

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！](#)

**历年真题测评班：**通过真题的在线模拟测试，由自考 365 网校的专家名师指明未来考试中可能出现的“陷阱”、“雷区”、“误区”，帮助学员减少答题失误，提高学员驾驭和应用所学知识的能力，迅速提高应试技巧和强化所学知识，顺利通过考试！[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，不及格返还学费。全国限量招生，报名咨询 010-82335555 [立即报名！](#)

浙江省 2007 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 20 小题，每小题 2 分，共 40 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. 房地产投资中会面临各式各样的风险，其中\_\_\_\_\_属于系统风险。( )  
A. 比较风险  
B. 利率风险  
C. 持有期风险  
D. 时间风险
2. \_\_\_\_\_是指在正常市场和运营状况下，房地产产生的收益大于其运营成本的持续时间。( )  
A. 自然寿命  
B. 使用寿命  
C. 经济寿命  
D. 规划使用年限
3. 房地产直接投资不包括( )  
A. 房地产置业投资  
B. 房地产开发投资

- C. 投资于房地产企业债券                      D. 土地开发投资
4.  $(F/A, i, n)$  是\_\_\_\_\_公式的复利系数标准表示。(      )
- A. 一次支付现值                                  B. 等额序列支付现值  
C. 等差序列现值                                  D. 等额序列支付终值
5. 对于房地产开发投资来说, 投资回收通常\_\_\_\_\_投资回报。(      )
- A. 接近于    B. 略大于  
C. 远大于    D. 远小于
6. 某物业第一年的毛租金收入 120 万元, 扣除成本费用后净经营收入为 100 万元, 其购入时的价格为 1000 万元, 则该物业的综合资本化率为(      )
- A. 10%    B. 12%  
C. 22%    D. 83%
7. \_\_\_\_\_价包括土地使用权出让金和城市建设配套费。(      )
- A. 熟地    B. 生地  
C. 毛地    D. 补地
8. 与其他出让方式相比, \_\_\_\_\_是一种适用于大型区域发展用地、小区成片开发及技术难度较大的项目用地出让方式。(      )
- A. 招标    B. 划拨  
C. 拍卖    D. 补地价
9. 某居住区总建筑用地面积为 4 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, 则居住容积率为(      )
- A. 0.5    B. 2.0  
C. 2.1    D. 2.5
10. 某写字楼物业年毛租金收入 50 万元, 扣除成本费用后年净经营收入为 30 万元, 其当前市场价值为 150 万元, 则该物业的毛租金收入乘数为(      )
- A. 2%    B. 20%  
C. 33%    D. 60%
11. 房地产市场交易的对象实际上是(      )
- A. 附着在具体房地产上的权益 (或权利)

B.土地或物业本身

C. 全部的所有权

D.全部的使用权

12. 一般来说, 居住物业的需求收入弹性系数在\_\_\_\_\_之间, 且需求数量的变化在时间上滞后于收入的变化。

( )

A. -0.1~0.2

B.0.2~0.5

C. 0.75~1.25

D.大于 2.0

13. 如果某种商品的供应价格弹性系数小于 1, 则称该商品的供应为( )

A. 单位弹性

B.缺乏弹性

C. 富有弹性

D.无弹性

14. 在房地产市场中工业用房常被视为\_\_\_\_\_的典范, 这一性质增加了工业用房投资的风险并要求投资者寻找有实力的工业企业租户。( )

A. 低流动性

B.高投入性

C. 特殊性

D.低适用性

15. 财务内部收益率一般可以通过\_\_\_\_\_求得。( )

A. 解多次方程方法

B.查表方法

C. 直接计算

D.内插法

16. \_\_\_\_\_是指借款人或第三人以其动产或权力移交给银行占有, 将该动产或权力作为债权的担保。( )

A. 保证

B.信用

C. 抵押

D.质押

17. 对于企业信用等级在\_\_\_\_\_企业, 贷款利率可按国家法定利率执行, 但必须由第三方为其贷款提供贷款担保或由房地产提供作抵押。( )

A. A 级

B.BBB 级

C. AA 级

D.AAA 级

18. 反映企业长期偿债能力的指标资产负债率等于( )

A. (负债总额/资产总额) × 100%

B. (资产总额/负债总额) × 100%

C. (净资产总额/负债总额) × 100%

D. (负债总额/净资产总额) × 100%

19. 不同房地产项目, 其地块位置选择存在明显的差异, 一般住宅区应位于( )

- A. 接近铁路、公路等交通设施  
B. 靠近交通流量大的城市主干道  
C. 公交便利、环境幽雅宜人的地区  
D. 远郊风景区

20. 土地增值税实行( )

- A. 三级超率累计税率  
B. 四级超率累计税率  
C. 三级差别比例税率  
D. 四级差别比例税率

## 二、多项选择题(本大题共 5 小题, 每小题 2 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。

21. 拆迁补偿的形式可以分为\_\_\_\_\_的形式。( )

- A. 重新安置  
B. 作价补偿  
C. 产权调换  
D. 土地征地费  
E. 产权调换和作价补偿相结合

22. 目前, 银行利率的升高对房地产投资的影响包括( )

- A. 所投资物业价值上升  
B. 加大投资者债务负担  
C. 房地产投资收益现金流的折现率上升  
D. 房地产市场需求减少  
E. 房地产市场供应量增加

23. 广义的投资是指人们以一定的资源投入某项计划, 以获得所期望报酬的经济行为, 投入资源可以是\_\_\_\_\_等其他资源。( )

- A. 资金  
B. 土地  
C. 人才  
D. 技术  
E. 管理经验

24. 开发商通过市场机制途径获取土地使用权的方式具体有\_\_\_\_\_等。( )

- A. 协议出让  
B. 招标出让  
C. 划拨出让  
D. 拍卖出让  
E. 补地价

25. 引起房地产需求增减的原因主要有( )

- A. 未来预期收益变化  
B. 收入水平变化或消费品味变化  
C. 政府税收政策的影响  
D. 土地供给的变化

E. 原用于其他方面资金的介入

三、简答题（本大题共 5 小题，每小题 6 分，共 30 分）

26. 简述写字楼租约合同的基本内容以及常用的租金折扣方式。
27. 简述与房地产投资开发经营有关的税收种类,何为“两税一费”?
28. 反映房地产企业资金实力的主要指标有哪些?
29. 简述影响房地产周期循环的主要原因。
30. 从投资者和消费者角度如何理解资金的时间价值?

四、计算题（本大题 8 分）

31. 某开发商在一个中等城市以 425 万元的价格购买了一块商业用地 40 年的使用权建小型商场。该地块规划允许建筑面积为 4500 平方米。开发商预计该地区小型商场的年净租金收入为 450 元 / 平方米,可出租面积系数为 0.9,最长使用年限 38 年,估算商场的建造成本为 1000 元 / 平方米,专业人员费用约计 80 万元,其他费用为 60 万元,管理费约计 30 万元,市场推广及出租代理费为年净租金收入的 20%,财务费用 105 万元,当前房地产投资的收益率为 10%,项目开发周期为 1 年,试计算项目可出租建筑面积、项目总开发价值,并通过计算开发商成本利润率和年成本收益率对该项目进行初步评估。

[注:( $P / A, 10\%, 38$ )=9.731]

五、论述题（本大题 12 分）

32. 试述财务评价的含义、主要工作内容和主要评价指标。