

2019年房地产估价师考试经营与管理真题（单选题）

1.（选项信息不完整，待补充）投资风险大小和收益率高低来划分已进入稳定期的优质收益性物业为投资对象的长期投资属于（ ）房地产投资。

- A.收益型
- B.收益加增型
- C.???
- D.???

【答案】A

2.购买房地产上市公司股票的投资活动属于（ ）。

- A.直接投资
- B.金融投资
- C.实物投资
- D.生产性投资

【答案】B

3.（题干信息不完整，待补充）房地产置业投资者能够接受较低的现金回报原因是因为这种房地产投资（ ）。

- A.具有较低的投资风险
- B.易获得金融机构的支持
- C.能够获得高投资者的投资资信等级
- D.还有可能获取增值收益

【答案】D

4.某区域整个投资市场平均收益率为16%，国债收益率为3%，银行贷款利率6%，房地产投资市场相对于整个投资市场的系统性市场风险系数为0.5，房地产投资的预期收益率为（ ）。

- A.8.00%
- B.9.50%
- C.11.00%
- D.10.00%

【答案】B

5.某城市当前租房的租住和自住的比例关系称为该城市当前住房市场的（ ）。

- A.总量结构
- B.租买结构
- C.投资结构
- D.产品结构

【答案】B

6.某城市2018年末住房总量1000万平方米，其中商品住房600万平方米，保障性住房400万平方米，住房空置总量80万平方米，其中保障性住房控制量30万平方米，该城市2018年末的商品住房空置率为（ ）。

- A.7.50%
- B.8.00%
- C.8.33%



D.13.33%

【答案】C

7. (题干信息不完整,待补充)报告期内,政府批准新建商品住房预售和销售面积与当期出让同用途土地面积的比例称为()。

- A.开发强度系数
- B.开发投资杠杆率
- C.土地转化率
- D.消费者信心指数

【答案】C

8.在房地产市场周期理论中,空置率低于合理水平,供给增长速度高于需求增长速度的情形发生在自然周期的()。

- A.第一阶段
- B.第二阶段
- C.第三阶段
- D.第四阶段

【答案】C

9.下列房地产开发工作中属于投资机会选择阶段主要工作的是()。

- A.细化投资设想
- B.工程项目招投标
- C.工程项目设计
- D.获取土地使用权

【答案】A

10.房地产开发企业应在()前办理投资项目备案。

- A.投资项目开工建设
- B.投资项目销售
- C.获取建设工程规划许可证
- D.签订国有土地使用权出让合同

【答案】A

11.委托房地产经纪机构代理销售新建商品房的作用不包括()。

- A.提供专业销售服务
- B.提高项目销售效率
- C.协助房地产开发企业实现投资目标
- D.降低项目建设成本

【答案】D

12.下列房地产市场趋势分析方法中,适合做长期趋势预测的是()。

- A.购房者意图调查法
- B.专家意见法
- C.销售人员意见综合法
- D.回归分析法

【答案】D

13. 房地产开发企业有选择地进[若]若干个细分市场，其目标市场选择采用的模式是（ ）。

- A. 选择专业化模式
- B. 市场专业化模式
- C. 全面覆盖模式
- D. 大量定制模式

【答案】A

14. 房地产属于市场营销学商品分类中的特殊品，主要是因为房地产兼有（ ）。

- A. 便利品和选购品
- B. 便利品和投资品
- C. 消费品和投资品
- D. 消费品和选购品

【答案】C

【解析】本题考查的是消费者市场及其购买对象。房地产兼具消费品和投资品的特征，属于一种特殊的消费品。参见教材 P128。

15. (题干信息不完整,待补充)若年名义利率为按月、季、半年还款的年实际利率分别为*i*₁、*i*₂、*i*₃，实际利率从小到大排序正确的是（ ）。

- A. *i*₁、*i*₂、*i*₃
- B. *i*₂、*i*₃、*i*₁
- C. *i*₃、*i*₁、*i*₂
- D. *i*₁、*i*₃、*i*₂

【答案】B

16. 某房地产投资项目目标收益率为8%，未来3年的净收益分别为100万元，150万元和80万元，与之相当的年等额净收益为（ ）万元。

- A. 110.00
- B. 110.47
- C. 119.45
- D. 172.63

【答案】B

19. 下列房地产投资费用中，不计入房地产开发项目建设投资的是（ ）。

- A. 开发期的财务费用
- B. 开发期间税费
- C. 不可预见费
- D. 经营期的期间费用

【答案】D

20. 房地产开发企业中的一般纳税人，如采取预收款方式销售所开发的房地产项目，则在收到预收款预缴增值税时，增值税的预征率为（ ）。

- A. 3%
- B. 5%
- C. 11%
- D. 17%

【答案】A

21.王某以总价200万元购买一套公寓用于出租，其中100万元为年利率5%、**20年，按年等额偿还的抵押贷款，购买当年末的税后净现金流量为6万元，**上涨了3%。若考虑物业增值收益，则该公寓第2年的投资回报率为（ ）。

- A.4.51%
 - B.7.51%
 - C.9.02%
 - D.15.02%
- 【答案】D

2019年房地产估价师考试经营与管理真题（多选题）

二、多选题

11.下列相关参数中，属于房 地产开发项目融资参数的有（ ）。

- A.开发贷款的利率
- B.资本金投入比例
- C.预售收入用于后续开发建设投资的比例
- D.购房首付款比例
- E.基准收益率

【答案】ABC

12.咨询机构 为房地产开发企业申请项目开发贷款而编制可行性研

究报告时，估算房屋开发费可采用的方法有（ ）。

- A.单元估算法
- B.单位指标估算法
- C.概预算定额法
- D.假设开发法
- E.概算指标法

【答案】ABE

13.关于采用概率分析法对房地产投资项目进行风险分析的说法，正确的有（ ）。

- A.净现值期望值大于零项目可行
- B.用净现值标准 差能够准确判断项目风险的大小
- C.标准差系数比净现值期望值能更好地反映项目风险大小

D.标准差系数大的方案为优

E.净现值大于或等于零时的累计概率值越大，则项目承担的风险越小

【答案】ACE

14.关于房地产投资信托基金的说法，正确的有（ ）。

A.对最低购买额有硬性规定

B.可以在证券交易所或场外进行交易

C.为房地产开发企业、业主及物业持有者提供了直接融资渠道

D.流动性好

E.能够抵御通货膨胀的影响

【答案】BCDE

2019年房地产估价师经营与管理真题答案（判断题）

三、判断题

1.以固定租金方式出租物业时，租期越长，承租人所承担的通货膨胀风险越小。（ ）

【答案】✓

2.房地产开发企业通过给业主提供优质的物业服务，以赢得市场口碑，并以此参与市场竞争，该企业在市场定位中采用服务差别化战略。（ ）

【答案】✓

3.移动平均法是一种比较简单的平均法，更为有效的市场趋势分析方法。（ ）

【答案】×

4.从投资的角度看资金的增值特性使其具有时间价值。（ ）

【答案】✓

5.一般将合理空置率或长期均衡空置率作为房地产市场自然周期中的平衡点。（ ）

【答案】✓

6.经营性房地产开发用地出让条件中，若要求土地获得者配建公共租赁住房提供给政府，对土地获得者来说，这部分配建费用实际上属于土地费用。（ ）

【答案】✓

7.在房地产投资项目的不确定性分析中，概率分析的不足，可以通过盈亏平衡分析去弥补。（ ）

【答案】×

8.项目投资现金流量表和利润表都是用于计算房地产项目财务盈利能力的报表。（ ）

【答案】✓

9.房地产开发项目盈亏分析，是以风险因素的临界值组合来显示房地产项目风险程度。（ ）

【答案】✓

10.在资金等效值计算的过程中，把资金运动起点时的金额称为现值。把资金运动结束时的金额称为终值。（ ）

【答案】×

注：以上题目答案及解析系网校根据学员回忆题干做出，仅供参考。

三、判断题(共 15 题,每题 1 分,请根据判断结果,在答题卡上用“√”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.以固定租金方式出租物业时,租期越长,承租人所承担的通货膨胀风险越小。()

【答案】√

2.通过投资区域和物业类型的组合投资,可以有效降低房地产开发投资的利率风险。()

【答案】×

3.一般将合理空置率或长期均衡空置率作为房地产市场自然周期中的平衡点。()

【答案】√

4.认知价值定价法是指房地产开发企业根据自身对物业的认知价值来制定价格的一种方法。()

【答案】×

5.移动平均法是一种比简单平均法更为有效的市场趋势分析方法。()

【答案】×

6.某房地产开发企业通过给业主提供优质的物业服务以赢得市场口碑,并以此参与市场竞争,该企业在市场定位中采用了服务差异化战略。()

【答案】√

7.从投资者的角度看,资金的增值特性使其具有时间价值。()

【答案】√

8.在资金等效值计算的过程中，把资金运动起点时的金额称为现值，把资金运动结束时的金额称为终值。（ ）

【答案】×

9.在房地产投资项目的不确定性分析中，概率分析的不足可以通过盈亏平衡分析去弥补。（ ）

【答案】×

10.差额投资内部收益率是指两个投资方案财务内部收益率之差。

（ ）

【答案】×

11.房地产开发项目盈亏平衡分析，是以风险因素的临界值组合来显示房地产项目风险程度。（ ）

【答案】√

12.经营性房地产开发用地出让文件中，若要求土地获得者配建公共租赁住房提供给政府，对土地获得者来说这部分配建费用实际上属于土地费用。（ ）

【答案】√

13.项目投资现金流量表和利润表都是用于计算房地产项目财务盈利能力的报表。

（ ）

【答案】√

14.商业房地产的售后回租属于权益融资方式。（ ）

【答案】×

以上为完整版。

温馨提示：以下是网友提供的 2019 年房地产估价师《经营与管理》真题，仅供参考！

2019年《房地产开发经营与管理》真题

四、计算题

(学员回忆版, 题干信息不全, 网校根据现有的已知信息给出了解题思路)

2. 政府拍卖一宗土地, 当**超过 40%后, 增加租赁住房面积为***。

总建筑面积 61200m², 其中住宅 50000m², 商业 10000m², 非营利性配套 1200m², 楼面地价 7500 元/m²。住宅、商业及配套建设成本 4000 元/m², 建设期 2 年, 第一年投入 40%, 第二年投入 60%。配建的租赁住房建设期 3 年, 建设成本 4500 元/m²。建设期第 2 年开始预售, 可售住宅 15000 元/m², 商业 20000 元/m², 2 年售完 (不包括租赁住房)。可售住宅比例 100% 和 0%, 商业 40% 和 60% (不包含租赁住房)。租赁住房建设完成可以出租, 出租期 10 年, 租赁净收益现值为 2350 元/m², 10 年后政府回收作公租房 20000 元/m², 可售住宅和商业的销售费用和销售税费为收入的 10%, 随销售支出。租赁住宅转售税费为 4%, 甲企业的目标收益率为 12%, 最多可配建多少 m² 的租赁住房?

【答案】楼面地价=7500 元/m²×61200=45900 (万元)

土地总价=楼面地价×总建筑面积=楼面地价×容积率×土地面积

假设配建租赁住房面积为 A 万 m², 则除租赁住房之外的住宅面积为 50000-A

按照期末惯例法, 视为建设成本和预售、出租、转售等均发生在各期末

住宅、商业及配套建设成本=4000×(61200-A)×[40%(1-12%)⁻¹+60%(1-12%)⁻²]=3341.8367×(61200-A)=20452.04-3341.8367A

公共租赁住房建设成本=4500×A×(1-12%)^{-1.5}=3796.52A【视为均匀投入, 发生在建设期中】

住宅、商业预售净收益=(50000-A)×15000×(1-10%)×1×(1-12%)⁻²-10000×20000×(1-10%)×[40%(1-12%)⁻²+60%(1-12%)⁻³]=10762.12×(50000-A)-13427.023=67237.623-10762.12A

公共租赁住房收益=2350×A-20000×A×(1-4%)×(1-12%)⁻¹⁰=8531.89A

8531.89A-67237.623-10762.12A=45900-20452.04-3341.8367A-3796.52A

885.583=2684.9133A

A=0.329837 (万 m²) =3298.37m²。