



2008

全国房地产估价师
执业资格考试历年试题精析及模拟试卷精选
房地产开发经营与管理

FANG DI CHAN KAI FA JING YING
YU GUAN LI

中国人民大学房地产信息中心 组编

赠30元
环球职业教育
学习卡



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

2008全国房地产估价师
执业资格考试历年试题精析及模拟试卷精选

房地产开发经营与管理

中国人民大学房地产信息中心 组编



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书是针对参加全国房地产估价师资格考试的备考者,根据考试指定辅导教材的体例编写而成。全书分为三个部分。第一部分为考试要点练习题,第二部分精选了三套全真模拟题,练习题和模拟题都给出了参考答案,供考生检查复习效果。最后,本书选编了注册房地产估价师自2003~2007年以来的历年考试真题,以供备考者进一步巩固和检查复习效果。

本书的特色是紧密围绕注册房地产估价师考试大纲,复习题涵盖了指定考试辅导教材的全部内容,覆盖了全部考点,并突出重点。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理/中国人民大学房地产信息中心组编. —北京:中国电力出版社,2008

(2008全国房地产估价师执业资格考试历年试题精析及模拟试卷精选)

ISBN 978-7-5083-6951-8

I. 房… II. 中… 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(2008)第024403号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:梁瑶 电话:010-58383355 邮箱:zhiyezige2008@163.com

责任印制:陈焊彬 责任校对:常燕昆

汇鑫印务有限公司印刷·各地新华书店经售

2008年4月第1版·第1次印刷

787mm×1092mm 1/16·11印张·272千字

定价:29.00元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话(010-88386685)



曲卫东，副教授，博士，注册房地产估价师，土地估价师。

毕业于同济大学、中国人民大学和德国汉诺威大学，获德国工学博士学位。在德留学期间曾工作于汉诺威市地籍局，德国著名房地产评估师办公室Simon & Reinhold, Partner，德国北部州银行房地产评估部，从事房地产抵押贷款评估。

2002年3月起，任中国人民大学土地管理系副教授，房地产信息中心副主任，北京市地价审核委员会成员，中国人民大学土地政策与制度研究中心副主任，世界华人不动产学会常务副秘书长、理事等职，从事房地产估价、投资与金融的教学与科研工作。

曾发表三十余篇关于房地产估价的学术论文，代表作《模糊聚类分析在房地产估价中的应用》曾引起德国估价界的关注，并获2001年德国抵押贷款评估师年会优秀论文提名。

联系方式：中国人民大学公共管理学院土地管理系
北京市海淀区中关村大街59号

邮 编：100872

电 话：010-6251 6241

传 真：010-6251 3739

网 页：www.chinaland.org.cn

电子邮件：valuer_qu@msn.com

编委会名单

主 编：曲卫东

副主编：蒋高峰

编 委：陈 爽 王 彬 康 力 么艳芳 杨 颖
 闵长东 徐世峰 李 娜 胡玉婷 刘正浩
 宋艳艳 韦晶磊 王小雨 陈丽华 朱 敏
 姬 琳 常青清 延杨帆 杜 军 刘 威

前 言

房地产估价是房地产经济中一个重要的专业领域，对房地产经济的顺利运行起着不可低估的作用。同时，房地产估价对市场经济的其他要素也具有重要影响。社会经济生活的各个方面都需要进行房地产估价。例如，房地产交易双方需要经过房地产估价确定交易房地产的交易价格；国家改造旧城区，需要对被拆迁改造的房地产进行评估；消费者通过抵押贷款方式购买房地产时，需要提供房地产估价中介机构出具的房地产估价报告书；国家出让土地使用权时需要确定招标、拍卖和挂牌的底价；房地产遗赠时，同样需要专业的估价报告；企业在资产重组的过程中，厂房和土地需要经过科学的评估，避免国有资产收益的流失……诸如此类，经济和社会生活中需要房地产估价的领域非常之多。

房地产估价既是科学，又是艺术。

房地产估价首先是一门科学，具有系统的估价方法体系，特定的估价方法适用于不同的房地产类型。针对不同的房地产类型，在估价时应该选取相应的参数。这些方面都体现了房地产估价的科学性。

其次，房地产估价又是一门艺术，具有很强的实践性。在评估房地产时，估价师需要根据自身的经验选择适当的估价方法和参数，例如，针对房地产风险级别，确定房地产资本还原利率的大小等。由于描述房地产现状的语言很难通过数学方法量化处理，因此，房地产评估师要发挥自身经验，通过“感觉”处理这些问题，这些方面体现了估价的艺术特点。

为了保证估价的质量，促进房地产市场的发展，要求建立一支具有丰富经验的房地产估价师队伍。房地产估价执业资格认证制度应运而生。自1993年建立此项制度至今已经经过了十几个春秋，通过国家房地产估价师考试获得房地产估价执业资格的从业人员的数量已经达到了一定规模。自1995年首次举办全国性的考试以来，目前已经获得房地产估价师资格的人员有2万多名。相信这种资格认证制度经过持续实施，不仅会不断壮大估价师队伍，而且会提升估价师的执业质量。不断发展的国民经济和日渐透明健康的房地产市场，需要更多高水准的房地产估价师的参与。随着未来新型估价业务的开展，例如房地产课税估价、房地产抵押贷款评估、基金公司所属房地产的估价、基于外资背景下的房地产估价等，势必需要更多估价师的参与。因此，我们完全可以相信还会有更多的人员投入到房地产估价这个专业中介领域中来。

房地产估价师考试难度大、范围广，这令很多报考者在繁重的工作压力之下无所适从。为了帮助考生更好地复习和准备考试，我们应中国电力出版社之邀，编写了这套辅导教材。这本书在编写过程中，对历年考试大纲和试题进行了系统分析研究，并总结了考生的考试心得体会。在此基础上，我们编写了大量的考试练习题，并为每门考试设计了三套模拟试卷。这些练习题和模拟试卷涵盖了全部考点，是经过本书编委反复斟酌和细致推敲所得出

来的。此外，为了能让考生对历年考试的深度和广度有直接的认识，我们汇编了近几年的考试真题，并给出了我们的参考答案。编者力求通过这本书的编写，能够强化考生对知识点的记忆，深化考生对估价知识的理解，缩短备考时间，提高考试成绩。

本书由中国人民大学房地产信息中心副主任曲卫东副教授主持编写。

由于时间仓促，加之编者水平所限，书中不足之处在所难免，甚至可能存在纰漏。在此，恳请读者批评指正。

主编 曲卫东

2008年2月于中国人民大学求是楼

目 录

前言

第一部分 考试要点及练习题	1
第1章 房地产投资与投资风险	1
一、考试要点	1
二、练习题	1
第2章 房地产市场及其运行规律	9
一、考试要点	9
二、练习题	9
第3章 房地产开发的程序	18
一、考试要点	18
二、练习题	18
第4章 房地产市场调查与市场分析	25
一、考试要点	25
二、练习题	25
第5章 现金流量与资金时间价值	31
一、考试要点	31
二、练习题	31
第6章 经济评价指标与评价方法	36
一、考试要点	36
二、练习题	36
第7章 风险与不确定性分析	44
一、考试要点	44
二、练习题	44
第8章 房地产开发项目可行性研究	51
一、考试要点	51
二、练习题	51
第9章 房地产金融与项目融资	57
一、考试要点	57
二、练习题	57
第10章 物业资产管理	64
一、考试要点	64

二、练习题	64
习题参考答案	71
第二部分 全真模拟试题	94
房地产开发与经营模拟试题（一）	94
房地产开发与经营模拟试题（二）	101
房地产开发与经营模拟试题（三）	108
模拟试题参考答案	115
第三部分 2003 ~ 2007 年房地产估价师考试试题及参考答案	121
2003 年全国房地产估价师执业资格考试试题	房地产开发经营与管理..... 121
2004 年全国房地产估价师执业资格考试试题	房地产开发经营与管理..... 127
2005 年全国房地产估价师执业资格考试试题	房地产开发经营与管理..... 134
2006 年全国房地产估价师执业资格考试试题	房地产开发经营与管理..... 141
2007 年全国房地产估价师执业资格考试试题	房地产开发经营与管理..... 148
试题参考答案	155

第一部分

考试要点及练习题

第1章 房地产投资与投资风险

一、考试要点

1. 相关概念：投资、固定资产投资、流动资产投资、房地产投资、房地产开发投资、房地产投资风险、投资组合。
2. 相关分类：投资的分类、房地产投资的分类、房地产投资风险的分类。
3. 相关特性：投资的特性、房地产投资的特性。
4. 另需掌握投资的特性和作用，熟悉房地产投资的形式及利弊，了解房地产对投资者行为的影响。

二、练习题

(一) 单项选择题

1. 房地产的自然寿命是指物业竣工之日起使用至（ ）的时刻。
A. 收益不为零
B. 主要结构和功能开始老化
C. 收益为零
D. 不能安全使用
2. 以下投资方式，属于固定资产投资的是（ ）。
A. 人力资源培训投资 B. 购买机器设备 C. 购买生产原料 D. 劳动力储备投资
3. 按固定资产的使用构成，投资可以分为（ ）。
A. 建筑安装工程、设备和工器具购置和其他费用
B. 基本建设和房地产开发投资
C. 土地投资和房屋投资
D. 国内投资和外商投资
4. 以下不属于投资特性的有（ ）。
A. 时间性 B. 收益性 C. 风险性 D. 公共性
5. 根据投资的对象，房地产投资可以分为（ ）。
A. 房地产开发投资和置业投资 B. 土地投资和房屋投资
C. 建筑材料投资和土地投资 D. 生产投资和经营投资
6. （ ）是将资金投入与房地产相关的证券市场的行为。

- A. 房地产直接投资
B. 房地产间接投资
C. 房地产混合投资
D. 房地产有效投资

7. 房地产置业投资通常属于(), 它形成了房地产市场的增量供给。

- A. 长期投资
B. 短期投资
C. 中期投资
D. 中长期投资

8. () 是指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。

- 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

9. 以下投资类型, 不属于间接投资的是()。

- A. 房地产抵押支持证券
B. 购买房地产企业股票
C. 购买房地产投资信托公司股份
D. 合伙开发房地产项目

10. 由于(), 一定数量的投资可以获得数倍于它的收入和引起总值的增长。

- A. 间接融资
B. 乘数效应
C. 基金融资
D. 债券融资

11. 房地产投资的主要目的是()。

- A. 规避风险
B. 抵制通货膨胀
C. 实现财富价值的最大化
D. 获得房地产业主的荣誉

12. 长期利率下调、预期房地产投资风险降低会导致房地产投资需求()。

- A. 上升
B. 下降
C. 不变
D. 不确定

13. 物业甲为写字楼项目, 2003 年末价值为 1000 万元人民币, 预计 2004 年末价值为 1100 万元的可能性为 50%、价值为 900 万元的可能性为 50%, 则 2004 年该物业的价值的标准差为 10%; 物业乙为高尔夫球场项目, 2003 年末价值为 1000 万元, 2004 年末价值为 1200 万元的可能性为 50%、价值为 800 万元的可能性为 50%, 则 2004 年该物业的标准差为 20%。以上资料中, () 投资风险更大。

- A. 物业甲
B. 物业乙
C. 一样大
D. 无法判断

14. 写字楼经营者与甲公司签订了 20 年的租赁合同, 租金 400 元/ (m²·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

15. 房地产投资风险规避中, 避免() 最有效的方法是选择政府鼓励、有收益保证的或有税收优惠政策的项目进行投资。

- A. 政治风险
B. 政策风险
C. 利率风险
D. 通胀风险

16. 如果整个投资市场的平均收益率为 18%, 国家债券的收益率为 8%, 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. 7.2%
B. 3.2%
C. 14.4%
D. 12%

17. 购买住房抵押贷款证券在市场经济条件下, () 是不正确的说法。

- A. 随着中国住房体制改革的深化, 住房金融市场亟待发展, 在中国推行抵押贷款证券化正逐渐成为各界人士的共识

- B. 所谓抵押贷款证券化,就是把金融机构所持有的个人住房抵押贷款转化为抵押贷款证券,然后通过出售证券融通资金,购买证券的投资者也就成为房地产间接投资者
- C. 住房抵押贷款证券化主要的做法就是将个人住房抵押贷款汇集重组成抵押贷款集合,通过政府、担保公司担保,转成高级证券售给投资者
- D. 购买抵押贷款证券的投资者可以直接地获得房地产投资的收益
18. 对房地产不可移动性特征理解有误的一项是 ()。
- A. 所谓“房地产的价值就在于其位置”,就是强调了位置对地产投资的重要性
- B. 房地产的不可移动性,要求房地产所处的区位必须对开发商、置业投资者和租户有吸引力
- C. 由于房地产的不可移动性,投资者在进行投资决策时,不仅关心某宗具体物业的自身特点,还要十分关注对未来的地区环境的可能变化的分析与预测
- D. 房地产的不可移动性是房地产投资者可以调整房地产的使用功能,是指适应房地产市场的需要
19. 以下房地产投资的风险类型中,属于系统风险的是 ()。
- A. 时间风险 B. 比较风险 C. 变现风险 D. 资本价值风险
20. 政府有关房地产投资的政策中,不包括 ()。
- A. 土地供应政策 B. 金融政策 C. 社会保障政策 D. 税收政策
21. 以下物业类型,属于特殊性物业的有 ()。
- ① 高尔夫球场; ② 加油站; ③ 仓储用房; ④ 飞机场; ⑤ 国家体育场(“鸟巢”);
⑥ 酒店; ⑦ 高速公路
- A. ①②⑤⑦ B. ①②④⑦ C. ②③⑤⑥⑦ D. ②③⑥⑦
22. 房地产投资最重要的一个特征是 ()。
- A. 能从周围社区环境的改善中获得利益 B. 附加收益性
- C. 位置的固定性或不可移动性 D. 不一致性
23. ()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,然后推向市场销售,并以此获得利润的过程。
- A. 房地产开发投资 B. 房地产直接投资
- C. 房地产置业投资 D. 房地产间接投资
24. ()是指投资者将资金投入房地产后,失去了其他投资机会,同时也失去相应可能收益的风险。
- A. 时间风险 B. 比较风险 C. 机会成本 D. 资本价值风险
25. ()是指急于把手中的商品兑换为现金时,由于折价而导致资金价值损失的风险。
- A. 持有期风险 B. 变现风险 C. 资本价值风险 D. 比较风险
26. 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

27. 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整个投资市场的风险相关系数是（ ）。

A. 0.57

B. 0.74

C. 0.80

D. 1.04

28. 地铁四号线将经过中国人民大学附近，这使得附近的商业物业、居住物业的投资都会增加，这说明房地产投资具有（ ）。

A. 位置固定性

B. 各异性

C. 适应性

D. 相互影响性

(二) 多项选择题

1. 安管理渠道分类，固定资产投资可分为（ ）。

A. 基本建设投资

B. 更新改造投资

C. 房地产开发投资

D. 国有、集体投资

E. 其他固定资产投资

2. 房地产开发投资应包括（ ）。

A. 商品房的建设投资

B. 土地开发投资

C. 商品房的买卖投资

D. 取得土地的投资

E. 买卖房地产资产支持的股票投资

3. 投资的特性有以下几个方面（ ）。

A. 投资是一种经济行为

B. 投资具有时间性

C. 投资具有随意性

D. 投资的目的在于取得报酬

E. 投资具有风险性

4. 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

E. 能抵消通货膨胀的影响

5. 投资是国民经济持续快速发展的关键因素，主要表现在（ ）。

A. 合理引导投资流向可以优化资金投向，改善经济结构

B. 投资可以增加税收

C. 投资可以增加国民收入

D. 通过政策的调整增大投资比重以确保关键产业和重点项目的投资

E. 投资可以规避风险

6. 房地产投资信托公司的类型，包括（ ）。

A. 权益型房地产投资信托

B. 收益型房地产投资信托

C. 混合型房地产投资信托

D. 抵押型房地产投资信托

E. 基金型房地产投资信托

7. 以下属于房地产投资优点的有（ ）。

A. 相对较高投资收益水平

B. 易获得金融机构的支持

C. 能抵消通货膨胀的影响

D. 可以避税

- E. 不需要专门的知识 and 经验
8. 以下属于房地产投资特性的是 ()。
- A. 变现性差 B. 投资数额大 C. 投资回收快 D. 专业性强 E. 风险较小
9. 关于房地产投资的风险, () 的说法是正确的。
- A. 风险意味着对于可能的情况无法估计其可能性大小
B. 风险为投资的实际收益与预期收益的偏差
C. 实际收益低于预期收益时, 投资面临风险损失
D. 风险可以用各种可能收益与均值偏离的程度来描述
E. 标准方差越大, 风险就越小
10. 进行物业投资时, 物业资本价值估计不准确的原因包括 () 等。
- A. 政策因素 B. 市场因素 C. 通货膨胀
D. 持有期 E. 不可预知风险因素
11. 下列选项中 () 属于房地产间接投资。
- A. 购买房地产投资企业的债券或股票 B. 购买住房抵押贷款证券
C. 购买国库券等国家债务证券 D. 房地产置业投资
E. 投资于房地产投资信托公司
12. 房地产置业投资的目的一般有 ()。
- A. 降低融资成本 B. 自用
C. 作为投资出租给最终使用者 D. 转售给其他置业投资者
E. 避免通货膨胀风险
13. 利率提高, 对房地产投资的影响有 ()。
- A. 导致房地产实际价值的折损 B. 导致房地产实际价值的提高
C. 加大投资者的债务负担 D. 减缓投资者的债务负担
E. 导致房地产市场价格下降
14. 以下关于通货膨胀对房地产投资影响的叙述, 正确的是 ()。
- A. 由于通货膨胀的影响, 房地产的重置成本不断上升, 从而导致房地产价值的上升, 所以说房地产投资具有保值性
B. 从中国房地产市场价格的历史变化来看, 房地产价格的平均增长幅度与通货膨胀率的平均水平相一致
C. 由于房地产投资周期长, 因此只要存在通货膨胀因素, 投资者就面临通货膨胀的风险
D. 由于通货膨胀风险直接提高了投资的实际收益率, 因此房地产投资者非常重视通货膨胀因素的影响
E. 按长期固定租金方式出租其所拥有物业的投资者, 实际上承担了本来应由承租人承担的风险
15. 在房地产投资中, 政府的 () 等一些政策, 均对房地产投资者收益目标的实现产生巨大的影响, 从而给投资者带来风险。

① 建筑规范政策；② 政府的土地供给政策；③ 地价政策；④ 税费政策；⑤ 住房政策；⑥ 价格政策；⑦ 金融政策；⑧ 环境保护政策；⑨ 城市绿化政策

A. ①③⑤ B. ②③⑤⑦ C. ④⑥⑧ D. ④⑦⑧⑨ E. ②④⑦

16. 不论开发投资，还是置业投资，都面临着收益现金流风险。对于开发投资者来说，()会对开发商的收益产生巨大影响。

A. 房地产市场销售价格 B. 开发建设成本
C. 房地产市场吸纳能力 D. 购房者的偏好
E. 房地产空置率的变化

17. 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. 在一个预设可接受的风险下使收益最大化 D. 减少投资
E. 提高投资安全性和收益的稳定性

18. 房地产资产的不可移动性，要求房地产所处的区位必须对()都具有吸引力。

A. 置业投资者 B. 开发商 C. 承包商 D. 租客 E. 购房者

19. 以下有关房地产投资的描述，属于房地产投资的优点的是()。

A. 房地产投资具有相对较高的收益率 B. 房地产投资变现能力强
C. 房地产投资需要专门的知识 and 经验 D. 房地产投资能够提高投资者的资信等级
E. 易于获得金融机构的支持

20. 下列投资项目中属于特殊物业的是()。

A. 轻工业厂房的投资物业 B. 高尔夫球场的投资物业
C. 汽车加油站的投资物业 D. 飞机场或桥梁等物业
E. 超市和购物中心

21. 从使用目的划分，作为房地产投资对象的房地产资产的类型主要有()。

A. 居住物业 B. 商用物业 C. 工业物业 D. 写字楼 E. 特殊物业

22. 一般来说，资本化率的确定所需要考虑的方面不包括的选项为()。

A. 预期租金的下降率 B. 经济活动中的长期利率
C. 与租金收入流量相关的风险 D. 投资企业对国家税收政策或法规的接纳度
E. 通货膨胀率

(三) 判断题

1. 房地产投资能够得到税收方面的好处是指从事房地产投资可以减免营业税，而降低税赋。 ()

2. 投资可以不预先垫付一定的资金也可以获得收益，即所谓的“空手套白狼”。 ()

3. 投资仅仅指金融资产及经济概念上的“资本”，不包括具有创造生产能力的其他类型的有形资产和无形资产。 ()

4. 投资是一个行为过程，这个过程越长，未来报酬的获得越稳定，风险也就越小。 ()

5. 从静态的角度考虑, 投资是为了获得未来的报酬而采取的经济行为; 从动态的角度考虑, 投资是现在垫付一定量的资金。 ()
6. 投资必须考虑时间性, 但如果期末获得的收益大于期初的投资就可知道投资获得了风险收益。 ()
7. 在我国, 单纯的土地或房地产资产交易活动不纳入房地产开发投资的统计中。 ()
8. 购买房地产企业发行的股票、债券以及购买房地产企业支持债券或证券等活动不属于房地产投资。 ()
9. 房地产投资具有收益、保值、增值和消费四方面特性。 ()
10. 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。 ()
11. 房地产的自然寿命与其使用性质没有关系, 其经济寿命也与使用性质没有关系。 ()
12. 房地产市场上存在两宗完全一样的房地产。 ()
13. 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。 ()
14. 购买房地产投资信托公司的股份属于直接房地产投资的范畴。 ()
15. 房地产企业在资本市场上直接融资可以降低融资成本。 ()
16. 某居民购买了一套二手房用于出租, 房地产投资的形式属于间接投资。 ()
17. 应用科学的投资组合理论, 可以大幅度降低个别风险, 也可以使系统风险有一定程度的降低。 ()
18. 功能单一、设计独特的餐馆物业, 由于其无可替代性, 其适应性就很强。 ()
19. 时间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的风险。 ()
20. 房地产投资中, 风险最大的要算零售商业用房。这是因为零售商业用房对宏观经济变化的反应是最快和最大的。 ()
21. 工业物业一般都是用来自主经营, 从生产的商品出售生产的收益来达到投资目的, 一般交易量庞大, 交易规模较大。 ()
22. 当房地产开发投资者将建成后的房地产用于出租或经营时, 长期的开发投资就变成了短期的置业投资。 ()
23. 为避免风险, 分析者要避免仅从乐观的一面挑选数据。对于易变或把握低的数据, 最好能就其在风险条件下, 对反映项目投资经济效果的主要指标的影响进行分析, 以供决策参考。 ()
24. 投资银行或国家债券通常情况下没有任何风险。 ()
25. 投资者将资金投入房地产后, 就失去其他投资机会, 同时也就失去了其他投资机会可能带来的收益。这就是房地产投资的比较风险。 ()
26. 风险对房地产投资决策的影响是使投资者尽可能规避、控制或者转移风险。 ()
27. 目前我国由于政府不能作为城市房屋的拆迁人, 所以政府不能作为土地一级开

发者。 ()

28. 投资组合的主要论点是：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。 ()

29. 房地产开发投资项目用于出租或自营时，其计算期以土地剩余年限和建筑物经济使用寿命中较短的年限为最大值。 ()

(四) 计算题

假设投资于房地产 A 的报酬为 R_A ，投资于房地产 B 的报酬率为 R_B ，每种投资都存在三种可能的报酬率（下表），求这两个房地产的期望投资报酬率和风险大小？

	房地产 A	房地产 B	概率 P_i
报酬率	6%	18%	1/3
	10%	8%	1/2
	12%	6%	1/6