

2013年房地产开发经营与管理试题

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，请在答题卡上涂黑其相应的编号)

- 1.新建重点中学周边的房价迅速上涨，表明房地产投资具有()的特性。
A.易产生资本价值风险 B.易受政策影响
C.存在效益外溢和转移 D.适于长期投资
- 2.张某以固定租金方式出租其所有的一套住宅，租期为三年，张某面临较大的风险是()风险。
A.政策 B.通货膨胀
C.利率 D.或然损失
- 3.整个投资市场的平均收益率为 20%，国债的收益率为 10%，房地产投资市场相对于整个投资市场的系统性风险系数为 0.4，写字楼市场相对于房地产投资市场的系统性风险系数为 0.9，写字楼市场的预期收益率为()。
A 13.6% B.14.0% C.19. 0% D.23.6%
- 4.国有建设用地使用权出让市场是()市场。
A.完全竞争 B.垄断竞争
C.寡头垄断 D.完全垄断
- 5.对一线、二线、三线城市之间房地产市场发育情况的差异和特点的分析，是房地产市场的()分析。
A.总量结构 B.产品结构 C.投资结构 D.区域结构
- 6.某城市 2012 年可供租售的写字楼面积为 90 万 m²，全年写字楼销售量为 60 万 m²，房地产开发企业直接出售量为 15 万 m²，该城市 2012 年写字楼的吸纳周期为()年。
A.0. 67 B.0.83 C.1.20 D.1.50
- 7.下列房地产市场预警指标中，属于考查房地产价格是否过度偏离其价值的是()。
A.住房可支付性指数 B.住房价格合理性指数
C.房价租金比 D.量价弹性
- 8.房地产开发项目的财务评价是房地产开发()阶段的重要工作。
A.投资分析决策 B.施工准备
C.建设 D.租售
- 9.通过招拍挂方式获得国有建设用地使用权的建设项目，不需要房地产开发企业自行办理()。
A.规划意见书(选址) B.建设用地规划许可证
C.国有土地使用证 D.建设工程规划许可证
- 10.某资金实力雄厚的房地产开发企业，在对其开发的某个住宅项目定价时，销售价格明显低于相邻同档次的其他住宅项目，该企业采用的定价方法是()。
A.目标定价法 B.领导定价法
C.挑战定价法 D.随行就市定价法
- 11.从市场营销的角度，房地产市场之所以能够进行市场细分，主要是由于()存在着差异性。

A. 房地产产品 B. 项目区位 C. 房地产需求 D. 住房价格

12. 对房地产市场调查的分析与评估，主要是考虑房地产市场调查的()。

A. 有效性 B. 经济性 C. 参与性 D. 广泛性

13. 房地产市场营销中的“金九银十”现象，描述了房地产消费者市场的()特征。

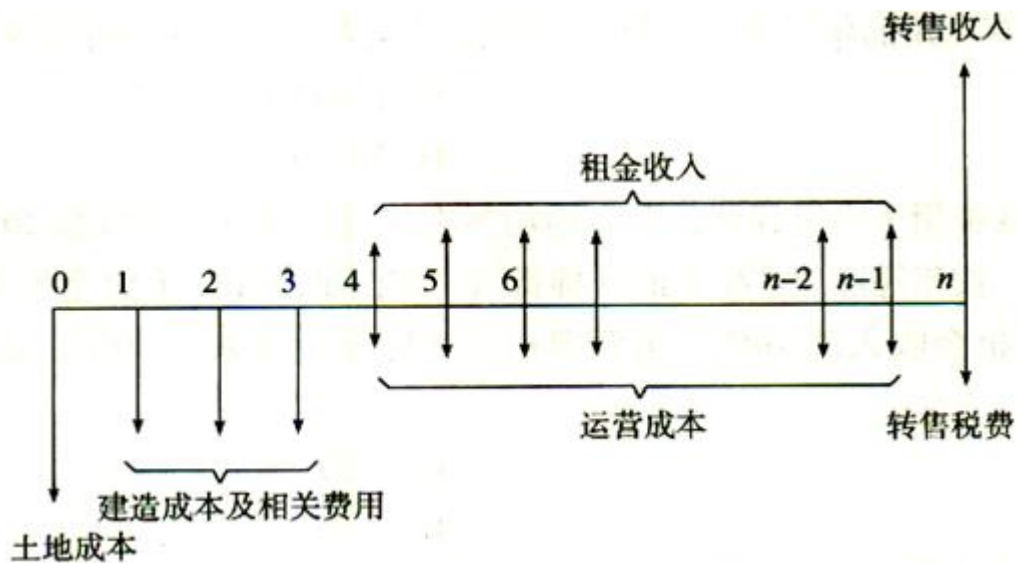
A. 分散性 B. 替代性 C. 易变性 D. 季节性

14. 在房地产市场分析报告中，不包括的内容是()。

A. 开发地点的最佳用途分析 B. 开发项目的 SWOT 分析

C. 开发项目的偿债能力分析 D. 房地产市场供求分析

15. 下图表示的是房地产开发企业()经营模式下的典型现金流量图。



A. 开发—销售 B. 开发—持有出租—出售

C. 购买—持有出租—出售 D. 购买—更新改造—出租—出售

16. 某笔贷款的年名义利率为 6.60%，年实际利率为 6.77%，该笔贷款的计息周期是()。

A. 月 B. 季度

C. 半年 D. 年

17. 甲、乙两人分别向银行贷款，贷款金额、利率、期限均相同，贷款期限为 1 年，甲的偿还方式为按月付息到期一次偿还本金，乙的偿还方式为按月计息到期一次还本付息。甲实际支付的利息额 $I_{甲}$ 和乙实际支付的利息额 $I_{乙}$ 之间的关系为()。

A. $I_{甲} > I_{乙}$ B. $I_{甲} < I_{乙}$

C. $I_{乙} = I_{甲}$ D. $I_{乙} \geq I_{甲}$

18. 关于资金等效值的说法，错误的是()。

A. 在资金等效值计算中，终值、时值都可以与现值相等

B. 在资金等效值计算中，年值是序列值

C. 资金运动起点时的资金额称为时值

D. 绝对数额不等的资金额，在一定的时间和利率条件下，价值可以相等



19.某物业未来 10 年租金收入的终值为 20 万元，年租金增长率为 6%，租金在每年年末支付。若年利率为 6%，则第 5 年年末的租金是()元。

A.14945.16 B.15841.87

C.26764.51 D.28370.38

20.某人用 1000 万元购买了一商铺用于出租经营，如果投资收益率为 10%，经营期为 20 年，每年净经营收益相等，其投资回报是()万元。

A.17.46 B.100.00

C.117.46 D.672.75

21.甲、乙两个可供比较的房地产投资方案中，甲方案的开发经营期为 4 年，乙方案的开发经营期为 3 年，两方案比选宜采用的方法是()。

A.净现值法 B.等额年值法

C.差额投资内部收益率法 D.费用年值比较法

22.房地产投资项目的 FIRR 能够反映项目投资所能接受的()。

A.最低投资报酬率 B.最高现金回报率

C.最低偿债备付率 D.最高贷款利率

23.王某以总价 150 万元购买一商铺用于出租经营，其中贷款额为 60 万元，每年的还本付息额为 7.8 万元，扣除运营费用的年租金收入为 18 万元，王某在贷款期内的税前现金回报率是()。

A.11.33% B.12.00%

C.17.00% D.20.00%

24.张某购买一商铺用于出租经营，在商铺购买中，银行提供了贷款额 20 万元、贷款期限 10 年、年贷款利率 7%、按年等额还本付息的抵押贷款。该商铺潜在年毛租金收入为 5.5 万元，空置与租金损失为潜在毛租金收入的 10%，运营费用为实际租金收入的 30%，该项目的偿债备付率为()。

A.1.16 B.1.22

C.1.74 D.1.93

25.房地产开发项目盈亏平衡分析中的保本点，是分析计算风险因素变化而使项目达到()时的极限值。

A.利润为零 B.财务净现值为零

C.基准收益率 D.财务内部收益率

26.线性盈亏平衡分析中的盈亏平衡价格是()。

A.销售量等于盈亏平衡产量时单位产品销售价格

B.销售量小于盈亏平衡产量时单位产品销售价格

C.销售量等于生产能力产量时单位产品最低销售价格

D.销售量等于生产能力产量时单位产品最高销售价格

27.某房地产开发企业拟开发总建筑面积为 50000m² 的住宅项目，可销售面积为 47500m²，项目的开发成本为 5000 元/m²，销售均价为 6500 元/m²，营业税金及附加为销售收入的 5.5%。当该项目利润为零时，售价允许降低的最大幅度是()。

A.14. 32% B.18. 62%

C.19.03% D.23.08%

28.下列房地产投资风险分析内容中，在风险估计阶段应完成的是()。

A.识别投资项目可能面临的风险 B.测算风险发生的概率大小

C.分析风险产生的原因 D.提出风险应对的建议

29.某公司拟投资兴建一停车场，如果按照每个车位的综合投资乘以车位数估算其总投资额，这种投资估算方法是()。

A.单元估算法 B.单位指标估算法

C.工程量近似匡算法 D.概算指标法

30.考察项目全部投资的盈利能力，为各投资方案比较建立共同的基础，需要编制()。

A.项目投资现金流量表 B.资本金现金流量表

C.投资者各方现金流量表 D.财务计划现金流量表

31.房地产开发项目产生的利润总额，应首先用于()。

A.向投资者分配 B.提取法定盈余公积金

C.缴纳企业所得税 D.弥补企业5年内的累计亏损

32.在股票市场的融资方式中，增发与配股相比具有的优点是()。

A.成本较低 B.限制条件较少

C.操作较简单 D.不需要还本付息

33.个人住房抵押贷款与商用房地产抵押贷款相比，个人住房抵押贷款的()。

A.贷款期限更短 B.贷款价值比率更高

C.贷款利率更高 D.还款方式更复杂

34.某投资者以30%的预付款订购了一写字楼，一年后该写字楼价格上涨了15%，该投资者预付款的收益率是()。

A.15.0% B.21.4%

C.30.0% D.50.0%

35.写字楼的可出租面积是指()。

A.出租单元内使用面积加上分摊公用建筑面积

B.出租单元内使用面积加上外墙、单元间分隔墙及单元与公用建筑空间之间分隔墙的水平投影面积

C.出租单元内使用面积加上外墙、单元间分隔墙及单元与公用建筑空间之间分隔墙的水平投影面积一半

D.出租单元内建筑面积加上分摊公用建筑面积

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，请在答题卡上涂黑其相应的编号，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.按物业用途不同划分的房地产投资类型包括()。

A.居住物业投资 B.商用物业投资

- c.土地开发投资 D.房地产经营投资
E.酒店投资
- 2.按照增量存量细分，房地产二级市场包括()市场。
A.土地使用权出让 B.土地使用权转让
c.新建商品住宅销售 D.新建写字楼出租
E.二手房买卖
- 3.关于房地产泡沫与房地产过度开发的说法，正确的有()。
A.房地产过度开发反映市场的供求关系失衡
B.房地产泡沫反映市场价格和价值背离
c.过度开发与房地产泡沫具有同等程度的危害性
D.房地产泡沫通常会引起过度开发
E.房地产市场上不存在泡沫也可能出现房地产过度开发
- 4.地方政府的年度土地储备计划包括()。
A.年初和年末土地储备规模 B.年度前期开发规模
C.年度土地出让金总额 D.年度土地供应规模
E.年度土地储备临时利用计划
- 5.下列分析房地产市场趋势的方法中，属于定性分析的有()。
A.购买者意图调查法 B.销售人员意见综合法
C.时间序列分析法 D.相关分析法
E.专家意见法
- 6.企业不论从何种角度进行市场细分，所确定的细分市场必须具备()。
A.可衡量性 B.可实现性
C.可整合性 D.可盈利性
E.可区分性
- 7.利率的储蓄投资决定理论认为()。
A.利率是由货币的供给与需求决定的 B.利率是资本的租用价格
C.利率是由可贷资金的供求决定的 D.利率的高低取决于平均利润率
E.利率不受货币因素的影响
- 8.某投资者购买了一幢写字楼用于出租经营，购楼投资的60%来自银行提供的期限10年、年利率10%、按年等额还本付息的抵押贷款。假设写字楼的出租率一直稳定在85%，且净租金收入每年以6%的速度上涨(收入发生在期初)，计划第10年末转售，投资者的期望收益率为10%。该写字楼资本金现金流量现值的计算所涉及的公式包括()。

$$A. A = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad B. P = F \frac{1}{(1+i)^n}$$

$$C. P = nA_1 / (1+i) \quad D. P = A_0 + \frac{A_1}{i-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+i} \right)^{n-1} \right]$$

$$E. P = A_1 \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + \frac{G}{i} \left[\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} - \frac{n}{(1+i)^n} \right]$$

9. 下列经济效果评价指标中, 属于衡量房地产开发项目“开发—销售”经营模式的指标有()。

- A. 投资收益率 B. 物业增值率
C. 开发利润 D. 成本利润率
E. 股权增加率

10. 关于开发后出租或自营的房地产投资项目计算期的说法, 正确的有()。

- A. 计算期为项目的开发期
B. 计算期为项目的经营期
C. 计算期为项目的开发期与经营期之和
D. 计算期以土地使用权剩余年限和建筑物经济使用寿命中较短的年限为最大值
E. 计算期的单位可为年、半年、季、月
11. 对房地产开发项目进行临界点分析时, 通常要进行()分析。
- A. 最低租售价格 B. 最高土地取得价格
C. 最高工程费用 D. 最低租售数量
E. 最高销售价格

12. 按决策性质不同划分的投资决策类型包括()决策。

- A. 业务型 B. 风险型
C. 确定型 D. 群体型
E. 不确定型

13. 在房地产开发投资的项目投资现金流量表中, 现金流出不包括()。

- A. 开发建设投资 B. 土地增值税
C. 借款本金偿还 D. 借款利息支付
E. 运营费用

14. 相对于债务融资, 权益融资的特点有()。

- A. 需到期偿还 B. 无需还本付息
C. 税收负担轻 D. 共担投资风险
E. 共享投资利润

15. 能够改变收益性物业潜在毛租金收入的因素有()。

- A. 空置面积 B. 租金水平
C. 收租损失水平 D. 可出租面积

E.经营费用

三、判断题(共 15 题，每题 1 分。请根据判断结果，在答题卡上涂黑其相应的符号，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 0 分)

- 1.从房地产投资的角度来说，风险是指过去获得的实际收益与预期收益的差异程度。 ()
- 2.一般来说，在增量房市场上，卖方对房地产信息的了解程度要高于买方。 ()
- 3.如果一宗商业用地只有一个意向用地者，则可以采取协议方式出让该宗土地使用权。 ()
- 4.房地产开发项目一般只需进行单项工程竣工验收。 ()
- 5.房地产开发项目的市场定位就是塑造本企业产品的鲜明个性或形象，使该项目在细分市场上占据有利的竞争位置。 ()
- 6.若某房地产投资项目的季度收益率为 3%，则其年实际收益率为 12%。 ()
- 7.在我国，房地产开发贷款以单利计算利息，个人住房抵押贷款以复利计算计息。 ()
- 8.计算期较长的房地产投资项目的经济评价宜采用动态评价指标。 ()
- 9.在房地产投资的互斥方案比选中，如果差额投资内部收益率大于基准收益率且有足够的资金，则应选择投资额较大的方案。 ()
- 10.在房地产置业投资中，权益投资比率越低，资本金占投资总额的比例就越高。 ()
- 11.房地产投资决策问题可以转换为实物期权定价问题，是因为在不确定性条件下，房地产投资具有不可逆性和可延期性。 ()
- 12.房地产开发企业通过招、拍、挂方式获得国有建设用地使用权所缴纳的契税，属于房地产开发的期间费用。 ()
- 13.不确定因素对房地产投资项目经济效益的影响，可以运用概率分析的方法进行定量分析。 ()
- 14.房地产开发贷款的主要抵押物是开发项目的建设用地使用权和在建工程。 ()
- 15.某写字楼的租金水平高于写字楼市场平均租金水平，则其获利水平也高于写字楼市场的平均收益水平。 ()

四、计算题(共 2 题，20 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 2 位。请在答题纸上作答)

- 1.某房地产开发企业于 2010 年 3 月末以 20000 万元购得一宗用途为商品住宅的土地。项目于 2010 年 6 月末动工建设，建设投资中有 12000 万元为年利率 7.5%、按季计息、分三期发放的银行贷款：第一笔贷款为 4000 万元，发放时间为 2010 年 6 月末;第二笔贷款为 6000 万元，发放时间为 2010 年 9 月末;第三笔贷款为 2000 万元，发放时间为 2010 年 12 月末。借款合同约定的还款方式是：2011 年 6 月前只计息不还款;2011 年 6 月起在每期末支付当期利息;本金于 2012 年 3 月末归还 5000 万元，2012 年 6 月末一次归还所剩本金和利息。请计算该项目各期借款的还本付息额。完成下面项目各期还本付息表。(8 分)

项目各期还本付息表 (单位: 万元)

期末	2010.6	2010.9	2010.12	2011.3	2011.6	2011.9	2011.12	2012.3	2012.6
期初借款本息累计									
本期借款增加									
本期应计利息									
本期还本									
本期付息									
期末借款本息累计									

2.某房地产开发企业为参与一宗居住用地竞投进行前期研究。政府挂牌出让资料显示,该宗地规划建设用地面积为 40000m², 容积率为 2.5, 需配建 20000 m² 公共租赁住房, 建成后由政府以 6000 元/m² 的价格回购。假设该项目的开发周期为 4 年, 地价款于第一年初一次性投入, 契税为地价的 4%; 开发建设成本和管理费用等为 4500 元/m², 在开发周期内各年的投资比例分别为 20%、30%、30%和 20%, 且发生在各年年初; 商品住宅第二年开始销售, 各年销售面积占总销售面积的比例分别为 25%、40%和 35%。销售均价分别为 15000 元/m²、18000 元/m² 和 20000 元/m², 销售收入发生在年末; 销售费用和销售税费为商品住宅销售收入的 10%且与销售收入同步发生。如该房地产开发企业要求的项目投资内部收益率为 16%, 则该企业可竞投的最高地价是多少? 若政府为控制地价溢价率、增加公共租赁住房供给, 规定当土地报价达到 45000 万元后, 改为竞投加建公共租赁住房面积, 则该企业在保证实现原目标收益水平的前提下, 最多可加建的公共租赁住房面积是多少?(不考虑土地增值税和企业所得税)(12 分)

2013 年试题参考答案

一、单项选择题

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

二、多项选择题

- 1. ABE 2.BCD 3.ABDE 4.ABDE 5.ABE
- 6. ABDE 7.BE 8.ABD 9.ACD 10. CDE
- 11. ABCD 12.BCE 13. CD 14. BDE 15. BD

三、判断题

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

四、计算题

1.解:

期末	2010.6	2010.9	2010.12	2011.3	2011.6	2011.9	2011.12	2012.3	2012.6
期初借款本息累计	0.00	4075.00	10263.91	12493.86	12728.12	12966.77	12966.77	12966.77	7966.77
本期借款增加	4000	6000	2000	0	0	0	0	0	0
本期应计利息	75.00	188.91	229.95	234.26	238.65	243.13	243.13	243.13	149.38
本期还本	0	0	0	0	0	0	0	5000	7966.77
本期付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	243.13	243.13	243.13	149.38
期末借款本息累计	4075.00	10263.91	12493.86	12728.12	12966.77	12966.77	12966.77	7966.77	8116.15

解析:

(1) 2010.6 应计利息:

$$4000 \times \frac{7.5\%}{4} = 75 \text{ (万元)}$$

(2) 2010.9 应计利息:

$$(4075 + 6000) \times \frac{7.5\%}{4} = 188.91 \text{ (万元)}$$

(3) 注意三笔贷款发生的时点，不能再假定每笔贷款发生在每季季中。

(4) 2012.6 期末借款本息累计值等于期初借款本息累计值加上本期应计利息。

2.解: (1) 该企业可竞投的最高地价

设该企业可竞投的最高地价为 x 万元

$$-x(1+4\%) - 4500 \times 10 \times 20\% - \frac{4500 \times 10 \times 30\%}{1+16\%} + \frac{15000 \times 8 \times 25\% \times (1-10\%) - 4500 \times 10 \times 30\%}{(1+16\%)^2} + \frac{18000 \times 8 \times 40\% \times (1-10\%) - 4500 \times 10 \times 20\%}{(1+16\%)^3} + \frac{20000 \times 8 \times 35\% \times (1-10\%) + 6000 \times 2}{(1+16\%)^4} = 0$$

解得: $x = 49330.30$ 万元

(2) 最多可加建的公共租赁住房面积

设最多可加建的公共租赁住房面积为 y 万 m²

$$\begin{aligned}
 & -45000 \times (1 + 4\%) - 4500 \times 10 \times 20\% - \frac{4500 \times 10 \times 30\%}{1 + 16\%} + \\
 & \frac{15000 \times (8 - y) \times 25\% \times (1 - 10\%) - 4500 \times 10 \times 30\%}{(1 + 16\%)^2} + \\
 & \frac{18000 \times (8 - y) \times 40\% \times (1 - 10\%) - 4500 \times 10 \times 20\%}{(1 + 16\%)^3} + \\
 & \frac{20000 \times (8 - y) \times 35\% \times (1 - 10\%) + 6000 \times (2 + y)}{(1 + 16\%)^4} = 0
 \end{aligned}$$

解得: $y = 6598.23\text{m}^2$

解析:

(1)加建的公共租赁住房面积要在总销售面积中扣除。

(2)错误解法: $49330.3 - 45000 = y \times 6000 / (1 + 16\%)^4$

解析

一、单项选择题

1. 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。
2. 由于通货膨胀将导致未来收益的价值下降,按长期固定租金方式出租所拥有物业的投资者,实际上承担了本来应由承租人承担的风险。
3. 房地产投资市场的预期收益率为: $10\% + 0.4 \times (20\% - 10\%) = 14\%$, 写字楼市场的预期收益率为: $10\% + 0.9 \times (14\% - 10\%) = 13.60\%$, 或者写字楼市场的预期收益率 $= 10\% + 0.9 \times 0.4 \times (20\% - 10\%) = 13.6\%$ 。
4. 我国国有建设用地使用权出让市场目前是由属地政府完全垄断的。
5. 区域结构是考察不同区域或城市之间,房地产市场的开发规模、主要物业类型、房价水平和政策措施的差异。
6. $90 \div 60 = 1.5$ (年)。
7. 住房可支付性指数(Housing Affordability Index, HAI),是指中位数收入水平的家庭对中位数价格的住房的承受能力,在数值上等于家庭可承受房价的上限与该城市实际住房中位数价格之比,如果 $HAI < 100$.说明居民家庭只能承受更低价格的住房;住房价格合理性指数,是指从城市经济基本面可支撑住房价格的角度,对当前实际住房价格合理性作出的判断,反映了实际住房价格与城市经济基本面指标的协调关系;房价租金比,是指房地产价格与租金的比值,用来考察房地产价格是否过度偏离其使用价值;量价弹性,是指报告期内房地产价格变化率与交易变化率的比值。依据交易量和价格的升降关系,可以判断市场所处的景气阶段。
8. 投资决策分析主要包括市场分析、项目财务评价和投资决策三部分工作。
9. 对于依法以招标、拍卖、挂牌出让方式获得用地建设项目,规划意见书(选址)审批环节已经在土地一级开发环节完成。
10. 当物业质量与市场领导者的物业质量相近时,如果定价比市场领导者定价稍低或低得较多,则认为该开发商采用了挑战定价法。如果公司具有向市场领导者挑战的实力,或者是其成本较低,或者是其资金雄厚,则开发商可以采用挑战定价法,虽然利润较低,但可以扩大市场份额,提高声望,以争取成为市场领导者。

11. 一个整体市场之所以能够细分为若干子市场，主要是由于顾客需求存在着差异性。
12. 对市场调查的分析与评估，主要是考察市场调查的有效性。
13. 消费者市场的季节性分为三种情况：一是季节性气候变化引起的季节性消费；二是季节性生产而引起的季节性消费；三是风俗习惯和传统节日引起的季节性消费。
14. 房地产市场分析报告通常由以下几部分内容组成：①地区经济分析。②区位分析。该部分是开发地点多种用途比较分析，是为一块土地选择用途，即该地点的最佳用途分析。③市场概况分析。④市场供求分析。⑤项目竞争分析。⑥营销建议。⑦售价和租金预测。⑧吸纳量计划预测。⑨回报率预测。⑩敏感性分析。
15. 有土地成本和建造成本及相关费用投入说明是“开发”模式，有租金收入和运营成本说明是“持有出租”模式，有转售收入及转售税费说明在持有一段时间后出售。
16. $(1+6.6\%/m)^m-1=6.77\%$ ，可采用试算法得出 $m=4$ 。

17. 甲是单利计息方式，乙是复利计息方式，设年利率为 r ，则： $I_{甲}=Pr$ ， $I_{乙}=P[(1+r/12)^{12}-1]$ ，根据常识可推断出 $I_{甲}<I_{乙}$ 。

18. 由于 $i=s$ ，因此 $P=\frac{nA_1}{(1+i)}$ ，由 $F=P(1+i)^n$ 可得 $F=\frac{nA_1}{(1+i)}(1+i)^n=nA_1(1+i)^{n-1}=10 \times A_1 \times (1+6\%)^{10-1}=20$ ，解得 A_1 ，代入 $A_2=A_1(1+s)^{t-1}$ ，可得 $A_2=14945.16$ 元。

19. 注意“某物业未来 10 年租金收入的终值为 20 万元”不能错误理解为第十年的租金收入。

20. $1000 = \frac{A}{10\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+10\%)^{20}} \right]$ ，解得 $A = 117.46$ 万元。

21. 当不同开发经营方案的经营期不同时，应将不同方案的财务净现值换算为年值，以等额年值大的方案为优选方案。
22. 内部收益率表明了项目投资所能支付的最高贷款利率，如果贷款利率高于内部收益率，项目投资就会面临亏损。
23. $(18-7.8)/(150-60)=11.33\%$ 。
24. 偿债备付率=可用于还本付息资金/当期应还本付息额，可用于还本付息资金= $5.5 \times (1-10\%) \times (1-30\%) = 3.465$ (万元)，当期应还本付息额= $20 \times 7\% / [1 - (1+7\%)^{-10}] = 2.848$ (万元)，偿债备付率= $3.465 / 2.848 = 1.22$ 。
25. 保本点分析，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，财务净现值为零说明项目获利能力刚刚满足基准收益率的要求，是临界点而不是保本点。
- 财务内部收益率的经济含义是在项目寿命期内项目内部未收回投资每年的净收益率。同时意味着，到项目寿命期终了时，所有投资可以被完全收回(注：FIRR 相当于保本点分析中的报酬率)，最适合答案是 A。
26. 线性盈亏平衡分析中，销售收入等于总成本，盈亏平衡价格就等于盈亏平衡产量时单位产品销售价格。
27. $5000 \times 5 + \text{保本售价} \times 4.75 \times 5.5\% = \text{保本售价} \times 4.75$ ，可得保本售价= 5569.48 元/m²，

$(6500 \text{ 元/m}^2 - 5569.48 \text{ 元/m}^2) / 6500 \text{ 元/m}^2 = 14.32\%$

28.“识别投资项目可能面临的风险”和“分析风险产生的原因”属于风险辨识阶段工作，“测算风险发生的概率大小”属于风险估计阶段工作，“提出风险应对的建议”属于风险评价阶段工作。

29.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;单位指标估算法是指以单位工程量投资乘以工程量得到单项工程投资的估算方法。

30.项目投资现金流量表考察项目全部投资的盈利能力,为各个投资方案(不论其资金来源及利息多少)进行比较建立共同的基础。而投资者各方现金流量表是以投资者各方的出资额作为计算基础,用以计算投资者各方财务内部收益率、财务净现值等评价指标,反映投资者各方投入资本的盈利能力。

31.税后利润的分配顺序,首先是弥补企业以前年度的亏损,然后是提取法定盈余公积金,之后是可向投资者分配的利润。

32.增发和配股本质上没有大的区别,但增发融资与配股相比具有限制条件少、融资规模大的优点。

33.由于商用房地产抵押贷款的还款来源主要是商用房地产的净经营收入,而净经营收入的高低又受到租金水平、出租率、运营成本等市场因素的影响,导致商用房地产抵押贷款相对于个人住房抵押贷款来说,承担了更高的风险。因此,国内商业银行发放商用房地产抵押贷款时,贷款价值比率(LTV)通常不超过60%,贷款期限最长不超过10年,贷款利率也通常高于个人住房抵押贷款,而且仅对已经通过竣工验收的商用房地产发放。

个人住房抵押贷款与商用房地产抵押贷款相比,个人住房抵押贷款的贷款期限更长、贷款价值比率更高、贷款利率更低。

34. 15%/30%: 50%。可以假设投资者以100%付款,则其收益率就是15%,则预付款比率越低,其预付款的收益率就越高。

35.出租单元内建筑面积等于出租单元内使用面积加上外墙、单元间分隔墙及单元与公用建筑空间之间分隔墙的水平投影面积一半,写字楼的可出租面积等于出租单元内建筑面积加上分摊公用建筑面积。

二、多项选择题

1.按物业用途类型划分,房地产投资可分为居住物业投资、商用物业投资、工业物业投资酒店与休闲娱乐设施投资和特殊物业投资。

2.按增量存量细分,房地产市场可划分为三级市场:一级市场是土地使用权出让市场,二级市场是土地转让、新建商品房租售市场,三级市场是存量房地产交易市场。

3.房地产过度开发反映市场的供求关系,当新增供给的增长速度超过了需求的增长速度时,就会产生过度开发现象;房地产泡沫反映市场价格和实际价值之间的关系,如果市场价格偏离实际价值太远,而且这种偏离是由于过度投机所产生的,房地产泡沫就出现了;房地产泡沫比过度开发的危害性更大,属于房地产市场不正常的大起大落;房地产泡沫通常会引起过度开发,但过度开发却不一定是由泡沫引发的。

5.时间序列分析法和相关分析法属于定量分析方法,而购买者意图调查法、销售人员意见综合法和专家意见法属于定性分析方法。

7.储蓄投资决定理论认为,利率是由储蓄和投资等非货币的实际因素所决定的,储蓄代表资本供给,投资代表资本需求,利率就是资本的租赁价格,该理论是一种实际利率理论,认为利率不受货币因素的影响;流动性偏好利率理论则认为利率是由货币的供给和需求决定的,

可贷资金利率理论认为利率是由可贷资金的供求决定的，马克思的利率决定理论认为利率的高低取决于平均利润率。

8.要用到等额序列支付资金回收系数公式算出每年还本付息额，一次性支付的终值系数公式算出第10年末转售价格折现值，还要用等比序列现值系数公式算出每年净租金的折现值。C选项是等比序列现值系数公式中当年净租金增长率等于收益率时的公式，E选项是等差序列现值系数公式，均与题意不符。

9.房地产开发投资的经济效果的大小用开发利润、成本利润率、投资收益率等指标来衡量。其中在教材中没有具体介绍“投资收益率”的概念。

11.收入类项目选最低的，成本类项目选最高的。

12.按性质划分，决策包括确定型决策、风险型决策和不确定型决策。

13.在房地产开发投资的项目投资现金流量表中，借款本金及应付利息不应计入现金流出，因为借款也属于投资。开发建设投资、土地增值税和运营费用属于现金流出。

14.房地产权益融资的特点是资金供给方或房地产权益投资者需要与房地产企业共同承担投资风险，分享房地产投资活动形成的可分配利润。权益融资所得资金属于资本金，不需要还本付息，债务融资形成的是企业的负债，需要还本付息。

15.能够改变潜在毛租金收入的因素是租金水平的变化或可出租面积的变化。

三、判断题

1.从房地产投资的角度来说，风险可以定义为未获得预期收益可能性的大小。

2.由于房地产具有的位置固定性、异质性、弱流动性和价值量大等特性，导致房地产质量离散、交易分散、不频繁且私密性强，使卖方对房地产信息的了解程度要远远高于买方。

3.在公布的地段上，同一地块只有一个意向用地者的，方可采取协议方式出让，但商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地除外。

4.房地产开发项目竣工验收一般分为三个阶段：一是单项工程竣工验收，二是综合验收，三是竣工验收备案。

5.市场定位就是塑造本企业产品的鲜明个性或形象，使该项目在细分市场上占据有利的竞争位置，可以说，市场定位是塑造一种产品在细分市场的位置。

6.若某房地产投资项目的季度收益率为3%，则其年名义收益率为12%，实际收益率为

$$\left(1 + \frac{12\%}{4}\right)^4 - 1 = 12.55\%$$

7.在我国，房地产开发贷款和个人住房抵押贷款均以复利计算计息，储蓄存款和国库券以单利计息。

8.动态评价指标能较全面反映投资方案整个计算期的经济效果，适用于详细可行性研究阶段的经济评价和计算期较长的投资项目；静态评价指标通常在概略评价时采用。

9.在房地产投资的互斥方案比选中，如果差额投资内部收益率大于基准收益率，以投资大的方案为优选方案；反之，以投资小的方案为优选方案。当多个方案比选时，首选按投资由小到大排序，再依次就相邻方案两两比选，从中确定优选方案。

10.权益投资比率越低说明资本金投入比例越低。

11.传统投资决策方法隐含两种假定，即可逆性和不可延期性。但在不确定的市场环境中，房地产投资往往是不可逆和可延期的。因此，房地产投资也就有了期权性质，其决策问题可以转换为实物期权定价问题。

12.房地产开发投资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销售费用、管理费用和财务费用。房地产开发企业通过招、拍、挂方式获得国有建设用地使用权所缴纳的契税属于土地费用。

13.风险分析中的概率分析法不但考虑风险因素在未来变动的幅度，还考虑了这种变动幅度在未来发生变动的可能性的大小及对项目主要经济效益指标的影响，这种分析是一种定量分析。

15.过高或过低的租金都有可能导致业主利益的损失，因为若某宗待出租物业确定的租金高于市场租金水平，则意味着物业的空置率会上升，可获得的总租金收入并不一定能高过市场平均收益水平。

