

2012 全国房地产估价师
执业资格考试用书



机工建筑考试

房地产开发 经营与管理

考点精析及模拟题库

● 史贵镇 主编

2011年真题 + **2**套模拟

✓ 名师指导 权威解读

✓ 实战练习 快速提高



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

第6版

史贵镇 主编
刘春利 张欣 副主编

机械工业出版社

本书是根据房地产估价师执业资格考试的考试大纲与教材编写的考试辅导用书。编著者为环球职业教育在线房地产估价师课程的一线辅导教师。本书对考试要点进行了提炼、总结,并配有近年来考试真题精析及强化训练题库,可帮助广大考生有针对性地复习备考,提高应试能力。

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. — 6版. — 北京:机械工业出版社,2012.4

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-111-38200-3

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

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第083334号

机械工业出版社

策划编辑:范秋涛 责任编辑:范秋涛

责任印制:杨 曦

北京中兴印刷有限公司印刷

2012年5月第6版第1次印刷

184mm×260mm·15印张·385千字

标准书号:ISBN 978-7-111-38200-3

定价:46.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
电话服务 网络服务

社服务中心:(010)88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010)68326294

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010)88379649

读者购书热线:(010)88379203

封面无防伪标均为盗版

编写人员名单

主 编	史贵镇			
副主编	刘春利	张 欣		
参 编	李云省	左志敏	李少青	李少云
	梁桂强	林海滨	刘建格	贾彦芳
	李 思	孙 丽	李少锋	冯彦敏
	李 楠	刘福珍	张书波	史贵芝
	张忠祥	郎桂玲	杨秀英	李士敬
	阎秀珍	宋翠婷	吕宏杰	郑 兰
	牛宝坡	李 涛	常 青	周国民
	刘石宝	刘 文	周 明	孙可欣
	刘会涛	张延锋		

前 言

一、对本科目考试的分析

全国房地产估价师首次考试是1995年10月,至今已考了15次(其中1997年和2000年停考)。从2002年开始,实行成绩两年滚动有效。据全国房地产估价师和房地产经纪人学会统计,截止到2006年,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 科目		1995	1996	1998	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
四科全部通过人数		2898	4120	3536	3455	3580	2797	5973	1543	3217	3128	1612	933	1775	2516	2221
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	2178	518	2560	1893	3914
	房地产开发经营与管理						6113	4903	6346	4337	2946	3018	1042	1228	1624	2810
	房地产估价理论与方法						5474	10050	4121	3126	2796	2407	3170	2281	1452	1880
	房地产估价案例与分析						5658	5815	138	1430	1287	517	618	1047	1425	502

注:1. 1993年和1994年的房地产估价师是通过认定方式产生的,分别认定了140名和206名房地产估价师,自1995年起实行全国统一考试方式产生。

2. 自2002年起,实行考试成绩两年滚动有效制,即自当年起,考生在连续两个考试年中通过全部四科考试的,即可取得房地产估价师资格证书。

3. 据中国房地产估价师与房地产经纪人学会统计,1995年9月16~17日首次举行了全国房地产估价师执业资格考试,全国共有16023人报名参加考试,其中2898人通过考试,产生了我国首批经考试取得执业资格的房地产估价师。

《房地产开发经营与管理》相比《房地产估价案例与分析》要容易些,但要难于《房地产估价理论与方法》,从历年考试通过率中能明显看出这一点,尤其是近两年的考试,本科难度明显加大,究其原因,主要有以下两点:

(1) 明显增大了计算量、计算难度和复杂程度。不仅在最后一道大计算题(20分)中加大了计算量,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、2008年、2009年考试中,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)之全,是历年考试所罕见的。这就要求广大考生一要具有一定的财会知识和较强的数学计算能力,要重点掌握计算题思路、模式、套路的学习,并且一定要熟练操作,突出一个“快”字,只有快了才能在

有限的时间内完成计算和演算过程；二要能够熟练使用多功能计算器。主要是 X^Y 、倒数、累加、累减、方差、标准方差、对数、等比数列、等差数列前 n 项求和公式的计算操作等。

(2) 需要记忆的内容更多。这几年考试内容有向难、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概率较高，为避免被猜中出题范围，出题者有意出新、出奇、出偏、出难。

二、主编简介

史贵镇，1995年获得全国房地产估价师执业资格，拥有高级经济师、工程师等多个资格证书，北京航空航天大学公共管理硕士学位（MPA）。他有10多年的一线房地产估价从业经历，同时也具有多年房地产行业管理经验，在房地产估价领域、房地产法律法规、房地产市场管理、产权管理等方面实践经验丰富，对实际估价中的技术问题有独到的见解。

2004年6月起，史贵镇任环球职业教育在线（www.edu24ol.com）房地产估价师《房地产开发经营与管理》、《房地产估价案例与分析》课程主讲老师，2008年起兼任房地产估价师《房地产估价理论与方法》及房地产经纪人《房地产经纪实务》课程主讲老师。几年来，学员遍及全国，各地学员评价良好。

史贵镇应邀参加了2003年、2005年、2006年全国房地产估价师考试阅卷工作。

2006年年底至2007年年初，应柴强博士邀请，史贵镇为2007年版《房地产估价理论与方法》教材提出的修改意见，多处被吸收采纳。

2005年6月，史贵镇主编了《房地产估价案例与分析考前突破》，由中国建筑工业出版社出版。2006年6月、2009年6月，主编了《房地产估价案例与分析考前突破》、《房地产开发经营与管理考前突破》，由中国建筑工业出版社出版。

2007年7月、2009年4月，史贵镇主编了《房地产估价案例与分析考点精析及模拟题库》、《房地产开发经营与管理考点精析及模拟题库》、《房地产估价理论与方法考点精析及模拟题库》，并与黑敬祥合作，编写了《全国房地产估价师执业资格考试仿真题库及历年试题精析》，由机械工业出版社出版。

2009年6月19日，史贵镇做客搜狐，为广大考生应对2009年房地产估价师考试提供考前辅导。

2009年6月22日至6月26日，史贵镇应邀在北京参加了全国一级房地产估价机构报告评审会。

2009年年底至2010年年初，应柴强博士邀请，史贵镇为2010年版《房地产估价理论与方法》教材修订提出了修改意见。

三、本书亮点

亮点之一：应试指导

根据十几年的估价实践和考前辅导的培训经验，编者在每章开端提炼出若干个本章考点、焦点，并对本章疑难问题进行解析。其中对疑难问题进行解析是编者在考前辅导时，针对考生在学习过程中反映的典型问题和易混淆知识点的解答和剖析。

亮点之二：历年考题精析

第一篇的每一章均有“历年考题精析”。它包含两部分内容：一是“本章历年考题所占分值比例”。此部分是编者对本章内容在2004~2011年本科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“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，帮助考生掌握考题的变化，及本章重要考点的分布，其中不少考点是在历年考试中反复出现的。

亮点之三：强化训练题库

第一篇的每一章均有强化训练题库。所有强化练习题都与考试题型完全相同，在突出重点、难点的同时，力求通过强化训练题库的练习，帮助考生在掌握教材基本知识、基本理论方面收到事半功倍的效果。

亮点之四：两套模拟试题

据学员反馈和统计数据表明，多做模拟试题并认真进行总结分析、举一反三的学员，其考试通过率普遍高于不重视模拟试题练习的学员，这也是本科学习和应试的一条成功经验。编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，设计了两套模拟试题，让考生在实战环境中迅速提高应试水平和能力，这是本书的又一亮点和特色。

亮点之五：附 2011 年考试真题

本书后附 2011 年考试真题及参考答案。

天道酬勤。希望本书能给广大考生助一臂之力，衷心祝愿大家在金秋十月收获成功的喜悦和甜蜜！

由于编者水平有限，虽然想尽力做得更好，但书中错误和疏漏之处在所难免，恳请广大考生及业内专家、学者批评指正。（史贵镇的联系方式：laoqiang1970@163.com）

目 录

前言

第一篇 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	第五章 现金流量与资金时间价值	75
一、应试指导	1	一、应试指导	75
二、历年考题精析	4	二、计算公式汇总	77
三、强化训练题库	11	三、历年考题精析	79
四、强化训练题库答案及解析	19	四、强化训练题库	87
第二章 房地产市场与市场运行	22	五、强化训练题库答案及解析	91
一、应试指导	22	第六章 经济评价指标与方法	95
二、历年考题精析	25	一、应试指导	95
三、强化训练题库	33	二、历年考题精析	99
四、强化训练题库答案及解析	41	三、强化训练题库	119
第三章 房地产开发程序与管理	44	四、强化训练题库答案及解析	124
一、应试指导	44	第七章 风险分析与决策	131
二、历年考题精析	46	一、应试指导	131
三、强化训练题库	50	二、历年考题精析	133
四、强化训练题库答案及解析	57	三、强化训练题库	140
第四章 房地产市场调查与分析	60	四、强化训练题库答案及解析	146
一、应试指导	60	第八章 房地产开发项目可行性研究	148
二、计算公式汇总	61	一、应试指导	148
三、历年考题精析	62	二、历年考题精析	149
四、强化训练题库	66	三、强化训练题库	155
		四、强化训练题库答案及解析	163

第九章 房地产金融与项目融资	165	四、强化训练题库答案及解析	195
一、应试指导	165	第二篇 模拟试题及真题	
二、历年考题精析	167	模拟试题一	198
三、强化训练题库	172	参考答案及解析	204
四、强化训练题库答案及解析	180	模拟试题二	208
第十章 物业资产管理	183	参考答案及解析	214
一、应试指导	183	2011 年房地产开发经营与管理真题 ...	218
二、历年考题精析	185	参考答案及解析	224
三、强化训练题库	189		

第一篇 考点精析及强化训练题库

本篇共分十章，其中需要重点掌握的是：第五章现金流量与资金时间价值（本章是历年考试中计算题集中出题的地方，也是为第六章、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（重中之重，是历年考题分值最重的章节），据 2004 ~ 2011 年考试数据统计，这两章分别占考试总分值的 12%、27%，合计占 40% 左右；需要熟悉的内容是：第一章房地产投资与投资风险，第二章房地产市场与市场运行，这两章合计占 20% 左右的分值；需要了解的内容是：第三章房地产开发程序与管理，第四章房地产市场调查与分析，第七章风险分析与决策，第八章房地产开发项目可行性研究，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、次重点和非重点的划分情况。但从历年考题分析，随着每年考试重点区域不断被覆盖和命中，出题人的出题面越来越宽、出题角度越来越广、冷僻边角的内容越来越多，反映了出题者避免被猜中出题范围的心理诉求。尤其是 2008 年考试，广大考生普遍反映出题偏难、冷僻。因此，笔者建议广大考生在学习时，不要拘泥于大纲及参考书中所介绍的重点范围，应全面系统地学习，根本一条就是多读、多看、多思，认真细致、老老实实地把教材吃透吃深，做到举一反三、触类旁通，真正做到以不变应万变。

第一章 房地产投资与投资风险

一、应试指导

（一）历年考试焦点

本章内容概念比较多，有 4 个必考考点，涉及两个简单计算。

1. 投资的分类有 4 种：短期投资和长期投资、直接投资和间接投资、金融投资和实物投资、生产性投资和非生产性投资。其中短期投资的优点是 2010 年考点。

2. 房地产投资的分类所包括的 3 种类型是历年考试重点。其中：按经济活动类型划分包括土地开发投资、房地产开发投资和房地产经营投资，是 2011 年考点；按物业类型划分更是频频出现，是 2008 年、2010 年、2011 年考点。

3. 房地产投资的特性具有的 8 大特点是本章最重要的考点之一，可以说是每年必考内容。其中，适于进行长期投资的房地产投资特性在 2003 年、2008 年、2009 年、2011 年以单选题、多选题的形式出现；房地产投资存在效益外溢和转移的特性在 2009 年、2005 年和 2003 年都以单选题的形式出现；经济寿命和自然寿命的区别，出现在 2003 年和 2009 年考试中。

4. 房地产直接投资包括房地产开发投资和房地产置业投资。是本章最重要的考点之一，也是

每年必考内容。房地产开发投资属于中短期投资，形成的供给是房地产市场上的增量供给，这句话是2008年和2011年考点；关于房地产置业投资是面向已具备了使用条件或正在使用中的房地产，投资对象可以是市场上存量房地产，可以是将购入的房地产用于自身居住或生产经营，也可以是将购入的房地产出租给最终使用者。置业投资的特点有：买房—经营、买房—出租—转售和买房—出租。

5. 房地产间接投资中的房地产投资信托基金是本章最重要的考点之一，也是每年必考内容。2004年、2005年、2006年、2007年、2009年分别以单选、多选、判断的题型出现。

6. 房地产投资的利弊是2006年、2008年考点。

7. 房地产投资风险大小的判断。一般来说，标准差越小，各种可能的收益分布就集中，投资风险也就越小；反之，标准差越大，各种可能的收益就越分散，风险就越大。对于房地产投资可通过标准差或标准差与期望值之比（即标准差系数）来判断风险的大小：当期望值相等时，标准差越小，风险越小；当期望值不相等时，应计算标准差与期望值之比，比值越小，风险则越小。标准

差的计算公式为： $\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{k=1}^n (X_k - \bar{X})^2}$ 。本考点在2005年和2009年几乎为同一道题，只是数值不同而已。想进一步了解的，请阅读教材第七章中“概率分析中的期望值法”。

8. 房地产投资的系统风险（8个）和个别风险（6个），是本章最重要的考点之一，也是每年必考内容。以单选、多选、判断的题型出现，有时还会考对概念的理解。应试提示：死记个别风险，其他的是系统风险。

9. 风险与投资组合是本章最重要的考点之一，也是每年必考内容。投资者可以将个别风险因素减少甚至完全抵消，但系统风险因素仍然存在。市场风险系数及预期投资收益率的计算要记住以下公式：资产的预期收益率（折现率）= 无风险资产收益率 + 系统性市场风险系数 × （市场的整体平均收益率 - 无风险资产收益率），无风险资产收益率一般采用国债的收益率或银行存款利率，一般不用贷款利率。给出某资产系统性市场风险系数计算公式：

$$\text{系统性市场风险系数} = \frac{\text{资产的预期收益率} - \text{无风险资产收益率}}{\text{市场整体平均收益率} - \text{无风险资产收益率}}$$

（二）疑难问题解析

1. 问：租金调整所可能引起的法律纠纷属于哪种风险？

答：属于未来运营费用风险。

2. 问：投资的特性与房地产投资特点有什么区别？

答：投资的特性有4个：投资有目的性、投资有时间性、投资有收益性、投资有风险性。而房地产投资的特点有8个：区位选择异常重要、适于进行长期投资、需要适时的更新改造投资、投资价值难以判断因而易产生资本价值风险、变现性差、易受政策影响、依赖专业管理、存在效益外溢和转移。投资的特性是从相对宏观层面上说的，是共性的，房地产投资的特点是针对房地产这类投资对象而言的，是相对微观层面的，是有个性的。

3. 问：收益现金流风险与资本价值风险有什么不同？

答：收益现金流风险与资本价值风险的区别：收益现金流风险是指项目未来市场收益水平达不到预期目标的风险；资本价值风险是指项目资本价值由于项目未来预期收益、运营费用以及收益率的变化，使预期资本价值低于现实资本价值的风险。

4. 问：投资类型与房地产投资类型有区别吗？

答：投资可分为短期投资和长期投资、直接投资和间接投资、金融投资和实物投资、生产性投

资和非生产性投资四种类型。此外,投资还可按照国内投资和国际投资等多种方式分类。

房地产投资除可按投资的分类标准进行分类外,还可按投资主体、经济活动类型和物业类型分类;另外,房地产投资还可按投资形式分为直接投资和间接投资两类。直接投资是指投资者直接参与房地产开发或购买的过程,可分为房地产开发投资和房地产置业投资,房地产开发投资可进一步细分为商品房建设投资和土地开发投资两种;间接投资是指资金投入与房地产相关的权益或证券市场的行为,间接投资者不需要直接参与房地产开发经营与管理工作,一般包括投资房地产企业股票或债券、投资房地产投资信托基金、购买住房抵押支持证券三种。

5. 问:房地产的特点和房地产投资的特点有什么区别?

答:房地产具有不可移动性、寿命周期长、异质性和弱流动性等特点,而房地产投资具有以下8个特点:区位选择异常重要、适于进行长期投资(可简单理解为长期性,下同)、需要适时的更新改造投资(适应性)、投资价值难以判断因而易产生资本价值风险(投资价值不确定性)、变现性差、易受政策影响(政策影响性)、依赖专业管理(专业管理依赖性)、存在效益外溢和转移(相互影响性)。

房地产投资特点是由于房地产特点所决定的,比如:正是由于房地产具有不可移动性,房地产投资才具有区位选择异常重要性和相互影响性,异质性决定投资价值不确定性,弱流动性决定变现性差,寿命周期长决定长期性等。

6. 问:房地产开发投资与房地产置业投资有什么异同?

答: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、增值和消费四个方面的利益。

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,这时的房地产开发投资通常属于中短期投资,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种:①自用,即自营或消费,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;②出租,获取长期收益;③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。从某种意义上讲,这种行为也属于房地产置业投资。

7. 问:时间风险与持有期风险的区别?

答: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使风险降到最低限度。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。

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

8. 问:“由于通货膨胀风险直接降低投资的实际收益率,房地产投资者非常重视此风险因素的

影响,并通过适当调整其要求的最低收益率来降低该风险对实际收益率影响的程度。但房地产投资的保值性,又使投资者要求的最低收益率并不是通货膨胀率与行业基准折现率的直接相加。”这句话如何理解?

答:这句话是考虑通货膨胀风险正反两个方面的情况。一是考虑通货膨胀风险,要上调要求的最低收益率,二是出于对房地产投资保值的考虑,投资者要求的最低收益率可能会低于通货膨胀率与行业基准折现率之和。

9. 问:开发投资与开发成本是否是一个概念?

答:开发投资的内涵更丰富,开发投资在销售情形下可视同于开发成本。

10. 问:某投资项目的预期收益率与市场平均收益率的变化幅度相同,则该项目的系统性市场风险系数为1。(2008年试题)为什么答案是错误?请举例说明。

答:当资产的预期收益率=市场的整体平均收益率时,市场风险系数=1,也就是说,项目的系统性市场风险系数为1是投资项目的预期收益率与市场平均收益率的变化幅度相同的充分条件而不是必要条件。

二、历年考题精析

本章内容在历年考题中所占分值比例

题 型	分 值							
	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
单项选择题	3	4	4	4	4	4	4	3
多项选择题	2	6	4	2	2	2	2	2
判断题	4	1	2	2	2	2	2	1
计算题								
合 计	9	11	10	8	8	8	8	6

(一) 单项选择题

1. 房地产投资适合作为一种长期投资。关于其原因分析,错误的是()。(2011年试题)

- A. 土地不会毁损
- B. 地上建筑物有耐久性
- C. 变现性差
- D. 土地使用权年限较长

答案: C

2. 房地产开发投资形成的供给是房地产市场上的()。(2011年试题)

- A. 增量供给
- B. 存量供给
- C. 潜在供给
- D. 总量供给

答案: A

3. 一般来说,与长期投资相比,短期投资()。(2010年试题)

- A. 风险较大
- B. 收益率较高
- C. 流动性较好
- D. 投资回收期较长

答案: C (见教材 P1)

解析: 短期投资资金周转快,流动性好,风险相对较小,但收益率也较低。

4. 土地一般不会毁损,地上建筑物及其附属物具有很好的耐久性,这表明房地产投资非常适

合作作为一种 ()。(2008 年试题)

- A. 长期投资
- B. 短期投资
- C. 风险投资
- D. 金融投资

答案: A (见教材 P7)

5. 当房地产开发商将建成后的物业用于出租或 () 时, 短期开发投资就转变成了长期置业投资。(2007 年试题)

- A. 出售
- B. 抵押
- C. 转让
- D. 经营

答案: D (见教材 P10)

6. 同区域、同类型、同档次的不同房地产的市场价值不同, 主要是因为房地产市场具有 ()。(2010 年试题)

- A. 保值性
- B. 增值性
- C. 异质性
- D. 弱流动性

答案: C (见教材 P8)

解析: 异质性是房地产的特性, 不是房地产市场的特性, 更不是房地产投资的特性。此题出得不严谨。

7. 下列房地产投资方式中, 属于直接投资形式的是 ()。(2010 年试题)

- A. 购买房地产股票
- B. 购买商铺
- C. 购买房地产债券
- D. 购买住房抵押支持证券

答案: B (见教材 P11)

8. 关于投资组合理论的说法, 正确的是 ()。(2010 年试题)

- A. 投资者应选择毫无风险的投资组合
- B. 投资者应选择投资项目间有一个正协方差的投资组合
- C. 投资者可以将系统风险因素减少甚至完全抵消
- D. 投资者可以将个别风险因素减少甚至完全抵消

答案: D (见教材 P23、P25)

解析: A 选项, 投资组合可以降低投资风险。B 选项, 投资者要到达理想效果的前提条件是各投资项目间有一个负协方差。最理想的是一个绝对的负协方差, 但这个条件很难达到。C 选项, 投资者可以将个别风险因素减少甚至完全抵消, 但系统风险因素仍然存在。

9. 对于收益性房地产来说, 从建筑物竣工之日算起, 在正常市场和正常运营状态下, 净收益大于零的持续时间称为 ()。(2009 年试题)

- A. 设计寿命
- B. 经济寿命
- C. 法定寿命
- D. 自然寿命

答案: B (见教材 P7)

10. 地铁站的建成使用周边写字楼的租金显著提高, 这说明房地产投资具有 () 的特性。(2009 年试题)

- A. 变现性差
- B. 易受政策影响
- C. 依赖专业管理
- D. 效益外溢和转移

答案: D (见教材 P9)

11. 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 () 特点。(有修改)(2005 年试题)

- A. 存在效益外溢和转移
- C. 易产生资本价值风险

- B. 需要适时的更新改造投资
- D. 易受政策影响

答案：A

12. 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（ ）。(有修改)

- A. 存在效益外溢和转移
- C. 易产生资本价值风险

- B. 需要适时的更新改造投资
- D. 易受政策影响

答案：A

解析：存在效益外溢和转移是指房地产投资收益状况受其周边物业、城市基础设施与市政公用设施和环境变化的影响。

13. 买卖双方要经过多次搜寻或长时间议价才能完成房地产交易，这个过程反映了房地产的（ ）。(2007 年试题)

- A. 不可移动性
- C. 弱流动性

- B. 适应性
- D. 相互影响性

答案：C (见教材 P8)

解析：房地产投资变现性差是基于房地产的弱流动性。

14. 投资者对房地产内部使用功能的变动（例如，在公寓内设置自助洗衣房提供洗衣服务等），体现了投资者对房地产投资（ ）的重视。(2006 年试题)

- A. 变现性差
- C. 易受政策影响性

- B. 需要适时的更新改造投资
- D. 专业管理依赖性

答案：B (见教材 P7)

15. 下列物业中，属于特殊物业的是（ ）。(2008 年试题)

- A. 在建工程
- C. 购物中心

- B. 车站
- D. 科技产业园区

答案：B (见教材 P6)

解析：特殊物业是指物业空间内的经营活动需要得到政府特殊许可的房地产，包括汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等。2011 年教材将高尔夫球场剔除在特殊物业之外了。

16. 房地产投资信托基金的投资收益主要来源于其拥有物业的（ ）。(2007 年试题)

- A. 销售收入
- C. 租金收入

- B. 转让收入
- D. 利息收入

答案：C (见教材 P12)

17. 下列关于房地产投资信托基金 (REITS) 特征的表达中，不正确的是（ ）(2006 年试题)

- A. 有专业投资管理者负责经营管理
- C. 分为权益型和抵押型两种形式

- B. 收入现金流的主要部分分配给了股东
- D. 投资流动性好

答案：C (见教材 P12)

解析：分为权益型、抵押型和混合型三种形式。

18. 下列投资行为中，属于房地产间接投资的是（ ）。(2008 年试题)

- A. 购买房地产公司股票
- C. 购买新建商品住房

- B. 购买土地使用权
- D. 购买存量商品住房

答案：A (见教材 P11 ~ P12)

19. 下列风险中属于系统风险的是 ()。(2007 年试题)

- A. 比较风险
- B. 市场供求风险
- C. 未来运营费用风险
- D. 持有期风险

答案: B

解析: 比较风险又称机会成本风险, 要记住各种风险不同的称谓, 如通货膨胀风险又称为购买力风险。

20. 不考虑其他因素变化, 利率升高, 则房地产价值 ()。(2006 年试题)

- A. 下降
- B. 上升
- C. 不变
- D. 不能确定

答案: A

21. 下列房地产投资风险中, 属于房地产投资个别风险的是 ()。(2008 年试题)

- A. 变现风险
- B. 时间风险
- C. 或然损失风险
- D. 通货膨胀风险

答案: B

22. 甲乙物业 2008 年 10 月的价值均为 1100 万元。预计 2009 年 10 月甲物业的价值为 1200 万元和 1000 万元的可能性均为 50%, 乙物业的价值为 1300 万元和 900 万元的可能性也均为 50%。甲、乙物业投资风险比较的结果是 ()。(2009 年试题)

- A. 甲物业投资风险大
- B. 乙物业投资风险大
- C. 甲、乙物业的投资风险相同
- D. 难以判断甲、乙物业的投资风险大小

答案: B

解析: 甲物业的期望值是 $1200 \times 50\% + 1000 \times 50\% = 1100$ (万元), 乙物业的期望值 $= 1300 \times 50\% + 900 \times 50\% = 1100$ (万元), 当两物业期望值相同时, 可以直接用标准差进行比较。

$$\text{甲物业的标准差: } \sigma_{\text{甲}} = \sqrt{\frac{(1200 - 1100)^2 + (1000 - 1100)^2}{2}} = 100,$$

$$\text{乙物业的标准差: } \sigma_{\text{乙}} = \sqrt{\frac{(1300 - 1100)^2 + (900 - 1100)^2}{2}} = 200$$

标准差小的风险小, 故物业乙的风险大。

23. 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

24. 投资组合理论认为, 把适当的投资项目组合起来, 可以 ()。(2008 年试题)

- A. 提高投资收益
- B. 降低系统风险
- C. 降低个别风险
- D. 使投资毫无风险

答案: C

解析: 通过投资组合理论, 可将个别风险因素减少甚至近于完全抵消, 但系统风险仍然存在。

25. 如果整个投资市场的平均收益率为 15%, 国债收益率为 9%, 房地产投资市场相对于整个投资市场的系统性市场风险系数为 0.23, 则按资本资产定价模型计算出的房地产投资折现率是 ()。(2009 年试题)

A. 10.38%

B. 11.07%

C. 12.45%

D. 13.62%

答案: A (见教材 P25)

解析: 该房地产投资折现率 = $9\% + 0.23 \times (15\% - 9\%) = 10.38\%$ 。

26. 假设银行一年期存款利率为 2.28%，贷款利率为 5.85%，投资市场的平均收益率为 12%，房地产投资市场的系统性市场风险系数为 0.6，则房地产投资的预期收益率为（ ）。(2006 年试题)

A. 4.42%

B. 8.11%

C. 8.13%

D. 9.54%

答案: B

解析: 资产的预期收益率 = 无风险资产收益率 + 系统性市场风险系数 (市场的整体平均收益率 - 无风险资产收益率) = $2.28\% + 0.6 \times (12\% - 2.28\%) = 8.11\%$ ，注意无风险资产收益率不能用贷款利率。

27. 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. 1.50

D. 2.00

答案: B

解析: 市场风险系数 = $\frac{\text{资产的预期收益率} - \text{无风险资产收益率}}{\text{市场整体平均收益率} - \text{无风险资产收益率}}$

$$= \frac{15\% - 10\%}{20\% - 10\%} = 0.5$$

(二) 多项选择题

1. 下列房地产投资形式中，属于按经济活动类型划分的有（ ）。(2011 年试题)

A. 居住物业开发投资

B. 商业物业投资

C. 土地开发投资

D. 房地产开发投资

E. 房地产经营投资

答案: CDE

解析: 根据房地产业经济活动类型的不同。可以将房地产投资划分为从事土地开发活动的土地开发投资、从事各类房屋开发活动的房地产开发投资和从事各类房地产出租经营活动的房地产经营投资。A、B 选项属于按物业类型来划分的，按物业类型来划分除 A、B 选项外，还包括工业物业投资、酒店和休闲娱乐设施投资和特殊物业投资，共 5 项。

2. 相对于房地产开发投资，关于房地产置业投资的说法，正确的有（ ）。(2010 年试题)

A. 置业投资是面向已具备了使用条件或正在使用中的房地产

B. 置业投资包括进行场地平整及道路等基础设施建设的投资

C. 置业投资对象可以是市场上存量房地产

D. 置业投资可以是将购入的房地产用于自身居住或生产经营

E. 置业投资可以是将购入的房地产出租给最终使用者

答案: ACDE

3. 在下列房地产投资行为中，体现房地产置业投资特点的有（ ）。(2006 年试题)

A. 买地—建房—卖房

B. 买房—经营

C. 买房—出租—转售

D. 买房—出租