

2007 年全国土地估价师执业资格考试《土地估价理论与方法》试卷及详解

一、判断题（共 10 题，题号 1~10，请判断各题说法正确或错误，并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“√”，错误涂“×”。每题 1 分，共 10 分。判断错误每题倒扣 1 分，最多扣至判断题总分为 0）

1. 从一般意义上说，土地估价具有两个基本功能，一是满足社会对土地价值状况了解的需要，二是满足在建立社会和经济秩序中对土地价值状况鉴证的需要。

【答案】√

【解析】从一般意义上说，土地估价具有土地价值信息披露和价值鉴证两大功能。第一个功能是满足社会对土地价值状况的了解，是一种对土地估价的自由需求。第二个功能就是满足在建立社会和经济秩序中对土地价值状况的鉴证，包括土地利益关系界定、土地经济责任确定、土地价值争议协调等等。

2. 某宗居住用地规划容积率 3.0，规划建筑面积 18000 平方米，建筑基底面积 1800 平方米，则规划建筑覆盖率为 30%。

【答案】√

【解析】容积率=总建筑面积/总用地面积，覆盖率=建筑基底面积/总用地面积，所以总用地面积=18000/3=6000 平方米，覆盖率=1800/6000=30%。

3. 在正常的市场环境中，区域因素对土地价格水平有决定性的影响。

【答案】√

【解析】影响土地价格的因素，可按照因素与土地的关系及影响范围分为一般因素、区域因素和个别因素。区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件。这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

4. 土地的自然供给是有限的，但是土地的经济供给总量可以通过增加经济投入不断扩大。

【答案】×

【解析】人类难以或无法增加土地的自然供给，但可以在自然供给的基础上增加土地经济供给，而不是可以通过增加经济投入不断扩大。

5. 土地所有权价格是一种权利的完全转移（或买断）的市场代价。

【答案】√

【解析】

6. 根据马克思的地租理论，垄断地租不是来自农业雇佣工人创造的剩余价值，而是来自社会其他部门工人创造的价值。

【答案】√

【解析】垄断地租是由产品的垄断价格带来的超额利润而转化成的地租。垄断地租的形成，除了土地所有权垄断这个前提外，还因某些土地具有的特殊的自然条件。垄断地租不是来自农业雇佣工人创造的剩余价值，而是来自社会其他部门工人创造的价值。

7. 工业企业向一定区位集中，有社会集聚和生产集聚两种形式，其中，社会集聚是偶然外在

因素, 而生产集聚是固定内在因素。

【答案】√

【解析】集聚因素是指促使工业向一定地区集中的因素, 又可分为一般集聚因素和特殊集聚因素。工业区位论认为, 生产集聚是一般集中因素, 社会集聚则是特殊集中因素。前者是集聚的固定内在因素, 而后者则是偶然的外在因素。

8. 土地价格是土地经济价值的反映, 其价格高低取决于可以获取的预期土地收益(地租)的高低。

【答案】√

【解析】土地价格实际上是土地经济价值的反映, 是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价, 即地租的资本化。换言之, 土地价格高低取决于可以获取的预期土地收益(地租)高低。

9. 相对而言, 收益还原法不太适合评估公共建筑用地。在学校、机关、公园、医院等四类公共建筑用地中, 机关用地是最不适合采用收益还原法评估其价格的。

【答案】√

【解析】收益还原法以求取土地纯收益为途径评估土地价格, 它只适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物, 或是房地产的估价。而对于没有收益的不动产的估价, 例如机关、学校、公园等公益用地的估价则大多不适用。

10. 根据中心地理论, 圆形市场是联系中心地与服务区的最有效理论图式。

【答案】×

【解析】克里斯塔勒的中心地理论认为, 由于服务中心的服务半径的限制和竞争的产生, 各服务中心会形成六边形的市场区。

二、单项选择题(共 50 题, 题号 11~60, 每题有 A、B、C、D 四个备选项, 其中只有一个符合题意, 请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题 1 分, 共 50 分。选错不得分。不倒扣分)

11. 土地交易的客体是()。

A. 土地的实体 B. 土地的权利 C. 土地及其附着物 D. 土地生产的物质

【答案】B

【解析】土地交易的客体是土地的权利。土地不具移动性, 其可转移的并非土地本身, 而是该土地的权利和收益。谁获得了土地权益, 谁就可以从这块土地收获产品和服务, 这种产品和服务的获得都是以土地权利的限定为基础。因此土地买卖实质上是土地权益的买卖。

12. 已知某房地产总价为 1000 万元, 综合还原率为 7%, 土地还原率为 6%, 建筑物还原率为 8%, 则该房地产所占的土地价格为() 万元。

A. 300 B. 400 C. 500 D. 600

【答案】C

【解析】综合还原率=[(土地还原率×土地价格)+(建筑物还原率×建筑物价格)]/(土地价格+建筑物价格), 设地价为 X, 则房价为 1000-X。即 $1000 \times 7\% = 6\% \times X + 8\% \times (1000 - X)$, 解上式可得 X=500。

13. 根据某市有关规定, 抵押贷款购买商品房地时, 购房者需首付房地产售价的 30%, 年贷款利

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

率为 6.84%。如投资者自有资金的投资回报率为 15%，则该类房地产还原利率为（ ）。

- A. 8.70% B. 9.29% C. 9.54% D. 10.21%

【答案】B

【解析】 $R = M \times RM + (1 - M) RE = 0.7 \times 0.0684 + 0.3 \times 0.15 = 0.09288$

R——还原率（%）；M——抵押贷款额占不动产价值的比率（%），；RM——抵押贷款还原率，即年贷款利率（%），第一年还本息额与抵押贷款额的比率；RE——自有资金投资回报率。

14. 某宗住宅用地土地使用年期 70 年，容积率为 2.0。选择某比较案例的成交价格为 1800 元/平方米，土地使用年期 50 年，容积率 1.5。与待估宗地相比，比较案例的区域因素条件优于待估宗地，修正系数为 3%，个别因素条件比待估宗地差，修正系数为 3%。该城市住宅地价的容积率修正系数如下表，土地还原利率为 8%，则待估宗地土地价格为（ ）元/平方米。

容积率	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
修正系数	1.0	1.2	1.8	2.2	2.5	2.7

- A. 2743 B. 2744 C. 2746 D. 2749

【答案】D

【解析】首先计算土地使用权年期修正。年期修正系数按下式计算：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} = \frac{1 - 1/(1+8\%)^{70}}{1 - 1/(1+8\%)^{50}} = 101.7\%$$

式中：K——将比较案例年期修正到待估宗地使用年期的年期修正系数；

r——土地还原率；

m——待估宗地的使用权年期；

n——比较案例的使用权年期。

$$\text{待估宗地土地价格为：} 1800 \times \frac{101.7}{100} \times \frac{1.8}{1.2} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{97} = 2748.68 (\text{万元})$$

15. 新古典主义城市地租理论的主要特征是将（ ）应用于传统地租理论中。

- A. 供需分析 B. 效用分析 C. 价值分析 D. 边际分析

【答案】D

【解析】新古典主义关于地租地价论述的一个重要特点是解释地租的概念时，运用边际分析方法将生产过程视为多种变量不断变化的过程，通过边际产品价格与生产要素价格的比较，对地租的本质含义进行阐述。

16. 关于土地供给的叙述，错误的是（ ）。

- A. 土地供给按其性质分为自然供给和经济供给
B. 土地供给主要是现有已利用的土地资源的总和
C. 土地的经济供给曲线是一条向右上升的曲线
D. 土地的经济供给有一定弹性

【答案】B

【解析】土地供给分为自然供给和经济供给。土地的自然供给是指土地自然固有的可供人类利用的部分；土地的经济供给是指土地在自然供给及自然条件允许的范围内，在一定的时间和地区因用途与价格变化而形成的土地供给数量。

17. 在下列影响宗地价格的因素中, () 是个别因素。

- A. 宗地形状
- B. 宗地所处地区的基础设施
- C. 宗地附近学校分布情况
- D. 当地商品房价格变动情况

【答案】A

【解析】个别因素是指宗地本身的条件和特征, 因而又称宗地因素。个别因素包括宗地的面积、宽度、深度、形状、坡度、宗地基础设施条件、宗地临街状况、城市规划限制、土地使用年限等。

18. 在中心地理论中, 所谓“中心地”指的是 ()。

- A. 区域的几何中心
- B. 泛指的城市或居民点
- C. 区域内向周围地域提供货物和服务的中心城市或居民点
- D. 具备一定规模商业、服务业、制造业等职能的中心城市

【答案】C

【解析】中心地是指区域内向周围地域提供货物和服务的中心城市或居民点。

19. 农业区位论所要解决的主要问题是, 如何通过合理布局使农业生产达到 (), 从而最大限度地增加利润。

- A. 节约运费
- B. 扩大市场需求
- C. 优化品种结构
- D. 降低生产成本

【答案】A

【解析】农业区位论里通过杜能的假设可以得出利润加运费等于一个常数。也即只有把运费支出压缩为最小, 才能将利润增至最大。因此, 杜能农业区位论所要解决的主要问题归为一点, 就是如何通过合理布局使农业生产达到节约运费, 从而最大限度地增加利润。

20. 根据国土资源部 2006 年颁发的《土地估价师资格考试管理办法》, 获得执业资格的土地估价师可以从事 () 的评估。

- A. 地表的权利
- B. 地表及地下空间的权利
- C. 地表、地下及地上空间的权利
- D. 地表、地下空间、地上空间、地上附着物、定作物及相关权利权益

【答案】D

【解析】《土地估价师资格考试管理办法》第二十一条规定: 执业登记的土地估价师可依法从事对土地及其附着物、定着物的相关权利、权益的价格或者价值进行评测、判定、咨询等土地估价活动

21. 依据市场原则建立起来的中心地体系, 上级中心地可以支配下级中心地 () 的商服活动。

- A. 全部
- B. 1/2
- C. 1/3
- D. 1/6

【答案】C

【解析】市场原则就是从最有利于组织商品的供销, 保证商品和服务的供应范围最大角度出发, 中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

并在均等机会下配置各级中心地及其市场区的数目。因此,在此原则下建立的中心地体系为 $K=3$ 体系,即一个上级中心地的商服网点,不仅吸引自己中心地的商服活动,而且还支配(吸引)相邻 6 个下级中心地的商服活动。但所支配的不是它们的全部,只是其中 $1/3$

22. 根据工业区位理论,可以通过对()等因素的比较,确定不同工业用地之间的价格差异。

- A. 区域和个别 B. 成本和收益 C. 运输、劳动力和集聚 D. 供给和需求

【答案】C

【解析】工业区位理论研究的对象是一个均质的国家或特定的地区。在此范围内只探讨影响工业区位的经济因素,而不涉及其他因素。在工业区位论中,韦伯主要研究了运费、劳动力和集聚因素对工业用地价格的影响。

23. 土地价格按()方式分类,可以分为交易价格、理论价格、评估价格等。

- A. 土地权利
B. 土地的存在形态
C. 土地价格形成方式
D. 土地价格使用目的

【答案】C

【解析】按土地权利分类,地价可分为所有权价格、使用权价格、租赁价格、抵押价格等;按形成的方式,地价可分为交易价格和评估价格;按政府管理手段,地价可分为申报地价和公告(示)地价;按表示方法,地价可分为土地总价格、单位面积地价和楼面地价等。

24. 在下列因素中,()是决定同一均质地域内地块差异性的重要因素,也是形成同一均质地域内地价差异的重要原因。

- A. 一般因素 B. 区域因素
C. 个别因素 D. 其他因素

【答案】C

【解析】个别因素是指宗地本身的条件和特征,因而又称宗地因素。个别因素是决定同一均质地域内地块差异性的重要因素,是同一区域内地价差异的重要原因。

25. 土地估价的形成具有多方面的因素,但其最终确定取决于()。

- A. 市场资料 B. 土地交易双方
C. 土地估价师 D. 土地供求状况

【答案】B

【解析】土地估价必须依据充足的土地市场资料,土地价格的形成最终取决于土地交易双方。也就是说,土地价格形成于市场,不充分掌握土地市场交易情况,不了解土地的供求情况,不把握土地市场的过去、现在和未来的发展趋势,也就不能评估出公正客观合理的地产价格。

26. 《规范国有土地租赁若干意见》中明确规定:“地上房屋等建筑物、构筑物依法抵押的,承租土地使用权可随之抵押,但承租土地使用权只能按()估价,抵押权实现时土地租赁合同同时转让。”

- A. 市场租金及租期

- B. 合同租金及租期
- C. 合同租金与市场租金的差值及租期
- D. 合同租金与市场租金的差值及相应的土地使用权还原率

【答案】C

【解析】《规范国有土地租赁若干意见》第六条规定：地上房屋等建筑物、构筑物依法抵押的，承租土地使用权可随之抵押，但承租土地使用权只能按合同租金与市场租金的差值及租期估价，抵押权实现时土地租赁合同同时转让。

27. 土地估价中的区位是一个综合的概念，它是自然、经济和（ ）条件在空间地域上有机结合的具体表现。

- A. 政治
- B. 交通
- C. 人口
- D. 文化

【答案】B

【解析】区位是一个综合的概念，除解释为地球上某一个事物的空间几何位置外，还强调自然界的各种地理要素与人类社会经济活动之间的相互联系和相互作用在空间位置上的反映。区位就是自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位在空间地域上有机结合的具体表现。

28. “杜能圈”的第三圈为（ ）。

- A. 林业区
- B. 草田轮作区
- C. 三圃农作区
- D. 谷物轮作区

【答案】D

【解析】杜能在其《孤立国》一书中提出六种耕作制度，每种耕作制度构成一个区域，而每个区域都以城市为中心，围绕城市呈同心圆状分布，这就是著名的“杜能圈”。第一圈为自由农作区，主要生产易腐难运的农产品；第二圈为林业区；第三圈是谷物轮作区；第四圈是草田轮作区；第五圈为三圃农作制区；第六圈为放牧区。

29. 某一房地产，已知建筑物的重置价格为 1500 元/平方米，成新率为 80%。据调查同类房地产年净收益为每平方米 180 元，土地还原利率为 6%，建筑物还原利率为 8%，则该房地产的价格为（ ）元/平方米。

- A. 2200
- B. 2500
- C. 2600
- D. 2900

【答案】C

【解析】建筑物价格=建筑物重置价格×成新率=1500×80%=1200，房地产净收益=（土地还原率×土地价格）+（建筑物还原率×建筑物价格），求得土地价格=（房地产净收益-建筑物价格×建筑物还原率）/土地还原率=（180-1200×8%）/6%=1400，房地产价格=土地价格+建筑物价格=1400+1200=2600。

30. 在土地面积总量一定的情况下，缩小宗地面积规模，会使一定区域土地市场的竞争程度（ ）。

- A. 不变
- B. 增加
- C. 降低
- D. 没有规律

【答案】C

【解析】缩小宗地面积可以增加供出让、出租的土地，开发商面临更多的选择，会降低土地市场的竞争程度。

31. 由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有（ ）。

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

<http://www.100gczg.com>

- A. 优先性和完整性 B. 显著性和完整性
C. 显著性和特殊性 D. 优先性和特殊性

【答案】D

【解析】贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应用,也是收益还原法和剩余法估价的基础。就土地部分的贡献而言,由于地价是在生产经营活动之前优先支付的,故土地的贡献具有优先性和特殊性,评估时应特别考虑。

32. 土地估价师是()的专业资格。

- A. 行业许可 B. 行政许可 C. 政策许可 D. 技术许可

【答案】B

【解析】2003年12月19日国务院办公厅转发了《财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》,明确规定土地估价师是根据目前我国社会主义市场经济发展的客观需要设置的六类资产评估专业资格之一,进一步明确了土地估价师在社会主义市场经济建设中的地位和作用。

33. 下列估价方法中,()更适合于土地附着物的估价。

- A. 残余法 B. 剩余法 C. 成本法 D. 收益还原法

【答案】C

【解析】成本法又称原价法、承包商法、合同法或加法,是指在不动产估价过程中,先求取在估价期日重新建造目标不动产的原价,经过减去建筑物折旧,然后加上土地价格,最终得到整个不动产价格的方法。

34. 下列选项中,()是决定土地供给的关键因素。

- A. 土地供给弹性 B. 土地供应计划
C. 土地需求 D. 土地利用规划

【答案】B

35. 在影响土地价格的诸因素中,宗地临街状况属于影响地价的()。

- A. 自然因素 B. 经济因素 C. 区域因素 D. 个别因素

【答案】D

【解析】宗地临街状况属于影响地价的个别因素,宗地是否临街,前后均临街或街角地等,对宗地地价都有很大影响。

36. 对于待开发的土地,其楼面单价等于()。

- A. 土地总价/土地总建筑面积
B. 土地总价/土地总面积
C. 地面单价/规划容积率
D. 地面单价/规划建蔽率

【答案】C

【解析】楼面地价是土地单价的一种表示方法,以单位建筑面积来表示土地单价。对于已开发的宗地,楼面地价=宗地总价/宗地可售建筑面积=地面地价/净容积率;对于待开发的宗地,宗地楼面地价=宗地总价/宗地规划可售建筑面积=地面地价/规划净容积率。

37. () 指已完成使用批准手续而未进行或部分进行基础设施配套开发和平整的正常市场条件下土地使用权价格。

- A. 标定地价 B. 基准地价 C. 毛地价格 D. 生地价格

【答案】D

【解析】按土地的存在形态分类, 土地价格可分为生地价格、熟地价格、毛地价格和净地价格。生地价格是指已完成土地使用批准手续而未进行或部分进行基础设施配套开发和土地平整的正常市场条件下一定年期的土地使用权价格。

38. 我国的土地价格不包含 ()。

- A. 土地所有权价格 B. 土地使用权价格
C. 土地租赁权价格 D. 土地抵押权价格

【答案】A

【解析】我国土地所有制为社会主义公有制, 即全民所有制和劳动群众集体所有制, 土地所有权依法不允许进行买卖, 因此土地价格不包含土地所有权价格。

39. 政府为管理土地市场, 由专门部门、专门人员评定的不同等级或不同区域的土地使用权市场平均价格称为 ()。

- A. 交易底价 B. 公告价格 C. 基准地价 D. 标定地价

【答案】C

【解析】基准地价是指为了为政府管理地产市场提供价格数据, 在城镇规划区范围内, 对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地, 按照商业、居住、工业等用途, 分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格,。

40. 关于土地价格的主要特征, 下列说法不正确的是 ()。

- A. 土地价格具有明显的地区性
B. 土地价格总体呈上升趋势
C. 土地价格具有充分的竞争性
D. 土地价格高低与社会经济水平相适应

【答案】C

【解析】由于土地商品的特殊性, 土地的供给弹性很小, 因此土地的价格主要由需求决定, 和卖方的竞争没有关系。

41. () 是指土地所有者凭借土地所有权垄断所取得的地租。

- A. 绝对地租 B. 垄断地租 C. 级差地租 I D. 级差地租 II

【答案】A

【解析】绝对地租的形成是因为土地所有权的垄断; 级差地租的形成是因为土地经营权的垄断; 垄断地租的形成是因为土地所有权的垄断和某些土地所具有的特殊的自然条件。

42. 在下列区位关系中, () 是采矿企业地价评估时需要分析的重点。

- A. 交通地理区位 B. 经济地理区位
C. 自然地理区位 D. 商业地理区位

【答案】A

【解析】根据工业区位理论的原理, 采矿企业属于原料密集型企业, 应主要考虑的是原料和产品的运输问题, 也就是只有在原料、燃料与市场间找到最小运费点, 才能找到工业的理想区位。

43. () 是指土地所有者将土地租给土地使用者, 土地承租人和出租人签订租赁契约所确定的租金。

- A. 经济地租 B. 商业地租 C. 理论地租 D. 垄断地租

【答案】B

【解析】资产阶级经济学把地租分为契约地租和经济地租。契约地租也称商业地租, 是指土地所有者将土地租给土地使用者, 土地承租人和出租人签订租赁契约所确定的租金; 经济地租也称理论地租, 是指土地产品收入除去成本的剩余部分, 即利用土地所得超过成本的纯收入。

44. 某区域内的甲、乙两宗地除容积率外, 其他条件都一样, 已知甲宗地的楼面地价为 800 元/平方米, 容积率为 1.0, 若乙宗地的楼面地价为 580 元/平方米, 该区域土地价格的容积率修正系数如下表, 则乙宗地的容积率为 ()。

容积率	1.0	2.0	2.5	3.0	4.0	5.0
修正系数	1.0	1.8	2.1	2.4	2.9	3.3

- A. 2.0 B. 2.5 C. 3.0 D. 4.0

【答案】D

【解析】因甲乙两宗地除容积率外其他条件一样, 则可对其进行容积率修正, 即: 甲宗地价格/甲容积率修正系数=乙宗地价格/乙容积率修正系数, 即: 甲楼面地价×甲容积率/甲容积率修正系数=乙楼面地价×乙容积率/乙容积率修正系数, 将数据代入求取, $800 \times 1/1 = 580 \times \text{乙容积率}/\text{乙修正系数}$, 即得到乙容积率为 4。

45. 通过土地重划或调整后, 土地利用价值会提高, 地价会立即随之上涨, 这反映了 () 对地价的影响作用。

- A. 土地面积 B. 地质条件 C. 土地位置 D. 土地条件

【答案】D

【解析】形状不规则的土地由于不能有效利用, 价格一般较低。土地经过调整或重划之后, 利用价值提高, 地价立即随之上涨。由此可知, 土地形状是否规则, 即土地条件的好坏对地价也有一定的影响。

46. 某类房地产的需求价格弹性系数为 2, 当价格为 3000 元/平方米时, 某地房地产市场需求量为 100 平方米, 若价格下降 10%, 需求量为 () 平方米。

- A. 100 B. 110 C. 120 D. 200

【答案】C

【解析】需求价格弹性 $E_d = (\Delta Q/Q) / (\Delta P/P)$ 。则有 $\Delta Q = E_d \times (\Delta P/P) \times Q = 2 \times 100 \times 10\% = 20$, 故当价格下降时, 需求会增加 20 平方米, 即需求量变为 120 平方米。

47. 如果将出让地价、承租地价、转让地价归为一类, 其划分依据是土地的 ()。

- A. 管理方式 B. 产权性质 C. 交易方式 D. 价格档次

【答案】C

【解析】出让、承租和转让都属于不同的土地交易方式，可知其划分依据是土地的交易方式。

48. 根据土地估价的合法原则，我国现行法律规定不得抵押，下列各项中，不应作为以抵押为目的的估价对象的为（ ）。

- A. 工业用地 B. 自用住宅用地
C. 经济适用房用地 D. 农民宅基地

【答案】D

【解析】农民宅基地不得用来抵押，因此其不应作为以抵押为目的的估价对象。

49. 韦伯在进行工业区位的分析中，提出原料指数的概念，是用来论证（ ）对工业区位的影响。

- A. 距离 B. 原料产地 C. 运输费 D. 原料费用

【答案】C

【解析】由韦伯的工业区位论可知，原料指数的不同将导致工业区位的趋向不同。因此，当在原料指数不同的情况下，只有在原料、燃料与市场间找到最小运费点，才能找到工业的理想区位。原料指数的引入是为了论证运费对工业区位的影响。

50. 土地市场的不均衡主要是由于（ ）造成的。

- A. 流通方式多样性 B. 土地市场垄断性
C. 土地市场地域性 D. 土地资源稀缺性

【答案】C

【解析】土地市场具有地域性，土地位置的固定性，决定了任何一宗土地只能就地开发、利用，并要受制于其所在的空间环境，所以，土地市场不存在全国性市场，更不存在全球性市场，而是一个地区性市场，其供求状况、价格水平和价格走势等都是地区性的。也就是说，不同地区由于经济发展水平不同，土地市场产生和发展的动力也不完全相同，土地供求关系、交易量及交易价格均存在较大差异，因而也就引起不同地区土地市场状况的不均衡。

51. 当某一地块的边际报酬曲线达到最大值时，该地块的总报酬开始（ ）。

- A. 以递增的速度上升 B. 以递减的速度上升
C. 以递增的速度下降 D. 以递减的速度下降

【答案】B

【解析】根据总报酬、平均报酬、边际报酬曲线可以清晰的看到，当边际报酬曲线达到最大值时，总报酬虽然还在上升，但是上升速度开始变缓。

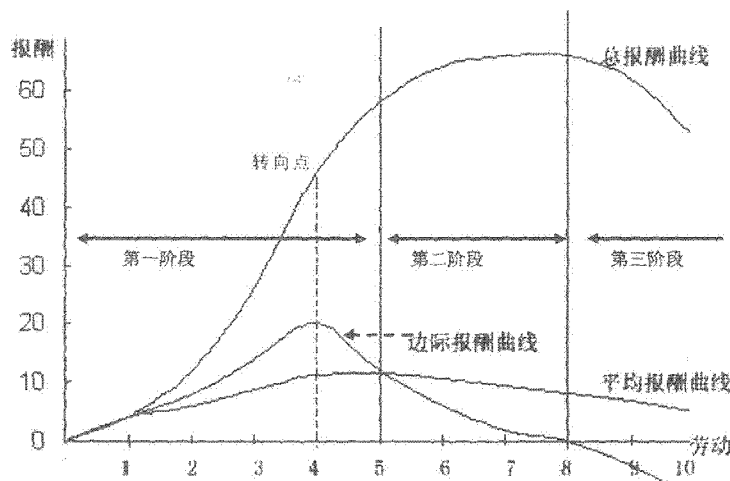


图 4-1 总报酬、平均报酬、边际报酬曲线

52. 估价中的替代原理和区位论作为基本理论在（ ）中得到体现。

- A. 成本逼近法 B. 剩余法
C. 收益还原法 D. 路线价法

【答案】D

【解析】路线价估价法是在各样点宗地价格的基础上，分析宗地地价与影响地价的临街深度等因素的相关关系，进而据此估算其他宗地地价的。路线价估价法认为城市内各宗土地（以商业用地为主）价格的高低，随其距离道路的远近程度，即临街深度的增加而递减。因此，路线价估价法与市场比较法类似，只不过以路线价取代了市场比较法中的比较实例价格，以深度等差异修正取代了区域因素和个别因素等的修正，其基本原理是替代原理和区位论的具体运用。

53. 用市场比较法评估某住宅用地 H 的价格，其容积率为 3.1。经调查某一比较实例 G 的单位地价为 2500 元/平方米，容积率为 3.5。据统计分析，该城市此类土地，以容积率等于 3 为基准，容积率每增加 0.1，宗地地价就提高 5 个百分点。则比较实例 G 经容积率修正后的地价为（ ）元/平方米。

- A. 2000 B. 2100 C. 2625 D. 2976

【答案】B

【解析】以容积率 3 为基准，H 宗地的容积率修正系数为 105%，G 宗地的容积率修正系数为 125%。则有 G 宗地经容积率修正后的地价为 $2500 \times 105\% / 125\% = 2100$ （元/平方米）。

54. 某临街深度 100 英尺的矩形宗地，总价为 100 万元，根据苏慕斯法则，该宗地临街前半部分的价格应为（ ）万元。

- A. 50.5 B. 67.5 C. 70.5 D. 72.5

【答案】D

【解析】苏慕斯法则认为深度为 100 英尺深的土地价值，前半临街 50 英尺部分占宗地总地价的 72.5%，后半 50 英尺部分占 27.5%，若再深 50 英尺，则该宗地所增的价值又为 15%。

55. 在西方古典经济学家的地租理论中，对马克思级差地租理论影响最大、思想脉络最为接近的是（ ）的地租理论。

- A. 威廉·配第 B. 亚当·斯密
C. 大卫·李嘉图 D. 弗朗西斯·魁奈

【答案】C

【解析】马克思的地租理论是在科学的劳动价值论、剩余价值论以及科学的利润理论和生产价格理论的基础上提出的，而劳动价值论是由大卫·李嘉图提出的。

56. 某交易不动产的土地使用面积为 200 平方米，成交总价 100 万元人民币，使用面积占建筑面积的比率为 75%，则该交易实例的单位建筑面积价格为（ ）元。

- A. 3750 B. 4000 C. 5000 D. 5333

【答案】A

【解析】建筑面积=使用面积/75%=200/75%=266.67（平方米），单位建筑面积价格=成交总价/建筑面积，代入数据得：1000000/266.67=3750（元）。

57. 某宗地前三年每年的收益为 15 万元，以后每年的收益稳定为 20 万元，土地还原利率为 6%，则该宗地 50 年使用权价格为（ ）万元。

- A. 286.03 B. 301.87 C. 351.88 D. 355.33

【答案】B

【解析】纯收益在若干年内有变化，有限年期的情况公式为：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right]$$

n——使用年限； a_i ——第 i 年的纯收益；t——纯收益有变化的年限。由题意可知，

$$P = \sum_{i=1}^3 \frac{15}{(1+6\%)^i} + \frac{20}{6\%(1+6\%)^{50-3}} \approx 301.87 \text{ (万元)}。$$

58. 采用剩余法评估土地价格时，一般不计算利息的项目是（ ）。

- A. 待估宗地价格 B. 管理费用
C. 销售税费 D. 购地税费

【答案】C

【解析】剩余法中的利息是指开发全部预付资本的融资成本，不动产开发的预付资本包括土地取得费及相关税费、开发建筑费、专业费和不可预见费等。销售税费不属于开发成本，因此计息时不考虑销售税费。

59. 某比较实例成交地价为 1000 元/平方米，对应使用年期为 45 年，而待估宗地使用年期为 50 年，土地还原率为 7%，则年期修正后的地价为（ ）元/平方米。

- A. 966 B. 986 C. 1014 D. 1035

【答案】C

$$\text{【解析】年期修正系数 } K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} = \frac{1 - 1/(1+7\%)^{50}}{1 - 1/(1+7\%)^{45}} = 1.014$$

故年期修正后的价格为 $1000 \times K = 1014$ （元/平方米）。

60. 在估价中, 土地开发程度一般根据待估宗地条件、() 和实际已开发程度确定。

- A. 估价原则 B. 估价目的 C. 估价方法 D. 估价程序

【答案】B

【解析】不同的估价目的会采用不同的估价方法, 而随着估价方法的不同对土地开发程度的要求也不同。

三、多选题 (共 15 题, 题号 61~75, 每题有 A、B、C、D、E 五个备选项, 其中至少有两个符合题意, 请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题 2 分, 共 30 分。选错、多选不得分, 不倒扣分; 少选但选择正确的每选项得 0.5 分)

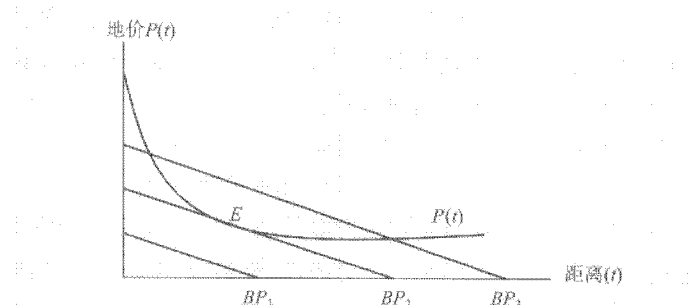
61. 关于地租与地价的关系, () 表述是正确的。

- A. 类似利息和资本的关系
B. 70 年的地租相当于地价
C. 地租的高低取决于地价的高低
D. 地价是地租的资本化
E. 地价与地租的变动成正相关

【答案】ADE

【解析】B 项, 从数量上来看, 地价等于若干年期间 (一定年限土地使用权交易时) 或无限年期间 (土地所有权交易时) 的地租的折现值, 跟地租不能等同; C 项, 地租的存在是土地价格的前提, 土地的地租收入决定土地的价格。

62. 根据阿兰索的买价曲线, 可以认为 () 是正确的。



- A. 曲线 $P(t)$ 上无论在什么距离, 家庭对价格的满意度均相同
B. 曲线 $P(t)$ 与曲线 BP 相切时, 企业达到区位平衡
C. 企业满意度最高的点是切点 E
D. 家庭在买价曲线 BP_1 上的满意度比 BP_3 低
E. 企业在买价曲线 BP_2 的利润比 BP_1 低

【答案】ABCE

【解析】阿兰索用同好曲面来表示家庭在土地数量 q , 其他商品数量 z 和距中心距离 t 之间关系的选择意愿。在这一曲面上, 不管地价怎样变化, 都保持个人在不同区位满意度不变, 由此可对三个变量进行多种组合。家庭 (或企业) 会选择一个其满意程度最高, 而又与地价构成曲线相吻合的区位。即图中买价曲线 BP 与地价曲线 $P(t)$ 相切处 E , 这时该家庭 (企业) 取得区位平衡。一系列的买价曲线中, 越远离原点的曲线代表其满意程度越低。

63. 采用成本逼近法评估宗地价格时, 应根据 () 考虑是否进行个别因素修正。

- A. 估价对象情况
- B. 估价目的
- C. 估价原则
- D. 估价步骤
- E. 土地增值

【答案】AB

【解析】采用成本逼近法时, 要根据待估宗地在区域内的位置和宗地条件, 进行个别因素修正, 故 A 项正确; 而估价目的是进行任何估价的修正都必须考虑的因素, 因此也正确。

64. 土地估价的替代原则具有广泛的适用性, 在 () 中价格及相关参数求取中可以应用。

- A. 收益还原法
- B. 成本逼近法
- C. 剩余法
- D. 路线价法
- E. 基准地价系数修正法

【答案】ABCDE

【解析】根据市场运行规律, 在同一商品市场中, 商品或提供服务的效用相同或大致相似时, 价格最低者吸引最大需求, 即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时, 商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。替代原则是表示合理经济行为的基本原则之一。它适用范围广, 是估价原则的中心内容之一, 基本上所有的估价方法的应用过程中都有替代原则的体现。

65. 土地估价的供需原则应以 () 等原则为基础。

- A. 预期收益原则
- B. 变动原则
- C. 贡献原则
- D. 竞争原则
- E. 报酬递增递减原则

【答案】ABD

【解析】在进行供求分析时, 应考虑时间因素, 作动态分析。因为现在的供求状况, 常常是在考虑将来发展状况而形成的, 即从现在思考将来, 因此供需原则是以预期收益原则及变动原则和竞争原则为基础的。

66. 评估土地价值时, 将地上附着物一并纳入估价范畴的原因在于 ()。

- A. 地上附着物的利用对土地的利用价值影响很大
- B. 土地和地上附作物不可分离
- C. 地上附着物不能够单独评估
- D. 土地的价值由土地及地上附作物共同作用形成
- E. 地上附着物没有市场交易和收益资料

【答案】AD

【解析】在用剩余法进行估价时, 必须对其上建筑物进行单独估价, 而建筑物的估价可以采用市场比较法来确定。

67. 基准地价是一定条件下的土地使用权价格, 下面 () 符合基准地价的条件设定技术要求。

- A. 未来某一时点
- B. 完整权利状况下
- C. 平均容积率下
- D. 平均开发程度下
- E. 最佳利用方式下

【答案】CD

【解析】城市基准地价是指在城镇规划区范围内,对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地,在平均容积率的条件下,按照商业、居住、工业等用途分别评估的一定使用期限的建设用地使用权在某一时刻的平均价格,并由市、县以上人民政府公布的国有土地使用权的平均价格。

68. 当边际报酬从最高点变化到零时,下列描述正确的是()。

- A. 总报酬上升的速度递减
- B. 总报酬先升后降
- C. 平均报酬单调增加
- D. 平均报酬先升后降
- E. 平均报酬单调减少

【答案】AD

【解析】总报酬、平均报酬、边际报酬曲线如图所示。

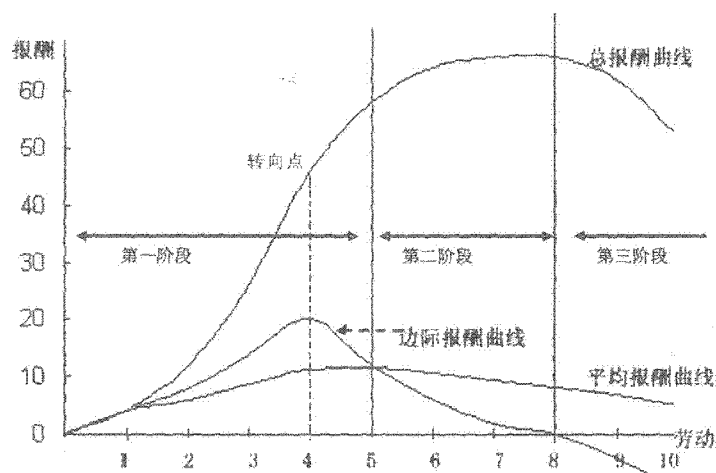


图 4-1 总报酬、平均报酬、边际报酬曲线

69. 下列选项中,()是影响地价的经济因素。

- A. 物价变动
- B. 财政收支状况
- C. 居民收入和消费水平
- D. 房地产投机
- E. 投资水平

【答案】ABCE

【解析】房地产投机属于社会因素。

70. 土地价格形成的基础有()。

- A. 土地的稀缺性
- B. 土地的效用大小
- C. 土地的生产成本
- D. 土地的需求
- E. 土地的可流转

【答案】ABDE

【解析】土地是自然生成的具有使用价值的物品,因此其本身不具有生产成本。

71. 下列关于绝对地租的说法正确的有()。

- A. 实质是农业工人创造的剩余价值

- B. 平均利润的一部分
- C. 农产品市场价格高于生产价格的余额
- D. 源于土地所有权垄断
- E. 来自社会其他部门工人创造的价值

【答案】ACD

【解析】绝对地租是指土地所有者凭借土地所有权垄断所取得的地租。绝对地租不是平均利润的一部分，而是农产品市场价格高于生产价格的余额。绝对地租形成的原因是土地所有权的垄断。绝对地租的实质和根源是农业工人创造的剩余价值。

72. 资本主义的基本地租形式是（ ）。

- A. 矿山地租
- B. 绝对地租
- C. 契约地租
- D. 垄断地租
- E. 级差地租

【答案】BE

【解析】任何土地都存在的地租称为土地的绝对地租，由于土地自然条件的优劣和在土地上追加投资而产生的地租称为土地的级差地租。

73. 新古典主义关于地租、地价的论述特点有（ ）等。

- A. 对地租的本质含义进行了阐述
- B. 引入了区位平衡概念，使其更具实用价值
- C. 对土地市场作为一个“完善市场”进行了阐述
- D. 建立了有关地租模型，解决了城市地租测算的理论方法问题
- E. 更注重对政府政策的研究，如土地利用规划、基础设施政策对地价的影响

【答案】ABDE

【解析】新古典主义关于地租、地价的论述特点主要有：①解释地租的概念时，运用边际分析方法将生产过程视为多种变量不断变化的过程，通过边际产品价格与生产要素价格的比较，对地租的本质含义进行阐述；②重视区位因素的影响和引入区位平衡概念；③对土地市场的分析趋于成熟，有关土地平衡价格的理论及有关土地市场作为一个“非完善市场”的阐述有其独到之处；④解决了城市地租测算的理论方法，建立了有关地租模型；⑤更注重对政府政策的研究，因此具有良好的应用前景。

74. 根据工业区位理论，下列描述正确的是（ ）。

- A. 影响工业企业布局的因素为运输、劳力及集聚
- B. 遍布性原料的参与程度愈大，原料指数则愈大
- C. 限制性原料的失重程度愈大，原料指数则愈大
- D. 劳动力成本导致工业区位模式产生第一次变形
- E. 社会集聚为一般集聚因素，生产集聚为特殊集聚因素

【答案】ACD

【解析】原料指数是指需要运输的限地性原料的重量和制成品重量之比，即：

$$\text{原料指数} = \frac{\text{限地性原料总重量}}{\text{制成品总重量}}$$

由此可知，限地性原料的失重程度愈大，原料指数也愈大；遍布性原料的参用程度愈大，原料指数则愈小。集聚因素是指促使工业向一定地区集中的因素，又可分为一般集聚因素和特殊集聚因素

素。韦伯认为,生产集聚是一般集中因素,社会集聚则是特殊集中因素。前者是集聚的固定内在因素,而后者则是偶然的外在因素。

75. 关于土地收益与地租关系的叙述,正确的有()。

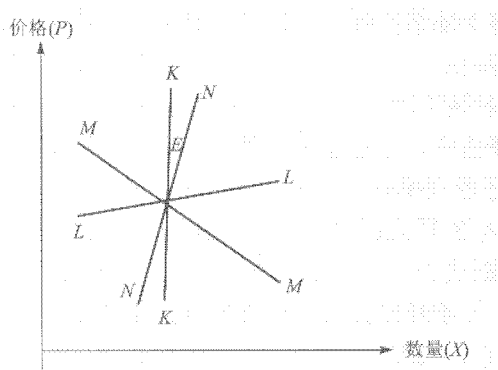
- A. 地租是土地使用权借以实现的经济形式
- B. 地租是土地所有者在土地上获取收益的权利
- C. 土地收益与地租两者在量上具有一致性
- D. 来自土地的收益,相对于土地使用者而言,称为土地收益
- E. 由于土地所有权和使用权的分离,才产生了土地收益和地租之分

【答案】BCDE

【解析】地租是直接生产者在农业(或其他产业)中所创造的生产物被土地所有者占有的部分,是土地所有权借以实现的经济形式。

四、情景分析题(共3题,有相关15小题。题号76~90,每小题有A、B、C、D四个备选项。其中至少有一个符合题意。请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题2分,共30分。选错、多选不得分,不倒扣分;少选但选择正确的每选项得0.5分)

(一)下图是一般市场条件下土地均衡价格的决定曲线图,其中,E为土地的均衡价格点。根据该图回答76~80小题问题。



76. 在正常市场条件下,上图中,能够反映土地的供给变化趋势曲线是()。

- A. M
- B. N
- C. L
- D. K

【答案】BCD

【解析】一般情况下,商品供给会随着商品价格的上升而增加,因此N、L曲线正确;而土地作为一种特殊商品,其供给的弹性要小于其他商品,因此随着价格的上升,供给量也可能不变,K曲线在某些情况下也符合要求。

77. 如果计算土地需求价格弹性,下列指标中直接相关的是()。

- A. 土地需求量
- B. 土地价格
- C. 土地需求变化量
- D. 土地价格变化量

【答案】CD

【解析】土地需求价格弹性是指土地需求量对其价格变动反应的程度,用需求量变动的百分比除以价格变动的百分比来计算。即需求价格弹性=需求量变化的百分比/价格变化的百分比。

78. 上述曲线中,反映土地供给弹性最小的曲线是()。

A. M B. N C. L D. K

【答案】D

【解析】土地供给价格弹性是指土地供给对其价格变动反应的程度,用供给量变动的百分比除以价格变动的百分比来计算。即供给价格弹性=供给量变化的百分比/价格变化的百分比。K 曲线供给不随价格变化而变化,其供给弹性为 0,故其土地供给弹性最小。

79. 从上图中可以看出,曲线 NN、LL 弹性关系为 ()。

A. $N < L$ B. $N > L$ C. $N \leq L$ D. $N \geq L$

【答案】A

【解析】NN 和 LL 均为土地供给曲线,由土地供给弹性的概念可知曲线的斜率越小其供给弹性越大,则有 $N < L$ 。

80. 从图示可以判断得出,当需求扩大时,致使 ()。

A. 价格下降 B. 价格上升 C. 供给增加 D. 供给减少

【答案】BC

【解析】根据市场供需理论,当需求扩大时,商品价格会随之上涨,价格的上涨会导致供给量增加,市场最终达到一个新的动态平衡。

(二)

某房地产开发公司于 2006 年 7 月取得某市 5000 平方米商业用地 40 年期国有土地使用权。2007 年 2 月,开发完成工程进度的 90%,在取得房地产预售许可证后,开发商与某超市签订了为期 5 年的租赁协议,其中租金约低于市场租金 15%。该商业项目预计于 2007 年 12 月开发完成。现因资金短缺,开发公司拟利用该地块土地使用权向金融机构进行融资,委托某土地评估公司进行评估。经土地估价师调查,该地块周围类似商业用房多以出租方式经营,年租金水平为 600 元/平方米。该市银行一年期贷款利率为 6%,风险调整值一般取 2%。另外该市于 2004 年完成了基准地价评估工作。

就上述内容,回答 81~85 小题的问题。

81. 该房地产开发公司取得该块国有土地使用权的方式可能是 ()。

A. 挂牌 B. 协议 C. 租赁 D. 拍卖

【答案】AD

【解析】根据相关法律法规的规定,经营性用地欲取得国有土地使用权必须通过招标、拍卖、挂牌的方式取得。

82. 如果你是该土地估价师,评估时可以采用的估价方法有 ()。

A. 收益还原法 B. 剩余法
C. 市场比较法 D. 基准地价系数修正法

【答案】BCD

【解析】该房地产开发项目欲取得银行融资,属于抵押价格的确定,若采用收益还原法,其收益应该为实际收益,而非客观收益。该项目目前尚未完工,不存在实际收益,因此收益还原法不能采用。

83. 在本项目评估中,土地还原利率是一个重要参数,土地估价师可以采用下列 () 确定还原利率。

- A. 安全利率加风险调整法 B. 风险分析法
C. 经验判断法 D. 纯收益与价格比率法

【答案】AD

【解析】土地还原率的确定方法包括：①土地纯收益与土地价格比值调查确定还原率，采用市场上相同或相似土地的纯收益与价格的比率；②安全利率加上风险值调整确定还原率，还原率=安全利率+风险调整值；③投资风险与投资收益率综合排序插入确定还原率，将社会上各种类型的投资（如银行存款、贷款、国债、债券、股票等）收益率按其大小从低到高排序，然后根据经验判断所要评估的不动产的投资收益率与风险应该落在哪个范围，从而确定所要求取的还原率的具体数值。

84. 在评估时，关于开发与超市签订的租赁协议对价值评估的影响，下列说法中正确的是（ ）。

- A. 评估时应考虑市场客观租金，而不应考虑实际租金，因此该租赁协议对评估无影响
B. 评估时应考虑该租赁协议对该土地使用权价值的影响，且以前 5 年协议租金计算
C. 评估时应以市场客观租金为基础，用协议租金对市场租金进行修正
D. 评估时应以协议租金为基础，对其进行 15%的修正，使其达到市场租金水平

【答案】B

【解析】在收益法评估中，《估价规范》5.3.3 指出“有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金”，

85. 如果该房地产开发公司出售该商业用房，可能的售价应是（ ）元/平方米。

- A. 7500 B. 7155 C. 7115 D. 9487

【答案】C

【解析】还原率的安全加风险调整法是应该按“存款利率+风险利率”，因此可能售价=600× $(1-1/(1+6\%+2\%)^{38.58})/(6\%+2\%)=7115$ 。

(三)

某市区现有一栋 1997 年 6 月建成的办公楼需要做抵押评估，估价时点设定为 2007 年 6 月。该楼在建成后就已补办了土地出让手续，出让期为 50 年。已知资料如下：①建筑面积 20000 平方米，容积率为 5；②全部用于出租，出租率为 80%；③同类物业市场租金水平按使用面积计为每月 150 元/平方米；④同类物业使用面积与建筑面积之比平均为 1:1.5；⑤房屋重置价格 2000 元/平方米，耐用期 50 年，残值率为 0；⑥有关出租成本有房产税（按年租金的 12%计）、年折旧、物业管理成本（按使用面积计，每年 100 元/平方米）、保险费（按使用面积计，每年 32 元/平方米）；⑦房地产综合还原率为 10%。

根据上述情况回答以下问题：

86. 如果该办公楼所属宗地没有其他建筑物，宗地建蔽率为 0.5，且该办公楼各层建筑面积相同，则该办公楼可能的楼层数为（ ）层。

- A. 2 B. 5 C. 10 D. 15

【答案】C

【解析】由题意知，建筑容积率为 5，宗地的建蔽率为 0.5，且该办公楼各层建筑面积相同。容积率=建筑密度（建蔽率）×平均建筑层数，所以可能的楼层数=5/0.5=10。

87. 在评估中, 该办公楼的市场租金水平应根据 () 确定。

- A. 该办公楼实际租金
- B. 市场同类办公用房典型租金
- C. 市场同类办公用房平均租金
- D. 市场同类办公用房平均租金和该办公楼个别条件

【答案】D

【解析】租金水平的确定必须参照市场同类办公用房的平均租金, 并考虑该办公楼的自身因素来确定, 和在估价时所采用的租金不同, 估价时应采用其实际租金作为估价基础。

88. 该办公楼年总收益是 () 万元。

- A. 1920
- B. 2400
- C. 2880
- D. 3600

【答案】A

【解析】由题意知, 总收益=150×12×80%×20000/1.5=19200000=1920 (万元)。

89. 该办公楼在估价时点时的市场价格为 () 万元。

- A. 13456
- B. 14019
- C. 15216
- D. 18776

【答案】B

【解析】办公楼年总收益: 1920 万元

各项费用: 房产税=1920×12%=230.4 万元

年折旧=2000÷50×20000=80 万元

物业管理成本及保险费=(100+32)×20000×(1/1.5)=176 万元

办公楼年纯收益=1920-230.4-80-176=1433.6 万元

办公楼估价时点时的市场价格=1433.6÷10%×(1-1/(1+10%)⁴⁰)=14019 万元

90. 该宗土地在估价时点的单价为 () 元/平方米。

- A. 27408
- B. 25048
- C. 5410
- D. 5010

【答案】A

【解析】办公楼估价时点时的市场价格: 14019 万元

办公楼估价时点房屋价格=2000×20000×(40/50)=3200 万元

办公楼估价时点土地价格=14019-3200=10819 万元

土地单价=10819 万元÷4000 平方米=27047.5 (元/平方米)