



一、单项选择题

1. 房地产投资收益受周边环境的影响较大的主要原因，是房地产投资具有（ ）。

- A. 依赖专业管理
- B. 效益外溢和转移
- C. 异质性明显
- D. 变现性较差

【标准答案】 B

【名师解析】 存在效益外溢和转移是房地产投资的特性之一，主要是房地产投资效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。参见教材 P9。

2. 房地产投资组合的目标之一，是在固定的预期收益率下使（ ）。

- A. 投资利润最大
- B. 投资效率最高
- C. 投资成本最低
- D. 投资风险最小

【标准答案】 D

【名师解析】 投资组合目标是寻找在一个固定的预期收益率下使风险最小，或是在一个预设可接受的风险水平下，使收益最大化的投资组合。参见教材 P13。

3. 在房地产投资项目估价中，较理想的折现率是采用（ ）。

- A. 银行存款利率
- B. 银行贷款利率
- C. 通货膨胀率加银行存款利率
- D. 资金的机会成本加风险调整值

【标准答案】 D

【名师解析】确定折现率的理想方法是采用资金的机会成本加适当的风险调整

值。参见教材 P27。

4.某市 2012 年房屋施工面积为 1000 万平方米，竣工面积为 300 万平方米；2013 年房屋新开工面积为 800 万平方米，竣工面积为 900 万平方米。若不考虑停缓建因素，该市 2013 年房屋施工面积为（ ）万平方米。

A.1200

B.1900

C.1100

D.1800

【标准答案】 C

【名师解析】房屋施工面积=报告期新开工面积+上期开工跨入报告期继续施工的面积+上期已停建在报告期恢复施工的面积=1300-300=1100。参见教材 P39。

5.某市 2013 年住房可支付性指数（HAI）为 90，表明该市中位数收入家庭的购房能力（ ）。

A.正好能够承受中位数房价

B.只能承受比中位数房价更低的房价

C.能够承受比中位数房价更高的房价

D.可以承受平均水平的房价

【标准答案】 B

【名师解析】HAI=100，说明中位数收入水平的家庭正好能承受中位数价格的住房；HAI>100，居民家庭能够承受更高价格的住房；HAI<100，居民家庭能够承受更低价格的住房。参见教材 P42。



6.商品住房价格迅速上升，导致居民住房支付能力下降、潜在金融风险增加，进而影响整体经济的持续稳定发展。这表明房地产市场具有（ ）的特性。

- A 信息不对称性
- B 交易复杂性
- C 供给垄断性
- D 经济外部性

【标准答案】 D

【名师解析】房地产市场的外部性问题非常突出。房地产价格迅速上升，会导致居民家庭住房支付能力下降，引发住宅问题，也会导致潜在金融风险增加，甚至引发金融危机，进而影响整体经济的持续稳定发展，从而产生了负外部性。参见教材 P44。

7.土地储备资金不能用于支付（ ）。

- A 收储土地上建筑物的补偿费
- B 收储土地后必要的前期开发费用
- C 收储土地发生的银行贷款利息
- D 土地使用权出让价款

【标准答案】 D

【名师解析】土地储备资金的具体使用范围：征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的地价款或征地和拆迁补偿费用；必要的前期土地开发费用；需要支付的银行及金融机构的贷款利息支出；经同级财政批准的其他费用。参见教材 P65。

8.在商品房开发项目综合验收中，（ ）是竣工项目投入使用前的关键环节。

- A.环保验收
- B.市政工程验收
- C.规划验收
- D.人防验收

【标准答案】 C

【名师解析】综合验收中的规划验收，是竣工项目投入使用前的关键环节。参见教材 P92。



9.以同类物业的当前平均价格为基础，确定商品住房销售价格的方法是（）。

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

【标准答案】 D

【建设工程教育网-名师解析】随行就市定价法指开发商按照房地产市场同类物业的平均现行价格水平定价的方法。参见教材 P106。

10.某物业服务企业为了分析愿意到小区健身房锻炼的业主人数与包月费用之间的相关性，首先确定包月费用为 50 元/人，看有多少业主参加；再将包月费用降为 30 元/人，看有多少业主参加。这种调查方法是（）。

- A.观察法
- B.访问法
- C.问卷法
- D.实验法

【标准答案】 D

【建设工程教育网-名师解析】实验法，用实验的方式，对调查对象控制在特定环境条件下，对其进行观察以获得信息。参见教材 P109。

11.某房地产开发企业专门在国内主要城市开发建设建材超市，其采用的目标市场选择模式是（）。

- A.市场集中化
- B.选择专业化
- C.产品专业化
- D.市场专业化

【标准答案】 D

【名师解析】市场专业化，企业集中满足某一特定消费群体的各种需求。参见教材 P122.



12. 塑造房地产项目的鲜明个性以区别于竞争对手，这是（ ）的主要任务。

- A 市场细分
- B 识别竞争者
- C 市场定位
- D 市场营销

【标准答案】 C

【名师解析】市场定位，也称为产品定位或竞争性定位，是根据竞争者现有产品在细分市场上所处的地位和顾客对产品某些属性的重视程度，塑造出本企业产品与众不同的鲜明个性或形象并传递给目标顾客，使该产品在细分市场上占据强有力的竞争位置。参见教材 P113。

13. 在房地产投资的“开发—持有出租”模式中，现金流量不包括（ ）。

- A 预售收入
- B 土地成本
- C 运营成本
- D 租金收入

【标准答案】 A

【名师解析】“开发——持有出租”模式中，并没有预售，所以不包含预售收入。参见教材 P143。

14. 等额序列支付资金回收系数正确的表达式是（ ）。

A. $\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$

B. $\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$

C. $\frac{i}{(1+i)^n - 1}$

D. $\frac{(1+i)^n - 1}{i}$

【标准答案】 B

【名师解析】 $\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$ 称为等额序列支付现值系数。参见教材 P159。

15. 关于资金等效值的说法，正确的是（）。

- A. 时值是资金运动起点时的金额
- B. 现值是资金运动结束时的金额
- C. 指与某一时间点上一定金额的实际经济价值相等的另一时间点上的价值
- D. 不同时点发生的等额资金具有相同的价值

【标准答案】 C

【名师解析】资金等效值是指在考虑时间因素的情况下，不同时点发生的绝对值不等的资金可能具有相同的价值。把资金运动过程中某一时间点上与现值等值的金额称为时值。把资金运动起点时的金额称为现值。参见教材 P157。

16. 期限为 10 年、年利率 6%、按月等额还本付息的个人住房抵押贷款，若月还款额为 2600 元，则第 4 年最后 1 个月还款额中的利息是（）元。

- A. 156.00
- B. 648.41
- C. 784.41
- D. 793.45

【标准答案】 C

【名师解析】 $0.5\% \times 2600 \times [1 - 1 / (1 + 0.5\%)^{72}] / 0.5\% = 784.41$ 。参见教材 P159。

17. 某家庭购买一套面积为 88m^2 的商品住宅，单价为 9000 元/ m^2 ，首付款为房价的 30%，其余为银行提供的年利率 6.48%、月还款额递增比例为 0.5%、期限为 20 年的个人住房抵押贷款，则该家庭第 10 年第 1 个月的还款额是（）元。

- A. 4172.28
- B. 4193.14
- C. 7072.32
- D. 12180.43

【标准答案】 A

【名师解析】 $9000 \times 88 \times 70\% \times (0.54\% - 0.5\%) \times (1 + 0.5\%)^{109} - 1 / [1 - ((1 + 0.5\%) / (1 + 0.54\%))^{240}] = 4172.27$ 。参见教材 P161。

18. 某投资者以 100 万元购买了一商铺用于出租经营，其中 40 万元为银行提供的年利率为 8%、按年付息、到期还本的贷款，该项投资的年净经营收益为 12 万元，贷款期和经营期相同，该项投资的资本金利润率是（）。

A. 8.80%

B.12.00%

C.14.67%

D.20.00%

【标准答案】 C

【名师解析】 资本金利润率=年利润总额(或年平均利润总额)/资本金
 $\times 100\% = (12 - 3.2) / 60 \times 100\% = 14.67\%$. 参见教材 P199.





19. 在房地产投资分析中，求取财务净现值所使用的折现率通常采用（）。

- A. 财务内部收益率
- B. 目标收益率
- C. 银行贷款利率
- D. 资本化率

【标准答案】 B

【名师解析】财务净现值，是指项目按行业的基准收益率或设定的目标收益率，将项目计算期内各年的净现金流量折算到投资活动起始点的现值之和。参见教材 P180。

20. 某房地产开发项目的销售利润为 6540 万元，销售利润率为 24%，项目的销售税费为销售收入的 5.5%，该项目的成本利润率是（）。

- A. 18.50%
- B. 22.68%
- C. 31.58%
- D. 34.04%

【标准答案】 D

【名师解析】成本利润率=（项目总开发价值-项目总开发成本）/项目总开发成本=开发利润/项目总开发成本=6540/[（6540/24%）×（1-5.5%）-6540]=34.04%。参见教材 P189。

21. 某居住项目规划建筑面积为 30000m²，含土地费用在内的开发成本为 7500 万元，开发费用为 1650 万元，销售税费为销售收入的 5.5%，销售均价为 5500 元/m²，适用的土地增值税税率为 30%，则该项目应缴纳的土地增值税为（）万元。

- A. 1482.75
- B. 1755.00
- C. 1932.75
- D. 2205.00

【标准答案】 C

【名师解析】[5500×（1-5.5%）-7500-1650]×30%=1932.75。参见教材 P175。

22. 某房地产项目的初始投资额为 310 万元，基准收益率为 15%，经营期为 15 年，财务净现值为 210 万元，该项目在经营期内的等额年值为（ ）万元。

- A. 14.00
- B. 34.67
- C. 35.91
- D. 88.93

【标准答案】 D

【名师解析】 $210 = -310 + A(P/A, 15\%, 15)$ ， $A = 88.93$ 。参见教材 P181。

23. 下列房地产置业投资的不确定性因素中，影响有效毛租金收入估算的是（ ）。

- A. 运营费用
- B. 年还本付息额
- C. 空置率
- D. 权益投资比率

【标准答案】 C

【名师解析】 空置率的估计对于估算房地产项目的有效毛租金收入非常重要。参见教材 P215。

24. 关于用期望值法判断投资方案优劣的说法，正确的是（ ）。

- A. 期望值不同、标准差小的方案为优
- B. 期望值相同、标准差大的方案为优
- C. 标准差相同、期望值小的方案为优
- D. 期望值不同、标准差系数小的方案为优

【标准答案】 D

【名师解析】 期望值相同，标准差小的方案为优；标准差相同，期望值大的方案为优；期望值不同，则必须比标准差系数，以标准差系数小的方案为优。参见教材 P233。

25. 某房地产开发企业拟投资开发一占地面积为 25000 m^2 、容积率为 2 的住宅项目，预计项目可销售面积为 45000 m^2 ，开发成本为 5000 元/ m^2 （不含土地费用），销售均价为 8000 元/ m^2 ，销售税费为销售收入的 5.5%。当该项目销售利润为零时，企业能承受的最高楼面地价是（ ）元/ m^2 。

A. 1804

B. 3608

C.4608

D.5120

【标准答案】A

【名师解析】 $(45000 \times 8000 \times 0.945 - 5000 \times 50000) / 50000 = 1804$.

26. 某房地产开发企业在研究一绿色住宅项目的可行性时，对绿色住宅技术的可获得性进行了专题研究，这种专题研究属于项目的（）。

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

【标准答案】D

【名师解析】辅助研究是对项目的一个或几个重要方面进行专题研究，用作初步可行性和详细可行性的先决条件，或用以支持这两项研究。参见教材 P251。

27. 下列房地产开发成本中，不计入建筑安装工程费用的是（）。

- A. 三通一平费
- B. 设备采购费
- C. 结构工程费
- D. 电梯安装费

【标准答案】A

【名师解析】三通一平费属于勘察设计和前期工程费。参见教材 P259。

28. 下列房地产投资项目财务报表中，属于基本报表的是（）。

- A. 项目总投资估算表
- B. 投资计划与资金筹措表
- C. 借款还本付息估算表
- D. 财务计划现金流量表

【标准答案】D

【名师解析】基本报表包括现金流量表、财务计划现金流量表、利润表、资产负债表。参见教材 P266。

29. 在房地产投资项目可行性研究报告的摘要中，一般不需要表述的内容是（）。

- A. 项目所处地区的市场情况
- B. 项目本身的情况
- C. 评价指标的计算过程
- D. 可行性研究的结论

【标准答案】 C

【名师解析】可行性研究报告的摘要用简洁的语言，介绍被评估项目所处地区的市场情况、项目本身的情况和特点、评估的结论。参见教材 P278。

30. 关于个人住房抵押贷款风险的说法，错误的是（）。

- A. 贷款客户众多会带来操作风险
- B. 不良率很低，不存在信用风险
- C. 房地产市场变化会带来变现风险
- D. 贷后管理工作薄弱会带来管理风险

【标准答案】 B

【名师解析】个人住房贷款的风险主要表现为操作风险、信用风险、市场风险、管理风险和法律风险。参见教材 P308。

31. 以收益性物业的出租、经营管理和开发为主营业务的房地产投资信托基金（REITs）类型是（）。

- A. 权益型 REITs
- B. 抵押型 REITs
- C. 多重合伙 REITs
- D. 伞型合伙 REITs

【标准答案】 A

【名师解析】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。参见教材 P317。

32. 房地产开发企业获得房地产开发贷款的基础条件是开发项目（）。

- A. 有预售或预租收入
- B. 满足资本金投入比例要求
- C. 有合作投资方
- D. 已落实施工队伍

【标准答案】B

【名师解析】对申请贷款的房地产开发企业，应要求其自有资金不低于开发项目总投资的 35%。参见教材 P302。

33. 房地产投资信托基金（REITs）的市场风险是指（ ）。

- A. REITs 公司经营能力不同所导致的收益差别
- B. REITs 证券价格在交易场所的变化给投资者带来的风险
- C. 市场利率变化给 REITs 的实际收益带来的损失
- D. REITs 规模大小不同所导致的市场认可度差别

【标准答案】B

【名师解析】房地产投资信托基金风险的市场风险是指 REITs 证券价格在交易场所的变化而给投资者带来的风险。参见教材 P322。

34. 写字楼基础租金主要根据业主希望达到的投资收益率和（ ）来确定。

- A. 市场租金水平的预测值
- B. 业主可接受的最低租金水平
- C. 市场租金的变化趋势
- D. 同类写字楼的平均租金水平

【标准答案】B

【名师解析】在确定租金时，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来确定一个基础租金。参见教材 P349。

35. 关于写字楼租约中业主为租户提供折让优惠的说法，错误的是（ ）。

- A. 折让优惠是为了吸引潜在租户
- B. 折让优惠可以使租户节省写字楼的租金开支
- C. 折让优惠可以体现为业主给租户的优先承租权
- D. 折让优惠可以体现在租约中租水平的折减上

【标准答案】D

【名师解析】折让优惠虽然能使租户节省写字楼的开支，但租约中规定的租金水平不会变化。参见教材 P352。

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. 在资产预期收益率公式 $E(R_i) = R_f + \beta_i[E(R_m) - R_f]$ 中, 影响 β_i 确定的风险因素有 ()。

- A. 通货膨胀风险
- B. 市场供求风险
- C. 机会成本风险
- D. 持有期风险
- E. 利率风险

【标准答案】 ABE

【名师解析】房地产投资的系统风险包括：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、或然损失风险。参见教材 P18。

2. 下列房地产市场运行的影响因素中, 属于社会环境因素的有 ()。

- A. 人口数量和结构
- B. 家庭收入及其分布
- C. 家庭生命周期
- D. 传统观念及消费心理
- E. 基础设施状况

【标准答案】 ACD

【名师解析】社会环境中的主要影响因素：人口数量和结构、家庭结构及其变化、家庭生命周期、传统观念及消费心理、社会福利、社区和城市形态等。参见教材 P20。

3. 下列住房类型中, 属于合法供给的城市住房有()。

- A. 廉租住房
- B. 公共租赁住房
- C. 经济适用住房
- D. 商品住房
- E. 小产权房

【标准答案】 ABCD

【名师解析】公共住房：廉租住房;经济适用住房;限价商品住房;公共租赁住房。

商品住房：普通住宅;高档住宅;公寓;别墅。参见教材 P5。

4. 通过拍卖方式获得建设用地的使用权的建设项目，需要房地产开发企业向城乡规划管理部门申领（ ）。

- 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》
- E. 《建设工程施工许可证》

【标准答案】 B D

【名师解析】确定规划设计方案并获得规划许可，主要涉及政府城乡规划管理部门对房地产开发过程中的规划管理，具体包括下发《规划意见书（选址）》、核发《建设用地规划许可证》、设计方案审批、核发《建设工程规划许可证》。以招拍挂方式出让获得的国有建设用地使用权的开发建设项目，其项目选址阶段的《规划意见书（选址）》审批环节已经在土地一级开发环节完成，开发商只需向政府城乡规划主管部门领取《建设用地规划许可证》。参见教材 P11。

5. 房地产开发企业识别竞争对手的关键，是从产业和市场两方面将（ ）结合起来考虑。

- A. 产品定位
- B. 市场定位
- C. 产品细分
- D. 目标选择
- E. 市场细分

【标准答案】 C E

【名师解析】识别竞争者的关键，是从产业和市场两方面将产品细分和市场细分结合起来，综合考虑。参见教材 P124。

6. 从宏观角度考察，利率的经济功能包括（ ）。

- A. 积累资金
- B. 平衡国际收支
- C. 调节国民经济结构
- D. 提高社会就业率
- E. 抑制通货膨胀

【标准答案】 ABCE

【名师解析】从宏观角度考查利率的经济功能，包括了积累资金的功能、调整信用规模的功能、调节国民经济结构的功能、抑制通货膨胀的功能和平衡国际收支的功能。参见教材 P153。

7. 下列房地产开发项目的支出中，在计算成本利润率时应计算利息的有（ ）。

- A. 建筑安装工程费
- B. 其他工程费用
- C. 管理费用
- D. 营业税金
- E. 专业人员费用

【标准答案】 ABC

【建设工程教育网-名师解析】建安工程费、其他工程费和管理费需要计算利息。参见教材 P189。



8. 两个效益不同的房地产投资方案, 计算期相同且均无资金约束, 宜采用的方案比选方法有 ()。

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

【标准答案】 ACE

【名师解析】当可供比较方案的开发经营期相同, 且项目无资金约束的条件下, 一般采用净现值法、等额年值法和差额投资内部收益率法。参见教材 P209。

9. 进行房地产投资项目敏感性分析, 可以选用的盈利性财务评价指标有 ()。

- A. 财务内部收益率
- B. 财务净现值
- C. 成本利润率
- D. 资产负债率
- E. 偿债备付率

【标准答案】 AB

【名师解析】敏感性分析通常采用的指标为内部收益率, 必要时也可以选用财务净现值、开发利润等其他经济指标。参见教材 P211。

10. 不确定型决策常用的决策方法有()。

- A. 最大可能法
- B. 小中取大法
- C. 大中取大发
- D. 决策树法
- E. 最小最大后悔值法

【标准答案】 BCE



【名师解析】常用的不确定性决策方法包括小中取大法、大中取小法和最小最大后悔值法。参见教材 P239。

11. 下列房地产开发项目的成本费中，属于房屋开发费的有（ ）。

- A. 建筑安装工程费
- B. 基础设施建设费
- C. 公共配套设施建设费
- D. 土地取得费
- E. 销售代理费

【标准答案】 ABC

【名师解析】房屋开发费包括建筑安装工程费、基础设施建设费和公共配套设施建设费。参见教材 P239。

12. 在房地产开发项目可行性研究报告的结论中，应主要说明项目的（ ）。

- A. 盈利能力
- B. 贷款偿还能力
- C. 抗风险能力
- D. 改善就业能力
- E. 资金平衡能力

【标准答案】 ABC

【名师解析】可行性研究的结论，主要是说明项目的财务评价结果，表明项目是否具有较理想的盈利能力、较强的贷款偿还能力及自身平衡能力和抗风险能力，以及项目是否可行。参见教材 P239。

13 关于企业债券融资特点的说法，正确的有()。

- A. 筹集到的资金需到期偿还
- B. 债券持有人是债券发行企业的债权人
- C. 发行债券支付的利息可以在企业所得税前扣除
- D. 债券不能在市场上自由流通

E.债券风险与债券发行企业的经营状况无关

【标准答案】ABC

【名师解析】选项D，债券可以在流通市场上自由转让。参见教材P287。

14. 房地产投资信托基金的特征不包括（ ）。

- A. 现金回报较低
- B. 市场价值稳定
- C. 投资物业类型少且风险大
- D. 流动性好
- E. 抵御通货膨胀的能力较强

【标准答案】AC

【名师解析】房地产投资信托基金的特征：流动性好、市场价值稳定、高现金回报、有效分散投资现金、抵御通货膨胀。参见教材P314。

15. 受托物业服务企业为了达到按期收取租金的目的，普遍采取的做法有（ ）。

- A. 对迟交租金的租户断电断水
- B. 对按时交付租金的租户给予一定额度的优惠
- C. 灵活选择收租方式
- D. 合理确定收租时间
- E. 提供主动收租服务

【标准答案】BCD

【名师解析】物业管理通常对按时支付租金的租户实行一定额度的优惠，而不是对迟交者予以罚款。经验表明，激励比惩罚更有效，对按时支付租金的租户给予优惠，而不是对迟付者予以罚款；根据租户的收入特点灵活选择收租方式，合理确定收租时间。参见教材P340。

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. 因为变现性较差，所以房地产投资不宜作为长期投资。

【标准答案】错

【名师解析】土地不会毁损，投资者在其上拥有的权益通常在 40 年以上，而且拥有该权益的期限还可以依法延长；地上建筑物及其附属物也具有很好的耐久性。参见教材 P7。

2. 房地产市场有其自身的发展规律，政府没有必要进行干预。

【标准答案】错

【名师解析】当房地产市场运行出现剧烈的震荡时，政府从促进房地产市场稳定和持续健康发展的目标出发，通过各种政策工具进行市场干预，以达到短期内使房地产市场回到稳定运行轨道。参见教材 P55。

3. 采用工程量清单计价法进行招标时，招标控制价应在招标文件中公布。

【标准答案】对

【名师解析】采用工程量清单计价法进行招标时，招标控制价应在招标文件中公布。参见教材 P78。

4. 房地产市场中购买者的非理性购房行为，往往受示范效应和从众心理的影响。

【标准答案】对

【名师解析】住房市场存在政府干预且受社会高度关注，除政府政策调整、社会舆论导向等的影响外，示范效应、从众心理等也会影响购买者决策，出现羊群效应等非理性购买行为。参见教材 P136。

5. 从消费者的角度看，资金的时间价值体现为放弃即期消费所应得到的补偿。

【标准答案】对

【名师解析】从消费者角度看，资金的时间价值体现为放弃即期消费的损失所应得到的补偿。参见教材 P151。

6. 我国目前个人储蓄存款、国库券以及个人住房抵押贷款等都是按复利计息的。

【标准答案】错

【名师解析】我国个人储蓄存款和国库券的利息是以单利计算的。参见教材 P155。

【标准答案】 对

【名师解析】对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，缴纳土地增值税。参见教材 P175。

8. 现金回报率与投资回报率的区别在于前者考虑了物业增值收益。

【标准答案】 错

【名师解析】现金回报率有税前现金回报率和税后现金回报率。投资回报率计算过程中采用的现金收益，通常为税后现金收益。参见教材 P201。

9. 房地产开发项目盈亏平衡分析中的临界点分析，是分析项目利润为零时风险因素变化的极限值。

【标准答案】 错

【名师解析】临界点分析，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允许的最低经济效益指标的极限值。参见教材 P218。

10. 在不确定的市场环境下，财务评价方法容易造成对房地产投资价值的高估。

【标准答案】 错

【名师解析】在不确定的市场环境下，财务评价方法容易造成对房地产投资价值的低估。参见教材 P241。

11. 对房地产开发项目进行投资估算时，土地取得费用可以运用比较法来求取。

【标准答案】 错

【名师解析】土地取得费用可以运用成本法来求取。

12. 反映房地产项目开发经营期内各期资金盈余或短缺情况的报表时财务计划现金流量值。

【标准答案】 对

【名师解析】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。参见教材 P269。

13. 房地产资本市场中通过私人融资渠道筹措的资金只能来自民营企业。

【标准答案】错

【名师解析】权益融资、债务融资的市场渠道有私人市场和公众市场。私人融资渠道包括私人投资者、机构投资者、外国投资者、银行类金融机构、保险公司、退休基金。参见教材 P284。

14. 由于商用房地产购买者资金更为雄厚，因此相对于个人住房抵押贷款，商用房地产抵押贷款风险更低。

【标准答案】错

【名师解析】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。参见教材 P307。

15. 收益性物业的运营费用是除抵押贷款还本付息和房产税之外发生的所有费用。

【标准答案】错

【名师解析】收益性物业管理中运营费用中包括房产税。参见教材 P369。

