

2007

全国房地产估价师执业资格考试 临考最后八套题

房地产开发经营与管理

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

2007 全国房地产估价师执业资格考试
临考最后八套题

房地产开发经营与管理

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发经营与管理/执业资格考试命题分析小组编.
北京: 化学工业出版社, 2007. 4
(2007 全国房地产估价师执业资格考试临考最后八套题)
ISBN 978-7-122-00111-5

I. 房… II. 执… III. 房地产-经济管理-资格考核-
习题 IV. F293. 3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 032757 号

责任编辑: 董 琳
责任校对: 郑 捷

装帧设计: 关 飞

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)
印 装: 北京市彩桥印刷有限责任公司
850mm×1168mm 1/16 印张 5 字数 130 千字 2007 年 3 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899
网 址: <http://www.cip.com.cn>
凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 18.00 元

版权所有 违者必究

前 言

《2007 全国房地产估价师执业资格考试临考最后八套题》中的每套题均由编者根据参加命题、阅卷的经验及对历年命题方向和规律的掌握,严格按照最新“考试大纲”和“考试教材”的知识能力要求,以 2007 年考试要求和最新的命题信息为导向,对考点变化、考查角度、考试重点、题型设计进行了全面的评价和预测,淘金式精选优秀试题,参考历年试题分值的分布精心编写。全套丛书分为四分册,分别是《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》和《房地产估价案例与分析》。

《2007 全国房地产估价师执业资格考试临考最后八套题》的学习价值在于:

【把握试题之源】 编者紧扣 2007 年“考试大纲”和“考试教材”,围绕核心知识,寻找命题采分点,分析试题的题型、命题规律和考试重点,精心组织题目。这为编写出精品试题奠定了基础。

【选题精全新准】 编者经过分析最近几年的考题,总结出了命题规律,提炼了考核要点,保留了近年来常考、典型、重点题目,编写了 50% 的原创新题,做到了题题经典、题题精练。希望能以此抛砖引玉,引导考生思维。

【优化设计试卷】 临考最后八套题中的每套题的题量、分值分布、难易程度均与标准试卷趋于一致,充分重视考查考生运用所学知识分析问题、解决问题的能力,注重了试题的综合性,积极引导考生关注对所学知识做适当的重组和整合,考查对知识体系的整体把握能力,让考生逐步提高“考感”,轻轻松松应对考试。

【提升应试能力】 编者精选的八套题顺应了考试试题的命题趋向和变化,帮助考生准确地把握考试命题趋势,抓住考试的核心内容,引导考生进行科学、高效的学习,学会各种类型题目的解题方法,从而提高考生的理解能力和综合运用能力,轻而易举地取得高分。

愿我们的努力能够助你顺利过关!

编 者
2007 年 2 月

临考最后八套题（一）

一、单项选择题（共 35 题，每题 1 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意，请在答题卡上涂黑其相应的编号。）

1. 房地产的（ ），要求房地产所处的区位必须对开发商、置业投资者和租客都具有吸引力。
A. 适应性
B. 相互影响性
C. 政策影响性
D. 不可移动性
2. 面向现有运行中的房地产资产，以获取物业所有权或使用权为目的的投资是指（ ）。
A. 房地产开发投资
B. 房地产经营投资
C. 房地产置业投资
D. 房地产管理投资
3. 如果整个投资市场的平均收益率为 20%，国家债券的收益率为 10%，而房地产投资市场相对于整个投资市场的风险相关系数为 0.4，房地产投资评估的模型所用的折现率为（ ）。
A. 8%
B. 4%
C. 14%
D. 12%
4. 以下关于房地产投资特性的描述中，错误的是（ ）。
A. 房地产的各异性，是指房地产市场上不可能存在两宗完全相同的房地产
B. 房地产的适应性，是指房地产投资者可以调整房地产的使用功能，使之适应房地产市场的需要
C. 政策影响性，是指房地产投资容易影响政府的产业政策
D. 专业管理依赖性，是指房地产投资离不开专业化的投资管理活动
5. 通过市场机制的调节作用，在达到令买卖双方都能接受的市场均衡价格的条件下，就能完成（ ）。
A. 配置存量房地产资源和利益
B. 显示房地产市场需求变化
C. 指导供给以适应需求的变化
D. 指导政府制定科学的土地供给计划
6. 表明房地产受地区性需求的依赖性程度很大，决定房地产市场是地区性市场的是房地产的（ ）。
A. 位置固定性
B. 相互影响性
C. 各异性
D. 差异性
7. 从房地产市场整体出发，分析开发和销售之间的数量结构关系，考察房地产供求之间的总量差距的是（ ）。
A. 房地产数量结构
B. 房地产供求结构
C. 房地产投资结构
D. 房地产总量结构
8. 导致我国房地产市场与国外房地产市场有着很大不同的是（ ）制度。
A. 土地出让制度
B. 土地转让制度
C. 房地产登记制度
D. 土地储备制度
9. 损益平衡图描述了在不同的销售水平上预期的总成本和总收入，使用损益平衡图进行定价的定价法是（ ）。

- A. 成本加成定价法 B. 目标定价法
C. 价值定价法 D. 挑战定价法
10. 通过多种资源的组合使用而为人类提供入住空间, 并改变人类生存的物质环境的活动是指 ()。
- A. 房地产经营 B. 房地产管理
C. 房地产开发 D. 房地产运作
11. 已知某房地产开发项目的实际发生成本为 2300 元/m², 开发商的固定酬金百分率为 15%, 当前的销售税率为 7%, 按成本加固定酬金百分率定价法可定价为 () 元/m²。
- A. 2461 B. 2645 C. 2806 D. 无法确定
12. 某住宅小区规划建设用地面积为 40hm², 容积率为 1.40, 建筑密度为 35%, 小区内的道路、广场用地为 6hm², 则该小区的绿地率约为 ()。
- A. 40% B. 45% C. 47% D. 50%
13. 资金的时间价值体现了为放弃 () 的损失所应得到的补偿。
- A. 利息收入 B. 即期消费 C. 未来消费 D. 税金
14. 房地产投资者的实际收益较预期收益增加的部分, 通常称为 ()。
- A. 超额利润 B. 投资回报
C. 内部收益 D. 风险补偿金
15. 单利计息与复利计息的区别在于 ()。
- A. 是否考虑资金的时间价值
B. 是否考虑本金的时间价值
C. 是否考虑先前计息周期累计利息的时间价值
D. 采用名义利率还是实际利率
16. 某房地产开发项目的财务净现值大于零, 说明该项目的收益率高于 ()。
- A. 社会平均收益率 B. 通货膨胀率
C. 国民经济增长率 D. 项目基准收益率
17. 某笔贷款的季利率为 2%, 每季度计息一次, 按复利计息, 那么, 年名义利率是 ()。
- A. 8.24% B. 8% C. 6.12% D. 12.62%
18. 当计息周期短于 1 年时, 实际利率与名义利率的关系是 ()。
- A. 名义利率大于实际利率 B. 实际利率大于名义利率
C. 名义利率等于实际利率 D. 实际利率小于名义利率
19. 流动比率是 ()。
- A. 房地产开发投资经济评价中的盈利能力指标
B. 房地产开发投资经济评价中的清偿能力指标
C. 房地产置业投资经济评价中的盈利能力指标
D. 房地产置业投资经济评价中的清偿能力指标
20. 一般来说, 标准方差越小, 投资风险 ()。
- A. 越小 B. 越大 C. 越难控制 D. 越难估算
21. 当开发项目用地面积一定时, () 的大小就决定了项目可建设建筑面积的数量, 而建筑面积直接关系到项目的租金收入、销售收入和建安工程费用。
- A. 建筑密度 B. 建筑物占地面积
C. 容积率 D. 建筑覆盖率
22. 某物业投资的月租金收入为 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

23. 盈亏平衡分析主要是求取项目的盈亏平衡点, 以说明项目的 () 程度。

- A. 安全 B. 盈利 C. 资金平衡 D. 资产平衡

24. 某投资者计划以 600 万元购入一商业物业用于出租经营, 要求在 3 年建设期内分期付款的比例分别为 20%, 30%, 50%, 行业基准收益率为 18%, 贷款利率为 12%, 物业从第 4 年初开始投入使用。预计物业经营期内的收支情况如下表所示 (设现金收支均发生在年初), 则该项目的净现值为 () 万元。

物业经营期内现金收入与支出表

单位: 万元

年 份	4	5	6	7	8	9	10	11
毛租金收入	150	150	150	150	150	150	150	150
经营成本	30	30	30	30	30	30	30	30
转售收入								1200
转售成本								120
装修成本	60							100

- A. 7.68 B. 10 C. 14.21 D. 18.75

25. 在这样的购买价格水平下, 项目投资刚好满足投资者的收益目标要求。它高出实际购买价格的数额越大, 说明该置业投资项目抵抗风险的能力越强, 指的是 ()。

- A. 购买价格 B. 支付能力
C. 最高购买价格 D. 最低购买价格

26. 当开发项目用地面积一定时, 决定项目可建筑面积数量的是 ()。

- A. 容积率 B. 建筑高度 C. 建筑规模 D. 建设工程

27. 从系统的观点出发, 横观工程项目所涉及的各方面, 纵观项目建设的发展过程, 将引起风险的极其复杂的事件分解成比较简单的、容易被认识的基本单元是指 ()。

- A. 风险预测 B. 风险评价 C. 风险辨识 D. 风险分析

28. 评价融资方案的经济性进行融资成本等级划分是根据 () 关系状况确定的。

- A. 直接融资成本和间接融资成本
B. 综合融资成本和融资总额
C. 综合融资成本费用和投资收益率
D. 综合融资成本费用与融资贷款率

29. 已知某房地产开发项目的实际发生成本为 2300 元/m², 开发商的固定酬金百分率为 15%, 当前的销售税率为 7%, 按成本加成合同定价法可定价为 () 元/m²。

- A. 2461 B. 2645 C. 2806 D. 无法确定

30. 对房地产开发项目进行可行性研究的目的是 ()。

- A. 为房地产开发项目做出估价 B. 提高房地产开发的收益能力和经济效益
C. 实现项目决策的科学化管理 D. 降低房地产开发的成本

31. 可行性研究是在投资决策前, 对建设项目进行全面的 () 分析、论证的科学方法。

- A. 经济效益 B. 技术经济 C. 盈利能力 D. 收益成本

32. 房地产开发项目投资估算的范围, 包括土地费用、()、前期工程费、管理费、税费、销售费用等。

- D. 高档的房地产开发项目
- E. 成片的开发小区项目
6. 有关房地产市场分析描述不正确的是 ()。
- A. 房地产市场分析是将参与者与房地产市场联系起来的活动
- B. 房地产市场分析的目的是将风险降至最低, 盈利升至最大
- C. 房地产市场分析首先要从房地产市场的微观入手
- D. 不同市场分析目的对市场区域的确定影响不大
- E. 与供需分析是一回事
7. 细分市场评价主要涉及 () 几个方面。
- A. 市场的规模和发展前景
- B. 细分市场的细分依据
- C. 细分市场结构的吸引力
- D. 企业产品对市场的对应性
- E. 企业的目标和资源
8. 在市场经济条件下, 其他各种类型利率的高低及其与基础利率的差异, 主要取决于 ()。
- A. 资金筹措成本
- B. 融出资金所承担的风险大小
- C. 税收
- D. 风险成本
- E. 收益
9. 关于动态投资回收期的描述, 不正确的是 ()。
- A. 动态投资回收期是反映开发项目投资回收能力的重要指标
- B. 在项目财务评价中, 动态投资回收期与基准回收期相比较, 如果动态回收期大于基准回收期, 则开发项目在财务上就是可以接受的
- C. 对房地产投资项目来说, 动态投资回收期自投资起始点算起, 累计净现值为正年份即为投资回收终止年份
- D. 动态投资回收期是指当考虑现金流折现时, 项目以净收益抵偿全部投资所需要的时间
- E. 动态投资回收期反映投资实际收回的时间
10. 以下应用于房地产开发投资评价的指标, 反映项目盈利能力的动态评价指标包括 ()。
- A. 速动比率
- B. 投资利润率
- C. 内部收益率
- D. 净现值
- E. 成本利润率
11. 有关风险估计与评价常用方法的描述, 错误的是 ()。
- A. 解析法和蒙特卡洛法是风险分析方法中最主要的两种
- B. 解析法和蒙特卡洛法有很大区别
- C. 蒙特卡洛法主要用于解决一些比较简单的问题
- D. 解析法要求在已知各个现金流概率分布情况下实现随机抽样
- E. 解析法主要用于项目决策前期
12. 关于敏感性分析的描述不正确的是 ()。
- A. 敏感性分析是一种动态不确定性分析, 是项目评估中不可或缺的组成部分
- B. 敏感性分析的准确性是相当高的
- C. 敏感性分析可以确定各种不确定性因素发生一定幅度的概率
- D. 敏感性分析通过分析项目经济指标对各不确定性因素的敏感程度, 找出敏感性因素及其最大变动幅度
- E. 敏感性分析是一种静态的不确定性分析
13. 房地产项目开发内容和规模的分析与选择, 应在符合城市规划的前提下按照最高最佳使用原

则，选择最佳的用途和最合适的开发规模，包括（ ）。

- A. 开发完成后的市场前景
- B. 建筑总面积
- C. 建设和装修档次
- D. 平面布置
- E. 销售状况

14. 不论是何种类型的抵押贷款，金融机构在设定房地产抵押权时，通常要对抵押物的情况进行审查，审查内容一般包括（ ）。

- A. 合法设定房地产抵押权
- B. 择优选择抵押的房地产
- C. 处置抵押物的渠道畅通
- D. 房地产开发企业的资质
- E. 合理确定抵押率

15. 关于物业的维修养护说法正确的是（ ）。

- A. 除应租户要求而进行的维修外，还要按时对物业进行定期的检查、维修与养护
- B. 物业管理人员虽然被授权负责物业的维修，但必须以不突破维修预算为原则
- C. 对租户就建筑物尤其是内部设备的使用提供指导不是物业维修计划的内容
- D. 物业维修常起源于租户对建筑物状况的抱怨
- E. 对于建筑内主要设备的更新工作如供热或空调系统的更新，物业管理人员必须征得业主的同意

三、判断题（共 15 题，每题 1 分。请根据判断结果，在答题卡上涂黑其相应的符号，用“√”表示正确，用“×”表示错误。不答不得分，判断错误扣 1 分，本题总分最多扣至零分。）

- 1. 当房地产开发投资者将建成后的房地产用于出售、出租或经营时，其投资均属于长期投资。（ ）
- 2. 购买住房抵押支持证券的个人和机构，是房地产间接投资者。（ ）
- 3. 在进行风险分析时，期望收益的标准方差值越小，表明该项目风险越大。（ ）
- 4. 通货膨胀对房地产投资只有负面影响。（ ）
- 5. 房地产空间市场决定房地产租金，资产市场决定房地产价格。（ ）
- 6. 人们在房地产上享有的权利不是绝对的、无条件的，但一般是排他的。（ ）
- 7. 在四象限模型中，如果需求量对租金特别敏感，则第一象限的需求曲线会变得与纵轴平行。（ ）
- 8. 房地产市场预测中的定性预测方法主要用于短期预测。（ ）
- 9. “三项预测值”分析方法是多变量敏感性分析方法中的一种。（ ）
- 10. 在评标期间，开发商与评标小组可以要求投标人回答或澄清某些含糊不清的问题，也可以要求投标者调整报价。（ ）
- 11. 不确定性分析中的盈亏平衡分析和敏感性分析，是在风险因素确定发生概率为已知条件下的风险分析。（ ）
- 12. 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。（ ）
- 13. 个人住房抵押贷款不属于购房者的消费性贷款。（ ）
- 14. 房地产企业债券可以按照约定转换为企业的普通股。（ ）
- 15. 在房地产资产管理中，资产管理和设施管理以运行管理为主，物业管理和投资组合管理以策略性管理为主。（ ）

四、计算题（共 2 题，20 分。要求列出算式，计算过程；需按公式计算的，要写出公式；仅有计算结果而无计算过程的，不得分。计算结果保留小数点后两位。请在答题纸上作答。）

1. 某房地产开发商拟购置一写字楼用于出租经营，合同价为 12000 万元。开发商自有资金的投入额为 6000 万元，其余投资利用银行贷款，年贷款利率为 6%。还款从获得租金收入的年度开始，15 年内以每年等额偿还本息的方法偿付。开发商经过与其他的投资机会比较，确定该项投资的最低期望实际收益率为 7%，并预计今后 20 年内年均通货膨胀率为 1%，有关数据如下表所示。试列出全部投资和自有资金的现金流量表，计算全部投资和自有资金投资的内部收益率，并判断该项目投资的可行性（不考虑营业税、所得税、土地增值税等所有税费的影响）。

项目现金流量表						单位：万元
时间(年末)	0	1	2~6	7~11	12~19	20
自有资金	4000	2000				
借款		6000				
租金收入			1200	1300	1400	1400
经营费用			200	300	300	300
转售收入						9000

2. 某家庭过去 5 年月收入 2400 元，每月存入银行 50% 准备购房，现利用该存款本利作为部分购房款，其余房款向银行申请住房抵押贷款，银行要求贷款 10 年还清。该家庭收入现为 2400 元/月，预计月增 0.6%，初步安排月收入的 40% 用于还款。问该家庭有偿还能力的住房价格应控制在多少？如市场房价为 2400 元/m²，则所选住房建筑面积应控制在多少？（银行存款利率 6%，贷款利率 9%，复利按月计息）

临考最后八套题（一）参考答案

一、单项选择题

1. [A] [B] [C] [D] [E]	2. [A] [B] [C] [D] [E]	3. [A] [B] [C] [D] [E]	4. [A] [B] [C] [D] [E]
5. [A] [B] [C] [D] [E]	6. [A] [B] [C] [D] [E]	7. [A] [B] [C] [D] [E]	8. [A] [B] [C] [D] [E]
9. [A] [B] [C] [D] [E]	10. [A] [B] [C] [D] [E]	11. [A] [B] [C] [D] [E]	12. [A] [B] [C] [D] [E]
13. [A] [B] [C] [D] [E]	14. [A] [B] [C] [D] [E]	15. [A] [B] [C] [D] [E]	16. [A] [B] [C] [D] [E]
17. [A] [B] [C] [D] [E]	18. [A] [B] [C] [D] [E]	19. [A] [B] [C] [D] [E]	20. [A] [B] [C] [D] [E]
21. [A] [B] [C] [D] [E]	22. [A] [B] [C] [D] [E]	23. [A] [B] [C] [D] [E]	24. [A] [B] [C] [D] [E]
25. [A] [B] [C] [D] [E]	26. [A] [B] [C] [D] [E]	27. [A] [B] [C] [D] [E]	28. [A] [B] [C] [D] [E]
29. [A] [B] [C] [D] [E]	30. [A] [B] [C] [D] [E]	31. [A] [B] [C] [D] [E]	32. [A] [B] [C] [D] [E]
33. [A] [B] [C] [D] [E]	34. [A] [B] [C] [D] [E]	35. [A] [B] [C] [D] [E]	

注：表中**■**为各题答案。

二、多项选择题

1. [A] [B] [C] [D] [E]	2. [A] [B] [C] [D] [E]	3. [A] [B] [C] [D] [E]	4. [A] [B] [C] [D] [E]
5. [A] [B] [C] [D] [E]	6. [A] [B] [C] [D] [E]	7. [A] [B] [C] [D] [E]	8. [A] [B] [C] [D] [E]
9. [A] [B] [C] [D] [E]	10. [A] [B] [C] [D] [E]	11. [A] [B] [C] [D] [E]	12. [A] [B] [C] [D] [E]
13. [A] [B] [C] [D] [E]	14. [A] [B] [C] [D] [E]	15. [A] [B] [C] [D] [E]	

注：表中**■**为各题答案。

三、判断题

1. ✓ ×	2. ✓ ×	3. ✓ ✗	4. ✓ ×	5. ✓ ✗
6. ✓ ×	7. ✓ ×	8. ✓ ✗	9. ✓ ×	10. ✓ ✗
11. ✓ ✗	12. ✓ ✗	13. ✓ ✗	14. ✓ ✗	15. ✓ ✗

注：表中**■**为各题答案。

四、计算题

1.

(1) 计算贷款的年还本付息额

$$A = P \left[\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right] = 6000 \left[\frac{6\%(1+6\%)^{15}}{(1+6\%)^{15} - 1} \right] = 617.78 \text{ (万元)}$$

(2) 完成全部投资和自有资金现金流量表

全部投资现金流量表

单位: 万元

时间(年末)	0	1	2~6	7~11	12~19	20
现金流入			1200	1300	1400	10400
现金流出量	4000	8000	200	300	300	300
净现金流量	-4000	-8000	1000	1000	1100	10100

自有资金现金流量表

单位: 万元

时间(年末)	0	1	2~6	7~11	12~16	17~19	20
现金流入量			1200	1300	1400	1400	10400
现金流出量	4000	2000	817.78	917.78	917.78	300	300
净现金流量	-4000	-2000	382.22	382.22	482.22	1100	10100

(3) 因为 $R_r = 7\%$ $R_d = 1\%$

则 $i_c = R_a = (1 + R_r)(1 + R_d) - 1 = (1 + 7\%)(1 + 1\%) - 1 = 8.07\%$

(4) 计算项目全部投资内部收益率

全部投资净现值函数为:

$$\begin{aligned} NPV(i) = & -4000 - \frac{8000}{1+i} + 1000 \left[\frac{(1+i)^{10} - 1}{i(1+i)^{10}} \right] \frac{1}{1+i} + \\ & 1100 \left[\frac{(1+i)^8 - 1}{i(1+i)^8} \right] \frac{1}{(1+i)^{11}} + \frac{10100}{(1+i)^{20}} \end{aligned}$$

当 $i_1 = 7\%$ 时

$$\begin{aligned} NPV_1 = & -4000 - \frac{8000}{1+7\%} + 1000 \left[\frac{(1+7\%)^{10} - 1}{7\%(1+7\%)^{10}} \right] \frac{1}{1+7\%} + \\ & 1100 \left[\frac{(1+7\%)^8 - 1}{7\%(1+7\%)^8} \right] \frac{1}{(1+7\%)^{11}} + \frac{10100}{(1+7\%)^{20}} \\ = & 818.12 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

当 $i_2 = 8\%$ 时

$$\begin{aligned} NPV_2 = & -4000 - \frac{8000}{1+8\%} + 1000 \left[\frac{(1+8\%)^{10} - 1}{8\%(1+8\%)^{10}} \right] \frac{1}{1+8\%} + \\ & 1100 \left[\frac{(1+8\%)^8 - 1}{8\%(1+8\%)^8} \right] \frac{1}{(1+8\%)^{11}} + \frac{10100}{(1+8\%)^{20}} \\ = & -316.29 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{则 } FIRR_{\text{全}} = & i_1 + \frac{|NPV_1|}{|NPV_1| + |NPV_2|} (i_2 - i_1) \\ = & 7\% + \frac{818.12}{818.12 + 316.29} (8\% - 7\%) \\ = & 7.72\% \end{aligned}$$

因为 $FIRR_{\text{全}} < i_c$, 则从全部投资角度看该项目投资不可行。

(5) 计算项目自有资金内部收益率

自有资金投资净现值函数为

$$\begin{aligned} NPV(i) = & -4000 - \frac{2000}{1+i} + 388.22 \left[\frac{(1+i)^{10} - 1}{i(1+i)^{10}} \right] \frac{1}{1+i} + \\ & 488.22 \left[\frac{(1+i)^5 - 1}{i(1+i)^5} \right] \frac{1}{(1+i)^{11}} + \\ & 1100 \left[\frac{(1+i)^3 - 1}{i(1+i)^3} \right] \frac{1}{(1+i)^{16}} + \frac{10100}{(1+i)^{20}} \end{aligned}$$

当 $i_1 = 8\%$ 时

$$\begin{aligned} NPV_1 = & -4000 - \frac{2000}{1+8\%} + 388.22 \left[\frac{(1+8\%)^{10} - 1}{8\%(1+8\%)^{10}} \right] \frac{1}{1+8\%} + \\ & 488.22 \left[\frac{(1+8\%)^5 - 1}{8\%(1+8\%)^5} \right] \frac{1}{(1+8\%)^{11}} + 1100 \left[\frac{(1+8\%)^3 - 1}{8\%(1+8\%)^3} \right] \frac{1}{(1+8\%)^{16}} + \frac{10100}{(1+8\%)^{20}} \\ = & 341.41 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

当 $i_2 = 9\%$ 时

$$\begin{aligned} NPV_2 = & -4000 - \frac{2000}{1+9\%} + 388.22 \left[\frac{(1+9\%)^{10} - 1}{9\%(1+9\%)^{10}} \right] \frac{1}{1+9\%} + \\ & 488.22 \left[\frac{(1+9\%)^5 - 1}{9\%(1+9\%)^5} \right] \frac{1}{(1+9\%)^{11}} + \\ & 1100 \left[\frac{(1+9\%)^3 - 1}{9\%(1+9\%)^3} \right] \frac{1}{(1+9\%)^{16}} + \frac{10100}{(1+9\%)^{20}} \\ = & -335.51 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{则 } FIRR_{\text{自}} = & i_1 + \frac{|NPV_1|}{|NPV_1| + |NPV_2|} (i_2 - i_1) \\ = & 8\% + \frac{341.41}{341.41 + 335.51} (9\% - 8\%) \\ = & 8.50\% \end{aligned}$$

因为 $FIRR_{\text{自}} > i_c$ ，则从自有资金投资角度看该项目投资可行。

2. 银行存款的月利率为 $0.6 \div 12 = 0.5\%$ ，贷款月利率 $9\% \div 12 = 0.75\%$ ，该家庭 5 年存款的本息和为：

$$F = \frac{A[(1+i)^n - 1]}{i} = \frac{2400 \times 50\%}{0.5\%} [(1+0.5\%)^{12 \times 5} - 1] = 83724.04 \text{ (元)}$$

10 年内，该家庭可偿还贷款现值为：

$$\begin{aligned} P = & \frac{A}{i-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+i} \right)^n \right] \\ = & \frac{2400 \times 40\%}{0.75\% - 0.6\%} \left[1 - \left(\frac{1+0.06\%}{1+0.75\%} \right)^{12 \times 10} \right] = 104781.5 \text{ (元)} \end{aligned}$$

因此，该家庭有偿还能力的住房价格应控制在：

$$83724.04 + 104781.54 = 188505.58 \text{ (元)}$$

该家庭的住房面积应控制在：

$$188505.58 \div 2400 = 78.54 \text{ (m}^2\text{)}$$

临考最后八套题 (二)

一、单项选择题（共 35 题，每题 1 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意，请在答题卡上涂黑其相应的编号。）

1. 某城市规划将火车站由该城市的 A 区迁至 B 区, 则 B 区的商业物业投资将会增加, 这主要是由于房地产投资具有 ()。
A. 位置固定性
B. 各异性
C. 适应性
D. 相互影响性
2. 房地产投资的缺点是 ()。
A. 相对较高的收益水平
B. 易于获得金融机构的支持
C. 抵消通货膨胀的影响
D. 投资回收期较长
3. 甲、乙两个物业 2005 年 10 月的价值均为 1000 万元, 预计甲物业 2006 年 10 月的价值为 1100 万元和 900 万元的可能性各为 50%, 预计乙物业 2006 年 10 月的价值为 1200 万元和 800 万元的可能性各为 50%。甲、乙两个物业投资风险比较的结果是 ()。
A. 甲物业投资风险大
B. 乙物业投资风险大
C. 甲、乙两个物业投资风险相同
D. 无法判断
4. 假设某段时间内房地产业的预期收益率为 15%, 国债的收益率为 10%, 市场整体的平均收益率为 20%, 则房地产业的系统性市场风险系数是 ()。
A. 0.25
B. 0.50
C. 1.50
D. 2.00
5. 房地产市场按交易形式细分时, 新建成的房地产产品交易不包括 () 子市场。
A. 租赁
B. 销售
C. 保险
D. 抵押
6. 某家庭以 30 万元购买了一套住宅, 银行为其提供了 15 年期的住房抵押贷款, 该贷款的年利率为 6%, 按月等额还款。如果该家庭于第 6 年初一次提前偿还贷款本金 5 万元, 则从第 6 年开始的抵押贷款月还款额将减少 () 元。
A. 544.10
B. 555.10
C. 1776.32
D. 2109.38
7. 某家庭以住房抵押贷款方式购买了一套住宅, 住房抵押贷款期限为 20 年, 年利率为 6%, 以每月 2500 元等额还款。该家庭于第 9 年初一次性偿还贷款本金 10 万元, 余额在以后的 5 年内用按月等额还款的方式还清, 则最后 5 年内的月等额还款额为 () 元。
A. 301.53
B. 3019.53
C. 1524.15
D. 1587.65
8. 某物业的购买价为 100 万元, 其中 50 万元为银行抵押贷款, 期限 10 年, 年利率 12%, 按年等额偿还。如该物业年净经营收入为 30 万元, 则该物业投资的还本付息比率为 ()。
A. 0.18
B. 0.12
C. 3.39
D. 5.00
9. 甲写字楼购买价格为 100 万元, 年净经营收入为 30 万元, 年还本付息额为 15 万元; 乙写字楼购买价格为 200 万元, 年净经营收入为 50 万元, 年还本付息额为 30 万元。若不考虑其他因素的影响, 则甲、乙两写字楼投资之现金回报率的关系为 ()。
A. 甲 > 乙
B. 甲 < 乙
C. 甲 = 乙
D. 无法判断

10. 土地使用者因使用国有土地而需按规定每年支付给政府的费用是()。
A. 土地使用权出让费 B. 土地使用费
C. 土地使用权转让费 D. 毛地价
11. 下列市场调查的内容中,属于可控因素调查的是()。
A. 市场需求容量调查 B. 消费者行为调查
C. 市场营销因素调查 D. 竞争情况调查
12. 某市去年住宅的实际销售量为 $500 \times 10^4 \text{ m}^2$, 预测销售量为 $450 \times 10^4 \text{ m}^2$, 平滑指数为 0.8, 则利用指数平滑法预测的今年的住宅销售量是() $\times 10^4 \text{ m}^2$ 。
A. 450 B. 475 C. 490 D. 500
13. 从理论上讲,房地产市场分析的第一步工作是()。
A. 确定调查方式 B. 设计问卷
C. 收集信息 D. 定义市场区域
14. 下述各项中,属于房地产市场供给分析内容的是()。
A. 吸纳率分析 B. 房地产市场的商业周期分析
C. 家庭规模与结构分析 D. 投资购买和使用购买的比例分析
15. 某家庭预计今后 15 年内月收入为 10000 元,如果其中的 35% 可以用于支付住房抵押贷款的月还款。已知贷款年利率为 12%, 则该家庭有偿还能力的 15 年期最大抵押贷款申请额是() 万元。
A. 28.62 B. 29.16 C. 41.56 D. 48.24
16. 对市场需求与供应情况、建筑材料供应状况、项目所在地区的社会经济情况、项目地址及其周围环境、项目规划设计方案、项目进度、项目销售收入与投资估算项目财务分析等进行的预测可行性研究,属于() 阶段。
A. 投资机会研究 B. 初步可行性研究
C. 详细可行性研究 D. 项目的评估和决策
17. 下列费用中,不属于土地费用的是()。
A. 土地使用权出让金 B. 城市建设配套费
C. 拆迁安置补偿费 D. 基础设施建设费
18. 以单位工程量投资乘以工程量得到单项工程投资的估算方法是()。
A. 单元估算法 B. 单位指标估算法
C. 工程量近似匡算法 D. 概算指标估算法
19. 下列费用中,不属于企业财务费用的是()。
A. 审计费 B. 利息
C. 外汇汇兑净损失 D. 融资代理费
20. 财务内部收益率是指项目在整个() 内,各年净现金流量现值累计等于零时的折现率。
A. 计算期 B. 动态投资回收期
C. 项目寿命期 D. 开发期
21. 某开发商向银行申请了年利率 6%、期限为 10 年、按年等额偿还的一笔总额为 100 万元的贷款,则该开发商第一年的还本付息额为()。
A. 6.00 万元 B. 7.05 万元 C. 7.59 万元 D. 13.59 万元
22. 某房地产投资项目的总投资为 5000 万元,其中投资者投入的权益资本为 2000 万元,经营期内的年平均利润总额为 600 万元,年平均税后利润为 480 万元,则该投资项目的资本金利润率为()。

- A. 12% B. 20% C. 24% D. 30%
23. 盈亏平均分析结果显示：甲项目当售价下降 30%、成本上升 60% 时，开发利润（税前）为 0；乙项目当售价下降 20%、成本上升 50% 时，开发利润（税前）为 0。因此，在抵御售价和成本变动风险的能力方面（ ）。
- A. 甲项目强于乙项目 B. 乙项目强于甲项目
C. 甲项目与乙项目一样强 D. 不能确定哪个项目强
24. 房地产项目的临界点分析，是分析计算一个或多个风险因素变化而使房地产项目达到（ ）的极限值。
- A. 利润为零 B. 允许的最低经济效益指标
C. 最大费用 D. 最大利润
25. 下列因素中，属于房地产置业投资项目主要不确定性因素的是（ ）。
- A. 容积率 B. 空置率
C. 利息备付率 D. 成本利润率
26. 某房地产开发商通过有偿出让方式获得一块土地的使用权，土地面积为 5000m²，拟投资开发一房地产项目。该项目固定成本为 6000 万元，单位面积的可变成本为 2000 元/m²，预计售价为 5000 元/m²，则该房地产开发项目的容积率至少是（ ）。
- A. 2.0 B. 3.0 C. 4.0 D. 5.0
27. 有一计算期为 10 年的房地产置业投资项目，经测算，该项目的投资收益率为 10%，银行贷款利率为 6%，计算期内，净现值的期望值为 125 万元，净现值期望值的标准差为 65 万元，则在计算期内，该项目的标准差系数是（ ）。
- A. 52% B. 58% C. 62% D. 68%
28. 在房地产项目可行性研究阶段，对房屋开发费的估算中用到的估算公式：直接费=每平方米造价指标×建筑面积，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
29. 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. 全投资现金流量表
30. 在房地产开发项目经济评价中，选择评价的基础参数时，一般将空置率归为（ ）。
- A. 时间类参数 B. 融资类参数
C. 评价标准类指标 D. 收益类指标
31. 当贷款综合风险度超过（ ）时，为高风险贷款。
- A. 50% B. 60% C. 80% D. 90%
32. 根据估计的总销售收入和销售量来制定价格的方法称为（ ）。
- A. 成本加成定价法 B. 目标定价法
C. 撇脂定价法 D. 认知价值定价法
33. 当某开发商的成本费用 and 产品质量与市场领导者相比具有竞争优势时，可以采用的定价法是（ ）。
- A. 领导定价法 B. 挑战定价法
C. 随行就市定价法 D. 渗透定价法
34. 在物业管理中，市场化、社会化程度最高，管理最为复杂的是（ ）物业。