

2017年房地产估价师考试开发经营与管理真题及答案完整版

一、单项选择题

1. 房地产投资氛围土地开发投资、房地产开发投资和房地产经营投资，是按照（ ）的不同进行划分的。

- A. 物业用途类型
- B. 投资对象存在形式
- C. 房地产投资主体
- D. 房地产经济活动类型

【答案】D

【解析】本题考查的是房地产投资概述。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卡法投资和从事各类房地产出租经营活动的房地产经营投资。参见教材 P4

2. 下列房地产投资风险中，房地产开发企业可以控制的是（ ）。

- A. 收益现金流风险
- B. 市场供求风险
- C. 通货膨胀风险
- D. 利率变动风险

【答案】A

【解析】本题考查的是房地产投资的个别风险。房地产投资中个别风险是可以控制的风险，包括收益现金流风险、未来运营费用风险、资本价值风险、机会成本风险、时间风险和持有其风险。参见教材 P21

3. 下列房地产投资行为中，房地产投资管理经验丰富的机构投资者通常会选择的是（ ）。

- A. 开发商品住宅
- B. 开发工业厂房
- C. 购买优良区位的新竣工物业
- D. 购买繁华区域的成熟物业

【答案】C

【解析】本题考查的是房地产直接投资。对于房地产机构投资者而言，缺乏房地产投资管理经验且有抵押风险偏好的投资者，玩玩倾向与购买处于换进地段的优质成熟物业，这类物业的购买价格高、收益水平较低但风险也低；而具备房地产投资管理经验的机构投资者，则更倾向于购买处于优良区位的新竣工甚至尚未竣工的物业，这类物业初始价值和收益水平较低，投资者可能继续持有，也可能转让给前一类投资者。参见教材 P11

4. 某市 2016 年商品住宅新开工面积为 600 万平方米，竣工面积为 400 万平方米，2015 年底未完工并继续施工的商品面积为 200 万平方米，该市商品房住宅的平均建设周期为（ ）年。

A. 0.5

8.1.0

C.1.5

D.2.0

【答案】D

【解析】本题考查的是房地产市场指标。平均建设周期=房屋施工面积/新竣工面积= $(600+200)/400=2$ 。参见教材 P40-41

5.下列房地产市场指标中，属于房地产租赁市场供给指标的是（ ）。

A.房地产租金

B.房地产实际出租量

C.出租房屋空置率

D.房价租金比

【答案】C

【解析】本题考查的是房地产市场指标。房地产租金、出租量属于市场交易指标，房价租金比属于市场监测与预警指标，空置率属于供给指标。参见教材 P40

6.其房地产开发项目总投资为 10000 万元，其中自有资金为 4000 万元，通过发行债券获得 2000 万元，其余为银行贷款，该项目开发投资杠杆率为（ ）。

A.0.40

B.0.60

C.2.50

D.5.00

【答案】C

【解析】本题考查的是房地产市场指标。开发投资杠杆率是指房地产开发投资与开发投资商投入的权益资本的比率，开发投资杠杆率= $10000/4000=2.5$ 。参见教材 P43

7.下列费用中，不属于土地储备开发成本的是（ ）。

A.征收补偿费

B.土地储备机构的人员工资

C.招标基础设施建设有关费用

D.市政基础设施建设有管费用

【答案】B

【解析】本题考查的是获取土地。土地储备开发成本包括：（1）征收、拆迁补偿费及有关税费；（2）收购、收回和置换过程中发生有关补偿费用；（3）市政基础设施建设有关费用；（4）招标、拍卖、拍卖和挂牌交易中发生的费用；（5）贷款利息；（6）土地储备开发供应过程中发生的审计、律师、工程监理等费用，不可预见费以及经政府和土地主管部门核准的其他支出。参见教材 P68

8.房地产开发项目工程竣工验收的组织者是（ ）。

A.项目施工单位

B.项目设计单位

C.房地产开发企业

D.产品质量监督部门

【答案】C

【解析】本题考查的是竣工验收。单位竣工验收，由开发商组织承包商、设计单位、客户（使用方）、质量监督部门，正式进行竣工验收，开具竣工证书。参见教材 P91

9.某知名房地产开发企业按高于市场上同类物业的价格对其开发的房地产项目进行定价，这种定价方法是（ ）。

A.领导定价法

B.挑战定位法

C.随行就是定价法

D.价值定价法

【答案】A

【解析】本题考查的是制定租售方法。领导定价法实际是一种定价策略，处于市场领导者地位的开发商可以采用领导定价法。通常情况下，如果某公司在房地产业或同类物业开发中距龙头老大地位。参见教材 P99

10.某事 2016 年商品住宅预测销售量为 20 万套，实际销售量为 9 万套，若平滑指数取 0.9，则用指数平滑法预测的该市 2017 年的商品住宅销售量为（ ）万套。

A.8.10

B.9.30

C.10.80

D.11.70

【答案】B

【解析】本题考查的是市场趋势分析。2017 年商品住宅预测销售量=2016 年商品住宅实际销售量×平滑指数+2016 年商品住宅预测销售量×(1-平滑指数)=9×0.9+20×0.1=9.3。参见教材 P116

11.下列目标市场选择模式中，能有效分散企业风险的是（ ）。

A.市场集中化模式

B.选择专业化模式

C.产品专业化模式

D.市场专业化模式

【答案】B

【解析】本题考查的是目标市场选择。选择专业化，企业有选择地进入几个不同的戏份市场。从客观上讲，每隔细分市场都具有吸引力，且符合企业的目标和资源水瓶。这些细分市场之间很少或根本不发生联系，单在每个细分市场上都可盈利。这种多细分市场覆盖策略能分散企业的风险。因为即使其中一个细分市场丧失了吸引力，企业还可以在其他细分市场上继续盈利。参见教材 P121

12.某写字楼项目建成后引进一名物业服务企业提供物业管理服务，该项目采用的市场定位战略是（ ）差别化战略。

A.形象

- B.产品
- C.人员
- D.服务

【答案】D

【解析】本题考查的是市场定位。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实现。参见教材 P122

13.下列影响消费者购买行为的因素中，属于社会分化因素的是（ ）。

- A.社会阶层
- B.信念和态度
- C.生活方式
- D.经济状况

【答案】A

【解析】本题考查的是影响消费者购买行为的主要因素。影响消费者购买行为的社会文化因素包括文化、亚文化、社会阶层、相关全体和家庭；信念和态度属于心理因素；经济状况和生活方式属于个人因素。参见教材 P129

14.在房地产投资的“购买—持有出租—出售”模式中，吸纳进流出不包括（ ）。

- A.购买成本
- B.土地取得费用
- C.装修费用
- D.运营成本

【答案】B

【解析】本题考查的是房地产投资活动中的薪金流量。购买—持有出租—出租模式下，现金流出包括购买成本和购买税费、装修费用、运营成本和转售税费，现金流入包括出租收入和持有期末的转售收入。参见教材 P148

15.某笔贷款按月、季、半年计息的利息总额分别为 I_1 、 I_2 、 I_3 ，下列关系中正确的是（ ）。

- A. $I_3 > I_2 > I_1$
- B. $I_2 > I_3 > I_1$
- C. $I_1 > I_3 > I_2$
- D. $I_1 > I_2 > I_3$

【答案】D

【解析】本题考查的是名义率与实际率。名义利率越大，计息周期越短，名义利率与实际利率的差异就越大，参见教材 P156

16.若商业性住宅房抵押贷款、住房公积金贷款的年利率分别为 8.7%、0%，均按月计息，银行的年存款利率为 3.5%，则商业性住房抵押贷款与住房公积金贷款二者的实际年利率差事（ ）。

- A.1.50%
- B.3.57%

C.3.70%

D.3.94%

【答案】D

【解析】本题考查的是名义利率与实际利率。商业性住房抵押贷款的实际年利率= $(1+8.7\%/12)^{12}-1=9.05\%$ ，住房公积金贷款的年实际利率= $(1+5\%/12)^{12}-1=5.116\%$ ，两者的差额为： $9.05\%-5.116\%=3.939\%$ 。参见教材 P156

17.下列现金流量图中，已知A、F和i，则P=（ ）。

A. $A(P/A, i, 5)(P/F, i, 1) + F(P/F, i, 6)$

B. $A(P/A, i, 6) + F(P/F, i, 6)$

C. $A(P/A, i, 5) + F(P/F, i, 6)$

D. $A(P/A, i, 5)(P/F, i, 2) + F(P/F, i, 6)$

【答案】A

【解析】本题考查的是复利计算。 $A(P/A, i, 5)$ 计算得到第一期期末的现值，然后通过终值折算现值公式将第一年年末的值折算到期初，即为： $A(P/A, i, 5)(P/F, i, 1)$ ；最终套用已知终值求现值公式将第六期期末的终值折算到期初。参见教材 P158~159

18.某家庭向银行申请了一笔数额为50万元、年利率为8.7%、期限为10年、按月等额还本付息的个人住房贷款。若月还款为家庭月收入的30%，则该家庭的年收入为（ ）万元。

A.16.79

B.18.12

C.25.01

D.31.17

【答案】C

【解析】本题考查的是复利计算。月还款额 $A=P \times i^* = 50 \times 8.7\%/12 + 50 \times 8.7\%/12[(1+8.7\%/12)^{120}-1] = 6252.90$ 元，年收入= $6252.90/30\% \times 12 = 25.01$ 万元。参见教材 P158。

19.王某的住房公积金贷款采用“等额还本利息照付”的方式还款，如不考虑利率变化，则各期的还款额（ ）。

A.逐渐减少

B.逐渐增加

C.数额相等

D.先增后减

【答案】A

【解析】本题考查的是利息。等额还本利息照付，规定期限内为分期归还等额的本金和相应的利息，利息越来越少，则偿还的本金和利息之和逐渐减少。参见教材 P202

20.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本收益率的要求，因而在财务上是可行的。参见教材 P181

- 21.下列房地产投资项目评价指标中，可用于判断项目能够承受最高贷款利率的是（）。
- A.成本利润率
 - B.资本金利润率
 - C.销售利润率
 - D.财务内部收益率

【答案】D

【解析】本题考查的是财务内部收益率。财务内部收益率表明了项目投资所能支付的最高贷款利率。参见教材 P182

22.某房地产投资项目的名义收益率为 12%，若通货膨胀率为 3%，银行贷款年利率为 7%，一年期存款利率为 3.5%，则该项目的实际收益率为（）。

- A.5.00%
- B.8.50%
- C.8.74%
- D.9.00%

【答案】C

【解析】本题考查的是财务内部收益率。 $1 + \text{名义收益率} = (1 + \text{实际收益率}) \times (1 + \text{通货膨胀率})$ ，得到， $\text{实际收益率} = (1 + \text{名义收益率}) / (1 + \text{通货膨胀率}) - 1 = (1 + 12\%) / (1 + 3\%) - 1 = 8.74\%$ 。参见教材 P187

23.某投资者以 8000 万元购买一栋写字楼用于出租经营，其中的 40%为银行提供的抵押贷款，其余为自有资金，经营期内年平均利率总额为 1000 万元，所得税率为 25%，则该项投资的资本金净利润率为（）。

- A.9.38%
- B.12.50%
- C.15.63%
- D.20.83%

【答案】C

【解析】本题考查的是资本金净利润率。 $\text{资本金净利润率} = \text{年税后利润总额} / \text{年平均税后利润总额} / \text{资本金} = 1000 \times (1 - 25\%) / (8000 \times 60\%) = 15.625\%$ 。参见教材 P199

24.某投资者以 160 万元购买一个商铺用于出租经营，其中的 60 万元为银行提供的年利率 8%，期限 10 年，按年等额还本付息的抵押贷款，其余为自有资金。若该商铺的年租金收入为 30 万元，不包括还本付息的年运营费用为年租金收入的 25%，所得税率为 25%，则该项投资的税前现金回报率为（）。

- A.8.48%

B.13.56%

C.15.00%

D.22.50%

【答案】B

【解析】本题考查的是现金回报率和投资回报率。税前现金回报率=（营业利润一年还本付息）/初始现金投资，年还本付息 $A=P \times i^+ = 60 \times 8\% + 60 \times 8\% / [(1+8\%)^{10} - 1] = 8.94$ 万元，税前现金回报率 $= [30 \times (1-25\%) - 8.94] / (160 - 60) = 13.56\%$ 。参见教材 P201

25.估计房地产置业投资项目的空置率时，不用考虑（）的影响。

A.宏观社会经济环境

B.房地产市场供求关系

C.租户支付租金能力

D.银行贷款利率

【答案】D

【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。空置率的变化与宏观社会经济环境、市场供求关系、业主经营管理水平、租户支付租金的能力等有关，所以准确估计某类物业的空置率，也不是一件很容易的事。参见教材 P217

26.投资决策方法中的决策数法，常用于解决（）决策的问题。

A.确定型

B.成长型

C.风险型

D.不确定型

【答案】C

【解析】本题考查的是决策的方法。确定型决策方法包括应用线性规划等运筹学方法或借助计算机惊醒决策；风险型决策的具体方法包括最大可能法、期望值法和决策树法；不确定型决策方法包括小中取大法、大中取大法，最小最大后悔值法。参见教材 P240

27.对规模较大的房地产开发项目，房地产开发企业常常需要对项目何时开发、分几期开发等问题进行决策。从实物期权理论上看，该类开发项目可能产生（）问题。

A.成长型期权

B.等待投资型期权

C.放弃型期权

D.柔性期权

【答案】A

【解析】本题考查的是实物期权方法与房地产投资决策。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 280 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。

28.在房地产投资决策中其关键作用的可行性研究是（）。

- A.一般投资机会研究
- B.特定项目投资机会研究
- C.初步可行性研究
- D.详细可行性研究

【答案】D

【解析】本题价差的是可行性研究的工作阶段。详细可行性研究是项目投资决策的基础，是在综合分析项目经济、技术、环境等可行性后做出投资决策的关键步骤。参见教材 P252

29.在房地产开发项目策划中，资金结构分析与选择的主要内容是结合项目的（）来设计资金结构。

- A.产品组合方式
- B.开发合作方式
- C.销售代理方式
- D.市场定位方式

【答案】B

【解析】本题考查的是房地产开发项目策划。房地产项目融资方式与资金结构的分析与选择，主要是结合项目开发合作方式设计资金结构，确定合作各方在项目资本金中所占的份额，并通过分析可能的资金来言和经营方式，对项目所需的短期和长期资金的筹措做出合理的安排。参见教材 P257

30.关于资本金现金流量表的说法，正确的是（）。

- A.把所有投资均视为自有资金
- B.现金流出包括利息支付
- C.不考虑信贷资金的还本
- D.只能用于计算静态盈利指标

【答案】B

【解析】本题考查的是基本报表。资本金现金流量表从投资者整理的角度出发，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，考查项目资本金的盈利能力。参见教材 P268

31.在房地产开发项目投资分析中，用于选择资金筹措方案、制定适宜的借款及偿还计划的基本报表是（）。

- A.项目投资现金流量表
- B.资本金现金流量表
- C.投资各方现金流量表
- D.财务计划现金流量表

【答案】D

【解析】本题考查的是基本报表。财务计划现金流量表反映房地产项目开发经营期内各

期的资金盈余或短缺情况，用于选择资金筹措方案，制定适宜的借款及偿还计划。表参见教材 P270

32.目前我国房地产开发企业债务融资的主要资金来源是（）。

- A.银行信贷
- B.投资信贷
- C.民间借贷
- D.租赁融资

【答案】A

【解析】本题考查的是房地产债务融资。银行信贷是房地产企业债务融资的主要资金来源。参见教材 P291

33.房地产开发企业盲目扩张导致企业资金链脆弱带来的银行贷款风险是（）。

- A.市场风险
- B.经营风险
- C.财务风险
- D.完工风险

【答案】B

【解析】本题考查的是房地产开发贷款。经营风险是指由于房地产投资经营上的失误，造成实际经营成果偏离期望值并最终产生难以归还贷款的可能性。由于房地擦汗呢贷款的项目特征非常明显，使得具体的项目风险在房地产贷款的经营性风险中占有非常显著的位置。对于房地产开发企业来说，一个项目的好坏对其经营与发展有着至关重要的影响，若企业超过自身经济实力进行大规模项目建设和扩张圈地，必会导致企业的资金链非常脆弱，并潜藏着较大的银行风险。参见教材 P303

34.根据商业银行押品管理指引要求，商业银行每年对应押品至少重估一次，这有利于防范个人住房贷款的（）。

- A.操作风险
- B.信用风险
- C.市场风险
- D.法律风险

【答案】B

【解析】本题考查的是房地产抵押贷款。由于目前我国个人资信体系不完善、贷款期限长等因素，个人住房贷款业务存在较多的不确定性，将面临较大的信用风险。个人住房贷款业务信用风险涉及开发商、购房人两方面。与开发商相关的信用风险，主要涉及开发商欺诈、项目延期、质量纠纷、违法预售等问题。来源于购房人的信用风险，则包括自然原因、社会原因导致借款人失去还款能力，以及由于主观原因、信用意识差等导致的拖延还款或赖账不还。参见教材 P311

35.当根据业主可接受的最低收益水平确定的基础租金高于市场租金时，为使基础租金低于或与市场租金持平，应首先考虑降低（）。

- A.目标收益

- B. 贷款利息
- C. 运营费用
- D. 出租面积

【答案】C

【解析】本题考查的是写字楼租金的确定。当算出的基础租金高于市场租金时，物业服务企业就要考虑降低运营费用以使基础租金向下调整到市场租金的水平。参见教材 P351。

二、多选题

1. 利率调升对房地产投资产生的影响有（ ）。

- A. 导致房地产实际价值折损
- B. 增加收益现金流
- C. 加大投资者融资成本
- D. 增加市场供给
- E. 抑制市场投资需求

【答案】ACE

【解析】本题考查的是房地产投资的系统风险。利率调升会对房地产投资产生两方面的影响：一是导致房地产实际价值的折损，利用升高的利率对现金流折现，会使投资项目的财务净现值减小，甚至出现负值；二是会加大投资者的债务负担，导致还贷困难。利率提高还会抑制房地产市场上的需求数量，从而导致房地产价格下降。参见教材 P19。

2. 按照风险大小和收益水平高低，通常将房地产投资划分为（ ）。

- A. 金融投资型
- B. 收益型
- C. 实物投资型
- D. 机会型
- E. 收益加增值型

【答案】BDE

【解析】本题考查的是风险对房地产投资决策的影响。按照风险大小和收益水平高低，通常将房地产投资划分为收益型、收益加增值型和机会型三种类型。参见教材 P22。

3. 影响房地产市场发展的基本因素有（ ）。

- A. 社会因素
- B. 经济因素
- C. 资源因素
- D. 政策因素
- E. 技术因素

【答案】ABD

【解析】本题考查的是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。参见教材 P31

4. 政府在房地产市场中的主要职能有（ ）。

- A.制定市场规则
- B.进行市场监管
- C.确定土地利用条件
- D.制定商品房价格
- E.提供商业贷款

【答案】AB

【解析】本题考查的是房地产市场的参与者。政府及政府机构在参与房地产市场运行的过程中，既有制定规则的权力，又有监督、管理的职能，在有些方面还会提供有关服务。参见教材 34。

- 5.房地产开发项目竣工后，建设单位移交给城市档案馆的技术资料主要有（ ）
- A.前期工作资料
 - B.土建资料
 - C.安装资料
 - D.租售资料
 - E.物业管理资料

【答案】ABC

【解析】本题考查的是竣工验收。编制竣工档案时，技术资料包括前期工作资料、土建资料和安装资料。参见教材 P92。

- 6.依法必须进行招标的工程建设项目中，应当采用公开招标方式确定建筑施工企业的有（ ）
- A.全部使用国有资金投资的建设项目
 - B.国有资金投资控股的建设项目
 - C.国有资金投资占主导地位的建设项目
 - D.民营企业资金投资控股的建设项目
 - E.全部使用民营企业资金投资的建设项目

【答案】ABC

【解析】本题考查的是工程建设招标。依法必须进行招标的项目，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。参见教材 P75。

- 7.下列市场趋势分析方法中，属于时间序列分析法的有（ ）
- A.回归分析法
 - B.简单平均法
 - C.移动平均法
 - D.指数平滑法
 - E.市场因子推演法

【答案】BCD

【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。参见教材 P115。

8.从投资的角度看，影响资金时间价值大小的主要因素有（ ）

- A.投资利润率
- B.通货膨胀率
- C.风险因素
- D.存款利率
- E.投资规模

【答案】ABC

【解析】本题考查的是资金时间价值的概念。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 P150。

9.决定房地产投资项目基准收益率大小的主要因素有（ ）

- A.销售价格
- B.土地费用
- C.开发规模
- D.资金成本
- E.项目风险

【答案】DE

【解析】本题考查的是财务净现值。决定基准收益率大小的因素主要是资金成本和项目风险。参见教材 P181。

10.效益相同的房地产投资方案，宜采用的方案经济比选方法有（ ）

- A.净现值法
- B.费用现值比较法
- C.等额年值法
- D.费用年制比较法
- E.差额投资内部收益率法

【答案】BD

【解析】本题考查的是方案经济比选方法的选择。当可供比较方案的效益相同或基本相同时，可采用费用现值比较法和费用年值比较法。参见教材 P210。

11.下列不确定性因素中，对“开发-销售”类房地产项目财务评价结果有影响的有（ ）

- A.土地费用
- B.建筑安装工程费
- C.开发期
- D.运营费用
- E.财务费用

【答案】ABC

【解析】本题考查的是房地产开发项目的主要不确定性因素。对于房地产开发项目而言，涉及的主要不确定性因素有：土地费用、建筑安装工程费、租售价格、开发期与租售期、建

筑容积率及有关设计参数、资本化率、贷款利率等。这些因素对房地产开发项目财务评价的结构影响很大。参见教材 P212。

12.关于房地产投资项目敏感性分析的说法，正确的有（ ）

- A.敏感性分析是一种动态不确定性分析
- B.敏感性分析常用的方法是蒙特卡洛模拟法
- C.敏感性分析可以分为单因素敏感性分析和多因素敏感性分析
- D.通过敏感性分析能够判断项目承担风险的能力
- E.敏感性分析的不足可以通过概率分析加以弥补

【答案】ACDE

【解析】本题考查的是敏感性分析。选项 A、D 正确，敏感性分析是一种动态不确定性分析，是项目评估中不可或缺的组成部分。它用以分析项目经济效益指标对各不确定性因素的敏感程度，找出敏感性因素及其最大变动幅度，据此判断成单风险的能力；选项 B 错误，蒙特卡洛模拟法是风险评估与评价的方法，不是敏感性分析的方法；选项 C 正确，根据不确定性因素每次变动数目的多少，敏感性分析可以分为单因素敏感性分析和多因素敏感性分析；选项 E 正确，为了弥补敏感性分析的不足，在进行项目评估和决策时，尚须进一步作概率分析。参见教材 P223-229。

13.房地产开发项目可行性研究中开发建设计划的主要内容有（ ）

- A.前期开发计划
- B.工程建设计划
- C.物业服务计划
- D.建设场地布置
- E.施工队伍选择

【答案】ABDE

【解析】本题考查的是。开发建设计划的编制：（1）前期开发计划，包括从项目创意、可行性研究、获取土地使用权、委托规划设计、取得开工许可证直至完成开工前准备等一系列工作计划；（2）工程建设计划，包括各个单项工程的开、竣工时间，进度安排，市政工程的配套建设计划等；（3）建设场地的布置；（4）施工队伍的选择。参见教材 P254。

14.相对于权益融资，债务融资的特点有（ ）

- A.资金使用有时间限制
- B.资金融入方须到期还本
- C.资金融入方须按时支付利息
- D.债券不能在流通市场上转让
- E.资金融出方要承担资金融入方的经营风险

【答案】ABC

【解析】本题考查的是房地产债务融资。相对于权益融资，债务融资还具有以下几个特点：（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

市场上依法转让。参见教材 P289。

15. 物业的净经营收入等于潜在毛租金收入减去（ ）之和后，再加上其他收入的金额。

- A. 抵押贷款还本付息额
- B. 空置损失
- C. 收租损失
- D. 折旧
- E. 运营费用

【答案】BCE

【解析】本题考查的是收益性物业经营状况的评估。有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入，净经营收入=有效毛收入-运营费用。参见教材 P366-367。

三、判断题

1. 房地产开发企业通过发行股票获取开发项目所需资金属于直接融资（ ）

【答案】对

【解析】本题考查的是房地产间接投资。为了降低融资成本，越来越多的大型房地产开发投资企业希望通过资本市场直接融资，以支持其开发投资计划。房地产企业通过资本市场直接融资，有首次公开发行（IPO）、配股、公开增发或定向增发、发行可转换债券等形式。参见教材 P12。

2. 房地产境内投资与境外投资之间的比例结构分析属于产品结构分析

【答案】错

【解析】本题考查的是房地产市场结构。投资结构；如直接投资与间接投资、开发投资与置业投资、个人投资与机构投资、境内投资与境外投资等。参见教材 P37

3. 空置率是指报告期末已竣工、尚未销售或出租的建筑面积与当期竣工建筑面积的比值。（ ）

【答案】错

【解析】本题考查的是房地产市场指标。空置率是指报告期期末空置房屋占同期房屋存量的比例。参见教材 P40。

4. 采用资格后审的招投标，经后审不合格的投标人的投标应作废标处理。（ ）

【答案】对

【解析】本题考查的是工程建设招标。采用资格后审的，经后审不合格的投标人的投标应作废标处理。参见教材 P78

5. 对房地产市场进行细分时，消费者市场细分和生产者市场细分的标准完全不同。（ ）

【答案】错

【解析】本题考查的是市场细分。细分消费者市场的标准，有些同样适用于生产者市场，如地理因素、追求的利益和使用者状况等因素参见教材 P119

6. 从分析层次上看，区域房地产市场分析应对研究区域总的房地产市场及各专业市场的供需状况进行分析。（ ）

【答案】对

【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，是研究区域内所有物业类型及总的地区经济，是对某一特定地区总的房地产市场及各专业市场总的供需分析。参见教材 P136

7.现金流量分析中的期末惯例法，是将计息周期期间内现金流量的代数和看成在计息周期期末发生的一种简化分析法。（ ）

【答案】对

【解析】本题考查的是现金流量图。为了简化计算，公认的习惯方法是将其代数和看成是现在计息周期的期末发生，称为期末惯例法。参见教材 P146。

8.在资金等效值的计算过程中，终值是指资金运动结束时与现值等值的金额。（ ）

【答案】对

【解析】本题考查的是资金等效值的概念。把资金运动结束时与现值等值的金额称为终值或未来值。参见教材 P156

9.房地产开发项目的“开发—销售”模式是房地产开发企业积累固定资产的主要方式。（ ）

【答案】错

【解析】本题考查的是投资与成本。对于“开发—销售”模式下的房地产开发项目而言，开发商所投入的开发建设投资大部分形成了建筑物或构筑物等以固定资产形式存在的开发产品，开发商通过项目开发过程中的预售或建成后的销售活动，转让了这些固定资产的所有权或使用权，所以开发过程中所形成的开发企业固定资产，大多数情况下很少甚至是零，开发建设投资基本上都一次性转移到房地产产品成本中去了，房地产开发总投资基本等于总成本费用。参见教材 P170

10.某房地产开发项目的成本利润率为 45%，开发周期为 3 年，则该项目的年成本利润率为 15%。（ ）

【答案】错

【解析】本题考查的是成本利润率与销售利润率。成本利润率是开发经营期的利润率，不是年利润率。成本利润率除以开发经营期的年数，也不等于年成本利润率，因为开发成本在开发经营期内逐渐发生，而不是在开发经营期开始时一次投入。参见教材 P189

11.风险承受能力较强的房地产置业投资者，倾向于选用较高的权益投资比率。（ ）

【答案】错

【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。通常情况下，当长期抵押贷款利率较低，资金可获得性较好时，风险承受能力较强的投资者喜欢选用较低的权益投资比率。参见教材 P216

12.房地产开发项目的建筑安装工程费不包括电梯的采购费用。（ ）

【答案】错

【解析】本题考查的是投资估算。建筑安装工程费是指建造房屋建筑物所发生的建筑工程费用（结构、建筑、特殊装修工程费）、设备采购费用和安装工程费用（给排水、电气照明、空调通风、弱电、电梯、其他设备的采购及安装等）等。参见教材 P260 页

13.编制房地产开发项目策划方案，应以房地产市场分析和拟开发项目分析为基础。（ ）

【答案】√

【解析】本题考查的是房地产开发项目策划。以房地产市场分析及拟开发项目分析为基础，就可以形成一个项目的策划方案，用以指导后续开发投资活动。参见教材 P256

14. 权益型房地产投资信托基金的主要收入来源是抵押贷款的利息收入。()

【答案】错

【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

15. 零售商业物业的辐射区域好影响范围因其规模、类型、位置的不同而有较大差异。()

【答案】对

【解析】本题考查的是零售商业物业分析。对于每一个零售商业物业来说，不管其规模大小如何，都有其辐射区域和影响范围，但这些辐射区域和影响范围的大小，则随着每一宗具体零售商业物业的规模、类型、位置不同而有较大差异。参见教材 P357

四、计算题

1. 某房地产开发企业以 16000 万元购得一宗房地产开发项目用地，预计该项目建安成本为 31400 万元，其他费用为 6000 万元，总销售收入为 88600 万元。项目土地取得费用发生在期初，建安成本和其他费用的投入比例如下表所示。若银行贷款年利率为 12%（不考虑其他融资费用），按季度计息，增值税和税金及附加按销售收入的 5.5% 估算，请完成下表，并用现金流法计算该项目的成本利润率。（8 分）

季度 (末)	0	1	2	3	4	5	6	7	8
土地取得费用									
建安成本和其他费用投入比例		5%	10%	10%	15%	20%	20%	15%	5%
建安成本									
其他费用									
利息									
合计									
累计									

【答案】

(1) 项目总开发价值

- 1) 项目总销售收入：88600 万元
- 2) 增值税和税金：88600×5.5%=4873（万元）
- 3) 项目总开发价值：88600-4873=83727（万元）

(2) 项目总开发成本

- 1) 土地费用：16000 万元
- 2) 建安成本：31400 万元
- 3) 其他费用：6000 万元
- 4) 财务费用
土地利息：16000×[(1+12%/4)⁴×2-1]=4286.32（万元）
建造成本/其他费用利息：

第 1 季度：(1570+300) ×[(1+12%/4)⁷-1]=429.86（万元）

第 2 季度：(3140+600) ×[(1+12%/4)⁶-1]=725.76（万元）

第 3 季度：(3140+600) ×[(1+12%/4)⁵-1]=595.69（万元）

第 4 季度：(4710+900) ×[(1+12%/4)⁴-1]=704.10（万元）

第 5 季度：(6280+1200) ×[(1+12%/4)³-1]=693.60（万元）

第 6 季度：(6280+1200) ×[(1+12%/4)²-1]=455.53（万元）

第 7 季度：(4710+900) ×[(1+12%/4)¹-1]=168.30（万元）

第 8 季度：0

5) 项目总开发成本：61441.16 万元。

(3) 成本利润率：(83727-61441.16) /61441.16=36.27%

季度 (末)	0	1	2	3	4	5	6	7	8
土地取得费用	16000								
建安成本和其他费用投入比例		5%	10%	10%	15%	20%	20%	15%	5%
建安成本		1570	3140	3140	4710	6280	6280	4710	1570
其他费用		300	600	600	900	1200	1200	900	300
利息	4268.32	429.86	725.76	595.69	704.1	693.6	455.53	168.3	0
合计	20268.32	2299.86	4465.76	4335.69	6314.1	8173.6	7935.53	5778.3	1870
累计	20268.32	22568.18	27033.94	31369.63	37683.73	45857.33	53792.86	59571.16	61441.16

2.某市拟将一占地面积 100 亩，需拆除房屋建筑面积 60000 m²的棚户区，改造成规划容积率为 2.6 的住宅项目。改造后的住宅项目需按拆除房屋建筑面积的 1.2 倍配建保障性住房，其余为可售商品住宅，项目的开发经营期为 3 年。据测算，该项目的前期工程费为 800 万元，于第一年全部投入；建安成本为 3200/m²，各年投入比例分别为 25%、40%、35%；其他建设费用为 1200 万元，各年投入比例与建安成本相同；管理费用为 990 万元，在开发期内每年平均投入；销售费用为 1200 万元，各年投入比例为 20%、50%、30%。保障性住房在项目竣工验收后，由政府以 6000 元/m²的价格一次性回购，不考虑土增值税、增值税和税金及附加。商品住宅的销售均价为 9000 元/m²，开工当年开始销售，各年销售比例分别为 20%、60%、20%，增值税和税金及附加为销售收入的 5.5%；土地增值税按销售收入的 1%预征（不考虑最终清算的影响）。土地交易的契税税率为 4%，若某房地产开发企业要求该投资项目的所得税前财务内部收益率不低于 10%，请计算该企业在参与该项目竞争时可以承受的土地最高竞买单价是多少？（土地费用发生在第 1 年初，其他所有收支均发生在年末，土地价格以万元/亩表示）（12 分）

【答案】

1.面积计算

(1) 土地面积：100 亩=66666.67 (m²)

(2) 建筑面积：66666.67x2.6=173333.34 (m²)

1) 保障性住房建筑面积：60000x1.2=72000 (m²)

2) 商品住房建筑面积：173333.34-72000=101333.34 (m²)

2.项目价值计算

(1) 保障向住房收益：72000x6000=43200 (万元)；

(2) 商品住房收益

1) 第一年：9000x20%x101333.34=18240.00 (万元)；

2) 第二年：9000x60%x101333.34=54720.00 (万元)；

3) 第三年：9000x20%x101333.34=18240.00 (万元)。

(3) 增值税和税金及附加

1) 第一年：18240.00x5.5%=1003.2 (万元)；

2) 第二年：54720.00x5.5%=3009.6 (万元)；

3) 第三年：18240.00x5.5%=1003.2 (万元)。

(4) 土地增值税

1) 第一年：18240.00x1%=182.4 (万元)；

2) 第二年：54720.00x1%=547.2 (万元)；

3) 第三年：18240.00x1%=182.4 (万元)。

3.项目成本计算

(1) 前期工程费：800 (万元)；

(2) 建安成本

1) 第一年：3200x173333.34x25%=13866.67 (万元)；

2) 第二年：3200x173333.34x40%=22186.67 (万元)；

3) 第三年： $3200 \times 173333.34 \times 35\% = 19413.33$ (万元)。

(3) 其他建设费用

1) 第一年： $1120 \times 25\% = 280$ (万元)；

2) 第二年： $1120 \times 40\% = 448$ (万元)；

3) 第三年： $1120 \times 35\% = 392$ (万元)。

(4) 管理费用

1) 第一年： $990/3 = 330$ (万元)；

2) 第二年： $990/3 = 330$ (万元)；

3) 第三年： $990/3 = 330$ (万元)；

(5) 销售费用

1) 第一年： $1200 \times 20\% = 240$ (万元)；

2) 第二年： $1200 \times 50\% = 600$ (万元)；

3) 第三年： $1200 \times 30\% = 360$ (万元)。

(6) 契税

假设土地最高买价位 V ，则契税为 $4\%V$ 。

(7) 计算净现值，报酬率取内部收益率 10% 。

	0	1	2	3
商品住房销售收入		18240	54720	18240
保障性住房销售收入				43200
商品住房增值税和税金及其附加		—	—	—
土地增值税		1003.2	3009.6	1003.2
前期工程费用		—	—	—
建安成本		182.4	547.2	182.4
管理费用		—800		
其他工程费用		—	—	—
销售费用		13866.67	22186.67	19413.63
净值		—330	—330	—330
折现值		—280	—448	—392
		—240	—600	—360
		1537.7	27571.	39759.
		3	53	07
		1397.9	22786.	29871.
		36	39	58

$$V(1+4\%) = 1397.936 + 22786.39 + 29871.58$$

$$V = 54055.91 / (1+4\%)$$

$$V = 51976.84 \text{ (万元)}$$

$$V \text{ 单价} = 51976.84 / 100 = 519.77 \text{ (万元/亩)}$$