



第三章 项目策划与可行性研究

二、多项选择题

（每题2分。每题的备选项中，有2个或2个以上符合题意，至少有1个错项。错选，本题不得分；少选，所选的每个选项得0.5分）



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】工程项目策划主要包括（ ）。

A. 项目构思策划

B. 项目过程策划

C. 项目实施策划

D. 项目管理策划

E. 项目目标策划



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：AC

网校解析：此题考查工程项目策划。工程项目策划是指将投资建设意图转换为定义明确、系统清晰、目标具体且具有策略性运作思路的高智力系统活动。工程项目策划主要包括项目构思策划和实施策划。对于房地产开发项目而言，其前期策划有着特殊意义。



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】在住宅小区开发项目的前期策划中，环境设计策划的主要内容有（ ）。

- A. 建筑材料的选用
- B. 小区环境设计要素界定
- C. 绿地环境设计
- D. 环境小品设计
- E. 住宅群体平面组合



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：BCD

网校解析：此题考查环境设计策划。房地产有形产品定位主要包括小区规划策划、环境设计策划和建筑设计策划。其中，环境设计策划主要包括小区环境设计要素界定、绿地环境设计和环境小品设计等。



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】居住项目功能组合策划是对不同类型的住宅功能配置的设计与安排，包括（ ）。

A. 户型设计策划

B. 住宅类型策划

C. 设施设备策划

D. 室内装修策划

E. 配套设施策划



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：BCD

网校解析：此题考查居住项目功能组合策划。居住项目核心产品定位的主要内容包括功能组合策划、户型设计策划和配套设施策划。其中，功能组合策划是对不同类型的住宅功能配置的设计与安排，包括：住宅类型策划、设施设备策划和室内装修策划。

配套设施



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】下列市场分析中，属于中观层次市场分析的有（ ）。

- A. 消费性支出指标分析
- B. 该区域房地产商品的供求分析
- C. 该区域房地产商品的竞争分析
- D. 人均GDP指标分析
- E. 该区域房地产商品的客户分析



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：BCE

网校解析：中观层次的市场分析即区域市场分析，这种区域是指从消费者角度认知的、与待策划地块处于同一市场范围的地理区域。这种区域市场的划分可与行政区划重叠，也可跨越行政区域界限。大型特大型和超大型城市可能被划分为多个区域市场，一些城市边缘区域可能与周边其他城市区域相互融合。区域市场分析包括该区域房地产商品的供求分析、竞争分析和客户分析等。

选项A和选项D属于宏观层次的市场分析。



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】居住项目核心产品定位的主要内容包括（ ）。

A. 功能组合策划

B. 环境设计策划

C. 户型设计策划

D. 建筑设计策划

E. 配套设施策划



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：ACE

网校解析：此题考查房地产居住项目核心产品定位。核心产品是指房地产所能提供的满足消费者最基本的生活和生产需要的功能和效用。居住项目核心产品定位的主要内容包括功能组合策划、户型设计策划和配套设施策划。选项B和选项D属于房地产有形产品定位内容。



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】在销售阶段，房地产附加产品一般表现在（ ）方面。

- A. 物业服务
- B. 信息咨询
- C. 信贷服务
- D. 价格优惠
- E. 装修服务



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：BCDE

网校解析：此题考查房地产附加产品。附加产品是购买者在购买和使用房地产过程中得到的附加服务和附加利益的总和。房地产附加产品一般体现在房地产销售阶段和使用阶段。在销售阶段，房地产附加产品主要表现在信息咨询、信贷服务价格优惠和装修服务等。在使用阶段，房地产附加产品主要表现为房屋保修和物业服务，尤其是物业服务，已成为房地产商品不可分割的组成部分。



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】工程项目的总成本费用包括（ ）。

A. 经营成本 ✓

B. 折旧费 ✓

C. 摊销费 ✓

D. 利息支出 ✓

E. 增值税 ✗



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：ABCD

网校解析：此题考查工程项目的总成本费用内容。总成本费用是指在运营期内为生产产品或提供服务所发生的全部费用，等于经营成本与折旧费、摊销费和利息支出之和。总成本费用计算公式为：总成本费用=外购原材料燃料和动力费+工资及福利费+修理费+其他费用+折旧费+摊销费+利息支出。



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】下列属于经济费用效益分析指标的有（ ）。

A. 经济净现值

B. 经济内部收益率

C. 影子价格

D. 折现率

E. 经济效益费用比



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：ABE

网校解析：此题考查费用效益分析。在费用效益识别和计算的基础上，选择社会折现率作为重要参数，编制经济费用效益流量表，计算经济净现值、经济内部收益率和经济效益费用比等经济费用效益分析指标，分析项目投资的经济效率。项目计算期内的经济净现值 ≥ 0 ，或经济内部收益率 \geq 社会折现率，或经济效益费用比 > 1 时，表明项目资源配置的经济效率达到可被接受的水平。



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】关于财务评价与国民经济评价主要区别的说法，不正确的有（ ）。

- A. 国民经济评价称为“宏观评价”
- B. 财务评价只计算项目直接发生的效益与费用
- C. 国民经济评价对项目引起的间接效益与费用，即外部效果，也要进行计算和分析
- D. 国民经济评价采用现行价格
- E. 财务评价对投入物和产出物采用根据机会成本和供求关系确定的影子价格



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：DE

网校解析：国民经济评价与财务评价的区别有以下四个方面。

①评价角度不同。国民经济评价称为“宏观评价”。②效益和费用含义及划分范围不同。财务评价只计算项目直接发生的效益和费用；国民经济评价对项目引起的间接效益和费用，即外部效果，也要进行计算和分析。③评价采用的价格不同。财务评价对投入物和产出物采用现行价格。国民经济评价采用根据机会成本和供求关系确定的影子价格。④主要参数不同。



第三章 项目策划与可行性研究

【多选题】下列工程项目中，（ ）应进行区域经济与宏观经济影响分析。

- A. 投资巨大的特大型建设项目
- B. 对区域或国家长期财政收支会产生较小影响的项目
- C. 对生态及社会环境影响范围小，持续时间短的项目
- D. 项目实施前后对所在区域产生较大影响的特大型建设项目
- E. 工期为3年的一般小区住宅项目



第三章 项目策划与可行性研究

网校答案：AD

网校解析：此题考查区域经济与宏观经济影响分析适用范围。
对于投资巨大、工期超长（跨5年计划或10年计划）、实施前后对所在区域或国家的经济、社会、生态及环境等产生较大影响的特大型建设项目，应进行区域或宏观经济影响分析。其中，直接影响范围限于局部区域的项目应进行区域影响分析，直接影响国家经济全局的项目应进行宏观经济影响分析。