

图书基本信息

书名：<<房地产开发经营与管理考点精析及模拟题库>>

13位ISBN编号：9787111341673

10位ISBN编号：7111341678

出版时间：2011-5

出版时间：机械工业

作者：史贵镇 编

页数：200

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

内容概要

《房地产开发经营与管理考点精析及模拟题库》是根据房地产估价师执业资格考试的考试大纲与教材编写的考试辅导用书。

作者为环球职业教育在线房地产估价师课程的一线辅导教师。

《房地产开发经营与管理考点精析及模拟题库》对考试要点进行了提炼、总结，并配有近年来考试真题精析及强化训练题库，可帮助广大考生有针对性地复习备考，提高应试能力。

作者简介

史贵镇，房地产估价师，高级经济师，北京航空航天大学公共管理硕士（MPA），有十余年一线房地产估价经历，对实际估价中的技术问题有独到的见解。

2004年起，任环球职业教育在线“房地产开发经营与管理”、“房地产估价案例与分析”课程主讲教师。

2008年起兼任“房地产估价理论与方法”课程主讲教师。

学员遍及全国，反馈评价良好，并应邀参加了2003年、2005年、2006年全国房地产估价师考试的阅卷工作。

书籍目录

前言第一篇考点精析及强化训练题第一章 房地产投资与投资风险一、应试指导二、历年考题精析三、强化训练题库四、强化训练题库答案及解析第二章 房地产市场与市场运行一、应试指导二、历年考题精析三、强化训练题库四、强化训练题库答案及解析第三章 房地产开发程序与管理一、应试指导二、历年考题精析三、强化训练题库四、强化训练题库答案及解析第四章 房地产市场调查与分析一、应试指导二、计算公式汇总三、历年考题精析四、强化训练题库五、强化训练题库答案及解析第五章 现金流量与资金时间价值一、应试指导二、计算公式汇总三、历年考题精析四、强化训练题库五、强化训练题库答案及解析第六章 经济评价指标与方法一、应试指导二、计算公式汇总三、历年考题精析四、强化训练题库五、强化训练题库答案及解析第七章 风险分析与决策一、应试指导二、计算公式汇总三、历年考题精析四、强化训练题库五、强化训练题库答案及解析第八章 房地产开发项目可行性研究一、应试指导二、历年考题精析三、强化训练题库四、强化训练题库答案及解析第九章 房地产金融与项目融资一、应试指导二、历年考题精析三、强化训练题库四、强化训练题库答案及解析第十章 物业资产管理一、应试指导二、历年考题精析三、强化训练题库四、强化训练题库答案及解析第二篇 模拟试题及真题模拟试题参考答案及解析模拟试题二参考答案及解析2010年房地产开发经营与管理真题参考答案及解析

章节摘录

6.问：房地产开发投资与房地产置业投资有什么异同？

答：开发投资的投资者主要是赚取开发利润，风险较大但回报丰厚；置业投资的投资者则从长期投资的角度出发，希望获得收益、保值、增值和消费四个方面的利益。

当房地产开发投资者主要是建成房地产后推向市场进行销售，通过转让过程收回投资，获取开发利润，这时的房地产开发投资通常属于中短期投资，它形成了房地产市场上的增量供给；当房地产开发投资者将建成后的房地产用于出租（如写字楼、公寓、别墅、仓储用房等）或经营（如商场、酒店等）时，短期开发投资就转变成了长期置业投资。

要注意明晰这里的“短期投资”与“长期投资”都是相对的概念，由于房地产本身寿命周期长，房地产投资本质上属于长期投资。

房地产置业投资目的有：自用，即自营或消费，这种行为在满足自身生活居住或生产经营需要的同时，也潜藏了保值、增值的诉求；出租，获取长期收益；出售或转售，获取出售或转售收益。

这里的出售或转售有投资和投机两种情形。

7.问：时间风险与持有期风险的区别？ 答：时间风险是指房地产投资中与时间和时机选择因素相关的风险。

房地产投资强调在适当的时间，选择合适的地点和物业类型进行投资，这样才能使其在获得最大投资收益的同时使风险降到最低限度。

时间风险的含义不仅表现为选择合适的时机进入市场，还表现为物业持有时间的长短、物业持有过程中对物业重新进行装修或更新改造时机的选择、物业转售时机的选择以及转售过程所需要时间的长短等。

持有期风险是指与房地产投资持有时间相关的风险。

一般来说，投资项目的寿命周期越长，可能遇到的影响项目收益的不确定性因素就越多。

如上所述，时间风险内涵中蕴含持有期风险，持有期风险是时间风险的一种，是从一个特定的具体角度来说的；而时间风险的内涵更丰富。

8.问：“由于通货膨胀风险直接降低投资的实际收益率，房地产投资者非常重视此风险因素的影响，并通过适当调整其要求的最低收益率来降低该风险对实际收益率影响的程度。

但房地产投资的保值性，又使投资者要求的最低收益率并不是通货膨胀率与行业基准折现率的直接相加。

这句话如何理解？

答：这句话考虑了通货膨胀风险正反两个方面的情况。

一是考虑通货膨胀风险，要上调要求的最低收益率；二是出于对房地产投资保值的考虑，投资者要求的最低收益率可能会低于通货膨胀率与行业基准折现率之和。

9.问：开发投资与开发成本是否是一个概念？

答：开发投资的内涵更丰富，开发投资在销售情形下可视同于开发成本。

10.问：房地产投资的物业类型中，高尔夫球场属于什么物业？

答：在房地产投资的物业类型中，高尔夫球场既属于“酒店与休闲娱乐设施物业”，也属于“特殊物业”。

……

编辑推荐

名师指导，权威解读，实战练习，快速提高。
全国房地产估价师执业资格考试用书。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>