

2006 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. 按照我国税法有关规定，若某公司经营状况每况愈下，常年亏损，则该公司不需要继续纳税，直到盈利为止。

【答案】×

【解析】此题表述较模糊。如果某公司常年亏损，企业所得税年末汇算清缴后不交企业所得税。但其他如房产税、城镇土地使用权税、车船使用税等企业仍须缴纳。

2. 纳税人负担的轻重，不但可以通过税率高低来调节，也可以通过附加、加成和减免措施来调节。

【答案】√

【解析】税率是税收制度和政策的中心环节，直接关系到国家财政收入和纳税人的负担。税率的高低决定了纳税人应纳税额的大小。税制的构成要素中，除了税基、税率规定纳税人纳税的轻重，也可以通过附加、加成和减免来调节。

3. 某纳税人销售不动产，1 月份收取定金，5 月份收取全部价款。按照相关规定，5 月份为纳税义务发生时间，应在 5 月份计缴营业税。

【答案】×

【解析】某纳税人销售不动产，1 月份收取定金，5 月份收取全部价款。按照相关规定，5 月份为纳税义务发生时间，在 1 月份收取定金时就应当计缴营业税。

4. 不论纳税人自行申报纳税还是由受托方代征代扣税款，均应按纳税人所在地的适用税率计算缴纳城市维护建设税。

【答案】×

【解析】城市维护建设税一律在缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个人的所在地或集贸市场所在地缴纳。国营和集体批发企业以及其他批发单位，在批发环节代扣代缴零售环节或临时经营的营业税时，不代扣代缴城市维护建设税，由纳税单位或个人向所在地的征税机关缴纳。

5. 按照保险实施形式的不同，可将保险分为原保险和再保险等类型。

【答案】×

【解析】以保险的实施形式为标准，可将保险分为自愿保险与强制保险。

6. 证券能够定期地给它的持有者带来收益，投入证券的资本未到期可通过出售回收，因此，证券可以被看作是资本。

【答案】√

【解析】证券（有价证券）是一种具有一定票面金额，证明持券人有权按期取得一定收入，并可自由转让和买卖的所有权或债权证书。股票、债券、国库券、商业本票、承兑汇票、银行定期存单等等，都是有价证券，因此证券也是一种资本。

7. 股票可作为买卖对象，是金融市场上主要的、短期的信用工具。

【答案】×

【解析】股票可作为买卖对象，是金融市场上主要的、长期的信用工具。

8. 会计核算是对经济活动进行记账、算账和报账的过程。

【答案】√

【解析】会计核算也称会计反映，以货币为主要计量尺度，对会计主体的资金运动进行的反映。传统意义上的会计核算主要是指对会计主体已经发生或已经完成的经济活动进行的事后核算，也就是会计工作中记账、算账、报账的总称。

9. 在会计核算中，如果企业当年盈利，则年度终了结账时，应按盈利金额，借记“利润分配——未分配利润”，贷记“本年利润”。

【答案】×

【解析】在会计核算中，如果企业当年盈利，年度结转利润要通过本年利润科目，将本年的收入和支出相抵后（如有利润则是贷方余额；如亏损则是借方余额）的余额，从相反方向结转到利润分配科目，当期本年利润无余额。由于是盈利，所以应作如下会计分录：

借：本年利润

贷：利润分配——未分配利润

10. 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。

11. 幢是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

【答案】√

【解析】《房产测量规范第1单元：房产测量规定》5.4.1条规定：幢是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

12. 在地籍图上量算土地面积，地籍图比例尺越大量算的精度越高。

【答案】√

【解析】地籍图的比例尺越大，精度越高，量算面积就越精确。

13. 在计算房屋套内使用面积时，套内楼梯自然层数投影面积不计入其内，也不包括在结构面积内的套内通风道、管道井的使用面积。

【答案】×

【解析】套内使用面积的计算应符合下列规定：①套内使用面积包括卧室、起居室、厅、过道、厨房、卫生间、假层、厕所、储藏室、壁柜等分户门内面积总和；②跃层住宅中的房内楼梯按自然层楼的面积总和计入使用面积；③不包含在结构面积内的烟囱、通风道等面积。

14. 在房屋测量时，30厘米厚的内墙面装饰不计入套内房屋使用面积。

【答案】×

【解析】根据《房产测量规范第1单元：房产测量规定》规定，内墙面装饰厚度计入使用面积。

15. 城市总体规划调整是指对已批准的总体规划作局部性的变更，调整后的城市总体规划必须报同级人民代表大会和原批准机关审批。

【答案】×

【解析】《中华人民共和国城乡规划法》第四十三条规定，建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人民政府土地主管部门备案。

16. 某商品的需求价格弹性系数为 0.5，则该商品的需求量对价格变化非常敏感。

【答案】×

【解析】如果弹性系数等于 0，则称需求完全无弹性，此时价格变动不会对需求量产生影响。如果 $0 < \text{弹性系数} < 1$ ，则称需求缺乏弹性，此时价格的变化引起需求量的变化在比例上不同；如果弹性系数等于 1，则称需求为单一弹性，它表明价格和需求量以相同比例变化。如果 $1 < \text{弹性系数} < +\infty$ ，则称需求富有弹性，这意味着价格的变动在比例上将引起需求量较大变化。如果弹性系数为 $+\infty$ ，则称需求具有完全弹性，此时价格的微小变动都将引起需求量极大的变化。

17. 制造商的投标租金函数曲线是一条向右下方倾斜的非线性曲线。

【答案】√

【解析】投标租金函数曲线相对于制造商来说相当于需求曲线，当价格升高时，制造商出资的意愿会减小，因此是一条向右下方倾斜的非线性曲线。

18. 政府有关部门出让经营性土地，在公布的地段上，当出现同一地块只有一个意向用地者时，可以采用协议方式出让。

【答案】×

【解析】根据有关法律规定，经营性用地必须通过招拍挂的形式有偿出让，若出让价格低于最低限价应停止出让。

19. 在土地市场预测中，为了更准确地反映市场规律，需要进行定量分析，具体方法包括回归分析法、经济周期曲线法、特尔斐法等。

【答案】×

【解析】土地市场预测的主要方法包括直观判断法、历史引申法和因果预测法。其中特尔斐法是直观判断法的一种，回归分析法是因果预测法的一种。经济周期曲线法不是市场预测的方法。

20. 动态投资回收期指标一般适用于评价开发完成后出租或经营的房地产开发项目。

【答案】√

【解析】动态投资回收期是指当考虑现金流折现时，以房地产项目的净收益抵偿总投资所需要的时间。是反映开发项目投资回收能力的重要指标。因此该指标的使用需要有房地产的收益的数据，一般适用于出租或经营的房地产开发项目。

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，其中只有一个符合中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

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. 甲公司于 2006 年 8 月 1 日将某块土地的使用权以 400 万元的价格转让出去, 计算土地增值额时, 允许扣除项目的金额为 316.65 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: $(400 - 316.65) / 316.65 \times 100\% = 38.47\%$

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 = $(400 - 316.65) \times 30\% = 25.01$ (万元)

22. 以下税种属于间接税的是 ()。

- A. 所得税 B. 财产税 C. 流转税 D. 遗产税

【答案】C

【解析】间接税, 在中国又称流转税, 包括: ①增值税; ②营业税; ③消费税; ④关税; 直接税包括: ①所得税; ②财产税。

23. 土地使用税的纳税人是拥有土地使用权的单位和个人, 土地使用权共有的, 共有各方应按其实际分摊的 () 缴纳城镇土地使用税。

- A. 土地使用面积 B. 建筑面积 C. 土地价格 D. 土地收益

【答案】A

【解析】城镇土地使用税以城镇土地为课税对象, 计税依据是纳税人实际占用的土地面积, 按照规定的税额计算征收。

24. 某地甲公司获准征用耕地后, 两年内未使用, 当地耕地占用税税额为 5 元/平方米, 按照有关规定应向甲公司加征耕地占用税税额为 () 元/平方米。

- A. 8 B. 12 C. 15 D. 20

【答案】A

【解析】我国《耕地占用税暂行条例》第十一条规定, 对单位或个人获准征用或者占用耕地超过两年不使用的, 按规定税额加征 2 倍以下的耕地占用税。

25. 在公园的下列房产中, 应免征房产税的是 ()。

- A. 影剧院 B. 饮食部 C. 照相馆 D. 售票处

【答案】D

【解析】宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免税房产税, 但不包括在其内设立的营业单位。ABC 项都属于营业用房。

26. 在下列交易行为中, 需缴纳土地增值税的是 ()。

- A. 农村居民出售自有住宅 B. 企业销售商品房
C. 转让集体土地承包经营权 D. 房地产赠与

【答案】B

【解析】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。不包括继承、赠与等没有取得收入的房地产转让行为；农村居民出售自有住宅不需缴纳土地增值税；转让集体土地承包经营权不是个人取得的收入且不是国有土地使用权，免征土地增值税。

27. 土地增值税的税率采用（ ）。

- A. 累进税率 B. 超额累进税率
C. 四级超率累进税率 D. 四级定额税率

【答案】C

【解析】超率累进税率是把课税对象按比例大小划分为不同的等级，每个等级由低到高分别规定税率，各等级分别计算税额，一定比例的课税对象同时使用几个税率。

28. 集体企业无偿使用国有企业的房产，对于房产税的缴纳，应采取（ ）方式处理。

- A. 不必缴纳房产税
B. 由集体企业按房产原值缴纳房产税
C. 由国有企业按房产原值缴纳房产税
D. 以折旧费作为房租，由集体企业缴纳房产税

【答案】D

【解析】企业、事业单位房产，不论自用还是出租，均按征收月份前一个月的月末账面房产原值，一次减除 3% 后的余值计算缴纳房产税。集体企业不满足免缴房产税的范畴，但由于房产是无偿使用，因此不能按照原值作为计税依据，只能取折旧费作为房租计算。

29. 某房地产公司修建一栋写字楼，某月同时售给甲、乙、丙三个单位，售价分别为 1600 万元、300 万元和 600 万元。其中，甲单位在当月支付第一笔购楼款 800 万元，乙单位在当月全部付清购楼款，丙单位仅签订购房合同而未付款项。该房地产公司在销售写字楼的当月月底，应交纳（ ）万元营业税。

- A. 15 B. 55 C. 95 D. 125

【答案】B

【解析】营业税对销售不动产取税率 5%，且营业税纳税义务发生时间为纳税人收讫营业收入款项或者取得营业收入款项凭据的当天，房地产公司实际收取金额为：800+300=1100，因此应纳营业税为：1100×5%=55。

30. 甲公司出租房屋 100 平方米，房屋租赁合同签订年租金为 110 元/平方米，则甲公司每年应交纳的房产税为（ ）元。

- A. 120 B. 132 C. 1200 D. 1320

【答案】D

【解析】对于出租的房产，以房产租金收入为计税依据。按房产租金收入计征的，税率为 12%。房产税按年计征，分期缴纳。故计算=100×110×12%=1320

审题时需注意所给条件为年租金，还是月租金，如果是月租金则需乘以 12 计算出年租金。

31. 根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的有关规定，拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由（ ）缴纳城镇土地使用税。

- A. 土地所有权人 B. 土地使用权人
C. 土地代管人或实际使用人 D. 土地他项权利人

【答案】C

【解析】拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，土地实际使用人或代管人为纳税人；土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，其实际使用人纳税为纳税人；土地使用权共有的，由共有各方分别纳税，各纳税人按其实际使用的土地面积占总面积的比例分别缴纳。

32. 在计算企业所得税时，下列各项收入中，应计入企业应纳税所得额的是（ ）。

- A. 上级主管部门下拨的住房基金
- B. 清产核资发生的固定资产评估增值
- C. 金融机构代发行国债取得的手续费收入
- D. 向客户收取的可循环使用的包装物押金收入

【答案】C

【解析】包装物押金收入应归入其他收入中缴纳企业所得税。

33. 根据《中华人民共和国契税法暂行条例》的有关规定，可以享受减免契税优惠待遇的是（ ）。

- A. 城镇职工购买自住住房
- B. 房屋所有者之间互换房屋
- C. 因不可抗力灭失住房而重新购买住房
- D. 取得荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，用于工业园建设

【答案】C

【解析】城镇职工第一次购买自住住房；因不可抗力灭失住房而重新购买住房可酌情减免；取得荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产的，免征契税。

34. 某企业欠缴消费税 20 万元。税务机关责令其补交拖欠的消费税，同时加罚了滞纳金 1200 元。针对上述情况，（ ）的说法符合城市维护建设税有关规定。

- A. 以 1200 元为税基补缴城市维护建设税
- B. 以 20.12 万元为税基补缴城市维护建设税
- C. 以 20 万元为税基补缴城市维护建设税，不考虑滞纳金
- D. 以 20 万元为税基补缴城市维护建设税，再按消费税拖欠天数对拖欠的城市维护建设税加收滞纳金

【答案】D

【解析】城建税的计税依据是指纳税人实际缴纳的“三税”之和。纳税人违反“三税”有关规定而加收的滞纳金和罚款不作为城建税的计税依据。但纳税人在查补“三税”和被处以罚款时，应同时对其偷漏的城建税进行补税、征收滞纳金和罚款。

35. 金融市场可以按照不同标准来分类，按交割时间不同可将其分为（ ）。

- A. 有形市场和无形市场
- B. 短期金融市场和长期金融市场
- C. 现货市场和期货市场
- D. 票据市场、证券市场和外汇市场

【答案】C

【解析】金融市场的分类有：①按交割时间不同，分为现货市场和期货市场；②以期限特征不同可分为货币市场和资本市场；③按交易标的物不同可分为票据市场、证券市场、外汇市场、黄金市场等。

36. 根据我国《保险法》的有关规定, 在我国设立保险公司的注册资本最低限额为 () 亿元人民币。

- A. 1 B. 2 C. 3 D. 10

【答案】B

【解析】根据我国《保险法》的有关规定, 在我国设立保险公司的注册资本最低限额为 2 亿元人民币, 保险公司注册资本最低限额必须为实缴货币资本。

37. 根据 () 原则, 投保人因保险标的遭受损失而获得经济补偿。

- A. 赔偿 B. 保险利益 C. 代位追偿 D. 最大诚信

【答案】B

【解析】保险利益原则指投保人以自己或被保险人具有保险利益的标的进行投保, 若保险事故发生, 被保险人只能获得保险利益之内的补偿; 若保险利益消失, 保险合同随之失效的原则。根据保险利益原则, 投保人因保险标的遭受损失而获得经济补偿。

38. 在国有企业改制为股份公司的资产评估中, 若资产评估价值大于原资产账面价值, 差额应 ()。

- A. 冲减资本公积 B. 计提资产减值准备
C. 冲减盈余公积 D. 计入当期营业外收入

【答案】D

【解析】营业外收入是指为取得其他业务收入而发生, 应列入当期损益的各项收入, 包括: ①固定资产盘盈和出售净利润; ②固定资产报废清理净收益; ③无法支付的应付款项; ④罚款收入; ⑤教育费附加返还款; ⑥临时设施报废清理净收益; ⑦其他非营业性收入等。资产评估价值大于原资产账面价值的差额应计入营业外收入。

39. 被保险人在保险标的遭受损失时, 按保险单有关条款的规定, 向保险人要求赔偿或给付保险金的行为属于 ()。

- A. 保险索赔 B. 保险理赔 C. 承保 D. 担保

【答案】A

【解析】保险索赔是指当被保险人标的遭受承保责任范围内的风险损失时, 被保险人向保险人提出的索赔要求。

40. 投资基金中, 若收取赎回费, 一般惯例是不超过净资产值的 ()。

- A. 1% B. 2% C. 3% D. 5%

【答案】A

【解析】我国《开放式投资基金证券基金试点方法》规定, 开放式基金可以收取赎回费, 但赎回费率不得超过赎回金额的 3%。目前赎回费率通常在 1% 以下, 并随持有期限的长短有相应的减让。

41. 某企业出资 150 万元购建一厂房, 预计可使用 20 年, 净残值为 10 万元, 该企业决定采用双倍余额递减法计提折旧, 则月折旧率为 ()。

- A. 0.83% B. 10% C. 4.67% D. 0.39%

【答案】A

【解析】双倍余额递减法是在不考虑固定资产净残值的情况下根据每期期初固定资产账面余额

和双倍的直线法折旧率计算固定资产折旧的一种方法。计算公式为:

$$\text{年折旧率} = (2/\text{预计使用年限}) \times 100\% = (2/20) \times 100\% = 10\%$$

$$\text{月折旧率} = \text{年折旧率}/12 = 10\%/12 = 0.83\%$$

42. 下列指标中, () 为数量指标。

- A. 房地产投资额 B. 建筑密度
C. 人均住房面积 D. 楼面地价

【答案】A

【解析】数量指标又称总量指标, 是用于说明总体规模大小或数量多少的指标, 一般用统计绝对数形式表现。BCD 都不是说明总体规模大小和数量的指标。

43. 为了掌握开发区土地利用情况而进行的全国开发区规模和土地利用效益调查属于 ()。

- A. 统计报表 B. 动态调查 C. 专门调查 D. 静态调查

【答案】C

【解析】专门调查是为研究某类问题而组织的一种专项调查。各种普查、典型调查以及大部分抽样调查和重点调查都属于专门调查。

44. 某城市 2000 年至 2005 年期间, 地价逐年上涨, 涨幅依次为 2%、4%、3%、4%、5%、5%, 与 2002 年相比, 该市 2005 年的地价上涨了 () %。

- A. 10.3 B. 14.0 C. 14.7 D. 17.0

【答案】C

【解析】2005 年的地价上涨: $(1+4\%) \times (1+5\%) \times (1+5\%) - 1 = 0.147 = 14.7\%$ 。

45. 在时间数列速度指标中, 增长速度不等于 ()。

- A. 发展速度-1 B. 定基发展速度-环比发展速度
C. 增长量÷基期水平 D. (本期水平-基期水平)÷基期水平

【答案】B

【解析】定基发展速度和环比发展速度不能相减, 它们属于根据具体情况求发展速度的不同方法。

46. 下列固定资产中, 不应计提折旧的是 () 的设备。

- A. 当月减 B. 当月交付使用
C. 季节性停用 D. 当月以经营租赁方式租出

【答案】B

【解析】不应计提折旧的固定资产有: ①未使用、不需要的机器设备; ②经营租赁方式租入的固定资产; ③在建工程项目交付使用以前的固定资产; ④已提足折旧继续使用的固定资产; ⑤固定资产、未提足折旧提前报废的固定资产; ⑥国家规定不提折旧的其他固定资产。

47. 对全野外采集数据或野外解析测量等方法所测的房地产要素点和地物点, 相对于临近控制点的点位相对误差不超过 () 米。

- A. ± 0.05 B. ± 0.04 C. ± 0.10 D. ± 0.01

【答案】A

【解析】《房产测量规范》第 3.2.3.3 规定，对全野外采集数据或野外解析测量等方法所测的房地要素点和地物点，相对于临近控制点的点位中误差不超过±0.05 米。

48. 根据我国《房产测量规范》，对房产面积的精度要求可分为（ ）个等级。
A. 2 B. 3 C. 4 D. 5

【答案】B

【解析】《房产测量规范》3.2.6 规定：房产面积的精度分为三级，各级面积的限差和中误差不超过表中计算的结果。

房产面积的精度要求		m ²
房产面积的精度等级	限差	中误差
一	0.02 \sqrt{S} + 0.0006	0.01 \sqrt{S} + 0.0003 S
二	0.04 \sqrt{S} + 0.002 S	0.02 \sqrt{S} + 0.001 S
三	0.08 \sqrt{S} + 0.006 S	0.04 \sqrt{S} + 0.003 S

注：S 为房产面积，平方米。

49. 在房产测绘成果报告书中，测绘摘要不包含（ ）的信息。
A. 测绘目的与依据 B. 测绘结果
C. 委托单位 D. 施测单位

【答案】C

【解析】房产测绘成果报告书中的测绘摘要应包含以下几项内容：①测绘目的；②测绘依据；③测绘结果；④施测单位；⑤测绘人员；⑥测绘日期；⑦特殊说明等。

50. 按照房产管理的基本规定，（ ）不属于常见的房产类型图。
A. 房产分幅图 B. 房产分丘图
C. 房产分层图 D. 房产分户图

【答案】C

【解析】按房产管理的需要，房产图可分为以下 3 类：①房产分幅平面图。是反映房屋及其用地位置和权属等状况的，按一定的分幅模式分幅、一定比例缩绘的基本图，是测绘分丘图和分户图的基础资料；②房产分丘平面图。是房产分幅平面图的局部图，是绘制房屋产权证附图的基本图；③房屋分户平面图（以下称分户图）。是在分丘图基础上绘制的细部图，以一户产权人为单位，表示房屋权属范围的细部图，以明确异产毗连房屋的权利界线供核发房屋所有权证的附图使用。

51. 房产测量成果审核实行（ ）制度。
A. 二级检查一级验收 B. 二级检查二级验收
C. 三级检查一级验收 D. 三级检查二级验收

【答案】A

【解析】房产测量成果实行二级检查一级验收制。一级检查为过程检查，在全面自检、互查的基础上，由作业组的专职或兼职检查人员承担。二级检查由施测单位的质量检查机构和专职检查人员在一级检查的基础上进行。

52. 房产分丘图是绘制房产证附图的基本图，采用的比例尺为（ ）。

- A. 1:2000~1:5000 B. 1:1000~1:2000
C. 1:500~1:1000 D. 1:100~1:1000

【答案】D

【解析】分丘图的幅面可在 787 毫米×1092 毫米的 1/32~1/4 之间选用（有 4 种规格 1/32、1/16、1/8、1/4）。比例尺根据丘面积的大小，可在 1:100~1:1000 之间选用。

53. 某宗地（丘）有 5 个界址点，其坐标分别为 J1（5，1）、J2（6，1）、J3（4，4）、J4（2，2）、J5（3，1），则该宗地的面积数值为（ ）。

- A. 6.5 B. 7.5 C. 13.0 D. 15.0

【答案】A

$$S = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n x_i (y_{i+1} - y_{i-1})$$

【解析】通过坐标解析法，

式中：S——房屋面积、房屋用地面积或丘面积，平方米；

x_i ——界址点、房角点或边界点的纵坐标；

y_{i-1} ——界址点、房角点或边界点的横坐标。

代入数据可得答案 A。也可将各坐标绘于坐标系中，通过几何图形法计算。

将上面的点绘在坐标轴上，运用几何图形法计算如下，

$$s = \frac{1}{2}(6-3) \times 3 + \frac{1}{2} \times 2 \times 2 = 6.5$$

54. 属永久性结构并有上盖的室外楼梯，按（ ）计算建筑面积。

- A. 各层水平投影面积 B. 各层实际建筑面积
C. 底层水平投影面积 D. 底层实际建筑面积

【答案】A

【解析】根据房屋建筑面积测算的有关规定，属永久性结构有上盖的室外楼梯，按各层水平投影面积计算。

55. 有一幢 22 层的塔楼，每层只有 A、B、C、D 四种户型，套内建筑面积分别为 120 平方米、100 平方米、80 平方米、60 平方米；每层的建筑面积均是 420 平方米。C 户型分摊的共有建筑面积是（ ）平方米。

- A. 20.00 B. 13.33 C. 16.67 D. 15.00

【答案】A

【解析】计算层分摊共有面积：240-（120+100+80+60）=60（平方米）；计算分摊系数：C 在层的分摊系数=80/360=0.2222；计算 C 分摊共有面积：C 分摊共有建筑面积=0.2222×60=13.33（平方米）。

56. 房产图根据需要可利用已有的（ ）进行编绘。

- A. 地名图 B. 地形图 C. 旅游图 D. 行政区图

【答案】B

【解析】房产图根据需要可利用已有地形图和地籍图进行编绘。作为编绘的已有资料，必须符合中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

合本规范实测图的精度要求, 比例尺应等于或大于绘制图的比例尺。编绘工作可在地形原图复制或地籍原图复制的等精度图(简称二底图)上进行, 补测应在二底图上进行。

57. 从城市交通和城市建设的经济性出发, 人均道路用地指标以()平方米为宜。

- A. 7~15 B. 15~20 C. 5~7 D. 16~20

【答案】A

【解析】城市道路系统的形式有: 方格(棋盘)式、放射环式、自由式等几种形式。城市干道网密度以2~3公里/平方公里, 干道间距800~1000米为宜。人均道路用地指标7~15平方米。道路走向应有利于城市通风, 一般应平行于夏季主导风向。

58. 城市性质指各城市在全国城市网络中的()。

- A. 大小位次 B. 职能分工 C. 规模位次 D. 行政分工

【答案】B

【解析】城市性质是指各城市在全国城市网络中的职能分工, 可分为工业城市, 交通港口城市, 商业城市, 科研、教育城市, 综合中心城市, 县城和特殊职能城市。

59. 与一般经济学理论相比, 城市经济学的特殊性体现在()。

- A. 规模经济分析 B. 外部效应分析
C. 土地投入分析 D. 空间区位分析

【答案】D

【解析】城市经济学就是运用经济学原理和经济学分析方法去研究城市问题以及城市地区所特有的经济活动, 其研究重点是住处的选择、商业区的位置、城市交通网的发展等区位经济问题, 这也是它的特殊之处。

60. 当给城市划定一条增长边界之后, 随着人口规模的扩大, 居住用地的竞标租金曲线会发生()。

- A. 平行下移 B. 平行上移 C. 向左旋转 D. 向右旋转

【答案】B

【解析】城市土地的投标租金函数中, $R=PQ-C-Qtu$, 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。制造商投标租金函数和写字楼投标租金函数分别指工业厂房和办公楼的投标租金函数。如当给城市划定一条增长边界之后, 随着人口规模的扩大, 居住用地的竞标租金曲线会发生平行上移。

61. 城市中()制可以减少外部效应。

- A. 公害分区 B. 财政分区 C. 设计分区 D. 功能分区

【答案】A

【解析】公害主要指由于人类活动引起的环境污染与破坏对公众的生命、健康、财产的安全和生活环境的舒适性等造成的危害。公害分区是根据城市土地利用分区, 将具有相互不良影响的区域进行划分的过程, 旨在减少外部效应。

62. 一个经济主体的行为, 不通过市场交易而直接对其他经济主体的经济环境和经济利益产生

影响, 这种现象称为 ()。

- A. 集聚效应 B. 扩散效应 C. 规模效应 D. 外部效应

【答案】D

【解析】外部效应指在实际经济活动中, 生产者或者消费者的活动对其他生产者或消费者带来的非市场性影响。其中, 有益的影响被称为正外部效应或外部经济; 有害的影响被称为负外部效应或外部不经济。

63. 下列关于土地价格弹性的表述, 正确的是 ()。

- A. 土地的自然供给无弹性, 经济供给有弹性
B. 在不同价格水平上, 土地需求价格弹性系数都相同
C. 土地供给价格弹性系数等于土地供给量与土地价格的比值
D. 土地需求价格弹性系数越大, 需求量对价格的变化越不敏感

【答案】A

【解析】土地自然供给指地球所能提供给人类社会利用的各类土地资源的数量, 包括已利用的土地资源和未来可利用的土地资源, 它不受任何人为因素或社会经济因素的影响, 数量固定不变, 因而是无弹性的。土地经济供给是土地在自然供给及自然条件允许的情况下, 随着土地利用效益的提高而增加的土地供给量。鉴于土地利用效益存在差异性, 因此, 土地经济供给随着土地需求的增长和经济效益的提高而变化, 具有弹性。土地需求弹性系数由土地需求的变化量和价格变化量决定, 在不同价格水平上不一定相同。土地供给价格弹性系数等于土地供给的变化量与土地价格变化量的比值。当土地需求弹性系数在 0~1 之间时, 意味着价格上升将导致收益上升, 而价格下降导致收益下降, 此时的土地需求量对价格变化相对缺乏弹性, 即需求量对价格变化不敏感。

64. 在基础设施建设的原则和要求中, 下列说法错误的是 ()。

- A. 先场内, 后场外, 场外由近及远
B. 先全场, 后单项, 全场由平土开始
C. 先地下, 后地上, 地下先深后浅
D. 管线道路先完成主干, 再完成分支

【答案】A

【解析】在基础设施建设的原则和要求中, 基础设施建设的原则可归纳成: 先场外, 后场内, 场外由远及近; 先全场, 后单项, 全场从平土开始; 先地下, 后地上, 地下先深后浅; 管线道路先完成主干, 再完成分支。

65. 在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】房地产开发经营风险按影响程度可分为总体风险和个别风险。总体风险是所有房地产企业都会碰到的风险。它发生在企业的外部。总体风险包括政治风险、经济风险、金融风险和来自自然界等方面的意外风险。个别风险是由于某些不确定性因素的影响而给个别企业带来风险。它来自于企业的内部。个别风险包括经营风险、财务风险和人事风险等三大因素。

66. 为确保建筑承包商很好履约, 开发商通常从每次工程进度款中扣留一部分金额, 作为承包商的缺陷责任期 ()。

- A. 最终付款 B. 维修金 C. 保留金 D. 保险费

【答案】C

【解析】保留金是为了确保在施工阶段,或在缺陷责任期间,由于承包商未能履行合、同义务,由业主(或工程师)指定他人完成应由承包商承担的工作所发生的费用。

67. 根据()确定的投资数额,经主管部门审批后,就成为该项工程基本建设投资的最高限额。

- A. 投资估算 B. 设计总概算 C. 修正总概算 D. 施工图预算

【答案】B

【解析】设计概算是指由设计单位计算出工程量,并结合概算定额中的基价和有关费用定额逐项计算编制而成的工程费用文件;投资估算一般是指项目建设单位向国家计划部门申请建设项目立项或国家对拟立项目进行决策时,确定建设项目在规划、项目建议书、设计任务书等不同阶段的相应投资总额而编制的经济文件;修正概算是在技术设计阶段,对工程项目的建设规模、结构、设备类型和数量等内容与初步设计内容的差别进行的修正而形成的经济文件;施工图预算是施工单位在工程开工前,根据已批准的施工图纸,在施工方案已确定的前提下,计算出单位工程造价,同时做出工料分析。

68. 当拟建设工程的初步设计还没有形成初步方案,而急于上报设计概算申请投资时,应采用()编制工程概算。

- 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】D

【解析】建筑工程概算是指设计单位在初步设计阶段,根据设计图纸及说明书、概算定额(或概算指标)、各项费用定额等资料,或参照类似工程预决算文件,用科学的方法计算和确定建筑工程全部建设费用的文件。主要有三种方法:用概算定额、概算指标或类似工程预决算来编制概算。当拟建工程项目的初步设计文件有一定深度,基本上能够计算出地面、楼面等分部工程项目的工程量时,采用概算定额编制概算。当一般民用建筑工程或小型通用厂房等工程,在初步设计文件尚不齐备,无法计算工程量时,可采用概算指标编制工程概算。当拟建设工程的初步设计还没有形成初步方案,而急于上报设计概算申请投资时,应采用与拟建建筑工程相类似的已建或在建工程的预决算编制概算的方法。

69. 在房地产开发项目投资估算中,()的建设费用不应计入公共配套设施建设费。

- A. 幼儿园 B. 储蓄所 C. 停车场 D. 居委会

【答案】B

【解析】公用设施包括道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线(自来水、电力、电信、燃气、热力、有线电视、雨水、污水等)及相应的建筑物、构筑物。公共设施主要包括教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地(包括公园、小游园、组团绿地及其它块状、带状绿地)等设施。

70. 对建筑承包商而言,在()情况下,可以采用固定总价合同。

- A. 开工前对工程内容尚不十分清楚
B. 开工前才有完备的施工图

- C. 设计图纸和技术说明书相当详细
- D. 有施工图但对工程的某些条件尚不清楚

【答案】C

【解析】固定总价合同适用于以下情况：①工程量小、工期短、估计在施工过程中环境因素变化小，工程条件稳定并合理；②工程设计详细，图纸完整、清楚，工程任务和范围明确；③工程结构和技术简单，风险小；④投标期相对宽裕，承包商可以有充足的时间详细考察现场、复核工程量，分析招标文件，拟定施工计划。

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. 以课税对象的性质为标准，税收分类涉及（ ）。

- A. 流转税
- B. 所得税
- C. 行为税
- D. 财产税
- E. 从量税

【答案】ABCD

【解析】E 项是按税收计量标准分类，分为从价税与从量税。

72. 下列各项中，（ ）属于房地产开发企业流动负债。

- A. 库存设备、材料等占用的资金
- B. 按规定应交尚未上缴的房产税
- C. 应付给房地产销售人员的工资
- D. 向购房单位或个人收取的首付款
- E. 向购房单位或个人预收的购房定金

【答案】BCE

【解析】流动负债是指将在 1 年或超过 1 年的一个营业周期内偿还的债务，主要包括短期借款、应付票据、应付账款、预收货款、应付工资、应交税金、应付利润、其他应付款、预提费用等。A 项属于长期负债；E 项属于收入。

73. 企业的应纳税所得额为每个纳税年度的收入总额减去准予扣除项目的金额，其中纳税人收入总额包括（ ）等项目。

- A. 生产、经营收入
- B. 捐赠收入
- C. 预收款项
- D. 财产转让收入
- E. 利息收入

【答案】ADE

【解析】纳税人的收入总额包括：④生产、经营收入；②财产转让收入；③利息收入；④租赁收入；⑤特许权使用费收入；⑥股息收入；⑦其他收入。

74. 下列关于耕地占用税的叙述，正确的有（ ）。

- A. 耕地占用税实行差别定率税率
- B. 耕地占用税实行差别定额税率
- C. 耕地占用税具有资源税和行为税双重性质
- D. 耕地占用税以纳税人所占用的耕地为课税对象

E. 人均耕地越少的地区耕地占用税征收标准越低

【答案】BCD

【解析】耕地占用税实行差别定额税率；人均耕地越少的地区耕地占用税征收标准越高。

75. 教育费附加的计税依据涉及纳税人实际缴纳的（ ）。

- 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】教育费附加是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个体，以各单位和个体实际缴纳的增值税、消费税、营业税的税额为依据征收的一种税收附加。是为加快地方教育事业、扩大地方教育经费的资金而征收的一种专用基金，外商投资企业和外国企业不征收教育费附加。

76. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，土地增值税的扣除项目涉及（ ）等。

- A. 开发土地的成本、费用
- B. 转让房地产发生的费用
- C. 与转让房地产有关的税金
- D. 取得土地使用权所支付的金额
- E. 新建房及配套设施的成本、费用

【答案】ACDE

【解析】与转让房地产有关的税金指在转让房地产时已缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税，由于印花税已作管理费列支，所以扣除转让环节税金时应把印花税排除。

77. 在下列各项中，可以作为城市维护建设税计税依据的是（ ）。

- A. 纳税人享受的营业税减免税
- B. 纳税人偷逃增值税被处的罚款
- C. 纳税人偷逃消费税被查补的税款
- D. 纳税人滞纳金而加收的滞纳金
- E. 纳税人享受减免税后实际缴纳的营业税

【答案】CE

【解析】城建税的计税依据是指纳税人实际缴纳的“三税”之和；免征或减征的“三税”，同时免征或减征城建税；纳税人违反“三税”有关规定而加收的滞纳金和罚款不作为城建税的计税依据；但纳税人在查补“三税”和被处以罚款时，应同时对其偷漏的城建税进行补税、征收滞纳金和罚款。

78. 按照契税暂行条例的有关规定，下列有关契税叙述正确的有（ ）。

- A. 契税实行 3%~5% 的幅度税率
- B. 房屋买卖以评估价格为契税计税依据
- C. 国有土地使用权出让以成交价格为契税计税依据
- D. 房屋赠与由征收机关参照房屋买卖的市场价格核定契税
- E. 土地使用权赠与由征收机关参照土地使用权市场价格核定契税

【答案】ACDE

【解析】国有土地使用权出让、土地使用权出售和房屋买卖，计税依据为交易的成交价格。

79. 货币的职能包括（ ）。

- A. 保险手段 B. 贮藏手段 C. 外汇手段 D. 流通手段
E. 支付手段

【答案】BDE

【解析】货币的职能包括：①价值尺度；②贮藏手段；③流通手段；④支付手段；⑤世界货币职能。其中，价值尺度、流通手段是货币的基本职能。

80. 税收制度是国家处理税收分配关系的总规范，税收（ ）是税收制度的主体。

- A. 法律 B. 法规 C. 规章 D. 主管部门
E. 监察

【答案】ABC

【解析】税收制度，简称“税制”，是国家处理税收分配关系的总规范，它包括税收体系和税制要素两方面的内容。税收法律、法规、规章是税收制度的主体。税收制度包括：纳税人、征税对象、税目、税率、计税方法、纳税环节、纳税期限、纳税地点、减税、免税和法律责任。

81. 按照保险基金的来源不同，可将保险分为（ ）等。

- A. 商业保险 B. 政策保险 C. 财产保险 D. 人身保险
E. 信用保险

【答案】AB

【解析】按照保险基金的来源不同，可将保险分为：①商业保险；②社会保险；③政策保险。CD项是按被保险标的的不同性质为标准，可将商业保险分为财产保险与人身保险两大类。

82. 保险所具有的最基本的职能是（ ）。

- A. 分散危险 B. 组织经济补偿
C. 融通资金 D. 提高社会福利
E. 培养诚信风气

【答案】AB

【解析】保险所具有的最基本的职能包括：①分散风险；②组织经济补偿；保险的派生职能有：①融通资金；②防灾防损；③分配。

83. 投资基金的特点包括（ ）。

- A. 化零为整 B. 可通过专业手段降低风险
C. 可以享受税收优惠 D. 更广泛吸收国外资金
E. 固定的收益保证权

【答案】ABCD

【解析】投资基金的特点包括：①化零为整；②可通过专业手段降低风险；③可以享受税收优惠；④更广泛吸收国外资金。投资基金没有固定的收益保证权。

84. 下列各项中，影响年末未分配利润余额的有（ ）。

- A. 净利润 B. 提取盈余公积

- C. 盈余公积补亏 D. 年初未分配利润
E. 资本公积转增资

【答案】ABCD

【解析】未分配利润是企业实现的净利润经过弥补亏损、提取盈余公积和向投资者分配利润后留存企业的, 历年结存的利润。

85. 以下可作为无形资产入账的有 ()。
A. 租人的专利权 B. 补交的土地出让金
C. 吸收投资取得的土地使用权 D. 无偿划拨取得的土地使用权
E. 自行开发并按法律程序申请取得的无形资产

【答案】ABCE

【解析】可作为无形资产入账的有: ①购入的无形资产; ②投资者投入的无形资产; ③企业接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产, 或以应收债权换入无形资产; ④以非货币性交易换入的无形资产; ⑤接受捐赠的无形资产; ⑥自行开发并按法律程序申请取得的无形资产; ⑦企业购入的土地使用权, 或以支付土地出让金方式取得的土地使用权, 不包括无偿划拨取得的土地使用权。

86. 在商品房营销过程中, 销售人员的工资可确认为 ()。
A. 间接费用 B. 销售费用
C. 管理费用 D. 期间费用
E. 前期费用

【答案】BD

【解析】期间费用的就是管理费用、财务费用和营业费用。因此销售人员的工资不属于简介费用, 但涉及销售和营业活动, 所以应却认为销售费用和期间费用。

87. 从统计学的角度看, 下列指标中, () 属于结构相对指标。
A. 小区人口净密度 B. 小区居住建筑面积密度
C. 小区绿地率 D. 小区道路用地占总用地的比例
E. 小区公共建筑面积密度

【答案】CD

【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 ABE 项属于强度相对指标。

88. 根据统计学原理, 对某宗地地价定义中 () 的描述, 可称为品质标志。
A. 土地用途 B. 土地使用年期
C. 价格类型 D. 土地权利状况
E. 土地出让年期

【答案】ACD

【解析】凡是用于说明总体单位数量特征的, 称为数量标志; 凡是用于说明总体单位质的特征的, 称为品质标志。ACD 项都只能用文字来描述, 属于品质特征。

89. 变异指标用于描述一组数据的 ()。

- A. 集中趋势 B. 离中趋势
- C. 一般水平 D. 差异程度
- E. 平均水平

【答案】BD

【解析】变异指标用于描述标志值的离中趋势和差异程度。常用的变异指标有：①全距；②方差；③标准差；④标准差系数。

90. 已知某商业路段的样点地价分别为 1000、1200、1120、1150、1100、1300、2000、1500 元/平方米，则该区段地价水平可利用（ ）求得。

- A. 中位数 B. 算术平均数
- C. 众数 D. 几何平均数
- E. 加权平均数

【答案】ABE

【解析】几何平均数适用于计算各种动态相对数的平均值。众数只能反映数目最多的地价水平，不能代表平均水平。

91. 房屋测量是为（ ）服务的。

- A. 房屋产权登记 B. 房地产开发
- C. 房产交易 D. 不动产税收
- E. 土地评价

【答案】ABCD

【解析】房产测量与产权登记、房地产开发、房产交易、国家不动产税收是有很密切的关系，而与土地评价是没有明确直接的关系的。

92. 在地籍图上量算面积的主要方法有（ ）。

- A. 数字求积仪法 B. 方格网法
- C. 几何图形法 D. GPS 测算法
- E. 图形数字化量算法

【答案】ABCE

【解析】GPS 测算是野外测量的一种手段，不是量算面积的方法。地籍图量算面积的方法主要有解析法和图解法。其中解析法包括几何图形法、坐标法和公式法，图解法包括几何要素法、坐标法、求积仪法、膜片法和沙维奇法。

93. 房产面积测算主要包括（ ）。

- A. 房屋用地面积 B. 房屋建筑面积
- C. 房屋共有建筑面积 D. 房屋产权面积
- E. 房屋套内墙面面积

【答案】ABCD

【解析】房产面积测算主要包括房屋面积测算和房屋用地面积测算两大部分。其中房屋面积测算主要包括房屋建筑面积测算、使用面积测算、产权面积测算、共有建筑面积的测算与分摊。房屋用地面积测算包括房屋占地面积的测算与用地面积的测算。

94. 在计算每幢建筑物应分摊的共有建筑面积时, 从整幢建筑物的建筑面积中扣除的部分包括 ()。

- A. 各套套内建筑面积
- B. 作为独立使用的地下室
- C. 为多幢服务的警卫室与管理用房
- D. 人防工程
- E. 电梯井

【答案】ABCD

【解析】不应分摊共有建筑面积的建筑有: 作为人防工程的建筑面积; 独立使用的地下室、半地下室、车库、车棚; 为多幢服务的警卫室、设备用房、管理用房; 用于公共休憩的亭、走廊、塔、绿化等建筑物; 用作公共事业的市政的建筑物等。

95. 绘制房产图可采用 () 方法。

- A. 全野外采集数据成图
- B. 航摄影像采集数据成图
- C. 野外解析测量成图
- D. 卫星影像采集数据成图
- E. 编绘法绘制房产图

【答案】ABCE

【解析】根据《房产测量规范》, 房产图的成图方法主要有: ①全野外采集数据成图②航摄影片采集数据成图③野外解析测量数据成图④平板仪测绘房产图。其中平板仪测绘成图就是平常所说的编绘法。

96. 在确定房屋建筑面积时, 不计算建筑面积的范围包括 ()。

- A. 层高小于 2.20 米的夹层
- B. 突出房屋墙面的装饰柱
- C. 房屋之间无上盖的架空通廊
- D. 骑楼的底层用作道路街巷通行的部分
- E. 无顶盖的室外楼梯

【答案】ABCD

【解析】下列各项在计算时不计入房屋建筑面积: ①层高小于 2.20 米以下的夹层、插层、技术层和层高小于 2.20 米的地下室和半地下室; ②突出房屋墙面的构件、配件、装饰柱、装饰性的玻璃墙、垛、勒脚、台阶、无柱雨棚等; ③房屋之间无上盖的架空通廊; ④房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池; ⑤建筑物内的操作平台, 上料平台及利用建筑物的空间安置的箱、罐的平台; ⑥骑楼、过街楼的底层用作道路街巷通行的部分; ⑦利用引桥、高架桥、高架路、路面作为顶盖建筑的房屋; ⑧活动房屋, 临时房屋, 简易房屋; ⑨独立烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防干、支线; ⑩与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝、沉降缝等。

97. 房产图测绘是在控制测量的基础上, 测定 ()。

- A. 房屋平面位置
- B. 房屋四至归属
- C. 房屋装修与设备
- D. 房屋边长
- E. 权属单元产权面积

【答案】ABDE

【解析】房屋装修与设备属于房屋的内部构造, 在房产测量时不需进行测量。

98. 以下属于城市控制性详细规划的控制体系的内容有 () 控制指标。

- A. 用地 B. 抗震 C. 环境容量 D. 建筑形态
E. 投资

【答案】ACD

【解析】城市控制性详细规划的主要内容有：①详细规定所规划范围内各类不同使用性质用地的界线，规定各类用地内适建、不适建或者有条件地允许建设的建筑类型；②规定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标；规定交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离、建筑间距等要求；③提出各地块的建筑体量、体型、色彩等要求；④确定各级支路的红线位置、控制点坐标和标高；⑤根据规划容量，确定工程管线的走向、管径和工程设施的用地界线；⑥制定相应的土地使用与建筑管理规定。

99. 在下列城市中，城市总体规划需要经过国务院审批的有（ ）。

- A. 直辖市重庆 B. 湖南省会长沙
C. 西藏自治区首府拉萨 D. 河北省地级市廊坊
E. 浙江省县级市义乌

【答案】ABC

【解析】根据《中华人民共和国城乡规划法》第12条，国务院城乡规划主管部门会同国务院有关部门组织编制全国城镇体系规划，用于指导省域城镇体系规划、城市总体规划的编制。全国城镇体系规划由国务院城乡规划主管部门报国务院审批。

100. 城市总体规划的强制性内容包括（ ）。

- A. 城市建设用地
B. 城市规划区范围
C. 市域内必须控制开发的地域
D. 城市基础设施和公共服务设施
E. 历史文化保护区内重点保护地段的建筑控制指标和规定

【答案】ABCD

【解析】城市总体规划对于历史文化的保护体现在需要在总体规划中确定需要保护的风景名胜、文物古迹、传统街区，划定保护和控制范围，提出保护措施，历史文化名城要编制专门的保护规划。E项中所说为保护规划中的内容。

101. 城市修建性详细规划涉及的主要内容有（ ）等。

- A. 建设条件分析及综合技术经济论证
B. 根据交通影响分析，提出交通组织方案和设计
C. 对住宅、医院、学校和托幼等建筑进行日照分析
D. 确定市政工程管线位置、管径和工程设施的用地界线
E. 建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计，布置总平面图

【答案】ABCE

【解析】修建性详细规划的主要内容有：①建设条件分析及综合技术经济论证；②作出建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计，布置总平面图；③道路交通规划设计；④绿地系统规划设计；⑤工程管线规划设计；⑥竖向规划设计；⑦估算工程量、拆迁量和总造价，分析投资效益。

102. 城市控制性详细规划必须涉及的控制指标有（ ）。

- A. 建筑高度 B. 建筑密度
- C. 容积率 D. 绿地率
- E. 市政代征用地比例

【答案】ABCD

【解析】由控制性详细规划的主要内容可知,控制性详细规划要规定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标;规定交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离、建筑间距等要求。

103. 城市中经常发生交通拥挤是因为 ()。

- A. 道路是一种公共物品
- B. 交通拥挤具有外部性
- C. 道路的平均成本高于边际成本
- D. 交通需求具有波动性
- E. 道路供给具有固定性

【答案】ABDE

【解析】若道路的平均成本高于其边际成本时,当随着道路规模的扩大其平均成本应降低,因此此时政府会选择扩大道路的规模。事实是,在很多大城市,其道路的边际成本早已超过平均成本。同时,这也不是造成交通拥挤的原因。

104. 土地一级开发是政府有计划主动供地以实现经济持续健康发展的一种宏观调控手段,其主要内容包括 () 等。

- A. 市政基础设施建设 B. 房地产项目开发建设
- C. 社会公共配套设施建设 D. 对原有住户的补偿安置
- E. 地上建筑物拆除及土地平整

【答案】ACDE

【解析】土地开发包括将土地开发成农用地和建设用地,一般分为土地一级开发和土地二级开发。土地一级开发是指政府实施或者授权其他单位实施,对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地,统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施建设的行为;土地二级开发是指土地使用者从土地市场取得土地使用权后,直接对土地进行开发建设的行为。房地产项目开发建设属于土地二级开发。

105. 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. 周围地区商业设施状况
- C. 周围地区住宅的价格水平 D. 对零售业的特殊要求
- E. 居民对住房的满意程度和希望

【答案】ACE

【解析】住宅开发项目应重点分析的内容包括与房地产代理机构、物业管理人员特别是住户的沟通,以了解开发项目周围地区住宅的供求状况、价格水平、对现有住宅的满意程度和对未来住宅的希望,以确定所开发项目的平面布置、装修标准和室内设备的配置。BD 两项属于对商业开发项目进行市场分析的考察重点,住宅开发项目中不需要考察。

106. 敏感性分析的主要目的在于 ()。

- A. 找出敏感因素及其变化原因 B. 通过概率分析进行不确定性分析
C. 分析不确定因素可能的变动 D. 计算项目净现值和标准差
E. 在一定的经济效益目标下, 选择不敏感的投资方案

【答案】ACE

【解析】不确定性分析是指对决策方案受到各种事前无法控制的外部因素变化与影响所进行的研究和估计, 项目的不确定性分析包括盈亏平衡分析、敏感性分析和概率分析; 计算项目净现值和标准差是属于项目财务分析的内容, 和敏感性分析无关。

107. 房地产开发项目策划中区位分析与选择包括 ()。

- A. 地域分析与选择 B. 具体地点的分析与选择
C. 建筑总面积的分析与选择 D. 平面布置的分析与选择
E. 建筑布局的分析与选择

【答案】AB

【解析】房地产开发项目的区位分析与选择, 包括地域分析与选择和具体地点的分析与选择。地域分析与选择是战略性选择, 是对项目宏观区位条件的分析与选择, 主要考虑项目所在地区的政治、法律、经济、文化教育、自然条件等因素。具体地点的分析与选择, 是对房地产项目坐落地点和周围环境、基础设施条件的分析与选择, 主要考虑项目所在地点的交通、城市规划、土地取得代价、拆迁安置难度、基础设施完备程度以及地质、水文、噪声、空气污染等因素。

108. 建设工程招标的标底必须满足 () 要求才能生效。

- A. 以施工图预算为基础编制 B. 由当地合同预算审查机关确认
C. 密封 D. 经当地招标管理办公室核准
E. 取得开工许可证

【答案】BCD

【解析】招标工程的标底可由开发商请有资格的概预算人员编制, 亦可委托有营业执照的招标代理机构代编, 并在编制招标文件的同时进行。开发商必须把工程标底送当地合同预算审查机关确认, 密封后再经当地招标管理办公室核准方能生效。

109. 我国部分城市推行土地一级开发, 制定土地一级开发计划主要依据 () 规划。

- A. 国民经济和社会发展规划 B. 交通等基础设施规划
C. 土地利用总体规划 D. 土地开发整理规划
E. 城市总体规划

【答案】ACE

【解析】我国部分城市推行土地一级开发, 即土地储备开发。年度土地储备开发计划的编制依据有: ①国民经济和社会发展规划; ②土地利用总体规划; ③城市总体规划; ④土地利用年度计划; ⑤土地市场供需情况。

110. 在房地产投资项目决策中, 作为经济评价静态指标的是 ()。

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

【答案】ADE

【解析】反映房地产开发投资静态指标主要包括: ①成本利润率 $\% = \text{年平均利润} \div \text{实际成本} \times 100\%$; ②投资利润率 $\% = \text{年平均利润} \div \text{全部投资} \times 100\%$; ③资本金利润率 $\% = \text{年平均利润} \div \text{资本金} \times 100\%$; ④静态投资回收期。

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)李先生于2005年1月采用分期付款购买了一套商品房,他根据房产分户图选择了一套两居室,并向商业银行申请了50万元抵押贷款,分10年按月等额还款。房子买好后,李先生对房子进行了装修,拆除了餐厅与厨房之间的非承重墙,增大了厨房的空间。李先生为单身,搬入新居后想将另外一间租出去。2006年4月,小王向李先生租房,并签订了租住合同。小王搬进来居住后的一天,不小心将李先生家摆设的古董花瓶打碎。古董花瓶是李先生一周前花2万元从拍卖行买回的。虽然他为这个花瓶购买了保险,但保险公司说这属于人为破坏不予受理。李先生只好将保险公司告上法庭。

试根据以上情况,回答下列111~114小题的问题。

111. 李先生选房时参照的房产分户图,比例尺一般为()。

A. 1:100 B. 1:200 C. 1:500 D. 1:1000

【答案】B

【解析】房产分户图的幅面可选用787毫米×1092毫米的1/32或1/16等尺寸。比例尺一般为1:200,当房屋图形过大或过小时,比例尺可适当放大或缩小。

112. 李先生申请的个人住房抵押贷款属于商业银行的()。

A. 资产业务 B. 负债业务 C. 中间业务 D. 金融信托投资业务

【答案】A

【解析】资产业务,是商业银行(银行)的主要收入来源。放款业务是商业银行最主要的资产业务,包括:①信用放款;②抵押放款;③保证书担保放款;④贷款证券化。

113. 李先生装修时拆除的餐厅与厨房之间的非承重墙可能是()。

A. 自承重墙 B. 框架墙 C. 剪力墙 D. 隔墙

【答案】ABD

【解析】一般地讲,砖混结构的房屋所有墙体都是承重墙;框架结构的房屋内部的墙体一般都不是承重墙。当然具体到房屋结构本身,判断墙是否是承重墙,应仔细研究原建筑图纸并到现场实际勘察后才能确定。剪力墙为承重墙。

114. 李先生为花瓶购买的保险可能属于()。

A. 损失保险 B. 责任保险 C. 财产保险 D. 意外伤害保险

【答案】AC

【解析】B属于无中生有;D项是针对人的。

(二)

进行房地产开发项目可行性分析的核心和重点是研究开发项目的经济效益。某房地产开发项目有4个设计方案,其中甲方案净现值FNPV=200万元,投资现值为3000万元,乙方案净现值FNPV

=180 万元, 投资现值为 2000 万元, 丙方案净现值 $FNPV=150$ 万元, 投资现值为 3000 万元, 丁方案净现值 $FNPV=200$ 万元, 投资现值为 2000 万元。为了对初步确定方案做进一步分析, 拟计算内部收益率, 选择不同的折现率进行计算, 得到如下结果: 当折现率 $i_1=10\%$ 时, 财务净现值 $FNPV(i_1)=200$ 万元; 当折现率 $i_2=12\%$ 时, 财务净现值 $FNPV(i_2)=-100$ 万元。

试根据以上条件, 回答下列 115~117 小题的问题。

115. 该房地产开发项目四个方案中的最大净现值率为 ()。

A. 11% B. 9% C. 8% D. 10%

【答案】D

【解析】净现值率=净现值/投资现值。通过四个项目已知数据的计算, 有甲项目的净现值率=6.67%, 乙项目的净现值率=9%, 丙项目的净现值率=5%, 丁项目的净现值率=10%。故可知项目净现值率最大的为丁, 最大数值为 10%。

116. 该房地产开发项目四个方案中的最小净现值率为 ()。

A. 11% B. 4% C. 5% D. 8%

【答案】C

【解析】净现值率=净现值/投资现值。通过四个项目已知数据的计算, 有甲项目的净现值率=6.67%, 乙项目的净现值率=9%, 丙项目的净现值率=5%, 丁项目的净现值率=10%。故可知项目净现值率最小的为丙, 最小数值为 5%。

117. 被初步选定的最佳方案的内部收益率是 ()。

A. 10.0% B. 10.67% C. 11.33% D. 12.0%

【答案】C

【解析】内部收益率运用内插法进行计算。当折现率 $i_1=10\%$ 时, 财务净现值 $FNPV(i_1)=200$ 万元; 当折现率 $i_2=12\%$ 时, 财务净现值 $FNPV(i_2)=-100$ 万元。故应有 $IRR=10\%+200/(200+100)\times 2\%=11.33\%$ 。

(三)

在一个单中心的城市中, 有若干家庭, 分为甲乙两类。甲类住户的月收入是 4000 元, 上下班的通勤费用为每月每千米 600 元; 乙类住户的月收入是 2000 元, 上下班的通勤费用为每月每千米 200 元。假设有以下条件: 每个家庭有一个人在 CBD (中央商务区) 上班, 通勤的时间成本为零, 住房价格以每月每平方米计, 所有住房的面积都是 100 平方米, 住户收入全部用于支付房租和通勤费用。

试根据以上条件, 回答下列 118~120 小题的问题。

118. 在距离 CBD 3 千米处, 有下列四个租金水平的居住点中, 乙类住户可以选择的是租金水平为 () 元/平方米的住房。

A. 10 B. 12 C. 14 D. 16

【答案】ABC

【解析】距离 CBD 3 千米处每月的上下班通勤费用应为 $200\times 3=600$ (元)。乙类住户的月收入为 2000 元, 因此其收入中可用来租房的资金为 1400 元。即乙类用户所能接受的租金最高的住房为 14 元/平方米。

119. 考虑甲类住户和乙类住户的居住区位选址竞争因素, 在下列四个距离的居住点中, 甲类住

户可以接受的是距离为 () 千米的居住点。

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

【答案】AB

【解析】甲类用户可用于租房的钱 p 和距 CBD 的距离 t 之间的关系为: $p=4000-600t$;

同理, 乙类用户的关系可表示为: $p=2000-200t$

在图上画出其相应直线后可算出, 两线交叉时 $t=5$ 。

当 $t < 5$ 时, 甲类用户可用于租房的钱高于乙类用户, 当 $t > 5$ 时, 乙类用户可用于租房的钱高于甲类用户。故选 AB。

120. 综合考虑甲类住户和乙类住户的选址对城市空间发展的影响, 城市将形成同心圆发展模式, 城市发展边界距 CBD 的距离为 () 千米。

- A. 5 B. 8 C. 10 D. 15

【答案】C

【解析】由上题中的公式, 可解出, 当 $t > 10$ 时, 甲乙两类用户可用于租房的钱均为 0, 此时城市规模将不再发展, 因此, 城市的发展边界为距 CBD 10 千米处。