

往年开发经营与管理试题(一)

(考试时间90分钟,总分100分)

准考证号:_____ 姓名:_____

一、单项选择题 (共50题, 每题2分, 共计100分)

() 1、下列各项中, 不属于证券市场功能的是 ()。

- A、筹资功能
- B、定价功能
- C、资本配置功能
- D、规避风险功能

【答案】 D

【解析】

本题考查的是证券市场概述。证券市场的功能: 筹资功能、定价功能、资本配置功能。

() 2、由城市规划管理部门核发的 () , 主要规定了用地性质、位置和界限。

- A、《规划意见书(选址)》
- B、《建设工程规划许可证》
- C、《建设用地规划许可证》
- D、《国有建设用地使用权出让成交确认书》

【答案】 C

【解析】

本题考查的是确定规划设计方案并获得规划许可。《建设用地规划许可证》主要规定了用地性质、位置和界限。

() 3、某房地产开发项目, 经过测算得出以下数据: 如果市场前景好, 净现值为5680万元, 如果市场前景一般, 净现值为2450万元, 如果市场前景不好, 净现值为负的3680万元; 经分析市场前景为: 好的概率45%; 一般的概率35%; 不好的概率20%, 则该项目净现值期望值为 () 万元。

- A、2677.50
- B、3680.60
- C、4003.50
- D、5356.80

【答案】 A

【解析】

本题考查的是概率分析中的期望值法。项目净现值期望值=5680×45%+2450×35%+(-

$3680 \times 20\% = 2677.50$ (万元)。

- () 4、当计息周期短于1年时，实际利率与名义利率的关系是()。
- A、名义利率大于实际利率
 - B、实际利率大于名义利率
 - C、名义利率等于实际利率
 - D、实际利率小于名义利率

【答案】 B

【解析】

本题考查的是名义利率与实际利率。当计算周期等于1年，实际利率等于名义利率，只有当计算周期与利率标明的时间单位不一致时，才出现名义利率和实际利率的概念和区别。本题计息周期短于1年，说明计息周期数大于1。当每年的计息周期数大于1时，实际利率大于名义利率。

- () 5、某销售型住房市场年初的住房存量为100万套，其中空置待售住房5万套，本年新竣工住房13万套，销售住房8万套，则吸纳周期为()年。
- A、0.63
 - B、1.63
 - C、2.25
 - D、12.50

【答案】 C

【解析】

考点：房地产市场的自然周期。吸纳周期=可供租售量/吸纳量；吸纳量=本期销售+本期出租=8万套；可供租售量=可销售量+本期新竣工量=5+13=18万套；吸纳周期=18/8=2.25。

- () 6、某房地产开发企业向购房人承诺，在签订购房协议7天内，如果不满意可以无条件退房，该企业采取的市场定位战略是()。
- A、形象差异化战略
 - B、人员差别化战略
 - C、服务差别化战略
 - D、产品差别化战略

【答案】 C

【解析】

考点：市场定位。服务差别化战略，即向目标市场提供与竞争者不同的优质服务。企业的竞争力越好地体现在对客户的服务上，市场差别化就越容易体现。

- () 7、银行为某家庭提供了期限为10年的按月等额还本付息的个人住房抵押贷款，若该笔贷款的实际年利率为7.25%，则名义年利率是()。
- A、7.02%

B、7.04%

C、7.50%

D、7.85%

【答案】A

【解析】

考点:名义利率与实际利率。

解法一:按公式计算

解法二:带有技术含量的排除法。当每年的计算周期数大于1时,实际利率大于名义利率。则可以排除选项CD。

() 8、() 的分析与选择主要是考虑近期利益和长远利益的兼顾、资金压力、自身的经营能力以及市场的接受程度等,对出售(包括预售)、出租(包括预租、短租或长租)、自营等经营方式进行选择。

A、融资方式与资金结构

B、合作方式

C、开发时机

D、产品经营方式

【答案】D

【解析】

考点:房地产开发项目策划。产品经营方式的分析与选择主要是考虑近期利益和长远利益的兼顾、资金压力、自身的经营能力以及市场的接受程度等,对出售(包括预售)、出租(包括预租、短租或长租)、自营等经营方式进行选择。

() 9、当企业采取某些措施和行动之后,竞争者会有不同的反应,() 对任何方面的进攻都迅速强烈地作出反应,一旦受到挑战就会立即发起猛烈的全面反击。

A、从容不迫型竞争者

B、选择型竞争者

C、凶猛型竞争者

D、随机型竞争者

【答案】C

【解析】

考点:判断竞争者的反应模式。凶猛型竞争者对任何方面的进攻都迅速强烈地作出反应,一旦受到挑战就会立即发起猛烈的全面反击,对这样的企业,同行都避免与它直接交锋。

() 10、(2015年真题)下列房地产市场调查的抽样方法中,属于非概率抽样的是()。

- A、整群抽样
- B、分层随机抽样
- C、简单随机抽样
- D、定额抽样

【答案】 D

【解析】

本题考查的是市场调查的步骤。选项ABC均属于概率抽样。非概率抽样包括：随意抽样、估计抽样、定额抽样。

- () 11、一般来说，对于一个开发期为2年的商品住宅开发项目，其目标成本利润率大体应为()。
- A、15%~25%
 - B、25%~35%
 - C、35%~45%
 - D、45%~50%

【答案】 C

【解析】

本题考查的是成本利润率与销售利润率。一般来说，对于一个开发期为2年的商品住宅开发项目，其目标成本利润率大体应为35%~45%。

- () 12、租金常常以()为计算基础。
- A、建筑面积
 - B、使用面积
 - C、出租单元内可出租面积
 - D、每平方米可出租面积

【答案】 D

【解析】

考点：写字楼租金的确定。租金常常以每平方米可出租面积为计算基础。

- () 13、以下各抽样方法中，属于概率抽样的是()。
- A、随意抽样
 - B、整群抽样
 - C、定额抽样
 - D、估计抽样

【答案】 B

【解析】

本题考查的是市场调查的步骤。概率抽样的类型包括简单随机抽样、分层随机抽样、整群抽样。

- () 14、下列关于房地产置业投资不确定因素的表述中，正确的是()。
- A、空置率与有效毛收入呈反向变动
 - B、通过与物业服务企业签订长期合约，可以完全排除通货膨胀对运营费用的影响
 - C、权益投资比率高，意味着投资者承担的投资风险和风险报酬均增加
 - D、金融机构通常要求投资者的权益投资比率不得高于某一要求的比率

【答案】A

【解析】

考点:房地产置业投资项目的主要不确定性因素。选项A正确，空置率提高，可导致有效毛租金收入减少；选项B错误，可以通过签订长期合约来减少物业维护管理费用的变动，但仍不能排除通货膨胀的影响；选项C错误，权益投资比率高，意味着自有资金所占比例高，则风险小；选项D错误，金融机构通常要求投资权益比率不得低于某一要求的比率。

- () 15、在房地产开发项目资金使用计划分析中，房地产开发贷款不能用于支付()。
- A、土地出让金
 - B、建安工程费
 - C、管理费用
 - D、其他工程费

【答案】A

【解析】

本题考查的是房地产开发贷款。从降低房地产开发贷款风险的角度出发，中国人民银行和中国银行业监督管理委员会要求商业银行对房地产开发贷款进行风险管理，主要措施之一就是：严格执行“商业银行不得向房地产企业发放用于缴交土地出让金贷款”的监管规定，防止房地产开发企业通过关联企业统一贷款后再周转用于房产项目。

- () 16、在计算平均数时，考虑每期资料重要性的方法是()。
- 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

【答案】C

【解析】

本题考查的是市场趋势分析。加权移动平均法就是在计算平均数时，考虑每期资料重要性。

- () 17、下列房地产市场趋势分析方法中，属于相关分析法的是()。
- A、加权移动平均法

- B、专家意见法
- C、指数平滑法
- D、回归分析法

【答案】 D

【解析】

本题考查的是市场趋势分析。相关分析法包括回归分析法、市场因子推演法。选项A、C属于时间序列分析法。

- () 18、不应计入收益性物业经营费用的是 ()。
- A、抵押贷款利息
 - B、公共设施维修费
 - C、房产税
 - D、物业保险费

【答案】 A

【解析】

本题考查的是收益性物业经营状况的评估。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，包括人员工资及办公费用、保持物业正常运转的成本（建筑物及相关场地的维护、维修费）、为租户提供服务的费用（公共设施的维护维修、清洁、保安等），保险费、增值税及附加、城镇土地使用税、房产税和法律费用等也属于运营费用的范畴。

- () 19、房地产投资方案比选通常是在 () 之间进行。
- A、独立方案
 - B、互斥方案
 - C、相关方案
 - D、相容方案

【答案】 B

【解析】

本题考查的是方案经济比选及其作用。常见的比选，是互斥关系和可转化为互斥关系的多方案比选。

- () 20、甲、乙物业2014年10月的价值均为1100万元。预计2015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 ()。
- 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】

考点:概率分析中的期望值法。

第一步,计算两物业的期望值(加权平均值)、

物业甲的价值的期望值: $1200 \times 50\% + 1000 \times 50\% = 1100$ 。

物业乙的价值的期望值: $1300 \times 50\% + 900 \times 50\% = 1000$ 。

第二步,计算两物业的标准差。

甲的标准差= $[(1200 - 1100)^2 \times 0.5 + (1000 - 1100)^2 \times 0.5]^{0.5} = 100$ 。

乙的标准差= $[(1300 - 1100)^2 \times 0.5 + (900 - 1100)^2 \times 0.5]^{0.5} = 200$ 。

甲乙物业价值的期望值相同,则比较标准差小的风险小,甲的标准差小。

另一种解法:带有技术含量的定性分析,1200和1000与1100的偏差,一定比1300和900与1100的偏差程度小,所以计算出的标准差一定前者小。

() 21、下列收益性物业净经营收入的表达式中,正确的是()。

- A、有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失
- B、净经营收入=有效毛收入-运营费用-抵押贷款还本付息
- C、税后现金流=税前现金流-所得税
- D、税前现金流=净经营收入-抵押贷款还本付息-大修基金

【答案】C

【解析】

本题考查的是收益性物业经营状况的评估。选项A,有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入;选项B,净经营收入=有效毛收入-运营费用;选项D,税前现金流=净经营收入-抵押贷款还本付息。

() 22、已经购买了某产品的消费者的集合形成了该产品的()。

- A、有效市场
- B、渗透市场
- C、服务市场
- D、潜在市场

【答案】B

【解析】

本题考查的是市场规模的估计。渗透市场是指已经购买了某产品的消费者的集合。选项A,有效

平起平坐的是市场需求的估计。潜在市场是指已经对某种产品有购买意向的集合。选项B，有效市场是对某种特定商品有兴趣、收入与途径的消费者的集合；选项C，服务市场（也称为目标市场）是公司决定追求的那部分合格的有效市场；选项D，潜在市场是对某种特定商品有某种程度兴趣的消费者。

- () 23、某城市2015年商品房销售量的预测值为500万m²，实际销售量为450万m²，如果平滑指数为0.7，则用指数平滑法预测该城市2016年商品房销售量为()万m²。
- A、465
B、485
C、665
D、915

【答案】A

【解析】

本题考查的是市场趋势分析。2016年商品房预测销售量= $0.7 \times 450 + (1 - 0.7) \times 500 = 465$ （万m²）。

- () 24、市场需求的预测一般需要从六类产品层次、()类空间层次与三类时间层次上进行分析。
- A、三
B、四
C、五
D、六

【答案】C

【解析】

本题考查的是市场规模的估计。市场需求的预测一般需要从六类产品层次、五类空间层次与三类时间层次上进行分析

- () 25、对某房地产项目进行敏感性分析，当地价、建造成本、贷款利率、资本化率分别降低10%时，项目开发利润的变化分别为27.31万元、55.04万元、10.16万元、88.33万元，则其中最敏感的因素是()。
- A、地价
B、建造成本
C、贷款利率
D、资本化率

【答案】D

【解析】

考点:敏感性分析的概念。要看利润的变化率，不是看利润的值是多少。本题中由于计算利润的变化率，分母不变，分子大的利润变化率大。

() 26、关于房地产市场吸纳周期的说法，错误的是()。

- A、吸纳周期是把房屋从准备租售到租售完成所需的时间
- B、吸纳周期反映可供租售量全部被市场吸纳所需的时间
- C、在新建商品房销售市场中，吸纳周期又称为销售周期
- D、吸纳周期在数值上等于吸纳率的倒数

【答案】 A

【解析】

考点:市场交易指标。吸纳周期是指按报告期内的吸纳速度计算，同期可供租售量可以全部被市场吸纳所需要花费的时间，在数值上等于吸纳率的倒数。在新建商品房销售市场，吸纳周期又称为销售周期。

() 27、某市2011年新开工的房屋建筑面积为90万m²，2010年未完工转入2011年继续施工的房屋建筑面积为30万m²，2011年竣工的房屋建筑面积为80万m²，那么，该市房屋的平均建设周期为()。

- A、0.5年
- B、1.5年
- C、2年
- D、3年

【答案】 B

【解析】

本题考查的是供给指标。评价建设周期=房屋施工面积/新竣工面积=报告期新开工面积/新竣工面积+上期开工跨入报告期继续施工的面积/新竣工面积+上期已停建在报告期恢复施工的面积/新竣工面积=(90+30)/80=1.5(年)

() 28、判定房地产投资风险因素发生的概率属于()阶段的工作。

- A、风险辨识
- B、风险估计
- C、风险评价
- D、风险决策

【答案】 B

【解析】

本题考查的是风险分析的一般过程和方法。风险估计阶段包括风险发生的概率大小、风险概率分布情况和风险估算三项工作。

() 29、下列选项中，不属于房地产经纪机构代理形式的是()。

- A、联合代理
- B、独家代理

C、双重代理

D、次级代理

【答案】 D

【解析】

本题考查的是选择物业租售形式。代理的形式主要有：联合代理和独家代理；买方代理、卖方代理和双重代理；首席代理和分代理。

() 30、消费者市场细分标准不包括 ()。

A、地理环境因素

B、人口因素

C、消费习惯因素

D、消费行为因素

【答案】 C

【解析】

本题考查的是市场细分。随着市场细分化理论在企业营销中的普遍应用，消费者市场细分的标准可归纳为四大类：地理环境因素、人口因素、消费心理、消费行为因素。

() 31、房地产租金，是指报告期房地产市场中的租金水平，通常是用不同类型房屋的 () 租金来表示。

A、平均数

B、相对数

C、合理

D、期望

【答案】 A

【解析】

本题考查的是市场交易指标。房地产租金，是指报告期房地产市场中的租金水平，通常用不同类型房屋的中位数或平均数租金表示。

() 32、在估算房地产开发项目的房屋开发费用时，采用综合的单位建筑面积和建筑体积等建筑工程概算指标计算整个工程费用的方法是 ()。

A、单元估算法

B、单位指标股算法

C、工程量近似匡算法

D、概算指标法

【答案】 D

【解析】

本题考查的是房屋开发费。概算指标法采用综合的单位建筑面积和建筑体积等建筑工程概算指

标计算整个工程费用。

() 33、房地产资产管理职能中，以运行管理为主的是 ()。

- A、物业管理和设施管理
- B、物业管理和资产管理
- C、资产管理和投资组合管理
- D、设施管理和投资组合管理

【答案】 A

【解析】

本题考查的是物业管理。物业管理和设施管理以运行管理为主，房地产资产管理和房地产投资组合管理以策略性管理为主。

() 34、当进行市场调查时，第一个原则是要采用 () 的方法，首先要仔细观察、形成假设、预测并进行检验。

- A、公正
- B、客观
- C、科学
- D、全面

【答案】 C

【解析】

本题考查的是对市场调查的分析与评估。在进行市场调查时，第一个原则是要采用科学的方法，首先要仔细观察、形成假设、预测并进行检验

() 35、某家庭于2010年为购买总价为100万元的住房，成功申请了总额为70万元、期限为30年、前2年固定利率为7.5%的复合式可调整利率贷款，则该家庭前两年执行固定利率期间的月还款额为 () 元。

- A、4375
- B、4894
- C、4990
- D、4790

【答案】 A

【解析】

考点:复利系数的应用。前两年执行固定利率期间的月还款额为:

$A=P \times i=700000 \times 7.5\% / 12=4375$ 元。

() 36、下列房地产市场运行环境中，属于社会环境因素的是 ()。

- A、经济发展状况

- B、家庭收入水平及分布
- C、家庭数量及其结构
- D、资本市场发育程度

【答案】C

【解析】

考点:房地产市场的运行环境。社会环境是指一定时期和一定范围内人口的数量及其性别、年龄、职业、教育等结构,家庭的数量及其结构,各地的风俗习惯和民族特点等。

- () 37、(2016年真题)房地产市场上新建商品房过度开发的诱因不包括()。
- A、房地产开发企业对市场预测的偏差
 - B、购房者对市场预测的偏差
 - C、房地产开发企业之间的博弈和非理性行为
 - D、房地产开发资金的易得性

【答案】B

【解析】

本题考查的是房地产泡沫与过度开发。过度开发的诱因主要有三个方面,即开发商对市场预测的偏差、开发商之间的博弈和非理性行为以及开发资金的易得性。

- () 38、下列房地产经营模式中,房地产投资信托基金常采用的模式是()。
- A、开发—持有出租—出售
 - B、购买—持有出租—出售
 - C、购买—更新改造—出售
 - D、购买—更新改造—出租—出售

【答案】B

【解析】

考点:房地产投资活动中的现金流量。许多房地产企业购买新建成的收益性房地产,然后持有并出租经营,并在未来的某个时点将物业转售出去,形成了购买—持有出租—出售模式。这种模式通常为大型房地产企业所采用,房地产投资信托基金也常采用这种模式。

- () 39、有三个互斥方案,不可以采用的比选方法为()。
- A、差额投资内部收益率
 - B、净现值
 - C、内部收益率
 - D、等额年值

【答案】C

【解析】

本题考查的是方案经济比选定量分析方法。互斥方案不能用内部收益率这个指标。对于寿命期

平越互斥的方案来经济比较是差量分析法。互斥方案不能同时取得收益于是不提价。对于为部分相同的互斥方案的选择，可以采用净现值、净年值、净将来值，也可以采用追加投资收益率法等差额法进行评选。

- () 40、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()。
- A、10.38%
 - B、11.07%
 - C、12.45%
 - D、13.62%

【答案】A

【解析】

本题考查的是资本资产定价模型。折现率=无风险投资收益率+市场风险系数×(市场的平均收益率-无风险投资收益率)=9%+0.23(15%-9%)=10.38%。

- () 41、银行为某家庭提供年利率为6%，按月等额偿还的10年期个人住房抵押贷款，每月的还款额为7000元，则该家庭在第5年最后一个月的还款额中的利息是()元。
- A、1836.21
 - B、1810.39
 - C、1784.45
 - D、1795.36

【答案】A

【解析】

考点:复利计算。根据公式： $P=A/i \times [1-1/(1+i)^n]$ ，第五年第11个月月末，尚未偿还本金为 $P=7000/(6\%/12) \times [1-1/(1+6\%/12)^{5 \times 12+1}] = 367242.71$ (元)。第五年最后一月应还利息 $I=367242.71 \times 6\%/12 = 1836.21$ (元)。

- () 42、下列各项中，()是收集一手资料时常普遍采用的调查方法。
- A、电话
 - B、座谈
 - C、问卷
 - D、邮寄

【答案】C

【解析】

考点:市场调查的步骤。收集一手资料时常采用的调查方法有观察法、访问法、问卷法、实验法，问卷是收集一手资料时最普遍采用的手段。

- () 43、房地产市场的()特征，给予房地产供给者一定程度的销售控制能力，包括销售时间控

制、销售数量控制和销售价格控制等。

- A、移动
- B、异质
- C、垄断竞争
- D、买卖

【答案】 C

【解析】

本题考查的是房地产市场结构。房地产市场的垄断竞争特征，给予房地产供给者一定程度的销售控制能力，包括销售时间控制、销售数量控制和销售价格控制等。

- () 44、某投资者于2013年1月以1000万元购买一写字楼用于出租经营，购买资金中的500万元为年利率7%，期限10年，按年等额还本付息的抵押贷款，2014年该写字楼税后现金流量为60万元，且市场价值增加5万元，在考虑增值收益的情况下，2014年该项投资的投资回报率为()。
- A、10.37%
 - B、12.00%
 - C、20.24%
 - D、20.74%

【答案】 D

【解析】

本题考查的是现金回报率与投资回报率。投资回报率 = (税后现金流量 + 投资者权益增加值 + 物业增值收益) / 权益投资数额。其中：

税后现金流量=60 (万元)；等额还本付息：A=

$P(A/P, i, n) = 500 \times 7\% \times (1+7\%)^{10} / [(1+7\%)^{10} - 1] = 71.19$ (万元)；2013年的利息 = $500 \times 7\% = 35$ (万元)；2013年投资者权益增加值 = $71.19 - 35 = 36.19$ (万元)；2014年利息 = $(500 - 36.19) \times 7\% = 32.47$ (万元)；2014年投资者权益增加值 = $71.19 - 32.47 = 38.72$ (万元)；权益投资数额 = 500 (万元)；投资回报率 = $(60 + 38.72 + 5) / 500 = 20.74\%$ 。

- () 45、物业实际运营费用支出超过预期运营费用而带来的风险是()。
- A、收益现金流风险
 - B、未来运营费用风险
 - C、资本价值风险
 - D、时间风险

【答案】 B

【解析】

考点：房地产投资的个别风险。未来运营费用风险是指物业实际运营费用支出超过预期运营费用而带来的风险。

- () 46、银行为某家庭提供了一期限为15年的按月等额还本付息的个人住房抵押贷款，若该笔贷款的实际年利率为6.25%，则名义年利率是()。
- A、6.02%
 - B、6.08%
 - C、6.50%
 - D、6.85%

【答案】 B

【解析】

考点:名义利率与实际利率。根据 $i=(1+r/m)^m-1$ ， $6.25%=(1+r/12)^{12}-1$ ，求得 $r=6.08%$ 。

- () 47、下列选项中，不构成房地产市场供给垄断性的原因是()。
- A、广泛的经济外部性
 - B、房地产市场供给的异质性
 - C、土地所有权的排他性
 - D、土地的有限性

【答案】 A

【解析】

考点:房地产市场的特性。选项A属于房地产市场的特性，不是房地产供给垄断性的原因。房地产的供给在短期内难以有较大的增减，因此市场供给在短期内缺乏弹性；由于房地产的位置、环境、数量、档次的差异，市场供给具有异质性；由于土地的有限性、不可再生性和土地所有权的排他性，导致房地产供给难以形成统一的竞争性市场，使表面存在激烈竞争的房地产市场很容易形成地域性的垄断。

- () 48、建筑规模为5000平方米的商业物业属于()。
- A、市级购物中心
 - B、居住区商场
 - C、地区购物中心
 - D、特色商店

【答案】 B

【解析】

考点:零售商业物业分析。居住区商场:建筑规模一般在3000~10000平方米之间，商业服务区域以城市中的某一居住小区为主，服务人口1~5万人，年营业额在3000~10000万元之间，居住区商场内，日用百货商店和超级市场通常是主要租户，自行车行、装饰材料商店、普通礼品店、音像制品出租屋、药店等，常常是这类购物中心的次要租户。

- () 49、如果同一地区的某一类型物业的售价持续大幅度上涨，那么该类型物业的出租需求就会()。
- A、减少

- B、增加
- C、不变
- D、同步递减

【答案】 B

【解析】

考点:房地产市场的功能。某类物业或可替代物业间的租售价格比发生变化、售价太高,对出租住宅的需求就会增加。

() 50、下列房地产投资方式中,属于直接投资形式的是()。

- 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

【解析】

本题考查的是房地产直接投资。选项ACD均属于房地产间接投资。

往年开发经营与管理试题(二)

(考试时间90分钟,总分100分)

准考证号: _____ 姓名: _____

一、单项选择题 (共50题, 每题2分, 共计100分)

() 1、关于收取租金的说法中, 正确的是 ()。

- A、租金收取办法要尽量考虑到业主的方便
- B、制定租金收取办法的目的, 是尽量减少由于迟付或拖欠租金而给业主带来的损失
- C、租金收取办法中, 惩罚比奖励更为有效
- D、物业管理还提倡租户主动按时缴纳租金

【答案】 B

【解析】

本题考查的是制定租金收取办法。选项A错误, 租金收取办法要尽量考虑到租户的方便; 选项C错误, 租金收取办法中, 奖励比惩罚更为有效; 选项D错误, 物业管理还提倡主动的收租服务。

() 2、下列影响消费者行为的因素中, 属于个人因素的是 ()。

- A、学习
- B、经济状况
- C、对渠道的信赖度
- D、购买动机

【答案】 B

【解析】

考点: 影响消费者购买行为的主要因素。选项A属于心理因素, 选项B属于个人因素, 选项D属于心理因素。

() 3、一笔季利率为9%的贷款, 每季计息一次, 按复利计息, 那么, 年名义利率是 ()。

- A、24%
- B、25.1%
- C、25.36%
- D、36%

【答案】 D

【解析】

本题考查的是名义利率与实际利率。名义利率, 指一年内多次复利时给出的年利率, 它等于每期利率与年内复利计息次数的乘积。即 $9\% \times 4 = 36\%$ 。

- () 4、(2017年真题) 若房地产投资项目的财务净现值大于零，则说明该项目的获利能力() 基准收益率的要求。
- A、未达到
 - B、正好达到
 - C、已超过
 - D、接近于

【答案】 C

【解析】

本题考查的是财务净现值。如果财务净现值大于或等于零，说明该项目的获利能力达到或超过了基准收益率的要求，因而在财务上是可行的。

- () 5、() 一般多是指对便利品的购买，消费者不需要花时间进行选择，也不需要经过搜集信息、评价产品特点等复杂过程，因而，其购买行为最简单。
- A、寻求多样化购买行为
 - B、习惯性购买行为
 - C、化解不协调购买行为
 - D、复杂购买行为

【答案】 B

【解析】

本题考查的是消费者购买决策过程。习惯性购买行为，一般多是指对便利品的购买，消费者不需要花时间进行选择，也不需要经过搜集信息、评价产品特点等复杂过程，因而，其购买行为最简单。

- () 6、(2015年真题) 某房地产开发项目在市场前景好、一般、差时的财务净现值分别为4000万元、1200万元、-800万元。出现市场前景好、一般、差的概率分别为15%、60%、25%，则该项目财务净现值的期望值为() 万元。
- A、1120.00
 - B、1466.67
 - C、1520.00
 - D、2000.00

【答案】 A

【解析】

本题考查的是概率分析中的期望值法。净现值期望值 = $4000 \times 15\% + 1200 \times 60\% - 800 \times 25\% = 1120$ 万元。

- () 7、房地产项目敏感性分析时，首要步骤是()。
- A、确定不确定性因素可能的变动范围

- B、计算不确定性因素变动时，评价指标的相应变动值
- C、找出较为敏感的不确定性因素
- D、确定用于敏感性分析的财务评价指标

【答案】 D

【解析】

本题考查的是敏感性分析的步骤。房地产项目敏感性分析主要包括以下几个步骤：（1）确定用于敏感性分析的财务评价指标；（2）确定不确定性因素可能的变动范围；（3）计算不确定性因素变动时，评价指标的相应变动值；（4）通过评价指标的变动情况，找出较为敏感的不确定性因素，做出进一步的分析。

- （ ） 8、房地产投资信托基金的风险管理中，可采取的措施不包括（ ）。
- A、提升专业化经营水平
 - B、提升规模经营水平
 - C、吸引个体投资者参与
 - D、制定积极稳妥的经营战略

【答案】 C

【解析】

考点：房地产投资信托基金风险及其管理。房地产投资信托基金风险管理的主要举措包括：（1）提升专业化经营水平；（2）提升规模经营水平；（3）吸引机构投资者参与；（4）制定积极稳妥的经营战略；（5）建立优秀的管理队伍。

- （ ） 9、（ ）的主要工作包括：制定物业策略计划，持有或出售分析，检讨物业重新定位的机会、审批主要的费用支出，监控物业运行绩效，根据物业在同类物业竞争市场上的绩效表现，管理并评估物业服务企业的工作，协调物业服务企业与租户的关系，定期进行资产的投资分析和运营状况分析。
- A、物业管理
 - B、设施管理
 - C、房地产资产管理
 - D、房地产组合投资管理

【答案】 C

【解析】

考点：房地产资产管理。房地产资产管理的主要工作包括：制定物业策略计划，持有或出售分析，检讨物业重新定位的机会、审批主要的费用支出，监控物业运行绩效，根据物业在同类物业竞争市场上的绩效表现，管理并评估物业服务企业的工作，协调物业服务企业与租户的关系，定期进行资产的投资分析和运营状况分析。

- （ ） 10、采用差额内部收益率法进行投资方案比选时，是将差额内部收益率（ ΔIRR ）与最低的可接受收益率（ i_c ）进行比较，判别标准是（ ）
- A、若 $\Delta IRR > i_c$ ，则投资大的方案为优

- B、若 $\Delta IRR > ic$ ，则投资小的方案为优
- C、若 $\Delta IRR < ic$ ，则投资大的方案为优
- D、若 $\Delta IRR < ic$ ，则方案间无法直接比较

【答案】A

【解析】

本题考查的是方案经济比选定量分析方法。如果大于最低可接受收益率，以投资大的方案为最优；如果小于最低可接受收益率，以投资小的方案为最优。

- () 11、某建设项目，建设期为3年，建设期第一年贷款400万元，第二年贷款500万元，第三年贷款300万元，贷款均为年初发放，年利率为12%，采用复利法计算建设期的贷款利息，则第三年末贷款的复本利和为()万元
- A、1525.17
 - B、1375.17
 - C、1489.17
 - D、1625.17

【答案】A

【解析】

本题考查的是复利计算。 $F = 400(F/P, 12\%, 3) + 500(F/P, 12\%, 2) + 300(F/P, 12\%, 1) = 400 \times 1.4049 + 500 \times 1.2544 + 300 \times 1.12 = 1525.16$ (万元)。

- () 12、在开发项目财务评价中，静态投资回收期肯定小于()。
- A、基准回收期
 - B、项目开发期
 - C、项目销售期
 - D、动态投资回收期

【答案】D

【解析】

考点:动态投资回收期。在考虑时间价值因素后，项目获得的净收益在价值上会逐年递减，因此，对于同一个项目，其动态投资回收期一定大于其静态投资回收期。动态投资回收期可能大于也可能小于基准回收期，而动态投资回收期与项目开发期和项目销售期没有必然联系。

- () 13、对于系数 $1/(1+i)^n$ ，我们称为()。
- A、一次支付终值系数
 - B、一次支付现值系数
 - C、等额序列支付现值系数
 - D、等额序列支付资金回收系数

【答案】B

【解析】

考点:复利计算。 $1/(1+i)^n$ 称为“一次支付现值系数”。

() 14、下列费用中,不属于企业财务费用的是()。

- A、审计费
- B、利息
- C、外汇汇兑净损失
- D、融资代理费

【答案】A

【解析】

考点:投资估算。财务费用是指企业为筹集资金而发生的各项费用,主要为借款或债券的利息,还包括金融机构手续费、融资代理费、承诺费、外汇汇兑净损失以及企业筹资发生的其他财务费用。选项A属于管理费用。

() 15、为使物业达到一个较为理想的租金水平,物业管理人员还要进行市场宣传工作,这种宣传工作一般围绕着物业的特性来进行,一般很少通过强调()来吸引租户。

- A、所处的位置
- B、周围景观
- C、通达性
- D、租金低廉

【答案】D

【解析】

本题考查的是加强市场宣传。为使物业达到一个较为理想的租金水平,物业管理人员还要进行市场宣传工作,这种宣传工作一般围绕着物业的特性来进行,如宣传物业所处的位置、周围景观、通达性和方便性等,一般很少通过强调租金低廉来吸引租户。

() 16、目前,AAA级企业的信用等级系数的取值为()。

- A、30%
- B、50%
- C、70%
- D、90%

【答案】A

【解析】

本题考查的是金融机构对房地产项目贷款的审查。主体信用等级系数:AAA-30%,AA-50%,A-70%,BBB-90%;项目风险等级系数:AAA-80%,AA-70%,A-60%,BBB-50%。

() 17、某居住项目规划建筑面积为25000m²,含土地费用在内的开发成本为9000万元,开发费用为

3750万元，销售均价为7500元，则该项目的销售利润率为（ ）。

- A、32%
- B、38.97%
- C、44.08%
- D、26.98%

【答案】 A

【解析】

考点:成本利润率与销售利润率。销售利润率=销售利润/销售收入，销售利润=销售收入-总开发成本=7500×25000/10000-(9000+3750)=6000(万元)，销售利润率=60000/(7500×25000/10000)=32%。

() 18、当房地产开发企业很难了解购买者和竞争者对本企业产品价格变化的反应时，往往采用()。

- A、挑战定价法
- B、领导定价法
- C、目标定价法
- D、随行就市定价法

【答案】 D

【解析】

考点:制定租售方案。另行定价风险较大，难以把握时，一般会随行就市。

() 19、企业进行市场分析与预测、正确制定市场营销战略和计划的前提是()。

- A、市场调查
- B、市场细分
- C、市场分析
- D、市场定位

【答案】 A

【解析】

本题考查的是市场调查的意义和内容。市场调查是企业进行市场分析与预测、正确制定市场营销战略和计划的前提。

() 20、房地产市场中，引起需求增加或减少的原因不包括()。

- A、未来预期收益变化
- B、政府税收政策的影响
- C、收入水平变化或消费品位变化
- D、某类物业或可替代物业间的租售价格比发生变化

【答案】D

【解析】

本题考查的是房地产市场的功能。引起需求增加或减少的原因主要有这样几个：未来预期收益变化；政府税收政策的影响；收入水平变化或消费品味变化；原用于其他方面资金的介入和土地供给的变化。

- () 21、进行融资方案分析时，属于融资结构分析的是()。
- A、债务融资成本分析
 - B、资金占用费分析
 - C、资本金与债务资金的比例分析
 - D、担保费分析

【答案】C

【解析】

本题考查的是房地产项目融资方案。融资结构分析，主要分析项目融资方案中的资本金与债务资金比例、股本结构比例和债务结构比例，并分析其实现条件。

- () 22、()的分析与选择主要应考虑开发商自身在土地、资金、开发经营专长、经验和社会关系等方面的实力或优势程度，并从分散风险的角度出发，对投资、合资、合作、委托开发等进行选择。
- A、融资方式与资金结构
 - B、产品经营方式
 - C、开发内容和规模
 - D、合作方式

【答案】D

【解析】

本题考查的是房地产开发项目策划。房地产项目开发合作方式的分析与选择主要应考虑开发商自身在土地、资金、开发经营专长、经验和社会关系等方面的实力或优势程度，并从分散风险的角度出发，对投资、合资、合作（包括合建）、委托开发等开发合作方式进行选择。

- () 23、在进行费用估算时，管理费可按项目总投资的()估算。
- A、3%~5%
 - B、5%~8%
 - C、2%~7%
 - D、2%~3%

【答案】A

【解析】

考点：投资估算。管理费可按项目总投资的3%~5%估算。

() 24、() 是通过合理的方式估计出拟上市公司未来的经营状况，并选择恰当的贴现率与贴现模型，计算出拟上市公司价值。

- A、类比法
- B、收益折现法
- C、净资产折扣法
- D、成本法

【答案】 B

【解析】

本题考查的是公开资本市场融资中的定价问题。收益折现法是通过合理的方式估计出拟上市公司未来的经营状况，并选择恰当的贴现率与贴现模型，计算出拟上市公司价值。

() 25、传统投资决策方法隐含两种假定，即()。

- A、可逆性和可延期性
- B、不可逆性和可延期性
- C、不可逆性和不可延期性
- D、可逆性和不可延期性

【答案】 D

【解析】

考点: 房地产投资决策的期权性质。传统投资决策方法隐含两种假定，即可逆性和不可延期性。

() 26、下列关于房地产置业投资不确定因素的表述中，正确的是()。

- A、空置率与有效毛收入呈反向变动
- B、通过与物业服务企业签订长期合约，可以完全排除通货膨胀对运营费用的影响
- C、权益投资比率高，意味着投资者承担的投资风险和风险报酬均增加
- D、金融机构通常要求投资者的权益投资比率不得高于某一要求的比率

【答案】 A

【解析】

本题考查的是房地产置业投资项目的主要不确定性因素。选项A正确，空置率提高，可导致有效毛租金收入减少；选项B错误，可以通过签订长期合约来减少物业维护管理费用的变动，但仍不能排除通货膨胀的影响；选项C错误，权益投资比率高，意味着自有资金所占比例高，则风险小；选项D错误，金融机构通常要求投资权益比率不得低于某一要求的比率。

() 27、以下各项中，属于设施管理的具体工作内容的是()。

- A、定期进行资产的投资分析和运营状况分析
- B、室内布局与空间规划
- C、设计和调整房地产资产的资本结构
- D、持有或出租分析

【答案】 B

【解析】

本题考查的是设施管理。设施管理的具体工作内容通常包括：制定长期财务规划和年度财务计划，设备更新财务预测，为业主提供购买和处置房地产资产的建议，室内布局与空间规划，建筑设计与工程规划，建造与维修工程，设施维护和运营管理，电讯整合、安全和综合管理服务，信息管理与设施管理报告等。

() 28、房地产投资具有()，也就具有了期权性质。

- A、可逆性和可延期性
- B、不可逆性和可延期性
- C、可逆性和不可延期性
- D、不可逆性和不可延期性

【答案】 B

【解析】

本题考查的是房地产投资决策的期权性质。房地产投资具有不可逆性和可延期性，也就具有了期权性质。

() 29、详细可行性研究阶段投资估算的精度在()。

- A、±5%
- B、±10%
- C、±15%
- D、±20%

【答案】 B

【解析】

本题考查的是可行性研究的工作阶段。投资机会研究阶段投资估算的精确度为±30%；初步可行性研究阶段投资估算的精确度为±20%；详细可行性研究阶段投资估算的精度在±10%。

() 30、在酒店项目可行性研究阶段，用每间客房的综合投资乘以客房数来估算一座酒店的总投资，属于()。

- A、单元估算法
- B、单位指标估算法
- C、概算指标法
- D、工程量近似匡算法

【答案】 A

【解析】

考点：房屋开发费。单元估算法是指以基本建设单元的综合投资乘以单元数得到项目或单项工程总投资的估算方法。如以每间客房的综合投资乘以客房数估算一座酒店的总投资、以每张病床

的综合投资乘以病床数估算一座医院的总投资等。

- () 31、对房地产债务融资特点的表述中，错误的是()。
- A、债务融资筹集的资金具有使用上的时间性，需到期偿还，体现了债务融资的短期性
 - B、企业采用债务融资方式获取资金，负有到期还本付息的义务，体现了债务融资的负担性
 - C、企业采用债务融资方式获取资金，需支付债务利息，从而形成企业的固定负担，体现了债务融资的负担性
 - D、债券可以在市场上自由转让，体现了债务融资的流通性

【答案】 B

【解析】

考点:房地产债务融资。企业采用债务融资方式获取资金，负有到期还本付息的义务，体现了债务融资的可逆性。

- () 32、(2015年真题)某家庭向银行申请了一笔数额50万元，期限20年，年利率6%的个人住房抵押贷款，若以等额还本利息照付的方式按月还款，则其最后一个月的还款金额为()元。
- A、2093.75
 - B、2208.33
 - C、3582.16
 - D、4583.33

【答案】 A

【解析】

本题考查等额本金还款的计算。

- () 33、下列选项中，不属于动态经济评价指标的是()。
- A、财务内部收益率
 - B、财务净现值
 - C、投资收益率
 - D、动态投资回收期

【答案】 C

【解析】

本题考查的是经济评价指标体系。选项C属于静态盈利能力指标。

- () 34、在计算房地产投资项目静态开发成本时，不计算利息的费用是()
- A、建造费用
 - B、融资费用
 - C、其他工程费用
 - D、专业人员费用

【答案】 B

【解析】

本题考查的是成本利润率与销售利润率。在计算房地产投资项目静态开发成本时，融资费用不需要计算利息。

() 35、下列选项中，不属于工程款的动态结算方式的是()。

- A、按月结算
- B、分段结算
- C、进度款结算
- D、竣工后一次结算

【答案】 C

【解析】

考点:成本控制。建筑安装工程项目工程款的支付方式，包括按月结算、竣工后一次结算、分段结算和其他双方约定的结算方式等。

() 36、在一定的市场条件下，某宗写字楼物业的整体租金水平，主要取决于()。

- A、物业出租经营成本
- B、业主希望的投资回报率
- C、通货膨胀率
- D、物业本身的状况及其所处的位置

【答案】 D

【解析】

本题考查的是写字楼租金的确定。在一定的市场条件下，某宗写字楼物业的整体租金水平，主要取决于物业本身的状况及其所处的位置。

() 37、房地产开发企业的利润可分为4个层次。其中，营业利润与营业外收支净额之和为()。

- A、利润总额
- B、投资利润
- C、税后利润
- D、可分配利润

【答案】 A

【解析】

考点:营业收入、利润和税金。利润总额=营业利润+营业外收支净额。

() 38、根据消费者()的差异，市场营销学将他们所购商品(包括服务)分为三类:便利品、选购品和特殊品。

- A、购买行为

- B、购买习惯
- C、购买动机
- D、购买心理

【答案】 A

【解析】

考点:消费者市场及其购买对象。根据消费者购买行为的差异,市场营销学将他们所购商品(包括服务)分为三类:即便利品、选购品和特殊品。

() 39、关于房地产企业股票市场融资的说法中,错误的是()。

- A、降低流动性风险
- B、发行费用高
- C、容易分散股权
- D、房地产企业首选的重要融资方式

【答案】 A

【解析】

本题考查的是房地产企业公开资本市场融资方式。股票市场融资所筹措的是股本金,股本金增加可以有效改善企业的资产负债率、优化资本结构、提高投资能力、降低财务风险,因此虽然股票市场融资存在着发行费用高、容易分散股权等缺点,但仍然是房地产企业首选的重要融资方式。

() 40、债务融资筹集的资金具有使用上的时间性,需到期偿还,这体现了债务融资具有()特点。

- A、短期性
- B、可逆性
- C、负担性
- D、流通性

【答案】 A

【解析】

本题考查的是房地产债务融资。相对于权益融资,债务融资具有以下几个特点:(1)短期性,债务融资筹集的资金具有使用上的时间性,需到期偿还;(2)可逆性,企业采用债务融资方式获取资金,负有到期还本付息的义务;(3)负担性,企业采用债务融资方式获取资金,需支付债务利息,从而形成企业的固定负担;(4)流通性,债券可以在流通市场上自由转让。

() 41、房地产开发项目的施工许可证由()向发证机关申请领取。

- A、施工单位
- B、建设单位
- C、监理单位

D、设计单位

【答案】 B

【解析】

本题考查的是开工申请与审批。建设单位在开工前，应依规向工程所在地的县级以上人民政府住房城乡建设主管部门申请领取施工许可证。

- () 42、开发商申请领取施工许可证时，若建设工期不到一年的，则其到位资金原则上不得少于工程合同价的()
- A、20%
- B、30%
- C、40%
- D、50%

【答案】 D

【解析】

本题考查的是开工申请与审批。关于资金落实的标准。工期不足一年的，到位资金原则上不少于工程合同价的50%；工期超过一年的，到位资金原则上不少于合同价的30%。

- () 43、(2015年真题)某市2013年办公楼施工面积为300万平方米，竣工面积为120万平方米；2014年办公楼新开工面积为500万平方米，竣工面积为280万平方米。若不考虑停建、缓建因素，则该市2014年办公楼的平均建设周期为()年。
- A、1.70
- B、1.79
- C、2.43
- D、2.86

【答案】 C

【解析】

本题考查的是供给指标。平均建设周期是指某种类型的房地产开发项目从开工到竣工交付使用所占用的时间长度。在数值上，平均建设周期=房屋施工面积/新竣工面积=(300-120+500)/280=2.43。

- () 44、()从投资者整体的角度出发，以投资者的出资额作为计算基础，把借款本金偿还和利息支付视为现金流出，用以计算资本金财务内部收益率、财务净现值等评价指标，考察项目资本金的盈利能力。
- A、全部投资现金流量表
- B、资本金现金流量表
- C、投资者各方现金流量表
- D、投资计划与资金筹措表

【答案】 B

【解析】

考点:基本报表。资本金现金流量表从投资者整体的角度出发,以投资者的出资额作为计算基础,把借款本金偿还和利息支付视为现金流出,用以计算资本金财务内部收益率、财务净现值等评价指标,考察项目资本金的盈利能力。

() 45、(2015年真题)某笔总额10万元,按季付息的贷款,每季支付利息为1400元。则该笔贷款的年实际贷款利率为()。

- A、1.40%
- B、5.60%
- C、5.72%
- D、6.09%

【答案】B

【解析】

本题考查的是名义利率与实际利率。年利息总额=1400×4=5600(元);年利率

() 46、反映企业一定日期全部资产、负债和所有者权益的情况的报表是()。

- A、损益表
- B、资产负债表
- C、利润分配表
- D、现金流量表

【答案】B

【解析】

考点:基本报表。资产负债表反映企业一定日期全部资产、负债和所有者权益的情况。

() 47、开发贷款的贷款利率属于()。

- A、时间类参数
- B、资金类参数
- C、融资类参数
- D、收益类参数

【答案】C

【解析】

本题考查的是选择基础参数。融资相关参数包括房地产开发贷款的贷款利率,资本金投入比例(通常为总投资的20%~35%),预售收入用于后续开发建设投资的比例。

() 48、在已知终值的情况下求年金时的系数称为()。

- A、等额序列支付储存基金系数
- B、等额序列支付终值系数

- C、等额序列支付现值系数
- D、等额序列之府资金回收系数

【答案】 A

【解析】

本题考查的是复利计算。所谓的等额序列支付储存基金系数和终值系数就是在已知F的情况下求A，或在已知A的情况下求F。

- () 49、社会因素、经济因素和政策因素，是影响房地产市场发展的()。
- A、重要因素
 - B、特殊因素
 - C、一般因素
 - D、基本因素

【答案】 D

【解析】

考点:房地产市场的运行环境。房地产市场运行环境的影响因素中，社会因素、经济因素和政策因素，是影响房地产市场发展的基本因素。

- () 50、急于将商品兑换为现金时由于折价而导致资金损失的风险是()。
- A、周期风险
 - B、利率风险
 - C、变现风险
 - D、通货膨胀风险

【答案】 C

【解析】

考点:房地产投资的系统风险。变现风险是指急于将商品兑换为现金时由于折价而导致资金损失的风险。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/328025012027006033>