

@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（一）

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. 某城市规划将火车站由该城市的 A 区迁至 B 区，则 B 区的商业物业投资将会增加，这主要是由于房地产投资具有（ ）。

- A. 区位选择异常重要
- B. 投资价值难以判断因而易产生资本价值风险
- C. 需要适时的更新改造投资
- D. 存在效益外溢和转移

『正确答案』D

『答案解析』本题考查的是房地产投资概述。政府在道路、公园、博物馆等公共设施方面的投资，能显著提高附近房地产的市场价值和收益水平。例如城市快速轨道交通的建设，使沿线房地产资产由于出租率和租金水平的上升而大幅升值。参见教材 P9。

2. 对置业投资者来说，未来租金水平和房屋空置率的变化、物业毁损造成的损失、物业转售收入等，会对投资者的收益产生巨大影响，这种风险是（ ）。

- A. 收益现金流风险
- B. 未来经营费用风险
- C. 资本价值风险
- D. 比较风险

『正确答案』A

『答案解析』本题考查的是房地产投资的个别风险。选项 A 是收入方面的，收益现金流风险是指房地产投资项目的实际收益现金流未达到预期目标要求的风险。对置业投资者来说，未来租金水平和房屋空置率的变化、物业毁损造成的损失、资本化率的变化、物业转售收入等，也会对投资者的收益产生巨大影响。；选项 B 是支出方面的；选项 C 是指收益和运营费用都不发生变化，资本价值会随着收益率的变化而变化。参见教材 P21。

3. 为了促进房地产市场的稳定，在土地一级市场上，政府应增加（ ）出让的供地方式所占的比例。

- A. 协议
- B. 招标
- C. 拍卖
- D. 挂牌

『正确答案』B

『答案解析』本题考查的是政府干预房地产市场的手段。政府是土地市场上的唯一垄断供应者，根据市场情况灵活选择土地出让方式，尤其是增加使用招标出让方式，就可以有效增加对地价的管控能力，促进房地产市场的稳定。参见教材 P61。

4. 下列关于房地产市场自然周期的表述中正确的是（ ）。

- A. 自然周期的第一阶段租金增长率稳定或小步上升
- B. 自然周期的第二阶段空置率下降，租金增长率上升
- C. 自然周期的第三阶段空置率上升，租金增长率下降
- D. 自然周期的第四阶段空置率上升，租金增长率上升

『正确答案』B

『答案解析』本题考查的是房地产市场的景气循环。选项 A，第一阶段的前一时期租金增长率仍下滑，空置率有下降趋势；选项 C，第三阶段空置率上升，租金增长率仍缓慢上升；选项 D，第四阶段空置率继续上升，租金增长率下滑甚至为负。参见教材 P51。

5. 需求比供给增长快，空置率继续下降，租金增长率上涨，这种状况发生在房地产市场自然周期的（ ）。

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

【正确答案】B

【答案解析】本题考查的是房地产市场的景气循环。空置率继续下降，说明属于第一、二阶段，需求比供给增长快，说明属于第二阶段。参见教材 P51。

	起始	需求	供给	租金	租金上涨率	空置
第一阶段	A~B	增加	不变	不变或上涨	下降、稳定或小幅上升	下降
第二阶段	B~C	增加需求与供给等速度增长	增长供给与需求同速增长	上涨	提高	下降
第三阶段	C~D	增加但需求增加速度低于供给增加速度	增长供给增长速度快于需求增长速度	上涨	缓慢上升	提高
第四阶段	D~E	低增长或负增长	高增长	下降	下降，负数	提高

6. 某市 2017 年新开工的房屋建筑面积为 90 万 m<sup>2</sup>，2016 年未完工转入 2017 年继续施工的房屋建筑面积为 30 万 m<sup>2</sup>，2017 年竣工的房屋建筑面积为 80 万 m<sup>2</sup>，那么，2017 年该市房屋的平均建设周期为（ ）。

- A. 0.5 年
- B. 1.5 年
- C. 2 年
- D. 3 年

【正确答案】B

【答案解析】本题考查的是平均建设周期指标的计算。平均建设周期=房屋施工面积/报告期竣工面积=(报告期新开工面积+上期开工跨入报告期继续施工的面积+上期已停建、在报告期内恢复施工的面积)/(90+30)/80=1.5(年)。参见教材 P40~41。

7. 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

【正确答案】B

【答案解析】本题考查的是房地产泡沫与过度开发。房地产泡沫比过度开发严重程度更高，危害更大。参见教材 P55~56。

8. 动态投资回收期是指当考虑现金流折现时，项目以（ ）所需的时间。

- A. 经营收入抵偿全部投资
- B. 净收益抵偿全部投资

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/547062103031006113>