



注册执业资格考试命题预测试卷系列

全国**房地产估价师**执业资格考试 命题预测试卷及详解

房地产开发经营与管理

注册执业资格考试命题预测专家组 编写

8套卷 含详解

中国建材工业出版社

注册执业资格考试命题预测试卷系列

全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解

房地产开发经营与管理

注册执业资格考试命题预测专家组 编写



一考通在线
www.yikaotong.com



广通考试书店
www.kaozhid68.com

携手倾情赠卡

一考通在线——专业提供工程、财经、医卫、法律等多种考试辅导的资格类考试网站
广通考试书店——专业销售执业、职称、认证、等级等各类考试辅导教材的网上书店

一考通在线学习卡

40元

广通考试书店会员卡

8.5折

免费注册 网络课程 资料下载 学习软件

购书优惠

VIP会员

购书优惠

一考通在线、广通考试书店保留对本卡的最终解释权

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命题预测试卷及详解.
房地产开发经营与管理/注册执业资格考试命题预测专
家组编写. —北京:中国建材工业出版社, 2007. 5(2008. 4 重印)
ISBN 978-7-80227-265-1

I. 全… II. 注… III. ①房地产—价格—评估—
中国—资格考核—解题②房地产—开发—中国—资格
考核—解题③房地产—经济管理—中国—资格考核—
解题 IV. F299.233.5-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 043187 号

内 容 提 要

本书是专家组成员严格依据考试大纲、辅导教材和近几年命题规律,在科学预测的基础上编写而成。全书共分 8 套试卷,难易程度及题量、题型安排符合 2008 年最新考试要求和信息。每套试卷均附有参考答案及重、难点解析,有助于考生做好临考前的查缺补漏工作。

本书适用对象:参加全国房地产估价师执业资格考试的广大考生。

全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解

房地产开发经营与管理

注册执业资格考试命题预测专家组 编写

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:北京通州京华印刷制版厂

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:25

字 数:740 千字

版 次:2008 年 4 月第 2 版第 1 次印刷

书 号:ISBN 978-7-80227-265-1

定 价:72.00 元(全四册)

本社网址:www.jccbs.com.cn 网上书店:www.kaoshi168.com

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

对本书内容有任何疑问及建议,请致电一考通在线服务中心。服务热线:(010)82896611

前言

经过十多年的发展,我国的执业资格制度不断规范和完善,已成为社会最为关注、行业最为重视、个人最为迫切需要的一种人才选拔制度。同时,我们也不难看到,随着执业资格制度的日益完善,执业资格考试也逐步呈现出种类不断增多、参考人数不断增加、考试难度不断加大、竞争越来越激烈的特点。

为给参加 2008 年执业资格考试的广大考生提供最为专业、全面、全程的辅导服务,一考通在线(www.yikaotong.com)特组织国内知名高校、行业协会、龙头企业中一些具有丰富注册资格考试教学、科研、培训等经验的专家学者以及一批在各类考试中脱颖而出、深悉考试特点的同志组成专家组,编写了这套 2008 版《注册执业资格考试命题预测试卷系列》教材。

2008 版《注册执业资格考试命题预测试卷系列》教材是专家组成员在认真总结历年考试规律的基础上,结合 2008 年最新的考试要求和考试信息精心编写而成,内容更新,容量更大,更能反映最新的命题趋势和方向。

本书是《注册执业资格考试命题预测试卷系列》之《全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解》,严格依据全国房地产估价师执业资格考试大纲、辅导教材,并结合最新命题规律和考试实际情况进行编写,共分为《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》、《房地产估价案例与分析》等四个分册。

每个分册的具体体例安排是:

命题预测试卷:严格按照考试大纲,结合最权威的考试信息,以全国房地产估价师执业资格考试标准试卷的形式精心编写,题量和题型的安排符合 2008 年全国房地产估价师执业资格考试的要求,题目的选择建立在专家组成员科学预测的基础之上,极具典型性和代表性。

参考答案及详解:为了更有效地发挥本书的指导作用,我们在每套试卷之后均给出了参考答案,并有针对性地结合考点内容对试题进行了重、难点解析。建议考生严格遵照考试时间模拟答题,真正发挥试卷的模拟功能,体现试卷的模拟价值,从而提前进入应试状态。

一考通在线(www.yikaotong.com)是专业提供各种资格类考试辅导的大型考试网站,集专家答疑、资料下载、网络课程辅导、配套学习软件开发和图书出版于一体,能为广大考生提供全面、专业、全程的考试辅导服务,详情敬请登陆网站具体查询!

凡购买本书者均可凭随书赠送的学习卡免费享受试题下载、专家答疑等服务,并在支付 VIP 会员年费、网络课程辅导、学习软件制品等任何一项费用时优惠 40 元。

前言不过是个引子,真正丰富的是书中的内容。相信我们的努力,一定能给您带来好运。由于时间紧迫,书中难免有遗漏之处,敬请广大读者批评指正!

目 录

全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产开发经营与管理（一）	（1）
参考答案及详解	（7）
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产开发经营与管理（二）	（13）
参考答案及详解	（18）
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产开发经营与管理（三）	（24）
参考答案及详解	（30）
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产开发经营与管理（四）	（35）
参考答案及详解	（41）
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产开发经营与管理（五）	（47）
参考答案及详解	（53）
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产开发经营与管理（六）	（58）
参考答案及详解	（64）
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产开发经营与管理（七）	（70）
参考答案及详解	（76）
全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解·房地产开发经营与管理（八）	（83）
参考答案及详解	（88）

全国房地产估价师执业资格考试命题预测试卷及详解

房地产开发经营与管理（一）

一、单项选择题（共 35 题，每题 1 分。每题的备选答案中，只有 1 个最符合题意）

1. ()是指房地产市场上没有两宗完全相同的房地产。
A. 差异性 B. 各异性 C. 特色性 D. 独立性
2. ()主要是指将资金投入与房地产相关的证券市场的行为。
A. 直接融资 B. 间接融资 C. 开发投资 D. 置业投资
3. 房地产投资的缺点是()。
A. 投资回收周期较长 B. 投资数额巨大 C. 变现性差 D. 以上均正确
4. ()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。
A. 比较风险 B. 时间风险 C. 持有期风险 D. 资本价值风险
5. ()是指房地产业活动或其投入与产出有相当的波动现象，且此现象重复发生。
A. 房地产周期 B. 房地产循环 C. 房地产周期循环 D. 房地产周期运动
6. 自然周期的()始于供求转折点，此时由于房地产空置率低于合理空置率，所以看起来市场情况还不错。
A. 第一阶段 B. 第二阶段 C. 第三阶段 D. 第四阶段
7. ()是指由于房地产投机引起的房地产市场价格与使用价值严重背离，脱离了实际使用者支撑而持续上涨的过程及状态。
A. 房地产膨胀 B. 房地产泡沫 C. 房地产滞销 D. 房地产过度开发
8. 房地产市场中的()，是指当市场上的需求增长赶不上新增供给增长的速度时，所出现的空置率上升、物业价格和租金下降的情况。
A. 需求饱和 B. 供求平衡 C. 泡沫经济 D. 过度开发
9. 所谓()，主要包括投资机会寻找和筛选两个步骤。
A. 投资机会选择 B. 决策分析 C. 前期准备工作 D. 建设阶段
10. ()是指城市政府通过设立的专责机构，统一负责行政区域内土地整理、征用、收购、收回、置换、储备、一级开发以及土地交易等活动的一种工作制度。
A. 土地一级开发 B. 土地收购储备 C. 城市规划 D. 房屋管制
11. ()通常适用于工程项目规模较大、建设周期较长、技术复杂的开发项目建设。
A. 公开招标 B. 邀请招标 C. 挂牌转让 D. 协议出让
12. ()是用直线线条在时间坐标上表示出单项工程进度的方法。
A. 网络图法 B. 坐标系数 C. 横道图法 D. 表格法
13. 工程()是监督成本费用、降低工程造价的重要手段。
A. 成本控制 B. 进度控制 C. 质量控制 D. 合同控制
14. 工程项目的()是建设过程的最后一个程序，是全面检验设计和施工质量，考核工程造价的重要环节。
A. 评标 B. 质量检验 C. 投料试车 D. 竣工验收

15. 开发商应当自建设工程竣工验收合格之日起()日内,将有关部门开具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。
- A. 7 B. 10 C. 15 D. 20
16. ()是反映项目实际造价的技术经济文件,是开发商进行经济核算的重要依据。
- A. 投资估算 B. 竣工结算 C. 成本结算 D. 技术报告
17. ()指根据估计的总销售收入和估计的销售量来制定价格的一种方法。
- A. 成本加成定价法 B. 目标定价法 C. 认知价值定价法 D. 价值定价法
18. 市场调查中的(),即通过收集初步的数据提示问题的真正性质,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. 阶段性调查
19. ()就是要估算出一个地区对某种产品的潜在需求数量。
- A. 潜在需求评估 B. 市场趋势分析 C. 市场规模分析 D. 市场需求预测
20. 市场趋势的分析方法中,()就是通过直接询问消费者在某一时期需求哪些商品及其数量来进行分析的方法。
- A. 购买者意图调查法 B. 销售人员意见综合法
C. 专家意见法 D. 时间序列分析法
21. ()就是在计算平均数时,再考虑每期资料的重要性。
- A. 简单平均法 B. 移动平均法 C. 加权移动平均法 D. 指数平滑法
22. ()是市场上规模较大、易于识别的顾客群体。
- A. 弥隙市场 B. 细分市场 C. 主流市场 D. 消费市场
23. ()是指房地产开发项目建成时,按照国家有关财务和会计制度,转入房地产产品的开发建设投资。
- A. 开发建设投资 B. 经营资金
C. 国家资产及其他资产 D. 开发产品成本
24. ()是指当考虑现金流折现时,项目以净收益抵偿全部投资所需的时间,是反映开发项目投资回收能力的重要指标。
- A. 动态投资回收期 B. 静态投资回收期 C. 财务净现值 D. 财务内部收益率
25. 已知某笔贷款的年利率为6%,借贷双方约定按月计息,该笔贷款的实际利率是()。
- A. 0.5% B. 6% C. 6.16% D. 6.19%
26. $\frac{(1+i)^n-1}{i(1+i)^n}$ 称为()。
- A. 等额序列支付储存基金系数 B. 等额序列支付现值系数
C. 等差序列现值系数 D. 等比序列现值系数
27. 若现在借入500元,年利率为10%,两年后的实际经济价值等于()元。
- A. 605 B. 600 C. 650 D. 550
28. ()是指项目经营期内一个正常年份的年利润总额或项目经营期内年平均利润总额与项目总投资的比率。
- A. 成本利润率 B. 投资利润率 C. 资本金利润率 D. 偿债备付率
29. 利息备付率表示使用项目利润偿付利息的保障倍数。对于一般房地产投资项目,该指标值应该大于()。
- A. 0 B. 1 C. 2 D. 3
30. ()是房地产置业投资项目的初始资本投资数额,其高低变化在很大程度上影响着房地产置业投资经营的绩效。

- A. 购买价格 B. 权益投资比率 C. 空置率 D. 运营成本
31. ()的基本方法是建立成本与产量、销售收入与销量之间的函数关系，通过对这两个函数及其图形的分析，找出平衡点。
- A. 敏感性分析 B. 不确定性分析 C. 概率分析 D. 盈亏平衡分析
32. 详细可行性研究阶段对建设投资估算的精度在()。
- A. $\pm 5\%$ B. $\pm 10\%$ C. $\pm 20\%$ D. $\pm 30\%$
33. 以抵押贷款方式向土地储备机构发放，贷款期限最长不得超过()。
- A. 半年 B. 1年 C. 1年半 D. 2年
34. ()常以每月每平方米为基础计算。
- A. 百分比租金 B. 基础租金 C. 建筑面积租金 D. 使用面积租金
35. 下列公式不正确的一项是()。
- A. 分配（应付）利润=经营利润-（盈余公积金+公益金+未分配利润）
- B. 税后利润=利润总额-所得税
- C. 经营利润=销售（含出租、自营）收入-经营成本-期间费用-销售税金
- D. 利润总额=经营利润+营业外收支净额

二、多项选择题（共15题，每题2分。每题的备选答案中，有2个或2个以上符合题意。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. 房地产直接投资具有()四个方面的特性。
- A. 保险 B. 收益
- C. 保值 D. 增值
- E. 消费
2. 房地产投资的优点有()。
- A. 投资回收期长 B. 相对较高的收益水平
- C. 易于获得金融机构的支持 D. 需要专门的知识和经验
- E. 能抵消通货膨胀的影响
3. 按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，房地产交易包括房地产()。
- A. 买卖 B. 租赁
- C. 抵押 D. 转让
- E. 拍卖
4. 由于房地产商品本身具有区别于其他商品的独特属性，房地产业在国民经济中又具有特殊重要的地位，这就导致了房地产市场具有一系列区别于一般市场的基本特性，具体表现在()等。
- A. 市场供给的特点 B. 市场需求的特点
- C. 市场趋势的特点 D. 市场价格的特点
- E. 市场交易的特点
5. 房地产开发的主要阶段有()。
- A. 可行性研究阶段 B. 投资机会选择与决策分析阶段
- C. 前期工作阶段 D. 建设阶段
- E. 租售阶段
6. 按照相关规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，特殊情况下才允许以协议方式出让。各种出让方式的具体界定是()。
- A. 招标出让国有土地使用权 B. 拍卖出让国有土地使用权
- C. 协议出让国有土地使用权 D. 租赁国有土地使用权
- E. 抵押国有土地使用权

7. 房地产开发项目建筑工程的招标程序包括()。
- A. 申请招标 B. 可行性研究
C. 编制招标文件 D. 编制招标工程标底
E. 确定招标方式, 发布招标公告或邀请投标函
8. 开发项目的期间费用是指企业行政管理部门为组织和管理开发经营活动而发生的()。
- A. 销售费用 B. 维修费用
C. 经营费用 D. 管理费用
E. 财务费用
9. 对一个房地产项目进行风险分析的过程, 可以分为()。
- A. 风险控制 B. 风险辨识
C. 风险评估 D. 风险评价
E. 风险回避
10. 可行性研究的依据有()。
- A. 国家和地区经济建设的方针、政策和长远规划
B. 批准的项目建议书和同等效力的文件
C. 国家批准的城市总体规划、详细规划、交通等市政基础设施等
D. 自然、地理、气象、水文地质、经济、社会等基础资料
E. 城市房屋拆迁补偿办法及安置标准
11. 经济评价中的基础参数包括()。
- A. 融资相关参数 B. 动态评价指标
C. 静态评价指标 D. 收益相关指标
E. 时间类参数
12. 财务评价报表的基本报表有()。
- A. 借款还本付息估算表 B. 现金流量表
C. 资金来源与运用表 D. 损益表
E. 资产负债表
13. 个人住房贷款的风险有()。
- A. 政治风险 B. 操作风险
C. 信用风险 D. 市场风险
E. 利率风险
14. 房地产贷款担保的形式有()。
- A. 保证 B. 抵押
C. 质押 D. 拍卖
E. 协议
15. 零售商业物业的类型有()。
- A. 市级购物中心 B. 地区购物商场
C. 超级市场 D. 居住区商场
E. 邻里服务性商店

三、判断题 (共 15 题, 每题 1 分。请根据判断结果, 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. 投资具有风险性, 即不稳定性。现在投入的价值是确定的, 而未来可能获得的收益是不确定的, 这种收益的不确定性即为投资的风险。 ()
2. 寿命周期长是房地产最重要的一个特性。 ()

3. 当收益是通过其他人分期付款的方式获得时，投资者就面临着最严重的市场供求风险。（ ）
4. 房地产市场可以理解为从事房地产买卖、租赁、抵押、典当等交易的活动场所以及一切交易途径和形式。（ ）
5. 按存量增量细分，通常将房地产市场划分为二级市场：一级市场（土地使用权出让市场）、二级市场（土地转让、新建商品房租售市场）。（ ）
6. 房地产市场存在着一种均衡状态，在这种状态下，租金和价格都不发生变化，价格与重置成本相同，新增量和折旧量相等，房地产资产存量保持不变。（ ）
7. 根据传统房地产周期理论，房地产市场的发展呈现出一种循环的模式。（ ）
8. 出让城市国有土地使用权，出让前应当制定指定性详细规划。（ ）
9. 建设资金已经落实，建设工期不足一年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的 30%，建设工期超过一年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的 50%。（ ）
10. 网络计划是以横道图的形式来表达工程的进度计划，在横道图中可确切地表明各项工作的相互联系和制约关系。（ ）
11. 简单平均法在时间序列比较平稳，即随时间变化各期实际销售量增减变化不大时可以采用，但它既看不出数据的离散程序，也不能反映近、远期数据变化的趋势，因此一般在要求不太高的情况下适用。（ ）
12. 资金等值是指在考虑时间因素的情况下，不同时点发生的绝对值不等的资金可能具有相同的价值。（ ）
13. 经营收入比企业完成的开发工作量（完成投资额）更能反映房地产开发投资项目的真实经济效果。（ ）
14. 临界点分析，是分析计算一个或多个风险因素变化而使房地产项目达到利润为零时的极限值，以风险因素的临界值组合显示房地产项目的风险程度。（ ）
15. 投资机会研究相当粗略，主要依靠笼统的估计而不是依靠详细的分析。该阶段投资估算的精确度为±30%，研究费用一般占总投资 0.2%~0.8%。（ ）

四、计算题（共 2 题，每题 10 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）

1. 某家庭拟购买一套住宅，单价为 3000 元/m²，该家庭月收入为 6000 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多少平方米的住宅？

2. 某房地产开发商拟购置一写字楼用于出租经营，合同价为 1 亿元。开发商自有资金的投入额为 4000 万元，其余投资利用银行贷款，年贷款利率为 5%。还款从获得租金收入的年度开始，15 年内以每年等额偿还本息的方法偿付。开发商经过与其他的投资机会比较，确定该项投资的最低期望收益率为 8%，有关数据如表 1 所示。请根据已知条件完成表 2 和表 3，并用净现值法，分别从全部投资和自有资金投资的角度判断该投资是否满足要求。（不考虑营业税、所得税、土地增值税等所有税费的影响）

表 1	项目现金流量表						单位：万元
时 间	0	1	2~6	7~11	12~19	20	
自有资金	2000	2000					
借 款		6000					
租金收入			1000	1200	1300	1300	
经营费用			200	300	300	300	
转售收入						8000	

表 2

全部投资现金流量表

单位：万元

时 间	0	1	2~6	7~11	12~19	20
现金流入量						
现金流出量						
净现金流量						

表 3

自有资金现金流量表

单位：万元

时 间	0	1	2~6	7~11	12~19	20
现金流入量						
现金流出量						
净现金流量						

参考答案及详解

一、单项选择题

1	B	2	B	3	D	4	A	5	C
6	C	7	B	8	D	9	A	10	B
11	A	12	C	13	A	14	D	15	C
16	B	17	B	18	A	19	D	20	A
21	C	22	B	23	D	24	A	25	C
26	B	27	A	28	B	29	C	30	A
31	D	32	B	33	D	34	B	35	A

〔答案详解〕

1. 答案：B 各异性是指房地产市场上没有两宗完全相同的房地产。由于受区位和周围环境的影响，土地不可能完全相同；两幢建筑物也不可能完全一样，即使是在同一条街道两旁同时建设的两幢采用相同设计形式的建筑物，也会由于其内部附属设备、临街情况、物业管理情况等的差异而有所不同，而这种差异往往最终反映在两宗物业的租金水平和出租率等方面。

2. 答案：B 房地产投资分为直接投资和间接投资两类。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，间接投资者不需直接参与房地产经营管理工作。

3. 答案：D 房地产投资的缺点除了选项 A、B、C 外，还包括需要专门的知识 and 经验。

4. 答案：A 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。

5. 答案：C 房地产周期循环是指房地产业活动或其投入与产出有相当的波动现象，且此现象重复发生。

6. 答案：C 自然周期的第三阶段始于供求转折点，此时由于房地产空置率低于合理空置率，所以看起来市场情况还不错。此时，供给增长速度高于需求增长速度，空置率回升并逐渐接近合理空置率水平。

7. 答案：B 房地产泡沫是指由于房地产投机引起的房地产市场价格与使用价值严重背离，脱离了实际使用者支撑而持续上涨的过程及状态。房地产泡沫是一种价格现象，是房地产行业内外因素，特别是投机性因素作用的结果。

8. 答案：D 房地产市场中的过度开发有时也称为房地产“过热”，是指当市场上的需求增长赶不上新增供给增长的速度时，所出现的空置率上升、物业价格和租金下降的情况。

9. 答案：A 所谓投资机会选择，主要包括投资机会寻找和筛选两个步骤。在机会寻找过程中，开发商首先要选择开发项目所处的城市或地区，然后根据自己对该地房地产市场供求关系的认识，寻找投资的可能性，亦即我们通常所说的“看地”。在紧接的机会筛选的过程中，开发商就将其投资设想落实到一块具体的地块上，进一步分析其客观条件是否具备，通过与土地当前的所有者或使用者、潜在的租客或买家、自己的合作伙伴以及专业人士接触，提出一个初步的方案，如认为可行，就可以草签购买土地使用权或有关合作的意向书。

10. 答案: B 土地收购储备,是指城市政府通过设立的专责机构,统一负责行政区域内土地整理、征用、收购、收回、置换、储备、一级开发以及土地交易等活动的一种工作制度。该制度的建立,旨在规范土地供应市场,提高政府调控土地市场和房地产市场供给数量和价格的有效性,确保政府在土地开发利用过程中的所有者权益。

11. 答案: A 公开招标通常适用于工程项目规模较大、建设周期较长、技术复杂的开发项目建设。此时开发商不易掌握其造价和控制工期,因而可以通过公开招标方式,从中选择提供合理标价和较短工期的承包商作为承包单位。

12. 答案: C 横道图法是用直线线条在时间坐标上表示出单项工程进度的方法。由于横道图制作简便,明了易懂,因而在我国各行各业进度管理中普遍采用。对于一些并不十分复杂的建筑工程。采用这种图表是比较合适的。

13. 答案: A 工程成本控制是监督成本费用、降低工程造价的重要手段。房地产开发商的利润来自于租售收入和总开发成本的差值,而工程成本又是总开发成本的主要组成部分,所以降低工程成本就能增加开发商利润。

14. 答案: D 工程项目的竣工验收是建设过程的最后一个程序,是全面检验设计和施工质量,考核工程造价的重要环节。通过竣工验收,质量合格的建筑物即可投入使用,出租或出售给客户,令房地产开发商回收投资。

15. 答案: C 开发商应当自建设工程竣工验收合格之日起 15 日内,将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。

16. 答案: B 竣工结算是反映项目实际造价的技术经济文件,是开发商进行经济核算的重要依据。工程竣工验收报告经开发商认可后,承包商应向开发商递交竣工结算报告及完整的结算资料,双方按照协议书约定的合同价款及专用条款约定的合同价款调整内容,进行工程竣工结算。

17. 答案: B 目标定价法,指根据估计的总销售收入和估计的销售量来制定价格的一种方法。目标定价法要使用损益平衡图这一概念。损益平衡图描述了在不同的销售水平上预期的总成本和总收入。

18. 答案: A 试探性调查,即通过收集初步的数据提示问题的真正性质,从而提出一些推测和新想法,如在中国实行福利性分房的政策下,愿意自己购买商品房的家庭有多少。

19. 答案: D 市场需求预测,就是要估算出一个地区对某种产品的潜在需求数量。市场潜在需求数量,是在特定时期内,在既定行业市场营销努力水平与既定环境条件下,行业的所有企业所能获得的最大销售量。

20. 答案: A 购买者意图调查法就是通过直接询问消费者在某一时期需要哪些商品及其数量来进行分析的方法。例如,就有关居民家庭最近是否有购买住宅的意图所作的调查。

21. 答案: C 移动平均法虽然考虑了销售量增减的趋势,但却没有考虑到各期资料的重要性的不同。加权移动平均法就是在计算平均数时,再考虑每期资料的重要性。具体说,就是把每期资料的重要性用一个权数来代表,然后求出每期资料与对应的权数乘积之和。

22. 答案: B 细分市场是市场上规模较大的、易于识别的顾客群体。随着卖方不断使用更为精确的特征来划分市场,为了追求一组更为狭窄的特定消费群体的利益,“市场影响管理”中引入了“弥隙市场”的概念。

23. 答案: D 开发产品成本是指房地产开发项目建成时,按照国家有关财务和会计制度,转入房地产产品的开发建设投资。当房地产开发项目有多种产品时,可以通过开发建设投资的合理分摊,分别估算每种产品的产品成本。

24. 答案: A 动态投资回收期(P_b),是指当考虑现金流折现时,项目以净收益抵偿全部投资所需的时间,是反映开发项目投资回收能力的重要指标。对房地产投资项目来说,动态投资回收期

自投资起始点算起，累计净现值等于零或出现正值的年份即为投资回收终止年份。

25. 答案：C $\left(1 + \frac{6\%}{12}\right)^{12} - 1 = 6.16\%$

26. 答案：B A、C、D项分别为 $\frac{i}{(1+i)^n - 1}$ 、 $\frac{1}{i} \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i} - \frac{n}{(1+i)^n} \right]$ 、 $\frac{A_1}{i-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+i} \right)^n \right]$

27. 答案：A 根据公式： $F = P(1+i)^n$ ，依题意代入数值即得： $500 \times (1+10\%)^2 = 605$ （元）。

28. 答案：B 投资利润率是指项目经营期内一个正常年份的年利润总额或项目经营期内年平均利润总额与项目总投资的比率，它是考察项目单位投资盈利能力的静态指标。

29. 答案：C 利息备付率表示使用项目利润偿付利息的保障倍数。对于一般房地产投资项目，该指标值应该大于2。否则，表示项目付息能力保障程度不足。对于出租经营或自营的房地产投资项目，该指标的计算非常重要。

30. 答案：A 购买价格是房地产置业投资项目的初始资本投资数额，其高低变化在很大程度上影响着房地产置业投资经营的绩效。高估或低估初始购买价格，会使经济评价指标偏低或偏高，可能导致投资者失去投资机会或承担过多的投资风险。

31. 答案：D 盈亏平衡分析的基本方法是建立成本与产量、销售收入与销量之间的函数关系，通过对这两个函数及其图形的分析，找出平衡点。盈亏平衡分析有线性盈亏平衡分析和非线性盈亏平衡分析。

32. 答案：B 详细可行性研究阶段对建设投资估算的精度在 $\pm 10\%$ ，所需费用，小型项目约占投资的 $1.0\% \sim 3.0\%$ ，大型复杂的工程约占 $0.2\% \sim 1.0\%$ 。

33. 答案：D 以抵押贷款方式向土地储备机构发放，贷款额度不得超过所收购土地评估价值的 70% ，贷款期限最长不得超过2年。

34. 答案：B 基础租金又称最低租金，常以每月每平方米为基础计算。基础租金是业主获取的、与租户经营业绩（营业额）不相关的一个最低收入。

35. 答案：A 分配（应付）利润 = 税后利润 - 盈余公积金 - 公益金 - 未分配利润。

二、多项选择题

1	BCDE	2	BCE	3	ABC	4	ABDE	5	BCDE
6	ABC	7	ACD	8	CDE	9	BCD	10	ABCD
11	ADE	12	BCDE	13	BCD	14	ABC	15	ABDE

〔答案详解〕

1. 答案：BCDE 房地产投资是许多人梦寐以求的。世界上90%的百万富翁是由于拥有房地产，且房地产直接投资具有收益、保值、增值和消费四个方面的特性，所以相对来讲房地产是最理想的投资工具之一。

2. 答案：BCE A、D两项属于房地产投资的缺点。

3. 答案：ABC 按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，房地产交易包括房地产买卖、房地产租赁和房地产抵押。由于同一时期、同一地域范围内某种特定类型房地产的不同交易形式，均有其明显的特殊性，因此依不同房地产交易形式对市场进行划分也就成为必然。

4. 答案：ABDE A、B、D、E项是房地产市场的主要特征，但对于某一国家或地区的房地产市场，还要受其社会经济环境的影响，尤其是受到社会体制的规定。如不同的社会体制形成了不同的土地所有制，我国的土地出让制度导致了我国房地产市场的一些独特性。

5. 答案: BCDE 房地产开发可以划分为四个阶段, 即投资机会选择与决策分析阶段、前期工作阶段、建设阶段和租售阶段。当然, 房地产开发的阶段划分并不是一成不变的, 某些情况下各阶段的工作可能要交替进行。

6. 答案: ABC 除了选项 A、B、C 外, 还有挂牌出让国有土地使用权。

7. 答案: ACD 除了选项 A、C、D 外, 房地产开发项目建筑工程招标程序还有: 投标人资格审查; 招标工程交底及答疑; 开标、评标和决标; 签订合同。

8. 答案: CDE 开发项目的期间费用是指企业行政管理部门为组织和管理开发经营活动而发生的经营费用、管理费用和财务费用。房地产开发项目用于销售时, 期间费用计入开发建设投资中的管理、财务和销售费用, 不另行计算; 房地产开发项目用于出租或自营时, 开发期的期间费用计入开发建设投资, 经营期的期间费用计为运营费用; 房地产置业投资项目的期间费用计为运营费用。

9. 答案: BCD 对一个房地产项目进行风险分析的过程, 可以分为三个阶段: 风险辨识、风险估计、风险评价。

10. 答案: ABCD 除了选项 A、B、C、D 外, 可行性研究的依据还有:

(1) 有关工程技术方面的标准、规范、指标、要求等资料;

(2) 国家所规定的经济参数和指标;

(3) 开发项目备选方案的土地利用条件、规划设计条件以及备选规划设计方案。

11. 答案: ADE 经济评价的基础参数除了选项 A、D、E 外, 还有评价标准类指标。

12. 答案: BCDE 借款还本付息估算表属于财务报表的辅助报表。

13. 答案: BCD 个人住房贷款的风险, 主要表现为操作风险、信用风险、市场风险、管理风险和法律风险。

14. 答案: ABC 房地产贷款担保通常有三种形式: 保证、抵押、质押。

15. 答案: ABDE 零售商业物业通常有五种类型, 除了选项 A、B、D、E 外, 还有特色商店。

三、判断题

1	√	2	×	3	×	4	√	5	×
6	√	7	×	8	×	9	×	10	×
11	√	12	√	13	√	14	×	15	√

〔答案详解〕

1. 答案: √

2. 答案: × 位置固定性或不可移动性, 是房地产最重要的一个特性。

3. 答案: × 由于所有的投资均要求有一定的时间周期, 尤其是房地产投资周期较长, 所以只要存在通货膨胀因素, 投资者就要面临通货膨胀风险。当收益是通过其他人分期付款的方式获得时, 投资者就面临着最严重的购买力风险。

4. 答案: √

5. 答案: × 按存量增量细分, 通常将房地产市场划分为三级市场: 一级市场 (土地使用权出让市场)、二级市场 (土地转让、新建商品房租售市场)、三级市场 (存量房地产交易市场)。

6. 答案: √

7. 答案: × 根据传统房地产周期理论, 房地产市场的发展呈现出一种自我修正的模式。在每一个运行周期中, 均经过扩张、缓慢、萧条、调节、复苏和再次扩张的过程。

8. 答案: × 出让城市国有土地使用权, 出让前应当制定控制性详细规划。出让的地块, 必

须具有城市规划行政主管部门提出的规划设计条件及附图。

9. 答案: × 建设资金已经落实, 建设工期不足一年的, 到位资金原则上不得少于工程合同价的 50%, 建设工期超过一年的, 到位资金原则上不得少于工程合同价的 30%。

10. 答案: × 网络计划是以网络图的形式来表达工程的进度计划, 在网络图中可确切地表明各项工作的相互联系和制约关系; 其次是可以计算出工程各项工作的最早和最晚开始时间, 从而可以找出关键工作和关键线路。

11. 答案: ✓

12. 答案: ✓

13. 答案: ✓

14. 答案: × 临界点分析, 是分析计算一个或多个风险因素变化而使房地产项目达到允许的最低经济效益指标的极限值, 以风险因素的临界值组合显示房地产项目的风险程度。本题叙述的是保本点分析。

15. 答案: ✓

四、计算题

1. 答案: 第一种解法:

(1) 设该家庭每月能支付的房款为 A :

$$A = 6000 \times 30\% = 1800 \text{ (元)}$$

(2) $n = 15 \times 12 = 180$ (月)

$$i = 6\% / 12 = 0.5\%$$

(3) 设该家庭能承受的抵押贷款额为 P :

$$P = A / i [1 - 1 / (1 + i)^n] = 1800 / 0.5\% [1 - 1 / (1 + 0.5\%)^{180}] = 213306 \text{ (元)}$$

(4) 设该家庭能承受的购房总价值为 V :

$$V = 213306 / 80\% = 266633 \text{ (元)}$$

(5) 设对该家庭比较合适的房型面积为 S :

$$S = 266633 / 3000 = 88.88 \text{ (m}^2\text{)}$$

第二种解法:

设可购买的面积为 X (或 S):

总房价为 $3000X$ (元)

月还款额: $6000 \times 30\% = 1800$ (元)

$$n = 15 \times 12 = 180 \text{ (月)}$$

$$i = 6\% / 12 = 0.5\%$$

$$P = A / i [1 - 1 / (1 + i)^n]$$

抵押贷款价值比例为 80%, $P = 3000X \times 80\% = 2400X$ (元)

$$2400X = 1800 / 0.5\% [1 - 1 / (1 + 0.5\%)^{180}]$$

$$X = 88.88 \text{ (m}^2\text{)}$$

第三种解法: 直接采用综合性公式计算

$$S = \{A / i [1 - 1 / (1 + i)^n] / M\} / C$$

$$= \{6000 \times 30\% / 0.5\% [1 - 1 / (1 + 0.5\%)^{180}] / 80\%\} / 3000$$

$$= 88.88 \text{ (m}^2\text{)}$$

说明: M ——抵押贷款价值比例: 80%;

C ——房屋单价: 3000 元/ m^2 。

也可以用其他符号表示, 只要概念清楚即可。

2. 答案: (1) 填表 2、表 3 得出表 4、表 5;

表 4

全部投资现金流量表

单位: 万元

时 间	0	1	2~6	7~11	12~19	20
现金流入量			1000	1200	1300	9300
现金流出量	2000	8000	200	300	300	300
净现金流量	-2000	-8000	800	900	1000	9000

表 5

自有资金现金流量表

单位: 万元

时 间	0	1	2~6	7~11	12~16	17~19	20
现金流入量		6000	1000	1200	1300	1300	9300
现金流出量	2000	8000	778.05	878.05	878.05	300	300
净现金流量	-2000	-2000	221.95	321.95	421.95	1000	9000

或者

表 6

自有资金现金流量表

时 间	0	1	2~6	7~11	12~16	17~19	20
现金流入量			1000	1200	1300	1300	9300
现金流出量	2000	2000	778.05	878.05	878.05	300	300
净现金流量	-2000	-2000	221.95	321.95	412.95	1000	9000

(2) 净现值的计算公式:

$$FNPV = \sum_{t=0}^{20} (CI - CO)_t (1+i)^t$$

(3) 计算贷款的年还本付息额:

$$\begin{aligned} A &= \frac{Pi}{1 - 1/(1+i)^n} \\ &= \frac{6000 \times 5\%}{1 - 1/(1+5\%)^{15}} \\ &= 578.05 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(4) 计算项目的全部投资经济效果:

$$\begin{aligned} FNPV_1 &= -2000 - \frac{8000}{1+8\%} + \frac{800}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^5} \right] \cdot \frac{1}{1+8\%} + \frac{900}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^5} \right] \cdot \frac{1}{(1+8\%)^6} \\ &\quad + \frac{1000}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^8} \right] \cdot \frac{1}{(1+8\%)^{11}} + \frac{9000}{(1+8\%)^{20}} \\ &= 210.21 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

因为 $FNPV_1 > 0$, 所以可以满足全部投资的经济效果评价要求。

(5) 计算项目的自有资金经济效果:

方法 1:

$$\begin{aligned} FNPV_2 &= -2000 - \frac{2000}{1+8\%} + \frac{221.95}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^5} \right] \cdot \frac{1}{1+8\%} + \frac{321.95}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^5} \right] \cdot \frac{1}{(1+8\%)^6} \\ &\quad + \frac{421.95}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^5} \right] \cdot \frac{1}{(1+8\%)^{11}} + \frac{1000}{8\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^3} \right] \cdot \frac{1}{(1+8\%)^{16}} + \frac{9000}{(1+8\%)^{20}} \\ &= 1184.46 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

方法 2:

$$FNPV_2 = FNPV_1 + \frac{6000}{1+8\%} - \frac{578.05}{8\%} \cdot \left[1 - \frac{1}{(1+8\%)^{15}} \right] \cdot \frac{1}{1+8\%} = 1184.46 \text{ (万元)}$$

因为 $FNPV_2 > 0$, 所以可以满足自有资金的经济效果评价要求。