

2022-2023 年房地产估价师之开发经营 与管理过关检测试卷 B 卷附答案

单选题（共 50 题）

1、房地产开发项目所需的大部分资金是以（ ）的方式筹集的。

- A. 房地产开发贷款
- B. 房地产抵押贷款
- C. 债务融资
- D. 权益融资

【答案】 C

2、对房地产开发项目退让用地边界的规划设计要求，应在城乡规划管理部门下发的（ ）中提出。

- A. 《建设项目用地预审与选址意见书》
- B. 《设计方案审查意见》
- C. 《建设工程规划许可证》
- D. 《建设用地规划许可证》

【答案】 A

3、关于评标委员会组成的说法中，正确的是（ ）。

- A. 评标委员会由政府有关部门代表和技术经济方面的专家组成
- B. 评标委员会成员可以为 5 人

- C. 评标委员会成员中，经济技术专家不得少于成员总数的 1/3
- D. 评标委员会的专家成员应由招标人负责指定

【答案】 B

4、若房地产市场的平均收益率为 15%，国债的收益率为 5%，商业房地产市场相对于整个房地产市场的风险系数为 1.4，则商业房地产市场的预期收益率为（ ）。

- A. 14%
- B. 19%
- C. 21%
- D. 22%

【答案】 B

5、房地产开发项目的资金来源通常有资本金、预租售收入及借贷资金三种渠道，一般而言三种资金的使用顺序是（ ）。

- A. 资本金-借贷资金-预租售收入
- B. 预租售收入-资本金-借贷资金
- C. 借贷资金-预租售收入-资本金
- D. 资本金-预租售收入-借贷资金

【答案】 D

6、一笔贷款，名义利率是 10%，每两年一计息，则其实际利率是

()。

- A. 10%
- B. 9.5%
- C. 11%
- D. 10.65%

【答案】 B

7、租金调整时可能会引起争议而诉诸于法律所带来的风险属于

()。

- A. 收益现金流风险
- B. 资本价值风险
- C. 比较风险
- D. 未来运营费用风险

【答案】 D

8、某商铺的购买价格为 100 万元，其中 60 万元来自银行贷款。该贷款在 10 年内按年等额偿还，年利率为 7%，预计该商铺第 1 年税后净现金流量为 3 万元，如果不考虑物业增值收益，则第 1 年的投资回报率为 ()。

- A. 5.00%
- B. 7.50%
- C. 18.36%

D. 28.85%

【答案】 C

9、下列选项中不可以用于土地储备资金的是 ()。

- A. 土地出让收入中安排的一部分资金
- B. 向银行业金融机构举借的贷款
- C. 国有土地收益基金中安排的资金
- D. 经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金

【答案】 B

10、计算速动比率时，扣除存货的主要原因不包括 ()。

- A. 在流动资产中，存货的变现能力最强
- B. 由于某种原因，部分存货可能已经损失报废还没处理
- C. 部分存货可能已经抵押给债权人
- D. 存货估价还存在成本和合理市价相差悬殊的问题

【答案】 A

11、在估算某教学楼的房屋开发费用时，按照每间教室的综合投资乘以教室数估算其总投资，这种估算方法属于 ()。

- A. 单元估算法
- B. 概算指标法
- C. 单位指标估算法

D. 工程量近似匡算法

【答案】 A

12、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. 利润表

C. 项目总投资估算表

D. 资产负债表

【答案】 C

13、租金调整时可能会引起争议而诉诸于法律所带来的风险属于（ ）。

A. 收益现金流风险

B. 资本价值风险

C. 比较风险

D. 未来运营费用风险

【答案】 B

14、投资者所要求的最低利率是（ ）。

A. 基础利率

B. 存款利率

C. 贷款利率

D. 同业拆借利率

【答案】 A

15、某笔投资分 3 年回收，投资者期望收益率为 8%，预计未来 3 年年初回收额分别是 100 万元、150 万元和 80 万元。若改为按年等额回收，则每年年末回收金额为（ ）万元。

A. 110.00

B. 110.47

C. 119.31

D. 172.43

【答案】 C

16、某购房者向银行申请了 40 万元的抵押贷款，按月等比递增还款，已知抵押贷款年利率为 6.6%，期限为 10 年，购房者月还款额的增长率为 0.5%，则购房者的首次还款额是（ ）元。

A. 2040.82

B. 3451.83

C. 5089.01

D. 6666.37

【答案】 B

17、在政府授权开发企业负责实施土地开发时，由（ ）负责筹

措资金，办理规划、项目核准、土地征收等手续并组织实施。

- A. 政府部门
- B. 建设部门
- C. 房管部门
- D. 开发商

【答案】 D

18、以下不是房地产市场发生周期性波动的原因的是()。

- A. 非理性预期
- B. 价格机制
- C. 容积率控制
- D. 生产的时间落差

【答案】 B

19、增值额为纳税人转让房地产所取得的收入减除允许扣除项目所得的金额，允许扣除项目不包括()。

- A. 土地使用权的费用
- B. 土地开发和新建房及配套设施的成本
- C. 土地所有权的费用
- D. 土地开发和新建房及配套设施的费用

【答案】 C

20、房地产市场的运行环境中，（ ）涉及资本的安全性，是投资者最敏感的问题之一。

- A. 社会环境
- B. 政治环境
- C. 经济环境
- D. 金融环境

【答案】 B

21、下列关于物业经营中现金流的表达方式，正确的是（ ）。

- A. 税前现金流 = 有效毛收入 - 经营费用
- B. 税前现金流 = 有效毛收入 - 抵押贷款还本付息
- C. 税后现金流 = 税前现金流 - 所得税
- D. 税后现金流 = 税前现金流 - 准备金 - 所得税

【答案】 C

22、下列不属于房地产置业投资项目盈利能力经济评价中静态指标的是（ ）。

- A. 投资利润率
- B. 资本金利润率
- C. 财务内部收益率
- D. 投资回报率

【答案】 C

23、房地产开发投资的经济效果主要表现为（ ）。

- A. 租金收入
- B. 物业增值
- C. 股权增加
- D. 销售收入

【答案】 D

24、当租售价格大于预测价格时，最低租售价格与预测租售价格之间的差距（ ），说明房地产项目抗市场风险的能力越强。

- A. 越大
- B. 越小
- C. 没有关系
- D. 无法判断

【答案】 A

25、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交纳租金，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

【答案】 D

26、下列引起资产和负债同时减少的经济业务是（ ）。

- A. 将现金存入银行
- B. 购进一批材料，货款暂欠
- C. 以银行存款购买设备
- D. 以银行存款偿还银行借款

【答案】 D

27、下列市盈率的表达式中，正确的是（ ）

- A. 市盈率=股价/每股净资产
- B. 市盈率=股价/每股收益
- C. 市盈率=市值/销售收入
- D. 市盈率=市值/现金流

【答案】 B

28、制定会计核算制度的依据是（ ）。

- A. 基本准则
- B. 《中华人民共和国会计法》
- C. 具体准则
- D. 国家统一的会计制度

【答案】 A

29、会计核算要求，凡在当期取得的收入或者负担的费用，不论款项是否收付，都应作为当期的收入或费用，是会计核算一般原则中的（ ）。

- A. 权责发生制原则
- B. 收付实现制原则
- C. 配比原则
- D. 划分收益性支出与资本性支出原则

【答案】 A

30、收益性物业的经营费用不包括（ ）。

- A. 人员工资
- B. 抵押贷款还本利息
- C. 办公费
- D. 保险费

【答案】 B

31、下列房地产市场趋势分析方法中，不属于时间序列分析法的是（ ）。

- A. 市场因子推演法
- B. 加权移动平均法

- C. 简单平均法
- D. 指数平滑法

【答案】 A

32、() 是反映房地产开发商对未来市场预期的指标。根据开发商对当前销售、未来 6 个月内销售量的预期以及开发商对潜在购买者数量的调查结果构造。

- A. 住房价格合理性指数
- B. 量价弹性
- C. 住房市场指数
- D. 消费者信心指数

【答案】 C

33、根据国内生产总值的 () 形态看, GDP 是所有常住单位在一定时期内生产的全部货物和服务价值超过同期投入的全部非固定资产货物和服务价值的差额。

- A. 价值
- B. 收入
- C. 产品
- D. 货币

【答案】 A

34、某承租人的基础租金为 5 万元/月，如果营业额的 10%作为百分比租金，当其月营业额超过（ ）万元时，才对超过部分的营业额收取百分比租金。

- A. 50
- B. 60
- C. 70
- D. 80

【答案】 A

35、不考虑其他因素变化，利率降低，则房地产价值（ ）。

- A. 下降
- B. 上升
- C. 不变
- D. 不能确定

【答案】 B

36、当房地产开发企业很难了解购买者和竞争者对企业产品价格变化的反应时，往往采用（ ）。

- A. 挑战定价法
- B. 领导定价法
- C. 目标定价法
- D. 随行就市定价法

【答案】 D

37、某城市规划将火车站由该城市的 A 区迁至 B 区，则 B 区的商业物业投资将会增加，这主要是由于房地产投资具有（ ）的特性。

- A. 区位选择异常重要
- B. 易产生资本价值风险
- C. 需要适时的更新改造投资
- D. 存在效益外溢和转移

【答案】 D

38、下列关于成本利润率与销售利润率的表述中，正确的是（ ）。

- A. 成本利润率是年成本利润率
- B. 成本利润率除以开发经营期的年数，等于年成本利润率
- C. 目标利润率水平的高低与项目开发经营期的长度无关
- D. 销售利润率=销售利润/销售收入

【答案】 D

39、规范房地产市场行为的方法不包括（ ）。

- A. 产权登记
- B. 规范交易行为
- C. 建立房地产价格评估制度
- D. 城市规划指导

【答案】 D

40、从抵押担保的质量看，以下最优的抵押品是（ ）。

- A. 商品住宅
- B. 商用房地产
- C. 经济适用住宅
- D. 出让国有土地使用权

【答案】 A

41、对一个计算周期为 20 年的房地产置业投资项目进行现金流分析时，若折现率始终为一个常数，那么该折现率（ ）。

- A. 包含了对通货膨胀的补偿
- B. 不包含对通货膨胀的补偿
- C. 没有实际意义
- D. 不能直接用于财务评价

【答案】 B

42、注册房地产估价师张某采用市场法和收益法对一间办公用房的市場价值进行评估，测算出的估价对象比准价格为 10000 元/m²，收益价格为 12000 元/m²，两个测算结果存在一定差异。

- A. 对房屋征收评估，比准价格权重大于收益价格权重
- B. 对房屋征收评估，比准价格权重小于收益价格权重

- C. 对房地产抵押估价，比准价格权重等于收益价格权重
- D. 对房地产抵押估价，比准价格权重小于收益价格权重

【答案】 B

43、投资决策分析主要包括市场分析、() 和投资决策三部分工作。

- A. 风险控制
- B. 项目调研
- C. 项目财务评价
- D. 资金管理

【答案】 C

44、某笔贷款按月、季、半年计息的利息总额分别为 I_1 、 I_2 、 I_3 ，下列关系中正确的是 ()。

- A. $I_3 > I_2 > I_1$
- B. $I_2 > I_3 > I_1$
- C. $I_1 > I_3 > I_2$
- D. $I_1 > I_2 > I_3$

【答案】 D

45、() 的资金融出方不承担项目投资的风险，其所获得的报酬是融资协议中所规定的贷款利息和相关费用。

- A. 权益融资

- B. 债务融资
- C. 发行企业债券
- D. 吸收其他机构投资者资金

【答案】 B

46、根据消费者（ ）的差异，市场营销学将他们所购商品（包括服务）分为三类：即便利品、选购品和特殊品。

- A. 购买习惯
- B. 购买心理
- C. 购买动机
- D. 购买行为

【答案】 D

47、下列房地产市场指标中，属于市场交易指标的是（ ）。

- A. 空置率
- B. 竣工房屋价值
- C. 房屋施工面积
- D. 吸纳率

【答案】 D

48、下列关于房地产市场周期循环的表述中，错误的是（ ）。

- A. 在房地产周期循环中，价格（租金）和空置率通常是同向变动的

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/406024104240010035>