

## 2019 年中级经济师《房地产专业》临考密训卷一

一、单项选择题 1 共 60 题。每题 1 分每题的备选项中，只有 1 个最符合题意)

1. 大都市区人口向乡村地区流动的分散化过程，称为()。
  - A. 郊区化
  - B. 过度城市化
  - C. 逆城市化
  - D. 再城市化
2. 下列不属于通过划拨方式取得的国有建设用地的是()。
  - A. 水电站
  - B. 看守所
  - C. 机场
  - D. 私人医院
3. 关于国有建设用地使用权出让的说法，错误的是()。
  - A. 国有建设用地使用权出让市场是土地一级市场
  - B. 国有建设用地使用权出让的主体可以是国有企事业单位
  - C. 国有建设用地使用权出让有招标、拍卖、挂牌和协议等方式
  - D. 国有建设用地使用权出让是国有建设用地有偿使用的主要方式
4. 在国有建设用地使用权出让方式中，招标的出让底价是由()。
  - A. 市、县国土资源主管部门决定
  - B. 土地评估事务所根据土地估价结果决定
  - C. 市、县人民政府决定
  - D. 招标出让的机构确定
5. 关于建设用地使用权出租的说法，正确的是()。
  - A. 建设用地使用者通过出让方式取得的建设用地使用权不可以出租
  - B. 建设用地使用权出租的主体是土地使用权人
  - C. 建设用地使用权出租时，建设用地使用权人发生改变
  - D. 建设用地使用权出租期间，出租人的建设用地使用权消灭
6. 我国古代称江河以南为阴，江河以北为阳。这说明含有阴阳两字的地名大都与()区位有关。
  - A. 天文
  - B. 自然
  - C. 经济
  - D. 交通
7. 根据韦伯的工业区位论，如果要为矿山加工厂选址，则最佳的位置在()。
  - A. 矿山附近
  - B. 市场附近
  - C. 矿山与市场的中点位置
  - D. 矿山与市场的连线上的任一点
8. 若北京某商务区用地建筑面积总和为 200 万平方米，总建筑面积为 500 万平方米，则其中心商务强度指标(CBII)为()，()中心商务区界定指标。
  - A. 50%，不满足
  - B. 40%，不满足
  - C. 250%，满足
  - D. 200%，满足
9. 消费者对某种房地产未来价格的预期与其对该种房地产现时需求的关系是()。



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

- A. 若预期房地产价格上涨, 则会减少其现时需求  
B. 若预期房地产价格下降, 则会增加其现时需求  
C. 若预期房地产价格上涨, 则会增加其现时需求  
D. 若预期房地产价格不变, 则会减少其现时需求
10. 与工业化成熟期相对应的城市发展阶段是()。  
A. 相对集中阶段  
B. 绝对集中阶段  
C. 相对分散阶段  
D. 绝对分散阶段
11. 根据《物权法》的规定, 建设用地使用权期间届满自动续期的是()。  
A. 商业用地  
B. 工业用地  
C. 住宅用地  
D. 教育用地
12. 下列关于闲置土地的处理方式说法正确的是()。  
A. 因建设用地使用权人行为造成未动工开发满一年的, 按照土地出让价款的25%征缴土地闲置费  
B. 因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的, 无偿收回建设用地使用权  
C. 因建设用地使用权人行为造成未动工开发满一年的, 无偿收回国有建设用地使用权  
D. 因军事管制、文物保护等无法动工开发造成的闲置土地, 可以置换其他价值相当的建设用地
13. 房地产市场环境调研的内容不包括()。  
A. 经济环境调研  
B. 社会文化环境调研  
C. 科技发展环境调研  
D. 房地产市场需求调研
14. 房地产市场调研中的观察法, 根据观察程序的不同分为()。  
A. 结构式观察和非结构式观察  
B. 实验观察和自然观察  
C. 非参与观察和参与观察  
D. 直接观察和间接观察
15. 按照房地产市场调查问卷设计()原则的要求, 调查问卷要用通俗易懂的语言设计问题。  
A. 针对性  
B. 简明性  
C. 逻辑性  
D. 目的性
16. 对收集的各种信息进行分类和甄别筛选, 是房地产市场调研报告编制中()阶段的工作。  
A. 信息整理  
B. 专题研讨  
C. 分工编写  
D. 形成初稿
17. 经营型房地产开发投资项目的计算期是()。  
A. 自项目开始建设之日起至房地产产品全部售完之日止  
B. 自项目开始建设之日起至房地产产品转售或经济寿命结束之日止  
C. 自项目竣工之日起至房地产产品转售或经济寿命结束之日止  
D. 自房地产产品出租经营之日起至租赁期结束之日止
18. 下列房地产项目中, 属于购买型置业投资项目的是()。  
A. 购置土地用于建造商品房出售  
B. 购买房地产用于出租



- C. 购置土地用于建造商品房出租  
D. 租赁房地产用于转租
19. 房地产投资项目财务评价目标是评价项目的盈利能力和()。  
A. 资金平衡能力  
B. 清偿能力  
C. 融资能力  
D. 竞争能力
20. 赵某计划存入银行一笔存款, 假如以复利计算, 年利率是8%, 10年后的本利和为80万元, 则目前应存入银行()万元。  
A. 35.49  
B. 37.06  
C. 38.99  
D. 41.23
21. 成本总额在一定时期和一定产量范围内不随产量变化而变化的成本是()。  
A. 固定成本  
B. 变动成本  
C. 总成本  
D. 平均成本
22. 某企业生产某种产品, 年固定成本为400万元, 单位产品的可变成本为120元, 售价为240元, 则其盈亏平衡点的销售收入为()万元。  
A. 2.5  
B. 4  
C. 400  
D. 800
23. 以下属于非系统性风险的是()。  
A. 通货膨胀风险  
B. 或然损失风险  
C. 时间风险  
D. 变现风险
24. 方案间互不干扰, 在选择方案时可任意组合, 直到资源得到充分利用为止的投资项目方案类型是()。  
A. 独立型方案  
B. 互斥型方案  
C. 混合型方案  
D. 现金流量相关型方案
25. 当各投资方案计算期不同时, 进行投资方案比选宜采用的方法是()。  
A. 差额净现值法  
B. 净现值法  
C. 净将来值法  
D. 年值法
26. 房地产开发项目前期策划的关键任务是()。  
A. 对项目进行客户定位  
B. 对项目进行市场细分  
C. 对项目进行项目定位和产品定位  
D. 对项目进行经济评价
27. 生活在不同地区的人们对住宅产品有不同的需求偏好, 据此可以把市场细分为本地购房者和外地购房者。其市场细分的依据是()。  
A. 地理因素



- B. 人口因素  
C. 行为因素  
D. 心理因素
28. 在住房选择上, ()的需求者通常选择需求旺、增值快、套型面积适中的住房。  
A. 投机盈利取向  
B. 投资收益取向  
C. 转换增值取向  
D. 资产积累取向
29. 将外部机会和威胁与企业内部优势和劣势进行匹配, 形成四种战略, 其中利用自身优势, 规避外部威胁的战略是()。  
A. SO 战略  
B. ST 战略  
C. WO 战略  
D. WT 战略
30. 房地产核心产品的基本载体是(), 它是房地产效用的重要基础。  
A. 潜在产品  
B. 有形产品  
C. 附加产品  
D. 一般产品
31. 房地产开发项目前期策划报告中的附件内容不包括()。  
A. 附表  
B. 附图  
C. 专项报告  
D. 财务说明书
32. 房地产开发项目工程设计管理模式中, 委托专业咨询公司管理模式的特点不包括()。  
A. 咨询公司经验较丰富, 有利于保证设计质量、进度  
B. 对房地产开发企业的团队专业程度和工程设计能力要求较高  
C. 咨询公司经验较丰富, 有利于降低成本  
D. 对房地产开发企业的专业技术力量和设计管理水平要求较低
33. 与邀请招标相比, 公开招标的优点是()。  
A. 节约招标费用  
B. 在较广泛的范围内选择承包商  
C. 节省招标时间  
D. 减少风险
34. 在资格预审合格的投标申请人过多时, 可以由招标人从中选择不少于()家资格预审合格的投标申请人。  
A. 3  
B. 5  
C. 7  
D. 9
35. 评标委员会中招标人、招标代理机构以外的技术、经济等方面专家不得少于成员总数的()。  
A. 1 / 3  
B. 1 / 4  
C. 1 / 5  
D. 2 / 3
36. 单价合同是整个合同期间执行同一合同单价, 其工程量按照实际完成的数量进行计算而形成工程造价的合同, ()计价模式是确定单价合同的基础。  
A. 竣工结算清单





- B. 竣工决算清单  
C. 工程量清单  
D. 合同总价清单
37. 与诉讼相比, 房地产开发项目合同争议的调解方式不具有 () 的特点。  
A. 国家强制保证  
B. 能较经济地解决纠纷  
C. 能较及时地解决纠纷  
D. 利于消除合同当事人的对立情绪
38. 房地产开发项目质量控制的特点不包括 ()。  
A. 及时性与主动性  
B. 标准的适应性  
C. 制度性与规范性  
D. 连续性和相关性
39. 某套商品住宅的建筑面积为  $120\text{m}^2$ , 套内建筑面积为  $90\text{m}^2$ , 套内建筑面积的价格为  $6000\text{元}/\text{m}^2$ , 则其建筑面积的价格为 ()  $\text{元}/\text{m}^2$ 。  
A. 2500  
B. 3200  
C. 4500  
D. 5000
40. 某房地产开发项目的价格为 5000 万元, 收益年限为 30 年, 报酬率为 10%, 则该项目每年可以获得的净收益为 () 万元。  
A. 166. 7  
B. 500. 0  
C. 530. 4  
D. 466. 7
41. 房地产在被充分利用、没有空置情况下所能获得的归因于房地产的总收入是 ()。  
A. 净收益  
B. 有效毛收入  
C. 潜在毛收入  
D. 运营费用
42. 建筑物因房地产市场不景气而造成的价值损失, 属于 ()。  
A. 功能折旧  
B. 经济折旧  
C. 物质折旧  
D. 快速折旧
43. 某建筑物实际年龄与有效年龄的关系是 ()。  
A. 实际年龄=有效年龄  
B. 实际年龄>有效年龄  
C. 实际年龄<有效年龄  
D. 三种情况均有可能
44. 房地产假设开发法中的开发经营期的起点是 () 的时间。  
A. 土地开始开发  
B. 房屋开始施工  
C. 开始租售开发完成后的房地产  
D. 取得估价对象
45. 房地产开发经营企业采取直接渠道进行商品房销售的优点不包括 ()。  
A. 可以避免房地产经纪机构介入可能造成的短期行为



- B. 有利于发挥销售专业特长
- C. 便于房地产开发企业直接了解客户的需求、购买特点
- D. 可有效地控制销售节奏和销售价格
46. 相对于自行销售方式, 房地产开发企业选择商品房委托代理销售方式的不利之处是销售渠道的()。
- A. 经济性差
- B. 适应性差
- C. 可控性差
- D. 程序性差
47. 甲房地产公司委托乙代理机构代理租售商品房, 丙将购买该房地产, 则签订合同时合同的双方应是()。
- A. 甲和乙
- B. 甲和丙
- C. 乙和丙
- D. 甲、乙、丙三方
48. 房地产开发企业委托甲房地产经纪机构代理销售其开发的商品房, 并允许甲房地产经纪机构吸收其他房地产经纪机构参与其代理的商品房销售。这种情况下代理佣金的结算方式是()。
- A. 房地产开发企业直接与各房地产经纪机构结算
- B. 房地产开发企业只与甲房地产经纪机构结算
- C. 由参与代理的房地产经纪机构出具委托书, 甲房地产经纪机构代表其与房地产开发企业结算
- D. 代理成交额较大的房地产经纪机构直接与房地产开发企业结算, 其余与甲房地产经纪机构结算
49. 某商品住宅开发项目的楼面地价为  $1800 \text{ 元} / \text{m}^2$ , 单位建筑面积开发成本为  $3000 \text{ 元} / \text{m}^2$ , 开发费用为  $380 \text{ 元} / \text{m}^2$ , 不考虑销售税费, 项目预期成本利润率为  $30\%$ , 采用成本加成定价法计算的该住宅单价为()  $\text{元} / \text{m}^2$ 。
- A. 6061
- B. 6122
- C. 6734
- D. 6948
50. 以竞争者的价格为基础, 根据竞争双方的力量等情况, 制定较竞争对手价格低、高或相同的价格, 以达到增加利润等目标, 这种定价方法是()。
- A. 客户感受定价法
- B. 成本加成定价法
- C. 竞争导向定价法
- D. 目标利润定价法
51. 业主大会筹备组应自组成之日起()日内完成筹备工作, 组织召开首次业主大会会议。
- A. 30
- B. 60
- C. 90
- D. 180
52. 某住宅小区业主委员会共有 11 名委员, 出席该小区某次业主委员会会议的委员有 9 人。如果该次会议所做出的决定有效, 至少须经()名委员同意才能通过。
- A. 5
- B. 6
- C. 7
- D. 8
53. 物业管理招标方式的选择上, 既可以采用招投标方式, 又可以采用其他方式进行的项目是()。
- A. 新开发的商业广场
- B. 新开发的非住宅项目
- C. 政府物业项目
- D. 新开发的住宅



54. 公开招标的物业管理项目, 自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止, 最短不少于()。
- A. 10 日  
B. 15 日  
C. 20 日  
D. 30 日
55. 物业服务合同是()与物业服务企业所签订的, 委托物业服务企业提供物业管理服务的合同。
- A. 物业公司  
B. 业主或业主委员会  
C. 单个居民  
D. 物业管理企业
56. 在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业, 其余全部用于物业服务合同约定的支出, 结余或者不足均由业主享有或者承担的物业计费方式叫做()。
- A. 分成制  
B. 酬金制  
C. 包干制  
D. 佣金制
57. 根据市场利率指标, 按照借贷双方约定的条件, 调整贷款利率和还款方式的贷款被称为()。
- A. 有浮动地盯住利率贷款  
B. 盯住利率贷款  
C. 固定利率贷款  
D. 浮动利率贷款
58. 进行房屋保险时, 先要确定保险金额, 原则上要求()。
- A. 保险金额为房屋实际价值的 1.5 倍  
B. 保险金额与房屋实际价值相等  
C. 房屋实际价值为保险价值的 70%  
D. 保险金额等于保险费
59. 下列选项中, 可以用于房地产贷款抵押的是()。
- A. 建设用地使用权  
B. 列入拆迁范围的房地产  
C. 空置 3 年以上的商品房  
D. 土地所有权
60. 某套住房的单价为 15000 元, 建筑面积为 100 平方米, 购房人的最低首付款比例为 40%, 购房人最多可支付的首付款为 70 万元。则该购房人的最少贷款金额为()万元。
- A. 90  
B. 70  
C. 80  
D. 0

二、多项选择题(共 20 题, 每题 2 分每题的备选项中, 有 2 个或 2 个以上符合题意, 至少有 1 个错项。错选, 本题不得分; 少选, 所选的每个选项得 0.5 分)

61. 国家鼓励返乡下乡人员依法以()等形式使用农村集体土地发展农业产业, 依法使用农村集体建设用地开展创新创业。
- A. 入股  
B. 划拨  
C. 合作  
D. 租赁  
E. 出让
62. 文案调研法调研信息有效性评估的内容包括()。



- A. 数据主题与调研问题范畴的一致性  
B. 数据反映的时间与调研时间范围的适用性  
C. 数据反映的对象与调研对象的相关性  
D. 数据测量单位的可比性  
E. 数据获取的经济性
63. 下列房地产需求调查问卷的问题中, 属于背景性问题的有()。  
A. 受访者的年龄  
B. 受访者是否打算买房  
C. 受访者买房的主要原因  
D. 受访者的收入水平  
E. 受访者的房型偏好
64. 根据杜能农业区位理论的基本经济分析, 某个农业经营者要在单位面积土地上获得最大利润的决定因素有()。  
A. 市场供给量  
B. 市场需求量  
C. 销售价格  
D. 生产成本  
E. 运输成本
65. 房地产经济中, 地租与地价的关系为()。  
A. 地价是地租的资本化  
B. 地租是地价的资本化  
C. 地价是预买一定年数的地租  
D. 地租是预买一定年数的地价  
E. 地租等于地价除以折现率或利息率
66. 根据不同的分类标准, 可以将城市划分为不同的类型, 以下选项中, 属于按城市行政等级划分的有()。  
A. 单中心城市  
B. 直辖市  
C. 多中心城市  
D. 地级市  
E. 县级市
67. 下列建设用地中, 属于按建设用地使用期限分类的有()。  
A. 永久性建设用地  
B. 临时性建设用地  
C. 工业建设用地  
D. 民用建设用地  
E. 军事建设用地
68. 建设用地使用权可因()等原因而终止。  
A. 抵押  
B. 企业合并  
C. 土地灭失  
D. 土地使用者抛弃  
E. 出租他人
69. 下列属于财务内部收益率指标优点的有()。  
A. 考虑资金时间价值及项目在整个计算期内的经济状况  
B. 计算时无须事先确定基准收益率  
C. 财务内部收益率是唯一的  
D. 指标的经济意义明确直观  
E. 在任何情况下都存在





70. 利润与利润分配表所反映的数据有()。

- A. 借款还本付息计划
- B. 资本金净利润率
- C. 资产负债率
- D. 总投资收益率
- E. 所有者权益

71. 房地产投资风险应对方法中, 风险控制措施有()。

- A. 承担风险和自保风险
- B. 防止风险因素的产生
- C. 减少已存在的风险因素并对其进行监控
- D. 对风险因素进行时间和空间上的隔离
- E. 加强投资方的保护能力

72. 关于自住价值取向, 下列说法中正确的有()。

- A. 需求者追求住房使用价值中自然属性
- B. 需求者购房的主要目的是满足自己居住或家人居住
- C. 所形成的住房需求是“柔性需求”
- D. 需求者购房是为获取最大的交换价值
- E. 投资者的投资收益以租金为主

73. 在进行房地产产品定位时, 可将房地产产品看成是由()等层次所组成的复合体。

- A. 核心产品
- B. 有形产品
- C. 附加产品
- D. 一般产品
- E. 潜在产品

74. 下列房地产开发项目有关合同中, 属于房地产开发企业涉及的合同的有()。

- A. 设计合同
- B. 采购合同
- C. 监理合同
- D. 分包合同
- E. 劳务合同

75. 从本质上看, 房地产开发项目的实施控制是对()进行有效控制。

- A. 项目规划
- B. 项目管理
- C. 项目成本
- D. 项目质量
- E. 项目进度

76. 从收益法的观点看, 房地产价值的大小主要取决于()。

- A. 房地产规模的大小
- B. 房地产未来能获得的净收益的大小
- C. 房地产可以获得净收益的期限的长短
- D. 房地产获得净收益的可靠程度
- E. 房地产使用年限的长短

77. 下列关于房地产开发经营观念的说法, 正确的有()。

- A. 产品观念的企业行为是提高质量, 获取利润
- B. 市场营销观念适应的市场是卖方市场
- C. 推销观念适应的市场是卖方市场向买方市场过渡



D. 社会营销观念的特点是以满足目标市场需求、兼顾社会利益取胜

E. 生产观念适应的市场是卖方市场

78. 业主委员会的主要职责有()。

A. 召集业主大会会议

B. 代表业主选聘物业管理企业, 并为之签订物业服务合同

C. 监督和协助物业管理企业履行物业服务合同

D. 监督管理规约的实施

E. 组织和监督专项维修资金的筹集和使用

79. 房地产金融的特点不包括()。

A. 长期性

B. 安全性

C. 流动性

D. 多样性

E. 市场性

80. 制定房地产保险费率应遵循的原则主要有()。

A. 公平合理的原则

B. 利润最大化原则

C. 保证偿付能力的原则

D. 促进防灾防损的原则

E. 费率适当浮动的原则

三、案例分析题(共 20 题, 每题 2 分由单选和多选组成错选, 本题不得分; 少选, 所选的每个选项得 0.5 分)

(一)

某家庭购买了一套价值为 40 万元的普通住宅, 首付款为房价的 30%, 其余房款用银行提供的贷款期为 20 年、年贷款利率为 6%、按月等额还本付息的个人住房抵押贷款支付。该家庭为首次购买商品住房。

81. 在贷款期内, 该家庭的月还款额为()元。

A. 1667

B. 2006

C. 2034

D. 3067

82. 如月还款额占该家庭月收入的 30%, 则该家庭的月收入应为()元。

A. 5557

B. 6687

C. 6780

D. 10224

83. 对该家庭的购买行为产生直接影响的风险因素为()。

A. 贷款利率上调

B. 房价下跌

C. 房地产周期波动

D. 资本价值变化

84. 中国银行业监督管理委员会要求应将借款人住房贷款的月房产支出与收入比控制在()以下。

A. 30%

B. 40%

C. 50%

D. 55%

(二)

某套住宅的建筑面积为 100m<sup>2</sup>, 套内建筑面积为 80m<sup>2</sup>, 买卖双方议定的单价为 6000 元/m<sup>2</sup>, 但该单价的内含交易税费负担和付款方式尚未议定。已知当地该类住宅交易中, 卖方和买方应缴纳的税费分别为成交价格的 7% 和 4%, 年



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

折现率为6%。

85. 下列交易条件中, 对卖方有利的为()。

- A. 按套内建筑面积计价
- B. 交易税费均由买方负担
- C. 交易税费由买卖双方各自负担
- D. 房价款分期支付

86. 下列交易条件中, 对买方有利的为()。

- A. 按套内建筑面积计价
- B. 交易税费均由卖方负担
- C. 房价款在成交时一次性付清
- D. 房价款分期支付

87. 若按套内建筑面积计价, 交易税费均由买方负担, 房价款在成交时一次性付清, 则卖方出售该套住宅的实得金额为()万元。

- A. 44. 64
- B. 48. 00
- C. 56. 28
- D. 60. 00

88. 若按建筑面积计价, 交易税费均由卖方负担, 房价款在成交时支付一半, 余款于第一年末付清则卖方出售该套住宅时的金额的现值为()万元。

- A. 51. 70
- B. 51. 89
- C. 53. 44
- D. 60. 00

(三)

甲建设单位开发建设的某住宅小区总建筑面积为60万平方米, 其中专有面积为50万平方米, 2016年10月1日业主入住, 2018年2月1日召开首次业主大会会议, 选举产生了业主委员会。经业主大会授权, 业主委员会采用公开招标方式选聘物业服务企业, 并于2018年3月1日发出招标文件, 其内容包括小区物业项目简介、物业服务内容及要求、招标活动方案、评选方法和评标标准、物业管理实施方案、物业服务合同签订说明等, 之后选聘了乙物业服务企业, 并与其签订了物业服务合同, 在该合同中说明了物业服务质量并约定物业服务计费方式采用包干制。

89. 该小区召开首次业主大会会议的前提条件是, 截至2018年2月1日该小区已交付的专有部分面积应超过()万平方米。

- A. 15
- B. 20
- C. 25
- D. 30

90. 该小区业主委员会发出的招标文件中, 不属于应有内容的为()。

- A. 招标活动方案
- B. 评选方法和评标标准
- C. 物业管理实施方案
- D. 物业服务内容及要求

91. 关于物业服务合同, 以下说法错误的为()。

- A. 物业服务合同的签订时间一般应在业主大会成立后
- B. 物业服务合同的乙方是建设单位
- C. 物业服务合同既是单务合同又是有偿合同
- D. 物业服务合同的核心与标的物是物业管理服务

92. 该小区采用的物业服务包干制计费方式, 由该小区业主支付固定物业服务费用, 盈余或者亏损均由()享有或者承担。



- A. 乙物业服务企业
  - B. 甲建设单位
  - C. 该小区全体业主
  - D. 该小区全体业主和物业使用人
- (四)

张某完全靠 500 万元的自有资金进行房地产置业投资。经市场调研,有甲、乙、丙三个投资方案可供选择。各方案的初始投资、年净经营收入和净转售收入见下表,计算期均为 10 年。张某的目标收益率为 10%。

单位:万元

投资 方案	初始投资	年净经营收入	净转售收入
	第 0 年末	第 1 年末至 第 9 年末	第 10 年末
甲	300	40	350
乙	400	60	460
丙	500	75	520

93. 进行方案比选时,甲、乙、丙三个投资方案之间的关系为()。
- A. 现金流相关型方案
  - B. 互斥型方案
  - C. 混合型方案
  - D. 互补型方案
94. 用净现值率法进行方案比较,甲、乙、丙三个投资方案从优到劣的排列顺序为()。
- A. 甲、乙、丙
  - B. 甲、丙、乙
  - C. 丙、乙、甲
  - D. 乙、丙、甲
95. 在计算期内,甲、乙、丙三个投资方案经营期间的投资收益率高低关系正确的为()。
- A. 甲大于乙,乙大于丙
  - B. 乙大于甲,甲大于丙
  - C. 乙等于丙,丙大于甲
  - D. 甲等于乙,乙大于丙
96. 在计算期内,甲、乙、丙三个投资方案的现金流出应包括()。
- A. 初始投资
  - B. 经营成本
  - C. 还本付息
  - D. 经营税金
- (五)

甲房地产开发企业将其开发的某住宅小区项目委托乙房地产经纪机构代理销售,并签订了委托销售合同,合同约定另外三家房地产经纪机构也可以销售该项目,但不直接与甲房地产开发企业签订委托销售合同。乙房地产经纪机构给甲房地产开发企业提交的营销方案中,关于销售价格的部分内容为:按估算的开发成本和 25% 加成率测算的价格为 5600 元/m<sup>2</sup>,开盘时确定的均价为 5800 元/m<sup>2</sup>,开盘以后原则上每个季度调升一次价格,每次调升的幅度不超过 3%;当地同类房地产的市场均价为 8000 元/m<sup>2</sup>。对于楼层、整单元、整栋购买的消费者,价格优惠 5%;对于一次性付款的消费者,价格优惠 3%;对抵押贷款的消费者,价格优惠 1%。

97. 乙房地产经纪机构向甲房地产开发企业提交的营销方案中运用的价格策略为()。
- A. 数量折扣策略
  - B. 现金折扣策略
  - C. 低开高走策略
  - D. 高价策略





98. 从甲房地产开发企业的角度分析, 该项目代理销售的类型为()。
- A. 独家代理  
B. 独家销售权代理  
C. 公开销售代理  
D. 联合销售代理
99. 若按照加权平均法确定该项目开盘时的销售均价, 成本加成定价法和竞争导向定价法的比重分别为 0.4 和 0.6, 则项目开盘的销售均价应为()元/m<sup>2</sup>。
- A. 6560  
B. 6829  
C. 7040  
D. 7120
100. 乙房地产经纪机构向甲房地产开发企业提交营销方案之前应完成的工作为()。
- A. 与甲房地产开发企业签订委托销售合同  
B. 向甲房地产开发企业索取相关资料  
C. 进行销售准备  
D. 与甲房地产开发企业进行项目结算

## 参考答案及解析

### 一、单项选择题

1. C【解析】本题考查逆城市化的概念。逆城市化是大都市区的人口向乡村地区流动的分散化过程。
2. D【解析】本题考查国有建设用地使用权划拨。D选项是以营利为目的的医疗机构, 不属于公益事业用地, 不能通过划拨的方式取得国有建设用地使用权。
3. B【解析】本题考查国有建设用地使用权出让的特征。国有建设用地使用权出让是一种国家垄断行为, 只有国家才能出让。
4. A【解析】本题考查出让底价的确定。市、县国土资源主管部门应根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者底价, 标底或者底价不低于国家规定的最低标准价。
5. B【解析】本题考查国有建设用地使用权的出租。建设用地使用者通过出让方式或转让方式取得的建设用地使用权可以出租。土地出租并不发生土地使用权人的改变, 出租人的土地使用权并没有消灭。
6. B【解析】本题考查区位的种类。自然地理区位是指某一事物与山、江、河、湖、海等自然环境要素的相互关系的区位。
7. A【解析】本题考查工业区位理论。工业企业的选址应根据原料指数进行判断。原料指数=限地性原料总重量/制成品总重量, 原料指数越大, 生产厂越应选在离原料产地近的地方。矿石是典型的失重性原料, 矿山加工业的原料指数很大, 所以应该选择在离矿山近的地方。
8. B【解析】本题考查中心商务区土地利用模式。中心商务强度指标(CBII)=中心商务用地建筑面积总和/总建筑面积×100%=200/500×100%=40%, CBII>50%的区域可以界定为中心商务区, 40%不满足界定标准。
9. C【解析】本题考查决定房地产需求量的因素。当消费者预期房地产价格在未来会上涨时, 就会增加现时需求。
10. A【解析】本题考查城市发展的四个阶段。绝对集中阶段对应工业化初期, 相对集中阶段对应工业化成熟期, 相对分散阶段对应后工业化初期, 绝对分散阶段对应后工业化成熟期。
11. C【解析】本题考查国有建设用地使用权出让。《物权法》第一百四十九条规定: “住宅建设用地使用权期间届满的, 自动续期。”
12. D【解析】本题考查闲置土地的处置方式。未动工开发满一年的, 由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后, 按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费, A选项错误。B选项的情况可以延长动工开发期限。C选项错误, 应该是未动工开发满两年的, 无偿收回建设用地使用权。
13. D【解析】本题考查房地产市场环境调研。房地产市场环境调研的内容主要有: 政治法律环境调研、经济环境调研、社会文化环境调研、科技发展环境调研、资源环境调研。
14. A【解析】本题考查观察法。房地产市场调研中的观察法, 根据观察程序的不同分为结构式观察和非结构式观



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

察。

15. B【解析】本题考查房地产市场调研问卷设计的原则。简明性原则要求问卷的设计要简洁明了,使受访者一看就明白。

16. A【解析】本题考查房地产市场调研报告编制的一般步骤。对收集的各种信息进行分类和甄别筛选,是房地产市场调研报告编制中信息整理阶段的工作。

17. B【解析】本题考查现金流量表的编制。对于经营型房地产开发投资项目,其计算期是从项目建设开始到项目转售或经济寿命结束所经历的时间。

18. B【解析】本题考查房地产投资的形式。购买型置业投资是投资者获取房地产所有权,投资结果是增加了投资者持有的资产,投资者可以自用、经营该房地产,并可以达到保值、增值和资本运作等目的。AC属于开发投资,D属于租赁型置业投资,B属于购买型置业投资。

19. B【解析】本题考查房地产投资项目经济评价指标体系。房地产投资项目财务评价目标是评价项目的盈利能力和清偿能力。

20. B【解析】本题考查整付现值公式。已知 $F=80$ 万元, $i=8\%$ , $n=10$ ,则 $P=F/(1+i)^n=80/(1+8\%)^{10}=37.06$ (万元)。

21. A【解析】本题考查固定成本的概念。固定成本是指成本总额在一定时期和一定产量范围内不随产量变化而变化的成本,但单位成本中的固定成本与产量的增减变化成反比例变动。

22. D【解析】本题考查盈亏平衡点的计算。注意固定成本与单位可变成本的单位。设销售数量为 $Q$ , $PQ=F+VQ$ ,即 $240Q=4000000+120Q$ ,得到 $Q=33333.3$ (件)。因此 $PQ=240 \times 33333.3 \approx 800$ 万(元)。

23. C【解析】本题考查非系统性风险的内容。非系统性风险包括:收益现金流风险、资本价值风险、比较风险、时间风险、持有期风险。选项ABD属于系统风险。

24. A【解析】本题考查房地产投资项目方案的类型。独立型方案指的是方案间互不干扰,在选择方案时可任意组合,直到资源得到充分利用为止的一组方案。

25. D【解析】本题考查计算期不同的互斥型方案比选。计算期不同的互斥型方案比选方法有:年值法(包括净年值法、费用年值法)和现值法(包括最小公倍数法、年值折现法)。ABC属于计算期相同的互斥型方案比选方法。

26. C【解析】本题考查房地产开发项目前期策划的主要任务。对项目进行项目定位和产品定位,这是前期策划的关键任务。

27. A【解析】本题考查房地产市场细分。从消费者的地理分布来看,生活在不同地区的人们,由于存在气候差异、文化差异、习俗差异等因素,使得他们对住宅产品有不同的需求偏好。据此可以进行市场细分,一般可细分为本地购房者和外地购房者。

28. A【解析】本题考查目标客户的置业需求特征分析。在住房选择上,投机盈利取向的需求者通常会选择那些需求旺、增值快、套型面积适中的住房。

29. B【解析】本题考查构建SWOT分析。利用自身优势,规避外部威胁的战略属于ST(优势-威胁)战略。

30. B【解析】本题考查房地产开发项目的产品定位。房地产有形产品是房地产核心产品的基本载体,是房地产的外在表现形式,是房地产效用的重要基础。

31. D【解析】本题考查房地产开发项目前期策划报告。房地产开发项目前期策划报告中附件的内容一般包括附表、附图和专项报告。

32. B【解析】本题考查房地产开发项目工程设计管理模式。房地产开发项目工程设计管理模式中,委托专业咨询公司管理模式的特点有:(1)专业咨询公司长期从事工程设计咨询服务工作,经验较丰富,有利于保证设计质量、进度和降低成本;(2)对房地产开发企业的专业技术力量和设计管理水平要求较低。

33. B【解析】本题考查房地产开发项目工程招标的方式。公开招标的优点是招标人可以在较广泛的范围内选择施工单位,有利于取得最佳的工程方案,各投标人可以充分发挥自己在技术、资金、管理等方面的优势参与竞争,体现了公平竞争的原则。选项ACD是邀请招标的优点。

34. C【解析】本题考查房地产开发项目工程招标的程序。在资格预审合格的投标申请人过多时,可以由招标人从中选择不少于7家资格预审合格的投标申请人。

35. D【解析】本题考查房地产开发项目工程招标的程序。评标委员会中招标人、招标代理机构以外的技术、经济等方面专家不得少于成员总数的 $2/3$ 。

36. C【解析】本题考查房地产开发项目的合同选择。单价合同是整个合同期间执行同一合同单价,其工程量按照





实际完成的数量进行计算而形成工程造价的合同, 工程量清单计价模式是确定单价合同的基础。

37. A 【解析】本题考查房地产开发项目合同争议的解决。与诉讼、仲裁相比, 调解具有与协商相似的优点, 能较经济、及时地解决纠纷, 有利于消除合同当事人的对立情绪, 维护双方的长期合作关系。

38. C 【解析】本题考查房地产开发项目质量控制的特点。房地产开发项目质量控制的特点有: 全面性、及时性与主动性、标准的适应性、连续性和相关性。

39. C 【解析】本题考查对可比实例成交价格进行处理。建筑面积下的单价=套内建筑面积下的单价×套内建筑面积÷建筑面积=6000×90+120=4500(元/m<sup>2</sup>)。

40. C 【解析】本题考查收益法的计算。本题中收益年限为有限年, 计算公式为  $V =$

$$\frac{A}{Y} \left[ 1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right], \text{ 则有 } 5000 = \frac{A}{10\%} \times$$

$$\left[ 1 - \frac{1}{(1+10\%)^{30}} \right], \text{ 所以 } A = 530.4(\text{万元}).$$

41. C 【解析】本题考查潜在毛收入的概念。潜在毛收入是房地产在被充分利用、没有空置情况下所能获得的归因于房地产的总收入。

42. B 【解析】本题考查建筑物折旧的原因。经济折旧也称为外部折旧, 是指建筑物以外的各种不利因素所造成的建筑物价值的减损, 不利因素包括经济因素、区位因素、政府政策等其他因素。房地产市场不景气也是一种经济折旧。

43. D 【解析】本题考查建筑物实际年龄与有效年龄的关系。建筑物实际年龄与有效年龄大小关系主要取决于建筑物的维修养护情况。如果建筑物的维修养护情况为正常, 则实际年龄=有效年龄; 如果建筑物维修养护情况比正常情况好或者经过更新改造的, 则实际年龄>有效年龄; 如果建筑物维修养护情况比正常情况差的, 则实际年龄<有效年龄。

44. D 【解析】本题考查假设开发法的开发经营期。在假设开发法中, 开发经营期的起点是取得估价对象的日期, 即价值时点。终点是预计未来开发完成后的房地产经营结束的日期。

45. B 【解析】本题考查房地产销售直接渠道的优点。直接销售渠道的优点包括:

(1) 房地产开发企业控制了房地产开发经营全过程, 可避免某些房地产经纪机构介入可能造成的短期行为。(2) 产销直接见面便于房地产开发企业直接了解客户的需求、购买特点及变化趋势, 从而可较快地调整营销策略。(3) 可有效地控制销售节奏和销售价格。8 属于间接渠道的优点。

46. C 【解析】本题考查房地产销售渠道选择的原则。间接渠道在商品房销售时利用了房地产经纪机构现成的销售渠道和经验, 能将产品很快推向市场, 但在销售过程中由于开发企业和经纪机构的经济利益不同, 难以避免双方之间的矛盾, 销售渠道的控制难度相对较大。

47. B 【解析】本题考查商品房销售代理的特征。代理的法律后果直接归属被代理人。例如, 房地产经纪机构与潜在客户订立的合同关系直接体现为委托的房地产开发企业与客户的合同关系。

48. B 【解析】本题考查商品房销售代理的基本形式。题干所述为独家代理, 此情况下开发企业将销售权单独委托给一家房地产经纪机构代理, 代理商按照销售额提取一定比例的代理费。

49. C 【解析】本题考查成本加成定价法的计算。单位产品价格=单位产品成本×(1+加成率)=(1800+3000+380)×(1+30%)=6734(元/m<sup>2</sup>)。

50. C 【解析】本题考查房地产定价的基本方法。竞争导向定价法是以竞争者的价格为基础, 根据竞争双方的力量等情况, 制定较竞争对手价格低、高或相同的价格, 以达到增加利润、扩大销量或提高市场占有率等目标的定价方法。

51. C 【解析】本题考查业主大会的筹备和成立。业主大会筹备组应自组成之日起 90 日内完成筹备工作, 组织召开首次业主大会会议。

52. B 【解析】本题考查业主委员会会议。业主委员会会议应有过半数的委员出席, 做出的决定必须经全体委员半数以上同意, 11÷2≈6(名), 所以至少经 6 名委员同意才能通过。

53. B 【解析】本题考查物业招投标的内容。必须通过招投标方式选聘物业服务企业的项目, 仅为新开发的住宅及同一物业管理区域内非住宅; 新开发的非住宅项目可采取招投标方式, 也可采取其他方式。

54. C 【解析】本题考查发放招标文件。公开招标的物业管理项目, 自招标文件发出之日起至投标人提交投标文件



截止之日止,最短不得少于20日。

55. B【解析】本题考查物业服务合同。物业服务合同是指物业服务企业与业主或业主委员会签订的,约定物业服务企业提供对房屋及其配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理及维护物业管理区域内环境卫生和相关秩序的服务,并由业主支付服务费用的书面协议。

56. B【解析】本题考查物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业,其余全部用于物业服务合同约定的支出,余或者不足均由业主享有或者承担的物业计费方式。

57. D【解析】本题考查房地产贷款的种类。根据市场利率指标,按照借贷双方约定的条件,调整贷款利率和还款方式的贷款被称为浮动利率贷款。

58. B【解析】本题考查房地产保险金额的确定原则。进行房屋保险时,先要确定保险金额,原则上要求保险金额与房屋实际价值相等。

59. A【解析】本题考查房地产抵押贷款的范围。可以抵押的房地产有:(1)建筑物和其他土地附着物;(2)建设用地使用权;(3)以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权;(4)正在建造的建筑物;(5)法律、行政法规未禁止抵押的其他房地产。

60. C【解析】本题考查个人住房贷款的有关计算。最少贷款金额=住房总价-最多首付款的=1.5×100-70=80(万元)。

## 二、多项选择题

61. ACD【解析】本题考查集体建设用地使用范围。国家鼓励返乡下乡人员依法以入股、合作、租赁等形式使用农村集体土地发展农业产业,依法使用农村集体建设用地开展创新创业。

62. ABCD【解析】本题考查文案调研信息的有效性评估。对文案调研信息的有效性评估,主要从五个方面入手:(1)数据主题是否与调研问题的范畴具有一致性;(2)数据反映的时间是否与调研时间的范围具有适用性;(3)数据反映的对象是否与调研对象具有相关性;(4)数据所使用的术语和变量分类是否与当前的调研项目具有同一性;(5)数据的测量单位是否具有可比性。

63. AD【解析】本题考查问卷调查的设计。房地产调研问卷的受访者项目是有关被调查者的一些背景资料,如被调查者的性别、年龄、职业、文化程度、收入等。

64. CDE【解析】本题考查杜能农业区位理论。杜能农业区位理论认为某个农业经营者是否能在单位面积土地上获得最大利润,将由农产品的销售价格、生产成本和运输成本三个因素决定。

65. AC【解析】本题考查地租与地价的关系。根据马克思主义地租理论,地价是地租的资本化,或者说是资本化的地租,是预买一定年数的地租,两者的关系为:地价=地租/平均利息率。

66. BDE【解析】本题考查城市的分类。按城市行政等级,可以将城市分为直辖市、地级市、县级市、建制镇。

67. AB【解析】本题考查建设用地的分类。按建设用地使用期限,可将建设用地分为永久性建设用地和临时性建设用地。

68. CD【解析】本题考查国有建设用地使用权终止的情形。建设用地使用权终止主要有两种情况,一种是客观的,因土地灭失而终止;一种是主观的,因土地使用者抛弃而终止。

69. AB【解析】本题考查动态盈利性指标及其计算。财务内部收益率指标的优点:财务内部收益率考虑资金的时间价值及项目在整个计算期内的经济状况。且计算时无须事先确定基准收益率。缺点:对非常规现金流量的项目来说,其财务内部收益率往往不是唯一,在某些情况下甚至不存在。

70. BD【解析】本题考查利润与利润分配表。利润与利润分配表是反映项目计算期内各年的利润总额、所得税及税后利润分配情况的报表,主要用于计算资本金利润率、资本金净利润率、总投资收益率等静态盈利性指标。

71. BCDE【解析】本题考查房地产投资风险应对。房地产投资风险应对方法中,风险控制一般有以下一些主要措施:(1)防止风险因素的产生;(2)减少已存在的风险因素并对其进行监控;(3)对风险因素进行时间和空间上的隔离;(4)加强投资方的保护能力;(5)稳定、修复和更新受损失对象;(6)风险预防的评价;(7)对下一步的预防目标进行审核和规划。

72. AB【解析】本题考查目标客户的置业需求特征分析。选项C错误,自住价值取向所形成的住房需求是“刚性需求”。选项D错误,购房的主要目的是满足自己居住或家人居住。选项E错误,投资收益取向的购房者的收益以租金为主。

73. ABC【解析】本题考查房地产开发项目的产品定位。在进行房地产产品定位时,运用菲利普·科特勒的产品三层次结构理论,可将房地产产品看成是由核心产品、有形产品和附加产品三个层次所组成的复合体。





74. ABC【解析】本题考查房地产开发项目合同体系。为实现工程总目标,房地产开发企业将工程项目的开发建设具体工作和相关管理等工作委托出去,并与有关各方签订合同,明确权利和义务,其主要合同包括工程咨询合同、工程勘察设计合同、工程监理合同、工程施工合同、工程货物(材料、设备)采购合同、融资合同等。分包合同和劳务合同都是施工单位涉及的合同,所以本题不选DE。

75. CDE【解析】本题考查房地产开发项目的实施控制。从本质上看,房地产开发项目的实施控制是对项目成本、质量、进度进行有效控制,以使项目的整体效益达到最优。

76. BCD【解析】本题考查收益法中房地产价值的影响因素。从收益法的观点看,房地产的价值高低主要取决于以下因素:(1)未来净收益的大小;(2)获取净收益期限的长短;(3)获取净收益的可靠程度。

77. ACDE【解析】本题考查房地产开发经营观念。市场营销观念适应的市场是买方市场,B选项的说法错误。

78. ACDE【解析】本题考查业主委员会的职责。业主委员会的职责包括:(1)执行业主大会的决定和决议;(2)召集业主大会会议,报告物业管理实施情况;(3)与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;(4)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;(5)监督管理规约的实施;(6)督促业主交纳物业服务费及其他相关费用;(7)组织和监督专项维修资金的筹集和使用;(8)调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;(9)业主大会赋予的其他职责。

79. CE【解析】本题考查房地产金融的特点。房地产金融的特点包括:多样性、长期性、安全性和政策性。

80. ACD【解析】本题考查制定房地产保险费率的原则。制定房地产保险费率应遵循以下原则:(1)公平合理的原则;(2)保证偿付能力的原则;(3)费率相对稳定的原则;(4)促进防灾防损的原则。

### 三、案例分析题

#### (一)

81. B【解析】本题考查月还款额的计算。向银行贷款总额  $40 \times (1-30\%)=28$ (万元),贷款月利率  $i=6\% \div 12=0.5\%$ ,按月计算贷款期限  $n=20 \times 12=240$ ,该贷款的每月分期付款额  $A=P \times [i \times (1+i)^n] / [(1+i)^n - 1]=2006$ (元)。

82. B【解析】本题考查月收入的计算。根据上题结果可知该家庭的月收入应该为  $2006-30\%=6687$ (元)。

83. AB【解析】本题考查对家庭购买行为产生直接影响的风险因素。本题中对该家庭的购买行为产生直接影响的风险因素为:贷款利率上调、房价下跌。

84. C【解析】本题考查中国银保监会的监管规定。中国银行保险监督管理委员会要求应将借款人住房贷款的月房产支出与收入比控制在50%(含50%)以下,月所有债务支出与收入之比控制在55%以下(含55%)。

#### (二)

85. B【解析】本题考查房地产估价的比较法。套内建筑面积小于建筑面积,按套内建筑面积计价可减少卖方的收入,对卖方不利。交易税费均由买方负担可以减少卖方的税费支出,对卖方有利。如果房价款分期支付,资金不能一次全部收回,影响卖方的利益。

86. ABD【解析】本题考查房地产估价的比较法。套内建筑面积小于建筑面积,按套内建筑面积计价可减少买方的交易费用,对买方有利;交易税费由卖方负担,可以减少买方的税费支出,对买方有利;在不计利息进行分期支付的情况下,由于资金具有时间价值,买方可获得额外的收益,对买方有利。

87. B【解析】本题考查套内建筑面积计价的内容。税费由买方承担,则卖方所得金额就是套内建筑面积实际的售价,等于套内建筑面积 $\times$ 成交价格 $=80 \times 0.6=48$ (万元)。

88. B【解析】本题考查建筑面积计价的内容。若卖方承担税费,则卖方实得金额为  $100 \times 0.6 \times (1-4\%-7\%)=53.4$ (万元),由交易时所得金额为26.7万元,一年之后所得金额现值为25.19万元,故卖方出售该住宅所得金额现值为  $26.7+25.19=51.89$ (万元)。

#### (三)

89. C【解析】本题考查业主大会成立的条件。根据《业主大会和业主委员会指导规则》,物业管理区域内已交付的专有部分面积超过建设总面积50%时,建设单位应及时报送筹备首次业主大会会议所需资料,所以  $50 \times 50\%=25$ (万平方米)。

90. C【解析】本题考查招标文件的内容。招标文件包括招标人及招标项目简介、物业服务内容及要求、对投标人及投标书的要求、评选方法和评标标准、招标活动方案、物业服务合同签订说明、其他事项的说明及法律法规规定的其他内容等。

91. BC【解析】本题考查物业服务合同。物业服务合同的甲方是业主委员会(代表业主大会),乙方是物业服务企业。物业服务合同既是双务合同又是有偿合同。



92. A【解析】本题考查包干制物业服务计费方式。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用, 盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

(四)

93. B【解析】本题考查房地产投资项目方案比选。互斥型方案是指在若干备选方案中, 选择其中一个方案, 则其他方案就必然被排斥的一组方案。

94. D【解析】本题考查计算期相同的互斥型方案比选。甲方案: 净现值 $=40+10\% \times [1-1 \div (1+10\%)^9]+350+(1+10\%)^{10}-300=65.30$ (万元), 净现值率 $=65.30+300 \times 100\%=21.77\%$ ; 乙方案: 净现值 $=60 \div 10\% \times [1-1 \div (1+10\%)^9]+460 \div (1+10\%)^{10}-400=122.89$ (万元), 净现值率 $=122.89+400 \times 100\%=30.72\%$ ; 丙方案: 净现值 $=75 \div 10\% \times [1-1 \div (1+10\%)^9]+520 \div (1+10\%)^{10}-500=132.41$ (万元), 净现值率 $=132.41+500 \times 100\%=26.48\%$ 。由此可见三者从优到劣的顺序为乙、丙、甲。

95. C【解析】本题考查收益率的计算。三个方案的经营期间均为前9年。投资收益率 $=$ 年息税前利润 $\div$ 项目总投资 $\times 100\%$ , 甲的投资收益率 $=40+300 \times 100\%=13.33\%$ ; 乙的投资收益率 $=60 \div 400 \times 100\%=15\%$ ; 丙的投资收益率 $=75+500 \times 100\%=15\%$ 。

96. ABD【解析】本题考查现金流量的内容。张某的投资不涉及贷款, 没有涉及还本付息的现金流出, 其他三个选项都包含在内。

(五)

97. ABC【解析】本题考查房地产定价策略。开盘以后原则上每个季度调升一次价格是低开高走策略; 对于楼层、整单元、整栋购买的消费者, 价格优惠5%, 这是数量折扣策略; 对于一次性付款的消费者, 价格优惠3%, 这是现金折扣策略, 所以选择ABC。

98. A【解析】本题考查商品房销售代理的基本形式。甲委托乙代理销售, 并签订了委托销售合同, 所以这是独家代理的形式, 本题容易误选为B, 合同虽然约定另外三家房地产经纪机构也可以销售该项目, 但不直接与甲房地产开发企业签订委托销售合同, 所以不是共同代理。

99. C【解析】本题考查房地产定价。根据成本加成定价法计算出的价格为 $5600 \text{元}/\text{m}^2$ , 而同类房地产的市场均价为 $8000 \text{元}/\text{m}^2$ , 所以得到 $5600 \times 0.4+8000 \times 0.6=7040$ (元/ $\text{m}^2$ )。

100. AB【解析】本题考查商品房销售代理的流程。商品房销售代理流程是: (1) 寻找可能的销售代理机构。(2) 选择销售代理机构, 协商委托代理事项, 签订委托代理合同。(3) 委托人提交有关资料。(4) 销售代理机构进行营销策划。(5) 销售代理机构进行销售准备。(6) 销售代理机构销售执行。(7) 房地产开发企业进行销售过程的配合和管理。(8) 委托人与销售代理机构进行项目结算。

更多经济师考试信息及备考资料, 欢迎关注 233 网校:

①233 经济师考试网址: [www.233.com/jjs](http://www.233.com/jjs)

②经济师 qq 学习群: 23511935

③经济师微信群: 加小编微信 ks233wx2, 拉你入群~

④微信公众号:

微信号: jjs233wx

微信名称: 233 网校经济师考试

欢迎扫码关注



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com

233网校  
www.233.com



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握