



每天一套题，轻松开启成功之门

全国物业管理师 执业资格考试最后九套题 物业经营管理

执业资格考试命题研究中心 编

9 + 1 年最新真题
套押题密卷

赠

作者团队
全程答疑服务

同类书中的拳头产品 考生相传的冲刺宝典

国内顶级专业考前辅导专家团队执笔

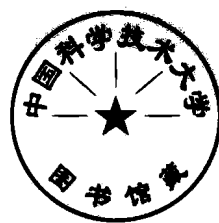
大纲考点 涵盖全面 题型标准 似真性强 真题呈现 举一反三

想知道你的复习效果吗？最后九套题给你答案。

全国物业管理师执业资格考试
最后九套题

物业经营管理

执业资格考试命题研究中心 编



 江苏科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国物业管理师执业资格考试最后九套题. 物业经营管理/
执业资格考试命题研究中心编. —南京:江苏科学技术出版社,
2012. 3

ISBN 978-7-5345-9204-1

I. ①全… II. ①执… III. ①物业管理—资格考试—
习题集 IV. ①F293.33-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 034646 号

全国物业管理师执业资格考试最后九套题

物业经营管理

编 者 执业资格考试命题研究中心

责任编辑 刘屹立 夏 莹

责任校对 郝慧华

责任监制 曹叶平 周雅婷

出版发行 凤凰出版传媒集团

凤凰出版传媒股份有限公司

江苏科学技术出版社

集团地址 南京市湖南路 1 号 A 楼, 邮编: 210009

集团网址 <http://www.ppm.cn>

出版社地址 南京市湖南路 1 号 A 楼, 邮编: 210009

出版社网址 <http://www.pspress.cn>

经 销 凤凰出版传媒股份有限公司

印 刷 天津泰宇印务有限公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16

印 张 8

字 数 205 000

版 次 2012 年 4 月第 1 版

印 次 2012 年 4 月第 1 次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5345-9204-1

定 价 28.00 元

图书如有印装质量问题, 可随时向我社出版科调换。

编写委员会

主 任：郭丽峰

副主任：周 胜 靳晓勇

委 员：郝鹏飞 姜 海 吕 君

张丽玲 魏文彪 梁晓静

李同庆 薛孝东 张海鹰

张建边 赵春海 张福芳

赵晓伟 刘 龙 黄贤英

杨自旭

内 容 提 要

本书共分两部分：第一部分为“最后九套题”，根据 2012 年考试大纲的要求，精心选择题目，编写了九套模拟试题，供考生冲刺使用。考生在做题过程中要结合教材理解题目的意图。第二部分为“历年考题”，为考生提供了 2011 年的考题。考生通过对考题的学习来掌握命题的规律。本书适合参加 2012 年全国物业管理师执业资格考试的考生使用。

前 言

《全国物业管理师执业资格考试最后九套题》丛书是严格按照 2012 年《全国物业管理师执业资格考试大纲》的要求，根据《全国物业管理师执业资格考试用书》的内容编写而成的。

我们以前编写的相关辅导书受到了很多考生的青睐和厚爱，在听到读者赞扬声的同时，我们还经常收到读者的来信、来电，反映书中安排的习题还不够，希望能出版与考试相配套的模拟试卷，以便在复习的最后冲刺阶段体验考试的实战情景，从而在考试中取得好成绩。根据广大读者的要求，我们组织了一个有实力的编写团队，为读者精心打造了本丛书。

本丛书秉承了“探寻考试命题的变化轨迹，预测考试试题可能的发展方向 and 考查重点”的宗旨，以期减少学生在复习迎考中的盲目性，加强复习的针对性，减轻考生的负担，强化复习效果。

本丛书编写时充分体现了新考试大纲的要求，每套试卷的分值、题型等都是按最新的要求编排的。在习题的编排上，本丛书注重与知识点所关联的考点、题型、方法的再巩固与再提高，并且题目的综合和难易程度尽量贴近实际、注重创新、立足实用。书中试题突出重点、考点，针对性强，题型标准，应试导向准确。试题的选编体现了“原创与经典”相结合的原则，着力加强“能力型、开放型、应用型和综合型”试题的开发与研究，各科目均配有一定数量的作者最新原创题目。从知识点的考纲、考点、考题的“三考”导向目标上审视，堪称为考生导学、导练、导考的优秀辅导材料，能使考生举一反三、融会贯通、查漏补缺，为考生最后冲刺助一臂之力。

为了配合考生的复习备考，我们配备了专家答疑团队，开通了答疑 QQ (1725581887) 和答疑网站 (www.wwbedu.com)，以便随时解答考生所提问题。

由于时间和水平有限，书中难免有疏漏和不当之处，敬请广大读者批评指正。

编者

2012 年 2 月

目 录

第一部分 最后九套题	1
第 1 套题	1
第 1 套题参考答案	10
第 2 套题	13
第 2 套题参考答案	22
第 3 套题	25
第 3 套题参考答案	34
第 4 套题	37
第 4 套题参考答案	46
第 5 套题	49
第 5 套题参考答案	58
第 6 套题	61
第 6 套题参考答案	70
第 7 套题	73
第 7 套题参考答案	82
第 8 套题	85
第 8 套题参考答案	94
第 9 套题	97
第 9 套题参考答案	106
第二部分 历年考题	109
2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷	109
2011 年度全国物业管理师执业资格考试试卷参考答案	118

第一部分 最后九套题

第 1 套题

一、单项选择题(共 60 题,每题 1 分。每题的备选项中,只有 1 个最符合题意)

1. 物业经营管理以收益性物业为对象,为业主提供贯穿于物业整个生命周期的()管理服务。
A. 整体性
B. 策略性
C. 指导性
D. 综合性
2. 零售商业物业类型中,关于区域购物中心说法错误的是()。
A. 区域购物中心是指规模巨大,集购物、休闲、娱乐、饮食等于一体
B. 区域购物中心定位于高额式消费
C. 区域购物中心所包含的内容比较广泛
D. 区域购物中心不是各类商家简单的集合,而是一个高效运作的统一体
3. 物业经营管理服务的目标,是从业主的角度出发,在物业()的全寿命周期内,持续满足租户正常空间使用需求,在实现物业各期净收益最大化的基础上,保持和提高物业的市场价值以及未来发展潜力。
A. 自然寿命
B. 经济寿命
C. 物理寿命
D. 技术寿命
4. 在物业服务企业类型中,同时具备物业策略管理和物业运行管理能力的企业是()。
A. 管理型物业服务企业
B. 专业型物业服务企业
C. 综合型物业服务企业
D. 混合型物业服务企业
5. 物业经营管理中,根据发展战略认真确定()非常重要。
A. 战略方针
B. 租金水平
C. 产业政策
D. 初始组合
6. 物业经营管理主要以()为管理对象,强调策略性价值管理等特点,要求物业管理师具备房地产投资知识和选择投资区位的能力。
A. 收益性物业
B. 业主或投资者
C. 服务性物业
D. 综合性管理服务
7. 越来越多的大型房地产投资企业通过资本市场直接融资,以支持其开发投资计划的目的是()。
A. 降低融资成本
B. 获取开发利润
C. 提高投资者的资信等级
D. 抵消通货膨胀的影响
8. 地上建筑物及其附属物具有很好的耐久性,因此,房地产具有()的特点,房地产投资可

以是一种长期投资。

- A. 位置固定性
 - B. 不可移动性
 - C. 寿命周期长
 - D. 专业管理依赖性
9. 由于受区位和周围环境的影响,土地不可能完全相同,两栋建筑物也不可能完全一样,而这种差异往往最终反映在两宗物业的()等方面。
- A. 经营费用水平和出租率
 - B. 租金水平和出租率
 - C. 收益水平 and 专业化程度高
 - D. 管理水平和专业化程度高
10. 房地产投资的(),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加和。
- A. 保值性
 - B. 收益性
 - C. 风险性
 - D. 获利性
11. 居住项目的市场前景受附近地区人口数量、家庭规模和结构、家庭收入水平、人口流动性、当前居住状况等方面的影响,是投资区位选择时要考虑的因素是()。
- A. 公共交通便利程度
 - B. 市政公用和公建配套设施完备的程度
 - C. 居民人口与收入
 - D. 环境因素
12. 房地产投资活动可以从()两个方面进行考察。
- A. 物理形态和货币形态
 - B. 实物形态和货币形态
 - C. 价值形态和实物形态
 - D. 收入形态和产品形态
13. 用于物业更新改造的准备金可以取()或年净运营收益的一个百分比。
- A. 运营费用
 - B. 有效毛租金收入
 - C. 潜在毛租金收入
 - D. 抵押贷款还本付息
14. 现在将 3000 元存入银行,一年后得到的本利和为 3060 元,经过 1 年而增加的 60 元,就是在 1 年内让出了 3000 元货币的使用权而得到的报酬。也就是说,这 60 元是 3000 元在 1 年中的()。
- A. 时间价值
 - B. 资本价值
 - C. 市场价值
 - D. 权益价值
15. 年利率为 16%,存款额为 2000 元,期限为一年,以一年 4 次按季利率计息,则一年后的本利和为()元。
- A. 2320
 - B. 2339.72
 - C. 2026
 - D. 2320.83
16. 自然寿命是指设备从全新状态下开始使用,直到不堪再用而予以报废的全部时间过程,自然寿命主要取决于()。
- A. 设备无形磨损的速度
 - B. 设备有形磨损的速度
 - C. 设备功能的使用时间
 - D. 设备技术进步的速度
17. 对于具体一个物业来说,它是属于收益性物业还是属于非收益性物业,主要考虑的是()。
- A. 物业目前是否正在直接产生经济收益
 - B. 该物业能否使将来物业保值增值
 - C. 该物业获得净收益是否有较高的可靠性

- D. 物业在本质上是否具有直接产生经济收益的能力
18. 物业价格受区位的影响很大,其中衡量区位好坏的最常见、最简单措施是()。
- A. 用市场交易价格来衡量 B. 用距离来衡量
C. 用预期未来收益来衡量 D. 用货币来衡量
19. 收益性物业中,评估投资价值与评估市场价值的方法本质上是相同的,所不同的是假设前提,下列关于评估投资价值与评估市场价值,说法正确的是()。
- A. 投资价值与市场价值都可以采用成本法来评估
B. 评估市场价值所采用的折现率,应是与该物业的风险程度相对应的社会最低报酬率
C. 评估投资价值所采用的折现率,应是某个特定的投资者所要求的一般报酬率
D. 在净收益方面,评估投资价值时通常要扣除所得税,而评估市场价值时通常不扣除所得税
20. 某期房尚有1年时间才可投入使用,与其类似的现房价格为3300元/ m^2 ,出租的年末净收益为330元/ m^2 。假设折现率为10%,风险补偿估计为现房价格的2%,则该期房目前的价格为()元/ m^2 。
- A. 2768 B. 2789
C. 2865 D. 2934
21. 收益性物业的交易日期调整实质上是()。
- A. 物业市场状况对物业价格的影响进行调整
B. 物业权益状况对物业价格的影响进行调整
C. 物业发展状况对物业价格的影响进行调整
D. 物业运行状况对物业价格的影响进行调整
22. 影响房地产市场发展的社会经济因素不包括()。
- A. 社会因素 B. 经济因素
C. 政策因素 D. 政治因素
23. 在房地产市场需求指标中,国内生产总值的表现形态不包括()。
- A. 物理形态 B. 产品形态
C. 价值形态 D. 收入形态
24. 房地产市场通常需要()年以上的时间才能完成供求平衡的调节过程。
- A. 1 B. 2
C. 3 D. 4
25. 下列属于房地产市场状况供给分析内容的是()。
- A. 分析物业所在市场区域内就业、人口、家庭规模与结构、家庭收入等
B. 分析建设和运营中的主要物业项目
C. 分析当前城市规划及其可能的变化和土地利用、交通、基本建设投资等计划
D. 估算市场供给总吸纳量和吸纳速度和目标物业的市场份额
26. 为了制订物业经营管理计划,首先要()。
- A. 分析物业所处的宏观市场环境和相关物业类型的市场状态
B. 准确把握物业所处邻里区域的特征和物业本身的状况
C. 认真分析领会物业业主的相关目标

- A. 固定预算
B. 弹性预算
C. 零基预算
D. 滚动预算
38. 关于成本预算的编制程序,下列排序正确的是()。
- A. 收集和整理有关资料→根据企业(部门)特点编制成本预算→对预算期成本指标进行预测
B. 根据企业(部门)特点编制成本预算→收集和整理有关资料→对预算期成本指标进行预测
C. 根据企业(部门)特点编制成本预算→对预算期成本指标进行预测→收集和整理有关资料
D. 收集和整理有关资料→对预算期成本指标进行预测→根据企业(部门)特点编制成本预算
39. 成本控制按控制的机制分类,其类型属于事先控制的是()。
- A. 前馈性控制和预测性控制
B. 前馈性控制和防护性控制
C. 防护性控制和反馈性控制
D. 前馈性控制和反馈性控制
40. 企业物业管理活动中最主要的合同是()。
- A. 物业服务合同
B. 物业管理委托合同
C. 物业管理合同
D. 土地出让合同
41. 关于物业管理招投标的几项原则,说法错误的是()。
- A. 公开原则是指招标过程中的各项程序都要公开发布
B. 公平原则是指要使所有物业服务企业在不相同的条件下参加投标
C. 公正原则是指要用同样的准则,作为衡量所有投标书的尺度,即“一视同仁”
D. 合理原则是指评标、议标、定标过程中,在确定物业管理服务项目、内容档次、收费标准时要合理
42. 招标文件通常包括《招标公告》、《招标书》、《投标须知》、《投标书编制要求》等,其中重点是()的编制和标底的确定。
- A. 《招标公告》
B. 《招标书》
C. 《投标须知》
D. 《投标书编制要求》
43. 物业管理投标过程中,确定管理项目的整体思路包括()。
- A. 项目工作重点及应对措施
B. 项目管理的价位及管理年度收支测算
C. 项目工作重点及答辩现场表现
D. 项目管理架构、管理机制和主要负责人员
44. 关于财产风险、责任风险及人身风险的说法,错误的是()。
- A. 一切财产发生损毁、灭失和贬值的风险是财产风险
B. 他人遭受财产损失或身体伤害,在法律上负有赔偿责任的风险是责任风险
C. 人身风险的产生时间不确定
D. 责任风险比较容易了解和控制,但财产风险和人身风险则比较复杂且难以控制
45. 物业服务企业一般不会对他所管辖建筑的窗户玻璃投保,而是承担了窗户玻璃偶尔损坏后的全部替换费用是控制风险的()手段。
- A. 回避
B. 自担或保留
C. 预防与抑制
D. 转移

46. 人身保险的被保险人死亡后,有权领取保险金的人是()。
- A. 投保人 B. 被保险人
C. 受益人 D. 保险经纪人
47. 传统的火灾保险承保的危险包括()。
- A. 火灾、闪电及爆炸 B. 火灾、闪电及空中飞行物坠落
C. 地震、洪水及闪电 D. 地震、闪电及爆炸
48. 公共责任保险的保险费是按赔偿限额选择适用的费率计算,其中,有累计赔偿限额的保险费的计算方法是()。
- A. 保险费=场地占有面积×单位面积保险费
B. 保险费=每次事故赔偿限额×适用费率
C. 保险费=累计赔偿限额×单位面积保险费
D. 保险费=累计赔偿限额×适用费率
49. 物业服务企业持续经营的基础是()。
- A. 正确处理企业同其债权人之间的财务关系
B. 正确处理企业同其债务人之间的财务关系
C. 正确处理企业内部各单位之间的财务关系
D. 正确处理企业同职工之间的财务关系
50. 企业的筹资成本是指企业取得和使用资金所发生的资金筹集费用和资金占用费,下列费用属于资金占用费的是()。
- A. 融资费用 B. 股票的印刷费用
C. 借款利息 D. 债券的印刷费用
51. 资产负债表日后事项是指编制年度资产负债表日,通常是指每年的()至财务会计报告批准报出日中间发生的需要调整或说明的事项。
- A. 1月30日 B. 4月30日
C. 10月31日 D. 12月31日
52. 物业管理绩效评价的基本要素中,实施物业管理绩效评价的基础是()。
- A. 评价指标 B. 评价目的
C. 评价标准 D. 评价方法
53. 写字楼按照物业所具备的功能差异分类,不包括()。
- A. 单纯型写字楼 B. 商住型写字楼
C. 综合型写字楼 D. 租售型写字楼
54. 在确定写字楼租金时,一般应首先根据业主希望达到的投资收益率目标和其可接受的最低租金水平确定一个()。
- A. 附加租金 B. 基础租金
C. 毛租金 D. 净租金
55. 关于零售商业物业,下列说法错误的是()。
- A. 零售商业物业是被零售商用来销售商品或服务的物业
B. 在房地产开发与投资领域,零售商业物业又称为商业地产
C. 传统的零售商业区域主要坐落在市中心的城市中心商业区

D. 近十年来,全国各主要城市的零售商业营业额大都以每年 30% 以上的速度增长

56. 零售商业物业的租赁管理中,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是()。

- A. 基础租金
B. 百分比租金
C. 市场租金
D. 实际租金

57. 零售商业物业的机构设置应当考虑(),不能完全照搬写字楼、公寓或住宅小区的物业管理模式。

- A. 租户的特殊困难
B. 商业服务的特性
C. 整个商业的实际费用支出
D. 整个物业管理的服务过程

58. 组合投资管理是一种不同于个别资产管理的新型投资管理理论,最早应用的投资领域是()。

- A. 信息
B. 股票
C. 房地产
D. 证券

59. 从国际经验来看,通常()左右的子公司(尤其是那些母公司从事重工业制造的子公司)性质的物业资产管理机构获得了与母公司相等或超过母公司的回报率。

- A. 1/3
B. 2/3
C. 1/2
D. 3/4

60. 在生产制造业中应用广泛的管理方式是()。

- A. 物业经营管理
B. 全面质量管理
C. 租赁管理
D. 设施管理

二、多项选择题(共 20 题,每题 2 分。每题的备选项中,有 2 个或 2 个以上符合题意,至少有 1 个错项。错选,本题不得分;少选,所选的每个选项得 0.5 分)

61. 物业经营管理活动的管理对象通常为收益性物业,主要包括()等。

- A. 写字楼
B. 工业物业
C. 居住型别墅或公寓
D. 商业物业
E. 酒店和休闲娱乐设施

62. 物业经营管理中,资产投资者将需要结合对市场的跟踪、分析判断,确定不同市场条件下的投资标准。这些投资标准包括()。

- A. 现金流
B. 基于市场交易的收益变化
C. 租金波动
D. 市场需求的变化
E. 投资绩效评价

63. 房地产个别风险包括()。

- A. 通货膨胀风险
B. 收益现金流风险
C. 市场供求风险
D. 未来经营费用风险
E. 资本价值风险

64. 收益性物业的运营费用是除抵押贷款还本付息外物业发生的所有费用包括()。

- A. 人员工资及办公费用
B. 保持物业正常运转的成本
C. 财务顾问的咨询费用
D. 为租客提供服务的费用
E. 投资庇护的费用

65. 地产投资财务评价指标中,清偿能力指标的还本付息方式包括()。
- A. 一次还本利息照付 B. 等额还本利息照付
C. 等额还本付息 D. 内插法
E. 气球法
66. 关于收益性物业的市场价格与理论价格,下列说法正确的有()。
- A. 市场价格和理论价格相比,市场价格是长期均衡价格,理论价格是短期均衡价格
B. 市场价格的正常波动是由真实需求与真实供给相互作用造成的
C. 在正常市场或正常经济发展下,市场价格基本上与理论价格相吻合
D. 在市场参与者普遍不理性的情况下,市场价格可能会较大、较长时期脱离理论价格
E. 凡是影响真实需求与真实供给的因素都可能使市场价格发生波动
67. 收益性物业市场法,在选取可比实例时,应符合的基本要求包括()。
- A. 可比实例物业应是估价对象物业的类似物业
B. 可比实例的成交日期应与估价时点接近
C. 可比实例的交易类型应与估价目的吻合
D. 可比实例的成交价格应为正常交易价格
E. 可比实例的成交价格应为能够修正为正常的市场价格
68. 房地产市场可以理解为从事房地产()等活动的场所以及一切交易途径和形式。
- A. 买卖 B. 租赁
C. 抵押 D. 典当
E. 交换
69. 房地产市场的功能包括()。
- A. 配置各类资产的资金数量 B. 显示房地产市场需求变化
C. 指导供给以适应需求的变化 D. 指导政府制定科学的土地供给计划
E. 引导需求适应供给条件的变化
70. 物业租赁按房屋租赁期限约定模式的不同,可分为()。
- A. 定期租赁 B. 意愿租赁
C. 公房租賃 D. 自动延期租赁
E. 私房租賃
71. 房屋租赁合同的基本条款包括()。
- A. 当事人姓名或者名称及住所 B. 租赁用途
C. 租金及支付方式 D. 租赁期限
E. 房屋坐落、面积、装修及市场状况
72. 财务费用是物业服务企业为筹措资金而发生的各项费用,具体包括()。
- A. 利息净支出 B. 金融机构手续费
C. 汇兑净损失 D. 奖金及职工福利费
E. 公司筹资发生的其他财务费用
73. 成本预算的编制过程,是对公司未来经营管理活动成本的安排过程,为了保证成本预算的有效性,编制成本预算时,必须遵循的基本要求包括()。
- A. 成本预算必须同其他预算相协调

- B. 成本预算应有相应的技术经济措施保证
 C. 成本预算要以目标定额为基础
 D. 成本预算要全面权衡,提高资金使用效益
 E. 成本预算既要符合实际,又要适当留有余地
74. 物业管理招标程序中,招标书的主要内容有()。
- A. 拟招标的物业基本情况
 B. 物业管理的内容与要求
 C. 对招标的有关说明
 D. 熟悉招标文件并考察物业现场
 E. 物业管理考核标准与奖罚措施
75. 物业管理绩效评价的类型包括()。
- A. 政府评价
 B. 社会评价
 C. 企业集团外部评价
 D. 企业自我诊断评价
 E. 物业资产管理项目评价
76. 写字楼物业的特点主要包括()。
- A. 所处区位好、规模大
 B. 多为现代化的中高层建筑
 C. 功能齐全、配套设施完善
 D. 多由专业物业服务企业管理
 E. 保持产权的准确性是写字楼物业保值增值的关键
77. 写字楼物业风险的应对计划包括()。
- A. 已识别的风险及其风险特征描述
 B. 风险承受主体及相应的责任分配
 C. 定性和定量风险分析过程的结果
 D. 风险策略实施后,预期的残余风险水平
 E. 应对措施的方式和策略
78. 零售商业物业的经营管理工作主要包括()。
- A. 招商及承租户组合
 B. 成本管理
 C. 零售技术
 D. 风险管理
 E. 物业维护
79. 零售商业物业的标准租约是根据该类物业的特点制定的,下列关于租约制定的要求,说法正确的是()。
- A. 关于每一独立承租单元的用途
 B. 限制租户在一定地域范围内重复设店
 C. 限制经营内容相似的租户
 D. 公用面积的维护
 E. 同一个购物中心的租户之间,营业时间的安排应尽量错开
80. 房地产组合投资管理的主要工作包括()。
- A. 与投资者沟通并制定组合投资的目标和投资准则
 B. 制定并执行组合投资策略
 C. 负责策略资产的配置和衍生工具的应用
 D. 设计和调整房地产资产的债务结构
 E. 监督物业购买、处置、资产管理和投资决策

第1套题参考答案

一、单项选择题

- | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1. D | 2. B * | 3. B | 4. C | 5. D |
| 6. A | 7. A | 8. C | 9. B | 10. A |
| 11. C * | 12. B | 13. B | 14. A | 15. B |
| 16. B | 17. D | 18. B | 19. D * | 20. D |
| 21. A | 22. D * | 23. A | 24. A | 25. C |
| 26. A * | 27. B | 28. A * | 29. C | 30. A |
| 31. B | 32. A | 33. C | 34. C | 35. B * |
| 36. D | 37. A | 38. D | 39. B | 40. A |
| 41. B * | 42. B | 43. A | 44. D | 45. B |
| 46. C | 47. A * | 48. D | 49. B | 50. C * |
| 51. D | 52. A | 53. D * | 54. B | 55. D * |
| 56. A | 57. B | 58. D | 59. C | 60. B |

【解析】

2. 本题考核的是区域购物中心的内容。区域购物中心是指规模巨大,集购物、休闲、娱乐、饮食等于一体,包括百货店、大卖场以及众多专业连锁零售店在内的超级商业中心。区域购物中心定位于家庭式消费,区域购物中心所包含的内容比较广泛,在服务功能上表现为复合性,在经营管理上表现为一致性,在服务设施上体现为完整性,在服务范围上面向商圈内所有居民。区域购物中心不是各类商家简单的集合,而是一个高效运作的统一体。

11. 本题考核的是区位选择应考虑的主要因素。居住项目的市场前景受附近地区人口数量、家庭规模和结构、家庭收入水平、人口流动性、当前居住状况等方面的影响。居住项目投资如果选择在人口素质高、支付能力强的地区进行,就意味着提高了成功的可能性,属于居民人口与收入这一因素。

19. 本题考核的是评估投资价值与评估市场价值的区别。评估投资价值与评估市场价值的方法本质上是相同的,所不同的是假设前提。在净收益方面,评估投资价值时通常要扣除所得税,而评估市场价值时通常不扣除所得税。另外,不同的投资者对未来净收益的估计,有的可能是乐观的,有的可能是悲观的;而评估市场价值时,要求对未来净收益的估计是客观的。

22. 本题考核的是影响房地产市场发展的因素。影响房地产市场发展的社会经济因素有社会因素、经济因素和政策因素。