

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. 房地产投资易产生资本价值风险的主要原因，是房地产具有()。

- A. 异质性
- B. 用途广泛性
- C. 类型多样性
- D. 弱流动性

【答案】 A

【解析】 本题考查的是房地产投资概述。房地产的异质性，也导致每宗房地产在市场上的地位和价值不可能一致。这就为房地产市场价值和投资价值的判断带来了许多困难，使投资者面临资本价值风险。参见教材 P8。

2. 房地产置业投资者能够容忍较低投资收益率的主要原因，是房地产投资()。

- A. 存在效益外溢和转移
- B. 易获得金融机构的支持
- C. 具有保值增值性
- D. 可提高投资者的资信等级

【答案】 C

【解析】 本题考查的是房地产投资的利弊。由于存在通货膨胀，房地产和其他有形资产的重置成本不断上升，从而导致了房地产和其他有形资产价值的上升，所以说房地产投资具有增值性。又由于房地产是人类生活居住、生产经营所必需的，

即使在经济衰退的过程中，房地产的使用价值仍然不变，所以房地产投资又是有效的保值手段。房地产投资的这个优点，正是置业投资者能够容忍较低投资收益率的原因。参见教材 P14。

3.下列房地产投资风险中，不能通过投资组合来分散、抵消的是()。

- A.持有期风险
- B.时间风险
- C.周期风险
- D.机会成本风险

【答案】 C

【解析】 本题考查的是房地产投资的系统风险。系统风险又称为不可分散风险或市场风险，即投资风险中无法在投资组合内部被分散、抵消的那一部分风险。房地产投资首先面临的是系统风险，投资者对这些风险不易判断和无法控制，主要有通货膨胀风险、市场供求风险、周期风险、变现风险、利率风险、政策风险、政治风险和或然损失风险等。参见教材 P17。

4.为把两个投资项目的组合风险降到最低，各投资项目间应有一个()。

- A.负协方差
- B.正协方差
- C.正敏感度
- D.负敏感度

【答案】 A

【解析】本题考查的是投资组合理论。为把两个投资项目的组合风险降低到最低，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。参见教材 P24。

5.对某一房产市场中不同物业类型之间的供给比例或交易比例关系的分析，属于房地产市场的()。

- A.总重结构分析
- B.产品结构分析
- C.区域结构分析
- D.投资结构分析

【答案】B

【解析】本题考查的是房地产市场结构。产品结构：从经济发展阶段出发，考察房地产市场中住宅、写字楼和商业用房等不同物业类型之间或某一特定物业类型中不同档次产品或产品细分之间的供给比例或交易比例关系，分析其产品结构布局的合理程度。参见教材 P36。

6.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】 本题考查的是房地产市场指标。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。参见教材 P39。

7.下列房地产市场指标中，属于市场交易指标的是()。

A.空置率

B.竣工房屋价值

C.房屋施工面积

D.吸纳率

【答案】 D

【解析】 本题考查的是房地产市场指标。市场交易指标包括销售重、出租重、吸纳重、吸纳率、吸纳周期、预售面积、房地产价格、房地产租金、房地产价格指数。参见教材 P41。

8.在房地产市场进入自然周期的第四阶段时，租金增长率()。

A.基本不变

B.开始下滑

C.缓慢上升

D.快速上升

【答案】 B

【解析】本题考查的是房地产市场的周期循环。自然周期的第四阶段始于市场运行到平衡点水平并向下运动，此时供给高增长，需求低增长或负增长。租金增长率开始下滑。参见教材 P50。

9.采用工程重清单方式招标的，不需在招标文件中公布的内容是()

- A.工程重清单
- B.招标标底
- C.招标控制价
- D.评标办法

【答案】B

【解析】本题考查的是工程建设招标。招标文件应包括：(1)招标公告（或投标邀请书）；(2)投标人须知；(3)评标办法；(4)合同条款及格式；(5)采闲工程重清单招标的，应当提供工程重清单；(6)设计图纸；(7)技术标准和要求；(8)投标文件接 式；(9)投标人须知前附表规定的其他材料。特别要注意的是，招标人应当在招标文件中规定实 质性要求和条件，并用醒目的方式标明。参见教材 P78。

10.下列房地产开发项目的许可证书或文件中，明确用地性质、位置和界限的是()。

- A.建筑工程施工许可证
- B.建设工程规划许可证
- C.国有建设用地使用权出让合同
- D.商品房买卖合同

【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。参见教材 P74。

11 房地产开发企业以“性价比”为导向，确定商品住房销售价格的定价方法是()。

- A.成本加成定价法
- B.价值定价法
- C.领导定价法
- D.挑战定价法

【答案】 B

【解析】 本题考查的是制定租售方案。“较低的价格，相同的质重，即物美价廉。”价值定价法以“性价比”为导向，确定销售价格。参见教材 P99。

12. 除技术资料外，房地产开发项目的竣工档案资料还包括项目的()。

- A.财务决算报告
- B.施工人员变动情况
- C.竣工图
- D.物业服务企业招标文件

【答案】 C

【解析】 本题考查的是竣工验收。编制竣工档案，包括技术资料的内容和绘制竣工图。除技术资料外，应当是竣工图。参见教材 P94。

13 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。参见教材 P110。

14. 下列各组特定的市场定义层次中，市场规模由大到小的是()

- A. 潜在市场、有效市场、服务市场
- B. 有效市场、渗透市场、服务市场
- C. 潜在市场、服务市场、合格的有效市场
- D. 潜在市场、渗透市场、合格的有效市场

【答案】 A

【解析】 本题考查的是市场规模的估计。市场定义的层次，由大到小：潜在市场、有效市场、合格的有效市场、服务市场、渗透市场。参见教材 P113。

15 下列房地产市场趋势分析方法中，不属于时间序列分析法的是()

- A. 市场因子推演法
- B. 加权移动平均法
- C. 简单平均法

D.指数平滑法

【答案】A

【解析】本题考查的是市场趋势分析。时间序列分析法包括：简单平均法、移动平均法、加权移动平均法、指数平滑法。选项A属于相关分析法。参见教材P116-118。

16.区域房地产市场分析侧重于地区经济分析、区位分析以及()等内容。

A.项目竞争分析

B.敏感性分析

C.专业市场分析

D.市场趋势分析

【答案】D

【解析】本题考查的是房地产市场分析的概念与作用。区域房地产市场分析侧重于地区经济分析、区位分析、市场供求与价格概况分析、市场趋势分析等内容。选项AD属于项目房地产市场分析，选项B与区域房地产市场分析并列。参见教材P137。

17.下列房地产经营模式中，现金流出不包括“运营成本”的是()。

A.购买—更新改造—出售

B.购买—持有出租—出售

C.开发—持有出租—出售

D.购买—更新改造—出租—出售

【答案】A

【解析】本题考查的是房地产投资活动中的现金流重。选项 BCD 均涉及了持有出租或出租阶段，在拥有租金收入的同时，也会产生运营成本。参见教材 P148-150。

18.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。本题由于是按季度付息，故年付息 $1400 \times 4 = 5600$ 。 $10i = 0.56$ ， $i = 5.60\%$ 。参见教材 P156。

19.一写字楼单元的租赁期为 18.8 年，年租金为 5 万元，租金按当年实际租用时间在年初一次性收取，若年折现率为 6%，则该写字楼单元租赁期内租金收入的现值为()万元。

A.53.80

B.55.47

C.55.54

D.58.79

【答案】D

【解析】本题考查的是复利系数的应用。 $P=5+A(P/A, I, n) = 5+5 [(1+6\%)^{17.8}-1]/[6\% (1+6\%)^{17.8}]=58.79$ 。参见教材 P163-

20. 张某以 6000 元/m² 的价格购买了一套面积为 114m² 的住宅，银行为张某提供了贷款价值比率为 60%，15 年期、年利率为 7.8%、按月等额还本付息的个人住房抵押贷款。若张某在第 11 年的第一个月来一次性偿还剩余全部贷款，则偿坏额应为()万元。

A.18.94

B.19.20

C.19.33

D.22.87

【答案】C

【解析】本题考查的是复利系数的应用。月利率=7.8%/12=0.65%，
 $n=15 \times 12=180$ 。 $A=P(A/P, i, n) = 6000 \times 114 \times 60\% [0.65\% (1+0.65\%)^{180}]/[(1+0.65\%)^{180} - 1] = 3874.76$ 。第 121 期一次性偿还，故 $P=A+A(P/A, i, n) = 3874.76 + 3874.76/0.65\% [1 - 1/(1+0.65\%)^{59}] = 19.325$ 万元。参见教材 P164。

21. 某商铺 2014 年的潜在毛租金收入为 66 万元，空置和收租损失、运营费用分别为潜在毛租金收入的 10%、30%，所得税税率为 25%，则 2014 年该商铺的净经营收入为()万元。

A.29.70

B.34.65

C.39.60

D.59.40

【答案】 C

【解析】 本题考查的是收益性物业经营状况的评估。净经营收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入-运营费用=66×(1-10%-30%)=39.60 万元。参见教材 P367。

22.某房地产投资项目要求的目标收益率为 10%，当通货膨胀率为 3%时，为消除通货膨胀因素对投资风险分析结果的影响，分析中采用的名义目标收益率应为（）。

A.6.8%

B.10.0%

C. 13.0%

D.13.3%

【答案】 D

【解析】 本题考查的是财务内部收益率。 $(1 + Ra) = (1 + Rr) (1 + Rd)$ ， $Ra = (1 + 10%) (1 + 3%) - 1 = 13.3%$ 。参见教材 P187。

23.对房地产投资项目进行财务评价所选取的基准率收益率一般为投资者所要求的（）。

A.最高投资收益率

B.平均投资收益率

C.最低投资报酬率

D.平均成本利润率

【答案】 C

【解析】 本题考查的是财务净现值。基准收益率是净现值计算中反映资金时间价值的基准参数，是导致投资行为发生所要求的最低投资报酬率，称为最低要求收益率 (MARR)。参见教材 P181。

24.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重为 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】 C

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

税收现金流重=60 万元;

投资者权益增加值： $A=P(A/P, i, n) = 500 \times 7\% \times (1+7\%)^{10} / [(1+7\%)$

$10 - 1] = 71.19$;

第一年利息 = $500 \times 7\% = 35$ 万元;

投资者权益增加值 = $71.19 - 35 = 36.19$ 万元;

权益投资数额 = 500 万元;

投资回报率 = $(60 + 36.19 + 5) / 500 = 20.24\%$.

参见教材 P201.

25. 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】 本题考查的是复利系数的应用。 $1 = 6\% / 12$, 等额本金 = $50 / 240$ 。最后一个月的还款额 = $50 / 240 + (50 - 50 \times 239 / 240) \times 6\% / 12 = 0.209375$ 万元。参见教材 P163。

26. 某商品住宅开发项目土地取得费用为 13000 万元，规划建筑面积为 50000 m^2 ，除土地取得费用外的其他成本费用为 3500 元/ m^2 ，项目销售均价为 8500

元/m²，营业税及附加为销售收入的 5.5%，则项目能够回收全部成本费用的最低销售量为()万平方米。

A.2.60

B.2.87

C.3.59

D.3.80

【答案】D

【解析】本题考查的是房地产开发项目盈亏平衡分析。设该项目能够收回全部成本费用时的最低销售量为 Y，则满足以下等式： $13000 + 3500 \times 50000 / 10000 = Y \times 8500 \times (1 - 5.5\%)$ ，得出 Y=3.8 万，故该项目能够收回全部成本费用的最低销售量为 3.8 万平方米。参见教材 P219。

27.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=4000x15%

+1200x60%-800x25%=1120 万元。参见教材 P233。

28.某房地产开发企业对一房地产开发项目进行分期开发，预计首期开发难以产生理想收益，但项目后期投资收益增加的可能性较大，从实物期权观点看，该项目可能产生()。

A.等待投资型期权

B.砍弃型期权

C.成长型期权

D.柔性期权

【答案】 C

【解析】 本题考查的是实物期权方法与房地产投资决策。成长型期权：尽管政府开始有意识的控制单一开发项目的规模，但仍然有地方政府希望通过出让大型开发地块，吸引大型开发商参与。例如，北辰集团 2007 年以 92 亿元地价款获得的长沙开福区新河三角洲地块，出让土地面积达 78 5 万平方米，地上总建筑面积 380 万平方米，地下建筑面积 157 万平方米。该项目的开发商肯定要采用分期开发模式进行开发，因为首期开发通常很难产生理想的收益，其投入很可能与收益持平甚至大于收益，但对项目后期投资收益会有较大影响。实物期权观点认为，该类型的开发项目可能产生成长型期权，因而可以对成长型期权进行估价，以确定是否进行投资。参见教材 P245。

29.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.管理费闲

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砍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。参见教材 P304。

30.关于项目投资现金流重表的说法，错误的是()。

A.项目投资现金流重表应以全部投资为基础进行编制

B.项目投资现金流重表现金流出中不包含财务费用

C.项目投资现金流重表能为投资方案间进行比较建立共同的基础

D.项目投资现金流重表中的运营费用应包括折旧费和摊销费

【答案】D

【解析】本题考查的是基本报表。项目投资现金流重表不分投资资金来源，以全部投资作为计算基础，用以计算全部投资财务内部收益率、财务净现值及投资回收期等评价指标，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。该表中的运营费用中不包括财务费用、折旧费和摊销费。参见教材 P267-268。

31.房地产开发项目资金筹措计划中包括预收入时，资金筹措计划要与项目的()配合考虑。

- A.质量控制目标
- B.销售收入计划
- C.工程建设招标计划
- D.客户定位

【答案】 B

【解析】 本题考查的是收入估算与资金筹措。资金筹措计划，要以房地产开发项目资金使用计划和销售收入计划为基础，确定资金的来源和相应的数量。考虑使用预租售收入时，需要考虑销售收入计划。参见教材 P266。

32.关于债务融资的说法，错误的是()。

- A.债务融资需要还本付息
- B.债务融资所得资金尾于资本金
- C.债务融资支付的利息可在税前扣除
- D.租赁融资屈于债务融资

【答案】 B

【解析】 本题考查的是房地产债务融资。权益融资所得资金尾于资本金，不需要还本付息，投资者的收益来自于税后盈利的分配，也就是股利;债务融资形成的是企业的负债，需要还本付息，其支付的利息进入财务费用，可以在税前扣除。参见教材 P289。

33.对借贷人资质审查不严而产生的个人住房贷款风险属于()。

- A.法律风险
- B.信用风险
- C.市场风险
- D.管理风险

【答案】 D

【解析】 本题考查的是房地产抵押贷款。目前，银行的个人住房贷款仍处于起步阶段，还没有经历过房地产市场低谷的考验，对个人住房贷款的决策管理尚缺乏成熟的经验和有效的手段，容易形成管理和决策风险。如对借款人资质审查不严、手续不完整、放松贷款条件、向借款人发放了超过其支付能力的款项等等。管理风险主要表现为：资金来源和资金运用期限结构不匹配导致的流动性风险，以及抵押物保管不善和贷后管理工作薄弱所带来的风险。参见教材 P311。

34.权益性房地产投资信托基金的主要收入来源于其拥有业务的()。

- A.增值收入
- B.销售收入
- C.自营收入
- D.租金收入

【答案】 D

【解析】 本题考查的是房地产投资信托基金分类与组织形式和结构。权益型 REITs 是以收益性物业的出租、经营管理和开发为主营业务，主要收入是房地产

出租收入;抵押型 REITs 主要为房地产开发商和置业投资者提供抵押贷款服务，或经营抵押贷款支持**证券**(MBS)业务，主要收入来源是抵押贷款的利息收入。参见教材 P320。

35.在市场经济条件下，物业租金水平的高低主要取决于()。

- A.物业出租经营成本
- B.同类型物业市场供求关系
- C.物业出租税费水平
- D.业主希望的投资回报率

【答案】 B

【解析】 本题考查的是制定**物业管理**计划。从理论上来说，租金要根据物业出租经营成本、税费和业主希望的投资回报率来确定，担市场经济条件下，物业租金水平的高低主要取决于同类型物业的市场供求关系。参见教材 P339。

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;选错或多选的，不得分;少选且选择正确的，每个选项得 0.5 分)

1.房地产投资区别于其他类型投资的重要特性包括()。

- A.需要适时的更新改造投资
- B.易受政策影响
- C.依赖专业管理
- D.适于短期投资

E.变现性差

【答案】 ABCE

【解析】 本题考查的是房地产投资概述。选项 D 错误，房地产适用于长期投资。房地产投资的特点包括：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；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。参见教材 P7-9。

2.关于房屋存重的说法，正确的有()。

- A.存重属于房地产市场的需求指标
- B.存重单位可以是建筑面积或套数
- C.存重可按物业类型分别统计
- D.报告期存重等于上期存重加报告期竣工重
- E.存重是指报告期末已占用和空置的物业空间总重

【答案】 BCE

【解析】 本题考查的是房地产市场指标。选项 A 错误，存重属于房地产市场供给指标；选项 D 错误， $\text{报告期存重} = \text{上期存重} + \text{报告期竣工重} - \text{报告期灭失重}$ 。参见教材 P38。

3. 房地产市场存在的景气循环的主要原因包括()。

- A.土地资源的不可再生性
- B.供需因素的影响
- C.市场信息不充分

D.政策因素的影响

E.制度因素的影响

【答案】 BCDE

【解析】本题考查的是房地产市场的周期循环。房地产周期循环的主要因素包括：供需因素的影响；市场信息不充分；政策因素的影响；制度因素的影响；生产时间落差、季节性调整、总体经济形势等。参见教材 P48。

4.下列房地产指标中，能衡量房地产泡沫程度的有()。

A.交易重增长率

B.吸纳周期

C.实际价格与理论价格之比

D.房价收入比

E.房价租金比

【答案】 CDE

【解析】 本题考查的是房地产泡沫与过度开发。实际价格理论价格;房价收入比;房价租金比等指标，都从某一个侧面反映了房地产泡沫程度。参见教材 P55。

5.关于政府投资的保障性安居工程项目招标的说法，正确的是()。

A.必须采用公开方式招标

B.必须采用工程重清单方式招标

C.必须根据项目特点编制标底

D.必须向投标人发出投标邀请书

E.应实行建设工程总承包

【答案】 ABE

【解析】 本题考查的是工程建设招标。全部使用国有资金投资、国有资金投资控股或占主导地位的建设项目，应采用公开招标方式确定承包商。全部使用国有资金或国有资金投资为主的工程建设项目，必须采用工程重清单计价。采用工程重清单招标的应采用单价合同方式。工程建设项目应实行建设工程总承包。参见教材 P75。

6.在房地产市场调查中，收集一手资料常用的方法有()。

A.文案法

B.观察法

C.访问法

D.问卷法

E.实验法

【答案】 BCDE

【解析】 本题考查的是市场调查的步骤。收集一手资料常用的方法有：观察法、访问法、问卷法、实验法参见教材 P108。

7.房地产开发项目的市场定位策略主要有()。

A.产品差别化策略

B.服务差别化策略

C.人员差别化策略

D.形象差异化策略

E.销售差异化策略

【答案】 ABCD

【解析】 本题考查的是市场定位。市场定位战略主要有以下四种：产品差别化战略、服务差别化战略、人员差别化战略、形象差异化战略。参见教材 P123。

8.关于资金时间价值的说法中，从投资的角度来看，正确的有()。

A.资金的时间价值表现为资金的增值

B.资金的时间价值表现为砍弃即期消费的补偿

C.资金的时间价值是对风险因素可能带来损失的补偿

D.资金的时间价值与投资利润率相关

E.资金的时间价值与通货膨胀率相关

【答案】 ACDE

【解析】 本题考查的是资金时间价值的概念。从投资者的角度来看，资金的增值特性使其具有时间价值。资金时间价值的大小，取决于多方面的因素。从投资的角度来看主要有：(1)投资利润率，即单位投资所能取得的利润；(2)通货膨胀率，即对因货币贬值造成的损失所应得到的补偿；(3)风险因素，即对因风险可能带来的损失所应获得的补偿。参见教材 P151。

9.下列房地产投资项目评价指标中，属于动态盈利能力指标的有()。

A.借款偿还期

B.财务内部收益率

- C.偿债备付率
- D.财务净现值
- E.动态投资回收期

【答案】 BDE

【解析】 本题考查的是动态盈利能力指标及其计算。动态盈利能力指标包括财务净现值、财务内部收益率和动态投资回收期。参见教材 P180-188。

10.关于 RRR (财务内部收益率)的说法中，正确的有()。

- A.FIRR 是评估项目清偿能力的基本指标
- B.FIRR 可以通过内法求得
- C.FIRR 明了项目投资所能支付的最高贷款利率
- D.FIRR 大于或等于贷款利率时，项目在财务上是可以接受的
- E.FIRR 是指项目在整个计算期内，各年净现金流重现值累计之和等于零时的折现率

【答案】 BCE

【解析】 本题考查的是财务内部收益率。选项 A 错误，财务内部收益率是动态盈利能力指标;选项 D 错误，将所求出的内部收益率与行业基准收益率或目标收益率 i_c 比较，当 FIRR 大于或等于 i_c 时，则认为项目在财务上是可以接受的。参见教材 P182。

11.风险型决策的具体方法有()。

- A.决策树法

- B.最大可能法
- C.期望值法
- D.最小最大后悔值法
- E.蒙特卡洛模拟法

【答案】ABC

【解析】本题考查的是决策的方法。风险型决策的方法具体包括最大可能法、期望值法和决策树法。参见教材 P240。

12. 房地产投资具有不可逆性的主要原因有()。

- A.房地产市场对市场信息反应灵敏
- B.延期投资可能保持了未来获利的机会
- C.房地产交易税费较高吗，在客观上阻碍了房地产资产的流动
- D.房地产投资有机会避免不利条件所造成的损失
- E.房地产位置固定，投资形成的资产容易成为“沉淀”资本

【答案】CE

【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，主要是因为：一方面，房地产资产形态位置相对固定，相对于其他资产而言，资产流动性较差，投资形成的资产容易成为“沉淀”资本，造成投资不可逆(如投资不能用于其他生产项目的专用厂房，一旦投入则其产品用途就难以改变);另一方面，房地产交易费税较高，投资形成的资产短期内往往很难通过交易获利，这在客观上阻碍了房地产资产流动，使房地产投资不可逆。参见教材 P243。

13.房地产开发项目可行性研究中的投资环境研究主要包括()。

- A.当地社会经济情况
- B.城市基础设施状况
- C.土地使用制度
- D.项目用地状况
- E.当地的金融和税收政策

【答案】 ABCE

【解析】 本题考查的是可行性研究报告正文的写作要点。投资环境研究主要包括当地总体社会经济情况、城市基础设施状况、土地使用制度、当地政府的金融和税收等方面的政策、政府鼓励投资的领域等。参见教材 P281。

14.股票市场的融资方式有()。

- A.首次公开募股
- B.配股
- C.发行可转换债权
- D.发行认股权证
- E.增发股票

【答案】 ABDE

【解析】 本题考查的是房地产企业公开资本市场融资方式。股票市场融资包括首次公开发行、配发、增发和认股权证四种融资方式。参见教材 P296。

