

中国十大品牌教育集团 中国十佳网络教育机构

自考名师全程视频授课，图像、声音、文字同步传输，享受身临其境的教学效果；
权威专家在线答疑，提交到答疑板的问题在 24 小时内即可得到满意答复；
课件自报名之日起可反复观看不限时间、地点、次数，直到当期考试结束后一周关闭；
付费学员赠送 1G 超大容量电子信箱；及时、全面、权威的自考资讯全天 24 小时滚动更新；
一次性付费满 300 元，即可享受九折优惠；累计实际交费金额 500 元或支付 80 元会员费，可成为银卡会员，购课享受八折优惠；累计实际交费金额 1000 元或支付 200 元会员费，可成为金卡会员，购课享受七折优惠（以上须在同一学员代码下）；

英语/高等数学预备班：英语从英文字母发音、国际音标、基本语法、常用词汇、阅读、写作等角度开展教学；数学针对有仅有高中入学水平的数学基础的同学开设。通过知识点精讲、经典例题详解、在线模拟测验，有针对性而快速的提高考生数学水平。[立即报名！](#)

基础学习班：依据全新考试教材和大纲，由辅导老师对教材及考试中所涉及的知识进行全面、系统讲解，使考生从整体上把握该学科的体系，准确把握考试的重点、难点、考点所在，为顺利通过考试做好知识上、技巧上的准备。[立即报名！](#)

冲刺串讲班：结合历年试题特点及命题趋势，规划考试重点内容，讲解答题思路，传授胜战技巧，为考生指出题眼，提供押题参考。配合高质量全真模拟试题，让学员体验实战，准确地把握考试方向、将已掌握的应试知识融会贯通，并做到举一反三。[立即报名！](#)

习题班：自考 365 网校与北大燕园合作推出，共计 390 门课程，均涵盖该课程全部考点、难点，在线测试系统按照考试难度要求自动组卷、全程在线测试、提交后自动判定成绩。我们相信经过反复练习定能使您迅速提升应试能力，使您考试梦想成真！[立即报名！](#)

论文答辩与毕业申请指导班：来自主考院校的指导老师全程视频授课，系统阐述申报自考论文的时间、论文的选题、论文的格式及内容、与导师的沟通技巧等，并提供论文范例供学员参考。[立即报名！](#)

自考实验班：针对高难科目开设，签协议，不及格退还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

浙江省 2008 年 7 月高等教育自学考试
房地产投资分析试题

课程代码：00171

一、单项选择题(本大题共 24 小题，每小题 1 分，共 24 分)

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选或未选均无分。

1. 从中国房地产市场价格的变化情况分析，房地产价格的年平均增长幅度与同期通货膨胀率相比()

- A. 高得多
- B. 差不多
- C. 基本持平
- D. 高低没有定论

2. 房地产投资属于风险较大的投资，包括系统风险和个别风险，其中_____属于个别风险。

()

- A. 或然损失风险
- B. 市场供求风险
- C. 持有期风险
- D. 周期风险

3. _____是资本在某一段时间内最高和最安全的投资机会的收益。()

- A. 机会成本
- B. 风险报酬

- C.资本化的收益
D.投资收益
- 4.存款 1000 元，年利率为 12%，若一年复利_____计息。则一年后的本利和为 1123.6 元。()
- A.一次
B.二次
C.四次
D.十二次
- 5.名义利率与实际利率之间不存在_____这样关系。()
- A. “实际利率比名义利率更能反映资金的时间价值”
B. “名义利率越小，计息周期越长，则两者的差异越大”
C. “当计息周期和利率周期一致时，两者相等”
D. “当计息周期短于利率周期时，实际利率大于名义利率”
- 6._____是收益率的一种类型，是一个将未来的收益或收入转换成现在价值的收益率。()
- A.折现率
B.内部收益率
C.投资收益率
D.现金回报率
- 7.某居住区总建筑用地面积为 5 万平方米，居住建筑基底土地面积 2.5 万平方米，居住区总建筑面积为 10 万平方米，公共建筑面积为 0.5 万平方米,则居住建筑密度为()
- A.2.0
B.0.25
C.2.1
D.0.5
- 8.与其他出让方式相比，_____是一种竞争激烈的方式，适合于竞争性强、盈利性大的用地出让。()
- A.招标
B.划拨
C.拍卖
D.补地价
- 9.从房地产整体市场来说，房地产供给的增减相对于房地产价格涨跌一般()
- A.大多数情况下能及时反映，少数情况会滞后反映
B.有一个时间上的滞后反映
C.有一个时间上的超前反映
D.能及时地反映
- 10.房地产市场自然周期一般分为_____阶段。()
- A.3
B.4
C.5
D.6
- 11.计算房地产开发项目的总开发价值和总开发成本时，可依评估时的价格水平进行估算，这是因为()
- A.项目经济评价本身就是粗略估算
B.未来价格水平变动对评价指标的影响较小
C.多数情况下，项目收入与支出受市价水平变动的影响大致相同
D.未来价格水平变动无法预测
- 12.风险分析方法中，当有若干个变量，每个变量又有多种取值时，宜采用_____进行风险分析。()

- A.解析法
B.多因素敏感性分析法
C.概率分析法
D.蒙特卡洛模拟法
- 13.前期工程费中,可行性研究费一般占项目总投资的()
A.1%-3%
B.5%-8%
C.0.1%-0.3%
D.8%以上
- 14.下列哪项内容不属于房地产开发项目的前期工程费?()
A.前期规划设计、可行性研究费
B.“三通一平”费
C.附属工程费
D.可行性研究费
- 15.金融机构在向房地产项目融出资金时,要遵循_____三大原则。()
A.偿还性、安全性和盈利性
B.流动性、可行性和盈利性
C.流动性、安全性和盈利性
D.流动性、安全性和经济性
- 16.房地产抵押贷款是指借款人_____向贷款人提供债务履行担保的行为。()
A.以其当前居住的房地产以不转移占有方式
B.以其拥有的房地产以转移占有方式
C.以其合法拥有的房地产以不转移占有方式
D.以其合法拥有的房地产或其他资产以不转移占有方式
- 17.当开发商以项目用地的土地使用权作抵押时,除特别看好的项目外,一般金融机构提供抵押贷款的数量通常为土地价值的()
A.25%-30%
B.50%-60%
C.70%-75%
D.80%-85%
- 18.下列资产中不属于速动资产的是()
A.现金
B.有价证券
C.应收账款
D.存贷
- 19.贷款综合评价的主要工作是计算贷款综合风险度,当综合风险度超过_____的,为高风险贷款,银行一般不予发放贷款。()
A.50%
B.60%
C.70%
D.80%
- 20.在房地产开发经营活动中,签订商品房购销合同时,需按合同所载金额的_____由立合同人缴纳印花税。()
A.0.05%
B.0.03%
C.0.5%
D.0.3%
- 21.契税系房屋土地所有权发生移交时,当事人签订契约时按交易价格的一定比例向新业主征收的一次性税收,其税率实行 3%-5%的()
A.幅度税率
B.超率累计税率

- C.差别比例税率
D.固定比例税率
- 22.土地增值税是对转让房地产并取得收入的单位和个人,就转让房地产所取得的_____作为征税对象征税的税种。()
- A.增值额
B.转让收入扣除房地产开发成本后的增值额
C.全部转让收入
D.转让收入扣除房地产开发费用后的增值额
- 23.在所有类型房地产投资中,_____在物业管理及吸引租客方面的管理责任最重,这种责任随租客的增加而增加。()
- A.居住类房地产
B.工业类房地产
C.零售商业类房地产
D.写字楼
- 24._____通常面向为数 5000-40000 的顾客群,位于他们 6 分钟之内可以到达的地点。()
- A.小型购物中心
B.中型购物中心
C.大型购物中心
D.仓储式商场

二、多项选择题(本大题共 10 小题,每小题 1 分,共 10 分)

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的,请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

- 25.投资组合可以降低投资风险,但_____这类系统性风险仍然存在。()
- A.市场风险
B.政策风险
C.企业经营风险
D.周期风险
E.利率风险
- 26.房地产开发项目成本及费用由开发直接费和间接费组成,其中,开发间接费由_____税费和其他费用构成。()
- A.不可预见费
B.城市建设配套费
C.销售费用
D.财务费用
E.管理费
- 27.房地产投资收益率标准的确定一般要综合_____等因素。()
- A.承租者能够连续支付租金的能力
B.投资规模的大小
C.房地产类型、地点及租金增长预期
D.房地产经济和自然寿命的长短
E.当前宏观经济状况、银行利率和各行业投资收益水平
- 28.影响房地产市场发展的社会经济因素包括()
- A.社会因素
B.经济因素
C.政策因素
D.消费心理
E.房地产周期

- 29.对房地产投资活动而言, _____等经济量, 是构成房地产投资项目现金流入量的基本要素。()
- A.投资
B.成本
C.销售收入
D.税金
E.出租收入
- 30.城市规划建设用地分为()
- A.居住用地
B.公用设施用地
C.工业用地
D.仓储用地
E.市政公用设施用地和绿地
- 31.房地产开发过程中的规划管理主要体现在_____等方面。()
- A.开发项目的选址定点审批
B.核发“建设用地许可证”及规划设计条件
C.规划方案及初步设计审批
D.核发“建筑工程规划许可证”
E.核发“建筑工程施工许可证”
- 32.金融机构在其信贷资金运用中除应遵循安全、流动和盈利性外, 具体贷款发放过程中掌握的原则包括()
- A.产业指向原则
B.物资保证原则
C.按期偿还原则
D.择优扶持的原则
E.先评后贷原则
- 33.银行在设定房地产抵押权时, 通常要对抵押物的_____方面进行审查确定。()
- A.合法设定房地产抵押权
B.择优选择设押的房地产
C.合理确定抵押率
D.处理抵押物的渠道畅通
E.流动变现性
- 34.营业税的征收对象在房地产开发经营业务中包括()
- A.混合收入
B.房地产销售收入
C.营业收入
D.服务费收入
E.房地产销售收入扣除开发成本费用的余额

三、简答题(本大题共 5 小题, 每小题 6 分, 共 30 分)

- 35.什么是房地产直接投资和间接投资? 各有哪些具体形式?
- 36.什么是资金时间价值? 影响资金时间价值的因素有哪些?
- 37.宏观调控房地产市场的具体手段有哪些?
- 38.反映房地产企业偿债能力主要有哪些指标?
- 39.房地产开发经营中有哪些行政性费用? 税费对开发成本有何影响?

四、计算题(本大题共 2 小题, 每小题 12 分, 共 24 分)

- 40.某家庭以 4000 元 / 平方米的价格, 购买了一套建筑面积为 100 平方米的住宅, 银行为其提供了 20 年期的住房抵押贷款, 该贷款的年利率为 6%, 抵押贷款价值比例为 60%, 月还款常数(实际每月的月还款额占住房抵押贷款总

额比例)为 0.6%。问抵押贷款到期后,该家庭应向银行偿还的剩余本金金额是多少?

- 41.有一房地产投资项目期初投入 750 万元,各年的净现金流量见下表,折现率为 10%,根据所给数据,计算投资项目净现值和动态回收期,并判别项目是否可以接受?(注:标准动态投资回收期为 8.5 年,计算可利用下表进行)

计算表

单位:万元

年份	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
净现金流量	-750	124	129	130	134	138	159	159	159	159
折现系数										
净现值										
累计										
净现值										

五、论述题(本大题 12 分)

- 42.试述可行性研究过程中房地产市场分析的目的和步骤。