

2004 年中南财经政法大学房地产经济学考研试题

考研加油站收集整理 <http://www.kaoyan.com>

一、名词解释（每词 4 分，共 20 分）

1、房地产经济 2、房地产市场 3、区位 4、房地产制度 5、房地产综合开发

二、简答题（每小题 10 分，共 50 分）

- 1、简述房地产经济的运行过程。
- 2、简述房地产经济学科体系的主要内容。
- 3、判定城市土地等级有哪些量化指标？
- 4、谈谈住房分配货币化对房地产商的影响。
- 5、简述浴盆曲线原理的主要内容。

三、原理及应用题（每小题 10 分，共 40 分）

1、用收益还原法估算土地价格时应考察哪些要素？请分别写出待估价土地在受益有限条件下和无限期下其价格的一般计算公式。

2、运用房地产经济学的某一原理，说明为何高楼大厦和商贸中心一般都建在城市中心地段？

3、在房地产项目开发过程中，没有哪一家房地产商是全部利用自有资本进行开发与经营的。举例说明其原因。

4、已知下列条件：

- ①占地面积 2000 平方米
- ②房屋建筑面积 1000 平方米
- ③房屋及土地使用年限 60 年
- ④已使用 9 年
- ⑤折旧率按年平均计算
- ⑥房屋重置全价为 3000 元/平方米
- ⑦用市场比较法求得地价为 1000 元/平方米，用基准地价修正法求得地价为 900 元/平方米。

据二者信息可信度测定，市场法给权数为 60%，基准地价修正法给权数 40%。

试用重置成本法估算该房地产的总现价。

四、论述题（每小题 20 分，共 40 分）

1、简述中华人民共和国成立后，土地经济学术研究的发展。

要求：①划分阶段②列示标志性成果

2、论述土地产权结构。

要求：①明确土地产权的含义②划分土地产权结构