

一、单项选择题(共 35 小题，每题 1 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意。)

- 1、房地产投资信托基金的投资收益主要来源于其拥有物业的()。
- A.销售收入
- B.转让收入
- C.租金收入
- D.利息收入
- 2、当房地产开发商将建成后的物业用于出租或()时，短期开发投资就转变成了长期置业投资。
- A.出售
- B.抵押
- C.转让
- D.经营
- 3、下列风险中属于系统风险的是()。
- A.比较风险
- B.市场供求风险
- C.未来运营费用风险
- D.持有期风险
- 4、买卖双方要经过多次搜寻或长时间议价才能完成房地产交易，这个过程反映了房地产的()。

A.不可移动性

B.适应性

C.弱流动性

D.相互影响性

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

6、在房地产市场周期循环中，供给增长速度高于需求增长速度，空置率上升并逐渐接近合理水平，这一阶段处于房地产市场自然周期的()。

A.第一阶段

B.第二阶段

C.第三阶段

D.第四阶段

7、下列关于房地产泡沫的表述中，错误的是()。

A.市场参与者的投机需求是房地产泡沫产生的直接诱因

B.可以用市场价格背离实际价值的程度来度量房地产泡沫

C.房地产泡沫产生的基础是土地有限性和稀缺性

D.金融机构压缩房地产信贷会加剧房地产价格上涨和促使泡沫形成

8、市场趋势分析中的时间序列分析法不包括()。

A.移动平均法

B.指数平滑法

C.市场因子推演法

D.简单平均法

9、实行施工总承包的房地产开发项目。施工现场的安全应由()负责。

A.开发商

B.监理单位

C.分包单位

D.总承包单位

10、根据估计的总销售收入和估计的销售量来制定价格的定价方法是()。

A.目标定价法

B.成本加成定价法

C.随行就市定价法

D.价值定价法

[NT:PAGE=单选题 (11-20) \$]11、房地产市场调查人员有时采取在夜间到居

住小区测算“亮灯率”的方法来分析入住率，这种调查方法属于()。

A.观察法

B.实验法

C.讨论法

D.问卷调查法

12、2006年某市商品住宅实际销售量为410万 m^2 ，预测销售量为380万 m^2 。如果平滑指数 $a=0.65$ ，则用指数平滑法预测的2007年该城市商品住宅销售量为()万 m^2 。

A.390.5

B.399.5

C.523.5

D.543.0

13、下列影响购房者购买行为的因素中，属于心理因素的是()。

A.生活方式

B.受教育程度

C.购买动机

D.自我形象

14、一些竞争者可能对某些方面反应强烈，例如对降价竞销反应强烈，但对其他方面(如增加广告预算、加强促销活动等)却不予理会。这种竞争者属于()竞争者。

A.从容不迫型

B.选择型

C.凶猛型

D.随机型

15、房地产置业投资项目的不确定性因素不包括()。

A.购买价格

B.容积率及有关设计参数

C.空置率

D.运营费用

16、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%

17、银行为某家庭提供了一笔总额10万元、期限10年、年利率6%的住房抵押贷款。若采用月还款常数为0.7%的还款方式，并在最后1个月还清所余本息。则相对于按月等额还款方式，该家庭在还贷期间，除最后1个月外，其他各月的月供负担减少了()元。

A.137.5

B.410.2

C.432.2

D.452.2

18、房地产开发企业的利润可分为 4 个层次。其中，经营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

19、已知某房地产投资项目的购买投资为 5000 万元，流动资金为 500 万元，投资者的权益资本为 2000 万元，经营期内年平均利润总额为 700 万元，年平均税后利润为 500 万元，则项目的资本金利润率为()。

- A.10.0%
- B.14.0%
- C.25.0%
- D.35.0%

20、某房地产开发项目的总开发成本为 2600 万元，竣工后的销售收入为 4500 万元，销售税金及附加为 248 万元，应缴纳的土地增值税为 370 万元，则该项目土地增值税后的开发成本利润率为()。

- A.45.05%
- B.49.31%
- C.5B.86%
- D.63.6%

21、张某以 40 万元购买了一处商业店铺用于出租经营，其购买投资的部分资金来自银行提供的期限为 10 年的抵押贷款。如店铺在第 4 年的租金收入为 5 万元，各项成本费用为 3.4 万元，其中支付银行利息 1.5 万元。则张某的这项投资在第 4 年的利息备付率是()。

A.1.07

B.1.47

C.2.07

D.3.33

22、某房地产开发项目的占地面积为 1 万 m^2 ，容积率为 1.5，如果房屋开发成本为 3000 元 m^2 (按建筑面积计)，预测能够以 8000 元/ m^2 (按建筑面积计)的销售价格实现全部销售则该项目实现盈亏平衡的最高土地取得价格(按占地面积计)为()元/ m^2 。

A.3000

B.5000

C.7500

D.8000

23、下列关于风险分析中解析法和蒙特卡洛模拟法的表述中，错误的是()。

A.解析法对随机的现金流进行概率分布估计，得到净效益的概率分布

B.蒙特卡洛法用数学方法在计算机上模拟实际概率过程，然后加以统计处理

C.解析法建立在利用德尔菲法进行风险辨识与估计的基础之上

D.蒙特卡洛法主要用于解决不多于 2~3 个随机变量的风险问题，而解析法能够分析更多个随机变量的风险问题

24、某房地产开发项目有甲、乙、丙三个方案，经测算，三个方案净现值的期望值分别为 $E_{甲}=1500$ 万元， $E_{乙}=1800$ 万元， $E_{丙}=2200$ 万元，净现值的标准差分别为 $\delta_{甲}=890$ 万元， $\delta_{乙}=910$ 万元， $\delta_{丙}=1200$ 万元，则该项目投资方案的风险从小到大排列顺序正确的是()。

A.乙<丙<甲

B.甲<乙<丙

C.丙<甲<乙

D.乙<甲<丙

25、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

26、在房地产开发投资中，属于财务费用的是()。

A.折旧费

B.审计费

C.金融机构手续费

D.无形资产摊销费

27、在投资项目的财务报表中，出现在全投资现金流量表，而不出现在损益表中的项目是()。

A.固定资产购置支出

B.企业所得税

C.固定资产折旧

D.贷款利息

28、资金来源与运用表可以用来进行房地产开发项目的()分析。

A.现金流量

B.清偿能力

C.资产与负债情况

D.资金盈余或短缺情况

29、房地产抵押贷款二级市场的发展，实现了房地产抵押贷款市场与资本市场的()。

A.分离

B.独立

C.对立

D.融合

30、商业银行发放的商用房地产抵押贷款的贷款价值比通常低于个人住房抵押贷款的贷款价值比，原因主要是()。

- A.商用房地产风险更高
- B.商用房地产的收益更高
- C.商用房地产的价值更高
- D.商用房地产的增值潜力更大

31、建设贷款的还款资金来源，通常是销售收入或()。

- A.租金收入
- B.土地出让收入
- C.长期抵押贷款
- D.净经营收入

32、银行对个人发放在房抵押贷款时，如果对借款人资质审查不严或放松贷款条件，则会给银行带来()。

- A.操作风险
- B.法律风险
- C.信用风险
- D.管理风险

33、由于写字楼物业与零售商业物业的租约期限较长，在租约中一般都要包括()。

- A.租金调整条款
- B.代收代缴费用条款
- C.装修费用条款

D.折让优惠条款

34、下列关于零售商业物业租金的表述中，错误的是()。

- A.设置百分比租金的目的是让业主分享部分经营成果，激励其更好地管理物业
- B.知名度大的主要租户，往往缴纳的单位面积租金较低，且租金调整的时间间隔较长
- C.百分比租金的基数通常是年总营业额，或年总营业额中超出某一基础营业额之外的
- D.营业额高但毛利水平较低的租户，其百分比租金的百分比设置往往较高

35、某写字楼 2006 年潜在毛租金收入为 1000 万元，空置和收租损失为 5%，经营费用为潜在毛收入的 30%，抵押贷款还本付息为 200 万元，所得税和准备金共计 120 万元，则 2006 年的净经营收入为()万元。

- A.330
- B.450
- C.650
- D.700

二、多项选择题(共 15 小题，每题 2 分。每题的备选答案中有两个或两个以上符合题意。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、固定资产投资按照工作内容和实现方式分类，可以分为()投资。

- A.建筑安装工程

B.新建和扩建

C.设备与工器具购置

D.迁建和恢复

E.其他费用

2、从宏观上说，在进行房地产市场结构分析时，通常应分析()。

A.物理结构

B.区域结构

C.产品结构

D.供求结构

E.总量结构

3、下列关于房地产市场周期循环的表述中，正确的有()。

A.房地产周期循环是指房地产业活动或其投入与产出有相当的波动现象，且此现象重复发生

B.在房地产周期循环的最低点，空置率最高

C.房地产周期循环的供求平衡点是长期均衡价格

D.在房地产周期循环的最高点，供给增长率等于需求增长率

E.在房地产周期循环中，价格(租金)和空置率通常是同向变动的

4、在下列房地产市场指标中，属于市场交易指标的有()。

A.空置量

B.房地产价格指数

C.平均建设周期

D.吸纳率

E.失业率

5、房地产产品功能定位是在市场分析的基础上，具体规定拟提供的房地产产品的)。

A.价格水平

B.销售对象

C.基本功能

D.地理位置

E.辅助功能

6、下列指标中，属于房地产投资项目静态盈利能力指标的有()。

A.净现值

B.投资利润率

C.现金回报率

D.静态投资回收期

E.内部收益率

7、下列关于名义利率与实际利率的表述中，正确的有()。

A.当计息周期为 1 年时，年名义利率等于年实际利率

B.实际利率真实地反映了资金的时间价值

- C.名义利率真实地反映了资金的时间价值
- D.名义利率相同时，计息周期越短，名义利率与实际利率的差值就越大
- E.计算周期相同时，名义利率越小，名义利率与实际利率的差值就越大
- 8.下列关于内部收益率的表述中，正确的有()。
- A.内部收益率反映了项目的动态盈利能力
- B.内部收益率是当项目寿命期终了时，所有投资正好被收回的收益率
- C.当内部收益率高于目标收益率时，投资项目是可行的
- D.如果使用贷款。且项目盈利，则全投资的内部收益率要高于资本金内部收益率
- E.内部收益率越高，投资风险就越小
- 9、用于反映项目清偿能力的经济评价指标有()。
- A.权益投资比率
- B.利息备付率
- C.偿债备付率
- D.内部收益率
- E.资产负债率
- 10、在利用预期收益的期望值和标准差进行项目比选时，下列表述中正确的有()。
- A.期望值相同、标准差小的方案为优
- B.标准差相同、期望值小的为优
- C.标准差相同，期望值大的为优

D.标准差系数大的为优

E.标准差系数小的为优

11、下列报表中，属于房地产开发项目基本财务报表的有()。

A.资产负债表

B.投资计划与资金筹措表

C.借款还本付息估算表

D.资金来源与运用表

E.损益表

12、下列关于房地产经纪机构和房地产经纪人的表述中，正确的有()。

A.房地产市场中的信息不完备程度较高，需要有房地产经纪机构或房地产经纪人这种特殊的制度安排来降低信息成本

B.大型房地产开发公司一般更愿意委托房地产经纪机构进行物业租售

C.依代理委托方的不同，房地产经纪机构的代理形式可以分为首席代理和分代理

D.房地产经纪机构或房地产经纪人通过信息搜集的规模经济优势，提供服务并获取收益

E.无论采用哪种代理形式，都应在项目前期就让房地产经纪机构及早介入

13、投资项目可行性研究的根本目的包括()。

A.减少或避免投资决策的失误

B.提高项目开发建设经济效益

C.提高项目开发建设的社会和环境效益

D.为项目决策提供依据

E.为项目后期的经营决策提供依据

14、在下列费用中，属于债务融资成本的有()。

A.承诺费

B.手续费

C.担保费

D.利息

E.税费

15、写字楼物业服务企业在选择租户时，往往注重考察租户的()。

A.商业信誉和财务状况

B.面积需求大小

C.租金支付方式

D.物业服务需求

E.与写字楼业主的关系

三、判断题(共 15 小题，每题 1 分。请根据判断结果，用"√"表示正确，用"×"表示错误不答不得分，判断错误扣 1 分，本题总分最多扣至零分。)

1、对房地产置业投资者而言，所投资房地产的适应性的强弱往往与投资风险呈负相关关系。()

2、系统风险是指个别投资风险中可以在投资组合内部被分散和抵消的那部分风险。()

- 3、我国房地产开发统计中目前采用的销售面积指标，是指报告期已竣工的房屋面积中已正式交付给购房者或已签订(正式)销售合同的商品房屋面积。()
- 4、房地产空间市场上的需求者就是房地产资产市场上的供给者。()
- 5、在市场定位的差别化分析中，通常将行业分为批量行业、僵滞行业、分块行业 and 专业化行业。()
- 6、资本金利润率是年税后利润总额或年平均税后利润总额占资本金的比例。()
- 7、资产负债率属短期偿债能力指标，反映债权人所提供的资金占全部资产的比例。()
- 8、对于置业投资者而言，在租金水平不变的情况下，出租物业空置率的高低与有效毛租金收入的多少呈负相关关系。()
- 9、房地产投资分析中的敏感性分析是在风险因素发生的概率可以确定的情况下的风险分析。()
- 10、房屋开发费中的基础设施建设费是指建筑物 2m 之外和项目红线范围内的各种管线、道路工程的建设费用。()
- 11、损益表反映了房地产项目在开发经营期内各期的利润总额、所得税及各期税后利润的分配情况，可以用来计算内部收益率和投资回收期等评价指标。()
- 12、商用房地产抵押贷款是开发商以销售的房地产作为抵押担向金融机构申请的贷款。()

13、房地产项目的盈亏平衡分析包括最低租售价格分析、最高土地获取成本分析、最高租售数量分析和最高工程费用分析等多种形式。()

14、房地产资产管理以运行管理为主，指导物业管理和设施管理公司的工作，目标是实现资产价值的最大化。()

15、零售商业物业的基础租金是指业主获得的、与租户经营业绩无关的一个最低租金收入。()

四、计算题(共 2 小题，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)

1.某家庭拟购买一套新房，并将原有住房出租。预计原有住房的净租金收入为每月 2000 元，资本化率为 9.6%，假设租金和住房市场价值不随时间发生变化。该家庭希望实现“以租养房”，即每月的抵押贷款还款额不超过原有住房的租金收入。购买新房的最低首付款为房价的 30%，余款申请年利率为 6%的住房抵押贷款，按月等额还款，最长贷款年限为 20 年。问：

(1)该家庭能够购买最高总价为多少万元的新房(精确到小数点后 2 位)?

(2)设该家庭购买了这一最高总价的新房，并希望在还款一段时间之后，利用出售原有住房的收入一次性提前还清抵押贷款，问至少需要在还款多少个月(取整)后，再出售原有住房并还清贷款?(8 分)

2.某购物中心开发项目规划建设用地面积为 10000m²，总建筑面积为 15000m²。预计项目开发建设周期为 2 年，总投资为 13500 万元(不包括贷款利息)。项目第 1 年投资 8100 万元，其中资本金为 5400 万元，其余为甲银行贷款；项目第 2 年投资 5400 万元，全部为甲银行贷款；甲银行贷款年利率为 9.0%，

按年复利计息，项目竣工时一次性还清本息。项目竣工后开发商将购物中心用于出租经营，且立即向乙银行申请抵押贷款以偿还甲银行贷款本息，乙银行贷款期限为3年、年利率为7.0，按年付息、到期还本。购物中心的可出租面积为总建筑面积的70%，采用基础租金加百分比租金形式出租，基础租金不随时间变化，百分比租金为超额营业额的10%。预计购物中心的出租率为95%，年超额营业额为10000万元。购物中心的运营成本为毛租金收入的35%。开发商于项目运营3年后整体转售，净转售收入是年净经营收入的9.5倍。假设投资和贷款发生在年初，收入、运营成本和还款均发生在年末，不考虑所得税及其他税收。请回答下列问题：

(1)若开发商要求的自有资金目标收益率为20%，则购物中心的年最低基础租金为多少元， m^2 (精确到个位)?

(2)在该最低基础租金水平下，设项目全部投资的目标收益率为13%，求项目全部投资的内部收益率是多少(精确到小数点后2位)?(12分)

参考答案

一、单项选择题

1、C2、D3、B4、C5、C

6、C7、D8、C9、D10、A

11、A12、B13、C14、B15、B

16、A17、B18、A19、D20、B

21、C22、C23、D24、A25、A

26、C27、A28、D29、D30、A

31、C32、D33、A34、D35、C

二、多项选择题

1、ACE2、BCDE3、ABD4、BD5、CE

6、BCD7、ABD8、ABC9、BCE10、ACE

11、ADE12、ADE13、ABC14、ABCD15、ABD

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：已知：A=2000元，n=240个月， $i=60\%/12=0.5\%$ ， $R=9.6\%$

(1) 求购房最高总价

购房最高总价= $P/70\%=279161.54/70\%=39.88$ 万元

(2) 求出售原有住房时间

住房市场价值 $V=A \times 12/R=2000 \times 12/9.6\%=25$ 万元

设剩余 M 个月需要偿还 25 万元，则有

有： $(1+0.5\%)^M=2.667$

$M=\log 2.667/(1+0.5\%)=196.66$ 个月

$240-196=44$ 个月

在还款 44 个月之后出售住房

2.解：

解法一：叙述法

一、设最低基础租金为 x ，求最低基础租金

(1)计算各年自有资金净现金流量

1)第 1 年年初净现金流量=-5400 万元

2)第 2 年年初：投资=-5400 万元;甲银行贷款 5400 万元

净现金流量=-5400+5400=0 万元

3)第 3 年年初：

归还甲银行贷款= $2700 \times (1+9\%)^2 + 5400(1+9) = 9093.87$ 万元

乙银行贷款=9093.87 万元

净现金流量=-9093.87+9093.87=0 万元

4)第 3、4 年年末：

还本付息= $9093.87 \times 7\% = 636.57$ 万元

营运成本= $(1.5 \times 70\% \times 95\% \times x + 10000 \times 10\%) \times 35\% = (0.9975x + 1000) \times 35\%$

万元

经营收入= $1.5 \times 70\% \times 95\% \times x + 10000 \times 10\% = (0.9975x + 1000)$ 万元

净现金流量= $(0.9975x + 1000) \times 65\%$ 万元

5)第 5 年年末：

还本付息= $636.57 + 9093.87 = 9730.44$ 万元

营运成本= $(0.9975x + 1000) \times 35\%$ 万元

经营收入 $= (0.9975x+1000)$ 万元

转售收入 $= (0.9975x+1000) \times 65\% \times 9.5$ 万元

净现金流量 $= (0.9975x+1000) \times 65\% + (0.9975x+1000) \times 65\% \times 9.5 - 9730.44$
 $= (0.9975x+1000) \times 65\% \times 10.5 - 9730.44$ 万元

(2)求基础租金

二、计算全投资内部收益率 FIRR

(1)计算各年净现金流量

1)第 1 年年初投资=8100 万元

2)第 2 年年初投资=5400 万元

3)第 3 年、4 年年末：

经营收入 $= 0.9975 \times 1915 + 1000 = 2910.21$ 万元

经营成本 $= 2910.21 \times 35\% = 1018.57$ 万元

净现金流量 $= 2910.21 - 1018.57 = 1891.64$ 万元

4)第 5 年年末：

经营收入 $= 43.9975 \times 1915 + 1000 = 2910.21$ 万元

经营成本 $= 2910.21 \times 35\% = 1018.57$ 万元

转售收入 $= 2910.21 \times 65\% \times 9.5 = 17970.55$ 万元

净现金流量 $= 2910.21 + 17970.55 - 1018.57 = 19862.19$ 万元