

2007 年全国土地估价师执业资格考试《土地估价相关知识》试卷及详解

一、判断题（共 20 题，题号 1~20，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 0.5 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. 税基是国家税收制度的核心，反映征税的深度，体现国家的税收政策，关系到国家财政收入和纳税人的负担。

【答案】×

【解析】税率是税收制度和政策的中心环节，反映征税的深度，体现国家的税收政策，直接关系到国家财政收入和纳税人的负担；税基是课税基础的简称，有两层涵义：税基的质，即课税的具体对象，有实物量 and 价值量两类；税基的量，即课税对象中，有多少可以作为计算应课税的基数。

2. 在名义税率相同的情况下，全额累进的比例税率累进程度高，超额累进的累进程度低。

【答案】√

【解析】全额累进税率按课税对象适应的最高级次的税率统一征税，所以累进程度高；超额累进税率是把课税对象按数额大小划分为不同的等级，每个等级由低到高分分别规定税率，各等级分别计算税额；所以累进程度低。

3. 企业在交纳所得税时，应纳税所得额与会计利润是一致的，故企业应纳税所得额将直接根据利润表中的利润总额计算。

【答案】×

【解析】纳税人企业所得税应纳税所得额的计算以权责发生制为原则与会计记账原则不一致，所以不能直接根据利润表中的利润总额计算。

4. 货币是一种普遍可接受的支付工具，既可以作为购买手段，也能用来清偿债务。

【答案】√

【解析】货币可执行流通手段和支付手段的功能即既可以作为购买手段，也能用来清偿债务。

5. 中央银行的业务范围涉及再贴现、再贷款、自由转借、专项贷款等资金运用业务。

【答案】×

【解析】中央银行的主要业务有：货币发行、集中存款准备金、贷款、再贴现、证券、黄金占款和外汇占款、为商业银行和其他金融机构办理资金的划拨清算和资金转移的业务等。专项贷款时政策性银行的主要业务。

6. 优先股股票持有者有权分享公司的利益，但不必要承担公司的经营风险。

【答案】×

【解析】优先股股票持有者有权分享公司的利益，也要承担公司的经营风险。

7. 为建造固定资产而发生的债券发行费用大于发行期间冻结资金利息收入的差额，应按照借款费用资本化的处理原则核算。

【答案】√

【解析】财政部 2006 年发布的《企业会计准则第 17 号——借款费用》规定了借款费用资本化

的有关原则。

8. 从会计的稳健性要求出发, 企业在采用成本与可变现净值孰低法对存货计价时, 相对于单项比较法, 总额比较法更为稳健。

【答案】×

【解析】企业按成本与可变现净值孰低法对存货计价时, 有 3 种不同的计算方式可供选择, 单项比较法、分类比较法和总额比较法, 单项比较法计算的期末存货成本总计最低, 分类比较法次之, 总额比较法最高。因为单项比较法所确定的均为各项存货的最低价, 据此计算的结果比较准确, 更为稳健, 但这种方法的工作量大; 总额比较法过于粗糙, 最不稳健, 但比较简单。

9. 若将已出让的土地作为一个总体, 则每宗已出让土地都是该总体中的一个总体单位。

【答案】√

【解析】总体就是统计所要研究对象的全体; 总体单位是组成总体的个别事物。

10. 为评估宗地地价而进行的各比较案例情况调查属于专门调查。

【答案】√

【解析】专门调查是为研究某类问题而组织的一种专项调查。为评估宗地地价而进行的各比较案例情况调查属于专门调查。

11. 土地测量中的随机误差(偶然误差)可以通过加入改正数消除。

【答案】×

【解析】土地测量中的系统误差可以通过加入改正数消除; 偶然误差对观测数据精度的影响可以通过加大测回数抵消一部分, 但不能真正意义上的消除。

12. 通过实地测量三角形地块的边长来计算其面积的测算方法, 属于图解法。

【答案】×

【解析】通过实地测量三角形地块的边长来计算其面积的测算方法, 属于解析法中的几何图形法。

13. 根据边际效用递减律, 边际效用随消费量的减少而减少。

【答案】×

【解析】假设其他条件不变, 一个人对一种商品的消费量越多, 那么, 这种商品对于他的边际效用是逐渐减少的, 这就是边际效用递减规律。

14. 当城市某个或某些产业部门的发展, 影响和扩散到相关产业乃至毗邻地区, 从而引起它们的经济增长, 这种现象在经济学上被称为回波效应。

【答案】×

【解析】回波效应是指经济活动正在扩张的地点和地区将会从其他地区吸引净人口流入、资本流入和贸易活动, 从而加快自身发展, 并使其周边地区发展速度降低。

15. 居住小区中不宜有过多的车道出口通向城市交通干道, 出口间距应不小于 150~200 米。

【答案】√

【解析】为了保证居住区内居民的安全和安宁,不应有过境交通穿越居住区,特别是居住小区。同时,不宜有过多的车道出口通向城市交通干道。出口间距应不小于 150 米,也可用平行于城市交通干道的地方性通道来解决居住区通向城市交通干道出口过多的矛盾。

16. 居住区用地根据不同的功能要求,一般分为住宅用地、道路用地、公共服务设施用地和公共绿地,本着生产和居住分离的原则以及环境保护的需要,在居住区内禁止布置工业用地。

【答案】×

【解析】在居住区内可以布置基本没有污染、用地小、无需直接采用铁路运输的工业。如小型食品厂、小型服装厂、小型服务修配厂、体育器械工业等。

17. 从较长时期或较大的空间范围分析,房地产市场具有“无弹性”的特征。

【答案】×

【解析】从较长时期或较大的空间范围分析,房地产市场具有“弹性”的特征。

18. 地区政策的限制,决定了房地产市场是一个区域性的市场。

【答案】×

【解析】房地产市场表现的区域性在于房地产的位置的固定性。

19. 蒙特卡罗法是房地产开发项目评估过程中进行敏感性分析时常用的方法之一。

【答案】×

【解析】蒙特卡罗法是房地产开发项目评估过程中进行概率分析时常用的方法之一。

20. 建设项目所处的地区不同,决定了其建设费用的项目类别及其费率存在差异。

【答案】√

【解析】建设项目又称建设单位,一般是指具有一个设计任务书,按一个总体设计进行施工、经济上实行独立核算、行政上有独立组织形式的建设单位。

二、单项选择题(共 50 题,题号 21~70,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)

21. 在以下税种中,() 属于从量税。

- A. 营业税
- B. 增值税
- C. 所得税
- D. 资源税

【答案】D

【解析】从量税是以课税对象的数量、重量、容量、面积或体积等为依据而计算征收的税种。资源税的应纳税额按照应税产品的课税数量和规定的单位税额计算,因此资源税属于从量税。AB 项是以商品或劳务买卖的流转额为课税对象课征的各种税;C 项是以纳税人的所得额为课税对象课征的各种税都属于从价税。

22. 城镇土地使用税以纳税人() 作为计税依据。

- A. 人均占用土地面积
- B. 劳均占用土地面积
- C. 实际建房面积

D. 实际占用土地面积

【答案】D

【解析】城市土地使用税是对在城市、县城、建制镇和工矿区范围内使用土地的单位和个人,按其实际占用土地面积征收的一种税。

23. 下列关于税率和税额的表述, 正确的是 ()。

- A. 实际税率是指税法规定的税率
- B. 比例税率的高低随征税对象数额的大小而变动
- C. 按比例税率征收的税额与课税对象数额成正比例关系
- D. 定额税率是根据征税对象的单位价格而规定的固定征税数额

【答案】C

【解析】实际税率是纳税人真实负担的有效税率; 名义税率是指税法规定的税率; 定额税率的高低随征税对象数额的大小而变动; 定额税率是根据课税对象的一定计量单位直接规定一个固定的税额, 而不规定征收比例。

24. 城镇范围内新征收的耕地应 () 起开始缴纳城镇土地使用税。

- A. 自批准征收次日
- B. 自批准征收次月
- C. 自实际使用土地之日
- D. 自批准征收之日起满一年

【答案】D

【解析】城镇范围内新征收的耕地应自批准征收之日起满一年起开始缴纳城镇土地使用税; 新征收的非耕地应自批准征用次月起开始缴纳城镇土地使用税。

25. 在计算新建房地产开发项目的土地增值税时, 纳税人如果不能按转让房地产项目计算分摊利息支出, 其房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额加房地产开发成本之和的 () 计算扣除。

- A. 20%以内
- B. 20%
- C. 10%以内
- D. 10%

【答案】C

【解析】在计算新建房地产开发项目的土地增值税时, 财务费用中的利息支出, 凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的, 允许据实扣除, 但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额; 纳税人如果不能按转让房地产项目计算分摊利息支出, 其房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额加房地产开发成本之和的 10% 以内计算扣除。

26. 直接税和间接税是以 () 为标准划分的。

- A. 计税依据
- B. 课征方法
- C. 是否涉及外国政府利益
- D. 税收负担能否转嫁

【答案】D

【解析】按税收负担能否转嫁可分为直接税和间接税, 直接税的税收负担不能或不易转嫁, 间接税则可以间接转嫁给消费者或原材料的提供者。

27. 在经济较为落后的地区, 可以适当降低城镇土地使用税税额, 但降低额不得超过国家规定的最低税额的 ()。

- A. 10% B. 20% C. 30% D. 40%

【答案】C

【解析】《土地使用税暂行条例》规定, 经省、自治区、直辖市人民政府批准, 在经济较为落后的地区, 可以适当降低税额, 但降低额不得超过最低税额的 30%, 经济发达地区适用税额标准可以适当提高, 但须报财政部批准。

28. 某房地产开发公司于 2006 年 10 月 1 日将某块土地的使用权以 300 万元的价格转让出去, 计算增值额时, 允许扣除项目金额为 216.65 万元, 则该公司在这笔土地交易中应缴纳的土地增值税为 () 万元。

- A. 150.00 B. 90.00 C. 83.35 D. 25.01

【答案】D

【解析】第一步计算: 增值额占未超过扣除项目金额的比率为: $(300 - 216.65) / 216.65 \times 100\% = 38.47\%$

第二步: 根据增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为 30%;

第三步计算土地增值税税额: 土地增值税税额 = $(300 - 216.65) \times 30\% = 25.01$ (万元)

29. 在下列固定资产中, () 是属于应征房产税的。

- A. 水塔 B. 菜窖 (小型) C. 玻璃暖房 D. 锅炉房

【答案】D

【解析】房产税征税的范围是: 凡坐落在市城区、郊区所属的街道办事处、县城 (含卫星城)、建制镇辖区内和工矿区范围内的房产。水塔只是房屋的附属物, 不应计征房产税; 菜窖 (小型)、玻璃暖房都属于农业用房, 不属于房产税的计征范围之内。

30. 某市纳税人小李当月应纳营业税 20000 元, 减免 10000 元, 补交上月漏交的营业税 5000 元, 本月应正常缴纳城市维护建设税为 () 元。

- A. 700 B. 1050 C. 1400 D. 1750

【答案】D

【解析】根据城建税的计税依据是指纳税人实际缴纳的“三税”之和, 且纳税人在被查补“三税”和被处罚时, 应同时对其偷逃的城建税进行补税。10000 没有实际缴纳, 不属于城建税的计税依据; 补交的 5000 元应照常纳税, 小李所在地在市区税率为营业税的 7%, 因此小李本月应正常缴纳城市维护建设税为: $(20000 + 5000) \times 7\% = 1750$ 。

31. 在国际金融市场上, 欧元的利率为 6%, 美元的利率为 3%, 则 6 个月远期美元将 ()。

- A. 升水 3% B. 贴水 3% C. 升水 1.5% D. 贴水 1.5%

【答案】C

【解析】升水意味着远期汇率比即期的要高, 贴水则反之。一般情况下, 利息率较高的货币远期汇率大多呈贴水, 利息率较低的货币远期汇率大多呈升水。

6 个月远期美元将升水: $(6\% - 3\%) / (6/12) = 1.5\%$ 。

32. 张某拥有一条运输船, 投保时船的保险价值和保险金额为 1000 万元, 保险期限 1 年。投保两个月后, 张某将其船只所有权的 40% 转让给李某, 投保 8 个月后, 船因大风在海上沉没, 发生全损。根据保险损失补偿原则, 张某应从保险人处获得赔付的保险金额为 () 万元。

- A. 400 B. 600 C. 1000 D. 1400

【答案】B

【解析】根据保险损失补偿原则, 当保险事故发生使被保险人遭受损失时, 保险人在其责任范围内对被保险人所遭受的实际损失进行赔偿。由于张某只有整条船 (保险价值 1000 万元) 60% 的所有权, 所以张某从保险人处获得赔付的保险金额最多为 600 万元。

33. 若某家上市公司当年的税后利润为每股 0.6 元, 且税后每股利润的年增长率为 2%, 一年银行定期存款利率为 7%, 那么根据该公司的税后利润, 该公司的股票估价约为 () 元。

- A. 6 B. 8 C. 12 D. 16

【答案】C

【解析】根据估价模型公式: $0.6 (1+2\%) / (7\%-5\%) = 12.24$ (元)。

34. 保险公司的利润主要来自于 ()。

- A. 承保利润和广告利润 B. 承保利润和投资利润
C. 承保利润和推销利润 D. 投资利润和广告利润

【答案】B

【解析】保险公司收取保费之后, 计提一部分风险保障费用, 其余资金用于投资。因此保险公司的利润主要来自于承保利润和投资利润。

35. 证券投资基金按照基金证券能否赎回, 可以分为 () 两种类型。

- A. 封闭型和开放型 B. 固定型和管理型
C. 单位型和追加型 D. 契约型和公司型

【答案】A

【解析】证券投资基金按照基金证券能否赎回, 可以分为封闭型和开放型, 封闭型不允许证券持有人向发行人请求赎回证券; 开放型允许持有人申购或赎回所持有的单位或股份。

36. 预收账款是按合同规定向购买单位预收的货款, 它属于 ()。

- A. 长期负债 B. 或有负债 C. 估计负债 D. 流动负债

【答案】D

【解析】流动负债是指在一年或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务包括: ①短期借款; ②应付帐款; ③预收帐款; ④应付票据; ⑤应付工资及福利费; ⑥应付利润; ⑦各种应交款项; ⑧其他应付款; ⑨预提费用等。

37. 下列各项中, 不应计入财务费用的是 ()。

- A. 预提的短期借款利息
B. 资本化的专门借款辅助费用
C. 支付的流动资金借款手续费
D. 支付的银行承兑汇票手续费

【答案】B

【解析】财务费用是指企业在经营过程中, 为进行资金筹集所发生的各项费用, 包括: ①企业经营期间发生的利息净支出; ②汇兑净损失; ③调剂外汇手续费; ④金融机构手续费; ⑤企业筹资发生的其他财务费用。专门借款发生的辅助费用, 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 应当在发生时根据其发生额予以资本化, 计入符合资本化条件的资产的成本; 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 应当在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

38. 某固定资产原值为 60000 元, 估计残值为 6000 元, 预计使用年限 10 年, 按直线折旧, 第 5 年年初的账面价值为 () 元。

- A. 36000 B. 42000 C. 38400 D. 33000

【答案】C

【解析】年固定资产年折旧额 = [固定资产原值 - (预计残值收入 - 预计清理费用)] / 固定资产预计使用年限 = (60000 - 6000) / 10 = 5400 (元),

第 5 年年初的账面价值 = 固定资产原值 - 4 年的折旧额 = 60000 - 5400 × 4 = 38400 (元)。

39. 某公司于 2005 年 1 月 1 日对外发行 5 年期、面值总额为 20000 万元的公司债券, 债券票面年利率为 3%, 到期一次还本付息, 实际收到发行价款 22000 万元。该公司采用直线法摊销债券溢折价, 不考虑其他相关税费。2006 年 12 月 31 日, 该公司该项应付债券的账面余额为 () 万元。

- A. 21200 B. 22400 C. 23200 D. 24000

【答案】B

【解析】企业发行债券时: 借: 银行存款 22000

贷: 应付债券—债券面值 20000

应付债券—债券溢价 2000

2005 年 12 月 31 日时: 借: 财务费用 200

应付债券—债券溢价 400

贷: 应付债券—应计利息 600

2006 年 12 月 31 日时: 借: 财务费用 200

应付债券—债券溢价 400

贷: 应付债券—应计利息 600

2006 年底账面价值: 20000 (面值) + [2000 - (400 + 400)] (确认的溢价 - 已摊销溢价) + (600 + 600) (已计提的利息) = 22400

或用公式计算: $20000 + 20000 \times 3\% \times 2 + ((22000 - 20000) / 5) \times 3 = 22400$ 。

40. 甲、乙两公司共同出资设立丙公司, 经双方协商, 丙公司的总理由甲方委派, 董事长由乙方委派, 甲方的出资比例为 20%, 乙方的出资比例为 80%, 股东按出资比例行使表决权。在核算甲、乙两方长期股权投资时, () 核算。

- A. 甲、乙公司均采用成本法
B. 甲、乙公司均采用权益法
C. 甲采用成本法, 乙采用权益法
D. 甲采用权益法, 乙采用成本法

【答案】B

【解析】权益法和成本法的适用情况为: ①当企业对其他单位的投资占被投资单位有表决权资
中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

本总额的比例大于或等于 20% 时, 或虽投资不足该比例但有重大影响, 应采用权益法核算; ② 企业对其他单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20% 以下, 或对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20% 或 20% 以下, 但不具有重大影响, 应采用成本法核算。甲乙两方的出资比例均超过 20%。所以均采用权益法。

41. 企业建造办公大楼领用生产用原材料时, 相关的增值税应借记的会计科目是 ()。

- A. 管理费用 B. 生产成本 C. 在建工程 D. 其他业务支出

【答案】C

【解析】领用生产用原材料时, 相关的增值税应借记的会计科目是在建工程; 贷方科目是原材料。

42. 据报载, 某市 2004 年上半年清理了 70% 的开发区, 发现土地违法行为 560 件, 涉及耕地面积 153 公顷。文中所用的三项统计指标依次为 ()。

- A. 结构相对指标、总体标志总量指标、总体单位总量指标
B. 比较相对指标、总体单位总量指标、总体标志总量指标
C. 比较相对指标、总体标志总量指标、总体单位总量指标
D. 结构相对指标、总体单位总量指标、总体标志总量指标

【答案】D

【解析】结构相对指标是总体中部分数值与总体全部数值的比率, 用于反映总体内部的组成状况, 70% 显然是结构相对指标; 总体单位总量是用于反映总体单位数的总量指标; 总体标志总量是用于反映总体单位标志值总和的总量指标。153 公顷显然是标志值总和。

43. 若已知某市 2006 年居住用地地价的逐月增长率, 则可采用 () 法求取该年的月平均增长率。

- A. 算术平均数 B. 几何平均数 C. 中位数 D. 众数

【答案】B

【解析】几何平均数, 适用于计算各种动态相对数的平均值。

44. 根据统计表的作用不同, 可将统计表分为 () 等类型。

- A. 动态统计表、静态统计表
B. 调查表、整理表、分析表
C. 简单表、简单分组表、复合分组表
D. 时间数列表、空间数列表、时空数列结合表

【答案】B

【解析】根据统计表的作用可以分为调查表、整理表、分析表; ① 调查表在统计调查中用于搜集和登记原始统计资料; ② 汇总表或整理表在统计资料整理过程中使用; ③ 分析表在统计分析过程中对统计整理资料进行定量分析时使用。

45. 某市拟于 2006 年 12 月 8 日, 对位于市区的几宗土地实施拍卖, 在统计中, 若以拟出让土地作为总体, 对拟实施拍卖的各宗地面积的表述可称为 ()。

- A. 数量标志 B. 数量指标 C. 品质标志 D. 质量指标

【答案】A

【解析】标志和指标的区别是: 标志反映的是总体的各单位的特征, 而指标是统计指标, 是指

反映总体现象数量特征的概念,“拟出让土地”为总体,“拟实施拍卖的各宗地面积”为总体单位的数量特征。属于数量标志的概念。

46. 在计算房屋建筑面积时,层高在()米以下的夹层、插层、技术层、地下室和半地下室等不计算在内。

- A. 2.0 B. 2.1 C. 2.2 D. 2.3

【答案】C

【解析】建筑面积是指房屋外墙(柱)勒角以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备有上盖、结构牢固、层高2.2米以上(含2.2米)的永久性建筑。

47. 地籍测量与普通地形测量都需重点测量的要素是()。

- A. 重要地物 B. 等高线 C. 土地权属界线 D. 树木

【答案】A

【解析】地籍测量是为地籍图服务,普通地形测量是为了绘制地形图,土地权属界线是地籍测量的要素,等高线为地形测量的主要要素,树木在地籍图不一定需要测绘出。

48. 在房地产测绘中,界址点标号通常包括()。

- A. 类别代码和宗地编号
B. 编号区代码、类别代码和宗地编号
C. 编号区代码、类别代码和点的编号
D. 编号区代码、类别代码、点的编号和图幅编号

【答案】C

【解析】根据《房产测量规范》第6.1.1.1规定,点的完整编号由编号区代码、点的类别代码、点号3个部分组成。

49. 房产测量中以()作为评定精度的标准。

- A. 真误差 B. 粗差 C. 中误差 D. 相对误差

【答案】C

【解析】末级基本控制点是指在房产平面控制测量中,控制网(点)布设最末的等级。相对点位中误差是评估两点间点位相对精度的一个指标。

50. 地籍测绘中的面积量算是对()进行面积量算。

- A. 地块面积和街坊面积
B. 地块面积和图幅面积
C. 地块面积和土地利用面积
D. 地块面积和建筑面积

【答案】C

【解析】地籍测绘中的面积量算系指水平面积量算,其内容包括地块面积量算和土地利用面积量算。

51. 在以下选项中,不属于房产现状变更测量的是()。

- A. 房屋的新建与改建

- B. 房屋的损坏与灭失
- C. 地名、门牌号的更改
- D. 房屋的买卖与交换

【答案】D

【解析】现状变更测量主要内容包括: ①房屋的新建、拆迁、改建、扩建、房屋建筑结构、层数的变化; ②房屋的损坏与灭失、包括全部拆除或部分拆除、倒塌和烧毁; ③围墙、栅栏、篱笆、铁丝网等维护物以及房屋附属设施的变化; ④道路、广场、河流的拓宽、改造、河、湖、沟渠、水塘等边界的变化; ⑤地名、门牌号的更改; ⑥房屋及其用地分类面积增减变化。D 项为权属变更测量的主要内容。

52. 在单中心城市土地利用中, 弯曲的土地竞标租金线是由于 () 形成的。

- A. 地租与交通成本的替代
- B. 地租与资本的替代
- C. 劳动与资本的替代
- D. 资本与交通成本的替代

【答案】B

【解析】单一中心土地利用中, 城市土地的投标租金函数为 $R=PQ-C-Qt_u$, 这里的地租函数则是线性的(式中 R 为投标租金, P 为单位产品价格, Q 为土地产出量, C 为非土地生产成本, t 为单位运输成本, u 为离市场区的距离), 即土地投标租金与各因素之间呈现均衡的变化。

53. 根据消费者行为理论, 消费者在消费某种商品时所获得的心理满足程度称为 ()。

- A. 效用
- B. 满意率
- C. 有用度
- D. 满意度

【答案】A

【解析】效用即有用性, 是指消费者在消费某种商品时所获得的心理满足程度。

54. 在产品缺乏需求价格弹性阶段, 如果市场供给增加, 其他条件不变, 将导致 ()。

- A. 价格升高和企业总收入增加
- B. 价格升高和企业总收入减少
- C. 价格降低和企业总收入增加
- D. 价格降低和企业总收入减少

【答案】D

【解析】根据供需理论, 市场供给增加, 其他条件不变, 产品价格将有所降低; 而根据“需求弹性”的定义, 需求弹性越小, 则商品的需求量对商品价格变动的反应越小, 因此企业的总收入将有所降低。

55. 属于扩张性财政政策工具的是 ()。

- A. 提高利率
- B. 增加政府支出
- C. 提高税率
- D. 增加货币供应量

【答案】B

【解析】扩张性财政政策的手段包括减少税收、扩大财政支出、减少国债发行和增加财政补贴等。扩张性财政政策通常用于刺激经济发展。紧缩性财政政策的手段与运用则恰好相反。

56. 下面关于公共产品的表述中, 不正确的是 ()。

- A. 公共产品的效用是不可分割的

- B. 公共产品的收益具有排他性
- C. 提供公共产品并不是为了赢利
- D. 公共产品的取得不具备竞争性

【答案】B

【解析】公共产品的基本特征之一是非排他性。是指产品在消费过程中所产生的利益不能为某个人或某些人所专有,要将一些人排斥在消费过程之外,不让他们享受这一产品的利益是不可能的。

57. 在城市规划领域的《马丘比丘宪章》中,将()视为城市规划基本任务的出发点。

- A. 贯彻区域是城市存在基础的思想
- B. 体现人的需要以及以人为出发点的价值衡量
- C. 反映人与人的相互作用与交往
- D. 理解城市和区域发展的社会经济因素影响的重要性

【答案】C

【解析】《马丘比丘宪章》首先强调了人与人之间的相互关系对于城市和城市规划的重要性,并将理解和贯彻这一关系视为城市规划的基本任务。

58. 城市规划与土地利用总体规划是中国两个重要的法定规划。以下对于二者及其关系的理解的表述,()是不正确的。

- A. 对土地资源的安排与使用都是两个规划的重要内容
- B. 城市总体规划确定的城市建设用地规模不得超过相同年限的土地利用总体规划确定的城市建设用地规模
- C. 城市规划主要涉及城市范围土地的合理使用,土地利用总体规划主要涉及城市范围以外农业土地的合理利用
- D. 两个规划都应以规划期内市域及中心城市人口规模的预测为依据

【答案】C

【解析】土地利用总体规划是全国性的土地规划,土地城市规划是土地利用总体规划的一部分。

59. 在下列城市规划中,可以作为城市开发建设及管理的直接依据的是()。

- A. 详细规划
- B. 分区规划
- C. 总体规划
- D. 城镇体系规划

【答案】A

【解析】详细规划的主要任务,是以总体规划为依据,详细规划建设用地的各项控制指标和其他规划管理要求,或者直接对建设做出具体的安排和规划设计。

60. 根据2005年颁布的《城市规划编制办法》,城市规划一般分为总体规划和详细规划两个阶段。在编制总体规划前应编制城市总体规划纲要,但以下内容中的()不属于纲要阶段的主要内容。

- A. 市域城镇体系规划纲要
- B. 提出城市规划区范围
- C. 分析城市职能、提出城市性质和发展目标
- D. 研究住房需求,确定住房政策、建设标准和居住用地布局

【答案】D

【解析】城市总体规划纲要的主要内容包括: ①市域城镇体系规划纲要; ②提出城市规划区范围; ③分析城市职能、提出城市性质和发展目标; ④提出禁建区、限建区、适建区范围; ⑤预测城市人口规模考试就到采集者退散; ⑥研究中心城区空间增长边界, 提出建设用地规模 and 建设用地范围; ⑦提出交通发展战略及主要对外交通设施布局原则; ⑧提出重大基础设施和公共服务设施的发展目标; ⑨提出建立综合防灾体系的原则和建设方针。

61. 按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB J37—90) 的规定, 构成二类居住用地的条件不包括以下的 ()。

- A. 市政公用设施齐全
- B. 布局完整, 环境较好
- C. 以多、中、高层住宅为主
- D. 有较好的绿地生态环境

【答案】D

【解析】《城市用地分类与规划建设用地标准》中指出二类居住用地是指市政公用设施齐全, 布局完整、环境较好, 以多、中、高层住宅为主的用地。

62. 居住区内居民到达居住区级公共服务设施的最大步行距离为合理的服务半径, 一般为 () 米, 在地形起伏的地区还应减少。

- A. 300~500
- B. 500~800
- C. 800~1000
- D. 1000~1200

【答案】C

【解析】合理的服务半径, 是指居民到达居住区级公共服务设施的最大步行距离, 一般为 800~1000m, 在地形起伏的地区可适当减少。

63. 目前我国经济适用房和廉租房项目用地的获取方式以 () 为主。

- A. 行政划拨
- B. 招标出让
- C. 拍卖出让
- D. 挂牌出让

【答案】A

【解析】经县级以上人民政府依法批准, 可以以划拨方式取得以下用地: ①国家机关用地和军事用地; ②城市基础设施用地和公益事业用地; ③国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地; ④法律、行政法规规定的其他用地。我国经济适用房和廉租房当用于公益事业时, 属于城市公益事业用地。因此此时其项目的用地取得方式以行政划拨为主。

64. 在以下可能面临的房地产开发经营风险中, () 属于总体风险。

- A. 企业管理不善
- B. 财务坏账
- C. 人员变更
- D. 地震

【答案】D

【解析】地震对房地产开发经营产生的风险属于总体风险。

65. 房地产开发中, 所谓的“看地”属于开发程序的 () 阶段。

- A. 投资机会选择
- B. 决策分析
- C. 前期工作
- D. 获取土地使用权

【答案】A

【解析】投资机会选择阶段即在一个确定的地区或部门内, 以自然资源和市场预测为基础, 选择建设项目, 寻找最有利的投资机会。

66. 某家庭购买一套面积为 100 平方米的商品住宅, 单价为 5000 元/平方米, 首付款为房价的 30%, 其余通过申请公积金和商业组合贷款支付, 已知公积金和商业贷款的年利率分别为 4% 和 7%, 期限均为 10 年, 公积金贷款的最高限额为 10 万元, 则在正常情况下, 该家庭公积金贷款部分的按月等额还款额为 () 元。

- A. 1002.45 B. 1012.45 C. 1027.42 D. 1037.45

【答案】B

【解析】已知公积金贷款年利率为 4%, 则月利率为 $4\%/12$, 则公积金贷款按月还款额 $= [10 \times (1+4\%)^{10} \times 4\%/12] / [(1+4\%/12)^{120} - 1] = 1012.45$ (元)。

67. 全面检验设计和施工质量、考核工程造价的重要环节是 ()。

- A. 工程规划 B. 竣工验收 C. 竣工结算 D. 施工管理

【答案】B

【解析】工程项目的竣工验收, 是项目建设程序的最后一个环节, 是全面考核项目建设成果, 检查设计与施工质量, 确认项目能否投入使用的重要步骤。

68. 采用招投标方式的工程, 其竣工结算原则上按 () 进行。

- A. 预算价格加变更费用
B. 实际发生费用
C. 中标价格
D. 中标价格加变更费用

【答案】C

【解析】最低报价中标法是国际招投标通常采用的评标办法, 其招投标程序一般有: 业主公开发布招标公告和资格预审文件-投标商递交资格预审申请文件-业主向通过资格预审的投标商发出投标邀请-投标商投标-开标-报价最低者中标。

69. 当拟建设工程的性质、规模、结构内容和层数等已基本明确, 但初步设计还在方案阶段, 设计文件不够齐全, 不能计算具体工作量时, 采用 () 编制工程概算是较准确可行的方法。

- A. 概算定额法 B. 概算指标法
C. 施工定额法 D. 类似工程预决算法

【答案】B

【解析】由于设计深度不够等原因, 对一般附属、辅助和服务工程等项目, 以及住宅和文化福利工程项目或投资比较小、比较简单的工程项目, 可采用概算指标法编制概算。

70. 编制概算指标应先换算某种类型建筑物所含的各结构构件和分部工程量指标。根据某砌体结构典型设计图纸, 以 1000 立方米建筑体积为计量单位, 并已知其毛石基础的工程量为 80 立方米, 混凝土基础的工程量为 76 立方米, 该建筑物的体积为 720 立方米, 则该砌体结构建筑所含的混凝土基础的工程量指标为 () 立方米。

- A. 111 B. 105.5 C. 11.1 D. 10.55

【答案】B

三、多项选择题 (共 40 题, 题号 71~110, 每题有 A、B、C、D、E 五个备选项。其中至少有两
中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

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 80 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）

71. 下列各项中，不属于营业税征收范围的是（ ）。

- A. 境内企业外派本单位员工赴境外从事劳务服务取得的各项收入
- B. 金融机构实际收到的结算罚款、罚息收入
- C. 国家进出口银行办理出口信用保险业务取得的收入
- D. 拍卖行受理拍卖文物、古董取得的手续费收入
- E. 运输企业在境内运输货物的运费收入

【答案】AC

【解析】A 项不是在中华人民共和国境内发生的应税劳务，因此不属于营业税征收范围；C 项由于国家进出口银行属于国有政策性银行，免征营业税。

72. 中国公民王某将一幢自有住房对外出租取得年租金收入 8000 元，根据我国税法有关规定，他应缴纳（ ）。

- A. 房产税
- B. 营业税
- C. 城市建设维护税
- D. 教育费附加
- E. 房地产税

【答案】ABCD

【解析】中国公民王某出租房屋的租金收入需按 12% 的税率缴纳房产税；《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》中明确规定所销售或者出租的不动产在中国境内的应缴纳营业税；伴随“三税”缴纳城建税和教育税附加；房地产税是“三资”企业应缴的税种。

73. 下列有关土地增值税的说法中正确的有（ ）。

- A. 土地增值税实行定额税率
- B. 土地增值税实行单一定率税率
- C. 土地增值税实行超率累进税率
- D. 土地增值税的征税范围包括国有及集体土地、地上建筑物及其他附着物
- E. 普通商品住宅出售计征土地增值税时，扣除项中允许扣除相当于合理利润的部分

【答案】CE

【解析】土地增值税实行超率累进税率；土地增值税的征税范围包括有偿转让国有土地使用权、地上建筑物和其他附着物产权的行为。

74. 根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》的规定，当建设占用（ ）时，需征收耕地占用税。

- A. 种植粮食作物、经济作物的土地
- B. 菜地
- C. 园地
- D. 林地
- E. 草地和水面

【答案】ABC

【解析】耕地占用税是指对占用耕地从事非农业生产建设的单位和个人征收的一种税，ABC 项都是进行农业生产，所占用的土地属于耕地的范畴；D 项属于林业占用的土地；E 项不属于耕地。

75. 城市维护建设税是国家对缴纳（ ）的单位和个人，以其实际缴纳的税额为依据而征收的一种税。

- A. 增值税 B. 消费税 C. 个人所得税
D. 营业税 E. 企业所得税

【答案】ABD

【解析】城市建设维护税是国家对缴纳增值税、消费税、营业税（简称“三税”）的单位和个人就其缴纳的“三税”税额为计税依据而征收的一种税，专项用于城市维护建设的一个税种。外商投资企业和外国企业不征收城建税。

76. 当（ ）等行为发生时，应向税务部门缴纳契税。

- A. 以土地、房屋权属抵债
B. 法定继承人继承土地、房屋权属
C. 以获奖方式承受土地、房屋权属
D. 以土地、房屋权属作价投资、入股
E. 以预购方式或预付集资建房款方式承受土地、房屋权属

【答案】ACDE

【解析】《中华人民共和国契税暂行条例》中的特殊规定中有：继承土地、房屋权属，属于是法定继承的，不征契税。

77. 商业银行特殊的企业性质决定了商业银行的基本职能，一般包括（ ）。

- A. 金融服务 B. 货币发行 C. 支付中介
D. 政策调控 E. 信用中介

【答案】ACE

【解析】商业银行的职能包括：①信用中介职能；②支付中介职能；③信用创造职能；④金融服务职能。BD 项都是中央银行的职能。

78. 下列属于商业银行现金资产的有（ ）。

- A. 资本金 B. 票据贴现 C. 库存现金
D. 存放同业存款 E. 在中央银行存款

【答案】CDE

【解析】商业银行的现金资产构成包括：①库存现金；②托收中的现金；③在中央银行的存款，又分为法定准备金和超额准备金；④存放同业存款。

79. 假设外汇市场上仅有美元和欧元两种货币，下列（ ）情况将导致美元名义汇率贬值。

- A. 美国货币供给水平的增加
B. 欧洲货币供给增长率的提高
C. 对欧洲产品需求的增加
D. 对美国产品需求的减少
E. 美国货币供给增长率的提高

【答案】ACDE

【解析】假设外汇市场上仅有美元和欧元两种货币,会导致美元名义汇率贬值的情况有:①美国货币供给水平的增加和货币供给增长率提高都会导致美元供应量增加,导致美元供应过剩,美元贬值;②由于对欧洲产品需求增加,导致欧元需要增加,欧元成为稀缺货币,欧元升值,同时造成美元供应增加,结果美元贬值;③由于对美国产品需求的减少,导致对美元需要也减少,结果造成美元贬值。

80. 按照发行主体划分,债券可以分为()等类型。

- A. 金融债券 B. 公司债券 C. 私募债券
D. 担保债券 E. 公债券

【答案】ABE

【解析】按发行主体分类,债券可分为:①金融债券。我国的金融债券一般可分为普通金融债券、累进利息金融债券和贴现金融债券等;②公司债券。我国的公司债券(企业债券)包括重点企业债券、地方企业债券、企业短期融资债券和企业内部债券等;③公债券。公债券通常分为中央政府债券和地方政府债券。

81. 一般来说,债券具有()的基本特征。

- A. 偿还性 B. 高风险性 C. 收益性
D. 流动性 E. 安全性

【答案】ACDE

【解析】高风险性是股票的基本特征。

82. 证券投资基金的创立和运行涉及()。

- A. 监督人 B. 管理人 C. 托管人
D. 发起人 E. 投资人

【答案】BCDE

【解析】证券投资基金的创立和运行涉及四方:①投资人:投资人是出资人也是受益人,可以是法人也可以是自然人。②发起人:发起人是根据政府主管部门批准的基金章程或基金证券发行办法筹集资金而创立基金的自然人。③管理人:管理和运营基金的自然人。④托管人:保管和财务核算的自然人。

83. 下列各项中,应计入固定资产成本的有()。

- A. 固定资产进行日常修理发生的人工费用
B. 固定资产安装过程中领用原材料所负担的增值税
C. 固定资产达到预定可使用状态后发生的专门借款利息
D. 固定资产达到预定可使用状态前发生的工程物资盘亏净损失
E. 固定资产达到预定可使用状态前发生的专门借款利息

【答案】BDE

【解析】固定资产的成本是指企业购建某项固定资产达到预定可使用状态前所发生的一切合理、必要的支出,这些支出包括直接发生的价款(含原材料所负担的增值税)、运杂费、包装费和安装成本等;也包括间接发生的:如应承担的借款利息,外币借款折算差额以及应分摊的其他间接费用。

84. 下列项目中，应计入营业外支出的有（ ）。

- A. 对外捐赠支出
- B. 处理固定资产净损失
- C. 违反经济合同的罚款支出
- D. 债务重组损失
- E. 因债务人无力支付欠款而发生的应收账款损失

【答案】ABCD

【解析】营业外支出是指与企业经营活动无直接关系，应列入当期损益的各项支出，包括：①固定资产盘亏和出售；②毁损、报废的清理净损失；③临时设施报废清理净损失；④公益性、救济性捐赠；⑤赔偿金；⑥违约金等。E项可在之前计提坏账准备，如果没有则计入费用中。

85. 会计核算的基本前提是（ ）。

- A. 货币计量
- B. 持续经营
- C. 会计分期
- D. 会计主体
- E. 权责发生制

【答案】ABCD

【解析】E项是税法的适用原则。

86. 企业持未到期的应收票据向银行贴现时，其贴现净额的大小与（ ）有关。

- A. 票据到期值
- B. 贴现率
- C. 申请日期
- D. 贴现期
- E. 企业利润率

【答案】ABD

【解析】贴现净额的大小与票面到期值成正相关；与贴现率和贴现期都成反相关，贴现率和贴现期越大，则贴现息越大，贴现净额则越小。

87. 下列有关标准差系数的叙述，正确的说法有（ ）。

- A. 标准差系数是标准差与平均值的比值
- B. 标准差系数是方差与平均值的比值
- C. 标准差系数是极差与平均值的比值
- D. 标准差系数越小，则表明其平均值的代表性越强
- E. 标准差系数越大，则表明其平均值的代表性越强

【答案】AD

【解析】标准差变动系数为标志变异系数的一种。标志变异系数指用标志变异指标与其相应的平均指标对比，来反应总体各单位标志值之间离散程度的相对指标，一般用 v 表示。标志变异指标有全距、平均差和标准差，相对应的，便有全距系数、平均差系数和标准差系数 3 种。计算方法为：标志变异系数=标志变异值/相对应的平均值。

88. 统计指标的计量单位主要有（ ）。

- A. 面积单位
- B. 人口单位
- C. 实物单位
- D. 货币单位
- E. 时间单位

【答案】CDE

【解析】统计研究社会现象的数量方面，总要使用各种不同的计量单位。计量单位的确定，主

要取决于各种社会现象的内容特征,大体可以分为实物单位、时间单位、货币单位和评“分”单位。

89. 在综合分析中,常用的统计分析方法有()。

- A. 动态趋势分析法
- B. 相关分析与回归分析法
- C. 概率分析法
- D. 大量观察法
- E. 敏感性分析法

【答案】AB

【解析】在综合分析中,常用的统计分析方法有:①动态趋势分析法;②相关分析与回归分析法;③因素分析法;④综合平衡分析法。

90. 房产平面控制测量可选用()等测量方法。

- A. 三角测量
- B. 高程测量
- C. 导线测量
- D. GPS 定位测量
- E. 航空测量

【答案】ACD

【解析】房地产平面控制测量主要为测绘大比例尺的房产平面图、地籍平面图提供起始数据,为房地产变更测量、面积测算、拨地划界和各种建设工程放线验线等日常工作提供测绘基础。房地产平面控制测量的方法,随着测绘仪器设备及测绘技术的越来越现代化,已由三角测量、量距导线测量逐步过渡到三边测量,测距导线测量和 GPS 相对定位测量。

91. 成套房屋的套内建筑面积包含()等部分的面积。

- A. 套内卧室
- B. 套内起居室
- C. 套内墙体
- D. 套内阳台
- E. 套间墙整体

【答案】ABCD

【解析】成套房屋的套内建筑面积由套内房屋的使用面积,套内墙体面积,套内阳台建筑面积三部分组成。

92. 房产测绘中产生测量误差的原因有()。

- A. 经费不足
- B. 仪器误差
- C. 观测者的影响
- D. 房屋形态
- E. 周围环境的影响

【答案】ABCE

【解析】引起测量误差的因素很多,概括起来有观测者、测量仪器和外界环境三个方面。这三个方面统称为观测条件。

93. 地籍测绘的内容包括()等。

- A. 地籍平面控制测量
- B. 地籍要素调查
- C. 地籍要素测量
- D. 地籍图绘制
- E. 房产面积量算

【答案】ABCD

【解析】地籍测绘的内容包括地籍建立或地籍修测中的地籍平面控制测量、地籍要素调查、地籍要素测量、地籍图绘制、面积量算等。

94. 房产用地面积测算时,下列()的土地不计入用地面积。

- A. 无明确使用权属的冷巷、巷道或间隙地

- B. 市政管辖的道路、街道、巷道等公共用地
- C. 公共使用的河滩、水沟、排污沟
- D. 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝用地
- E. 已征用、划拨或属于原房地产证记载范围, 经规划部门核定需要作市政建设的用地

【答案】ABCE

【解析】房产用地面积测算时, 不计入用地面积的土地包括: ①无明确使用权属的冷巷、巷道或间隙地; ②市政管辖的道路、街道、巷道等公共用地; ③公共使用的河滩、水沟、排污沟; ④已征用、划拨或属于原房地产证记载范围, 经规划部门核定需要作市政建设的用地; ⑤其他按规定不计入用地面积的面积。

95. 在()的条件下, 用脚投票可以使公共资源的利用效率最高。

- A. 按人头收税
- B. 空间迁移无成本
- C. 行政区面积大
- D. 公共品生产具有规模效益
- E. 公共品使用具有外部性

【答案】AB

【解析】用脚投票一词来源于股市, 要理解用脚投票一词得先明白什么是用手投票。在股份公司中, 产权是明晰的, 投资者以其投入资本的比重, 参与公司的利润分配, 享有所有者权益; 以其股权比重, 通过公司股东代表大会、董事会, 参与公司的重要决策, 其中包括选择经理层, 这就是所谓的“用手投票”。同时, 投资者还拥有另一种选择权, 即跑了, 理都不理你的“用脚投票”——卖掉其持有的公司股票。现在通常用来比喻对某事的失望或抵触, 从而选择离开或者放弃。

96. 如果政府对市场价格高于均衡价格的商品实行最高限价, 将可能形成商品()。

- A. 供不应求
- B. 供过于求
- C. 供求平衡
- D. 价格均衡
- E. 黑市交易

【答案】AE

【解析】根据供需平衡理论, 商品的市场价格高于均衡价格, 说明该商品的需求大于供给, 若再对商品实行最高限价, 厂商就需要通过削减供应量来维持一定的利润, 从而导致供不应求, 而消费者为获取足够的商品, 则只能通过黑市交易。

97. 垄断产生的原因有()。

- A. 规模报酬递增导致的自然垄断
- B. 政府给予一个企业排他性的生产某种产品或劳务的权利而导致的行政性垄断
- C. 大量厂商之间的竞争
- D. 关键资源由一家企业独有所导致的资源性垄断
- E. 企业管理者的个人魅力

【答案】ABD

【解析】垄断市场形成的原因很多, 最根本的一个原因就是建立了合法的或经济的壁垒。从而阻止其他企业进入该市场, 以便巩固垄断企业的垄断地位。垄断企业作为市场唯一的供给者, 很容易控制市场某一种产品的数量及其市场价格, 从而可连续获得垄断利润。具体地说, 垄断市场形成的主要原因有以下几个方面: ①生产发展的趋势; ②规模经济的要求; ③自然垄断性行业发展的要求。

98. 经济分析将不同的市场结构分为 ()。

- A. 完全竞争市场 B. 完全垄断市场 C. 垄断竞争市场
D. 寡头垄断市场 E. 福利市场

【答案】ABCD

【解析】市场结构包括完全竞争、完全垄断、垄断竞争和寡头垄断。

99. 在居住区用地内, 计算道路用地面积, 以下各项表述符合规定的是 ()。

- A. 居住区级路, 按红线宽度计算
B. 组团路按路面宽度计算
C. 宅间小路按实际用地面积计算
D. 居民小汽车及单位通勤车停车面积, 按实际占地面积计算
E. 小区路按路面宽度计算

【答案】ABDE

【解析】居住区用地内道路用地面积应按下列规定确定: ①按与居住人口规模相对应的同级道路及其以下各级道路计算用地面积, 外围道路不计入; ②居住区(级)道路, 按红线宽度计算; ③小区路、组团路, 按路面宽度计算。当小区路设有人行便道时, 人行便道计入道路用地面积; ④非公建配建的居民小汽车和单位通勤车停放场地, 按实际占地面积计算; ⑤宅间小路不计入道路用地面积。

100. 在下述表述中, 符合《城市用地分类和城市建设用地标准》(GB J37—90) 规定要求的是 ()。

- A. 长途客运站属于公共设施用地
B. 交通指挥中心属于公共设施用地
C. 城市快速路属于道路用地
D. 规划区内的村镇与城市之间的公路用地属于水域和其他用地
E. 居住小区内的道路属于居住用地

【答案】BCDE

【解析】长途客运站属于对外交通用地。

101. 在新区的控制性详细规划中, 影响地块容积率的主要因素有 ()。

- A. 现状人口密度 B. 城市基础设施的状况
C. 规划区范围的基准地价 D. 地面建筑的质量
E. 城市景观的要求

【答案】BCE

【解析】确定容积率的主要因素包括: ①地块的使用性质; ②地块的区位; ③地块的基础设施条件。即开发建设的支撑条件, 包括现有基础设施的水平和自然条件(如地基、土壤、排水等)。一般说, 较高的容积率需要较好的基础设施条件和自然条件作为支撑; ④地块的空间环境条件。即与相邻四周在空间环境上的制约关系, 以及城市设计上的要求, 如建筑高度、间距、形体、绿化、通道等; ⑤地块的土地出让价格, 即政府的期望价格。一般情况下, 容积率与出让价格成正比。期望价格高, 容积率也要相应提高。

102. 容积率与地块面积、建筑密度、建筑层数、建筑总面积、建筑基底面积等指标有密切关系

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

系, 当各层建筑面积一致时, 对它们之间的关系, 下列叙述正确的是 ()。

- A. 容积率是地块建筑密度与建筑层数的乘积
- B. 当地块面积不变时, 容积率与地块总建筑面积成反比
- C. 当地块建筑总面积不变时, 容积率与土地面积成正比
- D. 在一定的容积率规定下, 建筑层数与建筑密度成反比
- E. 当地块面积与建筑层数不变时, 容积率与建筑基底面积成正比

【答案】ADE

【解析】容积率分为实际容积率和规划容积率。通常所说的容积率是指规划容积率, 即宗地内规划允许地上总建筑面积与宗地面积的比值。容积率=总建筑面积÷总用地面积, 建筑密度是指在具体宗地内建筑物基底面积与宗地面积之比。当宗地内各房屋的层数相同, 且对单个房屋来说各层建筑面积相等时, 容积率=建筑密度×建筑层数。

103. 调查研究是开展城市规划工作的重要环节, 该环节主要包括 () 等方面内容。

- A. 协商合同
- B. 现场踏勘
- C. 分析研究
- D. 基础资料的收集和整理
- E. 撰写调研报告

【答案】BCD

【解析】城市规划工作中调查研究环节包括现场踏勘、对调查对象进行分析研究以及对基础资料的收集和整理。

104. 住宅开发项目在进行市场分析时应重点分析 () 等方面的内容。

- A. 周围地区住宅的供求状况
- B. 平面布局
- C. 地区流动人口和常住人口数量
- D. 对零售业的特殊要求
- E. 对住房的满意程度和期望

【答案】ABE

【解析】进行市场调查需要了解的内容主要包括: ①对经济与发展形势的了解; ②对房地产市场发展态势的了解; ③对房地产政策法规和政府有关措施的了解; ④对项目周边居民的调查了解; ⑤对周边同类楼盘的调查了解。

105. 在房地产开发项目经济评价中, () 是考察项目盈利能力的静态指标。

- A. 净现值
- B. 成本利润率
- C. 投资利润率
- D. 内部收益率
- E. 资本金利润率

【答案】BCE

【解析】成本利润率是指开发利润占总开发成本的比率, 是初步判断房地产开发项目财务可行性的一个经济评价指标。投资利润率是指项目经营期内一个正常年份的年利润总额或年平均利润总额与项目总投资的比率, 它是考察项目单位投资盈利能力的静态指标。资本金利润率是指项目经营期内一个正常年份的年利润总额或项目经营期内的年平均利润总额与资本金的比率, 它反映投入项目的资本金的盈利能力。

106. 下列费用中, () 属于企业财务费用。

- A. 咨询费
- B. 贷款利息
- C. 融资代理费

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

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

- D. 销售代理费 E. 融资手续费

【答案】BCE

【解析】财务费用是企业筹集经营性资金而发生的费用。包括利息净支出、汇兑净损失、金融机构手续费以及其他非资本化支出等。

107. 房地产开发过程中的前期工程费包括()。

- A. 勘察设计费 B. 土地费用 C. 可行性研究费
D. “三通一平”费 E. 销售费用

【答案】ACD

【解析】前期工程费:指土地、房屋开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、场地平整等费用。

108. 施工图预算可作为()的依据。

- A. 签订工程施工合同
B. 选择最优设计方案
C. 向建设单位办理工程结算
D. 银行拨付工程价款
E. 国家批准设计任务书

【答案】ACD

【解析】施工图预算的作用是①确定工程造价的依据;②实行建筑工程预算包干的依据和签订施工合同的主要内容;③建设银行办理拨款结算的依据;④施工企业安排调配施工力量,组织材料供应的依据;⑤建筑安装企业实行经济核算和进行成本管理的依据;⑥是进行“两算”对比的依据。

109. 在建设项目工程的概预算中,施工定额是由以下的()构成的。

- A. 劳动定额 B. 材料消耗定额 C. 市政工程定额
D. 间接费定额 E. 机械班台使用定额

【答案】ABE

【解析】建筑施工定额是指在正常施工条件下,生产一定计量单位的建筑产品所消耗的人工工日数、各种材料消耗量和机械台班数。

110. 在项目建设过程中,为了考核建设成果,一般要进行“三算”对比。这里的“三算”是指()。

- A. 投资估算 B. 施工图预算 C. 竣工决算
D. 工程结算 E. 设计概算

【答案】BCE

【解析】是指在施工过程中将预算、目标成本(计划成本)、实际成本进行对比。三算有设计概算,设计预算,竣工决算。

四、情景分析题(共3题。有相关10小题,题号111~120,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20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)

2004 年 5 月, X 省 Y 市政府征收了该市 2 县基本农田以外的耕地 600 亩, 甲房地产开发公司通过公开市场获得了该土地使用权, 建一大型住宅区。为弥补自有资金的不足, 甲公司向工商银行申请了开发贷款。同时, 工商银行为该住宅区的购房者提供八成 30 年的抵押贷款, 并确保其贷款安全, 又向保险公司投保。2007 年 7 月, 甲公司为谋求多元化经营, 以其开发的该住宅区中 10 套住宅(按其市场价计算的总房款为 600 万元), 投资于乙公司, 并将房屋产权过户到乙公司名下。当地契税税率为 4%, 营业税税率为 5%。试根据以上条件, 回答下列 111~115 小题的问题。

111. 市政府征用该片土地应报()审批。

- A. X 省人民政府 B. Y 市人民政府
C. Z 县人民政府 D. 国务院

【答案】D

【解析】土地利用总体规划实行分级审批, 省、自治区、直辖市的土地利用总体规划, 报国务院批准。

112. 在该房地产项目的开发经营过程中, 有关融资涉及的主要信用形式包括()。

- A. 商业信用 B. 银行信用 C. 国家信用 D. 消费信用

【答案】BD

【解析】在房地产开发中, 银行给企业提供的信用, 如甲公司向工商银行申请了开发贷款称为银行信用; 个人购房中, 银行或金融机构给个人提供的信用, 如工商银行为设住宅区的购房者提供的抵押贷款称为消费信用。

113. 以下关于甲公司以住宅投资乙公司的说法, 正确的是()。

- A. 甲公司应缴纳营业税 30 万元
B. 乙公司应在办理产权登记手续后, 缴纳契税 24 万元
C. 由于该交易以房产作投资, 与正常房屋买卖有所不同, 乙公司可不缴纳契税
D. 乙公司办理的房屋所有权证中的附图注明了套内建筑面积和分摊面积, 明确了异产毗连房屋的权利界限, 此附图房产分户图

【答案】BD

【解析】乙公司应在办理产权登记手续后, 应缴纳契税为: $600 \times 4\% = 24$ (万元); 照财政部、国家税务总局《关于股权转让有关营业税问题的通知》规定: “以无形资产投资入股, 参与接受投资方的利润分配、共同承担投资风险的行为, 不征营业税”, 甲公司可不缴纳营业税。

114. 工商银行为确保贷款安全而向保险公司投保的险种属于()。

- A. 信用保险 B. 责任保险
C. 保证保险 D. 财产保险

【答案】A

【解析】信用保险是指权利人向保险人投保债务人的信用风险的一种保险, 是一项企业用于风险管理的保险产品。其主要功能是保障企业应收帐款的安全。其原理是把债务人的保证责任转移给保险人, 当债务人不能履行其义务时, 由保险人承担赔偿责任。

115. 以下关于甲公司进行房地产开发的工程造价计价的说法, 正确的是()。

- A. 在编制建筑工程预算时, 可将该开发项目分为土建、电气安装、工业管道、住宅、商场等单项工程

- B. 可依据平面图, 按照逆时针方向分部分项计算工程量
- C. 概算定额是在预算定额的基础上综合扩大而成的, 每一概算定额中综合分项都包含数个预算定额细目
- D. 通常情况下, 基本子项的实物工程量越大, 单位价格越高, 则工程造价也越大

【答案】CD

【解析】A 项, 一个单项工程按其构成可分为建筑工程和设备安装两类单位工程, 单项工程根据其中各个组成部分分为: 一般土建工程, 特殊建筑物工程, 工业管道工程, 电气工程等。B 项, 某一分项工程本身, 常用的计算工程量的方法有: 按逆时针方向; 还有先横后直、先上后下、先左后右; 以及按构件和按轴线编号。

(二) 甲公司正在某市规划区内一块土地上兴建宾馆, 由于融资的需要, 拟以该土地进行抵押贷款, 并委托 L 土地评估公司进行地价评估。甲公司所能提供的土地批准文件只有《建设项目选址意见书》和《建设用地批准书》。试根据以上条件, 回答下列 116~118 小题的问题。

116. 在这种情况下, 根据《中华人民共和国城市规划法》的规定, 甲公司所占用的土地()。

- A. 符合法律规定
- B. 抵押贷款审批手续不全
- C. 建设用地规划审批手续不全
- D. 是否办理土地出让手续不详

【答案】CD

【解析】在城市规划区内进行建设需要申请用地的, 必须持国家批准建设项目的有关文件, 向城市规划行政主管部门申请定点, 由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限, 提供规划设计条件, 核发建设用地规划许可证。建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后, 方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地, 经县级以上人民政府审查批准后, 由土地管理部门划拨土地。

117. 根据我国相关法律规定, 甲公司在申请施工许可证前, 必须取得()等法定凭证。

- A. 建设用地规划许可证 B. 国有土地使用权证
- C. 建设工程规划许可证 D. 控制性详细规划许可证

【答案】ABC

【解析】《国有土地使用证》, 是证明土地使用者向国家支付土地使用权出让金, 获得了在一定年限内某块国有土地使用权的法律凭证; 《建设用地规划许可证》, 是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前, 经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证。; 《建设工程规划许可证》, 是有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证。; 因此在取得《建设工程施工许可证》之前必须取得其他三项凭证。

118. 对 L 土地评估公司来说, 可以选择的做法为()。

- A. 因土地手续不全, 可以不接受该评估业务
- B. 建议并帮助甲公司完善建设用地批准手续, 待手续齐全后再进行评估
- C. 先做咨询性质评估, 等手续齐全后再调整报告
- D. 先按照委托目的和要求评估, 等手续齐全后再调整报告

【答案】ABC

【解析】L 土地评估公司来说, 可以选择以下做法: 因土地手续不全, 为了降低公司评估业务

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

风险,拒绝承接该评估业务;建议并帮助甲公司完善建设用地批准手续和土地产权手续,待手续齐全后再进行评估。

(三)某投资者在市中心购买了一幢写字楼,拟用于出租,其中购房费用的30%依靠自有资金支付,其余部分使用银行商业贷款,年利率为7%,贷款期限为5年,投资者设定的基准收益率为10%。为确保投资的顺利进行,投资者聘请某评估公司为其设计项目实施方案,并开展项目财务评价。该评估公司根据写字楼的实际建造和出租情况,并通过对当地写字楼租售市场的调查分析,得出如下初步结论:①所得税前的财务净现值(FNPV)为962.76万元;②当折现率为11%时,净现值为-454.21万元;③在第29年初,项目折现现金流累计为-64.22万元,第30年初为56.72万元。

试根据以上条件,回答下列119~120小题的问题。

119. 该项目内部收益率等于()%。

- A. 10.32 B. 10.68 C. 11.68 D. 11.32

【答案】B

【解析】①在计算净现值的基础上,如果净现值是正值,就要采用这个净现值计算中更高的折现率来测算,直到测算的净现值正值近于零。②再继续提高折现率,直到测算出一个净现值为负值。如果负值过大,就降低折现率后再测算到接近于零的负值。③根据接近于零的相邻正负两个净现值的折现率,用线性插值法求得内部收益率。

120. 该项目的动态投资回收期为()年。

- A. 28.47 B. 30.53 C. 29.53 D. 28.53

【答案】D

【解析】动态投资回收期是指在考虑货币时间价值的条件下,以投资项目净现金流量的现值抵偿原始投资现值所需要的全部时间。即:动态投资回收期是项目从投资开始起,到累计折现现金流量等于0时所需的时间。