

2023 年房地产估价师《房地产开发经营与管理》考考试历年高频考点试题专家甄选版带答案

卷 I

一. 单选题(共 30 题)

1. 【真题】下列房地产投资项目财务报表中,属于基本报表的是()。

- A. 项目总投资估算表
- B. 投资计划与资金筹措表
- C. 借款还本付息估算表
- D. 财务计划现金流量表

正确答案: D

2. 【真题】为控制个人住房抵押贷款的风险,常用房地产支出与收入来考核借款人的还款能力,计算月房产支出与收入比的公式是()。

(图片大小可任意调节)

- A. 本次贷款的月还款额 / 月均收入
- B. (本次贷款的月还款额+其他债务月偿还额) / 月均收入
- C. (本次贷款的月还款额+月物业管理费) / 月均收入
- D. (本次贷款的月还款额+月物业管理费+其他债务月偿还额) / 月均收入

正确答案：C

3. 制订进度计划时，() 法从图中看不出各项工作之间的相互依赖和相互制约的关系，看不出一项工作的提前或落后对整个工期的影响程度，看不出哪些工序是关键工作。

- A. 横道图
- B. 网络图
- C. 进行图
- D. 工序图

正确答案：A

4. 为某房地产开发项目考察各个投资方案进行比较建立共同基础的是该项目的 ()。

- A. 利润表
- B. 财务计划现金流量表

(图片大小可任意调节)

- C. 资本金现金流量表
- D. 全部投资现金流量表

正确答案：D

5. 在房地产自然周期的()市场上只有可以承受高风险的投资者。

- A. 第一阶段
- B. 第二阶段
- C. 第三阶段
- D. 第四阶段

正确答案：A

6. 对自用型购买者的主要约束条件是()。

- A. 拥有物业后所能获取的预期收益的大小
- B. 购买者购买能力
- C. 购买物业的市场价格
- D. 购买该物业的获利能力

正确答案：B

7. 【真题】房地产开发企业的资产负债率较高，表明其()。

(图片大小可任意调节)

- A. 资本金较充裕
- B. 财务风险较高
- C. 偿债能力较强
- D. 资金应变能力较强

正确答案：B

8. 商业零售物业基础租金常以每平方米为基础计算，也称()。

- A. 基准租金
- B. 基本租金
- C. 最低租金
- D. 成本租金

正确答案：C

9. 决策可以按不同的标准类型划分，其中按决策的()划分，包括个人决策和群体决策。

- A. 性质
- B. 层次
- C. 参与人数
- D. 规模

(图片大小可任意调节)

正确答案：C

10. 【真题】王某以总价 150 万元购买一商铺用于出租经营，其中贷款额为 60 万元，每年的还本付息额为 7.8 万元，扣除运营费用的年租金收入为 18 万元，王某在贷款期内的税前现金回报率是()。

- A. 11.33%
- B. 12.00%
- C. 17.00%
- D. 20.00%

正确答案：A

11. 根据房地产开发经营企业的业务经营模式，()主要适用于商品住宅开发项目。

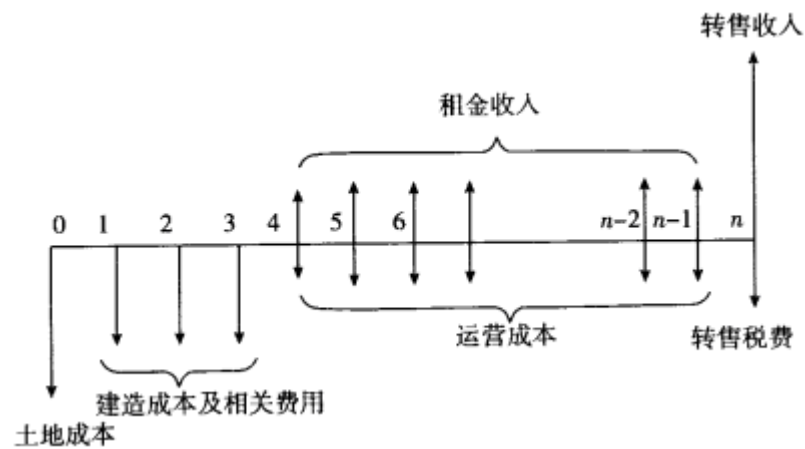
- A. 开发-销售模式
- B. 开发-持有-出租-出售模式
- C. 购买-持有-出租-出售模式
- D. 购买-更新改造-出租模式

正确答案：A

12.

(图片大小可任意调节)

【真题】下图表示的是房地产开发企业()经营模式下的典型现金流量图。



- A. 开发-销售
- B. 开发-持有出租-出售
- C. 购买-持有出租-出售
- D. 购买-更新改造-出租-出售

正确答案：B

13. 某房地产开发商向银行贷款 4000 万元，期限为 3 年，年利率为 8%，若该笔贷款的还款发生为期间按季度付息、到期后一次偿还本金，如果计算先期支付利息的时间价值，则贷款到期后开发商实际支付的利息为()万元。

- A. 480
- B. 960
- C. 1072.96

(图片大小可任意调节)

D. 1552. 96

(图片大小可任意调节)

正确答案：C

14. 开发商取得（）后，应按照城市规划监督的有关规定，办理规划验线、验收事宜。工程竣工验收后，按规定应编制竣工图的建设项目，须依法按照国家编制竣工图的有关规定编制并报送城市档案馆。

- A. 《规划意见书（选址）》
- B. 《建设用地规划许可证》
- C. 设计方案审批阶段
- D. 《建设工程规划许可证》

正确答案：D

15. 【真题】在房地产市场分析报告中，不包括的内容是（）。

- A. 开发地点的最佳用途分析
- B. 开发项目的 SWOT 分析
- C. 开发项目的偿债能力分析
- D. 房地产市场供求分析

正确答案：C

16.

（图片大小可任意调节）

【真题】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. 《规划意见书(选址)》
- 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》

正确答案：A

17. 仅考虑房地产的投资特性时，一般认为购买销售自行车的店铺比购买生产自行车的厂房的投资风险小，这是因为前者比后者具有()。

- A. 适于进行长期投资
- B. 需要适时的更新改造投资
- C. 易产生资本价值风险
- D. 易受政策影响

正确答案：C

18. 定位于最大的细分市场的营销方式是()。

- A. 无差异性营销
- B. 差异性营销
- C. 定制性营销

(图片大小可任意调节)

D. 集中性营销

(图片大小可任意调节)

正确答案：D

19. 中国现有房地产租金统计，是基于（）的统计。

- A. 不同类型的房屋的中位数租金
- B. 同类型的房屋的中位数租金
- C. 不同类型的房屋的位数租金
- D. 同类型物业平均租金

正确答案：A

20. 在中国实行经济适用住房的政策下，通过调查得知，愿意购买商品房的家庭有多少，属于（）。.

- A. 试探性调查
- B. 描述性调查
- C. 因果性调查
- D. 专题调查

正确答案：A

21.

22. 【真题】房地产投资组合的目标之一，是在固定的预期收益率下使（）。

（图片大小可任意调节）

- A. 投资利润最大
- B. 投资效率最高
- C. 投资成本最低
- D. 投资风险最小

正确答案：D

23. 甲写字楼购买价格为 300 万元，年净经营收入为 60 万元，年还本付息额为 20 万元；乙写字楼购买价格为 600 万元，年净经营收入为 50 万元，年还本付息额为 40 万元。若不考虑其他因素的影响，则甲、乙两写字楼投资的现金回报率的关系为（）。

- A. 甲>乙
- B. 甲 C. 甲=乙
- D. 无法判断

正确答案：A

24. 房地产开发企业发生的年度亏损，可以用下一年度的所得税前利润弥补，下一年度税前利润不足弥补的，可以在（）年内延续弥补。

- A. 2
- B. 3
- C. 4

（图片大小可任意调节）

D. 5

正确答案：D

25. "三项预测值"分析方法是()中的一种。

- A. 概率分析方法
- B. 盈亏平衡分析方法
- C. 多因素敏感性分析方法
- D. 单因素敏感性分析方法

正确答案：C

26. 当所有的经营费用均由租户直接分担时，则称这种出租方式为
()。

- A. 毛租
- B. 净租
- C. 潜租
- D. 直租

正确答案：B

27.

(图片大小可任意调节)

按增量存量细分通常将房地产市场划分为三级市场，其中二级市场是指（）。

- A. 土地使用权出让市场
- B. 土地使用权转让市场
- C. 新建商品房租售市场
- D. 土地使用权转让市场和新建商品房租售市场

正确答案：D

28. 运营费用比率是指投资性物业中运营费用支出占（）的比率。该比率越高，则预示着投资项目所获得的净经营收入越低。

- A. 毛租金收入
- B. 潜在租金收入
- C. 经营收入
- D. 净收益

正确答案：A

29. 【真题】某房地产投资项目的总投资为 1000 万元，其中 60%来自银行贷款，其余为资本金，贷款财务费用水平为 10%。若项目全部投资的收益率为 16%，则其资本金的投资收益率为（）。

- A. 16%

（图片大小可任意调节）

B. 25%

(图片大小可任意调节)

C. 26%

D. 40%

正确答案：B

30. 【真题】甲、乙两人分别向银行贷款，贷款金额、利率、期限均相同，贷款期限为1年，甲的偿还方式为按月付息到期一次偿还本金，乙的偿还方式为按月计息到期一次还本付息。甲实际支付的利息额 $I_{甲}$ 和乙实际支付的利息额 $I_{乙}$ 之间的关系为（）。

A. $I_{甲} > I_{乙}$

B. $I_{甲} = I_{乙}$ C. $I_{甲} < I_{乙}$

D. $I_{乙} \geq I_{甲}$

正确答案：B

二. 多选题(共 20 题)

1. 【真题】甲乙两个项目均为出售型住宅项目，开发经营期为2年。对这两个项目进行比选时，可直接采用的静态盈利能力比选指标有（）。

A. 利润总额

B. 投资利润率

C. 资产负债率

(图片大小可任意调节)

D. 财务净现值

E. 偿债备付率

正确答案：AB

2. 土地费用包括（）。

A. 土地征用拆迁费

B. 土地出让地价款

C. 土地转让费

D. "三通一平"等土地开发工程费

E. 公共配套设施建设费

正确答案：ABC

3. 下列内容不属于房地产开发策划方案的有（）。

A. 融资方式与资金结构的分析与选择

B. 区位分析与选择

C. 开发时机的分析与选择

D. 实物分析和选择

E. 物业管理方案的分析和选择

正确答案：DE

（图片大小可任意调节）

4. 成本计划可分解为（）等方面。

- A. 材料设备成本计划
- B. 管理费成本计划
- C. 人工费成本计划
- D. 不可预见成本计划
- E. 施工机械费用计划

正确答案：ABCE

5. 从企业角度出发，不论从何种角度进行市场细分，所确定的细分市场必须具备（）。

- A. 可转换性
- B. 可区分性
- C. 可盈利性
- D. 可实现性
- E. 可衡量性

正确答案：BCDE

6. 【真题】按决策性质不同划分的投资决策类型包括（）决策。

- A. 业务型

（图片大小可任意调节）

- B. 风险型
- C. 确定型
- D. 群体型
- E. 不确定型

正确答案：BCE

7. 由于施工工期延长，开发商要承担()的风险。

- A. 贷款利息
- B. 总费用上涨
- C. 增加融资成本
- D. 开发项目的布局和规模发生变化
- E. 建筑容积率

正确答案：AB

8. 申请领取施工许可证应具备的条件，有（）。

- A. 已经办理该建筑工程用地批准手续
- B. 总承包企业已签署了分包合同
- C. 已经确定施工企业
- D. 签署了委托监理合同
- E. 建设资金已经落实

(图片大小可任意调节)

正确答案：ACDE

9. 房地产抵押贷款不包括()。

- A. 个人住房抵押贷款
- B. 房地产开发贷款
- C. 土地使用权抵押贷款
- D. 商用房地产抵押贷款
- E. 在建工程抵押贷款

正确答案：BC

10. 【真题】银行对房地产开发贷款实行风险管理采取的措施有()。

- A. 分期发放贷款，对其现金情况进行监控
- B. 对房地产开发企业的销售款进行监控，防止销售款挪作他用
- C. 要求申请贷款的房地产开发企业的资本金不低于项目总投资的30%
- D. 不向房地产开发企业发放用于缴纳土地出让金的贷款
- E. 密切关注开发情况，以确保房屋能在合理期限内交付使用

正确答案：ABDE

11. 商业辐射区域分析包括可能的()分析。

(图片大小可任意调节)

- A. 顾客流量
- B. 商业聚集程度
- C. 消费者行为
- D. 消费者购买能力
- E. 消费者喜好和偏好

正确答案：ACDE

12. 【真题】房地产开发企业识别竞争对手的关键，是从产业和市场两方面将（）结合起来考虑的。

- A. 产品定位
- B. 市场定位
- C. 产品细分
- D. 目标选择
- E. 市场细分

正确答案：CE

13. 【真题】房地产开发企业申领《建设工程施工许可证》应具备的条件包括（）。

- A. 建设工程用地批准手续已经办理
- B. 建设工期不足一年的，到位资金原则上不少于工程合同价的 30%

（图片大小可任意调节）

- C. 已按规定办理了工程安全监督手续
- D. 已按规定确定了施工企业
- E. 施工图设计文件已按规定进行了审查

正确答案：ACDE

14. 按常规，公开招标项目应授标给最低报价者，除非最低标价是()的。

- A. 不合理
- B. 外地承包商提交
- C. 根本无法实现
- D. 开发商对承包商提交的，有所怀疑
- E. 合理

正确答案：AC

15. 【真题】下列房地产市场运行的影响因素中，属于社会环境因素的有（）。

- A. 人口数量和结构
- B. 家庭收入及其分布
- C. 家庭生命周期
- D. 传统观念及消费心理

(图片大小可任意调节)

E. 基础设施状况

正确答案：ACD

16. 在不确定性情况下,估计未来投资收益,不可选用的决策方法有()。

A. 小中取大法

B. 大中取小法

C. 大中取大法

D. 小中取小法

E. 最小最大平均法

正确答案：BDE

17. 【真题】下列经济效果评价指标中,属于衡量房地产开发项目“开发—销售”经营模式的指标有()。

A. 投资收益率

B. 物业增值率

C. 开发利润

D. 成本利润率

E. 股权增加率

正确答案：ACD

(图片大小可任意调节)

18. 在物业管理中经常用到的预算形式主要有 ()。

- A. 年度运营预算
- B. 资本流预算
- C. 资本支出预算
- D. 长期预算
- E. 资本收入预算

正确答案：ACD

19. 土地是房地产开发项目评估中的一个重要的计算参数。土地费用是由 ()。

- A. 土地出让金
- B. 城市建设配套费
- C. 土地开发费
- D. 公共配套设施建设费
- E. 基础设施建设费

正确答案：ABC

20. 以下属于时间序列分析法的有 ()。

- A. 简单平均法

(图片大小可任意调节)

- B. 相关分析法
- C. 移动平均法
- D. 专家意见法
- E. 指数平滑法

正确答案：ACE

三. 判断题(共 10 题)

1. 横道图法和网络图法在工程中常常作为质量控制的方法。()

正确答案：错

2. 勘察设计和前期工程费主要包括开发项目的土地购置、前期规划、设计、可行性研究、水文地质勘测以及三通一平等土地开发工程费支出。

正确答案：错

3. 保险费、房产税和法律费用等也属于经营费用的范畴。

正确答案：对

(图片大小可任意调节)

4. 最高工程费用与预测可能的工程费用之间差距越小,说明开发项目承受工程费用增加风险的能力越大。

正确答案: 错

5. 【真题】采用工程量清单计价法进行招标时,招标控制价应在招标文件中公布。()

正确答案: 对

6. 解析法是一种通过对随机变量的统计试验、随机模拟求解物理、数学、工程技术问题近似解的数学方法,其特点是用数学方法在计算机上模拟实际概率过程,然后加以统计处理。()

正确答案: 错

7. 投资者各方现金流量表是从投资者整体的角度出发,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付视为现金流出,用以计算资本金财务内部收益率、财务净现值等评价指标,考察项目资本金的盈利能力。()

(图片大小可任意调节)

正确答案：错

8. 【真题】商品房开发投资和保障性住房建设投资都属于房地产投资，无论何种类型的房地产投资，其目的都是为了营利。（）

正确答案：错

9. 根据建设部做出的有关规定，可出租面积是出租单元内建筑面积加上公用建筑空间。

正确答案：错

10. 开发项目或单体工程，其竣工验收的依据是：经过审批的项目建议书、年度开工计划、施工图样和说明文件、施工过程中的设计变更文件、现行施工技术规范、施工验收规范、质量检验评定标准，以及合同中有关竣工验收的条款。（）

正确答案：对

卷 II

（图片大小可任意调节）

一. 单选题(共 30 题)

1. 在集群偏好中，定位于偏好中心，来迎合所有的消费者，即（），
定位于最大的细分市场，即（），同时开发几种产品，分别定位于不同的细分市场，即（）。

- A. 差异性营销，集中性营销，无差异性营销
- B. 无差异性营销，集中性营销，差异性营销
- C. 集中性营销，无差异性营销，差异性营销
- D. 集中性营销，差异性营销，无差异性营销

正确答案：B

2. 某一计息周期的净现金流量，是指（）。

- A. 该时段内现金流量的现金流量流入
- B. 该时段内现金流量的现金流量流出
- C. 该时段内现金流量的代数和
- D. 该时段内现金流量的绝对值的和

正确答案：C

3. 国际上物业管理行业的专业资格，是（）。

（图片大小可任意调节）

- A. 注册物业管理员
- B. 注册物业管理经理
- C. 注册物业管理师
- D. 高级物业管理师

正确答案：B

4. 下列关于房地产权益融资的说法中，错误的有（）。

- A. 资金融入方需要还本付息
- B. 资金融入方不需要还本付息
- C. 权益融资的资金供给方与房地产开发企业共同承担投资风险
- D. 房地产权益资本主要来源于机构投资者

正确答案：A

5. 【真题】房地产开发项目竣工验收之前的初步检查工作，由（）组织。

- A. 项目施工单位
- B. 项目监理单位
- C. 项目建设单位
- D. 建设行政主管部门

正确答案：C

（图片大小可任意调节）

6. 每笔住房贷款的月房产支出与收入比控制在() %以下,月所有债务支出与收入比控制在() %以下。

- A. 30, 40
- B. 30, 50
- C. 50, 50
- D. 50, 55

正确答案: D

7. 假设某项目年净经营收益为 60 万元,年经营成本为 20 万元,该项目投资的资本价格为 750 万元,则该项目的年投资收益率为()。

- A. 10. 7 %
- B. 8. 0 %
- C. 5. 3 %
- D. 2. 7 %

正确答案: B

8.

(图片大小可任意调节)

某房地产投资者以 400 万元购入一个商铺用于出租经营，资本金为 100 万元，其余资金为金融机构提供的利率为 12%，期限为 10 年，按年等额还款的抵押贷款。如该店铺第 1 年扣除还本付息后的净租金收益为 10 万元，则考虑还本收益（不考虑所得税影响）后的权益投资回报率为（）。

- A. 12%
- B. 19.27%
- C. 17.18%
- D. 27.10%

正确答案：D

9. 投资估算的精确度为 $\pm 30\%$ ，研究费用一般占总投资的 $0.2\% \sim 0.8\%$ ，该阶段为（）。

- A. 投资机会研究
- B. 初步可行性研究
- C. 详细可行性研究
- D. 项目的评估和决策

正确答案：A

10. 房地产投资中与时间和时机选择相关的项目风险属于（）。

（图片大小可任意调节）

- A. 系统风险
- B. 资本价值风险
- C. 个别风险

(图片大小可任意调节)

D. 比较风险

正确答案：C

11. 关于融资成本，下列说法不正确的是（）。

- A. 融资成本是指项目为筹集和使用资金而支付的费用
- B. 融资成本高低是判断项目融资方案是否合理的重要因素之一
- C. 融资成本包括债务融资成本和资本金融资成本
- D. 资金筹集费包括利息、承诺费、手续费、担保费、代理费

正确答案：D

12. 【真题】下列房地产市场预警指标中，属于考查房地产价格是否过度偏离其价值的是（）。

- A. 住房可支付性指数
- B. 住房价格合理性指数
- C. 房价租金比
- D. 量价弹性

正确答案：C

13.

（图片大小可任意调节）

以出让方式获得城市毛地土地使用权时，土地出让地价款由()和城市建设配套费构成。

- A. 土地使用权出让金
- B. 拆迁补偿费
- C. 土地转让费
- D. 基础设施建设费

正确答案：A

14. 【真题】在房地产投资项目可行性研究报告的摘要中，一般不需要表述的内容是()。

- A. 项目所处地区的市场情况
- B. 项目本身的情况
- C. 评价指标的计算过程
- D. 可行性研究的结论

正确答案：C

15. 【真题】某物业未来 10 年租金收入的终值为 20 万元，年租金增长率为 6%，租金在每年末支付。若年利率为 6%，则第 5 年末的租金是()元。

- A. 14945.16

(图片大小可任意调节)

B. 15841. 87

(图片大小可任意调节)

C. 26764. 51

D. 28370. 38

正确答案：A

16. 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

正确答案：D

17. 在房地产定价方法中，名牌策略属于（）。

A. 成本加成定价法

B. 目标定价法

C. 认知价值定价法

D. 领导定价法

正确答案：C

（图片大小可任意调节）

18. 以出让方式获得城市毛地使用权时，土地出让地价款由土地使用权出让金和（ ）构成。

- A. 基础设施建设费
- B. 城市建设配套费
- C. 公共配套设施建设费
- D. 不可预见费

正确答案：B

19. 已知年利率为 14%，则按季度计息时的实际年利率为（ ）。

- A. 12.55%
- B. 12.68%
- C. 14.75%
- D. 15.01

正确答案：C

20. 【真题】某项目净现值和累计净现值见下表，则该项目的动态投资回收期是（ ）年。

年末	0	1	2	3	4	5
净现值/万元	-2000	446.35	432.32	532.59	640.67	455.57
累计净现值/万元	-2000	-1553.65	-1121.33	-588.74	51.93	507.50

- A. 3.09

（图片大小可任意调节）

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/438056035077006057>

（图片大小可任意调节）