



主讲老师：张洁函

中级经济师
建筑与房地产经济
习题精析班



第一章

建筑与房地产市场



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】某人购买商铺用于出租，该人对商铺的需求，属于房地产需求中的（ ）。

- A. 生产性需求
- B. 消费性需求
- C. 投资性需求
- D. 潜在性需求



第一章 建筑与房地产市场

答案：C

解析：房地产市场需求是指在特定时期内、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。其中，投资性需求是指人们购置房地产不是为了直接生产经营和消费，而是将房地产作为一种价值形式储存，在合适的时候再出售或出租，以达到保值增值的目的。投资性需求本质上属于获利性投资行为，房屋转售是为了获取差价收入，房屋出租是为了获得租金收入。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】下列工作内容中，不属于建设实施阶段的主要工作内容的是（ ）。

- A. 勘察设计
- B. 竣工验收
- C. 建设准备
- D. 施工安装



第一章 建筑与房地产市场

答案：B

解析：建设实施阶段的工作内容主要包括勘察设计、建设准备、施工安装。对于生产性项目，在施工安装后期，还需要进行生产准备工作。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】关于建筑市场运行特点的说法，错误的是

()。

- A. 竞争方式以投标竞争为主
- B. 建筑产品交易持续时间长
- C. 建筑市场存在显著地区性
- D. 供求均衡普遍存在



第一章 建筑与房地产市场

答案：D

解析：此题考查建筑市场运行特点。建筑市场运行特点有：

- ①建筑产品是需求者向供给者进行预先订货式交易的产物；
- ②建筑产品交易持续时间长；
- ③建筑市场存在显著的地区性；
- ④建筑市场竞争较为激烈；
- ⑤竞争方式以投标竞争为主；
- ⑥供供求不均衡普遍存在；
- ⑦建筑产品交易计价方式独特；
- ⑧建筑市场风险大。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】用来表达规划建设用地内各类绿地面积总和占该建设用地面积比率的指标是（ ）。

- A. 容积率
- B. 建筑密度
- C. 绿地率
- D. 装配率



第一章 建筑与房地产市场

答案：C

解析：绿地率是指规划建设用地内各类绿地面积总和占该建设用地的比率。绿地率与绿化覆盖率不同，绿化覆盖率是指规划建设用地内绿化覆盖面积占该建设用地的比率，即树的影子也被算入绿化覆盖面积，因此，绿化覆盖率一般会大于绿地率。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】房地产需求中，对房地产市场有双重作用的需求是（ ）。

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



第一章 建筑与房地产市场

答案：C

解析：此题考查房地产市场需求。房地产需求包括三类，即生产性需求、消费性需求、投资性需求。其中，投资性房地产需求的存在对房地产市场有双重作用：一方面是可以调节房地产市场供求关系，房地产市场供过于求时可以增加房地产需求，房地产市场供不应求时可以增加房地产市场供给；另一方面是可能增加房地产市场需求泡沫，造成需求旺盛的假象，加剧供求失衡，引起房地产价格大起大落。为此，应对房地产投资性需求加以适度控制。



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

答案：B

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】关于工程竣工验收的说法，错误的是（ ）。

- A. 达到竣工验收标准时，建设单位即可组织工程竣工验收
- B. 仅建设、施工、监理单位三方应参加工程竣工验收
- C. 不合格的工程将不予验收
- D. 工程竣工验收合格后，建设工程方可投入使用



第一章 建筑与房地产市场

答案：B

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，达到竣工验收条件时，建设单位即可组织工程竣工验收。工程勘察、设计、施工、监理等单位应参加工程竣工验收。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。对遗留问题提出具体解决意见，限期落实完成。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。建设工程竣工验收合格后，建设工程方可投入使用。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】在项目审批制度上，对于不使用政府投资建设的项目，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

答案：B

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。而对于不使用政府投资建设的项目，一律不再实行审批制，区别不同情况实行核准制或备案制。其中，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】房地产折旧是指房地产在使用时间内损耗的价值，下列不属于房地产折旧的是（ ）。

- A. 物理折旧
- B. 会计折旧
- C. 功能折旧
- D. 经济折旧



第一章 建筑与房地产市场

答案：B

解析：此题考查房地产折旧分类。房地产折旧是指房地产在使用时间内损耗的价值，通常包括三类：物理折旧、功能折旧和经济折旧。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】对于不使用政府资金投资建设的项目，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（ ）。

- A. 备案制
- B. 核准制
- C. 审批制
- D. 自主决策制



第一章 建筑与房地产市场

答案：B

解析：此题考查非政府投资项目的核准和备案。对于不使用政府资金投资建设的项目，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。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】建设项目用地预审与选址意见书有效期为（ ）年，自批准之日起计算。

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 4



第一章 建筑与房地产市场

答案：C

解析：此题考查建设用地预审与选址。建设项目用地预审与选址意见书有效期为3年，自批准之日起计算。



第一章 建筑与房地产市场

【单选题】 申请《商品房预售许可证》时，要求按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的（ ）以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

- A. 15%
- B. 20%
- C. 25%
- D. 30%



第一章 建筑与房地产市场

答案：C

解析：未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。申请商品房预售许可证的基本条件有：①已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；②持有建设工程规划许可证；③按提供预售的房屋计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；④各地根据情况要求的其他条件；⑤向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。



第一章 建筑与房地产市场

【多选题】房地产交易价格影响因素中属于政治因素的有

()。

- A. 城市规划与建设政策
- B. 政治体制
- C. 社会稳定
- D. 城市化状况
- E. 外交和军事



第一章 建筑与房地产市场

答案：BCE

解析：政治因素主要是指政治体制、社会稳定、外交和军事等。选项A，城市规划与建设政策属于行政因素。选项D，城市化状况属于社会因素。



第一章 建筑与房地产市场

【多选题】对于生产性项目，建设实施阶段的工作内容有

()。

- A. 勘察设计
- B. 建设准备
- C. 施工安装
- D. 生产准备工作
- E. 竣工验收



第一章 建筑与房地产市场

答案：ABCD

解析：此题考查工程建设实施阶段的工作内容。建设实施阶段的工作内容主要包括：勘察设计、建设准备、施工安装。对于生产性项目，在施工安装后期，还需要进行生产准备工作。