



全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产开发经营 与管理考点精析 及模拟题库

● 史贵镇 主编

2007

新大纲 · 新教材



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产开发经营与管理考点 精析及模拟题库

史贵镇 主编



机械工业出版社

本书是根据 2007 年考试大纲及中国房地产估价师执业资格考试辅导教材编写的房地产估价师执业资格考试辅导用书,作者为环球职业教育在线房地产估价师课程的一线辅导老师。本书对 2001 年以来的试题分布情况进行了分析,对考试要点进行了提炼、总结,并配有大量强化训练习题和近年考试真题及答案与解析,帮助广大考生有针对性地复习备考,提高应试能力。

本书是参加 2007 年房地产估价师执业资格考试的考生的必备参考书,也可作为广大房地产估价师日常工作的参考书,以及大中专、高职高专院校教学的辅导用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理考点精析及模拟题库/史贵镇主编. —北京:机械工业出版社,2007. 6

全国房地产估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-111-21612-4

I. 房… II. 史… III. ①房地产—开发—中国—资格考核—自学参考资料②房地产—经济管理—中国—资格考核—自学参考资料
IV. F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 082973 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑:葛楠

责任印制:洪汉军

三河市国英印务有限公司印刷

2007 年 7 月第 1 版·第 1 次印刷

184mm×260mm·14.75 印张·363 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-21612-4

定价:29.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
销售服务热线电话:(010)68326294
购书热线电话:(010)88379639 88379641 88379643
编辑热线电话:(010)68327259
封面无防伪标均为盗版

PREFACE

前言

一、对本门考试的分析

全国房地产估价师首次考试是 1995 年 9 月,截止到 2006 年,共举办了 10 次全国房地产估价师执业资格考试,共有 27.8 万人次参加考试,3.5 万人取得执业资格,近 3 万人注册执业,大学及以上学历有 24679 人,占全部注册人数的 85%,房地产估价行业从业人员超过 25 万人,见表 1。

表 1 房地产估价师历年考试通过人数一览表

年份 通过人数		1993	1994	1995	1996	1998	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006
科目													
四科全部通过人数		140	206	2898	4120	3536	3455	3580	2797	5973	1543	3217	3128
单科合格保留成绩人数	房地产基本制度与政策								1865	1223	1320	5734	3223
	房地产开发经营与管理								6113	4903	6346	4337	2946
	房地产估价理论与方法								5474	10050	4121	3126	2796
	房地产估价案例与分析								5658	5815	138	1430	1287

《房地产开发经营与管理》教材相对《房地产估价案例与分析》教材可能容易一些,从历年考试通过率中也能明显看出这一点。但这科考试也有两个难点:

一是要求学生要有一定的财会知识和相应的数学计算(主要是高中所学的等比数列、等差数列前 n 项求和公式、方差、标准方差等)能力。此外,还要能够熟练使用多功能计算器(主要是对数、 X 的 Y 次方、倒数、累加、累减计算操作等)。这几年考试中明显增加了计算量,不仅在最后一道计算题(20 分)中增大了计算量,还在单选题、多选题甚至判断题中出小的计算题。尤其是 2006 年考试,计算题所占比重之大、涉及知识点范围之广、涉及题型(四种考试题型均涉及了)之全,是历年考试所没有的。对于在相关知识和数学计算方面较生疏的考生可能会困难一些。

二是需要记忆的内容很多。这几年考试的内容也有向难、偏、怪方面发展的趋势。究其原因,是每年的出题重复覆盖知识点的机率较高,为避免被猜中出题范围,出题者有意出新、出奇、出难、出偏。

二、全书布局及重点内容

全书第一部分共分十章,其中需重点掌握的是:第四章房地产市场调查与分析,第五章现金流量与资金时间价值(此章是历年考试中计算题集中且经常出题的地方,也是为以后的第六章、第七章进行技术铺垫和计算准备的章节),第六章经济评价指标与方法(历年考题分值最重的章节),第八章房地产开发项目可行性研究,重点是可行性研究的技术与方法;需要

熟悉的内容是:第一章房地产投资与投资风险,第二章房地产市场及其运行规律,第七章风险与不确定性分析;需要了解的内容是:第三章房地产开发程序,第九章房地产金融与项目融资,第十章物业资产管理。

以上是全书大体的重点、次重点和需了解内容的划分情况。但从历年考试题来看,随着每年考试内容的不断变化,建议广大考生在学习时不要拘泥于大纲列举的重点范围,应全面、系统地学习。多读、多思考,认真细致地把教材吃透,做到举一反三,触类旁通。

三、本书的亮点

1. 亮点之一:主要考点、知识点及难点、易混淆点精析

本书编著者结合多年房地产估价师网络课程讲授培训的经验,以及对历年房地产估价师考试的深刻理解和研究(笔者1995年第一批通过考试取得全国房地产估价师执业资格),在突出考点、重点,准确解答难点、易混淆点方面给出了自己的解读。本书第一部分紧扣教材,每章均有“本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析”环节。此环节又分为两部分:第一部分是“主要考点及知识点”。此部分内容是用“框图”形式对本章主要考点、知识点进行归纳、整理,尽量做到言简意赅,便于广大考生记忆,这也是把书“读薄”的实用技巧与方法;第二部分是对本章主要考点、知识点及难点、易混淆点的进一步辨析。这部分内容是本章的精髓,是编著者结合多年教学经验和阅卷经历对可能出的考点进行全方位扫描、定位,并配以精准、明确的解析。目的是帮助考生加深理解和掌握本章主要考点知识点,并对本章的难点、易混点进行细致剖析,帮助考生攻克学习中的堡垒,打败“拦路虎”。

2. 亮点之二:本章历年考题精析

第一部分的每一章均有“本章历年考题精析”环节。此环节包含两部分内容:一是“本章历年考题所占分值比例”。此部分是编著者对本章内容在2001年~2006年《房地产开发经营与管理》历年考试试题中所占分值比例进行列表分析,帮助考生分清主次,把握重点;二是“本章历年考题精析”,此部分是对涉及本章内容的历年考题进行解析,帮助考生掌握考试的变化,及本章重要考点的分布,其中不少考点是历年考试中多次出现的。

3. 亮点之三:强化训练题库

第一部分的每一章均配有强化训练题库。所有强化练习题都与考试题型完全一致,力求通过强化训练题的大量练习,帮助考生在掌握教材基本知识、理论方面收到事半功倍之效。

4. 亮点之四:精心设计了三套模拟题

多做模拟真题并认真进行总结分析的学员,其考试通过率普遍高于不重视模拟真题练习的学员,这也是本门课程学习和应试的一条成功经验。本书编著者严格按照正式考试试题的规范要求,通过对教材重要考点及知识点的分析预测,设计了三套模拟考试真题,以帮助考生在实战环境中迅速提高应试水平和能力。

另外,本书还附有2006年房地产开发经营与管理考试真题及标准答案,希望能带给考生最新的考试信息。

由于编著者水平有限,虽然想尽力做得更好,书中难免也会有错误疏漏之处,恳请广大考生及业内专家、学者批评指正!最后,衷心祝愿我国的房地产估价行业根深叶茂,蒸蒸日上。

CONTENTS

目 录

前 言

第一部分 考点精析及强化训练题库

第一章 房地产投资与投资风险	1
一、大纲要求	1
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	1
三、本章历年考题精析	5
四、强化训练题库	9
五、强化训练题库答案与解析	13
第二章 房地产市场及其运行规律	16
一、大纲要求	16
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	16
三、本章历年考题精析	23
四、强化训练题库	26
五、强化训练题库答案与解析	30
第三章 房地产开发程序	33
一、大纲要求	33
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	33
三、本章历年考题精析	38
四、强化训练题库	42
五、强化训练题库答案与解析	45
第四章 房地产市场调查与分析	47
一、大纲要求	47
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	47
三、本章历年考题精析	57
四、强化训练题库	58
五、强化训练题库答案与解析	62
第五章 现金流量与资金时间价值	65
一、大纲要求	65
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	65
三、本章历年考题精析	71
四、强化训练题库	79
五、强化训练题库答案与解析	82
第六章 经济评价指标与方法	85
一、大纲要求	85

二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	85
三、本章历年考题精析	94
四、强化训练题库	109
五、强化训练题库答案与解析	113
第七章 风险与不确定性分析	121
一、大纲要求	121
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	121
三、本章历年考题精析	127
四、强化训练题库	129
五、强化训练题库答案与解析	132
第八章 房地产开发项目可行性研究	135
一、本章要求	135
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	135
三、本章历年考题精析	140
四、强化训练题库	143
五、强化训练题库答案与解析	148
第九章 房地产金融与项目融资	151
一、大纲要求	151
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	151
三、本章历年考题精析	158
四、强化训练题库	162
五、强化训练题库答案与解析	167
第十章 物业资产管理	171
一、大纲要求	171
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析	172
三、本章历年考题精析	179
四、强化训练题库	183
五、强化训练题库答案与解析	187

第二部分 仿真模拟题库

模拟试题一	190
模拟试题二	200
模拟试题三	208
模拟试题四 (2006 年“房地产开发经营与管理”考试试题)	218

一、大纲要求

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产投资的概念、特性、形式、风险及其防范等的了解、熟悉和掌握程度。

1. 了解投资的概念、分类、特性和作用；
2. 掌握房地产投资的概念、目的和房地产投资的物业类型；
3. 掌握房地产及房地产投资的特性；
4. 掌握房地产投资的形式；
5. 掌握房地产直接投资；
6. 掌握房地产间接投资；
7. 熟悉房地产投资的利弊；
8. 掌握房地产投资的风险；
9. 了解风险与投资组合。

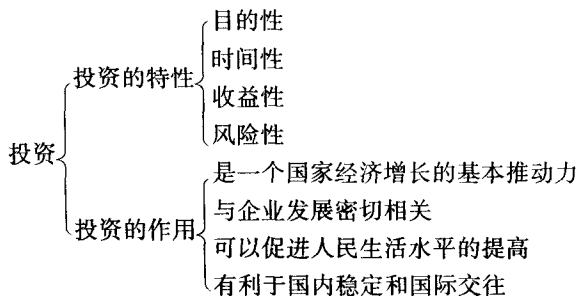
二、本章主要考点、知识点及难点、易混淆点精析

1. 投资

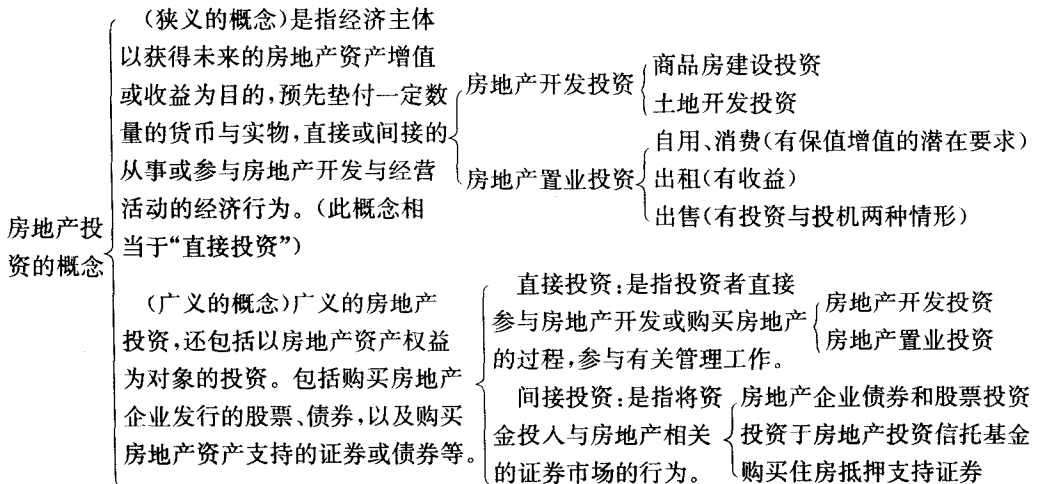
投资的概念:是指经济主体(国家、企业、个人)以获得未来货币增值或收益为目的,预先垫付一定量的货币与实物,经营某项事业的经济行为

投资的分类:

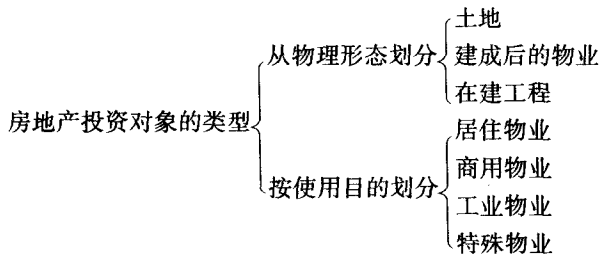
- 固定资产投资
- 流动资产投资



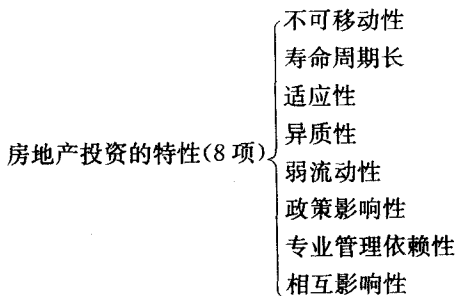
2. 房地产投资



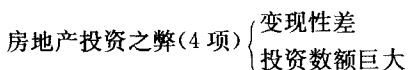
房地产投资的目的 { 投资者进行房地产投资的主要目的,是为了使其财富最大化
房地产投资还具有收益、保值、增值和消费四个方面的特性

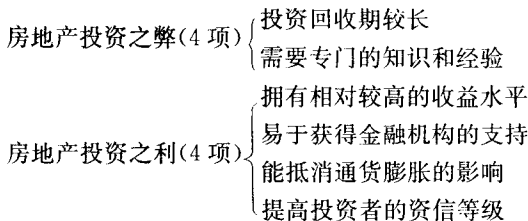


3. 房地产投资的特性

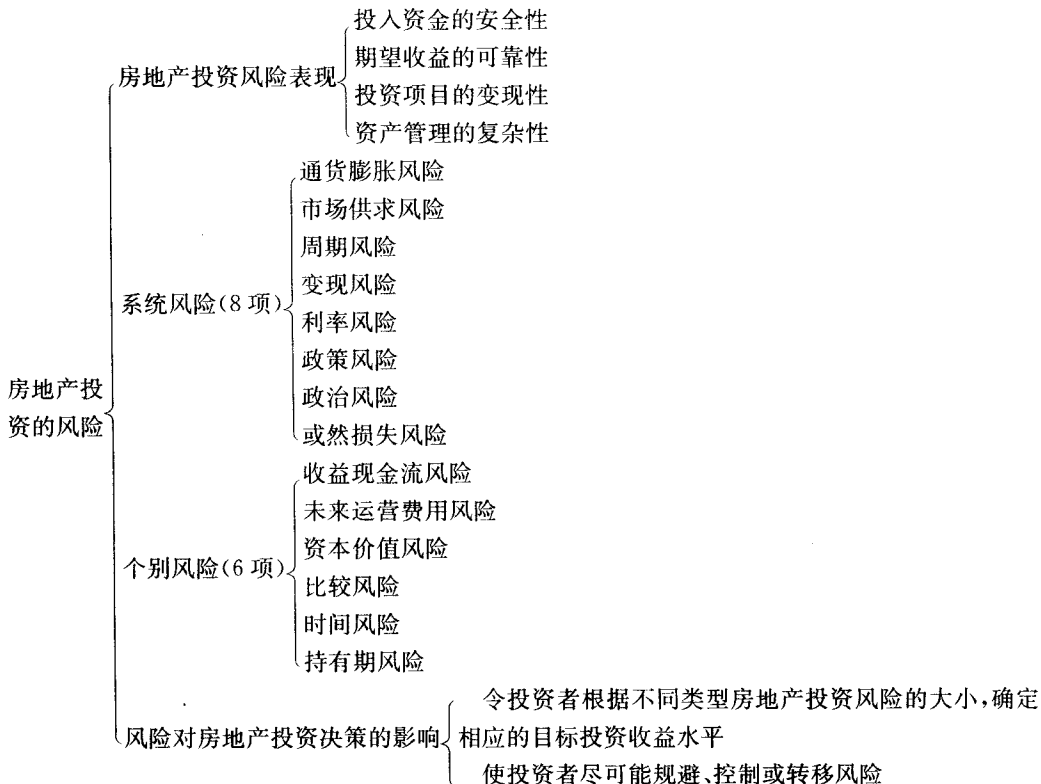


4. 房地产投资的利弊





5. 房地产投资的风险



(二)难点、易混淆点分析

1. 投资的特性与房地产投资的特性

投资的特性有4个,即:投资有目的性、投资有时间性、投资有收益性、投资有风险性。而房地产投资的特性有8个,即:不可移动性、寿命周期长、适应性、各异性、弱流动性、政策影响性、专业管理依赖性、相互影响性。投资的特性是从大的、宏观面上说的,房地产投资的特性是针对房地产这类投资对象而言的,是微观而又具体的;其中,房地产投资特性中的“不可移动性”是房地产最重要的一个特性;而由于房地产本身“寿命周期长”的特点决定了房地产投资的长期性,这一点与“投资有时间性”相对应。要注意辨析这两个概念的异同。

2. 投资类型与房地产投资类型

投资可分为固定资产投资、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对产品、产成品等周转资金的投资。

房地产投资的类型或方式从大的方面说可分为两种:狭义投资(直接投资)与广义投资(直接投资与间接投资)。在此教材中提到的房地产投资,如无特指,一般指狭义投资,即直

接投资。直接投资可分为房地产开发投资和房地产置业投资。房地产开发投资又可分为商品房建设投资和土地开发投资两种。

3. 房地产投资的类型或方式与房地产投资对象的类型

房地产投资的类型或方式从大的方面说可分为两种:狭义投资与广义投资。

狭义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。此概念相当于“直接投资”。

广义投资除了狭义投资内涵外,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。间接投资是指将资金投入与房地产相关的证券市场的行为。由此可见,广义投资包含狭义投资,有直接投资和间接投资两层含义。

教材中提到的房地产投资,如无特指,是指狭义投资,即直接投资。

狭义投资(直接投资)的类型或方式有两种:房地产开发投资和房地产置业投资。

房地产开发投资是指投资者从购买土地使用权开始,通过在土地上的进一步投资活动,即经过规划设计和工程建设等过程,建成可以满足人们某种入住需要的房地产产品,然后将其推向市场进行销售,转让给新的投资者或使用,并通过这个转让过程收回投资、获取开发利润的过程。房地产开发投资又可分为商品房建设投资和土地开发投资两种。商品房建设投资是指房地产开发企业(单位)开发建设供出售、出租用的商品住宅、厂房、仓库、饭店、度假村、办公楼等房屋工程及其配套的服务设施所完成的投资(含拆迁、回迁还建用房)。土地开发投资是指房地产开发企业(单位)进行的土地开发工程所完成的投资,如进行场地平整、道路、给水、排水、供电、供热、通信等工程所完成的投资。

房地产置业投资是指面向现有运行中的房地产,以获取物业所有权或使用权为目的的投资。房地产置业投资不计入中国房地产投资统计。

再看房地产投资对象类型。房地产投资对象类型有两种分类方式:一种是按物理形态分,可分为土地、建成的物业和在建工程3类;另一种是按照使用目的分,可分为居住物业、商用物业、工业物业和特殊物业4类。后一种分类也被称为“房地产投资的物业类型”。

4. 房地产开发投资与房地产置业投资

开发投资的投资者主要是赚取开发利润,风险较大但回报丰厚;置业投资的投资者则从长期投资的角度出发,希望获得收益、保值、增值和消费4个方面的利益。

当房地产开发投资者主要是建成房地产后推向市场进行销售,通过转让过程收回投资,获取开发利润时,这时的房地产开发投资通常属于短期投资,它形成了房地产市场上的增量供给;当房地产开发投资者将建成后的房地产用于出租(如写字楼、公寓、别墅、仓储用房等)或经营(如商场、酒店等)时,短期开发投资就转变成了长期置业投资。要注意明晰这里的“短期投资”与“长期投资”都是相对的概念,由于房地产本身寿命周期长,房地产投资本质上属于长期投资。

房地产置业投资目的有三个:一是自用,即消费,这种行为在满足自身生活居住或生产经营需要的同时,也潜藏了保值、增值的诉求;二是出租,获取长期收益;三是出售或转售,获取出售或转售收益。这里的出售或转售有投资和投机两种情形。目前我国房地产市场投机行为明显,许多资金拥有者,比如“炒房团”,囤积大量一手房或二手房,不断买进卖出,哄抬房价,从中渔利。这种行为,从某种意义上讲,也属于房地产置业投资。

5. 系统风险与个别风险

系统风险是指对市场内所有投资项目均产生影响、投资者无法控制的风险。

个别风险是指仅对市场内个别项目产生影响、投资者能够加以控制的风险。

6. 时间风险与持有期风险

时间风险是指房地产投资中与时间和时机选择因素相关的风险。房地产投资强调在适当的时间、选择合适的地点和物业类型进行投资,这样才能使其在获得最大投资收益的同时将风险降到最低限度。时间风险的含义不仅表现为选择合适的时机进入市场,还表现为物业持有时间的长短、物业持有过程中对物业重新进行装修或更新改造时机的选择、物业转售时机的选择以及转售过程所需要时间的长短等。

持有期风险是指与房地产投资持有时间相关的风险。一般来说,投资项目的寿命周期越长,可能遇到的影响项目收益的不确定性因素就越多。

由此可见,时间风险内涵中蕴含持有期风险,即持有期风险是时间风险的一种,是从一个具体的特定角度说的,而时间风险的内涵更丰富。

三、本章历年考题精析

【本章历年考题所占分值比例】

题型	年份 分值比例	2001	2002	2003	2004	2005	2006	六年平均值
单选题		2	5	4	3	4	4	3
多选题		4	4	2	2	6	4	3.7
判断题		3	2	3	4	1	2	2.5
计算题								
合计		9	11	9	9	11	10	9.8

【本章历年考题精析】

(一)单项选择题

1. 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()。(有修改)
(2002年试题)

- A. 超额利润 B. 投资回报 C. 内部收益 D. 风险报酬

答案:D

解析: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,较预期收益增加的部分通常被称为“风险报酬”。

2. 某投资商欲进行写字楼置业投资,其目标收益率为12%,当前整个市场的平均收益率为15%,国家债券的收益率为3.5%。此时,该地区写字楼市场相对于整个投资市场的风险相关系数是()。(2002年试题)

- A. 0.57 B. 0.74 C. 0.80 D. 1.04

答案:B

解析:利用公式 $E(r_i) = r_f + \beta_i [E(r_m) - r_f]$, $3.5\% + X(15\% - 3.5\%) = 12\%$, 则 $X = 0.74$ 。

3. 按照租客的意愿及时调整房地产的使用功能,是房地产投资特性中的()。
(2002年试题)

- A. 相互影响性 B. 适应性 C. 各异性 D. 政策影响性

答案:B

4. 一般来说,标准方差越小,投资风险()。(2002 年试题)

- A. 越小 B. 越大 C. 越难控制 D. 越难估算

答案:A

解析:标准方差表示的是数值的离散程度,越小则离散程度越小,波动越小则投资风险越低。

5. 投资组合是()的一个有效措施。(2002 年试题)

- A. 提高投资收益 B. 提高市场竞争力 C. 开拓投资领域 D. 规避投资风险

答案:D

解析:通过适当的投资组合,可最大限度地减少个别风险,但系统风险仍然存在。

6. 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()。(2003 年试题)

- A. 位置固定性 B. 不一致性 C. 适应性 D. 相互影响性

答案:D

解析:相互影响性是指房地产价值受到其周边物业、城市基础设施与市政公用设施和环境变化的影响。

7. 不考虑其他因素变化,利率升高,则房地产价值()。(2003 年试题)

- A. 下降 B. 上升 C. 不变 D. 不能确定

答案:A

解析:利率调升会对房地产投资产生两方面的影响:一是导致房地产实际价值的折损,利用升高的利率对现金流折现,会使投资项目的财务净现值减小,甚至出现负值;二是会加大投资者的债务负担,导致还贷困难。利率提高还会抑制房地产市场上的需求数量,从而导致房地产价格下降。

8. 下列风险中,属于个别风险的是()。(2003 年试题)

- A. 购买力风险 B. 市场供求风险 C. 政策风险 D. 比较风险

答案:D

解析:比较风险又称机会成本风险,是指投资者将资金投入房地产后,失去了其他投资机会,同时也失去了相应可能收益时,给投资者带来的风险。购买力风险是一干扰项,杜撰的。

9. 决定投资型房地产购买者愿意支付价格水平的主要因素是()。(2003 年试题)

- A. 满足购买者使用要求 B. 购买者支付能力
C. 物业预期收益 D. 物业用途

答案:C

10. 仅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()。(2004 年试题)

- 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

答案:C

11. 下列房地产投资风险中,属于系统风险的是()。(2004 年试题)

- A. 周期风险 B. 比较风险 C. 资本价值风险 D. 时间风险

答案:A

12. 某投资市场的平均收益率为 12%, 银行贷款利率为 5.17%, 国债收益率为 3.5%, 房地产投资市场的风险相关系数为 0.5。那么, 当前房地产投资的折现率为()。(2004 年试题)

- A. 3.5% B. 5.17% C. 7.75% D. 8.59%

答案:C

解析: $R=3.5\%+0.5\times(12\%-3.5\%)=7.75\%$

13. 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()。(2005 年试题)

- A. 位置固定性 B. 各异性 C. 适应性 D. 相互影响性

答案:D

14. 房地产投资的缺点是()。(2005 年试题)

- 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

答案:D

15. 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()。(2005 年试题)

- 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

答案:B

16. 假设某段时间内房地产业的预期收益率为 15%, 国债的投资收益率为 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()。(2005 年试题)

- A. 0.25 B. 0.50 C. 1.5 D. 2.00

答案:B

解析: $(20\%-10\%)x+10\%=15\%$, 可求出 $x=0.50$ 。

(二)多项选择题

1. 投资者可以控制的风险包括()。(2001 年试题)

- A. 利率风险 B. 政策性风险 C. 资本价值风险 D. 持有期风险

答案:CD

解析:资本价值风险和持有期风险属于个别风险, 而利率风险和政策风险属于系统风险, 投资者对系统风险不易判断和控制。

2. 按照用途的不同, 物业可以分为()。(2002 年试题)

- A. 居住物业 B. 商业物业 C. 工业物业 D. 出租物业
E. 土地

答案:ABC

解析:按照使用目的划分, 房地产资产的物业类型主要包括居住物业、商用物业、工业物业和特殊物业。

3. 下列投资形式中属于房地产间接投资的有()。(2002 年试题)

- A. 房地产开发投资
- B. 购买房地产开发企业的债券
- C. 房地产置业投资
- D. 购买住房抵押支持证券
- E. 购买房地产投资信托基金

答案: BDE

4. 下列关于房地产经济寿命和自然寿命的说法中, 正确的有()。(2003 年试题)

- A. 房地产同时具有经济寿命和自然寿命
- B. 自然寿命一般要比经济寿命长
- C. 如果房地产维护状况良好, 可以令投资者从一宗置业投资中获取几个经济寿命
- D. 房地产的经济寿命与使用性质无关
- E. 房地产的经济寿命是指在正常市场和运营状态下, 房地产收入大于零的持续时间

答案: ABC

解析: 经济寿命是指在正常市场和运营状态下, 房地产产生的收入大于运营费用, 即净收益大于零的持续时间。自然寿命一般要比经济寿命长得多。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。房地产的经济寿命与其使用性质相关。

5. 一般来说, 房地产投资风险分析主要包括()等分析。(2004 年试题)

- A. 投入资金的安全性
- 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

答案: ACDE

6. 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()。(2005 年试题)

- A. 商住楼
- B. 土地
- C. 在建工程
- D. 写字楼
- E. 建成后的物业

答案: BCE

7. 房地产间接投资的形式主要有()。(2005 年试题)

- A. 投资房地产信托
- 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

答案: ABC

8. 房地产置业投资的投资者从长期投资的角度出发希望获得的利益有()。(2005 年试题)

- A. 自我消费
- B. 房地产保值
- C. 房地产增值
- D. 开发利润
- E. 出租收益

答案: ABCE

(三)判断题

1. 某居民购买了一套二手房用于出租, 其房地产投资的形式属于间接投资。()
(2001 年试题)

答案: ×

解析: 置业投资也属于直接投资, 间接投资主要是指将资金投入与房地产相关的证券市

场的行为。

2. 房地产投资的比较风险是指投资者将资金投入房地产后,失去其他投资机会的风险。() (2001年试题)

答案:✓

3. 通货膨胀对房地产投资只有负面影响,没有正面影响。() (2002年试题)

答案:×

4. 税法中规定的有关固定资产投资回收或折旧年限,是根据房地产的寿命周期确定的。() (2002年试题)

答案:×

解析:税法中规定的有关固定资产投资回收或折旧年限,往往是根据国家的税收政策来确定的,并不一定与房地产的经济寿命或自然寿命相同。

5. 从理论上说,通过投资组合可将投资者所面对的风险完全抵消。() (2003年试题)

答案:×

解析:投资风险有个别风险和系统风险两种。通过投资组合理论的原则,虽然可以将个别风险因素减少,但系统风险仍然存在。

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。() (2003年试题)

答案:✓

7. 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。() (2004年试题)

答案:×

8. 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。() (2004年试题)

答案:✓

9. 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。() (2004年试题)

答案:×

10. 通货膨胀对房地产投资只有负面影响。() (2004年试题)

答案:×

11. 房地产投资的时间风险是指选择合适的时机进入市场。() (2005年试题)

答案:×

四、强化训练题库

(一)单项选择题

1. 以()为基础的投资定义是:一个国家的实体企业为了获得持续性收益,在另一个国家内建立一个实体企业。

A. 资产

B. 企业

C. 交易

D. 国家

2. ()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. 市场供求风险

B. 通货膨胀风险

C. 利率风险

D. 或然损失风险

3. 进行场地平整、道路、给水、排水、供电、供热、通信等工程所完成的投资,属于()。

- A. 商品房建设投资 B. 土地开发投资 C. 其他投资 D. 其他开发投资
4. 高尔夫球场属于()。
- A. 居住物业 B. 商用物业 C. 工业物业 D. 特殊物业
5. 公寓内的租客希望获得洗衣服务,那就可以通过增加自助洗衣房、提供出租洗衣设备来解决这一问题。这里指的是房地产投资的()特性。
- A. 固定性 B. 差异性 C. 适应性 D. 相互影响性
6. 政府在道路、公园、博物馆等公共设施方面的投资,能显著地提高附近房地产的价值。这里指的是房地产投资的()特性。
- A. 固定性 B. 差异性 C. 政策影响性 D. 相互影响性
7. 按照租客的意愿及时调整房地产的使用功能,是房地产投资中的()。
- A. 相互影响性 B. 适应性 C. 不一样性 D. 保值性与增值性
8. 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. 异质性 C. 适应性 D. 相互影响性
9. ()的市场最具潜力,投资风险也相对较小。
- A. 居住物业 B. 商业物业 C. 工业物业 D. 出租物业
10. 根据(),投资可分为国有经济、集体经济、个体经济、联营经济、股份制经济、外商投资经济、港澳台投资经济等。
- A. 固定资产投资的统计 B. 投资主体的经济类型
- C. 资金来源的不同 D. 固定资产投资的使用构成
11. 国际货币基金组织就是使用()的这种“投资”定义来统计国际收支平衡。
- 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
12. 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. 产生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
13. 房地产最重要的一个特性是()。
- A. 位置固定性 B. 适应性 C. 异质性 D. 寿命周期长
14. 下列表述中,()不属于投资的特性。
- A. 投资是一种有目的的经济行为 B. 投资具有时间性
- C. 投资的目的在于得到报酬 D. 投资具有稳定性
15. 我国就固定资产投资的统计分类,将固定资产投资分为()。
- A. 基本建设投资、更新改造投资、房地产开发投资、国有其他固定资产投资、城镇集体固定资产投资、农村集体固定资产投资、城镇和工矿私人建房投资、农村个人固定资产投资
- B. 国有经济、集体经济、个体经济、联体经济、股份制经济、外商投资经济、港澳台投资经济
- C. 国家预算内资金、国内贷款、利用外资、自筹资金和其他投资
- D. 建筑安装工程、设备、工器具和其他费用投资
16. 房地产的投资对象包括()。
- A. 房地产直接投资和房地产间接投资 B. 房地产开发投资和房地产置业投资