

估价师考试房地产开发与经营与管理全真题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/230/2021\\_2022\\_\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_BB\\_B7\\_E5\\_B8\\_88\\_E8\\_c114\\_230393.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/230/2021_2022__E4_BC_B0_E4_BB_B7_E5_B8_88_E8_c114_230393.htm)

一、单项选择题（共35题，每题1分。）

1. 房地产的（ ）是房地产投资最重要的一个特性，房地产不能脱离周围的环境而存在，就是强调了位置对房地产投资的一个重要性。 A适应性 B对专业管理的依赖性 C位置的固定性 D相互之间的影响性 答案：C 解析：位置的固定性也称不可移动性，是房地产投资最重要的一个特性

2. 某投资者花费80万元购一店铺，每月净租金收入为1.583万元，考虑月投资收益率为0.8%，则（ ）个月可收回投资。 A 50.5 B 60 C 65 D 75 答案：C 解析： $80=1.583/0.8\%[1-1/(1+0.8\%)^n]$  解得 $n=65$

3. 某项目未考虑通货膨胀情况下，其收益率为18.27%，当前通货膨胀率为5%则该项目的实际收益率为（ ） A 11.38% B 12.64% C 15.46% D 16.22% 答案：B 解析：由 $(1+R_a)=(1+R_r)(1+R_d)$ 求得 $R_r=12.64\%$

4. 下列房地产交易活动处于房地产一级市场的是（ ） A 房屋出租 B 房地产抵押 C 土地使用权出让 D 土地使用权转让 答案：C 解析：房地产一级市场为土地使用权出让市场

5. 一般来说，认知定价法所确定的价格（ ）价值定价法所确定的价格。 A 高于 B 低于 C 等于 D 高于等于 答案：A 解析：

6. 某企业上期预测销售量为100万台，实际销售量为110万台，企业选用平滑指数为0.8，则本期预测销售量为（ ）万台。 A 102 B 120 C 108 D 88 答案：C 解析： $Q=0.8*110+0.2*100=108$

7. 下列说法不正确的是（ ） A 利息备付率表示使用项目利润偿付利息的保障倍数。对于一般房地产投资项目，该指标值应该大于1。 B 偿债备付率表示可用于

还本付息的资金偿还借款本息的保障倍数。对于一般房地产投资项目，该指标值应该大于1.2。C在国际上银行一般要求这一比率维持在200%以上D一般来说，对于一个开发周期为2年的商品住宅开发项目，其目标成本利润率大体应为35%—45%。答案：A 解析：利息备付率对于一般房地产投资项目，该指标值应该大于2。

8. 某笔资金按单利计息，n个周期末的本利和为（ ） A  $P(1+i)^n$  B  $P(1+i*n)$  C  $P*n*i$  D  $A(1+i)^n$

答案：B 解析： $F_n = P(1+i*n)$

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)