 指标中，() 的区域可以被界定为中心商务区 (CBD)。

- A. $CBHI = 0.6$, $CBII = 70\%$

- B. $CBHI = 0.7$, $CBII = 60\%$

- C. $CBHI = 1.1$, $CBII = 52\%$

- D. $CBHI = 0.9$, $CBII = 80\%$

【答案】C

【解析】1954 年墨菲 (Murphy) 和万斯 (Vance) 提出界定 CBD 的两项重要指标：中心商务高度指标 (CBHI) = $\frac{\text{中心商务区建筑面积总和}}{\text{总建筑基底面积}}$ ；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。

37. 1970 年，斯科特 (Scott) 运用() 的概念进一步说明了 CBD 内部结构中零售业空间分布。

- A. 报价地租曲线

- B. 同心圆理论

- C. 入侵与承继

- D. 演替与发展

【答案】A

【解析】1970年，斯科特(Scott)运用报价地租(Bid - Rent)曲线的概念进一步说明了CBD内部结构中零售业空间分布。

38. 房地产的价格与房地产的()呈正相关。

- A. 供给 B. 需求 C. 供求 D. 成本

【答案】B

【解析】房地产价格与房地产需求总体上呈正相关，与房地产供给呈负相关。具体表现为：供给一定，需求增加，则价格上升，需求减少，则价格下降；需求一定，供给增加，则价格下降，供给减少，则价格上升。如果需求和供给同时发生变化，均衡价格和均衡交易量也会发生变化。

39. 人们通常对某种商品的需求量与该商品的价格是()关系。

- A. 正相关 B. 负相关 C. 不相关 D. 线性相关

【答案】B

【解析】通常情况下，一般商品的需求量随着商品价格的上升而减少，随商品价格的降低而增加，即人们对某种商品的需求量与该商品的价格呈负相关关系。

40. 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()。

- A. 利润 B. 收入 C. 普通收入 D. 额外收入

【答案】B

【解析】地租的本质是超额报酬或收益。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。马克思主义地租理论认为，地租是土地所有者凭借土地所有权不劳而获的收入，是土地所有权借以实现的经济形式。

41. 下列关于地租的说法正确的是()。

- A. 最初出现的奴隶制地租是以劳役地租为基本形式
B. 封建制度时期，地租包含了直接生产者(佃农)的部分剩余生产物
C. 社会主义时期，地租以实物地租为主要形式
D. 资本主义地租是国家用以调节社会生产的经济杠杆

【答案】A

【解析】B项，封建制度时期，地租反映的是地主剥削农民(农奴)的生产关系，地租包含了直接生产者(佃农)的全部剩余生产物；C项，封建制度后期就开始使用货币地租，社会主义时期，地租也是以货币为主要形式，封建地租前期以实物地租为主；D项，社会主义社会，土地实行公有，地租是国家用于调节社会生产和分配的经济杠杆，资本主义地租不具有这一功能。

42. 马克思认为资本主义地租的实质是()。

- A. 超额利润 B. 经营利润 C. 平均利润 D. 正常利润

【答案】A

【解析】马克思认为资本主义地租的实质是超额利润，其大小等于处于有利条件的个别生产价格和整个生产部门的社会生产价格的差额。

43. 级差地租Ⅰ的含义是()。

- A. 由产品的垄断价格带来的超额利润而转化成的地租

- B. 等量资本和等量劳动投在等面积不同肥沃程度和位置的土地上所产生的不同级差生产力带来的级差超额利润的转化形态
- C. 同一块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超额利润所转化的地租形态
- D. 土地所有者凭借对土地所有权的垄断所取得的地租

【答案】B

44. ()是指土地所有者凭借对土地所有权的垄断所取得的地租。

- A. 垄断地租 B. 绝对地租 C. 级差地租 I D. 级差地租 II

【答案】B

45. 垄断地租是由产品的()带来的超额利润而转化的地租。

- A. 平均价格 B. 市场价格 C. 生产价格 D. 垄断价格

【答案】D

46. 关于地租与地价的关系正确的是()。(若每年地租额为定值 R , 且贴现率不变, P_0 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. $P = \frac{R}{i}$

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

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

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

【答案】A

【解析】根据马克思主义地租理论, 地价是地租的资本化, 或者说是资本化的地租, 是预买一定年数的地租, 两者的关系为: 地价 = $\frac{\text{地租}}{\text{平均利息率}}$ 。

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:

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

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:

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

47. 根据相关统计, 当城市化水平为 30% ~ 50% 时, 人均 GNP 一般为()。

- A. 1000 美元以下 B. 1000 ~ 3000 美元
- C. 3000 ~ 7000 美元 D. 7000 美元以上

【答案】B

【解析】根据相关统计, 将 1989 年世界上 168 个国家和地区的城市化水平从低到高排列分组, 并将各组城市化水平与人均 GNP 水平进行对应比较, 人均 GNP 水平亦呈现出由低到高的顺序变化, 即城市化水平分别为 30% 以下、30% ~ 50%、50% ~ 70%、70% 以上时, 人均 GNP 分别为 1000 美元以下、1000 ~ 3000 美元、3000 ~ 7000 美元、7000 美元以上。