

全国房地产估价师考试重点试题精编

注意事项：

- 1. 全卷采用机器阅卷，请考生注意书写规范；考试时间为 120 分钟。
- 2. 在作答前，考生请将自己的学校、姓名、班级、准考证号涂写在试卷和答题卡规定位置。
- 3. 部分必须使用 2B 铅笔填涂；非选择题部分必须使用黑色签字笔书写，字体工整，笔迹清楚。
- 4. 请按照题号在答题卡上与题目对应的答题区域内规范作答，超出答题区域书写的答案无效；在草稿纸、试卷上答题无效。

一、选择题

- 1、对商品住房项目的市场吸纳及趋势的分析，属于房地产市场状况分析中的（ ）分析。
 - A. 需求
 - B. 供给
 - C. 竞争
 - D. 市场占有率
- 2、下列关于建筑制图有关要求的表述中，错误的是（ ）。
 - A. 图纸幅面内应有标题栏和会签栏
 - B. 结构施工图一般不注比例，允许一个图形使用两种比例
 - C. 凡承重墙、柱子、大梁或屋架的位置必须画上轴线并编上轴线号
 - D. 标高的单位用 mm 计
- 3、制定物业管理计划的基础是（ ）的目标。
 - A. 政府
 - B. 物业管理机构
 - C. 业主
 - D. 租户
- 4、下列选项中，（ ）更能反映房地产开发投资项目的真实经济效果。
 - A. 开发工作量
 - B. 经营利润
 - C. 经营收入
 - D. 投资数额
- 5、土地面积量算是在（ ）的基础上进行。
 - A. 野外测量
 - B. 实地测量
 - C. 实有图纸
 - D. 非权属调查

6、下列不属于管理费用的是（ ）。

- A. 管理人员工资
- B. 职工教育经费
- C. 户外发布会
- D. 技术开发费

7、房地产市场分析中，根据投资者参与房地产市场投资的不同目的和方式，分析不同投资目的或方式之间的比例关系及其动态变化的是（ ）。

- A. 区域结构分析
- B. 租买结构分析
- C. 供求结构分析
- D. 投资结构分析

8、关于个人住房抵押贷款，下列说法不正确的是（ ）。

- A. 个人住房贷款包括商业性住房抵押贷款和政策性住房抵押贷款
- B. 个人住房抵押贷款的利率，有固定利率和可调利率两种类型
- C. 我国目前采用的是可调利率方式，即在法定利率调整时，于下月初开始，按新的利率规定计算利息
- D. 我国个人住房抵押贷款额度的上限为所购住房价值的 80%

9、某收益性物业的潜在毛租金收入为 100 万元，假设在某报告期内的空置率为 28%，受阻损失为 2%，运营费用为 20%，所有用户都能按时缴纳租金，物业的其他收入为 56 万元，则此报告期该物业的有效毛收入为（ ）万元。

- A. 86
- B. 26
- C. 126
- D. 70

10、员工医疗保险和失业保险属于经营费用中的（ ）。

- A. 人工费
- B. 办公费
- C. 法定税费
- D. 保险费

11、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

12、项目达到允许的最低经济效益指标的极限值时，分析项目成本、售价或销售率所处状态的方法是（ ）。

- A. 获利能力分析

- B. 盈亏平衡分析
- C. 市场状况分析
- D. 定性风险分析

13、在经济寿命期限内，企业固定资产不间断计提折旧所依据的会计假设是（ ）。

- A. 会计主体
- B. 持续经营
- C. 会计分期
- D. 货币计量

14、房地产开发项目销售利润率的正确表达式是（ ）。

- A. 销售利润率=销售利润/销售收入
- B. 销售利润率=销售利润/总开发价值
- C. 销售利润率=销售利润/总开发成本
- D. 销售利润率=销售利润/项目总投资

15、某企业总资产为 150 万元，负债 30 万元，资本公积 10 万元，留存收益 10 万元，盈余公积 5 万元，则该企业的实收资本为（ ）万元。

- A. 95
- B. 100
- C. 120
- D. 175

16、下列房地产投资项目不确定因素中，属于置业投资阶段的主要不确定性因素的是（ ）。

- A. 建筑安装工程费
- B. 土地费用
- C. 空置率
- D. 容积率

17、李某从银行贷款 150 万元购一套 450 万元的商用房，贷款期限 2 年，年利率 8%，按季计息，采用到期一次付清的还款方式，问 2 年后，他应该向银行偿还的利息为（ ）万元。

- A. 38.47
- B. 18.39
- C. 25.75
- D. 24.96

18、下列关于空置和损失的表述，不正确的是（ ）。

- A. 空置和损失从潜在毛租金收入中扣除后，就能得到某一报告期实际的租金收入
- B. 欠缴的租金和由于空置导致的租金损失一般分开记录
- C. 空置虽然减少收入，但不是损失
- D. 实际租金收入与潜在毛租金收入相等

19、房地产开发投资项目用于出租或自营时，计算期为（ ）之和。

- A. 开发期与建造期
- B. 建造期和经营期
- C. 开发期和经营期
- D. 经营准备期和经营期

20、()是指当期土地出让面积与当期政府批准新建商品房预售和销售面积的比例,用于监测土地供应与住房建设和销售之间的关系,反映土地转化为房屋的效率。

- A. 土地转化率
- B. 开发强度系数
- C. 开发投资杠杆率
- D. 住房可支付性指数

21、房地产投资者的实际收益较预期收益增加的部分,通常称为()。

- A. 超额利润
- B. 投资回报
- C. 内部收益
- D. 风险报酬

22、房地产泡沫产生的基础是()。

- A. 投机需求膨胀
- B. 金融机构过度放贷
- C. 房地产市场中的过度开发
- D. 土地资源的稀缺性

23、以下原因不是房地产市场过度开发诱因的是()。

- A. 开发商对市场预测的偏差
- B. 建造商的参与
- C. 开发商间非理性行为
- D. 开发资金的易得性

24、如国家债券的收益率为9%,经测算,工业物业市场相对于整个投资市场的风险系数为0.14,整个投资市场的平均收益率为18%,则工业物业的预期收益率为()。

- A. 12.45%
- B. 10.26%
- C. 11.98%
- D. 9.68%

25、某仓库出租期为15年,年租金于每年年初收取。若租金收入的现值和为30万元,年租金增长率为2%,年折现率为5%,则第1年的租金收入是()元。

- A. 23096.67
- B. 24308.23
- C. 24754.28
- D. 25523.64

26、一般用于评价开发完成后用来出租经营或自营的房地产开发项目，也可用来评价置业投资项目，但不宜用于评价开发完成后出售情形的盈利能力指标是()。

- A. 成本利润率
- B. 动态投资回收期
- C. 投资利润率
- D. 财务内部收益率

27、开发投资的投资者主要是()。

- A. 赚取利润
- B. 保值增值
- C. 获得收益
- D. 消费

28、固经丸中香附的功用

- A. 调气活血
- B. 疏肝理气
- C. 行气养血
- D. 疏肝养血

29、财务分析不包括()。

- A. 偿债能力分析
- B. 平衡能力分析
- C. 盈利能力分析
- D. 营运能力分析

30、某城市 2010 年商品住房施工面积为 1000 万 m²，其中从 2009 年跨入 2010 年继续施工的面积为 300 万 m²，恢复施工的面积为 200 万 m²。该城市 2010 年商品住房新开工面积是() 万 m²。

- A. 500
- B. 700
- C. 800
- D. 1000

31、() 是指项目在借款偿还期内各年用于还本付息的资金与当期应还本付息金额的比率。

- A. 利息备付率
- B. 偿债备付率
- C. 资产负债率
- D. 流动比率

32、下列选项中，不计入收益性物业运营管理费用的是()。

- A. 抵押贷款还本付息
- B. 管理人员工资

C. 公共设施维修费

D. 保险费

33、地下室防潮、防水构造做法中，当常年静止水位低于地下室地坪，丰水期最高水位高于地下室地坪，但不超过 500mm 时，应采用（ ）的做法。

- A. 防潮
- B. 防潮与排水相结合
- C. 卷材防水
- D. 钢筋混凝土防水

34、某承租人的基础租金为 15 万元/月，其营业额的 8% 作为百分比租金，如果其在一个月内的营业额为 250 万元，则其应支付的租金为（ ）万元。

- A. 20
- B. 21
- C. 35
- D. 50

35、房地产开发项目的资金来源通常不包括的资金渠道是（ ）。

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

36、当利息周期小于 1 年时，则实际利率（ ）名义利率。

- A. 等于
- B. 大于
- C. 小于
- D. 两者无关系

37、城市基本地形图的复测周期一般为（ ）年。

- A. 20~30
- B. 10~30
- C. 10~15
- D. 5~10

38、物业服务企业在选择零售商作为零售商业物业的租户时，首先要考虑的因素是（ ）。

- A. 零售商的财务能力
- B. 零售商需要的服务
- C. 零售商业物业的组合与位置分配
- D. 零售商的声誉

39、对于收益性房地产来说，从建筑物竣工之日算起，在正常市场和正常运营状态下，净收益大于零的持续时间称为（ ）。

- A. 设计寿命
- B. 经济寿命

- C. 法定寿命
- D. 自然寿命

40、某投资者将其商铺出租经营，租期 20 年，预计第一年的净租金收入为 8 万元，且每年递增 6%，年租金均发生在年末。若折现率为 6%，该商铺净租金收入的现值为（ ）万元。

- A. 91.76
- B. 142.40
- C. 150.94
- D. 160.00

41、个人住房贷款包括商业性住房贷款和（ ）两种类型。

- A. 企业住房贷款
- B. 等额本金方式
- C. 政策性住房抵押贷款
- D. 等额本息方式

42、若房地产投资项目的财务净现值大于零，则说明该项目的获利能力（ ）基准收益率的要求。

- A. 未达到
- B. 正好达到
- C. 已超过
- D. 接近于

43、房地产开发企业的利润可分为 4 个层次。其中，营业利润与营业外收支净额之和为（ ）。

- A. 利润总额
- B. 投资利润
- C. 税后利润
- D. 可分配利润

44、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%

45、政府对房地产市场进行宏观调控的主要方式不包括（ ）。

- A. 调控土地供应计划
- B. 城市规划指导
- C. 控制人口

D. 税收调节

46、房地产产品出售、出租时，将开发产品成本按照国家有关财务和会计制度结转的成本是（ ）。

- A. 营业成本
- B. 开发产品成本
- C. 期间费用
- D. 开发项目总投资

47、房地产投资项目盈亏平衡分析中的临界点分析，是分析计算一个或多个风险因素变化而使房地产项目达到（ ）的极限值。

- A. 利润为零
- B. 容许的最低经济效益指标
- C. 期望的最高经济效益指标
- D. 最可能实现的经济效益指标

48、不需任何刺激需求的费用，就可以实现的基本销售量，又称（ ）。

- A. 市场潜量
- B. 市场预测量
- C. 市场最低量
- D. 市场最高量

49、某房地产投资项目现有 A、B 两种方案，开发经营期分别为 3 年、4 年，其目标收益率均为 12%，净现值分别为 120 万元、150 万元，对两方案进行比选，则最优方案的等额年值为（ ）万元。

- A. 39.51
- B. 49.39
- C. 49.96
- D. 62.45

50、下列房地产市场运行的影响因素中，属于经济环境因素的是（ ）。

- A. 宏观金融政策
- B. 家庭收入及其分布
- C. 家庭生命周期
- D. 资本市场发育程度

二、多选题

51、下列关于过热与房地产泡沫的说法，不正确的是（ ）。

- A. 过度开发和房地产泡沫是反映两个不同层面的市场指标。过度开发反映市场上的供求关系，而房地产泡沫则反映市场价格和实际价值之间的关系
- B. 房地产过度开发比房地产泡沫的严重程度更高，危害更大，属于房地产市场不正常的大起大落
- C. 当房地产泡沫产生时，市场还处在上升阶段，而出现过度开发的现象时，市场已经开始下滑了

D. 过热表现为投资者基于土地开发利用的目的而加大投资，通常是为了获得长期收益，而房地产泡沫则表现为市场参与者对短期资本收益的追逐，他们不考虑土地的用途和开发，通常表现为增加现期的购买与囤积，以待价格更高时抛出

52、在房地产泡沫的成因中，()是房地产泡沫产生的基础。

- A. 投机需求的膨胀
- B. 金融机构的过度放贷
- C. 土地的有限性和稀缺性
- D. 开发商之间的博弈

53、利率和通货膨胀，属于房地产市场运行环境中的()因素。

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

54、在()授权开发企业负责实施土地开发时，由开发商负责筹措资金，办理规划、项目核准、土地征收等手续并组织实施。

- A. 银行
- B. 经销商
- C. 业主
- D. 政府

55、公共租赁住房投资、绿色住宅示范项目投资等属于()。

- A. 固定资产投资、流动资产投资和稀有资产投资等
- B. 生产性投资和非生产性投资
- C. 政府投资、非营利机构投资
- D. 企业投资和个人投资

56、资本金净利润率=年税后利润总额或年平均税后利润总额与()之比。

- A. 经营收入
- B. 资本金
- C. 经营成本
- D. 销售收入

57、房地产投资适合作为一种长期投资。关于其原因分析，错误的是()。

- A. 土地不会毁损
- B. 地上建筑物有耐久性
- C. 变现性差
- D. 土地使用权年限较长

58、()是指投资完成后所收回的资金与初始投入的资金相比，购买力降低给投资者带来的风险。

- A. 市场供求风险

- B. 通货膨胀风险
- C. 利率风险
- D. 或然损失风险

59、房地产投资信托基金的投资收益主要来源于其拥有物业的（ ）。

- A. 销售收入
- B. 转让收入
- C. 租金收入
- D. 利息收入

60、关于房屋施工面积的说法，正确的是（ ）。

- A. 房屋施工面积不包括本期竣工的房屋建筑面积
- B. 房屋施工面积不包括正在施工的非商品房建筑面积
- C. 房屋施工面积指报告期内施工的全部房屋建筑面积
- D. 房屋施工面积不包括报告期内开工后又停建、缓建的房屋建筑面积

61、在房地产投资决策中起关键作用的可行性研究是（ ）。

- A. 一般投资机会研究
- B. 特定项目投资机会研究
- C. 初步可行性研究
- D. 详细可行性研究

62、企业资产扣除负债后由所有者享有的剩余权益，为（ ）。

- A. 资产
- B. 负债
- C. 所有者权益
- D. 收入

63、除技术资料外，房地产开发项目的竣工档案资料还包括项目的（ ）。

- A. 财务决算报告
- B. 施工人员变动情况
- C. 竣工图
- D. 物业服务企业招标文件

64、某房地产开发项目的年初未偿还贷款本金为 10000 万元、未偿还贷款利息为 300 万元，年内均匀新增贷款 5000 万元，预计下年初新增贷款 400 万元，如果贷款年利率为 7%，则当年应计利息为（ ）万元。

- A. 896
- B. 910
- C. 1050
- D. 1099

65、设损益表中的销售利润为 SP，营业利润为 BP，利润总额为 TP，净利润为 NP，则以下关系中一定成立的为（ ）。

- A. $SP < TP$
- B. $TP > BP$
- C. $BP < NP$
- D. $TP > NP$

66、下列征收补偿中，不属于国有土地上房屋征收补偿费用的是（ ）。

- A. 房屋价值补偿费
- B. 搬迁补偿费
- C. 停产停业损失补偿费
- D. 土地补偿费

67、下列关于资产负债表不正确的是（ ）。

- A. 资产负债表反映企业一定日期全部资产、负债和所有者权益的情况
- B. 资产负债表反映项目开发经营期内各期的资金盈余或短缺情况
- C. 在对房地产开发项目进行独立的财务评价时，不需要编制资产负债表
- D. 编制该企业的资产负债表，以计算资产负债率、流动比率、速动比率等反映企业财务状况和清偿能力的指标

68、如果了解“外墙装修所用的材料、色彩”，应查找（ ）。

- A. 建筑平面图
- B. 建筑剖面图
- C. 建筑立面图
- D. 总平面图

69、根据物业在同类物业竞争市场上的绩效表现，管理并评估物业服务公司的工作，这是（ ）的工作内容。

- A. 物业管理
- B. 设施管理
- C. 房地产资产管理
- D. 房地产组合投资管理

70、某商业店铺的购买价格为 60 万元，其中 40 万元为借贷资金，余款由购买者用现金支付。如果店铺进入正常经营期后第 1 年的税后现金流为 24000 元，投资者权益增加值为 2200 元，店铺的市场价值增长率为 2%，则考虑物业增值时该店铺的投资回报率为（ ）。

- A. 7.1%
- B. 12.0%
- C. 13.1%
- D. 19.1%

71、消费者受多种因素的影响而具有不同的消费需求和消费行为，所购商品千差万别，从而使消费者市场具有（ ）的特点。

- A. 分散性
- B. 复杂性
- C. 伸缩性

D. 季节性

72、按照某行业内部的生产者或企业数目、产品差别程度和进入障碍大小，可以将市场划分为（ ）。

- A. 完全竞争市场、垄断竞争市场
- B. 一级市场、二级市场
- C. 完全竞争市场、垄断竞争市场、寡头垄断市场和完全垄断市场
- D. 一级市场、二级市场、三级市场

73、下列关于房地产投资分析中成本的表述中，正确的是（ ）。

- A. 与财务报表中的成本完全不一样
- B. 应根据实际发生费用记录来确定
- C. 与财务报表中的成本一样
- D. 是对项目未来将要发生的费用的预测和估算

74、某投资者以 160 万元购买一个商铺用于出租经营，其中的 60 万元为银行提供的年利率 8%、期限 10 年、按年等额还本付息的抵押贷款，其余为自有资金。若该商铺的年租金收入为 30 万元，不包括还本付息的年运营费用为年租金收入的 25%，所得税率为 25%，则该项投资的税前现金回报率为（ ）。

- A. 8.48%
- B. 13.56%
- C. 15.00%
- D. 22.50%

75、（ ）是某个经济行为个体的活动使他人或社会受益，而受益者无须花费代价。

- A. 负外部性
- B. 正外部性
- C. 强外部性
- D. 弱外部性

76、某房地产开发项目的四个开发经营方案 F1、F2、F3、F4 的开发经营期相同，投资大小为 $F1 > F2 > F3 > F4$ 。方案两两比较计算出的差额投资内部收益率分别为 $\Delta IRR1-2=19\%$ 、 $\Delta IRR2-3=12\%$ 、 $\Delta IRR3-4=14\%$ 、 $\Delta IRR1-4=16\%$ ，当最低可接受收益率 $MARR=15\%$ 时，四个方案中最优的方案是（ ）。

- A. F1
- B. F2
- C. F3
- D. F4

77、乌梅丸在加减应用时治疗心下疼热甚者应加

- A. 使君子、苦楝根皮
- B. 川楝子、白芍
- C. 榧子、槟榔
- D. 人参、当归

78、某项目净现值和累计净现值见表，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
 - B. 3. 48
 - C. 3. 83
 - D. 3. 92
- 79、下列选项中，反映一定时期内城市居民家庭所购买的生活消费品价格和服务项目价格变动趋势和程度的相对数是（ ）。
- A. 城市家庭可支配收入
 - B. 城市家庭总支出
 - C. 房地产价格指数
 - D. 城市居民消费价格指数

- 80、（ ）是指完成一定数量的合格产品规定的活劳动消耗的数量标准。
- A. 机械消耗定额
 - B. 劳动消耗定额
 - C. 材料消耗定额
 - D. 施工定额

- 81、房地产租金，是指报告期房地产市场中的租金水平，通常是用不同类型房屋的（ ）租金来表示。
- A. 平均数
 - B. 相对数
 - C. 合理
 - D. 期望

- 82、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

- 83、对于开发—持有出租—出售模式和购买—持有出租—出售模式来说，两者的共同点是（ ）。
- A. 现金流入都包括出租收入和持有期末的转售收入
 - B. 现金流入都包括销售收入和销售税费
 - C. 现金流出都包括购买成本、购买税费和装修费用
 - D. 现金流出都包括购买成本、购买税费、装修费用和运营成本

84、谢某打算承租某写字楼的一个单元，在可出租面积的计算上与业主发生了分歧，后经测量得出以下数据：出租单元内使用面积 40m²，外墙面积 8m²，单元间分隔墙面积 10m²，公摊面积 5m²，那么，可出租面积应为（ ）m²。

- A. 44
- B. 48
- C. 54
- D. 64

85、居住小区内为居民服务配套建设的各种非营利性的公共配套设施的建设费用属于（ ）。

- A. 基础设施建设费
- B. 公共配套设施建设费
- C. 建筑安装工程费
- D. 其他工程费

86、混凝土在持续荷载作用下，随时间增长的变形称为（ ）。

- A. 抗侵蚀性
- B. 抗碳化性
- C. 和易性
- D. 徐变

87、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

88、某商品住宅项目位于城市湿地公园附近，房地产开发企业利用多种媒体大力宣传湿地环境对居住的好处，并以此宣传效果作为楼盘的定价依据，这种定价方法是（ ）。

- A. 目标定价法
- B. 领导定价法
- C. 随行就市定价法
- D. 认知价值定价法

89、下列目标市场选择模式中，能有效分散企业风险的是（ ）。

- A. 市场集中化模式
- B. 选择专业化模式
- C. 产品专业化模式
- D. 市场专业化模式

90、产生房地产价格泡沫的直接诱因是（ ）。

- A. 土地稀缺

- B. 城市化进程快
- C. 投机需求膨胀
- D. 过度放贷

91、房地产投资信托基金的投资收益主要来源于其拥有物业的（ ）。

- A. 销售收入
- B. 转让收入
- C. 租金收入
- D. 利息收入

92、某房地产投资项目总投资 5000 万元，其中资本金投入 2000 万元，其余投入为借贷资金。如果借贷资金的财务费用水平为 10%，资本金投资收益率为 22%，则项目全部投资收益率为（ ）。

- A. 12.00%
- B. 14.00%
- C. 14.80%
- D. 17.20%

93、某市 2016 年商品住宅新开工面积为 600 万平方米，竣工面积为 400 万平方米，2015 年底未完工并继续施工的商品住宅面积为 200 万平方米，该市商品住宅的平均建设周期为（ ）年。

- A. 0.5
- B. 1.0
- C. 1.5
- D. 2.0

94、房地产开发项目用于（ ）时，不计算借款偿还期。

- A. 出租
- B. 自营
- C. 经营
- D. 销售

95、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

96、如果某建筑物的 $\pm 0.000 = 30.800\text{m}$ ，按照规定，其室内地面标高 ± 0.000 相当于绝对标高（ ）m。

- A. 30.8
- B. 30.80
- C. 30.800
- D. 30.8000

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/906220104243010210>