

二〇〇九年全国房地产估价师执业资格考试试卷

房地产开发经营与管理



中华人民共和国住房和城乡建设部制

二〇〇九年十月

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

- 对于收益性房地产来说，从建筑物竣工之日算起，在正常市场和正常运营状态下，净收益大于零的持续时间称为（ ）。
A. 设计寿命 B. 经济寿命
C. 法定寿命 D. 自然寿命
- 地铁站的建成使周边写字楼的租金显著提高，这说明房地产投资具有（ ）的特性。
A. 变现性差 B. 易受政策影响
C. 依赖专业管理 D. 效益外溢和转移
- 甲、乙物业 2008 年 10 月的价值均为 1100 万元。预计 2009 年 10 月甲物业的价值为 1200 万元和 1000 万元的可能性均为 50%，乙物业的价值为 1300 万元和 900 万元的可能性也均为 50%。甲、乙物业投资风险比较的结果是（ ）。
A. 甲物业投资风险大 B. 乙物业投资风险大
C. 甲、乙物业的投资风险相同 D. 难以判断甲、乙物业的投资风险大小
- 如果整个投资市场的平均收益率为 15%，国债收益率为 9%，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 0.23，则按资本资产定价模型计算出的房地产投资折现率是（ ）。
A. 10.38% B. 11.07%
C. 12.45% D. 13.62%
- 2008 年，某市可供租售的房屋面积为 3000 万平方米，其中可供销售的住宅面积为 1800 万平方米，可供出租的住宅面积为 450 万平方米；当年销售和出租的房屋总面积为 2750 万平方米，其中销售的住宅面积为 1680 万平方米，出租的住宅面积为 320 万平方米。该市 2008 年住宅市场吸纳率为（ ）。
A. 71.11% B. 88.89%
C. 91.67% D. 93.33%
- 某市 2008 年存量商品住宅的吸纳率为 50%，该市同期存量商品住宅的吸纳周期是（ ）。
A. 半个月 B. 2 个月
C. 半年 D. 2 年

7. 房地产市场供给垄断性的原因不包括 ()。
- A. 房地产市场需求的广泛性 B. 房地产市场供给的异质性
C. 土地所有权的排他性 D. 土地的有限性
8. 房地产市场自然周期中, 在需求增长率由大于变为小于供给增长率的转折点上, 空置率由 ()。
- A. 上升到下降
B. 下降到上升
C. 高于合理空置率到低于合理空置率
D. 低于合理空置率到高于合理空置率
9. 横道图法用于项目建设阶段的 ()。
- A. 质量控制 B. 进度控制
C. 成本控制 D. 合同管理
10. 在正式申请竣工验收之前, 开发商要对项目进行初步检查。检查后由 () 列出质量缺陷清单。
- A. 开发商 B. 承包商
C. 监理工程师 D. 使用单位
11. 需要使用损益平衡图来制定房地产销售价格的定价方法是 ()。
- A. 目标定价法 B. 价值定价法
C. 挑战定价法 D. 成本加成定价法
12. 在一定时期内, 某类商品房的市场潜量是指这类商品房的 ()。
- A. 市场需求上限 B. 市场有效需求
C. 市场现实需求 D. 市场最低需求
13. 某市 2008 年住宅的预测销售量为 500 万平方米, 实际销售量为 650 万平方米, 平滑指数为 0.75, 利用指数平滑法预测的该市 2009 年住宅销售量为 () 万平方米。
- A. 500.0 B. 537.5
C. 612.5 D. 650.0
14. 某开发商率先向市场推出了带有电梯的别墅, 该开发商在项目市场定位战略上采取的是 () 战略。
- A. 形象差异化 B. 人员差别化
C. 服务差别化 D. 产品差别化

15. 某城市的居民对高层住宅经历了一个从较为抗拒到较普遍接受的过程,这一现象反映了消费者市场的()。
- A. 替代性 B. 发展性
C. 地区性 D. 复杂性
16. 认为利率水平是由货币的供给与需求决定的代表性理论是()。
- A. 马克思的利率决定理论 B. 可贷资金利率理论
C. IS-LM 曲线模型利率理论 D. 流动性偏好利率理论
17. 若名义利率为 10%,通货膨胀率为 4%,则实际利率为()。
- A. 5.77% B. 6.00%
C. 10.00% D. 14.40%
18. 某商铺的租赁期为 15 年,租金按每年 5%的比例递增,第 1 年的租金为 1 万元,租金于每年的年初收取,年利率为 8%,则该商铺 15 年租金收入的现值为()万元。
- A. 11.41 B. 11.49
C. 12.41 D. 12.49
19. 李某从银行贷款 56 万元购买了一套住宅,该笔贷款的期限为 20 年,年利率为 7.5%,按月等额偿还。如果李某于第 7 年末提前偿还本金 10 万元,则从第 8 年开始的月还款额为()元。
- A. 3 456.09 B. 3 505.95
C. 3 509.74 D. 3 705.73
20. 某房地产开发项目从购买土地使用权到竣工验收共用了 3 年时间,建成后用于出租经营,预计经济寿命为 40 年,土地使用权年限为 50 年,则该项目的经营期为()年。
- A. 37 B. 40
C. 43 D. 50
21. 某房地产开发项目,当 $i_1=14\%$ 时,净现值为 450 万元;当 $i_2=15\%$ 时,净现值为 -200 万元,平均资金成本率为 13.2%,基准收益率为 10%。该项目的财务内部收益率为()。
- A. 13.20% B. 14.31%
C. 14.69% D. 14.80%

29. 某宾馆开发项目共有 150 间客房, 平均每间客房的面积为 40m^2 , 总建筑面积为 6800m^2 。当地同档次宾馆的综合造价为 $3000\text{元}/\text{m}^2$, 每间客房的综合投资为 14 万元。则用单元估算法计算的该宾馆总投资为 () 万元。
- A. 1800 B. 2040
C. 2100 D. 2380
30. 将借款本息视为现金流出的基本报表是 ()。
- A. 全部投资现金流量表 B. 资本金现金流量表
C. 借款还本付息估算表 D. 投资计划与资金筹措表
31. 租赁融资在房地产领域的应用模式主要是 ()。
- A. 置业投资 B. 设备租赁
C. 售后回租 D. 权益融资
32. 商业银行发放个人住房抵押贷款可能面临的信用风险不包括 ()。
- A. 开发商违法预售 B. 借款人赖账不还
C. 借款人拖延还款 D. 房地产市场供需失衡
33. 在贷款综合评价中, 项目风险等级分成 AAA、AA、A 和 BBB 四个风险等级。其中, AAA 级对应的风险系数为 ()。
- A. 50% B. 60%
C. 70% D. 80%
34. 在写字楼出租中, 室内标准化装修的费用通常由 () 支付。
- A. 业主 B. 承租人
C. 物业服务企业 D. 业主、承租人和物业服务企业共同
35. 某收益性物业的潜在毛租金收入为 30 万元, 假设在某报告期内的出租率为 80%, 所有承租人都能按时缴纳租金, 物业其他收入为 2 万元, 则物业在该报告期的有效毛收入为 () 万元。
- A. 22.0 B. 24.0
C. 25.6 D. 26.0

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)

- I. 下列风险中, 属于房地产投资系统风险的有 ()。
- A. 市场供求风险 B. 变现风险
C. 利率风险 D. 时间风险
E. 资本价值风险

2. 对房地产市场结构进行分析,除了分析供求结构,通常还应分析()。
 - A. 价格结构
 - B. 总量结构
 - C. 档次结构
 - D. 投资结构
 - E. 租买结构
3. 房地产市场区别于一般商品市场的特性主要有()。
 - A. 竞争性
 - B. 垄断性
 - C. 外部性
 - D. 均衡性
 - E. 信息不对称性
4. 房地产开发项目竣工后,按规定应移交给城市档案馆的竣工档案应包括()。
 - A. 工程质量保修书
 - B. 可行性研究报告
 - C. 竣工图
 - D. 住宅使用说明书
 - E. 竣工验收备案表
5. 采取随行就市定价法确定价格的情形有()。
 - A. 开发商处于市场领导者地位
 - B. 开发商难以估算成本
 - C. 开发商的物业质量与市场领导者的物业质量相近
 - D. 开发商打算与同行和平共处
 - E. 开发商具有向市场领导者挑战的实力
6. 房地产市场分析可以帮助开发商()。
 - A. 选择合适的项目位置
 - B. 寻找投资合作伙伴
 - C. 确定满足市场需求的产品类型
 - D. 判断租买时机
 - E. 进行土地使用权出让决策
7. 开发商进行房地产市场状况分析的内容通常有()。
 - A. 供需分析
 - B. 竞争分析
 - C. 市场占有率分析
 - D. 投资收益分析
 - E. 宏观因素分析
8. 下列房地产投资业务模式中,现金流出包括土地成本的有()。
 - A. 购买—持有—出租—出售
 - B. 购买—更新改造—出售
 - C. 购买—更新改造—出租—出售
 - D. 开发—销售
 - E. 开发—持有—出租—出售
9. 投资回报率与资本金净利润率的差异,主要在于前者考虑了()。
 - A. 物业增值收益
 - B. 所得税
 - C. 还本付息额
 - D. 投资者权益增加值
 - E. 权益投资

10. 下列关于差额投资内部收益率的表述中, 正确的有()。
- A. 差额投资内部收益率是两个方案内部收益率之差
 - B. 差额投资内部收益率是两个方案各期净现金流量差额的现值之和等于零时的折现率
 - C. 差额投资内部收益率是两个方案各期净现金流量差额之和等于零时的折现率
 - D. 差额投资内部收益率大于最低可接受收益率时, 以投资大的方案为优选方案
 - E. 采用差额投资内部收益率进行多方案比选时, 应将方案按投资由大到小排序并依次两两比选, 从中确定优选方案
11. 下列风险分析的内容中, 属于风险估计阶段工作的有()。
- A. 风险产生的原因分析
 - B. 风险发生的概率大小分析
 - C. 风险因素检验
 - D. 风险变量间的相关性分析
 - E. 风险概率分布情况分析
12. 实物期权方法可以应用于房地产投资决策, 主要是因为房地产投资具有()。
- A. 可预测性
 - B. 不可控性
 - C. 不可逆性
 - D. 可延期性
 - E. 不可变更性
13. 编制房地产投资计划与资金筹措表之前, 应先编制()。
- A. 现金流量表
 - B. 损益表
 - C. 资金使用计划
 - D. 资金筹措计划
 - E. 资金来源与运用表
14. 按信托性质分类, 房地产投资信托基金的类型有()。
- A. 权益型
 - B. 抵押型
 - C. 伞型合伙
 - D. 多重合伙
 - E. 混合型
15. 物业服务企业的工作内容包括()。
- A. 确立管理目标
 - B. 制定维修养护方案
 - C. 制定安全保卫方案
 - D. 提出预算
 - E. 确定物业服务费的收费标准

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. 具有相同市场价值的房地产，其投资价值因人而异。（ ）
2. 房地产投资信托基金股票的收益通常高于一般股票的收益，因此往往成为大型机构投资者直接投资房地产的重要工具。（ ）
3. 量价弹性是指某时点的房地产交易量与该时点的房地产价格之比。（ ）
4. 开发商在选择房地产经纪机构时，不仅要考察其代理的成功率，还要考察其代理每一个项目的平均销售周期。（ ）
5. 一个整体市场能够细分为若干子市场，主要是因为顾客需求存在差异性。（ ）
6. 个人住房抵押贷款采用等额还本付息方式还款时，各期还款额中包含的本金相等。（ ）
7. 只要商品住宅的价格不下跌，就不会发生次贷危机。（ ）
8. 房地产开发项目的总开发成本中不包含销售税金。（ ）
9. 借款偿还期和投资回收期都是评价投资项目清偿能力的指标。（ ）
10. 不确定型决策是指未来事件的自然状态是否发生不能肯定，且其发生概率也未知的决策。（ ）
11. 最高租售价格与预测租售价格之间差距越大，说明房地产项目抗市场风险的能力越强。（ ）
12. 基础设施建设费是指居住小区内为居民配套建设的各种非营利性的公共配套设施的建设费用。（ ）
13. 预售收入可以作为房地产开发项目的资金来源。（ ）
14. 无论是权益融资还是债务融资，资金融出方都要承担项目的投资风险。（ ）
15. 收益性物业可以获取的最大租金收入称为有效毛收入。（ ）

四、计算题（共 2 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；只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）

1. 王某以 12 000 元/m² 的价格购买了 10 间建筑面积均为 80m² 的商铺。购房款的 60% 来自银行提供的 10 年期、年利率为 7.5%、按年等额还本付息的抵押贷款，其余为自有资金。另外，王某在购房时还支付了相当于购房款 1.5% 的代理费及其他费用，于第 2 年末又投入自有资金 40 万元对商铺进行了装修，同时办理了产权证，在办证时支付了相当于购房款 0.3% 的手续费和 3% 的契税。王某的经营计划是：第 3 年初将 10 间商铺全部出租；第 10 年末以 13 000 元/m² 的价格卖掉其中 2 间商铺，其余的商铺继续出租；第 15 年末以 15 000 元/m² 的价格又卖掉其中 3 间商铺，其余的商铺继续出租；第 20 年末将剩余的商铺以 16 000 元/m² 的价格全部卖掉（每次卖房时均支付了相当于售价 5.5% 的销售税金、0.3% 的手续费和 1% 的个人所得税）。假设：在整个经营期间，商铺的租金保持 200 元/月·m²（按建筑面积计）不变，空置和收租损失不计，年运营成本为毛租金收入的 25%；购房投资发生在第 1 年初，每年的租金于年初收取，年运营成本和还本付息支出均发生在年末；王某要求的自有资金投资目标收益率为 14%。

(1) 完成下列自有资金现金流量表并写出相应的计算过程。

(2) 列出自有资金财务净现值的公式并代入相应数据（不要求计算出结果）。（10 分）

自有资金现金流量表

单位：万元

年末	0	1	2	3~9	10	11~14	15	16~19	20
现金流入									
年毛租金收入									
净转售收入									
现金流出									
购房、办证及装修投入									
年还本付息									
年运营成本									
净现金流量									

2. 某开发商以 3 000 万元购得一住宅用地 70 年的使用权, 该住宅用地面积为 3 000m², 规划容积率为 5.5。据估算, 该住宅开发项目的建安工程费为 2 200 元/m², 勘察设计和前期工程费为建安工程费的 3%, 基础设施和公共配套设施建设费为 430 万元, 开发期间税费按建筑面积计算, 为 114 元/m², 管理费用为上述费用(土地费用除外)之和的 3.5%。预计住宅在项目建成时全部售出, 销售费用、销售税金分别为销售收入的 3%和 5.5%。项目开发期为 2 年, 建造期为 1.5 年。土地费用于开发期初一次性投入, 开发期间税费于建造期初一次性投入, 建安工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施和公共配套设施建设费、管理费用在建造期内均匀投入。年贷款利率为 7.7%, 按季计息。不考虑土地增值税。
- (1) 若开发商要求的税前成本利润率为 30%, 求该项目的最低销售价格。
- (2) 若该项目的销售价格为 8 000 元/m², 求该项目保本的最低销售量。(10 分)