

中央财经大学

二〇〇八年硕士研究生复试考试试题(024)

招生专业: 不动产学(管理科学与工程学院)

考试科目: 不动产学

注意: (1) 本试题所有答案, 应按试题顺序写在答题纸上, 不必抄题, 写清题号。写在试卷上不得分。(2) 本试题共四大题, 考生自选两题。

一、房地产经营(50分)

(一) 名词解释(12分, 每题4分)

1. 房地产市场营销
2. 债务偿还保证率
3. 基准地价

(二) 简答题(12分, 每题6分)

1. 说明房地产抵押贷款的违约风险。
2. 说明假设开发法估价步骤。

(三) 论述题(16分)

1. 不同交易目的下的房地产价格评估分析。

(四) 计算题(10分)

某人向银行抵押贷款 60 万购买了一套住房。贷款的还款期限为 20 年, 年利率 4%, 按月等额还款。自第 6 年年初, 贷款的利率调整为 5%。估算在利率调整前后, 其每月还款额大约各为多少? (计算步骤和表达式必须严格准确, 数据结论可粗略根据下表估算)

利率	年限	已知现值求将来值	已知将来值求现值	已知年金求将来值	已知将来值求年金	已知年金求现值	已知现值求年金
4%	5	1.2167	0.8219	5.4163	0.1846	4.4518	0.2246
	6	1.2653	0.7903	6.6330	0.1508	5.2421	0.1908
	15	1.8009	0.5553	20.0236	0.0499	11.1184	0.0899
	20	2.1911	0.4564	29.7781	0.0336	13.5903	0.0736
5%	5	1.2763	0.7835	5.5256	0.1810	4.3295	0.2310
	6	1.3401	0.7462	6.8019	0.1470	5.0757	0.1970
	15	2.0789	0.4810	21.5785	0.0463	10.3796	0.0963
	20	2.6533	0.3769	33.0659	0.0302	12.4622	0.0802

二、公司理财(50分)

(一) 名词解释(共15分, 每题5分)

1、修正现值法 (Adjusted Present Value, APV)

2、财务困境成本

3、半强态效率市场假说

(二) 简答题 (共 21 分, 每题 7 分)

1、在不存在税收等损耗的理想条件下, MM 定理的内容是什么? 如果 MM 定理成立, 那么公司财务杠杆的增加对公司股东的财富与股票价格可能产生什么影响? 为什么?

2、简述资本结构理论中的优序融资 (Pecking Order Theory) 理论与权衡 (Trade-off Theory) 理论的不一致。

3、如果一个公司从无限责任制公司变更为有限责任公司, 那么公司的资产、债权资本、股权资本的风险各有什么变化? 为什么?

(三) 分析计算题 (共 14 分)

1、公司 A 能够永久性的获得息税前收入 (EBIT) 4 百万美元。在 100% 股权资本情况下, 该公司的股权资本成本为 15%, 公司税率为 35%, 债权资本成本为 10%。公司资本结构中存在 1,000 万美元的债权资本。做如下计算。

(1) 公司的价值为多少? (6 分)

(2) 公司的加权平均资本成本是多少? (4 分)

(3) 公司的股权资本成本是多少? (4 分)

三、城市经济学 (50 分)

(一) 名词解释 (8 分, 每题 4 分)

1、住宅过滤模型

2、地方公共产品

(二) 简答题 (24 分, 每题 8 分)

1、简要分析比较优势、规模经济和聚集经济对城市发展的影响。

2、简要描述向下凸的住宅价格函数。

3、解释企业销售区和中心位置理论 (中心地理论)。

(三) 论述题 (18 分)

1、运用一般均衡分析研究出口销售增长、通勤成本降低、增加财产税对单中心城市土地利用方式的影响, 并探讨其对住宅郊区化的影响。

四、工程造价 (50 分)

(一) 名词解释 (每小题 5 分, 共 10 分)

1、工程量清单计价

2、建设项目总投资

(二) 简答题 (每小题 6 分, 共 12 分)

1、简述建设工程造价的构成。

