



执业资格考试丛书

房地产估价师执业资格考试精讲

房地产开发经营与管理

考前突破

环球职业教育在线 编

赠 20 元学习卡



中国建筑工业出版社

执业资格考试丛书

房地产估价师执业资格考试精讲

房地产开发经营与管理考前突破

环球职业教育在线 编

史贵镇 主 编

苏晓梅 副主编

李少青

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发经营与管理考前突破/环球职业教育在线编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006

(执业资格考试丛书. 房地产估价师执业资格考试精讲)

ISBN 7-112-08204-8

I. 房… II. 环… III. ①房地产—开发—资格考核—自学参考资料②房地产—经济管理—资格考核—自学参考资料
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 066485 号

执业资格考试丛书

房地产估价师执业资格考试精讲

房地产开发经营与管理考前突破

环球职业教育在线 编

史贵镇 主 编

苏晓梅 副主编

李少青

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京天成排版公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12½ 字数: 303 千字

2006 年 7 月第一版 2006 年 7 月第一次印刷

印数: 1—3500 册 定价: 24.00 元

ISBN 7-112-08204-8

(14158)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书编委会

编委会主任：王双增

策 划 人：赵林

编委会成员：

黑敬祥 史贵镇 黄建纲 乔玉辉 王清祥

参与编写人员(按姓氏笔画为序)：

王双增 王清祥 王青兰 王 丽

王洪波 王延玲 史贵镇 乔玉辉

刘淑娟 苏晓梅 李少青 李云峰

李丛军 李淑霞 陈浩博 张敬娟

徐立志 高颖莉 黄建纲 黄宝林

黄建新 黑敬祥

本书是全国房地产估价师执业资格考试《房地产开发经营与管理》课程的
应考复习必备参考书。

本书是以最新考试大纲和辅导教材为基础编写的，按照教材的章节顺序，
每章均分为考试大纲、重要考点、典型答疑、例题分析和练习题，并附有练习
题答案。最后提供了3套模拟试题以便考生检测复习效果。

本辅导书题量大，内容丰富，难易程度适中，紧扣教材内容，有助于考生
抓住重点、理解难点、记住考点，强化理解记忆，提高考试通过率。

* * *

责任编辑：封 毅

责任校对：张树梅 王雪竹

总 序

为满足广大考生掌握全国房地产估价师执业资格考试四门课程的学习方法和应试技巧,深刻理解教材内容,顺利通过考试,连续三年被评为全国十佳网校的环球职业教育在线,组织从事房地产估价师执业资格考试培训的教师、专家,按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》要求和指定教材,编写了《房地产估价师执业资格考试精讲》丛书。该丛书共包括《房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)》、《房地产开发经营与管理考前突破》、《房地产估价理论与方法考前突破》、《房地产估价案例与分析考前突破》四本分册。

本套丛书各分册的作者都是多年从事房地产估价师执业资格考试辅导,且经验丰富的专家、学者,有的还参加过房地产估价师执业资格考试阅卷工作,他们对房地产估价师执业资格考试教材吃得透,对考核点抓得准。

本丛书自2005年出版第一版以来,深受广大应试者的欢迎和喜爱,尤其是重要考点和典型答疑,很多考生反馈对复习应考帮助很大。虽然2006年考试大纲和教材没有变动,作者还是根据环球职业教育在线的网络教学实际,在第一版的基础上,对这套丛书进行了认真修改和完善,尤其是典型答疑新增加了很多内容,对练习题也进行了扩容。经修改的这套丛书在突出重点难点、准确解答疑点、强化实战训练的同时,兼顾各学科的系统性,对于广大从事房地产估价业务的估价人员及房地产估价师考试应试人员深入学习每门教材内容、准确领会大纲和教材要求、掌握各科重点和难点,富有切实的指导意义。

本丛书在编写安排上,力求适合广大应考自学者的学习特点。指导性强,信息量大(考生可根据自己的情况有选择地学习);习题丰富(几乎覆盖了可能出的考点);实用价值高。各分册的**前言部分**,从整体上提示应试者如何学习这门课程,自学和应考中应注意的一些问题以及试卷结构、近年考试分析等,是学习本门课程的指导意见。**典型答疑**,是编者根据网校学员在学习中所提的具体问题提炼而成,具有较强的指导性和针对性。各章还精选了大量的**例题分析和练习题**,供应试者实战练习、自我测试,是检验应试者对教材内容全面掌握及培养应考能力的载体。特别是《房地产基本制度与政策考前突破(含相关知识)》每章均精选若干道综合分析题;《房地产估价案例与分析考前突破》精选了大量的估价案例作为训练的题型,这些都是其他考试辅导物所不具备的。

本丛书严格按照中国房地产估价师及房地产经纪人学会审定的考试大纲和指定教材内容进行编写,每册辅导书中典型例题、练习题与考试命题的题型形式相一致,在突出重点难点、准确答疑的同时,力求在掌握教材的基本知识、基本理论上达到事半功倍。我们相信本丛书的再版,定能帮助参加房地产估价师执业资格考试的学员做好充分的考前准备,满怀信心地参加考试。

由于编写时间紧，书中疏漏之处在所难免，望考生能提出宝贵意见，以便我们再版修订时参考。

一分耕耘，一分收获。祝所有参加房地产估价师考试的朋友，通过本丛书的巩固学习，能取得优异成绩，顺利通过考试！

本书编委会

2006年6月

前 言

全国房地产估价师执业资格考试自1995年开始初考,截至2002年底,全国共组织房地产估价师执业资格考试6次,已有90446人参加了考试。从2002年开始有所变化:每年举行一次考试,且单科成绩及格可滚动,两年内有效。2004年、2005年平均每年报考房地产估价师人数约为3万多人(包括上一年度保留成绩的考生),其中2004年全国房地产估价师执业资格考试合格人员共1543人,《房地产开发经营与管理》这一门单科合格保留成绩人数为6346人;2005年全国房地产估价师执业资格考试合格人员共3217人,《房地产开发经营与管理》这一门单科合格保留成绩人数为4337人。据统计,《房地产开发经营与管理》的考试通过率略高于四门的平均通过率,大体与《房地产估价理论与方法》的通过率持平。

下面,笔者结合多年来从事房地产估价师考试辅导的体会,谈几点应试方法和注意事项:

1. 从历年考试情况看,房地产估价师考试命题渐呈点多、面广、量大、灵活的趋势,这就要求报考人员必须全面系统掌握各科知识,要围绕考试大纲条款的要求,全面系统地复习。

2. 除各门教材独立的知识体系要掌握外,广大应试人员还要有将各科融会贯通、综合运用的意识。例如,《房地产开发经营与管理》中的许多计算题与《房地产估价理论与方法》一书中收益法计算公式的原理是相通的,只要找到其中的共同点,就能“知一点而及其余”,触类旁通,从而达到事半功倍的效果,大幅度提高学习效率。

3. 根据各科知识体系特点,归纳整理各科目的重点、难点与热点(简称“三点”),将其梳理清楚,理出头绪及答题思路。我们先来分析一下2005年房地产估价师考试的《房地产开发经营与管理》试卷。该卷中的计算题在单项选择题中占了16分,加上最后两道计算题20分,共计36分。其中:第1章占11分,第2章占10分,第3章占6分,第4章占10分,第7章占6分,第8章占7分,第9章占5分,第10章占6分,而第5章、第6章两章占到39分。从2004年试卷来看,第5章、第6章合计占总分的34%。由此可见,该教材的第5章、第6章是历年考试的重点。另外,2004年考试中计算题占34分,2003年考试中计算题占29分,2002年考试中计算题占34分。从连续四年考试情况来看,计算题平均分值达到总分的33.3%。据不完全统计,在计算题部分,考生失分较多,这也是该门课程的难点所在。

对应考人员,应注意以下几点:

1. 若有时间与条件,最好参加辅导班,以强化训练、系统复习。据笔者经验,参加辅导班最主要的目的是能够强制自己进行系统、循序、有规律地学习,从而形成良好的学习小气候;另外,通过老师的讲解,能够有效地分清重点、难点,掌握一些学习方法和应试技巧,帮助自己提高复习效率。

2. 考试过程中，要善于调节心理，注意答题技巧。不会做的题目，要想着只要及格就可以，不要有非做出不可的心态，不要把大量时间浪费在一道题目上；答题时要注意一些技巧，比如：选择题可用排除、检验、逻辑推理等方式；单选题不要“空题”；多选题与判断题掌握“宁缺毋滥”的答题原则；计算题要按部就班，列出公式和解题步骤就有得分，等等。

本书在编著过程中，由于时间仓促，难免挂一漏万；同时由于编著者水平有限，书中不足之处恳请读者批评指正，错误疏漏之处还望读者甄别谅解！

目 录

第一章 房地产投资与风险投资	1
一、考试大纲	1
二、重要考点	1
三、典型答疑	2
四、例题分析	4
五、练习题	9
第二章 房地产市场及其运行规律	16
一、考试大纲	16
二、重要考点	16
三、典型答疑	19
四、例题分析	23
五、练习题	27
第三章 房地产开发程序	34
一、考试大纲	34
二、重要考点	34
三、典型答疑	36
四、例题分析	40
五、练习题	45
第四章 房地产市场调查与分析	52
一、考试大纲	52
二、重要考点	52
三、典型答疑	54
四、例题分析	56
五、练习题	60
第五章 现金流量与资金时间价值	67
一、考试大纲	67
二、重要考点	67
三、典型答疑	68
四、例题分析	69
五、练习题	76

第六章 经济评价指标与评价方法	80
一、考试大纲	80
二、重要考点	80
三、典型答疑	82
四、例题分析	92
五、练习题	100
第七章 风险与不确定性分析	105
一、考试大纲	105
二、重要考点	105
三、典型答疑	106
四、例题分析	114
五、练习题	119
第八章 房地产开发项目可行性研究	122
一、考试大纲	122
二、重要考点	122
三、典型答疑	124
四、例题分析	125
五、练习题	129
第九章 房地产金融与项目融资	135
一、考试大纲	135
二、重要考点	135
三、典型答疑	137
四、例题分析	140
五、练习题	144
第十章 物业资产管理	152
一、考试大纲	152
二、重要考点	152
三、典型答疑	154
四、例题分析	155
五、练习题	160
模拟试题一	165
模拟试题二	173
模拟试题三	182

第一章 房地产投资与风险投资

一、考试大纲

1. 考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对投资和房地产投资等基础知识的掌握程度。

2. 考试基本要求

掌握：投资的概念、分类、特性和作用，房地产投资的概念、特性，房地产直接投资和间接投资的概念。

熟悉：房地产投资的形式及利弊。

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。

二、重要考点

1. 投资与房地产投资

(1) 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。

(2) 投资的分类：投资分为固定资产投资和流动资产投资。

固定资产投资是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。

(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；投资有利于国内稳定和国际交往。

(5) 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，直接或间接的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置业投资。

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。商品房建设投资是指房地产开发企业(单位)开发建设的供出售、出租用的商品住宅、厂房、仓库、饭店、度假村、写字楼、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、通讯等工程所完成的投资。

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) 房地产投资分为直接投资和间接投资两类。

房地产直接投资是指投资者直接参与房地产开发或购买房地产的过程,参与有关管理工作,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。

开发投资的投资者主要是赚取开发利润,风险较大但回报亦丰厚;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、增值和消费四个方面的利益。

房地产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,间接投资者不需直接参与房地产经营管理工作。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基金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

房地产投资的风险是指未获得预期收益可能性的大小。

(1) 市场风险又称系统风险,是指与整个市场环境相关的风险,投资者对这些风险不易判断和控制。

(2) 非市场风险又称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影响: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;使投资者尽可能规避、控制或转移风险。

5. 投资组合

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。把适当的投资项目组合起来,便可以达到一个最终和最理想的长远投资策略。

由投资组合理论引申出来的资本资产定价模型能更好地分析风险与收益的关系。公式是 $E(r_j) = r_f + \beta_j [E(r_m) - r_f]$ 。含义是:一个投资项目在某一时间段上的预期收益等于市场上无风险投资项目的收益率再加上这项投资项目的系统性市场风险的相关系数(这里假定应用了适当的投资组合)乘以该项目的市场收益率与无风险投资项目收益率之差。

三、典型答疑

1. 房地产本身是否产生收益?在其使用过程中是否也产生收益?

答：房地产本身并不能产生收益。也就是说房地产的收益是在使用过程中产生的。

2. 通货膨胀是否对房地产投资只有负面影响？

答：不是。由于通货膨胀的影响，房地产和其他有形资产的重建成本不断上升，从而导致了房地产和其他有形资产价值的上升，所以说房地产投资具有增值性。又由于房地产是人类生活居住生产经营所必需的，即使在经济衰退的过程中，房地产的使用价值仍然不变，所以说房地产投资又是有效的保值手段。

3. 风险与不确定性的区别何在？

答：风险和不确定性有显著区别的。风险定义为未来获得预期收益可能性的大小。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。

4. 房地产投资的系统风险和个别风险有什么区别，各包括哪些？

答：房地产投资的系统风险是指市场内所有投资项目均产生影响。而对这些风险无法控制和不易判断，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、政策风险和或然风险等。个别风险是指仅对市场内个别项目产生影响、投资者可以控制的个别风险。如收益现金风险、未来运营费用风险、资本价值风险、比较风险、时间风险和持有期风险。

5. 为什么不论投资的风险是高还是低，只要同样的投资产生的期望收益相同，无论选择何种投资途径都是合理的吗？

答：是的，因为投资者的投资决策主要取决于对未来投资收益的预期或期望。只是对于不同的投资者，由于其对待风险的态度不同，因而采取的投资策略也会有差异。

6. 从理论上说，通过投资组合可将投资者所面对的风险是否可以完全抵消？

答：是的。通过适当的投资组合选择，投资者所面对的个别风险差不多可以完全抵消的。

7. 房地产置业投资者从长期投资的角度出发希望获得的利益是什么？

答：自我消费、房地产保值、房地产增值和获取经常性收益等。

8. 房地产间接投资的形式有哪些？

答：房地产企业债券和股票投资、投资房地产投资信托公司、购买住房抵押支持证券。

9. 投资的特性体现在哪些地方？

答：(1)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。从静态的角度来说，投资是现在垫支一定量的资金；从动态的角度来说，投资则是为了获得未来的报酬而采取的经济行为。(2)投资具有时间性。(3)投资的目的在于得到报酬(即收益)。(4)投资具有风险性，即不稳定性。

10. 为什么说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？

答：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。所谓“房地产的价值就在于其位置”，房地产不能脱离周围的环境而单独存在，就是强调了位置对房地产投资的重要性。

房地产资产的不可移动性，要求房地产所处的区位必须对开发商、置业投资者和租客

都具有吸引力。

由于房地产资产的不可移动性，投资者在进行投资决策时，对未来的地区环境的可能变化和某宗具体物业的考虑是并重的。通过对城市规划的了解和分析，就可以做到正确并有预见性地选择投资地点。

11. 何谓收益现金流风险？

答：收益现金流风险，是指房地产投资目的实际收益现金流未达到预期目标要求的风险。不论是开发投资，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，未来房地产市场销售价格、开发建设成本和市场吸纳能力等的变化，都会对开发商的收益产生巨大的影响；而对置业投资者来说，未来租金水平和房屋空置率的变化、物业毁损造成的损失、资本化率的变化、物业转售收入等，也会对投资者的收益产生巨大影响。

12. 利率的调升会对房地产投资产生什么样的影响？

答：一方面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；另一方面，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。

四、例题分析

(一) 单项选择题

1. 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

解析：对置业投资者来说，如果其投资的房地产适应型很差，则意味着他面临着较大的投资风险。因为后者几乎不可能不花太多的费用来改变其用途或调整其使用功能，在这种情况下，万一租客破产，投资者必须花费很大的投资才能使其适应新租客的要求。

2. 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

答案：B

解析：适应性，是指为了适应市场环境的变化，投资者调整房地产使用功能的方便程度。按照租客的意愿及时调整房地产的使用功能十分重要。

3. 某投资商预测到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. 政策影响性
- B. 专业管理依赖性
- C. 各异性
- 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。能准确预测到政府大型公共设施的投资建设并在附近预先投资的房地产商或投机者，都获得了巨大的成功。

4. 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

答案: D

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

5. 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. 投资回收期长

答案: D

解析: 房地产投资也并不是十全十美, 它也有其自身的缺点。这些缺点突出表现在:

- (1) 变现性差。
- (2) 投资数额巨大。
- (3) 投资回收周期较长。
- (4) 需要专门的知识 and 经验。

6. 甲乙两个物业 2005 年 10 月的价值为 1000 万元, 预计甲物业 2006 年的价格为 1100 万元和 900 万元的可能性为 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. 甲物业投资风险性较大
- B. 乙物业投资风险性较大
- C. 甲乙两个物业投资风险相同
- D. 无法判断

答案: B

解析: 通过上述数字, 2006 年甲物业价值的标准方差为 10%, 乙物业价值的标准方差为 20%。一般说来, 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。因此, 可以推断甲物业的投资风险大于乙物业的投资风险。

7. 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

解析: 房地产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。

8. 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: 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。

9. 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%，则房地产系统市场风险系数是()。(2005 年试题)

- A. 0.25
- B. 0.50
- C. 1.50
- D. 2.00

答案：B

解析：预期(目标)收益率=国家债券的收益率+风险系数×(平均收益率-国家债券的收益率)

$$15\% = 10\% + \beta \times (20\% - 10\%)$$

则 $\beta = 0.50$

10. ()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

答案：A

解析：由于人人都希望有自己的住房，而且在这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断向更高的层次发展，所以居住物业的市场最具潜力，投资风险也相对较小。

11. 某写字楼项目的预期投资收益是 2000 万元，实际收益为 2200 万元，则超出的 200 万元为()。

- A. 投资增益
- B. 风险报酬
- C. 投资报酬
- D. 风险溢价

答案：B

解析：当实际收益超出预期收益时，称投资有增加收益的潜力。尤其是在投资者通过债务融资进行投资的时候，这一点更为投资者所重视。较预期收益增加的部分通常被称为风险报酬。

12. 房地产投资中危害最大的一种风险是()。

- A. 通货膨胀风险
- B. 政策风险
- C. 政治风险
- D. 周期风险

答案：C

解析：房地产的不可移动性，使房地产投资者要承担相当程度的政治风险。政治风险主要由政变、战争、经济制裁、外来侵略、罢工、骚乱等因素造成。政治风险一旦发生，不仅会直接给建筑物造成损害，而且会引起一系列其他风险的发生，是房地产投资中危害最大的一种风险。

13. 置业投资的所得税是以毛租金收入扣除经营成本、贷款利息和建筑物折旧后的()为基数以固定税率征收的。

- A. 毛经营收入
- B. 净经营收入
- C. 成本型通货膨胀
- D. 需求型通货膨胀

答案：B

解析：置业投资的所得税是以毛租金收入扣除经营成本、贷款利息和建筑物折旧后的净经营收入为基数以固定税率征收的。