

2006 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（共有 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. 土地包括地下层的表层以及地上层。

【答案】√

【解析】土地是地球表面具有固定位置的空间客体，具有立体的垂直剖面，它向上、向下的延伸是现今人们利用土地的技术所能达到的范围。

2. 土地估价对象除地上空间、地表层、地下层外，还可以包括地上建筑物以及其他附着物和相关权利等。

【答案】√

【解析】在土地所有权或者使用权发生转移的过程中，例如土地征收、拆迁等，需要对土地附着物进行评估。因此要在评估土地价值的同时，还要评估地上建筑物以及其他附着物和相关权利。

3. 采用成本逼近法评估地价时，由于税费是一种必须的支出，并不参与利润产出，所以成本计算时不计算利息。

【答案】×

【解析】在成本逼近法中，投资包括土地取得费、土地开发费和有关税费。对土地评估时，投资者若贷款，需要向银行偿还贷款利息，利息应计入成本；投资者若利用自有资金投入，等于将自己的银行存款取出，损失了利息，从这种意义上看，也属投入，也应计入成本。

4. 由于空间的状态最能反映土地的利用程度，所以采用剩余法估价中，确定土地最佳开发利用方式时，最重要的是选择最佳建筑容积率。

【答案】×

【解析】利用剩余法估价时，要确定地块的最佳利用方式，它包括确定用途、建筑容积率、土地覆盖率、建筑高度、建筑装修档次等。在选择最佳的开发利用方式中，最重要的是要选择最佳的土地用途。土地用途的选择，要考虑到土地位置的可接受性及这种用途的现实社会需要程度和未来发展趋势，即要分析当地市场的接受能力，究竟市场在项目建成这段时间里最需要什么类型的房地产。

5. 新古典主义经济学家关于地租本质含义的阐述主要基于对边际产品价格与生产要素价格的比较。

【答案】√

【解析】在地租的概念这个问题上，新古典主义打破了那种一成不变的分析问题的方法，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

6. 某建筑物 15 年前建成交付使用，估价人员实地勘察判定其剩余经济寿命为 35 年，残值为零，则该建筑物现在约有七成新。

【答案】√

【解析】由于建筑物残值为 0，因此可以直接根据使用年数判断。 $35/(15+35)=0.7$ ，因此该建筑物有七成新。

7. 在目前的情况下，由于征地是按照原用途补偿，并且城市周边实际上已经是讨价还价所形成，所以征地区片综合地价等于农用地的市场价格。

【答案】×

【解析】征地是国家行政行为，而不是土地买卖。征地既是一种国家行为，也是农民对国家应尽的一种义务，不是农民向国家卖地。国家征用土地再出让时，原土地与出让时的土地价格差异是由国家投资所形成的，原则上这项收益应归国家所有。因此，国家对农民的补偿支付的费用仍然是补偿或补助性质的，而不是完全的地价。征地区片的地价应根据使用用途、再出让方式等具体而定。

8. 某宗房地产的成交价格为 2790 元/平方米，买卖中涉及的税费均由买方负担，正常情况下卖方缴纳的税费为 7%，买方缴纳的税费为 5%，则该宗房地产的正常成交价格应为 2937 元/平方米。

【答案】×

【解析】由买方负担的卖方应缴纳的 7% 税费应计入正常成交价格中，故正常成交价格 $=2790 \div 0.93=3000$ 元，而不是 $2790 \div 0.95=2937$ 元。

9. 土地估价中常常涉及到与建筑物相关的机器设备评估。对于数量少、价值量大的机器设备评估，应尽可能采用现行市价法确定设备的基价。

【答案】√

【解析】对于数量少、价值量大的机器设备一般实行重点单项评估，并尽可能采用现行市价法确定设备的基价。

10. 地价是指土地使用权的价值，但是土地估价结果可以包括地上物和其他相关权利价值。

【答案】√

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. 土地交易双方经过充分协商最终达成协议，并由买方支付给卖方一定数目的款项。这笔款项被称为（ ）最为确切。

- A. 土地评估价格 B. 土地成交价格
C. 客观市场价格 D. 申报地价

【答案】B

【解析】土地评估价格和客观市场价格均不是实际的交易价格，而是在一定假设前提下推算出来的价格。申报地价是政府为更好的管理土地要求各土地主管部门上报的土地交易价格。

12. 在一些城市中，距离重点中、小学近的区域内的居住地价通常较高，其原因主要在于（ ）。

- A. 繁华程度高 B. 集聚规模大
C. 交通通达条件好 D. 公共配套设施状况好

【答案】D

【解析】商业服务设施、教育设施、文化体育设施、医疗卫生设施等都属于公共配套设施条件；距市中心距离及交通设施状况等属于交通便利条件；集聚规模和繁华程度属一般对商业不动产的价格

格影响较大。

13. 按照我国现行法律的规定, 土地价格是指 ()。

- A. 为购买土地产品而支付的代价
- B. 为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价
- C. 为购买土地实体而支付的代价
- D. 为购买土地所有权而支付的代价

【答案】B

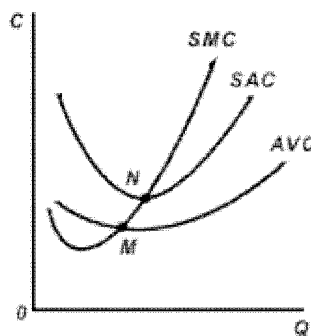
【解析】土地价格实际上是土地经济价值的反映, 是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价, 即地租的资本化。

14. 当某地块 () 时, 该地块的平均报酬曲线达到最大值。

- A. 边际报酬曲线达到最大值
- B. 边际报酬曲线与平均报酬曲线相交
- C. 边际报酬曲线与横轴相交
- D. 边际报酬曲线的切线斜率最大

【答案】B

【解析】边际成本、平均成本和平均可变成本有如下的关系, 如图所示。图中 MC 是边际成本, AC 是平均成本, AVC 是平均可变成本。可推知, 当平均成本最小时平均报酬最大, 此时边际成本与平均成本相等, 故在此点边际报酬也等于平均报酬。B 项正确。



短期边际成本、短期平均成本与短期平均可变成本之间关系图

15. 新古典主义地租模型的代表阿兰索在以空间为核心建立模型时引进同好曲线的概念, 即表示在同好曲线的曲面上 ()。

- A. 不管地价怎么变化, 都保持个人在不同区位的满意程度不变
- B. 不管地价怎么变化, 都保持个人在不同租金下的生活条件不变
- C. 不管距离怎么变化, 都保持产品的运输成本不变
- D. 不管距离怎么变化, 都保持该土地的绝对地租不变

【答案】A

【解析】阿兰索的地租模型是建立在假设买卖双方对土地市场都有充分的了解, 卖方希望其收入最大, 买方希望其愿望能最大程度地得以满足 (对企业为生产利润最大, 对个人为满意程度最高) 的基础上的。家庭所具有的选择是其个人意愿的函数, 阿兰索运用同好曲面来表示这种个人的意愿。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程度不变, 由此可对各变量进行多种组合。

16. 按照马克思主义的地租论, () 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。

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

【答案】B

【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。垄断地租的形成属于由于土地所有权的垄断造成的其他部门工人创造的财富向土地垄断所有者转移的过程。

17. 土地价值是由于土地的 () 三者互相结合所产生的土地经济价值的货币表现形式。

- A. 供给、需求、利用条件 B. 效用、相对稀缺性和有效需求
C. 成本、租金、利率 D. 使用价值、用途、容积率

【答案】B

【解析】所谓土地价值, 一般是指由于人们对不动产效用的认识, 不动产的相对稀少性及不动产的有效需求的存在等三者互相结合, 所产生的不动产的经济价格 (交换价值) 的货币表现形式。

18. 如果把申报地价、公告 (示) 地价归为一类, 这种分类是按照 () 划分的。

- A. 土地交易方式 B. 土地价格形成方式
C. 政府管理手段 D. 土地价格使用目的

【答案】C

【解析】土地价格按使用目的分为: 买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格等; 按形成方式分为: 交易价格、理论价格、评估价格等; 按土地交易的方式分为: 拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格, 按政府管理手段分为: 申报地价、公告地价等。

19. 楼面地价和地价存在一定的关系, 如果简化用数学式表示, () 最为准确。

- A. 单位地价/总建筑面积 B. 总地价/土地总面积
C. 单位地价/容积率 D. 总地价/建筑物占地面积

【答案】C

【解析】楼面地价是指按房屋单位建筑面积平均分摊的土地价格。楼面地价 = 总地价/总建筑面积 = 单位地价/规划容积率。

20. 《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 () 分布。

- A. 六边形 B. 三角形 C. 同心圆 D. 放射状

【答案】C

【解析】农业区位论的创始人杜能在《孤立国》中提到, 在理想环境下, 6 种耕作制度根据其单位土地收益的不同和对不同区位因素的要求, 根据距城市中心距离的远近呈同心圆分布, 这种分布被称为杜能圈。

21. 根据工业区位理论, 集聚因素形成的聚集经济效益可使 () 和工资定向的工业区位产生偏离, 从而形成工业区位的第二次变形。

- A. 固定成本 B. 原料指数 C. 运费 D. 分散因素

【答案】C

【解析】工业区位理论主要研究了三种因素对工业区位的影响, 分别是集聚与分散因素、运输成本和劳工成本。其中劳工成本是导致以运输成本确定的工业区位模式产生第一次变形的因素, 而集聚因素如同劳工成本可以克服运输成本最小区位的引力一样, 由其形成的聚集经济效益也可使运费和工资定向的工业区位产生偏离, 而形成工业区位的第二次变形。

22. 根据中心地理论, () 市场是联系中心地与服务区的最有效理论图式。

- A. 三角形 B. 正方形 C. 正六边形 D. 同心圆

【答案】C

【解析】中心地理论认为在一个均质平原上, 必然会有很多中心地来提供服务, 这些中心地之间为了避免相互竞争所引起的销售额下降, 中间必须相隔一定的距离。每个中心地的市场区都成圆形。各中心地都试图使自己的市场范围最大。竞争的结果, 使各中心的销售范围相互重叠。这时, 居住在重叠区内的居民就有两个可供选择的区位, 重叠区就被平均分割给两个相邻的中心地。圆形的市场区即被六边形的市场区所替代, 从而推导出正六边形市场区这一便于组织中心地与服务区相联系的最有效的全覆盖的理论图式。

23. 据市场调查确定, 某建筑物出租每年能获得的总收益为 200 万元, 每年所需支出的总费用为 40 万元, 该类综合还原率为 8%, 土地还原率为 6%, 则在不考虑土地的使用年限的情况下, 该土地及其建筑物的价格为 () 万元。

- A. 2000 B. 2500 C. 2667 D. 3333

【答案】A

【解析】由于题目中所求为土地及其建筑物的价格, 属于不动产估价, 因此应选用综合还原率进行计算。该土地及其建筑物的价格为 $(200-40)/0.08=2000$ 万元。

24. 综合还原利率 r 、土地还原利率 r_1 和建筑物还原利率 r_2 的关系为 (选项中的 L 为土地价格, B 为建筑物价格) ()。

- A. $r = r_1 + r_2$ B. $r = 1/r_1 + 1/r_2$
C. $r = (r_1 B + r_2 L)/(L + B)$ D. $r = (r_1 L + r_2 B)/(L + B)$

【答案】D

【解析】不动产的还原率可分为 3 类, 即综合还原率、建筑物还原率和土地还原率。它们既有严格的区分, 又有相互的联系。若知道其中两个还原率以及它们的价格, 便可求出另一还原率。其计算公式如下:

$$r_0 = \frac{r_L \times V_L + r_B \times V_B}{V_L + V_B}$$

式中, r_0 为综合还原率, 适合于不动产估价; r_L 为土地还原率, 适合于土地估价; r_B 为建筑物还原率, 适合于建筑物估价; V_L 为土地价格; V_B 为建筑物价格。

25. 有一比较案例 2004 年 5 月 20 日的土地价格为 300 元/平方米, 同一城市此类地价指数以 2004 年 1 月 20 日为基数, 以后每月平均上涨 1 个百分点, 如果其他条件不变, 则该比较案例于 2004 年 10 月 20 日的评估价格为 () (保留到小数点后一位)。

- A. 314.3 B. 314.4 C. 315.0 D. 315.3

【答案】C

【解析】运用市场比较法可知: 估价基准日价格=交易时间价格×(估价期日不动产价格指数/交易时间不动产价格指数)。以 2004 年 1 月 20 日为基数, 5 月 20 日时, 其价格指数为 104%, 10 月 20 日时, 其价格指数为 1.9%。则有评估价格为 $300 \times (109/104) = 315$ 。

26. 交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益, 并且掌握必要的市场信息, 有较充裕的时间进行交易, 同时, 交易主体均具有必要的专业知识, 交易条件公开且不具有排他性, 这就是所谓的()。

- A. 主观市场 B. 客观市场 C. 公开市场 D. 正常市场

【答案】C

【解析】公开市场是一种比较理想化的模型, 土地估价基于土地市场是公开市场的假设。

27. 由于()的不同, 估价的依据、应考虑的因素, 以及采用的价值标准、估价方法就有可能不同。

- A. 估价基准日 B. 估价目的 C. 估价收费标准 D. 估价程序

【答案】B

【解析】估价方法的选取主要受已获资料、估价目的、估价对象具体情况的影响, 实际操作时要按照现有条件选取不同的估价方法进行估价。

28. 如果认为土地转换用途后使用最为有利, 应以转换用途后使用为前提进行估价。土地转换用途的条件是, 预计转换用途所带来的土地价值的()大于转换用途所需的费用。

- A. 减少额 B. 数值 C. 增加额 D. 收益

【答案】C

【解析】最有效利用原则是指不动产的价格应是该不动产在获利最大的使用方式(用途和集约度)下的价格, 是不动产估价中的固有原则。土地转换用途的前提是指其土地净收益大于原土地用途, 可只对用途转换的影响进行比较, 即转换用途所带来的土地价值的增加额大于转换用途所需的费用。

29. 估价中要考虑城市规划对土地价值的影响, 在一定程度上体现了土地估价的()。

- A. 报酬递增、递减原则 B. 替代原则
C. 合法原则 D. 变动原则

【答案】C

【解析】报酬递增递减原则是指在增加诸生产要素之一的单位投资量时, 收益随之增加, 但达到某点之后, 如继续追加投资, 其收益不会与追加的投资成比例增加; 替代原则是指购买者为取得某一不动产所支付的价格, 不会高于其他相似或相同不动产的价格; 合法原则是指土地的利用方式要符合相关法律法规的要求; 变动原则是指影响不动产价格的社会、经济、行政和环境因素等都处于动态变化之中, 这些变化最终影响不动产市场的需求和供给, 进而影响不动产的价值。

30. 某公司拥有栋综合性办公楼, 土地用途为办公, 土地使用权为划拨方式取得, 已取得国有土地使用证和房屋所有权证, 但土地证中记载的土地使用期限为 30 年, 已使用 10 年, 剩余使用年限为 20 年, 该公司欲以该物业进行抵押贷款。采用以下()方式评估最为适宜。

- A. 用成本法直接评估划拨条件下无使用年期的房地产价格

B. 用市场比较法和收益还原法先评估出让条件下 50 年期的房地产价格, 再扣除应交的 50 年期土地出让金

C. 用市场比较法和收益还原法先评估出让条件下 20 年期的房地产价格, 再扣除应交的 50 年期土地出让金

D. 用市场比较法

【答案】D

【解析】由于该土地为划拨方式取得, 不适合采用成本法; 若如果采用先评估再扣除土地出让金的方法, 由于土地出让年限只有 30 年, 考虑到资金的时间价值, 扣除 50 年土地出让金会很大程度上影响土地价格。因此应直接采用市场比较法。

31. 有一宗工业用地, 土地取得费及相关税费为 15 万元, 为自有资金投入; 土地开发费为 20 万元, 通过银行贷款取得, 贷款年利率为 6%, 土地开发期为 1.5 年。经调查, 该宗地各项费用投入符合一般水平。则在成本逼近法计算中的投资利息为 () 元。

A. 8934 B. 18000 C. 22500 D. 22634

【答案】D

【解析】土地取得费及相关税费和土地开发费在成本逼近法中都要计息。土地取得费及各项税费是假定在土地开发动工前 (取得土地时) 一次付清, 计息起点为土地开发的起点, 计息期为整个开发期; 而土地开发费及管理费计息时通常视为在该时段的期中投入, 投入时点即为计息期的起点, 终点为开发期结束的时间点。

$$15 \times ((1 + 6\%)^{1.5} - 1) + 20 \times ((1 + 6\%)^{0.75} - 1) = 2.2634 \text{ (万元)}$$

32. 采用成本逼近法评估某工业区内的一宗土地价格, 土地开发费应与估价目的相对应的 () 求取。

A. 宗地内外开发投入的费用总和

B. 宗地内外受益分摊的开发费用总和

C. 宗地外开发投入的费用加宗地内土地平整费

D. 宗地外受益分摊的开发费用

【答案】B

【解析】所谓成本逼近法, 就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法, 包括宗地利用的各个方面。而成本逼近法所要计算的成本是指能够为土地带来价值上的变化的那部分投资, 因此应是受益分摊的开发费用总和, 而非开发投入的费用总和。

33. 土地开发周期一般根据开发土地的 () 确定。

A. 面积规模和资金来源

B. 投资数额和资金来源

C. 规划要求和开发的难易程度

D. 面积规模和开发的难易程度

【答案】D

【解析】成本逼近法中, 土地开发周期一般根据开发土地的面积规模和开发的难易程度确定; 利息率可选用评估期日的银行贷款利息率。如果土地开发周期超过一年, 通常还应考虑计算复利。

34. 地价评估中, 利息率应参照同期 () 确定。

- A. 银行存款利率 B. 银行贷款利率
C. 国债利率 D. 投资报酬率

【答案】B

【解析】成本逼近法中,利息率可选用评估期日的银行贷款利息率。如果土地开发周期超过一年,通常还应考虑计算复利。

35. 评估在建工程价格,可以采用剩余法公式:在建工程价格=续建完成后的不动产价值-()-管理费用-投资利息-续建投资利润-销售税费-购买在建工程税费。

- A. 已建成本 B. 续建成本
C. 房屋建造成本 D. 土地开发费

【答案】B

【解析】在建工程价格=开发完成后的房地产总价值-续建成本-管理费用-投资利息-销售税费-续建投资利润-购买在建工程税费

36. 判断土地是否处于最佳开发利用方式中,首先是看是否是最佳()。

- A. 土地用途 B. 建筑容积率 C. 建筑高度 D. 建筑密度

【答案】A

【解析】最有效使用原则是不动产估价固有的原则,不仅是收益还原法、剩余法估价的重要指针,而且与市场比较法也密切相关。而判断土地是否达到了最有效的利用方式就是看其是否是最佳的土地用途。

37. 某商品住宅开发项目,规划建筑面积 10000 平方米,预计开发期为 2 年,建安工程费为 1200 元/平方米,专业费及管理费为建安工程费的 12%,第一年投入开发费用的 40%,银行贷款年利率为 5.8%,销售税费预计为 6 元/m²。则正常情况下该房地产开发项目的建设费用利息为()万元。

- A. 86.54 B. 70.50 C. 70.81 D. 107.94

【答案】B

【解析】项目建设费用利息包括建安工程费、相关税费、专业费和管理费的利息。销售税费不属于建设费用的利息。因此有建安工程费: $10000 \times 1200 = 12000000$; 专业费及管理费: $12000000 \times 12\% = 13440000$; 项目的建设费用利息: $13440000 \times 40\% \times [(1+5.8\%)^{1.5} - 1] + 13440000 \times 60\% \times [(1+5.8\%)^{0.5} - 1] = 70.50$ (万元)。

38. 估价对象土地利用方式中的()不受政府规划限制。

- A. 土地用途 B. 建筑高度 C. 建筑容积率 D. 建筑装修档次

【答案】D

【解析】土地用途、建筑高度和建筑容积率等要符合土地利用规划和城市规划的要求,建筑装修档次属于开发者和使用者可以自己选择的部分。

39. 采用剩余法中的传统方法评估地价时,开发完成后的不动产价值及开发成本均根据()预测。

- A. 当前市场状况 B. 未来市场状况
C. 过去市场状况 D. 市场变动情况

【答案】A

【解析】开发完成后的不动产价值,应根据待估不动产的最佳利用方式和当地房地产市场现状及未来变化趋势,区别不同情况,采用不同的方法来进行预测。未来市场状况只能通过预测得出,是不可知的。

40. 某房地产开发商现取得一宗商业用地的最高年期土地使用权,预计用3年时间完成项目开发建设,经分析测算,项目建成后的年房地纯收益为320万元。若综合还原率为8%,折现率为12%,则该项目开发完成后的房地产现值为()万元。

- A. 4000 B. 3768 C. 2682 D. 2847

【答案】C

【解析】所求为房地产现值,因此应先对其进行折现。运用综合还原率可得其房地产价值。 $[320/(1+12\%)^3]/8\%=2847$ (万元)。

41. 土地及建筑物出租会涉及到各项费用,其中,()的计算一般与建筑物的重置价无关。

- A. 折旧费 B. 维修费 C. 保险费 D. 管理费

【答案】D

【解析】管理费由各级政府和各部门确定费率,具体征收由政府部门决定,与建筑物的本身价格无关。其他费用都是基于建筑物的重置价按比例提取。

42. 有一宗土地,具有30年使用年期的地价是50元/平方米,土地还原利率取6%,假设该宗土地的使用年期是50年时,其地价是()元/平方米,土地还原利率取6%。

- A. 57.3 B. 43.7 C. 83.3 D. 30.0

【答案】A

【解析】根据题意,可知本题默认该宗土地收益不变。设土地使用年期是50年时,其地价为X。因此 $50/[1-1/(1+6\%)^{30}]=X/[1-1/(1+6\%)^{50}]$ 。解得X=57.3元/平方米。

43. 评估某一房地产价格,经调查当前房地产市场与其类似的房地产月租金水平为300元/平方米,其中维修费、管理费等为租金的25%,该类房地产的还原率为8%,总建筑面积35000平方米,可出租率为80%,则在不考虑房地产可使用年限的前提下,此房地产总价可确定为()万元。

- A. 94500 B. 126000 C. 7875 D. 7000

【答案】A

【解析】土地还原率不变且大于零,土地使用年期无限的土地价格计算公式为: $P \approx \frac{a}{r}$ 。

由题意知,房地产年纯收益=300×12×35000×80%×(1-25%)=7560万元,因为题中所说,不考虑房地产可使用年限,因此使用年限为无限期长,由此得房地产总价=7560/8%=94500万元。

44. 采用市场比较法评估地价时,除交易日期修正外,其他各项修正均以待估宗地为基准修正时,应采用公式()。

- A. 待估宗地价格=比较实例价格 $\times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$
- B. 待估宗地价格=比较实例价格 $\times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100}$

- C. 待估宗地价格 = 比较实例价格 $\times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{(\quad)}{100}$
- D. 待估宗地价格 = 比较实例价格 $\times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$

【答案】A

【解析】市场比较法的公式中, 分子代表的是待估宗地的情况, 分母代表的是标准宗地的情况。除交易日期修正外, 其他各项修正均以待估宗地为基准修正, 因此, 只有交易日期项的分母为 100, 其余均是分子为 100。

45. 市场比较法的间接比较法是以 () 为基准, 把交易案例和待估土地均与其逐项比较, 然后将比较结果转化为修正价格。

- A. 标准宗地 B. 待估宗地 C. 类似宗地 D. 比较宗地

【答案】A

【解析】间接比较是以一个标准不动产为基准, 把交易案例、估价对象不动产均与之进行比较、修正, 确定评估价格。如果城市中已设定标准不动产, 也可以利用标准不动产为比较基准, 确定待估不动产的价格。如果收集的比较交易案例正好为标准不动产, 则按上述方式进行修正, 但不需进行标准化修正; 如果交易案例不是标准不动产, 则要先进行标准化修正。

46. 霍夫曼法则认为深度为 100 英尺的标准宗地, 将标准深度 4 等分的情况下, 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 ()。

- A. 37.5%、29.5%、20.7%和 12.3%
- B. 40%、30%、20%和 10%
- C. 50%、25%、15%和 10%
- D. 42.5%、30%、20%和 7.5%

【答案】A

【解析】霍夫曼法则是一种微观区位评价法。它是较早被采用的对各深度之宗地的估价方法, 其基本思想是, 深度为 100 英尺的土地, 在头 50 英尺之价值应占全宗地价值的三分之二。基于这个思想, 深度 100 英尺宗地的价值是这样给定的: 头 25 英尺价值为 37.5%, 头 50 英尺价值为 67%, 头 75 英尺价值为 87.7%, 全部 100 英尺价值为 100%。

47. 某平行四边形临街地, 街道的路线价为 1200 元/平方米, 平行四边形两边长均为 15 米, 高为 13 米, 其临街深度指数 15 米时为 105, 14 米时为 110, 13 米时为 115, 则该宗地地价为 () 元/平方米。

- A. 1200 B. 1260 C. 1320 D. 1380

【答案】D

【解析】平行四边形高 13 米, 按 13 米的深度指数计算, 宗地地价 = $1200 \times 1.15 = 1380$ 。

48. 在正常市场条件下, 土地的供给与需求都是能够变动的, 且 () 是二者相互运动的结果。

- A. 价格 B. 供给 C. 需求 D. 弹性

【答案】A

【解析】土地价格受供给与需求的双重影响。

49. 土地估价师在采用基准地价系数修正法评估中, 需进行年期修正。评估土地为商业用途, 设定年期为 20 年; 商业用途基准地价为 1000 元/平方米, 土地还原利率为 6%。经年期修正后的地价为 () 元/平方米。

- A. 1000 B. 688 C. 500 D. 763

【答案】D

【解析】有限年期使用权地价修正系数计算公式为:

$$K = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

$$\text{则题意知, 修正系数 } K = \frac{1 - \frac{1}{(1+6\%)^{20}}}{1 - \frac{1}{(1+6\%)^{40}}} \approx 0.763,$$

所以经年期修正后的地价 = $1000 \times 0.763 = 763$ 元 / m^2

50. 基准地价系数修正法的基本公式为 $V = V_{1b} \times (1 + \sum k_i) \times k_j$ 其中, 对 $\sum k_i$ 的含义表述最准确的是 ()。

- A. 区域因素修正系数 B. 个别因素修正系数
C. 宗地地价修正系数 D. 估价期日修正系数

【答案】C

【解析】 $\sum k_i$ 为各地价影响因素修正系数之和, 包括区域因素和个别因素, 统称为宗地地价修正系数。

51. 某城市基准地价对应的商业、工业、居住用地的平均容积率分别为 2、1、2.5, 根据容积率测算表规定, 容积率上下每相差 0.5, 容积率修正幅度分别为 $\pm 15\%$ 、 $\pm 5\%$ 、 $\pm 10\%$ 。有甲、乙、丙三宗土地, 用途分别为商业、工业、住宅, 容积率分别为 2、1.5、3。三宗地的容积率修正系数的大小排序正确的是 ()。

- A. 甲 = 乙 = 丙 B. 甲 > 乙 > 丙
C. 乙 > 甲 > 丙 D. 丙最大, 乙次之, 甲最小

【答案】D

【解析】容积率修正系数的计算按照下式进行:

$$K_{ij} = v_i / v_j$$

由题意知, 甲商业用地容积率修正系数 0; 乙工业用地容积率修正系数 5%; 丙住宅用地容积率修正系数 10%, 所以, 丙 > 乙 > 甲。

52. 某评估人员对 A 市 B 街的一个商铺进行了评估, 由收益还原法求得的试算价格为 8000 元/平方米, 而用市场比较法所求得的试算价格为 12000 元/平方米, 而 B 街所在区域由于规划所限, 预计未来人流量将越来越少, 则最后的估价额可能较接近于 () 元/平方米。

- A. 10000 B. 12000 C. 8000 D. 11000

【答案】C

【解析】在市场比较法时,要注意其外部条件的均衡原则。本题中规划变化,其外部条件发生较大改变,市场均衡遭到破坏,此时市场比较法不再适用。而收益还原法,对于供收益目的使用的不动产,例如租赁不动产或企业经营用不动产的估价非常有效,而且是具有充分理论依据的估价方法,此题中的商铺刚好适用收益还原法。

53. 路线价评估法中,划分地价区段的标准应重点考虑()、人流量、商业繁华程度等。

A. 道路条件 B. 公共设施 C. 基础设施 D. 环境状况

【答案】A

【解析】路线价评估法中,地价区段划分主要考虑土地的可及性。地价区段划分标准:①城市土地的区位条件、交通条件、人流量、位置相似的地块划归同一区段;②商服繁华程度基本相同的地块划归同一个地价区段。

54. 建筑工程的基础中,承担建筑物全部荷载的组成部分是()。

A. 基础 B. 梁柱 C. 墙柱 D. 地基

【答案】A

【解析】基础是位于建筑物最下部的承重构件,承受建筑物的全部荷载,并负责传递给建筑物下部的地基。

55. 某地块面积为 2000 平方米,城市规划规定的限制指标为:容积率为 3,建筑密度为 30%。在单位建筑面积所获得的利润相同的条件下,下列建设方案中最为可行的是()。

A. 建筑物地面一层建筑面积 800 平方米,总建筑面积为 5000 平方米
B. 建筑物地面一层建筑面积 1400 平方米,总建筑面积为 6000 平方米
C. 建筑物地面一层建筑面积 600 平方米,总建筑面积为 5500 平方米
D. 建筑物地面一层建筑面积 600 平方米,总建筑面积为 2500 平方米

【答案】C

【解析】建筑密度为 30%,则一层建筑面积不得超过 $2000 \times 30\% = 600$ 平方米,根据容积率,建筑面积不得超过 $2000 \times 3 = 6000$ 平方米。

56. 从价值的变化特点来看,()是随着时间的推移而减少的。

A. 原始价值 B. 账面价值 C. 市场价值 D. 投资价值

【答案】B

【解析】对固定资产来讲:账面价值=固定资产的原价-计提的减值准备-计提的累计折旧(即:固定资产净额),由上式可知,随着时间的推移,累计折旧逐渐增多,账面价值逐渐减少。

57. 王先生欲购买某套公寓住宅,整个公寓刚刚经过改造采用集中供热集中空调系统,其建筑面积为 120 平方米,市场价格为每平方米 3600 元,原来安装的供热空调系统拆除费用为 2000 元,回收价值为 200 元,则该公寓的适宜价格为()元。

A. 430000 B. 432200 C. 432000 D. 432100

【答案】C

【解析】适宜价格即根据市场需求等在公开市场条件下确定的价格,因此有 $120 \times 3600 = 432000$ 。

58. 某建筑物的建筑面积为 200 平方米, 有效经过年数为 12 年, 重置价格为每平方米 800 元, 建筑物经济寿命为 40 年, 残值率为 2%, 则运用直线法计算该建筑物的现值为 () 万元。

- A. 10.2 B. 11.0 C. 11.3 D. 11.5

【答案】C

【解析】直线法假定不动产在其耐用年限内每年的折旧额相等, 由此计算年折旧额, 即用待估不动产的折旧总额除以单一的耐用年数, 以求得每年的折旧额的方法。由此该建筑物现值 $= 200 \times 800 \times (1 - 2\%) \times (40 - 12) / 40 + 200 \times 800 \times 2\% = 112960$ 元。

59. 某发明专利已经使用了 4 年, 尚可使用 2 年, 目前无形资产的贬值率为 ()。

- A. 25% B. 66.7% C. 33.3% D. 50%

【答案】B

【解析】无形资产时效性贬值率 $= \text{无形资产已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余经济寿命}) \times 100\% = 4 / (4 + 2) = 66.7\%$

60. 收益法评估商标权主要是分析确定三项指标, 不包括 () 项。

- A. 收益额 B. 折现率 C. 贴现率 D. 收益期

【答案】C

【解析】收益法是在估算对象在未来每年预期纯收益的基础上, 以一定的还原率, 将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。涉及收益额, 收益期和折现率。

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. 平均报酬是指 ()。

- A. 总报酬/劳动投入量 B. 总报酬/资本投入量
C. 总报酬/边际报酬 D. 总报酬/边际成本
E. 总报酬/资本追加投入量

【答案】AB

【解析】平均收益又称平均报酬, 是指投资项目总收益与该项目投资额的比率。而项目投资又分为劳动投入和资金投入。

62. 关于土地集约利用, 下列表述正确的有 ()。

- A. 人们通常把单位土地面积上投入生产要素的多少称为土地集约利用度
B. 土地的集约利用与粗放利用是相对的
C. 土地利用率高说明土地利用集约度高
D. 集约利用就是合理利用, 或者说集约度越高越合理
E. 在土地的集约边际点土地投入的资本和劳动的变量成本与其收益相等

【答案】ABE

【解析】所谓土地集约利用, 是指在一定面积的土地上, 集中投入较多的生产资料和活劳动, 使用先进的技术和管理方法, 以求在较小面积的土地上获得高额产量和收入的一种经营方式。而土地利用率指已利用的土地面积与土地总面积之比, 与土地利用集约度没有关系。土地合理利用要选择合适的集约度, 防止集约度过高时, 土地边际报酬递减。

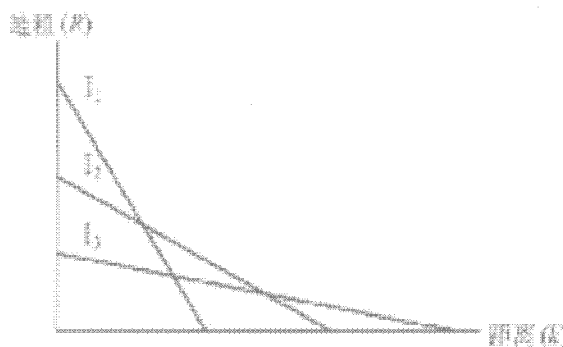
63. 关于新古典学派的马歇尔对地租的认识, 以下 () 表述是正确的。

- A. 地租由“原始价值”、“公有价值”和“增长价值”三部分构成
- B. 地租由“原始价值”、“私有价值”和“公有价值”三部分构成
- C. 地租由“私有价值”、“公有价值”和“增长价值”三部分构成
- D. 土地的“原始价值”部分是真正的地租
- E. 土地的“公有价值”部分是真正的地租

【答案】BD

【解析】新古典学派马歇尔创立了以“均衡价值(格)论”为核心的理论体系。他认为土地是大自然赠与人类的自然物质和力量, 由“原始价值”、“私有价值”和“公有价值”三部分构成。土地的“原始价值”是真正的地租, 是大自然赋予的收益。他认为土地的稀缺性会带来地租, 但又从边际报酬出发确认边际土地没有地租。他既认为土地是自然赐予的, 又说土地经过人为改良而成为一种特定形式的资本。

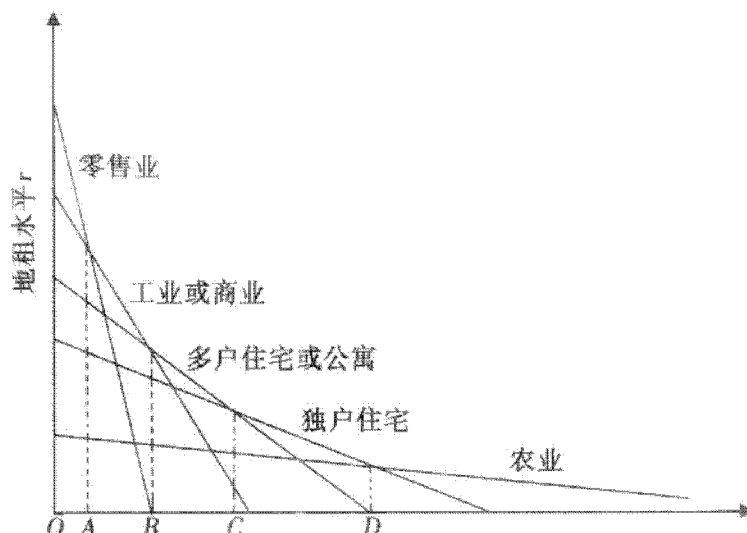
64. 根据区位地租或竞标地租变化图所示, 我们可以看出 ()。



- A. I_1 、 I_2 、 I_3 , 可能分别为住宅、商业、农业地租曲线
- B. I_1 、 I_2 、 I_3 , 可能分别为商业、住宅、工业的地租曲线
- C. I_1 、 I_2 、 I_3 地租曲线的确定已经考虑了多中心的影响
- D. I_1 的边际地租大于 I_2
- E. 对 I_1 的供给大于对 I_3 的供给

【答案】BD

【解析】可以判断该图是单中心的城市土地利用模式。故 B 选项正确, AC 选项错误。直线斜率代表其边际地租, 故 D 选项正确。该图是地租与距离的关系, 与供给无关, 故 E 项错误。



65. 增加土地经济供给水平的措施有 ()。

- A. 扩大土地利用面积
- B. 调节消费结构
- C. 提高土地集约经营水平
- D. 降低供给土地价格
- E. 提高节地技术

【答案】ABCE

【解析】影响土地经济供给的因素主要有：①土地的自然供给量；②人们利用土地的知识和技术水平；③交通运输条件。交通运输条件改善，可使原来不便利用的土地易于接近，且运输成本降低，因而增加土地的经济供给；④土地利用的集约化程度。一般来说利用集约程度愈高的土地，其经济供给亦随之增加；⑤社会需求。土地社会需求的变动将促使土地利用的改变，从而促使土地经济供给的改变。降低土地价格会减少土地的经济供给。

66. 成本逼近法适用于既无收益又很少发生交易的土地估价，这类土地主要包括 () 等。

- A. 公共建筑用地
- B. 空置住宅用地
- C. 公益设施用地
- D. 待出租空地
- E. 图书馆用地

【答案】ACE

【解析】成本逼近法一般适用于新开发土地的估价，特别适用于土地市场不发育，土地成交实例不多，无法利用市场比较法等方法进行估价时采用。同时，对于既无收益又很少有交易情况的学校、公园以及公共建筑、公益设施等特殊性的土地估价也比较适用。

67. 地价评估中，土地投资利息和利润计算的差异有 ()。

- A. 含义不同
- B. 计息与计利润项目不同
- C. 计算方法不同
- D. 计算参数不同
- E. 计算周期不同

【答案】ACDE

【解析】利润和土地投资利息的计算均是以开发成本为基础，利用利润率或者银行贷款利率进行计算。

68. 下列有关建筑物折旧的说法正确的是 ()。

- A. 折旧率与耐用年限有关
- B. 折旧率与使用状况有关
- C. 物理折旧与使用状况无关
- D. 相同建筑物的年折旧额相同
- E. 建筑物年折旧费与建筑结构有关

【答案】ABE

【解析】产生折旧的物理因素主要有以下几项: ①因使用建筑物而产生的磨灭及破损; ②自然腐朽化; ③因风灾、水灾或地震等偶然事件而发生的损伤。因此不当的使用方法会加剧物理折旧。相同的建筑物由于其所处环境的不同和使用方法的不同, 折旧额也会发生相应的变化。

69. 在市场比较法中进行因素修正时, 下列说法正确的有 ()。

- A. 宗地的面积与土地利用效果无关
- B. 宗地的形状影响其利用效果
- C. 商业用地的利用效用一般与其临街的深度呈递减变化规律
- D. 对居住用地而言, 位于商服繁华区域的地块价格肯定高于其他区域的地块价格
- E. 对工业用地而言, 工程地质条件通常是要重点考虑的价格影响因素之一

【答案】BCE

【解析】A 项, 宗地的面积直接影响对土地的使用, 不同的土地用途, 一般都有其最适合的面积要求; D 项, 修正因素中除了商服繁华程度外还包括基础设施状况、区域环境条件、交通状况和各项环境影响因素。

70. 下列路线价的公式, 正确的是 ()。

- A. 宗地总价=路线价×深度百分率×宗地面积
- B. 宗地总价=路线价+深度百分率×其他条件修正率×宗地面积
- C. 宗地总价=路线价×深度百分率×其他条件修正额×宗地面积
- D. 宗地总价=路线价×深度百分率×宗地面积+其他条件修正额
- E. 宗地总价=路线价+深度百分率×宗地面积

【答案】ACD

【解析】路线价估价法基本公式的表示形式是: 宗地总价=路线价×深度百分率×宗地面积。运用路线价估价法时, 如果街道两边的土地另有特殊条件存在 (例如属街角地、两面临街地、三角形地、梯形地、不规则形地、袋地等), 则除了依上列的普通计算公式计算地价外, 还要进一步做加价或减价修正, 这种情况下的计算公式如下:

宗地总价=路线价×深度百分率×宗地面积+其他条件修正额或宗地总价=路线价×深度百分率×其他条件修正率×宗地面积

71. 房屋建筑物具体包括 ()。

- A. 商业用房上的广告牌
- B. 房屋
- C. 公共建筑
- D. 土地使用权
- E. 地上建筑物

【答案】BCE

【解析】房屋建筑物主要是指定着于土地上或地下面的具有顶盖、梁柱或墙壁, 供人们使用的构造物及其他设施等。

72. 立面图的主要功能有 ()。

- A. 纵观全局
- B. 显示大门位置
- C. 显示门窗的形状
- D. 显示门窗的高度
- E. 显示建筑物内部的构造关系

【答案】BCD

【解析】立面图的主要功能: 给出建筑物总体立面造形效果, 可看到建筑物立面外部轮廓, 大门位置、门窗的形状, 地面、楼面、门窗高度、屋檐高度、阳台、雨罩、台阶、花池、坡道位置和形状以及外墙体各部位的装饰的标注。

73. 建筑物的功能折旧又称精神磨损, 其主要原因是 ()。

- A. 自然环境恶化
- B. 消费观念变更
- C. 设备陈旧落后
- D. 城市规划改变
- E. 政府政策变化

【答案】BC

【解析】建筑物功能折旧通常不论建筑物的新旧程度如何, 只要其使用功能不能满足要求, 使其经济价值和使用价值降低就会产生。而且这种功能的落后或不适应往往是由于新的功能的出现, 例如由于技术革新、设计变化等出现一些新的、更适用的功能, 从而使一些老的、过时的功能没有需求, 从而引起其经济价值和使用价值降低。

74. 土地附着物估价的基本方法有 ()。

- A. 成本法
- B. 比较法
- C. 价差法
- D. 收益补偿法
- E. 补偿标准法

【答案】ABDE

【解析】土地附着物估价的基本方法包括: ①补偿标准法; ②比较法; ③成本法; ④收益补偿法。

75. 属于可确指的无形资产是 ()。

- A. 商标
- B. 商誉
- C. 专利权
- D. 非专利技术
- E. 土地

【答案】ACD

【解析】无形资产是指由特定主体控制的、不具有独立实体, 对生产经营或服务长期发挥作用, 并能带来经济效益的经济资源。如专利权、专有技术、商标权、著作权、专营权、土地使用权和商誉等。

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) 某市政府土地主管部门拟 2007 年 1 月 8 日, 以拍卖方式出让一宗已完成配套开发的国有土地, 其规划用途为高档住宅, 容积率 3.0, 出让土地使用权年期为 70 年; 并于 2006 年 12 月 10 日委托某估价机构评估该宗地届时的客观市场价格 V_1 , 为实施拍卖提供价格参考; 同时根据政策

等因素确定了此宗地出让底价 V_2 ，最终以最高竞买价格 V_3 成交。回答 76~79 小题的问题。

76. 除拍卖外，政府还可以（ ）方式出让该宗土地。

- A. 协议 B. 挂牌 C. 招标 D. 租赁

【答案】BC

【解析】《土地管理法》及国土资源部相关的部门规章规定：对于经营性用地必须通过招标、拍卖或挂牌等方式向社会公开出让国有土地，统称为招拍挂制度。

77. 价格 V_2 为出让底价，一般（ ）。

- A. 由主管土地的市长决定
B. 由国土资源管理部门长官决定
C. 由国土资源管理部门主管科室决定
D. 由地价委员会决定

【答案】D

【解析】确定出让底价时，应当由市、县人民政府土地行政主管部门委托有资质的土地估价机构，根据基准地价、标定地价、当地的土地市场供求情况、土地市场地价水平和拟出让宗地设定的土地条件，评估出拟出让宗地在出让时点和出让方案设定的土地条件下的正常价格，并依据拟出让宗地的评估价格，综合考虑国家产业政策、地价政策、土地市场调控政策、调控方向，兼顾当前利益和长远利益，确定拟出让宗地的出让底价。

78. 在出让价结果中，属于正常结果的有（ ）。

- A. $V_3 < V_1$ ，但 $> V_2$ B. $V_3 = V_1$
C. $V_3 \geq V_2$ D. $V_3 \geq V_1$

【答案】ABCD

【解析】土地出让底价，是政府根据正常市场状况下地块应达到的地价水平和相应的产业政策，确定的某一地块出让时的最低控制价格标准。因此 V_1 和 V_3 都应大于出让底价。 V_1 和 V_3 之间没有严格限制。

79. 以下对 V_1 、 V_2 和 V_3 价格内涵的表述，正确的是（ ）。

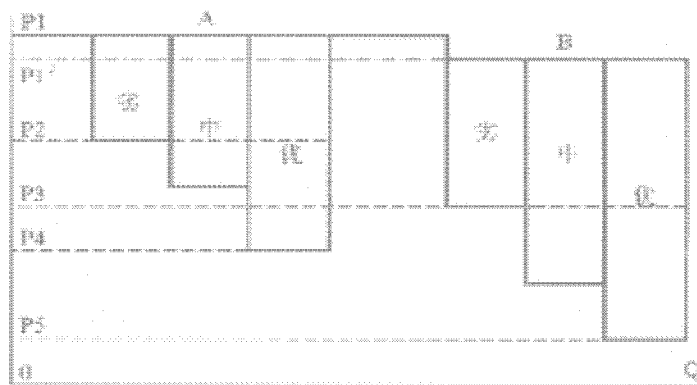
- A. 三者均为最高年期居住用地使用权价格
B. V_1 对应的时点为 2006 年 12 月 8 日， V_2 、 V_3 为对应的时点为 2007 年 1 月 8 日
C. V_1 、 V_2 和 V_3 对应的时点均为 2007 年 1 月 8 日
D. 三者均为开发完成后的熟地价格

【答案】ACD

【解析】土地估价机构评估的是该宗地届时的客观市场价格，对应的时点应该是 2007 年 1 月 8 日。

(二)

下图表示改良前后的土地租金变动情况，试根据“土地改良前后地租关系变动图”进行判断，回答 80~84 小题的问题。



80. 土地改良前后, 地租变化有如下可能的情况 ()。

- A. 绝对地租和级差地租同时提高
- B. 绝对地租提高但级差地租不提高
- C. 绝对地租提高但级差地租降低
- D. 绝对地租和级差地租均不会改变

【答案】AB

【解析】劣等地所缴纳的地租为绝对地租, 因此土地改良前后劣地土地租金提高, 因此绝对地租提高。这个超额利润是由优等地和中等地农产品的个别生产价格低于按劣等地个别生产价格决定的社会生产价格的差额决定的。绝对地租是优、中、劣各类土地必须交纳的地租。因此级差地租可能增高可能不会改变。

81. P_1 表示的是 ()。

- A. 农产品的社会成本
- B. 级差地租
- C. 农产品的社会价值
- D. 绝对地租

【答案】C

【解析】劣等地所缴纳的地租为绝对地租。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, 也即因为农产品的社会价值高于生产价格。因此 P_1 所代表的应该是农产品的社会价值。

82. 土地改良前优等地的级差地租等于 ()。

- A. $P_1 - P_4$
- B. $P_2 - P_4$
- C. $P_3 - P_5$
- D. $P_1' - P_4$

【答案】B

【解析】这个超额利润是由优等地和中等地农产品的个别生产价格低于按劣等地个别生产价格决定的社会生产价格的差额决定的。绝对地租是优、中、劣各类土地必须交纳的地租。因此优等地的级差地租以劣等地的生产价格为标准, 即改良前其优等地的级差地租 = $P_2 - P_4$ 。

83. 改良过的土地绝对地租等于 ()。

- A. $P_1 - P_3$
- B. $P_1 - P_2$
- C. $P_1' - P_2$
- D. $P_1' - P_3$

【答案】D

【解析】改良过的土地绝对地租还是农产品的社会价值高于生产价格的部分, 因此应为 $P_1' -$

P₃。

84. 改良后土地租金提高的作用因素有 ()。

- A. 土地种植条件的改变 B. 土地区位的改变
C. 土地环境的改变 D. 土地种植水平的改变

【答案】AC

【解析】影响土地地租水平的两个条件有土地本身的自然差异性和土地的区位条件。由于只是原土地上的改良,土地区位条件没有发生变化,因此只是土地的自身属性发生变化,选AC项。

(三)某开发区土地总面积为6平方千米,已完成“五通一平”。现拟出让该开发区一宗工业用地50年期的土地使用权,土地面积1000平方米。据调查该开发区可供出让的土地面积约4.5平方千米,平均征地费及相关税费为10万元/亩,完成一平方千米的土地开发需投入2亿元,开发期为2年,均匀投入全部土地投资回报率为15%,当地银行年贷款利率为6%,土地还原率为7%。50年期工业用地土地使用权市场价格与成本价格的比率为20%。

根据上述条件回答85~90小题的问题。

85. 土地取得费及相关税费、土地开发费分别为 () 元/平方米。

- A. 150 和 200 B. 200 和 266.67
C. 112.5 和 150 D. 100 和 200

【答案】A

【解析】由题中信息可知土地取得费及税费=100000(元/亩)=150(元/平方米)。土地开发费=2×10⁸元/平方千米=200元/平方米。

86. 土地投资利息为 () 万元。

- A. 2.1 B. 2.8 C. 3.05 D. 4.07

【答案】C

【解析】投资利息包括土地取得成本和开发成本、建筑物开发成本与管理费用的利息。本题仅求土地的利息。其计算公式如下:土地的利息=(土地取得成本和开发成本+土地管理费用)×利率×土地上盖建筑物开发周期。且本题中土地取得成本一次性投入,土地开发成本均匀投入,所以每平方米土地上的投资利息=150×[(1+6%)²-1]+200×[(1+6%)¹-1]=30.54(元/平方米)。土地面积=1000平方米,因此总投资利息=30.54×1000=3.05(万元)。

87. 土地开发总投资包括 ()。

- A. 征地费 B. 土地开发费 C. 各项税费 D. 投资利息

【答案】ABC

【解析】土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。

88. 土地开发利润为 () 元/平方米。

- A. 52.5 B. 49.58 C. 70.0 D. 76.11

【答案】A

【解析】由于土地投资回报率=15%,所以土地开发利润=(150+200)×15%=52.50(元/平方米)。

89. 土地增值为 () 元/平方米。

A. 115.48 B. 86.61 C. 64.96 D. 108.85

【答案】B

【解析】土地成本价格=土地取得费+土地开发费+利息+利润=150+200+30.54+52.5=433.04（元/m²），而由题可知，土地增值率为20%，因此土地增值=土地成本价格×土地增值率=433.04×20%=86.61。

90.50年期工业用地出让土地使用权价格为（ ）元/平方米。

A. 692.86 B. 519.65 C. 389.74 D. 669.34

【答案】A

【解析】土地单位面积地价=土地成本价格+土地增值=433.04+86.61=519.65。又可知土地总面积为6平方千米，可供出让的土地面积约4.5平方千米。则出让土地使用价格=土地单位面积地价×6/4.5=692.86。