**一、单项选择题**

1. 被拆迁房屋的居民因拆迁而导致的住房消费损失，通过一次性货币补贴方式让居民自主另行到市场选购住房的拆迁方式是（ ）。

 A.协议拆迁 B.货币拆迁 C.作价拆迁 D.置换拆迁

2. 初步可行性研究阶段投资估算的精度可达（ ）。

 A.±5%    B.±10%    C.±20%    D.±30%

3. 基准地价是城市内部各类用地的土地使用权单位面积的（ ）。

 A．最高价格 B．最低价格 C．平均价格 D．中位数价格

4. 居住区建筑总面积与居住区建设用地总面积的比值是（ ）。

 A. 建筑密度 B. 建筑容积率 C. 建筑规模 D. 建筑间隔

5. （ ）对于选择投资方向、初步确定开发目标与方案、进行目标市场和开发产品定位等，均起着举足轻重的作用，它往往关系到一个项目的成败。

 A.看地　  B.对房地产开发项目进行财务评估   C.市场研究   D.土地使用权的取得

6. 写字楼经营者与甲公司签定了20年的租赁合同，租金400元/m2．年,则其面临（ ）。

 A．市场供求风险    B．周期风险    C．变现风险     D．通货膨胀风险

7. 邀请招标是非公开招标方式的一种。被邀请参加投标的承包商通常在（ ）。

 A.3个以上     B.5-10个之间     C.5个以上     D.3-10个之间

8. 进度计划管理通常采用横道图和（ ）。

 A.资金流动计划图　　 　B.网络图　　   C.直方图　　　　D.控制图

9.工程成本控制的主要对象是主要费用的（ ）。

 A.变动费用　 　　B.固定费用　　   C.材料费用　 　D.人工费用

10. （ ）的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

 A. 一级资质　  B. 一级资质和二级资质   C. 二级资质  D. 三级资质

11. 以每间客房的综合投资乘以客房数估算一座酒店的总投资,这种估算方法是（ ）。

 A.单元估算法　　 B.单位指标估算法   C.工程量近似匡算法　　  D.概算指标法

12. 城市总体规划的期限一般为（ ）。

 A．5年 B．10年 C．15年 D．20年

13. 物业管理公司按照物业面积大小收取的物业管理费构成的基础是（ ）。

 A. 常规公共服务    B. 专项服务    C. 特约服务     D. 日常生活服务

14. 投资估算的精确度为±30％，研究费用一般占总投资的0．2％～0．8％，该阶段为（ ）。

 A.投资机会研究     B.初步可行性研究

 C.详细可行性研究    D.项目的评估和决策

15. 承租人征得出租人的同意，可以将租用的房屋转租给他人，其房屋转租的最长期限不得超过（ ）。

 A. 政府规定的期限　　 　B. 房屋所占土地的使用年限

 C. 出租人指定的期限　　　 　D. 原租赁合同规定的期限

16. 由于风险较高，土地购置贷款的金额通常不超过土地评估价值的（ ）。

 A.40％～50％    B.50％～60％    C.60％～70％    D.70％～80％

17. 若说某种商品的供给缺乏弹性，则其供给价格弹性系数应该（ ）。

 A．等于1 B．大于1 C．小于1 D．无法确定

18.分析当前城市规划及其可能的变化和土地利用、交通、基本建设投资等计划属于（ ）。

 A.供给分析    B.需求分析   C.竞争分析    D.相关因素分析

**二、多项选择题**

1. 常用的不确定性决策方法包括（ AB ）。

A. 小中取大法　 　 B. 小中取小法    C. 大中取小法

D. 大中取大法 E. 最小最大后悔值法

2. 市场调查的第一步是确定问题和调查目标，调查项目可以分成以下三类（ ABD ）。
A. 描述性调查 B. 试探性调查 C. 抽样性调查
D. 因果性调查 E. 电话回访性调查
3. 关于房地产企业的经营净收入、利润和税金，存在的数量关系有（ ABC ）。
A.经营收入=销售收入+出租收入+自营收入
B.利润总额=经营利润+营业外收支净额
C.税后利润=利润总额-所得税
D.经营利润=经营收入-经营成本-期间费用-销售税金
E.销售税金=营业税+城市维护建设税+房产税+土地使用税
4. 金融机构在融出资金时，要遵循（ ABD）原则。
A.流动性　 　B.安全性 　 　C.偿还性 　 　D.盈利性 　 　E.地域性
5. 城市土地开发和供应计划，一般由（ AB ）按城市总体发展要求、土地开发潜力以及城市规划的要求制定。
A.土地管理部门　　　B.规划管理部门　　　C.市场管理部门

D.设计管理部门　　　E.计划管理部门

6. 开发商在将工程发包给建筑承包商时，不仅要考虑其过去的业绩、资金实力和技术水平，还要审核承包商对拟开发项目的（ ABCD ）。
A.施工方案　 　 B.工期　 　 C.质量目标　 　 D.报价　 　 E.市场售价
7. 以下可以作为质押品提供担保的有（ AC ）。

A. 商标权    B. 土地使用权     C. 专利权

D. 房屋使用权 E. 企业使用权
8. 前期工程费用主要包括（ BCDE ）。
A.拆迁安置补偿费 　 　 　　B.规划费用　 　 　　C.设计费用
D.可行性研究费用　 　 　 　E. “三通一平”费用
9. 在下列房地产市场指标中，属于市场监测与预警指标的有（ BD ）。

A. 空置量    B. 住房市场指数     C. 平均建设周期

D. 房价租金比 E. 失业率

10. 现金流量图是进行复利计算和投资分析的有效辅助工具，现金流量图中的时间点“零”是（ BCD ）。
A. 日历年度的年初 B. 资金运动的时间始点 C. 某一基准时刻
D. 既可有现金流入也可有现金流出的时间点
E. 既不能有现金流出也不能有现金流入的时间点
11. 敏感性分析的目的在于（ BCDE ）。
A. 找出影响项目经济效益变动的敏感性因素，分析敏感性因素变动的原因，并为进一步进行不确定性分析（如概率分析）提供依据

B. 研究不确定性因素变动如引起项目经济效益值变动的范围或极限值，分析判断项目承担风险的能力

C. 比较多方案的敏感性大小，以便在经济效益值相似的情况下，从中选出敏感的投资方案
D. 在众多的影响中抓住主要因素，并且分析它们引起投资效果变化的严重程度

E. 分析确定每个不确定性因素发生的概率
12. 现代营销战略的核心可以称为STP营销，指（ BCD ）。
A. 市场分析　 　B. 目标市场选择　 　C. 市场细分

D. 市场定位　 　E. 市场转型
13. 房地产投资信托基金的特征包括（ BCDE ）。

A. 价值波动性强 B. 市场价值稳定 C. 高现金回报

D. 流动性好 E.有效分散投资风险、抵御通货膨胀

14. 房地产开发项目财务评价的基本报表包括（ BCDE ）。
A. 总投资估算表　 　 　　B. 现金流量表　 　 　 　C. 资金来源与运用表

D. 损益表　 　 　　 　　E. 资产负债表
15. 房屋施工面积包括（ BDE）几项。

A. 本期完成施工的面积   B. 本期新开工面积   C. 取得施工许可证的面积

D. 上期开始施工跨入本期继续施工的面积 E. 上期已经停建本期恢复施工的面积

16. 由于施工工期延长，开发商要承担的风险有（ BDE ）。

A. 使项目的规模、布局发生变化  B. 承担更多的贷款利息   C. 租售期延长

D. 会增加房地产开发项目的融资成本 E. 还要承担总费用上涨的风险

**三、判断题**

（ √ ）1.名义利率越大，计息周期越短，实际利率与名义利率的差异就越大。

（ × ）2.拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑，可以根据实际情况给予适当补偿。

（ × ）3.投资组合理论告诉我们，把适当的投资项目组合起来，可以获得高额的投资收益。

（ √ ）4.土地使用者可以通过出让方式取得60年期的居住用地的土地使用权。
（ √ ）5.发证机关在收到建设单位报送的《建筑工程施工许可证申请表》和所附证明文件后，对于符合条件的，应当自收到申请之日起15日内颁发施工许可证。

（ × ）6. 按照增量存量的方式，房地产三级市场对应的是二级土地市场。
（ × ）7.房屋的完损等级根据房屋的设计、外观、设备三个组成部分的各个项目的完好、损坏程度划分为完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房。

（ √ ）8.对于投资者认为经济可行的房地产投资项目，其投资的财务内部收益率肯定要大于银行贷款利率。
（ × ）9.在一定条件下，城市国有土地可以向农村集体土地转化。

（ √ ）10.对于选择了目标市场的企业，实现自己企业的产品和竞争对手之间的差别化是其唯一的方法。

（ × ）11.建成以后的物业是指已通过竣工验收并不一定投入正常使用的建筑物及其附属物。

（ √ ）12.与横道图法相比，采用网络图进行工程进度控制，最大的优点在于能够表明各项工作之间相互联系和相互制约的关系，并能找到关键工作和关键线路。

（ √ ）13.市场调查人员开始时总是先收集二手资料，以判断问题是否部分或全部解决了，不再需要去收集成本很高的一手资料。

（ × ）14.受人们对客观世界认识程度限制，可行性研究具有相当程度的不确定性，因而它只能作为投资决策的参考。

（ × ）15.房地产投资首先面临的是个别风险。
（ √ ）16.土地使用权是指土地使用者依法享有利用和取得收益的权利。

（ × ）17.个人住房公积金贷款属于政策性贷款，不属于房地产抵押贷款。

（ √ ）18. 一般来讲，只有实力较强的大企业才可能采取全面覆盖这种营销战略。

**四、简答题**

1.简述按揭贷款和抵押贷款的区别和联系。

答题要点：

 区别：①按揭贷款涉及按揭人、按揭受益人和住房销售公司三种主体，而抵押贷款只涉及借款者和贷款者两种主体；②按揭贷款的抵押品是以按揭方式所购住房的所有权，而住房抵押贷款的抵押品可以是各种财产；③按揭贷款的目的是完成住房买卖，住房抵押贷款的目的是为购房者实现购房提供信贷。

联系：两者都是个人住房信贷方式，解决了需求资金不足的矛盾，实现了购房需求。

2.简述房地产投资决策程序。

答题要点：房地产投资决策程序

（1）机会研究与项目初选

（2）编制项目建议书并上报有关机构

（3）可行性研究、编制报告

（4）编制设计任务书

（5）项目评估与决策

3.土地使用权转让的条件有哪些？

答题要点：

（1）以出让方式取得土地使用权的，转让时应按照出让合同约定已经支付全部土地出让金，并取得土地使用权证书；按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的25%以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

（2）以划拨方式取得土地使用权的，转让时，应当按国务院规定，报有批准权的人民政府批准，由受让方办理土地使用权出让手续，缴纳土地使用权出让金。

（3）以出让方式取得土地使用权的，转让年限为原土地使用权出让合同约定的年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

4.商品房预售的条件有哪些？

答题要点：商品房预售的条件：

（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书

（2）持有建设工程规划许可证

（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进程和竣工交付日期。

（4）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

1.房地产投资风险防范的对策有哪些？

答题要点：

（1）选择经济发展稳定、金融体系相对完善的区域作为投资区；

（2）选择好投资方式；

（3）选择好投资开发地段；

（4）选择好房地产投资类型；

（5）讲求适销对路，做好投资组合

5.简述从事房地产开发应遵循的基本原则。

答题要点：

（1）依法杂取得土地使用权的城市规划区国有土地范围内从事房地产开发的原则；

（2）房地产开发必须严格执行城市规划的原则

（3）房地产开发应当坚持全面规划、合理布局、综合开发、配套建设的原则

（4）地产开发是城市建设的社会化大生产行为，在开发过程中严格实行“统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理”的原则，有计划有步骤的进行开发建设

（5）房地产开发必须遵守按照土地使用权出让合同的约定开发土地的原则

（6）房地产开发坚持开发的产品质量合格的原则。

**五、计算题**

1. 某家庭以10000元/平方米的价格投资购买了面积为120平方米的住房一套，如果首付为房地产总价的30%，其余为在15年内按年等额偿还的抵押贷款，贷款的年利率为8％，问该投资者未来15年，每年的还款额为多少？

（P/A,8%,15）=8.5595 (A/P,8%,15)=0.1168

答案:

房价总额为10000×120=1200000元

抵押贷款额为：1200000×70%=840000元。

每年等额偿还额为

=840000×[8%×（1+8%）15 ]/[（1+8%）15-1]

=840000×0.1168

=98112元

2. 某房地产开发企业于年初投资一房地产价值1000万元，准备三年内收回投资，每年年末净收益分别为400万元，450万元，500万元。假定企业要求的投资报酬率为10%，问这项投资是否合算。（用净现值判断）

（P/F,10%,1）=0.909; （P/F,10%,2）=0.826 （P/F,10%,1）=0.751

答案:

由于：

所以该项目的净现值为：

FNPV=－1000+400/（1+10%）+450/（1+10%）2+500/（1+10%）3

 =-－1000+400\*0.909+450\*0.826\*500\*0.751 =110.8万元

由于FNPV>0,所以该项投资可行