

全国房地产估价师 执业资格考试复习题解及模拟试卷 2007

主 编：赵世强
本册主编：马立军

房 地 产 开 发 经 营 与 管 理

FANGDICHAN
KAIFA JINGYING YU GUANLI

- ◇ 教材重点准确把握
- ◇ 历年考试系统分析
- ◇ 模拟试题突出重点
- ◇ 参考答案详尽解析

中国建材工业出版社

全国房地产估价师
执业资格考试复习题解及模拟试卷

房地产开发经营与管理

主 编 赵世强
本册主编 马立军

中国建材工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷.
房地产开发经营与管理/赵世强主编. —北京: 中国建
材工业出版社, 2007. 5

ISBN 978 - 7 - 80227 - 271 - 2

I. 全… II. 赵… III. ①房地产—价格—评估—中国—
资格考核—习题②房地产—开发—中国—资格考核—习
题③房地产—经济管理—中国—资格考核—习题 IV.

F299. 233. 5 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 056227 号

内 容 提 要

本书是为配合全国房地产估价师执业资格考试而编写的一本考试辅导用书。内
容包括历年试题分析及应试对策, 各章基本要求、内容辅导、复习题、复习题答案
及难点解析, 模拟试卷和 2001 ~ 2006 年全国房地产估价师考试试题及答案。

本书内容紧扣考试辅导教材, 针对性强。在对教材内容和历年考试试题详细分
析的基础上, 围绕考试大纲各章基本要求, 按照考试题型精心设计、编写了复习题
和三套完整的模拟试卷, 有助于读者抓住教材重点, 突破教材难点, 提高复习效率。

本书作为全国房地产估价师执业资格考试应考复习的必备参考书, 也可用于大
专院校学生学习《房地产估价》、《房地产开发经营》、《房地产法规》等相关课程
的辅导教材, 或作为房地产估价师、土地估价师、资产评估师业务培训、学习的参
考资料。

全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷

房地产开发经营与管理

主 编 赵世强

本册主编 马立军

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 55 (全四册)

字 数: 1348 千字

版 次: 2007 年 5 月第 1 版

印 次: 2007 年 5 月第 1 次

书 号: ISBN 978-7-80227-271-2

定 价: 100.00 元 (全四册)

本社网址: www.jcbs.com.cn

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 88386906

《全国房地产估价师执业资格 考试复习题解及模拟试卷》

编 委 会

(以姓氏拼音为序, 排名不分先后)

主 编: 赵世强

副主编: 刘卫东

成 员: 安惠英

付 媛

李艳军

马立军

唐秀丽

武彦斌

张长春

朱永明

马立军

陈慧源

高秀青

刘国东

宁 婷

王利香

曾 晖

张 慧

张 丽

陈晓炜

高永泉

刘卫东

秦 芳

王 盟

赵世强

张 丽

张蓬涛

陈 英

郭凤玉

路秋兰

秦 岭

王晓燕

赵 琰

张蓬涛

程亚鹏

李向琴

吕 冰

苏 海

王永慧

赵媛媛

周 智

前言

自1995年9月至今，国家已举办10次房地产估价师执业资格考试。房地产估价师在社会经济生活中的作用得到了社会的赞誉和认可，社会对房地产估价师的需求长盛不衰，这为有志投身房地产估价事业的考生们提供了展现才华的更大舞台。为帮助考生抓住房地产估价师考试辅导教材重点，突破难点，提高复习效率，我们在过去十余年积累的基础上，编写了《全国房地产估价师执业资格考试复习题解及模拟试卷》。

本次编写采用分册出版，目的在于更好地满足考生各自需要，降低经济负担。编写中对各章内容辅导作了彻底改写，优化、增加了复习题、模拟试卷，补充完成了历年试卷答案。同时一如既往凸现以下特点：

(1) 考试重点准确把握。本书围绕考试基本要求，深入研究历年考试题，精心设计、编写复习题，突出体现国家房地产估价师考试的重点。在对教材内容和历年考试试题详细分析的基础上，围绕考试大纲各章基本要求，按照考试题型精心设计、编写了复习题和三套完整的模拟试卷，有助于读者抓住教材重点，突破教材难点，提高复习效率。

(2) 历年试题系统分析。本书收录了房地产估价师考试内容相对稳定后2001年、2002年、2003年、2004年、2005年和2006年共计六年的房地产估价师试题，在获取的标准答案基础上，组织研究生、有关任课老师精心编制参考答案。六年试题基本反映了房地产估价师考试出题范围、深度和考试趋势，便于广大考生准确把握考试方向，做好应考准备。

(3) 模拟试题突出重点。书中精心组配三套模拟试题，反映考试题量、题型和难度。便于考生检查自身水平，有的放矢地进行针对性复习。也便于各地考前辅导班教师检查学员水平，有针对性地开展辅导。

(4) 参考答案详尽解析。书中对疑难试题进行了详尽解析，以利于考生复习中查找问题所在，做到既知其然，又知其所以然，全面提高估价能力和水平。

需要强调指出,编写本书的初衷是希望已系统学习了指定辅导教材的读者能通过本书熟悉考试题型,抓住考试重点,巩固学习成果,检测学习效果,扩大考试战果。为达到此目的,作者建议按如下程序使用本书:首先,系统学习房地产估价师考试辅导教材;第二,阅读各章基本要求、内容辅导部分,以了解考试重点、难点及各章内容之间关系;第三,按基本要求、内容辅导要求,再次学习辅导教材,尤其注意重点内容的学习理解;第四,逐章独立完成复习题,完成后对照教材,自己判定自己所做模拟练习答案是否正确,做出标记,再次复习;第五,对照本书中参考答案判断正误并分析正误产生原因,同时辅之以对难点解析和教材中相关内容的再学习。在完成上述五步的过程中,分阶段每次抽出2.5小时的时间完成模拟试题,检验掌握水平,查漏补缺。笔者相信,通过以上努力,读者的房地产估价业务水平定会大有提高,顺利通过估价师执业资格考试不再是奢望。

本次编写由赵世强主编,负责指导全书编写,确定各册编写要求、篇章结构,进行全书统稿、协调。《房地产基本制度与政策》分册由张丽主编,郭凤玉副主编,张丽、郭凤玉、王永慧、赵琰、吕冰参与编写;《房地产开发经营与管理》分册由马立军主编,马立军、赵世强、陈慧源、赵媛媛、赵琰、路秋兰、周智、朱永明、张长春参与编写;《房地产估价理论与方法》分册由张蓬涛主编,秦岭副主编,张蓬涛、秦岭、王盟、付媛、吕冰、路秋兰、王晓燕、王利香、周智、张慧、宁婷参与编写;《房地产估价案例与分析》分册由刘卫东主编,刘卫东、苏海、陈英参与编写。马立军为本书编写做了大量具体工作。应当指出,本书凝聚着历次版本编写者投入的心血和智慧。当然,尽管我们每次修订均字斟句酌,反复推敲,力臻完美,但限于自身水平,仍难免有这样或那样的遗漏及错误,恳请广大读者批评指正。

需要说明,由于各位作者教学和日常工作繁忙,许多朋友发来的电子邮件无法在第一时间予以答复,但我们肯定会在本年度全国房地产估价师考试前予以回复。请各位读者朋友谅解,并请考前查看自己的邮箱。

E-mail: gjs0312@163.com

赵世强
2007年4月

目 录

第一部分 试题分析及应试对策	1
一、试题分析	1
二、应试对策	3
第二部分 各章基本要求、内容辅导、复习题解	5
第一章 房地产投资与投资风险	5
第二章 房地产市场及其运行规律	15
第三章 房地产开发程序	24
第四章 房地产市场调查与分析	35
第五章 现金流量与资金时间价值	42
第六章 经济评价指标与方法	57
第七章 风险与不确定性分析	72
第八章 房地产开发项目可行性研究	80
第九章 房地产金融与项目融资	94
第十章 物业资产管理	102
第三部分 模拟试卷及参考答案	109
模拟试卷一	109
模拟试卷一参考答案	114
模拟试卷二	117
模拟试卷二参考答案	122
模拟试卷三	123
模拟试卷三参考答案	128
第四部分 历年考试试题及答案	132
2001 年《房地产开发经营与管理》试题及标准答案	132
2002 年《房地产开发经营与管理》试题及参考答案	142
2003 年《房地产开发经营与管理》试题及标准答案	150
2004 年《房地产开发经营与管理》试题及标准答案	159
2005 年《房地产开发经营与管理》试题及参考答案	169
2006 年《房地产开发经营与管理》试题及参考答案	178
参考文献	188

第一部分 试题分析及应考对策

一、试题分析

从估价师考试相对稳定后,2001年、2002年、2003年、2004年、2005年、2006年国家举行的六次房地产估价师执业资格考试看,各年《房地产开发经营与管理》考试试题的题型、章节分值统计见表1~表6。

表1 2001年试题题型、章节分值统计表

分值结构 章次	单选题	多选题	判断题	计算题	合计
1. 房地产投资概述	1	2	3		6
2. 房地产投资分析基本知识	4	2	2	7	15
3. 房地产开发的程序与管理	1				1
4. 房地产市场及运行规律	3		1		4
5. 房地产开发项目的可行性研究	4		3	28	35
6. 房地产开发的建设过程	3	6	4		13
7. 房地产投资的资金融通	1	8	1		10
8. 房地产市场营销	2	8			10
9. 物业管理	1	4	1		6
合 计	20	30	15	35	100

表2 2002年试题题型、章节分值统计表

分值结构 章次	单选题	多选题	判断题	计算题	合计
1. 房地产投资概述	3	4	2		9
2. 房地产投资分析基本知识	8	2	2	10	22
3. 房地产开发的程序与管理	1		1		2
4. 房地产市场及运行规律	4		3		7
5. 房地产开发项目的可行性研究	9		1	10	20
6. 房地产开发的建设过程	4	8	4		16
7. 房地产投资的资金融通	2	6	1		9
8. 房地产市场营销	2	5	1		8
9. 物业管理	2	5			7
合 计	35	30	15	20	100

表 3 2003 年试题题型、章节分值统计表

分 值 结 构 章 次	题 型	单选题	多选题	判断题	计算题	合计
1. 房地产投资与投资风险		3	2	7		12
2. 房地产市场及其运行规律		3		3		6
3. 房地产开发程序			4			4
4. 房地产市场调查与分析		1				1
5. 现金流量与资金时间价值		4	2		20	26
6. 经济评价指标与方法		12	2			14
7. 风险与不确定性分析		4				4
8. 房地产开发项目可行性研究		4	8	1		13
9. 房地金融与项目融资		2	8	2		12
10. 物业资产管理		2	4	2		8
合 计		35	30	15	20	100

表 4 2004 年试题题型、章节分值统计表

分 值 结 构 章 次	题 型	单选题	多选题	判断题	计算题	合计
1. 房地产投资与投资风险		2		3		5
2. 房地产市场及其运行规律		1	6	1		8
3. 房地产开发程序		3	6	1		10
4. 房地产市场调查与分析		4	4			8
5. 现金流量与资金时间价值		10	2	1	20	33
6. 经济评价指标与方法		6	6	3		15
7. 风险与不确定性分析		3	2	4		9
8. 房地产开发项目可行性研究		1		2		3
9. 房地金融与项目融资		2	2			4
10. 物业资产管理		3	2			5
合 计		35	30	15	20	100

表 5 2005 年试题题型、章节分值统计表

分 值 结 构 章 次	题 型	单选题	多选题	判断题	计算题	合计
1. 房地产投资与投资风险		2	4	1		7
2. 房地产市场及其运行规律		4	4	3		11
3. 房地产开发程序			2	2		4
4. 房地产市场调查与分析		2	4	1		7
5. 现金流量与资金时间价值		7			20	27
6. 经济评价指标与方法		9	6	2		17
7. 风险与不确定性分析		6	2	2		10
8. 房地产开发项目可行性研究		3	2	1		6
9. 房地金融与项目融资		1	4	2		7
10. 物业资产管理		1	2	1		4
合 计		35	30	15	20	100

表 6 2006 年试题题型、章节分值统计表

分 值 结 构 章 次	单 选 题	多 选 题	判 断 题	计 算 题	合 计
1. 房地产投资与投资风险	4	4	1		9
2. 房地产市场及其运行规律	4	4	2		10
3. 房地产开发程序	2	2	1		5
4. 房地产市场调查与分析	4	2	1		7
5. 现金流量与资金时间价值	4	4	2	20	30
6. 经济评价指标与方法	4	4	2		10
7. 风险与不确定性分析	3	2	1		6
8. 房地产开发项目可行性研究	5	4	1		10
9. 房地产金融与项目融资	5	2	3		10
10. 物业资产管理		2	1		3
合 计	35	30	15	20	100

综合分析表 1~表 6, 可以看出:

第一, 考试题型涵盖了一般成人标准化考试的题型, 并基本上稳定为单项选择题、多项选择题、判断题和计算题四种类型, 没有要求死记硬背的问答题和填空题, 体现了成人考试重视理解掌握、轻视记忆的特点;

第二, 考试内容涵盖全书各章, 但考试重点突出, 几年中, “现金流量与资金时间价值”一章分数占 30% 左右, “经济评价指标与方法”、“房地产市场及其运行规律”、“风险与不确定性分析”、“房地产金融与项目融资”四章分数占总分数的比例近 50%, 这五章占总分数的比例近 80%;

第三, 或然题 (即不确定性题, 包括单选题、多选题、判断题) 所占比重大, 或然题分值比例达到 80%, 且执行严格的评分标准 (如判断题中判断错误倒扣分, 多选题中错选或多选本题不得分), 这无疑加大了考试失误率, 增加了及格的难度。

二、应对对策

根据历年试题分析结论, 建议考生应采取下列对策:

1. 本课学习应注重基本概念、基本理论, 力求熟练掌握书中所有概念、理论, 并注意基本概念、基本理论之间的相互联系, 注重对概念、理论的理解, 在理解的基础上记忆。

2. 在熟悉理论、概念的基础上 (至少通读两遍教材), 针对考试题型做一些练习, 以熟悉题型、答题要点, 衡量自己的水平, 查漏补缺, 巩固提高。

3. 合理安排, 突出重点。在确保掌握各章基本理论、基本概念的基础上, 复习时间的安排应侧重于第二章、第五章、第六章、第七章和第九章, 对其他章节的细节问题适当放弃, 不予深究。

4. 注意答题技巧。

(1) 单项选择题。仅有一个答案最符合题意, 答题时应把所有答案浏览一遍, 选其最符

合题意者填入。

如：自有资金现金流量表是从投资者的角度，以投资者的出资额作为计算基础，把（ ）作为现金流出，用以计算项目自有资金的财务评价指标，考察项目自有资金的盈利能力。

- A. 项目投资总额
- B. 开发建设投资
- C. 投资方向调节税
- D. 借款本金偿还和利息支出

如不将所有答案浏览一遍，首先看到（B）似乎也符合题意，匆忙填入，但结果是错误的。如将所有答案浏览一遍，就会发现最符合题意的是（D）。因此，单项选择的甄选非常重要，有时如对正确答案把握不准，还可在浏览全部备选答案的基础上，采用排除法，逐一排除，最终得出正确答案。

同时，单项选择题选错时不倒扣分，如对某题的几个备选答案都拿不准时，可任意选定一个答案填入，运气好，可多得1分（至少25%的概率）。千万不要因为拿不准，而不填答案，那样会失去得分的机会。

（2）多项选择题。每小题有两个或两个以上选项符合题意，错选或多选本小题均不得分；少选，选择正确的选项得分。因此，答题时，一般应从备选答案中先选两个自己认为正确的选项；对第三个选项，如没有八九分把握，就不要选择；对第四个选项，如没有十分的把握，就不要选择。而且从2002年中国房地产估价师学会向全国征集估价师考试试题要求看，多项选择题要求至少有一个错误选项。因此，考生千万慎选第四个选项，更不要全部选择所有选项。宁可少选，不得满分，而求能够得分。

（3）判断题。不做不得分，判断错误倒扣分。故答题时务求慎重，没有九十分把握，宁可空缺不得分，也不勉强填入，被倒扣分。

（4）计算题。一般考察应试者的基本理论及计算能力，标准答案都是按步骤给分。因此，答题时应按题意分步骤解答；每一步先写出所用计算公式或加以文字说明，而后具体代入数据计算，这样如不小心计算错误，可获基本理论的分。否则，如没有公式或说明，可能一分也得不到。

归纳上述答题技巧，可概括为：

单选与多选，千万别空题。单选尽量选，多选宜少选。

判断求准确，千万慎动笔。计算分步做，公式写在前。

第二部分 各章基本要求、内容辅导、复习题解

《房地产开发经营与管理》是一门将房地产经济的基本理论与房地产经营管理的实践相结合的课程，既具有较强的理论性，又具有很强的实践性，并且还会随着实践的发展而不断得以丰富和完善。

本课程大体分为两部分，第一部分“房地产投资分析知识”（包括第一章、第二章、第五章、第六章、第七章，这部分内容在历次考试中分数占70%左右），第二部分“房地产开发经营与管理知识”（第三章、第四章、第八章、第九章、第十章）。这些内容既是从事房地产估价工作的基础知识，又可以单独成为房地产估价师业务范围的内容。前者如“现金流量与资金时间价值”是《房地产估价理论与方法》中三大估价方法之一——收益法的计算理论基础；后者如房地产开发项目可行性研究工作，常常是估价师受客户委托需要进行的工作，开发项目可行性研究中的财务评价更是房地产估价师经常承担的任务，财务评价中静态分析方法与假设开发法、投资估算与成本法更是如出一辙，对照学习可以相得益彰。

本课程既是进一步学习《房地产估价理论与方法》的基础，又是从事估价工作的根本。通过学习，可以培养考生在充分掌握房地产经营管理基本理论与基本知识的基础上，具备一定的对房地产市场的现实状况和发展前景进行分析的能力，以及一定的参与房地产开发与经营活动的能力，考生应该引起足够的重视。

第一章 房地产投资与投资风险

一、基本要求

1. 了解（★）：房地产投资风险、投资组合的概念，房地产投资风险类型及其对投资者行为的影响。
2. 熟悉（★★）：房地产投资的形式及利弊。
3. 掌握（★★★）：投资的概念、分类、特性和作用，房地产投资的概念、特征，房地产直接投资和间接投资的概念。

二、内容辅导

1. 投资概述

(1) 投资（★★★）

投资是指经济主体（国家、企业、个人）以获得未来货币增值或收益为目的，预先垫付一定量的货币与实物，经营某项事业的经济行为。简单地说，投资就是指为了获得可能的不确定的未来值而做出的确定的现值的牺牲。

在有关国际投资协定中，“投资”通常有三种定义，即以资产为基础的投资定义、以企

业为基础的定义和以交易为基础的定义。

(2) 投资的分类 (★★★)

从总体上来说,投资分为固定资产投资、流动资产投资。固定资产投资指用于构建新的固定资产(土地、房屋、机器设备、市政工程等)或更新改造原有固定资产的投资。流动资产投资是指企业用于购买、储存劳动对象以及在生产和流通过程中的在产品、产成品等周转资金的投资。

根据不同的目的和管理的需要,我国固定资产投资主要有以下几种分类方式:①按统计分类;②按投资主体的经济类型分类;③按资金来源的不同分类;④按固定资产投资的使用构成分类。

(3) 投资的特性 (★★★)

投资是一种有目的的经济行为,是现在支出一定价值的经济活动;投资具有时间性;投资的目的在于得到报酬(即收益);投资具有风险性,即不稳定性。

(4) 投资的作用 (★★★)

投资是一个国家经济增长的基本推动力;投资与企业发展密切相关;投资可以促进人民生活水平的提高;投资有利于一国的国内稳定和国际交往。

2. 房地产投资

(1) 房地产投资的概念 (★★★)

房地产投资是指经济主体以获得未来的房地产资产增值或收益为目的,预先垫付一定数量的货币与实物,直接或间接地从事或参与房地产开发与经营活动的经济行为。

房地产投资的对象是房地产资产,包括房地产开发投资和房地产购买投资。房地产开发投资,是指从事商品房和土地开发经营活动的投资,包括商品房建设投资和土地开发投资。

广义的房地产投资,还包括以房地产资产权益为对象的投资,包括购买房地产企业发行的股票、债券,以及购买房地产资产支持的证券或债券等。

投资者进行房地产投资的主要目的是为了使其财富最大化。通过进行房地产投资,投资者还可以获得作为房地产业主的荣誉、获得较高的收益和资本增值,同时还可以降低其投资组合的总体风险、抑制通货膨胀的影响。

(2) 房地产投资的特性 (★★★)

- ①位置固定性或不可移动性。
- ②寿命周期长。
- ③经济寿命和自然寿命。
- ④适应性。
- ⑤各异性。
- ⑥政策影响性。
- ⑦专业管理依赖性。
- ⑧相互影响性。

(3) 房地产投资的形式与利弊 (★★)

① 房地产投资的形式

房地产投资分为直接投资和间接投资两类。直接投资包括从购地开始的开发投资和面向建成物业的置业投资两种形式。间接房地产投资的具体投资形式包括:购买房地产开发,投

资企业的债券、股票，购买房地产投资信托公司的股份或房地产抵押支持证券等。

②房地产投资的利弊

房地产投资之利：相对较高的收益水平，易于获得金融机构的支持，能抵消通货膨胀的影响，提高投资者的资信等级。

房地产投资之弊：变现性差，投资数额巨大，投资回收周期较长，需要专门的知识 and 经验。

(4) 房地产投资的风险 (★)

从房地产投资的角度来说，风险可以定义为未来获得预期收益可能性的大小。当实际收益超出预期收益时，我们就称投资有增加收益的潜力；而实际收益低于预期收益时，我们就称投资面临着风险损失。后一种情况更为投资者所重视，尤其是在投资者通过债务融资进行投资的时候。较预期收益增加的部分通常被称为“风险报酬”。

①风险与不确定性。风险和不确定性有显著区别。风险的定义前面已经说过，它涉及到变动和可能性，而变动常常又可以用标准方差来表示，用以描述分散的各种可能收益与均值收益偏离的程度。一般来说，标准方差越小，各种可能收益的分布就越集中，投资风险也就越小。反之，标准方差越大，各种可能收益的分布就越分散，风险就越大。

但如果说某事件具有不确定性，则意味着对于可能的情况无法估计其可能性。在这种情况下，对未来投资收益的估计就应该是定性的而非定量的。尽管有时人们会使用后悔值矩阵法或评分综合评价法等。

②系统风险。房地产投资首先面临的是系统风险，投资者对这些风险不易判断和控制，如通货膨胀风险、市场供求风险、周期风险、变现风险、利率风险、政策风险和或然损失风险等。

③非市场风险。又称为个别风险或非系统风险，是指投资者可以控制的风险。风险对房地产投资决策的第一个影响，就是令投资者根据不同类型房地产投资风险的大小，确定相应的目标投资收益水平。风险对房地产投资决策的另外一个影响，就是使投资者尽可能回避、控制或转移风险。

3. 风险与投资组合 (★)

投资组合理论的主要论点是：对于相同的宏观经济环境变化，不同投资项目的收益会有不同的反应。

三、复习题

(一) 单项选择题

1. 已知整个投资市场的平均收益率为 20%，国债的收益率为 10%，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，普通标准住房市场相对于整个房地产市场的风险系数为 0.7，则普通标准住房市场应利用的折现率为 ()。
A. 14.0% B. 12.8% C. 17.0% D. 11.0%
2. 从房地产投资的角度说，风险就是投资的 () 偏差。
A. 实际收益与期望收益 B. 目标收益与未来收益
C. 实际收益与未来收益 D. 目标收益与期望收益
3. 运用投资组合指导房地产投资活动的目的是在固定预期收益率下使 ()。
A. 收益最大 B. 风险最低 C. 投资回收加快 D. 投资减少

4. 某些房地产开发商不履行正常的开发建设审批程序导致工程停工是一种 ()。
 - A. 持有期风险
 - B. 周期风险
 - C. 政治风险
 - D. 政策风险
5. 某房地产开发商决定在不同区域开发不同的物业, 这主要是基于 () 的考虑。
 - A. 投资组合
 - B. 扩大知名度
 - C. 适应市场需求
 - D. 提高市场占有率
6. 一个理想的投资折现率至少等于 () 再加上该项目的风险报酬率。
 - A. 目标收益率
 - B. 贷款利率
 - C. 存款利率
 - D. 无风险报酬率
7. 假设一个国家的实体甲企业为了获得持续性收益, 在另一个国家内建立了一个实体企业乙, 那么我们可以称甲为 ()。
 - A. 直接投资企业
 - B. 投资者
 - C. 直接投资者
 - D. 投资企业
8. 房地产的经济寿命是指物业开始使用至 () 的时刻。
 - A. 收益为零
 - B. 产出的收益超过其使用成本
 - C. 净收益为零
 - D. 收益率小于基准收益率
9. 影响市场内所有投资项目, 投资者无法控制的风险是 ()。
 - A. 未来经营费用的风险
 - B. 系统风险
 - C. 持有期风险
 - D. 非系统风险
10. 房地产投资价值的高低, 在很大程度上取决于其所处地区物业的 ()。
 - A. 当前净租金水平的高低
 - B. 风格是否时尚
 - C. 整体升值潜力
 - D. 质量是否优秀
11. 写字楼经营者与甲公司签订了 20 年的租赁合同, 租金 400 元/($\text{m}^2 \cdot \text{年}$), 则其面临 ()。
 - A. 市场供求风险
 - B. 周期风险
 - C. 变现风险
 - D. 通货膨胀风险
12. 采用 () 融资, 可降低房地产投资者的利率风险。
 - A. 固定利率
 - B. 短期融资
 - C. 浮动利率
 - D. 非金融机构
13. 房地产投资信托公司 (REITS) 将其收入现金流的主要部分分配给作为投资者的股东, 这主要体现了其 () 作用。
 - A. 购买、开发、管理和出售房地产资产
 - B. 间接融资
 - C. 提高投资利润率
 - D. 投资代理
14. 拥有房地产是占有资产、具有资金实力的最好证明, 对于提高置业投资者或房地产资产拥有者的资信等级, 获得更多更好的投资交易机会具有重要意义, 这源于房地产本身的 ()。
 - A. 多样性
 - B. 风险性
 - C. 收益性
 - D. 稀缺性
15. 通过两个项目的投资组合, 将个别性风险完全抵消的前提条件是两项目 ()。
 - A. 有一个绝对的负协方差
 - B. 有一个绝对的正协方差
 - C. 独立
 - D. 相关
16. 通过适当的投资组合理论, 可以将 () 风险因素降低。
 - A. 持有期
 - B. 非系统
 - C. 利率
 - D. 系统
17. 位置对于 () 具有特殊的重要性。
 - A. 居住物业
 - B. 工业物业
 - C. 商业物业
 - D. 特殊用途物业
18. 个别发展项目因素、建筑物类型、地点等引起的项目风险属于 ()。

- A. 系统风险 B. 资本价值风险 C. 比较风险 D. 非系统风险
19. 下列风险中 () 属于房地产投资风险中的个别风险。
A. 资金价值风险 B. 利率风险 C. 地方政策风险 D. 市场供求风险
20. 当市场内结构性过剩达到一定程度时, 房地产投资者将面临着房地产空置或积压的局面, 此时房地产投资者将面临 ()。
A. 变现性风险 B. 利率风险 C. 市场供求风险 D. 通货膨胀风险
21. 每一宗物业在房地产市场中的地位和价值不可能与其他物业完全一致, 指的是房地产投资的 ()。
A. 位置固定性 B. 适应性 C. 各异性 D. 政策影响性
22. 投资现金流风险属于 ()。
A. 系统风险 B. 周期风险 C. 比较风险 D. 个别风险
23. 香港新鸿基公司董事会决议规定, 在大陆的投资不能超过其全部投资的 10%, 这是基于 () 的考虑结果。
A. 大陆政策多变 B. 占领世界投资市场
C. 风险转移 D. 投资组合
24. 国际货币基金组织就是使用 () 这种投资定义统计国际收支平衡。
A. 以资产为基础 B. 以企业为基础
C. 以交易为基础 D. 以价值为基础

(二) 多项选择题

1. 房地产置业投资的投资者从长期投资的角度出发, 期望获得 () 方面的利益。
A. 收益 B. 保值 C. 增值 D. 消费
2. 运用投资组合理论指导房地产投资活动的目的是 ()。
A. 在固定的预期收益率下使风险最低
B. 使收益率最高
C. 消除投资风险
D. 在一个预设可接受的风险下使收益最大化
3. 房地产间接投资包括 ()。
A. 置业投资 B. 购买房地产开发企业的股票
C. 开发投资 D. 购买房地产投资信托基金
4. 投资者可以控制的风险有 ()。
A. 或然损失风险 B. 比较风险
C. 时间风险 D. 资本价值风险
5. 对置业投资者来说下列 () 变化会对其收益产生影响。
A. 市场出租率 B. 未来房地产市场销售价格
C. 未来租金 D. 市场吸纳能力
6. 建成后的物业按照用途不同可分为 ()。
A. 居住物业 B. 商业物业 C. 公共设施
D. 工业物业 E. 特殊物业 F. 加油站
7. 下列有关投资特性的说法中, 正确的是 ()。

- A. 风险性 B. 时间性 C. 普遍性 D. 收益性
8. 房地产投资的对象包括 ()。
- A. 土地 B. 房地产开发
C. 购买房地产企业发行的股票、债券 D. 以房地产资产支持的证券
9. 房地产投资不可移动的特性, 要求房地产所处区位必须对 () 都具有吸引力。
- A. 置业投资者 B. 开发商 C. 承包商 D. 租客
10. 与其他投资相比, 房地产投资的优点有 ()。
- A. 能够得到税收方面的好处 B. 能抵消通货膨胀的影响
C. 自然寿命周期长 D. 变现容易
E. 提高投资者的资信等级
11. 下列风险, 属于房地产投资系统风险的有 ()。
- A. 持有期风险 B. 或然损失风险
C. 政策风险 D. 通货膨胀风险
12. 风险对房地产投资者行为的影响是 ()。
- A. 规避风险 B. 消灭风险 C. 以风险变化为乐
D. 根据风险大小, 确定其合理的投资收益水平
13. 房地产开发投资较置业投资 ()。
- A. 投资回收期长 B. 风险较大
C. 提高投资者资信等级 D. 回报丰厚
14. 房地产开发投资较投资于房地产投资信托基金 ()。
- A. 风险大 B. 回报丰厚 C. 更需专业管理 D. 流动性好
15. 国家调高贷款利率, 会 ()。
- A. 抑制房地产需求 B. 增加房地产供给
C. 增加银行风险 D. 导致房地产实际价值折减
16. 房地产置业投资较一般投资, 具有 () 的优点。
- A. 相对较高的收益水平 B. 易获得金融机构的支持
C. 提高投资者的资信等级 D. 良好的变现性
17. 房地产置业投资的目的一般有 ()。
- A. 满足自身生活居住 B. 满足自身生产经营的需要
C. 转让给新的投资者 D. 出租给最终的使用者
18. 在城市中心区购买了一栋旧写字楼, 可重建, 也可装饰后出租经营, 投资者面临 ()。
- A. 资本价值风险 B. 或然损失风险
C. 变现风险 D. 时间风险
19. 投资的作用, 包括 ()。
- A. 促进国家经济增长 B. 促进提高人民生活水平
C. 有利于国际间合作 D. 有利于企业发展
20. 房地产投资的缺点主要包括 ()。
- A. 变现性差 B. 投资额巨大