

**一、单项选择题(共 35 题,每题 1 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意,请在答题卡上涂黑其相应的编号)**

1. 一般来说,与长期投资相比,短期投资( )。
- A. 风险较大
- B. 收益率较高
- C. 流动性较好
- D. 投资回收期较长
2. 同区域、同类型、同档次的不同房地产的市场价值不同,主要是因为房地产市场具有( )。
- A. 保值性
- B. 增值性
- C. 异质性
- D. 弱流动性
3. 下列房地产投资方式中,属于直接投资形式的是( )。
- A. 购买房地产股票
- B. 购买商铺
- C. 购买房地产债券
- D. 购买住房抵押支持**证券**
4. 关于投资组合理论的说法,正确的是( )。
- A. 投资者应选择毫无风险的投资组合

B. 投资者应选择投资项目间有一个正协方差的投资组合

C. 投资者可以将系统风险因素减少甚至完全抵消

D. 投资者可以将个别风险因素减少甚至完全抵消

5. 关于房屋施工面积的说法，正确的是（ ）。

A. 房屋施工面积不包括本期竣工的房屋建筑面积

B. 房屋施工面积不包括正在施工的非商品房建筑面积

C. 房屋施工面积指报告期内施工的全部房屋建筑面积

D. 房屋施工面积不包括报告期内开工后又停建、缓建的房屋建筑面积

6. 关于房地产市场吸纳周期的说法，错误的是（ ）。

A. 吸纳周期是房屋从准备租售到租售完成所需的时间

B. 吸纳周期反映可供租售量全部被市场吸纳所需的时间

C. 在新建商品房销售市场中，吸纳周期又称为销售周期

D. 吸纳周期在数值上等于吸纳率的倒数

7. 房地产泡沫产生的基础是（ ）。

A. 投机需求膨胀

B. 金融机构过度放贷

C. 房地产市场中的过度开发

D. 土地资源的稀缺性

8. 下列成本费用中，不属于土地储备开发成本的是（ ）。

A. 拆迁补偿费及有关税费

B. 市政基础设施建设有关费用

C. 贷款利息

D. 建安费用

9. 网络图法在建设工管理中常常作为（ ）的方法。

A. 质量控制

B. 成本控制

C. 进度控制

D. 合同管理

10. 某商品住宅项目位于城市湿地公园附近，房地产开发企业利用多种媒体大力宣传湿地环境对居住的好处，并以此宣传效果作为楼盘的定价依据，这种定价方法是（ ）。

- A. 目标定价法
- B. 领导定价法
- C. 随行就市定价法
- D. 认知价值定价法

11. 某房地产开发企业通过调查，了解写字楼租金变动 10%、20%时市场承租面积的变化，该项调查属于（ ）。

- A. 试探性调查
- B. 描述性调查
- C. 创新性调查
- D. 因果性调查

12. 下列市场趋势分析方法中，属于时间序列分析法的是（ ）。

- A. 指数平滑法
- B. 市场因子推演法
- C. 德尔菲法
- D. 销售人员意见综合法

13. 某房地产开发企业向购房人承诺，在签订购房协议 15 天内，如果不满意可以无条件退房，该企业采取的市场定位战略是（ ）。

- A . 形象差异化战略
- B . 人员差别化战略
- C . 服务差别化战略
- D . 产品差别化战略

14 . 关于资金时间价值的说法 , 错误的是 ( ) 。

- A . 现在的 100 万元与 5 年后的 100 万元的价值相同
- B . 现在的 100 万元可能与 5 年后的 148 万元价值相同
- C . 现在的 100 万元可能与 2 年前的 121 万元价值相同
- D . 由于存在资金时间价值 , 不同时点上发生的现金流量无法直接比较

15 . 某房地产开发企业向银行申请了贷款额为 1000 万元 , 期限为 3 年 , 年利率为 8% 的抵押贷款 , 到期一次还本付息 , 则按月计息比按季计息要多付利息 ( ) 万元。

- A . 2.00
- B . 7.30
- C . 8.53
- D . 9.00

16 . 关于实际利率和名义利率的谎法 , 错误的是 ( ) 。

- A . 名义利率对应一年中计息周期的单利计息
- B . 实际利率对应一年中计息周期的复利计息
- C . 实际利率比名义利率更能反映资金的时间价值

D . 当计息周期为"月"时，实际利率小于名义利率

17 . 王某拟购买一套面积为  $120 \text{ m}^2$ 、单价为  $7800 \text{ 元/m}^2$  的住房，首付款为  $30\%$ ，其余申请年贷款利率分别为  $4.8\%$  和  $7.2\%$  的公积金和商业组合，贷款期限为  $20$  年，按月等额还本付息。如果公积金贷款最高限额为  $20$  万元，则商业贷款的最低月还款额为 ( ) 元。

A . 1297.91

B . 3584.01

C . 4881.93

D . 5158.71

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

A . 14945.16

B . 15841.87

C . 26764.51

D . 28370.38

19 . 对一个计算周期为  $20$  年的房地产置业投资项目进行现金流分析时，若折现率始终为一个常数，那么该折现率 ( )。

A . 包含了对通货膨胀的补偿

B . 不包含对通货膨胀的补偿

C . 没有实际意义

D . 不能直接用于财务评价

20 . 假设某房地产投资项目的折现率分别取  $i_1=15\%$ 、 $i_2=16\%$ 、 $i_3=17\%$ 、 $i_4=18\%$ 时，其对应的净现值分别为  $NPV_1=300$  万元、 $NPV_2=100$  万元、 $NPV_3=-50$  万元、 $NPV_4=-150$  万元，则依此测算的内部收益率精度最高的是 ( )。

A . 16.67%

B . 16.71%

C . 16.80%

D . 17.00%

21 . 房地产开发项目销售利润率的正确表达式是 ( )。

A . 销售利润率 = 销售利润 / 销售收入

B . 销售利润率 = 销售利润 / 总开发价值

C . 销售利润率 = 销售利润 / 总开发成本

D . 销售利润率 = 销售利润 / 项目总投资

22 . 张某购买了一间总价值为 100 万元的商铺用于经营，其中首付款为总价的 60%，其余为银行提供的年利率为 7.5%，期限为 10 年，按年等额还本付息的抵押贷款，若年平均经营收入为 20 万元，运营费用为经营收入的 30%，则在贷款期内的税前现金回报率是 ( )。

A . 8.17%

B . 13.62%

C . 14.00%

D . 23.33%

23 . 某房地产企业的资产负债表上显示，负债合计为 2500 万元，资产合计为 4000 万元，流动资产和流动负债分别为 2000 万元和 1000 万元，存货为 1200 万元，则该企业的流动比率为（ ）。

A . 625%

B . 80.00%

C . 133.33%

D . 200.00%

24 . 某房地产开发项目的占地面积为  $15000 \text{ m}^2$ ，规划容积率为 3，预计开发完成后可供销售的面积为总建筑面积的 80%，项目的总固定成本为 8000 万元，预计项目的单位变动成本为  $4500 \text{ 元/m}^2$ ，假设所有可销售面积能够全部售出，则达到盈亏平衡的平均销售单价为（ ）元/ $\text{m}^2$ 。

A . 5377.78

B . 6277.78

C . 6722.22

D . 7847.22

25 . 判定房地产投资风险因素发生的概率属于（ ）阶段的工作。

A . 风险辨识

B . 风险估计

- C . 风险评价
- D . 风险决策
- 26 . 房地产投资之所以具有期权性质，是因为房地产投资具有（ ）。
- A . 可逆性和可延期性
- B . 可逆性和不可延期性
- C . 不可逆性和可延期性
- D . 不可逆性和不可延期性
- 27 . 在编制房地产开发项目可行性研究报告时，下列规划内容中，不属于行政规划设计方案选择的是（ ）。
- A . 项目的交通组织规划
- B . 项目构成及平面布置
- C . 项目的建筑规划
- D . 城市土地利用规划
- 28 . 下列财务报表中，储存基础性数据的是（ ）。
- A . 辅助报表
- B . 资产负债表
- C . 资金来源与运用表
- D . 现金流量表
- 29 . 下列资金中，不属于资本金现金流量表中现金流入的是（ ）。
- A . 回收固定资产余值



B . 自有资金

C . 长期借款

D . 净转售收入

30 . 下列市盈率的表达式中，正确的是（ ）。

A . 市盈率=股价/每股净资产

B . 市盈率=股价/每股收益

C . 市盈率=市值/销售收入

D . 市盈率=市值/现金流

31 . 刘某在 1 年前获得一笔月还款额为 800 元、期限为 5 年的汽车借款，经银行审核后又获得了一笔月还款额为 1200 元的住房抵押贷款，刘某每月的物业服务费支出为 100 元，则其月均收入至少应为（ ）元。

A . 2363.64

B . 2600.00

C . 3818.18

D . 4200.00

32 . 一般来说，投资于房地产信托基金（REITs）的风险比直接投资于房地产的风险要小得多，这主要是因为 REITs 具有（ ）。

A . 较高的收益性

B . 较强的流动性

C . 直接融资的功能

D．抵御通货膨胀影响的功能

33．关于房地产贷款担保的说法，正确的是（ ）。

A．担保能确保贷款得以足额偿还

B．金融机构提供担保的风险一般低于企业提供担保的风险

C．最常见的担保形式是以土地房屋为设定的质押

D．贷款质押不转移财产的占有权

34．在同一商业辐射区域内，各商场位置的优劣，主要取决于（ ）。

A．交通的通达程度

B．物业的规模大小

C．人口的分布密度

D．居民的购买能力

35．下列收益性物业净经营收入的表达式中，正确的是（ ）。

A．净经营收入=有效毛收入-经营费用

B．净经营收入=有效毛收入-经营费用-抵押贷款还本付息

C．净经营收入=有效毛收入-经营费用-抵押贷款还本付息-准备金

D．净经营收入=有效毛收入-经营费用-抵押贷款还本付息-准备金-所得税

二、多项选择题（共 15 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，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．相对于房地产开发投资，关于房地产置业投资的说法，正确的有（ ）。

- A . 置业投资是面向已具备了使用条件或正在使用中的房地产
- B . 置业投资包括进行场地平整及道路等基础设施建设的投资
- C . 置业投资对象可以是市场上存量房地产
- D . 置业投资可以是将购入的房地产用于自身居住或生产经营
- E . 置业投资可以是将购入的房地产出租给最终使用者
- 2 . 按房地产用途可将房地产市场细分为若干子市场，这是因为不同用途的房地产在（ ）等方面存在差异。
- A . 投资决策
- B . 规划设计
- C . 工程建设
- D . 地域范围
- E . 产品功能
- 3 . 国际上通常采取的住房保障方式有（ ）。
- A . 政府直接建房
- B . 对住房投资人减税
- C . 对住房承租人减税
- D . 对住房承租人补贴
- E . 鼓励赢利机构建房
- 4 . 下列房地产开发工作中，属于前期工作阶段的是（ ）。
- A . 进行项目的财务评价

- B. 获取项目所需土地
- C. 确定规划设计方案并获得批准
- D. 对项目的建设工程进行招标
- E. 提交项目开工申请并获得批准
5. 关于某特定商品市场规模的说法，正确的有（ ）。
- A. 有效市场大于服务市场
- B. 服务市场大于潜在市场
- C. 潜在市场大于有效市场
- D. 渗透市场大于有效市场
- E. 服务市场大于渗透市场
6. 关于房地产"购买-更新改造-出租-出售"模式现金流量图的说法，正确的有（ ）。
- A. 横轴上刻度间距离相等，其上的数值代表不同时点
- B. 房地产的购买成本用向下的垂直箭线标在横轴的"1"时点
- C. 发生在计息周期之间的更新改造成本标注在对应期间内
- D. 各期运营费用的垂直箭线全部向下
- E. 转信收入和转售中发生的税费标注在投资期末，且垂直箭线均向上
7. 关于流动性偏好利率理论的说法，正确的有（ ）。
- A. 利率是由储蓄和投资决定的
- B. 利率是由货币的供求决定的

- C. 利率是由可贷资金的供求决定
- D. 利率是在商品市场和货币市场同时达到均衡时形成的
- E. 货币供给是外生变量，由央行决定，无利率弹性
8. 关于房地产开发企业所得税的说法，正确的有（ ）。
- A. 应纳税所得额=收入总额-不征税收入-免税收入-各项扣除-允许弥补的以前年度亏损
- B. 所得税应纳税额=应纳税所得额×适用税率
- C. 企业所得税按预售收入一定比例预先缴纳，待开发项目竣工后再进行所得税清算
- D. 企业所得税税率的高低与项目所在城市的级别有关
- E. 企业所得税税率为 25%
9. 下列房地产投资评价指标中，属于清偿能力指标的有（ ）。
- A. 现金回报率
- B. 投资回收期
- C. 借款偿还期
- D. 资产负债率
- E. 资本金利润率
10. 下列不确定性因素中，属于“开发-销售”模式下房地产开发项目主要不确定性因素的有（ ）。
- A. 土地费用

B. 权益投资比率

C. 运营费用

D. 开发期

E. 贷款利率

11. 政府对企业投资项目进行核准评估时，重点评估的内容有（ ）。

A. 项目是否符合国家法律法规要求

B. 项目是否符合保护生态环境的要求

C. 项目是否符合国家宏观调控政策的要求

D. 项目是否符合该企业投资目标实现的要求

E. 项目是否符合该企业经济效益要求

12. 城市建设用地使用权以熟地出让时，出让地价款包括（ ）。

A. 市政基础设施建设费

B. 土地出让金

C. 征地拆迁费

D. 契税

E. 公建配套设施费

13. 商业银行为降低房地产开发贷款风险，在发放贷款前要求开发项目具有（ ）。

A. 国有土地使用证

B. 建设用地规划许可证

C . 建设工程规划许可证

D . 建设工程施工许可证

E . 商品房预售许可证

14 . 关于写字楼基础租金的说法，正确的有（ ）。

A . 基础租金必须能够抵偿贷款还本付息、经营费用和空置损失

B . 基础租金一般高于市场租金

C . 基础租金可以通过降低经营费用向下调整

D . 基础租金一般低于写字楼内任一出租单元的租金

E . 基础租金一般低于整栋写字楼的平均租金

15 . 按建筑规模、经营商品的特点及商业辐射区域的不同分类，零售商业物业可分为（ ）等类型。

A . 市级购物中心

B . 地区购物商场

C . 居住区商场

D . 邻里服务性商店

E . 批发市场

**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. 商业物业的租金水平取决于其所处的地段，与投资者管理商业物业的能力无关。（ ）
2. 投资组合理论认为，对于相同的宏观经济环境变化，不同投资项目的收益会有不同的反应。（ ）
3. 土地资源的有限性、不可再生性和土地所有权的排他性，使房地产供给难以形成统一的竞争性市场。（ ）
4. 房地产开发企业只能通过公开招标的形式选择开发项目的施工单位。（ ）
5. 指数平滑法中的平滑指数 $\alpha$ 是新、旧数据在平滑过程中的分配比率。 $\alpha$ 越大，则预测值越趋向平滑。（ ）
6. 如果名义利率相同，计息周期不同，则未来某个时点上两笔等额资金的现值就不相等。（ ）
7. 按照房地产开发项目经营方式的不同，期间费用可能全部或部分计入开发建设投资中。（ ）
8. 当预测通货膨胀率趋高时，投资者往往会要求降低期望投资回报率以抵消通货膨胀的影响。（ ）
9. 运用蒙特卡洛法进行风险估计和评价时，可以不考虑各现金流的概率分布情况。（ ）
10. 实物期权理论认为：不确定性带来机会，不确定性的增加可以带来更高的价值。（ ）
11. 借款还本付息估算表中列示了直接用于计算清偿能力指标的基础数据，因此属于基本财务报表。（ ）



12. 房地产开发企业通过权益融资所获得的资金属于资本金，不需要还本付息。

( )

13. 在大规模的土地开发中，随着土地开发的进行，金融机构通常会允许作为土地开发贷款抵押物的特定地块提前解除抵押权。( )

14. 由于 REITs 投资物业的类型多种多样，所以 REITs 投资者几乎不会受到利率变化带来的风险影响。( )

15. 收益性物业的经营费用中包括抵押贷款的利息支出。( )

**四、计算题（共 2 题，20 分。要求列出算式和计算过程，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）**

(一) 某家庭计划 5 年后购买一套 120 m<sup>2</sup> 的新建住房，该家庭目前及未来 5 年的财务状况如下：

(1) 目前已准备用于购房的积蓄共 50 万元；(2) 该家庭月工资收入为 12000 元，预计将以每月 0.5% 的比例递增，该收入的 50% 储蓄用于购房；(3) 该家庭另有一套房产出租，每月净租金收入为 1000 元，全部储蓄用于购房。各项收入均为月末取得。若 5 年后该家庭购房时首付款比例为 50%，则在不出售目前房产且假设未来收入能满足还贷要求的情况下，该家庭可承受的最高住房单价是多少？（假设银行存款年利率为 3%，按月计息）（8 分）

(二) 张某有甲、乙两个可供选择方案。甲方案：购买房价为 600 万元的商铺，首付款为总价的 50%，其余为银行提供，其年利率为 8%、期限为 10 年、按等额还本付息的商业抵押贷款，还款期为每年年末。该商铺购买后第 2 年年初便可

出租。张某与李某商定了意向性的租赁合同，李某承租该商铺，租赁期限力 19 年，首年租金为 150 万元，每隔 5 年租金上涨 5%，年租金在每年年初一次性支付。该商铺的年经营费用为租金收入的 25%。

乙方案：购买总价为 400 万元的写字楼，购房款全部为张某的自有资金，于第 1 年年初一次性付清，该写字楼购买后第 2 年后便可出租。张某与杨某也商定了意向性的租赁合同，杨某承租该写字楼，租赁期限为 19 年，其中前 10 年的年租金为 120 万元，后 9 年的年租金为 190 万元，年租金在每年年初一次性支付，该写字楼的年经营费用为 35 万元。

以上两个方案均不考虑期末转售收入，张某要求的自有资金目标收益率均为 15%。

1. 编制甲、乙两个方案的资本金现金流量表。
2. 试评价甲、乙两个方案的可行性，并用差额投资内部收益率比较甲、乙两个方案的优劣。（12 分）

### 参考答案及解析

#### 一、单项选择题

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

#### 二、多项选择题

1.ACDE 2.ABCE 3.ABD 4.BCDE 5.ACE 6.ACD 7.BE 8.ACE 9.CD 10.ADE  
11.ABC 12.BC 13.ABCD 14.AC 15.ABCD

### 三、判断题

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

$$P_2 = A_1 / (i - s) \{1 - [(1 + s) / (1 + i)]^n\}$$

$$= 6000 \text{ 元} / (0.25\% - 0.5\%) \times \{1 - [(1 + 0.5\%) / (1 + 0.25\%)]^{60}\} = 386840.23$$

元

$$(3) P_3 = A_2 / i [1 - 1 / (1 + i)^n] = 1000 \text{ 元} \times 10.25\% \times [1 - 1 / (1 + 0.25\%)$$

$$^{60}] = 55652.36 \text{ 元}$$

$$(4) P = P_1 + P_2 + P_3 = (500000 + 386840.23 + 55652.36) \text{ 元} = 942492.59 \text{ 元}$$

$$(5) \text{ 5 年后的终值为 } F = P(1 + i)^n = 942492.59 \text{ 元} \times (1 + 0.25\%)^{60} = 1094815.21$$

元

$$(6) \text{ 可购住房总价为：} 1094815.21 \text{ 元} / 50\% = 2189630.42 \text{ 元}$$

$$(7) \text{ 可购住房单价为：} 2189630.42 \text{ 元} / 120 \text{ m}^2 = 18246.92 \text{ 元/m}^2$$

(二) 解：

#### 1. 编制资本金现金流量表

(1) 甲方案的资本金现金流量见下表。

资本金现金流量表 (单位：万元)

项目\年末	0	1~5	6~10	11~15	16~19
现金流入(租金)	0	150	157.50	165.38	173.65
现金流出	300	82.21	84.09	41.35	43.41
购置成本	300				
年经营费用		37.50	39.38	41.35	43.41
年还本付息		44.71	44.71		
净现金流量	-300	67.79	73.41	124.03	130.24

年还本付息  $A = Pi(1+i)^n / [(1+i)^n - 1] = 300 \times 8\% \times (1+8\%)^{10} / [(1+8\%)^{10} - 1] = 44.71$  万元

(2) 乙方案的资本金现金流量见下表。

资本金现金流量表单位：万元

项目\年末	0	1~5	6~10	11~15	16~19
现金流入(租金)	0	120	120	190	190
现金流出	400	82.21	35	35	35
购置成本	400				
年经营费用					
年还本付息		35	35	35	35
净现金流量	-400	85	85	155	155

## 2. 用差额投资内部收益率法进行方案比选

(1) 进行单一方案评价

$NPV_{甲} = \{-300 + 67.79/15\% \times [1 - 1/(1+15\%)^5] + 73.41/15\% \times [1 - 1/(1+15\%)^5] \times 1/(1+15\%)^5 + 124.03/15\% \times [1 - 1/(1+15\%)^5] \times 1/(1+15\%)^5 + 130.24/15\% \times [1 - 1/(1+15\%)^5] \times 1/(1+15\%)^5\}$

$$10+13024/15\% \times [1-1/(1+15\%)^4] \times 1/(1+15\%)^{15} \text{万元} =$$

$$(-300+227.24+122.35+102.77+45.70) \text{万元} = 19806 \text{万元}$$

因为 NPV 甲 > 0, 所以甲方案可行。

$$\text{NPV 乙} = \{-400+85/15\% \times [1-1/(1+15\%)^{10}] + 155/15\% \times [1-1/(1+15\%)^9] \times 1/(1+15\%)^{10}\} \text{万元} = (-400+426.60+182.82) \text{万元} = 209.4 \text{万元}$$

因为 NPV 乙 > 0, 所以乙方案可行。

### (2) 用差额投资内部收益进行方案比选

因为乙方案投资高于甲方案, 由乙方案减去甲方案得到的现金流量表如下。

项目\年末	0	1~5	6~10	11~15	16~19
乙/万元	-400	85	85	155	155
甲/万元	-300	67.79	73.41	124.03	130.24
(乙-甲)/万元	-100	17.21	11.59	30.97	24.76

### (3) 计算(乙-甲)差额内部收益率

令  $i_1 = 16\%$

$$\text{NPV}_1 = \{-100+17.21/16\% \times [1-1/(1+16\%)^5] + 11.59/16\% \times [1-1/(1+16\%)^5] \times 1/(1+16\%)^5 + 30.97/16\% \times [1-1/(1+16\%)^5] \times 1/(1+16\%)^5 + 24.76/16\% \times [1-1/(1+16\%)^4] \times 1/(1+16\%)^9\} \text{万元} = 488 \text{万元}$$

令  $i_2 = 17\%$

$$\text{NPV}_2 = \{-100+17.21/17\% \times [1-1/(1+17\%)^5] + 11.59/17\% \times [1-1/(1+17\%)^5] \times 1/(1+17\%)^5 + 30.97/17\% \times [1-1/(1+17\%)^5] \times 1/(1+17\%)^5 + 24.76/17\% \times [1-1/(1+17\%)^4] \times 1/(1+17\%)^9\} \text{万元} = -0.97 \text{万元}$$

$$FIRR=16\%+488/(4.88+097)\times 1\%=16.83\%$$

因为  $FIRR=16.83\%>15\%$ ，所以乙方案优于甲方案。

## 解析

### 一、单项选择题

1. 短期投资资金周转快，流动性好，风险相对较小。

4. B 选项投资者要到达理想效果的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。

5. 房屋施工面积包括本期新开工的面积和上期开工跨入本期继续施工的房屋面积，以及上期已停建在本期恢复施工的房屋面积。

8. 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的有关费用；③市政基础设施建设有关费用；④招标、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财政和土地主管部门核准的其他支出。

12. 时间序列分析法包括简单平均法、移动平均法、加权移动平均法和指数平滑法。

15. (1) 按月计息时，利息和  $=P[(1+i)^n-1]=1000 \text{ 万元} \times [(1+8\%/12)^{3 \times 12}-1]=270.24 \text{ 万元}$

(2) 按季计息时，利息和  $=P[(1+i)^n-1]=1000 \text{ 万元} \times [(1+8\%/4)^{4 \times 3}-1]=268.24 \text{ 万元}$

(1) - (2) = 2.0 万元

17.  $P=120 \text{ m}^2 \times 7800 \text{ 元/m}^2 \times 700/0=655200 \text{ 元}$  ,  $A=P1/[1-1/(1+i)n]=$   
 $(655200-200000) \text{ 元} \times (7.2\%/12) / [1-1/(1+7.2/12) 20 \times 12]=3584.01$   
 元。

18. 因为年利率与年租金增长率相同，故  $P=n \times A1/(1+i)$  ,  $P=F/(1+i)n$  ,  
 则  $A1=11837.97 \text{ 元}$  ,  $A5=A1(1+6\%)^{5-1}=14945.16 \text{ 元}$ 。

20 .  $FIRR=i2+NPV2/(NPV2+|NPV3|) \times (i3-i2) =16\%+100/(100+|-50|)$   
 $\times (17\%-16\%) =16.67\%$ 。

22 .  $A=Pi/[1-1/(1+i)n]=100 \text{ 万元} \times 40\% \times 75\%/[1-1/(1+7.5\%)^{10}]=5.83$   
 万元  
 税前现金回报率=净经营收入扣除还本付息后净现金流量/投资者的初始现  
 金投资  $= (20 \times 70\% - 5.83) / (100 \times 60\%) =13.62\%$

23 . 流动比率=流动资产/流动负债。

24 . 总建筑面积(产量)  $=15000 \text{ m}^2 \times 3=45000 \text{ m}^2$  , 可销售面积(销售量)  $=45000$   
 $\text{m}^2 \times 800/0=36000 \text{ m}^2$  , 根据盈亏平衡点的公式，销售收入=总成本，销售单价  $\times$   
 销售量=固定成本+单位可变成本  $\times$  产量，设销售单价为  $x$ ，则：

$x \times 36000=8000 \times 10000+4500 \times 45000$  得： $x=7847.22 \text{ 元/m}^2$

本题容易出错的点在于计算销售收入要用可销售面积，计算变动成本应用总建筑面积。

31.  $(1200+100+800) \text{ 元}/55\%=3818.18 \text{ 元}$ 。

## 二、多项选择题

8 . B 选项应为所得税应纳税额=应纳税所得额  $\times$  适用税率-减免税额-抵免税额；

D 选项应是商品房开发项目预计计税毛利率与项目所在城市的级别有关。

10. 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。

12. 以出让方式取得熟地使用权时，土地出让地价款由土地使用权出让金、征地拆迁费和基础设施建设费构成。

15. 零售商业物业通常有五种类型：市级购物中心、地区购物商场、居住区商场、邻里服务性商店和特色商店。

### 三、判断题

1. 商业物业的收益水平与投资者管理商用物业的能力密切相关。

4. 还可以采用邀请招标的方式。

5. 指数平滑法中的平滑指数  $a$  是新、旧数据在平滑过程中的分配比率，其数值大小反映了不同时期数据在预测中的作用高低。 $a$  越小，则预测值越趋向平滑。

7. 房地产开发项目用于销售时，期间费用计入开发建设投资中的管理费用、财务费用和销售费用，不另行计算；房地产开发项目用于出租或自营时，开发期的期间费用计入开发建设投资，经营期的期间费用计入运营费用；房地产置业投资项目的期间费用计入运营费用。

8. 通货膨胀导致折现率提高，因为投资者希望提高名义投资回报率以抵消通货膨胀的影响。

11. 借款还本付息估算表属于主要的辅助报表。

14. 利率的变化会给 REITs 的实际收益带来损失，尤其是抵押债权型房地产投资信托。



15 . 收益性物业的经营费用是除抵押贷款还本付息外物业发生的所有费用。

**编辑推荐：**

[历年注册房地产估价师执业资格考试真题](#)

**更多关注：**[房地产估价师考试网络培训](#) [考试教材](#) [免费在线模考](#) [短信提醒](#)

