|  |
| --- |
| 房地产估价 · 形成性考核一 |
| 1. 关于政府对房地产市场的调控，下列说法正确的是 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 房地产税收政策虽然能对规范房地产市场交易行为起到明显作用，但是不是政府用来调控房地产市场的核心政策之一 |
| B. 由于地价对房地产价格影响很大，城市土地又由政府垄断出让，所以政府可以用地价对房地产市场进行调控 |
| C. 政府不对租金进行控制 |
| D. 由于房地产市场供应的稀缺性，住房政策的调整，对其供应量影响不大 |
| 正确答案：B |
| 2. 一般来说，房地产开发商的自有资金投入应占项目总投资的 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 25%～35% |
| B. 20%～25% |
| C. .1 |
| D. .5 |
| 正确答案：A |
| 3. 对出租或出售两种处置方式而言，一般要根据市场状况、开发商对回收资金的迫切程度和开发项目的类型来选择，对于居住物业，通常以 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 出售为主 |
| B. 出租为主 |
| C. 出售和出租相结合 |
| D. 出售为主出租为辅 |
| 正确答案：A |
| 4. 下列各项中，导致房地产市场价格上升的原因是 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 有效需求减少 |
| B. 土地供应减少 |
| C. 开发成本下降 |
| D. 竞争 |
| 正确答案：B |
| 5. 按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，房地产交易包括房地产买卖、房地产租赁和房地产抵押。这是依 划分的。 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 房地产交易方式 |
| B. 房地产交易顺序 |
| C. 购买房地产目的 |
| D. 房地产类型 |
| 正确答案：A |
| 6. 工程成本控制的主要对象是主要费用的 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 变动费用 |
| B. 固定费用 |
| C. 材料费用 |
| D. 人工费用 |
| 正确答案：C |
| 7. 以出让方式取得土地使用权，可以在不同的土地使用者之间多次转让，但土地使用权出让合同约定的使用年限 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 不变 |
| B. 延期 |
| C. 另行商定 |
| D. 可变 |
| 正确答案：A |
| 8. 由城市规划管理部门核发的 ，主要规定了用地性质、位置和界限。 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 选址规划意见通知书 |
| B. 规划设计条件通知书 |
| C. 建设用地规划许可证 |
| D. 建设卫程规划许可证 |
| 正确答案：A |
| 9. 下列贷款中，不属于房地产开发贷款的是 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 土地购置贷款 |
| B. 土地储备贷款 |
| C. 土地开发贷款 |
| D. 建投贷款 |
| 正确答案：B |
| 10. 某房地产开发企业经过市场调研后，决定在某城市开发供老年人居住的“银发公寓”。那么，开发商在目标市场选择工程中采用的是 模式。 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 选择专业化 |
| B. 产品专业化 |
| C. 大量定制 |
| D. 单一市场集中化 |
| 正确答案：B |
| 11. 城市土地使用权进行商品经营，具有重要意义，表现在 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 土地经营是房地产经营的主要内容，是房地产经营的基础 |
| B. 土地经营是提高我国土地利用效益的核心活动 |
| C. 土地经营是我国市场化改革的必不可少的一环 |
| D. 土地经营是城市第三产业健康发展的前提 |
| E. 土地经营是也是适应我国对外开放的一项必要的改革措施 |
| F. 土地经营是城市财政收入的重要来源 |
| 正确答案：A B C D E F |
| 12. 影响房地产项目开发的环境包括 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 经济环境 |
| B. 政治环境 |
| C. 法律环境 |
| D. 社会环境 |
| E. 自然环境 |
| 正确答案：A B C D E |
| 13. 房地产开发融资方案的选择可用比较分析法，即对各个方案的 指标用分级的方式进行比较。 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 安全性 |
| B. 经济性 |
| C. 适用性 |
| D. 可靠性 |
| E. 可行性 |
| 正确答案：A B E |
| 14. 房地产物业管理程序包括 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 早期介入 |
| B. 接管验收 |
| C. 楼宇入伙 |
| D. 物业综合管理 |
| E. 物业经营 |
| 正确答案：A B C |
| 15. 根据《中国人民银行关于规范住房金融业务的通知》，银行发放住房开发贷款的条件之一是：开发项目同时必须具备 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 国有土地使用证 |
| B. 建设用地规划许可证 |
| C. 建设工程规划许可证 |
| D. 建设工程施工许可证 |
| E. 国有土地规划许可证 |
| 正确答案：A B C D |
| 16. 征用农村集体所有的土地要发生哪些费用 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 土地补偿费 |
| B. 青苗补偿费 |
| C. 地上附着物补偿费 |
| D. 安置补助费 |
| E. 新菜地开发建设基金 |
| F. 耕地占用税 |
| 正确答案：A B C D E F |
| 17. 房地产市场是典型的周期性市场，房地产市场阶段分为 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 平淡 |
| B. 萧条 |
| C. 复苏 |
| D. 兴旺 |
| E. 波谷 |
| 正确答案：A B C D |
| 18. 一般来说，适用于房地产开发项目的组织结构有 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 直线型组织结构 |
| B. 职能型组织结构 |
| C. 直线职能型 |
| D. 矩阵型 |
| E. 事业部制 |
| 正确答案：D E |
| 19. 按照房地产开发阶段进行划分，房地产开发可分为 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 单项开发 |
| B. 小区开发 |
| C. 成片集中开发 |
| D. 土地开发 |
| E. 房屋建设 |
| 正确答案：D E |
| 20. 房地产开发项目所面临的经济环境主要包括 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 宏观经济发展形势 |
| B. 市民收入水平 |
| C. 贫富差异程度 |
| D. 利率 |
| E. 贷款条件 |
| 正确答案：A B C D E |
| 房地产估价 · 形成性考核二 |
| 1. 写字楼经营者与甲公司签订了20年的租赁合同，租金400元/m2年，则其面临 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 市场供求风险 |
| B. 周期风险 |
| C. 变现风险 |
| D. 通货膨胀风险 |
| 正确答案：D |
| 2. 房地产开发的程序主要分为 四个阶段。 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 投资机会选择、决策分析、建设、物业管理 |
| B. 投资机会选择、前期工作、施工与竣工、物业管理 |
| C. 决策分析、前期工作、施工与竣工、租售 |
| D. 投资机会选择与决策分析、前期工作、建设、租售 |
| 正确答案：D |
| 3. 新增房地产供给取决于这些房地产的价格和其开发成本，房地产供给增量的主要来源是 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 房地产开发 |
| B. 房地产投资 |
| C. 建筑工地开发 |
| D. 建筑物的出租 |
| 正确答案：B |
| 4. 房地产开发项目竣工，经 后，方可交付使用。 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 检查质量 |
| B. 验收合格 |
| C. 建设单位认可 |
| D. 办理产权登记 |
| 正确答案：B |
| 5. 拆迁补偿的对象是被拆除房屋及其附属物的 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 使用权人 |
| B. 抵押权人 |
| C. 租赁权人 |
| D. 所有权人 |
| 正确答案：D |
| 6. 建筑容积率是项目规划建设用地范围内全部建筑面积与 之比。 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 规划建设用地面积 |
| B. 居住区总用地面积 |
| C. 居住建筑用地面积 |
| D. 获取土地使用权面积 |
| 正确答案：A |
| 7. 计划进度管理通常采用横道图和 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 资金流动计划图 |
| B. 网络图 |
| C. 直方图 |
| D. 控制图 |
| 正确答案：B |
| 8. 土地使用者超过土地使用权出让合同约定的动工开发日期满 未动工开发的，国家可以无偿收回土地使用权。 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 半年 |
| B. 一年 |
| C. 二年 |
| D. 三年 |
| 正确答案：C |
| 9. 学校、医院、豪华住宅用地的土地使用权出让最高年限分别为 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 50、50、40 |
| B. 50、40、40 |
| C. 50、50、70 |
| D. 50、40、70 |
| 正确答案：A |
| 10. 下列不属于房地产投资项目经济评价静态指标的是 |
| 单选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 投资利润率 |
| B. 投资回报率 |
| C. 贷款利率 |
| D. 成本利率 |
| 正确答案：C |
| 11. 房地产价格通常用货币来表示，惯例上也是用货币形式来偿付，但不可以用实物、劳务等其他形式来偿付。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 12. 房地产价格是由房地产的有用性、稀缺性和需要三者结合而产生的。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 13. 稀缺性是指可用的数量不够满足每个人的欲望或需要，是相对缺乏，而不是绝对缺乏。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：A |
| 14. 价格实质上是市场经济（或商品经济）这种特定的经济制度下对有用且稀缺的物品的一种分配方式。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：A |
| 15. 在市场经济中，价格是最普遍、最广泛应用的一种分配方式，总是在起着配给有限的供给量的作用。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：A |
| 16. 地价本质上是“劳动价值”的货币体现，是地租的资本化。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 17. 由于土地具有不可毁灭性，不能再生产，其价格通常随着时间的流逝而上升，不仅无折旧，而且会自然增值。所以在任何情况下，土地永远无折旧。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 18. 房地产价格既有使用代价的价格，又有交换代价的租金。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 19. 总的来讲，房地产的价格与其需求正相关，与其供给负相关。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：A |
| 20. 吉芬物品是指某种生活必需品，在某种特定条件下，消费者对这种商品的需求与价格成同方向变化。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：A |
| 房地产估价 · 形成性考核三 |
| 1. 房地产企业经营成本按成本与经营工作量关系可分为 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 固定成本 |
| B. 变动成本 |
| C. 管理费用 |
| D. 销售费用 |
| E. 原材料成本 |
| 正确答案：A B |
| 2. 征用农村集体所有的土地要发生哪些费用 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 土地补偿费 |
| B. 青苗补偿费 |
| C. 地上附着物补偿费 |
| D. 安置补助费 |
| E. 新菜地开发建设基金 |
| F. 耕地占用税 |
| 正确答案：A B C D E F |
| 3. 房地产开发项目实施控制的目标包括 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 成本 |
| B. 项目工期 |
| C. 质量 |
| D. 项目协调性 |
| E. 技术先进性 |
| 正确答案：A B C |
| 4. 从狭义的角度来看，房地产开发与房地产经营的区别主要表现为 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 两者的主体不完全相同 |
| B. 在房地产项目市场运作过程中所处的阶段不同 |
| C. 两者对主体的资格要求不一样 |
| D. 两者所指向的行为对象不同 |
| E. 随着房地产市场的完善，两者的作用会发生根本性变化 |
| 正确答案：A B C D E |
| 5. 影响房地产项目开发的环境包括 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 经济环境 |
| B. 政治环境 |
| C. 法律环境 |
| D. 社会环境 |
| E. 自然环境 |
| 正确答案：A B C D E |
| 6. 房地产开发融资方案的选择一般采用比较分析法，即对各个方案的（ ABD ）各指标用分级的方式进行比较。 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 安全性 |
| B. 经济性 |
| C. 适用性 |
| D. 可行性 |
| E. 可靠性 |
| 正确答案：A B D |
| 7. 根据《中国人民银行关于规范住房金融业务的通知》，银行发放住房开发贷款的条件之一是：开发项目同时必须具备 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 国有土地规划许可证 |
| B. 国有土地使用证 |
| C. 建设用地规划许可证 |
| D. 建设工程规划许可证 |
| E. 建设工程施工许可证 |
| 正确答案：B C D E |
| 8. 按计价方式的不同，房地产开发项目承包合同一般分为 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 总价合同 |
| B. 单价合同 |
| C. 成本加酬金合同 |
| D. 总承包合同 |
| E. 分包合同 |
| 正确答案：A B C |
| 9. 土地使用权的出让主要有以下哪几种方式 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 协议出让 |
| B. 招标出让 |
| C. 拍卖出让 |
| D. 交换出让 |
| 正确答案：A B C |
| 10. 房地产市场是典型的周期性市场，房地产市场阶段分为 |
| 多选题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 波谷 |
| B. 平淡 |
| C. 萧条 |
| D. 复苏 |
| E. 兴旺 |
| 正确答案：B C D E |
| 11. 决定某一房地产价格水平高低的供求状况，主要是本地区本类房地产的供求状况。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：A |
| 12. 在房地产替代品之间，一种房地产的价格上升，另一种房地产的价格如果不变，则对另一种房地产的需求就会增加。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：A |
| 13. 在实际交易中，只有当买者所愿意支付的最高价格低于或等于卖者所愿意接受的最低价格时，交易才可能成功。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 14. 在通常情况下采取协议方式出让的地价最低，其次是招标方式，拍卖方式出让的地价最高。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：A |
| 15. 有效需求是指对物品的有支付能力支持的需要——不但愿意购买而且有能力购买。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：A |
| 16. 当某种房地产的替代品价格低或互补品价格高时，消费者对该种房地产的当前需求通常更多。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 17. 供给量=存量～拆毁量一转换为其他种类房地产量+其他种类房地产转换为该种房地产量一新开发量。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 18. 使用价值是交换价值的前提，没有使用价值肯定没有交换价值。反过来也一定成立。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 19. 在某一估价时点，市场价值是唯一的，而投资价值也是唯一的。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |
| 20. 某开发公司将参加政府举行国有土地使用权拍卖会，现委托房地产估价机构为其评估对该土地的最高出价，这属于公开市场价值评估。 |
| 判断题(5.0分)（难易度:中） |
| A. 对 |
| B. 错 |
| 正确答案：B |