

2016.27

四川大学

31

2004 年攻读硕士学位研究生入学考试试题

考试科目: 土地经济学 (西方经济学、土地经济学)
科目代码: 378#
适用专业: 土地资源管理

(试题共 2 页)
(答案必须写在答题纸上, 写在试题上不加分)

一、名词解释 (每题 4 分, 共 20 分)

- 1、广义城市土地制度
- 2、城市地产开发
- 3、隐性地产市场
- 4、城市地产收益分配机制
- 5、基准地价

二、分析题 (共 15 分)

韦伯在《工业区位论》一书中系统论述了工业区位的选择问题。他认为, 在影响运输费用的两个因素 (运输距离和原材料性质) 中, 原材料的性质对工业区位的选择具有决定性的意义, 并提出了原材料系数公式。现某地区拟新建甲、乙、丙三个工厂, 其生产所用原材料均为稀缺性资源, 据测算, 甲、乙、丙三个工厂平均每生产一吨制成品所消耗的原材料分别为 0.8 吨、1 吨、1.2 吨。试分析该三个工厂应如何选择厂址。

三、简答题 (每题 10 分, 共 50 分)

- 1、如何理解城市地产经济的含义。
- 2、简述土地报酬递减规律的基本内容及意义。
- 3、简述土地使用权出让市场的涵义与特征。
- 4、简要分析城市地价的基本运行趋势及其原因。
- 5、简要分析对我国城市地价进行宏观调控应当采取哪些主要手段和措施。

四、计算题（共 15 分）

某出租商住两用楼有关资料如下：

- （1）该房地产建筑总面积为 6000m^2 ，土地面积为 1500m^2 ，建筑物是钢筋混凝土结构；
 - （2）土地使用权年限为 70 年，其使用寿命为 50 年，净残值不计；
 - （3）可供出租的建筑物面积为 3000m^2 ，占总面积的 50%。每平方米月租金标准为 400 元，按使用面积计算，出租率平均为 80%；
 - （4）建筑物原值为 500 万元；电梯、空调等设备原值为 100 万元，使用寿命为 15 年，净残值为 4%；
 - （5）土地使用税每年每平方米为 8 元；
 - （6）房产税为租赁收入的 12%；
 - （7）建筑物保险费每年按原值的 1‰ 缴纳，电梯、空调等设施的年保险费率为 2‰；
 - （8）建筑物的年修缮费总额为 150 万元，电梯等设备的年修理费总额为 12 万元；
 - （9）年管理费为年房租额的 5%；
 - （10）建筑物拆除后，土地预计可按 100 万元的价格进行转让；
 - （11）该房地产的综合还原利率为 8%，土地还原利率为 4%。
- 试计算该房地产的价格。

复利现值系数表

n	3%	4%	5%
50	0.228	0.141	0.087

年金现值系数表

n	7%	8%	9%
50	13.801	12.233	10.962

五、论述题（每题 25 分，共 50 分）

- 1、试述我国城市土地资源配置方式的沿革与改革。
- 2、试对我国城市土地使用权出让价格的形成机理作出综合分析。