

2007 年全国土地估价师执业资格考试《土地估价实务基础》试卷及详解

一、单项选择题（共 30 题，题号 1~30，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 30 分。选错不得分，不倒扣分）

1. 下面是某土地估价师为某评估项目收集到的有关资料的一部分，其中，（ ）不属于一般因素资料的范畴。

- A. 某城市 2006 年度建设用地计划储备量 600 公顷、经营性建设用地计划供应量 200 公顷
- B. 经地方立法机关批准，某城市即将公布执行《闲置土地处置实施办法》
- C. 某房产经纪公司 2006 年 2 月共完成房地产出租、转让等交易中介业务 80 宗
- D. 中央银行近期将人民币一至三年期贷款利率由 5.58% 调整为 5.85%

【答案】C

【解析】影响土地价格的一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地制度、住房制度、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

2. 土地估价过程中需根据市场关系和估价需要进行一些基本条件设定，下列各项中，（ ）属于对土地价格的设定。

- A. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项
- B. 估价期日
- C. 估价机构对估价结果有解释权
- D. 估价结果的法律责任

【答案】B

【解析】对土地价格的设定主要包括：①土地价格对应权利内涵的设定；②土地利用条件的设定；③土地使用年限的设定；④土地估价期日的设定。

3. 某评估公司承接某国有煤矿企业改制的评估业务，需评估一风井用地的价格。经实地调查，该风井所处区域有供水管网，但风井未接入供水；风井用电由企业投资自宗地外 5 千米处的变电所接入，并由企业投资修建一条 2 千米长的道路与区域干道相连，无其他设施。据此，在进行土地价格定义时，土地开发程度应设定为（ ）。

- A. 宗地红线外“一通”（通供水）及宗地内场地平整
- B. 宗地红线外“二通”（通电、通路）及宗地内场地平整
- C. 宗地红线外“三通”（通电、通路、通供水）及宗地内场地平整
- D. 宗地红线内外“三通”（通电、通路、通供水）及宗地内场地平整

【答案】C

【解析】对土地开发程度判断的难度有两点：一是宗地红线外开发程度的判断。土地开发程度是指土地基础设施在该区域平均达到的程度，并不是指一定达到宗地红线的外围。尽管周围宗地已达到较好的基础设施条件，但该宗地没有接通相应的管线，视为该宗地已达到相应的开发程度。二是宗地红线内开发程度的判断。宗地红线内的实际开发程度与地价定义中设定的开发程度不一定一致，具体根据估价目的和其他因素确定。如企业改制土地评估中设定的开发程度是“宗地内土地平整”。

4. 甲企业因进行改制的需要，委托某评估公司对其一宗土地使用权进行了评估，土地用途为

工业, 评估结果 200 万元。时隔三个月, 在完成改制后, 为了与乙公司洽谈土地作价入股问题, 甲再次要求评估公司对该宗地地价进行评估, 并表明对估价结果的期望值为 250 万元。以下分析内容正确的是 () (以企业改制评估时的估价期 13 为基期, 已知该区域工业用地价格在三个月内的变化幅度为 +1.0%)。

- A. 估价报告仍在有效期内, 评估公司可直接修改估价目的, 不需重新评估价格
- B. 评估目的不同, 估价结果有一定差异, 因此评估公司可以接受甲企业的期望值要求
- C. 估价对象未变, 估价时间相差较近, 价格水平变化不大, 企业可以直接使用原估价报告
- D. 如果接受委托, 评估公司应该脱离原估价结果重新评估

【答案】D

【解析】该题提出了 3 个事项: 估价目的、估价报告有效期和估价结果的确定, 实际考察的是估价目的与估价思路的关系。估价目的不同, 确定估价思路不同, 估价结果可能不一致。以企业改制为估价目的, 根据企业土地资产处置方案确定估价思路和估价结果; 改制后, 企业以土地资产作价入股, 根据土地权利性质、土地的利用条件和市场条件确定估价思路和估价结果。因此, 当估价目的不同时, 面对同一估价对象, 实际是要做两次评估。在此题中, 需要重新估价, 与原评估报告的有效没有关系。B 项, 对估价目的和与估价结果关系的认识是正确的, 但是, 评估值不一定能够满足甲企业的要求。

5. 已出让的国有土地, 若变更原出让合同约定提高宗地建筑容积率, 应向国家补交土地出让金差价。从土地估价的角度分析, 符合 ()。

- A. 预期收益原则
- B. 替代原则
- C. 贡献原则
- D. 变动原则

【答案】C

【解析】由于提高建筑容积率, 在土地面积不变的情况下, 就等于增加了建筑面积, 带来土地收益增加, 土地价格也随之提高。那么, 增加的建筑面积部分引起土地价格提高的量, 即补交地价的差价, 是部分和整体的关系, 因此, 该题的考点是建筑面积的增加引起了土地收益增加后, 对土地价格提高的贡献的依据。

6. 关于土地估价报告的使用, 下列做法正确的是 ()。

- A. 估价机构将土地估价报告存档, 作为向行业管理机构申请资质评审的材料
- B. 估价机构向委托方提出要求: 根据行业规定, 土地估价报告不能提供给任何第三方
- C. 土地估价报告和土地估价技术报告均应提供给委托方
- D. 估价机构在土地估价报告中声明: 报告是委托人和估价机构的共同财产, 但委托方不得随意公布或转载报告有关内容

【答案】A

【解析】估价报告及评估资料是评估过程和评估成果的真实记录, 是检验评估机构评估工作的重要依据, 任何一份报告及评估资料, 都是评估机构的宝贵财富。而估价报告同时可用于土地估价行业主管部门及自律组织的业绩抽查、土地行政主管部门的检查和估价结果的纠纷处理, 因此可以向第三人提供使用。

7. 在一土地估价技术报告中, 估价师在运用基准地价系数修正法评估时引用“公用设施完备度”因素的修正系数范围为 -3.0%~4.0%, 并在市场比较法试算过程中选取该因素参与比较。对于修正系数的确定, 下列做法 () 不恰当。

- A. 两种估价方法所采用的因素条件应一致, 但修正幅度可以不一致

- B. 根据比较实例宗地的具体特点, 确定市场比较法中修正系数取值为 $-4.0\% \sim 8.0\%$
C. 不同的估价方法有不同的应用特点, 因此市场比较法中的修正系数可根据具体情况确定
D. 同一因素对地价的影响具有一致性, 修正的幅度也应一致, 因此市场比较法中的修正系数取值范围也应为 $-3.0\% \sim 4.0\%$

【答案】D

【解析】基准地价系数修正法和市场比较法都是应用替代原则进行估价的方法, 比较因素可以选择一致, 但是, 根据替代原则, 比较因素的修正系数是根据待估宗地和比较实例的差异确定的。基准地价系数修正法是待估宗地与区域的平均价格的比较进行修正, 市场比较法是待估宗地与交易实例进行比较修正, 修正系数的取值可能不一致。

8. 土地登记面积与出让合同上的面积不一致时, 以 () 为准。

- A. 土地证上登记面积 B. 出让合同上的面积
C. 实际测量面积 D. 委托方确定的面积

【答案】A

【解析】土地登记具有法律效力, 其法律效力高于土地出让合同, 因此当两者面积不符时要以土地登记中的面积为准。

9. 在土地估价过程中, 确定估价期日是重要的内容之一, 对估价结果有着直接的影响。关于估价期日, 以下理解正确的是 ()。

- A. 估价期日是指与委托方签订合同的日期
B. 估价期日一般来说只需明确年月
C. 估价期日只能由估价师按照评估对象的具体情况确定
D. 同一宗地, 在不同的估价期日评估的地价可能不同

【答案】D

【解析】估价期日是指估价结果对应的日期, 通常具体到某年某月某日, 一般由委托人确定, 或者由委托人与估价师商定。它的确定直接影响土地估价的最终结果。

10. 下列信息中, () 能够通过查阅地籍图获取。

- A. 宗地界址 B. 宗地规划限制
C. 宗地高程 D. 市政管网位置

【答案】A

【解析】利用地籍图估价师可从中了解地产的界址、方位、坐标、地产临路状况、深度、四至等内容。因此除宗地界址外其余信息均不能通过查阅地籍图获取。

11. 某市一体育用地于 2000 年按法定最高年限取得土地使用权, 如果不考虑土地使用权延期, 其土地使用权应于 () 年终结。

- A. 2040 B. 2050 C. 2060 D. 2070

【答案】B

【解析】根据国务院 1990 年颁布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定, 土地使用权出让最高年限按下列用途确定: ①居住用地 70 年; ②工业用地 50 年; ③教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年; ④商业、旅游、娱乐用地 40 年; ⑤综合或其他用地 50 年。题目中为体育用地, 因此土地使用权会于 $2000+50=2050$ 年终结。

12. 土地使用证上登记用途为工业, 实际用途为对外营业的招待所, 房产证登记用途为宾馆, 目前所在区域的城市规划用途为商服、办公, 如为补办出让评估该宗地价格, 应设定用途为()。

- A. 工业 B. 商服 C. 办公 D. 宾馆

【答案】B

【解析】根据合法性原则, 出让价格评估, 应以最有效的权属文件界定土地用途, 当现状用途与规划用途不一致时, 应以批准的规划文件为依据。虽然土地用途为工业, 但实际用途和房产证的用途都是商服, 与区域规划一致, 此外, 宾馆和招待所都是商服用途的具体形式, 因此应选 B。

13. 评估商业用地和工业用地价格, 区域因素的选择主要差异是()。

- A. 商业用地商业繁华程度、工业用地工业区域成熟度
B. 商业用地区域在城镇中的位置、工业用地基础设施状况
C. 商业用地商业繁华程度、工业用地基础设施状况
D. 商业用地区域在城镇中的位置、工业用地工业区域成熟度

【答案】A

【解析】工业用地工业区域成熟度是指相关产业的配套及集聚状况、工业区的未来发展趋势等; 商业用地商业繁华程度是指距商业中心的距离、商务设施的种类规模与集聚程度、经营类别、客流的数量与质量等。其余因素两者类似。

14. 根据国土资源部《关于发布实施(全国工业用地出让最低价标准)的通知》规定, 工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让, 其出让底价和成交价格均不得()所在地土地等别相对应的最低价标准。

- A. 高于 B. 低于 C. 等于 D. 低于或等于

【答案】B

【解析】工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让, 其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。

15. 以下能够体现当前我国城镇地价宏观管理所处历史阶段的事件是()。

- A. 改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法
B. 开展以地价动态监测为主要内容的城市土地价格调查工作
C. 进行新一轮城镇土地定级估价成果更新
D. 制定并执行工业用地出让最低价标准

【答案】B

【解析】城市地价动态监测是根据城市土地市场的特点, 通过设立地价监测点, 收集、处理并生成系列的地价指标, 对城市地价状况进行观测、描述和评价的过程。实施城市地价动态监测是我国对城镇地价进行宏观管理的重要手段和主要依据。

16. 土地估价实务中, 以下确定估价假设和限制条件的做法不正确的是()。

- A. 待估价商业宗地现状容积率 0.8, 评估时按基准地价对应容积率标准设定为 2.0
B. 委托估价方未能提供待估价宗地国有土地使用权证, 仅能提供建设用地批准文件, 估价时按批准文件的规定设定用途

C. 委托估价方提供的国有土地使用证记载面积与宗地图面积相差 0.5 平方米, 估价时以土地

使用证所载面积为准

D. 估价对象为划拨土地, 估价时土地使用年限按法定最高使用年限设定

【答案】A

【解析】估价假定前提和限制条件。在估价过程中, 估价人员常会遇到一些不确定的事项, 需要正确地设定一些假定条件和前提, 使估价过程逻辑严密, 估价结果更为可靠, 比如对“正常市场”条件的设定; 此外, 估价结果是在特定的估价目的、估价对象、市场条件和估价期日下形成的, 因此, 估价报告需要说明应用估价结果的限制条件, 以防错用乱用滥用。

17. 现场勘察时, 估价师调查到工艺品加工企业甲已登记发证的出让工业用地建设情况如下: 临街建有一栋七层综合楼, 其中地上二层出租给某百货公司做超市, 三至四层为甲自用办公用房, 综合楼后隔停车场有三栋单层生产车间为甲自用。在进行土地估价时, 估价师就该宗地土地用途确定所做的下列分析中正确的是 ()。

A. 遵循客观性原则, 以实际用途为准设定为商业、工业用途评估

B. 若企业已就土地出租经营行为向国土部门缴纳了土地收益金, 则可设定为商业、工业用途评估

C. 在没有得到合法批准的情况下, 应按原土地登记用途进行评估

D. 若企业已就土地出租经营行为分别向规划和国土部门补缴了罚款, 则可设定为商业、工业用途评估

【答案】C

【解析】根据合法性原则, 界定土地用途以最有效的全书文件为依据。甲企业改变了临街土地用途建了综合楼, 并对外出租做商业, 与土地证记载的用途不一致, 此时, 需要再看是否有做商业用途的规划批准文件, 如果有, 可以按照工业和商业用途分别进行评估, 否则应按现登记的用途进行评估。在没有规划批复的情况下, 向土地部门缴纳出租的收益金不符合土地出让的程序, 向规划部门和土地管理部门交罚款也不能代替合法的规划或权属认定。

18. 在进行城镇土地分等时, 拟采用极值标准化的方法进行因子分值计算。在分析城镇人口规模时, 该指标最高值和最低值分别为 58 万人和 30 万人, 参评的甲城镇对应指标为 43 万人; 在分析区域农业人口人均耕地时, 该指标最高值和最低值分别为 3.6 亩/人和 1.2 亩/人, 参评的乙城镇对应指标为 2.3 亩/人, 则甲、乙城镇计算的因子分值分别为 ()。

A. 53.6、54.2 B. 46.4、45.8 C. 56.6、45.8 D. 46.4、54.2

【答案】D

【解析】对于作用规律不同的因子, 公式的运用也有所不同。在现行《城镇土地分等定级规程》规定的所有分等因子中, 只有反映区域土地供应潜力的区域农业人口人均耕地因子与城镇土地等别间呈负相关关系, 其他因子均为正相关因子。

对于甲, 将已知数据代入公式

$$Y_{甲j} = 100 \times \alpha(j) \times (X_{ij} - X_i) / (X_{\max} - X_{\min})$$

由于城镇人口规模是正相关因子, 因此, 代入公式时, $\alpha(j)$ 取 1, 则 $Y_{甲j} = 100 \times 1 \times (43 - 30) / (58 - 30) = 46.4$;

对于乙, 代入公式, 由于区域农业人口人均耕地是负相关因子, 因此, 代入公式时, $\alpha(j)$ 取 -1, 则 $Y_{乙j} = 100 \times (-1) \times (2.3 - 3.6) / (3.6 - 1.2) = 54.2$ 。

19. 根据《农用地分等规程》，农用地分等的技术路线为：依据全国统一制定的标准耕作制度，以指定作物的光温（气候）生产潜力为基础，通过对（ ）顺序逐级修正综合评定农用地等别。

- A. 土地自然质量、土地利用水平、土地经济水平
- B. 土地自然质量、土地经济水平、土地利用水平
- C. 土地利用水平、土地经济水平、土地自然质量
- D. 土地利用水平、土地自然质量、土地经济水平

【答案】A

【解析】农用地分等的步骤包括：①资料收集整理与外业调查；②划分指标区、确定指标区分等因素及权重；③划分分等单元并计算农用地自然质量分；④查指定作物的光温(气候)生产潜力指数表，计算确定产量比系数；⑤计算农用地自然质量等指数；⑥计算土地利用系数及农用地利用等指数；⑦计算土地经济系数及农用地等指数；⑧划分与校验农用地自然等别、利用等别、农用地等别；⑨编制图件、报告和基础资料汇编；⑩整理、验收成果。

20. 下列城镇土地定级因素分值计算原则表述中，错误的是（ ）。

- A. 因素分值的确定要建立在因素与土地效益相关研究的基础上
- B. 作用分值与土地的优劣成正相关或负相关
- C. 分值体系采用 0~100 分的封闭区间
- D. 作用分值只与因素指标的显著作用区间相适应

【答案】B

【解析】城镇土地定级因素分值计算的基本原则包括：①因素分值的确定要建立在因素与土地收益相关研究的基础上；②作用分值与土地的优劣成正相关；③分值体系采用 0~100 分的封闭区间；④作用分值只与因素指标的显著作用区间相适应；⑤因素作用分值处理尽可能模型化。

21. 下列关于因素成对比较法确定土地定级因素权重说法错误的是（ ）。

- A. 因素两两之间均要进行比较
- B. 为使结果更准确，可结合特尔斐测定法
- C. 某一待评因素权重有可能是零
- D. 可在因素集合中设置一虚拟因素

【答案】C

【解析】待评元素代表对土地定级存在影响，因此权重不可能为零，为零的话代表该因素对土地定级无关，不属于定级待评因素。

22. 在进行城镇土地定级时，某城镇商服中心分为三级，市级中心一个，年营业额 2000 万元；区级中心两个，年平均营业额 800 万元；小区级中心三个，年平均营业额 200 万元。则市级、区级和小区级中心的规模指数为（ ）。

- A. 66.7、26.7、6.7
- B. 100、40、10
- C. 100、80、30
- D. 60、30、10

【答案】B

【解析】市级、区级、小区级中心的规模指数分别为 $(2000/2000) \times 100 = 100$ ， $(800/2000) \times 100 = 40$ ， $(200/2000) \times 100 = 10$ 。

23. 在城镇土地定级中，对于住宅用地，公交便捷度作用分衰减属于（ ）形式。

- A. 线状因素线性衰减 B. 线状因素非线性衰减
C. 非线状因素线性衰减 D. 非线状因素非线性衰减

【答案】C

【解析】公交便捷度属于点状因素, 即非线状因素, 其衰减方式为线形衰减, 即以设施中心为基础在作用半径内向外衰减。

24. 根据《农用地定级规程》, 修正法定级是在农用地分等指数的基础上, 根据定级目的, 选择() 等因素计算修正系数, 对分等成果进行修正, 评估出农用地级别的方法。

- A. 自然因素、区位因素
B. 区位因素、社会因素
C. 自然因素、区位因素、社会因素
D. 区位条件、耕作便利度

【答案】D

【解析】农用地定级修正法是指在农用地分等指数的基础上, 根据定级目的, 选择区位条件、耕作便利度等因素计算修正系数, 对分等成果进行修正, 评定出农用地级别的方法。

25. A 市两个定级单元 B、C 的级别分别为 5 级、6 级; D 市的某个定级单元 E 的土地级别为 4 级, 关于 B、C、E 三个定级单元土地质量比较正确的判断是()。

- A. $E < B < C$
B. $C < B < E$
C. $C < B$, B、C 与 E 不可比
D. $B < C$, E 与 C 不可比

【答案】C

【解析】定级具有城镇内部性, 不同城镇之间的比较只能通过分等, 而不能直接比较级别, 因此 C 与 E 不可比。级别越小说明其得分越高, 土地利用条件越好, 土地质量也越好。

26. 下列关于基准地价评估技术途径的描述, 最准确的是()。

- A. 在市场发达地区, 在土地定级或均质地域划分基础上, 用市场交易价格等资料评估
B. 在市场发达地区, 以土地定级为基础, 以土地收益为依据评估
C. 在市场欠发达地区, 以土地定级为基础, 用市场交易价格等资料评估
D. 在市场发达地区, 以影响地价的土地条件和按因素划分的均质地域为基础, 以土地收益为依据评估

【答案】A

【解析】运用基准地价评估技术时, 对以一种或多种方法测算得到的基准地价进行综合分析, 并对照实际进行检验, 按照以下原则确定城市基准地价: ①以实际数据测算的结果为准, 以比较、修正的结果为辅; ②土地市场发达的以市场交易资料测算结果为准, 级差收益测算结果验证; ③土地市场不发达的以级差收益测算结果为准, 市场交易资料测算结果验证; ④体现地价管理政策。

27. 在城镇基准地价评估过程中, 下列关于基准地价内涵界定的说法中正确的是()。

- A. 考虑到基准地价是区域平均价格, 基准地价内涵中的土地开发程度必须设定为全市平均开发程度
B. 考虑到基准地价是区域平均价格, 在评估时应综合考虑区域内不同用途价格的平均水平

- C. 基准地价的平均容积率可以按级别确定, 也可以全市统一确定
D. 考虑到基准地价是区域平均价格, 土地开发程度应根据宗地红线内外的基础设施状况设定

【答案】C

【解析】基准地价是区域平均价格。与宗地地价相比, 基准地价对应的范围更加广大, 其代表的是行政辖区内一定区域(土地级别或均质区片)上的平均价格水平。基准地价按对应的空间范围可分为级别基准地价和分区基准地价。级别基准地价是以土地定级为基础, 土地级别为测算单元, 确定每个级别的商业、居住和工业用地级别基准地价。分区基准地价的基础是划分均质区域, 即把城市土地按照土地价格水平相近、质量相似、用途相同而又在地域上相互毗邻的原则分成若干个均质区片, 以相应的地价平均值表示基准地价。故其容积率的确定可以按土地级别确定, 也可以全市统一确定。

28. 根据某城市的基准地价图, 市中心区商业、居住用地的土地级别分别为一级和三级, 而城市边缘某新兴区域的商业、居住用地土地级别却为二级、四级, 从基准地价评估的原理分析, 对这种现象的正确评价为()。

- A. 不符合土地使用价值相同, 城市不同区域不同行业用地基准地价分布规律应一致的原理
B. 体现了依据土地利用边际效益原则, 城市不同区域不同行业用地基准地价呈现不同空间分布规律的原理
C. 体现了依据土地报酬递减原则, 城市不同区域不同行业用地基准地价的变化规律
D. 不符合影响土地质量因素一致, 不同行业用地基准地价分布范围应一致的原理

【答案】B

【解析】不同用途土地的影响因素、地价分布规律都是不同的; 报酬递减规律主要反映土地的投入产出间的规律。

29. 在进行路线价评估过程中, 估价师调查收集了若干临街商业宗地的租赁收益资料, 在经过样点地价测算后统计得到下表数据, 则对该表所做的分析正确的是()。

宗地临街深度/米	0~1	1~2	2~3	3~4	4~5	5~6	6~7	7~8
地价比值	1.375	1.295	1.230	1.171	1.130	1.080	1.040	1.000

- A. 由该表编制的路线价深度修正系数符合苏慕斯法则
B. 由该表编制的路线价深度修正系数符合霍夫曼法则
C. 以1米为级距, 则2~3米级距内的地价为7~8米级距内地价的1.230倍
D. 表中数据可直接用于计算平均深度百分率

【答案】D

【解析】霍夫曼法则认为深度为100英尺的标准宗地, 将标准深度4等份的情况下, 随着离道路距离的增加, 每一等份的价值占全部地价的比例分别为37.5%、29.5%、20.7%和12.3%。苏慕斯法则认为深度为100英尺的土地价值, 前半临街50英尺部分占全宗地总价的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仅为15%。地价比值只提供了一个修正系数, 各宗地的价格还受到宗地自身条件的影响, 不能只以该比值进行比较。

30. 根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》和国土资源部《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》(国土资发[2005]144号)等规定, 要制订征地“区片
中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

综合地价, 征地补偿做到同地同价”, 这里的“同地同价”是指()。

- A. 同一个农民集体都采用同一个征地区片价
- B. 同一区片内不同项目征地都采用同一标准进行补偿
- C. 同一个征地项目都采用同一标准补偿
- D. 同一区片内的征地价格与区片内的国有土地价格一致

【答案】B

【解析】征地区片综合地价评估的基本原则中的同地同价原则是指在同一区片内, 不同宗地的征地补偿标准相同, 且不因征地目的及土地用途不同而有差异。

二、多项选择题(共 20 题。题号 31—50, 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 40 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)

31. 下面是关于确定土地估价基本事项的有关描述, 正确的是()。

- A. 在考虑抵押估价目的的同时适当考虑股权转让目的
- B. 在确认土地估价对象时, 要遵循委托约定、估价对象实际情况和合法性进行
- C. 在确定估价基本事项时选择估价方法和估价原则
- D. 土地价格条件应包括价格时点、价格种类、土地开发程度、估价目的、土地使用年期等
- E. 确认估价对象的内容包括确认土地的类型、位置、范围、权利状况、利用状况、宗地条件等

【答案】BDE

【解析】A 项, 不同的土地估价目的会影响土地估价的假设前提和价格类型, 抵押估价目的下的土地估计要根据保守原则来考虑, 而股权转让是市场交易的一种类型, 要根据市场客观状况确定。D 项, 土地价格条件包括土地价格对应的权利内涵, 土地的利用条件, 土地的使用年限和土地的估价期日。

32. 下面是关于土地估价假设条件的说法, () 属于假设条件应说明的范围。

- A. 估价对象土地使用年期为无限年期, 估价时设定为 40 年
- B. 估价对象土地现状用途为发电厂, 估价时设定为工业
- C. 估价对象现状容积率为 0.8, 估价时设定为 1.2
- D. 估价对象现状为国有划拨土地使用权, 估价时设定为国有出让土地使用权
- E. 估价对象不在基准地价覆盖范围, 估价时参照了城市末级地基准地价

【答案】ABCD

【解析】估价时参考城镇基准地价对地价进行评估是土地估价方法的一种, 不需要在假设条件中说明, 只需在估价方法中体现。

33. 下列条件中, () 为采用市场比较法评估时选择土地交易案例的基本要求。

- A. 交易案例的用途与待估土地应相同
- B. 交易案例的开发程度与待估土地完全一致
- C. 交易案例一般需为正常交易, 如果不是正常交易, 应能够修正到正常交易价格
- D. 交易案例的交易时间不应超过五年
- E. 交易案例的交易类型与估价目的相符

【答案】ACE

【解析】使用市场比较法对土地进行估价时交易案例应满足以下条件: ①与待估宗地属同一供应圈; ②与待估宗地用途应相同或相似; ③与待估宗地的交易类型(价格类型)相同; ④成交日与待估宗地的估价基准日应接近, 如果市场比较稳定且交易较少, 比较的有效期限最长不超过3年, 如果市场变化比较快且交易活跃, 则比较的有效期限最长不超过1~2年; ⑤交易案例必须为正常交易; ⑥价格内涵要一致。

34. 下列资料中, () 可以作为确定土地还原利率的依据。

- A. 借贷利息率
- B. 存款利息率
- C. 各行业投资收益率
- D. 不动产租金资料
- E. 土地开发及建筑成本资料

【答案】ABCD

【解析】土地还原率的确定方法有三种: ①土地纯收益与土地价格比值调查确定还原率; ②安全利率加上风险值调整确定还原率; ③投资风险与投资收益率综合排序插入确定还原率。估价师在确定土地还原利率时应充分收集当地市场上银行和私人借贷利率、存款利率水平、各行业投资收益率、以及不同类型不动产租金和交易价格资料。

35. 土地估价报告的内部审核应坚持合法性准则, 其审核的重点主要有 ()。

- A. 以房地产权属证书和有关证件为合法依据审核估价对象产权
- B. 以土地使用管制、城市规划等为合法依据审核估价对象使用方式的合法性
- C. 以国家法律法规或有效合同等允许的处分方式为合法依据审核估价对象处分
- D. 以国家及当地政府有关政策规定为合法依据审核估价对象评估过程
- E. 以政府颁布的基准地价为评判标准审核估价结果合理性

【答案】ABCD

【解析】土地估价报告审核的依据是《城镇土地估价规程》。估价报告的合法性是指估价报告应遵循合法性原则, 符合相关法律法规和政策的规定。其具体内容主要包括: ①估价机构。在其资质登记许可的范围内从事估价业务; 估价报告加盖估价机构公章; 分支机构应以设立该分支机构的估价机构名义出具评估报告, 而不是该分支机构。②估价人员。估价师注册应在有效期内; 至少有2名执业土地估价师签字; 回避与自己有利害关系业务。③宗地产权。具有合法权属证明文件。如果待估宗地缺乏产权证明文件, 无法查实或虽有合法产权证明文件, 但估价时不按照产权证明文件中登记的情况, 而是按设定的产权估价时, 假设内容不得违背现行法律、法规, 并就对假设与委托方达成一致, 在估价委托协议中约定, 在估价报告中完整披露。④宗地用途。待估宗地用途的界定应与其合法产权证明文件或批准的规划文件一致, 根据项目情况需要对用途作合理假设的, 也应该符合规划的要求; 政府主管部门另有特别规定的从其规定。⑤宗地处分。应依据相关法律、法规允许的处分方式进行估价, 如划拨土地使用权的转让价格评估、抵押价格评估等。

36. 遵循合法原则, 要求土地估价应以估价对象 () 为前提估价。

- A. 合法产权
- B. 合法使用
- C. 合法处分
- D. 合法交易
- E. 最佳使用

【答案】ABC

【解析】合法原则要求估价时应以待估宗地的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用和合法处分等。估价时, 土地的权益不是由委托人或估价人员可以假设确定, 应当具有合法的依据。

37. 在土地价格评估过程中, 如果遇到 () 等交易情况, 需要进行交易情况修正。

- A. 通过房地产中介公司进行正常市场交易
- B. 母公司将土地作价转让给子公司
- C. 外籍华人购买先辈曾居住过的房屋
- D. 公司将单位职工宿舍作价出售给职工
- E. 经济适用房交易

【答案】BCDE

【解析】交易行为主要包括: ①有一定利害关系的人们互相间的交易。如亲友之间, 有利害关系的公司之间, 公司与其职员之间的土地交易活动等。这些交易通常都以低于市价的价格进行, 所以不宜直接作为比较交易案例; ②急欲脱售或急欲购买的交易, 前者易造成价格偏低, 后者则偏高; ③买方或卖方不了解市场行情, 使交易价格偏高或偏低; ④交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易; ⑤受债权债务关系影响的交易; ⑥相邻地块的合并交易; ⑦特殊交易方式的交易; ⑧交易税费非正常负担的交易; ⑨其他非正常的交易。以上情况需进行交易情况修正。

38. 评估国有土地使用权出让价格时, 应遵循 () 等要求。

- A. 土地出让拍卖底价评估应采用公开市场价值标准
- B. 用成本逼近法评估时, 土地取得成本应包括土地使用权出让金
- C. 采用两种以上的方法进行评估
- D. 估价时点一般为估价作业日期以后某一时点
- E. 搜集市场资料时, 应注重所选实例的可替代性

【答案】ACE

【解析】出让价格是市场价格, 因此, 采用的是市场价值标准; 可以采用多种评估方法, 包括成本逼近法和市场比较法, 但是, 该土地尚未出让, 因此其成本逼近法中的土地取得成本并非土地使用权出让金, 而是政府拿到土地付出的代价。D 项, 出让价格要经过土地管理部门的审定, 评估期日一般是现在, 即在估价作业期内。

39. 下列应作为土地估价委托合同约定条款的有 ()。

- A. 本项评估是为甲方以土地使用权作价入股提供价格参考
- B. 经双方协商, 本项土地估价的基准日确定为 2007 年 8 月 1 日
- C. 本项目评估设定土地用途为商业、住宅综合, 土地使用年限 50 年
- D. 甲方拥有乙方提交土地估价报告的使用权, 但报告结论、内容解释权归乙方
- E. 乙方评估价格水平应满足甲方的意愿

【答案】ABD

【解析】估价委托合同是约束当事人双方承担责任和实现双方利益的法律依据和保障。通过签署估价委托合同, 明确委托估价方和受托估价方的权利责任和义务, 减少合作中的争议, 保证合作顺利进行。C 项属于估价报告的内容; E 项, 估价结果是在一种客观依据下制定的, 与委托方的意愿无关。

40. 在拟定土地估价作业计划之前应开展的工作包括 ()。

- A. 实地踏勘, 收集有关资料
- B. 签订土地估价合同或协议书
- C. 确定估价基准日

- D. 选择适宜的估价方法
- E. 试算待估价宗地价格

【答案】BC

【解析】土地估价正确的工作程序应该是首先签订委托协议书, 并确定估价对象的基本事项, 包括估价目的、估价对象、估价的基准日等, 然后才开始进行估价的现场勘查和调查等。

41. 对用于仓储加工区的某宗地内办公楼、食堂和职工活动室用地, 以下土地估价技术处理方式不正确的有 ()。

- A. 将该部分用地分割出来, 按办公用途单独进行评估
- B. 该部分用地为工业配套设施用地, 按工业用途进行评估
- C. 将该部分用地分割出来, 按其他商服用地进行评估
- D. 按委托估价方的要求进行用途设定和评估
- E. 将该部分用地分割出来, 按住宅用途进行评估

【答案】ACDE

【解析】宗地内办公楼、食堂和职工活动室用地相对于仓储加工区来讲占地面积小, 使用者多为在仓储加工区内工作的员工, 不具有市场的特点, 因此应作为工业配套设施用地进行评估。

42. 在土地估价实务中, 利用房地产出租调查数据评估土地价格时选取的租金可以为 ()。

- A. 客观租金
- B. 实质租金
- C. 支付租金
- D. 待估价房地产实际租金
- E. 市场比较法评估得到的租金

【答案】ABE

【解析】实质租金按照房地产估价师考试的知识理解, 应该是有效租金。实质租金=支付租金+保证金的收益。租金收入及保证金或押金的利息收入, 是指农用地由其产权拥有者用于出租时, 每年所获得的客观租金及承租方支付的保证金或押金的利息。

43. 估价资料收集过程中, 可以作为确定待估宗地最佳开发利用方式依据的有 ()。

- A. 建设用地规划许可证
- B. 控制性详细规划
- C. 总平面图
- D. 规划设计条件通知书
- E. 房地产市场供求关系及走向分析

【答案】ABCDE

【解析】确定土地的最佳开发利用方式时应综合考虑可能影响土地利用的各项因素, 包括宏观方面的政策及市场走向和微观方面的宗地具体情况等。

44. 关于我国的城镇基准地价, 下列说法中 () 正确。

- A. 由政府负责制定并公布执行, 与路线价、标定地价等同属于公示地价范畴
- B. 基准地价评估属于注册土地评估机构的执业业务范围, 可由机构根据需要自行组织测算
- C. 基准地价是政府向公众提供区域性土地价格信息, 并发挥地价对社会经济的宏观调控作用的工具
- D. 基准地价可以根据市场状况即时变更

E. 基准地价要体现政府出让土地的优惠政策

【答案】AC

【解析】基准地价是政府组织评估的地价。与土地的分等、定级工作相同,制定和发布基准地价也是地方人民政府的职责,只有政府才有权利启动基准地价评估工作,地方国土资源管理部门往往承担具体实施工作,并可以聘请具有相应经验和专业技术力量的专业机构、部门和人员承担基准地价测算任务。基准地价作为政府发布的地价标准,是政府用于掌握和调控地价水平、规范土地市场秩序的有效工具。

45. 在城镇土地定级过程中,对土地级别进行初步划分时可采用的方法有()。

- A. 多元统计聚类——判别法
- B. 剖面图法
- C. 动态网格法
- D. 数轴法
- E. 主导因素判定法

【答案】ABD

【解析】城镇土地定级是在得到反映各单元综合质量高低的总分值后,采用数轴法、剖面图法、多元统计聚类——判别法或总分频率曲线统计判断法对土地进行级别划分。

46. 基准地价评估中,下列对样点数据进行检验的主要内容和处理技术方法中,正确的有()。

- A. 为了消除样点资料处理时因可变参数的选择而造成的地价水平系统误差要对样点资料归类
- B. 样本总体分布类型检验,在基准地价评估中常用的方法是 χ^2 检验
- C. 剔除异常数据,就其中常用的 t 检验法,对于给定的显著水平 α 和自由度 $v = n - 2$,若统计量 $t_i \leq t(\alpha, n - 2)$,则样点数据 X_i 为异常值,反之为正常值
- D. 不管采用何种方法,剔除样本总体中的异常数据均需要在样本总体分布类型检验基础上进行
- E. 资料处理方法检验,一般也称为同一性检验,其主要方法为多总体秩和检验法

【答案】BDE

【解析】基准地价评估中样点数据检验以土地级别或均质区域为单位,分土地利用类型进行抽样样本的总体和方差检验。用 χ^2 检验法、秩和检验法分别对已知数据总体分布类型和未知数据分布类型的样本进行总体一致性检验。用 t 检验法和均值——方差法分别对样本总体为正态和非正态分布的进行异常值剔除。当检验后的数据不能满足模型建立的需要时,应增加抽样数据,按以上方式重新进行数据归类。A 项,为了消除这种误差采取的是对样点数据进行检验的做法,C 项,若统计量 $t_i \leq t(\alpha, n - 2)$ 则应接受 X_i ,反之说明其异常。

47. 在土地估价中,修正体系的科学性是基准地价系数修正法估价结果准确性的决定性因素。按照《城镇土地估价规程》的要求,下列关于基准地价系数修正系数编制的做法不正确的是()。

- A. 在基准地价修正系数表验证时,计算得到宗地实际地价与评估地价的价差范围为 $-12\% \sim +13\%$,则表明修正系数符合要求
- B. 通过土地定级总分值编制基准地价修正系数时,地价修正幅度的确定以实际土地收益为依据计算
- C. 级别修正幅度计算时,好、较好、一般对应的土地收益分别以 A、B、C 表示,则三者的修正幅度顺序分别为: $(A - C) \times 100\% / C$ 、 $(A - C) \times 100\% / 2C$ 和 0%
- D. 在确定级别修正幅度阶段,采用聚类分析法和图示法需对资料进行组团分析

E. 引用特尔斐法确定的土地定级因素权重值作为各地价影响因素修正幅度计算时的权重

【答案】BCE

【解析】B 项,除了实际收益,还有土地利用资料,定级分值和市场地价资料等都可用作为依据计算地价修正幅度。

48. 根据《农用地估价规程》,农用地基准地价评估可以采用的技术路线包括()。

- A. 级差收益测算法
- B. 样点地价平均法
- C. 定级指数模型法
- D. 标准田法
- E. 样地法

【答案】BC

【解析】农用地基准地价评估有 3 条技术路线:①样点地价平均法:在农用地定级基础上,用投入产出样点资料和市场交易样点资料评估并确定基准地价。②定级指数模型法:在农用地定级基础上,根据定级指数、农用地市场交易资料和投入产出资料,建立地价测算模型,评估并确定基准地价。③基准地块评估法:通过设置基准地块,并评估基准地块价格,根据基准地块价格评估并确定基准地价。

49. 基准地块选择质量的优劣,将会对农用地基准地价评估结果的科学性及成果应用效果产生重要影响。按要求,基准地块的选择应该满足的条件有()。

- A. 地块内的保水、排水、日照等自然条件具有一般性
- B. 地块耕作距离、距市场远近、交通情况等区位条件具有一般性
- C. 地块的土壤条件具有一般性,面积、形状依实际情况选择
- D. 地块上附设的土地权利具有一致性
- E. 地块在标准耕作制度下的土地利用程度和单产等达到一般水平

【答案】ABE

【解析】基准地块的选取要求具有一般性。一般性是指土地的利用条件和利用状况具有一般性,对面积和形状没有要求,同时,一般性不等于一致性,因此,CD 两项都不对。

50. 某城市拟开展路线价评估工作,作为土地估价师,你认为以下意见中()是合理的。

- A. 可以在同一条街道的两边设定不同的路线价
- B. 可以在同一条街道分段设定路线价
- C. 同一条街道只能设定一个路线价
- D. 两条街道不能划分为同一个路线价区段
- E. 同一条街道划分路线价区段时一般从十字路口或丁字路口的中心处划分

【答案】ABE

【解析】开展路线价评估工作时,根据价格的均值性,可灵活划分地价区段,通常包括 4 种情况:①一条街道划分为同一区段:一般情况下,一条街道只设一个路线价;②一条街道不同的路口之间划分为多条区段:对一些特别繁华、土地条件变化较大的街道,也可以分设路线价;③多条相邻街道合并为一条区段:某些不很繁华的地区,同一路线价区段也可延长至数个街道;④街道两侧划分为不同的区段:在同一街道上,某一侧的繁华状况与对侧有显著差异时,同一路线价区段也可附设两种不同的路线价,并视为两个路线价区段。

三、情景分析题(共 2 题,有相关 10 小题,题号 51~60。每小题有 A、B、C、D 四个备选项,中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

共 30 分。其中, 51~55 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, 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。56~60 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, 每小题 4 分, 选错不得分, 不倒扣分)

(一)

甲企业于 2000 年以划拨方式取得某城市四级地范围内的一宗工业用地, 土地面积 4000 平方米, 随后投入资金 200 万元进行厂房建设, 厂房总建筑面积 2500 平方米。2003 年, 由于生产发展的需要, 甲企业先后向乙、丙两家银行申请房地产抵押贷款, 并分别获得贷款 80 万元和 100 万元, 抵押期限均为三年, 抵押贷款率均为 50%。已知该城市基准地价成果于 2000 年公布执行, 土地出让金以基准地价为基础核算, 按四级工业用地基准地价核算的工业用地出让金标准为 200 元/平方米。另据调查, 附近区域与该宗地类似的工业用地在 2000 年、2004 年、2006 年成交的土地出让金水平分别为 200 元/平方米、230 元/平方米、250 元/平方米。

根据上述情况, 回答 51~55 题。

51. 甲企业在向银行申请抵押贷款时, 房地产价格评估值 V_1 可以表达为 ()。

- A. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物重置价格} - \text{建筑物折旧额} - \text{应交纳的土地出让金}$
- B. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + 200 \text{ 万元}$
- C. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物现值} - \text{应交纳的土地出让金}$
- D. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物重置价格} \times \text{成新度} - \text{应交纳的土地出让金}$

【答案】ACD

【解析】房地产价格=土地使用权出让的价格+建筑物现值-土地出让金。先期投入 200 万元进行房屋建造后, 经过房屋折旧和资金的时间价值的作用, 建筑物的现值发生了变化, 因此 B 选项错误。ACD 选项是对建筑物现值的不同的计算方法。

52. 在向银行申请抵押贷款的同时, 甲企业向保险公司投保, 并委托某评估机构进行投保财产价格评估, 则评估值 V_2 为 ()。

- A. $V_2 = \text{土地使用权出让价格} - \text{应交纳的土地出让金} + \text{建筑物重置价格} \times \text{成新度}$
- B. $V_2 = \text{建筑物重置价格} - \text{折旧额}$
- C. $V_2 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物重置价格} - \text{建筑物已使用年限的折旧额}$
- D. $V_2 = \text{建筑物重置价格} \times \text{成新度}$

【答案】BD

【解析】由于甲企业是通过划拨方式取得土地的使用权, 因此土地使用权不能作为抵押物或投保物。因此保险公司评估的价格是在一定时点上的建筑物现值而非房地产价格。

53. 2006 年, 由于经营不善, 甲企业未能按期偿还贷款而被乙、丙两家银行共同起诉至法院。法院拟对抵押物房地产进行处置。如果以拍卖方式处置, 则该房地产可能的拍卖底价为 () 万元。

- A. 180
- B. 280
- C. 360
- D. 460

【答案】D

【解析】若进行拍卖, 应选取拍卖时点的土地出让金水平作为参照, 土地价格为: $250 \times 4000 = 100$ (万元); 建筑物价格可通过抵押价格来估算: $(80+100) / 50\% = 360$ (万元); 房地产总价值: $360+100=460$ (万元)。

54. 如果拍卖成功, 所需支付的费用有: (1) 偿还乙、丙银行的贷款; (2) 缴纳土地使用权出

让金; (3) 甲企业拖欠的职工工资及养老保险等费用; (4) 处分房地产时发生的相关税费, 则按时间先后顺序支付拍卖所得价款最可能的情况是 ()。

- A. (1) (4) (3) (2) B. (3) (2) (1) (4)
C. (2) (1) (4) (3) D. (4) (2) (1) (3)

【答案】C

55. 如果拍卖成功, 需向政府补交的土地出让金总额为 () 万元。

- A. 80 B. 88 C. 92 D. 100

【答案】D

【解析】根据 53 题的计算可知, 拍卖时土地的价格为 100 万元, 应作为土地出让金缴纳。

(二)

某土地估价机构于 2006 年 10 月下旬接到一宗土地价格评估的委托, 估价基准日确定在当年 10 月 31 日。评估对象位于华南 K 城市的 S 湖边, 面积 500 平方米, 是委托方于 2000 年 10 月通过拍卖方式购得的土地, 使用期限 50 年。目前该地块内有一座 900 平方米砖混结构的写字楼, 建于 2002 年 10 月。写字楼现用于出租, 每月租金收入 3 万元。市场调查显示, 该类房屋耐用年限为 55 年, 残值率为 2%, 当时建筑物综合造价为每平方米 2000 元, 目前重置价格为每平方米 2500 元。该写字楼的利用率为 90%。当地同类写字楼出租正常空置率为 10%, 租金一般为每月每建筑平方米 50 元, 每年需支付的总费用约每建筑平方米 80 元。假定土地还原率和房屋还原率分别为 7% 和 8%。根据上述情况, 计算并回答 56~60 题。

56. 如果没有其他损失和市场波动的考虑, 该写字楼的客观年总收益, 根据已知的条件, 计算结果为 () 万元。

- A. 48.6 B. 43.74 C. 54 D. 36

【答案】A

【解析】该题客观年总收益 = $50 \times 12 \times 900 \times (1 - 10\%) = 48600$ (元)。

57. 假定该写字楼按照自然折旧, 则年折旧为 () 元。

- A. 46875 B. 37500 C. 45000 D. 40909

【答案】

【解析】该题假定按照自然折旧, 且本题中房屋耐用年限为 55 年, 可见房屋耐用年限超过了出让的土地使用年限, 因此折旧年限取房屋可使用年限 = 土地出让年限 - 已使用年限 = $50 - 2 = 48$ 。则年折旧额 = 房屋重置价格 / 使用年限 = $2500 \times 900 / 48 = 46875$ (元)。

58. 在上述情况下, 如果其他条件不变, 假定房屋年折旧固定为 5 万元, 则房屋的现值为 () 万元。

- A. 220 B. 215 C. 210 D. 205

【答案】D

【解析】依题可知, 房屋年折旧固定为 5 万元, 房屋现值 = 房屋重置价格 - 年折旧额 \times 已使用年限 = $2500 \times 900 - 50000 \times 4 = 2050000$ (元)。

59. 在上述情况下, 如果其他条件不变, 假定房屋现值 250 万元, 写字楼年总纯收益为 50 万元, 则土地的纯收益为 () 万元。

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

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

A. 50 B. 51 C. 48 D. 52

【答案】C

【解析】由题可知, 房屋年纯收益=房屋现值×房屋还原率=2500000×8%=200000 元。则土地纯收益=写字楼年纯收益-房屋年纯收益=500000-200000=300000 元。

【此题正确答案为 30 万元】

60. 如果其他条件不变, 假定土地的纯收益为 50 万元, 则土地总价格为 () 万元。

A. 648 B. 658 C. 678 D. 698

【答案】C

【解析】土地的纯收益=50 万元, 则土地总价格= $500000/7\% \times [1-1/(1+7\%)^{(50-6)}] = 6778954 \approx 678$ 万元。

四、计算题 (共 2 题, 每题 30 分, 共 60 分。答案要求分别列出基本方法、解题思路、分步计算公式、代入数据计算式、计算结果及单位, 分项分步给分, 但只有计算结果的不得分。计算中间结果均保留两位小数, 单价为元/平方米, 总价为元; 计算最终结果均保留整数, 单价为元/平方米, 总价为万元)

(一)

S 市有一面积为 4000 平方米的国有出让土地, 用途为城镇混合住宅用地, 拟在 2007 年 1 月 1 日进行土地使用权转让, 试根据以下资料估算该宗地于转让日期的单位面积价格和总价格。

1. 证载土地使用期至 2070 年 1 月 1 日, 但限定商业用途最高土地使用年限 40 年。

2. 宗地形状为规则平行四边形, 规划容积率≤3.3。宗地实际用途为城镇混合住宅用地, 根据具体规划指标, 确定商、住比例为 1:9。开发程度实际与设定均为宗地红线外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)和宗地红线内场地平整。

3. 该市基准地价 2005 年公布, 基准日设定为 2005 年 1 月 1 日, 土地开发程度设定为红线外“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯), 红线内场地平整, 商业、住宅、工业用地年限分别设定为 40 年、70 年、50 年。该宗地属商业四级、住宅四级用地, 其对应的基准地价为商业 800 元/平方米, 住宅 450 元/平方米。

4. 其他相关资料:

(1) 该地市同类用地价格在 2005 年 1 月至 5 月没有变化, 2005 年 6 月至 2006 年 12 月每月递增 0.5%;

(2) 商业用地、居住用地的还原利率均为 6%;

(3) 根据容积率修正系数表, 该市同类型土地在平均容积率为 2.5 时, 对应的地价水平指数为 100, 容积率每增高或降低 0.1, 则地价向上或向下修正 1%;

(4) 根据基准地价因素条件分析, 该地块影响因素修正幅度商业为-2%, 住宅为 3%;

(5) 基准地价系数修正公式为: 宗地地价=基准地价×(1+影响因素修正系数)×年期修正系数×期日修正系数×容积率修正系数+土地开发程度修正额。

答: 1. 方法选择:

根据题意, 待估宗地位于城镇基准地价四级覆盖范围内, 且已给定基准地价内涵、相关因素修正标准等资料, 宜选用基准地价系数修正法评估。

2. 解题思路:

先分别评估商业、住宅部分的单位地价和总地价, 再求取该宗城镇混合住宅用地的总地价和单位地价。

3. 适用公式:

待估宗地单位地价 = 宗地所在级别的基准地价 \times (1 + 影响因素修正幅度) \times 年期修正系数 \times 期日修正系数 \times 容积率修正系数 + 土地开发程度修正额

4. 计算步骤:

(1) 选择计算方法

根据题目所提供资料, 可采用基准地价系数修正法评估。

(2) 计算商业部分地价

① 确定宗地所在土地级别及基准地价标准

处于四级商业地价区, 基准地价为 800 元/平方米。

② 确定影响因素修正系数

$$\text{影响因素修正系数} = 1 + (-2\%) = 0.98$$

③ 确定年期修正系数

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{33}] \div [1 - 1 / (1 + 6\%)^{40}] = 0.9458$$

④ 确定期日修正系数

$$\text{期日修正系数} = (1 + 0.5\%)^{19} = 1.0994$$

⑤ 确定容积率修正系数

$$\text{容积率修正系数} = (1 + 1\%)^8 = 1.0829$$

⑥ 确定开发程度修正额

该宗地开发程度为宗地红线外“五通”和红线内场地平整, 与基准地价内涵一致, 故土地开发程度修正额为 0

⑦ 计算商业部分地价

商业部分单位地价 = 基准地价 \times (1 + 影响因素修正幅度) \times 年期修正系数 \times 期日修正系数 \times 容积率修正系数 = $800 \times 0.98 \times 0.9458 \times 1.0994 \times 1.0829 = 882.79$ (元/平方米),

商业部分总地价 = 单位地价 \times 总面积 \times 商业部分所占比例 = $882.79 \times 4000 \times 10\% = 353116$ (元)。

(3) 计算住宅部分地价

① 确定其所在土地级别及基准地价标准

处于四级住宅地价区, 住宅基准地价为 450 元/平方米。

② 确定影响因素修正系数

$$\text{影响因素修正系数} = 1 + 3\% = 1.03$$

③ 确定年期修正系数

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{63}] \div [1 - 1 / (1 + 6\%)^{70}] = 0.9913$$

④ 确定期日修正系数

$$\text{期日修正系数} = (1 + 0.5\%)^{19} = 1.0994$$

⑤ 确定容积率修正系数

$$\text{容积率修正系数} = (1 + 1\%)^8 = 1.0829$$

⑥ 确定开发程度修正额

该宗地开发程度为宗地红线外“五通”和红线内场地平整, 与基准地价内涵一致, 故土地开发程度修正额为 0

⑦ 计算住宅部分地价

住宅部分单位地价 = 基准地价 \times (1 + 影响因素修正幅度) \times 年期修正系数 \times 期日修正系数 \times

容积率修正系数=450×1.03×0.9913×1.0994×1.0829=547.01（元/平方米），

住宅部分总地价=单位地价×总面积×住宅部分所占比例=547.01×4000×90%=1969236（元）。

(4) 计算宗地总价

宗地总价=商业用地总价+住宅用地总价=353116+1969236=2322352（元）=232（万元），

宗地单价=用地总价÷用地面积=2322352÷4000=581（元/平方米）。

(二)

某土地估价机构接受委托，对一宗拟以拍卖方式出让的工业用地价格进行底价评估。该宗地面积为 100 亩，红线内外均已达到“五通一平”开发程度，征收前的地类为水田和旱地。估价师在进行现场勘察和市场调查后，得到了 4 个交易实例（宗地 A、B、C、D），整理后见下表：

		待估宗地	A 宗地	B 宗地	C 宗地	D 宗地
土地用途		工业	工业	工业	工业	工业
交易日期		2006 年 7 月	2006 年 7 月	2005 年 8 月	2006 年 4 月	2003 年 5 月
交易情况		拍卖	招标	协议	拍卖	协议
剩余使用年限		50	45	47	46	43
区域因素	距区域中心距离	7 千米	5 千米	6 千米	4.5 千米	8 千米
	距火车站距离	4 千米	3 千米	2 千米	7 千米	3 千米
	产业集聚度	一般	较高	高	较低	低
	环境优劣度	有一定污染	污染小	有一定污染	污染小	污染较重
	基础设施	五通一平	五通一平	三通一平	五通一平	五通一平
个别因素	宗地面积	100 亩	76 亩	140 亩	60 亩	45 亩
	宗地形状	不规则	较规则	规则	较规则	规则
	容积率	1.3	0.8	1.2	0.9	1.3
	交易价格		490	430	480	405

此外，估

价师还获取了以下资料和信息：

(1) 根据对当地土地交易历史数据的统计分析结果，从 2003 年 5 月至 2006 年 12 月，工业用地价格指数每月平均上涨 0.5 个百分点；

(2) 如果与拍卖交易方式相比，招标和协议方式成交价格分别低 3%和 5%；

(3) 以待估宗地距区域中心距离为基准，其他宗地距区域中心距离每增加（或减少）1 千米，价格对比指数减少（或增加）2%；

(4) 以待估宗地距火车货运站距离为基准，其他宗地距火车货运站距离每增加（或减少）1 千米，价格对比指数减少（或增加）1%；

(5) 以宗地外达到“五通”的开发费用为基准，每增加（或减少）“一通”，价格对比指数增加（或减少）2%；

(6) 假定产业集聚度分为低、较低、一般、较高、高 5 个等级，以待估宗地为基准，其他宗地产业集聚度每上升（或下降）一个等级，价格对比指数上升（或下降）1%；

(7) 假定环境优劣度分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估宗地为基准，其他宗地环境优劣度每上升（或下降）一个等级，价格对比指数上升（或下降）2%；

(8) 宗地面积对土地价格的影响程度不显著，忽略；

(9) 假定宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级，以待估价宗地为基准，其他宗地每上升（或下降）一个等级，价格对比指数上升（或下降）2%；

(10) 以待估价宗地为基准，其他宗地容积率与其相比每增加（或减少）0.1，其价格对比指数增加（或减少）0.5%；

(11) 该地区周边近 3 年农作物的年平均亩产值为 2000 元。根据当地的规定，土地征收时土地补偿费和安置补助费的总和取法律规定的最高标准，无论有无，青苗及地上物补偿费一律按当地农作物一年的产值计算；

(12) 征地过程中发生的相关税费包括：征地管理费，按照征地费总额的 4%征收；耕地占用税，按 5 元/平方米征收；征地开垦费，按 10 元/平方米计收；

(13) 该区域土地开发程度达到“五通一平”时，其开发费用平均为 150 元/平方米；假定土地开发周期为 2 年，开发费在开发周期内均匀投入，投资回报率为 15%，根据无限年期市场价格与成本价格差额测算得到土地增值收益率为 30%，年贷款利息率为 6.57%，土地还原利率为 6%。

请根据上述资料和素材完成如下任务：

1. 假定待估价宗地各个因素的价格对比基准指数为 100，将上述交易实例与待估价宗地进行比较，补充完成如下“因素条件价格对比指数表”。

		待估宗地	A 宗地	B 宗地	C 宗地	D 宗地
交易日期		100	102.5			81
交易情况		100	97		100	
区域因素	距区域中心距离	100		102	105	
	距火车站距离	100	101	102	97	101
	产业集聚度	100		102	99	
	环境优劣度	100	102			98
	基础设施	100	100		100	100
个别因素	宗地面积	100	100	100	100	100
	宗地形状	100		104		104
	容积率	100	97.5		98	

2. 根据上述资料，以及完成的“因素条件价格对比指数表”中的有关信息，选用两种方法分别计算并确定待估价宗地单价（提示：如果采用市场比较法，区域因素和个别因素的各因子采用连乘方式，比准价格的确定采用简单算术平均法；估价最后结果确定时，两种方法的结果权重均取 0.5）。

答：1. 方法选择：

市场比较法和成本逼近法

2. 解题思路：

“因素条件价格对比指数表”部分，根据条件比较确定指数；地价计算部分，先分别用市场比较法和成本逼近法求出单位地价，然后综合计算确定单位地价。

3. 计算过程：

(1) 编制“因素条件价格对比指数表”中有关信息

		待估宗地	A 宗地	B 宗地	C 宗地	D 宗地
交易日期		100		94.5	98.5	
交易情况		100		95		95
区域因素	距区域中心距离	100	104			98
	距火车站距离	100				
	产业集聚度	100	101			98
	环境优劣度	100		100	102	
	基础设施	100		96		
个别因素	宗地面积	100				
	宗地形状	100	102		102	
	容积率	100		99.5		100

(2) 市场比较法

由于 D 宗地交易期日与待估宗地的估价期日相差超过三年, 排除。

$$P_a = \frac{490}{102.5} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{97.5} \times \frac{1-1/(1+6\%)^{50}}{1-1/(1+6\%)^{45}} = 467.02 \text{ (元/平方米)},$$

$$P_b = \frac{430}{94.5} \times \frac{100}{95} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{96} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{99.5} \times \frac{1-1/(1+6\%)^{50}}{1-1/(1+6\%)^{47}} = 459.38 \text{ (元/平方米)},$$

$$P_c = \frac{480}{98.5} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{99} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{98} \times \frac{1-1/(1+6\%)^{50}}{1-1/(1+6\%)^{46}} = 481.26 \text{ (元/平方米)},$$

待估宗地单价 = (467.02 + 459.38 + 481.26) / 3 = 469.22 (元/平方米),

或: 待估宗地单价 = (478.69 + 459.38 + 481.26) / 3 = 473.11 (元/平方米)。

(3) 成本逼近法

①取得费:

土地补偿费、安置补偿费 = 2000 × 30 / 666.67 = 90 (元/平方米),

青苗及地上物补助费 = 2000 / 666.67 = 3 (元/平方米)。

②税费: 征地管理费 = (90 + 3) × 4% = 3.72 (元/平方米),

耕地占用税 = 5 元/平方米, 耕地开垦费 = 10 元/平方米。

③开发费: 土地开发费 = 150 元/平方米。

④利息:

$$\text{利息} = (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times [(1 + \text{利息率})^2 - 1] + \text{土地开发费} \times [(1 + \text{利息率}) - 1] \\ = (93 + 18.72) \times [(1 + 6.57\%)^2 - 1] + 150 \times [(1 + 6.57\%) - 1] = 25.02 \text{ (元/平方米)}.$$

⑤利润:

$$\text{利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费}) \times 15\% = (93 + 150 + 18.72) \times 15\% = 39.26 \text{ (元/平方米)}.$$

⑥增值:

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}) \times 30\% = (93 + 150 + 18.72 + 25.02 + 39.26) \times 30\% = 93.26 \text{ (元/平方米)}.$$

+25.02+39.26)×30%=97.80 (元/平方米)。

⑦无限年期单价：

无限年期单价=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益=93+150+18.72+25.02+39.26+97.80=423.80 (元/平方米)。

⑧有限年期单价：

年期修正系数=[1-1/(1+6%)⁵⁰]=0.9457,

有限年期单价=无限年期单价×年期修正系数=423.80×0.9457=400.79 (元/平方米)。

(4) 评估宗地价格

评估价格=市场比较法评估单价×权重+成本逼近法评估单价×权重=469.22×0.5+400.79×0.5=435 (元/平方米),

或：评估价格=市场比较法评估单价×权重+成本逼近法评估单价×权重=473.11×0.5+400.79×0.5=437 (元/平方米)。