试卷三　土地估价实务基础（总分160分）

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. 某估价机构在承接一项土地评估业务后安排土地估价师对待估宗地周边环境进行了详细的调查，你认为该调查的主要目的是了解待估宗地的（　　）。

A. 待估地产状况　　B. 地上建筑物状况

C. 市场情况　　D. 区域因素条件

2. 价格定义是土地估价最重要的程序，完整的土地价格定义应包括（　　）等内容。

A. 估价期日、实际与设定开发程度、实际与设定用途、现状或规划利用条件、实际与设定使用年期、价格类型

B. 估价日期、设定开发程度、设定用途、现状或规划利用条件、设定使用年期、价格类型

C. 估价期日、实际开发程度、现状用途、现状容积率、剩余使用年期

D. 估价期日、开发程度、用途、容积率、使用年期

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

3. 一个合格的土地估价师从信息收集分析到价格测算都要具有较好的专业素养，你认为下列描述，（　　）是不正确的。

A. 土地估价依据的理论与方法与机器、设备、建筑物等估价所依据的理论与方法并不完全一致

B. 同样一块土地，其价格的高低与土地权利状况密切相关，不同的权利可能导致价格相差很大

C. 同一块土地，规划可使之一夜之间身价百倍，也可以使之无人问津，这是经济因素对地价所产生深刻的影响

D. 土地估价必须充分收集土地市场资料，把握土地市场的过去、现在和未来

4. 在土地估价实务中，选择估价方法主要根据（　　）确定。

A. 估价作业计划　　B. 估价基本原则

C. 估价对象的特点　　D. 所需收集估价资料的完备程度

5. 某一加油站处于城市远郊区，所在区域无市政供水管网，供水来自企业自建深井；供电由加油站自行投资，接自3公里外变电所，宗地临接某一区域主

干道，加油站装有一部电话，无其他设施。如果评估，其土地价格定义中开发程度应设定为（　　）。

A. 宗地红线外“两通”（通路、通讯）及红线内场地平整

B. 宗地红线外“三通”（通路、通讯、通电）及红线内场地平整

C. 宗地红线外“四通”（通路、通讯、通电、供水）及红线内场地平整

D. 宗地红线外“三通”（通路、通讯、通电）、红线内“一通”（供水）及场地平整

6. 某土地登记用途为工业，但临街的一栋一层厂房改造为平价超市并投入经营，并经税务、工商、市政管理部门办理了相关审批手续。现欲将土地使用权用于抵押贷款，在土地估价时应按（　　）进行评估。

A. 工业用途　　B. 工业、商业的综合用途

C. 城市规划确定的用途　　D. 商业用途

7. 按照我国土地管理的政策规定，经营性用地必须采用招标、拍卖和挂牌的方式公开出让。对于这几种出让方式，在进行底价评估时应采用（　　）标准。

A. 出让合同价值　　B. 成本价值

C. 完全产权价值　　D. 公开市场价值

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

8. 下列有关土地估价报告编写的做法符合要求的是（　　）。

A. 在为司法鉴定提供依据的土地估价报告中，增加对房地产产权纠纷来源及面积等情况的分析描述

B. 由于银行抵押贷款利率调整，应委托方的要求收回已提交的报告并调整定价中不同方法的权重值

C. 将估价所采用的素材、资料、工作底稿等进行整理归类，形成档案，连同土地估价报告一并提交委托方

D. 因紧急公务出差，甲委托一了解评估对象情况的估价师乙代为撰写估价报告，回来后由甲审核后签字

9. 地价整体状况分析和判断是土地估价师要具备的基本能力。假定甲城镇和乙城镇相邻且规模相当，如果甲的GDP增长率为9%，乙为7%，甲的城市建设用地面积增长率为7%，乙为5%。根据这一情况分析，以下判断中（　　）正确。

A. 甲城镇的地价水平一定高于乙城镇

B. 甲城镇的地价上涨速度一定高于乙城镇

C. 甲城镇的地价变动方向应与乙城镇相同

D. 由于竞争，甲城镇的地价变动方向应与乙城镇相反

10. 对某宗居住用地价格进行评估的试算结果分别为：收益还原法 1030 元/平方米，市场比较法 1000 元/平方米，假设开发法 990 元/平方米。按当地土地市场的实际情况和土地估价实务经验，各方法试算结果对最终估价结果的重要性程度分别为：收益还原法 50%，市场比较法 30%，假设开发法 20%。则该宗地土地价格可确定为（　　）。

A. 990 元/平方米　　B. 1000 元/平方米

C. 1007 元/平方米　　D. 1013 元/平方米

11. 经批准，某企业原使用的某宗划拨土地变更为出让，同时建筑容积率在原有基础上提高了 2 个百分点，则该企业应补交的土地出让金按（　　）公式测算。

A. 原使用条件下出让土地使用权现时市场价格 - 划拨土地使用权现时市场价格

B. 新使用条件下出让土地使用权现时市场价格 - 划拨土地使用权现时市场价格

C. 新使用条件下出让土地使用权原市场价格 - 划拨土地使用权原市场价格

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

D. 新使用条件下出让土地使用权现时市场价格 ×30%

12. 某公司 1996 年以出让方式取得居住用地 70 年土地使用权，出让当时居住、商业用地土地出让价格分别为 80 万元和 110 万元。2006 年，该公司申请将土地用途由居住变更为商业并获得批准，按重新签订国有土地使用权出让合同当时的价格标准，商业、居住用地的出让价格分别为 150 万元、100 万元，则应补交的土地使用权出让价款为（　　）（土地还原利率取 6%）。

A. 33.44 万元　　B. 58.17 万元　　C. 70.00 万元　　D. 76.54 万元

13. 由于估价目的不同，价格类型也会存在差异。在下列情况中，（　　）的价格类型是相同的。

A. 国有土地使用权租赁与集体土地使用权转让

B. 征收有关土地税费与土地司法鉴定

C. 城镇标定地价与城镇级别基准地价

D. 国有土地使用权作价入股与清产核资

14. 甲企业拟与乙企业就资产置换问题进行谈判，为谈判提供依据的土地估价结果应为（　　）。

A. 买卖价格　　B. 租赁价格　　C. 清算价格　　D. 抵押价格

15. 在评估某临街商业用地土地价格时，经实地勘察，得知宗地被里地线分割为两部分，宗地所在区域既有路线价成果，又有级别基准地价成果，则下述评估技术思路最为恰当的是（　　）。

A. 评估时里地线以内以路线价为主，里地线以外以级别基准地价为主

B. 分别利用路线价和级别基准地价评估单价，取两者的平均值确定待估宗地单价

C. 先利用路线价和级别基准地价分别进行评估，再选择适宜的估价基本方法作为印证进行评估，取与基本估价方法评估结果最接近的价格作为最终结论

D. 一般情况下，路线价与级别基准地价的价格水平相差悬殊，不宜采用基准地价系数修正法

16. 某企业拟向政府承租某宗工业用地20年的国有土地使用权。在进行土地估价时，经调查获知以下数据：一年期国债利率4.20%、一年期银行定期贷款利率5.23%、一年期银行活期存款利率4.56%、五年期银行定期贷款利率6.12%。若该地区风险调整值为1%，则估价师对该宗地评估时应确定的土地还原率为（　　）。

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

A. 6.20%　　B. 5.56%　　C. 7.23%　　D. 6.12%

17. 在上题结论的基础上，若知在估价期日，宗地附近区域政府出租工业用地的租金标准为4万元/年，市场租金标准为6万元/年。通过这些信息，若要针对其他目的进行估价测算，则下列结论正确的是（　　）。

A. 土地使用权出让，宗地地价92万元

B. 土地使用权作价入股，宗地地价92万元

C. 标定地价评估，宗地地价106万元

D. 土地使用权转让，宗地地价101万元

18. 按照城市地价动态监测工作的要求，你认为监测点地价评估应反映（　　）。

A. 监测点现状条件下的土地价格市场水平

B. 监测点实际成交价格水平

C. 监测点在设定内涵下所在区域土地的平均客观价格水平

D. 监测点在设定内涵下所在区域土地的最高价格水平

19. 不同用途土地估价的技术路线应该根据具体情况确定，下列说法中，不正确的是（　　）。

A. 液化气储备站、工业物流园、城市轻轨、科研实验基地、中心血站

等用地适宜采用成本逼近法评估

B. 评估别墅、高级公寓等居住用地应首选市场比较法进行评估，且应重点分析人文环境、景观、容积率等因素对地价的影响

C. 油（气）井场用地适宜选择一定数量的地块作为标准宗地，其他宗地价格一般可经区域因素、个别因素修正后确定

D. 采用收益还原法评估教育、科技、卫生、文化、体育用地时，收益应取整体收益

20. 在进行城镇分等时，选取了五个因素，通过特尔菲法，已确定出因素的重要程度为 $V_1 < V_2$，$V_1 > V_3$，$V_3 = V_4 = V_5$，若采用因素成对比较法（0，0.5，1三种数值），下列说法中，不正确的是（　　）。

A. V_1 的权重为 0.3　　B. V_2 的权重为 0.4

C. V_2 的权重为 0.5　　D. V_5 的权重为 0.1

21. 在进行城镇定级时，某城镇商服中心分为三级，市级中心的规模指数为100，区级中心的规模指数为50，小区级中心规模指数为20，市级中心、区级中心及小区级中心的功能分别为（　　）。

A. 100、50、20　　B. 50、30、20

C. 100、30、20　　D. 59、29、12

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

22. 在城镇土地定级因素量化过程中，下列关于公式 $e_i = f_i^{m(1-r)}$ 的说法中，不正确的是（　　）。

A. r 是中心距某地块实际距离和某中心功能影响半径之比

B. r 数值在（0，1）之间变化

C. 离中心近时，$r \to 1$，距离达到了影响半径时，$r \to 0$

D. r 越小，e_i 越接近 f_i；r 越小，e_i 越接近 1

23. 城镇土地定级应考虑规划条件因素，下列说法中，不正确的是（　　）。

A. 不论哪种形式的规划定级，都采用多因素综合评价法进行

B. 规划折扣系数仅反映了城市规划影响的变动性，是规划修正定级中的重要技术指标

C. 影响规划折扣系数的参数涉及规划实现率和贴现系数

D. 贴现系数反映规划的变动性和土地使用者追求潜在收益的风险性

24. 下列关于城镇土地分等定级的说法中，不正确的是（　　）。

A. 城镇土地分等定级采用“等”和“级”两个层次的划分体系

B. 土地等反映城镇之间土地质量的地域差异

C. 土地级反映城镇之间土地区位条件和利用效益的差异

D. 土地分等定级的实质就是依据土地使用价值的优劣，评定出土地等级

25. 在采用极值标准化方法进行分等因子分值计算时，当某项因子对应指标与土地利用效益呈正相关，假定指标最高值和最低值分别为30和10，某一参评城镇对应指标为25，则计算的因子分值为（　　）。

A. 20　　B. 66.7　　C. 75　　D. 50

26. 土地利用系数是农用地分等的主要参数之一。下列关于土地利用系数的说法中（　　）是正确的。

A. 土地利用系数计算时，$Y_{j,max}$指第j种指定作物国家一级指标区内最高单产

B. 土地利用系数等值区的边界可打破村级行政单位的完整性

C. 土地利用系数的计算必须分指定作物计算

D. 等值区内各行政村指定作物土地利用系数在$X \pm 2S$之间（X表示平均值；S表示标准差）

27. 采用样地法进行农用地分等过程中，选择和确定标准样地是关键步骤之一。一般情况下，标准样地应位于（　　）。

中国土地估价师考试网 www.TuDiGuJia.Com

A. 土地利用总体规划确定为基本农田的分等单元

B. 土地利用总体规划确定为一般农田的分等单元

C. 土地利用总体规划确定为基本农田或一般农田的分等单元

D. 土地利用现状图中的任一图斑确定的分等单元

28. B、C是A省的两个县级单位，E是D省的县级单位，A省省级农用地分等成果的自然等以400分为等间距，B省省级农用地分等成果以200分为等间距。经国家级汇总后，B县的一等地与C县的一等地以及E县的一等地的质量关系是（　　）。

A. B = C = E　　B. B = C > E

C. B = C < E　　D. B = C，B、C与E不可比

29. 下列描述中，（　　）不属于农用地基准地价更新的技术途径。

A. 以农用地定级为基础，按地价平均法更新基准地价

B. 利用标准地块资料，根据标准地块价格或地价指数更新基准地价

C. 调整综合分值与地价关系模型，利用调整后的模型更新基准地价

D. 运用投入产出资料的变化量修正更新基准地价

30. 关于城镇基准地价更新的技术思路，下列说法正确的是（　　）。

A. 更新必须是从土地定级到基准地价水平的全面更新

B. 对基准地价的更新，可以根据对地方土地市场历年的分析成果，以地价指数为依据进行更新

C. 在已完成土地定级估价计算机系统基础上，调整有关参数自动更新即可

D. 在已完成土地定级估价工作成果基础上，由地价委员会确定调整幅度进行更新

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. 土地估价属于专业化的中介服务，下列关于土地估价的说法正确的是（　　）。

A. 土地估价师为了估价，必须有相应的工作程序，其顺序一般是从拟定估价计划、决定估价的基本目的、资料收集与整理、查证委估宗地状况、资料分析与价格影响和构成因素分析到最后估价额的决定及估价报告的提出

中国土地估价师考试网 www.TuDiGuJia.Com

B. 估价师要评估出合理的地价，必须了解有关社会、经济、政治、环境、市场等因素对待估地块的影响，最后提出合理的估价额

C. 从一般意义上说，土地估价具有土地价值信息披露和价值鉴证两大功能

D. 为保证估价结果的科学、客观、公正，委托估价者必须遵守签订合同、争取服务、争取时效、提高估价数量等原则

E. 土地估价合法原则是指所估土地必须是在合法委托的情况下进行

32. 在经济社会，交易合同是保护交易双方合法权益的基础。根据土地估价项目委托的特点，土地估价项目委托合同的基本内容应包括（　　）。

A. 土地估价原则　　B. 估价对象　　C. 估价目的

D. 初步估价结果　　E. 估价方法的选择

33. 在土地估价报告中，估价师在进行土地权利状况描述时，以出让方式取得的土地使用权必须说明取得时间、出让金数额、（　　）及宗地使用的特殊规定。

A. 法定最高使用年限　　B. 批准使用年限　　C. 已使用年限

D. 剩余使用年限　　E. 租赁年限

34. 根据国土资源部《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）文件要求，征地区片综合地价的基本特征是（　　）。

A. 确定征地补偿的执行标准

B. 分征地目的的最低标准

C. 区分地类划分区片

D. 在一个区片内征地补偿标准一致

E. 征地区片价中不包括地上附着物补偿和青苗补偿

35. 关于运用市场比较法对不同用途土地进行估价应注意的事项，下列观点正确的有（　　）。

A. 因素修正幅度要与基准地价修正体系中各用途土地宗地价格修正幅度相同或相近

B. 在确定修正幅度时，不同用途的地价影响因素、影响程度相同

C. 工业用地道路通达度对地价影响程度大，公交便捷度对其地价的影响程度相对较小

D. 商业用地最重要的修正因素是商服业的繁华程度

E. 住宅用地对公共交通便捷度的要求比工业用地要低

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

36. 下列关于土地估价方法适用目的的说法正确的有（　　）。

A. 估价方法的应用应根据估价对象和估价目的，选用两种以上（不含两种）进行价

B. 居住用地宜选用市场比较法、成本逼近法、收益还原法、基准地价系数修正法

C. 评估新开发完成的居住用地最适宜的评估方法是成本逼近法、剩余法

D. 工业用地宜选用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法，在特殊情况下，也可采用收益还原法

E. 商服用地宜选用市场比较法、收益还原法、剩余法和基准地价系数修正法

37. 土地开发程度设定既是地价定义的重要方面，也是确定价格的基本依据。下列估价项目中，可以将土地开发程度设定为宗地红线内外五通一平的是（　　）。

A. 某国有企业改制中涉及其所使用的划拨土地价格评估

B. 某开发区向外商出让其开发区内的某地块的土地使用权价格评估

C. 某股份制公司将其以出让方式取得土地使用权抵押价格评估

D. 某市政府拍卖出让某待开发地块的出让底价评估

E. 某企业将其使用的原出让工业用地进行资产置换的土地使用权价格评估

38. 以下关于基准地评估区段划分的具体做法正确的是（　　）。

A. 以道路、沟渠或其他明显地物为界

B. 在确定有路线价标准的地价区段，以里地线为界

C. 区位条件、交通条件相似的地块划分为同一区段

D. 人流量、位置不能作为划分区段的依据

E. 对商业街道的划分可分成零售商业、服装、饮食业、零售果杂、专业市场、农贸市场等

39. 试算价格调整是估价程序的重要一环，对估价师的专业知识、经验与判断要求很高。估价师必须衡量各试算价格的（　　），进而确定最后的估价额。

A. 相对重要性　　B. 可用程度　　C. 可靠性

D. 合理性　　E. 一般性

40. 根据《城镇土地定级规程》的规定，城镇土地定级分为（　　）。

A. 综合定级　　B. 分类定级　　C. 单项定级

D. 多项定级　　E. 多用途定级

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

41. 根据《城镇土地估价规程》的规定，我国城镇基准地价评估的任务有（　　）。

A. 评估出不同区域不同用地类型的基准地价

B. 分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系

C. 建立在基准地价基础上评估宗地地价的修正体系

D. 建立城市地价动态监测体系

E. 建立城市地价分析体系

42. 下列关于基准地价评估原理的描述正确的有（　　）。

A. 各行业对土地地质状况要求不同是评估基准地价的依据

B. 土地形状、大小差异给不同行业、使用者带来不同的土地收益是形成不同行业用地基准地价的基础

C. 任何行业在城镇中都应有其最佳位置，使不同用地基准地价具有不同的空间分布规律

D. 城镇中土地利用的相对合理性和变化性是基准地价相对稳定和不断演化的前提

E. 土地收益高低直接决定了地价的高低，是基准地价评估的基础，而

市场交易价格是土地收益在土地市场中的直接反映

43. 在采用收益还原法评估土地价格时，进行现场踏勘和资料收集一般应包括（　　）。

A. 待估宗地和与待估宗地相同或相似的宗地用于出租或经营时的年平均总收益与总费用资料

B. 出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料

C. 营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料

D. 直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料

E. 与估价有关的成本费用、利息、利润及增值收益等资料

44. 关于区域因素对地价的影响中，以下说法正确的有（　　）。

A. 同一区域因素对不同用途土地价格影响程度相同

B. 同一区域因素对不同用途土地价格影响程度不同

C. 区域因素都是直接对地价产生影响

D. 区域因素有的对地价产生直接影响，有的则是间接影响

E. 对商业用地土地价格有利的区域因素对居住用地也有类似的影响

45. 基于下列目的的地价评估中，评估结果能够体现土地在市场上客观价格水平的有（　　）。

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

A. 确定征地区片综合地价

B. 用地者委托评估其拥有土地的公开竞买价格

C. 银行为发放抵押贷款而评估的土地抵押价格

D. 土地在有形市场中正常转让，转出方委托评估的价格

E. 土地在有形市场中正常转让，潜在购买方委托评估的价格

46. 国有企业按国家有关规定改制为上市公司时，与其原有划拨土地使用权处置方式有关的土地估价类型有（　　）。

A. 土地使用权承租价格评估　　B. 土地使用权出让价格评估

C. 土地使用权置换价格评估　　D. 土地使用权作价入股价格评估

E. 保留划拨方式下的划拨土地使用权价格评估

47. 在运用剩余法对居住用地土地价格进行评估时，对方法运用过程中有关技术参数的确定应注意的问题有（　　）。

A. 利用剩余法首先要考虑土地的最佳利用方式

B. 土地利用方式的确定包括土地的用途、建筑容积率、土地覆盖率、建筑高度等项内容

C. 利息的计算必须采用复利计息方式

D. 剩余法理论依据源于地租原理，即每年的租金剩余

E. 利润的计算应考虑开发期的长短

48. 土地级别划分可以根据总分频率曲线统计判断，它一般应当划在（　　）。

A. 频率分布空白区　　B. 频率分布的低值区

C. 频率分布的密集区　　D. 频率分布的最高点

E. 频率分布的平缓变化区

49. 在（　　）情形下，土地估价机构不得接受土地抵押委托评估。

A. 抵押物为集体土地所有权

B. 开发商销售完毕的商品房用地

C. 土地使用者抵押已取得土地使用证、未设定他项权利的出让国有土地使用权

D. 土地使用者抵押已部分抵押的国有土地使用权

E. 欲以共有土地使用权抵押，但未取得其他共有人同意

50. 下列关于注册土地估价师的说法中，正确的有（　　）。

A. 土地估价师实行登记制度

B. 注册土地估价师只能在一个土地评估中介机构中执业

C. 土地估价师在估价工作中应坚持独立、客观、公正的原则

D. 土地估价师可以以个人名义接受委托、承办正式的土地估价业务

E. 土地估价师可以在非本人任职的土地评估机构出具的土地估价报告上签字

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

三、情景分析题（1题，有相关5小题，题号51～55，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10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）

2005年5月，某城市拟以招标、拍卖或挂牌的方式出让一宗已达到“七通一平”开发程度的国有空地，土地总面积10000平方米，批准用途为居住，使用年限70年，土地形状规则，宗地修建性详细规划主要控制指标为：2.0≤建筑容积率≤3.0，40%≤建筑覆盖率≤50%。根据调查，该宗地所在区域房地产市场规范有序，预测未来三至四年房地产市场价格年平均上涨比率为2%，已建成销售的居住房地产项目用地平均容积率2.8，平均建筑覆盖率31%，平均开发周期两年，建成后即可全部售出，楼层在8层以上的小高层商品房平均售价为8000元/平方米，楼层在8层以下的多层商品房平均售价为6000元/平方米，平均建

筑费和专业费1000元/平方米，贷款年利率6%，销售税费一般为房地产总价的6%，开发利润率一般为房地产总价的30%。回答51～55小题的问题。

51. 根据上述条件，估价人员适合选择的估价方法有（　　）。

A. 收益还原法　　B. 市场比较法

C. 剩余法　　D. 成本逼近法

52. 根据估价的目的，对确定土地估价原则和估价时所依据的土地利用条件，下列观点最恰当的是（　　）。

A. 因为市场规范有序，有充足市场竞争性，遵循替代原则

B. 因为区域未来价格年平均上涨比率仅为2%，市场处于稳定平衡状态，符合供需原则

C. 实际建筑容积率2.8，建筑密度30%，符合最有效利用原则

D. 根据规划2.0≤建筑容积率≤3.0，40%≤建筑覆盖率≤50%，不符合最有效利用原则

53. 根据上述条件，在开发完成后，该宗地房地产最可能实现的最大价值是（　　）。

A. 17479万元　　B. 18727万元　　C. 23305万元　　D. 24970万元

中国土地估价师考试网 www.TuDiGuJia.Com

54. 该宗国有土地使用权公开出让价格评估结果最可能为（　　）。

A. 5624万元　　B. 6185万元　　C. 8243万元　　D. 8992万元

55. 房地产开发商甲于2005年6月16日竞价成功一宗地国有土地使用权，并于2005年6月28日与当地国土部门签订出让合同，2005年7月29日取得国有土地使用证。2006年7月26日，经批准，甲获准在原基础上增加商业用途，则其应补交土地差价的估价期日应确定可以有以下方式（　　）。

A. 2006年7月26日，但要重新评估原条件下土地出让价值

B. 2005年6月28日，但合同事先要有约定

C. 2005年6月16日

D. 2005年7月29日

四、计算题（共3题，分别为25分、25分、30分，共80分。答案要求列出算式、计算过程和计算结果；按公式计算的要求列出公式。无计算过程，只有计算结果的不得分。计算过程中间结果均保留两位小数，单价用“元/平方米”，总价用“元”表示；计算最终结果均保留整数，单价用“元/平方米”，总价用“万元”表示。请在每题下方空白处答题）

（一）甲公司于2001年6月通过拍卖竞得一宗位于K市中心区的土地50年使用权。该宗土地面积为800平方米，经开发于2002年6月建成一座建筑面积

为950平方米的写字楼，并全部用于出租。为了解资产状况，甲公司2006年6月委托土地评估机构进行估价，要求评估土地价值以及土地与建筑物一体的价值。

评估机构调查资料显示，当时K市中心区同类写字楼月租金为50元/建筑平方米，管理费支出为租金的5%，年支付各项税金平均为35元/建筑平方米。除管理费外，还需支出维修费、保险费等。

假定该写字楼建筑物的重置价为1600元/平方米，残值为零，年支出维修费为重置价的2%，年支出保险费为重置价的0.2%，土地还原率为6%，建筑物还原率为8%，估价基准日定为2006年6月30日。请根据以上资料进行估算（需提供总价和单价）。

（二）某工业区土地开发完成后需要通过评估确定出让土地的底价。该开发区土地开发程度已达到“五通一平”（通路、通水、通讯、通电、排水，场地平整），可供出让的土地面积占开发区总土地面积的80%，土地出让年限为50年。

下面是估价调查所获得的其他资料：

征地补偿资料：该开发区周边地区近3年农作物的年平均亩产值为2000元，根据当地规定，征地时土地补偿费和安置补助费的总和取法律规定的最高值，青苗及地上物补偿费按当地农作物一年的产值计算。

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

征地过程中发生的相关税费：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；耕地开垦费，按10元/平方米计收。

土地开发成本及费用：开发区土地开发程度达到“五通一平”的开发费平均为90元/平方米。

假定土地开发周期为1.5年，开发费在开发周期内均匀投入；开发的投资回报率为15%，年贷款利率为8%，土地还原率为6%，50年期工业用地土地市场价格与成本价格的比率为120%，请根据上述资料计算土地单价。

（三）某公司在S市开发区拥有一块工业用地，拟在2006年7月1日通过土地使用权抵押贷款，试根据下面的资料估算该宗地于贷款日期的单位价格和总价格。

土地情况为：该土地通过征用后出让获得，当时征用时包括代征的500平方米的绿化用地在内总面积共计5500平方米。土地出让手续于2002年7月1日办理，当时获得的使用年期为50年，允许的建筑面积为6000平方米，红线外基础设施条件为“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内基础设施条件为“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、场地平整）。由于市政建设需要，该地块红线内靠近绿地有2米宽60米长的地带下埋有高压电缆，

土地出让时已经按照长每米500元在出让价中扣减（该扣减数额是当地同类问题补偿标准，近几年未进行调整）。

其他有关资料：

（1）以2003年7月1日为基期，该市工业用地价格在2003年7月1日至2006年7月1日期间，平均每月上涨0.5%。

（2）该市2005年7月1日公布并执行国有土地基准地价的更新成果。基准地价的估价期日为2005年1月1日；基准地价为各类用途在法定最高出让年期、各级别土地平均容积率和平均开发程度下的土地使用权区域平均价格。

（3）根据基准地价更新成果，得知该宗地位于五级工业地价区，基准地价水平为500元/平方米，土地开发程度设定为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）、红线内“场地平整”；红线内每增加一通，土地开发费平均增加10元/平方米。

（4）根据基准地价因素条件说明表和优劣度表，计算得到该宗地地价影响因素总修正幅度为5%。

（5）该市五级工业用地的平均容积率为1.0，对应的地价水平指数为100。根据容积率修正系数表，平均容积率修正系数为1.0，容积率每增高或降低0.1，均向上修正2个百分点。

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

（6）土地还原率为6%。

（7）基准地价系数修正法公式为：待估宗地地价＝宗地对应的基准地价×（1＋影响因素修正幅度）×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。