

06年经济师考试《房地产经济专业知识与实务》试题（中级）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/454/2021_2022_06_E5_B9_B4_E7_BB_8F_E6_B5_c49_454986.htm 一、单项选择题（共60题

，每题1分。每题的备选项中，只有1个最符合题意）1.用益物权是指以支配标的物的（ ）为内容的物权。 A．使用价值 B．抵押价值 C．交换价值 D．生产价值 2．某宗土地的所有权人为甲，使用权人为乙，则（ ）。 A．甲拥有该宗土地的对世权，乙较甲优先使用该土地 B．乙拥有该宗土地的对世权，甲较乙优先使用该土地 C．乙拥有该宗土地的对世权，乙较甲优先使用该土地 D．甲拥有该宗土地的对世权，甲较乙优先使用该土地 3．下列关于集体土地的说法中，正确的是（ ）。 A．集体土地的所有权是不完整的，追索权受时效的限制 B．集体土地的所有权是不完整的，但追索权不受时效的限制 C．集体土地的所有权是完整的，但追索权受时效的限制 D．集体土地的所有权是完整的，追索权不受时效的限制 4．因土地租赁活动而产生的承租人的使用权属于（ ）。 A．担保物权 B．用益物权 C．对世权 D．债权 5．在建筑物区分所有权中，处于主导地位的是（ ）。 A．共用部分的持份权 B．成员权 C．专有部分的所有权 D．共有部分的使用权 6．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（ ）。 A．级差地租Ⅰ B．级差地租 C．绝对地租 D．垄断地租 7．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（ ）。 A．自由农作区 B．谷物轮作区 C．林业区 D．放牧区 8．韦伯认为，社会

集聚是（ ）。 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

9．当某物业的价格为1000元 / 平方米时，需求量为100万平方米；价格为1300元 / 平方米时，需求量为70万平方米。该物业的需求价格弹性为（ ）。 A．1．3 B．1．0 C．0．7 D．0．1

10．在出让土地使用权年限为50年的土地上，不允许的单体建设项目是（ ）。 A．公寓 B．写字楼 C．工业厂房 D．酒店

11．下列关于土地使用权出让、转让的说法中，错误的是（ ）。 A．土地使用权出让是一种国家垄断行为 B．土地使用权出让、转让制度基于所有权与使用权相分离的原则 C．城市规划区内的所有土地都可以直接出让 D．土地使用权出让年限届满前一年，土地使用者可以申请续期

12．土地使用权出让合同的内容中一般不包括（ ）。 A．建设规划设计条件 B．建设密度和高度控制指标 C．开发进度和分期投资额度 D．工程完工期限

13．A公司将M地块的使用权抵押给B公司，于7月1日签订抵押合同，并于次日办理了公证，7月9日完成抵押登记，则抵押合同生效的时间为（ ）。 A．7月1日 B．7月2日 C．7月9日 D．7月10日

14．下列以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的情况中，政府可以无偿收回土地使用权的是（ ）。 A．出让合同约定2002年6月30日动工开发，中间曾受到“非典”的影响，规划部门审批工作在一段时间内暂停，导致前期工作延误，到2004年6月30日仍未动工 B．城市总体规划变更，使得项目规划设计变更，导致超过出让合同约定的动工开发日期满两年未动工开发 C．开发商要求提高项目容积率，规划部门不批准，导致超过出让合同约定的动工开发日期满两年未动工开发 D．因发生自然灾害，地块的地质条件发生重大

大变化，导致超过出让合同约定的动工开发日期满两年未动工开发 15．下列关于土地使用权协议出让的说法中，不正确的是（ ）。 A．协议出让最低价由市、县人民政府土地管理部门编制，并经过同级人民政府批准执行 B．协议出让价格不得低于协议出让最低价 C．协议出让价格不得低于协议出让底价 D．协议出让底价不得低于协议出让最低价 16．下列关于土地使用权拍卖出让的说法中，正确的是（ ）。 A．拍卖出让须设定底价，且应该在拍卖前宣布 B．若竞买者不足两人，应当中止拍卖 C．竞买人的最高应价未达到底价时，出让人与出价最高的竞买人协商确定是否成交 D．拍卖主持人在拍卖中，应当始终以拍卖开始前宣布的增加幅度增加报价 17．M公司取得了某成片土地的土地使用权，并按合同约定进行成片土地开发，若M公司要转让该土地的土地使用权，应满足的条件是（ ）。 A．取得土地使用权两年以后 B．完成开发投资总额的25%以上（不含土地使用权出让金） C．完成开发投资总额的25%以上（含土地使用权出让金） D．形成工业用地或者其他建设用地条件 18．下列划拨土地中，国家不能无偿收回的是（ ）。 A．土地使用者迁移而停止使用的土地 B．土地使用者破产而停止使用的土地 C．未经原批准机关同意，连续一年未使用的土地 D．核准报废的矿场土地 19．在房地产开发项目可行性研究中，对市场供求关系和价格（租金）水平的精确把握，是（ ）的基础。 A．产品分析 B．收入水平分析 C．财务分析 D．喜好分析 20．市场价格和租金水平是市场（ ）的直接表现。 A．需求关系 B．买卖关系 C．供求关系 D．租售关系 21．住宅市场调研中购买力分析的目的是确定（ ）。 A．住宅价格水平的高低 B

．消费者的收入水平与住宅价格之间的关系 C．消费者收入水平的高低 D．消费者家庭结构的差异 22．在房地产市场现场调研中，主要运用描述性统计和（ ）来分析数据。 A．数理组合 B．线性分析 C．统计推断 D．系统归纳 23．商业用房市场调研中，竞争分析的间接层次是指（ ）。 A．本区域与其他区域的商业用房之间的竞争 B．本区域内不同档次商业用房之间的竞争 C．本区域内不同经营业务方向的商业用房之间的竞争 D．本区域内经营商品和劳务的经营者之间的竞争 24．当某一区域的房地产市场吸纳速度高时，意味着（ ）。 A．供不应求 B．潜在需求不足 C．供求均衡 D．有效需求不足 25．采用比较法估价时，要求选取的可比实例的成交日期应与（ ）接近。 A．估价时点 B．委托估价日期 C．实地查勘日期 D．估价作业日期 26．某地区房地产交易中卖方、买方应缴纳的税费分别为正常成交价格的6%和2%。某宗房地产的成交价格为3000元 / 平方米，应缴纳的税费均由买方负担，则该宗房地产的正常成交价格为（ ）元 / 平方米。 A．2830．19 B．2941．18 C．3061．22 D．3191．49 27．某宗房地产2006年3月的价格为3000元 / 平方米。已知该宗房地产所在地区的同类房地产2006年4月至7月的价格指数分别为103．0，105．0，108．0，105．0（均以上个月为100），则将该价格调整到2006年7月的价格为（ ）元 / 平方米。 A．3058．3 B．3150．0 C．3240．0 D．3679．3 28．建筑物经济寿命与自然寿命的关系为（ ）。 A．经济寿命 ≤ 自然寿命 B．经济寿命 ≥ 自然寿命 C．经济寿命 = 自然寿命 D．经济寿命 > 自然寿命 29．经实地勘察，某建筑物的有效经过年数估计为20年，无残值。该类建筑物的经济寿命为50年。该建筑物的成

新率为（ ）。 A . 40% B . 50% C . 60% D . 67% 30 . 某宗房地产预计其未来年净收益为100万元，收益年限为35年，资本化率为10%。该宗房地产的价值为（ ）万元。 A . 964 . 4 B . 977 . 9 C . 1000 . 0 D . 3500 . 0 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com