

2009

全国房地产估价师 执业资格考试

命题趋势权威试卷

房地产开发经营与管理

房地产估价师执业资格考试
命题研究中心 编写

■ 本丛书
的编写理念：把握
规律，科学命题；切合考纲，
精选试题；抓住重点，各个击破；实
战演练，轻省高效。 ■ 本丛书的价值所
在：真题精髓，一脉相承；热点考点，
一望可知；学习秘诀，一练即透；考场
决胜，一挥而就。

特提供网站增值服务

 **Edu2401**
com
环球职业教育在线

《华中科技大学出版社

www.hustpas.com 中国·武汉

全国房地产估价师执业资格考试
命题趋势权威试卷

房地产开发经营与管理

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写

华中科技大学出版社
中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理/房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写.
—武汉:华中科技大学出版社,2009.3
(全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷)
ISBN 978-7-5609-5158-4

I.房… II.房… III.①房地产—开发—中国—资格考核—习题②房地产—经济管理—中国—资格考核—习题 IV.F299.233-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 025091 号

房地产开发经营与管理

房地产估价师执业资格考试命题研究中心 编写

责任编辑:王与娟

封面设计:张 璐

责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编:430074

销售电话:(022)60266190,(022)60266199(兼传真)

网 址:www.hustpas.com

印 刷:河北省昌黎第一印刷厂

开本:787 mm×1092 mm 1/16

印张:5.25

字数:131 千字

版次:2009 年 3 月第 1 版

印次:2009 年 3 月第 1 次印刷

定价:20.00 元

ISBN 978-7-5609-5158-4/F·452

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行科调换)

房地产估价师执业资格考试 命题研究中心

编写委员会

主 任：魏文彪

副主任：张学宏 靳晓勇

委 员：白 鸽 姜 海 兰婷婷

梁锦诗 梁晓静 武旭日

薛孝东 张海英 张建边

赵春海 周 英 朱 琛

内容提要

本书是《全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷》系列丛书之一。本书在编写过程中始终以把握命题规律科学命题、切合考试大纲精选试题、抓住重点提炼考试要点为理念，力求编写出具有权威性、适用性和可操作性的辅导用书。本书可帮助考生深刻理解教材，理顺命题规律，扩展解题思维，使考生轻松通过考试。

本书试卷部分采用全真模拟形式，适用于参加全国房地产估价师执业资格考试的考生使用。

前 言

为帮助考生在繁忙的工作学习期间能更有效地正确领会全国房地产估价师执业资格考试大纲的精神，掌握考试教材的有关内容，有的放矢地复习应考，同时也应广大考生的要求，我们组织有关专家根据最新修订的考试大纲，编写了全国房地产估价师执业资格考试命题趋势权威试卷系列丛书。该系列丛书包括《房地产基本制度与政策》《房地产开发经营与管理》《房地产估价理论与方法》和《房地产估价案例与分析》四分册。

近年来房地产估价师考试试题具有三个显著特点：一是理论性不断增强；二是试题的综合性增强；三是越来越注重对考生实际应用能力的考查。准备应考全国房地产估价师执业资格考试的考生应注意把握重点，重视新考点的复习应对，掌握重要知识点集群的方方面面，弄清相关知识点之间的联系和区别，积累基础知识，提升综合能力。

本丛书的编写理念：把握规律，科学命题；切合考纲，精选试题；抓住重点，各个击破；实战演练，轻省高效。

本丛书的价值所在：真题精髓，一脉相承；热点考点，一望可知；学习秘诀，一练即透；考场决胜，一挥而就。

本丛书根据房地产估价师考试的最新命题特点，结合考试大纲相关信息，分析预测了房地产估价师考试的命题趋势；以房地产估价师考试大纲为依据，以指定教材为基础，侧重于知识、理论的综合运用。全套试卷力求突出房地产估价师应具备的基本知识和操作技能，内容翔实、具体，具有很强的权威性、适用性和可操作性。

在本丛书的编写过程中，专家们多次审核全书内容，保证了该书的科学性、适用性及权威性。该书凝结了众多名师对考题的深刻理解，能够帮助考生高屋建瓴地理解历年考题的命题思路和解题方法，同时还帮助考生避开考试中设置的陷阱，使其成为考场上的常胜将军。

本丛书是在作者团队的通力合作下完成的，若能对广大考生顺利通过执业资格考试有所帮助，我们将感到莫大的欣慰。祝所有参加房地产估价师考试的考生通过努力学习取得优异成绩，成为合格的房地产估价师。

为了配合考生的复习备考，我们配备了专家答疑团队，开通了答疑邮箱(kszjdy@yahoo.com.cn)，以便随时答复考生所提问题。

由于时间和水平有限，书中难免有疏漏和不当之处，敬请广大读者批评指正。

目 录

历年试卷分值分布	(1)
命题涉及的重要考点清单	(3)
命题趋势权威试卷(一)	(5)
命题趋势权威试卷(一)参考答案	(12)
命题趋势权威试卷(二)	(15)
命题趋势权威试卷(二)参考答案	(22)
命题趋势权威试卷(三)	(24)
命题趋势权威试卷(三)参考答案	(31)
命题趋势权威试卷(四)	(33)
命题趋势权威试卷(四)参考答案	(39)
命题趋势权威试卷(五)	(43)
命题趋势权威试卷(五)参考答案	(49)
命题趋势权威试卷(六)	(51)
命题趋势权威试卷(六)参考答案	(58)
命题趋势权威试卷(七)	(60)
命题趋势权威试卷(七)参考答案	(67)
命题趋势权威试卷(八)	(70)
命题趋势权威试卷(八)参考答案	(76)

历年试卷分值分布

知 识 点		2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年
房地产投资及其风险	投资与房地产投资	0	4	4	1	5	4	4
	房地产投资的形式与利弊	4	3	1	3	3	3	2
	房地产投资的风险	4	3	2	3	1	2	2
	风险与投资组合	2	2	1	1	1	1	0
房地产市场及其运行规律	房地产市场概述	1	0	5	0	0	1	0
	房地产市场结构与市场指标	2	0	0	4	5	3	6
	房地产市场的特性与功能	0	0	0	1	1	0	0
	房地产市场的运行规律	0	0	2	4	4	4	5
	政府对房地产市场的干预	0	0	0	0	0	2	0
房地产开发程序与管理	房地产开发程序概述	0	0	0	0	0	0	0
	投资机会选择与决策分析	0	0	2	1	0	1	0
	前期工作	8	7	10	4	1	3	0
	建设阶段	10	10	3	0	4	1	1
	租售阶段	2	5	7	3	1	1	3
房地产市场调查与分析	市场调查	0	0	1	0	5	0	1
	市场分析的手段与方法	0	0	0	1	2	2	1
	目标市场的细分与选择	0	0	0	5	1	2	1
	竞争者分析	0	0	0	0	0	2	2
	市场购买行为分析	0	0	1	0	0	0	1
	房地产市场分析与市场定位	0	0	0	2	2	1	2
现金流量与资金时间价值	现金流量	0	0	0	2	0	1	0
	资金时间价值	5	5	0	0	5	4	0
	资金等效值与复利计算	36	9	3	11	11	12	12
经济评价指标与方法	效益和费用识别	0	3	2	3	2	4	1
	经济评价指标	0	0	1	0	0	2	0
	动态盈利能力指标及其计算	3	16	14	3	16	13	14
	静态盈利能力指标及其计算	3	8	13	8	1	1	5
	清偿能力指标及其计算	2	3	1	3	4	1	4
风险分析与决策	房地产项目不确定性因素的分析	0	0	0	1	1	1	0
	盈亏平衡分析	1	0	0	3	1	3	4

续表

知 识 点		2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年
风险分析 与决策	敏感性分析	1	1	1	0	0	0	0
	风险分析	0	1	1	2	5	4	5
房地产开 发项目可行 性研究	可行性研究概述	0	1	1	0	0	1	2
	可行性研究的内容与步骤	0	0	2	0	0	0	0
	房地产开发项目策划与基础参 数选择	0	0	0	0	1	4	0
	房地产开发项目投资与收入 估算	0	3	5	3	3	2	3
	房地产开发项目方案经济比选	0	0	2	12	0	0	0
	房地产开发项目财务报表的 编制	1	0	0	2	3	3	5
	可行性研究报告的撰写	0	0	0	0	0	0	0
房地产金 融与项目 融资	房地产资本市场	2	6	2	5	1	3	4
	房地产金融风险	0	0	0	0	1	2	1
	房地产项目融资	6	3	5	1	4	1	2
物业资产 管理	物业资产管理内涵	0	3	1	0	1	0	1
	物业管理的内容	0	1	1	1	0	0	0
	写字楼物业管理	0	0	2	4	3	0	2
	零售商业物业管理	2	2	1	1	1	2	3
	物业管理费用的测算与财务 报告	5	1	3	2	0	3	1
合 计		100	100	100	100	100	100	100

命题涉及的重要考点清单

命题涉及的知识点	重要考点清单
房地产投资及其风险	房地产投资及其目的、特点和房地产投资的物业类型
	房地产的直接投资与房地产的间接投资
	房地产投资的利弊与房地产投资的风险
房地产市场及其运行规律	房地产市场的概念、运行环境,影响房地产市场转变的社会经济力量和房地产市场的参与者
	房地产市场结构与市场指标,房地产市场的特性与功能,房地产市场的周期循环
	房地产空间市场与房地产资产市场
	房地产泡沫与过热,政府对房地产市场的干预
房地产开发程序与管理	房地产开发的基本概念及主要程序
	房地产开发过程中各阶段的工作内容
	物业租售形式的选择,租售方案的制定
房地产市场调查与分析	市场规模的估计
	市场趋势分析中的购买者意图调查法、销售人员意见综合法、专家意见法和时间序列分析法
	市场细分,目标市场选择及市场定位
	市场购买行为分析,房地产市场分析与市场定位
现金流量与资金时间价值	现金流量的概念和现金流量图
	资金时间价值的概念,利息、利率的相关内容,影响利率高低的因素
	单利计息与复利计息,名义利率与实际利率的计算,资金等效值与复利计算
经济评价指标与方法	效益和费用识别
	投资回收与投资回报
	经济评价指标体系
	动态盈利能力指标及其计算,静态盈利能力指标及其计算
	利息、借款偿还期、利息备付率、偿债备付率指标及其计算
	资产负债率、流动比率和速动比率指标及其计算
风险分析与决策	房地产开发项目的主要不确定性因素,房地产置业投资项目的主要不确定性因素,不确定性因素的相互作用
	盈亏平衡分析
	敏感性分析的概念和步骤,单因素与多因素敏感性分析
	风险分析的界定
房地产开发项目可行性研究	概率分析的步骤与概率的确定方法,概率分析中的期望值法
	熟悉可行性研究的含义、目的、作用、依据、工作阶段及内容

续表

命题涉及的知识点	重要考点清单
房地产开发项目可行性研究	熟悉可行性研究的含义、目的、作用、依据、工作阶段及内容
	房地产开发项目策划, 构造评价方案, 选择基础参数
	房地产开发项目投资与收入估算
	方案经济比选的概念及其作用, 方案经济比选的定量分析方法, 方案经济比选方法选择的原则
	财务评价的基本报表与辅助报表, 财务报表的编制
	可行性研究报告的撰写
房地产金融与项目融资	房地产市场与资本市场, 房地产企业的权益融资与债务融资
	房地产开发贷款, 土地储备贷款, 房地产抵押贷款
	房地产抵押贷款二级市场
	掌握房地产投资信托基金, 房地产金融风险
	房地产项目融资的概念与方案
	金融机构对房地产项目贷款的审查
物业资产管理	物业管理, 设施管理, 房地产资产管理
	房地产组合投资管理, 制定物业管理计划, 加强市场宣传, 制定租金收取办法
	写字楼的分类, 写字楼分类过程中要考虑的因素, 写字楼租户的选择, 写字楼租金的确定, 写字楼物业的租约与租约谈判
	零售商业物业分析, 零售商业物业租户的选择, 零售商业物业的租金
	收益性物业经营状况的评估, 收益性物业管理中的经营费用, 收益性物业管理中的预算, 收益性物业财务收支报告

命题趋势权威试卷(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. 地产的(),要求房地产所处的区位必须对开发商、置业投资者和租户都具有吸引力。
A. 不可移动性 B. 寿命周期长 C. 弱流动性 D. 政策影响性
2. 地产的价值就在于其位置,是房地产投资特性中的()。
A. 位置固定性 B. 适应性 C. 寿命周期长 D. 各异性
3. 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
4. 考虑房地产的投资特性时,一般认为购买销售自行车的店铺比购买生产自行车的厂房的投资风险小。这是因为前者比后者具有()。
A. 更长的经济寿命 B. 更显著的各异性 C. 更强的适应性 D. 更专业的物业管理
5. 从房地产市场整体出发,分析开发和销售之间的关系,考察房地产供求之间的总量差距是()。
A. 房地产供求结构 B. 房地产投资结构 C. 房地产数量结构 D. 房地产总量结构
6. 不属于反映和描述房地产市场状况的指标是()。
A. 供给指标 B. 需求指标 C. 使用指标 D. 市场交易指标
7. 不可能引起房地产需求增加或减少的条件是()。
A. 消费者的自我需要 B. 未来预期收益变化
C. 政府税收政策 D. 收入水平的变化
8. 有关房地产周期循环的原因,不正确的是()。
A. 供需因素的影响 B. 经济因素的影响 C. 政策因素的影响 D. 制度因素的影响
9. 为了规范国有土地使用权出让行为,优化土地资源配置,国土资源部从()开始实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》。
A. 2000年7月1日 B. 2001年7月1日 C. 2002年7月1日 D. 2003年7月1日
10. 不属于进度控制中关注因素的是()。
A. 监理施工情况 B. 设计变更 C. 劳动力安排情况 D. 气象条件
11. 人们在购买决策过程中,可能扮演不同的角色,()是首先提出或有意购买某一产品或服务的人。
A. 发起者 B. 影响者 C. 决策者 D. 购买者
12. 进入市场的第一家可以选择差异性营销,也可以选择集中性营销或无差异性营销的市场细分模式是()。
A. 同质偏好 B. 分散偏好 C. 集群偏好 D. 集中偏好

13. 在市场调查的确定问题和调查目标阶段, 调查项目可以分为不同类别。其中, () 是指通过收集初步的数据, 来揭示问题的真实性质, 从而提出一些推测和新想法。
A. 试探性调查 B. 描述性调查 C. 因果性调查 D. 假设性调查
14. 不需任何刺激需求的费用, 就可以实现的基本销售量, 又称()。
A. 市场潜量 B. 市场预测量 C. 市场最低量 D. 市场最高量
15. 影响消费者购买行为的因素包括社会文化因素、个人因素和()。
A. 经济因素 B. 心理因素 C. 环境因素 D. 政治因素
16. 某家预购买一套面积为 80 m^2 的经济适用房, 单价为 $3\,500 \text{ 元/m}^2$, 首付款为房价的 25% , 其余申请公积金和商业组合抵押贷款。已知公积金和商业贷款的利率分别为 4.2% 和 6.6% , 期限均为 15 年, 公积金贷款的最高限额为 10 万元。该家庭申请组合抵押贷款后的最低月还款额是() 元。
A. 1 635.31 B. 1 714.03 C. 1 728.28 D. 1 736.38
17. 某家拟购买一套住宅, 单价为 $3\,000 \text{ 元/m}^2$, 该家庭的月收入为 6 000 元, 其中 30% 可用来支付房款, 银行可为其提供 15 年期的住房抵押贷款, 贷款年利率为 6% , 抵押贷款价值比例最大为 80% , 问根据该家庭的支付能力最多可以购买() 平方米的住宅?
A. 36.72 B. 45.32 C. 88.88 D. 97.86
18. 某家庭预购买一套面积为 120 m^2 的经济适用住宅, 单价为 $4\,500 \text{ 元/m}^2$, 首付款为房价的 25% , 其余申请公积金和商业组合抵押贷款。已知公积金和商业贷款的利率分别为 5% 和 6% , 期限均为 20 年, 公积金贷款的最高限额为 20 万元。该家庭申请组合抵押贷款后的最低月还款额是() 元。
A. 1 469 B. 1 320 C. 1 856 D. 2 789
19. 某家庭以抵押贷款的方式购买了一套价值为 30 万元的住宅, 如果该家庭首付款为房价的 20% , 其余房款用抵押贷款支付。如果抵押贷款的期限为 20 年, 按月等额偿还, 年贷款利率为 6% , 月还款额为() 元。
A. 1 655.33 B. 1 719.43 C. 1 743.69 D. 2 149.29
20. 假设某房地产投资项目的负债合计为 3 000 万元, 资产合计为 5 000 万元, 流动资产和流动负债分别为 2 500 万元和 1 250 万元, 存货为 1 500 万元。试计算该房地产投资项目的资产负债率为()。
A. 167% B. 80% C. 200% D. 60%
21. 某置业投资者以 $10\,000 \text{ 元/m}^2$ 的价格购买了 200 m^2 的商业店铺用于出租经营, 购买价中的 40% 为自有资金, 其余为按年等额还本付息的贷款, 贷款期为 10 年, 年利率为 10% , 每年可用于还本付息的折旧、摊销、利润等共 24 万元, 则其偿债备付率是()。
A. 0.21% B. 1.23% C. 2.01% D. 3.23%
22. 某房地产投资项目的表面收益率为 16% , 计算后得到该项目的实际收益率为 12% , 银行的贷款利率为 5.44% , 则在该项目的计算期内, 年平均通货膨胀率是()。
A. 3.57% B. 4.00% C. 6.56% D. 10.56%
23. 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 10 000 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. 1 400.88 D. 1 433.90

24. 某房地产投资项目,资产为6 000万元,负债为3 500万元,流动资产总额为3 000万元,流动负债总额为1 500万元,存货为1 800万元。则该项目的速动比率是()。

- A. 80% B. 120% C. 171% D. 200%

25. 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

26. 在项目评估过程中,租金或售价的确定是通过()得来的。

- A. 近期交易物业的租金或售价进行比较
B. 市场上交易物业的租金或售价进行比较
C. 类似物业的比较
D. 市场上近期交易的类似物业的租金或售价进行比较

27. 投资性物业中运营支出占()的比例是运营费用比率。

- A. 税后利润 B. 经营利润 C. 净经营利润 D. 净租金收入

28. 某开发商将8 000万元投入一房地产开发项目,假设此项目开发周期为3年,当前房地产开发投资的年投资利润率为20%,贷款利率为10%,已知在总投资中开发商自有资金占30%,则其自有资金的年平均投资收益率为()。

- A. 40.9% B. 54.7% C. 56.7% D. 61%

29. 从投资者整体的角度出发,以投资者的出资额作为计算基础,把借款本金偿还和利息支付视为现金流出,用以计算资本金财务内部收益率、财务净现值等评价指标,考察项目资本金的盈利能力的财务报表是()。

- A. 全部投资现金流量表 B. 资本金现金流量表
C. 投资者各方现金流量表 D. 资金来源与运用表

30. 在房地产开发项目策划中,主要考虑项目所在地点的交通、城市规划、土地取得代价、拆迁安置难度、基础设施完备程度以及地质、水文、噪声、空气污染等因素的分析与选择是()。

- A. 地域分析与选择 B. 具体地点的分析与选择
C. 开发内容和规模的分析与选择 D. 开发时机的分析与选择

31. 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. 项目建议书的编制 B. 施工图设计
C. 可行性研究 D. 成本收益分析

32. 开发商投资收益率是指开发项目达到正常盈利年份时,项目年净收益与项目()之比。

- A. 投资的资本价值 B. 总开发成本 C. 总开发价值 D. 总投资额

33. 土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购、前期开发和整理的贷款。它的主要还

款来源是()。

- A. 房地产销售收入
- B. 土地出让收入
- C. 土地储备所获得的利润
- D. 土地受让方的投资

34. ()是物业可以获得的最大租金收入。

- A. 净毛租金收入
- B. 潜在租金收入
- C. 潜在毛租金收入
- D. 实际租金收入

35. 关于收益性物业管理中的经营费用说法错误的是()。

- A. 大多数收益性物业费用由于物业类型、规模以及物业管理委托合同的不同而有所差别
- B. 收益性物业管理的收入包括租金收入和其他收入
- C. 收益性物业管理中收入包含保证金和准备金
- D. 经营费用的数量和类型依物业类型和规模及所处的地区而有所不同,但还是存在着房地产管理行业公认的通用费用项目

二、多项选择题·(共15题,每题2分。每题的备选答案中有两个或两个以上符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的,得2分;错选或多选的,不得分;少选且选择正确的,每个选项得0.5分。)

1. 房地产资产分为()。

- A. 房地产实物资产
- B. 房地产开发投资
- C. 房地产证券
- D. 房地产置业投资
- E. 房地产混合投资

2. 一般来说,房地产投资风险分析主要包括()等分析。

- A. 投资资金的安全性
- B. 项目定位的科学性
- C. 期望收益的可靠性
- D. 投资项目的变现性
- E. 资产管理的复杂性

3. 有关房地产投资的描述中属于房地产特性的是()。

- A. 位置固定性或不可移动性,是房地产资产最重要的一个特性
- B. 房地产市场上不可能有两宗完全相同的房地产
- C. 房地产投资容易受到政府政策的影响
- D. 房地产投资能够得到税收优惠
- E. 房地产投资可获得相当高的利润

4. 下列有关经济寿命的描述正确的是()。

- A. 经济寿命是指在正常市场和运营状态下,房地产产生的收益大于其运营成本的持续时间
- B. 自然寿命一般与经济寿命相等
- C. 如果房地产的维护状况良好,其较长的自然寿命可以令投资者从一宗置业投资中获取几个经济寿命
- D. 有关固定资产的折旧年限往往是根据其经济寿命来确定的
- E. 地产的经济寿命与其使用性质相关

5. 投资决策分析主要由()组成。

- A. 市场分析
- B. 项目财务评价

- C. 项目风险估算
D. 市场经济前景
E. 政府决策分析
6. 成功的房地产租售一般包括()。
- A. 为使潜在的购买者或租户了解物业状况而进行的宣传沟通阶段
B. 就有关价格或租金及合同条件而进行的谈判阶段
C. 不毁其双方的利益,做到公平交易
D. 把握全过程的信息,掌握全局
E. 双方协商一致后的签约阶段
7. 开发商在将工程发包给建筑承包商时,不仅要考虑其过去的业绩、资金实力和技术水平,还要审核承包商对拟开发项目的()。
- A. 施工方案
B. 工期
C. 质量目标
D. 报价
E. 市场售价
8. 在进行可行性分析的调查研究时,资源调查一般包括()。
- A. 开发项目用地现状
B. 市场供给量
C. 交通运输条件
D. 水文地质
E. 气象
9. 前期工程费用主要包括()。
- A. 拆迁安置补偿费
B. 规划费用
C. 设计费用
D. 可行性研究费用
E. “三通一平”费用
10. 房地产开发前期的规划管理包括()。
- A. 开发项目的选址定点审批
B. 规划设计条件审批
C. 规划设计方案审批
D. 核发建设用地规划许可证
E. 核发建设用地批准书
11. 金融机构在融出资金时,要遵循()原则。
- A. 流动性
B. 安全性
C. 偿还性
D. 盈利性
E. 地域性
12. 金融机构进行项目贷款审查时,要进行()工作。
- A. 客户评价
B. 项目评估
C. 担保方式评价
D. 贷款综合评价
E. 环境评价
13. 房地产资产管理的目标是使房地产的价值最大化,具体管理模式包括()。
- A. 物业管理
B. 运营管理
C. 设施管理
D. 资产管理
E. 组合投资管理
14. 收益性物业税前现金流的计算中涉及的概念及数据包括()。
- A. 潜在毛租金收入
B. 空置和收租损失

C. 准备金 D. 经营费用

E. 抵押贷款还本付息

15. 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

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. 房地产市场的不平衡是相对和短暂的, 平衡是绝对的。 ()

2. 房地产投资具有收益、保值、增值和消费四方面特性。 ()

3. 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。 ()

4. 房地产投资能够得到税收方面的好处, 但是在某项置业投资的净经营收益为负值时除外。 ()

5. 投资机会选择主要包括投资机会寻找和筛选两个步骤。 ()

6. 工程成本控制是监督成本费用, 降低工程造价的重要手段。 ()

7. 在企业对产品进行定位的过程中, 最重要的是将“差异化的产品”转化为“无差异化的产品”。 ()

8. 市场利率的多变性直接决定于资本借贷的供求对比变化。 ()

9. 资本分析中使用的成本概念与企业会计中使用的成本概念是完全不相同的。 ()

10. 在房地产投资分析中, 若不能确定各风险因素未来发生的概率, 则盈亏平衡分析就无法进行。 ()

11. 对于投资者认为经济可行的房地产投资项目, 其投资的财务内部收益率肯定要大于银行贷款利率。 ()

12. 在房地产抵押贷款时, 银行确定的抵押贷款成数越高, 则贷款人获得的贷款金额越多。 ()

13. 个人住房抵押贷款属于购房者的消费信贷, 通常与开发商没有直接关系, 因此无论是期房还是现房, 金融机构发放的个人住房抵押贷款风险只来自于申请贷款的购房者。 ()

14. 虽然开发商以在建工程作抵押在某银行办理了开发建设贷款, 但该在建工程在竣工验收前仍可以被销售。 ()

15. 租期越长, 租金水平可能越低, 因此业主尽量避免签订长期租约。 ()

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. 某家庭准备以抵押贷款方式购买一套住房。该家庭月总收入 7 000 元, 最多能以月总收入的 25% 支付住房贷款的月还款额。年贷款利率为 6%, 最长贷款期限 20 年。最低首付款为房价的 30%, 若采用按月等额偿还方式。问: 该家庭能购买此房的最高总价是多少? 若第 5 年末银行贷款利率上调为 9%, 为保持原月偿还额不变, 则: 该家庭需在第 6 年初一