

华中科技大学

二〇〇五年招收硕士研究生入学考试试题

考试科目: 工程经济及房地产开发

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)

房地产开发部分

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、房地产开发投资具有 ()。

A、需求稳定性 B、业务综合性

C、市场地区性 D、市场分散性

2、开发投资者所属项目管理队伍的组成可以包括 ()。

A、项目经理 B、估价师

C、物业代理 D、建筑师

3、开发项目市场调查和分析的重点在于拟开发项目的 ()。

A、需求强度分析 B、竞争环境分析

C、建设条件分析 D、土地竞投方案分析

4、开发项目质量控制责任主体包括 ()。

- A、开发企业 B、设计机构
C、勘察机构 D、建设管理部门

5、应用蒙特卡洛风险分析法时，保证分析结果准确的前提包括 ()。

- A、准确确定各变量 B、准确确定各变量概率分布
C、应用计算机 D、运用模拟法

二、填空题(共 5 题，每题 3 分。在空白处填上最恰当内容)

- 1、开发项目可行性研究过程不是一个简单地对投资项目做接受或拒绝的过程，而是对投资项目进行 () 的过程。
- 2、房地产的价值形成因素包括 ()。
- 3、开发项目的市场定位工作一般包括三个步骤：()。
- 4、通常所说的 BOT 方式实际上至少包括以下三种具体的投融资方式：
()
- 5、影响房地产项目广告成败的基本因素在于 ()。

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、开发项目的租赁经营期必须紧接项目建设期之后发生。
- 2、以划拨方式取得的土地使用权可以向开发投资者转让。
- 3、房地产市场供求关系的变化所引起的风险称为经营风险。
- 4、修建性详细规划是由城市政府委托城市规划设计部门编制的开发实施性文件。
- 5、在开发规划方面，容积率用来控制土地的开发使用强度

四、简答题(共2题, 每题8分)

- 1、当城市房屋拆迁双方产生争议时, 应如何处理。
- 2、基于房地产特点, 说明开发项目市场价格、需求、供给变动规律。

五、计算分析题(1题, 19分)

有关数据如下:

(1) 2003年我国城镇居民可支配收入总数为42360亿元; 假设未来五年城镇居民的可支配收入以10%的速度增长; 住宅销售以30%的速度增长。

(2) 统计数据: 表1和表2

基于上述数据计算分析我国住宅开发市场的发展前景。

表1: 2000年—2004年居民实际可支配收入、储蓄和住宅销售情况

年份	城镇居民人均可支配收入		城乡居民储蓄		住宅销售额	
	总额(元)	同比增长	增加额(亿元)	余额同比增长	总额(亿元)	同比增长
2000	6280.0	6.4%	4976.7	8.3%	2840.3	51.9%
2001	6859.0	8.5%	9457.6	14.7%	4021.6	41.6%
2002	7702.0	13.4%	11150.5	17.9%	4710.0	23.1%
2003	8472.0	9.0%	14000.0	19.2%	7092.8	35.8%

数据来源: 国家统计局《2003年国民经济和社会发展统计公报》

表2: 美国的人均收入和住房开支

年份	1960	1980	1998	1999
人均GDP(美元)	2801	10745	29340	30600
私人拥房率(%)	60	64	65	65.5
买房开支占收入的比重(%)	11.4	10.9	12.3	13.65

资料来源: Landis and LeGates: Housing planning and Policy, 2000

工程经济学部分

一、填空题：（每空 1 分，共 18 分）

- 1.引起资金时间价值变化的原因主要是_____、_____和_____。
- 2.按照《可行性研究指南》的要求，偿债能力分析目前实践中有两种方法可供选择。其分别采用_____指标和_____指标。
- 3.某银行贷款的年利率为 12%，按月计息，若年初向该银行贷款 1000 元，则当年 7 月底还款时，应还_____元，其年实际利率为_____。
- 4.已知建设项目日产 20 吨的某化工生产系统的投资额为 30 万元，若拟建生产能力为日产 80 吨的同类系统，则投资总额大约是已建系统的_____倍。（生产能力指数 $n=0.6$ ，调价系数 $C_t=1$ ）。
- 5.建设项目总投资是由_____和_____所构成。
- 6.不确定性分析的方法有_____、_____和_____。
- 7.在国民经济评价中，直接费用是指由项目_____所形成，并在_____计算的费用。
- 8.价值工程的特点是以_____分析为核心，以提高_____为目的。
- 9.某投资方案寿命 5 年，每年净现金流量见下表，折现率 10%，到第 5 年恰好资金全部收回，则该公司的内部收益率为_____。

年 份	0	1	2	3	4	5
净现金流量	-11.84	2.4	2.8	3.2	3.6	4

二、名词解释：（3×4=12 分）

- 1.资金时间价值
- 2.基准折现率
- 3.机会成本
- 4.影子价格

转下页

三、问答题：（共 20 分）

1. 什么叫敏感性分析，其局限性何在？（6 分）
2. 试述国民经济评价的概念及评价范围。（6 分）
3. 经国务院同意，中国人民银行决定在 2004 年 10 月 29 日起上调人民币基准利率，这也是我国 10 年来首次提高银行存款利率。试从下列两个问题中选择一个回答：这次银行加息（1）对百姓的生活有何影响？（2）对房地产业有何影响？（8 分）

四、计算题（共 25 分）

1. 某产品有 A、B、C、D 四个零部件，其功能重要性关系是 $B > A > C > D$ ，已知各零部件成本分别为：A=100 元，B=160 元，C=90 元，D=50 元，试用 01 评分法进行评分（自己与自己比较计算 1 分），并用价值系数法选择该产品中价值分析的对象。（6 分）

2. 某企业生产的产品，售价为 20 元，单位产品变动成本为 15 元，固定成本总额为 24 万元，目前生产能力为 6 万件。

（1）求盈亏平衡点产量和销售量为 6 万件的利润额。

（2）该企业通过市场调查后发现，该产品需求量将超过目前的生产能力，因此准备扩大生产规模。扩大生产规模后，当产量不超过 10 万件时，固定成本将增加 8 万元，单位产品变动成本将降到 14.5 元，求此时的盈亏平衡点并作图比较。

（3）又根据市场调查，预测销售量为 7 万件的概率为 0.5，销售量为 8 万件的概率为 0.3，销售量为 9 万件的概率为 0.2。试计算利润期望值并分析是否要扩大生产规模。（9 分）

3. 两种疏浚灌溉渠道的技术方案，一种是用挖泥机清除渠底淤泥，另一种在渠底铺设永久性混凝土板，数据见下表。利率为 5%，试绘出现金流量图并用年值法比较两种方案的优劣。（10 分）

方案 A	费用(元)	方案 B	费用(元)
购买挖泥设备(寿命 10 年)	65000	河底混凝土板(无限寿命)	650000
挖泥设备残值	7000	年维护费	1000
年经营费	34000	混凝土板维修(5 年一次)	10000