

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！](#)

真题串讲班：教育部考试中心已经启动了自考的国家题库建设，熟练掌握自考历年真题成为顺利通过考试的保障之一。自考 365 网校与权威自考辅导专家合作，推出真题串讲班网上辅导课程。通过对课程的整体情况分析 & 近 3 次考试的真题讲解，全面梳理考试中经常出现的知识点，并对重点难点问题配合典型例题扩展讲解。串讲班课程在考前一个月左右开通。[立即报名！](#)

习题班：自考 365 网校与北大燕园合作推出，每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！](#)

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

浙江省 2009 年 4 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。

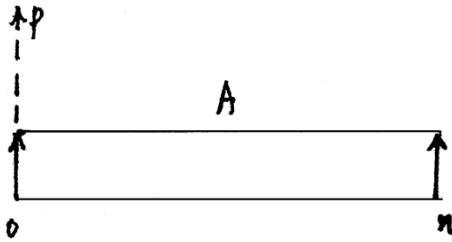
1. 房地产投资面临的以下风险，_____不属于系统风险。()
 - A. 通货膨胀风险
 - B. 市场供求风险
 - C. 收益现金流风险
 - D. 或然损失风险
2. _____是资金时间价值的一种标志。()
 - A. 利润
 - B. 利率
 - C. 利息
 - D. 资金增值
3. 已知某笔贷款的年名义利率为 15%，若实际利率为 16.075%，则该笔贷款每年计息_____次。()
 - A. 2
 - B. 4
 - C. 12
 - D. 24
4. 已知 A,i,n, 求 p, 现金流量图如下所示，则正确的等值变换是 ()

A. $p=A \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} + A$

B. $p=A \cdot \frac{(1+i)^{n+1} - 1}{i(1+i)^{n+1}}$

C. $p=A \cdot \frac{(1+i)^{n-1} - 1}{i(1+i)^{n-1}} + A$

D. $p=A \cdot \frac{(1+i)^{n-1}}{i(1+i)^n}$



5. 以下各项工作内容中, _____属于建设阶段的工作内容。()
A. 处理工程变更 B. 编制工作量清单
C. 编制项目开发进度表 D. 实施“三通一平”
6. 按照国家有关法律规定, 教育、科技用地的出让年限为_____年。()
A. 70 B. 50
C. 40 D. 60
7. 当商品房投入的建设资金达到_____时才可以向城市房地产市场管理部门申请预售。()
A. 20% B. 25%
C. 30% D. 40%
8. 初步可行性研究阶段投资估算的精确度可达 ()
A. $\pm 10\%$ B. $\pm 15\%$
C. $\pm 20\%$ D. $\pm 25\%$
9. 租金及租金指数, 销售价格及价格指数, 房地产投资收益率和资本化率等信息, 属于房地产 ()
A. 供应方面的信息 B. 需求方面的信息
C. 其他信息 D. 市场交易方面的信息
10. 固定资产投资方向调节税为 ()
A. 0~20% B. 0~30%
C. 10%~30% D. 10%~20%
11. 项目在整个计算数内, 各年净现金流量现值累计等于零时的折现率称为 ()
A. 财务内部收益率 B. 投资利润率
C. 投资收益率 D. 资产负债率
12. 开发商不承担项目建设阶段由于建筑材料价格和人工费用上涨所引起的建造成本增加额的合同称为 ()
A. 成本加酬金 B. 单价合同
C. 固定总价合同 D. 调值总价合同
13. 进行_____分析时, 首先假设各变量间相互独立, 然后每次只考察一项可变参数的变化而其它参数保持不变时, 项目评价结果的变化情况。()
A. 多变量敏感性 B. 盈亏平衡
C. 概率 D. 单变量敏感性
14. 预收帐款占流动负债比重越大说明企业的销售能力越强, 则 ()
A. 长期偿债能力强 B. 短期偿债能力强
C. 短期偿债能力弱 D. 融资的短期债务比重相对较大

15. 过高的流动比率 1 若是由于大量的_____所致, 那么企业面临市场萧条时, 就无法保证其变现能力, 从而影响债权人投资的安全性。()
- A. 流动资金 B. 存货
C. 预付帐款 D. 预收帐款
16. 企业投资人在国家注册登记机关的自有资金总额称为 ()
- A. 实收资本 B. 注册资本
C. 固定资产 D. 流动资产
17. 在大多数情况下, 只要开发商能投入占项目总投资 30%的_____, 就基本具备了由信贷资金解决其余投资所需要的条件。()
- A. 股票发行收入 B. 股本金
C. 承包商垫付资金 D. 预售房资金
18. 在收益分配上享有优先权, 但一般没有公司的经营管理权的社会筹资, 称为 ()
- A. 普通股 B. 债券
C. 优先股 D. 集资
19. 融资是以信用方式调剂资金余缺的一种经济活动, 其基本特性是 ()
- A. 具有偿还性 B. 资金有较低的使用成本
C. 资金可随时抽调 D. 无风险性
20. 教育费附加的计费依据与_____相同。()
- A. 营业税 B. 城市维护建设税
C. 调节税 D. 房产税
21. 国家为控制经济适用住宅的总开发成本及销售价格, 对其采用 ()
- A. 若干年分期支付土地费用 B. 行政划拨土地减免地价
C. 减免若干年的土地使用费 D. 减免土地增值税
22. 深圳市规定, 从《土地使用合同书》生效之日起, 免交土地使用费 5 至 10 年的, 是_____土地。()
- A. 国家筹集资金填海增辟的 B. 港澳同胞投资兴办企业使用的
C. 企业自筹资金填海增辟的 D. 经该市科委审定的技术先进项目使用的
23. 一般情况下, 公寓的出租单元_____时需要聘请专业的管理公司来监督整体运营, 并需要一名全职的维修工程师。()
- A. 超过 20 个 B. 超过 50 个
C. 超过 100 个 D. 超过 200 个
24. 一般商业铺面房的租期为_____年。()
- A. 1~3 B. 3~5
C. 5~7 D. 7 年以上

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。

1. _____等经济量, 是构成房地产开发投资项目现金流量的基本要素。()
- A. 投资 B. 成本
C. 收入 D. 折现率
E. 利润
2. 收入价值比率有_____等许多种表现形式。()
- A. 资本回报率 B. 综合资本化率

- C. 权益资本化率
D. 毛租金收入乘数
E. 净租金收入乘数
3. 以下各项工作内容, 不属于建设阶段的工作有 ()
A. 检查工程质量
B. 编制工作量清单
C. 实施“三通一平”
D. 处理工程变更
E. 编制项目开发进度表
4. 项目的开发周期大体上由_____几个阶段组成。()
A. 可行性研究
B. 租售期
C. 勘察、设计期
D. 准备期
E. 建造期
5. 从市场分析的角度出发, 通常将房地产市场信息分为 ()
A. 供应信息
B. 需求信息
C. 交易信息
D. 间接信息
E. 直接信息
6. 房地产投资项目投资的特性为_____等。()
A. 占用周期长
B. 资金流动性大
C. 回报率高
D. 投资的非固定性
E. 资金垫付量大
7. 房地产开发企业领导者的素质主要包括_____等。()
A. 决策能力
B. 知识结构
C. 处理人际关系的能力
D. 组织指挥能力
E. 经营管理能力
8. 国家和各级政府对商品住宅开发建设中的税费进行必要合理调控所采取的措施有 ()
A. 取消不合理收费
B. 降低地价
C. 合理分摊城市基础设施和公用设施费用
D. 降低或减免契税, 固定资产投资方向调节税
E. 取消土地出让金
9. 由税务部门统一征收的“两税一费”是 ()
A. 城市维护建设税
B. 所得税
C. 印花税
D. 营业税
E. 教育费附加
10. 一般的写字楼租售采用标准租约合同, 其租约中的基本内容包括 ()
A. 税费条款
B. 价格浮动条款
C. 所含服务
D. 转租
E. 违约责任

三、简答题(本大题共 5 小题, 每小题 6 分, 共 30 分)

1. 简述房地产投资的利弊。
2. 简述房地产开发的主要程序。
3. 何为供给价格弹性系数?如何计算, 有何经济含义。
4. 具备哪些条件, 金融机构可能会放宽其融资的评判标准?
5. 简述契税的征收对象, 纳税义务人和税率。

四、计算题(本大题共 2 小题, 每小题 12 分, 共 24 分)

1. 某家庭拟向银行申请 50 万元的商业抵押贷款用于置业, 银行根据其收入增长的情况, 为其安排了等比递增还款抵押贷款。若年抵押贷款利率为 6%, 期限为 20 年, 购房家庭的月还款额增长率为 0.45%, 问该购楼家庭第 10 年最后一个月份的还款额是多少?
2. 某小型写字楼的价值为 50 万元, 其中投资者投入的股本金为 20 万元, 另外 30 万元为年利率 7.5%, 期限 30 年, 按年等额均还的抵押贷款。建筑物的价值为 40 万元, 按有关规定可在 25 年内直线折旧。预计该写字楼的年毛租金收入为 10 万元, 空置和收租损失为毛租金收入的 10%, 包括房地产税、保险费、维修费、管理费、设备使用费和大修基金在内的运营费用为毛租金收入的 30%。试求现金回报率和净投资回报率。(所得税税率为 33%)

五、论述题(本大题 12 分)

简述可行性研究的作用。



自考365
www.zikao365.com