

第三章 项目策划与可行性研究

单项选择题（每题 1 分。每题的备选项中，只有 1 个最符合题意）

【单选题】工程项目构思策划需要完成的工作内容是（ ）。

- A.制定应急预案
- B.明确工程项目建设目标
- C.描述项目系统的总体功能
- D.确定项目实施管理的组织架构

答案：C

解析：

工程项目构思策划主要包括以下内容：工程项目定义和定位、工程项目系统构成、工程项目目标系统其他构思策划。

选项 A、B、D 内容属于工程项目实施策划。

【单选题】在房地产项目前期策划中，分析“建什么”是解决（ ）问题。

- A.客户定位
- B.项目定位和产品定位
- C.项目可行性的评价
- D.项目总体运行

答案：B

解析：此题考查房地产开发项目前期策划主要任务。房地产开发项目前期策划的主要任务是解决开发项目“为谁建”“建什么”“能否建”“怎么建”等关键问题。①“为谁建”是解决项目客户定位问题；②“建什么”是解决项目定位和产品定位问题；③“能否建”是对项目可行性的评价；④“怎么建”是解决项目总体运行问题。

【单选题】当房地产开发企业或项目存在短板,但外部机会很好时，可以采用（ ），扭转劣势、抓住机遇。

- A.SO 战略
- B.WO 战略
- C.ST 战略
- D.WT 战略

答案：B

解析：此题考查房地产项目开发策略。基于 SWOT 分析，可供房地产开发项目选择的战略有四种，即 SO 战略、WO 战略、ST 战略和 WT 战略。其中，WO 战略是指利用外部机会改进企业或开发项目内部劣势的扭转型战略。当房地产开发企业或项目存在短板，但外部机会很好时，可以采用这种战略，抓住机遇，扭转劣势。

【单选题】下列要求中，不属于对项目空间尺度安排的要求是（ ）。

- A.设计规范和用地规划指标要求
- B.共享性和安全性要求
- C.视觉审美要求
- D.环境保护要求

答案：D

解析：项目空间是指在开发项目用地范围内，由各建筑物、构筑物组成的外部空间。项目空间尺度是指在外部空间中，各建筑物、构筑物之间的空间位置关系。进行项目空间尺度安排时，主要应满足三方面要求：一是

满足设计规范和用地规划指标要求；二是满足共享性和安全性要求，这主要是针对项目的公共设施、构筑物和景观等的空间尺度安排；三是满足视觉审美要求，建筑物高低错落有致，景观节点的空间布局 and 空间造型都能形成不同空间视觉效果。

【单选题】 房地产开发项目产品定位的内容中，不包括（ ）。

- A.功能
- B.档次
- C.风格
- D.广告

答案：D

解析：此题考查房地产开发项目产品定位。房地产开发项目产品定位是指在客户定位和项目定位的基础上，对房地产开发项目的功能、质量、档次、风格、面积、户型和环境构建等方面进行构思和设计，为房地产开发项目设计提供指导性意见的过程。

【单选题】 工程项目可行性研究是指在（ ）之前，运用技术科学、社会学和经济学等多种科学手段，对拟建工程进行全面的技术经济分析和论证，从而判断其是否可行的一种科学方法。

- A.投资决策
- B.初步设计
- C.工程施工
- D.投入生产

答案：A

解析：此题考查可行性研究概念。工程项目可行性研究是指在投资决策之前，运用技术科学、社会学和经济学等多种科学手段，对拟建工程进行全面的技术经济分析和论证，从而判断其是否可行的一种科学方法。作为建设工程项目前期工作的重要内容，可行性研究的基本任务是通过广泛调查研究，综合论证工程项目的技术先进性和适用性、经济合理性和盈利性，以及建设可能性和可行性，为投资决策提供科学依据。

【单选题】 工程项目可行性研究的投资机会研究阶段投资估算误差为（ ）。

- A.±10%
- B.±20%
- C.±30%
- D.±40%

答案：C

解析：此题考查可行性研究阶段的投资估算误差。投资机会研究的目的在于明确投资方向，相对比较粗略，能够初步反映投资建设效果即可。该阶段投资估算误差为±30%。

【单选题】 工程项目经济评价包括财务评价和（ ）。

- A.技术评价
- B.国民经济评价
- C.社会评价
- D.综合评价

答案：B

解析：此题考查工程项目经济评价。工程项目经济评价是可行性研究的重要内容和有机组成部分，包括财务评价（也称财务分析）和国民经济评价（也称经济分析）。

【单选题】国民经济评价是在合理配置社会资源的前提下，从（ ）的角度计算项目对国民经济的贡献效益和影响，从而评价项目在宏观经济上的合理性。

- A.项目
- B.国家经济整体利益
- C.环境保护与利用
- D.自然资源的合理性开发

答案： B

解析：此题考查工程项目国民经济评价概念。国民经济评价是指在合理配置社会资源的前提下，从国家经济整体利益角度出发，计算项目对国民经济的贡献，分析项目的经济效率、效果和对社会的影响，对项目在宏观经济上的合理性进行的评价。

【单选题】当财务评价与国民经济评价的结论不一致时，应以（ ）结论为决策依据。

- A.国民经济评价
- B.财务评价
- C.社会评价
- D.综合评价

答案： A

解析：此题考查财务评价和国民经济评价相关内容。财务评价和国民经济评价是从两个不同角度对项目投资效益进行分析评价，二者相辅相成、缺一不可。一般应以国民经济评价结论作为项目或方案取舍的主要依据。

【单选题】下列工程项目中，不需要进行经济费用效益分析的项目是（ ）。

- A.自然垄断项目
- B.公共产品项目
- C.国土开发项目
- D.完全竞争的项目

答案： D

解析：此题考查费用效益分析适用范围。进行费用效益分析的项目包括：①具有垄断特征的项目；②产出具有公共产品特征的项目；③外部效果显著的项目；④资源开发项目；⑤涉及国家经济安全的项目；⑥受过度行政干预的项目。

【单选题】下列费用中，不属于经营成本的是（ ）。

- A.推销费
- B.外购原材料费
- C.修理费
- D.工资及福利费

答案： A

解析：此题考查经营成本包含的费用。经营成本作为项目运营期的主要现金流出，其构成和估算公式为：经营成本=外购原材料燃料和动力费+工资及福利费+修理费+其他费用。总成本费用是指在项目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、推销费和利息支出之和。

【单选题】下列区域不属于房地产项目环境敏感区的是（ ）。

- A.风景名胜旅游景区
- B.医院
- C.工厂

D.文教区

答案：C

解析：环境敏感区是指依法设立的各级各类保护区域和对建设项目产生的环境影响特别敏感的区域。房地产项目环境敏感区主要包括：①自然保护区、风景名胜区、世界文化和自然遗产地、海洋特别保护区和饮用水水源保护区；②基本农田保护区、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林区、野生动物重要栖息地和重点保护野生植物生长繁殖地；③文物保护单位；④针对标准厂房类房地产项目，环境敏感区还包括以居住、医疗卫生、文化教育科研和行政办公等为主要功能的区域。

【单选题】重大项目社会稳定风险等级中，下列（ ）情况划分为高风险。

- A.小部分群众对项目有意见、反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件
- B.部分群众对项目有意见、反应强烈，可能引发矛盾冲突
- C.大部分群众对项目有意见、反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件
- D.多数群众理解支持但少部分人对项目有意见，通过有效工作可防范和化解矛盾

答案：C

解析：此题考查社会稳定风险等级划分。重大项目社会稳定风险等级分为三级。①高风险：大部分群众对项目有意见、反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件。②中风险：部分群众对项目有意见、反应强烈，可能引发矛盾冲突。③低风险：多数群众理解、支持但少部分人对项目有意见，通过有效工作可防范和化解矛盾。

【单选题】关于重大固定资产投资项目社会稳定风险评估机制的说法，错误的是（ ）。

- A.国家发展改革委核报国务院核准的在我国境内实施的固定资产投资项目应当进行社会稳定风险评估
- B.项目申请报告的申报文件中应当附社会稳定风险评估报告
- C.评估报告认为项目存在高风险或中风险的，国家发展改革委不予审批、核准和核报
- D.由项目单位对其作出的社会稳定风险分析进行评估，并提出社会稳定风险评估报告

答案：D

解析：选项D错误原因是：不是由项目单位对项目社会稳定风险分析进行评估，而是由项目所在地人民政府或其有关部门指定的评估主体组织开展评估论证。

【单选题】评估主体作出的社会稳定风险评估报告是国家发展改革委审批、核准或者核报国务院审批、核准项目的重要依据。评估报告认为项目存在（ ），国家发展改革委不予审批、核准和核报。

- A.风险的
- B.一定风险的
- C.低风险的
- D.高风险或者中风险的

答案：D

解析：此题考查社会稳定风险分析相关要求。评估主体作出的社会稳定风险评估报告是项目审批、核准机关审批、核准项目的重要依据。评估报告认为项目存在高风险或者中风险的，不予审批、核准和核报；存在低风险但有可靠防控措施的，可以审批、核准或者核报，并在批复文件中对有关方面提出切实落实防范、化解风险措施的要求。

【单选题】项目构成及平面布置属于房地产开发项目可行性研究内容中的（ ）。

- A.规划设计方案的选择
- B.市场分析和建设规模的确定
- C.开发建设计划的编制
- D.项目概括

答案：A

解析：此题考查房地产开发项目可行性研究报告中规划设计方案的选择。规划设计方案的选择包括以下内容。

①市政规划方案选择。市政规划方案的主要内容包括各种市政设施的布置、来源、去路和走向，大型商业房地产开发项目重点要规划安排好交通组织和共享空间等。②项目构成及平面布置。③建筑规划方案选择。建筑规划方案主要包括各单项工程的占地面积、建筑面积、层数层高和房间布置，各种户型的数量、建筑面积等。应附规划设计方案详图。

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）

【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

答案：AC

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。

【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

答案：BCD

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。

【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

答案：BCD

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。

【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

答案： BCE

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。

【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

答案： ACE

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。

【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

答案： BCDE

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。

【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

答案： ABCD

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。

【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

答案：ABE

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。

【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

答案：DE

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。

【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

答案：AD

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，应进行区域经济与宏观经济影响分析。其中，直接影响范围限于局部区域的项目应进行区域经济影响分析，直接影响国家经济全局的项目应进行宏观经济影响分析。