

# 华中科技大学

二〇〇二年招收硕士研究生入学考试试题

考试科目: 房地产

适用专业: 管理科学与工程

(除画图题外, 所有答案都必须写在答题纸上, 写在试题上及草稿纸上无效, 考完后试题随答题纸交回)

一、选择题(共 5 题, 每题 2 分。每题的备选答案中, 有一个或一个以上符合题意的答案。错选或多选均不得分, 少选且选择正确的, 每个选项得 0.5 分)

1、房地产投资重要的特性包括 ( )。

A、位置的固定性 B、可移动性 C、易于变现 D、管理复杂性

2、在现金流量表中, 不应该出现 ( )。

A、借款利息 B、所得税 C、自有资金 D、折旧和摊销

3、开发投资者可以控制的风险是指 ( )。

A、利率风险 B、政策性风险 C、资本价值风险 D、持有期风

险

4、可行性研究工作包括 ( ) 等阶段。

A、投资机会研究 B、投资政策研究 C、预可行性研究 D、详细可行性研究

5、开发商获取土地使用权的方式有 ( )。

A、征用 B、协议 C、转让 D、还建

试卷编号: 544

共 3 页  
第 1 页

准考证号码:

报考学科、专业:

姓名:

题  
答  
要  
不  
内  
线  
封  
密

二、填空题(共 5 题, 每题 3 分。在空白处填上最恰当内容)

1、房地产开发是在依法取得国有土地使用权的土地上进行( )、房屋建设的行为。

2、现有一套  $50\text{M}^2$  的住宅单位, 平均售价为 11 万元, 以按揭八成分 15 年供楼, 年利率 10% 计, 每月供楼款为 ( )。

3、开发项目评估中风险分析方法有蒙特卡洛法和 ( )。

4、进行招标的开发项目, 评标应由 ( ) 负责。

5、投资利润率= ( )。

三、改错题(共 5 题, 每题 3 分。判断以下各题划线部分, 正确的请注明“对”, 错误的请注明“错”, 并加以改正, 不改正不得分)

1、内部收益率是指投资项目在投资活动期内各年净现值累计等于零时的贴现率。

2、应该在初步设计阶段, 就完成投资估算。

3、建筑密度(MPR)与容积率(NPR), 平均建筑层数  $\bar{m}$  有如下关系  $\text{MPR} = \bar{m} / \text{NPR}$ 。

4、地块控制性详规是开发建设实施性详细规划。

5、开发企业对项目的管理有两种模式: 一是自行管理, 二是法人管理。

四、简答题(共 3 题, 每题 8 分)

1、房地产开发项目可行性研究的工作程序。

2、开发项目资金筹集的原则。

3、开发工程合同的特征。

五、论述题(1 题, 16 分)

房地产开发投资的风险防范。

六、计算题(1 题, 20%)

某开发商以股本金购得一块已完成土地开发的地块。楼面地价为  $1500 \text{ 元}/\text{M}^2$ , 地块占地  $5000\text{M}^2$ , 建筑容积率为 6, 平均建造成本为  $2200 \text{ 元}/\text{M}^2$ , 专业人员费用为建造成本的 10%, 其它费用 300 万元, 管理费为土地成本、建筑成本、专业人员费用和其它费用之和的 3.5%, 地价于开始时一次性投入, 建造成本、专业人员费用、其它费用、管理费在建造期均匀投入, 规划物业建成后即全部用于出租, 经分析, 此物业年净租金收入为  $800 \text{ 元}/\text{M}^2$ , 可出租面积系数为 0.85, 空置率为 20%, 市场推广及出租代理费用为年净租金收入的 15%, 贷款利率为 10%(融资费用为贷款利息的 10%, 按季计息), 期望投资收益率为 12%, 项目开发期为 36 个月, 建造期为 24 个月, 问开发商成本收益率为多少? (成本收益率 = 年净租金收入 / 开发成本)