一、单选题 （本大题共15小题，每小题1分，共15分）

1

某房地产投资项目，资产为6000万元，负债为3500万元，流动资产总额为3000万元，流动负债总额为1500万元。则该项目的速动比率是（ ）。

A.

80％

B.

120％

C.

171％

D.

200％

标准答案 :

A

2

在众多的不确定性因素中，找出对项目经济评价指标影响较大的因素，并判断其对开发项目投资效益影响的程度，是（ ）分析的目的。

A.

盈亏平衡

B.

敏感性

C.

风险

D.

概率

标准答案 :

B

3

某房地产开发项目的占地面积为10000平方米，规划容积率≤4，预计开发完成后可供销售面积为总建筑面积的80％，项目的固定成本为5000万元，预计平均销售单价为4500元／平方米，则使项目达到盈亏平衡的单位变动成本为（ ）元／平方米。

A.

2937.5

B.

2350

C.

3250

D.

4062.5

标准答案 :

B

4

下列关于房地产置业投资不确定因素的表述中，正确的是（ ）。

A.

空置率与有效毛收入呈反向变动

B.

通过与物业服务企业签订长期合约，可以完全排除通货膨胀对运营费用的影响

C.

权益投资比率高，意味着投资者承担的投资风险和风险报酬均增加

D.

金融机构通常要求投资者的权益投资比率不得高于某一要求的比率

标准答案 :

A

5

某房地产开发项目拟有三个投资方案，若对这三个方案的经济合理性进行比较，则比较的基础是该项目的（　 ）。

A.

损益表

B.

资金来源与运用表

C.

资本金现金流量表

D.

全投入现金流量表

标准答案 :

D

6

房地产项目盈亏平衡分析中，不包括（ ）分析。

A.

最低租售价格

B.

最低租售数量

C.

最低利润水平

D.

最高土地取得价格

标准答案 :

C

7

某房地产开发项目的总成本为80000万元，其中财务费用为8000万元，建设周期为3年，利润总额为25000万元，则该项目的投资利润率是（ ）。

A.

10.42％

B.

11.57％

C.

34.72％

D.

31.25％

标准答案 :

C

试题解析 :

解题思路：投资利润率=开发利润／项目开发成本=25000／(80000-8000)=34．72％。

8

将借款本息视为现金流出的基本报表是（ ）。

A.

全部投资现金流量表

B.

资本金现金流量表

C.

借款还本付息估算表

D.

投资计划与资金筹措表

标准答案 :

B

9

下列选项中，（　 ）不属于可行性研究的根本目的。

A.

实现目的决策的科学化、民主化

B.

减少或避免投资决策的失误

C.

消除政府制度变迁带来的影响

D.

提高投资项目建设的经济、社会和环境效益

标准答案 :

C

10

现在借入500元，年利率为10%，两年后的实际经济价值等于（　 ）元。

A.

605

B.

600

C.

650

D.

550

标准答案 :

A

11

在房地产投资项目的不确定性分析中，最高土地价格分析属于（ ）。

A.

临界点分析

B.

期望值分析

C.

敏感性分析

D.

概率分析

标准答案 :

C

12

某房地产开发项目的开发周期为4年，其中前期工作为0.5年，建设期为2.5年，销售期为1年，建造成本估算为10000万元（不含利息），在建设期内均匀投入全部建造成本由银行贷款提供，贷款年利率为6%，按季计息，则该项目建造成本的利息是（ ）万元。

A.

755.54

B.

772.84

C.

1400.88

D.

1433.90

标准答案 :

B

13

详细性可行性研究阶段投资估算的精度可达到（ 　）。

A.

±5%

B.

±10%

C.

±15%

D.

±20%

标准答案 :

B

14

已知某房地产投资项目的购买投资为4500万元，流动资金为500万元，如果投资者投入权益资本为1500万元，经营期内年平均利润总额为650万元，年平均税后利润为500万元，该投资项目的投资利润率为（ 　）。

A.

13.0%

B.

33.3%

C.

43.3

D.

4.4%

标准答案 :

A

15

房地产开发是一项综合性经济活动，投资额大，建设周期长，涉及面广。要想使开发项目达到预期的经济效果，必须首先做好（　 ）工作。

A.

项目策划

B.

项目方案的设计

C.

可行性研究

D.

成本收益分析

标准答案 :

C

二、判断题 （本大题共5小题，每小题1分，共5分）

16

房地产开发项目财务报表包括基本报表和辅助报表，基本报表存储了财务评价所需要的最基础数据。

标准答案 :

错误

17

在商业房地产开发投资中，商业研究是市场调研中主要和基础性工作。

标准答案 :

正确

18

房地产开发投资企业的所得税率一般为 20%。

标准答案 :

错误

19

由于写字楼物业的租约一般都要持续几年的时间，在租约中一般都要包括规定租金定期增加方式的租金调整条款。

标准答案 :

正确

20

房地产置业投资能够得到税收方面的好处，这是由于税法中规定的折旧 年限相对于建筑物自然寿命和经济寿命来说要短得多。

标准答案 :

正确

一、单选题 （本大题共10小题，每小题1分，共10分）

1

在房地产投资项目财务分析中，融资前分析和融资后分析都应当包含（ ）

A.

盈利能力分析

B.

偿债能力分析

C.

资金平衡能力分析

D.

运营能力分析

标准答案 :

A

2

房地产市场调查过程中需要进行资料的搜集，以下不属于搜集第一手资料常用方法的是（ ）

A.

人员调查法

B.

电话调查法

C.

原始资料整理归纳法

D.

通信调查法

标准答案 :

C

3

以下财务分析指标中，不属于静态分析指标的是（ ）

A.

资产负债率

B.

财务净现值

C.

总投资收益率

D.

速动比率

标准答案 :

B

4

一般情况下，对土地利用价值从高到低进行排序，正确的是（ ）

A.

商业、办公、居住、工业

B.

办公、商业、工业、居住

C.

商业、办公、工业、居住

D.

居住、商业、办公、工业

标准答案 :

A

5

某房地产项目在城市边缘开发建设，配套设施完善但地点偏远，该市居民习惯在市区购房，所以居民认可度不高，则该项目面临的威胁属于（ ）

A.

竞争加剧威胁

B.

置业习惯威胁

C.

政策限制威胁

D.

其他因素威胁

标准答案 :

B

6

下列对于零售商业项目的区位选择原则描述中，错误的是（ ）

A.

区位易达性原则

B.

时间适度原则

C.

接近CBD原则

D.

满足消费心理原则

标准答案 :

B

7

下列房地产投资项目中，不属于特殊物业投资类别的是（ ）

A.

汽车加油站

B.

码头

C.

高尔夫球场

D.

康体中心

标准答案 :

D

8

具有全市商业、交通和信息中心功能的区域被称为城市的（ ）

A.

城区商业区

B.

街区商业区

C.

中央商业区

D.

综合商业区

标准答案 :

C

9

下列不属于建筑安装工程费估算方法的是（ ）

A.

单元估价法

B.

单位指标估算法

C.

类似工程比较法

D.

收益率分配法

标准答案 :

D

10

房地产置业投资项目的计算期为（ ）

A.

运营期

B.

建造期和运营期之和

C.

经营准备期和运营期之和

D.

建造期、经营准备期和运营期之和

标准答案 :

C

二、判断题 （本大题共10小题，每小题2分，共20分）

11

在房地产置业投资中，权益投资比率越低，资本金占投资总额的比例就越高。

标准答案 :

错误

12

房地产开发贷款的主要抵押物是开发项目的建设用地使用权和在建工程。

标准答案 :

正确

13

房地产金融资产投资只有购买房地产企业股票或债券、购买住房抵押贷款证券和购买投资房地产投资信托基金三种形式。

标准答案 :

错误

14

房地产投资信托基金股票的收益通常高于一般股票的收益，因此往往成为大型机构投资者直接投资房地产的重要工具。

标准答案 :

错误

15

商用房地产抵押贷款是开发商以销售的房地产作为抵押担向金融机构申请的贷款。

提示：商用房地产抵押贷款是指购买商用房地产的企业或者个人，以所购买的房地产作为抵押担保，向金融机构申请贷款的行为。

标准答案 :

错误

16

个人住房抵押贷款采用等额还本付息方式还款时，各期还款额中包含的本金相等。

标准答案 :

错误

17

房地产金融资产投资者都不直接参与有关投资管理工作。

标准答案 :

错误

18

房地产金融资产投资具有一般房地产投资所共有的特征，都具有较高的收益和风险水平。

标准答案 :

错误

19

房地产抵押贷款二级市场的发展，实现了房地产抵押贷款市场与资本市场的融合。

标准答案 :

正确

20

深万科、华远地产等通过公司上市，解决了房地产开发所需的资本金投入问题，也为投资者提供了一个很好的间接投资房地产的机会。

标准答案 :

正确

一、单选题 （本大题共15小题，每小题1分，共15分）

1

住宅的刚性需求一般不包括（ 　 ）需求。

A.

婚房

B.

租赁

C.

首次置业

D.

投资

标准答案 :

D

2

一、二手住宅购置性联动投资主要发生在房地产（ ）。

A.

一二级市场

B.

二三级市场

C.

一三级市场

D.

一二三市场

标准答案 :

B

3

购买保险的行为体现了下列哪种风险控制方法?

A.

风险回避

B.

风险预控

C.

风险分散

D.

风险转移

标准答案 :

D

4

下列属于投资方案比选时采用的静态指标是

A.

净现值

B.

净现值率

C.

差额投资回收期

D.

差额投资内部收益率

标准答案 :

B

5

以下哪种置业投资分析不需要考虑投资收益?

A.

房地产买卖投资

B.

房地产租赁投资

C.

房地产租赁经营投资

D.

房地产置业消费投资

标准答案 :

B

6

下列方法中，不能用于提高房地产投资避税收益的是

A.

扩大房地产投资规模

B.

降低折旧速度

C.

控制开始获利年度

D.

操纵应纳税所得额

标准答案 :

A

7

以下对房地产市场的特征描述中不正确的是

A.

具有垄断性

B.

区域性强

C.

信息充分

D.

对商品短期供求变化反应不灵敏

标准答案 :

C

8

下列不属于房地产投资项目盈利能力指标的是

A.

流动比率

B.

投资回收期

C.

财务净现值

D.

总投资利润率

标准答案 :

C

9

房地产投资价值难以判断，这主要是由于房地产

A.

变现性差

B.

具有保值和增值性

C.

具有异质性

D.

易受政策影响

标准答案 :

C

10

下列哪种情形表明房地产项目的偿债压力过大?

A.

速动比率为65%

B.

流动比率为200%

C.

资产负债率为150%

D.

利息备付率为3

标准答案 :

C

11

贷款利率的变化会直接影响房地产置业投资项目的

A.

购买价格

B.

权益投资比率

C.

出租率

D.

运营费用

标准答案 :

A

12

下列对房地产投资风险的描述，不正确的是

A.

风险是客观存在的

B.

造成风险的因素是多样的

C.

高风险通常伴随着高回报

D.

风险不能被预测和衡量

标准答案 :

D

13

下列不属于住宅置业投资的特点的是（　 ）。

A.

经营管理方式较单一

B.

易于掌控

C.

较难出租

D.

倾向于保护租户

标准答案 :

C

14

住宅自住型置业投资与投资型置业投资之间相同的地方是（ ）。

A.

投资对象

B.

投资目的

C.

物业的使用者

D.

影响因素

标准答案 :

A

15

如果同一地区住宅物业的售价持续大幅上涨，那么住宅物业的出租需求就会（　 ）。

A.

减少

B.

增加

C.

不变

D.

同步递减

标准答案 :

B

二、判断题 （本大题共5小题，每小题2分，共10分）

16

住宅的需求稳定性较高，受环境的影响不大。

标准答案 :

错误

17

住宅开发投资的需求量大，投资过程相对容易，风险相对较小，因此，开发商的竞争压力较小，很容易获得成功。

标准答案 :

错误

18

住宅投资是一种最主要的房地产投资形式。

标准答案 :

正确

19

多数国家在住宅租赁关系中倾向于保护业主，保护投资者的权益。

标准答案 :

错误

20

住宅投资在选址上强调的是宜居，要求交通便利、环境适宜、配套完备、治安良好。

标准答案 :

正确

一、单选题 （本大题共15小题，每小题1分，共15分）

1

现代商业房地产投资的经营模式主要是（ 　 ）。

A.

只售不租

B.

只租不售

C.

租售结合

D.

返租经营

标准答案 :

B

2

随行就市定价法属于

A.

成本导向定价法

B.

购买者导向定价法

C.

竞争导向定价法

D.

领导定价法

标准答案 :

C

3

下列不属于商业房地产置业投资的特点的是（　 ）。

A.

经营管理方式多样

B.

易于掌控

C.

较难出手

D.

一般租期较长

标准答案 :

B

4

房地产投资分析的基本任务不包含

A.

为投资者提供投资方向

B.

为投资者解决管理问题

C.

为投资者提供运作方式

D.

为投资者预测投资收益

标准答案 :

B

5

在确定敏感性因素时，相对测定法求出的指标是

A.

盈亏平衡点

B.

基准收益率

C.

临界点

D.

灵敏度

标准答案 :

D

6

零售商业项目接近购买力原则体现在

A.

中心商业区需要与城市人口分布重心接近

B.

商业网点应位于人群集散最方便的位置

C.

商业网点应位于交通最便捷的区位

D.

商业网点的选址需要顾及顾客的消费心理

标准答案 :

A

7

独立方案存在的前提不包含

A.

各方案涉及的行业关系紧密

B.

投资资金来源无限制

C.

投资资金无优先使用顺序

D.

各方案所需人力能够得到满足

标准答案 :

C

8

交易区间上限的确定者一般是

A.

买方

B.

卖方

C.

中介机构

D.

政府

标准答案 :

C

9

房地产市场的区域性较强是因为房地产具有

A.

保值性

B.

增值性

C.

不可移动性

D.

异质性

标准答案 :

B

10

产权式酒店的特点不包含

A.

投资成本一般较低

B.

可以实现异地置业

C.

开发商难以回笼资金

D.

可以实现所有权与经营权的分离

标准答案 :

C

11

在选址过程中，下列哪种房地产项目对运输成本的考虑更多?

A.

居住项目

B.

写字楼项目

C.

零售商业项目

D.

工业项目

标准答案 :

D

12

某纳税人转让房地产所得为200万元，扣除项目金额为100万元，该纳税人应纳土地增值税税额为

A.

32万元

B.

35万元

C.

40万元

D.

43万元

标准答案 :

B

13

一手商铺投资与二手商铺投资之间相同的地方是（ ）。

A.

风险较小

B.

交易时间短

C.

谈判地位平等

D.

对专业和经验要求高

标准答案 :

D

14

一般情况下，与同等条件下的一手商铺相比较，二手商铺的投资风险（ ）。

A.

不清楚

B.

相同

C.

小

D.

大

标准答案 :

C

15

如果同一地区商铺的售价持续大幅上涨，那么商铺的出租需求就会（　 ）。

A.

减少

B.

增加

C.

不变

D.

同步递减

标准答案 :

B

二、判断题 （本大题共5小题，每小题2分，共10分）

16

商业房地产投资面向不同层次的客户，规划设计复杂，经营难度大，资金占压时间长，风险较高，因此，商业房地产投资对开发商的实力、素质和抗风险能力要求较高。

标准答案 :

正确

17

商业房地产投资应以商业经营为中心，遵循先商业、后地产的原则。

标准答案 :

正确

18

商业房地产投资在选址上的要求与住宅投资相同，都有较大的选择范围，接近市场或消费者。

标准答案 :

错误

19

在商业房地产开发投资中，商业研究是市场调研中主要和基础性工作。

标准答案 :

正确

20

商业房地产价格高，变现不容易，出租难度大，但一般租期较长、租金收入较高且稳定，因此，收益和风险相对较高。

标准答案 :

正确

一、单选题 （本大题共15小题，每小题1分，共15分）

1

工业房地产投资选址时，不属于重点考虑的基本因素的是（ ）。

A.

接近原材料供应基地

B.

接近人才和劳动力供应地

C.

接近商业设施

D.

接近产品销售市场

标准答案 :

C

2

在写字楼租户的选择上，不属于在选择中需要特别注意的基本因素是（ ）。

A.

租户的数量

B.

租户的地域分布

C.

租户的信誉

D.

租户所处行业的前景

标准答案 :

B

3

下列房地产投资方式中，属于房地产实物资产投资形式的是（ ）。

A.

购买房地产股票

B.

购买商铺

C.

购买房地产债券

D.

购买住房抵押支持证券

标准答案 :

B

4

（ 　 ）是指投资完成后所收回的资金与初始投入的资金相比，购买力降低给投资者带来的风险。

A.

通货膨胀风险

B.

市场供求风险

C.

变现风险

D.

政策风险

标准答案 :

A

5

现代商业房地产投资的经营模式主要是（ 　 ）。

A.

只售不租

B.

只租不售

C.

租售结合

D.

返租经营

标准答案 :

B

6

开发项目全部投资的内部收益率表明了（ 　 ）。

A.

项目投资所能支付的最高贷款利率

B.

将未来收益或收入转换成现值的收益率

C.

投资者每年所获得的或期望获得的收益率

D.

项目年净收益与项目投资的资本价值之比

标准答案 :

A

7

确定型决策的决策准则是（ ）。

A.

期望值

B.

评价指标

C.

悲观准则

D.

乐观准则

标准答案 :

B

8

按（ 　）细分，房地产市场可分为房地产自用市场和房地产投资市场。

A.

用途

B.

购买目的

C.

目标市场

D.

权属交易内容

标准答案 :

B

9

采用综合的单位建筑面积或单位建筑体积等建筑工程概算指标计算整个 工程费用，是( )。

A.

单元估算法

B.

单位指标估算法

C.

工程量近似匡算法

D.

概算指标法

标准答案 :

D

10

个人住房抵押贷款与商用房地产抵押贷款相比，个人住房抵押贷款的（ ）。

A.

贷款期限更短

B.

贷款价值比率更高

C.

贷款利率更高

D.

还款方式更复杂

标准答案 :

B

11

房地产投资方案比选通常是在( )之间进行。

A.

独立方案

B.

互斥方案

C.

净现值法

D.

等额年费用法

标准答案 :

B

12

现金流量表可以用来进行房地产开发项目的（ ）分析。

A.

财务盈利能力

B.

清偿能力

C.

资金平衡情况

D.

营运能力

标准答案 :

A

13

下列不属于旅游房地产投资的特点的是（　 ）。

A.

强调与旅游资源的融合

B.

投资规模大、强度高

C.

客户分布集中，易于管理

D.

旅游资源的保护优先于房地产开发经营

标准答案 :

C

14

工业房地产投资中最具有决定性的因素是（ ）。

A.

产业

B.

区位

C.

产品和服务

D.

优惠政策

标准答案 :

A

15

旅游房地产投资中最具有决定性的因素是（ ）。

A.

旅游业

B.

区位

C.

产品和服务

D.

优惠政策

标准答案 :

A

二、判断题 （本大题共5小题，每小题2分，共10分）

16

旅游房地产投资属于一种高端房地产投资类型，对投资者的要求较高。

标准答案 :

正确

17

工业房地产的产业特点突出，资产专用性强，流动性很差。

标准答案 :

正确

18

工业房地产投资在选址上的要求与商业房地产投资相同，选择范围较窄，都要求接近市场或消费者。

标准答案 :

错误

19

旅游房地产是以旅游资源为核心和依托，强调地产与旅游资源的融合。

标准答案 :

正确

20

旅游房地产投资在产品开发上要求精细化，在开发建设的同时一定要做好土地资源、旅游景观的保护和维护工作。

标准答案 :

正确

一、单选题 （本大题共15小题，每小题1分，共15分）

1

SWOT分析是强调（ ）分析。

A.

优势与机会、劣势与威胁

B.

劣势与威胁、优势与机会

C.

优势与劣势、机会与威胁

D.

优势与威胁、劣势与机会

标准答案 :

C

2

下列不属于房地产投资环境调查和预测的内容的是（ 　）。

A.

政治和法律环境

B.

竞争性物业发展状况

C.

经济环境

D.

生活设施环境

标准答案 :

B

3

房地产项目的盈亏平衡分析有临界点分析和保本点分析两种，两者的主要差异在于（ ）。

A.

变动成本的设置

B.

销售收入的不同

C.

固定成本的设置

D.

平衡点的设置

标准答案 :

D

4

下列不属于基于投资者角度的房地产市场分析的信息类型的是（ 　）。

A.

与宏观环境相关的信息

B.

与区域环境相关的信息

C.

与房地产交易相关的信息

D.

与投资项目直接相关的信息

标准答案 :

C

5

土地有偿有限期制度决定了商业房地产投资的最高获益期限是（ ）。

A.

40年

B.

50年

C.

60年

D.

70年

标准答案 :

A

6

某宾馆开发项目共有 150 间客房，平均每间客房的面积为 40 ㎡，总建 筑面积为 6800 ㎡。当地同档次宾馆的综合造价为 3000 元/㎡，每间客房的综合 投资为 14 万元。则用单元估算法计算的该宾馆总投资为（ ）万元。

A.

1800

B.

2040

C.

2100

D.

2380

标准答案 :

C

7

在众多的不确定性因素中，找出对项目经济评价指标影响较大的因素，并判断其对开发项目投资效益影响的程度，是（ ?????）分析的目的。

A.

盈亏平衡

B.

敏感性

C.

风险

D.

概率

标准答案 :

B

8

下列投资行为中，不属于房地产间接投资的是（ ）。

A.

购买房地产公司股票

B.

购买房地产公司债券

C.

购买房地产投资信托基金

D.

购买存量商品住房

标准答案 :

D

9

建筑物是指房屋、（ ）及有关基础设施，不含建筑物所占用的土地。

A. 其他地上定着物

B. 建筑配件

C. 构筑物

D. 建筑设备

标准答案 :

C

10

判定房地产投资风险因素发生的概率属于（ ）阶段的工作。

A.

风险辨识

B.

风险估计

C.

风险评价

D.

风险决策

标准答案 :

B

11

下列风险中属于系统风险的是( )。

A.

A.收益现金流风险

B.

市场供求风险

C.

未来运营费用风险

D.

持有期 风险

标准答案 :

B

12

下列不属于房地产置业投资项目的主要不确定性因素的有（ ）。

A.

购买价格

B.

土地费用

C.

出租率

D.

运营费用

标准答案 :

B

13

下列不属于商业房地产置业投资的特点的是（　 ）。

A.

经营管理方式多样

B.

易于掌控

C.

较难出手

D.

一般租期较长

标准答案 :

B

14

产生房地产价格泡沫的直接诱因是（ 　 ）。

A.

土地稀缺

B.

城市化进程快

C.

投机需求膨胀

D.

过度放贷

标准答案 :

C

15

当新婚家庭1000个时，住宅的销售量为80套；若新婚家庭有10万个时，住宅的需求量为（　 ）套。

A.

80

B.

8000

C.

1000

D.

100000

标准答案 :

B

二、判断题 （本大题共5小题，每小题2分，共10分）

16

我国的土地市场总体上是由国家直接经营的垄断市场。

标准答案 :

正确

17

房地产市场是个低效率的市场，既有风险也有投资机会。投资者往往可以借助于房地产市场的低效率来获得超额回报。

标准答案 :

正确

18

房地产市场交易过程既有货币方面的“商流”，也有物质实体方面的“物流”。

标准答案 :

错误

19

在搜集资料的过程中，会涉及一手资料和二手资料，但首先要搜集和利用二手资料。

标准答案 :

正确

20

即使某区域房地产总体市场不存在供需缺口，也不能说明该区域缺乏投资机会。

标准答案 :

正确

一、单选题 （本大题共10小题，每小题2分，共20分）

1

在房地产开发投资中，属于财务费用的是（ ）。

A.

折旧费

B.

审计费

C.

金融机构手续费

D.

无形资产摊销费

标准答案 :

C

2

在房地产开发项目投资估算时，如为委托销售代理的，则代理费应列入（ ）。

A.

管理费用

B.

销售费用

C.

其他费用

D.

前期费用

标准答案 :

B

3

物业可以获得的最大租金收入可以称为（　 ）。

A.

有效毛收入

B.

潜在毛租金收入

C.

实际租金收入

D.

其他收入

标准答案 :

B

4

下列关于房地产市场特性的表述中，说房地产市场具有（　 ）是不正确的。

A.

供给非同质性

B.

需求多样性

C.

竞争充分性

D.

交易复杂性

标准答案 :

C

5

当新婚家庭1000个时，住宅的销售量为80套；若新婚家庭有10万个时，住宅的需求量为（　 ）套。

A.

80

B.

8000

C.

1000

D.

100000

标准答案 :

B

6

一般情况下，会计折旧年限、房屋自然寿命和房屋经济寿命的关系是( )。

A.

会计折旧年限﹤自然寿命﹤经济寿命

B.

经济寿命﹤会计折旧年限﹤自然寿命

C.

经济寿命=会计折旧年限﹤自然寿命

D.

会计折旧年限≤经济寿命≤自然寿命

标准答案 :

D

7

进行融资方案分析时，属于融资结构分析的是（ 　）。

A.

债务融资成本分析

B.

资金占用费分析

C.

资本金与债务资金的比例分析

D.

担保费分析

标准答案 :

C

8

在房地产开发项目资金使用计划分析中，房地产开发贷款不能用于支付（ ）。

A.

土地出让金

B.

建安工程费

C.

管理费用

D.

其他工程费

标准答案 :

A

9

下列不属于房地产项目投资经营收入的是（　 ）。

A.

销售收入

B.

出租收入

C.

自营收入

D.

潜在收入

标准答案 :

B

10

在酒店项目可行性研究阶段，用每间客房的综合投资乘以客房数来估算一座酒店的总投资，属于（ ）。

A.

单元估算法

B.

单位指标估算法

C.

概算指标法

D.

工程量近似匡算法

标准答案 :

A

二、判断题 （本大题共10小题，每小题2分，共20分）

11

一般地，投入的市场研究费用越多，房地产市场分析就会越准确。

标准答案 :

错误

12

实际利率比名义利率更能反映资金的时间价值。

标准答案 :

正确

13

基础设施建设费是指居住小区内为居民配套建设的各种非营利性的公共配套设施的建设费用。

标准答案 :

错误

14

房屋开发费中的基础设施建设费是指建筑物2m之外和项目红线范围内的各种管线、道路工程的建设费用。

标准答案 :

正确

15

在房地产投资经营的不同阶段，都需要进行内容有所侧重的市场分析，因此，市场分析是没有限度的。

标准答案 :

错误

16

房地产投资项目资金来源只有资本金、银行贷款、预售收入三个渠道。

标准答案 :

错误

17

房地产具有不可移动性，这就决定了它的生产地点就是消费地点。

标准答案 :

正确

18

房地产市场产品的异质性，主要是指房地产市场供给产品的非标准化，也就是说房地产产品之间不可替代。

标准答案 :

正确

19

我国的土地市场总体上是由国家直接经营的垄断市场。

标准答案 :

正确

20

财务基础数据的估算内容具体包括项目计算期内的总投资与总成本费用、经营收入与经营税金及附加、土地增值税、借款还本付息等的估算。

标准答案 :

正确

一、单选题 （本大题共15小题，每小题1分，共15分）

1

商业银行发放的商用房地产抵押贷款的贷款价值比通常低于个人住房抵押贷款的贷款价值比，原因主要是（ ）。

A.

商用房地产风险更高

B.

商用房地产的收益更高

C.

商用房地产的价值更高

D.

商用房地产的增值潜力更大

标准答案 :

A

2

王某的住房公积金贷款采用“等额还本、利息照付”的方式还款，如不考虑利率变化，则各期的还款额（ ）。

A.

逐渐减少

B.

逐渐增加

C.

数额相等

D.

先增后减

标准答案 :

A

3

在房地产开发项目资金使用计划分析中，房地产开发贷款不能用于支付（ ）。

A.

土地出让金

B.

建安工程费

C.

管理费用

D.

其他工程费

标准答案 :

A

4

房地产投资方案比选中常用的动态指标不包括（ ）。

A.

净现值

B.

净现值率

C.

差额投资内部收益率

D.

差额投资收益率

标准答案 :

D

5

进行融资方案分析时，属于融资结构分析的是（ 　）。

A.

债务融资成本分析

B.

资金占用费分析

C.

资本金与债务资金的比例分析

D.

担保费分析

标准答案 :

C

6

下列房地产投资方式中，属于房地产实物资产投资形式的是（ ）。

A.

购买房地产股票

B.

购买商铺

C.

购买房地产债券

D.

购买住房抵押支持证券

标准答案 :

B

7

当可供比较的互斥方案寿命期相同，其效益也基本相同时，宜采用的比选方法是（ ）。

A.

净现值法

B.

差额部收益率法

C.

费用现值法

D.

内部收益率法

标准答案 :

C

8

下列关于债务融资的说法，错误的是（ ）。

A.

债务融资需要还本付息

B.

债务融资所得资金用于资本金

C.

债务融资支付的利息可在税前扣除

D.

租赁融资属于债务融资

标准答案 :

B

9

一般来说，与房地产实物资产投资相比，房地产金融资产投资的（ ）。

A.

风险较大

B.

收益率较高

C.

流动性较好

D.

投资回收期较长

标准答案 :

C

10

对经营期不同的房地产投资方案进行比选时，应采用的方法是（ ）。

A.

等额年值法

B.

差额投资内部收益率法

C.

净现值法

D.

等额年费用法

标准答案 :

A

11

按投资业务分类，房地产投资信托基金的类型中不包括（　　）。

A.

权益型

B.

抵押型

C.

伞型合伙

D.

混合型

标准答案 :

C

12

房地产投资方案比选通常是在（ ）之间进行。

A.

独立方案

B.

互斥方案

C.

净现值法

D.

等额年费用法

标准答案 :

B

13

房地产投资信托基金（REITs）的市场风险是指（ ）。

A.

REITs公司经营能力不同所导致的收益差别

B.

REITs证券价格在交易场所的变化给投资者带来的风险

C.

市场利率变化给REITs的实际收益带来的损失

D.

REITs规模大小不同所导致的市场认可度差别

标准答案 :

B

14

下列不属于债务融资的特点的是（ ）。

A.

资金使用有时间限制

B.

资金融入方需到期还本

C.

资金融入方须按时支付利息

D.

资金融出方要承担资金融入方的经营风险

标准答案 :

D

15

所谓住房抵押支持证券，就是把金融机构所持有的（　 ）债权转化为可供投资者持有的住房抵押支持证券，以达到筹措资金、分散房地产金融风险等目的。

A.

房地产企业债券

B.

个人住房抵押贷款

C.

房地产企业抵押贷款

D.

金融机构长期融资

标准答案 :

B

二、判断题 （本大题共5小题，每小题1分，共5分）

16

房地产具有不可移动性，这就决定了它的生产地点就是消费地点。

标准答案 :

正确

17

由于REITs投资物业的类型多种多样，所以REITs投资者几乎不会受到利率变化带来的风险影响。

标准答案 :

错误

18

在我国，工业房地产主要表现为开发区或工业园区的形式。

标准答案 :

正确

19

对房地产开发项目进行独立的财务评价时，资产负债表是必须编制的基 本报表。

标准答案 :

错误

20

在开发出售模式下，开发商所投入的开发建设资金均属于流动资金性质。

标准答案 :

正确

一、单选题 （本大题共20小题，每小题1分，共20分）

1

某投资商预测到政府大型公共设施的投资建设计划，并在附近预先投资，最后取得巨大成功，则该投资商利用的是房地产投资特性中的（　 ）。

A.

位置固定性

B.

不一致性

C.

适应性

D.

相互影响性

标准答案 :

D

2

房地产最重要的一个特性是（　 ）。

A.

不可移动性

B.

适应性

C.

异质性

D.

寿命周期长

标准答案 :

A

3

关于房地产投资特性的说法，错误的是（ ）。

A.

区位选择异常重要

B.

不易产生资本价值风险

C.

存在效益外溢

D.

易受政策影晌

标准答案 :

B

4

下列不属于住宅置业投资的特点的是（　 ）。

A.

经营管理方式较单一

B.

易于掌控

C.

较难出租

D.

倾向于保护租户

标准答案 :

C

5

2003年国家出台了国有土地使用权出让实行“招、拍、挂”的政策，对我国房地产投资产生了深远影响，这种情形属于房地产投资特性中的（　 ）。

A.

适应性

B.

异质性

C.

政策影响性

D.

相互影响性

标准答案 :

C

6

一、二手住宅购置性联动投资主要发生在房地产（ ）。

A.

一二级市场

B.

二三级市场

C.

一三级市场

D.

一二三市场

标准答案 :

B

7

房地产开发投资通常属于（ 　 ），它形成了房地产市场的增量供给。

A.

长期投资

B.

中短期投资

C.

中期投资

D.

中长期投资

标准答案 :

B

8

如果同一地区住宅物业的售价持续大幅上涨，那么住宅物业的出租需求就会（　 ）。

A.

减少

B.

增加

C.

不变

D.

同步递减

标准答案 :

B

9

住宅投资选址时，不是太重视的因素是（ ）。

A.

繁华程度

B.

交通便利

C.

配套完备

D.

环境良好

标准答案 :

A

10

住宅的刚性需求一般不包括（ 　 ）需求。

A.

婚房

B.

租赁

C.

首次置业

D.

投资

标准答案 :

D

11

下列属于房地产开发直接投资的是（ 　 ）。

A.

购买房地产开发、投资企业的债券、股票

B.

购买房地产投资信托公司的股份

C.

购买房地产抵押支持证券（MBS）

D.

购买一座正在运营的高尔夫球场

标准答案 :

D

12

住宅自住型置业投资与投资型置业投资之间相同的地方是（ ）。

A.

投资对象

B.

投资目的

C.

物业的使用者

D.

影响因素

标准答案 :

A

13

投资者通过房地产投资，可以获得（ 　 ）的收益和资本增值。

A.

固定性

B.

经常性

C.

偶然性

D.

不确定性

标准答案 :

B

14

住宅自住型投资主要取决于（ ）。

A.

家庭的支付能力

B.

价格

C.

收益率

D.

利润

标准答案 :

A

15

商品住宅建设用地的最主要的获取方式是（ ）。

A.

竞买

B.

行政划拨

C.

投标

D.

协议

标准答案 :

A

16

下列选项中不是房地产置业投资目的的是（ 　 ）。

A.

自用

B.

获得经常性租金收入

C.

获得转售收益

D.

获得开发利润

标准答案 :

D

17

房地产的投资形式包括（ 　 ）。

A.

房地产直接投资和房地产间接投资

B.

房地产实物资产和房地产金融资产

C.

商品房建设投资和土地开发投资

D.

固定资产投资和流动资产投资

标准答案 :

A

18

下列属于房地产投资对象的是（ ）。

A.

政府机关办公楼

B.

写字楼

C.

普通学校教学楼

D.

廉租房

标准答案 :

B

19

土地有偿有限期制度决定了住宅物业投资的最高获益期限是（ ）。

A.

40年

B.

50年

C.

60年

D.

70年

标准答案 :

D

20

建设用地可以采用非市场机制获得的住宅物业类型是（ ）。

A.

别墅

B.

普通商品住宅

C.

廉租房

D.

公寓

标准答案 :

C

一、单选题 （本大题共15小题，每小题1分，共15分）

1

按照消费行为进行划分，商业房地产可分的类别中不包括（ ）商业房地产。

A.

物品业态类

B.

服务业态类

C.

享受业态类

D.

体验业态类

标准答案 :

C

2

下列不属于商业房地产置业投资的特点的是（　 ）。

A.

经营管理方式多样

B.

易于掌控

C.

较难出手

D.

一般租期较长

标准答案 :

B

3

下列不属于旅游房地产投资的特点的是（　 ）。

A.

强调与旅游资源的融合

B.

投资规模大、强度高

C.

客户分布集中，易于管理

D.

旅游资源的保护优先于房地产开发经营

标准答案 :

C

4

商业房地产的价值主要取决于（ ）。

A.

投资者的支付能力

B.

所经营的行业与经营能力

C.

投入的成本

D.

所处的城市

标准答案 :

B

5

土地有偿有限期制度决定了写字楼投资的最高获益期限是（ ）。

A.

40年

B.

50年

C.

60年

D.

70年

标准答案 :

A

6

土地有偿有限期制度决定了工业房地产投资的最高获益期限是（ ）。

A.

40年

B.

50年

C.

60年

D.

70年

标准答案 :

B

7

在写字楼租户的选择上，不属于在选择中需要特别注意的基本因素是（ ）。

A.

租户的数量

B.

租户的地域分布

C.

租户的信誉

D.

租户所处行业的前景

标准答案 :

B

8

商业房地产建设用地的最主要的获取方式是（ ）。

A.

竞买

B.

行政划拨

C.

投标

D.

协议

标准答案 :

A

9

工业房地产投资选址时，不属于重点考虑的基本因素的是（ ）。

A.

接近原材料供应基地

B.

接近人才和劳动力供应地

C.

接近商业设施

D.

接近产品销售市场

标准答案 :

C

10

现代商业房地产投资的经营模式主要是（ 　 ）。

A.

只售不租

B.

只租不售

C.

租售结合

D.

返租经营

标准答案 :

B

11

土地有偿有限期制度决定了旅游房地产投资的最高获益期限是（ ）。

A.

40年

B.

50年

C.

60年

D.

70年

标准答案 :

A

12

商业房地产投资选址时，所遵循的原则中不包括的是（ ）原则。

A.

配套完备

B.

最短时间

C.

区位易达性

D.

接近购买力

标准答案 :

A

13

写字楼建设用地的最主要的获取方式是（ ）。

A.

竞买

B.

行政划拨

C.

投标

D.

协议

标准答案 :

A

14

下列不属于写字楼投资的特点的是（　 ）。

A.

主要取决于服务业的发展

B.

呈现带状或组团化分布

C.

经营方式多样，并以出售为主

D.

多为现代化的高楼，内部配置要求严格

标准答案 :

C

15

旅游房地产投资中最具有决定性的因素是（ ）。

A.

旅游业

B.

区位

C.

产品和服务

D.

优惠政策

标准答案 :

A

二、多选题 （本大题共5小题，每小题1分，共5分）

16

从物理形态上划分，作为房地产投资对象的房地产资产的类型主要有 ( )。

A.

商住楼

B.

土地

C.

在建工程

D.

写字楼

E.

建成后的物业

标准答案 :

BCE

17

提高贷款利率对房地产市场的影响主要有( )。

A.

导致房地产实际价值下降

B.

导致房地产实际价值上升

C.

加大投资者债务负担

D.

抑制房地产市场需求

E.

增加房地产市场需求

标准答案 :

ACD

18

关于房地产开发企业所得税的说法，正确的有（ ）。

A.

应纳税所得额=收入总额-不征税收入-免税收入-各项扣除-允许弥补的以前年 度亏损

B.

所得税应纳税额=应纳税所得额×适用税率

C.

企业所得税按预售收入一定比例预先缴纳，待开发项目竣工后再进行所得税 清算

D.

企业所得税税率的高低与项目所在城市的级别有关

E.

企业所得税税率为 25%

标准答案 :

ACE

19

在一个房地产项目进行风险分析的过程中，风险评价的主要任务是 （ ）。

A.

选出最佳方案

B.

检验各风险因素

C.

对评价指标的影响

D.

对风险对策的建议

E.

定量确定风险大小

标准答案 :

ABCD

20

下列关于内部收益率的表述中，正确的有( )。

A.

内部收益率反映了项目的动态盈利能力

B.

内部收益率是当项目寿命期终了时，所有投资正好被收回的收益率

C.

当内部收益率高于目标收益率时，投资项目是可行的

D.

如果使用贷款，且项目盈利，则全投资的内部收益率要高于资本金内部 收益率

E.

内部收益率越高，投资风险就越小

标准答案 :

ABC

一、单选题 （本大题共15小题，每小题1分，共15分）

1

规划设计费/基础设施建设费属于房地产开发投资中的（ ）。

A.

前期工程费

B.

土地开发费

C.

房屋开发费

D.

管理费

标准答案 :

A

2

在酒店项目可行性研究阶段，用每间客房的综合投资乘以客房数来估算一座酒店的总投资，属于（ ）。

A.

单元估算法

B.

单位指标估算法

C.

概算指标法

D.

工程量近似匡算法

标准答案 :

A

3

房屋开发费中的基础设施建设费是指建筑物的2m以外和项目（ ）范围内的各种管线、道路工程的建设费用。

A.

黄线

B.

紫线

C.

蓝线

D.

红线

标准答案 :

D

4

物业可以获得的最大租金收入可以称为（　 ）。

A.

有效毛收入

B.

潜在毛租金收入

C.

实际租金收入

D.

其他收入

标准答案 :

B

5

在房地产开发投资中，属于财务费用的是（ ）。

A.

折旧费

B.

审计费

C.

金融机构手续费

D.

无形资产摊销费

标准答案 :

C

6

SWOT分析是强调（ ）分析。

A.

优势与机会、劣势与威胁

B.

劣势与威胁、优势与机会

C.

优势与劣势、机会与威胁

D.

优势与威胁、劣势与机会

标准答案 :

C

7

（ 　）是收集一手资料时最普遍采用的手段。

A.

面访

B.

问卷

C.

观察

D.

座谈

标准答案 :

B

8

按（ 　）细分，房地产市场可分为房地产自用市场和房地产投资市场。

A.

用途

B.

购买目的

C.

目标市场

D.

权属交易内容

标准答案 :

B

9

下列不属于房地产投资环境调查和预测的内容的是（ 　）。

A.

政治和法律环境

B.

竞争性物业发展状况

C.

经济环境

D.

生活设施环境

标准答案 :

B

10

下列关于房地产市场特性的表述中，说房地产市场具有（　 ）是不正确的。

A.

供给非同质性

B.

需求多样性

C.

竞争充分性

D.

交易复杂性

标准答案 :

C

11

房地产的（ 　），决定了房地产市场是地区性的市场。

A.

不可移动性

B.

适应性

C.

各异性

D.

相互影响性

标准答案 :

A

12

下列不属于影响房地产市场分析限度的因素的是（ 　）。

A.

费用限制

B.

时间限制

C.

区域限制

D.

技能限制

标准答案 :

C

13

下列各项费用中，不属于开发项目前期工程费的是（ 　）。

A.

三通一平费用

B.

工程造价咨询费

C.

可行性研究费用

D.

水文地质勘探费

标准答案 :

B

14

产生房地产价格泡沫的直接诱因是（ 　 ）。

A.

土地稀缺

B.

城市化进程快

C.

投机需求膨胀

D.

过度放贷

标准答案 :

C

15

对于房地产开发企业而言，购买土地使用权是一种（ ）。

A.

固定资产投资

B.

无形资产投资

C.

建安投资

D.

市政设施投资

标准答案 :

B

二、判断题 （本大题共5小题，每小题1分，共5分）

16

房地产市场分析是房地产投资分析的初始一环，也是重要的一环。

标准答案 :

正确

17

商业房地产作为商业服务业的生产资料，具有较强的投资性，其价值取决于所经营的行业与经营能力。因此，商业房地产是房地产、商业和资本的综合体。

标准答案 :

正确

18

住宅是家庭或个人的基本生活资料，属于生活必需品，因此，有关政府对住宅投资的干预较多较深入。

标准答案 :

正确

19

我国的土地市场总体上是由国家直接经营的垄断市场。

标准答案 :

正确

20

在商业房地产开发投资中，商业研究是市场调研中主要和基础性工作。

标准答案 :

正确

一、单选题 （本大题共20小题，每小题2分，共40分）

1

开发项目全部投资的内部收益率表明了（ 　 ）。

A.

项目投资所能支付的最高贷款利率

B.

将未来收益或收入转换成现值的收益率

C.

投资者每年所获得的或期望获得的收益率

D.

项目年净收益与项目投资的资本价值之比

标准答案 :

A

2

房地产投资信托基金的特征不包括（ ）。

A.

现金回报较低

B.

市场价值稳定

C.

投资物业类型少且风险大

D.

流动性好

标准答案 :

B

3

房地产投资信托基金（REITs）的市场风险是指（ ）。

A.

REITs公司经营能力不同所导致的收益差别

B.

REITs证券价格在交易场所的变化给投资者带来的风险

C.

市场利率变化给REITs的实际收益带来的损失

D.

REITs规模大小不同所导致的市场认可度差别

标准答案 :

B

4

下列属于房地产开发直接投资的是（ 　 ）。

A.

购买房地产开发、投资企业的债券、股票

B.

购买房地产投资信托公司的股份

C.

购买房地产抵押支持证券（MBS）

D.

购买一座正在运营的高尔夫球场

标准答案 :

D

5

对经营期不同的房地产投资方案进行比选时，应采用的方法是（ ）。

A.

等额年值法

B.

差额投资内部收益率法

C.

净现值法

D.

等额年费用法

标准答案 :

A

6

某房地产开发项目的总成本为 80000 万元，其中财务费用为 8000 万元， 建设周期为 3 年，利润总额为 25000 万元，则该项目的投资利润率是( )。

A.

10．42％

B.

11．57％

C.

31．25％

D.

34．72％

标准答案 :

C

7

按（ 　）细分，房地产市场可分为房地产自用市场和房地产投资市场。

A.

用途

B.

购买目的

C.

目标市场

D.

权属交易内容

标准答案 :

B

8

某房地产开发项目拟有三个投资方案，若对这三个方案的经济合理性进行比较，则比较的基础是该项目的（　 ）。

A.

损益表

B.

资金来源与运用表

C.

资本金现金流量表

D.

全投入现金流量表

标准答案 :

D

9

某房地产开发项目的开发周期为4年，其中前期工作为0.5年，建设期为2.5年，销售期为1年，建造成本估算为10000万元（不含利息），在建设期内均匀投入全部建造成本由银行贷款提供，贷款年利率为6%，按季计息，则该项目建造成本的利息是（ ）万元。

A.

755.54

B.

772.84

C.

1400.88

D.

1433.90

标准答案 :

B

10

在某房地产开发项目建设过程中，如果不能如期取得政府的相关许可，则该房地产开发项目将面临（ ）。

A.

政策风险

B.

市场风险

C.

财务风险

D.

信用风险

标准答案 :

A

11

房地产投资方案比选通常是在（ ）之间进行。

A.

独立方案

B.

互斥方案

C.

净现值法

D.

等额年费用法

标准答案 :

B

12

土地有偿有限期制度决定了工业房地产投资的最高获益期限是（ ）。

A.

40年

B.

50年

C.

60年

D.

70年

标准答案 :

B

13

住宅投资选址时，不是太重视的因素是（ ）。

A.

繁华程度

B.

交通便利

C.

配套完备

D.

环境良好

标准答案 :

A

14

按其相互之间的经济关系，房地产投资项目方案大致可划分的类型中不包括（ ）。

A.

互斥方案

B.

关联方案

C.

独立方案

D.

混合方案

标准答案 :

B

15

下列风险中属于系统风险的是( )。

A.

A.收益现金流风险

B.

市场供求风险

C.

未来运营费用风险

D.

持有期 风险

标准答案 :

B

16

下列不属于写字楼投资的特点的是（　 ）。

A.

主要取决于服务业的发展

B.

呈现带状或组团化分布

C.

经营方式多样，并以出售为主

D.

多为现代化的高楼，内部配置要求严格

标准答案 :

C

17

商业房地产的价值主要取决于（ ）。

A.

投资者的支付能力

B.

所经营的行业与经营能力

C.

投入的成本

D.

所处的城市

标准答案 :

B

18

权益性房地产投资信托基金的主要收入来源于其拥有业务的（ ）。

A.

增值收入

B.

销售收入

C.

自营收入

D.

租金收入

标准答案 :

D

19

以收益性物业的出租、经营管理和开发为主营业务的房地产投资信托基金（REITs）类型是（ ）REITs。

A.

权益型

B.

抵押型

C.

多重合伙

D.

伞型合伙

标准答案 :

A

20

一般来说，投资于房地产信托基金（REITs）的风险比直接投资于房地产的风险要小得多，这主要是因为REITs具有（ ）。

A.

较高的收益性

B.

较强的流动性

C.

直接融资的功能

D.

抵御通货膨胀影响的功能

标准答案 :

B

二、多选题 （本大题共10小题，每小题3分，共30分）

21

下列房地产市场预测方法中，属于因果预测法的有( )。

A.

时间序列法

B.

回归分析法

C.

相关分析法

D.

德尔菲法

E.

集体判断法

标准答案 :

BC

22

房地产投资风险的处置方法包括（ ）

A.

风险回避

B.

风险预控

C.

风险转移

D.

风险分析

E.

风险组合

标准答案 :

ABCE

23

降低房地产投资变现风险的对策有( )等。

A.

向保险公司投保房地产投资保险 B. C. D. E.

B.

关注通货膨胀对购买力的影响

C.

搭配不同房地产投资种类比例

D.

选好房地产投资地段

E.

选择容易分割出售的房地产项目进行投资

标准答案 :

CDE

24

房地产开发项目的主要不确定性因素有（ ）。

A.

开发期和租售期

B.

权益投资比率

C.

资本化率

D.

贷款利率

E.

运营费用

标准答案 :

ACD

25

下列关于资产负债率的表述中，正确的是（ ）。

A.

表明了负债占资产的比例

B.

反映了项目的财务风险程度

C.

资产负债率越高，则企业应变能力越强

D.

属于长期偿债能力指标

E.

房地产开发企业的资产负债率一般较高

标准答案 :

BDE

26

编制房地产投资计划与资金筹措表之前，应先编制（ ）。

A.

现金流量表

B.

利润表

C.

资金使用计划

D.

资金筹措计划

E.

资金来源与运用表

标准答案 :

CD

27

房地产项目的最主要的资金来源包括（ ）三项

A.

资本金

B.

预租售收入

C.

国家补贴

D.

融资租赁

E.

借贷资金

标准答案 :

ABE

28

按照融入资金承担风险和获得报酬的方式不同，可以将资金融通划分为 ( )。

A.

直接融资

B.

间接融资

C.

权益融资

D.

债务融资

E.

安全融资

标准答案 :

CD

29

在对互斥方案进行直接比选时，必须具备的可比条件有（ ）。

A.

被比较方案的投资额相同或相近

B.

被比较方案具有相同的不确定因索

C.

被比较方案的费用及效益计算口径一致

D.

被比较方案具有相同的计算期

E.

被比较方案现金流量具有相同的时间单位

标准答案 :

CDE

30

下列对房地产置业投资风险的表述正确的是（）

A.

A.高价买进的房地产，由于种种原因只能以较低的价格卖出；

B.

尽管卖出价高于买入价，但是卖出价低于预期价格；

C.

垫支房地产商品的货币资金由于某种原因遭受损失未能收回；

D.

由于通货膨胀、工期延长等原因使投资目标不能实现

E.

由于财务等方面原因，在违背自己意愿情况下抛售房地产

标准答案 :

ABCE

三、判断题 （本大题共5小题，每小题3分，共15分）

31

通货膨胀对房地产投资只有负面影响，没有正面影响。

标准答案 :

错误

32

债务融资的资金供给方与投资者共同承担投资风险，所希望获得的报酬是项目投资所形成的可分配利润。

标准答案 :

错误

33

住宅的需求稳定性较高，受环境的影响不大。

标准答案 :

错误

34

房地产金融资产投资具有一般房地产投资所共有的特征，都具有较高的收益和风险水平。

标准答案 :

错误

35

在房地产开发项目的前期评估阶段，容积率和建筑面积属于不确定性因素。

标准答案 :

正确

四、名词解释题 （本大题共2小题，每小题5分，共10分）

36

差额投资内部收益率

标准答案 :

是两个方案各期净现金流量差额的现值之和等于 零时的折现率。

37

房地产开发投资

标准答案 :

是指投资者从购买土地使用权开始，经过项目策划、规划 设计和施工建设等过程获得房地产商品，然后将其推向市场，转让给新的投资者 或使用者，并通过转让过程收回投资，实现开发商收益目标的投资活动。

五、简答题 （本大题共1小题，每小题5分，共5分）

38

房地产投资互斥方案怎样选择比选指标？

标准答案 :

1. 对于计算期相同的互斥方案，可用净现值、差额投资内部收益率或等额 年值指标进行比选。 （2）对于计算期不同的互斥方案项目，一般采用等额年值指标进行比选。 （3）对于计算期较短的出售型房地产项目，可直接用利用总额、投资利润率 等静态指标进行比选。 （4）对于效益相同或基本相同的互斥项目，可采用费用现值或等额年费用指 标进行比选。

一、单选题 （本大题共20小题，每小题1分，共20分）

1

已知某房地产投资项目的购买投资为4500万元，流动资金为500万元，如果投资者投入权益资本为1500万元，经营期内年平均利润总额为650万元，年平均税后利润为500万元，该投资项目的投资利润率为（ 　）。

A.

13.0%

B.

33.3%

C.

43.3

D.

4.4%

标准答案 :

A

2

某房地产投资项目，资产为6000万元，负债为3500万元，流动资产总额为3000万元，流动负债总额为1500万元。则该项目的速动比率是（ ）。

A.

80％

B.

120％

C.

171％

D.

200％

标准答案 :

A

3

某房地产开发项目的开发周期为4年，其中前期工作为0.5年，建设期为2.5年，销售期为1年，建造成本估算为10000万元（不含利息），在建设期内均匀投入全部建造成本由银行贷款提供，贷款年利率为6%，按季计息，则该项目建造成本的利息是（ ）万元。

A.

755.54

B.

772.84

C.

1400.88

D.

1433.90

标准答案 :

B

4

物业可以获得的最大租金收入可以称为（　 ）。

A.

有效毛收入

B.

潜在毛租金收入

C.

实际租金收入

D.

其他收入

标准答案 :

B

5

在酒店项目可行性研究阶段，用每间客房的综合投资乘以客房数来估算一座酒店的总投资，属于（ ）。

A.

单元估算法

B.

单位指标估算法

C.

概算指标法

D.

工程量近似匡算法

标准答案 :

A

6

下列不属于房地产项目投资经营收入的是（　 ）。

A.

销售收入

B.

出租收入

C.

自营收入

D.

潜在收入

标准答案 :

B

7

产生房地产价格泡沫的直接诱因是（ 　 ）。

A.

土地稀缺

B.

城市化进程快

C.

投机需求膨胀

D.

过度放贷

标准答案 :

C

8

SWOT分析是强调（ ）分析。

A.

优势与机会、劣势与威胁

B.

劣势与威胁、优势与机会

C.

优势与劣势、机会与威胁

D.

优势与威胁、劣势与机会

标准答案 :

C

9

当新婚家庭1000个时，住宅的销售量为80套；若新婚家庭有10万个时，住宅的需求量为（　 ）套。

A.

80

B.

8000

C.

1000

D.

100000

标准答案 :

B

10

如果同一地区住宅物业的售价持续大幅上涨，那么住宅物业的出租需求就会（　 ）。

A.

减少

B.

增加

C.

不变

D.

同步递减

标准答案 :

B

11

工业房地产投资中最具有决定性的因素是（ ）。

A.

产业

B.

区位

C.

产品和服务

D.

优惠政策

标准答案 :

A

12

下列不属于旅游房地产投资的特点的是（　 ）。

A.

强调与旅游资源的融合

B.

投资规模大、强度高

C.

客户分布集中，易于管理

D.

旅游资源的保护优先于房地产开发经营

标准答案 :

C

13

旅游房地产投资中最具有决定性的因素是（ ）。

A.

旅游业

B.

区位

C.

产品和服务

D.

优惠政策

标准答案 :

A

14

一般情况下，与同等条件下的一手商铺相比较，二手商铺的投资风险（ ）。

A.

不清楚

B.

相同

C.

小

D.

大

标准答案 :

C

15

一手商铺投资与二手商铺投资之间相同的地方是（ ）。

A.

风险较小

B.

交易时间短

C.

谈判地位平等

D.

对专业和经验要求高

标准答案 :

D

16

如果同一地区商铺的售价持续大幅上涨，那么商铺的出租需求就会（　 ）。

A.

减少

B.

增加

C.

不变

D.

同步递减

标准答案 :

B

17

住宅自住型置业投资与投资型置业投资之间相同的地方是（ ）。

A.

投资对象

B.

投资目的

C.

物业的使用者

D.

影响因素

标准答案 :

A

18

一、二手住宅购置性联动投资主要发生在房地产（ ）。

A.

一二级市场

B.

二三级市场

C.

一三级市场

D.

一二三市场

标准答案 :

B

19

下列选项中不是房地产置业投资目的的是（ 　 ）。

A.

自用

B.

获得经常性租金收入

C.

获得转售收益

D.

获得开发利润

标准答案 :

D

20

投资者通过房地产投资，可以获得（ 　 ）的收益和资本增值。

A.

固定性

B.

经常性

C.

偶然性

D.

不确定性

标准答案 :

B

二、判断题 （本大题共10小题，每小题2分，共20分）

21

在搜集资料的过程中，会涉及一手资料和二手资料，但首先要搜集和利用二手资料。

标准答案 :

正确

22

旅游房地产投资属于一种高端房地产投资类型，对投资者的要求较高。

标准答案 :

正确

23

即使某区域房地产总体市场不存在供需缺口，也不能说明该区域缺乏投资机会。

标准答案 :

正确

24

旅游房地产投资在产品开发上要求精细化，在开发建设的同时一定要做好土地资源、旅游景观的保护和维护工作。

标准答案 :

正确

25

在商业房地产开发投资中，商业研究是市场调研中主要和基础性工作。

标准答案 :

正确

26

商业房地产价格高，变现不容易，出租难度大，但一般租期较长、租金收入较高且稳定，因此，收益和风险相对较高。

标准答案 :

正确

27

多数国家在住宅租赁关系中倾向于保护业主，保护投资者的权益。

标准答案 :

错误

28

住宅投资在选址上强调的是宜居，要求交通便利、环境适宜、配套完备、治安良好。

标准答案 :

正确

29

房地产投资项目的收益易受周边环境变化的影响，同时房地产投资项目也会对周边环境产生较大的影响。

标准答案 :

正确

30

可行性分析十分重要，但它只是投资分析的起点或其中的一个重要阶段。

标准答案 :

正确

三、名词解释题 （本大题共5小题，每小题3分，共15分）

31

房地产投资风险

标准答案 :

是从事房地产投资而造成的损失的可能性大小，这种损 失包括所投入资本的损失与预期收益未达到的损失。

32

敏感性分析

标准答案 :

是研究和预测项目的主要变量发生变化时，导致项目投资效 益的主要经济评价指标发生变动的敏感程度的一种分析方法。

33

盈亏平衡分析

标准答案 :

是在完全竞争或垄断竞争的市场条件下，研究房地产投资 项目产品成本、产销量与盈利的平衡关系。

34

经济分析

标准答案 :

又称经济费用效益分析，是按照合理配置稀缺资源和社会可持 续发展的原则，从国民经济角度出发，采用社会折现率、影子价格等国民经济评 价参数，分析项目投资的经济效率和对社会福利所做出的贡献，评价项目的经济 合理性。

35

差额投资内部收益率

标准答案 :

是两个方案各期净现金流量差额的现值之和等于 零时的折现率。

四、简答题 （本大题共5小题，每小题5分，共25分）

36

简述房地产风险分析的步骤

标准答案 :

（1）选择风险分析使用的投资项目的经济评价指标； （2）列出需要进行风险分析的不确定性因素，此因素应是所有因素中最为不 确定的，同时将其余因素假设为是确定因素； （3）分析确定这个不确定性因素的变化范围，并将该不确定性因素的变化范 围缩小为几个值，且对每一个值确定其概率，列出概率分布表。 （4）根据概率分布，计算上述条件下该经济评价指标的期望值、标准方差、 置信区间和置信概率等，由此来分析某一投资项目的风险大小和盈利的把握程度。

37

简述第一手资料及第二手资料的含义及其区别。

标准答案 :

第一手资料：专门为要调查而特地搜集或实验而得的统计资料，往往需要时 才收集，通常要对人力、物力专门组织，并重视现场调查人员的选拔和培训工作， 以确保调查人员能按规定进度和方法取得所需资料 第二手资料：原始资料经过整理后所形成的可为他人利用的资料或其他项目 已经拥有的资料，往往是不断地、定期地搜集，经常先于项目存在，是广为人知 的资料。

38

经济分析与财务分析的区别。

标准答案 :

39

简述房地产市场调查的含义及程序。

标准答案 :

房地产市场调查是以房地产为特定对象，对相关的市场信息进行系统的收集、 整理、记录和分析，对房地产市场进行研究和预测，并最终为房地产投资项目提 供决策服务的一种活动。 房地产市场调查的程序：（1）提出问题，确定调查的目的；（2）决定收集 资料的方法；（3）设计调查表；（4）选样；（5）数据处理、分析与解释；（6） 提出调查报告。

40

房地产投资互斥方案怎样选择比选指标？

标准答案 :

（1）对于计算期相同的互斥方案，可用净现值、差额投资内部收益率或等额 年值指标进行比选。 （2）对于计算期不同的互斥方案项目，一般采用等额年值指标进行比选。 （3）对于计算期较短的出售型房地产项目，可直接用利用总额、投资利润率 等静态指标进行比选。 （4）对于效益相同或基本相同的互斥项目，可采用费用现值或等额年费用指 标进行比选。

五、计算题 （本大题共2小题，每小题10分，共20分）

41

某购物中心开发项目规划建设用地面积为 10000m2，总建筑面积为 15000m2。预计项目开发建设周期为 2 年，总投资为 13500 万元（不包括贷款利息）。项目第 l 年投资 8100万元，其中资本金为 5400 万元，其余为甲银行贷款；项目第 2 年投资 5400 万元，全部为甲银行贷款；甲银行贷款年利率为 9.0%，按年复利计息，项目竣工时一次性还清本息。项目竣工后开发商将购物中心用于出租经营，且立即向乙银行申请抵押贷款以偿还甲银行贷款本息，乙银行贷款期限为 3 年、年利率为 7.0%，按年付息、到期还本。购物中心的可出租面积为总建筑面积的 70%，采用基础租金加百分比租金形式出租，基础租金不随时间变化，百分比租金为超额营业额的 10%。预计购物中心的出租率为 95%，年超额营业额为 10000万元。购物中心的运营成本为毛租金收入的 35%。开发商于项目运营 3 年后整体转售，净转售收入是年净经营收入的 9.5 倍。假设投资和贷款发生在年初，收入、运营成本和还款均发生在年末，不考虑所得税及其他税收。请回答：若开发商要求的自有资金目标收益率为20%，则购物中心的年最低基础租金为每平米多少元（精确到个位）?

标准答案 :

解法一：设最低基础租金为 x，求最低基础租金

(1)计算各年净现金流量

1)第 1 年投资 8100 万元，其中自有资金为 5400 万元

贷款：(8100-5400)万元=2700 万元

净现金流量=2700-5400-2700=-5400 万元

2)第 2 年年初：投资=-5400 万元;甲银行贷款 5400 万元

净现金流量=-5400+5400=0 万元

3)第 3 年年初：

归还甲银行贷款=2700×(1+9%)2+5400(1+9%)=9093.87 万元

乙银行贷款=9093.87 万元

净现金流量=-9093.87+9093.87=0 万元

4)第 3、4 年年末：

利息=9093.87×7%=636.57 万元

经营收入=1.5×70%×95%×x+10000×10%=(0.9975x+1000)万元

营运成本= (0.9975x+1000)×35%万元

净现金流量=(0.9975x+1000)×65%-636.57 万元

5)第 5 年年末：

还本付息=636.57+9093.87=9730.44 万元

经营收入=(0.9975x+1000)万元

营运成本=(0.9975x+1000)×35%万元

转售收入=(0.9975x+1000)×65%×9.5 万元

净现金流量=(0.9975x+1000)×65%+(0.9975x+1000)×65%×9.5-9730.44=(0.9975x+1000)×65%×10.5-9730.44 万元

(2)求基础租金

令 NPV＝-5400+[（0.9975x+1000）×65%-636.57][(P/F,20%,3)+(P/F,20%,4)]+[（0.9975x+1000）×65%×10.5-9730.44]×(P/F,20%,5)＝0

得：x＝1915（元/m2）

解法二：

42

某房地产开发项目的占地面积为 8000m2，土地使用权年期为 40 年，总建筑面积50000m2，其中服务式公寓 35000m2，商务、办公、餐饮、健身娱乐等服务用房 5000m2，地下车位 230 个（10000m2）。项目建设期为 3 年，总投资额为 35000 万元（不包括贷款利息），其中自有资金占 35%，其余投资来源于贷款和预售收入：第一年投入资金 9000 万元，全部为自有资金；第二年投入资金 13250 万元，其中 3250 万元为自有资金；第三年投入资金 12750

万元。该项目的住宅与停车位从第二年开始销售，第二、三、四年的净销售收入分别为 7750万元、12600 万元、21650 万元，第四年末全部售完；服务用房在第五年开始出租，出租率为 90%，每平米年租金为 3000 元，运营成本为租金收入的 20%；服务用房的残值为 20 万元。假设：投入全部发生在年初，收入发生在年末且可以全部再投入，贷款按年计复利，本息从第四年初开始偿还；在整个出租期内，出租率、租金、运营成本均维持不变；该项目的贷款年利率为 10%、投资者全部投资和自有资金的目标收益率分别为 15%和 25%。在贷款利息最少条件下，求：

（1）该项目的借款计划和还款计划。

（2）该项目投资静态回收期。

（3）该项目自有资金财务净现值。

标准答案 :

解：自有资金投入总额=35000×35％=12250 万元

第一年初投入 9000 万元；

第二年初投入 13250 万元，其中 3250 万元为自有资金，10000 万元贷款；

第二年末收入 7750万元，全部与第三年初投入，因此第三年初贷款额=12750-7750= 5000万元；

第三年末收入 12600 万元，全部与第四年初用于偿还贷款；

第四年末收入 21650 万元，足以偿还剩余贷款，并有余额；

第五年末开始每年营业收入 3000×90％×5000×=1350 万元；

每年营业成本 1350×20%=270 万元

第四十年末，最后一年收入租金后，剩余残值 20 万元。

（1）第四年初偿还贷款时，贷款本息合计 10000×(1+10％)2+5000×(1+10％)=17600 万元

还款 12600 万元，仍需偿还 5000 万元。

第五年初偿还剩余贷款 5000×(1+10％)=5500 万元

因此借款计划为第二年初借款 10000 万元，第三年初借款 5000 万元。

还款计划为第四年初偿还 12600 万元，第五年初偿还剩余 5500 万元。

一、单选题 （本大题共30小题，每小题2分，共60分）

1

住宅投资选址时，不是太重视的因素是（ ）。

A.

繁华程度

B.

交通便利

C.

配套完备

D.

环境良好

标准答案 :

A

2

在写字楼租户的选择上，不属于在选择中需要特别注意的基本因素是（ ）。

A.

租户的数量

B.

租户的地域分布

C.

租户的信誉

D.

租户所处行业的前景

标准答案 :

B

3

房地产投资信托基金的特征不包括（ ）。

A.

现金回报较低

B.

市场价值稳定

C.

投资物业类型少且风险大

D.

流动性好

标准答案 :

B

4

投资项目的盈亏平衡分析是指在一定的市场环境、生产能力及经营管理 条件下，对产品的（ ）进行相互关系分析的一种不确定性分析方法。

A.

产量、价格、成本

B.

产量、利润、价格

C.

产量、成本、利润

D.

成本、利润、价格

标准答案 :

C

5

风险型决策常用的决策准则是（ ）。

A.

期望值

B.

评价指标

C.

悲观准则

D.

乐观准则

标准答案 :

A

6

在某房地产开发项目建设过程中，如果不能如期取得政府的相关许可，则该房地产开发项目将面临（ ）。

A.

政策风险

B.

市场风险

C.

财务风险

D.

信用风险

标准答案 :

A

7

目前我国房地产开发企业债务融资的主要资金来源是（ ）。

A.

银行信贷

B.

投资信托

C.

民间借贷

D.

租赁融资

标准答案 :

A

8

在房地产投资项目的不确定性分析中，最高土地价格分析属于（ ）。

A.

临界点分析

B.

期望值分析

C.

敏感性分析

D.

概率分析

标准答案 :

C

9

下列房地产投资方式中，属于房地产实物资产投资形式的是（ ）。

A.

购买房地产股票

B.

购买商铺

C.

购买房地产债券

D.

购买住房抵押支持证券

标准答案 :

B

10

确定型决策的决策准则是（ ）。

A.

期望值

B.

评价指标

C.

悲观准则

D.

乐观准则

标准答案 :

B

11

某物业的月租金收入为 10 万元，经营费用占租金收入的 50%，年还本付 息数额相当于经营费用的 1/3，那么，该物业投资的还本付息比率为( )。

A.

2

B.

1.5

C.

3

D.

1

标准答案 :

C

12

房地产开发是一项综合性经济活动，投资额大，建设周期长，涉及面广。要想使开发项目达到预期的经济效果，必须首先做好（　 ）工作。

A.

项目策划

B.

项目方案的设计

C.

可行性研究

D.

成本收益分析

标准答案 :

C

13

已知某房地产投资项目折现率为 ll％时，净现值为 1700 万元，折现率 为 12％时，净现值为-870 万元。则该投资项目的内部收益率是( )。

A.

11．12％

B.

11．36％

C.

11．66％

D.

12．95％

标准答案 :

C

14

下列属于房地产投资经济分析所使用的参数的是（ ）

A.

影子价格

B.

财务净现值

C.

市场价格

D.

基准收益率

标准答案 :

A

15

在房地产开发投资中，属于财务费用的是（ ）。

A.

折旧费

B.

审计费

C.

金融机构手续费

D.

无形资产摊销费

标准答案 :

C

16

现在借入500元，年利率为10%，两年后的实际经济价值等于（　 ）元。

A.

605

B.

600

C.

650

D.

550

标准答案 :

A

17

某房地产开发项目，经过测算得出如下数据：如果市场前景好将产生5680万元净现值；如果市场状况一般将产生2450万元净现值；如果市场前景不好，则将产生一3680万元净现值，经分析市场前景为：好的概率为45％；一般概率为35％；不好的概率为20％。则该项目的期望值为（ ）万元。

A.

2677.50

B.

3680.60

C.

4003.50

D.

5356. 80

标准答案 :

A

18

某房地产公司想弄清楚广告和销售之间的关系而进行的调查属于 （）

A.

探测性调查

B.

描述性调查

C.

因果性调查

D.

预测性调查

标准答案 :

C

19

下列投资行为中，不属于房地产间接投资的是（ ）。

A.

购买房地产公司股票

B.

购买房地产公司债券

C.

购买房地产投资信托基金

D.

购买存量商品住房

标准答案 :

D

20

下列关于房地产市场特性的表述中，说房地产市场具有（　 ）是不正确的。

A.

供给非同质性

B.

需求多样性

C.

竞争充分性

D.

交易复杂性

标准答案 :

C

21

现金流量表可以用来进行房地产开发项目的（ ）分析。

A.

财务盈利能力

B.

清偿能力

C.

资金平衡情况

D.

营运能力

标准答案 :

A

22

某房地产投资项目现有A、B两种方案，开发经营期分别为3、4年，其目标收益率均为12％，净现值分别为l20、150万元，对两方案进行比选，则最优方案的等额年值为（ ）万元。

A.

39.5l

B.

49.39

C.

49.96

D.

62.45

标准答案 :

C

23

某公司以 120 万元购买了 150 ㎡的写字楼单元用于出租，如果合同租金为 每年 20 万元，业主需支出的年维修管理费为 5 万元，房产税、营业税等税费支 出为 2 万元/年，则该写字楼投资的年收益率为( )。

A.

7.5%

B.

10.8%

C.

12.5%

D.

15.0%

标准答案 :

B

24

房地产置业投资项目的不确定性因素不包括( )。

A.

购买价格

B.

容积率及有关设计参数

C.

空置率

D.

运营费用

标准答案 :

B

25

工业房地产投资选址时，不属于重点考虑的基本因素的是（ ）。

A.

接近原材料供应基地

B.

接近人才和劳动力供应地

C.

接近商业设施

D.

接近产品销售市场

标准答案 :

C

26

房地产投资方案比选中常用的动态指标不包括（ ）。

A.

净现值

B.

净现值率

C.

差额投资内部收益率

D.

差额投资收益率

标准答案 :

D

27

以开发居住物业见长的房地产开发企业，在其经营策略中投资一定比例的商业物业，这是通过投资项目的（ ）组合来提高收益、降低风险。

A.

地理区域

B.

时间分布

C.

物业类型

D.

收益形式

标准答案 :

C

28

某房地产开发项目的总成本为 80000 万元，其中财务费用为 8000 万元， 建设周期为 3 年，利润总额为 25000 万元，则该项目的投资利润率是( )。

A.

10．42％

B.

11．57％

C.

31．25％

D.

34．72％

标准答案 :

C

29

以收益性物业的出租、经营管理和开发为主营业务的房地产投资信托基金（REITs）类型是（ ）REITs。

A.

权益型

B.

抵押型

C.

多重合伙

D.

伞型合伙

标准答案 :

A

30

下列不属于房地产投资环境调查和预测的内容的是（ 　）。

A.

政治和法律环境

B.

竞争性物业发展状况

C.

经济环境

D.

生活设施环境

标准答案 :

B

二、多选题 （本大题共10小题，每小题4分，共40分）

31

某笔房地产开发贷款的综合风险度与( )直接相关。

A.

贷款额

B.

企业信用等级

C.

自有资金数量

D.

项目风险等级

E.

贷款期限

标准答案 :

ABDE

32

房地产市场区别于一般商品市场的特性主要有（）。

A.

竞争性

B.

垄断性

C.

外部性

D.

均衡性

E.

信息不对称性

标准答案 :

BCE

33

土地影子价格由土地机会成本与新增资源消耗构成，在实际征地费用中 属于机会成本性质的费用是（ ）

A.

征地搬迁费

B.

安置补偿费

C.

青苗补偿费

D.

征地补偿费

E.

新菜地开发基金

标准答案 :

CD

34

在下列房地产投资行为中，体现房地产置业投资特点的有（）。

A.

买地-建房-卖房

B.

买房-经营

C.

买房-出租-转售

D.

买房-出租

E.

买地-开发-转让

标准答案 :

BCD

35

在对互斥方案进行直接比选时，必须具备的可比条件有（ ）。

A.

被比较方案的投资额相同或相近

B.

被比较方案具有相同的不确定因索

C.

被比较方案的费用及效益计算口径一致

D.

被比较方案具有相同的计算期

E.

被比较方案现金流量具有相同的时间单位

标准答案 :

CDE

36

在一个房地产项目进行风险分析的过程中，风险评价的主要任务是 （ ）。

A.

选出最佳方案

B.

检验各风险因素

C.

对评价指标的影响

D.

对风险对策的建议

E.

定量确定风险大小

标准答案 :

ABCD

37

下列报表中，属于房地产开发项目基本财务报表的有( )。

A.

资产负债表

B.

现金流量表

C.

借款还本付息估算表

D.

资金来源与运用表

E.

利润表

标准答案 :

ABDE

38

从房地产市场自然周期和投资周期之间的关系来看，投资周期滞后于市 场自然周期变化的情况出现在（ ）。

A.

第一阶段

B.

第二阶段初期

C.

第三阶段初期

D.

第三阶段

E.

第四阶段

标准答案 :

AB

39

房地产间接投资的形式主要有( )。

A.

投资房地产信托基金

B.

购买住房抵押支持证券

C.

购买房地产企业债券

D.

购买物业用于出租经营

E.

购买土地进行开发

标准答案 :

ABC

40

按照融入资金承担风险和获得报酬的方式不同，可以将资金融通划分为 ( )。

A.

直接融资

B.

间接融资

C.

权益融资

D.

债务融资

E.

安全融资

标准答案 :

CD

一、多选题 （本大题共3小题，每小题1分，共3分）

1

按照用途的不同，物业可以分为( )。

A.

居住物业

B.

商业物业

C.

工业物业

D.

出租物业

E.

土地

标准答案 :

ABC

2

房地产开发投资中的销售税金，又称“两税一费”，包括( )。

A.

营业税

B.

教育费附加

C.

城市维护建设税

D.

房产税

E.

土地使用费

标准答案 :

ABC

3

下列关于资产负债率的表述中，正确的是（ ）。

A.

表明了负债占资产的比例

B.

反映了项目的财务风险程度

C.

资产负债率越高，则企业应变能力越强

D.

属于长期偿债能力指标

E.

房地产开发企业的资产负债率一般较高

标准答案 :

BDE

二、简答题 （本大题共2小题，每小题1分，共2分）

4

简述房地产开发应遵循的原则。

标准答案 :

略

5

基本财务报表的含义和作用是什么？

标准答案 :

略

三、判断题 （本大题共5小题，每小题1分，共5分）

6

房地产金融资产投资者都不直接参与有关投资管理工作。

标准答案 :

错误

7

深万科、华远地产等通过公司上市，解决了房地产开发所需的资本金投入问题，也为投资者提供了一个很好的间接投资房地产的机会。

标准答案 :

正确

8

房地产金融资产投资具有一般房地产投资所共有的特征，都具有较高的收益和风险水平

标准答案 :

错误

9

房地产金融资产投资只有购买房地产企业股票或债券、购买住房抵押贷款证券和购买投资房地产投资信托基金三种形式。

标准答案 :

错误

10

房地产抵押贷款二级市场的发展，实现了房地产抵押贷款市场与资本市场的融合。

标准答案 :

正确

四、单选题 （本大题共7小题，每小题1分，共7分）

11

按投资业务分类，房地产投资信托基金的类型中不包括（　　）。

A.

权益型

B.

抵押型

C.

伞型合伙

D.

混合型

标准答案 :

C

12

权益性房地产投资信托基金的主要收入来源于其拥有业务的（ ）。

A.

增值收入

B.

销售收入

C.

自营收入

D.

租金收入

标准答案 :

D

13

某房地产开发项目的占地面积 2 万 m2，土地总价 16000 万元，如果房 屋开发成本为 3000 元/m2，预测销售价格为 8000 元/m2，则该项目实现盈亏平 衡的容积率为（ ）

A.

1.4

B.

1.5

C.

1.6

D.

1.8

标准答案 :

C

14

现金流量表可以用来进行房地产开发项目的（ ）分析。

A.

财务盈利能力

B.

清偿能力

C.

资金平衡情况

D.

营运能力

标准答案 :

A

15

下列投资行为中，属于房地产金融资产投资的是（ 　）。

A.

购买房地产公司股票

B.

购买土地使用权

C.

购买新建商品住房

D.

购买存量商品住房

标准答案 :

A

16

某房地产开发公司拟开发建设一住宅小区，已知该项目的固定成本为 3000 万元，住宅平均售价为 4000 元/平方米，单位产品的可变成本为 2000 元/ 平方米。该公司在完成小区建设后，预计可获利 500 万元。该公司最低开发面积 为( )平方米。

A.

15000

B.

16700

C.

17500

D.

22000

标准答案 :

C

17

一般情况下，会计折旧年限、房屋自然寿命和房屋经济寿命的关系是（ ）。

A.

会计折旧年限﹤自然寿命﹤经济寿命

B.

经济寿命﹤会计折旧年限﹤自然寿命

C.

经济寿命=会计折旧年限﹤自然寿命

D.

会计折旧年限≤经济寿命≤自然寿命

标准答案 :

D

一、单选题 （本大题共10小题，每小题2分，共20分）

1

下列关于房地产置业投资不确定因素的表述中，正确的是（???? ）。

A.

空置率与有效毛收入呈反向变动

B.

通过与物业服务企业签订长期合约，可以完全排除通货膨胀对运营费用的影响

C.

权益投资比率高，意味着投资者承担的投资风险和风险报酬均增加

D.

金融机构通常要求投资者的权益投资比率不得高于某一要求的比率

标准答案 :

A

2

在酒店项目可行性研究阶段，用每间客房的综合投资乘以客房数来估算一座酒店的总投资，属于（???? ）。

A.

单元估算法

B.

单位指标估算法

C.

概算指标法

D.

工程量近似匡算法

标准答案 :

A

3

在众多的不确定性因素中，找出对项目经济评价指标影响较大的因素，并判断其对开发项目投资效益影响的程度，是（ ?????）分析的目的。

A.

盈亏平衡

B.

敏感性

C.

风险

D.

概率

标准答案 :

B

4

王某的住房公积金贷款采用“等额还本、利息照付”的方式还款，如不考虑利率变化，则各期的还款额（??? ）。

A.

逐渐减少

B.

逐渐增加

C.

数额相等

D.

先增后减

标准答案 :

A

5

下列不属于商业房地产置业投资的特点的是（　?）。

A.

经营管理方式多样

B.

易于掌控

C.

较难出手

D.

一般租期较长

标准答案 :

B

6

物业可以获得的最大租金收入可以称为（　????）。

A.

有效毛收入

B.

潜在毛租金收入

C.

实际租金收入

D.

其他收入

标准答案 :

B

7

按照消费行为进行划分，商业房地产可分的类别中不包括（??? ）商业房地产。

A.

物品业态类

B.

服务业态类

C.

享受业态类

D.

体验业态类

标准答案 :

C

8

商业银行发放的商用房地产抵押贷款的贷款价值比通常低于个人住房抵押贷款的贷款价值比，原因主要是（????? ）。

A.

商用房地产风险更高

B.

商用房地产的收益更高

C.

商用房地产的价值更高

D.

商用房地产的增值潜力更大

标准答案 :

A

9

下列房地产投资方式中，属于房地产实物资产投资形式的是（????? ）。

A.

购买房地产股票

B.

购买商铺

C.

购买房地产债券

D.

购买住房抵押支持证券

标准答案 :

B

10

房地产项目盈亏平衡分析中，不包括（??? ）分析。

A.

最低租售价格

B.

最低租售数量

C.

最低利润水平

D.

最高土地取得价格

标准答案 :

C

二、名词解释题 （本大题共4小题，每小题5分，共20分）

11

土地出让地价款

标准答案 :

土地出让地价款是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让予土地使用者，并由土地使用者向国家支付的土地使用权出让金及其他款项。

12

楼宇按揭贷款

标准答案 :

购楼者以所购得的楼宇作为抵押品而从银行获得贷款，购楼者按照按揭契约中规定的归还方式和期限分期付款给银行，银行按照一定利率收取利息。如果贷款人违约，银行有权收回楼宇。

13

房地产泡沫

标准答案 :

房地产泡沫是指由于房地产投机引起的房地产市场价格与价值产生严重背离，脱离了实际使用者支撑而持续上涨的过程及状态。成因：（1）、土地的有限性和稀缺性是房地产泡沫产生的基础。??????（2）、投机需求膨胀是房地产泡沫产生的诱因。??????（3）、金融机构过渡放贷是房地产泡沫产生的助燃剂。

14

房地产直接投资

标准答案 :

房地产投资者直接参与房地产开发和经营过程。

三、简答题 （本大题共2小题，每小题10分，共20分）

15

简述政府在房地产开发过程中实施宏观管理的原则

标准答案 :

1．目标的确定性?2．政策的连续性与协调性。首先要求体现新旧政策的衔接；其次，还要体现与相关政策的衔接配套；最后，还应体现多元性与系统性的统一。?3．政策的针对性和导向性?4．政策的公平性和效率

16

简述房地产开发应遵循的原则

标准答案 :

房地产开发应遵循的原则：（1）严格执行城市规划原则。《城市规划法》和《城市房地产管理法》确定了"城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划，服从城市规划管理"。"房地产开发必须严格执行城市规划"。（2）坚持经济、社会和环境效益统一的原则。经济效益是房地产开发生存与发展的必备条件，社会效益是指房地产开发对全社会的效果和利益，环境效益是指造福群众、造福后代、改善城市形象。三者统一才能保持强大的生命力。（3）按照土地使用权出让合同约定的用途、动工开发期限开发土地的原则。（4）设计、施工必须符合标准和规范，项目竣工验收合格后方可投入使用的原则。（5）鼓励开发、建设居民住宅的原则。

四、论述题 （本大题共1小题，每小题30分，共30分）

17

结合实际说明房地产开发之利。

标准答案 :

（1）、相对较高的收益水平。房地产开发投资中，大多数房地产投资的股本收益率能达20%的水平，在有效使用信贷资金、充分利用财务杠杆原理的情况下，该收益率甚至会超过100%。喜爱房地产置业投资中，在寿命周期内获得每年15%—20%的股本收益率也是很平常的事。???（2）、能够获得税收方面的好处。置业投资的所得税是以毛租金收入扣除经营成本、贷款利息和建筑物折旧后的经营收入为基数并以固定税率征收的。并且如果置业投资者投资的经经营收入为负值，能以亏损来充抵其它投资的经营收入，从而在总体上获得减少缴纳所得税的好处。??（3）、易于获得金融机构的支持。由于可以将物业作为抵押担保品，所以投资者可以较容易得获得金融机构的支持，得到其投资所需的大部分资金。金融机构通常认为作为抵押物的房地产，是保证其能按期安全的收回贷款最有效的方式。?（4）、能抵消通货膨胀的影响。由于通货膨胀的影响，房地产和其它有形资产的重建资本不断上升，从而导致了房地产和其它有形资产价值的上升，所以说房地产投资具有增值性；又由于房地产是人类为生活居住、生产经营所必需的，即使在整个经济的衰退过程中，房地产的使用价值仍然不变，所以房地产投资又是有效的保值手段。?（5）、能提高投资者的资信等级。由于拥有房地产并不是每个公司或个人都能做到的事，所以拥有房地产便成了占有资产、具有资金实力的最好证明。

五、计算题 （本大题共1小题，每小题10分，共10分）

18

某家庭购买了一套90m2的商品住宅，售价位4000元/?m2。该家庭首付了房价总额的30%，其余购房款申请住房公积金和商业组合抵押贷款。住房公积金贷款和商业贷款的利率分别是4.5%和6.8%，贷款期限为15年，按月等额偿还。其中住房公积金贷款的最高限额为10万元。

（1）如果该家庭以月收入的35%用来支付抵押贷款月还款额，那么此种贷款方案要求该家庭的最低月收入为多少？

（2）假设该家庭在按月还款3年后，于第4年初一次性提前偿还商业贷款本金5万元，那么从第4年起该家庭的抵押贷款的月还款额为多少？

标准答案 :

1. 正常还款a、购房总价＝90×4000＝36（万元）贷款额＝360000×70％＝25.2（万元）住房公积金贷款额＝10万元商业贷款总额＝15.2万元。b、经计算M公＝0.00765，M商＝0.00888，M商＝0.0102（144个月）c、住房公积金月还款额＝10×0.00765＝765（元）商业贷款月还款额＝15.2×0.00888＝1349.76（元）月总还款额＝765+1349.76＝2114.76?（元）家庭月最低收入＝2114.76/0.356042.17（元）（2）3年末提前还款5万元年后每月减少供款额＝50000×0.0102＝510（元）则月还款额＝2114.76－510＝1604.76（元）令3年末商业贷款余额为（Y1+Y2），A1为对应于Y1部分贷款余额的月还款额，A2为对应于Y2部分贷款余额的月还款额，其中Y1＝50000元 则3年后购房者月还款额＝公积金贷款月还款额＋商业贷款月还款额＝765＋A2 Y1+Y2=1349.76/0.0102?????Y1=A1/0.0102 Y2=A2/0.0102 Y2=(Y1+Y2)-Y1=1349.76/0.0102-50000 A2/0.0102=1349.76/0.0102-50000 A2=1349.76-50000×0.0102＝839.76（元）则3年后月还款额＝765+839.76＝1604.76（元）2114.76=A1+A2+A3?

A2+A3=2114.76-A1=2114.76-?50000×0.0102 =2114.76-510 =1604.76（元）

一、单选题 （本大题共5小题，每小题2分，共10分）

1

下列不属于房地产投资系统风险的是

A. 政策性风险

B. 财务风险

C. 市场供求风险

D. 利率性风险

标准答案 :

B

2

个人作为房地产投资主体，一般只能从事()

A. 房地产开发

B. 房地产管理

C. 房地产买卖

D. 房地产经营

标准答案 :

B

3

下列属于房地产投资主体的是( )

A. 直接投资者

B. 房地产股票持有者

C. 房地产债券持有者

D. 房地产信贷资金的发放者

标准答案 :

A

4

下列哪个要素不是房地产投资决策的基本要素( )

A. 决策者

B. 决策目标

C. 变量决策

D. 决策时间

标准答案 :

C

5

根据投资回收期的长短，投资可分为长期投资和短期投资，短期投资的回收期一般不超过

A. 1年

B. 2年

C. 3年

D. 5年

标准答案 :

A

二、名词解释题 （本大题共5小题，每小题4分，共20分）

6

房地产开发贷款

标准答案 :

是指向借款人发放的用于开发、建造向市场销售、出租等用途的房地产项目的贷款。

7

概率分析：

标准答案 :

是使用概率来研究预测不确定性因素和风险因素对项目经济效果影响的一种定量分析方法。

8

投资环境

标准答案 :

是指投资经营者所面对的客观条件，包括硬环境和软环境

9

土地使用权出让

标准答案 :

指国家将土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，再由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为，又称“批租”。

10

投资

标准答案 :

投资是指投资主体为了获得预期效益，投入一定量的货币，并使其不断转化为资产的经济活动。或者说，投资是指将一定数量的有形或无形资产投放于某种对象或事业中，以取得一定收益或社会效益的活动，也指为获得一定收益或社会效益而投入某种活动的资产。

三、简答题 （本大题共2小题，每小题20分，共40分）

11

简述房地产市场投资有什么重要作用？

标准答案 :

（一）房地产市场投资的宏观作用：（主要表现在四个方面） 1.有利于国家增加财政收入2.有利于改善城市建设和投资环境  3.有利于各级政府的投资行为及企业经营行为的合理化4.有利于带动相关产业和促进城市经济的全面发展  （二）房地产市场投资的微观作用（主要体现在三个方面）  1.房地产市场投资可以增值  2.房地产市场投资可以实现保值  3.房地产市场投资可以合理避税

12

简述房地产开发投资过程一般由哪几个阶段构成。

标准答案 :

房地产开发投资过程：（六大阶段）

（1）收集信息阶段

（2）项目可行性研究阶段

（3）取得土地使用权阶段

（4）项目规划

（5）项目投资实施阶段

（6）房地产租售阶段

四、论述题 （本大题共1小题，每小题30分，共30分）

13

房地产开发资金筹措的渠道有哪些？如何通过发行股票来进行筹资？并简要谈谈中国的房地产证券化趋势。

标准答案 :

房地产开发资金筹措的渠道主要有银行贷款融资、证券融资、房地产信托融资以及其他形式。房地产股票是股份制房地产企业发放的股份入股凭证。房地产股票的发行有两种形式：募集式和发起式。募集式即向社会公开发行的，可以在证券市场上流通。发起式是不上市的股票，只在房地产股份企业内部发行的股票，一般采取记名股权的形式。  目前，中国的房地产证券化现状还处于不成熟阶段，还需要相当长的一段时期来发展，但是证券化的趋势是肯定的。