

华中科技大学

二〇〇六年招收硕士研究生入学考试试题

考试科目: 工程经济与房地产开发

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)

I、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、房地产开发投资必要环节包括 ()。

A、制订法规 B、经济分析

C、建造管理 D、设立物业管理企业

2、房地产位置的固定性, 决定了房地产市场的 ()。

A、地区性 B、分散性

C、计划性 D、稳定性

3、开发项目建设条件分析的重点在于拟开发项目的 ()。

A、规划设计方案 B、基础设施环境分析

C、社会评价分析 D、营销方案分析

4、开发项目质量验收包括 ()。

A、检验批及分项工程验收 B、分部工程验收

C、单位工程验收 D、工程建设程序验收

5、根据房地产开发项目取得土地的不同方式,土地费用主要有以下几种 ()。

A、划拨或征用土地的土地征用拆迁费

B、出让土地的出让地价款

C、转让土地的土地转让费

D、出让或转让土地的公共配套设施费

二、填空题(共 5 题,每题 3 分。在空白处填上最恰当内容)

1、纵向一体化开发是指开发企业实行 () 的经营方式。

2、房地产开发项目可行性研究的阶段包括 ()。

3、房地产项目的开发方案一般包括: ()。

4、房地产项目评价中的贴现率构成至少包括以下三部分:
()

5、房地产开发企业的客户包括: ()。

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、 实行联合开发, 通过大型基础设施对邻近土地的内部效益, 可增加周围地块的收益。
- 2、 房地产开发项目选址原则之一是地段优先。
- 3、 在同一区域内, 开发地价主要受两大因素影响: 一是土地的用途; 二是土地的建筑密度。
- 4、 理论上, 在房屋拆迁补偿中, 最适宜的估价方法是:
假设开发法。
- 5、 开发项目规划设计方案评价, 是一种综合评价。

四、简答题(共 2 题, 每题 8 分)

- 1、土地储备制度的实施对房地产开发的影响。
- 2、专业化开发模式的特点。

五、分析题(1 题, 19 分)

基于以下数据分析我国房地产开发企业经营状况。

有关数据如下:

- (1) 来自福建省统计局的数据显示, 2005 年上半年福州市商品房平均销售价格为 3 5 8 7 元 / 平方米, 同比增长 1 1 . 6 4 % , 其中商品住宅销售价格为 3 2 2 8 元 / 平方米。福州市物价部门对当地挂牌出让的 1 0 1 块地逐一进行了成本核算, 结果显示, 商品房的社会平均开发成本在 2 0 1 9 元 / 平方米至 2 3 0 5 元 / 平方米之间。约 2160 元 / 平方米, 社会平均利润约 1400 元 / 平方米, 地价、建安成本、配套设施费用分别只占房价的 20%、25% 和 14% 左右, 而管理费用、销售费用和利润则占到房价的 41% 左右。

(2) 表 1:

内地 A 股市场 84 家上市地产公司经营业绩 (总股本加权平均)

年份	主营业务 利润率	净资产 收益率	应收款 周转率	存 货 周转率	资 产 负债率	经营现金流 净额(万元)
2003	27.27	-10.44	214.43	0.66	59.20	5839.17
2004	24.93	3.44	644.68	0.76	63.19	11033.85

数据来源: 聚源数据

表 2: 内地房地产投资额(亿元)

年份	2001	2002	2003	2004
投资额	6245.48	7746.42	10106.12	13158

数据来源: 国家信息中心

《工程经济学部分》

一、填空题: (1.5分 \times 12=18分)

1. 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, 若将该化工生产系统的生产能力在原有的基础上增加一倍, 投资额大约增加_____万元。
($n=0.6, \phi=1$)
2. 偿债备付率高说明投资风险_____。
3. 如果一个工业建设项目的生产能力利用率低, 承受风险的能力就_____, 其安全边际率就_____。
4. 敏感性分析的局限性主要在于不能反映不确定因素_____。
5. 功能评价值是可靠地实现用户所要求功能的_____成本。
6. 某建设项目固定资产投资为 5000 万元, 流动资金为 450 万元, 项目投产期年利润总额为 900 万元, 达到设计生产能力的正常年份年利润总额为 1200 万元, 则该项目正常年份的投资利润率为_____。
7. 借款偿还期, 是指根据国家财税规定及投资项目的具体财务条件, 以可作为偿还贷款的项目收益来偿还项目投资借款_____所需要的时间。
8. 某住宅开发项目, 市场预测售价为 2300 元/ m^2 , 变动成本为 900 元/ m^2 , 固定成本为 500 万元, 综合销售税金为 150 元/ m^2 。此项目最少应开发_____ m^2 商品住宅面积才能保本。
9. 某台设备原值 21230 元, 预计净残值 230 元, 预计可使用 6 年。按年数总和法计算该设备第 5 年的折旧率和折旧额分别是_____、_____元。
10. 某项目财务现金流量表的数据如下表所示, 该项目静态投资回收期为_____年。

某项目财务现金流量表 (单位: 万元)

计算期	1	2	3	4	5	6	7
现金流入			900	1200	1200	1200	1200
现金流出	800	700	500	600	600	600	600

二、名词解释: (3分 \times 4=12分)

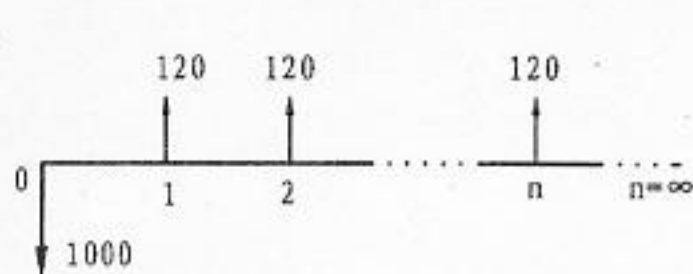
1. 社会折现率
2. 影子价格
3. 利息备付率
4. 净现值

三、问答题: (5分 \times 3=15分)

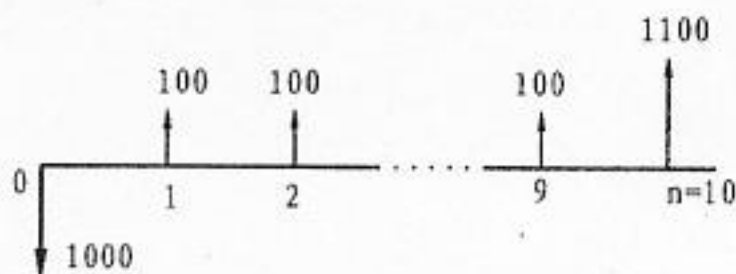
1. 用差额净现值法或差额内部收益率法比较互斥多方案时, 为何增设 0 方案? 增设 0 方案的经济意义何在?
2. 简述资金成本和机会成本的含义。
3. 简述最合适区域法的含义及最合适区域积常数的大小对选择研究对象的影响?

四、计算题（共 30 分）

1. 求具有下列净现金流量的投资项目方案的内部收益率。（5 分）



(1)



(2)

2. 某新建项目，建设期为 3 年，在建设期第一年贷款 300 万元，第二年贷款 400 万元，贷款年利率为 10%，各年贷款均在年内均匀发放。用复利法计算建设期贷款利息为多少万元。（5 分）

3. 有 3 个独立的方案 A、B 和 C，寿命期均为 6 年，现金流量如下表所示。基准收益率为 10%，投资资金限额为 6500 万元。要求选择最优方案。（10 分）

方案	初始投资（万元）	年净收益（万元）
A	2000	550
B	2500	700
C	3500	1800

4. 某投资项目，有三个建厂方案：（1）一次投资新建大厂，需投资 400 万元；（2）一次投资新建小厂，需投资 260 万元；（3）先建小厂，四年后若产品销路好再扩建，扩建需投资 300 万元；各方案总的经济寿命为 10 年，有关数据见下表，试用决策树法选择最优方案。（计算并画出决策树）（10 分）

时 间	自然状态 (θ_j)		概 率 $P(\theta_j)$	损 益 值 (a_{ij}) (万元/年)		
				建大厂	建小厂	先建小厂，后扩建
前四年	销 路 好		0.7	300	140	
	销 路 差		0.3	-100	90	
后六年	前四年销路好	销路好	0.8	300	140	240
	前四年销路好	销路差	0.2	30	60	-220
	前四年销路差	销路差	1.0	-100	90	