

中级经济师



建筑与房地产经济

专业知识和实务

习题精析班

主讲老师：王硕男



第一章 建筑与房地产市场



第一章 建筑与房地产市场

一、单项选择题

(每题1分。每题的备选项中，只有1个最符合题意)



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】建筑市场需求者是业主，关于业主的说法，错误的是（ ）。

- A. 政府作为业主是从市场监管者角度来理解的
- B. 政府投资兴建的建筑产品大多是以社会效益为主的公共建筑
- C. 企事业单位作为业主在大多数情况下是出于扩大再生产或简单再生产的需要
- D. 个人投资兴建的建筑产品主要是住宅



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：A

网校解析：业主的类型主要有：①政府。政府作为业主是从建设项目决策和建设资金的来源角度而不是从市场监管者角度来理解的。政府投资兴建的建筑产品大多是以社会效益为主的公共建筑，或是对国有资源（如江河治理、围海造地等）开发和利用的建筑。②企事业单位。企事业单位作为业主在大多数情况下是出于扩大再生产或简单再生产的需要。③个人。个人投资兴建的建筑产品主要是住宅。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】从建筑产品需求者角度看，建筑市场的风险表现方面不包括（ ）。

- A. 价格与质量的矛盾
- B. 生产风险
- C. 价格与交货时间的矛盾
- D. 预付款风险

生产



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：B

网校解析：

此题考查建筑市场的风险。建筑市场风险较大。从建筑产品供给者角度看，风险表现为：①定价风险；②生产风险。

从建筑产品需求者角度看，风险表现为：①价格与质量的矛盾；②价格与交货时间的矛盾；③预付款风险。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】建筑产品的多样性决定了建筑市场每项工程都必须
() 的特点。

- A. 单件计价
- B. 多次计价
- C. 一次计价
- D. 分部组合计价



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：A

网校解析：此题考查建筑产品计价特点。

建筑产品计价特点有单件计价、多次计价和分部组合计价。其中，建筑产品的多样性决定了每项工程都必须单独计算造价。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】房地产需求不包括（ ）。

- A. 生产性需求
- B. 就业性需求
- C. 消费性需求
- D. 投资性需求



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：B

网校解析：此题考查房地产市场需求。房地产市场需求是指在特定时期内、在一定价格水平上，愿意购买且能够购买的房地产商品量。房地产需求包括三类，即生产性需求、消费性需求和投资性需求。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】实际利率提高，对房地产市场投资性需求的影响是（ ）。

- A. 会提高房地产市场投资性需求水平
- B. 会降低房地产市场投资性需求水平
- C. 对房地产市场投资性需求的影响微不足道
- D. 对房地产市场投资性需求的影响是复杂的



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：B

网校解析：此题考查房地产市场需求影响因素。利率对房地产市场投资性需求的影响：实际利率提高，会降低房地产市场投资性需求水平；反之，会提高房地产市场投资性需求水平。

利率对消费性房地产需求的影响是：房地产消费作为一种必要的消费品，且在消费结构中占很大比重，利率对其影响可能微不足道。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】房地产价格影响因素中，对造成沿海城市和内地城市房地产价格的巨大差异影响最显著的因素是（ ）。

- A. 房地产自身因素和周边环境因素
- B. 行政与政治因素
- C. 区域社会因素
- D. 区域经济因素



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：C

网校解析：影响房地产价格的区域社会因素，除供求关系外，更多的是心理因素的影响。

如一线城市和三线城市，沿海城市与内地城市之间房地产价格的巨大差异，不是简单的供求关系差异或者房地产造价差异造成的，在很大程度上受心理因素的影响。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】政府投资项目建设投资原则上不得超过经核定的（ ）。

- A. 投资估算
- B. 投资概算
- C. 施工预算
- D. 竣工结算



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：B

网校解析：此题考查政府对于工程建设市场监管的相关内容。

政府投资项目建设投资原则上不得超过经核定的投资概算。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】非政府投资建设的项目中，政府仅对重大项目和限制类项目从维护社会公共利益角度进行（ ）。

- A. 备案
- B. 核准
- C. 审批
- D. 规范



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：B

网校解析：政府采取直接投资、资本金注入方式投资的项目，政府部门需要严格审批项目建议书、可行性研究报告、初步设计和概算；对于采用投资补助、贷款贴息等方式的政府投资项目，政府部门只审批资金申请报告。

政府仅对重大项目和限制类项目从维护社会公共利益角度进行核准，其他项目无论规模大小，均改为备案制。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】下列咨询成果中，属于政府核准要求申报的是（ ）。

- A. 规划研究报告
- B. 项目申请报告
- C. 资金申请报告
- D. 可行性研究报告



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：B

网校解析：对于不使用政府资金投资建设的项目，但关系国家安全、涉及生产力重大布局战略性资源开发和重大公共利益的，实行核准制；其余项目则实行备案制。

企业投资建设《政府核准的投资项目目录》中的项目时，仅需向政府提交项目申请报告。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】关于工程竣工验收的说法，~~错误的是~~（ ）。

- A. 工程达到竣工验收标准时，~~施工单位即可组织工程竣工验收~~
- B. 工程竣工验收要审查工程建设的各个环节
- C. 不合格的工程不~~予~~验收
- D. 工程竣工验收是投资成果转入生产或使用的标志



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：A

网校解析：建设工程按设计文件规定的内容和标准全部完成，并按规定将施工现场清理完毕后，达到竣工验收标准时，建设单位即可组织工程竣工验收。工程竣工验收要审查工程建设的各个环节，审阅工程档案，实地查验建筑安装工程实体，对工程设计、施工和设备质量等进行全面评价。不合格的工程不予验收。工程竣工验收是投资成果转入生产或使用的标志，也是全面考核工程建设成果检验设计和施工质量的关键步骤。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】需审批建设用地的建设项目应在（ ）阶段，由建设用地单位提出申请。

- A. 项目申请书
- B. 可行性研究
- C. 初步设计
- D. 开发建设



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：B

网校解析：此题考查建设用地申请。

需审批建设用地的项目在可行性研究阶段，由建设单位提出申请；

需核准的建设项目在项目申请报告核准前，由建设单位提出申请；

需备案的建设项目在办理备案手续后，由建设单位提出申请。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】项目规划建设用地范围内总建筑面积与规划建设用地面积的比例是（ ）。

- A. 建筑密度
- B. 容积率
- C. 绿地率
- D. 装配率





第一章 建筑与房地产市场

网校答案：B

网校解析：容积率是指项目规划建设用地范围内总建筑面积与规划建设用地面积的比例。

建筑密度=基底面积之和/用地面积

容积率 = 总建筑面积/规划建设用地面积

绿地率=绿地面积总和/建设用地面积

绿化覆盖率=绿化覆盖面积/建设用地面积

$P = (Q1+Q2+Q3) / (100-Q4) \times 100\%$



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】工程项目的（ ）是真实记录各种地下、地上建筑等详细情况的技术文件，是对工程进行交工验收、维护、扩建、改建的依据。

A. 施工图设计文件

B. 竣工图

C. 施工记录

D. 监理日志



第一章 建筑与房地产市场

网校答案：B

网校解析：此题考查工程竣工图。房地产开发企业应组织、协助和督促承包商和设计单位，认真负责地把竣工图编制工作做好。工程竣工图是真实记录各种地下、地上建筑物及构筑物等详细情况的技术文件，是对工程进行验收维护、改建和扩建的依据。竣工图必须准确、完整。如发现绘制不准或遗漏时，应采取修改和补齐。