

2006年房地产开发经营与管理试题答案 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/286/2021\\_2022\\_2006\\_E5\\_B9\\_B4\\_E6\\_88\\_BF\\_c67\\_286104.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E6_88_BF_c67_286104.htm)

试题2006年《房地产开发经营与管理》考试试题参考答案一、单项选择题 1B 2B 3C 4B 5A 6C

7D 8D 9B 10A 11D 12D 13B 14B 15C 16A 17C 18A 19D 20C 21D

22C 23C 24B 25A 26C 27C 28D 29B 30A 31B 32D 33B 34D 35B二、

多项选择 1BCD 2ACD 3BCDE 4CD 5BDE 6ABCD 7CE 8ACE

9ACDE 10ADE 11ACE 12ACDE 13ACDE 14ABC 15ABCE三、

判断题 1 × 2 × 3 × 4 × 5 6 7 × 8 × 9 10 11 12 13

14 × 15 × 四、计算题 1 (1) 该家庭的月还款额  $A=7000$

$\times 25\%=1750$ (元) 月贷款利率  $=6\% \div 12=0.5\%$  计息期  $n=20$

$\times 12=240$  则有偿还能力的最大抵押贷款额  $P=A \times \{[(1+i)^n-1] \div [i \times (1+i)^n]\}$

$=1750 \times \{[(1+0.5\%)^{240}-1] \div [0.5\% \times (1+0.5\%)^{240}]\}$

$=244266.35$  (元) 该家庭购房最高总价： $244266.35$

$\div (1-30\%)=348951.93$  (元)  $=34.9$  (万元) (2) 第5年年末

剩余贷款额，即后15年每月还款额1750元在第5年年末的现

值  $P=A \times \{[(1+i)^n-1] \div [i \times (1+i)^n]\}$

$=1750 \times \{[(1+0.5\%)^{12 \times 15}-1] \div [0.5\% \times (1+0.5\%)^{12 \times 15}]\}$

$=207381.15$  (元)  $=20.74$  (万元) 第5年年末银行贷款利率上调为0.9% (月利率为0.75%)

，后15年每月还款额175元在第5年年末的现值为  $P=A \times \{[(1+i)^n-1] \div [i \times (1+i)^n]\}$

$=1750 \times \{[(1+0.75\%)^{12 \times 15}-1] \div [0.75\% \times (1+0.5\%)^{12 \times 15}]\}$

$=172538.47$  (元)  $=17.25$  (万元) 因此，该家庭需在第6

年初一次性提前偿还贷款： $20.74-17.25=3.49$  (万元) (3) 若不提前还贷，月还款额不变，今后n月需还第5年年末时的剩余

贷款额20.74万元，则：由  $P=A \times \{[(1+i)^n-1] \div [i \times (1+i)^n]\}$

即 $207381.15=1750 \times \{[(1+0.75\%)^n-1]/[0.75\%(1+0.75\%)^n]\}$ 可得出： $(1+0.75\%)^n=8.9909$ ，两边取对数可求得 $n$ ， $n=293.93$ (月)因此，还款年限将延长： $293.93 \div 12-15=9.49$ (年)

2、(1)为减少贷款，降低贷款利息支出，项目资金安排如下：第1年年初投入自有资金9000万元第2年年初投入自有资金3250万元，借款10000万元；第3年年初销售收入7750万元，全部作为投资再投入，则需借款 $132750-7750=5000$ (万元)第4年年初借款本息和共计 $10000 \times (1+10\%)^2+5000 \times (1+10\%)=17600$ (万元)销售收入12600万元，全部用于还款，还有 $17600-12600=5000$ (万元)借款第5年初借款本息和共计： $5000 \times (1+10\%)=5500$ (万元)利用销售收入和出租收入将余款全部还清，还盈余 $21650-5500=17230$ (万元)则该项目借款计划为：第2年年出借10000万元，第3年年初借5000万元；还款计划为：第4年年初还款12600万元，第5年年初还款5500万元

(2)年份	0	1	2	3	4	5	39	40
销售收入			7750	12600	21650			
租金收入		1080	1080	1080				
服务用房残值					20			
全部投资	-9000	-13250						
-12750								
自有金投入	-9000	-3250						
还本付息				-12600	-5500			
全部投资								
净现金流量	-9000	-13250	-5000	12600	22730	1080	1100	
自有资金								
净现金流量	-9000	-3250	-5000	0	17230	1080	1100	

当 $i_1=16\%$ 时 $NPV_1=-9000(-13250)/(1+16\%)^1(-5000)/(1+16\%)^2(-12600)/(1+16\%)^3(-22730)/(1+16\%)^4+1080\{[(1+16\%)^{39}-1]/[16\%(1+16\%)^{39}-1]\} \times [1/(1+16\%)^4]+1100/(1+16\%)^4=$

$-9000-11422.41-3715.81+8072.29+12553.58+3707.29$   
 $2.9=197.84$ (万元)当 $i_2=17\%$ 时， $NPV_2=-9000[-13250/(1+17\%)^1]$   
 $[-5000/(1+17\%)^2]+12600/(1+17\%)^3+22730/(1+17\%)^4+1080\{[(1+17\%)^{39}-1]/[17\%(1+17\%)^{39}-1]\} \times [1/(1+17\%)^4]+1100/(1$

17%) 40=-9000-11324.79-3652.57 7867.07 12129.87 3376.32

2.06=-602.04 (万元) FIRR=16% 197.84/ (197.84 -602.04) ×  
(17%-16%) =16.25%该项目全部投资内部收益率为16.25%

(3) 自有资金财务净现值FNPV=-9000 (-3250) / (1.25%)  
(-5000) / (1.25%)<sup>2</sup> 17230/ (1.25%)<sup>4</sup> 1080 × {[ (1.25%  
)<sup>39-4-1</sup>]/[25% (1.25%)<sup>39-4</sup>]} × [1/ (1.25%)<sup>4</sup>] 1100/ (1.25%  
)<sup>40</sup> =-9000-2600-3200 7057.41 1768.75 0.15=-5973.69 (万元) 难

点解析一、单项选择题15、第5年最后一个月在按月计息周期中属于60期，此时所还贷款利息属于59期剩余贷款额在本期的时间价值。59期剩余贷款额为每月2000元，今后60期该时点的现值： $P=A[(1+i)^n-1]/i(1+i)^n=2000 \times [(1+0.5\%)^{60}-1]/[0.5\%(1+0.5\%)^{60}] = 103451.12$ (元)所还贷款利息：103451.12

× 0.5%=517.26 (元) 所还贷款本金为：2000-517.26=1482.74 (元) 16、第6年最后一个月即计息期72期，月还款递增率为0.2%，则第6年最后一个月还款额为1600 (1+0.2%

)<sup>72-1</sup> =1843.86 (元) 17 月还款额6000 × 30%=1800元，10年 (按月计息为120期)，在月利率0.5% (6% ÷ 12) 的现值为 $P=A[(1+i)^n-1]/i(1+i)^n=1800 \times [(1+0.5\%)^{120}-1]/[0.5\%(1+0.5\%)^{120}] = 162132.22$ (元)则该家庭得首付款额

是250000-162132.22=87867.78 (元) 18、第5年开始该家庭地月还款额减少额来源于第5年初一次偿还乐本金6万元，故6万元相当于每月： $A=P[i(1+i)^n/(1+i)^n-1]=60000 \times \{[0.5\%(1+0.5\%)^{72}]/(1+0.5\%)^{72}-1\} = 994.37$ (元) 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)