

@专属教育

考试复习专用

考试参考习题—系统复习
备考题库训练—习题强化
考前模拟测试—模拟演练
通关宝典梳理—真题体验
技巧提升冲刺—技能技巧

注：文本内容应以实际为准，下载前需仔细预览

@助你一战成名

模拟试题（二）

一、单项选择题

（共35题，每题1分。每题的备选答案中只有一个最符合题意）

1. 仅考虑房地产的投资特性时，一般认为购买销售玩具的店铺比购买生产玩具的厂房的投资风险小，这是因为前者比后者（ ）。

- A. 更适于进行长期投资
- B. 变现性差
- C. 具有更强的适应性
- D. 具有更专业的物业管理

【正确答案】C

【答案解析】本题考查的是房地产投资概述。工业厂房一般设计需要符合特定工艺要求，通常只适合于工业企业，不容易转手交易。而商业办公物业有较强的适应性，可以根据市场需要变化用途，所以风险要小。参见教材P7~9。

2. 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%

【正确答案】B

【答案解析】本题考查的是投资组合理论。资产预期收益率=无风险资产收益率+风险系数×（平均收益率-无风险资产收益率）=9%+0.14×（18%-9%）=10.26%。参见教材P26。

3. （ ）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

【正确答案】C

【答案解析】本题考查的是房地产市场指标。选项A是指从城市经济基本面可支撑住房价格的角度，对当前实际住房价格合理性做出的判断；选项B指报告期内房地产价格变化率与交易量变化率的比值，可以判断市场所处的景气阶段；选项D指消费者近期的购房意愿，通常根据对消费者未来6个月内是否计划买房的调查结果来构造。参见教材P44。

4. 物业甲为写字楼项目，2017年末价值为1000万元，预计2018年末价值为1100万元的可能性为50%、为900万元的可能性为50%；物业乙为保龄球场项目，2017年末价值为1000万元，2018年末价值为1200万元的可能性是50%、为800万元的可能性为50%，甲乙两个物业投资风险比较的结果是（ ）。

- A. 甲物业投资风险较大
- B. 乙物业投资风险较大
- C. 甲、乙两个物业投资风险一样大
- D. 无法判断

【正确答案】B

【答案解析】本题考查的是概率分析中的期望值法。物业甲的价值的期望值： $1100 \times 50\% + 900 \times 50\% = 1000$ ；物业乙的价值的期望值： $1200 \times 50\% + 800 \times 50\% = 1000$ ；甲的标准差= $[(1100-1000)^2 \times 0.5]$

$+ (900 - 1000)^2 \times 0.5]^{0.5} = 100$ ；乙的标准差 $= [(1200 - 1000)^2 \times 0.5 + (800 - 1000)^2 \times 0.5]^{0.5} = 200$ ；甲、乙物业价值的期望值相同，则标准差小的风险小，甲的标准差小。参见教材 P233。

5. 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

【正确答案】A

【答案解析】本题考查的是利息与利率。基础利率是投资者所要求的最低利率。参见教材 P151。

6. 在房地产自然周期的复苏阶段，房地产市场中的空置率与合理空置率的关系是（ ）。

- A. 空置率 > 合理空置率
- B. 空置率 < 合理空置率
- C. 空置率 = 合理空置率
- D. 不能判断

【正确答案】A

【答案解析】本题考查的是房地产市场的自然周期。复苏阶段在房地产自然周期的第一阶段，此阶段在长期平均空置率水平下，即空置率大于合理空置率。参见教材 P51。

7. 下列房地产市场预警指标中，属于考察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

【答案解析】本题考查的是市场监测与预警指标。选项 A 住房可支付性指数，是指中位数收入水平的家庭对中位数价格的住房的承受能力；选项 B 住房价格合理性指数，是指从城市经济基本面可支撑住房价格的角度，对当前实际住房价格合理性做出的判断，反映了实际住房价格与城市经济基本面指标的协调关系；选项 C 房价租金比，是指房地产价格与租金的比值，用来考察房地产价格是否过度偏离其使用价值；选项 D 量价弹性，是指报告期内房地产价格变化率与交易变化率的比值。依据交易量和价格的升降关系，可以判断市场所处的景气阶段。参见教材 P44。

8. 2017 年末，某市住房总量为 5000 万平方米，其中经济适用住房 400 万平方米，商品住房 3750 万平方米，同期住房空置量为 750 万平方米，其中经济适用住房为 50 万平方米，商品住房为 450 万平方米，则该市 2017 年末的住房空置率是（ ）。

- A. 9%
- B. 12%
- C. 12.5%
- D. 15%

【正确答案】D

【答案解析】本题考查的是供给指标。空置率 = 空置量 / 存量 = $750 / 5000 = 15\%$ 。参见教材 P40。

9. 某房地产开发企业经过市场调研后，决定在全国多个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过程中采用的是（ ）模式。

- A. 选择专业化
- B. 产品专业化

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/295131300042011214>