

**中国十大品牌教育集团 中国十佳网络教育机构**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 上市公司 实力雄厚 品牌保证         | <input checked="" type="checkbox"/> 权威师资阵容 强大教学团队         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 历次学员极高考试通过率 辅导效果有保证    | <input checked="" type="checkbox"/> 辅导紧跟命题 考点一网打尽         |
| <input checked="" type="checkbox"/> 辅导名师亲自编写习题与模拟试题 直击考试精髓 | <input checked="" type="checkbox"/> 专家 24 小时在线答疑 疑难问题迎刃而解 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 资讯、辅导、资料、答疑 全程一站式服务    | <input checked="" type="checkbox"/> 随报随学 反复听课 足不出户尽享优质服务  |

**开设班次：**（请点击相应班次查看班次介绍）

基础班	串讲班	精品班	套餐班	实验班	习题班	高等数学预备班	英语零起点班
-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------	--------

**网校推荐课程：**

思想道德修养与法律基础	马克思主义基本原理概论	大学语文	中国近现代史纲要
经济法概论（财经类）	英语（一）	英语（二）	线性代数（经管类）
高等数学（工专）	高等数学（一）	线性代数	政治经济学（财经类）
概率论与数理统计（经管类）	计算机应用基础	毛泽东思想、邓小平理论和“三个代表”重要思想概论	

[更多辅导专业及课程>>](#)[课程试听>>](#)[我要报名>>](#)

## 浙江省 2010 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. 以下关于土地投机的说法正确的是( )
- A. 土地投机商购买土地，将其用于房地产项目的开发，然后整体转让以获取收益
- B. 土地投机商是单纯为获取地块升值而购买及持有土地的
- C. 所有购买土地使用权的开发商都视作土地投机商
- D. 土地投机商非常关心土地的土壤成分
2. 仓储商店的特点是( )
- A. 仓储商店一般离市中心较近
- B. 经营仓储商店所需的技术含量较低
- C. 很多仓储商店是以连锁店的形式开设的
- D. 仓储商店外观必须醒目，这样才能吸引顾客到来
3. 工业用房的特点是( )
- A. 具有特殊用途的工业用房通常周转率较低
- B. 较大规模的工业用房通常周转率较高
- C. 工业用房的租用者很少会在房屋内部安装大型机械设备
- D. 当工厂地处边远地区时，工业企业倾向于选择多层厂房

- 4.从物理形态上划分, 房地产可以分为( )
- A.土地、建成后的物业和在建工程  
B.生地、熟地和在建工程  
C.在建工程和已建成工程  
D.居住物业、商业物业和工业物业
- 5.投资者及时调整房地产的使用功能, 使之既符合房地产的特征, 又能增加置业投资的收益。房地产投资的这一特性被称为( )
- A.耐久性  
B.适应性  
C.政策影响性  
D.相互影响性
- 6.房地产的价值受物质实体与权益两方面因素的影响, 以下关于这两个因素的说法正确的是( )
- A.物质实体可以用收益大小来表示  
B.权益是无形的, 不可触摸的  
C.权益是物质实体的载体  
D.物质实体是房地产价值大小最重要的决定因素
- 7.一个房地产公司在竞拍得来的土地上建设住宅小区, 并将其销售出去, 这一行为属于( )
- A.房地产开发投资  
B.置业投资  
C.间接投资  
D.金融投资
- 8.对一个特定的房地产投资项目而言, 销售收入属于( )
- A.现金流入  
B.现金流出  
C.净现金流量  
D.时间价值
- 9.房地产投资分析的目的是( )
- A.力求根据特定项目资源条件, 获取投资经济效益最大化  
B.力求根据特定项目目标, 将风险最小化  
C.力求获得平均收益水平  
D.力求根据特定项目目标和资源条件, 对各备选方案进行选择, 以获得最好的经济效果
- 10.某企业 2008 年销售收入为 150 万元, 经营成本 90 万元, 销售税金 20 万元, 期间费用 20 万元, 所得税 10 万元, 则其经营利润为( )
- A.10 万元  
B.20 万元  
C.30 万元  
D.60 万元
- 11.一个投资者购买了一套商品住宅用于出租, 则该投资者该项投资活动的成本构成为( )
- A.购买成本和出租成本  
B.经营成本  
C.购买成本和经营成本  
D.出租成本
- 12.县级以上人民政府依法批准, 在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用, 或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为叫做( )
- A.土地使用权买卖  
B.土地使用权划拨  
C.土地使用权转让  
D.土地使用权出让

- 13.以招标的方式出让土地使用权主要适用于( )
- A.普通居民住宅  
B.划拨而得的土地  
C.竞争性强、盈利性大的商业用地  
D.大型区域发展用地、小区成片开发及技术难度较大的项目用地
- 14.当政府出让已经具备“七通一平”建设条件的土地时所收取的金额叫做( )
- A.毛地价  
B.熟地价  
C.土地使用费  
D.土地使用权出让金
- 15.一级房地产市场是指( )
- A.增量房市场  
B.土地使用权出让市场  
C.新建商品房租售市场  
D.存量房地产交易市场
- 16.当房地产开发成本下降时,通常情况下房地产供给数量会增加,供给曲线会\_\_\_\_\_平移。( )
- A.向左  
B.向右  
C.向上  
D.向下
- 17.企业从事房地产经营过程中所产生的信息叫做( )
- A.内部数据  
B.外部数据  
C.加工信息  
D.原始信息
- 18.企业为筹集资金而发生的各项费用叫做( )
- A.其他费用  
B.管理费  
C.财务费  
D.办公费
- 19.从投资者角度出发,以投资者的出资额作为计算基础,把借款本金偿还和利息支出作为现金流出,用以计算相关评价指标的表格是( )
- A.贷款还本付息估算表  
B.资金来源与运用表  
C.现金流量表(全部投资)  
D.现金流量表(自有资金)
- 20.借款人以其合法拥有的房地产以不转移占有的方式向贷款人提供债务履行担保的行为被称为( )
- A.房地产质押贷款  
B.房地产保证贷款  
C.房地产留置贷款  
D.房地产抵押贷款
- 21.房地产开发企业开发产品销售率的计算公式是( )
- A. (当期开发产品竣工面积/当期开发产品销售面积) × 100%  
B. (当期开发产品销售面积/当期开发产品竣工面积) × 100%  
C. (当期开发产品销售面积/当期开发产品建筑面积) × 100%  
D. (当期开发产品建筑面积/当期开发产品销售面积) × 100%
- 22.间接融资的特点是( )
- A.拥有闲置资金的企业购买金融债券

- B.属于资金直供方式
- C.双方直接接触，基本没有中间环节
- D.资金融通通过金融中介来进行
- 23.以下关于应收账款周转率指标说法正确的是( )

- A.应收账款周转率=应收账款平均余额/销售收入总额
- B.应收账款周转率=应收账款平均余额/经营收入
- C.该指标体现企业的短期偿债能力
- D.该指标体现企业的长期偿债能力

- 24.以下关于固定资产投资方向调节税税率的说法正确的是( )

- A.实行的是差别比例税率
- B.对基本建设项目投资适用 0%、5%、15%三档
- C.对更新改造项目投资适用 0%、5%、15%三档
- D.对楼堂馆所课以重税，适用 20%的税率

## 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.风险对投资者选择房地产投资方向的影响主要包括( )
- A.令投资者选择风险最小的项目
- B.令投资者根据不同类型房地产投资风险的大小，确定其合理的投资收益水平
- C.极大程度上抑制了房地产开发商的投资活动
- D.使投资者尽可能规避、控制或转移风险
- E.判断进入房地产市场的最佳时间点

- 26.提高利率对房地产投资的影响有( )

- A.对房地产实际价值产生折减作用
- B.加重投资者的债务负担
- C.提升开发商投资房地产的兴趣
- D.增加了消费者的购买力
- E.对工业厂房的投资更便宜了

- 27.以下关于投资的说法正确的有( )

- A.广义的投资是指一种有目的的经济行为
- B.房地产投资分析中的投资指的是投资者一种有目的的经济行为
- C.广义的投资就是指生产性投资，包括工业厂房的建设
- D.广义的投资中投资者投入的可以是资金，也可以是土地、人力或其他资源

E.房地产投资分析中使用的投资是狭义的概念

28.以下关于传统房地产周期理论,说法正确的有( )

A.在市场供求平衡的前提下,房地产市场会正常运作

B.在市场供求平衡的前提下,投入房地产市场的资金利润预期保持不变

C.房地产市场的发展呈现出一种自我修正的周期性

D.一个房地产市场运行周期包括衰退、繁荣两个阶段

E.当房地产市场供求平衡时,投资者具有自我调节投资量的能力

29.以下属于房地产开发直接费的有( )

A.土地费用

B.前期工程费

C.房屋开发费

D.管理费

E.财务费

30.按贷款的用途,房地产贷款可以分为( )

A.购建房贷款

B.房地产经营贷款

C.房地产开发贷款

D.个人贷款

E.开发贷款

31.以下关于房地产项目融资过程中股本金和银行贷款的说法正确的有( )

A.股本金通常来自投资者的自有资金

B.如果房地产开发资金完全来源于投资者的自有资金,则可以产生巨大的财务杠杆效应

C.房地产开发投资的特性要求开发商必须有一定量的股本金投入

D.利用银行贷款资金经营,可以充分利用财务杠杆的作用

E.开发商自己有实力的话,尽量不要利用银行贷款,因为会带来财务风险

32.以下关于土地增值税税率的说法正确的有( )

A.土地增值税实行四级超率累进税率

B.增值额未超过扣除项目金额 50%的部分,税率为 30%

C.增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分,税率为 40%

D.增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分,税率为 45%

E.增值额超过扣除项目金额 200%的部分,税率为 60%

33.以下关于铺面房投资说法正确的有( )

A.合理的铺面房形式是沿街边的狭长形房屋,设有至少一个入口和洗手间

B.铺面房投资的成功依赖于租客的业务的成功经营

C.在小店铺的经营中,业主与租客的关系仅仅是法律上的出租一承租关系

D.铺面房的租约中一般不设定固定租金

E.一般商业铺面房的租期为 1-2 年

34.大型购物中心的投资特点是( )

A.大型购物中心的规模在 30000 到 100000 平方米

- B.大型购物中心一般没有食品超市，但在许多柜台有各种食品杂货
- C.大型购物中心中，主要店铺往往布置在中心位置
- D.许多购物中心有会议厅以供特殊的公众会议或产品推广展示
- E.大型购物中心需要商场保安来维持秩序并处理紧急情况

### 三、简答题(本大题共 5 小题，每小题 6 分，共 30 分)

- 35.简述房地产投资的利和弊有哪些？
- 36.房地产开发商进行市场分析的主要目的是什么？
- 37.以政府为主的土地一级开发模式主要有哪几种？
- 38.简述房地产开发经营业务中营业税的征收对象和税率。
- 39.简述特殊房地产投资的主要类型及其与商业运营的关系。

### 四、计算题(本大题共 2 小题，共 24 分)

- 40.某房地产开发公司开发商品房，预计该项目开发过程需要 5 年，每年的净现金流量如下表所示。取贴现率为 10%，试用净现值法分析该项目的盈利情况。（14 分）

净现金流量表（单位：万元）

年份序号	1	2	3	4	5
净现金流量	-1012.20	-1986.31	-798.46	3530.02	3979.56
贴现系数					
净现金流量现值					

- 41.某家庭以抵押贷款的方式购买了一套价值为 27 万元的住宅，假设该家庭首付款为房价的 50%，其余为在 10 年内按月等额偿还抵押贷款，年贷款利率为 7.2%，问月还款额为多少？如果该家庭 20%的收入可以用来支付住房消费，问该家庭需月收入多少，才能购买上述住宅？（10 分）

### 五、论述题(本大题 12 分)

- 42.试对新城区开发与旧城区开发进行优劣比较。