

2022 年中级经济师《建筑与房地产》试题及答案(新版)

1、[多选题]绿色建筑等级划分，分为()四个等级。

- A. 基本级
- B. 一星级
- C. 二星级
- D. 三星级。
- E. 五星级

【答案】 ABCD

【解析】 此题考查绿色建筑等级划分。绿色建筑等级划分为基本级、一星级、二星级、三星级四个等级。

2、[单选题]关于 BIM 技术在建设工程全寿命期的应用范围，不包括()。

- A. 规划设计阶段
- B. 工程施工阶段
- C. 投资决策阶段
- D. 运营维护阶段

【答案】 C

3、[多选题]下列工程概算中，属于设备及安装工程概算的有()。

- A. 采暖工程概算
- B. 通风工程概算
- C. 机械设备及安装工程概算
- D. 电气设备及安装工程概算。E, 工业管道工程概算

【答案】 CD

4、[单选题]下列装配式建筑构件中，属于非受力构件的是()。

- A. 外挂板
- B. 预制柱
- C. 预制梁
- D. 楼梯板

【答案】 A

【解析】 预制柱属于竖向受力构件，预制梁和预制板都是弯曲受力构件，只有外挂板属于不受力构件。

5、[多选题]下列计价方法中，属于建设投资估算编制方法的有()。

- A. 综合单价法
- B. 扩大单价法
- C. 概算定额法
- D. 指标估算法。E, 资金周转率法

【答案】 DE

6、[单选题]某投资项目初期投资额为 2600 万元,从第一年年末开始将有均等的净收益,每年折算至年末的净收益为 580 万元,则该项目的静态投资回收期是()年。

A. 4.12

B. 4.48

C. 5.48

D. 6.20

【答案】 B

【解析】 $2600 \div 580 = 4.48$ 年

7、[多选题]根据《建设工程监理范围和规模标准规定》(建设部令第 86 号),在下列工程中,属于实行强制性监理工程范围的有()。

A. 项目总投资为 4000 万元的给水工程

B. 项目总投资为 2000 万元的供热工程

C. 建筑面积为 80000m² 的住宅建设工程

D. 建筑面积为 40000m² 的住宅建设工程。E, 总投资为 1000 万元的学校

【答案】 ACE

8、[选择题]关于分部分项工程量清单的说法，正确的是()。

- A. 分部分项工程量清单的项目编码由 10 位阿拉伯数字表示
- B. 项目编码是指分部分项工程量清单项目名称的数字标识
- C. 招标人在编制分部分项工程量清单时，必须载明项目的综合单价
- D. 分部分项工程量清单中需要对项目特征进行简要的描述

【答案】B。解析：分部分项工程量清单的项目编码应采用 12 位阿拉伯数字表示。选项 A 错误。编制分部分项工程量清单时，必须载明项目编码、项目名称、项目特征、计量单位和工程量五个要件。选项 C 错误。分部分项工程量清单需要对项目特征进行准确和全面的描述。选项 D 错误

9、[选择题]张某完全靠 500 万元的自有资金进行房地产置业投资。经市场调研，有甲、乙、丙三个投资方案可供选择。各方案的初始投资、年净经营收入和净转售收入见下表，计算期均为 10 年。张某的目标收益率为 10%。进行方案比选时，甲、乙、丙三个投资方案之间的关系为()

- A. 现金流相关方案
- B. 互斥方案
- C. 混合方案
- D. 互补方案

【答案】B

【解析】考察投资方案的类型。受资金约束，张某只能在三个方案中选择一个，属于互斥方案。

10、[单选题]某设备的购置费用为 500 万元，基准收益率为 10%，欲在 10 年内将该投资的复本利和全部收回，则每年应等额收回投资 () 万元。已知 $(A/P, 10\%, 10) = 0.16275$

A. 79.45

B. 80.18

C. 81.38

D. 88.25

【答案】 C

【解析】 本题考查现值与年值的相互计算。 $A = 500 \times (A/P, 10\%, 10) = 500 \times 0.16275 \approx 81.38$ 万元。

11、[单选题]意外伤害保险是指当被保险人遭受意外伤害使其人身残废或死亡时，保险人依照合同规定给付保险金的

A. 人寿保险

B. 人身保险

C. 财产保险

D. 健康保险

【答案】 B

【解析】此题考查意外伤害保险。意外伤害保险是指当被保险人遭受意外伤害使其人身残废或死亡时保险人依照合同规定给付保险金的人身保险。《建筑法》规定：“建筑施工企业必须为从事危险作业的职工办理意外伤害保险,支付保险费。”

12、[单选题]建设投资又由工程费用、()和预备费三部分构成。

- A. 建筑安装工程费
- B. 设备及工器具购置费
- C. 工程建设其他费用
- D. 建设期利息

【答案】C

13、[多选题]关于基准收益率的说法,正确的有()。

- A. 基准收益率是方案最低可以接受的收益率
- C. 评价方案时基准收益率值应尽可能定得高些
- D. 当价格真正反映价值时,部门和行业的基准收益率趋于相同。E,基准收益率确定后不能调整

【答案】ABD。解析: C 选项错误在于:通常基准收益率值不能定的太高或太低,而不是尽可能定得高些;E 选项错误,因为基准收益率值也不是一成不变的,随着客观条件的变化,其值也应适当调整,而不是不能调整。

14、[多选题]现行装配式钢结构住宅建筑体系主要包括()。

- A. 低层轻钢住宅
- B. 钢木住宅
- C. 多层及高层钢结构住宅
- D. 混凝土钢结构住宅。E, 彩钢结构住宅

【答案】 AC

【解析】 现行装配式钢结构住宅建筑体系主要包括低层轻钢住宅、多层及高层钢结构住宅。

15、[案例]某建筑工程公司正在研究购买甲与乙两种吊装设备何者有利的问题。甲设备价格为700万元，寿命期为4年；乙设备的价格为1400万元，寿命期为8年。两种设备的动力费、人工费、故障率、修理费、速度和效率等都是相同的，假设资本的利率为10%。已知： $(A/P, 10\%, 4)=0.31547$ ， $(A/P, 10\%, 8)=0.18744$ 。乙设备的年度投资费用为()万元。

- A. 230.60
- B. 240.76
- C. 258.83
- D. 262.42

【答案】 D

【解析】 $1400 \times 0.18744 = 262.42$ 万元。

16、[多选题]根据《建设工程监理范围和规模标准规定》(建设部令第86号),在下列工程中,属于实行强制性监理工程范围的有()。

A. 项目总投资为4000万元的给水工程

B. 项目总投资为2000万元的供热工程

C. 建筑面积为80000m²的住宅建设工程

D. 建筑面积为40000m²的住宅建设工程。E, 总投资为1000万元的学校

【答案】ACE

【解析】此题考查强制实施监理的工程范围。《建设工程监理范围和规模标准规定》(建设部令第86号)进一步细化了必须实行监理的工程范围和规模标准。①国家重点建设工程。②大中型公用事业工程。是指项目总投资额在3000万元以上的供水、供电、供气、供热等市政工程项目等。③成片开发的住宅小区工程。建筑面积在50000m²以上的住宅建设工程必须实行监理。④利用外国政府或者国际组织贷款、援助资金的工程。⑤国家规定必须实行监理的其他工程。是指：a. 项目总投资额在3000万元以上关系社会公共利益、公众安全的基础设施项目；b. 学校、影剧院、体育场馆项目。

17、[案例]某建筑工程公司正在研究购买甲与乙两种吊装设备何者有利的问题。甲设备价格为700万元,寿命期为4年;乙设备的价格为1400万元,寿命期为8年。两种设备的动力费、人工费、故障率、修

理费、速度和效率等都是相同的，假设资本的利率为 10%。已知： $(A/P, 10\%, 4)=0.31547$ ， $(A/P, 10\%, 8)=0.18744$ 。对于寿命期不同的互斥方案，宜采用的方法为（ ）。

- A. 最小公倍数法
- B. 净年值法
- C. 期间法
- D. 比率法

【答案】 AB

18、[多选题]合同依法定解除后，对方有异议的，可以请求（ ）确认解除合同的效力。

- A. 人民法院
- B. 人民政府
- C. 仲裁机构
- D. 公证机构。E, 鉴证机构

【答案】 AC

【解析】如果采用通知的方式解除合同，对方有异议的，应当通过法院或者仲裁机构确认解除的效力。

19、[选择题]某商业大厦的招标人于 2018 年 9 月 11 日向具有承担该项目能力的 A、B、C、D、E 五家承包商发出投标邀请书，其中说明，

10月8日14时为投标截止时间，评标采用经评审的最低投标价法。该五家承包商均接受邀请，并按规定时间提交了投标文件。但承包商A在送出投标文件后发现报价估算有较严重的失误，遂赶在投标截止时间前10分钟递交了一份书目声明，撤回已提交的投标文件。评标委员会共由7人组成。评标委员会根据经评审的最低投标价法，评标结果B公司与D公司经评审的投标价相等，B公司的投标报价比D公司的低。关于B公司与D公司优先选择，说法正确的是()

- A. 优先选择B公司
- B. 优先选择D公司
- C. B公司与D公司都选
- D. B公司与D公司都不选

【答案】 A

【解析】 此题考查对经评审的最低投标价法的理解。采用经评审的最低投标价法进行评标时，评标委员会按照经评审的投标价由低到高的顺序推荐中标候选人，或根据招标单位授权直接确定中标单位。经评审的投标价相等时，投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标单位自行确定。

20、[多选题]项目监理机构主要采用()的方式实施监理。

- A. 巡视
- B. 平行检验

C. 现场记录

D. 旁站。E, 见证取样

【答案】 ABDE

【解析】 项目监理机构应根据工程监理合同约定，除检查审查有关文件资料、管理制度、人员资格外，主要采用巡视、平行检验、旁站、见证取样等方式实施监理。

21、[单选题]根据建设工程造价构成，场地准备费和临时设施费属于()。

A. 工程费用

B. 工程建设其他费用

C. 预备费

D. 建设期利息

【答案】 B

【解析】 此题考查工程建设其他费用相关内容。工程建设其他费用可分为三类，即土地使用费和其他补偿费、与工程建设过程有关的费用、与工程未来生产经营有关费用。其中，与工程建设过程有关费用包括建设管理费、可行性研究费、专项评价费、研究试验费、勘察设计费、场地准备费和临时设施费、引进技术和进口设备材料其他费、特殊设备安全监督检验费、市政公用配套设施费、工程保险费、专利及专有技术使用费

22、[单选题]某方案现时点投资 23 万元，此后从第 2 年年末开始，连续 20 年，每年将有 6.5 万元的净收益，净残值为 6.5 万元。若基准收益率为 20%，已知： $(P/A, 20\%, 20)=4.8696$ ， $(P/F, 20\%, 21)=0.0217$ ，则该方案的净现值是()万元。

- A. 2.57
- B. 3.23
- C. 3.52
- D. 4.35

【答案】C

23、[单选题]根据合同法律制度的规定，下列关于定金的表述中，正确的是()。

- A. 收受定金一方不履行合同义务时，应当三倍返还定金
- B. 实际交付的定金数额多于约定数额，定金合同不生效
- C. 定金数额不得超过主合同标的额的 10%
- D. 定金合同从实际交付定金之日起生效

【答案】D

24、[多选题]建筑产品计价特点包括()。

- A. 单件计价

- B. 多次计价
- C. 分部组合计价
- D. 分阶段计价。E, 综合计价

【答案】 ABC

【解析】 本题考查建筑产品计价特点。

25、[单选题]某建设项目，当资本利率 $i_1=12\%$ 时，净现值为 860 万元；当 $i_2=18\%$ 时，其净现值为-540 万元，则该建设项目的内部收益率是()。

- A. 8.31%
- B. 14.31%
- C. 15.69%
- D. 21.69%

【答案】 C

【解析】 本题采用插值法计算. 画图比较直观。

26、[单选题]某工程竣工验收合格，但建设工程施工合同被法院认定无效，在此情形下，承包人请求参照合同约定支付工程价款，法院应当()

- A. 不予支持

- B. 要求发包人给予一定比例补偿
- C. 要求发承包双方协商解决
- D. 予以支持

【答案】D。解析：虽然施工合同无效，但建设工程竣工验收合格，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，予以支持。

27、[多选题]下列费用中，属于工程项目固定成本的有()。

- A. 折旧费
- B. 摊销费
- C. 外购原材料费
- D. 计件工资。E, 职工福利费

【答案】ABE

【解析】此题考查固定成本内容。总成本费用可分解为固定成本和可变成本。固定成本一般包括折旧费、摊销费、修理费、工资及福利费(计件工资除外)和其他费用，通常把运营期发生的全部利息也作为固定成本。可变成本主要包括外购原材料、燃料及动力费和计件工资等。

28、[单选题]虽然在工程项目的合同条款中没有专门的文字叙述，但可以根据该合同某些条款的含义，推论出承包人有索赔权，这种索赔称为()。

- A. 明示索赔
- B. 其他索赔
- C. 变更索赔
- D. 默示索赔

【答案】D。解析：本题考核的是默示索赔的概念。

29、[多选题]基于 BIM 的运营维护管理平台在建筑环境分析方面的功能有()。

- A. 获取建筑空间中的温度、湿度、CO2 浓度光照度、空气洁净度等信息数据
- B. 通过开发能源管理功能模块，自动统计分析建筑能耗情况
- C. 基于 BIM 的专业建筑物系统分析软件，可以分析模拟建筑性能
- D. 基于 BIM 的专业建筑物系统分析软件，可以验证优化建筑性能。
- E, 提高数据库的准确度

【答案】ABCD

30、[多选题]下列房地产交易价格影响因素，属于区域社会因素中文化因素的有()。

- A. 政治体制
- B. 文化氛围

C. 风俗习惯

D. 收入水平结构。E, 大众心理趋势

【答案】 BCE

【解析】 此题考查房地产交易价格影响因素。影响房地产价格的区域社会因素包括区域人口、家庭、城市形成历史、城市化状况、社会治安、文化等。其中，人口因素包括人口的数量、密度、结构(如文化结构、职业结构、收入水平结构等)，家庭因素指家庭数量、家庭构成状况等，文化因素主要是指文化氛围、风俗习惯、大众心理趋势等。

31、[多选题]下列设计阶段工程造价的计价方法中，属于单位建筑工程概算编制方法的有()。

A. 扩大单价法

B. 类似工程预决算法

C. 实物法

D. 分项详细估算法。E, 生产能力指数法

【答案】 AB

【解析】 单位建筑工程概算编制方法包括：①概算定额法，也称扩大单价法。当初步设计达到一定深度、建筑结构方案已确定时，可采用概算定额法编制概算。②概算指标法。当初步设计深度不够、不能准确计算工程量，但工程采用的技术比较成熟且又有类似概算指标可利用时，可采用概算指标来编制概算。③类似工程预决算法。当工程

设计对象与已建或在建工程相类似，结构特征基本相同，或者概算定额和概算指标不全，可以原有类似工程预决算为基础，按编制概算指标的方法，求出单位工程概算指标，再按概算指标法编制概算。

32、[单选题]某单代号网络计划中，”工作 M 的最早开始时间是第 8 天，持续时间为 5 天，该工作有三项紧后工作，其最早开始时间分别为第 16 天、第 18 天、第 21 天，则工作 M 的自由时差是()天。

- A. 3
- B. 5
- C. 8
- D. 10

【答案】 A

【解析】 本题考核自由时差的计算。网络计划终点节点 n 所代表的工作的自由时差等于计划工期与本工作的最早完成时间之差，即 $FF_n = T_p - EF_n$ 其他工作的自由时差等于本工作与其紧后工作之间时间间隔的最小值。 $FF_A = \min\{LAG, J\}$ 本题中工作 M 的最早完成时间=早开始时间+持续时间=8+5=13。M 与第元项工作的时间间隔=6-13=3。M 与第二项工作的时间间隔=8-13=5。M 与第三项工作的时间向隔=1-13=8。FF=该工作与其紧后工作之间的时间间隔的最小值= $\min\{3, 5, 8\}=3$

33、[单选题]招标人以投标邀请书形式邀请预先确定的若干家施工承包商投标竞争，然后从中确定中标者的招标方式是()。

- A. 公开招标
- B. 无限竞争性招标
- C. 邀请招标
- D. 指定招标

【答案】 C

【解析】 此题考查邀请招标的概念。邀请招标也称有限竞争性招标，是指招标人以投标邀请书形式邀请预先确定的若干家施工承包商投标竞争，然后从中确定中标者并与之签订施工合同的过程。

- 34、[多选题]按网络计划表达形式划分，工程网络计划可分为()。
- A. 肯定型网络计划
 - B. 非肯定型网络计划
 - C. 双代号网络计划
 - D. 单代号网络计划。E, 时标网络计划

【答案】 CD

- 35、[多选题]下列重要价值中，属于 BIM 技术应用价值的有()。
- A. 有利于技术与管理创新
 - B. 提高生产效率
 - C. 有利于缩短项目工期

D. 大大降低风险，无须考虑风险因素。E, 提高建设设施的可持续性

【答案】 ABCE

【解析】 此题考查 BIM 技术的应用价值。BIM 应用对工程项目参建各方均具有重要价主要有以下几个方面①提高生产效率②提高业主对设计方案的评估能力;③有利于缩短项目工期，提高业主对市场的反应速度;④提高建设设施的可持续⑤为设施管理提供更好的平台;⑥有利于技术与管理创新。

36、[单选题]下列单位中，属于项目监理机构远外层协调范围的单位是()。

- A. 材料供应商和设备供应商
- B. 设备供应商和政府部门
- C. 政府部门和社会团体
- D. 社会团体和材料供应商

【答案】 C

37、[单选题]某仅能节约人工的自动化设备投资 56 万元，每年可以节约人工费用 8 万元(该值假设发生于每年年末)，在不考虑资金时间价值的情况下为收回设备的投资，该设备的寿命应不短于()年。

- A. 5
- B. 6
- C. 7
- D. 8

【答案】 C

【解析】 本题考查投资回收期的求解。 $56/8=7$ 年。

38、[选择题]某建设项目第一年计划投资额为 1000 万元，第二年计划投资额为 500 万元，建设期价格上涨指数为 5%，则涨价预备费是()万元。

- A. 50.00
- B. 51.25
- C. 75.00
- D. 101.25

【答案】 D。

39、[单选题]在建设工程施工合同中，发包人的工程价款结算应当按照()进行。

- A. 进度款竣工结算款
- B. 签约双方认可的支付方式
- C. 预付款、进度款、竣工结算表
- D. 发包人确定的支付方式

【答案】 C。解析：发包人工程价款支付应当按照预付款、进度款、竣工结算款支付方式进行。

40、[单选题]《合同法》中规定的合同履行抗辩权，是指合同履行过程中当事人任何一方因对方的违约而()的行为。

- A. 解除合同
- B. 变更合同
- C. 转让合同
- D. 中止履行合同义务

【答案】 D

【解析】 本题考查其他解除权中的抗辩权。

41、[多选题]关于无形资产的说法，正确的有()。

- A. 无形资产的经济效益不确定
- B. 无形资产的寿命期是有限的
- C. 无形资产不具有实物形态
- D. 无形资产应按照成本进行初始计量。E, 无形资产属于非货币性长期资产

【答案】 ACDE

42、[单选题]BIM技术的操作对象是墙体、门、窗、梁、柱等建筑构件，这体现了BIM技术的()特征

- A. 信息存储结构具有多元化特征
- B. 以参数化建模作为创建模型的主要技术
- C. 以联合数据库的分类模型作为模型系统的实现方法

D. 以通用数据交换标准作为系统间信息交换的基础

【答案】 B

【解析】 此题考查对 BIM 技术特征的理解。BIM 技术特征有信息存储结构具有多元化特征、以参数化建模作为创建模型的主要技术、以联合数据库的分类模型作为模型系统的实现方法、以通用数据交换标准作为系统间信息交换的基础。其中，BIM 的主要技术是参数化建模技术。操作对象不再是点、线、面这些简单的几何对象，而是墙体、门、窗、梁、柱等建筑构件。

43、[案例分析]某建筑公司与某医院签订了一份建设工程施工合同，明确承包方(建筑公司)保质、保量、保工期完成发包方(医院)的门诊楼施工任务。工程完工后，承包方向发包方提交了竣工报告，发包方认为工程质量好，双方合作愉快，为不影响病人就医，没有组织验收，便直接投入正常使用。在门诊楼投入使用 1 年后发现存在屋面漏水、电气管线变形等质量问题，遂要求承包方修理。承包方则认为工程未经验收，提前使用，出现质量问题，承包商不再承担责任。根据《建设工程质量管理条例》，该门诊楼工程竣工验收的组织单位为()。

- A. 建设单位
- B. 工程质量监督部门
- C. 施工单位
- D. 监理单位

【答案】 A

44、[多选题]在绘制网络图阶段，分析各项工作的逻辑关系时，需要考虑的因素有()。

- A. 施工程序
- B. 工艺技术
- C. 资金限制
- D. 组织安排。E, 资源调配

【答案】 ABDE

45、[多选题]工程项目财务评价主要分析项目的(),对项目财务可行性进行评价。

- A. 盈利能力
- B. 抗风险能力
- C. 清偿能力
- D. 财务生存能力。E, 发展能力

【答案】 ACD

【解析】 比题考查工程项目财务评价相关内容。财务评价是指在国家现行财税制度和价格体系下,从项目角度出发,计算项目范围内的财务效益和费用,分析项目的盈利能力、清偿能力和财务生存能力,对项目财务可行性进行的评价。

46、[单选题]关于工程造价的说法，正确的是()。

- A. 建设工程造价就是建筑安装产品的价格
- B. 建筑安装工程造价是业主投资中应以价款的形式支付给施工企业的全部生产费用
- C. 建筑安装工程造价是指业主进行工程建设花费的全部固定资产投资
- D. 建设工程造价是指建筑安装工程造价

【答案】B。解析：本题考核的是建安工程造价的概念，要区别于建设工程造价，掌握他们的包含关系。

47、[多选题]下列结构中，属于装配式组合结构建筑的有()。

- A. 混凝土+钢结构
- B. 混凝土+木结构
- C. 钢结构+木结构
- D. 混凝土+砌体结构。E, 砌体结构+木结构

【答案】 ABCE

【解析】此题考查装配式组合结构的分类。按照预制材料的不同组合，装配式组合结构建筑可分为：混凝土+钢结构、混凝土+木结构、钢结构+木结构、砌体结构+木结构、其他装配式组合结构。

48、[多选题]BIM 技术在建筑工程领域中应用包含的核心要素有()。

- A. BIM 应用软件

B. BIM 技术应用模式

C. BIM 应用硬件

D. BIM 相关标准。E, BIM 技术人才

【答案】 ABDE

【解析】 本题考查的是 BIM 技术的应用要素。BIM 技术在建筑工程领域中的应用包含 BIM 相关标准、BIM 应用软件、BIM 技术应用模式和 BIM 技术人才等内容。

49、[单选题]LEED 评价体系中,若认证等级为银级,则满足至少()的评估点要求。

A. 40%

B. 50%

C. 60%

D. 80%

【答案】 B 机入

【解析】 此题考查 LEED 评估认证等级。申请项目在满足所有评估前提条件后,评估结果则按评估要点和创新分的满足情况分为四个认证级别。①认证级:满足至少 40%的评估点要求。②银级:满足至少 50%的评估点要求。③金级:满足至少 60%的评估点要求。④白金级:满足至少 80%的评估点要求。

50、[案例分析题]某普通住宅项目的建设单位委托招标代理机构，采用公开招标的方式办理该项目的招标事宜。公布招标信息后，在投标截止时间内，收到 A，B，C，D，E 共 5 家施工企业的投标文件，施工企业 F 的投标文件晚了一天送达，施工企业 E 未按规定提供投标保证金。招标代理机构按规定确定评标委员会专家成员共计 7 人，并授权该评委会确定中标人。开标时发现 D 企业的投标文件有一处明显的文字错误。评标过程中发现 C 企业的投标报价明显低于标底，但 C 企业不能提供相关证明材料。经评标委员会评审后确定中标单位为 B 企业。在初步评审过程中应作为废标处理的投标文件为()。

A. D 的投标文件

B. C 的投标文件

C. A 的投标文件

D. E 的投标文件

【答案】BD

【解析】C 企业投标报价明显低于标底，但是不能提供证明资料，则他的投标文件会被认为是废标。E 企业未按规定提供投标保证金，在开标时作为废标处理。