

房地产开发·形考作业5（2023秋）

1. 印花税的税率采用（ ）。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 比例税率
- B. 比例税率与定额税率
- C. 累进税率与比例税率
- D. 累进税率与定额税率

正确答案：B

答案解析：暂无

2. 工作主要任务是对投资项目或投资方向提出建议，该阶段为（ ）阶段。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 投资机会研究
- B. 预可行性研究
- C. 初步可行性研究
- D. 详细可行性研究

正确答案：A

答案解析：暂无

3. 反映投资者每年实际获得的净收益与投资者初始投入的权益投资的比率的指标是（ ）。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 还本付息比率
- B. 抵押收益率
- C. 投资回报率
- D. 项目收益率

正确答案：C

答案解析：暂无

4. 可行性研究报告中，一般不包括（ ）。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 封面
- B. 摘要
- C. 初步设计方案
- D. 附表

正确答案：C

答案解析：暂无

5. 挂牌出让土地使用权方式中，挂牌时间不得少于（ ）个工作日。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 5
- B. 7
- C. 10
- D. 15

正确答案: C

答案解析: 暂无

6. 二级资质的房地产开发企业注册资本不得低于（ ）万元。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 500
- B. 1000
- C. 1500
- D. 2000

正确答案: D

答案解析: 暂无

7. 决定房地产市场是地域性市场的特征是（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 不可移动性
- B. 昂贵性
- C. 单一性
- D. 敏感性

正确答案: A

答案解析: 暂无

8. 下列各项费用中，不属于开发项目前期工程费的是（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 三通一平费用
- B. 工程造价咨询费
- C. 可行性研究费用
- D. 水文地质勘探费

正确答案: B

答案解析: 暂无

9. 详细性可行性研究阶段投资估算的精度可达到（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. $\pm 5\%$
- B. $\pm 10\%$
- C. $\pm 15\%$
- D. $\pm 20\%$

正确答案: B

答案解析: 暂无

10. 邀请招标是非公开招标方式的一种。被邀请参加投标的承包商通常在（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 3个以上
- B. 5-10个之间
- C. 5个以上
- D. 3-10个之间

正确答案: D

答案解析: 暂无

11. 收集一手资料时最普遍采用的方法是（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 面访
- B. 观察
- C. 问卷
- D. 座谈

正确答案: C

答案解析: 暂无

12. 建设单位应当自领取施工许可证之日起（ ）个月内开工。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 6

正确答案: C

答案解析: 暂无

13. 以下调查中，不属于不可控调查的是（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 市场容量调查
- B. 消费行为调查
- C. 市场环境调查
- D. 营销因素调查

正确答案: D

答案解析: 暂无

14. 当开发项目完工并具备竣工验收条件后，（ ）负责组织有关单位进行验收。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 政府质量监督部门
- B. 开发商
- C. 监理企业
- D. 建筑施工企业

正确答案: B

答案解析: 暂无

15. 反映企业长期偿债能力的指标是（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 流动比率
- B. 速动比率
- C. 资产负债率
- D. 存货周转率

正确答案: C

答案解析: 暂无

16. 下列房产中, 可免征房产税的是 ()。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 个人所有的营业用房
- B. 军队出租的房产
- C. 学校兴办的工厂
- D. 企业办的各类学校自用的房产

正确答案: D

答案解析: 暂无

17. 下列表述中, 正确的是()。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 凡是中国境内拥有房屋产权的单位和个人都是房产税的课税对象
- B. 房产税、土地使用税是比例税率, 土地增值税则是累进税率
- C. 耕地占用税是对占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人征收的一种税, 但炸药库用地应该免税
- D. 契税是在土地、房屋权属发生转移时, 对产权出售人征收的一种税, 其税率为3%~5%

正确答案: C

答案解析: 暂无

18. 建设单位领取施工许可证后, 因故不能按期开工可申请延期, 延期 ()。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 以一次为限, 不超过三个月
- B. 以一次为限, 不超过六个月
- C. 以两次为限, 每次不超过三个月
- D. 以两次为限, 每次不超过六个月

正确答案: C

答案解析: 暂无

19. 《城市房屋拆迁管理条例》规定的拆迁实施方式是 ()。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 自行拆迁和委托拆迁
- B. 自行拆迁和统一拆迁
- C. 统一拆迁和委托拆迁
- D. 委托拆迁

正确答案: A

答案解析: 暂无

20. 维修基金的代管服务属于 ()。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 常规性的公共服务
- B. 针对性的专项服务
- C. 委托性的特约服务
- D. 代收代缴收费服务

正确答案：A

答案解析：暂无

21. 融资决策的关键步骤是()。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 发现问题
- B. 确定融资决策目标
- C. 拟定决策方案
- D. 融资方案优选

正确答案：C

答案解析：暂无

22. 下列房地产经营活动可能发生在房地产二级市场的是（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 国有土地使用权的协议出让
- B. 国有土地使用权的拍卖出让
- C. 新建商品房的买卖
- D. 征用集体所有土地转为国家所有

正确答案：C

答案解析：暂无

23. 《拆迁条例》规定的拆迁货币补偿的基本原则是（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 公平、公正、公开
- B. 等价有偿
- C. 合理补偿
- D. 协商一致

正确答案：B

答案解析：暂无

24. 一出让娱乐用地使用权转让，已使用10年，则转让后的土地使用权年限为（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 30年
- B. 40年
- C. 50年
- D. 60年

正确答案：A

答案解析：暂无

25. 建设工程开工实行（ ）许可证制度。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 规划
- B. 施工
- C. 拆迁
- D. 用地

正确答案：B

答案解析：暂无

26. （ ）是市场营销活动的出发点，是了解市场、认识市场的一种有效方法和手段。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 市场调查
- B. 市场细分
- C. 目标市场的选择
- D. 市场定位

正确答案：A

答案解析：暂无

27. 当开发项目用地面积一定时，（ ）的大小就决定了项目可建设建筑面积的数量。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 建筑密度
- B. 建筑物占地面积
- C. 容积率
- D. 建筑覆盖率

正确答案：C

答案解析：暂无

28. 动态投资回收期与静态投资回收期之间的关系是（ ）。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 动态投资回收期小于静态投资回收期
- B. 动态投资回收期等于静态投资回收期
- C. 动态投资回收期大于静态投资回收期
- D. 动态投资回收期可能大于、等于或小于静态投资回收期

正确答案：C

答案解析：暂无

29. 项目利润为零时，分析项目成本、售价或销售率所处状态的方法是（ ）。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 获利能力分析
- B. 定性风险分析
- C. 市场状况分析
- D. 盈亏平衡分析

正确答案：D

答案解析：暂无

30. 下列用地中，不宜划拨供给的是（ ）。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

- A. 部队伙房建设用地
- B. 工商管理所办公楼建设用地
- C. 上市公司保卫科值班室建设用地
- D. 科技博物馆扩建项目建设用地

正确答案：C

答案解析：暂无

31. 土地使用权出让合同由（ ）与土地使用者签订。

单选题 (2.0 分) (难度:中)

- A. 市人民政府
- B. 县人民政府
- C. 省人民政府土地管理部门
- D. 市、县人民政府土地管理部门

正确答案：D

答案解析：暂无

32. 51. 转让房地产开发项目，转让人与受让人应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之日起（ ）日内，持房地产开发项目转让合同到房地产开发主管部门备案。。

单选题 (2.0 分) (难度:中)

- A. 30
- B. 45
- C. 60
- D. 90

正确答案：A

答案解析：暂无

33. 三级房地产价格评估机构，其专职房地产估价专业人员应占职工总数的（ ）以上。

单选题 (2.0 分) (难度:中)

- A. .4
- B. .5
- C. .6
- D. .7

正确答案：D

答案解析：暂无

34. 某建设项目需要征用非基本农田的耕地600亩，需要由（ ）审批。

单选题 (2.0 分) (难度:中)

- A. 县人民政府
- B. 县市人民政府
- C. 省级人民政府
- D. 国务院

正确答案：D

答案解析：暂无

35. 动态投资回收期是指项目以（ ）所需的时间。

单选题 (2.0 分) (难度:中)

- A. 经营收入抵偿全部投资
- B. 全部现金流入抵偿全部现金流出
- C. 净收益抵偿全部投资
- D. 净收益现值抵偿全部投资现值

正确答案: c

答案解析: 暂无

36. 房地产市场营销工作中进行广告与宣传的主要目的,是通过该项工作让 () 的客户认识所营销的物业。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 潜在
- B. 过去
- C. 现在
- D. 未来

正确答案: A

答案解析: 暂无

37. 某开发商将8000万元投入一房地产开发项目,假设此项目开发周期为3年,当前房地产开发投资的年投资利润率为20%,贷款利率为10%,已知在总投资中开发商自有资金占30%,则其自有资金的年平均投资收益率为 ()。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. .409
- B. .547
- C. .567
- D. .61

正确答案: B

答案解析: 暂无

38. 某开发商以500万元的价格取得一片地块的使用权,目前在该地块中已投入了建设资金500万元,预计项目建设投资总额为1800万元,则该项目 () 即可获得政府房地产管理部门颁发的预售许可证。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 还需投入50万元建设资金
- B. 还需投入450万元建设资金
- C. 还需投入800万元建设资金
- D. 在此情况下已可获得预售许可证

正确答案: D

答案解析: 暂无

39. 在任何市场上,能反映某种商品的市场供求状况是商品的()。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 质量
- B. 品牌
- C. 价格
- D. 类型

正确答案: c

答案解析: 暂无

40. 在整个房地产项目开发过程中最为重要的一个环节是 ()。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 投资机会选择
- B. 投资机会决策分析
- C. 投资机会选择与决策分析
- D. 市场分析和项目财务评价

正确答案: C

答案解析: 暂无

41. 成本控制的主要对象是（ ）。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 主要费用
- B. 固定费用
- C. 变动费用
- D. 主要费用中的变动费用

正确答案: D

答案解析: 暂无

42. （ ）是开发建设项目投资决策的基础，是在分析项目技术、经济可行性后做出投资与决策的关键步骤。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 投资机会研究
- B. 初步可行性研究
- C. 详细可行性研究
- D. 项目评估

正确答案: C

答案解析: 暂无

43. 耕地占用税实行（ ）税率。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 定额
- B. 比例
- C. 累进
- D. 超额累进

正确答案: A

答案解析: 暂无

44. 土地（ ）是我国土地所有权发生转移的惟一方式。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 出让
- B. 划拨
- C. 转让
- D. 征用

正确答案: D

答案解析: 暂无

45. 房地产开发项目的建设过程是指（ ）的持续时间。

单选题 (2.0 分) (难度度:中)

- A. 获得土地后到全部工程竣工
- B. 房地产开发全过程
- C. 从工程开工到全部工程竣工
- D. 从工程开工到项目租售完毕

正确答案: A

答案解析: 暂无

46. 个人住房贷款比例不高于所购房屋价款或评估价值的（ ）%。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

A. 60

B. 70

C. 80

D. 90

正确答案: C

答案解析: 暂无

47. 某城市规划将火车站由该城市的A区迁至B区，则B区的商业物业投资将会增加，这主要是由于房地产投资具有()。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

A. 位置固定性

B. 单一性

C. 适应性

D. 相互影响性

正确答案: D

答案解析: 暂无

48. 如果同一地区的某一类型物业的售价持续以大幅度上涨，那么该类型物业的出租需求 就会（ ）。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

A. 增加

B. 减少

C. 不变

D. 同步递减

正确答案: A

答案解析: 暂无

49. 开发建设投资在开发建设过程中形成（ ）。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

A. 固定资产

B. 固定资产和其他资产

C. 以出售和出租为目的的开发产品成本和以自营为目的的固定资产和其他资产

D. 以自营和出租为目的的固定资产和其他资产和以出售为目的的开发产品成本

正确答案: C

答案解析: 暂无

50. 利用信贷资金经营，实际上就是“借钱赚钱”，充分利用（ ）的作用。

单选题 (2.0 分)（难度度:中）

A. 财务杠杆

B. 资金时间价值

C. 盈利机制

D. 经济规律

正确答案: A

答案解析: 暂无