前　言

为配合全国土地估价师资格考试工作，我们组织有关专家，根据《2006年全国土地估价师资格考试大纲》，结合2000年、2002年和2004年全国土地估价师资格考试命题情况，编写了本书。

全书共分四部分。第一部分为如何应对资格考试，着重从参考要求、试题特点、应试技巧三个方面进行了分析；第二部分为近几年考试试题；第三部分为近几年试题参考答案；第四部分为部分试题点评，着重对2000～2004年的简单计算题、综合计算题、案例分析题及土地估价报告改错题进行了点评。

本书由王文、朱道林、林坚、钱海滨和洪亚敏等专家负责编写，同时得到了楚建群、张红和万丽辉等同志的大力支持，在此特致谢意。

全国土地估价师资格考试委员会

2006年12月

目　录

第一部分　如何应对资格考试

一、参考要求 …… (3)
二、试题特点 …… (4)
三、应试技巧 …… (7)

第二部分　2000～2004年考试试题

2004年全国土地估价师资格考试试题 …… (13)
试卷一　土地管理基础 …… (13)
试卷二　土地估价相关经济理论与方法 …… (25)
试卷三　土地估价理论与方法 …… (36)
试卷四　土地估价实务 …… (52)
2002年全国土地估价师资格考试试题 …… (61)
试卷一　土地管理基础 …… (61)
试卷二　土地估价相关经济理论与方法 …… (75)
试卷三　土地估价理论与方法 …… (87)
试卷四　土地估价实务 …… (104)
2000年全国土地估价师资格考试试题 …… (112)
试卷一　土地管理基础 …… (112)
试卷二　土地估价相关经济理论与方法 …… (123)
试卷三　土地估价理论与方法 …… (133)
试卷四　土地估价实务 …… (145)

第三部分　2000～2004年考试试题参考答案

2004年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (155)
试卷一　土地管理基础 …… (155)
试卷二　土地估价相关经济理论与方法 …… (155)
试卷三　土地估价理论与方法 …… (156)
试卷四　土地估价实务 …… (157)

2002 年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (161)
试卷一　土地管理基础 …… (161)
试卷二　土地估价相关经济理论与方法 …… (161)
试卷三　土地估价理论与方法 …… (162)
试卷四　土地估价实务 …… (163)
2000 年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (167)
试卷一　土地管理基础 …… (167)
试卷二　土地估价相关经济理论与方法 …… (167)
试卷三　土地估价理论与方法 …… (168)
试卷四　土地估价实务 …… (169)

第四部分　部分试题点评

一、简单计算题 …… (175)
二、综合计算题 …… (199)
三、案例分析题 …… (219)
四、土地估价报告改错题 …… (223)

第一部分

如何应对资格考试

全国土地估价师资格考试始于1992年，至今已进行了七次，如何总结以往的考试经验，分析和研判历年的考题特点及变化趋势，探寻2007年的应试对策，是参考人员迫切需要解决的问题。为使应试者对资格考试有一个全面的了解，提高应试能力，做到知己知彼，百战不殆。以下从参考要求、试题特点、应试技巧三大方面进行分析。

一、参考要求

（一）参考条件

2006的报考条件与2004年相比进一步放宽，其特点是：①对相关专业工作经历提出了年限要求，对实际估价经验要求相对宽松，考试面向的领域较为广泛；②考虑职称状况，取得土地估价相关学科中级以上职称者，可直接报名参加考试；③提高了对参考人员基本素质的要求，参考人员必须具备大学专科及以上学历（不包括已取得中级以上职称者）。具体来说，凡具备下列条件之一者，即可报名参加考试：

（1）取得大专学历且从事相关工作满2年；

（2）取得本科学历且从事相关工作满1年；

（3）取得博士学位、硕士学位或第二学士学位，研究生班毕业；

（4）不具备上述规定学历要求，但具有中华人民共和国认可的中级以上相关专业技术职称。

（二）知识结构

土地估价师考试属于执业资格考试，应试者既要具备扎实的土地管理基础知识，熟悉相关的法律法规及制度政策，又要有广博的知识面，了解并掌握有关会计学、统计学、资产评估、城市规划、房地产开发与经营管理等相关学科的理论与方法。当然，土地估价理论与方法仍是考试的核心内容，应试者必须熟悉土地估价原则和土地估价基本理论，系统、全面地掌握几种主要估价方法的原理、适用范围、估价程序、计算公式和计算方法等，并能在土地估价中灵活运用。同时，应试者还应熟练掌握并运用国家及行业技术标准，如《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》等。

就考试科目设置看，2007年土地估价师资格考试调整为五科，主要包括土地管理基础与法规、土地估价理论与方法、土地估价实务基础、土地估价案例与报告和土地估价相关知识，考试范围参见《2006年全国土地估价师资格考试大纲》。

（三）综合能力

应试者在全面掌握知识的基础上，还要注意各科知识之间的联系性，并能够综合运用所掌握的知识去分析和解决实际问题。与前几次考试相比，2004年进一步加强了对应试者综合能力的考查，前三科试卷中有一定量的案例选择题，土地估价实务则注重考查应试者对前述各科知识的综合应用。例如，要正确回答2004年的案例分析题，应试者必须综合运用土地估价方法、有关法律法规和最新土地估价技术等多方面知识；估价报告改错题更是要求应试者熟悉估价的全过程，将前三科知识综合应用于估价实践中。因此，应试者在复习过程中既要注意将各科知识有机结合，做到融会贯通，还要注意吸纳最新的技术标准、法律法规及相关政策，有意识地培养自己的综合分析和实际应用能力。

二、试题特点

（一）试题类型

土地估价师考试采取闭卷形式，包括客观性试题与主观性试题两大类。客观性试题采用标准化测考方式。

1. 标准化考试特点及对应试者的要求

标准化考试试题答案具有唯一性，试题量大，覆盖面广，能比较全面地考查应试者对知识的掌握情况，同时也能较好地防止猜题、押题等弊端。

针对标准化考试的这一特点，要求应试者全面掌握知识，以考试指定教材为基础，考试大纲为依据，进行全面、系统的复习，要善于捕捉每一个知识点，对照考试大纲把可能涉及到的考点一一梳理。对教材中的知识点进行细化，尤其要重视基本概念、基本理论、基本原理和基本方法的理解与掌握。

2. 主观性试题特点及对应试者的要求

在土地估价师考试中，主观性试题有三种：计算题、案例分析题和估价报告改错题，其中计算题答案的唯一性较强，应试者要注意答题格式，分步书写；案例分析题和估价报告改错题一般不要求与参考答案文字表述完全相同，只要分析合理，层次清晰，意思表述正确、完整即可得分，但也要注意书写格式。

主观性试题的特点是综合性强，注重分析和实际应用能力的考核，要求应试者能够将土地管理、有关法律法规、城市规划、估价方法、估价规程等多方面知识，综合应用于估价实践之中。

（二）试卷结构

1. 总体结构

以往土地估价师考试分为四科：试卷一土地管理基础，试卷二土地估价相关经济理论与方法，试卷三土地估价理论与方法和试卷四土地估价实务。

就2004年的试卷看，四科试卷满分700分，其中，试卷一和试卷二各130题，各150分，答题时间均为两个半小时；试卷三为160题，200分，答题时间为3个小时；试卷四共5题，200分，答题时间为3个小时。与2002年题量和分值相同。

2007年考试调整为五科：试卷一土地管理基础与法规，试卷二土地估价理论与方法，试卷三土地估价实务基础，试卷四土地估价案例与报告，试卷五土地估价相关知识。预计2007年考试各科试卷量和分值将会有所调整。应试者复习时可根据自己对各科知识的熟悉和掌握程度，合理分配时间，投入精力。

2. 题型

2004年考试前三卷全部为客观性试题，实行标准化考试；第四卷为主观性试题，采取笔答形式。2007年考试题型将有所调整。

（1）客观性试题。客观性试题由提出问题的题干和回答问题的选项构成。具体包括判断、单选和多选三种形式。应试者要特别注意审视题目说明，避免造成不应有的失误。

1）判断。判断题主要是对题干所表述的内容判断正误，通常答题卡上有“√”和“×”两个选项，要求应试者做出判断，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。因判断题只有两种可能，不“对”即“错”，随机猜对的概率达50%，为了避免应试者猜测

性的判断，通常判断题有倒扣分的规定，应试者要看清题目说明。

2）单选。4 个选项中规定只有 1 个选项是正确的称为单项选择题，通常单选题不倒扣分，对于没把握的试题可猜测性地选择 1 个选项，随机猜对的概率可以达到 25%。

3）多选。5 个选项中规定有两个或两个以上选项是正确的为多项选择题，即多选题每题至少有两个选项正确。多选题通常规定不倒扣分，但多选或错选不得分，少选但选择正确的每个选项得 0.5 分。因此，做多选题时要慎重，对于没把握的选项应尽量避开不选。

（2）主观性试题。主观性试题不提供备选项，要求应试者自己构思，提出解决问题的思路和方法（计算题要有解题步骤和计算结果），有主观发挥的余地。除计算题外，一般不要求文字表述与参考答案完全相同，只要意思表述正确、完整即可。

3. 单科试卷结构

2004 年土地估价师考试单科试卷结构为：

试卷一：土地管理基础，共 130 题，150 分。其中：判断 20 题，每题 0.5 分，合计 10 分；单项选择 80 题，每题 1 分，合计 80 分；多项选择 30 题，每题 2 分，合计 60 分。

试卷二：土地估价相关经济理论与方法，共 130 题，150 分。其中：判断 20 题，每题 0.5 分，合计 10 分；单项选择 80 题，每题 1 分，合计 80 分；多项选择 30 题，每题 2 分，合计 60 分。与试卷一结构相同。

试卷三：土地估价理论与方法，共 160 题，200 分。其中：判断 20 题，每题 1 分，合计 20 分；单项选择 100 题，每题 1 分，合计 100 分；多项选择 40 题，每题 2 分，合计 80 分。

试卷四：土地估价实务，共 5 题，200 分。其中：计算 3 题，各题分别为 30 分、30 分、40 分，合计 100 分；案例分析 1 题，60 分；土地估价报告改错 1 题，40 分。

前三卷虽然均为客观性试题，但试卷三的题量和分值均高于前两卷，且判断题的得分也存在差异，试卷三判断每题 1 分，而前两卷判断每题仅 0.5 分。应试者在答题时，可根据各题型分值的多少，合理分配答题时间。

（三）试题特点

1. 考查基本概念与基本原理

客观性试题主要侧重于考查应试者对基本概念、基本原理的理解和掌握。如土地、土地价格、地租、土地估价、市场经济、资产、城市规划、容积率、折旧等基本概念；价值规律、供求规律、替代原则、预期原则等基本规律和基本原则。对基本概念要注重理解，在理解的基础上记忆。

如对于地租概念的考查，2002 年试卷一土地管理基础中有一道单项选择题：

关于地租的表述正确的是（　　）。

A. 地租是自然对人类的赐予　　B. 地租是投入土地的资本利息

C. 地租是资本主义特有的

D. 地租是土地经营者从利润中扣除并付给土地所有者的部分

这道题主要考查应试者是否真正理解了地租概念的内涵和外延，要做出正确选择，应试者必须清楚，根据马克思的地租理论，“一切地租都是剩余价值，是剩余劳动的产品”，这样即可将选项 A、B 排除。但选项 C 很容易误选，应试者还必须了解，由于社会主义社

会仍存在着土地所有权的不同主体及其垄断，以及土地所有权与土地使用权的分离，因而产生地租的经济条件依然存在，这样才能将选项C排除。本题正确答案为D，地租是土地所有权借以实现的经济形式这一定义，也能帮助应试者判定D答案正确。

再如2000年试卷三土地估价理论与方法中的单项选择题：

因技术革新、设计优化等导致建筑物变得落伍陈旧而引起的减价，属于（　　）。

A. 自然折旧　　B. 物质折旧　　C. 功能折旧　　D. 经济折旧

这道题侧重考查应试者对折旧概念及影响因素的理解程度。要正确回答，应试者不仅要清楚什么是物质折旧、功能折旧和经济折旧，还要知道每种折旧因素是如何对建筑物价值产生影响的，其中物质折旧包括自然折旧，本题正确答案为C。

2. 覆盖面广

从2000年到2004年试题的变化趋势来看，试题的覆盖面越来越广，采分点逐年增多，几乎涉及到了每个章节，单一考查某一知识点的试题越来越少，往往一道试题涉及到几个知识点。如2004年土地估价理论与方法试题中有这样一道单选题：

某宗房地产，建筑层数6层，各层建筑面积相等，建筑覆盖率50%，楼面地价100元/平方米，则其土地价格为（　　）元/平方米。

A. 100　　B. 200　　C. 300　　D. 600

正确答案为C。要想做出正确选择，应试者必须清楚建筑覆盖率、容积率、楼面地价和单位面积地价的概念及其换算关系。

这就要求应试者复习时要以考试大纲为依据，全面掌握各科知识，不要仅局限于对某些重点章节的复习。还要关注最新的土地估价技术标准《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》及最新颁布的相关法律法规等。

3. 强调主干知识

尽管覆盖面广是历年考题的特点和变化趋势，但从分值的分配来看，重点内容还是占有较大比重，有些内容可能会重复出现。因此应试者在普遍学习的基础上，要善于把握重点，很好地掌握各科的关键知识点。如第三科中，土地估价基本理论，各主要估价方法的原理、基本公式、特点与适用范围、程序和计算方法及具体应用等内容，历次考试中几乎都有涉及，考点比较集中。

对估价方法的考查，2000年试卷三中有一道多项选择题：

收益还原法评估结果的准确性主要取决于（　　）的准确程度。

A. 利息率　　B. 土地纯收益　　C. 土地还原率　　D. 地价指数

正确答案为BC，同样考点在2002年考题中再次出现，只不过将多项选择改为了单项选择形式。这一特点在计算题中体现得更为突出，收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法4种主要估价方法几乎成为历次考试的必考内容。因此，尽管从考试大纲来看，几乎涉及到每一门的各个章节，但考试的难度、深度和重要程度在各科之间及每一科的各章节之间还是有差别的。因此应试者在复习过程中，既要顾及面上的知识，又要吃透重点，如对几种主要估价方法，不仅要在理解的基础上熟练掌握其概念、原理、基本公式、特点与适用范围、估价程序等，还要能够灵活、综合地运用，以增加得分。

4. 注重灵活应用

从历年考题的变化特点来看，单纯靠死记硬背的试题越来越少，而更多的是考查应试

者灵活运用、举一反三的能力。如2000年土地估价理论与方法试卷中有一道单选题：

根据地租理论，最劣等级的土地（　　）。

A. 有级差地租和绝对地租　　B. 无级差地租和绝对地租

C. 无级差地租，有绝对地租　　D. 有级差地租，无绝对地租

正确答案为C。这道题不仅要求应试者理解绝对地租和级差地租的概念，还要能够进一步引申。计算题、综合分析题、估价报告改错题更注重对各科知识灵活运用、综合运用能力的考查，应试者在复习过程中要多做、多练，所谓见多识广，就是这个道理。

5. 偏重客观性试题

由于客观性试题命题的灵活性大，覆盖面广，回答一道题只需花很短的时间，但在一份试题中可以包含大量的内容，有利于考查应试者掌握知识的容量和各种能力。因此，近两次土地估价师考试更加偏重客观性试题。

2004年前三卷全部为客观性试题，实行标准化考试，客观性试题合计分值为500分，占本项资格考试总分值的71%。可见客观性试题在土地估价师考试中占有相当的分量，应试者必须给予足够的重视，必须能够适应标准化考试，要熟悉标准化考试特点，掌握答题技巧，并能熟练填涂答题卡。

三、应试技巧

（一）如何做好考前准备

1. 夯实基础，增强信心

知识准备是心理准备的前提和基础。对各科知识全面、系统地掌握，是应对土地估价师资格考试最强有力的武器，所谓“艺高人胆大”，有扎实的知识功底做后盾，再艰难的考试也会泰然处之。

尽管考题的灵活性、综合性在不断增强，但客观性试题主要还是考查基础知识，且综合分析也要建立在掌握基本知识的基础上。应试者如果能够按照考试大纲的要求，细细梳理每一个知识点，稳扎稳打夯实基础，就可以守住基础分，这是考试能否顺利过关的关键。

2. 模拟练习，熟悉题路

在对基础知识有了全面了解和掌握之后，还要通过模拟练习进行自我测试，一方面可以发现自己掌握知识的漏洞，另一方面也可以熟悉试题的套路，第二轮复习就更有针对性。

模拟练习不求多，但求精，可将历年试卷当作模拟试题，还可结合部分试题点评对自己的答案进行分析。

3. 调整心态，保持冷静

考前应尽量放松自己的心情，保持一种平和的心态，情绪低落和过度紧张都不利于自己真实水平的发挥。考试是一项复杂而紧张的心智活动，它需要灵活的思维、积极的联想和畅通的记忆，有一定的紧张性，又不过分紧张，维持一种适当的唤醒状态，才能保证最大限度地发挥自己的潜能，考出理想成绩。在考试时逐步进入状态，先易后难，各个击破。考试后的心态也很重要，不必急于核对正确答案，或与他人对题，应将拿不准的题抛开，全力投入下一科的备战。

（二）如何审题与答题

1. 如何审题

接到试卷后，先用几分钟浏览一两遍，做到胸有全局，以稳定情绪、增强信心。答题前，要认真审题，明确要求。

对于客观性试题，要看清各类题型后面的要求和说明，是否有倒扣分等。

对于主观性试题，要认真揣摩题意，明确题目要求。审题时，一是不看错题目，准确地把握题意；二是要善于把握关键点，将复杂的综合题分解成若干部分，找出关键问题和解决问题的主要线索；三是要善于联系，将题目所涉及的各个知识点联系起来，准确地应用于分析和解答问题中。

2. 如何答题

答题时要注意：①先易后难，增强自信心；②要合理分配答题时间，不要在某一题上花过多时间，影响做其他题目；③力求准确，防止欲速不达；④卷面整洁，答卷字迹工整；⑤尽量做完试题，分分必争；⑥认真检查，把好最后一关。

（三）如何填涂答题卡

答题卡除姓名、考区所在省市、考场序号、准考证号、身份证号等需用蓝色或黑色钢笔或圆珠笔填写外，填涂答案一律用2B铅笔。

1. 填涂方法

有以下三种方法可供参考选择：

（1）接到试题后，不急于作答，边审题边将自己认为正确的答案轻轻标记在试卷相应题号上，然后再仔细推敲自己选择答案的正确性，确认无误后，再依次移植到答题卡上。

（2）边审题边在答题卡相应位置上填涂，边审边涂，齐头并进。

（3）一边审题一边将选择的答案用铅笔在答题卡上轻轻记录，待审定确认后，再加重涂黑。

第一种方法有利于集中精力，第二种方法有利于节省时间，第三种方法的好处是不漏涂、不错行，应试者可根据自己习惯和喜好选择适合自己、快速准确的填涂方法。

2. 注意事项

（1）填涂要规范。考生填涂答题卡是否规范，直接影响到自己的成绩。应将空框填满，但不要填出框外，要避免错误填涂（参见答题样卡中错误填涂举例）。

（2）修改答案时务必用橡皮擦干净，保持卡面清洁，切忌乱涂、乱擦或用小刀刮改。

（3）答题卡切勿折叠，切勿在答题卡正面或背面作任何其他标记，以防作废。

（4）各题答案要与答题卡中的题号相对应，注意不要错行或错位。当有个别答案尚未作出时，尤其需要注意。

为避免因错误填涂或填涂过程耽误时间过多而丢分，应试者可在平时作一些填涂练习，以提高填涂速度。另外，还要作好考前准备，如备好2B铅笔和橡皮擦，并将铅笔削好等。

（四）如何应答单选题

单项选择题一般提供4个备选答案，要求应试者选出“一个最符合题意的”答案。做单项选择题时要注意：

（1）通常4个选项从不同角度来设计，应试者不要单纯从感觉出发，每个判断都要有

明确的依据，要善于运用比较选项的方法排除非答案项。

（2）单项选择题的评分办法是选对得分，选错不扣分。所以做单项选择题时不要留空白，哪怕没有把握，也应该选择一个答案。

（3）单项选择题中有时会有一些小计算，例如2000年土地估价理论与方法试卷中有一道单选题：

有一宗房地产总价为100万元，又知综合还原率为7%，土地还原率为6%，建筑物还原率为8%，则该宗房地产的土地价格为（　　）万元。

A. 30　　B. 40　　C. 50　　D. 60

遇到类似计算题，如果很快就有答案则可以做，否则干脆跳过去先不要做，因为单项选择题的分值低，花太多的时间计算求解并不合算，可以等到别的题做完有时间时再做。

但有些类似的计算题并不需要计算，只要运用学过的知识稍加判断即可有解，例如上面这个题。综合还原率恰好为土地还原率与建筑物还原率的简单算术平均值，说明该房地产的土地价值与建筑物价值相同，均为50万元，这样答案C正确，在很短的时间内就可以作出正确的判断。

（五）如何应答多选题

在复习过程中要注意归纳、比较、整理，形成体系化的网状知识结构，以便更好地应对多选这种题型。

每道多选题有两个或两个以上的答案符合题意，要求将这些正确答案全部选出来。做多项选择题时要注意：

（1）除了正确答案以外，其他答案都是错误的，错误的答案好像“地雷”，是不能“碰”的，也就是说，只要你选择的答案中有一个是错误的，则这道多选题的得分即为0。因此做多项选择题的策略就与做单项选择题不同，要谨慎、保守，没有把握的就不要选。评判标准是在没有错误选择的前提下，每选中一个正确答案可以得0.5分。例如，整道题满分为2分，符合题意的答案有3个，如果将全部正确答案选出来就可以得2分，如果只选出1个正确答案（没有错误答案）则可以得0.5分，如果只选出2个正确答案（没有错误答案）则可以得1分，如果能选出3个正确答案（没有错误答案），就不止得1.5分而是可以得2分。可见最后一个正确答案的“边际得分”是很高的，所以也不能一味地保守，有把握的答案还是要尽可能地选出来。

（2）要注意不要漏选正确答案，例如2000年土地管理基础试卷中有一道多选题：

对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取（　　）方式予以处置。

A. 国有土地使用权出让　　B. 国有土地使用权租赁

C. 国有土地使用权作价出资（入股）　　D. 保留划拨用地

4个备选答案都是正确的，特别是答案D不要漏选。

（六）如何应答判断题

一般来说，第一判断力非常重要，应试者推翻第一判断一定要谨慎。判断题的特点是判断错了要倒扣分，做错一道，就要抵消一道做对的题的得分，因此更要慎重，一定要有把握才作判断。

（七）如何解答计算题

做计算题时要注意：

（1）能做一步就做一步，哪怕只知道适用方法和计算公式，将方法和公式写下来就能得一点分。

（2）做简单计算题时，前面要写明解题方法；做综合计算题时，前面要先写明解题思路。

（3）解题时要一步一步写清楚，最好给每一步编上号，对每一小步也要编号，以便于阅卷老师看清楚。

（4）每一步的计算结果都要写明单位，还要注意单位的统一。中间过程既可统一使用“元/平方米”，也可使用“万元/亩”，但最终单位地价要换算成“元/平方米”。

（5）做计算题最忌只写答案，没有中间过程，若此是不能得分的。

（6）解题过程中若要用到公式，需将计算公式或算式写出来。

（7）要看清题目要求，例如题目要求“测算该宗地于 2001 年 12 月 31 日的单位地价和总地价”，计算过程中一般只按总价或只按单价计算，最后要记得换算，不要只回答总价或是只回答单价。

（8）若题目对计算过程和计算结果要求保留小数点后几位，也要按题目要求去做。

（9）在题目未说明按单利计算的情况下，通常要按复利计算利息，整个开发周期未超过 1 年的除外。

（10）计算题要注意检查，避免出现计算错误。

（八）如何解答案例分析题

一道大的综合案例分析题通常包括几道小题，回答时要注意：

（1）写明每道小题的题号，题号与答案要相对应。

（2）答案叙述简洁明了，要一条条写清楚，最好分行书写。

（3）每一小问都不要留空白，把自己能想到的尽量答出来，但也要避免啰唆、重复。

（4）具体如何分析回答，参见本书试题点评部分。

（九）如何解答估价报告改错题

估价报告改错题通常给出一个完整估价报告，其中存在多处错误，要求指出错误并简述原因，做改错题时要注意：

（1）既要指出错误，还要简述原因，切忌仅指出错误不说明原因，否则会影响得分。

（2）答案叙述力求简洁，尽量用一两句话表述，不能说清楚的除外。

（3）需将每处错误逐一列出，编上序号，编号时最好按报告的先后顺序，以方便阅卷。

（4）为避免因补充漏掉的错误而影响答案顺序和卷面整洁，可先在报告中将错处作简单标注，待错误全部挑出来以后，再往答题纸上写。

（5）对于模棱两可或被遗漏的错误，可写在答案最后，也要按顺序编号。

第二部分

2000～2004年

考试试题

2004年全国土地估价师资格考试试题

试卷一　土地管理基础

一、判断题（共20题，题号1～20，每题0.5分，共10分。请判断下列说法正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。答题错误倒扣0.5分，本题总得分最多扣至0分）

1. 城市土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地属于集体所有；宅基地和自留山、自留地，属于集体所有。

2. 土地利用规划的作用主要表现在对土地利用的控制、协调、组织和监督四个方面。

3. 级差地租产生的原因是土地的有限性引起的土地所有权的垄断。

4. 土地使用权出让合同是土地使用权出让人和受让人之间设立的土地使用权法律关系的协议，其合同性质属于经济合同。

5. 土地报酬递减规律是指随着土地利用面积不断扩大，投入不断增加时，土地产出不断减少的规律。

6. 根据《中华人民共和国土地管理法》规定，人口在100万以上的城市的土地利用总体规划，经省、自治区人民政府审查同意后，报国务院批准。

7. 城镇地籍是在城镇地籍调查的基础上，开展城镇用地登记后建立的地籍，以城镇街道为地籍单元。农村地籍是在土地利用现状调查基础上建立的地籍，以自然村作为权属单元。

8. 土地条件调查包括土地自然要素调查和社会经济条件调查。

9. 以划拨方式取得的国有土地使用权，土地用途为住宅时，其最高使用年限为70年。

10. 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，将土地无偿交给土地使用者使用的行为。

11. 农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不能超过省、自治区、直辖市政府规定的标准。

12. 除国务院批准的大型基础设施建设项目外，农用地转为建设用地必须符合土地利用总体规划规定的规划用途。

13. 城镇土地使用税是对在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，依法征收的一种级差收益税。

14. 土地利用动态遥感监测包括航空遥感监测和航天遥感监测。

15. 划定的基本农田保护区，由县级人民政府农业行政主管部门建立档案。

16. 耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积计税，按照规定税额一次性征收。

17. 根据《中华人民共和国契税暂行条例》的规定，契税的纳税人是土地、房屋权属转移的承受方。

18. 国有企业改建为股份有限公司应当采取发起设立方式。

19. 对城市总体规划进行局部调整报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关审批。

20. 为股票发行出具资产评估报告的专业机构和人员，在该股票承销期内，只能购买不超过发行股票千分之五的该种股票。

二、单项选择题（共 80 题，题号 21～100，每题 1 分，共 80 分。每题有“A”、“B”、“C”、“D”四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分）

21. 按照权属类型划分，我国土地政策分为，土地所有权政策、（　　）等。

A. 土地承租权政策　　B. 土地收益权政策

C. 土地开发权政策　　D. 土地保护权政策

22. 在我国目前的土地资源条件下，土地管理首先要解决的根本问题是（　　）。

A. 保证有限的土地养活众多的人口　　B. 保证土地资源的集约利用

C. 保证土地满足经济发展的需求　　D. 保证土地资源的可持续利用

23. 绝对地租形成的根本原因是（　　）。

A. 土地所有权的垄断

B. 土地的有限性

C. 土地经营权的垄断

D. 农业资本有机构成低于社会平均资本有机构成

24. 观察土地报酬递减规律形成的平均报酬曲线和边际报酬曲线，可以发现当边际产量和平均产量减少，边际产量为零时，土地利用进入（　　）。

A. 第一阶段上升部分　　B. 第一阶段下降部分

C. 第三阶段　　D. 第二阶段

25. 随着社会发展，地籍的内容、表现形式等都在变化，按功能分，地籍可分为三种类型，包括税收地籍、多用途地籍和（　　）。

A. 初始地籍　　B. 数字地籍　　C. 城镇地籍　　D. 产权地籍

26. 土地利用现状调查是以（　　）为单位，查清各类用地的面积、分布和利用状况。

A. 省　　B. 县　　C. 乡　　D. 街坊

27. 我国现行税收体系中，城镇土地使用税属于（　　）。

A. 流转税　　B. 收益税　　C. 财产税　　D. 资源税

28. 土地报酬运动的第一阶段与第二阶段的分界点是（　　）。

A. 边际报酬最大　　B. 平均报酬最大　　C. 边际报酬为零　　D. 总报酬最大

29. 在进行地籍调查时，勘丈绘制宗地草图应在（　　）时完成。

A. 准备工作　　B. 权属调查　　C. 地籍测量　　D. 面积量测

30. 土地的边际报酬体现了土地的（　　）。

A. 平均生产力　　B. 边际生产力　　C. 总生产力　　D. 边际利润

31. 按照土地利用规划的（　　）不同，可将规划分为土地利用总体规划、土地利用专项规划和土地利用详细规划。

A. 规划时限　　B. 规划范围　　C. 规划性质　　D. 规划等级

32. 在土地利用总体规划实施过程中，要定期根据情况对规划进行修编，因此，土地

利用总体规划是一个（　　）的过程。

A. 实施—规划—再实施—修改　　B. 规划—实施—再实施—修改

C. 实施—规划—修改—再实施　　D. 规划—实施—修改—再实施

33. 根据国务院最近发布的规定，各类非农业建设占用耕地的，建设单位必须补充数量、质量相当的耕地，补充耕地的数量、质量实行（　　），防止占多补少，占优补劣。

A. 按面积占一补一　　B. 按等级折算

C. 占少补多　　D. 按价补偿

34. 土地制度是指在特定的社会经济条件下土地关系的总称，是一个国家人地关系的法定结合形式，其核心是（　　）。

A. 土地所有权　　B. 土地所有制　　C. 土地使用权　　D. 土地使用制度

35. 地籍调查是为查清每一宗地的位置、权属界线、数量、用途等基本情况，满足土地登记需要。地籍调查主要包括土地权属调查和（　　）两项内容。

A. 土地利用现状调查　　B. 土地条件调查

C. 地籍测量　　D. 权属登记

36. 根据规定，制定开垦耕地计划由（　　）负责。

A. 国务院　　B. 省级人民政府　　C. 国土资源部　　D. 县级人民政府

37. 初始土地登记是指土地登记机关在同一时间内对一定范围的所有宗地进行集中、统一的登记，又可称为（　　）。

A. 变更土地登记　　B. 经常土地登记

C. 土地总登记　　D. 首次取得土地登记

38. 土地管理部门对土地登记的申请，要严格按照（　　）规定的程序组织地籍调查，并根据地籍调查结果，对土地权属、面积、用途等进行全面的实质性的审查。

A. 土地登记规则　　B. 土地管理法

C. 土地管理法实施细则　　D. 城市房地产管理法

39. 按照土地利用现状调查要求，编制标准分幅土地利用现状图的比例尺一般是（　　）。

A. 1:500　　B. 1:1000　　C. 1:5000　　D. 1:10000

40. 按照工作程序，地籍调查工作可分为（　　）几个阶段。

A. 准备工作、权属调查、地籍测量和检查验收

B. 准备工作、地籍测量、地籍管理和检查验收

C. 准备工作、权属调查、地籍测量、检查验收和文字总结

D. 准备工作、权属调查、地籍测量、文字总结和检查验收

41. 级差地租是归土地所有者占有的（　　）。

A. 平均利润　　B. 垄断利润　　C. 超额利润　　D. 边际报酬

42. 建筑地段地租同农业地租的明显区别，在于农业土地的肥沃程度和位置对级差地租有决定作用，而对于建筑地租，则是土地的（　　）起着决定作用。

A. 肥沃程度　　B. 位置　　C. 建筑容积率　　D. 地质结构

43. 合伙企业的利润和亏损，由合伙人依照合伙协议约定的比例分配和分担，合伙协议未约定利润分配和亏损分担比例的，（　　）。

A. 由各合伙人平均分配和分担

B. 按各合伙人实际出资比例分配和分担

C. 可以根据对合伙企业贡献大小分配和分担

D. 按各合伙人投入资本的评估值大小分配和分担

44. 在地籍管理过程中，地籍调查的对象分为（　　）两类。

A. 权属调查和地籍测量

B. 农村地籍调查和城镇地籍调查

C. 土地权属调查和地价调查

D. 土地自然要素调查和社会经济条件调查

45. 根据土地利用分类，建设用地是指建造建筑物和（　　）的土地。

A. 房屋　　B. 公共设施　　C. 构筑物　　D. 附属物

46. 现行《中华人民共和国土地管理法》的一个重要变化就是对建设用地管理方式实行了重大变革，即以（　　）的方式代替了过去的分级限额审批制度。

A. 用地计划　　B. 土地用途管制　　C. 规划管制　　D. 规划控制

47. 对于建设用地审查，有建设用地批准权的人民政府土地行政主管部门要实行内部会审制度，审查期限最多为（　　）个工作日。

A. 15　　B. 20　　C. 30　　D. 50

48. 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》，将《土地管理法》第二条中关于土地征用的内容修改为：国家为了公共利益的需要，可以依法对土地实行（　　）。

A. 征收或者征用并按价补偿　　B. 征收并按价补偿

C. 征收或者征用并给予补偿　　D. 征收并给予补偿

49. 我国现阶段编制的土地利用总体规划属于长期规划，它是编制（　　）的依据。

A. 房地产开发计划　　B. 住房发展规划

C. 城市发展规划　　D. 年度用地计划

50. 农户李某因家庭纠纷，于2000年5月与其子分家分户，现需对自家承包的基本农田以外的100平方米的耕地申请转用，根据规定转用需要经（　　）批准。

A. 乡级人民政府　　B. 县级人民政府　　C. 省级人民政府　　D. 国务院

51. 企业和个人对因其破坏土地而遭损失的单位应支付适量的土地损失补偿费，具体金额由双方协议或由土地行政主管部门会同有关行业管理部门确定，如当事人对其不满意，可在（　　）天内向人民法院起诉。

A. 10　　B. 15　　C. 30　　D. 60

52. 在编制土地利用总体规划过程中，应遵循的原则有（　　）。

A. 严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地

B. 确保交通建设需要

C. 满足城市发展用地

D. 与城镇建设规划相衔接

53. 不论是以划拨方式、有偿方式提供国有土地使用权的，还是依法使用集体建设用地的，有关土地行政主管部门都要颁发（　　）。

A.《国有土地划拨决定书》　　B.《建设用地批准书》

C.《国有土地使用证》　　D.《建设使用集体土地协议书》

54. 按建设用地的状况分类，建设用地可分为新增建设用地和（　　）。

A. 临时建设用地　B. 存量建设用地　C. 永久建设用地　D. 集体建设用地

55. 根据《中华人民共和国刑法》规定，国家机关工作人员徇私舞弊，违反土地管理法规，滥用职权，非法批准征用、占用土地，或者非法低价出让国有土地使用权，情节严重的，处（　　）。

A. 五年以下有期徒刑或者拘役

B. 三年以下有期徒刑或者拘役

C. 三年以上七年以下有期徒刑，并处罚款

D. 三年以下有期徒刑，并处罚款

56. 抵押权是一种（　　）。

A. 长期债权　　B. 短期债权　　C. 用益物权　　D. 担保物权

57. 国有企业改制中，如土地使用权处置采取（　　），根据国家规定，应依法报请有批准权的土地行政主管部门进行核准和审批。

A. 保留划拨方式　B. 授权经营方式　C. 国有土地出让　D. 国有土地租赁

58. 某公司于2000年11月3日以出让方式取得了一宗国有土地，按照规划建造了一座体育场，并于2002年11月3日建成。该体育场建成后除承办社会比赛和各类活动外，同时也进行商业活动，根据我国法律，该用地的使用年期最长为（　　）。

A. 40年　　B. 50年　　C. 70年　　D. 无限年期

59. 证券在证券交易所采取的交易方式是（　　）。

A. 公开的集中竞价　　B. 公开一对一销售

C. 公开按规定价格销售　　D. 公开按协议价格销售

60. 根据国家规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，工业用地（　　）。

A. 应该采用协议出让

B. 必须采用协议出让

C. 也要创造条件逐步实行招标、拍卖或者挂牌方式出让

D. 不能采用招标、拍卖或者挂牌方式出让

61. 按照《中华人民共和国土地管理法》的规定，新增建设用地的土地有偿使用费，专项用于（　　）。

A. 耕地保护　　B. 农民社保　　C. 城市建设　　D. 耕地开发

62. 根据《中华人民共和国城市规划法》的规定，在城市规划区内进行建设，应遵守该法，城市规划区的具体范围，由（　　）划定。

A. 土地利用总体规划　　B. 国民经济和社会发展规划

C. 城市总体规划　　D. 城市发展规划

63. 为证券的发行出具资产评估报告的专业机构就其所应负责的内容弄虚作假而造成损失的，承担（　　）责任。

A. 直接　　B. 连带　　C. 全部　　D. 相关

64. 吕某、王某、蒋某三人经协商，决定共同出资 50 万元设立一有限责任公司，三人的全部出资经法定的验资机构验资后，向公司登记机关申请设立登记，并提交了公司登记申请书、公司章程、验资证明等文件，经审批，领取了营业执照。根据规定，该公司的成立日期应是（　　）。

A. 股东会成立日　　B. 公司营业执照签发日期

C. 申请成立日　　D. 政府主管部门批准成立日

65. 根据《中华人民共和国招标投标法》的规定，投标人至少不少于（　　）时，招标人才可以不重新招标。

A. 1 个　　B. 2 个　　C. 3 个　　D. 4 个

66. 因项目建设需要，某企业甲经审批于 2001 年 12 月 1 日临时占用耕地若干，2002 年 6 月 30 日完成项目建设，不再需要临时占用耕地。根据规定，该企业应当于（　　）前恢复临时占用耕地的种植条件。

A. 2002 年 12 月 31 日　　B. 2003 年 6 月 30 日

C. 2003 年 12 月 31 日　　D. 2004 年 6 月 30 日

67. 根据《基本农田保护条例》的规定，基本农田保护区以（　　）为单位划区定界，由县级人民政府土地行政主管部门会同同级农业行政主管部门组织实施。

A. 省　　B. 市　　C. 县　　D. 乡（镇）

68. 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当符合土地利用总体规划和（　　）中确定的农用地转用指标。

A. 城市规划　　B. 土地利用年度计划

C. 村庄规划　　D. 集镇规划

69. 根据《中华人民共和国公司法》的规定，为公司承担资产评估的机构因过失提供有重大遗漏报告的，对其罚款额度是所得收入的（　　）。

A. 一倍　　B. 一倍以上三倍以下

C. 三倍以上五倍以下　　D. 五倍以上

70. 已知劣等地、优等地各投资等量资本 300 元用于生产某农产品，资本平均利润率为 20%，劣等地产量 200 千克，优等地产量 300 千克，则优等地级差地租是（　　）。

A. 150 元　　B. 180 元　　C. 300 元　　D. 360 元

71. 出让土地使用者需要改变原批准的土地用途，必须依法报（　　）批准。

A. 原批准用地的人民政府

B. 原批准用地的人民政府规划行政主管部门

C. 原批准用地的人民政府土地行政主管部门

D. 原批准用地机关的上级人民政府

72. 根据国土资源部印发的《土地分类》，我国土地分类采用（　　）。

A. 二级分类体系　　B. 三级分类体系　　C. 四级分类体系　　D. 五级分类体系

73. 国家所有土地的所有权由（　　）代表国家行使。

A. 国土资源部　　B. 省政府　　C. 县（市）政府　　D. 国务院

74. 以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，应按照国家规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。新增建

设用地有偿使用费（　　）上缴中央财政。

A. 20%　　B. 30%　　C. 40%　　D. 70%

75.《中华人民共和国土地管理法》规定，土地按用途分为（　　）。

A. 集体土地、国有土地、未利用土地

B. 集体土地、国有出让土地、国有划拨土地、未确权土地

C. 农用地、建设用地、未登记用地

D. 农用地、建设用地、未利用土地

76. 农民集体所有的土地，由（　　）登记造册，核发证书，确认所有权。

A. 乡政府　　B. 县级人民政府　　C. 省级人民政府　　D. 省国土资源厅

77. 依据《中华人民共和国土地管理法》规定，临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，使用土地期限一般不超过（　　）。

A. 半年　　B. 一年　　C. 二年　　D. 五年

78. 根据《中华人民共和国营业税暂行条例》的规定，纳税人转让土地使用权，应当向当地税务机关申报纳税，所适用的营业税率为（　　）。

A. 5%　　B. 5.5%　　C. 6%　　D. 10%

79. 已购公有住房和经济适用住房上市出售时，由购房者按规定缴纳土地出让金或相当于土地出让金的价款。缴纳标准按不低于所购买的已购公有住房或经济适用住房坐落位置的标定地价的（　　）确定。

A. 10%　　B. 20%　　C. 30%　　D. 40%

80. 根据有关规定，国有土地租赁可以根据具体情况实行短期租赁和长期租赁。短期国有土地租赁的年限一般不超过（　　）年。

A. 5　　B. 10　　C. 15　　D. 20

81. 有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的（　　）。

A. 40%　　B. 50%　　C. 60%　　D. 70%

82. 同一财产向两个以上债权人抵押，拍卖、变卖抵押物清偿债务的顺序是（　　）。

A. 按抵押合同签订的日期为先后顺序

B. 按照抵押物登记的日期为先后顺序

C. 按照债权的大小为先后顺序

D. 按照债权人申请赔偿的日期为先后顺序

83. 国有企业改造或者改组为国有独资公司，保留划拨用地方式的期限至多不得超过（　　）。

A. 1 年　　B. 3 年　　C. 5 年　　D. 7 年

84. 转让房地产获得的增值额超过扣除项目金额 150%、未超过扣除项目金额 200%的部分，其增值额适用税率为（　　）。

A. 30%　　B. 40%　　C. 50%　　D. 60%

85. 企业甲有一宗国有土地，实际占用土地面积为 30000 平方米，土地用途为工业，其中 10000 平方米出租给企业乙，用于存放企业乙的原材料；在其余的 20000 平方米土地上，企业甲建造了一座生产厂房，建筑占地面积 15000 平方米，建筑面积 38000 平方米，

现企业甲根据规定缴纳城镇土地使用税，纳税时应以（　　）为计税依据。

A. 20000 平方米　　B. 30000 平方米　　C. 15000 平方米　　D. 10000 平方米

86. 下列占用土地行为应免征城镇土地使用税的是（　　）。

A. 民营企业占用的土地　　B. 公园自用的绿地

C. 国有企业占用的土地　　D. 间接用于农业的生产用地

87. 按照国土资源部印发的《土地分类》，教育用地属于（　　）。

A. 公共建筑用地　　B. 公用设施用地　　C. 文体用地　　D. 机关团体用地

88. 下列行为可免征土地增值税的是（　　）。

A. 以房地产抵偿债务

B. 无偿将房地产直接赠送给某估价机构

C. 转让原自用住房

D. 建造普通标准住宅出售，增值额为扣除项目的 15%

89. 地籍管理是土地管理的基础，其核心内容是（　　）。

A. 地籍调查　　B. 土地利用现状调查

C. 土地权属管理　　D. 土地统计

90. 税收主要通过规定不同的税种、税率和（　　）等，来调节经济利益和经济行为。

A. 税制　　B. 税法　　C. 税目　　D. 税额

91～95 题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

甲省乙市，现有人口 45 万，根据土地利用年度计划，乙市年农用地转用计划指标为 80 公顷。随着经济的发展，经乙市公路局申请，甲省人民政府决定占用乙市符合土地利用总体规划的土地 120 公顷（其中耕地 70 公顷，未利用土地 50 公顷）改建连接乙市和丙市的一条高速公路。通过招标，该公路由乙市丁公司负责承建。

91. 土地利用年度计划包括农用地转用计划、土地开发整理计划和（　　）等。

A. 建设用地占用耕地计划　　B. 耕地保有量计划

C. 征用土地计划　　D. 基本农田保护计划

92. 此建设项目应当办理（　　）审批手续。

A. 农用地转用　　B. 占用耕地　　C. 耕地流转　　D. 农地流转

93. 此建设项目用地审批的批准机关是（　　）。

A. 甲省国土资源厅　　B. 甲省人民政府

C. 国土资源部　　D. 国务院

94. 此建设项目需开垦耕地 70 公顷。其责任者是（　　）。

A. 乙市人民政府　　B. 乙市国土资源局

C. 乙市公路局　　D. 乙市丁公司

95. 根据《土地利用年度计划管理办法》，乙市节约的农用地转用计划指标，经核准后，可结转到下一年度继续使用的指标是（　　）。

A. 2.5 公顷　　B. 3.3 公顷　　C. 5.0 公顷　　D. 10.0 公顷

96～100 题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

甲房地产开发公司在其依法取得的临时使用的土地上修建一个餐馆并对外营业。当地

市政府国土资源局责令其停业，并在一个月内拆除，同时处罚金100000元。甲公司不服，要求撤销国土资源局的处罚决定，同时对其停业造成的损失承担赔偿责任。

96. 如果甲公司认为土地行政主管部门的具体行为侵犯其已经依法取得的土地使用权，（　　）。

A. 应当先向该市人民政府或上一级土地行政主管部门申请行政复议，对复议决定不服，再向人民法院起诉

B. 应向复议机关申请行政复议，行政复议决定是最终裁决，不得再向人民法院起诉

C. 可以直接向人民法院提起行政诉讼

D. 只能先向该市人民政府申请行政复议，对复议决定不服，再向上一级土地行政主管部门申请行政复议

97. 该案中，令甲公司拆除建筑物，罚款100000元的行政行为属于（　　）行为。

A. 行政处分　　B. 行政处罚　　C. 行政监督　　D. 政府征收

98. 因不动产提起的行政诉讼，由（　　）人民法院管辖。

A. 被告所在地　　B. 原告所在地

C. 不动产所在地　　D. 最初作出具体行政行为的行政机关所在地

99. 人民法院经过审理，如果认为行政行为结果显失公正，可以（　　）。

A. 判决撤销　　B. 判决部分撤销　　C. 判决部分执行　　D. 判决变更

100. 该案中，行政赔偿义务机关应是（　　）。

A. 该市国土资源局　　B. 该市所在的省国土资源厅

C. 该市人民政府　　D. 该市所在的省人民政府

三、多项选择题（共30题，题号101～130，每题2分，共60分。每题有“A”、“B”、“C”、“D”四个被选答案，其中有两个或两个以上最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。多选或错选不得分、不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得0.5分）

101. 从土地管理的角度来看，以下对土地含义理解正确的有（　　）。

A. 土地是其各组成要素相互联系、相互依存的有机综合体

B. 土地包括人类过去和现在的活动结果

C. 土地是地球表面的陆地部分，不包括内陆水域和海洋滩涂

D. 土地是地球表面的客体，只包括地表、地面，不包括地上、地下的空间范围

102. 《中华人民共和国测绘法》第七条规定，国家设立和采用全国统一的（　　），其数据由国务院测绘行政主管部门审核。

A. 水平基准　　B. 大地基准　　C. 高程基准　　D. 重力基准

103. 我国土地资源的特点有（　　）。

A. 土地面积绝对数量大，人均相对数量小

B. 后备土地资源有限，并且其中的可开垦耕地大多分布在城市近郊地区

C. 农地分布不均匀，并且大多分布在我国东南部的湿润、半湿润地区

D. 水土资源不平衡，主要是水资源分布与耕地资源分布不相匹配

104. 下列属于流转税类的有（　　）。

A. 土地增值税　　B. 城市维护建设税　C. 契税　　D. 营业税

105. 下列关于地租正确的说法有（　　）。

A. 级差地租是归土地所有者占有的垄断利润

B. 级差地租由产品的个别生产价格低于社会生产价格的差额所产生的超额利润转化而成

C. 绝对地租形成的根本原因是土地的不可移动

D. 垄断地租是指由产品的垄断价格带来的超额利润而转化成的地租

106. 属于国家禁止转让的房地产包括（　　）。

A. 已经出租的房地产　　B. 已经抵押的房地产

C. 未依法登记领取权属证书的房地产　　D. 权属有争议的房地产

107. 制约土地自然供给的因素主要包括（　　）等。

A. 社会需求　　B. 资源条件　　C. 交通运输条件　　D. 气候条件

108. 土地的生产性利用，是把土地作为主要（　　），以生产生物产品或矿物产品为主要目的的利用。

A. 建筑物基地　　B. 劳动对象　　C. 生产场所　　D. 生产资料

109. 土地登记分为初始土地登记和变更土地登记，与初始土地登记相比，变更土地登记具有分散性与个别性、（　　）等特点。

A. 完整性和连续性　B. 经常性和及时性　C. 强制性　　D. 连带性

110. 某市拟将一宗国有土地出让给房地产开发企业甲，用于商品房开发，根据规定，该宗地的出让方式应为（　　）等。

A. 协议出让　　B. 招标出让　　C. 拍卖出让　　D. 挂牌出让

111. 土地登记具有（　　）等特点。

A. 统一性　　B. 唯一性　　C. 间断性　　D. 强制性

112. 土地政策体现政府的管理意志，具有政治性、（　　）、及时性等。

A. 强制性　　B. 严肃性　　C. 法律性　　D. 预测性

113. 建设用地具有的特征有（　　）等。

A. 规模经营的重要性　　B. 土地利用逆转相对困难

C. 集约利用的重要性　　D. 区位选择的重要性

114. 原行政划拨土地使用权的转让，土地转让人只有（　　），才能取得转让的合法权利。

A. 向所在地市、县人民政府土地管理部门申请补签土地出让合同

B. 缴付土地出让金

C. 办理土地出让登记手续

D. 提出改变土地利用方式及理由

115. 为了加强土地价格宏观调控，国家对协议出让国有土地使用权采取最低限价，这一措施的主要作用包括（　　）等。

A. 防止地方政府随意压低地价　　B. 提高土地开发程度

C. 便于土地使用者了解地价优惠政策　　D. 增加土地出让的透明度和社会监督力度

116. 建设用地管理的原则有实行统一管理的原则、有偿使用土地的原则和（　　）等。

A. 规划总体控制的原则　　B. 农业用地优先保护的原则

C. 开发利用优先的原则　　D. 节约和集约用地的原则

117. 对地产市场而言，土地作为一种特殊形态的商品，其区别于一般商品市场的特征表现为（　　）。

A. 土地供给弹性大　　B. 交易实体的非移动性

C. 流通方式的多样性　　D. 垄断性

118. 某企业因为融资的需要，拟将其在集体土地上建设的厂房连同土地进行抵押贷款，为此委托某评估公司进行土地价格评估，该评估公司经过实地调查和分析，提出以下观点，其中正确的为（　　）。

A. 由于属于集体土地，根据法律规定不允许进行抵押，因此必须先征用为国有土地再进行评估

B. 由于属于集体土地，应该按照《农用地估价规程》进行评估

C. 应该按照集体土地使用权价格进行评估

D. 可以先评估国有土地使用权价格，再剥离土地出让金和征地管理费等，得到评估对象价格

119. 宅基地是指农民的住房、厨房、（　　）等。

A. 禽畜舍　　B. 沼气池　　C. 小庭院　　D. 晒场

120. 农用地转为建设用地的依据有（　　）。

A. 土地利用总体规划　　B. 农用地基准地价

C. 土地利用年度计划　　D. 建设用地供应政策

121. 根据不同的自然条件和社会条件，可以将耕地划分为灌溉水田、望天田和（　　）等。

A. 轮歇地　　B. 旱地　　C. 菜地　　D. 水浇地

122. 我国法律规定的土地市场交易中介服务是包括土地价格评估、（　　）等一系列活动。

A. 交易代理　　B. 地产策划咨询　　C. 地产经纪　　D. 地产调查

123. 根据国土资源部2001年8月21日发布的《关于印发试行〈土地分类〉的通知》规定，下列属于农用地的有（　　）。

A. 苗圃用地　　B. 水工建筑用地　　C. 农村道路用地　　D. 农村宅基地

124. 划拨土地使用权依法办理土地使用权出让手续的，土地使用者应当在缴纳土地使用权出让金后三十日内，持（　　）申请变更登记。

A. 土地使用权出让合同　　B. 房屋产权证

C. 出让金缴纳凭证　　D. 原《国有土地使用证》

125. 转让土地使用权时，其（　　）随之转让。

A. 地上建筑物　　B. 地下建筑物

C. 地上建筑物内的机器设备　　D. 地上附着物

126. 下列可以抵押的财产有（　　）等。

A. 私有住房

B. 已抵押的担保金额低于自身市场价值的房地产

C. 集体土地所有权

D. 以公益为目的的教育设施

127. 在土地承包经营期限内，对个别承包合同进行调整，必须经（　　）同意。

A. 村民会议三分之二以上成员　　B. 三分之二以上村民代表

C. 全体村民　　D. 半数以上村民

128. 为加强农村集体建设用地的管理，要制定好村镇建设规划。村镇建设要集中紧凑、合理布局，尽可能利用（　　）等。

A. 荒坡地　　B. 废弃地　　C. 中、低产农地　　D. 水果种植地

129. 根据《中华人民共和国担保法》的规定，（　　）等不能作为保证人。

A. 企业　　B. 企业法人的分支机构

C. 公立医院　　D. 土地估价师协会

130. 确定房地产开发项目，应当符合城市规划、房地产开发年度计划和（　　）的要求。

A. 国土规划　　B. 年度建设用地计划

C. 区域规划　　D. 土地利用总体规划

试卷二　土地估价相关经济理论与方法

一、判断题（共20题，题号1～20，每题0.5分，共10分。请判断下列说法的正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。答题错误倒扣0.5分，本题总得分最多扣至0分）

1. 在我国现阶段的市场经济运行中，国家应主要通过规划和政策指导、信息发布以及规范市场准入，引导社会投资方向，抑制无序竞争和盲目重复建设。

2. 对房地产项目进行财务评价时，用于反映项目逐年收益和成本状况的分析表，称为房地产开发项目现金流量表。

3. 在会计核算中，凡是涉及诉讼的财产，均不得计入企业资产。

4. 评估宗地地价时，对相关交易案例情况所进行的调查，应属于统计专门调查。

5. 按计算精度从高到低排序，结果为：施工定额、预算定额、概算指标、概算定额。

6. 根据统计表的分组情况，可将其分为调查表、汇总表和分析表等类型。

7. 在实际评估中，折现率应当与预期收益在概念、计算范围和扣税口径三个方面保持一致。

8. 由于工程水电费、检验实验费等未直接进入人工费、材料费和机械设备使用费等三大费用，因此在编制工程概预算时将其计入间接费用。

9. 现行市价法中的变现净值在数量上等于资产变现价格。

10. 房地产投资项目财务评价主要采用盈亏平衡分析法、敏感性分析法和概率分析法等。

11. 对大型购物中心而言，无可比拟的交通条件也是一种无形资产。

12. 建筑物高度与路幅宽度之比例保持在1:2.0～1:2.5范围内，一般可满足日照、通风、防震和建筑艺术等的要求。

13. 某房地产开发商准备建设一个住宅和公建综合项目，其中公建内容为规模达40000平方米的商业大厦，城市规划管理部门在划定项目的居住区范围时，应扣除公建部分用地。

14. 房地产开发企业按照合同或协议规定，向购房单位或个人收取的购房定金，属于企业预收账款。对于此类业务不多的企业，在会计核算中，可将其并入应收账款科目。

15. 布置在居住区内的中学、理发店等属于公共服务设施，其用地在城市用地分类中应属于公共设施用地大类，不统计在居住用地中。

16. 已知某市2003年居住用地地价的逐月增长率，则可采用算术平均数法求取该年的月平均增长率。

17. 房地产开发企业按照企业条件分为四个资质等级，其中一级资质房地产开发企业的注册资本不低于5000万元。

18. 房地产开发企业承担商品房保修责任的依据是住宅质量保证书的约定。

19. 建安工程费用是指在建设安装工程施工过程中直接发生的费用和房地产开发商组织管理过程中间接地为工程支付的费用，以及按国家规定应获取的合法利润、缴纳的税金的总和。

20. 由于某一拟建工程提供有初步设计文件，包括基本的较标准的平、立、剖图纸，并有尺寸及比例尺和简要设计说明，因此具备采用概算定额编制建筑工程概算的条件。

二、单项选择题（共 80 题，题号 21～100，每题 1 分，共 80 分。每题有 A、B、C、D 四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分）

21. 市场经济与计划经济的本质区别在于（　　）。

A. 价格的形成机制　　B. 生产力水平高低

C. 有无计划和调控　　D. 所有制形式

22. 基于（　　）的前提，会计核算应遵循划分收益性支出与资本性支出的原则。

A. 会计分期　　B. 持续经营　　C. 会计主体　　D. 货币计量

23. 护坡、挡土墙是山地型城市居住区需要考虑的建设内容，其费用一般占到土石方费用的（　　）。

A. 10%～15%　　B. 15%～20%　　C. 10%～20%　　D. 20%～25%

24. 按照我国会计准则的有关规定，企业短期投资的期末计价应采用（　　）方法。

A. 成本法　　B. 权益法

C. 市价法　　D. 成本与市价孰低法

25. 从企业价值评估的角度看，非上市公司与上市公司的差别主要是（　　）的差异。

A. 盈利能力　　B. 经营能力　　C. 投资能力　　D. 变现能力

26. 企业进行存货核算时，确认存货范围的原则是（　　）。

A. 在盘算日期，法定所有权属于企业所有的一切资产，都应视为存货

B. 在盘算日期，法定所有权不属于企业但已运进企业的，都应视为存货

C. 在盘算日期，法定所有权属于企业但已运出企业的，不应视为存货

D. 在盘算日期，法定所有权属于企业但存放于外地的，不应视为存货

27. 建筑工程施工企业一般根据工程结算结果，编制（　　），便于施工企业核算单位工程的预算成本、实际成本和成本降低额，作为企业内部成本分析、反映经营效果、总结经验、提高经营管理水平的手段。

A. 单位工程竣工成本概算　　B. 单位工程竣工成本决算

C. 单项工程竣工成本概算　　D. 工程竣工决算

28. 按照国家有关规定，企业盈余公积金应依一定比例从（　　）中提取。

A. 税前利润　　B. 税后利润　　C. 营业利润　　D. 利润总额

29. 以特种产品为主业的 A 上市公司拟出资收购长期以来专门为其提供原材料且处于正常经营状态的 B 企业，特委托 C 公司评估 B 企业的收购价值。C 公司宜采用的评估方法是（　　）。

A. 重置成本法　　B. 现行市价法　　C. 清算价格法　　D. 收益现值法

30. 长期股票投资在取得时应按实际成本入账，下列项目中，不应包括在长期股票投资成本中的项目有（　　）。

A. 经纪人佣金　　B. 购买股票前已宣告发放的股利

C. 税金　　D. 手续费

31. 如果甲、乙两商业路段标准样点地价的平均差异程度分别为150元/平方米和300元/平方米，标准样点地价的平均值分别为760元/平方米和1520元/平方米。则表明两商业路段平均样点地价的代表性（　　）。

A. 甲乙相同　　B. 甲大于乙　　C. 甲小于乙　　D. 难以判断

32. 采用权益法核算长期股权投资时，股票投资的账面价值（　　）。

A. 将会增加　　B. 将会减少　　C. 保持不变　　D. 无法确定

33. 某居住区的居住人数为120000人，居住区占地面积为4公顷，其中居住建筑用地面积为3公顷，其他用地面积为1公顷，则人口净密度为（　　）。

A. 4万人/公顷　　B. 3万人/公顷　　C. 1万人/公顷　　D. 12万人/公顷

34. 在物价持续下跌的情况下，用后进先出法取代移动平均法计量存货后会使（　　）。

A. 期末存货价值升高，当期利润增加　　B. 期末存货价值升高，当期利润减少

C. 期末存货价值降低，当期利润增加　　D. 期末存货价值降低，当期利润减少

35. 采用（　　）法对固定资产计提折旧，其折旧额逐年递减。

A. 直线　　B. 工作量　　C. 平均年限　　D. 年数总和

36. 在我国，对于商誉会计处理的原则是（　　）。

A. 一律不入账

B. 外购商誉可以入账

C. 外购商誉和自创商誉均可入账

D. 只有符合条件的自创商誉才能入账

37. 依照我国现行会计准则，企业若要将无偿划拨取得的土地使用权作价入股，其按规定补交的土地出让价款应予以本金化，并计入（　　）科目入账核算。

A. 固定资产　　B. 长期待摊费用　　C. 无形资产　　D. 长期股权投资

38. 企业“预付账款”科目期末若有借方余额，则反映（　　）。

A. 已预付的全部货款　　B. 退回多付的货款

C. 已结转的预付款　　D. 尚未结转的预付款

39.（　　）是反映企业在一定会计期间现金和现金等价物流入和流出的报表。

A. 资产负债表　　B. 利润表　　C. 现金流量表　　D. 利润分配表

40. 某市拟于2004年12月8日拍卖位于市区的10宗住宅用地，若以拟拍卖土地为一统计总体，则其中对A宗土地面积的统计表述应属（　　）。

A. 数量标志　　B. 数量指标　　C. 品质标志　　D. 质量指标

41. 对于（　　）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。

A. 通用类　　B. C类　　C. B类　　D. A类

42. 统计分组应首先遵循（　　）的原则。

A. 穷举和互斥　　B. 主导和综合　　C. 全面和具体　　D. 科学和实用

43. 甲、乙两公司共同出资设立丙公司，经双方协商，丙公司的总经理由甲方委派，董事长由乙方委派，甲、乙两方的出资比例分别为20%与80%，股东按出资比例行使表决权。在核算该长期股权投资时，应（　　）。

A. 甲采用成本法，乙采用权益法　　B. 甲采用权益法，乙采用成本法

C. 甲、乙均采用权益法　　D. 甲、乙公司均采用成本法

44. 市场经济作为一种一般性的经济运行方式，最主要的基础和条件是（　　）。

A. 生产资料私有制

B. 商品自由交换

C. 经济主体是独立的商品生产者和经营者

D. 劳动力自由流动

45. 衡量本金价值量的基本尺度是本金的（　　）。

A. 增值能力　　B. 形成成本　　C. 现实成本　　D. 保值能力

46. “开发成本”科目，用于核算房地产企业在开发土地、房屋、配套设施等过程中所发生的各项费用，（　　）表示在建工程的实际成本。

A. 贷方　　B. 贷方余额　　C. 借方　　D. 借方余额

47. 某城市 1998 年至 2003 年期间，房价逐年上涨，涨幅依次为 2%、5%、6%、5%、3%、5%，与 2000 年相比，该市 2003 年的房价上涨了（　　）。

A. 8.2%　　B. 19.0%　　C. 13.0%　　D. 13.6%

48～56 题与下述资料有关，请认真阅读并做出正确选择

某估价师拟采用收益还原法评估 A 写字楼于 2004 年 9 月 30 日的市场价值，为此该估价师对周边 10 座写字楼的标准租金及相关情况进行调查，并编制了如下租金表。此外，根据统计资料，该市 2003 年 1 季度至 2004 年 3 季度的写字楼平均租金（元/m^2·月）分别为 46、47、49、50、52、53、54。

租金（元/m^2·月）	95	80	90	60	62	70
写字楼（座）	1	3	2	1	1	2

48. 此次调查属于（　　）。

A. 典型调查　　B. 重点调查　　C. 专项调查　　D. 抽样调查

49. 在此表中，用于分组的是（　　）。

A. 数量标志　　B. 品质标志　　C. 数量指标　　D. 质量指标

50. 被调查写字楼的平均租金是（　　）元/m^2·月。

A. 76.2　　B. 77.7　　C. 78.9　　D. 84.5

51. 被调查写字楼的租金中位数值是（　　）元/m^2·月。

A. 70　　B. 75　　C. 80　　D. 90

52. 被调查写字楼的租金众数值是（　　）元/m^2·月。

A. 70　　B. 75　　C. 80　　D. 90

53. 被调查写字楼的租金标准差是（　　）元/m^2·月。

A. 10.0　　B. 11.4　　C. 12.0　　D. 12.5

54. 该市的写字楼租金平均每季上涨（　　）%。

A. 2.3　　B. 2.5　　C. 2.7　　D. 3.3

55. 该市的写字楼租金平均每季提高（　　）元/m^2·月。

A. 1.1　　B. 1.3　　C. 1.6　　D. 1.9

56. 与该市写字楼的平均租金相比较，评估标的所在区域的写字楼租金大约要高(　　)。

A. 40%　　B. 44%　　C. 47%　　D. 50%

57. 工业用地最适宜的地形坡度和地基承载力分别为（　　）。

A. 0.3% ~ 1.5%、20 ~ 25t/m^2　　B. 0.3% ~ 1.5%、15 ~ 20t/m^2

C. 0.4% ~ 2.0%、15 ~ 20t/m^2　　D. 0.4% ~ 2.0%、20 ~ 25t/m^2

58. 资产清查是资产评估的前期准备，一般由（　　）完成。

A. 评估机构　　B. 审计事务所　　C. 委托单位　　D. 资产管理部门

59. 本金收益率是（　　）的比率。

A. 本金与收益　　B. 收益与投资　　C. 收益与本金　　D. 投资与收益

60. 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(　　)。

A. 100 ~ 150m　　B. 150 ~ 200m　　C. 200 ~ 250m　　D. 250 ~ 300m

61. 在会计处理中，房地产企业在经营期间的利息净支出应计入（　　）。

A. 间接费用　　B. 管理费用　　C. 销售费用　　D. 财务费用

62. 采用收益现值法评估资产时，相关指标间存在如下的数量关系（　　）。

A. 本金化率越高，收益现值越低　　B. 本金化率越高，预期收益越高

C. 本金化率越高，收益现值越高　　D. 本金化率越高，预期收益越低

63. 我国《城市用地分类与规划建设用地标准》中规定，规划人均公共绿地面积应不小于（　　）平方米。

A. 5　　B. 7　　C. 9　　D. 11

64. 为清偿债务，在规定的期限内将资产整理后变现而形成的清算价格称为（　　）清算价格。

A. 强制　　B. 续用　　C. 有序　　D. 变现

65. 从市场交换角度，企业的价值是由（　　）决定的。

A. 社会必要劳动时间　　B. 建造企业的原始投资额

C. 预期收益能力　　D. 企业生产能力

66. 我国计划“十五”期间建造城镇住宅27亿平方米，比“九五”时期净增3.55亿平方米。要实现这一目标，平均每年需新建城镇住宅（　　）亿平方米。

A. 4.69　　B. 6.11　　C. 4.50　　D. 5.40

67. 在城市规划的（　　）阶段要进行竖向规划设计，估算工程量、拆迁量和总造价，分析投资效益。

A. 总体规划　　B. 分区规划

C. 控制性详细规划　　D. 修建性详细规划

68. 下列不属于生产要素市场的是（　　）。

A. 服务市场　　B. 土地市场　　C. 资金市场　　D. 技术市场

69. 统计资料显示，我国城镇人均住宅面积已由1997年末的17.6平方米提高到2002年末的22平方米，则这期间城镇人均住宅面积年平均增长（　　）。

A. 4.6%　　B. 3.8%　　C. 5.0%　　D. 5.7%

70. 根据开发单位或有关机构的用地申请和建设项目的实际用地需要，城市规划主管部门形成的，以确定用地位置、面积和界限为主要内容的规范性文件是（　　）。

A. 项目选址意见书　　B. 项目可行性研究报告

C. 建设工程规划许可证　　D. 建设用地规划许可证

71. 在国有企业改制为股份公司的资产评估中，若资产评估价值小于原资产账面价值，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. 计入当期营业外支出

72. 一个地区的绿化覆盖面积至少应占用地的（　　）以上，才能起到改善气候的作用。

A. 20%　　B. 25%　　C. 30%　　D. 40%

73. 初步统计，2003 年我国全年全社会固定资产投资 55118 亿元，比上年增长 26.7%，平均每月增加投资（　　）亿元。

A. 968　　B. 1673　　C. 3367　　D. 4593

74. 按照我国城市规划中对居住用地控制的分级规模要求，组团的居住人口应为（　　）人。

A. 1000～2000　　B. 1000～2500　　C. 1000～3000　　D. 2000～3500

75. 市场价格是以价值为基础，通过（　　）。

A. 政府定价确定　　B. 评估师估价确定

C. 成本核算形成　　D. 市场供求关系形成

76. 某城市工业区内部的一条道路红线宽度为 28 米，根据我国城市道路等级和性质的划分要求，结合其所在区域的特点，该条道路最适合的等级和性质应为（　　）。

A. 交通性主干道　　B. 交通性次干道　　C. 交通性支路　　D. 生活性次干道

77. 按照有关居住区规划的技术要求，居住小区中的住宅用地应占小区总用地的比例为（　　）。

A. 45%～60%　　B. 50%～60%　　C. 55%～65%　　D. 60%～75%

78. 城市园林绿地系统的布置应因地制宜，与河湖山川自然环境相结合，如（　　）应以防风沙、保持水土为主。

A. 南方城市　　B. 北方城市　　C. 工业城市　　D. 风景城市

79. 某房地产开发项目，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；用插入法求得财务内部收益率 FIRR 最接近于（　　）。

A. 11%　　B. 11.5%　　C. 12%　　D. 12.5%

80. 在房地产开发经营过程中，由于各种无法预料的市场需求波动的影响，使房地产开发经营企业的实际收益与预测收益发生背离，有蒙受经济损失的可能。这种风险主要指（　　）。

A. 政治风险　　B. 经济风险　　C. 金融风险　　D. 意外风险

81. 采用拟建工程与类似工程相比较编制工程概算时，如果结构构件有局部不同时，应通过换入和换出（　　）的方法，计算净增或减值，然后再计算拟建工程的概算造价。

A. 结构构件工程量　　B. 结构构件价值

C. 工程预算价值　　D. 工程量

82. 某房地产开发项目现金流量如表所示，基准收益率为 12%，该项目净现值为

（　　）万元。

年末	0	1	2	3	4
现金流入	0	50	50	50	60
现金流出	100	10	10	10	10

A. 27.85　　B. 70.00　　C. 43.20　　D. 35.53

83. 二级资质及二级资质以下的房地产开发企业承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定，但其承担的建设项目的建筑面积不超过（　　）。

A. 100 万平方米　　B. 50 万平方米　　C. 25 万平方米　　D. 10 万平方米

84. 城市规划是为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确定（　　），合理利用城市土地、协调城市空间布局和各项建设而进行的综合部署和具体安排。

A. 城市体系　　B. 城市建设和发展模式

C. 城市性质、规模和发展方向　　D. 城市性质和建设模式

85. 为制止工程建设活动随意性、加强项目建设全过程控制，必须实行工程建设（　　）。

A. 技术责任制　　B. 设计交底制度

C. 全面质量管理制度　　D. 监理体制

86. 预备费应列属（　　）。

A. 建筑安装工程费用　　B. 工程建设其他费用

C. 固定资产投资　　D. 间接费

87. 在一定收入水平和考虑往返交通费用条件下，住房消费者在住房（　　）之间做出适当的选择是住房消费者最基本的住房需求选择行为。

A. 布局和面积　　B. 装潢和面积　　C. 选址和面积　　D. 选址和布局

88. 研究房地产开发项目的经济效益主要是为了解决建设项目的“合理性”问题，往往涉及项目的投资、租售收入和（　　）等一系列问题。

A. 效益　　B. 风险　　C. 资金筹措　　D. 市场前景

89～90 题与下述资料有关，请认真阅读并做出正确选择

近几年某城市住房市场变化较大，特别是随着居民生活水平的提高、居民家庭结构的变化，以及住房贷款政策的调整等，住房供需矛盾有所改善。试从房地产经济学的角度出发，并结合我国目前经济发展状况和房地产市场发展状况，分析在其他条件相对不变的情况下，以下各项因素发生变化时对住房市场可能产生的影响。

89. 家庭小型化将导致住房需求（　　）。

A. 不变　　B. 增加　　C. 减少　　D. 难以确定

90. 住房贷款年限延长将导致住房需求（　　）。

A. 不变　　B. 增加　　C. 减少　　D. 难以确定

91～94 题与下述资料有关，请认真阅读并做出正确选择

某一开发商需要对一个房地产开发项目的甲、乙、丙、丁四种方案做出选择，在两种不同的市场状况下，项目投资的收益率如下表。

方案	市场繁荣时的收益率（%）	市场衰退时的收益率（%）
甲	20	-11
乙	17	-2
丙	25	-6
丁	8	4

91. 当开发商按照乐观法进行决策时，应选择的方案为（　　）。

A. 甲方案　　B. 乙方案　　C. 丙方案　　D. 丁方案

92. 当开发商按照悲观法进行决策时，应选择的方案为（　　）。

A. 甲方案　　B. 乙方案　　C. 丙方案　　D. 丁方案

93. 当开发商按照后悔值法进行决策时，应选择的方案为（　　）。

A. 甲方案　　B. 乙方案　　C. 丙方案　　D. 丁方案

94. 当开发商按照等可能法进行决策时，应选择的方案为（　　）。

A. 甲方案　　B. 乙方案　　C. 丙方案　　D. 丁方案

95. 在设计阶段进行限额设计的最高目标是（　　）。

A. 经批准的可行性研究报告中的投资估算

B. 设计概算

C. 施工图概算

D. 规划阶段的投资额

96. 在下列与购建固定资产有关的支出中，（　　）不应计入固定资产的入账价值。

A. 购入时支付的运输费　　B. 购建时交纳的耕地占用税

C. 购入时支付的保险费　　D. 使用期间后发生的利息支出

97. 各类公共设施的规划布局与居住用地分级相对应，分级成套地布置。小区级公共设施的服务半径一般为（　　）米之内。

A. 150～200　　B. 150～300　　C. 300～500　　D. 800～1000

98. 某银行准备发放一笔建筑工程的拨款，为了更加准确地确定拨款额度，如果你是银行职员，你认为以（　　）为依据比较合适。

A. 工程概算　　B. 工程预算　　C. 设计概算　　D. 贷款计划

99. 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，若采用平均年限法计提折旧，则月折旧额为（　　）万元。

A. 7.00　　B. 1.25　　C. 14.94　　D. 0.58

100. 在编制建设工程概预算时，一般来说，土建工程属于（　　）。

A. 单项工程　　B. 单位工程　　C. 分部工程　　D. 分项工程

三、多项选择题（共30题，题号101～130，每题2分，共60分。每题有A、B、C、D四个备选答案，其中有两个或两个以上最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。多选或错选不得分、不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得0.5分）

101. 下面关于市场经济的表述，正确的选项为（　　）。

A. 市场经济是以市场机制为基础的资源配置方式

B. 劳动分工是市场经济存在的基础

C. 在资本主义初期的自由市场经济中，政府的主要职能是制定和执行宏观经济政策

D. 市场经济是高度社会化的商品经济

102. 下列固定资产中，应计提折旧的是（　　）的设备。

A. 当月交付使用　　B. 当月以经营租赁方式租出

C. 季节性停用　　D. 已提足折旧继续使用

103. 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

104. 对于商誉等不可确指的无形资产，比较简单可行的评估方法是（　　）。

A. 重置成本法　　B. 直线法

C. 割差法　　D. 超额收益本金化法

105. 在确定企业的预期收益时，应重点注意（　　）等因素的影响。

A. 企业的管理水平与职工素质　　B. 企业现有的物质技术基础

C. 可预见的外部经济环境变化　　D. 不可预见的外部经济环境变化

106. 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. 向购房单位或个人预收的购房定金

C. 按规定应交尚未上缴的房产税　　D. 应付给房地产销售人员的工资

107. 工程结算一般包括（　　）等形式。

A. 定期结算　　B. 阶段结算　　C. 竣工结算　　D. 施工结算

108. 有关部门为掌握全国每年新增建设用地的数量，宜采用（　　）方式进行统计调查。

A. 全面调查　　B. 经常性调查　　C. 典型调查　　D. 一次性调查

109. 经济主体为了在激烈的市场竞争中获得优胜，必须努力使（　　）。

A. 付出的个别劳动量低于社会必要劳动量

B. 付出的个别劳动量高于社会必要劳动量

C. 个别价值低于社会价格

D. 个别价值高于社会价格

110. “九五”期间，全国城镇住宅投资累计完成21000亿元，比“八五”时期增长了68%，平均每年增长10.93%。以上各项统计指标依次为（　　）。

A. 总量指标、相对指标、平均指标　　B. 数量指标、质量指标、相对指标

C. 绝对数、比较相对数、算术平均数　　D. 绝对数、动态相对数、几何平均数

111. 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

112. 初步统计，2003年我国国内生产总值为116694亿元人民币，人均国内生产总值1090美元。以上两项统计指标依次为（　　）。

A. 数量指标、质量指标　　B. 总量指标、相对指标

C. 绝对数、比较相对数　　D. 绝对数、强度相对数

113. 以下关于价格的说法正确的是（　　）。

A. 价格的变化影响国民收入总量　　B. 价格是由供求关系决定的

C. 价格是企业的经济实力的综合反映　　D. 价格是促进技术进步的最好途径

114. 在我国，建设项目的投资估算主要是根据（　　）等资料，采取相应的方法进

行编制的。

A. 投资估算指标　　B. 概算指标　　C. 预算指标　　D. 类似工程预算

115. 变异指标用于描述一组数据的（　　）。

A. 集中趋势　　B. 一般水平　　C. 离中趋势　　D. 差异程度

116. 确定固定资产重置成本的方法有（　　）。

A. 成新率法　　B. 细节分析法　　C. 物价指数法　　D. 功能价值法

117. 城市规划中，在地震烈度为（　　）的地震区内可以进行城市建设，但要考虑防震措施，避免地震对城市造成破坏。

A. 六度　　B. 七度　　C. 八度　　D. 九度以上

118. 可行性研究中对房地产开发项目进行经济效果评价的主要内容包括（　　）等。

A. 风险性分析　　B. 投资估算

C. 偿还贷款能力分析　　D. 盈利性分析

119. 在居住区规划中，住宅建筑群体组合的平面布置形式包括（　　）等类型。

A. 行列式布置　　B. 周边式布置　　C. 混合式布置　　D. 自由式布置

120. 居住区公共绿地布置可以采取不同类型的多级布置方式，包括（　　）等方式。

A. 居住区公园—居住小区公园—小块公共绿地

B. 居住区公园—居住小区公园

C. 居住区公园—小块公共绿地

D. 居住小区公园—小块公共绿地

121. 根据地下水的成因和埋藏条件划分，具有城市用水意义的地下水是（　　）。

A. 上层滞水　　B. 潜水　　C. 承压水　　D. 所有地下水

122. 在资产评估中，确定实体性贬值的方法有（　　）等。

A. 功能价值法　　B. 使用年限法　　C. 成新率法　　D. 使用量比例法

123. 完备的房地产中介服务体系应包括（　　）等。

A. 房地产金融中介　　B. 房地产市场中介

C. 房地产法律中介　　D. 房地产服务中介

124. 建设工程实行招标投标的作用是（　　）。

A. 有利于保证质量和工期　　B. 有利于降低造价

C. 有利于政府监督　　D. 促进承包企业提高管理水平和技术水准

125. 在下列指标中，（　　）是反映城市土地开发强度的主要指标。

A. 建筑占地面积　　B. 建筑容积率　　C. 建筑密度　　D. 建筑物平均层数

126. 房地产开发项目成本分析中的建安工程费主要包括（　　）。

A. 建筑工程费　　B. 设备及安装工程费

C. 室内装饰费　　D. 建安工程设计费

127. 有确定法律保护形态的无形资产包括（　　）。

A. 专业技术　　B. 商誉　　C. 商标权　　D. 专利权

128. 下列房地产经营风险中，属于总体风险的是（　　）。

A. 政治风险　　B. 人事风险　　C. 经济风险　　D. 经营风险

129. 建筑工程概算可采用（　　）方法编制。

A. 概算定额　　B. 概算指标

C. 类似工程预（决）算　　D. 施工图预算

130. 居住建筑密度取决于房屋布置对气候、防火、防震、地形条件和院落使用等要求，与（　　）等有密切关系。

A. 建筑间距　　B. 建筑层数　　C. 建筑层高　　D. 建筑排列方式

试卷三　土地估价理论与方法

一、判断题（共20题，题号1～20，每题1分，共20分。请判断下列说法正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。答题错误倒扣1分，本题总得分最多扣至0分）

1. 在市场比较法公式中，交易情况修正系数100/（　）表示以比较交易案例发生时的情况指数为100时，要确定待估宗地交易情况指数。

2. 企业近日以国家出租方式取得某办公用地使用权，约定租期10年，期内租金不作调整。目前实际支付的年租金为10万元，如果目前同类用地市场的年租金为13万元，承租土地使用权的还原率为5%，则承租土地使用权价格为23万元。

3. 土地价格是由土地的效用、相对稀缺性及潜在需求三者相互作用、相互影响所形成的。

4. 马克思级差地租理论认为，农产品的社会生产价格是由具备中等生产条件土地上生产产品的个别生产价格所决定的。

5. 在土地分等定级工作中，不同层次的因素和因子之间不能进行累加和比较。

6. 采用剩余法估价中，建筑成本费用可通过当地同类建筑当前的平均或一般建筑费用来推算，也可采用建筑工程概预算的方法来估算。

7. 经济地租也称理论地租，是指土地产品收入除去成本的剩余部分，即利用土地所得超过成本的纯收入。

8. 在城镇土地分等定级中，功能分指点、线状因素涉及的商服中心、设施等向外辐射其能力时，对空间上各点或区域产生的影响呈现非线性衰减方式；面状因素对各区域产生的影响呈现线性衰减方式。

9. 某国有企业投资建造一经济耐用年限为50年的写字楼，于1984年建成投入使用，6年后取得该写字楼用地50年期的出让土地使用权，并开始对外出租。据此该写字楼于2004年的尚可收益年限为36年。

10. 级差地租产生的根本原因是土地的有限性所引起的土地经营上的垄断，它来源于社会其他工人创造的价值。

11. 在不正常市场条件下，如市场低迷或市场过度炒作、出现“泡沫”经济等，采用市场比较法的评估结果能够反映正常市场价格，但往往与收益价格不相协调。

12. 剩余法估价中，建筑成本费用一般包括直接工程费、间接工程费、建筑承包商利润及由发包商负担的建筑附带费用等。

13. 成本逼近法评估地价时，土地取得费和土地开发费不能按照企业实际取得和开发利用土地时的实际投入计算。

14. 建筑安装工程概算定额是指按社会平均必要劳动量确定的单位建筑产品所消耗的物化劳动和活劳动的数量标准。

15. 对具有市场流动性的建筑物，其估价的基本原理是以重置成本为基础，采用重置价折旧法、对照法、建筑物残余法、比较法等，评估出建筑物的市场价格。

16. 宗地深度较深而超过里地线者，其单价应以里地单价与临街地单价按深度比例平

均计算其单价。

17. 划分基准地价评估区域的方法有两种，一是利用影响城镇土地使用价值的因素，依据其在城镇内部的差异性和一致性，划分均值区域，二是直接在土地利用分区的基础上，按区域内条件差异，划分土地级别。

18. 重建成本是根据目前的人工、材料价格及正常的管理水平，并利用目前的材料、标准与设计，建造一幢各项设备相同或相当的建筑物所需的成本。

19. 国家规定，协议出让地价最低不低于基准地价的70%，是指政府在出让土地过程中所获得的纯收益不能低于基准地价的70%。

20. 为了使宗地估价结果更具有科学性、准确性，避免人为因素的偏差，最终估价结果应以各估价方法计算的数据为依据，采用算术平均数法、加权算术平均数法、中位数、众数或某一方法的结果作为最终结论，不能主观调整。

二、单项选择题（共100题，题号21～120，每题1分，共100分。每题有A、B、C、D四个被选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分）

21. 新古典主义地租模型的代表阿兰索将（　　）作为地租问题的一个核心进行考虑，并引入区位平衡概念，同时成功解决了城市地租计算的理论方法问题。

A. 边际产品价格　　B. 空间位置　　C. 交通条件　　D. 城市基础设施

22. 由于没有遵循（　　），对于在低级商业中心内开设的高档用品专业商店，因其定位不准，很难获得同类专业商店的收益。

A. 替代原则　　B. 变动原则　　C. 协调原则　　D. 收益原则

23. 在下列土地价格影响因素中，属于一般因素的是（　　）。

A. 物价变动　　B. 交通条件　　C. 公用设施条件　　D. 环境质量

24. 土地估价的最有效使用原则应当以预期收益原则和（　　）为基础，就过去、现在以至将来作长远的考虑后予以确定。

A. 替代原则　　B. 合法原则　　C. 贡献原则　　D. 变动原则

25. 在西方古典经济学家的地租理论中，对马克思级差地租理论影响最大、思想脉络最为接近的是（　　）的地租理论。

A. 威廉·配第　　B. 亚当·斯密　　C. 大卫·李嘉图　　D. 弗朗西斯·魁奈

26. 土地交易时，土地价格的形成最终取决于（　　）。

A. 政府土地行政主管部门　　B. 政府物价管理部门

C. 土地估价师　　D. 土地交易双方

27. “杜能圈”是以城市为中心，向外按（　　）的顺序呈圈层分布。

A. 自由农作区、谷物轮作区、林业区、草田轮作区、三圃农作制区、放牧区

B. 自由农作区、林业区、谷物轮作区、草田轮作区、三圃农作制区、放牧区

C. 自由农作区、谷物轮作区、林业区、三圃农作制区、草田轮作区、放牧区

D. 自由农作区、林业区、谷物轮作区、三圃农作制区、草田轮作区、放牧区

28. 某省进行城镇土地分等工作。该省共有68个城镇参与分等，其中S城镇的人均道路铺装面积为20平方米，该指标按从大到小排序处于该省各城镇中第15位，则采用位序标准化方法计算S城镇的人均道路铺装面积指标的分值为（　　）。

A. 22.1　　B. 76.5　　C. 77.9　　D. 79.4

29. 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（　　）的比较。

A. 产品的市场价格与生产价格　　B. 产品的生产价格与社会平均价格

C. 产品的社会平均价格与生产要素价格　D. 边际产品价格与生产要素价格

30. 在城市建设中，当建立一个市级商服中心，需要配置2个区级中心，6个小区级中心，这样做的依据是中心地理论中的中心地体系为（　　）体系。

A. $K=2$　　B. $K=3$　　C. $K=4$　　D. $K=7$

31. 假如一个城市建成区面积为3000平方千米，主干道的总长度为750千米，则主干道的影响距离为（　　）。

A. 1千米　　B. 2千米　　C. 4千米　　D. 8千米

32. 有一房屋，重置价为100万元，成新度为70%，现用于出租，年租金收入为9万元，年出租总费用为2万元，土地还原率为6%，建筑物还原率为8%，则该房地产建筑物年纯收益为（　　）万元。

A. 2.8　　B. 4.2　　C. 5.6　　D. 8.0

33. 中心地理论的创始人是（　　）。

A. 亚当·斯密　　B. 大卫·李嘉图　　C. 冯·杜能　　D. 克里斯泰勒

34. 下列土地分等因子中与城镇土地等别存在负相关关系的是（　　）。

A. 城镇区域人口密度　　B. 城镇用地劳动力投入强度

C. 城镇非农产业规模　　D. 城镇环境污染指数

35. 工业区位理论的奠基人韦伯在利用运输成本进行工业区位的分析中，提出（　　）的概念，以此来论证运输费用对工业区位的影响。

A. 距离指数　　B. 货物绝对重量　　C. 原料指数　　D. 货物相对重量

36. 利用聚类分析方法或市场资料方法验证城镇土地等时，应分别保证参与验证的城镇数量占参与分等的城镇总数的比例为（　　）。

A. 90%以上或60%以上　　B. 90%以上或50%以上

C. 50%以上或60%以上　　D. 50%以上或90%以上

37. 在城镇土地定级因子中，道路通达度是指（　　）。

A. 道路的宽度　　B. 道路对某特定土地区位的影响程度

C. 道路车道数　　D. 道路在城镇交通中的地位和作用

38. 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. 50　　C. 66.7　　D. 75

39. 如果对外交通便利度与火车站、港口、长途汽车站三个设施有关，三个因素的最大影响分都为100分，当它们各自作用指数分别为0.5、0.3、0.2时，则这三个设施的作用分分别为（　　）分。

A. 80、70、50　　B. 50、30、20　　C. 100、60、40　　D. 60、40、0

40. 预计某宗房地产未来第一年的纯收益为18万元，此后各年的净收益将在前一年的基础上增加1万元，该类房地产的资本化率为8%，该房地产的无限年期价格为（　　）万元。

A. 225.00　　B. 237.50　　C. 381.25　　D. 395.83

41. 根据《城镇土地分等定级规程》的规定，应用多因素综合评价法进行城镇土地分等时，（　　）是考虑城镇基础设施状况的必选因子。

A. 道路状况　　B. 供水状况　　C. 供气状况　　D. 排水状况

42. “同一供需圈”是指（　　）。

A. 待估宗地所在区域

B. 与待估宗地有替代关系，对待估宗地价格产生显著影响的其他土地所在区域

C. 待估宗地与比较宗地所处的同一区域

D. 与待估宗地相邻的区域

43. 某工业用地，其土地年纯收益为6万元，土地还原率为6.0%，则其法定最高年期的土地使用权价格为（　　）万元。

A. 90.3　　B. 94.6　　C. 98.3　　D. 100

44. 某企业以国家出租方式取得某办公用地使用权，根据合同支付的租金为3万元，租期10年，租金不调整。如果目前同类用地市场年租金为8万元，承租土地使用权的还原利率为7%，则租金盈余为（　　）万元。

A. 3　　B. 5　　C. 8　　D. 35

45. 在城镇住宅用地定级中，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

46. 若土地年纯收益 A 按比率 s 递增，土地还原率 r 不变且大于零，则无限年期土地使用权的价格 P 计算公式为（　　）。

A. $P=A/(r+s)$　　B. $P=A/(r\times s)$　　C. $P=A/(r-s)$　　D. $P=A/r+A/s$

47. 根据马克思地租理论，（　　）是决定土地价格高低的主要因素。

A. 绝对地租　　B. 级差地租　　C. 垄断地租　　D. 建筑地段地租

48. 某写字楼可出租面积为建筑面积的65%，单位可出租面积的年租金1800元/平方米，则该写字楼单位建筑面积的年租金为（　　）元/平方米。

A. 2769　　B. 2570　　C. 1080　　D. 1170

49. 采用收益还原法评估承租土地使用权价格时，其土地还原率一般应（　　）出让土地使用权还原率。

A. 低于　　B. 高于　　C. 等于　　D. 等于或低于

50. 某商店占地面积35平方米，建筑物面积60平方米，年正常经营性收入为45000元，年经营总费用为5000元，建筑物年纯收益为10000元，若土地还原率取10.0%，则该商店所占土地的总价格约为（　　）万元。

A. 20　　B. 30　　C. 40　　D. 50

51. 某临街店铺占地面积300平方米，建筑物面积600平方米，建筑物重置成本为1200元/平方米，耐用年限50年，已使用10年，残值为0。每月租金为50000元，出租方出租管理费为租金的10%，维修费为房屋重置价的2%，保险费率为1.5‰，房产税为房屋原值的70%的1.2%，则房地产年房地纯收益为（　　）万元。

A. 23.69　　B. 50.43　　C. 51.87　　D. 51.96

52. 有一比较案例2004年5月20日的土地价格为300元/平方米，该市该类地价指数以2004年1月20日为基数，以后每月平均上涨1个百分点，则该比较案例于2004年10月20日的土地价格为（　　）（保留到小数点一位）。

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

53. 某宗房地产，年净收益50万元，建筑物价值250万元，建筑物还原率8%，土地还原率6%，则该宗房地产的总价值为（　　）万元。

A. 500.00　　B. 714.29　　C. 750.00　　D. 833.33

54. 采用收益还原法评估某宗土地的价格时，除有租约限制外，应选取（　　）作为估价依据。

A. 类似土地的客观纯收益　　B. 类似土地的实际纯收益

C. 类似土地的最高纯收益　　D. 类似土地的最低纯收益

55. 某商业企业拟改制上市，其用地面积为950平方米，属于划拨用地，现需补办出让手续。经调查测算，该企业用地的土地年纯收益为6万元，土地还原率为6.0%，当地政府收取出让金标准为地价的40%，则据此条件评估该地块应补交的土地出让金为(　　)。

A. 36万元　　B. 40万元　　C. 90万元　　D. 100万元

56. 某城市按季度编制土地出让价格环比指数如下表，若将发生在1月31日的交易案例按季度修正到当年8月31日，期日修正系数为（　　）。

季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
土地出让价格指数	100	102.36	110.63	98.25

A. 102.36　　B. 110.63　　C. 112.99　　D. 113.24

57. 若选择的比较交易案例成交地价为580元/平方米，对应土地使用权年期为25年，而待估宗地的出让年期为37年，土地还原率取7%，则待估宗地经过年期修正后的价格为（　　）元/平方米。

A. 515.3　　B. 532.6　　C. 635.4　　D. 652.8

58. 根据商业出租柜台资料评估土地价格，可采用下述公式计算样点地价：样点地价 =（　　）/（出租柜台分摊土地面积×土地还原率）。

A. 商店纯收益　　B. 商店总收益

C. 商店土地纯收益　　D. 商店出租柜台土地纯收益

59～63题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某评估公司受托评估H地块50年土地使用权价格，该宗地土地面积为1500平方米。估价师在该区域内收集到以下资料：

（1）A地块建筑面积1000平方米，占地面积2000平方米，是甲企业出地，乙企业出资金建成的，出资方出资总额200万，分得建筑面积600平方米，房屋建筑造价及有关税费总计2000元/平方米。

（2）B地块土地面积50亩，原为丙企业使用，后被丁企业兼并，丁企业一次性支付各种补偿总计3000万元，其中向政府补交土地出让金300万元，机械设备及房屋等评估值为710万元。

（3）C 地块土地面积为 1500 平方米，因某种原因原土地使用者急于转让，李某则以 50 万元得到该地块。

（4）D 地块为场地出租，出租方出租该地块的年净收益为 42 元/平方米，根据双方约定，城镇土地使用税由承租方交纳，每年 3 元/平方米，土地还原率为 6%。

（5）各地块与待估地块比较系数如下表：

	容积率	区域因素	个别因素	使用年限
地块 A	+3	0	-2	0
地块 B	-1	0	+1	0
地块 C	0	0	-3	0
地块 D	0	0	-2	0

59. A 地块的单位面积地价为（　　）元/平方米。

A. 667　　B. 1000　　C. 1333　　D. 1667

60. B 地块的单位面积地价为（　　）元/平方米。

A. 597　　B. 687　　C. 777　　D. 900

61. D 地块的单位面积地价为（　　）元/平方米。

A. 615　　B. 650　　C. 662　　D. 700

62. 根据已知条件及比较案例选择的原则，应选择（　　）地块作为待估土地的比较案例。

A. ABCD　　B. ABD　　C. BCD　　D. ABC

63. H 地块 50 年的土地使用权价格为（　　）元/平方米。

A. 591.84　　B. 656.90　　C. 672.00　　D. 674.57

64. 市场比较法中正确的估价程序是（　　）。

A. ①确定修正项目；②评估比较案例价格；③比较期日修正；④评估待估宗地价格

B. ①确定比较案例；②收集资料；③评估待估宗地价格；④价格修正

C. ①评估比较案例价格；②收集资料；③确定修正项目；④评估待估宗地价格

D. ①搜集交易案例；②选择交易案例；③比较期日修正；④计算比准价格

65. 在剩余法的基本公式“地价 = 不动产售价 - 开发成本 - 利润 - 利息 - 税金”中，利息是指（　　）。

A. 开发费的利息　　B. 各项预付资本的利息

C. 贷款资金的利息　　D. 场地取得费及开发费用的利息

66. 某公司 2004 年 6 月在划拨土地上刚建成一商业大楼，土地面积为 4000 平方米，建筑面积为 6000 平方米，由于抵押贷款的需要拟进行土地使用权价格评估。该大楼已全部出租，年租金总收益为 300 万元，出租总费用为 90 万元，建筑物收益 120 万元，土地还原率为 6%。按当地政策，该大楼所处土地级别的商业用地出让金标准为 1200 元/平方米。则该大楼的划拨土地使用权价格为（　　）万元。

A. 634　　B. 874　　C. 1020　　D. 1354

67. 采用剩余法评估土地价格，其结果的可靠性取决于是否遵循了（　　）。

A. 预测原则和替代原则　　B. 供求原则和协调原则

C. 预测原则和最有效使用原则　　D. 竞争原则和贡献原则

68. 某企业于1998年11月以出让方式取得的某一商业用地40年使用权，地价为2000元/平方米。假设土地还原率为6%，在其他条件不变的情况下，则该宗地2004年11月的剩余年期地价为（　　）元/平方米。

A. 1724　　B. 1806　　C. 1910　　D. 2000

69. 评估待开发生地价格，可以采用剩余法按下列计算公式求取：生地价格 =（　　）- 土地开发费 - 利息 - 税金 - 利润。

A. 物业开发总价值　　B. 房地价格

C. 熟地价格　　D. 房地总收益

70. 根据当前房地产市场的租金水平，与所开发房地产类似的房地产月租金水平为每建筑平方米300元，其中维修费、管理费等出租费用为租金的30%，假定综合还原率为7%，总建筑面积为30000平方米，可出租率为85%，则所开发房地产的总价可确定为（　　）万元。

A. 108000　　B. 131143　　C. 9180　　D. 91800

71. 现用市场比较法评估某宗地H的价格，其容积率为1.5。经调查某一比较案例G的地价为3500元/平方米，容积率为1.3。据统计分析，该城市此类地块的土地，当容积率每增加0.1，宗地单位地价比容积率为1时地价增加5%，则比较案例G经容积率修正后的地价为（　　）元/平方米。

A. 3804　　B. 3850　　C. 3858　　D. 4038

72. 某宗土地用假设开发法评估其价格，在商业用途下的评估结果为900万元，在居住用途下的评估结果为1100万元。城市规划规定该宗土地既可作商业用途，也可作居住用途，则该宗土地的评估价格应为（　　）万元。

A. 900　　B. 1000　　C. 1100　　D. 2000

73. 剩余法估价时，在调查清楚待估宗地的基本情况后，其首要步骤是（　　）。

A. 估算开发后的售价　　B. 估算开发的总费用

C. 确定最佳开发利用方式　　D. 估算开发周期

74. 某一开发区于2001年11月成立，当年取得生地2平方千米，2002年11月对该开发区进行开发配套建设，开发期为两年。现采用成本逼近法评估该开发区内某一工业用地时，土地取得费的计息期为（　　）年。

A. 1　　B. 1.5　　C. 2　　D. 3

75. 某房地产开发商于几年前花费500万元以出让方式取得一块土地建商品房，并已投入600万元进行土地开发。现已达到了建筑的基本条件，预计商品房建成后销售收益为5500万元，花费的建安及专业费等有关税费为2000万元，若不计利息利润，此时地价应为（　　）万元。

A. 1100　　B. 2400　　C. 3100　　D. 3500

76. 剩余法估价中所采用的所有不动产总价、租金和成本数据都是（　　）。

A. 根据过去的数据水平确定现在的数据

B. 根据实际发生的数据水平确定

C. 根据统计的数据水平确定

D. 根据当前的数据水平确定未来的数据

77. 采用成本逼近法评估地价时，可以列入土地取得费的是（　　）。

A. 耕地补偿费、青苗补偿费、土地平整费

B. 耕地补偿费、拆迁费、土地平整费

C. 耕地补偿费、青苗补偿费、拆迁费

D. 青苗补偿费、拆迁费、土地平整费

78. 根据剩余法计算得到的待开发土地的剩余价值为1000万元，若取得土地使用权的法律、估价及土地使用证书等费用估计为地价款的2%，则待估地块的价格应为(　　)万元。

A. 980　　B. 1000　　C. 1002　　D. 1020

79. 某开发区平均征地费为：三项补偿及有关税费为8万元/亩，土地开发费为2亿元/平方千米，为均匀投入。当地贷款年利率为12%，开发期为2年。开发商要求的投资回报率为15%，工业用地出让的土地增值收益率为10%。则开发利润为（　　）元/平方米。

A. 32　　B. 48　　C. 96　　D. 126

80. 某房地产开发项目土地面积1200平方米，建筑面积2400平方米，预计房屋建安费用为1500元/平方米，专业费用按建安费用的10%计，销售税金预计约5元/平方米，开发期预计为2年，第一年投入开发费用的60%，银行贷款年利息率为5.49%。则在正常条件下该房地产开发项目的建造费用利息为（　　）万元。

A. 19.83　　B. 21.93　　C. 24.12　　D. 35.5

81. 成本逼近法评估土地价格的公式应该为（　　）。

A. 土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地所有权收益

B. 土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 新增建设用地有偿使用费 + 土地增值

C. 土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 新增建设用地有偿使用费 + 土地所有权收益

D. 土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值

82. 在路线价估价法中，标准深度是指（　　）。

A. 标准宗地的深度　　B. 道路对土地利用价值影响为零的深度

C. 各宗地临街深度平均值　　D. 城市规划确定的道路红线深度

83. 采用成本逼近法评估某工业区内的一宗土地价格，计算土地开发费应按（　　）求取。

A. 宗地内外开发投入的费用总和　　B. 宗地外开发投入的费用总和

C. 宗地内开发投入的费用之总和　　D. 宗地内外受益分摊的开发费用总和

84. 剩余法估价中计算利息的基础是（　　）。

A. 地价款、开发建筑费

B. 地价款、开发建筑费、不可预见费

C. 开发建筑费、专业费

D. 地价款、开发建筑费、专业费、不可预见费

85. 有一块 1000 平方米的工业用地，其土地取得费为 12 万元，土地开发费为 20 万元，开发期为一年。其中，土地取得费为自有资金投入，土地开发费是向银行贷款所得，贷款年利率为 10%，则在成本逼近法中计算的投资利息为（　　）元（利息计算按复利方式，结果保留到整数位）。

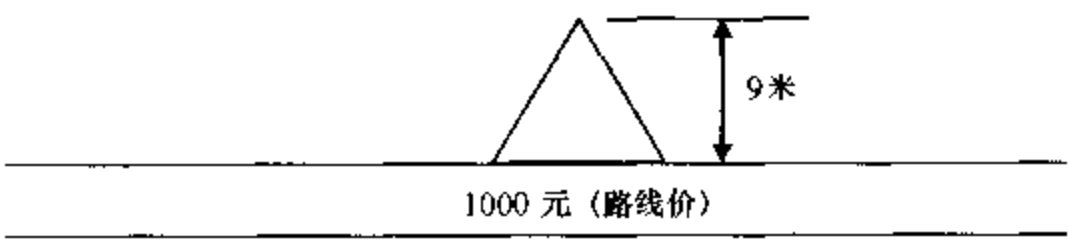
A. 12000　　B. 21762　　C. 22000　　D. 3000

86. 土地的开发周期一般根据开发土地的面积规模和（　　）确定。

A. 投资数额　　B. 开发的难易程度

C. 资金来源　　D. 规划要求

87. 如图，某临街宗地为正三角形土地，高 9 米，临街地深度指数见下表，里地线为 18 米，根据路线价计算的该宗地单价为（　　）元/平方米。



临街地深度指数表

临街深度（m）	未满 4	满 4 未满 8	满 8 未满 12	满 12 未满 16	满 16 至 18
深度指数（%）	130	125	120	110	100

A. 1000　　B. 1200　　C. 1250　　D. 1300

88. 将标准深度 100 英尺 4 等份，每一等份的价值占路线价的比例分别为 40%、30%、20%、10% 的路线法则是（　　）。

A. 慎格尔法则　　B. 苏慕斯法则　　C. 霍夫曼法则　　D. 哈柏法则

89. 若开发费以当地收取的基础设施配套费标准计算，则开发费的计息期按照（　　）确定。

A. 整个开发费为基数，计息期为开发周期的一半

B. 以整个开发费为基数，计息期为整个开发周期

C. 以开发费一半为基数，计息期为开发周期的一半

D. 以开发费一半为基数，计息期为整个开发周期

90. 根据目前的人工与材料价格，采用原建筑物的材料和标准，重新建造一幢相同的建筑物所需的成本是（　　）。

A. 重置成本　　B. 物理成本　　C. 重建成本　　D. 经济成本

91. 里地线将街区土地划分为（　　）。

A. 里地与袋地　　B. 表地与里地

C. 临街地与表地　　D. 里地与骑楼地

92. 利用剩余法计算的待开发土地的价格是开发商取得土地所能支付的（　　）。

A. 最低费用　　B. 最高费用　　C. 总费用　　D. 合理费用

93. 某房屋建筑面积 40 平方米，耐用年限 50 年，重置单价 2000 元/平方米，残值率

为5%，已使用5年，用直线法计算的总折旧额为（　　）。

A. 1520元　　B. 7600元　　C. 8000元　　D. 8444元

94. 路线价估价法的精度与（　　）密切相关。

A. 路线价修正体系与深度指数　　B. 路线价修正体系与标准宗地

C. 路线价与路线价修正体系　　D. 路线价与标准宗地

95. 某房屋建筑面积30平方米，耐用年限50年，重置单价2000元/平方米，残值为3000元，已使用20年，用定率法计算折旧，则该房屋现值为（　　）元。

A. 18103　　B. 22800　　C. 23788　　D. 37200

96～97题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某建筑物占用土地面积95平方米，建筑容积率为1.5，耐用年限为60年，已经使用了8年，建筑物重置价格为2500元/平方米，残值率为2%。

96. 如果采用定率折旧法，该建筑物的年折旧率为（　　）。

A. 1.5%　　B. 2.0%　　C. 3.3%　　D. 6.3%

97. 采用定率折旧法计算该建筑物的现值为（　　）元。

A. 1484　　B. 140972　　C. 211459　　D. 309700

98. 某待估宗地所处区域基准地价为500元/平方米，根据待估宗地条件和基准地价修正系数表，经分析测算，区域因素和个别因素修正系数之和为-0.13，年期、期日、容积率修正系数分别为0.97、1.06、1.51，则采用基准地价系数修正法评估该宗地地价为（　　）元/平方米。

A. 500　　B. 503　　C. 675　　D. 877

99. 按照《经租房屋清产估价原则》对房屋的新旧程度的划分，十成新的砖混结构房屋是指（　　）。

A. 刚刚竣工的砖混结构商品房

B. 竣工验收合格，使用期在五年以内的砖混结构房屋

C. 没有投入使用的砖混结构商品房

D. 折旧率很小的砖混结构房屋

100. 在进行城镇土地基准地价评估时，土地用途的确定（　　）。

A. 以城市规划用途为主　　B. 以土地利用总体规划确定的用途为主

C. 以现在实际用途为主　　D. 以土地最有效用途为主

101. 反映宗地在一般市场条件下正常地价水平，作为政府对地价和地产市场进行具体管理的依据的地价形式是（　　）。

A. 基准地价　　B. 标定地价　　C. 宗地地价　　D. 出让地价

102. 基准地价图上应表示出城镇中与土地区位和利用有关的主要道路，按《城镇土地估价规程》规定，市区内主干道在基准地价图上应该用（　　）表示。

A. 单实线　　B. 双实线　　C. 单虚线　　D. 双虚线

103. 一般情况下，区域平均价与样点地价之差超过（　　），且在土地使用价值上确有差异，样点分布成组团表现，满足数理统计推断的需要，可继续划分区域，分区域评估基准地价。

A. 10%　　B. 30%　　C. 60%　　D. 100%

104～110题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某一中等城市，经对周边县改区后扩大为大城市，根据地价管理的要求需作基准地价更新评估。现委托一土地评估机构进行评估。基准地价评估期日为2004年1月1日。该机构在评估过程中调查了下述资料：

（1）调查的样点中，有一个样点P为临街商业店铺，位于二级地，租金为2000元/月，租约签订时间为2004年1月10日，出租方需支付的有关税费为800元/月，砖混结构房屋，重置造价为1200元/平方米，7成新，耐用年限50年，残值为0，土地面积60平方米，建筑面积45平方米。

（2）样点M为住宅用地，位于一级地，2003年5月30日的出让地价为1800元/平方米，出让年期为50年，容积率为2.0。

（3）该机构测算的土地还原率为6%，综合还原率为7.3%。2003年该城市住宅地价每月递增1%。商业一、二级地的基准地价平均容积率为1.8，住宅一、二级地的基准地价平均容积率为1.5。在样点地价计算过程中，认为容积率与地价呈正比关系。

104. 该城市基准地价评估的工作底图选择的比例尺应该为（　　）。

A. 1:1000～2000　　B. 1:2000～5000　　C. 1:5000～10000　　D. 1:10000～50000

105. 划分土地级别后，测算级别地价时调查的样本资料要求（　　）。

A. 近期连续三年数据，每级样本总数不少于20个

B. 近期连续两年数据，每级样本总数不少于20个

C. 近期连续两年数据，每级样本总数不少于30个

D. 上一年数据，每级样本总数不少于30个

106. 由于是新扩建大城市，个别区域或级别没有样点地价或样点地价较少，其基准地价评估的技术方法为（　　）。

A. 通过已评估出的上一级别或区域基准地价与下一级别或区域基准地价的算术平均内插确定

B. 通过建立城镇内基准地价水平同影响因素之间的相关关系，把待估级别或区域的因素条件指标同有基准地价因素条件指标比较分析后确定

C. 通过分析城镇内基准地价水平同影响因素之间的相关关系，召集有关专家定性分析后确定

D. 通过成本逼近法测算并加以适当修正后确定

107. 样点P的实际交易地价（按无限年期算）为（　　）元/平方米。

A. 2141　　B. 2411　　C. 3041　　D. 3215

108. 按照基准地价内涵，样点P修正后的地价为（　　）元/平方米。

A. 1004　　B. 3215　　C. 5138　　D. 5786

109. 按照基准地价内涵，样点M修正后的地价为（　　）元/平方米。

A. 1403　　B. 1447　　C. 1505　　D. 1871

110. 该城市基准地价评估工作完成后，基准地价评估成果应报请（　　）组织验收。

A. 国土资源部

B. 省（自治区、直辖市）人民政府

C. 省（自治区、直辖市）国土资源行政主管部门

D. 国土资源部与省（自治区、直辖市）国土资源行政主管部门

111. 某宗地采用四种估价方法得到的试算价格分别是331、313、354、294元/平方米，根据分析取各试算价格的中位数作为最终结果，则采用中位数方法确定的最终估价结果为（　　）元/平方米。

A. 322　　B. 323　　C. 324　　D. 331

112. 某宗房地产，建筑层数6层，各层建筑面积相等，建筑覆盖率50%，楼面地价100元/平方米，则其土地价格为（　　）元/平方米。

A. 100　　B. 200　　C. 300　　D. 600

113. 下列观点中（　　）不正确。

A. 某土地估价机构可以承接某宗土地拥有者的代理人委托对该宗土地估价业务

B. 某上地估价机构可以对自己拥有的土地进行评估

C. 某土地估价机构可以承接银行委托对估价机构自己拥有的土地进行评估，并为抵押贷款提供参考价格

D. 某土地估价机构可以承接某宗土地拟受让方委托的对该宗土地的评估业务

114. 甲宗地单位面积地价为3200元/平方米，建筑容积率5，建筑面积4000平方米；乙宗地楼面地价为500元/平方米，建筑容积率7，土地面积900平方米。则两块土地总价相比（　　）。

A. 甲等于乙　　B. 甲高于乙　　C. 甲低于乙　　D. 难以判断

115. 按照《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，国家实行房地产成交价格申报制度，房地产权利人转让房地产应当向（　　）规定的部门如实申报成交价。

A. 乡镇人民政府　　B. 市、县人民政府

C. 县级以上人民政府　　D. 省级以上人民政府

116. 甲公司将某土地使用权以50万元/亩的价格转让给乙公司，向国家申报的土地交易价格为35万元/亩，同期该地块的市场价格在30万元/亩左右，现由于社会公共利益需要收回该土地，应按（　　）万元/亩的价格标准计算补偿价格。

A. 50　　B. 35　　C. 30　　D. 20

117. 某物业用地面积10000平方米，建筑物10层，1～3层每层建筑面积6000平方米，4～10层每层建筑面积4000平方米，则建筑容积率为（　　）。

A. 1.8　　B. 2.8　　C. 4.6　　D. 10.0

118. 在下列情况中，可对所涉及土地使用权提前收回的是（　　）。

A. 开发商李某拥有的土地闲置了1年

B. 开发商张某受政府委托对城市某一主要道路进行市政设施改造需占用沿道路两侧部分用地

C. 开发商王某以2000万元价格向另一开发商周某转让一块土地，但仅按1000万元向政府申报成交价

D. 开发商孙某购买一块土地后出国定居

119. 基准地价系数修正法的基本原理是（　　）。

A. 地租理论　　B. 替代原理　　C. 预期收益原理　　D. 供给与需求原则

120. 下列对土地估价描述不正确的是（　　）。

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，也可使之无人问津，这是土地估价必须考虑的经济因素对地价产生的深刻影响

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

三、多项选择题（共40题，题号121～160，每题2分，共80分。每题有A、B、C、D四个备选答案，其中有两个或两个以上最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。多选或错选不得分、不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得0.5分）

121. 供需原则应该以（　　）等原则为基础。

A. 预期收益原则　　B. 变动原则　　C. 竞争原则　　D. 贡献原则

122. 下列关于路线价估价法说法正确的有（　　）。

A. 一条街道可以不只设一个路线价

B. 同一路线价区段可延长至数个街道

C. 设定的标准深度应该是路线价区段内临街各宗地深度的平均数

D. 同一路线价区段可附设两种以上不同的路线价

123. 个别因素是决定同一均质地域内地块差异性的重要因素，是同一区域内地价差异的重要原因。个别因素包括：面积、形状、坡度、宗地基础设施条件、城市规划限制和（　　）。

A. 区域楼层限制　　B. 深度　　C. 路网状况　　D. 土地使用权年限

124. 马克思地租理论认为，资本主义地租的基本形式是（　　）。

A. 垄断地租　　B. 绝对地租　　C. 矿山地租　　D. 级差地租

125. 替代原则可以在（　　）估价方法中得以应用。

A. 路线价法　　B. 市场比较法

C. 基准地价系数修正法　　D. 收益还原法

126. 下列关于地租和地价描述正确的是（　　）。

A. 地租的占有是土地使用权借以实现的经济形式

B. 土地价格的高低取决于可以获取的地租的高低

C. 地价是地租的资本化

D. 地租是一种经济剩余，即总收入减去总要素成本之后余下的那一部分

127. 农业区位理论认为，某个经营者能否在单位面积土地上获得最大利润，主要取决于（　　）。

A. 农产品运输费用　　B. 社会平均利润率

C. 农业生产成本　　D. 农产品市场价格

128. 影响土地分等定级的因素很多，确定主导影响因素应遵循的原则为（　　）。

A. 对土地分等定级有重大影响和作用

B. 容易获得，数据口径要求一致

C. 覆盖面广，并具有针对性

D. 作用程度大，且在全区域范围内作用程度一致

129. 根据工业区位理论，下列描述正确的是（　　）。

A. 影响工业企业布局的因素为运输、劳力、聚集和分散因素

B. 遍布性原料的参与程度愈大，原料指数则愈大

C. 限制性原料的失重程度愈大，原料指数则愈大

D. 社会聚集为一般集中因素，生产聚集为特殊集中因素

130. 下面有关土地定级单元的叙述中正确的是（　　）。

A. 定级单元是评定和划分土地级的基本空间单位

B. 划定的土地定级单元是一均质地域

C. 土地定级单元是一个能完整反映自身特性的最基本地块

D. 定级单元应尽量的小，以区分不同的土地差异性

131. 在土地价格的影响因素中，属于一般因素的有（　　）。

A. 行政因素　　B. 社会因素　　C. 经济因素　　D. 交通条件

132. 在收益还原法中确定客观收益需要考虑以下条件（　　）。

A. 确定客观收益要包括特殊的、偶然的要素所带来的收益

B. 土地的总收益是由具备良好素质及正常经营管理能力者使用而产生的收益

C. 必须是持续且具有规律产生的收益

D. 是安全可靠的收益

133. 在城镇土地定级中，如果根据各因素在城镇中空间分布形态及其影响土地质量的方式，可将其分为两类，即点、线状分布形式和面状分布形式的土地因素。下面因素中属于面状因素的是（　　）。

A. 文体设施　　B. 城镇基础设施　　C. 自然条件　　D. 绿地状况

134. 收益还原法计算公式之一 $P=\frac{a}{r-s}$ 成立的假设前提是（　　）。

A. 土地纯收益按比率 s 逐年递减　　B. 土地纯收益按比率 s 逐年递增

C. 土地收益无年期限制　　D. 土地纯收益大于零

135. 在基准地价评估过程中，对样点地价一般要进行（　　）等修正。

A. 出让年期　　B. 容积率　　C. 交易时间　　D. 繁华程度

136. 按形成条件的不同，大卫·李嘉图将级差地租分为（　　）。

A. 丰度地租　　B. 位置地租　　C. 经济地租　　D. 资本地租

137. 选择比较案例时，应符合的要求主要有（　　）。

A. 与待估土地用途相同　　B. 与待估土地交易类型相同

C. 必须为正常交易　　D. 区域特性与个别条件要相近

138. 在国有土地租赁过程中，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经土地行政主管部门同意或根据租赁合同约定可将承租土地使用权（　　）。

A. 出租　　B. 出让　　C. 转让　　D. 抵押

139. 我国目前主要的地价管理政策有（　　）。

A. 政府对土地（使用权）出让实行计划管理

B. 国家对协议出让国有土地使用权采取最低限价

C. 政府对地价上涨采取必要的行政手段进行干预

D. 政府对土地使用权的转移有优先购买权

140. 当房屋的耐用年限超过土地使用年期时，计算房屋年折旧费不应考虑房屋（　　）。

A. 已使用年数　　B. 尚可使用年数　　C. 残值　　D. 累计折旧值

141. 应用市场比较法评估承租土地使用权价格时，须进行交易情况修正，特别应注意（　　）等对承租土地使用权价格的影响。

A. 与政府签订的契约内容　　B. 经过时间

C. 剩余期限　　D. 城市规划限制

142. 根据单元总分值对土地级别进行初步划分的方法主要有（　　）。

A. 数轴法　　B. 剖面图法

C. 总分频率曲线统计判断法　　D. 主导因素判定法

143. 以下关于“土地增值收益”的说法中，正确的有（　　）。

A. 土地增值收益率理论上应等于“增值地租”占总地价的比例，或出让价格与成本价格差值占成本价格的比例

B. 土地增值收益 =（土地取得费 + 土地开发费）×土地增值收益率

C. 土地增值收益是政府出让土地时，国家土地所有权在经济上的实现

D. 成本价格乘以土地增值收益率即为土地增值收益。

144. 应用剩余法评估地价时，确定待估地块的最佳利用方式受（　　）等因素的限制。

A. 市场变化　　B. 土地市场条件　　C. 城市规划　　D. 土地条件

145. 接受了宗地地价评估任务后，首先要决定估价的基本项目，主要包括（　　）。

A. 确认评估对象　　B. 确认估价目的　　C. 确定估价条件　　D. 确定估价收费

146. 在房地产估价过程中，计算建筑物重置价格的方法主要有（　　）。

A. 净计法　　B. 平方法　　C. 成新法　　D. 立方法

147. 剩余法除适用于土地估价外，还可应用于（　　）等方面的房地产开发项目评价和投资决策。

A. 确定投资者获取待开发场地所能支付的最高价格

B. 确定具体开发项目的预期利润

C. 确定开发项目中的最高控制成本费用

D. 确定具体开发项目的最佳利用方式

148. 不动产开发建设周期包括（　　）。

A. 土地取得期　　B. 规划设计和工程预算期

C. 工程建设期　　D. 租售期

149. 因素成对比较法是确定土地分等定级因素权重的方法之一，应用该方法的重要前提是（　　）。

A. 因素之间的独立性　　B. 因素间具有可成对比较性

C. 因素比较具有可转移性　　D. 各因素对土地等级影响程度的差异性

150. 土地开发费一般包括（　　）。

A. 基础设施配套费　　B. 公共事业建设配套费

C. 小区开发配套费　　D. 拆迁安置补助费

151. 根据我国目前地价体系的构成及其作用，（　　）是我国地价体系的核心。

A. 基准地价　　B. 成交地价　　C. 标定地价　　D. 出让地价

152. 在剩余法估价中，房地产的开发费、专业费在建筑竣工后的销售期内应按（　　）计息。

A. 1/2 期　　B. 全期　　C. 半额　　D. 全额

153. 下列费用中，可计入土地取得费的有（　　）。

A. 新增建设用地有偿使用费　　B. 劳动力安置补助费

C. 造地费　　D. 土地补偿费

154. 资产阶级古典经济学家的地租地价理论的主要代表人物有（　　）。

A. 威廉·配第　　B. 托马斯·罗伯特·马尔萨斯

C. 弗朗斯瓦·魁奈　　D. 大卫·李嘉图

155. 采用成本逼近法计算有限年期土地使用权价格时，是否进行年期修正应遵循的原则是（　　）。

A. 当待估宗地为出让土地时，只对成本价格进行剩余使用年期修正

B. 土地增值收益以无限年期的市场价格与成本价格的差额确定时，增值收益与成本价格一起进行年期修正

C. 当待估宗地为出让土地时，应进行剩余使用年期修正

D. 土地增值收益以有限年期的市场价格与成本价格的差额确定时，不进行年期修正

156. 建筑物折旧的影响因素主要有（　　）。

A. 物理因素　　B. 环境因素　　C. 功能因素　　D. 经济因素

157. 土地估价报告必须经过（　　）才能生效。

A. 当地土地行政主管部门审批确认

B. 土地估价师签字

C. 有土地估价资质的机构法人签字并加盖公章

D. 当地土地行政主管部门备案

158. 建筑物的折旧计算方法中，属于加速折旧的方法是（　　）。

A. 平均年限折旧法　　B. 定率法

C. 年数合计法　　D. 偿还基金法

159. 地价体系应发挥（　　）的作用。

A. 地价统计　　B. 地价公示　　C. 地价统一　　D. 政策调控

160. 利用样点地价资料评估基准地价的常用模型主要有（　　）。

A. 指数模型　　B. 多元线性模型

C. 算术平均数模型　　D. 生产函数模型

试卷四　土地估价实务

一、计算题（共3题，各题分别为30分、30分、40分，共100分。答题要求列出算式、计算过程和计算结果；需按公式计算的，要求列出公式。无计算过程、只有计算结果的不得分，计算过程保留两位小数，最后结果保留整数，单价的单位为元/平方米、总价单位为万元。请在每题下方空白处答题）

（一）M公司于2002年11月1日以13428万元在A市购买了一栋写字楼，总建筑面积为15000平方米，占用土地面积12480平方米，该写字楼除10000平方米自用外，其余部分用于出租。2004年11月1日，M公司为核实资产，需对该土地使用权价格进行评估。

经调查，该写字楼所占土地为2000年11月1日取得的国有出让土地，出让年期为50年，写字楼于2001年11月1日建成，当时建筑造价为每建筑平方米2300元，房屋耐用年限为60年，残值率为2%。该写字楼现时出租部分的月租金为每建筑平方米60元，比市场同类物业平均月租金低5元，市场平均空置率为10%，出租经营过程中的营业税为年租金的5%，维修费为重置价的2%，管理费为年租金的3%（以实有建筑面积计算，不考虑空置），年保险费为重置价的0.2%，房产税为原造价70%的1.2%。目前该类物业的建筑造价为每平方米2500元，房屋还原利率及土地还原利率分别为8%和6%。请根据上述资料测算该土地于2004年11月1日的单位面积地价和总地价。

（二）某房地产开发公司于2000年10月以出让方式取得一宗地，土地面积为4000平方米，出让年期40年，出让用途为商业，规划建设一座六层商场，各层建筑面积相同，建筑容积率为3.0。2001年10月商场建成后，该房地产开发公司将第一层出售给公司乙，市场售价为6500元/建筑平方米，其余建筑由该房地产开发公司出租经营，相关手续均已办理。

1. 根据以下条件采用市场比较法（至少选择三个比较案例）测算公司乙于2004年10月所占用土地的总价。

经调查，该商场周边区域有若干正常情况下的土地成交案例，各案例的条件见下表：

案例编号	交易类型	土地用途	楼面地价（元/平方米）	土地使用年期	交易时间	区域因素修正系数	个别因素修正系数
A1	出让	综合	1160	40	2004.4	2	4
A2	转让	服装批发市场	1430	40	2003.7	5	3
A3	转让	综合	1066	48	2002.6	0	-4
A4	抵押	文具商店	1248	35	2001.6	-4	-1
A5	转让	工业	890	50	2003.3	-3	4
A6	转让	公寓	1010	40	2003.6	7	0
A7	转让	高档商场	1470	39	2004.1	3	-2
A8	转让	零售商店	1390	38	2004.8	-4	-5

上表中有关系数均为比较案例与待估宗地比较所得，数值为负值表示案例的条件比待估宗地条件差，数值为正值表示案例的条件比待估宗地条件优，数值表示对宗地价格的修正幅度。

该城市商业用地价格在2001年6月至2003年6月间，平均每月比2001年6月的价格上涨0.2个百分点；2003年7月至2004年10月间，平均每月比2001年6月的价格上涨0.1个百分点。土地还原利率取6%。

2. 因登记需要，需测算公司乙所应分摊的土地面积，请按其首层建筑面积占整座商场建筑面积的比例计算公司乙应分摊的土地面积。

3. 若该商场第一层再出租时，请测算其所占用土地的单位土地面积市场年租金。

（三）某制药企业为扩大经营规模，准备将位于W市城区的老工厂迁出。根据当地政府规定，老厂区土地由政府按一定价格收购后，重新开发利用。该企业拟用政府收购老厂区的补偿价格在郊区工业开发区购置土地，建设新的现代化制药厂。

经调查，该企业老厂区土地为1987年以无偿划拨方式取得的国有土地，土地面积为3000平方米，重新开发后，规划建设商务办公楼，规划容积率为2.4。该办公楼建成后，预计售价为11000元/平方米，开发期为两年，建筑费为4500元/平方米，专业费和不可预见费分别为建筑费的5%和3%，建造成本第一年投入45%，第二年投入55%，年内均匀投入，建成后即可全部售出。该项目预计投资回报率为房地产售价的15%；税金为房地产售价的6%，年贷款利率为8%，土地还原利率为6%。

W市郊区工业开发区周边地区近3年农作物的年平均亩产值为1800元/亩，因当地人多地少，故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产值补偿。根据当地规定，征地过程中的征地管理费按照征地费总额的4%征收；耕地占用税按5元/平方米计收；耕地开垦费按10元/平方米计收。开发区平均土地开发程度达到“五通一平”（通路、通水、通讯、通电、排水，场地平整），土地开发费为60元/平方米，开发周期为1年，开发费在开发周期内均匀投入；土地开发的投资回报率为15%，经调查，该市土地增值收益与当地出让金标准一致。根据该市规定，开发区工业用地土地出让金最低不得低于150元/平方米，住宅用地土地出让金最低不得低于300元/平方米，商业用地出让金最低不得低于600元/平方米。市区老厂区所在区域工业用地土地出让金最低不得低于300元/平方米，住宅用地土地出让金最低不得低于500元/平方米，商业用地出让金最低不得低于930元/平方米。

1. 请测算老厂区用地在规划用途条件下、法定最高年期的土地使用权单价和总价。

2. 经协商，当地政府同意对老厂区按规划用途条件下划拨土地使用权价格的60%给予补偿，试问，该企业最高可以得到多少补偿。

3. 该企业如以该补偿价购置开发区的土地，可以最多购买多少面积的土地。

二、案例分析题(共1题,60分。本题包括一个土地估价与土地资产管理的实例,请认真阅读理解,并根据给定条件,综合分析后回答有关问题。请在题目下方空白处答题)

（四）某国有企业甲获准于1995年12月31日在所使用的国有划拨土地上建成一综合大楼，总建筑面积为13200平方米，建筑容积率为2.4。该大楼一至二层为商场，商场建筑面积为4300平方米，两层建筑面积相同；三至四层为办公楼，建筑面积为3800平方米，两层建筑面积相同；四层以上为住宅，已按政策分配给企业职工，进行了房改。请根

据以下情况回答问题：

1. 企业甲为完善土地产权，于2002年12月31日拟对该划拨土地使用权办理国有土地使用证，试问应按何程序办理？在办理土地登记手续时，企业甲拟申请按综合用途对全部土地进行登记，试问是否合理，并简述理由。

2. 该企业一职工冯某分配到六层一套三室一厅单元住房，建筑面积为88平方米，房改时按成本价交纳了购房费用，2003年12月31日冯某将其住房上市出售给张某，对所涉及土地应办理哪些手续；如张某申请对该土地进行登记，应如何确定有关登记的主要内容？

3. 企业甲为融资需要，于2003年12月31日准备以该大楼的第三层到银行乙进行抵押贷款，并委托土地估价机构A对所涉及的土地进行价格评估。试问：

（1）土地估价机构A接受委托后，应首先明确哪些基本事项？

（2）为做好土地估价工作，该土地估价机构准备制定估价作业计划，试问该计划应包括哪些主要内容？

（3）现场踏勘时，应主要勘察哪些内容？

（4）进行估价时，如何界定地价内涵？可选择怎样的估价原则和方法，并如何确定最终价格？

4. 土地估价机构A选用了市场比较法和剩余法两种方法进行估价，市场比较法评估结果为3800元/建筑平方米，剩余法评估结果为3100元/建筑平方米，银行乙经综合分析，决定贷款500万元，要求估价机构的评估值最好能达到760万元。试问：

（1）该估价机构A应如何处理？

（2）为保证贷款能按时回收，银行乙要求将企业甲的国有土地使用证原件存放于乙处，试问该要求能否达到目的，并简述理由；按规定银行乙在贷款时应要求办理哪些手续？

三、报告改错题（共1题，40分。本题包括一个土地估价技术报告，其中存在多处错误，请认真阅读报告，并指出错误，每指出一处错误并能简述原因的，得3分，最高得分40分；只指出错误但没有说明原因的不得分。请在卷纸右边空白处答题）

土地估价技术报告

第一部分　总　　述

一、估价项目名称

××房地产发展有限公司涉及法律诉讼的土地价格评估

二、委托估价方

××市中级人民法院

三、受托估价方（略）

四、估价目的

根据××房地产发展有限公司提供的《国有土地使用证》，权利人为××房地产发展有限公司，已设定抵押权，抵押权人为××银行，因未能按期还款，估价对象土地已由××市中级人民法院查封。现受委托评估土地的市场价格，供委托方确定拍卖价格提供参考；同时也为市国土资源局在办理土地变更登记手续时，了解该土地交易价格是否合理提

供决策依据。

五、估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》及实施条例
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《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》
4. 《城镇土地估价规程》
5. 《城镇土地分等定级规程》
6. 委托方及案件当事人提供的有关资料
7. 委托评估函
8. 《国有土地使用证》[××字（1998）第×××××号]
9. 《国有土地使用权出让合同》[××土地出让合同字第×××号]
10. 《关于××商品住宅项目可行性研究报告的批复》[××计投××号]
11. 《建设用地规划许可证》[××规地×第×××号]
12. 其他有关资料
13. 估价人员实地勘察、调查资料

六、估价基准日

2004 年 7 月 5 日

七、估价日期

2004 年 7 月 5 日至 7 月 14 日

八、地价定义

本报告提供的土地价格是 2004 年 7 月 5 日住宅用地使用权市场价格。

九、估价结果

经评估，待估宗地于估价基准日在现状条件下 67 年 4 个月使用期限的土地使用权价格为：

土地单价：4562 元/平方米

总价：10237128 元

大写：壹仟零贰拾叁万柒仟壹佰贰拾捌元整（人民币元）

十、需要特殊说明的事项

1. 本估价报告提供的评估结果是在全部限制条件下于估价期日的公开市场价值，所谓公开市场价值指评估对象于估价基准日在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格。

（1）买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低土地真实价值；

（2）有一段合理交易时间；

（3）在此期间土地市场保持稳定；

（4）房地产买卖程序符合国家法律规定。

2. 由于待估宗地的土地权属性质为国有划拨，考虑到未来转让土地的需要，本评估价格中包括土地使用权出让金；根据国家规定，该划拨土地转让时，应交纳土地出让金。

3. 本报告的评估价格系全部限制条件下求得的。根据××房地产发展有限公司提供的《国有土地使用证》，该土地已设定抵押权，因抵押人未能按期还款，该土地已由××市中级人民法院查封。考虑到本次评估是为法院处置该土地提供价格依据，所以未考虑抵

押权对价格的影响。

4. 本报告自估价基准日起一年内有效。

十一、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证书号	签字
王＊＊	＊＊＊＊	（签字）
李＊＊	＊＊＊＊	（签字）

十二、土地估价机构（章）

二〇〇四年七月十四日

第二部分　估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1. 土地登记状况

根据××房地产发展有限公司提供的《国有土地使用证》，该土地所有权属于国家所有，土地使用权人为××房地产发展有限公司，土地权属性质为国有出让。该宗地已设定抵押权，抵押权人为××银行，因未能按期还款，估价对象土地已由××市中级人民法院查封。

估价对象土地为国有出让土地使用权，土地使用期限为2001年11月19日至2072年11月18日，自评估基准日起还剩余67年4个月。

2. 土地权利状况

根据××房地产发展有限公司提供的国有土地使用权证，估价对象宗地编号为：××××，图号：××××，地号为：××××，规划用途为住宅用地，土地总面积1020.0平方米，处于基准地价三级区域。国有土地使用证号：××××××号。

3. 土地利用状况

（1）规划指标：根据土地使用权出让合同，项目批准建造四层公寓式商品住宅二幢，总建筑面积2244平方米。

（2）地块目前尚未开发，除沿××路还有三户待拆迁房屋外，其余已于2002年9月拆平。

二、地价影响因素分析

1. 一般因素

（略）

2. 区域因素

估价对象地块周边公交线路多，交通方便，距市中心直线距离约4千米，四周多为二层或多层住宅，幼托、小学、商店、邮局、银行等公共设施齐全，人均公共绿化面积大，为该城市低密度居住区。

3. 个别因素

评估地块基本规则，面积小，土地开发工程建设所需的水、电尚未接通。

第三部分　土地估价

一、估价原则

本项目评估遵循土地估价的合法原则、公平公正原则、估价时点原则、供求原则。

二、估价方法和估价过程

由于估价对象位于城市低密度居住区，房地产市场和土地市场比较发达，有较多的成交实例可以选择，根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》）并结合估价对象的具体特点，选择市场比较法及成本逼近法进行评估。

（一）市场比较法

根据替代原则，将估价对象土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。其计算公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}} \times \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}} \times \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}} \times \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

1. 选择比较实例

估价人员收集了多宗土地成交实例，选择了本市同属基准地价三级地段的 3 个土地出让实例作为比较实例，比较实例及评估地块情况如下表：

		评估地块	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况		市场价格	正常出让	正常出让	正常出让
土地用途		住宅	住宅	住宅	住宅
土地面积（平方米）		1020.0	5526	8200	6610
容积率		2.4	1.9	2.4	2.2
交易日期		2004.07.05	2003.03.20	2001.3.9	2002.4.21
熟地价（元/平方米）			6210	4554	4968
区域因素	地理位置	接　近			
	公共交通	好	好	好	好
	公共设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	环境质量	安静、多绿化住宅区			
个别因素	基础设施条件	配套工程未发生	红线外六通一平	红线外三通一平	红线外六通一平
	临街因素	巷内	巷内	一面临街	一面临街
	使用年限	67.33 年	70 年	70 年	70 年

2. 收集地价指数

据市统计局发布的资料，2000 年以来的物价指数如下表：

年份	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年 7 月
物价指数	100	101	102	104	106

3. 根据当地容积率与地价的关系，容积率每提高 0.1，修正指数提高 5，容积率与修正指数的关系如下表：

容积率	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正指数	100	105	110	115	120	125	130	135

4. 根据估价对象和比较实例因素条件及地价指数、容积率修正指数，确定土地因素条件指数如下表：

		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况		100	105	105	105
期日因素		106	104	101	102
区域因素	地理位置	100	100	100	100
	公共交通	100	100	100	100
	公共设施	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	基础设施条件	100	110	105	110
	临街因素	100	100	102	102
	容积率	130	105	130	120

各因素比较说明：

期日因素：

委估对象相比较 A、B、C 为不同时期的价格，2000 年至今住宅用地出让价格平稳上升。

交易情况修正：

A、B、C 为正常出让地价（市场价格）；估价对象土地为市场价格，考虑到法院对估价对象土地的处理，交易情况略向下修正。

区域因素修正：

该项因素主要包括地理位置（土地等级）条件、道路交通通达程度和环境，委估对象及比较实例均处 × × 区内，但估价对象较实例 B、C 略差，进行修正。

个别因素修正：

主要包括临街因素、面积大小、基础设施、容积率、年期修正。

比较因素分值计算：

		实例 A	实例 B	实例 C
成交价格（元/平方米）		4120	4754	4968
交易情况		100/105	100/105	100/105
期日因素		106/104	106/101	106/102
区域因素	地理位置	100/100	100/100	100/100
	公共交通	100/100	100/100	100/100
	公共设施	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100

续表

		实例 A	实例 B	实例 C
个别因素	基础设施条件	100/110	100/105	100/110
	临街因素	100/100	100/102	100/102
	容积率	130/105	130/130	130/120
实例修正后价格		4501	4437	4748

5. 确定待估宗地的比准价格

经测算，三个比较实例经修正后的价格分别是 4501 元/平方米、4437 元/平方米和 4748 元/平方米，取三个比较实例修正价格的算术平均值作为待估宗地的价格，即为 4562 元/平方米。

（二）成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗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（土地使用权出让金）来确定土地价格的估价方法。

1. 计算公式

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 税费 + 土地增值收益（土地出让金）

2. 土地取得费

（1）评估地块原为新中国成立前留下的棚户区，密度大，共需拆迁安置 51 户居民，除沿 × ×路还有三户待拆迁房屋外，其余已于 2002 年 9 月拆平，按当时居民拆迁安置费用平均水平，每户居民平均为 12 万元。

则：居民拆迁安置费为：12 万元/户 ×（51 -3）户 =576 万元

（2）土地开发费用：场地未平整，建筑垃圾未清理，工程未开工，临时水、电未到位，未发生土地开发费。

（3）管理费及不可预见费：计 3%

576 万元 ×3% =17.28 万元

（4）利息：利率按银行一年期贷款利率 5.85% 计，该地块动拆迁于 2002 年 3 月开始，拆迁周期约 0.5 年，计算利息为：

576 ×5.85% ×0.5 =16.85 万元

（5）利润：评估目的为法院处置用，利润不计。

（6）税费：未发生经营收入，税费不计。

（7）土地增值收益：土地出让金以 × ×房地产发展有限公司与市国土资源局于 2001 年 11 月签订的土地出让合同载明的出让金计 57.18 万元（70 年土地使用期限）扣除 2 年另 8 个月的土地增值收益计：57.18 ×67.33/70 =55 万元。

（8）成本逼近法计算土地价格为：576 +0 +17.28 +16.85 +0 +0 +55 =665.13 万元。

单位土地面积单价 =665.13 万元/1020 平方米 =6521 元/平方米。

三、地价的确定

1. 地价的确定方法

成本逼近法估价结果为6521元/平方米，市场比较法估价结果为4562元/平方米，说明××房地产有限公司当初取得此地块成本较高，但考虑开发后利润不大（容积率受控制，可建面积仅2244平方米），结合评估目的，市场比较法结果较能反映现时该类地块的市场价格，故以市场比较法价格为最终结果。

2. 估价结果

经评估，待估宗地于估价基准日在现状条件下67年4个月使用期限的土地使用权价格为：

土地单价为4562元/平方米

总价为4562元/平方米×2244平方米=10237128元

大写：壹仟零贰拾叁万柒仟壹佰贰拾捌元整（人民币元）

第四部分　附　　件

1. 委托估价函
2. 待估宗地位置示意图
3. 国有土地出让合同复印件
4. 待估宗地所在区域拆迁审批文件复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资质证书复印件
7. 土地估价师资质证书复印件

二〇〇四年七月十四日

2002年全国土地估价师资格考试试题

试卷一　土地管理基础

一、判断题（共20题，题号1～20，每题0.5分，共10分。请判断下列说法的正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。答题错误倒扣0.5分，本题总得分最多扣至0分）

1. 从内涵上看，国土包括资源与环境两方面的内容。

2. 土地承包经营权是《中华人民共和国民法通则》和《中华人民共和国土地管理法》所设定的一种物权。

3. 依法取得的房屋所有权连同该房屋所占用范围内的划拨土地使用权可以设定抵押权。

4. 省级土地利用总体规划应协调各省、自治区、直辖市之间的土地利用关系。

5. 级差地租Ⅱ的形成以同一块土地连续投资的生产率高于劣等地的生产率为前提。

6. 中国现行的城镇土地使用税是以面积大小和质量等级来确定土地税额大小的。

7. 初始土地登记通常采用共同申请的方式。

8. 有土地所有权不一定就有地租，而只要有地租，就必然与土地所有权相联系。

9. 土地供给决定土地的价格，土地价格影响土地需求关系。

10. 严格控制土地供应总量是规范土地市场的基本前提。

11. 土地供给量增大，土地价格必定下降。

12. 土地整理规划和土地整治规划的内容和目标是一样的。

13. 农产品的社会生产价格是由劣等地的生产价格决定的。

14. 为了保证国家建设，对于重点建设项目，在没有农用地转用计划指标的情况下，也可以批准新增建设用地。

15. 根据土地报酬递减规律，在土地面积保持不变时，资本或劳动每一投入单位的边际产品通常随着该种投入数量的增加而下降。

16. 变更土地登记具有连带性。

17. 土地出让期届满，政府有偿收回出让的土地使用权及地上建筑物。

18. 土地的供给是指人类可利用的各种土地资源的数量，它与社会的技术经济条件无关。

19. 我国农用地转为建设用地实行三级审批制度，即国务院和省级、县级人民政府。

20. 根据《中华人民共和国拍卖法》规定，参加拍卖活动的竞买人一经应价，不得撤回，当其他竞买人有更高应价时，其应价即丧失约束力。

二、单项选择题（共80题，题号21～100，每题1分，共80分。每题有A、B、C、D四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分）

21. 人们在一定社会条件下拥有土地的经济形式称为（　　）。

A. 土地所有制　　B. 土地所有权　　C. 土地使用权　　D. 土地使用制度

22. 单位土地面积上使用高比率的资本和劳动等要素投入称为土地的（　　）。

A. 集约度　　B. 利用率　　C. 集约边际　　D. 集约利用

23. 以下表述中不正确的是（　　）。

A. 规模经济是指土地使用者按照一定的生产经营规模，可能获得的经济利益

B. 规模经济反映生产要素的集中程度与经济效益之间的关系

C. 规模经济是从自身内部所引起的经济收益的增加来考察的

D. 规模经济追求的是具有最低平均成本的经营规模

24. 已知一劣等地的个别生产价格是每千克 0.6 元，追加投资 100 元带来的产量增量为 360 千克，假设平均利润率为 20%，则追加投资产生的级差地租Ⅱ是（　　）。

A. 60 元　　B. 96 元　　C. 36 元　　D. 120 元

25. 根据法律规定，各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区内耕地的（　　）以上。

A. 60%　　B. 80%　　C. 90%　　D. 95%

26. 土地需求曲线与土地供给曲线相交的点所表示的价格称为（　　）。

A. 土地供求价格　　B. 土地平均价格　　C. 土地成交价格　　D. 土地均衡价格

27. 土地产品的个别生产价格低于社会生产价格的差额所产生的超额利润转化而成的地租为（　　）。

A. 垄断地租　　B. 级差地租　　C. 绝对地租　　D. 实物地租

28. 城市土地使用税是对在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人依法征收的一种（　　）。

A. 资源税　　B. 收益税　　C. 流转税　　D. 财产税

29. 土地登记的内容包括土地权利主体、权利客体及其权利合法性证明。下列各项属于权利客体的是（　　）。

A. 法人代表　　B. 他项权利者　　C. 土地用途　　D. 买卖协议

30. 我国现阶段编制的土地利用总体规划属于（　　）。

A. 短期规划　　B. 中期规划　　C. 中短期规划　　D. 长期规划

31. 某特大型电厂是“十五”期间的国家重点建设项目，计划在 M 省 B 市投资建设，因用地量较大和生产工艺设计的要求，需要征用 47 亩基本农田和 1320 亩耕地，根据法律规定，该建设项目征用的土地，应由（　　）批准。

A. B 市人民政府　　B. M 省人民政府　　C. 国务院　　D. 国土资源部

32. 下列（　　）行为可以被认定属于“骗取批准非法占地”

A. 行为人申请时误将耕地写错为非耕地

B. 行为人实施了骗取行为，但没有取得用地批准文件

C. 行为人实施了骗取行为，但取得用地批准文件是越权审批的

D. 行为人没有取得任何批准文件而擅自使用土地

33. 我国目前的地籍管理主要包括：土地调查、土地登记、土地统计和（　　）。

A. 土地分等　　B. 土地定级　　C. 土地管理　　D. 地籍档案管理

34. 城镇土地使用税的税额标准分为（　　）。

A. 四个档次按年度计算，分期缴纳，税额幅度为每年0.2～10元/平方米

B. 四个档次按年度计算，分期缴纳，税额幅度为每年1～10元/平方米

C. 五个档次按年度计算，一次性缴纳，税额幅度为每年1～10元/平方米

D. 五个档次按年度计算，一次性缴纳，税额幅度为每年0.2～10元/平方米

35. 在土地登记时如采用法定代理方式，代理人（　　）。

A. 应由法人代表亲自选定　　B. 应是被代理人的监护人

C. 应由当地政府依法指定　　D. 应由土地管理部门依法指定

36. 在土地使用权的出让、转让中，在（　　）后，土地使用者才能取得土地使用权。

A. 签订合同　　B. 支付地价款

C. 办理土地登记手续　　D. 签订协议

37. 新开工的大中型建设项目使用国有划拨土地的，建设项目竣工验收后，建设单位应当在该建设项目竣工验收之日起三十日内，申请（　　）。

A. 土地预登记　　B. 国有土地使用权设定登记

C. 国有土地使用权变更登记　　D. 土地他项权利登记

38. 没有条件开垦，或者开垦出的耕地不符合要求的，建设单位可以按照有关规定缴纳耕地开垦费，由（　　）履行造地义务。

A. 省级人民政府　　B. 市级人民政府

C. 县级人民政府　　D. 地方政府土地管理部门

39. 已知等量资本300元分别投资于劣等地、优等地生产某农产品，资本平均利润率为20%，劣等地产量400千克，优等地产量600千克，则由劣等地的个别生产价格决定的社会生产价格是每千克（　　）元。

A. 0.9　　B. 0.75　　C. 0.5　　D. 0.6

40. 某市以2000年为基期编制土地利用总体规划，按照规划期限一般要求，其目标年应为（　　）年。

A. 2010　　B. 2015　　C. 2020　　D. 2025

41. 已办理审批手续的非农业建设占用耕地，连续两年未使用的，经原批准机关批准，可以由（　　）无偿收回用地单位的土地使用权。

A. 县级以上土地行政主管部门　　B. 县级以上人民政府

C. 原农村集体经济组织　　D. 用地单位的上级主管部门

42. 某市因城市建设需要征用郊区农村集体土地，经调查确认，被征地前三年平均年产值为700元/亩。按照标准，每一个需要安置的农业人口的安置补助费应为（　　）。

A. 4200～7000元　　B. 1400～2800元　　C. 2800～4200元　　D. 4200～5600元

43. 1999年1月1日起施行的《中华人民共和国土地管理法》明确了土地管理的基本国策，其准确的表述是（　　）。

A. 十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策

B. 保护和开发土地资源，切实保护耕地是我国的基本国策

C. 合理利用每寸土地和切实保护耕地是我国的基本国策

D. 合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展，是我国的基本国策

44. 我国目前土地利用计划的编制，采用（　　）的方法进行。

A. 自上而下、逐级编制　　B. 自下而上、逐级编制

C. 自上而下、上下结合　　D. 自下而上、上下结合

45. 征用农田承包户的土地，承包期限在10年以上的，农村集体经济组织和村民委员会可以将土地补偿费的（　　）支付给土地承包经营者。

A. 50%　　B. 80%　　C. 90%　　D. 300%

46. 根据国土资源部颁布的《全国土地分类（试行）》，耕地可分为灌溉水田、（　　）、水浇地、旱地和菜地等三级地类。

A. 望天田　　B. 苗圃　　C. 牧草地　　D. 茶园

47. H公司所使用的一宗国有出让土地，其土地使用权出让合同约定的使用年限到期的时间是2004年11月25日，出于经营的需要，H公司拟继续使用该宗地，根据法律规定，H公司应当至迟于（　　）申请续期。

A. 2003年5月24日　　B. 2004年8月24日

C. 2004年5月24日　　D. 2003年11月24日

48. 某房地产公司1999年10月以2000万元取得一宗出让土地使用权进行房地产开发，到2001年5月尚未按照出让合同约定的土地用途动工开发。按照《城市房地产开发经营管理条例》的规定，应征收（　　）以下土地闲置费。

A. 500万元　　B. 700万元　　C. 400万元　　D. 600万元

49. 王某自有门面房二间，租赁给李某经营时装店，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，该二间门面房的租金应（　　）。

A. 执行政府规定的租金标准　　B. 执行法定的租金标准

C. 由李某和王某共同协商议定　　D. 由价格评估机构确定

50. 在我国，大城市是指（　　）在50万以上的城市。

A. 市区非农业人口　　B. 市区总人口

C. 市区常住人口　　D. 市区和近郊区非农业人口

51. 从经济学看，土地需求是一种（　　）需求。

A. 自然　　B. 潜在　　C. 有效　　D. 引致

52. 张庄村民田某，于1992年申请宅基地建房居住，2000年7月，田某将其房屋租赁给外来打工人员居住收取租金，2001年，田某再次以无房居住为由，申请宅基地，按照《中华人民共和国土地管理法》的规定，当地人民政府应（　　）。

A. 没收田某出租房屋所得　　B. 对田某予以罚款

C. 在批准时核减用地数量　　D. 对田某的申请不予批准

53. 根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，新增建设用地的土地有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的（　　）。

A. 土地开发成本　　B. 征用土地的成本

C. 土地开发收益　　D. 平均土地纯收益

54. 王某于2001年购买预售商品房一套，开发公司于2002年5月31日将房屋交付王某使用，根据法律规定，王某应当在（　　）前，办理土地使用权变更登记和房屋所有权登记手续。

A. 2002年6月30日　　B. 2002年7月30日

C. 2002 年 8 月 30 日　　D. 2002 年 9 月 30 日

55. 根据《基本农田保护条例》的规定，铁路、公路等交通沿线，城市和村庄、集镇建设用地区周边的耕地应当（　　）。

A. 不划入基本农田保护区　　B. 有选择地划入基本农田保护区

C. 优先划入基本农田保护区　　D. 全部划入基本农田保护区

56. 承包经营基本农田的单位或者个人连续（　　）弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的基本农田。

A. 1 年　　B. 2 年　　C. 3 年　　D. 4 年

57. C 公司通过招标取得一宗国有出让土地使用权进行房地产开发，在开挖地基时，发现一批有价值的文物，根据法律规定，该批文物的所有权主体是（　　）。

A. C 公司　　B. 未来房屋买受人

C. 国家　　D. C 公司和未来房屋买受人

58. 城镇范围内新征用的非耕地应（　　）起开始缴纳土地使用税。

A. 自批准征用次日　　B. 自开工建设之日

C. 自实际使用土地之日　　D. 自批准征用次月

59. 违反土地管理法规，非法占用耕地改作他用，数量较大，造成耕地大量毁坏者，应受的处罚是（　　）。

A. 处五年以下有期徒刑或拘役，并处或单处罚金

B. 处七年以下有期徒刑或拘役，并处或单处罚金

C. 处三年以下有期徒刑或拘役，并处或单处罚金

D. 处二年以下有期徒刑或拘役，并处或单处罚金

60. 某土地评估公司根据法律规定，按年提取法定公益金，其用途应用于（　　）。

A. 弥补公司亏损　　B. 扩大本公司的生产经营规模

C. 转增公司资本　　D. 本公司职工的集体福利

61. 上市公司对发行股票所募资金，必须按照招股说明书中所列资金用途使用，改变招股说明书所列资金用途，必须经（　　）批准。

A. 股东大会　　B. 董事会

C. 国务院证券监督管理机构　　D. 证券交易所

62. 已知等量资本 500 元分别投资于劣等地、优等地生产某农产品，资本平均利润率为 20%，劣等地产量 500 千克，优等地产量 600 千克，则优等地全部产品社会生产价值是（　　）。

A. 500 元　　B. 600 元　　C. 720 元　　D. 120 元

63. 甲、乙、丙三人分别出资 10 万元注册了一家土地评估公司。后来，甲因急需资金，欲将其股份转让，甲通知乙、丙后，乙表示愿意以 9 万元买下，丙未表态。丁知悉后，向甲表示愿意以 11 万元的价格买下甲的份额，丙见丁想买，随即向甲表示自己愿意以 11 万元的价格购买，根据《中华人民共和国公司法》的规定，本案中表述正确的是（　　）。

A. 甲应将其股份转让给乙　　B. 甲应将其股份转让给丁

C. 甲应将其股份转让给丙　　D. 甲不能将其股份转让

64. 采用格式条款订立合同的，如果格式条款与非格式条款不一致，则（　　）。

A. 采用格式条款　　B. 采用非格式条款

C. 由当事人双方重新协商确定该条款　　D. 合同不能成立

65. 根据《中华人民共和国证券法》规定，股票发行采取溢价发行的，其发行价格（　　）确定，并报国务院证券监督管理机构批准。

A. 由发行人根据市场行情自行确定　　B. 由承销的证券公司确定

C. 由发行人与承销的证券公司协商确定　　D. 由发行人与股东协商确定

66. 招标人采用邀请招标方式的，应当向（　　）个以上具备承担招标项目能力、资信良好的特定的法人或者其他组织发出投标邀请书。

A. 3　　B. 5　　C. 7　　D. 9

67. 已知甲、乙两块土地，面积和肥沃程度相同，生产投人均为 300 元，产量相同，但距离市场远近不同，运费分别是 30 元和 45 元，按平均利润率 20% 计，甲地的个别生产价格是（　　）元 。

A. 396　　B. 450　　C. 330　　D. 390

68. 春树乡王店村人少地多，同一乡李庄村的农民张某欲承包王店村的部分土地进行农业经营，根据法律规定，（　　），并报春树乡人民政府批准后，张某才能承包经营王店村的土地。

A. 张某与王店村村民委员会签订土地承包合同

B. 必须由王店村本集体经济组织村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表同意

C. 张某先期向王店村村民委员会交付全部承包费

D. 张某经李庄村民委员会村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表同意

69. 两个以上法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个投标人的身份共同投标。由同一专业的单位组成的联合体，其资质等级应（　　）来确定。

A. 以资质等级较低的单位为准　　B. 以资质等级较高的单位为准

C. 取联合各方资质等级的平均值　　D. 需资质评定机构重新评定

70. 征用农村集体土地时，对地上附着物和已种植的青苗应当给予补偿，但是，（　　）一律不予补偿。

A. 在拟定征地之前地上存在的养殖场及坟地

B. 在拟定征地之前已种植的正在生长尚未成熟的农作物

C. 凡在协商征地方案后抢种的农作物、树木和抢建的设施

D. 需要拆迁的农田水利设施及其他配套建筑物

71. 根据《中华人民共和国公司法》规定，公司发行债券的条件之一是其累计债券总额不得超过公司净资产的（　　）。

A. 50%　　B. 60%　　C. 40%　　D. 30%

72. 下列耕地中，不应当划入基本农田保护区的是（　　）。

A. 铁路沿线的耕地　　B. 需要退耕还林的耕地

C. 河流沿岸的耕地　　D. 集镇建设用地周边的耕地

73. 经批准，征用或者占用耕地的某些建设用地可以免征耕地占用税，但是（　　）用地必须缴纳耕地占用税。

A. 停机坪　　B. 幼儿园　　C. 军事设施　　D. 商业娱乐设施

74. 从规模经济原理看，规模经济可以从两方面来考查，分别是内在经济与（　　）。

A. 内在不经济　　B. 外在经济　　C. 外在不经济　　D. 内部经营

75. 根据法规规定，土地使用权的转移只有经过（　　）后，才能发生法律效力。

A. 签订合同　　B. 支付土地出让金

C. 土地登记　　D. 开发建设

76. 按照新的《全国土地分类》，建设用地分类仍以用途为主要依据，分为 3 个一级类，15 个二级类。其中三级类中的机关团体用地、科研设计用地及文体用地属于二级类中的（　　）。

A. 公共设施用地　　B. 公用设施用地　　C. 公共建筑用地　　D. 特殊用地

77. 关于地租的表述正确的是（　　）。

A. 地租是自然对人类的赐予

B. 地租是投入土地的资本利息

C. 地租是资本主义特有的

D. 地租是土地经营者从利润中扣除并付给土地所有者的部分

78. （　　）是土地管理的基础。

A. 地籍管理　　B. 地价管理　　C. 土地执法监察　　D. 农地用途管制

79. 下面说法正确的是（　　）。

A. 土地质量与土地的投入成正比

B. 确定土地质量等级是以土地的适用性为前提，以土地评价为基础

C. 土地的质量决定着土地的生产关系的差异

D. 土地质量没有地域性差异

80. 在自由竞争情况下，土地价格是由（　　）决定的。

A. 土地市场　　B. 土地供给　　C. 土地需求　　D. 供求关系

81. 在国有土地使用证中，关于土地用途一栏，下列填法正确的是（　　）。

A. 企业用地　　B. 煤矿用地　　C. 商服用地　　D. 机关用地

82～86 题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某食品公司以出让方式取得了一宗城市规划区内 50 年期的国有土地，用于生产厂房建设，该宗地土地面积为 12000 平方米，出让用途为工业。由于生产经营困难，该食品公司拟以其中的 4500 平方米土地进行房地产开发，建造商品住宅用于销售，另外的 7500 平方米土地由食品公司抵押给了银行。试回答以下问题。

82. 食品公司用 4500 平方米的土地进行商品住宅开发，要改变原出让用途，应当符合（　　）的要求。

A. 城市规划　　B. 土地利用详细规划

C. 土地利用专项规划　　D. 城市经济发展规划

83. 食品公司改变土地用途进行房地产开发，必须（　　）。

A. 重新规划，补交土地出让金　　B. 补交土地出让金,进行土地变更登记

C. 补办土地使用证，重新规划　　D. 重新规划，进行土地登记

84. 改变土地出让合同约定的土地用途，应报（　　）批准。

A. 城市规划行政主管部门　　B. 城市房地产管理部门

C. 原批准用地的人民政府　　D. 城市土地行政主管部门

85. 食品公司在补交4500平方米的土地出让金时，补交的出让金数额应是（　　）。

A. 住宅与工业用地的土地出让金差价　　B. 住宅用地的评估地价

C. 工业用地的评估地价　　D. 住宅与工业用地的基准地价差价

86. 食品公司以7500平方米土地向银行申请抵押贷款时，下列说法正确的是(　　)。

A. 只需进行面积分割，无须办理抵押登记

B. 食品公司应依照规定办理抵押登记，银行取得土地他项权利证明书

C. 银行办理抵押登记，食品公司取得土地他项权利证明书

D. 食品公司应将国有土地使用证存放在银行，直到还贷为止

87～91题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某市一国有企业在改制时，拟转让其使用的一宗国有划拨土地。按该市规定，该宗土地应由市政府收购后重新进行公开出让。市国土资源局根据社会经济发展计划、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划和土地市场状况，将该宗土地纳入了该年度土地出让计划，用途仍为工业用地，并报市人民政府批准后向社会公开发布。该出让计划发布后，随即有3个企业表示了购买意向。经研究，市国土资源局决定采用挂牌方式出让该宗土地。

2002年7月1日，该市国土资源局发布挂牌公告，并于2002年7月30日将该宗土地的位置、面积和规划要求等条件和挂牌起始价、挂牌底价及竞买保证金在市土地交易中心挂牌公布，其中挂牌起始价为1000万元，挂牌底价为1700万元。在挂牌期间，竞买人报价踊跃，有4个符合资格的竞买人报价，其报价结果为：

甲	1500万元
乙	1300万元
丙	1800万元
丁	1100万元

市国土资源局于2002年8月13日宣布丙为竞得人，并签订了成交确认书。2002年8月19日市国土资源局将竞买保证金分别退还给甲、乙和丁，并于当日将挂牌出让结果同时在土地交易中心和该市晚报上公布，并向丙收取公布费5000元。请回答以下问题：

87. 对于该宗土地的出让，以下表述正确的是（　　）。

A. 由于是工业用地，不应采用挂牌出让方式

B. 由于是工业用地，应采用协议出让方式

C. 由于有两个以上的意向购买者，只能采用拍卖出让方式

D. 由于有两个以上的意向购买者，应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让

88. 挂牌公告中不应该出现的内容是（　　）。

A. 竞买人的资格要求　　B. 确定竞得人的标准和方法

C. 竞买保证金　　D. 挂牌底价

89. 此次挂牌出让活动的结果应该是（　　）。

A. 符合有关程序，挂牌成交

B. 只有一个竞买人报价高于底价，挂牌不成交

C. 需现场继续竞价

D. 需组成评标组，经评议后确定竞得人

90. 挂牌活动结束后，市国土资源局应在（　　）个工作日内将挂牌出让结果在市土地交易中心或者指定的场所、媒介公布。

A. 5　　B. 7　　C. 10　　D. 15

91. 在此次挂牌出让过程中，不符合《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》的行为是（　　）。

A. 挂牌公告时间与挂牌时间不一致

B. 向社会公布国有土地使用权出让计划

C. 挂牌时间超过了10个工作日

D. 因公布挂牌出让结果，而向受让人收取公布费用

92～96题与下述案例有关，认真阅读本案例后，选出正确的选项

A省B市，现有非农业人口30万。随着社会经济的发展和城市规模的不断扩大，市政府决定占用符合土地利用总体规划的土地50公顷建设一条城市道路。为了筹集建设资金，市政府将一宗面积20公顷的存量建设用地协议出让给C公司，用途为工业用地。市国土资源局为该宗土地办理了登记，并向C公司发放了该宗地的国有土地使用证。C公司以该宗地作为抵押物，向D市某银行申请了抵押贷款，对该宗地进行了开发。开发完成后，拟转让该宗土地，申报的土地转让价格比标定地价低30%。请回答以下问题：

92. 根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，该市占用的50公顷土地，须经（　　）批准。

A. 国务院　　B. A省人民政府

C. 国土资源部　　D. B市人民政府

93. 市政府以协议方式出让存量建设用地时，出让地价应在地价评估的基础上由（　　）来确定。

A. 领导决策　　B. 集体决策　　C. 听证会　　D. 地价减免

94. C公司抵押贷款时，须依法办理抵押登记手续，取得（　　），作为土地使用权抵押权的合法凭证。

A. 抵押合同　　B. 国有土地使用证

C. 出让合同　　D. 土地他项权利证明书

95. 土地使用权抵押登记手续应到（　　）办理。

A. B市人民政府　　B. D市国土资源局

C. B市国土资源局　　D. D市人民政府

96. C公司申报的土地转让价格比标定地价低30%。在下列事项中，正确的是（　　）。

A. 按标定地价转让该宗地

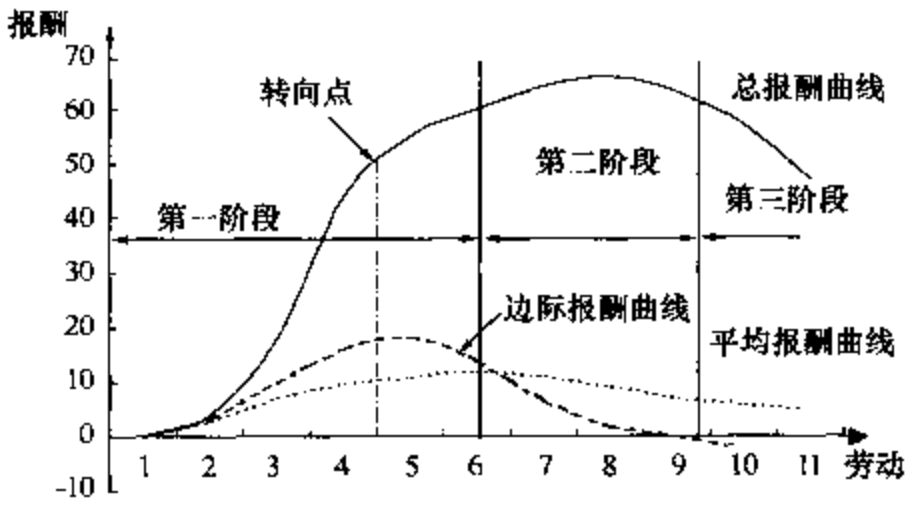
B. 先还清银行贷款，然后按申报价格转让该宗地

C. B 市政府可对该宗地行使优先购买权

D. 禁止转让该宗地

97～100 题与下述案例有关，认真阅读本案例后，选出正确的选项

土地报酬递减规律是指在技术不变、其他要素不变的前提下，对相同面积的土地不断追加某种要素的投入所带来的报酬的增量迟早会出现下降。下图是土地报酬（总报酬、平均报酬、边际报酬）曲线示意图，请看图完成下列选项。



总报酬、平均报酬、边际报酬曲线图

97. 土地总报酬与土地边际报酬之间的关系是（　　）。

A. 当边际报酬为正数时，土地总报酬一定增加

B. 当边际报酬为零时，总报酬为零

C. 当边际报酬为负数时，总报酬也为负数

D. 当边际报酬为最大时，总报酬也最大

98. 在几何上，平均报酬等于（　　）曲线上每一点与原点连线的斜率。

A. 总报酬　　B. 边际报酬　　C. 临界报酬　　D. 集约报酬

99. 在土地报酬曲线上，土地利用最合理的阶段是（　　）。

A. 第一阶段　　B. 第二阶段　　C. 第三阶段　　D. 第一阶段后期

100. 关于土地报酬递减规律，错误的说法是（　　）。

A. 只要总报酬减少，边际报酬一定是负数

B. 只要边际报酬减少，总报酬一定也减少

C. 随着某种生产要素投入量的增加，边际报酬和平均报酬将趋于下降，其中边际报酬的下降一定先于平均报酬

D. 边际报酬曲线一定在平均报酬曲线的最高点与之相交

三、多项选择题（共 30 题，题号 101～130，每题 2 分，共 60 分。每题有 A、B、C、D 四个备选答案，其中有两个或两个以上最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。多选或错选不得分、不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得 0.5 分）

101. 房地产交易，包括房地产转让、（　　）。

A. 房地产赠与　　B. 房地产出租　　C. 房地产抵押　　D. 房屋租赁

102. 土地市场信息是指在土地市场交易中交易主体、交易客体和（　　），以及土地市场供应与需求情况的数据资料等。

A. 交易价格　　B. 交易方式　　C. 权属　　D. 交易规则

103. 农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、（　　）、养殖水面等。

A. 林地　　B. 园地　　C. 牧草地　　D. 农田水利用地

104. 基本建设过程中破坏的土地，土地复垦费用可以从（　　）中列支。

A. 生产成本　　B. 企业利润　　C. 土地出让金　　D. 基本建设投资

105. 我国城镇土地使用税的纳税人是（　　）范围内使用土地的单位和个人。

A. 县城　　B. 建制镇　　C. 工矿区　　D. 农业示范区

106. （　　）必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

A. 工业用地　　B. 商业用地　　C. 商品住宅用地　　D. 外资企业用地

107. 土地登记是国家依法对（　　）进行登记。

A. 国有土地使用权　　B. 国有土地所有权

C. 集体土地使用权　　D. 国有土地他项权利

108. 土地他项权利包括（　　）。

A. 抵押权　　B. 土地使用权

C. 承租权　　D. 土地所有权

109. 根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定，房地产开发企业预售商品房，应当取得商品房预售许可证明和（　　）。

A. 土地使用权证书　　B. 房产所有权证

C. 建设工程规划许可证　　D. 施工许可证

110. 征用土地公告应包括的内容有（　　）。

A. 土地价格　　B. 被征用土地位置　　C. 征地补偿标准　　D. 征地批准用途

111. 地籍按功能分有（　　）。

A. 税收地籍　　B. 产权地籍　　C. 多用途地籍　　D. 数字地籍

112. 土地利用的目标是合理利用有限的土地资源，衡量土地合理利用的标准为（　　）。

A. 是否最大限度地满足生产和建设的需要

B. 是否在土地利用中取得最大的经济效益

C. 是否在土地利用中取得最佳的生态效益

D. 是否最大限度地满足了人们日益增长的物质和文化生活的需要

113. 在进行土地登记时，土地权利客体包括（　　）。

A. 宗地面积　　B. 取得价格

C. 地上建筑物状况　　D. 权属来源

114. 土地使用权出让金应当全部上缴财政，列入预算并用于（　　）。

A. 住宅小区物业管理　　B. 经济适用房建设

C. 城市基础设施建设　　D. 土地开发

115. 根据《中华人民共和国土地管理法》，征用耕地的补偿费用应包括（　　）。

A. 耕地占用费　　B. 土地补偿费

C. 安置补助费　　D. 地上附着物和青苗补偿费

116. 编制土地利用规划时，应对土地进行评价，其内容有（　　）。

A. 土地利用程度　　B. 土地生产潜力　　C. 土地适宜性　　D. 土地供求量

117. 招股说明书的内容存在重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失后，（　　）。

A. 发行人、承销的证券公司承担赔偿责任

B. 国务院证券监督管理机构承担赔偿责任

C. 证券交易所承担赔偿责任

D. 发行人、承销的证券公司的负有责任的董事、监事、经理承担连带赔偿责任

118. 下列财产中，（　　）不得抵押。

A. 集体土地所有权　　B. 国有土地使用权

C. 所有权、使用权不明的财产　　D. 依法被查封、扣押的财产

119. 甲向工商银行借款 10 万元，为此甲以其自有的一处房产抵押。当年发生大水灾，甲的房屋倒塌，则（　　）。

A. 若该处房产全部灭失，则工商银行的抵押权消灭

B. 若该处房产仅部分灭失，则工商银行的抵押权仅存在于尚未灭失的房产上

C. 若甲获得保险公司对该处房屋的赔偿金，则这笔赔偿金应当作为抵押财产

D. 若甲在原房屋旧址上盖起新房屋，则新建房屋应当作为抵押财产

120. 地籍管理的内容有（　　）。

A. 初始土地登记　　B. 土地资源调查

C. 土地利用动态监测　　D. 土地整理规划

121. 封建社会的地租表现为（　　）地租形式。

A. 契约　　B. 劳役　　C. 实物　　D. 货币

122. 我国现行资源税类中与土地有关的有（　　）。

A. 土地增值税　　B. 农业税　　C. 耕地占用税　　D. 土地使用税

123. 西方经济学一般将地租分为（　　）地租。

A. 实物　　B. 货币　　C. 契约　　D. 经济

124. 当边际报酬从等于平均报酬变化到边际报酬为零时，（　　）是正确的。

A. 总报酬单调增加，并且达到最大值　　B. 总报酬单调减少，并且达到最小值

C. 平均报酬单调减少　　D. 平均报酬单调增加

125. 与土地初始登记相比，土地变更登记具有（　　）等特点。

A. 分散性和个别性　　B. 经常性和及时性

C. 集中性和统一性　　D. 连带性

126. 根据《中华人民共和国土地管理法》的有关规定，编制土地利用总体规划的主要依据有（　　）。

A. 国民经济和社会发展规划

B. 国土整治和资源环境保护要求

C. 土地供给能力及各项建设对土地的要求

D. 上一级土地利用总体规划

127. 土地登记申请代理一般包括（　　）。

A. 委托代理　　B. 法定代理　　C. 授权代理　　D. 指定代理

128. 根据国土资源部颁布的《全国土地分类（试行）》，下列（　　）属于农用地。

A. 坑塘水面　　B. 农村道路　　C. 果园　　D. 耕地

129. 下列建设用地中，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得土地使用权的有（　　）。

A. 居民住宅建设用地　　B. 城市基础设施用地

C. 学校办公楼建设用地　　D. 国家机关用地

130. 依照《基本农田保护条例》的规定，（　　）应划入基本农田保护区。

A. 水果生产基地　　B. 农业教学试验田

C. 油料生产基地　　D. 正在实施改造计划的中、低产田

试卷一　答题卡

答题前，请务必认真阅读和填写下列事项：

姓名＿＿＿＿＿＿　考区所在省（自治区、直辖市）＿＿＿＿＿＿　考场序号＿＿＿＿＿＿

贴条码处

注意事项

1. 请根据试卷上A卷或B卷的标志，将答题卡上A卷或B卷标记涂黑；
2. 请用2B铅笔填涂，不得用钢笔、圆珠笔或其他笔填涂；
3. 修改时务必用橡皮擦干净，保持卡面清洁；
4. 本卡严禁折叠，严禁在本卡正面或背面作任何其他标记，否则答题卡作废。

A卷 ☐　B卷 ☐

填涂要求

正确填涂 ■

注意：应将空框填满，但不得填出框外。

错误填涂 ☑ ☒ ⬭ ⊟ ⊘ ▰ ▭ ▩

试卷序号

试卷一 ■

此项由监考员填涂

度卷标记 ☐

缺考标记 ☐

第一部分　判断题

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]
[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]

第二部分　单项选择题

21 [A] [B] [C] [D]	26 [A] [B] [C] [D]	31 [A] [B] [C] [D]	36 [A] [B] [C] [D]
22 [A] [B] [C] [D]	27 [A] [B] [C] [D]	32 [A] [B] [C] [D]	37 [A] [B] [C] [D]
23 [A] [B] [C] [D]	28 [A] [B] [C] [D]	33 [A] [B] [C] [D]	38 [A] [B] [C] [D]
24 [A] [B] [C] [D]	29 [A] [B] [C] [D]	34 [A] [B] [C] [D]	39 [A] [B] [C] [D]
25 [A] [B] [C] [D]	30 [A] [B] [C] [D]	35 [A] [B] [C] [D]	40 [A] [B] [C] [D]
41 [A] [B] [C] [D]	46 [A] [B] [C] [D]	51 [A] [B] [C] [D]	56 [A] [B] [C] [D]
42 [A] [B] [C] [D]	47 [A] [B] [C] [D]	52 [A] [B] [C] [D]	57 [A] [B] [C] [D]
43 [A] [B] [C] [D]	48 [A] [B] [C] [D]	53 [A] [B] [C] [D]	58 [A] [B] [C] [D]
44 [A] [B] [C] [D]	49 [A] [B] [C] [D]	54 [A] [B] [C] [D]	59 [A] [B] [C] [D]
45 [A] [B] [C] [D]	50 [A] [B] [C] [D]	55 [A] [B] [C] [D]	60 [A] [B] [C] [D]
61 [A] [B] [C] [D]	66 [A] [B] [C] [D]	71 [A] [B] [C] [D]	76 [A] [B] [C] [D]
62 [A] [B] [C] [D]	67 [A] [B] [C] [D]	72 [A] [B] [C] [D]	77 [A] [B] [C] [D]
63 [A] [B] [C] [D]	68 [A] [B] [C] [D]	73 [A] [B] [C] [D]	78 [A] [B] [C] [D]
64 [A] [B] [C] [D]	69 [A] [B] [C] [D]	74 [A] [B] [C] [D]	79 [A] [B] [C] [D]
65 [A] [B] [C] [D]	70 [A] [B] [C] [D]	75 [A] [B] [C] [D]	80 [A] [B] [C] [D]
81 [A] [B] [C] [D]	86 [A] [B] [C] [D]	91 [A] [B] [C] [D]	96 [A] [B] [C] [D]
82 [A] [B] [C] [D]	87 [A] [B] [C] [D]	92 [A] [B] [C] [D]	97 [A] [B] [C] [D]
83 [A] [B] [C] [D]	88 [A] [B] [C] [D]	93 [A] [B] [C] [D]	98 [A] [B] [C] [D]
84 [A] [B] [C] [D]	89 [A] [B] [C] [D]	94 [A] [B] [C] [D]	99 [A] [B] [C] [D]
85 [A] [B] [C] [D]	90 [A] [B] [C] [D]	95 [A] [B] [C] [D]	100 [A] [B] [C] [D]

第三部分　多项选择题

101 [A] [B] [C] [D]	106 [A] [B] [C] [D]	111 [A] [B] [C] [D]	116 [A] [B] [C] [D]
102 [A] [B] [C] [D]	107 [A] [B] [C] [D]	112 [A] [B] [C] [D]	117 [A] [B] [C] [D]
103 [A] [B] [C] [D]	108 [A] [B] [C] [D]	113 [A] [B] [C] [D]	118 [A] [B] [C] [D]
104 [A] [B] [C] [D]	109 [A] [B] [C] [D]	114 [A] [B] [C] [D]	119 [A] [B] [C] [D]
105 [A] [B] [C] [D]	110 [A] [B] [C] [D]	115 [A] [B] [C] [D]	120 [A] [B] [C] [D]
121 [A] [B] [C] [D]	126 [A] [B] [C] [D]		
122 [A] [B] [C] [D]	127 [A] [B] [C] [D]		
123 [A] [B] [C] [D]	128 [A] [B] [C] [D]		
124 [A] [B] [C] [D]	129 [A] [B] [C] [D]		
125 [A] [B] [C] [D]	130 [A] [B] [C] [D]		

中华人民共和国国土资源部监制

五岳科技 北京五岳鑫信息技术有限公司绘制Y22266
咨询电话：010-68418555

试卷二　土地估价相关经济理论与方法

一、判断题（共20题，题号1～20，每题0.5分，共10分。请判断下列说法的正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂"√"，认为错误的涂"×"。答题错误倒扣0.5分，本题总得分最多扣至0分）

1. 随时保持供给与需求两者间的平衡，是市场经济的基本要求。

2. 固定资产的特点是其价值在生产过程中逐渐损耗，并以折旧方式转移到产品中，通过产品的销售收回。

3. 如果甲、乙两商业路段标准样点地价的平均差异程度分别为150元/平方米和300元/平方米，标准样点地价的平均值分别为860元/平方米和1650元/平方米。则表明两商业路段平均样点地价的代表性甲高于乙。

4. 递延资产是指不能全部计入当年损益，应在以后年度内分期摊销的各种费用。

5. 在建设项目中，建筑工程定额就是在正常的施工条件下，为完成一定计量单位的合格产品所必需的劳动力、机械台班、材料和管理费用的数量标准。

6. 我国现行会计制度规定，房地产开发过程中所发生的各项间接费用不可计入产品成本，应直接列入当期损益。

7. 城市分区规划的主要任务是为详细规划和规划管理提供依据。

8. 建设工程概算是建设工程设计预算和施工图概算的总称。

9. 大量观察法是统计研究中的一种基本方法。

10. 已知某市2001年商品房价格的逐月增长率，可采用几何平均数求取该年的月平均增长率。

11. 在物价持续上涨时期，企业发出存货采用后进先出法计价，体现了会计核算中的稳健原则。

12. 某市2001年商品房价格平均每月递增0.5%，则全年总计上涨6.0%。

13. 企业整体资产的转让价格通常不等于各单项资产价格之和。

14. 固定资产的功能性贬值是因维修保养不当而导致的价值贬损。

15. 现代市场经济是政府宏观调控下的市场经济。

16. 就一个会计期间来看，本期发生的成本不一定都与本期的收入相配比。

17. 企业能否向投资者分配利润，关键取决于该企业当年是盈利还是亏损。

18. 当某建筑工程设计文件不齐、无法计算建筑工程量时，不可采用概算指标编制建筑工程概算。

19. 估算建安工程费用时，可以将直接费用、间接费用、计划利润和税金直接相加得到。

20. 作为无形资产入账的商誉，既可以自创，也可以外购。

二、单项选择题（共80题，题号21～100，每题1分，共80分。每题有A、B、C、D四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分）

21. 商品经济产生和发展的基础是（　　）。

A. 畜牧业发展　　B. 农业发展　　C. 社会分工　　D. 商业发展

22. 从城市交通和城市建设的经济性出发，城市干道网密度以（　　）为宜。

A. 1～2 km/km^2　　B. 2～3 km/km^2　　C. 3～4 km/km^2　　D. 4～5 km/km^2

23. 货币资金的使用价格是（　　）。

A. 利率　　B. 工资　　C. 利润　　D. 利息

24. 营业外收入是指（　　）的各项收入。

A. 为取得其他业务收入而发生　　B. 与企业经营活动无直接关系

C. 与产品制造无直接关系　　D. 进行加工劳务而发生

25. 在下列各类市场中，属于生产要素市场的是（　　）。

A. 粮食市场　　B. 旅游市场　　C. 证券市场　　D. 钢材市场

26. “统计表明，2002 年 4 月全国市场销售增幅继续提高，社会消费品零售总额为 3052.2 亿元”，该指标属于（　　）。

A. 总量指标　　B. 平均指标　　C. 相对指标　　D. 变异指标

27. 用于表明各会计要素之间的基本关系的是（　　）。

A. 会计科目　　B. 会计等式　　C. 会计方法　　D. 会计制度

28. 为制定城镇基准地价而组织的城镇各类用房买卖及租赁收益调查属于（　　）。

A. 动态调查　　B. 静态调查　　C. 统计报表　　D. 专门调查

29. 按房地产开发资金的占用形态划分，库存设备、材料等占用的资金属于（　　）。

A. 流动资金　　B. 固定资金　　C. 企业负债　　D. 银行借贷

30. 城市布局主要有（　　）两种基本形式。

A. 多中心布局和单中心布局　　B. 组团布局和星状布局

C. 带状布局和环状布局　　D. 集中布局和分散布局

31. 下列固定资产中，应计提折旧的是（　　）。

A. 修理停用的设备　　B. 当月交付使用的设备

C. 未提足折旧提前报废的设备　　D. 已提足折旧继续使用的设备

32. 在商品房营销过程中，销售人员的工资应计入（　　）。

A. 财务费用　　B. 销售费用　　C. 管理费用　　D. 生产成本

33. 下列项目中，不属于房地产开发企业主营业务收入的是（　　）。

A. 商品房销售收入　　B. 商品房出租的租金收入

C. 商品房售后服务收入　　D. 配套设施销售收入

34. 规定建筑容积率属于（　　）方面的限制。

A. 土地使用管制　　B. 土地权利设置

C. 相邻关系　　D. 征用权

35. 会计核算必须以实际发生的经济业务及反映经济业务发生的合法凭证为依据，如实反映财务状况和经营成果，这是（　　）的要求。

A. 重要性原则　　B. 谨慎性原则　　C. 客观性原则　　D. 实际成本原则

36. 某企业 6 月份销售 A 产品一批，货款 200000 元，下月才能收回，6 月份销售 B 产品一批，货款 150000 元已收讫；6 月份收回上月赊销给思达公司的 A 产品货款 300000 元，按权责发生制原则，该企业 6 月份的收入应为（　　）元。

A. 350000　　B. 450000　　C. 500000　　D. 650000

37. 一般情况下，用清算价格法评估整体资产价格时（　　）。

A. 清算价格 > 市场价格　　B. 清算价格 = 市场价格

C. 清算价格 < 市场价格　　D. 续用清算价格 = 市场价格

38. 采用平均年限法计提折旧，折旧额应根据（　　）乘以折旧率计算。

A. 固定资产预计净残值　　B. 固定资产净值

C. 固定资产应提折旧总额　　D. 固定资产原值

39. 《企业财务通则》规定，企业对筹集的资本金依法享有经营权，在企业经营期内，投资者除依法转让外，（　　）。

A. 不得从企业抽回所投资金　　B. 可以从企业抽回所投资金

C. 可以抽回但不得转让所投资金　　D. 不得抽回也不得转让所投资金

40. 在市场经济条件下，商品的市场价格以价值为基础，并通过（　　）。

A. 价格评估机构评估确定　　B. 市场的供求关系形成

C. 政府有关职能部门决定　　D. 生产企业的成本核算形成

41. （　　）是统计资料的搜集阶段，也是统计工作的基础环节。

A. 统计设计　　B. 统计调查　　C. 统计整理　　D. 统计分析

42. “九五”期间，全国城镇住宅投资累计完成 21000 亿元，比“八五”时期增加 8500 亿元，则“九五”期间年平均完成住宅投资（　　）亿元。

A. 1700　　B. 2125　　C. 4200　　D. 5250

43. 市场经济运行中最重要、最基本的规律是（　　）。

A. 价值规律　　B. 竞争规律　　C. 供求规律　　D. 调控规律

44. 由于劳动生产率的提高，使原有设备的价值相应降低，这种情况属于（　　）。

A. 有形资产损耗　　B. 有形损耗

C. 无形资产损耗　　D. 无形损耗

45. 建设单位未依法取得（　　），则不能开工建设。

A. 《建设项目选址意见书》　　B. 《规划设计方案批准书》

C. 《建设工程规划许可证》　　D. 《建设用地规划许可证》

46. 在下列指标中，（　　）属于数量指标。

A. 小区建筑覆盖率　　B. 小区人均绿地面积

C. 小区建筑面积　　D. 小区土地出让价格

47. 某城市，一级土地住宅用地的基准地价相当于三级土地住宅用地基准地价的 1.5 倍，从统计学看，该指标属于（　　）。

A. 结构相对指标　　B. 强度相对指标　　C. 动态相对指标　　D. 比较相对指标

48. 城市性质应是城市（　　）的体现和反映。

A. 现状职能　　B. 主要职能　　C. 全部职能　　D. 用地功能

49. 总量指标按其反映的客观内容不同，可以分为（　　）。

A. 总体单位总量和总体标志总量　　B. 数量指标和质量指标

C. 相对指标和平均指标　　D. 时期指标和时点指标

50. 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。则该路段样点地价的中位数为（　　）元/平方米。

A. 1150　　B. 1175　　C. 1200　　D. 1296

51. 统计资料显示，1996 年至 2001 年全国城镇住宅竣工面积分别为 3.6、3.8、4.0、5.0、5.1 和 5.4 亿平方米，则这期间城镇住宅竣工面积的年平均增长速度为（　　）。

A. 6.99%　　B. 8.33%　　C. 8.45%　　D. 10.00%

52. 城市规划是为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确定（　　），合理利用城市土地，协调城市空间布局和各项建设而进行的综合部署和具体安排。

A. 城市体系　　B. 城市建设和发展模式

C. 城市性质和建设模式　　D. 城市性质、规模和发展方向

53. 某城市 1996 年至 2001 年各年与上一年相比地价增长速度依次为 1%、2%、5%、6%、5%、3%，若以 1998 年为基期，则 2001 年的增长速度为（　　）。

A. 8.15%　　B. 14.64%　　C. 20.37%　　D. 24.00%

54. 单利计息与复利计息的区别在于（　　）。

A. 是否考虑资金的时间价值

B. 是否考虑本金的时间价值

C. 是否考虑先前计息周期累计利息的时间价值

D. 采取名义利率还是实际利率

55. 初步统计，2001 年我国国内生产总值为人民币 95933 亿元，其中一、二、三产业产值之比为 1:3.36:2.21，这一比值属于（　　）。

A. 比例相对指标　　B. 结构相对指标

C. 比较相对指标　　D. 强度相对指标

56. 某房地产企业与某银行有长期的合同关系，但银行发生意外事件，不能及时给房地产企业贷款，使开发项目不能及时进行，以致造成损失。这种房地产开发经营风险属于（　　）。

A. 经济风险　　B. 人事风险　　C. 金融风险　　D. 财务风险

57. 2001 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入达 6860 元，比 1996 年增长（　　）%，年平均增长 7.23%。

A. 36.2　　B. 41.8　　C. 43.4　　D. 52.0

58. 某房地产开发项目固定资产投资 3176.39 万元，流动资金 436.56 万元，项目投产期年利润总额 845.84 万元，达到设计生产能力的正常年份的年利润总额 1171.89 万元，则该项目的投资利润率为（　　）。

A. 26.63%　　B. 31.68%　　C. 32.44%　　D. 36.89%

59. 某资产可以持续使用，年收益额为 50 万元，适用本金化率为 20%，则其评估值为（　　）。

A. 200 万元　　B. 250 万元　　C. 300 万元　　D. 350 万元

60. 资产评估中的无风险利率一般采用（　　）。

A. 政府发行的债券利率　　B. 银行利率

C. 企业发行的债券利率　　D. 资金的市场利率

61. 下列项目中不属于企业资产的是（　　）。

A. 银行冻结的存款　　B. 涉及诉讼的财产

C. 租借设备　　D. 库存设备

62. 重置净价在数量上等于（　　）。

A. 重置全价扣除有形损耗　　B. 重置全价扣除各种损耗

C. 重置全价扣除无形损耗　　D. 重置全价扣除有形及功能性损耗

63. 编制（　　）的依据是城镇体系规划和城市规划纲要。

A. 城市细部规划　　B. 城市总体规划

C. 城市详细规划　　D. 城市分区规划

64. 按适用性要求对城市用地进行评定，下表各类用地条件中，（　　）达到了Ⅰ类用地要求。

用地条件	地基承载力/kg·cm^{-2}	地下水埋深/m	坡度/%	洪水淹没程度	地貌现象
A	>1.5	>2.0	<10	在百年洪水位以上	无冲沟
B	>1.5	1.0~1.5	15~20	在百年洪水位以上	有停止活动的冲沟
C	1.0~1.5	<1.0	>20	有些年份受洪水淹没	有活动性不大的冲沟
D	<1.0	<1.0	>25	洪水季节淹没	有活动性冲沟

65. 计提折旧一般以月初固定资产的（　　）为依据。

A. 重置完全价值　　B. 折余价值　　C. 现值　　D. 账面价值

66. 根据《城市规划法》的规定，城市规划一般分为（　　）等阶段。

A. 总体规划和详细规划

B. 总体规划、分区规划、详细规划

C. 总体规划、控制性详细规划和修建性详细规划

D. 总体规划、分区规划、控制性详细规划和修建性详细规划

67. 我国现行的土地管理综合统计报表属于（　　）。

A. 重点调查　　B. 抽样调查　　C. 全面调查　　D. 非全面调查

68. 某城市以1990年1月为基期，2002年1月的定基地价指数为120，则表明此期间地价年平均增长（　　）%。

A. 1.41　　B. 1.53　　C. 1.67　　D. 1.82

69. 城市人均建设用地指标是指（　　）。

A. 各项城市建设用地总面积与城市人口之比值

B. 各项城市总体规划用地总面积与城市人口之比值

C. 城市规划区总面积与城市人口之比值

D. 城市行政区总面积与城市人口之比值

70. 在统计中，（　　）用于说明总体单位的数量特征。

A. 数量指标　　B. 质量指标　　C. 数量标志　　D. 品质标志

71. 应用收益现值法进行资产评估的关键在于合理确定预期收益。当预期收益呈周期性变化时，可以用（　　）作为预期年收益。

A. 评估期前后若干年的年平均收益

B. 某一周期各年收益额的折现加权平均值

C. 等差时间序列模型的模拟值

D. 等比时间序列模型的模拟值

72. 根据我国有关规定，省辖市、自治区首府及人口在（　　）城市的总体规划，由所在省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。

A. 20 万以上　　B. 30 万以上　　C. 50 万以上　　D. 100 万以上

73. 在市场经济体系中，土地市场应属（　　）市场。

A. 充分竞争　　B. 不充分竞争　　C. 资金　　D. 生产资料

74～76 题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

甲公司在某市规划区内取得一宗土地，计划建一宾馆，现已开工。由于融资的需要，甲公司拟以该宗地抵押贷款，并委托某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》。

74. 在该种情况下，根据《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. 需先办理抵押贷款审批手续

C. 建设用地规划审批手续不全

D. 未办土地出让手续，应补办出让手续、补交出让金

75. 根据《城市规划法》的规定，甲公司在开工建设前还必须取得（　　）。

A. 建设用地规划许可证　　B. 国有土地使用证

C. 土地使用权出让合同　　D. 控制性详细规划许可证

76. 对土地评估公司来说，下列最合适的做法为（　　）。

A. 因土地手续不全，为了降低公司评估业务风险，拒绝承接该评估业务

B. 签订评估协议，按甲公司要求，评估该宗土地及在建工程价格

C. 签订评估协议，只评估该宗土地价格

D. 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

77. 某市基准地价的估价期日为 2000 年 7 月 1 日，据市场调查自 2000 年 7 月 1 日至 2002 年 10 月 1 日间地价每月递增 1%，若评估 2002 年 10 月 1 日的地价水平，则以 2000 年 7 月 1 日为基期的定基地价指数应取（　　）。

A. 127.0　　B. 128.0　　C. 130.82　　D. 132.13

78. 当房地产开发商投入的开发建设资金达到或超过项目总投资额的（　　）时，经行政主管部门批准后即可预售。

A. 20%　　B. 25%　　C. 30%　　D. 35%

79. 下列房地产经营活动属于房地产二级市场的是（　　）。

A. 国有土地使用权的协议出让　　B. 新建房地产的买卖

C. 国有土地使用权的拍卖出让　　D. 征用集体所有土地

80. 据报载：截止到 2001 年年底，某市有高科技园区 3 个，已征土地 632.5 公顷，占该市各类开发区已征土地总面积的 18%，文中所用的三项统计指标分别为（　　）。

A. 总体单位总量指标；总体标志总量指标；结构相对指标

B. 总体单位总量指标；总体标志总量指标；比较相对指标

C. 总体标志总量指标；总体单位总量指标；比较相对指标

D. 总体标志总量指标；总体单位总量指标；结构相对指标

81. 进行开发项目的财务评价时，如果项目动态投资回收期小于计算期，则财务净现值（　　）。

A. <0，项目不可行　　B. >0，项目可行

C. <0，项目可行　　D. >0，项目不可行

82. 采用年数总和法计提折旧，折旧额（　　）。

A. 各年相等　　B. 逐年递增　　C. 逐年递减　　D. 先增后减

83. 采用插值法求内部收益率，FNPV（i_1）、FNPV（i_2）分别为采用 i_1、i_2 时的净现值，为使所求得的内部收益率不失真，要求（　　）。

A. FNPV（i_1）、FNPV（i_2）同时为正，且 i_1 与 i_2 相差超过 2%

B. FNPV（i_1）、FNPV（i_2）同时为负，且 i_1 与 i_2 相差不超过 2%

C. FNPV（i_1）、FNPV（i_2）取异号，且 i_1 与 i_2 相差不超过 2%

D. FNPV（i_1）、FNPV（i_2）取异号，且 i_1 与 i_2 相差超过 2%

84. 建筑密度等于（　　）除以土地总面积。

A. 总建筑面积　　B. 总人口数

C. 总使用面积　　D. 建筑基底总面积

85. 我国会计实务中，房地产开发的期间费用不包括（　　）。

A. 建安费用　　B. 管理费用　　C. 财务费用　　D. 销售费用

86. 房地产开发商通过预售房屋或出卖楼花，提前回收资金，从风险防范策略看，这种处理风险方式称为（　　）。

A. 风险回避　　B. 风险追逐　　C. 风险转移　　D. 风险抑制

87～90 题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某房地产开发公司在对当地房地产市场进行调研的基础上，进行开发项目的可行性分析。若确定项目基准收益率为 12%，项目计算期内各年的现金流入和流出金额如下表。

单位：万元

年份	1	2	3	4	5	6
现金流入	0	0	200	300	250	250
现金流出	100	200	100	50	50	50

87. 该房地产开发项目第 3 年的累计净现金流量为（　　）。

A. －200　　B. －100　　C. 0　　D. 100

88. 该房地产开发项目的投资回收期为（　　）年。

A. 3.2　　B. 3.4　　C. 3.8　　D. 4.8

89. 该房地产开发项目的财务净现值为（　　）万元。

A. 71　　B. 196　　C. 159　　D. 450

90. 请根据上述分析结果，判断该房地产开发项目（　　）。

A. 敏感性高　　B. 敏感性低　　C. 不可行　　D. 可行

91. 拟建项目进行投资估算时应该采用（　　）。

A. 工程概算定额　B. 工程预算定额　C. 工程结算定额　D. 工程决算定额

92. 在评估新建不动产时，经常要查询建设单位为建设工程编制的财务总结，以了解和确定建筑工程的实际投资额，通常该投资额的计算必须以（　　）为依据。

A. 工程结算　B. 竣工决算　C. 施工图预算　D. 施工图结算

93. 在编制建设工程概预算时，土建工程一般属于（　　）。

A. 单项工程　B. 单位工程　C. 分部工程　D. 分项工程

94. 在建设工程预算中，一般把土地开发费计入（　　）之中。

A. 前期费用　B. 间接费用　C. 直接费用　D. 无关费用

95. 在基本建设中，不论项目大小，在报请审批初步设计或扩大初步设计的同时，必须附有（　　），否则就不能作为完整的技术文件报请审批。

A. 设计概算　B. 设计预算　C. 初步估算　D. 修正概算

96. 采用三阶段设计形式的工程建设项目，在（　　），随着设计内容的深化，可能会发现工程项目的建设规模、结构、设备类型和数量上有变化，设计单位必须根据变化对初步设计总概算进行修正，完成修正总概算。

A. 技术设计阶段　B. 技术论证阶段　C. 施工图设计阶段　D. 施工设计阶段

97～100 题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

现有商贸公司 A、建筑公司 B、房地产咨询公司 C，于 1999 年 1 月共同发起设立天达房地产开发有限责任公司（项目公司，以下简称天达公司），其中 A、B 公司以现金入资，C 公司以技术入股，三方所占股份分别为 78%、17%、5%，注册资金 2000 万元，全部投入该项目。

A 公司所出资金中，有 1500 万元是其将所拥有的房产进行抵押获得的贷款，贷款期限 2 年。天达公司成立后第二个月即以 1200 万元依法取得一宗 15000 平方米土地的 70 年土地使用权，并已取得规划许可进行商品住宅开发。通过招标，D 公司中标承担该商品房的建设工程。在建设过程中，天达公司以土地进行抵押，获得银行贷款 800 万元，贷款期限 1 年，通过商品房预售获得 6500 万元。2001 年 12 月，商品房全部售出，天达公司税后利润达 900 万元。

97. 文中 1500 万元的贷款在天达公司的会计报表中属于（　　）。

A. 长期负债　B. 实收资本　C. 短期负债　D. 固定资产

98. 天达公司按期向银行归还土地抵押贷款时，会计处理中应（　　）。

A. 借记“银行存款”，贷记“长期借款”

B. 借记“固定资产”，贷记“短期借款”

C. 借记“短期借款”，贷记“银行存款”

D. 借记“长期借款”，贷记“固定资产”

99. 该工程的施工图预算应由（　　）根据已批准的施工图纸进行编制。

A. 天达公司　B. B 公司　C. C 公司　D. D 公司

100. 在该工程完工后，（　　）应编制竣工决算。

A. 天达公司　B. B 公司　C. C 公司　D. D 公司

三、多项选择题（共 30 题，题号 101～130，每题 2 分，共 60 分。每题有 A、B、C、D 四个备选答案，其中有二个或二个以上最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字

母涂黑。多选或错选不得分、不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得 0.5 分）

101. 资源的合理开发和有效利用，主要取决于（　　）。

A. 先进的技术水平和生产工艺

B. 合理的、科学的产业结构、产品结构、技术结构和组织结构等

C. 产品适销对路，能尽快地投入市场，并实现其价值

D. 增加资金和劳力的投入

102. 市场经济的主要作用包括（　　）。

A. 满足人们多样的需要　　B. 合理有效地配置资源

C. 灵活调节社会供求总量平衡　　D. 能动地推进科学技术进步

103. 无形资产的摊销一般应（　　）。

A. 冲减其账面价值　　B. 计入制造成本

C. 计入管理费用　　D. 计入财务费用

104. 当企业溢价发行债券时，下列表述正确的有（　　）。

A. 企业支付债券的利率将高于其票面利率

B. 债券的票面利率高于同期实际市场利率

C. 企业出售债券的价格高于债券面值

D. 债券面值高于债券的发行价格

105. 所有者投入资本按出资方式不同可分为（　　）。

A. 租赁资产　　B. 货币资产　　C. 无形资产　　D. 实物资产

106. 企业当年可供分配的利润等于当年的净利润加上以前年度未分配的利润，在（　　）等之后，才能向投资者分配。

A. 交纳所得税　　B. 提取法定盈余公积金

C. 提取公益金　　D. 盈余公积金补亏

107. 利用资产负债表提供的会计信息，可以（　　）。

A. 判断企业财务状况　　B. 分析企业的偿债能力

C. 分析业主权益变化　　D. 分析企业盈利能力

108. 根据我国城镇基准地价的性质及其表现形式，级别基准地价属于（　　）。

A. 时期指标　　B. 时点指标　　C. 平均指标　　D. 总量指标

109. 下列指标中，（　　）属于质量指标。

A. 房地产投资额　　B. 建筑覆盖率

C. 人均住房面积　　D. 住房平均价格

110. 据报载，截止到 2001 年年底，某市开发区引入各类开发项目共计 780 个，平均每个开发区引入内外资金 7 亿元，每平方米土地引入资金 566 元。文中各项统计指标依次为（　　）。

A. 总量指标、平均指标、相对指标　　B. 绝对数、算术平均数、强度相对数

C. 绝对数、几何平均数、比较相对数　　D. 数量指标、质量指标、平均指标

111. 从统计学的原理看，下列指标中，（　　）属于强度相对指标。

A. 小区建筑覆盖率　　B. 小区人均绿地面积

C. 小区人口净密度　　D. 居住用地占小区总用地面积比例

112. 下列有关标准差系数的叙述，正确的有（　　）。

A. 是方差与平均值的比值

B. 是标准差与平均值的比值

C. 是总体各单位标志值的算术平均数离差平方的平均数

D. 可用于比较两个或两个以上不同水平平均值的代表性

113. 资产评估过程中，确定实体性贬值的方法有（　　）。

A. 使用年限法　　B. 成新率法　　C. 线性折旧法　　D. 使用量比例法

114. 现行市价法评估中确定变现价格的方法有（　　）。

A. 直接法　　B. 类比法　　C. 成本销售法　　D. 趋势外推法

115. 影响资产清算价格的主要因素有（　　）。

A. 资产的生产价格　　B. 资产处置方式

C. 参照物的市场价格　　D. 规定的处置时限

116. 对于企业商誉等不可确指的无形资产价格评估，比较简单可行的方法是(　　)。

A. 重置成本法　　B. 直线法

C. 割差法　　D. 超额收益本金化法

117. 详细规划的主要内容包括（　　）。

A. 工程规划　　B. 控制性详细规划　C. 修建性详细规划　D. 分区规划

118. 根据城市布局分散的程度和外部形态的差异，分散布局形式可分为（　　）几种形式。

A. 分散组团式　　B. 自由式　　C. 一城一区式　　D. 城镇组群式

119. 根据工业用地规划布局的基本要求，下述（　　）可以布置在城市内和居住区内。

A. 需采用铁路运输的工厂　　B. 小型服务修配厂

C. 小型服装加工厂　　D. 体育器材厂

120. 按服务范围和居民使用的频率，城市公共设施用地一般分成（　　）。

A. 市级　　B. 区级　　C. 居住区级　　D. 小区级

121. 高层建筑的结构体系主要有（　　）。

A. 框架结构　　B. 剪力墙结构

C. 钢筋混凝土结构　　D. 框架剪力墙结构

122. 下列各项中，不计算建筑面积的有（　　）。

A. 用于检修、消防的室外爬梯

B. 电梯井、提物井、垃圾道、管道井等

C. 没有围护结构的屋顶水箱、花架、凉棚等

D. 层高在2.2米以上的地下室、半地下室、地下车间等及相应的出入口

123. （　　）是房地产市场研究的主要内容。

A. 项目经济分析　　B. 竞争对手分析

C. 经济形势分析　　D. 居民购买力分析

124. 建设工程监理的主要内容包括（　　）。

A. 办理建设的法定手续　　B. 协调开发商、建筑师、承包商之间关系

C. 投资、进度、质量控制　　D. 合同、信息管理

125. 房地产开发项目的不确定性分析方法包括（　　）。

A. 主要变量分析　B. 概率分析　C. 敏感性分析　D. 盈亏平衡分析

126. 在下列指标中，（　　）为房地产开发项目财务评价的主要效益考核指标。

A. 资金时间价值　B. 财务内部收益率　C. 财务净现值　D. 房价

127. 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. 设计概算　B. 施工图预算　C. 工程结算　D. 竣工决算

128. 采用类似工程预决算编制建筑工程概算时，要求类似工程与编制对象必须在（　　）等方面基本相似。

A. 建筑面积　B. 建筑结构　C. 经济特性　D. 建设方式

129. 在较大的建设项目中，设计概算的文件包括（　　）以及其他工程费用概算。

A. 建设项目总概算　　B. 单项工程综合概算

C. 单位工程概算　　D. 分部工程概算

130. 建设项目的土地开发过程中，建设场地“三通一平”费用是指建设场地竖向土方的平衡、多余土方的外运，以及为施工而修建的临时道路、（　　）等费用。

A. 供暖系统　B. 上水管线　C. 供电线路　D. 通讯线路

试卷二　答题卡

答题前，请务必认真阅读和填写下列事项：

姓名 _____　考区所在省（自治区、直辖市）_____　考场序号 _____

贴条码处

注意事项

1. 请根据试卷上A卷或B卷的标志，将答题卡上A卷或B卷标记涂黑；
2. 请用2B铅笔填涂，不得用钢笔、圆珠笔或其他笔填涂；
3. 修改时务必用橡皮擦干净，保持卡面清洁；
4. 本卡严禁折叠，严禁在本卡正面或背面作任何其他标记，否则答题卡作废。

A卷 ☐　B卷 ☐

填涂要求

正确填涂 ■

注意：应将空框填满，但不得填出框外。

错误填涂 ☑ ☒ ⬭ ⊣ ◪ ■ ▭ ⊢

试卷序号

试卷二 ■

此项由监考员填涂

废卷标记 ☐

缺考标记 ☐

第一部分　判断题

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]	[√]
[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]	[×]

第二部分　单项选择题

21 [A] [B] [C] [D]	26 [A] [B] [C] [D]	31 [A] [B] [C] [D]	36 [A] [B] [C] [D]
22 [A] [B] [C] [D]	27 [A] [B] [C] [D]	32 [A] [B] [C] [D]	37 [A] [B] [C] [D]
23 [A] [B] [C] [D]	28 [A] [B] [C] [D]	33 [A] [B] [C] [D]	38 [A] [B] [C] [D]
24 [A] [B] [C] [D]	29 [A] [B] [C] [D]	34 [A] [B] [C] [D]	39 [A] [B] [C] [D]
25 [A] [B] [C] [D]	30 [A] [B] [C] [D]	35 [A] [B] [C] [D]	40 [A] [B] [C] [D]
41 [A] [B] [C] [D]	46 [A] [B] [C] [D]	51 [A] [B] [C] [D]	56 [A] [B] [C] [D]
42 [A] [B] [C] [D]	47 [A] [B] [C] [D]	52 [A] [B] [C] [D]	57 [A] [B] [C] [D]
43 [A] [B] [C] [D]	48 [A] [B] [C] [D]	53 [A] [B] [C] [D]	58 [A] [B] [C] [D]
44 [A] [B] [C] [D]	49 [A] [B] [C] [D]	54 [A] [B] [C] [D]	59 [A] [B] [C] [D]
45 [A] [B] [C] [D]	50 [A] [B] [C] [D]	55 [A] [B] [C] [D]	60 [A] [B] [C] [D]
61 [A] [B] [C] [D]	66 [A] [B] [C] [D]	71 [A] [B] [C] [D]	76 [A] [B] [C] [D]
62 [A] [B] [C] [D]	67 [A] [B] [C] [D]	72 [A] [B] [C] [D]	77 [A] [B] [C] [D]
63 [A] [B] [C] [D]	68 [A] [B] [C] [D]	73 [A] [B] [C] [D]	78 [A] [B] [C] [D]
64 [A] [B] [C] [D]	69 [A] [B] [C] [D]	74 [A] [B] [C] [D]	79 [A] [B] [C] [D]
65 [A] [B] [C] [D]	70 [A] [B] [C] [D]	75 [A] [B] [C] [D]	80 [A] [B] [C] [D]
81 [A] [B] [C] [D]	86 [A] [B] [C] [D]	91 [A] [B] [C] [D]	96 [A] [B] [C] [D]
82 [A] [B] [C] [D]	87 [A] [B] [C] [D]	92 [A] [B] [C] [D]	97 [A] [B] [C] [D]
83 [A] [B] [C] [D]	88 [A] [B] [C] [D]	93 [A] [B] [C] [D]	98 [A] [B] [C] [D]
84 [A] [B] [C] [D]	89 [A] [B] [C] [D]	94 [A] [B] [C] [D]	99 [A] [B] [C] [D]
85 [A] [B] [C] [D]	90 [A] [B] [C] [D]	95 [A] [B] [C] [D]	100 [A] [B] [C] [D]

第三部分　多项选择题

101 [A] [B] [C] [D]	106 [A] [B] [C] [D]	111 [A] [B] [C] [D]	116 [A] [B] [C] [D]
102 [A] [B] [C] [D]	107 [A] [B] [C] [D]	112 [A] [B] [C] [D]	117 [A] [B] [C] [D]
103 [A] [B] [C] [D]	108 [A] [B] [C] [D]	113 [A] [B] [C] [D]	118 [A] [B] [C] [D]
104 [A] [B] [C] [D]	109 [A] [B] [C] [D]	114 [A] [B] [C] [D]	119 [A] [B] [C] [D]
105 [A] [B] [C] [D]	110 [A] [B] [C] [D]	115 [A] [B] [C] [D]	120 [A] [B] [C] [D]
121 [A] [B] [C] [D]	126 [A] [B] [C] [D]		
122 [A] [B] [C] [D]	127 [A] [B] [C] [D]		
123 [A] [B] [C] [D]	128 [A] [B] [C] [D]		
124 [A] [B] [C] [D]	129 [A] [B] [C] [D]		
125 [A] [B] [C] [D]	130 [A] [B] [C] [D]		

中华人民共和国国土资源部监制

五岳科技 北京五岳鑫信息技术有限公司绘制Y22267
咨询电话：010-68418555

试卷三　土地估价理论与方法

一、判断题（共20题，题号1～20，每题1分，共20分。请判断下列说法的正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。答题错误倒扣1分，本题总得分最多扣至0分）

1. 与工业产品一样，农产品的社会生产价格也是由社会平均必要劳动时间决定的。

2. 估算土地纯收益时，不仅要考虑有形收益，还要考虑各种无形收益。

3. 城镇土地等应与现行行政建制相协调，在省及省级以下的同一行政区域内，行政级别较高的城市土地等不宜低于行政级别较低的城市。

4. 有两相邻地块，原用途一块为水田，一块为荒地，开发后作为住宅用地。水田由于征地成本高，因而土地价格高，而荒地由于征地成本低，因而土地价格低。

5. 根据马克思地租理论，农产品的生产价格由中等地农产品的个别生产价格决定。

6. 运用收益还原法公式测算地价时，未来各年的还原率应当相等。

7. 利用城镇主城区土地市场交易资料验证土地分等初步方案时，宜以涉及城镇数量最多的相应类型土地的总平均价格为主要分等依据。

8. 采用市场比较法评估某宗住宅用地的使用权价格，所选比较实例的土地剩余使用年期为60年，待估宗地的剩余使用年期为50年，如果其他因素条件均相同，则待估宗地的土地价格比比较实例的土地价格低20%。

9. 采用成本逼近法进行地价评估，其中的土地取得费是指因土地所有权由农民集体所有转为国家所有而发生的费用。

10. 建筑物的主体折旧率与附属设备的折旧率之和等于建筑物的综合折旧率。

11. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》于2001年11月12日发布，自2002年1月1日起实施。

12. 采用市场比较法进行地价评估时，如果个别因素中各因子的条件修正系数是在确定因素修正总幅度的基础上进行因子分解后确定的，则应采用因子修订系数加和的方式确定因素修正幅度，进而确定因素条件指数和因素修订系数。

13. 采用成本逼近法评估地价时，土地取得费及其税费利息是以整个取得费为基数，计息期为整个开发期的一半。

14. 路线价估价法计算公式的表现形式是：宗地总价＝路线价×深度百分率×其他条件修正额×宗地面积。

15. 国有土地使用权期满，土地使用者应交还土地使用证，并依照规定办理注销登记，该土地上的建筑物、其他附着物由国家考虑实际情况给予相应的补偿。

16. 在对基准地价评估所需的样点地价资料进行出让年期修正时，没有明确使用年期的，应按无限年期使用权价格修正到法定最高出让年期；对有年期但没有到法定最高出让年限的，则以样点地价年期为准。

17. 评估设有地役权的土地使用权价格，关键是判断地役权对土地利用的影响程度。

18. 基准地价评估的任务是以城镇整体为单位，针对城镇内某土地级别的不同区域类型，分用途评估出基准地价；并在此基础上，分析地价与其影响因素之间的关系，从而建

立以基准地价为基础的宗地地价评估的修正体系。

19. 采用剩余法评估地价时，利息的计算应以开发建造过程中的全部预付资本为计算基础。

20. 基准地价、标定地价、交易底价都是根据过去成交地价及土地收益情况评估得到的宗地评估地价。

二、单项选择题（共100题，题号21～120，每题1分，共100分。每题有A、B、C、D四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分）

21. 根据马克思的地租理论，农业用地的垄断地租是来自（　　）。

A. 农业雇佣工人创造的剩余价值

B. 社会其他部门工人创造的价值

C. 农业工人利用肥沃土地创造的超额利润

D. 农业工人利用位置较好的土地创造的超额利润

22. 有一房屋，其重置价为80万元，成新度为70%，现用于出租，年租金收入为8万元，年出租总费用为1万元。又知土地还原率为6%，建筑物还原率为8%，则该宗土地的年纯收益为（　　）万元。

A. 59.67　　B. 58.67　　C. 7　　D. 2.52

23. 采用剩余法评估地价时，根据待估宗地的最有效利用方式和当地房地产市场现状及未来变化趋势，一般采用（　　）和长期趋势法结合估算开发完成后的不动产价值。

A. 市场比较法　　B. 收益还原法　　C. 成本法　　D. 标准法

24. 将标准深度100英尺4等分，每一等份的价值占路线价的比例分别为37.5%、29.5%、20.7%、12.3%的路线法则是（　　）。

A. 慎格尔法则　　B. 苏慕斯法则　　C. 霍夫曼法则　　D. 哈柏法则

25. 进行标定地价评估时，首先要（　　）。

A. 确定影响地价的因素　　B. 确定估价方案

C. 选择估价方法，估算土地价格　　D. 确定宗地估价额

26. 某城市四级工业用地基准地价为300元/平方米，设定的土地开发状况为四通一平（通上水、通下水、通电、通讯和场地平整），若增加供气、供热将使地价分别增加40元/平方米、30元/平方米。若该四级地上某工业区达到通上水、通下水、通电、通讯、通热和场地平整的状况，其基准地价将达到（　　）元/平方米。

A. 300　　B. 340　　C. 370　　D. 330

27. 在评估划拨土地使用权价格时，要考虑出让土地使用权与划拨土地使用权之间的（　　）对价格的影响。

A. 用途差别　　B. 区位差别　　C. 权利差别　　D. 使用者差别

28. 有一宗1000平方米的工业用地，其土地取得费为12万元，土地开发费为20万元，开发期为一年。其中，土地取得费为自有资金投入，土地开发费是向银行贷款所得，贷款年利率为10%，则在成本逼近法中计算的投资利息为（　　）元（利息计算按复利方式，结果保留到整数位）。

A. 32000　　B. 21762　　C. 12000　　D. 9762

29. 确定基准地价的原则之一是：以实际数据测算的结果为准，以（　　）、修正的结果为辅。

A. 统计　　B. 分析　　C. 比较　　D. 选择

30. 某建筑物占地面积3亩，容积率为4，自然耐用年限70年，经济耐用年限60年，已使用15年，残值率为5%，重置价格为2000元/平方米，则该建筑物现值为（　　）万元。

A. 1220　　B. 1274　　C. 1525　　D. 1593

31. 采用成本逼近法进行地价评估时，其利息率可根据评估期日银行的（　　）确定。

A. 贷款利息率　　B. 存款利息率

C. 存贷利率平均值　　D. 安全利率

32. 某城市地价指数如下表：

年度	1998	1999	2000	2001	2002
地价指数	100	110	125	138	180

若该市某宗地1999年1月28日地价为800元/平方米，则该宗地2002年1月28日的土地价格为（　　）元/平方米。

A. 1440　　B. 1360　　C. 1309　　D. 1004

33. 特尔斐权重测定法要求的专家人数一般以（　　）人为宜。

A. 10～20　　B. 10～30　　C. 10～40　　D. 15～30

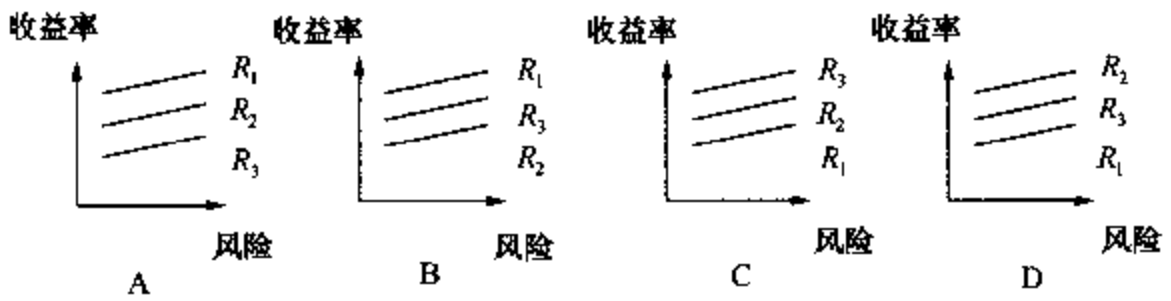
34. 土地价格是土地权利和（　　）的购买价格。

A. 价值　　B. 有效需求　　C. 使用价值　　D. 收益

35. 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. 四边形　　C. 六边形　　D. 同心圆

36. 下面（　　）图可以反映土地还原率R_1、建筑物还原率R_2、综合还原率R_3三者之间的大小关系。



37. 里地线是指（　　）。

A. 宗地的边界线　　B. 标准深度的连线

C. 距街道18米的连线　　D. 与街道的平行线

38～39题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

采用剩余法对某不动产进行评估，根据分析测算，该不动产总价为8000万元，开发商预付总资本为4000万元（不含地价款），销售税费为400万元，假定开发商确定的投资回报率为20%。

根据上述条件回答：

38. 开发商的利润额为（　　）万元。

A. 1600　　B. 地价×0.2+720

C. 地价×0.2+800　　D. 地价×0.2+880

39. 在不考虑利息因素的情况下，则开发商可支付的最高地价额为（　　）万元。

A. 1267　　B. 1360　　C. 2333　　D. 2800

40. 作为地价体系中最关键的参考指标，（　　）反映的是地产市场的现实。

A. 交易底价　　B. 标定地价　　C. 成交地价　　D. 评估价格

41. A市原先下辖B、C两区，D县及E经济技术开发区，于1999年编制基准地价，当时，工作范围包括B、C两区和E经济技术开发区。到2002年，B、C两区的地价变动不大，但由于行政区划调整，D县撤县成立F区，其中，邻近C区的G地区成为A市新的房地产热点，E经济技术开发区由于引进大型项目，地价也迅速上升。因此，A市决定开展基准地价更新工作，此次工作的合理范围可以是（　　）。

A. B区、C区、F区、E经济技术开发区

B. B区、C区、E经济技术开发区

C. B区、C区、G地区、E经济技术开发区

D. G地区、E经济技术开发区

42. 宗地估价的一般程序为（　　）。

A. ①确定估价基本事项；②拟订估价作业计划；③收集资料实地踏勘；④分析整理相关资料；⑤选定方法试算价格；⑥确定宗地估价结果；⑦撰写估价报告书

B. ①收集资料实地踏勘；②拟订估价作业计划；③确定估价基本事项；④分析整理相关资料；⑤选定方法试算价格；⑥确定宗地估价结果；⑦撰写估价报告书

C. ①确定估价基本事项；②收集资料实地踏勘；③分析整理相关资料；④拟订估价作业计划；⑤选定方法试算价格；⑥确定宗地估价结果；⑦撰写估价报告书

D. ①收集资料实地踏勘；②确定估价基本事项；③拟订估价作业计划；④分析整理相关资料；⑤选定方法试算价格；⑥确定宗地估价结果；⑦撰写估价报告书

43. 某企业以国家出租方式取得某办公用地使用权，目前实际支付的年租金为5万元，租期5年，租金不调整。如果目前同类用地市场年租金为8万元，承租土地使用权的还原率为6%，则承租土地使用权价格为（　　）万元。

A. 12.64　　B. 15　　C. 33.33　　D. 50

44. 一般说来，钢筋混凝土结构的房屋的残值率等于（　　）。

A. 10%　　B. 2%

C. 0　　D. 重置成本乘以折旧率

45~47题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某工业开发区土地总面积为5平方公里，道路、绿化等基础、公用设施占地1.5平方公里，现已完成“七通一平”开发建设。根据成本逼近法计算，该开发区单位面积土地的成本价格为400元/平方米。另据调查，该区域土地增值收益率为25%。现拟出让该工业开发区内一宗工业用地Y，出让年限50年，土地面积10000平方米，土地还原率为7%。

回答以下问题（计算结果保留到整数位）：

45. 若按无限年期计算，该工业开发区平均土地价格为（　　）元/平方米。

A. 400　　B. 500　　C. 650　　D. 714

46. 若按无限年期计算，该工业开发区可出让土地的平均单价为（　　）元/平方米。

A. 350　　B. 500　　C. 650　　D. 714

47. Y 宗地出让土地的总价为（　　）万元。

A. 500　　B. 647　　C. 690　　D. 714

48. 在市场比较法中，选定的与待估宗地具有替代关系的交易案例宗地称为（　　）。

A. 类似土地　　B. 比较宗地　　C. 标准宗地　　D. 交易宗地

49. 城市市区及近郊区非农业人口在 20 万～50 万的城市划分商服中心的级别数目、最低级中心的建筑面积之和宜分别控制在（　　）的标准。

A. 2～4 级，2000～1500 平方米　　B. 2～4 级，1500～1000 平方米

C. 2～3 级，2000～1500 平方米　　D. 2～3 级，1500～1000 平方米

50. 某一城市有 1 条区域干线铁路通过，拥有 1 个二等客运站，并有 1 条国家干线公路、2 条省级干线公路和 2 条县级公路都在此经过。若在城镇土地分等中，各交通方式对城镇的赋分标准为：有铁路站点的城镇每拥有一条国家干线铁路得 6 分、区域干线铁路得 5 分，属一等客运站所在城镇加 4 分，属二等客运站所在城镇加 3 分；每拥有一个方向的国家干线公路得 2 分、省级干线公路得 1.5 分、县级公路得 1 分、其他公路得 0.5 分。该城镇交通条件指数为（　　）分。

A. 12.5　　B. 15　　C. 17　　D. 22

51. 下列对土地估价的描述不正确的是（　　）。

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，这是土地估价必须考虑的经济因素对地价产生深刻的影响

C. 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

D. 土地估价必须充分占有土地市场资料，把握土地市场的过去、现在和未来

52. 使用其他非土地资源时所支付的报酬被称为（　　）。

A. 广义地租　　B. 狭义地租　　C. 准地租　　D. 经济地租

53. 在对矿井、矿区用地进行底价评估时，宗地外开发程度最低应设定为（　　）。

A. 实际配套状况　　B. 达到可开工条件

C. 区域平均状况　　D. 满足理想生产状况

54. 一宗商业用地，目前的纯收益为 50 万元，还原率为 5%，若未来各年的纯收益将在上一年的基础上增长 1%，该土地的无限年期的收益价格最接近于（　　）万元。

A. 1860　　B. 1380　　C. 1250　　D. 1025

55～56 题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某开发公司现以 1200 万元购买一块土地，根据批准的规划设计方案，开发商计划在 1 年内建成一栋建筑面积为 3 万平方米的住宅楼，预计总售价可达到 6000 万元，现实一年期贷款利息率为 5.85%，销售税费率控制在 6%，开发商要实现预付资本 20% 以上的

投资回报率。

根据上述条件回答下列问题（利息按复利计算）：

55. 建筑物的开发建造成本应控制在（　　）元/平方米建筑面积以下。

A. 3360　　B. 3282　　C. 1120　　D. 1094

56. 该项目的总利息支出为（　　）万元。

A. 165　　B. 167　　C. 354　　D. 360

57. 对同一宗地进行评估，一般要求应用估价方法不少于（　　）种。

A. 一　　B. 二　　C. 三　　D. 四

58. 地价影响因素中，土地级别和基准地价属于影响地价的（　　）。

A. 一般因素　　B. 个别因素　　C. 区域因素　　D. 特殊因素

59～63 题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某市和平路商业街于 2000 年 9 月底制定的路线价为 1000 元/平方米，土地使用年期为商业用地法定最高出让年限，基准容积率为 1.5。和平路的地价从制定之初到 2002 年 5 月底期间，每月上涨 0.6 个百分点，此后到 2002 年 9 月底每月都环比增长 0.5%；另按统计分析，每当容积率上升 0.1，地价上升 5 个百分点。在和平路上分布有四宗国有出让商业用地（如图 1），出让年限均为 40 年，宗地具体情况见表 1。临街地深度指数表和袋地深度指数表见表 2、表 3，里地线标准深度为 18 米。土地还原率取 6%。

根据上述条件回答下列问题：

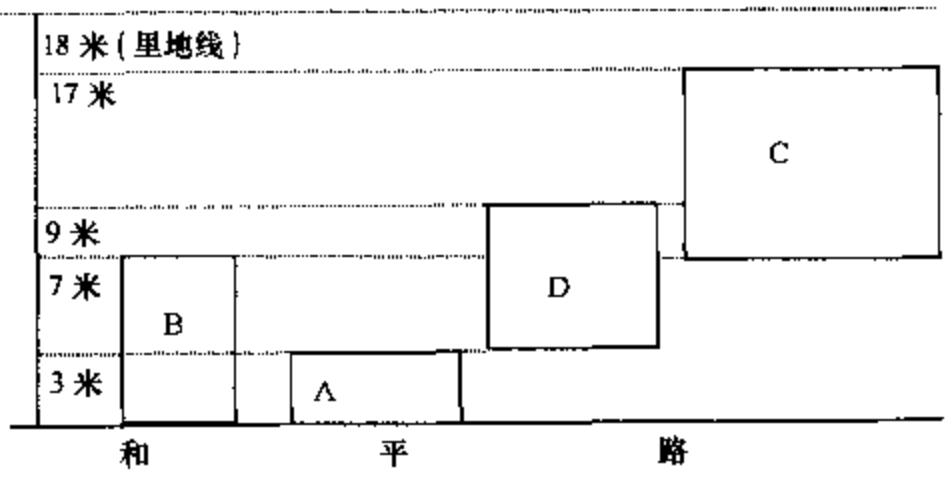


图 1

表 1　宗地具体情况

宗地	交易时间	容积率
A	2001 年 9 月底	1.7
B	1999 年 9 月底	1.5
C	2000 年 9 月底	1.8
D	1998 年 9 月底	1.5

表 2　临街地深度指数表

临街深度/米	未满 4	满 4 未满 8	满 8 未满 12	满 12 未满 16	满 16 未满 18
深度指数/%	130	125	120	110	100

表3　级地深度指数表

				满16未满18	60
			满12未满16	66	63
		满8未满12	72	69	66
	满4未满8	75	74	71	68
未满4	78	77	75	73	70
深度起/米 深度迄/米	未满4	满4未满8	满8未满12	满12未满16	满16未满18

59. A宗地从成交之时到2002年9月底，按40年出让年期计算，地价上涨了(　　)。

A. 6%　　B. 6.5%　　C. 6.9%　　D. 7.2%

60. 假定以A宗地容积率作为基准容积率考虑，2000年9月，和平路路线价应比原来水平高出（　　）。

A. 0　　B. 5%　　C. 10%　　D. 15%

61. B宗地于2002年9月底的转让价格应为（　　）元/平方米。

A. 1396　　B. 1399　　C. 1425　　D. 1428

62. C宗地当初成交的楼面地价应在（　　）元/平方米左右。

A. 434　　B. 496　　C. 758　　D. 782

63. D宗地于2002年9月底的单位面积转让价格可能比B宗地同期单位面积价格低（　　）。

A. 33%　　B. 36%　　C. 39%　　D. 64%

64. 采用收益还原法评估地役权价格时，所确定的土地还原率一般比出让土地使用权还原率高出（　　）。

A. 0.5个百分点左右　　B. 1个百分点左右

C. 2个百分点左右　　D. 标准未规定

65. 评估别墅等独立居住用地，一般应首选（　　）。

A. 市场比较法　　B. 收益还原法

C. 成本逼近法　　D. 剩余法

66. 在我国的地价体系构成中，从地价的特点看，基准地价属于（　　）。

A. 区域平均地价　　B. 市场价格的平均值

C. 成交地价的平均水平　　D. 评估价格的平均值

67. 采用平均深度百分率编制深度百分率表时，百分率呈（　　）现象。

A. 递减　　B. 递增　　C. 剧减　　D. 剧增

68. 某旅社占地面积150平方米，建筑物面积200平方米，月正常经营性收入为45000元，月经营总费用、建筑物纯收益均为15000元，若土地还原率取10.0%，则该旅社所使用土地的单价为（　　）元/平方米。

A. 10000　　B. 12000　　C. 20000　　D. 25000

69. 下列（　　）因素不是工业区位论主要讨论的内容。

A. 运输成本　　B. 产品质量　　C. 劳动力成本　　D. 分散与集聚因素

70. 某一房地产，已知建筑物的重置价格为1000元/平方米，成新率为70%，房地产净收益为每平方米140元，土地还原率为6%，建筑物还原率为8%，则该房地产的价格为（　　）元/平方米。

A. 1700　　B. 2000　　C. 2100　　D. 2400

71. 一般来讲，随着社会的发展，地价呈明显的上升趋势，地价上升的速度（　　）一般商品价格的上升速度。

A. 高于　　B. 等于　　C. 低于　　D. 无法判断

72. 城镇土地定级的对象是（　　）。

A. 城镇建成区的所有土地

B. 城镇建成区和近郊区范围内的所有土地

C. 土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围，不能包括城镇附近的独立工矿用地、开发区、旅游区等所有土地

D. 土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围，可以包括城镇附近的独立工矿用地、开发区、旅游区等所有土地

73. 采用市场比较法进行地价评估时，所选用的交易案例与待估宗地应具有（　　）。

A. 一致性　　B. 代表性　　C. 替代性　　D. 普遍性

74. 采用成本逼近法评估位于某工业区内的单宗土地价格，计算土地开发费时应按（　　）求取。

A. 宗地内外开发投入的费用总和　　B. 宗地外开发投入的费用总和

C. 宗地内开发投入的费用总和　　D. 宗地内外受益分摊的开发费用总和

75. 建筑物折旧是指（　　）。

A. 建筑物因时间经过所造成的损耗　　B. 建筑物的新旧程度

C. 对建筑物的人为破坏　　D. 建筑物重置成本与残值率的乘积

76. 在中等城市进行基准地价评估，其工作底图的比例尺一般为（　　）。

A. 1:10000～1:100000　　B. 1:10000～1:50000

C. 1:5000～1:10000　　D. 1:1000～1:5000

77. 某宗不动产预计未来第一年的总收益与总费用分别为12万元和7万元，此后分别逐年递增2%和1%，该不动产的还原率为8%，则该不动产的价格为（　　）万元。

A. 100　　B. 77　　C. 63　　D. 42

78. 将带有租赁契约的土地进行转让、收回、征收或调整租金时，一般要进行(　　)评估。

A. 土地租赁权价格　　B. 承租土地使用权价格

C. 地役权价格　　D. 划拨土地使用权价格

79. 以下（　　）不属于宗地价格评估中的复审工作内容。

A. 分析方法与技巧是否恰当

B. 分析各试算价格的可用程度如何

C. 所选用的最高最佳用途是否正确

D. 估价过程所用程序是否符合逻辑

80. 甲宗土地楼面地价为700元/平方米，建筑容积率为5，乙宗土地楼面地价为500

元/平方米，建筑容积率为7，则两宗土地的总价相比，（　　）。

A. 甲等于乙　　B. 甲高于乙　　C. 甲低于乙　　D. 难以判断

81. 阿兰索的主要贡献在于：将（　　）作为地租的一个核心问题；首次引入区位平衡概念；解决了城市地租计算的理论方法。

A. 交通　　B. 时间　　C. 距离　　D. 空间

82. 空地出租时，土地纯收益的计算公式应为：

土地纯收益 = 租金 - [（　　）+管理费 + 维护费]

A. 保险费　　B. 税金　　C. 折旧费　　D. 利息

83～86题与下述案例有关，认真阅读本案例，选出正确的选项

某城市拟进行城市土地综合定级，其城市建成区面积121平方公里，商业中心可以分为三级，其中，一级商业中心1个，营业收入平均为9万元/平方米·年；二级商业中心4个，营业收入平均为3万元/平方米·年；三级商业中心30个，营业收入平均为1.2万元/平方米·年。某L地块离一级商业中心的距离为5公里，离二级商业中心的距离最近为1公里，和最近的三级商业中心只有一路之隔。

请计算下列问题：

83. 二级商业中心的规模指数 I_2^M 为（　　）。

A. 100　　B. 66.7　　C. 33.3　　D. 13.3

84. 商业中心二级功能的功能分 f_2^M 为（　　）。

A. 66.7　　B. 33.3　　C. 20.0　　D. 13.3

85. 商业中心二级功能的影响半径为（　　）公里。

A. 6.21　　B. 5.5　　C. 3.1　　D. 2.78

86. L地块的商服繁华影响度分值为（　　）。

A. 13.3　　B. 15.6　　C. 22.4　　D. 33.3

87. 采用市场比较法进行拍卖底价评估时，选择的某交易案例为协议方式交易，成交价格为1000元/平方米，若交易形式的情况修正系数为：协议0.5；招标0.75；拍卖1.0，则修正后的交易案例价格为（　　）元/平方米。

A. 500　　B. 1500　　C. 1666.7　　D. 2000

88. 采用收益还原法以外方法对机场、码头用地进行地价评估时，应考虑（　　）修正。

A. 级差地租Ⅰ　　B. 垄断地租　　C. 级差地租Ⅱ　　D. 经济地租

89. 采用收益还原法评估土地价格时，如果（　　），则选择如下公式：

$$P = \frac{a}{r - s}$$

A. 土地纯收益按某一常量逐年递增

B. 土地纯收益按某一常量逐年递减

C. 土地纯收益按某一固定比率逐年递增

D. 土地纯收益按某一固定比率逐年递减

90. 在城镇土地住宅用地定级中，道路对城镇某一土地的通达度作用分衰减属于（　　）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

91. 土地价格水平由同一供需圈内具有（　　）的替代性土地的价格所决定。

A. 相同区域　　B. 相同性质　　C. 相同级别　　D. 相同用途

92. 采用收益还原法评估地价时，其关键在于（　　）。

A. 正确测定土地纯收益并掌握土地可供使用的年期

B. 合理确定土地还原率并掌握土地可供使用的年期

C. 正确测定土地纯收益并合理确定土地还原率

D. 科学预测土地纯收益在可供使用年期内的变化趋势

93. 某公司于2000年10月以有偿出让方式取得A地块50年使用权，并于2001年10月在此地块上建成建筑物B，其经济耐用年限为50年。2002年10月该类建筑重置价格为1600元/平方米，残值率为5%，则房屋的年折旧费为（　　）元/平方米。

A. 31.02　　B. 32.00　　C. 32.65　　D. 33.33

94. 成本逼近法一般适合于（　　）的估价。

A. 有建筑的土地　　B. 有开发潜力的土地

C. 建成区已开发的土地　　D. 新开发的土地

95. 审核地价调查资料时，应将缺少统计主要项目、数据明显偏离正常情况的样本（　　）。

A. 补充　　B. 修正　　C. 增加　　D. 剔除

96. 关于某土地评估公司，下列观点不正确的是（　　）。

A. 该公司可以接受某国有土地使用权人的代理人的委托对该国有土地使用权人的土地进行地价评估

B. 该公司可以对自己拥有的土地进行评估

C. 该公司可以接受银行的委托对本公司自己拥有的土地进行评估，从而提供抵押贷款的参考价格

D. 该公司可以接受某宗土地拟受让方的委托，对该宗土地进行地价评估

97. 采用收益还原法进行地价评估时，所考虑的经营费用不同于会计的成本费用，如前者不包括（　　）。

A. 职工工资　　B. 改扩建费用　　C. 房屋火灾保险　　D. 维修费用

98. 以下因素中，（　　）是土地价格存在的根源。

A. 级差地租　　B. 垄断地租　　C. 绝对地租　　D. 相对地租

99. 某城市开展工业用地定级，该市工业区有一条全市性的交通型主干道D路，影响半径为5公里，有一条支路穿过定级单元j，直通D路，j定级单元中心点距D路的垂直距离为2公里。按照《城镇土地分等定级规程》，该定级单元内道路通达度分值F_j^R可能为（　　）。

A. 60　　B. 54.6　　C. 48.6　　D. 15.8

100. X省省会Y市所辖的Z县级市已完成了基准地价成果编制，根据《城镇土地估价规程》规定，该成果应由（　　）组织验收。

A. X省国土资源管理部门　　B. Y市国土资源管理部门

C. Y 市人民政府　　D. Z 市人民政府

101. 土地估价涉及的供需原则并不以（　　）为基础。

A. 替代原则　　B. 预期收益原则　　C. 变动原则　　D. 竞争原则

102. 基准地价评估中，调查样本数应符合数理统计要求，每级样本总数不少于（　　）个。

A. 10　　B. 20　　C. 30　　D. 50

103. 采用市场比较法进行地价评估时，若比较案例的价格为 500 元/平方米，其区域条件指数为 100，评估对象的区域条件与之相比为 105，则经区域条件修正后的比较案例价格为（　　）元/平方米。

A. 476　　B. 500　　C. 520　　D. 525

104. 根据《城镇土地估价规程》，土地还原率可根据（　　）确定。

A. 区域内若干相似地产的价格与年纯收益的比率

B. 区域内若干相似地产的年纯收益与价格的比率

C. 区域内若干相似地产的年纯收益与价格的平均比率

D. 区域内若干相似地产的价格与年纯收益的平均比率

105. 在进行城镇土地分等时，（　　）因子是与土地质量呈负相关的因子。

A. 城镇人口规模　　B. 城镇固定资产投资强度

C. 区域人口密度　　D. 区域农业人口人均耕地

106. 地价样点图要反映调查到的地价样点的位置、土地用途、相应地价及城镇道路等，地价样点图按（　　）分别绘制。

A. 土地级别　　B. 均质区域　　C. 土地用途　　D. 估价方法

107. 当对某省所有城镇进行土地分等时，合理的等别数目应为（　　）。

A. 4～8 等　　B. 3～8 等　　C. 3～5 等　　D. 2～5 等

108. 采用市场比较法进行地价评估时，（　　）就是以待估土地的状况为基准，把各交易案例与待估宗地逐项比较，然后将比较的结果转化为修正价格。

A. 综合比较分析　　B. 案例比较分析　　C. 直接比较分析　　D. 间接比较分析

109. （　　）是级差地租产生的原因。

A. 土地的自然条件差异　　B. 土地的所有权垄断

C. 土地的生产效率差异　　D. 土地的经营权垄断

110. 当利用城市主城区土地市场交易资料对土地分等的初步方案进行验证时，要求大城市在一个土地级内收集的住宅用地交易样点不少于（　　）个。

A. 5　　B. 4　　C. 3　　D. 2

111. 建筑物的重置价格等于（　　）。

A. 估价时点上旧有房屋的建筑成本

B. 估价时点上房地产交易价格与地价的差值

C. 在估价时点重新建造房屋所需的建造费用加平均利润

D. 重置成本和折旧之和

112. 根据商业出租柜台资料评估地价时，出租柜台分摊的土地面积等于（　　）×出租柜台营业面积/商店总营业面积。

A. 柜台占地面积　　B. 营业厅占地面积

C. 商店底层占地面积　　D. 商店用地总面积

113. 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，我国实行（　　）的定期公布制度。

A. 市场交易价格　B. 出让地价　C. 宗地地价　D. 标定地价

114. 根据中心地理论，中心地产品和劳务的需求门槛、利润和服务范围与（　　）及产品与服务的种类密切相关。

A. 中心地规模和人口分布密度

B. 居民收入水平和人口分布密度

C. 中心地规模和居民收入水平

D. 中心地规模、居民收入水平和人口分布密度

115. 土地的开发周期一般根据土地开发的（　　）和投资数量确定。

A. 面积规模　B. 难易程度　C. 资金来源　D. 规划要求

116. 确定还原率宜采用（　　）加上风险调整值的办法。

A. 利润率　B. 安全利率　C. 存款利率　D. 贷款利率

117. 应用多因素综合评价法进行城镇土地分等时，（　　）是分等的备选因素。

A. 城镇区位　　B. 城镇集聚规模

C. 城镇基础设施　　D. 城镇用地投入产出水平

118. 采用收益还原法进行地价评估时，其中确定的总收益为（　　）。

A. 评估对象所产生的收益

B. 评估对象所产生且考虑了空置等损失后的收益

C. 评估对象所产生并为其产权主体所取得的收益

D. 评估对象所产生并为其产权主体所取得、考虑空置等损失后的收益

119. 甲、乙、丙三宗土地的单价分别为每平方米1066、905、899元，建筑容积率分别为5.5、5.0、4.5，若该三宗土地的其他条件相同，则明智的购买者会选择（　　）土地用于开发建设。

A. 甲　B. 乙　C. 丙　D. 甲或丙

120. 采用因素成对比较法确定分等因素的权重时，假设M、N两因素相互赋值方式为：M比N重要时，M为1，N为0；M与N同等重要时，M和N都为0.5；N比M重要时，M为0，N为1。现需确定A、B、C、D四个因素的权重值，四者的关系为A比B重要，B与C同等重要，B比D重要。若用因素成对比较法及上述原则对A和D因素计算权重，其值应分别为（　　）。

A. 0.4和0.15　B. 0.5和0.05　C. 0.4和0.1　D. 0.35和0.15

三、多项选择题（共40题，题号121～160，每题2分，共80分。每题有A、B、C、D四个备选答案，其中有两个或两个以上最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。多选或错选不得分、不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得0.5分）

121. 亚当·斯密认为，地租是（　　）。

A. 为使用土地而支付的价格　　B. 用于改良土地的资本的收益

C. 土地所有权的报酬　　D. 一种垄断价格

122. 关于市场比较法，下列说法正确的是（　　）。

A. 具有较强的现实性和说服力

B. 以替代关系为基础

C. 计算较简单，因此对估价人员的自身素质要求较低

D. 正确选择比较案例和合理修正交易价格是保证评估结果准确性的关键

123. 采用成本逼近法评估住宅用地划拨土地使用权价格时，其土地成本应包括（　　）。

A. 土地取得费　　B. 土地开发费

C. 投资利息、利润　　D. 土地增值收益

124. 通过对某宗以出让方式取得土地的使用权证的调查，土地估价师可以了解到该宗土地的（　　）等信息。

A. 四至　　B. 面积　　C. 用途　　D. 取得价格

125. 应用市场比较法评估承租土地使用权价格时，须进行情况修正，特别应注意（　　）等对承租土地使用权价格的影响。

A. 与政府签订的契约内容　　B. 与政府签订的契约的特别规定

C. 经过时间和剩余期限　　D. 城市规划限制

126. 地价的特点是（　　）。

A. 地价具有明显的地区性和个别性

B. 地价呈明显上升趋势，上升速度通常高于一般商品价格上升速度

C. 土地价格是土地价值的货币表现，其高低由生产成本决定

D. 地价高低主要由土地供给决定

127. 替代原则可以在（　　）估价方法中得以应用。

A. 路线价法　　B. 市场比较法

C. 基准地价系数修正法　　D. 收益还原法

128. 城市基准地价工作编制完成后，当地人民政府应向社会公布的主要内容有（　　）。

A. 基准地价工作底图　　B. 基准地价技术报告

C. 土地级别或均质区域　　D. 基准地价表

129. 建筑地段地租具有（　　）的特征。

A. 级差地租Ⅱ占有相当比重　　B. 为获得生产场所和空间必须而支付

C. 垄断地租占有显著优势　　D. 地租高低主要取决于所处位置的优劣

130. 建筑物折旧是指随时间的推进，因各种原因造成建筑物价值的损失，估价时一般从（　　）方面考虑建筑物折旧。

A. 物理　　B. 功能　　C. 成新　　D. 经济

131. 应用多因素综合评价法进行城镇土地分等时，（　　）因素是分等的必选因素。

A. 城镇区位　　B. 城镇集聚规模

C. 城镇基础设施　　D. 城镇用地投入产出水平

132. 编制宗地估价报告时，土地估价师对待估宗地的地价定义应涉及（　　）等内容。

A. 估价基准日　　B. 土地现状或规划利用条件

C. 设定的土地开发程度　　D. 法定最高出让年限

133. 收益还原法可用于（　　）。

A. 评估土地价格　　B. 评估房产价格

C. 评估不动产价格　　D. 评估承租土地使用权价格

134. 在国有土地租赁过程中，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经土地行政主管部门同意或根据租赁合同约定可将承租土地使用权（　　）。

A. 转租　　B. 出让　　C. 转让　　D. 抵押

135. 土地供求均衡法则的特点是（　　）。

A. 需求方与供给方都不容易了解何处有供给或需求信息

B. 替代性有限

C. 土地与一般商品一样根据均衡法则来决定价格

D. 土地市场是一个完全竞争的自由市场

136. 下列（　　）情况适合选择路线价估价法。

A. 成片开发的土地　　B. 城市繁华商业区

C. 市场规范且交易实例较多的区域　　D. 大面积工业用地

137. 进行城镇土地定级时，单元划分的方法有（　　）等。

A. 叠置法　　B. 主导因素判定法　　C. 动态网格法　　D. 网格法

138. 编制宗地估价时，所考虑的基本事项包括（　　）等。

A. 估价对象　　B. 估价目的　　C. 交易日期　　D. 价格类型

139. 进行样点地价修正时，其主要内容包括（　　）。

A. 出让年期修正　　B. 区域修正　　C. 交易时间修正　　D. 容积率修正

140. 采用市场比较法评估地价时，下列（　　）因素属于区域修正因素。

A. 商业繁华程度　　B. 交通状况

C. 宗地内基础设施水平　　D. 规划限制

141. 进行城镇土地定级因素分值计算时，其计算的原则是（　　）。

A. 作用分值与土地的优劣成正相关

B. 分值体系一般采用 1 ~ 100 分的封闭区间

C. 作用分值按照因素的重要性确定

D. 作用分值只与因素指标的显著作用区间相适应

142. 目前我国需建立的地价管理制度主要有（　　）。

A. 地价评估制度　　B. 土地交易价格申报制度

C. 基准地价、标定地价定期公布制度　　D. 土地使用权出让的计划管理

143. 土地价格是土地在（　　）的价格。

A. 某一权利状态下　　B. 某一时点

C. 某一土地利用方式　　D. 某一经营管理水平下

144. 下列费用中，属于土地开发费的有（　　）。

A. 耕地开垦费　　B. 小区开发配套费

C. 基础设施配套费　　D. 造地费

145. 基准地价是不同用途的土地使用权的区域平均价格，其作用主要是（　　）。

A. 为土地抵押贷款提供依据

B. 反映土地市场中的地价水平及其变动趋势，为地价管理提供依据

C. 为国家征收土地使用税提供依据

D. 引导土地合理利用和流转

146. 除作为土地估价的基本方法之一外，剩余法一般还可以应用于（　　）。

A. 预测项目开发利润

B. 测算项目建设成本控制标准

C. 测算项目资金合理的利息率

D. 测算项目建设周期

147. 在城镇土地分等中，（　　）因素是与土地质量呈正相关的因素。

A. 城镇区位　　B. 城镇集聚规模

C. 城镇基础设施　　D. 城镇用地投入产出水平因素

148. 在1929年爆发的全球性经济危机中，美国的地价急剧下降，从1925年高峰值直线下跌，1933年跌至最低点；直至世界经济复苏之后，地价才回升，对于这个现象，下列（　　）的说法是正确的。

A. 随着世界市场的进一步开放，地产市场的地区性与个别性的表现，愈来愈多地受世界经济秩序的影响

B. 1929年爆发的全球性经济危机是一个特殊因素，作为特殊因素显然是影响地价的个别因素

C. 在经济危机中，地价下跌速度一般比经济水平下跌速度还要快

D. 1929年至1933年的美国地价暴跌，主要是由于政府投放市场的土地过多造成的

149. 某评估公司接受委托评估一幢8层商住楼的底层商铺土地价格。该商住楼建于1999年6月，使用良好。公司派出估价人员收集附近类似商铺买卖价格后决定采用剩余法评估，则估价人员应做的工作包括（　　）。

A. 确定土地最佳利用方式

B. 估算评估对象房地产总价

C. 计算建筑费、专业费 、利息、利润及相关税费

D. 计算（剥离）土地价格

150. 基准地价评估的技术途径包括（　　）。

A. 以土地定级为基础，用市场交易价格等资料评估基准地价

B. 以影响地价的土地条件和因素划分均值区域为基础，用市场交易价格等资料评估基准地价

C. 以土地定级为基础，土地收益为依据，市场交易资料为参考评估基准地价

D. 以影响地价的土地条件和因素划分均值区域为基础，土地收益为依据，市场交易资料为参考评估基准地价

151. 确定土地分等因素权重的方法有（　　）。

A. 多因素综合评价法　　B. 层次分析法

C. 级差收益测算法　　D. 因素成对比较法

152. 政府在进行土地使用权出让前，须根据宗地的（　　）等具体条件，确定土地出让金额。

A. 位置　　B. 用途

C. 地块条件　　D. 使用年期和市场状况

153. 采用剩余法评估地价时，一般可采用（　　）对开发完成后的不动产价格进行评估。

A. 市场比较法　　B. 成本逼近法　　C. 假设开发法　　D. 收益还原法

154. 基准地价具有（　　）的特点。

A. 有限期　　B. 全域性　　C. 平均性　　D. 时效性

155. 下列交易行为中，需要进行交易情况修正的有（　　）。

A. 以地抵债　　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

156. 采用收益还原法进行地价评估时，房地产总收益的来源主要包括（　　）。

A. 土地租金　　B. 房地出租的租金

C. 房屋折旧费　　D. 企业经营收益

157. 不动产开发的预付资本通常主要包括（　　）。

A. 地价款　　B. 建安工程费　　C. 专业费用　　D. 利息

158. 确定建筑物折旧的方法中，（　　）属于加速折旧的方法。

A. 新旧程度折旧法　　B. 定率法

C. 年数合计法　　D. 偿还基金法

159. 关于土地收益与地租的关系，下列（　　）说法是正确的。

A. 地租是土地所有者凭土地所有权而得到的土地收益

B. 地租与土地收益二者在量上具有一致性，只不过由于土地所有权与使用权的分离而形成不同的概念

C. 地租与土地收益二者在量上具有不一致性，两个概念因土地权利状态而加以区别

D. 地租与土地收益二者在量上具有不一致性，属于两个不同的概念

160. 采用成本逼近法中进行地价评估，确定投资利润率时主要考虑的因素有（　　）。

A. 土地用途　　B. 开发周期　　C. 同期银行利率　　D. 区域经济环境

试卷三　答题卡

答题前，请务必认真阅读和填写下列事项：

姓名　　考区所在省（自治区、直辖市）　　考场序号

贴条码处

注意事项

1. 请根据试卷上A卷或B卷的标志，将答题卡上A卷或B卷标记涂黑；
2. 请用2B铅笔填涂，不得用钢笔、圆珠笔或其他笔填涂；
3. 修改时务必用橡皮擦干净，保持卡面清洁；
4. 本卡严禁折叠，严禁在本卡正面或背面作任何其他标记，否则答题卡作废。

A卷　B卷

填涂要求

正确填涂　2B

注意：应将空框填满，但不得填出框外。

错误填涂　✓　✗　⊘　|

试卷序号

试卷三

此项由监考员填涂

废卷标记

缺考标记

第一部分　判断题

1	√	×	2	√	×	3	√	×	4	√	×	5	√	×	6	√	×	7	√	×
8	√	×	9	√	×	10	√	×	11	√	×	12	√	×	13	√	×	14	√	×
15	√	×	16	√	×	17	√	×	18	√	×	19	√	×	20	√	×			

第二部分　单项选择题

21	A	B	C	D	22	A	B	C	D	23	A	B	C	D	24	A	B	C	D	
25	A	B	C	D	26	A	B	C	D	27	A	B	C	D	28	A	B	C	D	
29	A	B	C	D	30	A	B	C	D	31	A	B	C	D	32	A	B	C	D	
33	A	B	C	D	34	A	B	C	D	35	A	B	C	D	36	A	B	C	D	
37	A	B	C	D	38	A	B	C	D	39	A	B	C	D	40	A	B	C	D	
41	A	B	C	D	42	A	B	C	D	43	A	B	C	D	44	A	B	C	D	
45	A	B	C	D	46	A	B	C	D	47	A	B	C	D	48	A	B	C	D	
49	A	B	C	D	50	A	B	C	D	51	A	B	C	D	52	A	B	C	D	
53	A	B	C	D	54	A	B	C	D	55	A	B	C	D	56	A	B	C	D	
57	A	B	C	D	58	A	B	C	D	59	A	B	C	D	60	A	B	C	D	
61	A	B	C	D	62	A	B	C	D	63	A	B	C	D	64	A	B	C	D	
65	A	B	C	D	66	A	B	C	D	67	A	B	C	D	68	A	B	C	D	
69	A	B	C	D	70	A	B	C	D	71	A	B	C	D	72	A	B	C	D	
73	A	B	C	D	74	A	B	C	D	75	A	B	C	D	76	A	B	C	D	
77	A	B	C	D	78	A	B	C	D	79	A	B	C	D	80	A	B	C	D	
81	A	B	C	D	82	A	B	C	D	83	A	B	C	D	84	A	B	C	D	
85	A	B	C	D	86	A	B	C	D	87	A	B	C	D	88	A	B	C	D	
89	A	B	C	D	90	A	B	C	D	91	A	B	C	D	92	A	B	C	D	
93	A	B	C	D	94	A	B	C	D	95	A	B	C	D	96	A	B	C	D	
97	A	B	C	D	98	A	B	C	D	99	A	B	C	D	100	A	B	C	D	
101	A	B	C	D	102	A	B	C	D	103	A	B	C	D	104	A	B	C	D	
105	A	B	C	D	106	A	B	C	D	107	A	B	C	D	108	A	B	C	D	
109	A	B	C	D	110	A	B	C	D	111	A	B	C	D	112	A	B	C	D	
113	A	B	C	D	114	A	B	C	D	115	A	B	C	D	116	A	B	C	D	
117	A	B	C	D	118	A	B	C	D	119	A	B	C	D	120	A	B	C	D	

第三部分　多项选择题

121	A	B	C	D	122	A	B	C	D	123	A	B	C	D	124	A	B	C	D	
125	A	B	C	D	126	A	B	C	D	127	A	B	C	D	128	A	B	C	D	
129	A	B	C	D	130	A	B	C	D	131	A	B	C	D	132	A	B	C	D	
133	A	B	C	D	134	A	B	C	D	135	A	B	C	D	136	A	B	C	D	
137	A	B	C	D	138	A	B	C	D	139	A	B	C	D	140	A	B	C	D	
141	A	B	C	D	142	A	B	C	D	143	A	B	C	D	144	A	B	C	D	
145	A	B	C	D	146	A	B	C	D	147	A	B	C	D	148	A	B	C	D	
149	A	B	C	D	150	A	B	C	D	151	A	B	C	D	152	A	B	C	D	
153	A	B	C	D	154	A	B	C	D	155	A	B	C	D	156	A	B	C	D	
157	A	B	C	D	158	A	B	C	D	159	A	B	C	D	160	A	B	C	D	

中华人民共和国国土资源部监制

五洲图技　北京五岳鑫信息技术有限公司绘制YZ2268
咨询电话：010-68418555

试卷四　土地估价实务

第一部分　计算题

（共3题，各题分别为30、30、40分，共100分。答题要求列出算式、计算过程和计算结果；需按公式计算的，要求列出公式。无计算过程，只有计算结果的不得分，计算结果保留两位小数。地价单价的单位为“元/平方米”、总价单位为“万元”。请在每题下方空白处答题）

一、某企业于2000年12月31日以出让方式取得了一宗土地使用年限为50年期的国有工业用地，土地总面积为3000平方米，交纳的土地出让金为30元/平方米，该宗地土地开发程度已达到“五通一平”（通路、通电、通水、通讯、排水及场地平整）。

2001年12月31日，该企业因改制需要进行土地价格评估，经调查，该地区土地取得费（含税费）平均为10万元/亩，“五通一平”土地开发费为8万元/亩，在土地开发期内均匀投人，土地开发周期为一年，银行贷款年利率为5.5%，投资利润率为10%，土地还原率为6%，50年期出让金水平仍保持不变，请测算该宗地于2001年12月31日的单位地价和总地价。

二、企业甲拥有一宗土地面积为20亩的国有出让土地，规划建设4万平方米综合大楼和2万平方米公寓，预计2年建成后即全部售出。企业甲在完成前期投入后，拟将该宗地转让给房地产开发商乙。

经调查，该城市相似地段相同功能的综合楼售价为6000元/平方米，公寓售价为4500元/平方米，同类结构的综合楼工程建筑费及专业费为2100元/平方米，公寓为1800元/平方米，在建筑期间，建筑费及专业费第1年投入40%，第二年投入60%，银行贷款年利率为5.5%，开发利润为总售价的15%，销售税费为售价的5.5%。根据以上条件，试计算：

（1）该宗地在规划条件下的土地使用权价格；

（2）经甲乙双方协商，房地产开发商乙准备以开发完成后的部分房地产按售价的90%给甲作为地价的补偿，开发后的房地产销售税费由乙统一支付，如不考虑甲的前期投入和土地转让税费，试问甲除可得到14000平方米综合楼外，还可分得多少平方米的公寓。

三、某企业拥有A宗地的划拨土地使用权，并于2002年9月1日与当地政府签订了该宗地的国有土地租赁协议，租期20年，实际支付的年租金为10元/平方米。A宗地土地面积为30000平方米，用途为工业，现已达到五通一平的开发程度。

经调查，A宗地周边有三宗条件相似的工业用地，具体情况如下：

（1）B宗地：占地45亩，于1998年9月1日通过征地方式取得，当时根据所在区域的市场行情，共支付了300万元征地及其相关税费，经开发建设，现已达到七通一平的开发程度，共花费土地开发费540万元。据调查，从1998年9月1日到2002年9月1日期间，征地费用和达到七通一平的土地开发费用分别上涨了20%和30%。

（2）C宗地：占地25000平方米，于1998年9月1日通过出让方式取得。宗地已达

到三通一平的开发程度。按照2002年9月的市场行情，该宗地若出租经营，每年土地净收益可达55万元。

（3）D宗地：占地3.5公顷，于2002年9月以国家作价入股方式取得，40年期、“七通一平”条件下作价425元/平方米。

B、C、D三宗地与A宗地之间除开发程度等差别外，其他因素的差别如下表。

宗地	交易情况	区域因素	个别因素
B宗地	-4%	-2%	5%
C宗地	0	5%	-1%
D宗地	2%	-7%	-5%

表中数值表示B、C、D各宗地与A宗地的比较，负值表示案例宗地比A宗地的对应条件差，正值表示案例宗地的条件优于A宗地。

根据当地2002年9月的土地市场状况，从征地到完成七通一平的土地开发需要1年的时间，土地开发费分季度投入，每季度投资额相等，在季内均匀投入；设定土地开发资金的贷款季利率为1.5%，需按季度按复利计算利息；土地开发的投资回报率为10%；土地增值收益率为20%；土地还原率取6%。

相对A宗地而言，其50年土地使用权价格因开发程度不同而有差异：达到七通一平时地价比五通一平高100元/平方米，达到五通一平时地价比三通一平高60元/平方米。

根据以上条件，试回答以下问题：

（1）以B、C、D作为比较案例，利用市场比较法测算宗地A于2002年9月1日的土地价格；

（2）测算宗地A于2002年9月1日的市场年租金；

（3）测算宗地A于2002年9月1日的承租土地使用权价格。

第二部分　案例分析

（共1题，60分。本题包括一个地价评估与土地资产管理的实例，请认真阅读理解，并根据给定条件，综合分析后回答有关问题。请在题目下方空白处答题）

四、某城市拟对市中心区域进行旧城改造，涉及到A、B、C、D四宗地，土地总面积为20000平方米。其中宗地A为一旧住宅区，土地总面积为8500平方米；宗地B为企业甲所使用的国有划拨土地，土地面积为7000平方米，土地现状用途为工业，由于规划限制，该企业计划搬迁到城市郊区；宗地C为公司乙所使用的国有出让土地，土地面积为1500平方米，出让用途为商业，出让年期为40年，已使用5年；宗地D为公司丙所使用的国有出让土地，土地面积为3000平方米，出让用途为商业性办公用地，出让年期为40年，由于缺乏建设资金，该宗地已闲置5年。

上述四宗地由当地市土地收购储备中心代表政府进行统一收购，经整理后按照规划拟建成一商业中心，规划建筑容积率为2.0～3.5。请根据以上情况，回答下列问题：

1. 市土地收购储备中心在对宗地A进行收购补偿时，有人认为只应对房屋进行补偿，不包括土地补偿，请从土地资产管理的角度判断该说法是否正确，并简述理由；

2. 为保证企业甲的顺利搬迁，市土地收购储备中心需对其所使用的国有划拨土地进行补偿，试问：如以现状用途的评估价作为补偿依据，如何对该国有划拨土地价格进行评估，请简述评估思路；

3. 根据国家有关规定，市土地收购储备中心在收购宗地 C 时，应对公司乙的土地使用权进行补偿，请问：如何确定补偿价格？

4. 根据法律规定，对宗地 D 应如何处置，并说明法律依据；

5. 该中心区域经整理后，拟将土地进行公开出让，请问可采用哪几种方式出让，并简述不同出让方式的基本特点；

6. 市土地收购储备中心为确定公开出让底价，拟委托一土地估价机构对该宗地的价格进行评估，请问：

（1）该土地估价机构接受委托后，应按何程序进行评估；

（2）可以选用哪两种方法进行评估，为此应收集哪些资料。

第三部分　土地估价报告改错

（共 1 题，40 分。本题包括一个土地估价技术报告，其中存在多处错误，请认真阅读报告，并指出错误，每指出一处错误并能简述原因的，得 3 分，最高得分 40 分；只指出错误但没有说明原因的不得分。请在卷纸右边空白处答题）

土地估价技术报告

第一部分　总　　述

一、估价项目名称

W 企业改制上市所涉及的土地价格评估（A 省 B 县）

二、委托估价方

W 企业

三、受托估价方

（略）

四、估价目的

W 企业拟进行股份制改造并上市，根据原国家土地管理局、国家经济体制改革委员会“关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知”（〔1994〕国土〔法〕字第 153 号）、原国家土地管理局第 8 号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》等要求，W 企业特委托 C 土地估价机构对此次改制上市所涉及的土地使用权价格进行评估，为其改制上市提供土地价格依据。

五、估价依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》

（2）《中华人民共和国房地产管理法》

（3）国家土地管理局、国家经济体制改革委员会关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知（〔1994〕国土〔法〕字第 153 号）

（4）国家土地管理局关于印发《土地估价报告规范格式（1996）》的通知（［1995］国土［籍］字第180号）

（5）原国家土地管理局第8号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》

（6）当地有关地价管理、土地资产管理和土地市场建设的地方性规定

（7）估价人员市场调查与现场查勘收集的有关资料

（8）委托方提供的有关资料

六、估价基准日

二〇〇一年十二月三十一日

七、估价日期

二〇〇二年七月二十日至二〇〇二年九月二十日

八、地价定义

待估宗地的评估地价为委托方所使用的土地使用权价格现值。

九、需要特殊说明的事项

（一）假设条件

（1）土地使用者合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。

（2）估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前经营的正常进行，保证企业的持续发展。

（3）在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（4）任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（5）委托方提供的资料属实。

（二）使用说明

（1）本报告评估价格仅为W企业改制并上市提供土地价格依据，不作其他用途。

（2）待估宗地的土地面积、土地权利状况及土地使用权年限等以当地规划管理部门核发的《建设用地规划许可证》为准。

（3）此次土地估价报告分“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”供委托方的上级主管部门使用。

（4）评估报告有效期自评估基准日起一年内有效。

（5）本评估报告由C土地估价机构负责解释。

十、土地估价师签字

姓　名　　估价师资格证书号

十一、土地估价机构

土地估价机构负责人签字：（土地估价机构公章）

二〇〇二年九月二十日

第二部分　估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1. 土地登记状况

待估宗地位于B县光明路××号，土地面积2200.8平方米，用途为工业，为国有划

拨土地，有关土地登记状况详见表2－1。

2. 土地权利状况

待估宗地为国有划拨土地，估价期日的土地使用者为W企业，土地使用证编号为××国用（1999）字第××号。无他项权利限制。

表2－1　国有划拨土地使用权状况一览表

宗地编号	估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	用途	面积/平方米	地号	他项权利状况
1	W企业	库房	××国用（1999）字第××号	B县光明路××号	工业	2200.8		无
合计						2200.8		

3. 土地利用状况

待估宗地范围内现有仓库1座，建筑面积为1790.59平方米，建筑容积率为1.2。

二、地价影响因素分析

（略）

第三部分　土地估价

一、估价原则

（略）

二、估价方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》及待估宗地的利用状况，我们选择成本逼近法和基准地价系数修正法对待估宗地的土地价格进行评估。具体评估过程如下：

（一）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所投资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所有权收益来确定土地使用权价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格＝（土地取得费＋土地开发费＋税费＋利息＋利润）×土地增值收益

1. 土地取得费及有关税费

根据《A省土地管理法实施条例》及B县土地征用的有关规定，待估宗地所在区域的征地费包括土地补偿费、安置补助费、青苗（含林木）补偿费和附着物补偿费；税费主要有耕地占用税、土地管理费等。

（1）征地费：通过调查，依据B县土地管理局提供的有关征地案例分析，征用待估宗地所在区域附近的土地，征地费一般在2.0～3.0万元/亩。此次评估取待估宗地的征地费为2.5万元/亩，即37.5元/平方米。

（2）有关税费：由于待估宗地周边的土地类型主要为耕地，根据A省及B县的有关规定，征用耕地从事非农业建设的需征收耕地占用税4.5元/平方米、耕地开垦费8元/平方米和新增建设用地有偿使用费7元/平方米，合计税费为19.5元/平方米。

（3）土地管理费：根据A省关于征收土地管理费有关规定：土地管理费按征地费总额的3%征收，则为1.1元/平方米。

上述三项合计，土地取得费为58.1元/平方米。

2. 土地开发费

此次评估设定待估宗地的开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）及宗地红线内地面平整。

通过调查，待估宗地所在区域“三通一平”的平均开发费用大致在40～60元/平方米之间，根据待估宗地的实际开发水平，取待估宗地的开发费用为50元/平方米。

3. 投资利息

根据待估宗地的开发程度及开发规模，设定开发周期按1年计，设定土地取得费及有关税费在土地取得时一次支付，土地开发费在开发周期内均匀支付，贷款利息率按评估基准日中国人民银行一年期固定资产贷款利率5.85%计，则

投资利息 =（土地取得费及有关税费 + 土地开发费）×开发周期 ×5.85%

=（58.1 +50）×1 ×5.85%

=6.32（元/平方米）

4. 投资利润

调查近期B县经济开发区开发投资利润及××企业所在行业的土地开发投资回报情况，设定年投资利润率为12%，则：

投资利润 =（土地取得费及有关税费 + 土地开发费 + 投资利息）×开发周期 ×12%

=（58.1 +50 +6.32）×1 ×12%

=13.7（元/平方米）

5. 计算土地增值收益（上地所有权收益）

根据B县土地出让金水平，结合待估宗地的预期收益以及B县的有关规定，取待估宗地的土地增值收益率为30%。

故土地增值收益 =（征地费及有关税费 + 土地开发费 + 投资利润）×30%

=（58.1 +50 +13.7）×30%

=36.5（元/平方米）

6. 计算待估宗地的土地使用权价格

待估宗地的土地使用权价格 =58.1 +50 +6.32 +13.7 +36.5

=164.6（元/平方米）

（二）基准地价系数修正法

依据待估宗地所处区域的土地级别和基准地价，结合区域因素、个别因素、期日、土地使用权年期、土地开发程度等因素修正的调整，即可得到待估宗地的土地价格。由于待估宗地位于B县基准地价覆盖范围之内，用途为工业，根据《城镇土地估价规程》及《B县定级与基准地价评估报告》，采用基准地价测算宗地地价的公式如下：

宗地地价 = 待估宗地所在区域基准地价 $\times A_1 \times A_2 \times A_3 \times A_4 \times A_5$

A_1——区域条件修正系数

A_2——容积率修正系数

A_3——土地使用权年期修正系数

A_4——基础设施开发程度修正系数

A_5——期日修正系数

采用基准地价系数修正法评估待估宗地地价的步骤如下：

1. 确定待估宗地的土地级别及基准地价

经调查分析，待估宗地位于B县光明路，属于3级地，3级地的工业用地基准地价为150元/平方米。

2. 确定区域条件修正系数（A_1）

经调查，待估宗地的区域条件较好，取修正系数为1.0553。

3. 确定容积率修正系数（A_2）

待估宗地面积为2200.8平方米，建筑总面积为1790.59平方米，容积率为1.2，根据容积率修正系数表（表3-1），待估宗地容积率修正系数为1.16。

表3-1　容积率修正系数表

容积率	<1.0	2	3	4	5	>5
容积率修正系数	1.0	1.8	2.4	3.2	3.5	4

4. 确定土地使用权年限修正系数（A_3）

待估宗地是W企业于1996年5月1日以出让方式获得，设定土地使用年限为40年，至评估基准日，剩余土地使用年限为35.67年。根据土地使用年限修正公式：

$$A_3 = [1-1/(1+8\%)^{35.67}] / [1-1/(1+8\%)^{40}]$$

$$=0.948017/0.995426$$

$$=0.95237$$

5. 确定基础设施开发程度修正系数（A_4）

根据此次评估设定待估宗地的开发程度，参照《B县定级与基准地价评估报告》中基础设施开发程度修正系数表，确定待估宗地基础设施开发程度修正系数为1.17。

6. 期日修正系数

《B县定级与基准地价评估报告》是1996年5月经A省国土管理局审核验收后开始使用的，调查B县1996年5月至1999年12月31日的地价交易资料，经分析测算，地价上涨了5%，故取期日修正系数 $A_5=1.05$。

7. 确定待估宗地的土地价格

根据公式：

$$\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times A_1 \times A_2 \times A_3 \times A_4 \times A_5$$

$$=150 \times 1.0553 \times 1.16 \times 0.95237 \times 1.17 \times 1.05$$

$$=185.2\text{（元/平方米）}$$

三、地价的确定

1. 地价的确定

对于待估宗地，分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法，其评估结果分别为：

成本逼近法：　　164.6元/平方米

基准地价系数修正法：　　185.2元/平方米

综合分析两种方法评估的结果，两种方法所得结果相差较大，故以两种方法求得结果的加权平均值来确定最终结果：

$$\text{待估宗地的土地价格} = 185.2 \times 0.7 + 164.6 \times 0.2$$

$$=162.6\text{（元/平方米）}$$

2. 估价结果

待估宗地土地面积：2200.8 平方米

单位面积地价：162.6 元/平方米

总地价：35.785 万元

第四部分　附　　件

1. 委托估价函
2. 待估宗地区域位置图
3. 委托方营业执照复印件
4. 估价机构营业执照复印件
5. 土地估价师证书复印件

2000年全国土地估价师资格考试试题

试卷一　土地管理基础

一、判断题（共20题，题号1～20，每题1分。请判断下列说法正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。答题错误倒扣1分，本题总得分最多扣至0分）

1. 土地供求关系是指土地经济供给与人们对某些土地用途需求之间的关系。

2. 国有土地使用权出让最低价是指为防止低价出让国有土地使用权而实施的最低基准地价。

3. 土地利用总体规划是国家实行土地用途管制的基础。

4. 土地位置的固定性决定了土地市场不是实物交易意义上的市场。

5. 农民宅基地应经村委会审查，由乡（镇）人民政府审批。

6. 两个以上土地使用者共同使用一宗土地的，必须共同申请土地登记。

7. 出让土地使用权出租后，承租人必须继续履行国有土地使用权出让合同。

8. 土地资源是指在一定技术条件和一定时间内可为人类利用的土地，因此一定区域内的土地资源就是该区域内的全部土地。

9. 国有企业以土地使用权作价入股的，其土地使用权作价折算的股本额不得低于审核确认的土地使用权作价总额。

10. 承租人转让土地租赁合同的，租赁合同约定的权利义务随之转给第三人。

11. 同一宗地多次抵押时，以收到抵押登记申请先后为序办理抵押登记和实现抵押权。

12. 地下资源、埋藏物、市政公用设施均不属于国有土地使用权出让范围。

13. 集体土地依法转为国有土地后，原集体土地使用者继续使用该国有土地的，应当持有关文件申请集体土地使用权变更登记。

14. 公民个人依法取得的国有土地使用权可以继承。

15. 我国农村和城市郊区的土地全部属于农民集体所有。

16. 土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

17. 未按国有土地使用权出让合同规定的期限和条件进行投资开发和利用的土地不得出租。

18. 土地整理所需费用，按照谁受益谁负担的原则，由农村集体经济组织承担。

19. 乡（镇）村企业用地经有批准权的政府批准，并经建设项目竣工验收通过后，由县级人民政府发给《集体土地建设用地使用证》。

20. 耕地占用税的纳税义务人包括占用耕地建房或从事其他非农业建设的单位和个人。

二、单项选择题（共80题，题号21～100，每题0.5分。每题有“A”、“B”、“C”、“D”四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分）

21. 根据《中华人民共和国土地管理法》规定，征用耕地的土地补偿费为该耕地被征用前三年平均年产值的(　　)倍。

A. 4～6　　B. 6～10　　C. 8～10　　D. 4～7

22. 关于农用地开发，下列提法中最准确的是(　　)。

A. 在土地利用总体规划的指导下，对未利用地通过工程的、生物的或综合的措施，使其成为可利用农地的过程

B. 在土地利用总体规划的指导下，对未利用地通过工程的或综合的措施，提高土地利用强度的过程

C. 在土地利用总体规划的指导下，对中低产田通过工程的、生物的或综合的措施，提高土地利用效益的过程

D. 在土地利用总体规划的指导下，对中低产田通过综合的措施，使其成为可利用土地的过程

23. 按照法律规定，我国的土地登记发证工作具体由(　　)负责。

A. 县级以上人民政府土地行政主管部门

B. 土地登记代理事务所

C. 县级以上人民政府房屋管理部门

D. A和B均可

24. 把土地资源分为平原、盆地、丘陵、高原、山地的依据是(　　)。

A. 地形特征　　B. 利用特征　　C. 植被特征　　D. 气候特征

25. 以下土地用途中，不属于土地利用现状分类体系中一级类土地用途的是(　　)。

A. 耕地　　B. 牧草地　　C. 交通用地　　D. 特殊用地

26. 土地的自然供给量是指(　　)。

A. 地球表面积

B. 地球表面的陆地面积

C. 适宜于人类生产生活及动植物生长的土地面积

D. 除了现有技术条件下无法利用的永久冰盖地、干旱沙漠地、岩石、沼泽地和高寒地等土地以外的陆地面积

27. 土地报酬递减规律所指的报酬递减是指(　　)递减。

A. 土地总报酬　　B. 土地边际报酬　　C. 土地临界报酬　　D. 土地平均报酬

28. 根据《中华人民共和国土地管理法》规定，每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准为该耕地征用前三年平均年产值的(　　)倍。

A. 15　　B. 30　　C. 4～6　　D. 6～10

29. 建筑地段地租的显著特点之一是(　　)占绝对优势。

A. 级差地租　　B. 绝对地租　　C. 经济地租　　D. 垄断地租

30. 征用50公顷集体未利用地，需报(　　)审批。

A. 国务院　　B. 省级人民政府

C. 市人民政府　　D. 省级国土资源主管部门

31. 国家能源、交通、水利、军事设施等重点项目选址确实无法避开基本农田的必须经(　　)批准方可征用。

A. 县级人民政府　　B. 市级人民政府

C. 省级人民政府　　D. 国务院

32. 土地的供给按其性质可分为(　　)。

A. 弹性供给和无弹性供给　　B. 划拨和出让

C. 有限供给和无限供给　　D. 自然供给和经济供给

33. 某块土地在利用中所用资本和劳动的变量投入成本与其收益相等的点正是该宗地的(　　)。

A. 集约边际　　B. 粗放边际　　C. 无租边际　　D. 增租边际

34. 根据《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》规定，教育、科技用地土地使用权出让的最高年限为(　　)。

A. 40 年　　B. 50 年　　C. 60 年　　D. 70 年

35. 农村居民建住宅申请用地时，对(　　)的，政府不予批准。

A. 使用原有宅基地　　B. 使用村内空闲地

C. 使用村内废弃地　　D. 出租住宅后再申请宅基地

36. 耕地占用税的纳税人必须在批准占用耕地之日起(　　)日之内缴纳耕地占用税。

A. 10　　B. 15　　C. 30　　D. 60

37. 下列税种中，属于资源税类的为(　　)。

A. 城镇土地使用税　　B. 土地增值税

C. 房产税　　D. 营业税

38. 国有企业破产或出售的，企业原划拨土地使用权应当以(　　)方式处置。

A. 出让　　B. 授权经营　　C. 保留划拨土地　　D. 以上都不对

39. 某农户因分家、分户的需要，在自家承包的一般农田上申请住宅用地 100 平方米，需要经(　　)批准。

A. 乡级人民政府　　B. 县级人民政府　　C. 省级人民政府　　D. 国务院

40. 我国土地评估机构的资质管理由(　　)负责。

A. 政府土地行政主管部门　　B. 政府房屋行政主管部门

C. 政府工商行政主管部门　　D. 政府人事主管部门

41. 以营利为目的，房屋所有权人将划拨土地上的房屋出租的，租金中所含的土地收益应(　　)。

A. 由房屋所有权人与国家按约定比例分配

B. 上缴国家

C. 由房屋所有权人与房屋租赁人按约定比例分配

D. 全部归房屋所有权人

42. 对国有企业改革涉及的土地使用权，下列(　　)经批准可以采取保留划拨方式处置。

A. 国有企业破产　　B. 国有企业兼并国有企业

C. 非国有企业兼并国有企业　　D. 外资企业兼并国有企业

43. 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

44. 由土地肥沃程度和土地区位差异所形成的地租称为(　　)。

A. 级差地租Ⅰ　　B. 级差地租Ⅱ　　C. 绝对地租　　D. 垄断地租

45. 农业资本有机构成(　　)社会平均资本有机构成是绝对地租形成的条件。

A. 低于　　B. 高于　　C. 等于　　D. 不低于

46. 编制和实施(　　)是合理利用土地的基础。

A. 土地利用总体规划　　B. 土地利用专项规划

C. 国土规划　　D. 城市规划

47. 地籍按功能可分为(　　)。

A. 初始地籍、日常地籍　　B. 税收地籍、产权地籍、多用途地籍

C. 城镇地籍、农村地籍　　D. 常规地籍、数字地籍

48. 初始土地登记工作可分为五个阶段，其中最基本的环节是(　　)。

A. 申报　　B. 权属审核

C. 地籍调查　　D. 注册登记，颁发证书

49. 省级人民政府编制的土地利用总体规划，应当确保本行政区域内的(　　)总量不减少。

A. 耕地　　B. 农用地　　C. 建设用地　　D. 未利用地

50. 乡（镇）土地利用总体规划可以由(　　)人民政府批准。

A. 县级　　B. 市级

C. 省级人民政府授权的市级　　D. 省级人民政府授权的设区的市级

51. 村庄和集镇规划应当与土地利用总体规划相衔接，其用地规模(　　)土地利用总体规划确定的村庄（集镇）的建设用地规模。

A. 应小于　　B. 不得小于　　C. 不得大于　　D. 应等于

52. 在地籍管理工作中，土地条件调查包括(　　)。

A. 土地自然要素调查和社会经济条件调查

B. 土地利用现状调查和地籍调查

C. 土地权属调查和地价调查

D. 气候调查、地形调查和植被调查

53. 非国有企业兼并国有企业涉及的划拨土地使用权，应当采取(　　)方式处置。

A. 出让或者租赁　　B. 保留划拨用地

C. 土地使用权授权经营　　D. 国家收回土地使用权

54. 国有企业改制中，不需要进行地价评估的土地使用权处置方式为(　　)。

A. 国有土地使用权出让　　B. 国有土地使用权租赁

C. 保留划拨用地方式　　D. 国家以土地使用权作价入股

55. 申请境外上市的公司净资产应不少于(　　)。

A. 1 亿元人民币　　B. 2 亿元人民币

C. 4 亿元人民币　　D. 10 亿元人民币

56. 由县级以上人民政府土地行政主管部门批准，建设项目施工和地质勘查可以临时使用国有土地。临时使用土地的期限一般不超过(　　)年。

A. 1　　B. 2　　C. 3　　D. 5

57. 承租人将承租土地转租给第三人，承租土地使用权归(　　)所有。

A. 原承租人　　B. 第三人

C. 原承租人和第三人共有　　D. 原承租人和第三人协商

58. 新开工的大中型建设项目使用国有划拨土地的，建设项目竣工验收后，建设单位应当在该建设项目竣工验收之日起三十日内，申请(　　)。

A. 国有土地使用权设定登记　　B. 土地预登记

C. 国有土地使用权变更登记　　D. 土地他项权利登记

59. 国家工作人员(　　)，人民检察院应予直接立案。

A. 一次性非法批准占用、征用基本农田 5 亩以上

B. 一次性非法批准占用、征用基本农田 10 亩以上

C. 二年内累计非法批准占用、征用基本农田 5 亩以上

D. 二年内累计非法批准占用、征用基本农田 10 亩以上

60. 国家对代理、认证、招标服务等中介服务收费实行(　　)。

A. 市场调节价　　B. 政府定价　　C. 自行定价　　D. 政府指导价

61. 土地登记以(　　)行政区为基本单位。

A. 镇级　　B. 县级　　C. 市级　　D. 省级

62. 公司提取法定公益金的用途是(　　)。

A. 弥补公司亏损　　B. 扩大公司的生产经营规模

C. 转增公司资本　　D. 本公司职工的集体福利

63. 申请土地使用权、所有权和土地他项权利登记时，申请者必须向土地管理部门提交的文件资料中不包括(　　)。

A. 土地登记申请表

B. 单位法定代表人证明，个人身份证或者户籍证明

C. 土地权属来源证明

D. 土地登记审批表

64. 国有土地协议出让最低价由(　　)拟定。

A. 国土资源部

B. 省、自治区、直辖市人民政府土地管理部门会同有关部门

C. 县级以上人民政府土地管理部门会同有关部门

D. 乡级以上人民政府土地管理部门会同有关部门

65. 单位买卖或者以其他形式非法转让基本农田以外的其他耕地不足(　　)公顷的，给予直接负责的主管人员和其他直接负责人员警告、记过、记大过的行政处分。

A. 0.2　　B. 0.33　　C. 0.67　　D. 1.33

66. 根据《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》规定，外商投资开发区域接引区域外水、电等资源的，应由(　　)经营。

A. 开发企业　　B. 开发区管委会

C. 开发区所在地人民政府　　D. 地方公用事业企业

67. 城镇土地使用税的主要计税依据是(　　)。

A. 实际占用的土地面积　　B. 土地价格

C. 土地质量　　D. 土地使用权取得方式

68. 对获准占用耕地的单位或者个人未在规定的期限内向财政机关申报缴纳耕地占用税的，从滞纳之日起，按日加收滞纳金，其数额为应纳税款的(　　)。

A. 10%　　B. 2‰　　C. 3‰　　D. 5‰

69. 不同(　　)的国有土地使用权出让最高年限不同。

A. 土地等别　　B. 土地级别　　C. 土地用途　　D. 土地质量

70. 城镇范围内新征用的非耕地应(　　)起开始缴纳城镇土地使用税。

A. 自批准征用之日　　B. 自开工建设之日

C. 自实际使用土地之日　　D. 自批准征用次月

71. 各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区内(　　)。

A. 高产田的85%以上　　B. 耕地的80%以上

C. 农用地的75%以上　　D. 管辖范围的70%以上

72. 基本农田保护区划区定界的基本单位是(　　)。

A. 村　　B. 乡（镇）

C. 县（市）　　D. 省（自治区、直辖市）

73. 基本农田保护区划定中，应优先划入基本农田保护区的耕地是(　　)。

A. 经县级以上地方人民政府批准确定的水果生产基地内的耕地

B. 年产量超过1000公斤/亩的耕地

C. 根据土地利用总体规划，铁路、公路等交通沿线，城市和村庄、集镇建设用地周边的耕地

D. 需要退耕还林的耕地

74. 单位之间的土地所有权和使用权争议，依法应由(　　)处理。

A. 省级以上人民政府　　B. 市级以上人民政府

C. 县级以上人民政府　　D. 乡级以上人民政府

75. 根据《中华人民共和国土地管理法》规定，经批准的土地利用总体规划的修改，须经(　　)批准。

A. 原批准机关　　B. 原批准机关的上级机关

C. 地方人民政府　　D. 土地行政主管部门会同其他部门

76. 承包经营耕地的单位或者个人连续(　　)弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的耕地。

A. 一年　　B. 二年　　C. 三年　　D. 五年

77. 因挖损、塌陷、压占等造成土地破坏的，用地单位和个人应当按照国家有关规定负责复垦。复垦的土地应当优先用于(　　)。

A. 农业　　B. 复垦单位的生产建设

C. 工业　　D. 房地产开发

78. 依照《中华人民共和国土地管理法》规定，无权批准征用、使用土地的单位或个人非法批准占用土地，对当事人造成损失的，必须承担(　　)的责任。

A. 赔偿损失　　B. 赔礼道歉　　C. 恢复土地原状　　D. 刑事处分

79. 城市规划区内集体所有的土地出让，应具备的法定条件是(　　)。

A. 由国家先行征用　　B. 先转让给国家

C. 经集体土地所有者同意　　D. 经集体经济组织 2/3 以上的成员同意

80. 土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前(　　)申请续期。

A. 2 个月　　B. 3 个月　　C. 6 个月　　D. 1 年

81. 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金(　　)的土地闲置费。

A. 10% 以下　　B. 15% 以下　　C. 20% 以下　　D. 30% 以下

82. 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发，超过合同约定的动工开发日期(　　)未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。

A. 满一年　　B. 满二年　　C. 满三年　　D. 满四年

83. 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，拍卖所得价款的清偿顺序应该是(　　)。

A. 先缴纳相当于土地使用权出让金的款额

B. 抵押权人优先受偿

C. 数额最大的债权人优先受偿

D. 最早的债权人优先受偿

84. 房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋(　　)。

A. 不属于抵押财产　　B. 是抵押财产的附属物

C. 属于抵押财产　　D. 是抵押财产的增值

85. 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，租用房屋从事生产、经营活动的，房屋租金应(　　)。

A. 执行政府规定的租金　　B. 执行法定的租金标准

C. 由价格评估机构确定　　D. 由双方当事人协商议定

86. 在我国，大城市是指市区和近郊区非农业人口在(　　)以上的城市。

A. 20 万　　B. 30 万　　C. 100 万　　D. 50 万

87. 开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业或渔业生产的，经县级以上人民政府批准，可以确定给开发单位或个人使用，但使用期限最长不能超过(　　)。

A. 15 年　　B. 30 年　　C. 50 年　　D. 60 年

88. 在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物和其他工程设施，必须先取得(　　)。

A. 建设工程规划许可证　　B. 房屋所有权证

C. 开工许可证　　D. 土地开发权证书

89. 依法改变土地所有权、使用权的，土地所有权、使用权的变更自(　　)起生效。

A. 土地变更登记之日　　B. 土地实际占用之日

C. 土地交付之日　　D. 换发土地权利证书之日

90. 土地利用总体规划的规划期限一般为(　　)。

A. 10 年　　B. 15 年　　C. 20 年　　D. 50 年

91. 根据国民经济和社会发展状况，土地等级应定期调整，其调整的时间间隔是(　　)。

A. 1 年　　B. 5 年　　C. 3 年　　D. 6 年

92. 一次性开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩 600 公顷以上的，依法应由(　　)批准。

A. 乡级人民政府　　B. 县级人民政府　　C. 省级人民政府　　D. 国务院

93. 征用土地的各项费用，应当自征地补偿安置方案批准之日起(　　)内全额支付。

A. 1 个月　　B. 2 个月　　C. 3 个月　　D. 6 个月

94. 建设项目施工和地质勘查需要临时占用耕地的，土地使用者应当自临时用地期满之日起(　　)内恢复种植条件。

A. 1 年　　B. 2 年　　C. 3 年　　D. 4 年

95. 根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定，新增建设用地的土地有偿使用费，是指国家在新增建设用地中应取得的(　　)。

A. 土地使用权出让金　　B. 征用土地的成本

C. 土地开发收益　　D. 平均土地纯收益

96. 农村居民占用耕地新建住宅的耕地占用税应(　　)。

A. 免征收　　B. 按国家规定标准征收

C. 延期征收　　D. 按国家规定标准减半征收

97. 国家机关、工作人员徇私舞弊，违反土地管理法规滥用职权，非法批准征用、占用土地，或者非法低价出让国有土地使用权，情节严重，并致使国家或者集体利益遭受特别重大损失的，处以有期徒刑，该刑期是(　　)。

A. 三年以上六年以下　　B. 二年以上五年以下

C. 三年以上七年以下　　D. 五年以上十年以下

98. 划定基本农田保护区时，原耕地上土地承包者的承包经营权(　　)。

A. 不得改变　　B. 可以有条件的改变

C. 可以改变　　D. 必须重新确定

99. 国家重点建设项目选址确实无法避开基本农田保护区，需要占用基本农田，涉及农用地转用或者征用土地的，应由(　　)批准。

A. 县级人民政府　　B. 土地行政主管部门

C. 省级人民政府　　D. 国务院

100. 在法定条件下，国家无偿收回划拨土地使用权时，对地上建筑物、其他附着物，市、县人民政府(　　)。

A. 不必给予补偿　　B. 应当按原价补偿

C. 应当按法定标准给予补偿　　D. 应当根据实际情况给予适当补偿

三、多项选择题（共20题，题号101～120，每题2分。每题有“A”、“B”、“C”、“D”四个备选答案，其中有二个或二个以上最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。多选或错选不得分、不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得0.5分）

101. 国有土地使用权受让方在出让宗地范围内兴建建筑物，应满足(　　)等参数的要求。

A. 建筑容积率　　B. 房屋最高限价

C. 绿化比率　　D. 建筑限高

102. 在国有土地使用证中，关于土地用途一栏，下列填法正确的有(　　)。

A. 企业用地　　B. 煤矿用地　　C. 工业用地　　D. 仓储用地

103. 与一般商品市场相比，土地市场具有交易实体的非移动性、(　　)等特征。

A. 土地市场的地域性　　B. 土地市场的垄断性

C. 流通方式的单一性　　D. 土地供给的弹性小

104. 对国有企业改革中涉及的划拨土地使用权，根据企业改革的不同形式和具体情况，可分别采取(　　)方式予以处置。

A. 国有土地使用权出让　　B. 国有土地使用权租赁

C. 国有土地使用权作价出资（入股）　　D. 保留划拨用地

105. 我国现行税收体系中，涉及到土地税收的课税项目主要有(　　)。

A. 土地增值税　　B. 耕地占用税　　C. 城镇土地使用税　　D. 地价税

106. 在特殊情况下，国家根据社会公共利益的需要，依照法定程序提前收回依法取得的土地使用权时，应给予相应的补偿，确定该补偿数额的依据是(　　)。

A. 土地使用者使用土地的实际年限

B. 使用该土地的预期收益

C. 开发土地的实际情况

D. 土地使用者已交付的土地使用权出让金

107. 依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，房地产转让或变更时，应当向县级以上地方人民政府申请办理(　　)手续。

A. 土地使用权变更登记　　B. 房产变更登记

C. 房地产转移登记　　D. 房产权取得登记

108. 衡量土地合理利用的标准主要有(　　)。

A. 是否建筑容积率达到最大

B. 是否在土地利用中取得最大的经济效益

C. 是否在土地利用中取得最佳的生态效益

D. 是否最大限度地满足了人们日益增长的物质和文化生活的需要

109. 我国目前地籍管理的主要内容包括土地调查、(　　)等。

A. 地籍测量　　B. 土地登记　　C. 土地统计　　D. 地籍档案管理

110. 在国有土地使用权证书中，宗地图的内容主要有宗地名称、宗地面积、(　　)、比例尺、指北针等。

A. 土地使用者　　B. 四至　　C. 土地权属性质　　D. 界址点

111. 土地利用年度计划应当包括(　　)等内容。

A. 农地转用计划指标　　B. 土地开发整理计划指标

C. 耕地保有量计划指标　　D. 占用耕地计划指标

112. 一般情况下，土地使用权的受让人可以是(　　)。

A. 境外的公司、企业　　B. 境内的公司、企业

C. 境外个人　　D. 境内个人

113. (　　)属于有形土地市场的基本功能。

A. 土地市场价格预测　　B. 办理交易事务

C. 提供交易信息　　D. 代理土地交易

114. 下列有关承租土地使用权的说法正确的有(　　)。

A. 承租土地使用权期满，承租人可申请续期

B. 因社会公共利益的需要，依照法律程序提前收回土地使用权的，应对承租人给予合理补偿

C. 承租人未按合同约定开发建设的，土地行政主管部门可以解除合同

D. 在使用年期内，承租人有优先受让权

115. 有限责任公司股东的出资方式包括(　　)。

A. 用货币出资　　B. 以土地使用权作价出资

C. 以非专利技术作价出资　　D. 以专利技术作价出资

116. 以出让方式取得国有土地使用权的，受让方应当持(　　)申请国有土地使用权设定登记。

A. 批准用地文件　　B. 土地使用权出让合同

C. 土地使用权出让金支付凭证　　D. 国有土地使用证

117. 根据《中华人民共和国土地管理法》规定，国家实行土地用途管制制度，按用途划分，我国的土地分为(　　)。

A. 耕地　　B. 农用地　　C. 建设用地　　D. 未利用地

118. 国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，可采取(　　)的方式进行补偿。

A. 用地单位开垦与所占耕地数量和质量相当的耕地

B. 缴纳耕地开垦费

C. 缴纳耕地赔偿金

D. 缴纳耕地占用税

119. 下列建设用地中，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得土地使用权的有(　　)。

A. 军事用地　　B. 城市基础设施用地

C. 学校办公楼建设用地　　D. 国家机关用地

120. 国有土地使用权转让的方式包括(　　)。

A. 出售　　B. 出租　　C. 交换　　D. 赠与

试卷一　答题卡

答题前，请务必填写下列事项：

姓名 _____　考区所在省（自治区、直辖市）_____　考场序号 _____

注意事项

1. 请用 2B 铅笔填涂，不得用钢笔、圆珠笔或其他笔填涂；
2. 修改时务必用橡皮擦干净，保持卡面清洁；
3. 本卡严禁折叠，严禁在本卡正面或背面作任何其他标记，否则答题卡作废。

填涂要求

正确填涂 ■

注意：应将空框填满，但不得填出框外。

错误填涂 ⊘ ✓ ⬭ ⊕ ⊘ ▬ ▭ ▩

准考证号（左对齐）

身份证号（左对齐）

A卷 □　B卷 □

试卷序号

试卷一 ■

此项由监考员填涂

废卷标记 □

缺考标记 □

第一部分　判断题

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

第二部分　单项选择题

21	A	B	C	D	26	A	B	C	D	31	A	B	C	D	36	A	B	C	D
22	A	B	C	D	27	A	B	C	D	32	A	B	C	D	37	A	B	C	D
23	A	B	C	D	28	A	B	C	D	33	A	B	C	D	38	A	B	C	D
24	A	B	C	D	29	A	B	C	D	34	A	B	C	D	39	A	B	C	D
25	A	B	C	D	30	A	B	C	D	35	A	B	C	D	40	A	B	C	D
41	A	B	C	D	46	A	B	C	D	51	A	B	C	D	56	A	B	C	D
42	A	B	C	D	47	A	B	C	D	52	A	B	C	D	57	A	B	C	D
43	A	B	C	D	48	A	B	C	D	53	A	B	C	D	58	A	B	C	D
44	A	B	C	D	49	A	B	C	D	54	A	B	C	D	59	A	B	C	D
45	A	B	C	D	50	A	B	C	D	55	A	B	C	D	60	A	B	C	D
61	A	B	C	D	66	A	B	C	D	71	A	B	C	D	76	A	B	C	D
62	A	B	C	D	67	A	B	C	D	72	A	B	C	D	77	A	B	C	D
63	A	B	C	D	68	A	B	C	D	73	A	B	C	D	78	A	B	C	D
64	A	B	C	D	69	A	B	C	D	74	A	B	C	D	79	A	B	C	D
65	A	B	C	D	70	A	B	C	D	75	A	B	C	D	80	A	B	C	D
81	A	B	C	D	86	A	B	C	D	91	A	B	C	D	96	A	B	C	D
82	A	B	C	D	87	A	B	C	D	92	A	B	C	D	97	A	B	C	D
83	A	B	C	D	88	A	B	C	D	93	A	B	C	D	98	A	B	C	D
84	A	B	C	D	89	A	B	C	D	94	A	B	C	D	99	A	B	C	D
85	A	B	C	D	90	A	B	C	D	95	A	B	C	D	100	A	B	C	D

第三部分　多项选择题

101	A	B	C	D	106	A	B	C	D	111	A	B	C	D	116	A	B	C	D
102	A	B	C	D	107	A	B	C	D	112	A	B	C	D	117	A	B	C	D
103	A	B	C	D	108	A	B	C	D	113	A	B	C	D	118	A	B	C	D
104	A	B	C	D	109	A	B	C	D	114	A	B	C	D	119	A	B	C	D
105	A	B	C	D	110	A	B	C	D	115	A	B	C	D	120	A	B	C	D

中华人民共和国国土资源部监制

试卷二　土地估价相关经济理论与方法

一、判断题（共20题，题号1～20，每题1分。请判断下列说法正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。答题错误倒扣1分，本题总得分最多扣至0分）

1. 市场经济是和一定的社会经济制度相结合而存在，不同的社会制度和历史条件下的市场经济具有不同的特征。

2. 价值规律、竞争规律和供求规律统称为市场经济运行的三大基本规律。

3. 计算土地增值税时，与房地产转让有关的税金不属于法定扣除项目。

4. 复式记账的特点是对每一项经济业务都要以相同的金额，同时记入两个或两个以上的相关账户。

5. 为了丰富城市景观，可以在城市交通型干道的两侧布置部分公共设施。

6. 资产评估中的清算价格为市场平均价格。

7. 企业在购建固定资产时缴纳的固定资产投资方向调节税、耕地占用税应计入固定资产价值。

8. 在城市规划中，一般以人口数量作为评价居住区规模的主要标志。

9. 房地产开发是一种商业行为，因此其用地应一律采用出让方式取得。

10. 建筑工程定额是在正常的施工条件下，为完成一定计量单位的合格产品所必须的劳动力、资金、材料和管理费用的数量标准。

11. 从统计分类看，城镇土地利用现状调查属于一次性调查。

12. 在正常社会经济条件下，房地产具有的保值与增值性是由土地的稀缺性造成的。

13. 城市客运码头用地面积较大，因此城市规划中一般将其安排在城市的边缘地带。

14. 对房地产项目进行财务评价时，通常要编制现金流量表，以反映房地产开发项目逐年收益和成本状况。

15. 房地产区域政策的差异性，决定了房地产市场的区域性。

16. 建设工程竣工意味着承发包双方经济关系的最后结束。

17. 城市主要道路用地的地形坡度一般不宜大于6%。

18. 在资产评估中，收益现值法适用于企业整体资产的评估。

19. 根据《中华人民共和国城市规划法》，省会城市及50万人口以上大城市的总体规划，必须由所在省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。

20. 在统计活动中，采用平均指标用于描述标志值的集中趋势和一般水平。

二、单项选择题（共80题，题号21～100，每题0.5分。每题有“A”、“B”、“C”、“D”四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分）

21. 社会再生产的全过程包括(　　)的四个环节。

A. 计划、生产、分配、消费　　B. 计划、生产、交换、消费

C. 生产、组织、交换、消费　　D. 生产、分配、交换、消费

22. 下列关于市场经济特征的表述，(　　)是错误的。

A. 从信息传递方式看，市场经济以信息横向传递为主

B. 从决策的方式看，市场经济以集体决策为主

C. 从调节方式看，市场经济以自我调节为主

D. 从经济联系方式看，市场经济是一种开放的经济系统

23. 根据《中华人民共和国税收征收管理法》规定，纳税人应当自纳税义务发生之日起(　　)日内，向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报，并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款。

A. 7　　B. 10　　C. 15　　D. 30

24. 下列各项中，不属于生产要素市场的是(　　)。

A. 劳动力市场　　B. 钢材市场　　C. 技术信息市场　　D. 土地市场

25. 市场经济以(　　)为基础配置资源。

A. 商品生产和交换　　B. 市场自由竞争

C. 市场机制　　D. 价值规律

26. 社会主义的本质特征之一是(　　)。

A. 国家对经济实行宏观调控　　B. 编制经济社会发展规划

C. 全国统一的市场　　D. 解放生产力，消除剥削

27. 我国土地增值税的计税依据是(　　)。

A. 转让房地产的总收入　　B. 转让房地产的纯收入

C. 转让房地产的总价值　　D. 转让房地产所取得的增值额

28. 无形资产的有效使用年限确定后，应采用(　　)在有效使用期限内摊销其价值。

A. 直线法　　B. 工作量法

C. 双倍余额递减法　　D. 年数总和法

29. 我国大部分城市道路划分为三级，即(　　)、次干道和支路。

A. 主干道　　B. 快速道　　C. 干道　　D. 超车道

30. 采用成本法进行长期股权投资核算时，股票投资的账面价值一般(　　)。

A. 将会增加　　B. 将会减少

C. 保持不变　　D. 既可能增加也可能减少

31. 企业溢价发行债券时，出售债券的价格(　　)债券的票面价值。

A. 低于　　B. 高于　　C. 等于　　D. 二倍于

32. 根据《中华人民共和国税收征收管理法》的规定，税收保全的措施适用于(　　)。

A. 从事生产、经营的纳税人　　B. 非从事生产、经营的纳税人

C. 扣缴义务人　　D. 纳税担保人

33. 房地产开发企业应根据不同要求，采用不同方法，正确组织应交税金的核算。月末按规定的税种、税率和课税对象，计算出应交纳的房地产税、车船使用税及土地使用税后，借记(　　)科目，贷记“应交税金”科目。

A. 管理费用　　B. 销售费用　　C. 财务费用　　D. 银行存款

34. 会计处理中，固定资产净值亦称折余价值，是指固定资产的(　　)。

A. 重置价值　　B. 原始价值

C. 重置价值减去已提折旧后的余额　　D. 原始价值减去已提折旧后的余额

35. 某企业出资100万元购建一厂房，预计可使用20年，净残值为5万元，该企业决定初期采用双倍余额递减法计提折旧，其年折旧率应为(　　)。

A. 4.75%　　B. 5%　　C. 9.5%　　D. 10%

36. 下列统计指标中，(　　)属于总量时点指标。

A. 商品房销售收入　　B. 写字楼空置率

C. 利润率　　D. 固定资产净值

37. 某城镇1996至1999年，新建住宅面积的年环比增长速度依次为6.83%、7.56%、25.41%、18.97%，若以1995年为基期，则1999年的发展速度为(　　)。

A. 112.14%　　B. 114.7%　　C. 158.8%　　D. 171.4%

38. 如果甲、乙两商业路段标准样点地价的平均差异程度分别为210元/平方米和300元/平方米，标准样点地价的平均值分别为860元/平方米和1650元/平方米。则说明两商业路段平均样点地价的代表性(　　)。

A. 甲小于乙　　B. 甲大于乙　　C. 甲等于乙　　D. 难以判断

39. 在会计处理上，对于固定资产清理后的净损失，经主管部门批准后应计入(　　)。

A. 营业外支出　　B. 管理费用

C. 其他业务支出　　D. 制造费用

40. 在城市规划中，过境公路的布置一般采用(　　)形式。

A. 斜交和正交　　B. 切线和环线　　C. 立体交叉　　D. 平面交叉

41. 建设工程结算一般由(　　)编制。

A. 投资方　　B. 建设方　　C. 监理方　　D. 施工方

42. (　　)是反映企业在某一特定日期财务状况的会计报表。

A. 财务状况变动表　B. 现金流量表　　C. 利润表　　D. 资产负债表

43. (　　)是企业在一定期间内生产经营活动的最终成果。

A. 资产　　B. 收入　　C. 所有者权益　　D. 利润

44. 大中城市总体规划的图纸比例尺为(　　)。

A. 1:10000～1:25000　　B. 1:10000～1:50000

C. 1:5000～1:10000　　D. 1:25000～1:50000

45. 长期借款的利息支出，在固定资产尚未交付使用、或者虽已交付使用但尚未办理竣工决算之前发生的，应计入(　　)。

A. 当期管理费用　　B. 当前的财务费用

C. 固定资产购建成本　　D. 营业外支出

46. 1995年，我国城镇居民家庭人均生活费收入达3893元，扣除物价因素，比1990年增长(　　)%，年平均增长7.7%。

A. 38.5　　B. 44.9　　C. 84.2　　D. 144.9

47. 依据我国城市分类，特大城市是指(　　)。

A. 直辖市　　B. 省会城市

C. 计划单列市　　D. 人口100万以上城市

48. 在统计中，人均国民生产总值属于（　　）。

A. 算术平均数　　B. 几何平均数　　C. 比较相对数　　D. 强度相对数

49. 按房地产开发资金的占用形态划分，储备设备、材料等占用的资金归为(　　)。

A. 流动资金　　B. 固定资金　　C. 企业负债　　D. 银行借贷

50. 我国目前资产评估收益期一般取(　　)。

A. 5 年以内　　B. 5～10 年　　C. 15～20 年　　D. 20 年以上

51. 城市分散布局的形式主要有分散组团式、(　　)和城镇组群式等。

A. 一城一区式　　B. 一城二区式　　C. 分散自由式　　D. 自由组团式

52. 由于劳动生产率的提高，使原有设备的价值相应降低，这种情况属于(　　)。

A. 有形资产损耗　　B. 有形损耗　　C. 无形资产损耗　　D. 无形损耗

53. 建设工程的最终造价根据(　　)确定。

A. 投资估算　　B. 设计概算　　C. 工程结算　　D. 竣工决算

54. 房地产的评估价格对于房地产交易双方来说是(　　)。

A. 交易价格　　B. 合同价格　　C. 参考价格　　D. 指令价格

55. 为了控制施工成本，施工企业要编制(　　)，以便进行用工、材料及设施的管理。

A. 设计预算　　B. 施工预算　　C. 施工图预算　　D. 设计图预算

56. 在房地产开发项目的不确定性分析中，(　　)属于概率分析方法。

A. 蒙特卡洛法　　B. 现金流量分析法　C. 盈亏平衡法　　D. 动态获利分析法

57. 房地产开发项目竣工验收后，其有关图纸及竣工档案应保存在(　　)档案部门。

A. 开发商　　B. 施工单位　　C. 使用单位　　D. 设计单位

58. 招标投标属于房地产开发的(　　)。

A. 决策立项阶段　　B. 前期阶段　　C. 建设阶段　　D. 营销阶段

59. 关于房地产开发项目基础设施建设原则，叙述正确的是(　　)。

A. 先场外、后场内、场外由远及近　　B. 先场内，后场外，场外由远及近

C. 先场外，后场内，场外由近及远　　D. 先单项，后全场，全场从平土开始

60. 根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定，房地产开发项目应当建立资本金制度。资本金占项目总投资的比例应(　　)。

A. 不低于 20%　　B. 不低于 30%　　C. 不低于 40%　　D. 不低于 50%

61. 资产评估主要由(　　)等要素构成。

A. 评估的主体、客体、目的、程序、标准和方法

B. 评估的主体、客体、市场、分类、标准和方法

C. 评估的主体、客体、市场、分类、时间和理论

D. 评估的主体、客体、目的、程序、时间和理论

62. 房地产开发企业违反《城市房地产开发经营管理条例》规定，擅自预售商品房的，依法应责令停止违法行为，没收非法所得，并可处所收预付款 1% 以下的罚款。行使该处罚权的是县级以上人民政府(　　)。

A. 土地管理部门　　B. 工商行政管理部门

C. 规划管理部门　　D. 房地产开发主管部门

63. 建设单位为进行建设工程的财务总结，确定建筑工程的实际投资额，必须以（　　）为依据。

A. 工程结算　　B. 工程决算　　C. 施工图预算　　D. 施工图结算

64. 地震烈度在（　　）度以上的地区，不宜作为城市用地。

A. 6　　B. 8　　C. 9　　D. 10

65. 会计核算的基本前提是（　　）、持续经营、会计分期和货币计量。

A. 会计主体　　B. 会计科目　　C. 会计要素　　D. 会计等式

66. 建设工程费用是指建设工程从拟建到（　　）整个过程中的费用总和。

A. 基本竣工　　B. 竣工完成　　C. 可以使用　　D. 验收交付使用

67. 在基本建设中，不论大中小型建筑项目，在报请审批初步设计或扩大初步设计的同时，必须附有（　　），否则就不能作为完整的技术文件。

A. 设计概算　　B. 设计预算　　C. 初步估算　　D. 修正概算

68. 房地产开发商通过预售房屋或出卖楼花，提前回收资金，从风险防范策略看，这种方式可称为（　　）。

A. 风险转移　　B. 风险追逐　　C. 风险回避　　D. 风险抑制

69. 国家基本建设年度计划是以批准的建设项目（　　）所确定的投资总额及相应指标为依据而编制的。

A. 投资估算　　B. 设计概算　　C. 施工图预算　　D. 工程结算

70. 应用收益现值法进行资产评估的关键在于合理确定预期收益。当预期收益比较稳定时，可以用（　　）作为预期年收益。

A. 评估期前后若干年的年平均收益

B. 某一经济周期各年收益额的折现加权平均值

C. 等差时间序列模型的模拟值

D. 等比时间序列模型的模拟值

71. 根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定，预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起（　　）日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。

A. 30　　B. 60　　C. 90　　D. 120

72. 在会计处理上，企业盘盈的固定资产应按（　　）计价。

A. 评估价格　　B. 原始价值　　C. 重置完全价值　　D. 评估净值

73. 城市自然环境条件主要包括地貌、（　　）、水文和气候等方面。

A. 地质　　B. 地势　　C. 地形　　D. 地震

74. 根据我国现行的规划建设用地标准，城市人均建设用地标准为（　　）平方米。

A. 50～100　　B. 60～120　　C. 70～140　　D. 80～160

75. 资产评估中最常用的资产变现价格的确定方法是（　　）。

A. 直接法　　B. 市场调整法　　C. 成本法　　D. 外推法

76. 根据我国铁路客运站点设置调查，一般认为大城市客运站距市中心在（　　）公里为宜。

A. 1～2　　B. 3～4　　C. 4～5　　D. 2～3

77. 我国企业会计实务中的货币资金是指（　　）。

A. 现金　　B. 现金和银行存款

C. 库存现金和有价证券　　D. 库存现金、银行存款和其他货币资金

78. 《雅典宪章》中规定的城市四大活动，包括居住、(　　)、游憩和交通。

A. 绿化　　B. 生活　　C. 工作　　D. 建筑

79. 会计的基本职能是(　　)。

A. 反映经济活动　　B. 对经济活动进行监督

C. 对经济活动进行管理　　D. 对经济活动进行反映和监督

80. 住宅建筑群体平面布置的组合形式主要有行列式布置、(　　)、混合式布置、自由式布置。

A. 块状式布置　　B. 卫星式布置　　C. 组团式布置　　D. 周边式布置

81. 在统计中，(　　)是说明总体单位特征的概念。

A. 指标　　B. 变异　　C. 标志　　D. 变量

82. 下列不属于企业流动资产的是(　　)。

A. 短期投资　　B. 应收款项　　C. 货币资金　　D. 应付款项

83. 坡度(　　)的土地适宜作为工业用地。

A. 小于10%　　B. 小于15%　　C. 小于20%　　D. 小于2%

84. 在资产评估中，对一企业的某栋厂房进行评估，属于(　　)。

A. 单项资产评估　　B. 部分资产评估　　C. 长期投资评估　　D. 整体资产评估

85. 城市近期规划是总体规划的组成部分，其规划期限一般为(　　)年。

A. 5　　B. 10　　C. 15　　D. 20

86. 采用三阶段设计形式的工程建设项目，在(　　)阶段，可能会发现工程项目的建设规模、结构、设备类型和数量有所变化，设计单位必须根据变化对初步设计总概算进行修正，完成修正总概算。

A. 技术设计　　B. 技术论证　　C. 施工图设计　　D. 施工设计

87. 关于会计年度的表述，正确的是(　　)。

A. 公历的6月1日至第二年的5月31日止

B. 公历的7月1日至第二年的6月30日止

C. 公历的1月1日至12月31日止

D. 农历的1月1日至农历年的最后一天

88. 城市干道的合理间距一般应为(　　)。

A. 500～800　　B. 800～1000　　C. 1000～1200　　D. 1200～1500

89. 当房地产开发商投入的开发建设资金达到或超过项目总投资额的(　　)时，经行政主管部门批准后即可预售。

A. 20%　　B. 25%　　C. 30%　　D. 35%

90. (　　)是房地产开发项目申报立项时必须具备的文件。

A. 土地使用证　　B. 建设用地规划许可证

C. 建设工程规划许可证　　D. 项目选址意见书

91. 要使社会生产能顺利进行，供给与需求不仅要在总量上，而且应在(　　)上保持平衡。

A. 全国　　B. 地区　　C. 质量　　D. 结构

92. 统计指标按形成的依据不同，可以分为(　　)。

A. 数量指标和质量指标　　B. 总量指标和分项指标

C. 控制指标和参考指标　　D. 客观指标和主观指标

93. 按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，(　　)国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，为土地增值税的义务纳税人。

A. 转让　　B. 出让　　C. 继承　　D. 赠与

94. (　　)是统计工作的核心环节。

A. 统计设计　　B. 统计调查　　C. 统计整理　　D. 统计分析

95. 党的(　　)第一次明确、完整地提出要建立社会主义市场经济，并将其作为我国经济体制改革的主要目标。

A. 十一届三中全会　　B. 十二大

C. 十三大　　D. 十四大

96. 某城市 1994～1999 年各年与上一年相比地价增长速度依次为 1%、2%、5%、6%、5%、3%，则在此期间该市地价的年平均增长速度为(　　)。

A. 3.65%　　B. 3.11%　　C. 3.00%　　D. 3.67%

97. 在城市规划中，区级公共设施的服务半径应确定在(　　)范围内。

A. 小于 300 米　　B. 300～500 米　　C. 500～1000 米　　D. 1000 米以上

98. 标准差系数的功用在于(　　)。

A. 比较两个或两个以上不同水平平均值的代表性

B. 说明同一总体中各标志值的平均离散程度

C. 说明某一标志在总体中的最大数值差

D. 说明同一总体中各标志值的离散程度

99. 我国现行制度规定，企业的坏账准备采用(　　)进行估计。

A. 应收账款余额百分比法　　B. 销货百分比法

C. 账令分析法　　D. 赊销百分比法

100. 确定城市主、次干道的红线位置、断面、控制点坐标和标高、主要交叉口、广场、停车场的位置和控制范围，是(　　)的主要内容之一。

A. 城市总体规划　　B. 城市分区规划

C. 城市控制性详细规划　　D. 城市修建性详细规划

三、多项选择题（共 20 题，题号 101～120，每题 2 分。每题有“A”、“B”、“C”、“D”四个备选答案，其中有两个或两个以上最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。多选或错选不得分、不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得 0.5 分）

101. 按企业在社会再生产过程中所处的环节不同，可以将企业分为(　　)。

A. 生产企业　　B. 工业企业　　C. 交通企业　　D. 流通企业

102. 下列固定资产中应计提折旧的有(　　)。

A. 季节性停用、修理停用的设备　　B. 经营租赁方式租人的固定资产

C. 经营租赁方式租出的固定资产　　D. 已提足折旧继续使用的固定资产

103. 从认识对象看，统计具有(　　)等特点。

A. 总体性　　B. 数量性　　C. 具体性　　D. 同一性

104. 市场经济运行中调节经济活动的主要手段是(　　)。

A. 价格　　B. 工资　　C. 利润　　D. 汇率

105. 目前我国建设工程招标的方式主要有(　　)。

A. 全过程招标　　B. 公开招标　　C. 邀请招标　　D. 协议招标

106. 城市总体规划的基本内容主要包括 (　　)。

A. 研究城市发展依据　　B. 研究城市空间布局

C. 研究城市经济与城市人口　　D. 研究城市各项专业工程问题

107. 城市用地的评定主要考虑以下指标(　　)。

A. 地基承载力　　B. 地形坡度　　C. 地下水埋深　　D. 洪水淹没情况

108. 下列各项费用中，属于建设工程前期费用的有(　　)。

A. 可行性研究费　　B. 勘察设计费

C. 土地征补费　　D. 拆迁安置费

109. 根据我国现行《城市用地分类与规划建设用地标准》，下列各项中属于城市公共设施用地的有(　　)。

A. 商业金融业用地　　B. 公共绿地

C. 体育用地　　D. 文化娱乐用地

110. 2000 年 11 月 1 日进行的全国第五次人口普查属于(　　)。

A. 专门调查　　B. 全面调查　　C. 一次性调查　　D. 统计报表

111. 房地产开发就其开发对象而言，可划分为(　　)。

A. 成片开发　　B. 土地开发　　C. 房屋开发　　D. 房地产综合开发

112. 在下列指标中，(　　)为房地产开发项目财务评价的主要指标。

A. 资金时间价值　　B. 财务内部收益率

C. 财务净现值　　D. 房价

113. 统计表一般应当包括 (　　)。

A. 表名（总标题）　　B. 横栏标题（主词栏）

C. 纵栏标题（宾词栏）　　D. 指标数值

114. 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定，纳税人转让房地产所取得的收入包括(　　)。

A. 货币收入　　B. 实物收入

C. 其他收入　　D. 预计可获得的收入

115. 房地产开发建设项目施工监理的主要内容有(　　)。

A. 投资控制　　B. 施工进度与质量控制

C. 合同管理　　D. 信息管理

116. 选择居住用地时，一般应考虑自然条件、与就业区的相对关系、用地数量与形态的适用性和(　　)。

A. 是否依托现有城区　　B. 人口数量和规模

C. 是否留有发展余地　　D. 经济发展水平

117. 在国家基本建设中，一般由建设银行进行资金管理，设计概算是建设银行办理

工程的(　　)，实行财务监督的重要依据。

A. 借款　　B. 拨款　　C. 贷款　　D. 结算

118. 在基本建设过程中，投资估算的方法主要有指数估算法、系数法，还包括(　　)。

A. 单位体积估算法　　B. 平方米造价估算法

C. 单位产品投资指标法　　D. 综合测算法

119. 企业作为市场经济条件下相对独立的经济实体应该具有(　　)。

A. 生产经营决策权　　B. 产品劳务定价权

C. 人事管理权　　D. 对职工的刑事处罚权

120. 房地产开发企业在商品房交付使用时，应向购买人提供(　　)。

A. 房屋所有权证书　　B. 住宅质量保证书

C. 住宅使用说明书　　D. 土地使用权证书

试卷二　答题卡

答题前，请务必填写下列事项：

姓名 _____　考区所在省（自治区、直辖市）_____　考场序号 _____

注意事项

1. 请用 2B 铅笔填涂，不得用钢笔、圆珠笔或其他笔填涂；
2. 修改时务必用橡皮擦干净，保持卡面清洁；
3. 本卡严禁折叠，严禁在本卡正面或背面作任何其他标记，否则答题卡作废。

填涂要求

正确填涂 ■

注意：应将空框填满，但不得填出框外。

错误填涂 ⊘ ✓ ⬭ ✚ ◪ ■ ▭ ▣

准考证号（左对齐）

身份证号（左对齐）

A卷 □ B卷 □

试卷序号

试卷二 ■

此项由监考员填涂

废卷标记 □

缺考标记 □

第一部分　判断题

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

第二部分　单项选择题

21 [A] [B] [C] [D]	26 [A] [B] [C] [D]	31 [A] [B] [C] [D]	36 [A] [B] [C] [D]
22 [A] [B] [C] [D]	27 [A] [B] [C] [D]	32 [A] [B] [C] [D]	37 [A] [B] [C] [D]
23 [A] [B] [C] [D]	28 [A] [B] [C] [D]	33 [A] [B] [C] [D]	38 [A] [B] [C] [D]
24 [A] [B] [C] [D]	29 [A] [B] [C] [D]	34 [A] [B] [C] [D]	39 [A] [B] [C] [D]
25 [A] [B] [C] [D]	30 [A] [B] [C] [D]	35 [A] [B] [C] [D]	40 [A] [B] [C] [D]
41 [A] [B] [C] [D]	46 [A] [B] [C] [D]	51 [A] [B] [C] [D]	56 [A] [B] [C] [D]
42 [A] [B] [C] [D]	47 [A] [B] [C] [D]	52 [A] [B] [C] [D]	57 [A] [B] [C] [D]
43 [A] [B] [C] [D]	48 [A] [B] [C] [D]	53 [A] [B] [C] [D]	58 [A] [B] [C] [D]
44 [A] [B] [C] [D]	49 [A] [B] [C] [D]	54 [A] [B] [C] [D]	59 [A] [B] [C] [D]
45 [A] [B] [C] [D]	50 [A] [B] [C] [D]	55 [A] [B] [C] [D]	60 [A] [B] [C] [D]
61 [A] [B] [C] [D]	66 [A] [B] [C] [D]	71 [A] [B] [C] [D]	76 [A] [B] [C] [D]
62 [A] [B] [C] [D]	67 [A] [B] [C] [D]	72 [A] [B] [C] [D]	77 [A] [B] [C] [D]
63 [A] [B] [C] [D]	68 [A] [B] [C] [D]	73 [A] [B] [C] [D]	78 [A] [B] [C] [D]
64 [A] [B] [C] [D]	69 [A] [B] [C] [D]	74 [A] [B] [C] [D]	79 [A] [B] [C] [D]
65 [A] [B] [C] [D]	70 [A] [B] [C] [D]	75 [A] [B] [C] [D]	80 [A] [B] [C] [D]
81 [A] [B] [C] [D]	86 [A] [B] [C] [D]	91 [A] [B] [C] [D]	96 [A] [B] [C] [D]
82 [A] [B] [C] [D]	87 [A] [B] [C] [D]	92 [A] [B] [C] [D]	97 [A] [B] [C] [D]
83 [A] [B] [C] [D]	88 [A] [B] [C] [D]	93 [A] [B] [C] [D]	98 [A] [B] [C] [D]
84 [A] [B] [C] [D]	89 [A] [B] [C] [D]	94 [A] [B] [C] [D]	99 [A] [B] [C] [D]
85 [A] [B] [C] [D]	90 [A] [B] [C] [D]	95 [A] [B] [C] [D]	100 [A] [B] [C] [D]

第三部分　多项选择题

101 [A] [B] [C] [D]	106 [A] [B] [C] [D]	111 [A] [B] [C] [D]	116 [A] [B] [C] [D]
102 [A] [B] [C] [D]	107 [A] [B] [C] [D]	112 [A] [B] [C] [D]	117 [A] [B] [C] [D]
103 [A] [B] [C] [D]	108 [A] [B] [C] [D]	113 [A] [B] [C] [D]	118 [A] [B] [C] [D]
104 [A] [B] [C] [D]	109 [A] [B] [C] [D]	114 [A] [B] [C] [D]	119 [A] [B] [C] [D]
105 [A] [B] [C] [D]	110 [A] [B] [C] [D]	115 [A] [B] [C] [D]	120 [A] [B] [C] [D]

中华人民共和国国土资源部监制

试卷三　土地估价理论与方法

第一部分　标准化试题

一、判断题（共20题，题号1～20，每题1分。请判断下列说法正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。答题错误倒扣1分，总得分最多扣至0分）

1. 土地价格受供给与需求的双重影响，随着社会经济的发展，土地供给是影响地价的主要方面。

2. 土地使用年期决定了一宗土地可以使用并从中获取收益的时间，因而是影响地价水平的重要因素之一。

3. 同一路网条件对于区域内的各类用地具有相同的影响。

4. 级差地租的存在是决定土地价格高低的主要因素。

5. 撰写土地估价报告时所用的素材、资料和工作底稿等不需要归档保存。

6. 城镇土地定级的实质是揭示各城市之间的土地质量差别。

7. 城镇中的快速交通干道可以作为土地定级单元划分的界线。

8. 同一区域中，不同利用类型的土地，有不同的基准地价标准。

9. 运用收益还原法测算地价时，未来各年的预期纯收益不一定相等。

10. 一般而言，土地面积与建筑密度一定时，容积率越高，楼面地价越低。

11. 在采用市场比较法评估土地价格时，若某正常交易案例的价格为1000元/平方米，设其区域条件指数为100，评估对象的区域条件与之相比指数为110，则经区域因素修正，评估对象的价格为1100元/平方米。

12. 剩余法估价所采用的不动产总价、租金和各种成本数据，均应根据未来预期的正常市场条件下的数据水平确定。

13. 若土地取得费10万元/亩，开发费用10万元/亩，开发周期为一年，开发费用均匀投入，当地一年期贷款利息率为10%，则用成本逼近法计算地价时，两次费用的利息之和为2万元/亩。

14. 按照报酬递增或递减原则，土地收益将随实际投资成本的增加而持续快速增加。

15. 建筑物估价时，经济耐用年限一般短于自然耐用年限。

16. 重建成本是指采用当前的建筑材料、建筑技术和工艺水平等，重新建造与原有建筑物功能效用相等的新建筑物所需支付的成本。

17. 标定地价是反映正常市场条件下区域平均地价的一种价格类型。

18. 在土地收益、地租、土地交易价格等资料不变的情况下，采用不同的方法评估出的地价，其数值应当完全相同。

19. 路线价估价法适用于城市商业繁华地区的土地估价。

20. 无论因何种情况，土地使用者依法取得的土地使用权国家都无权提前收回。

二、单项选择题（共80题，题号21～100，每题1分。每题有“A”、“B”、“C”、“D”四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分）

21. 预期收益原则可以在(　　)中得以应用。

A. 成本逼近法　　B. 市场比较法

C. 成本法和剩余法　　D. 剩余法和收益还原法

22. 土地价格是由土地的(　　)三者互相作用、互相影响形成的。

A. 效用、相对稀缺性和有效需求　　B. 供给、需求、利用状况

C. 权利、租金、利率　　D. 价值、使用价值、供求

23. 在城市规划中，对地价影响相对更大的因素是(　　)。

A. 地形、朝向、地质条件　　B. 用途、容积率、建筑密度

C. 绿化、环境质量　　D. 面积、形状、土地使用年限

24. 影响土地价格的区域因素包括(　　)。

A. 位置、交通条件、基础设施条件　　B. 行政、社会、经济因素等

C. 面积、形状、土地使用年限等　　D. 地形、朝向、地质条件

25. 影响土地价格的因素，分为一般因素、区域因素和(　　)。

A. 宏观因素　　B. 经济因素

C. 个别因素　　D. 社会因素

26. 地租是一种经济剩余，即(　　)之后余下的那一部分。

A. 总利润减去税金　　B. 总收入减去总要素成本

C. 税后总利润减去社会平均利润　　D. 总收益减生产成本

27. 根据地租理论，最劣等级的土地(　　)。

A. 有级差地租和绝对地租　　B. 无级差地租和绝对地租

C. 无级差地租，有绝对地租　　D. 有级差地租，无绝对地租

28. 新古典主义地租模型的代表阿兰索将空间作为地租问题的一个核心考虑，引进(　　)概念，从理论上解决了城市地租的计算问题。

A. 同好曲面　　B. 买价曲线　　C. 区位平衡　　D. 非完善市场

29. 工业区位理论的核心是通过对(　　)因素的分析和计算，找出工业产品的生产成本最低点，作为配置工业企业的理想区位。

A. 运输、劳动力和集聚　　B. 一般、区域和个别

C. 自然和经济　　D. 供给和需求

30. 消费者购买某种商品愿意支付的实际价格是指(　　)。

A. 商品的最低售价　　B. 商品的销售价格

C. 交通费用　　D. 商品的销售价格加交通费用

31. (　　)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. 垄断地租　　B. 绝对地租　　C. 级差地租Ⅰ　　D. 级差地租Ⅱ

32. 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(　　)的比较。

A. 产品的市场价格与生产价格　　B. 产品的生产价格与社会平均价格

C. 边际产品价格与生产要素价格　　D. 产品的社会平均价格与生产要素价格

33. (　　)是形成不同城镇间地价差异的主要因素。

A. 一般因素　　B. 区域因素　　C. 个别因素　　D. 行政因素

34. 地租的占有是土地(　　)借以实现的经济形式。

A. 使用权　　B. 所有权　　C. 租赁权　　D. 处置权

35. 求取土地收益及确定(　　)是收益还原法的关键。

A. 经营费用　　B. 土地租金　　C. 投资利率　　D. 土地还原率

36. 农业区位论的创始人是(　　)。

A. 亚当·斯密　　B. 冯·杜能

C. 阿尔申尔德·韦伯　　D. 大卫·李嘉图

37. (　　)属于影响宗地地价的个别因素。

A. 当地商品房价格变动情况　　B. 宗地所处地区的基础设施

C. 宗地附近学校分布情况　　D. 宗地形状

38. 应用收益还原法评估不动产价格时，要求利用与待估宗地所在区域相同或相似不动产的客观收益来推算待估宗地的预期收益，这主要是依据土地估价中的(　　)。

A. 供给与需求原则　　B. 报酬递增与递减原则

C. 替代原则　　D. 协调原则

39. 在我国社会主义土地公有制条件下仍然存在地租，是由于(　　)。

A. 存在着土地所有权的不同主体及其垄断以及土地所有权与使用权的分离

B. 在任何社会制度下都存在地租

C. 存在着国家所有和集体所有两种所有制形式

D. 土地是重要的生产要素

40. 根据马克思的地租理论，下列(　　)为错误的观点。

A. 地租是土地所有权借以实现的经济形式　　B. 土地价格是地租的资本化

C. 土地价格是土地价值的货币表现　　D. 一切地租都是剩余价值

41. 地产的(　　)性和不可移动性决定了土地市场是不完全的市场。

A. 价值　　B. 价格　　C. 普遍　　D. 个别

42. 大卫·李嘉图认为级差地租产生的条件，一是(　　)，二是土地肥沃程度及位置的差别。

A. 土地数量的有限　B. 土地增值性　　C. 土地的垄断性　　D. 土地的有效性

43. 土地定级因素权重的确定应满足：(　　)。

A. 一是权重值的大小与因素对土地质量的影响成反比，二是各因素权重值在 0 ~ 1 之间变化

B. 一是权重值的大小与因素对土地质量的影响成正比，二是各因素权重值之和等于 1

C. 一是权重值的大小与因素对土地质量的影响成反比，二是各因素权重值之和大于 1

D. 一是权重值的大小与因素对土地质量的影响成正比，二是各因素权重值之和小于 1

44. 市级商服中心(　　)。

A. 具有各级商服中心的商服功能　　B. 只有市级商服中心的功能

C. 只经营高档商品　　D. 位于城市的几何中心

45. (　　)因素属于影响土地质量的面状因素。

A. 商服中心　　B. 交通道路　　C. 文化设施　　D. 环境质量

46. 在砖混结构房屋新旧程度的评定标准中，十成新房屋的已使用期应不超过(　　)年。

A. 2　　B. 3　　C. 4　　D. 5

47. 城镇土地定级中，(　　)对土地质量的影响随距离的增加呈线性递减。

A. 对外交通便利度　B. 商服繁华影响度　C. 路网密度　　D. 人口密度

48. 在城镇土地定级中，市级商服中心的市级、区级、小区级商服功能对某评价单元均有影响，影响分值分别为50、15、5，但同时又受另一区级中心的区级功能和小区级商服功能影响，影响分值分别为20、4，则该评价单元的商服繁华度作用分值为(　　)。

A. 94　　B. 75　　C. 74　　D. 70

49. 因技术革新、设计优化等导致建筑物变得落伍陈旧而引起的减价，属于(　　)。

A. 自然折旧　　B. 物质折旧　　C. 功能折旧　　D. 经济折旧

50. (　　)不可作为划分土地定级单元的界限。

A. 河流　　B. 铁路线　　C. 土地权属界限　　D. 多功能干道

51. 土地定级中影响因素权重是指各因素对评估对象的(　　)。

A. 比值　　B. 重要程度　　C. 比重　　D. 相关关系

52. (　　)是土地价格存在的根源。

A. 绝对地租　　B. 垄断地租　　C. 级差地租Ⅰ　　D. 级差地租Ⅱ

53. 收益还原法考虑的总费用是指为创造收益所投入的直接必要的经营费用与(　　)费用。

A. 评估　　B. 设计　　C. 资本　　D. 建筑

54. 确定还原率可采用安全利率加上(　　)调整值的方法。

A. 通货膨胀　　B. 利息　　C. 贷款利息率　　D. 风险

55. 从理论上讲，收益还原法中采用的还原率应等于与获取纯收益具有同等风险的(　　)获利率。

A. 资本　　B. 土地　　C. 项目　　D. 房屋

56. 土地收益可以分为有形收益和无形收益，有形收益是可以用(　　)表现的收益。

A. 货币形式　　B. 实物形式　　C. 地价形式　　D. 地租形式

57. 收益还原法求得的土地价格通常称为(　　)。

A. 收益价格　　B. 比准价格　　C. 积算价格　　D. 地租价格

58. 剩余法是根据(　　)来估算土地价格的一种估价方法。

A. 房地产开发预期总价格与总支出的差额

B. 房地产开发的总收益

C. 房地产的年租收入

D. 房地产的建造总成本与总利润

59. 宗地评估报告中，土地登记状况主要指(　　)。

A. 土地位置、土地用途、四至、面积、地号

B. 土地位置、土地用途、四至、面积、地号、图号、使用权及他项权利状况等

C. 土地位置、土地用途、四至、面积、地号、图号及建筑物状况等

D. 土地位置、土地用途、四至、面积、地号、图号、土地证号、使用权性质及他项权利状况等

60. 有一宗房地产，据市场调查，每年能获得的总收益为100万元，每年所需支出的总费用为30万元，该类房地产的还原率为9%，则该宗房地产的价格为(　　)万元。

A. 752　　B. 778　　C. 813　　D. 860

61. (　　)理论和生产要素分配理论是收益还原法的理论依据。

A. 地租　　B. 区位　　C. 级差地租　　D. 剩余价值

62. 采用市场比较法评估求得的土地价格，通常称之为(　　)。

A. 积算价格　　B. 参考价格　　C. 交易价格　　D. 比准价格

63. 下列各项费用中不属于土地取得费的是(　　)。

A. 征地费　　B. 拆迁费　　C. 劳动力安置费　　D. 土地平整费

64. 运用市场比较法评估某宗地地价时，若选择的比较案例成交地价为每平方米500元，对应使用年期为30年，而待估宗地使用年期为20年，土地还原率为8%，则年期修正后的地价为(　　)元/平方米。

A. 400　　B. 436　　C. 460　　D. 573

65. 建筑物的耐用年限有(　　)之分。

A. 物理耐用年限和经济耐用年限　　B. 经济耐用年限和会计耐用年限

C. 主体建筑耐用年限和附属建筑耐用年限　　D. 自然耐用年限和经济耐用年限

66. 采用市场比较法评估地价时，所选用的比较实例的成交时间与待估宗地的评估期日相距最长不能超过(　　)年。

A. 3　　B. 4　　C. 5　　D. 8

67. 据统计分析，某城市住宅用地容积率与地价的关系是：以容积率等于3为基准，容积率每增加0.1，宗地地价就提高5个百分点。设A宗地单位地价为2000元/平方米，容积率为3.6；B宗地容积率为3.2，则在其他条件相同的情况下，B宗地单位地价估计应为(　　)元/平方米。

A. 2200　　B. 1667　　C. 1692　　D. 2364

68. 运用市场比较法评估土地租金时，一般应采用(　　)进行比较分析。

A. 每月支付的租金　　B. 每月支付的租金及物业管理费

C. 实质租金　　D. 支付租金和押金

69. 在收益还原法中，可以直接用于评估土地价格的是(　　)。

A. 实际收益　　B. 客观纯收益　　C. 实际纯收益　　D. 实际总收益

70. 剩余法除可用于评估土地价格外，还可用于(　　)。

A. 房地产开发项目可行性分析　　B. 房地产纯收益估测

C. 评估建筑质量　　D. 物业管理评估

71. 凡独立从事土地估价的人员，必须具备(　　)资格。

A. 经济师　　B. 会计师　　C. 规划师　　D. 土地估价师

72. 运用剩余法评估土地价格时，确定评估对象的最佳利用方式主要受(　　)的限制。

A. 土地收益　　B. 市场变化　　C. 城市规划　　D. 开发前景

73. 某地块1997年11月25日的地价为2000元/平方米，1997年11月25日至2000年11月25日该地区的地价上涨了15%（其他情况不变），则该地块2000年11月25日的土地价格为(　　)元/平方米。

A. 2600　　B. 3042　　C. 2900　　D. 2300

74. 成本逼近法主要适用于(　　)的估价。

A. 商业用地　　B. 住宅用地

C. 写字楼用地　　D. 工业用地或新增建设用地

75. 按照国家有关规定，以协议方式取得土地使用权时，交易双方只能在不低于(　　)的基础上，确定其成交地价。

A. 基准地价　　B. 标定地价　　C. 政府最低限价　　D. 宗地评估价

76. 成本逼近法中投资利润的计算公式为：投资利润 =［土地取得费 +(　　)］×投资回报率。

A. 土地开发费　　B. 税费

C. 土地开发费 + 税费　　D. 土地开发费 + 税费 + 利息

77. 临街宗地的接近街道部分的地价通常(　　)远离街道部分的地价。

A. 高于　　B. 低于　　C. 等于　　D. 约等于

78. 对具有市场流动性的建筑物估价，应以(　　)为基础，采用对照法、残余法、比较法等评估出建筑物的价格。

A. 重建成本　　B. 重置成本　　C. 建筑成本　　D. 成新度

79. 在城镇土地定级中，衡量基本生活设施完善度的主要指标是(　　)。

A. 设施的分布、设施的保证率

B. 投入的物化劳动量

C. 设施的齐备程度、设施的服务水平和设施的保证率

D. 设施的先进程度

80. 某一排放污染物的工厂建在一居住区，引起该居住区内的住宅价值降低，这种建筑物折旧情况属于(　　)。

A. 物理折旧　　B. 功能折旧　　C. 经济折旧　　D. 物质折旧

81. 建筑物在估价上的折旧与会计上的折旧不同，注重的是建筑物(　　)。

A. 原始价值的摊销　　B. 原始价值的回收

C. 价值的减价修正　　D. 折余价值的差额

82. 在城镇土地定级中，衡量公交便捷度的指标主要有(　　)。

A. 公交车流量、公交线路　　B. 公交车流量、公交线路数、公交站点数

C. 公交车站的起始位置　　D. 公交行驶方向、公交工具、公交流量

83. 现有一建筑物为砖混结构，建筑面积为1000平方米，1990年11月1日建成。目前与该建筑物类似的建筑物重置价为每平方米2000元，耐用年限为50年，残值率为2%，则采用平均折旧法计算该建筑物在2000年11月1日的现值为(　　)万元。

A. 197　　B. 161　　C. 160　　D. 150

84. 一定区域内设定的、其土地条件在一定范围内具有较强的代表性、可起示范及比

准作用的若干宗地称为(　　)。

A. 标准宗地　　B. 类似土地　　C. 比较宗地　　D. 待估宗地

85. 根据地租理论，最劣等土地的级差地租(　　)。

A. 等于零　　B. 大于零　　C. 小于零　　D. 不等于零

86. 房屋纯收益 = (　　) × 房屋还原率。

A. 房屋重置价　　B. 房屋现值　　C. 土地价格　　D. 房地产价格

87. 同类建筑单位面积平均造价指各地在国家建筑(　　)控制下确定的各地各类房屋的一般造价。

A. 定额标准　　B. 收费标准　　C. 设计标准　　D. 装修标准

88. 基准地价评估时的土地用途以(　　)用途为主。

A. 商业　　B. 规划　　C. 住宅　　D. 现实

89. 宗地估价报告中，要求一项评估所选的方法不应少于(　　)种。

A. 3　　B. 4　　C. 2　　D. 5

90. 用收集的宗地样点地价评估基准地价，应根据地价分布特点和(　　)，分析各土地级别或均质地域内土地质量与地价的相关关系，建立合适的基准地价评估模型。

A. 土地用途　　B. 土地质量

C. 影响地价的因素条件　　D. 影响级别的因素条件

91. 某宗地采用三种估价方法的评估结果分别为 931、910、954 元/平方米，根据分析分别给定其权重为 0.5、0.2、0.3，则采用加权平均法确定最终估价结果为(　　)元/平方米。

A. 931.7　　B. 933.7　　C. 936.2　　D. 938.8

92. 宗地估价报告按内容和目的不同，可分为(　　)。

A. 工作报告和技术报告

B. 表格式报告、书信式报告和文字说明式报告

C. 阶段性评估报告和正式报告

D. 宗地估价（结果）报告和宗地估价技术报告

93. 根据评估目的不同，宗地地价可分为(　　)。

A. 基准地价、标定地价、交易底价等　　B. 基准地价、成交地价、标定地价等

C. 标定地价、出让底价、交易地价等　　D. 成交地价、标定地价、交易底价等

94. 基准地价系数修正法的基本原理是(　　)。

A. 收益原理　　B. 替代原理　　C. 地租理论　　D. 区位理论

95. 宗地地价评估的程序，是以(　　)开始到最后提交估价报告书为止的全过程。

A. 接受估价委托书　　B. 确定估价基本项目

C. 拟定估价作业计划　　D. 收集资料

96. 用于基准地价评估的数据要符合(　　)的要求。

A. 土地级别　　B. 数理统计　　C. 数学模型　　D. 土地条件

97. 有一宗房地产总价为 100 万元，又知综合还原率为 7%，土地还原率为 6%，建筑物还原率为 8%，则该宗房地产的土地价格为(　　)万元。

A. 30　　B. 40　　C. 50　　D. 60

98. 采用成本逼近法进行土地估价时，土地取得费的计息期应为(　　)开发期。

A. 四分之一　　B. 二分之一　　C. 三分之二　　D. 整个

99. 采用剩余法估价时，计算利息应以房地产开发建设过程中的全部预付资本为计息基础，其中预付资本主要包括(　　)。

A. 开发建筑费、专业费、不可预见费、销售税费

B. 地价款、开发建筑费、专业费、不可预见费

C. 地价款、开发建筑费、专业费、开发商利润

D. 地价款、开发建筑费、折旧费、专业费

100. 国家在哪种情况下可以提前收回土地使用权(　　)。

A. 土地低效利用　　B. 未交纳土地使用税

C. 为了社会公共利益的需要　　D. 划拨土地用于出租、抵押

三、多项选择题（共20题，题号101~120，每题2分。每题有“A”、“B”、“C”、“D”四个备选答案，其中有两个或两个以上最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。多选或错选不得分、不倒扣分；少选但选择正确的每个选项得0.5分）

101. 地价与地租的关系是(　　)。

A. 10年的地租相当于地价　　B. 类似资本与利息的关系

C. 地价的高低取决于地租的高低　　D. 地价是地租的资本化

102. 影响地价的区域因素包括(　　)。

A. 地价政策　　B. 交通条件　　C. 环境质量　　D. 土地使用年限

103. 根据中心地理论，中心地产品和劳务的需求门槛、利润和服务范围与(　　)及产品与服务的种类密切相关。

A. 中心地规模　　B. 居民收入水平　　C. 人均消费水平　　D. 人口分布密度

104. 土地使用者所拥有的地产价格，将(　　)。

A. 因周边土地的使用而减值　　B. 随可使用年期的缩短而减值

C. 因市场需求的增加而升值　　D. 与市场价格呈同向变化

105. 土地估价中的替代原则是指土地价格水平(　　)。

A. 由具有相同性质的替代性土地的价格所决定

B. 由最了解市场行情的买卖者按市场交易案例相互比较后所决定

C. 可通过比较地块的条件和使用价值来确定

D. 根据过去实际收益的高低来确定

106. 根据土地估价原则，(　　)应成为估价的主要依据。

A. 既往收益　　B. 实际收益　　C. 客观收益　　D. 预期收益

107. 城镇土地定级中应用因素成对比较法确定权重的前提是(　　)。

A. 因素间的明显差异性　　B. 因素间的可成对比较性

C. 因素间互补性　　D. 因素比较的可转移性

108. 收益还原法评估结果的准确性主要取决于(　　)的准确程度。

A. 利息率　　B. 土地纯收益　　C. 土地还原率　　D. 地价指数

109. 根据实际比较基准的不同，市场比较法可分为(　　)。

A. 模拟比较分析　　B. 直接比较分析　　C. 因素对比分析　　D. 间接比较分析

110. 剩余法估价中，确定不动产总价的方法通常有(　　)。

A. 根据实际投资状况采用重置成本法

B. 根据当地同类房地产市场状况采用市场比较法

C. 根据不动产投入使用时的正常市场租金和收益水平采用收益还原法

D. 根据当地基准地价资料采用基准地价系数修正法

111. 应用市场比较法时，应具备的条件是(　　)。

A. 发达的不动产市场　　B. 丰富的交易案例

C. 交易类型全面　　D. 待估土地与交易案例有相关性和替代性

112. 根据剩余法的原理，下列公式正确的有(　　)。

A. 地价 = 不动产总价 - 建筑开发费 - 专业费 - 不可预见费 - 销售费用 - 税金 - 开发商利润

B. 地价 = 房地产预期售价 - 建筑总成本 - 销售费用 - 税金 - 利息

C. 地价 = 不动产总价 - 建筑开发费 - 专业费 - 不可预见费 - 利息 - 销售费用 - 税金 - 开发商利润

D. 地租量 = 市场价格 - 正常成本 - 正常利润 - 正常利息 - 正常税金

113. 成本逼近法确定土地价格时除考虑土地取得费、土地开发费外，还应加上(　　)。

A. 利息　　B. 利润　　C. 税金　　D. 土地增值收益

114. 用路线价估价法评估地价，除对宗地进行深度修正外，还应进行(　　)等。

A. 宽度修正　　B. 容积率修正　　C. 宽深比修正　　D. 年期修正

115. 影响建筑物价格的主要因素有(　　)等。

A. 建筑物重置价　　B. 建筑物高度　　C. 建筑物用途　　D. 建筑物朝向

116. 在宗地估价报告的价格定义中，必须明确的内容主要有(　　)等。

A. 土地使用权年限　　B. 土地用途　　C. 评估日期　　D. 土地开发程度

117. 我国的地价体系包含有(　　)等价格类型。

A. 基准地价　　B. 标定地价　　C. 土地交易底价　　D. 评估地价

118. 评估基准地价时，收集的资料应(　　)。

A. 及时填入表格　　B. 具有代表性

C. 均为市场交易价格　　D. 按实地位置标注到工作底图上

119. 通过地价管理，可起到(　　)等作用。

A. 防止地价暴涨　　B. 防止土地过度投机

C. 规范交易行为　　D. 加大土地供给量

120. 影响建筑物重置价格的因素有(　　)。

A. 建筑结构　　B. 实际租金　　C. 建筑材料　　D. 物价水平

第二部分　计　算　题

(共 4 题，每题 15 分。答题要求列出算式、计算过程和计算结果；需按公式计算的，要求列出公式。无计算过程，只有计算结果的不得分，计算结果保留 2 位小数。请在每题下方空白处答题)

一	二	三	四	总分

一、某开发区土地开发完成后，需评估出让土地的底价。该开发区土地开发程度达到“七通一平”，可供出让的土地面积占开发区总土地面积的80%。出让土地使用年限为50年。

开发区所在地的土地取得费（含税费）为15万元/亩；土地开发费为10万元/亩，在开发期内均匀投入，土地开发周期20个月，贷款月利率为1%，按月计算复利；土地开发的投资回报率要求达到20%，土地增值收益率要求达到10%，土地还原率取8%。

请根据以上资料评估出该开发区出让土地的底价。

二、现有一宗占地面积为1000平方米的城镇建设用地，使用者先以行政划拨方式取得，后于1995年11月1日通过补办出让手续取得该宗地50年期的土地使用权，同时建成一座总建筑面积2500平方米的办公楼，现全部用于出租。2000年11月1日进行的市场调查情况如下：

（1）在当地，规模档次相同办公楼的月租金收入一般为30万元，月平均费用15万元，此外出租时可收取押金60万元，押金收益率为5%；

（2）该办公楼耐用年限为50年，残值率为0，建筑重置价为每建筑平方米4000元；

（3）土地还原率为6%，建筑物还原率为8%。

试根据上述资料，评估该宗土地于2000年11月1日的市场价格。

三、某城市有一宗住宅用地，需要评估其土地使用权价格。经调查收集到以下资料：

（1）与待估宗地处于同一供需圈、相同用途、相同交易类型的四宗土地交易案例，待估宗地与各交易案例的条件以及各交易案例的区域因素和个别因素修正情况如下表所示，其中区域因素和个别因素的修正皆是与待估宗地相比较，表中修正系数为正数的，表示交易案例的条件优于待估宗地，表中系数为负数的，表示交易案例条件比待估宗地差。

项目用地	宗地成交价（元/m^2）	交易时间	土地使用年期（年）	容积率	区域因素修正系数（%）	个别因素修正系数（%）
A	1200	1999年10月1日	70	2	+3	-11
B	1560	1999年8月1日	70	3.0	-5	-2
C	1650	1999年12月1日	50	3.0	-5	-2
D	1400	2000年5月1日	40	2.5	-6	-3
待估宗地		2000年10月1日	70	2		

（2）土地还原率为7%；

（3）该市住宅地价指数以1999年1月1日为100，以后平均每月上涨1个百分点；

（4）该市住宅地价的容积率修正系数如下表：

容积率	1.0	2.0	2.5	3.0	4.0	5.0
修正系数	1.0	1.8	2.1	2.4	2.9	3.3

请根据上述资料

1. 编制该城市地价指数表

2. 采用市场比较法估算出待估宗地于2000年10月1日土地使用年限为70年的单位土地面积价格

四、某市现有一宗面积为2000平方米的住宅用地，某开发公司拟建造--栋塔式住宅楼，预计开发建设期2年，建成后即可全部售出。根据当地同类住宅市场行情，平均售价可达3800元/平方米；开发建设过程中，建筑费、专业费和不可预见费可控制在1500元/平方米，第一年投入40%，第二年投入60%，并在各年内均匀投人。贷款年利息率为5.85%，销售税费为不动产总价的6%。

若开发公司要以不高于700万元的代价取得该宗地70年期的土地使用权，实现相当于不动产总价18%的利润率，请计算建筑容积率最低应为何值?

试卷三　答题卡

答题前，请务必填写下列事项：

姓名 _____　考区所在省（自治区、直辖市）_____　考场序号 _____

注意事项

1. 请用 2B 铅笔填涂，不得用钢笔、圆珠笔或其他笔填涂；
2. 修改时务必用橡皮擦干净，保持卡面清洁；
3. 本卡严禁折叠，严禁在本卡正面或背面作任何其他标记，否则答题卡作废。

填涂要求

正确填涂 ■

注意：应将空框填满，但不得填出框外。

错误填涂 ⊘ ✓ ⊖ ⊕ ⊘ ■ ▭ ⊠

准考证号（左对齐）

身份证号（左对齐）

A卷 □ B卷 □

试卷序号

试卷三 ■

此项由监考员填涂

废卷标记 □

缺考标记 □

第一部分　判断题

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

第二部分　单项选择题

21 [A] [B] [C] [D]	26 [A] [B] [C] [D]	31 [A] [B] [C] [D]	36 [A] [B] [C] [D]
22 [A] [B] [C] [D]	27 [A] [B] [C] [D]	32 [A] [B] [C] [D]	37 [A] [B] [C] [D]
23 [A] [B] [C] [D]	28 [A] [B] [C] [D]	33 [A] [B] [C] [D]	38 [A] [B] [C] [D]
24 [A] [B] [C] [D]	29 [A] [B] [C] [D]	34 [A] [B] [C] [D]	39 [A] [B] [C] [D]
25 [A] [B] [C] [D]	30 [A] [B] [C] [D]	35 [A] [B] [C] [D]	40 [A] [B] [C] [D]
41 [A] [B] [C] [D]	46 [A] [B] [C] [D]	51 [A] [B] [C] [D]	56 [A] [B] [C] [D]
42 [A] [B] [C] [D]	47 [A] [B] [C] [D]	52 [A] [B] [C] [D]	57 [A] [B] [C] [D]
43 [A] [B] [C] [D]	48 [A] [B] [C] [D]	53 [A] [B] [C] [D]	58 [A] [B] [C] [D]
44 [A] [B] [C] [D]	49 [A] [B] [C] [D]	54 [A] [B] [C] [D]	59 [A] [B] [C] [D]
45 [A] [B] [C] [D]	50 [A] [B] [C] [D]	55 [A] [B] [C] [D]	60 [A] [B] [C] [D]
61 [A] [B] [C] [D]	66 [A] [B] [C] [D]	71 [A] [B] [C] [D]	76 [A] [B] [C] [D]
62 [A] [B] [C] [D]	67 [A] [B] [C] [D]	72 [A] [B] [C] [D]	77 [A] [B] [C] [D]
63 [A] [B] [C] [D]	68 [A] [B] [C] [D]	73 [A] [B] [C] [D]	78 [A] [B] [C] [D]
64 [A] [B] [C] [D]	69 [A] [B] [C] [D]	74 [A] [B] [C] [D]	79 [A] [B] [C] [D]
65 [A] [B] [C] [D]	70 [A] [B] [C] [D]	75 [A] [B] [C] [D]	80 [A] [B] [C] [D]
81 [A] [B] [C] [D]	86 [A] [B] [C] [D]	91 [A] [B] [C] [D]	96 [A] [B] [C] [D]
82 [A] [B] [C] [D]	87 [A] [B] [C] [D]	92 [A] [B] [C] [D]	97 [A] [B] [C] [D]
83 [A] [B] [C] [D]	88 [A] [B] [C] [D]	93 [A] [B] [C] [D]	98 [A] [B] [C] [D]
84 [A] [B] [C] [D]	89 [A] [B] [C] [D]	94 [A] [B] [C] [D]	99 [A] [B] [C] [D]
85 [A] [B] [C] [D]	90 [A] [B] [C] [D]	95 [A] [B] [C] [D]	100 [A] [B] [C] [D]

第三部分　多项选择题

101 [A] [B] [C] [D]	106 [A] [B] [C] [D]	111 [A] [B] [C] [D]	116 [A] [B] [C] [D]
102 [A] [B] [C] [D]	107 [A] [B] [C] [D]	112 [A] [B] [C] [D]	117 [A] [B] [C] [D]
103 [A] [B] [C] [D]	108 [A] [B] [C] [D]	113 [A] [B] [C] [D]	118 [A] [B] [C] [D]
104 [A] [B] [C] [D]	109 [A] [B] [C] [D]	114 [A] [B] [C] [D]	119 [A] [B] [C] [D]
105 [A] [B] [C] [D]	110 [A] [B] [C] [D]	115 [A] [B] [C] [D]	120 [A] [B] [C] [D]

中华人民共和国国土资源部监制

试卷四　土地估价实务

一	二	三	四	总分

第一部分　综合计算题

（共2题，每题各40分，总分80分。答题要求列出算式、计算过程和计算结果；需按公式计算的，要求列出公式；无计算过程，只有计算结果的不得分，计算结果保留2位小数。请在每题下方空白处答题）

一、某公司于1998年10月通过出让方式获得一5000平方米土地的使用权，出让年限为50年，根据规划，该地块用途为综合，容积率为3。该公司于1999年10月动工兴建一座钢混结构的综合大楼。由于建设资金紧张，该公司拟于2000年10月将土地使用权向银行抵押。如果以该宗土地使用权评估价的70%贷款，请问该公司最多可贷多少款？

项目其他有关资料如下：

（1）该大楼1～3层为商场，建筑面积为3000平方米，4～15层为办公楼。

（2）大楼开发周期预期二年，第一年投入60%，第二年投入40%。

（3）大楼建成后该公司计划自留2000平方米用作办公用房，其余部分以出租方式经营，预计商场与办公楼的出租率分别为90%和80%。目前同类建筑物的建安综合造价为每建筑平方米3000元，同类物业的商场市场租金水平每月为300元/平方米，办公楼市场租金水平每月为150元/平方米。

（4）经过调查，有关参数确定为，房屋出租年经营费用中管理费为年租金的10%，维修费为租金的8%，保险费为建安造价的2%，税金为年租金的12%；项目投资回报率取建安造价的30%；建筑物经济耐用年限为70年，残值率为2%。另外，当地土地还原率为8%，综合还原率为10%，银行贷款利息率为10%。

二、C市的某企业拟购进A市的宗地H，委托某土地评估机构对宗地H的转让价格进行评估。土地评估机构对委估宗地进行调查并取得了相关资料。请依据下面所列资料，评估出宗地H于1999年7月31日的市场价格（计算地价时，案例选择不少于四个）。

（1）案例资料：

案例编号	交易类型	交易地点	土地用途	地价或租金（元/m^2）	年期	容积率	交易时间	区域因素比较	个别因素比较	开发程度
A01	转让	A市	商业	858	40	2.1	1998.5.3	0	+3	*
A02	出让	A市	住宅	342	70	2.0	1998.7.4	-3	0	*
A03	租赁	A市	商业	43		1.9	1999.6.2	+5	-2	* *
A04	转让	A市	商业	792	35	2.2	1997.4.8	0	+4	* *
B01	抵押	B市	商业	801	40	3.0	1997.10.1	0	0	* *
C01	清算	C市	工业	210	50	0.6	1998.9.30	0	0	* * *
A05	出让	A市	住宅	424	50	1.6	1998.8.9	-2	-3	*

续表

案例编号	交易类型	交易地点	土地用途	地价或租金（元/m^2）	年期	容积率	交易时间	区域因素比较	个别因素比较	开发程度
C02	清算	C市	商业	562	40	2.0	1996.7.7	0	0	* * *
A06	转让	A市	商业	476（楼面地价）	40	2.0	1997.2.2	0	-4	*
H	转让	A市	商业		38	2.1	1999.7.31	0	0	* *

i. 开发程度说明：* 表示宗地外“七通一平”和宗地内“三通一平”；* * 表示宗地外“七通一平”和宗地内“五通一平”；* * * 表示宗地内外“七通一平”。

ii. 区域因素和个别因素对地价的修正系数说明（有关系数均为案例与待估宗地比较所得）：数字为负的，表示成交宗地的条件比待估宗地条件差；数字为正的，表示成交宗地的条件比待估宗地条件好；数值表示对宗地地价的修正幅度。

（2）其他资料：A市的地价指数以1997年为基期，每年在上一年的基础上增加10个百分点；A市的容积率对地价的影响是：以容积率为2时为基准，当容积率每升高或降低0.1时，宗地单位地价上涨率增加或减少4个百分点。A市商业用地还原率为4%；1997年和1998年A市的商业用地宗地内从“三通一平”到“五通一平”的费用平均为每平方米45元。

第二部分　案例综合分析

（共1题，60分，本部分包括一个国有企业改制中土地估价和资产处置案例，要求认真理解题意，并根据给定条件，运用所学知识综合分析回答有关问题。在题目下方空白处答题）

三、某国有企业拟发起组建股份有限公司，并委托土地评估机构对所涉及的两宗土地A和B进行评估。A宗地为商业用地；B宗地为工业用地，容积率为0.6。请根据以下给定条件分析并回答下列问题：

1. A宗地位于城市市区，评估机构同时选用了市场比较法和收益还原法进行评估，市场比较法的评估结果为1320元/平方米，收益还原法的评估结果为970元/平方米。试问：有哪几种方法可以确定最终的评估结果？简述理由。（8分）

2. B宗地位于城市郊区，为当地政府在多年前征用农村集体土地后划拨给该企业使用，此后该区域未发生征地案例。

请问：（1）在这种情况下，采用成本逼近法评估地价时，评估机构应收集哪几方面的资料和标准作为评估依据？（8分）

（2）运用成本逼近法评估该宗地50年期的出让土地使用权价格时，基本步骤应有哪些？（8分）

3. 根据资产重组的需要，在土地资产的处置上，该国有企业拟选择如下两种处置方式：对A宗地的处置采取由企业办理土地出让手续后租赁给股份有限公司使用；对B宗地采取以国家作价入股的方式投入到股份有限公司。请简要分析这两种土地资产处置方式的不同点，并从产权关系和经济关系上说明这两种处置方式对国家、国有企业、股份有限公司的利弊。（10分）

4. 股份有限公司成立以后，由于城市的发展，B宗地变为临街地，所在区域的土地用途规划为商业用途，平均容积率为1.5。股份有限公司拟对该宗地上原有建筑进行改

造，增加建筑层数，使该宗地的容积率达到2，并全部用于出租。

请问：

（1）为实现上述计划，根据现行法律法规的规定，股份有限公司应到政府部门办理哪些手续？（8分）

（2）如对该宗地重新进行评估，可选择哪两种方法进行评估？简述估价思路及所用方法估价的基本程序。（18分）

第三部分　土地估价报告改错

（共1题，60分。本部分包括一个土地估价报告，其中存在多处错误，请认真阅读报告，并指出错误，每指出一处错误并能简述原因的，得3分，最高得分60分；只指出错误但不能说明原因的不得分。请在卷纸右边空白处答题）

四、土地估价报告改错

土地估价技术报告

第一部分　总　　述

一、估价项目名称

××公司位于××区××路××号用地地价评估

二、委托估价方（略）

三、受托估价方（略）

四、估价对象

估价对象为××公司位于××市××区××路××号营业楼用地，面积595.58平方米。

五、估价目的

本次评估是为委托方提供该宗地的土地使用权价格，为委托方因经营需要转让该宗土地提供价格依据

六、估价依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》。

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（3）《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》。

（4）《城镇土地估价规程》。

（5）《土地估价报告规范格式》（1996）。

（6）××省关于土地管理的法律、法规。

（7）评估委托书。

（8）估价对象《房屋所有权证》。

（9）受托估价方实地勘察调查所获取的有关资料。

七、价格定义

估价对象作为商业用地，在容积率为4.9，开发程度为场内“五通一平”、场外“六

通一平”状态下，于估价期日的四十年期的土地价格。

八、估价期日：一九九九年十二月三十一日。

九、估价日期：一九九九年十二月三十日至二〇〇〇年一月十日。

十、估价结果

估价机构在充分调查和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的估价程序，确定估价结果为：

委估土地面积：595.58 平方米

单位面积地价：4485.25 元/平方米

总地价：2671325 元

大写：（人民币）贰佰陆拾柒万壹仟叁佰贰拾伍元整。

十一、需要特殊说明的事项

（1）本报告估价结果为估价期日及设定容积率和土地开发程度的商业用地的土地价格，若条件发生改变，则本结果应作相应调整。

（2）本报告结果只为此次估价目的服务，如用作其他目的，其价格应作相应调整。

十二、土地估价师签名（略）

十三、土地估价机构（略）

二〇〇〇年一月十日

第二部分　估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1. 土地位置状况

估价对象位于××市××区××路××号，土地证号为×国用（××）字第××号，土地面积为595.58 平方米，东至××路、南至××、西至××××、北至××××，宗地号为××××。

2. 土地权利状况

估价对象是××公司以划拨方式取得的国有土地使用权，土地所有权属国家。××公司拟以出让方式取得该宗地40 年期商业用途的土地使用权后，转让出售该房地产。获得出让土地使用权后，其转让、出租、抵押等经济活动的合法权益受法律保护。

3. 建筑物和地上附着物状况

估价对象上有一幢建于1981 年的钢混结构建筑物，现用于商业经营和办公，建筑面积2914.5 平方米，有效使用率80%。

二、地价影响因素分析

（一）区域因素（略）

（二）个别因素（略）

第三部分　土 地 估 价

一、估价原则

1. 最有效使用原则（略）

2. 贡献原则（略）

3. 变动原则（略）

4. 合法原则（略）

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法的选择

估价人员通过现场查勘，在认真分析调查收集资料的基础上，遵循估价原则，确定采用收益还原法、市场比较法评估待估宗地地价。

（二）估价过程

1. 收益还原法

（1）计算估价对象总楼价：

计算公式为：

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

其中：P 为总楼价。

a 为房地年纯收益。其参数是通过房地的正常租金水平测得。

r 为综合还原率。

n 为房地尚可使用年限。

估价对象地上建筑物的耐用年限为 60 年，经现场查勘，该房屋尚可使用年限为 45 年。建筑物重置单价为 700 元/平方米，残值率为 0。

根据估价人员现场观察和对照《房屋完损等级评定标准》，确定本次估价对象地上建筑物于估价期日为基本完好房，成新率为 75%。

（2）确定客观租金：

应用市场比较法确定客观租金。

①选择可比实例：

根据收集的市场资料进行筛选，选取以下三个房地出租实例，详见《房地出租比较实例基本情况一览表》。（略）

②影响租金因素修正（略）。

③客观租金的计算及确定。

比准价格 A = 243.60 元/平方米

比准价格 B = 233.40 元/平方米

比准价格 C = 249.09 元/平方米

取比准价格 A、比准价格 B、比准价格 C 的算术平均数作为估价对象的客观租金，即：

客观租金 =（243.60 + 233.40 + 249.09）÷3 = 242.03 元/平方米

（3）计算房地总收益：

年总收益 = 2914.50 × 0.8 × 242.03 = 564317.15 元

（4）计算年总费用

①管理费：

根据调查了解，当地房屋出租的经营管理费为房屋租金的 3%，即：

房屋出租经营管理费 = 房地年租金 ×3% = 564317.15 ×3% = 16929.51 元

②维修费：

根据××市建设和房管部门提供的资料，市区房屋出租年经营维修费为房屋重置价格的2%，即：

房屋出租经营维修费 = 房屋重置价 ×2% = 2914.50 ×700 ×2% = 40803 元

③保险费：

根据调查，市区房屋保险费率为房屋现值的2‰，即：

房屋年保险费 = 房屋现值 ×2‰ = 2914.50 ×700 ×75% ×2‰ = 3060 元

④房屋年折旧额：

$$\text{房屋年折旧额} = \text{房屋重置价} \times \frac{1}{\text{耐用年限}} = 2914.50 \times 700 \times \frac{1}{60} = 34002.50 \text{ 元}$$

⑤租金损失：

根据调查，房屋出租租金损失一般为半月租金，即：

租金损失 = 564317.15 ÷12 ÷2 = 23513.21 元

年总费用 = ① + ② + ③ + ④ + ⑤ = 118308.22 元

（5）房地年纯收益：

房地年纯收益 = 房地年出租总收益 - 房地年出租总费用

= 564317.15 - 118308.22 = 446008.93 元

（6）确定综合还原率：

采用收益排序插入法确定综合还原率为10%。

（7）计算总楼价：

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right] = \frac{446008.93}{10\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+10\%)^{45}}\right] = 4398900.39 \text{ 元}$$

（8）房屋现值

房屋现值 = 房屋重置价 × 成新率 = 2914.50 ×700 ×75% = 1530112 元

（9）总地价

总地价 = 总楼价 - 房屋现值 = 4398900.39 - 1530112 = 2868788.39 元

2. 市场比较法

（1）选择房地出售实例：

估价人员对收集的多宗交易实例进行比较分析后，选择了三宗交易实例作为比较实例，基本情况见下表：

基本情况	估价对象	实例A	实例B	实例C
交易方式	买卖	买卖	买卖	买卖
交易时间	1999年12月	1999年3月	1998年9月	1999年12月
交易价格（万元）		310	260	275
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地使用年期	40年	40年	40年	40年
土地用途	商业	商业	商业	商业
用地面积（m^2）	651.67	496	385	442
容积率	4.90	4.75	4.80	4.90
建筑面积（m^2）	2914.5	2356	1848	2187.9
重置单价（元/m^2）	680	580	600	580
成新率（%）	75	80	75	70

（2）房屋占地地价计算

①房屋现值计算：

房屋现值 = 房屋重置价 × 成新率

实例 A 房屋现值 = 580 × 2356 × 80% = 1093184 元

实例 B 房屋现值 = 600 × 1848 × 75% = 831600 元

实例 C 房屋现值 = 580 × 2187.90 × 70% = 888287.40 元

②实例地价计算：

据调查，房屋买卖中，卖方应支付的税费为正常交易价的 8.5%，则：

单位地价 =（房屋交易价 - 房屋现值 - 卖方应支付的税费）/房屋用地面积

实例 A 单位面积地价 =（3100000 - 1093184 - 3100000 × 8.5%）/496

= 3514.75 元/平方米

实例 B 单位面积地价 =（2600000 - 831600 - 2600000 × 8.5%）/385

= 4019.22 元/平方米

实例 C 单位面积地价 =（2750000 - 888287.40 - 2750000 × 8.5%）/442

= 3683.17 元/平方米

③比较因素条件指数：

分别将估价对象和比较实例的各比较因素对比分析，确定出相应的条件指数见下表：

比较因素	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
地价指数	110	105	100	108
商业繁华程度	100	94	100	96
交通条件	100	97	100	101
临街宽度	100	98	96	95
临街深度	100	103	108	100

④因素修正系数：

根据已得到的各比较因素条件指数，计算各比较因素的地价修正系数如下表：

比较因素	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易期日修正	110/105	110/100	110/108
商业繁华程度	100/94	100/100	100/96
交通条件	100/97	100/100	100/101
临街宽度	100/98	100/96	100/95
临街深度	100/103	100/108	100/100

⑤计算比准价格：

将交易实例中的地价和估价对象与比较实例因素修正系数代入计算公式，则：

比准价格 A = 3514.75 × 110/105 × 100/94 × 100/97 × 100/98 × 100/103

= 4000.69 元/平方米

比准价格 B = 4019.22 × 110/100 × 100/100 × 100/100 × 100/96 × 100/108

=4264.22 元/平方米

比准价格 C =4072.63 ×110/108 ×100/96 ×100/101 ×100/95 ×100/100

=4072.63 元/平方米

通过对上述三个比准价格分析比较，确定土地单位面积地价为 4264.22 元/平方米。

三、地价的确定

估价人员鉴于估价对象特定目的，认为应取市场比较法和收益还原法的估价结果的算术平均数作为估价对象的最终估价结果，即：

单位面积地价 =4816.80 ×0.4 +4264.22 ×0.6 =4485.25 元/平方米

楼面地价 =4485.25 ÷4.9 =915.36 元/平方米

总地价 =4485.25 ×595.58 =2671325 元（取整）

第四部分　附　　录

1. 估价对象《国有土地使用证》
2. 估价对象宗地图
3. 估价机构《土地估价机构资质证书》
4. 土地估价师资格证书
5. 估价对象照片
6. 委托估价协议书

第三部分

2000～2004年

考试试题参考答案

2004年全国土地估价师资格考试试题参考答案

试卷一　土地管理基础

一、判断题

1. ×	2. √	3. ×	4. √	5. ×	6. √	7. ×	8. √	9. ×
10. ×	11. √	12. ×	13. ×	14. √	15. ×	16. √	17. √	18. ×
19. ×	20. ×							

二、单项选择题

21. B	22. A	23. A	24. C	25. D	26. B	27. D	28. B	29. B
30. B	31. C	32. D	33. B	34. B	35. C	36. B	37. C	38. A
39. D	40. D	41. C	42. B	43. A	44. B	45. C	46. B	47. C
48. C	49. D	50. C	51. B	52. A	53. B	54. B	55. B	56. D
57. B	58. C	59. A	60. C	61. D	62. C	63. B	64. B	65. C
66. B	67. D	68. B	69. B	70. B	71. A	72. B	73. D	74. B
75. D	76. B	77. C	78. A	79. A	80. A	81. D	82. B	83. C
84. C	85. B	86. B	87. A	88. D	89. C	90. C	91. B	92. AB
93. D	94. C	95. D	96. A	97. B	98. C	99. D	100. A	

三、多项选择题

101. AB	102. BCD	103. ACD	104. BD	105. BD	106. CD
107. BCD	108. BD	109. BD	110. BCD	111. ABD	112. AD
113. BCD	114. ABC	115. ACD	116. ABD	117. BCD	118. CD
119. ABC	120. ACD	121. BCD	122. ABC	123. AC	124. ACD
125. ABD	126. AB	127. AB	128. AB	129. BCD	130. BD

试卷二　土地估价相关经济理论与方法

一、判断题

1. √	2. ×	3. ×	4. √	5. ×	6. ×	7. √	8. ×	9. ×
10. ×	11. √	12. √	13. √	14. √	15. ×	16. ×	17. √	18. √

19. × 20. √

二、单项选择题

21. A	22. A	23. B	24. D	25. D	26. A	27. B	28. B	29. D
30. B	31. A	32. D	33. A	34. A	35. D	36. B	37. C	38. D
39. C	40. A	41. D	42. A	43. C	44. C	45. A	46. D	47. D
48. C	49. A	50. B	51. C	52. C	53. C	54. C	55. B	56. B
57. C	58. C	59. C	60. B	61. D	62. A	63. B	64. C	65. C
66. D	67. D	68. A	69. A	70. D	71. D	72. C	73. A	74. C
75. D	76. B	77. C	78. B	79. B	80. B	81. B	82. A	83. C
84. C	85. D	86. C	87. C	88. C	89. B	90. B	91. C	92. D
93. B	94. C	95. A	96. D	97. C	98. B	99. D	100. B	

三、多项选择题

101. ABD	102. BC	103. BD	104. CD	105. ABC	106. BCD
107. ABC	108. AB	109. AC	110. AD	111. BD	112. ABD
113. BCD	114. ABC	115. CD	116. BCD	117. BC	118. BCD
119. ABCD	120. ABCD	121. BC	122. BCD	123. ABCD	124. ABD
125. BCD	126. ABC	127. CD	128. AC	129. ABC	130. ABCD

试卷三　土地估价理论与方法

一、判断题

1. ×	2. √	3. ×	4. ×	5. √	6. √	7. √	8. ×	9. ×
10. ×	11. ×	12. √	13. √	14. ×	15. √	16. ×	17. ×	18. ×
19. ×	20. ×							

二、单项选择题

21. B	22. C	23. A	24. D	25. C	26. D	27. B	28. D	29. D
30. B	31. B	32. C	33. D	34. D	35. C	36. B	37. B	38. D
39. B	40. C	41. A	42. B	43. B	44. B	45. C	46. C	47. B
48. D	49. B	50. B	51. B	52. B	53. C	54. A	55. A	56. D
57. D	58. D	59. A	60. B	61. C	62. B	63. D	64. D	65. B
66. B	67. C	68. C	69. C	70. D	71. A	72. C	73. C	74. C
75. D	76. D	77. C	78. A	79. B	80. C	81. D	82. B	83. D
84. D	85. C	86. B	87. C	88. A	89. B	90. C	91. B	92. B
93. B	94. C	95. A	96. D	97. C	98. C	99. B	100. C	101. B
102. B	103. B	104. D	105. C	106. B	107. B	108. D	109. C	110. C

111. A　112. C　113. C　114. C　115. C　116. B　117. C　118. B　119. B
120. C

三、多项选择题

121. ABC	122. ABD	123. BD	124. BD	125. ABCD	126. BCD
127. ACD	128. ABC	129. AC	130. ABC	131. ABC	132. BCD
133. BCD	134. BCD	135. ABC	136. ABD	137. ABD	138. ACD
139. BCD	140. BC	141. ABC	142. ABC	143. ACD	144. BCD
145. ABC	146. ABD	147. ABC	148. BCD	149. BC	150. ABC
151. AC	152. BD	153. BCD	154. ACD	155. BCD	156. ACD
157. BC	158. BC	159. BD	160. AC		

试卷四　土地估价实务

一、计算题●

题1　计算结果

宗地于2004年11月1日的单位面积地价：6165元/平方米

总地价：7694万元

题2　计算结果

乙公司占用土地于2004年10月的总价格：282.9万元

乙公司应分摊的土地面积：666.67平方米

乙公司占用土地的单位面积市场年租金：290.2元/平方米

题3　计算结果

厂区用地在规划条件下、法定最高年期的单位面积地价：7114.30元/平方米

总地价：2134.30万元

企业最高可以得到的补偿金额：1113.17万元

企业最多可购置开发区土地面积：33107.52平方米，或49.66亩

二、案例分析题

1. 答题要点

应按以下程序办理土地登记手续：

（1）土地登记申请；

（2）地籍调查；

（3）权属审核；

（4）注册登记；

（5）核发证书。

● 计算题的解题步骤参见第四部分试题点评。

如企业甲按综合用途申请登记，不合理，主要理由如下：

（1）根据土地分类的要求，没有综合用途，应分用途申请登记；

（2）由于住宅部分已分配给职工，产权归职工所有，企业办理登记时，对住宅部分不能由企业办理土地登记手续。

2. 答题要点

（1）对所涉及土地应办理如下手续：

1）依法办理土地登记手续。

2）应依法交纳土地出让金。

（2）对该土地进行登记时，有关登记的主要内容应为：

1）土地权利主体：

土地使用者为张某。

2）土地权利客体：

A. 土地面积：

总土地面积为：13200/2.4 = 5500 平方米；

按建筑面积分摊应为 88/13200 × 5500 = 36.67 平方米。

B. 土地用途：住宅。

3）土地权利来源：

A. 权属性质：国有出让。

B. 土地使用年限：法定最高年限 70 年。

3. 答题要点

土地抵押贷款评估：

（1）土地估价机构接受委托后，应首先明确以下事项：

A. 评估目的；

B. 评估基准日；

C. 评估对象（包括位置、面积、权利状况等）；

D. 其他基本事项（包括有关批文、规划条件证明等）。

（2）估价作业计划应包括：

A. 人员安排；

B. 时间安排；

C. 主要工作内容；

D. 工作程序；

E. 需要注意的其他事项。

（3）应现场勘察以下内容：

A. 估价对象的基本情况，包括位置、用途、地号、面积等是否与登记文件一致，是否存在权利纠纷等；

B. 地上建筑物的情况，包括建筑物的建筑面积、层数、建筑结构、建筑物的用途、容积率、内部装修情况等内容；

C. 周边区域条件和个别条件，包括周边繁华程度、交通条件、基础设施条件、环境条件、产业集聚状况等区域因素，以及宗地形状、临街条件、深度、至商服中心距离、至

火车站、机场等主要交通设施的距离、至主要生活设施的距离等。

（4）界定地价内涵：

A. 用途：根据土地用途分类，商务办公楼应设定为商业用途；

B. 土地使用年限：按法定最高年限 40 年；

C. 土地开发程度：应按宗地外的土地开发程度予以设定；

D. 估价期日：2003 年 12 月 31 日；

E. 土地权利：法定年期的出让土地使用权价格。

（5）选择合适的估价原则和方法：

1）可根据估价对象的特性和地价内涵，选择以下估价原则：

A. 最有效使用原则；

B. 预期收益原则；

C. 替代原则；

D. 贡献原则等。

2）可选择以下方法：

A. 市场比较法；

B. 收益还原法；

C. 基准地价系数修正法；

D. 剩余法；

E. 路线价估价法。

应至少选择两种以上的方法。

3）确定估价结果的方法：

A. 简单算术平均；

B. 加权平均；

C. 取一种方法结果；

D. 以一种方法结果为主，参考另一种方法结果进行适当修正。

4. 答题要点

（1）估价机构处理办法：

A. 根据题意，银行要求的估价结果为 760 万元，即为 760 万元/1900 平方米 = 4000 元/平方米。

B. 经对市场比较法和剩余法进行分析，两种方法中最高结果为 3800 元/平方米，且市场比较法结果能够反映市场状况，所以，从估价结果来看，不能调整估价结果。

C. 如要满足银行的要求，估价机构可以建议增加抵押物的建筑面积。

（2）该要求不能达到目的，理由如下：

国有土地使用证是证明土地产权的唯一合法证明，银行即使将国有土地使用证存放于自己处，并不能证明该土地归银行所有，关键在于土地证的证载内容，证载内容受法律保护，如证载内容没有改变，银行也没有处置权。

按规定，银行应要求办理以下手续：①对所涉及土地应办理抵押登记手续；②银行应领取他项权利证明书，作为抵押权的证明文件。

三、报告改错题

土地估价技术报告中存在的主要错误及其致错原因如下：

1. 估价目的不能同时有两个目的，如为两个目的，应分别出具报告。

2. 地价定义不清，应明确对应的土地用途、使用年期、土地开发程度等内容。

3. 需要特殊说明的事项中，待估宗地的土地权属为国有划拨，与后面描述的土地权利状况为国有出让前后不一致，说法有误。

4. 土地估价机构盖章栏，没有估价机构负责人的签字。

5. 土地登记状况中描述的内容与登记状况不符，此中描述的内容应为土地权利状况的内容。

6. 土地权利状况中描述的内容与权利状况不符，此中描述的内容应为土地登记的内容。

7. 估价对象的土地使用期限2001年11月19日至2072年11月18日有误，超过了法定最高年限。

8. 估价原则中，缺替代原则、预期收益原则等。

9. 在市场比较法中对待估宗地的描述容积率计算有误，应为2.2。

10. 市场比较法中，采用物价指数作为地价指数，没有说明理由和依据。

11. 比较案例进行交易情况修正，依据不充分，因为法院委托评估的也是正常市场价格，不应进行交易情况修正。

12. 市场比较法中没有进行土地使用年期修正，有误。

13. 动拆迁费用按当时（2001年5月）的标准计算不妥。应按照估价时点时的拆迁补偿费用水平计算。

14. 按估价对象实际的拆迁户数计算动拆迁费用不妥，应按照区域平均拆迁居民密度计算拆迁户数。

15. 按估价对象实际的拆迁周期计算利息不妥，应交待该周期是否为社会平均拆迁周期。

16. 利息率取值有误，2002年2月起，一年期利息率调整为5.31%。

17. 因为是法院处置而不计算利润不妥，应计算利润。

18. 估价对象出让时间为2001年11月，估价时点为2004年，以合同所载土地出让金作为土地增值收益不妥，应按照估价时点应有的土地增值收益水平计算。

19. 扣除2年零8个月的土地增值收益时采用直线折旧方式不妥，应采用年期修正方式，计算公式为：$57.18 \times [1-1/(1+r)^{67.33}] / [1-1/(1+r)^{70}]$，$r$为土地还原率。

20. 因实际未发生经营收入而不计税费不妥，应按规定计入有关税费。

21. 成本逼近法评估结果应作年期修正，修正系数计算公式：$1/[1-1/(1+r)^{67.33}]$，r为土地还原率。

22. 总地价计算有误，应将单价乘以土地面积，而不是建筑面积。

23. 附件中缺土地权属来源文件。

24. 附件中缺估价对象利用照片。

2002年全国土地估价师资格考试试题参考答案

试卷一　土地管理基础

一、判断题

1. √	2. √	3. √	4. ×	5. √	6. √	7. ×	8. √	9. ×
10. √	11. ×	12. ×	13. √	14. ×	15. √	16. √	17. ×	18. ×
19. ×	20. √							

二、单项选择题

21. A	22. D	23. C	24. B	25. B	26. D	27. B	28. A	29. C
30. D	31. C	32. C	33. D	34. A	35. B	36. C	37. B	38. D
39. A	40. B	41. B	42. C	43. A	44. C	45. B	46. A	47. D
48. C	49. C	50. D	51. D	52. D	53. D	54. C	55. C	56. B
57. C	58. D	59. A	60. D	61. A	62. C	63. C	64. B	65. C
66. A	67. A	68. B	69. A	70. C	71. C	72. B	73. D	74. B
75. C	76. C	77. D	78. A	79. B	80. D	81. C	82. A	83. B
84. C	85. A	86. B	87. D	88. D	89. A	90. C	91. D	92. A
93. B	94. D	95. C	96. C	97. A	98. A	99. B	100. B	

三、多项选择题

101. CD	102. ABCD	103. ABCD	104. AD	105. ABC	106. BC
107. ACD	108. AC	109. ACD	110. BCD	111. ABC	112. BCD
113. ABC	114. CD	115. BCD	116. BC	117. AD	118. ACD
119. ABC	120. ABC	121. ACD	122. CD	123. CD	124. AC
125. ABD	126. ABCD	127. ABD	128. AC	129. BCD	130. BCD

试卷二　土地估价相关经济理论与方法

一、单项选择题

1. ×	2. √	3. √	4. √	5. ×	6. ×	7. √	8. ×	9. √
10. √	11. √	12. ×	13. √	14. ×	15. √	16. √	17. ×	18. ×

19. √　20. ×

二、单项选择题

21. C	22. B	23. D	24. B	25. C	26. A	27. B	28. D	29. A
30. D	31. A	32. B	33. C	34. A	35. C	36. A	37. C	38. D
39. A	40. B	41. B	42. C	43. A	44. D	45. C	46. C	47. D
48. B	49. A	50. B	51. C	52. D	53. B	54. C	55. A	56. D
57. B	58. C	59. B	60. A	61. C	62. B	63. B	64. A	65. D
66. A	67. C	68. B	69. A	70. C	71. B	72. D	73. B	74. C
75. A	76. D	77. C	78. B	79. B	80. A	81. B	82. C	83. C
84. D	85. A	86. C	87. A	88. C	89. B	90. D	91. A	92. B
93. B	94. C	95. A	96. A	97. B	98. C	99. D	100. A	

三、多项选择题

101. ABC	102. ABCD	103. AC	104. BC	105. BCD	106. BC
107. ABC	108. BC	109. BCD	110. AB	111. ABC	112. BD
113. ABD	114. ABCD	115. BCD	116. CD	117. BC	118. ABD
119. BCD	120. ACD	121. ABD	122. AC	123. BCD	124. CD
125. BCD	126. BC	127. ABD	128. ABC	129. ABC	130. BC

试卷三　土地估价理论与方法

一、判断题

1. ×	2. √	3. ×	4. ×	5. ×	6. ×	7. √	8. ×	9. ×
10. ×	11. ×	12. √	13. ×	14. ×	15. ×	16. ×	17. √	18. ×
19. √	20. ×							

二、单项选择题

21. B	22. D	23. A	24. C	25. B	26. D	27. C	28. B	29. C
30. A	31. A	32. C	33. C	34. D	35. C	36. D	37. B	38. C
39. C	40. C	41. D	42. A	43. A	44. C	45. B	46. D	47. C
48. B	49. D	50. D	51. B	52. C	53. B	54. C	55. C	56. B
57. B	58. C	59. C	60. C	61. B	62. A	63. C	64. B	65. A
66. A	67. A	68. B	69. B	70. C	71. A	72. D	73. C	74. D
75. A	76. C	77. A	78. A	79. B	80. D	81. D	82. B	83. C
84. C	85. D	86. C	87. D	88. B	89. C	90. A	91. B	92. C
93. D	94. D	95. D	96. C	97. B	98. C	99. C	100. A	101. A
102. C	103. D	104. C	105. D	106. C	107. B	108. C	109. D	110. B

111. C　112. D　113. D　114. D　115. A　116. B　117. D　118. D　119. B
120. C

三、多项选择题

121. ABCD	122. ABD	123. ABC	124. ABCD	125. ABC	126. AB
127. ABCD	128. CD	129. ABCD	130. ABD	131. ABC	132. ABC
133. ABCD	134. ACD	135. AB	136. BC	137. ABCD	138. ABD
139. ACD	140. AB	141. AD	142. ABCD	143. ABC	144. BC
145. BCD	146. AB	147. ABCD	148. AC	149. BCD	150. ABC
151. BD	152. ABCD	153. AD	154. ABCD	155. ABCD	156. ABD
157. ABC	158. BC	159. AB	160. ABD		

试卷四　土地估价实务

一、计算题●

题1　计算结果

宗地于2001年12月31日的单位地价：320.69元/平方米

总地价：96.21万元

题2　计算结果

（1）宗地总地价：12253.59万元，单位地价：9190.20元/平方米

（2）甲方除可获得14000平方米综合楼外，还可获得11589.11平方米的公寓。

题3　计算结果

题解一：

（1）A宗地单位地价：383.86元/平方米，总地价：1151.58万元

（2）A宗地的市场年租金：24.35元/平方米

（3）A宗地的承租土地使用权价格：单位价格：152.02元/平方米

总价格：456.06万元

题解二：

（1）A宗地单位地价：379.04元/平方米，总地价：1137.12万元

（2）A宗地的市场年租金：24.05元/平方米

（3）A宗地的承租土地使用权价格：单位价格：148.85元/平方米

总价格：446.55万元

二、案例分析题

1. 答题要点

该说法不正确，其补偿应包括土地的价格补偿。因为：

● 计算题的解题步骤参见第四部分试题点评。

（1）由于土地的资产属性，住户作为土地使用者，享有一定的土地收益权。

（2）由于土地区位和收益的差异，住户也应得到补偿。

2. 答题要点

（1）划拨土地使用权的价格应为出让土地使用权价格扣减土地出让金后的余额。

（2）划拨土地使用权的价格应按现状工业用途进行评估。

评估方法可以选用成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法。

3. 答题要点

对宗地 C 应按原出让用途及其年限下的市场价格给予适当补偿。

（1）土地用途应设定为商业。

土地使用权年限应为出让剩余年限 35 年。

（2）可选择采用收益还原法、基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法等方法。

4. 答题要点

对于宗地 D 应由政府无偿收回，因为：

根据《城市房地产管理法》的规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，如满 2 年未动工开发的，可以无偿收回。

5. 答题要点

作为商业中心用地，属于经营性用地，根据国土资源部 2002 年第 11 号令的规定，必须以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让。

各出让方式的基本特征如下：

招标：由投标者制作并投送标书，根据标书所示的设计方案和投标价格确定中标者，投标者一般在 3 个以上。

拍卖：先由出让方公布拍卖土地的使用条件及有关限制，然后在固定的场所集中竞买，出价高者成交。

挂牌：由出让方发布挂牌公告，公布出让土地的交易条件和期限，挂牌期限截止时的最高价格即为成交价格。

6. 答题要点

（1）估价机构接受评估委托后，应按以下程序进行评估：

A. 确定估价的基本事项，包括估价对象、估价目的、估价期日、价格类型、估价日期等；

B. 拟定估价作业计划，确定估价项目、内容、资料类型、来源、调查方法、人员安排、时间进度等；

C. 资料收集与实地查勘，主要收集社会、经济、政治、环境等一般资料及宗地个别资料等；

D. 相关资料分析，对影响地价的一般因素、区域因素、个别因素等进行分析；

E. 按照一定的原则，选择适当的估价方法，试算宗地价格；

F. 试算价格调整，确定最后估价结果；

G. 撰写土地估价报告书；

H. 将土地估价报告提交给委托方。

（2）由于待估宗地为商业用途，为此应选用收益还原法、市场比较法、剩余法、基准

地价系数修正法中的两种。

收集的资料包括：

1）收益还原法应收集以下资料：

A. 开发后的房地产出租收益；

B. 房地产出租费用及有关税费等；

C. 房屋重置成本；

D. 土地还原率、房屋还原率等参数；

E. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。

2）市场比较法应收集以下资料：

A. 三个以上与待估宗地用途相同、交易类型相同、区域及个别条件相近、交易时间相近等的比较实例；

B. 土地还原率等参数；

C. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。

3）基准地价系数修正法应收集以下资料：

A. 当地基准地价及修正体系；

B. 待估宗地所在土地级别；

C. 土地还原率等参数；

D. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。

4）剩余法应收集以下资料：

A. 开发后的不动产市场售价；

B. 开发中的有关建筑费、专业费用及其他费用；

C. 土地还原率、年贷款利率等参数；

D. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。

三、土地估价报告改错题

土地估价技术报告中存在的主要错误及其致错原因如下：

第一部分　总述

1. 估价依据中，《中华人民共和国房地产管理法》，应为《中华人民共和国城市房地产管理法》。

2. 国家土地管理局关于印发《土地估价报告规范格式（1996）》的通知（［1995］国土［籍］字第180号）是旧的土地估价报告规范格式，不应作为估价依据。

3. 估价依据缺乏土地估价技术规程。

4. 地价定义不清楚，未明确待估宗地的设定用途、年期、土地开发程度等内容。

5. 使用说明中，待估宗地的土地面积、土地权利状况等应以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准。

6. “土地估价技术报告”供委托方的上级主管部门使用为错误说法，“土地估价技术报告”应供土地管理部门进行估价报告审核或备案以及估价机构存档用。

7. 缺少土地估价师签字栏。

第二部分　估价对象描述及地价影响因素分析

8. 估价对象描述中，待估宗地的容积率应为0.81。

第三部分　土地估价

9. 成本逼近法的计算公式有误。

10. 成本逼近法中，税费不应包括新增建设用地有偿使用费。

11. 成本逼近法中投资利息计算错误，土地开发费的计息期应为半年，正确的计算公式应为：投资利息＝土地取得费及有关税费×开发周期×5.85%＋土地开发费×开发周期×1/2×5.85%。

12. 投资利润计算错误，计算投资利润时，投资利息不应计算利润。

13. 计算增值收益时，应以成本价格乘以一定的增值收益率，成本价格应包括投资利息。

14. 增值收益率有打印错误。

15. 成本逼近法计算待估宗地的价格有误，计算结果是无限年期的价格，应进行土地使用年期修正，修正为50年期的价格。

16. 基准地价系数修正法中，未明确基准地价的内涵，包括颁布日期、用途、基准地价、开发程度等。

17. 基准地价系数修正法中，待估宗地的容积率应为0.81，容积率修正系数为1.0[1]。

18. 基准地价系数修正法中，待估宗地为国有划拨土地，根据估价目的，土地使用年限可设定为最高出让年限50年，与基准地价年限相同，不必进行年期修正。

19. 基准地价系数修正法中，期日修正系数有误，未明确1999年12月31日至2001年12月31日之间的地价变化情况。

20. 基准地价系数修正法计算结果有误。

21. 地价的确定中，未说明结果确定方法的依据。

22. 地价确定中，两种方法的权重和不等于1.0。

23. 估价结果中，总地价没有大写。

24. 缺少土地估价结果一览表。

第四部分　附件

25. 缺少待估宗地的国有土地使用证复印件。

26. 缺少估价对象的照片资料。

---

[1] 也可将有关容积率方面的两处错误一并指出，并清楚地说明原因。可表述为：估价对象描述中，容积率应为0.81，基准地价系数修正法中，待估宗地容积率修正系数应为1.0。

2000年全国土地估价师资格考试试题参考答案

试卷一　土地管理基础

一、判断题

1. √	2. ×	3. √	4. √	5. ×	6. ×	7. ×	8. ×	9. ×
10. √	11. √	12. √	13. ×	14. √	15. ×	16. √	17. √	18. ×
19. √	20. √							

二、单项选择题

21. B	22. A	23. A	24. A	25. D	26. D	27. B	28. C	29. D
30. B	31. D	32. D	33. A	34. B	35. D	36. C	37. A	38. A
39. B	40. A	41. B	42. B	43. C	44. A	45. A	46. A	47. B
48. B	49. A	50. D	51. C	52. A	53. A	54. C	55. C	56. B
57. A	58. A	59. B	60. D	61. B	62. D	63. D	64. B	65. B
66. D	67. A	68. D	69. C	70. D	71. B	72. B	73. C	74. C
75. A	76. B	77. A	78. A	79. A	80. D	81. C	82. B	83. A
84. A	85. D	86. D	87. C	88. A	89. A	90. B	91. D	92. D
93. C	94. A	95. D	96. D	97. C	98. A	99. D	100. D	

三、多项选择题

101. ACD	102. CD	103. ABD	104. ABCD	105. ABC	106. AC
107. AB	108. BCD	109. BCD	110. ABD	111. ABC	112. ABCD
113. BCD	114. ABCD	115. ABC	116. BC	117. BCD	118. AB
119. BCD	120. ACD				

试卷二　土地估价相关经济理论与方法

一、判断题

1. √	2. √	3. ×	4. √	5. ×	6. ×	7. √	8. √	9. ×
10. ×	11. √	12. √	13. ×	14. ×	15. ×	16. ×	17. √	18. √
19. ×	20. √							

二、单项选择题

21. D	22. B	23. B	24. B	25. C	26. D	27. D	28. A	29. A
30. C	31. B	32. A	33. A	34. D	35. D	36. D	37. D	38. A
39. A	40. B	41. D	42. D	43. D	44. A	45. C	46. B	47. D
48. D	49. A	50. B	51. A	52. D	53. D	54. C	55. B	56. A
57. C	58. C	59. A	60. A	61. A	62. D	63. B	64. C	65. A
66. D	67. A	68. A	69. B	70. A	71. C	72. C	73. A	74. B
75. B	76. D	77. D	78. C	79. D	80. D	81. C	82. D	83. D
84. A	85. A	86. A	87. C	88. B	89. B	90. D	91. D	92. D
93. A	94. D	95. D	96. A	97. C	98. A	99. A	100. B	

三、多项选择题

101. AD	102. AC	103. ABC	104. ABD	105. BCD	106. ABD
107. ABCD	108. ABCD	109. ACD	110. ABC	111. BCD	112. BC
113. ABCD	114. ABC	115. ABCD	116. AC	117. BCD	118. ABC
119. ABC	120. BC				

试卷三　土地估价理论与方法

第一部分　标准化试题

一、判断题

1. ×	2. √	3. ×	4. √	5. ×	6. ×	7. √	8. √	9. √
10. √	11. √	12. ×	13. ×	14. ×	15. ×	16. ×	17. ×	18. ×
19. √	20. ×							

二、单项选择题

21. D	22. A	23. B	24. A	25. C	26. B	27. C	28. C	29. A
30. D	31. A	32. C	33. A	34. B	35. D	36. B	37. D	38. C
39. A	40. C	41. D	42. A	43. B	44. A	45. D	46. D	47. A
48. B	49. C	50. D	51. B	52. A	53. C	54. D	55. A	56. A
57. A	58. A	59. D	60. B	61. A	62. D	63. D	64. B	65. D
66. C	67. C	68. C	69. B	70. A	71. D	72. C	73. D	74. D
75. C	76. C	77. A	78. B	79. C	80. C	81. C	82. B	83. B
84. A	85. A	86. B	87. A	88. D	89. C	90. C	91. B	92. D
93. C	94. B	95. A	96. B	97. C	98. D	99. B	100. C	

三、多项选择题

101. BCD　102. BC　103. ABD　104. BCD　105. ABC　106. CD
107. BD　108. BC　109. BD　110. BC　111. ABD　112. CD
113. ABCD　114. ABCD　115. ACD　116. ABD　117. ABCD　118. ABD
119. ABC　120. ACD

第二部分　计算题[1]

题1　计算结果

50年期可出让土地平均单价：693.3元/平方米

题2　计算结果

宗地于2000年11月1日的土地单位面积价格：17156元/平方米

总地价：1715.6万元

题3　计算结果

（1）该城市住宅地价指数

日期	1999.1.1	1999.8.1	1999.10.1	1999.12.1	2000.5.1	2000.10.1
地价指数	100	107	109	111	116	121

（2）待估宗地70年期于2000年10月1日单位面积价格：1454.79元/平方米

题4　计算结果

最低建筑容积率3.0

试卷四　土地估价实务

一、综合计算题[2]

题1　计算结果

可抵押贷款额5924.43万元

题2　计算结果

最佳的结果是HA01、HA04两个比准价格的简单算术平均数，地价为924.52元/平方米；HA01、HA03两个比准价格的简单算术平均数也可，地价为906.33元/平方米。

二、案例综合分析

1. 答题要点

（1）简单算术平均法。

（2）加权平均法。

（3）直接取市场比较法的评估结果。

---

[1] 计算题的解题步骤可参见第四部分试题点评。

[2] 综合计算题的解题步骤可参见第四部分试题点评。

（4）以市场比较法评估结果为主，以收益还原法做适当减价修正。

2. 答题要点

（1）收集的资料包括：

①国家或当地目前征地补偿、安置补偿以及地上附着物补偿标准文件；②当地土地开发费用、市政设施开发费用或市政基础设施配套费的收取标准；③征地过程中的有关税费标准或耕地占用税、土地管理费等；④土地出让金或土地增值收益资料；⑤国家或当地市场的利率水平；⑥市场或行业平均利润率或投资回报率。

（2）基本步骤：

①求算土地取得费（或分别求算土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物赔偿、征地税费等）；②确定土地开发费；③计算利息；④计算土地开发利润；⑤计算土地增值收益；⑥计算有限年期土地使用权价格。

3. 答题要点

（1）不同点：

①A 宗地的处置方式是由企业取得土地使用权，土地使用者为企业而非股份公司，企业与股份公司是土地租赁关系，由股份公司向企业支付租金；②B 宗地的处置方式是国家作价入股，国家持有国家股，土地使用者为股份公司。

（2）从产权关系和经济关系说明对国家、国有企业、股份公司的利弊：

A 宗地的处置方式：①对国家而言，国家作为土地所有者，可以一次收取土地收益，风险较小，但不能得到出让后的土地增值部分；②对企业而言，可以取得完整的土地使用权，获得较稳定的租金收入，但需一次性支付数额较大的出让金；③对股份公司而言，不能获得完整的土地使用权，不必一次性支付数额较大的出让金，只需每年支付租金。

B 宗地处置方式：①对国家而言，以出让金作价折为国家股，可参加分红，和企业共同承担经营风险，国家不能一次性收取土地收益；②对企业而言，不能获得土地使用权，不必--次性支付数额较大的出让金；③对股份公司而言，可以获得完整的土地使用权，可以不必一次性支付数额较大的出让金，但增加了国家股本。

4. 答题要点

（1）办理的手续：

①股份公司持处置文件办理变更登记手续；②办理有关规划变更、审批手续；③到土地管理部门办理用途变更登记或用途变更审批手续；④办理补交土地出让金的手续；⑤到房屋管理部门办理房屋用途、容积率的变更手续。

（2）评估方法选择、估价思路及程序：

可在以下方法中选择两种：市场比较法、收益还原法、基准地价系数修正法、剩余法和路线价法。

估价思路：（略）。

市场比较法的估价程序：①选择市场比较案例；②确定比较因素；③因素描述及比较分析；④确定比较因素的修正系数；⑤求算比准地价。

收益还原法估价程序：①确定房地出租总收益；②确定房地出租总费用；③计算房地出租纯收益；④计算房屋纯收益；⑤计算土地纯收益；⑥计算土地价格。

基准地价系数修正法估价的程序：①确定土地及基准地价；②因素描述及比较分析；

③确定修正系数；④计算地价。

剩余法估价的程序：①计算房地出租总收益；②计算房地出租总费用；③计算房地出租纯收益；④计算房地产总价格；⑤计算房屋现值；⑥计算土地价格。

路线价法评估的程序：①确定路线价；②确定宗地的临街深度、宽度等条件；③确定条件修正系数；④计算土地价格。

三、土地估价报告改错题

土地估价技术报告中存在的主要错误及其致错原因如下：

第一部分　总述

1. 估价依据中，缺少估价对象土地证书或权属证明。

2. 估价依据中，“××省关于土地管理的法律、法规”提法太笼统，未说明与本次评估有关的法律、法规是哪些。

3. 估价定义中，未说明是什么权利的土地价格。

4. 估价结果中，缺少楼面地价。

5. 缺少《估价结果一览表》。

6. 需要特殊说明的事项中，缺少估价假设条件、资料来源、估价结果有效的条件等事项的说明。

第二部分　估价对象描述及地价影响因素分析

7. 土地位置状况中，缺少土地用途、土地级别的描述。

8. 土地权利状况中，缺少他项权利状况的描述。

9. 建筑物状况描述不详。

10. 地价影响因素分析中，缺少一般因素的描述。

第三部分　土地估价

11. 估价原则中，缺少与本次估价方法紧密相关的替代原则、预期收益原则等。

12. 未说明估价方法选择的依据。

13. 收益还原法中，租金与价格概念混淆，“比准价格”应为“比准租金”。

14. 未说明客观租金计算方法的选择依据。

15. 折旧中耐用年限不能直接用房屋使用年限60年，应为已使用年限加上尚可使用年限。

16. 出租总费用中漏计税费项目。

17. 未说明综合还原率确定的过程及依据。

18. 总楼价计算中的使用年期（n）应为土地的使用年限40年，而不能用房屋剩余使用年限45年。

19. 收益还原法估价结果无单位地价。

20. 市场比较法的基本情况表中，估价对象的用地面积、重置单价与报告前面的叙述不符。

21. 市场比较法中，缺少比较因素选择的程序。

22. 比较因素中还应有容积率等的修正。

23. 未说明地价指数的来源依据。

24. 估价对象与比较实例 C 的交易时间相同，但确定的地价指数不一致。

25. 未说明由 3 个比准价格确定土地单位面积地价的方法及原因。

26. 地价的确定中，描述是采用两种方法估价结果的算术平均数，实际计算则采用的是加权平均数。

27. 地价的确定中，估价结果无大写。

第四部分　附录

28. 缺少估价对象房屋产权证。

29. 缺少估价对象位置示意图。

30. 缺少估价机构工商营业执照。

31. 报告的文字描述不够规范，如："可比实例"、"房屋占地地价" 等不规范提法；以及将估价对象的许多基本情况不在 "估价对象描述" 中介绍，而在收益还原法中作较多的描述。

第四部分

部分试题点评

一、简单计算题

简单计算题旨在考察应试者对几种主要估价方法的掌握和应用情况，每道试题着重考察某一种估价方法的具体运用，有一定深度，但不强调综合分析。

解答该类试题除需掌握答题技巧外，还要注意以下问题：

（1）数据选用。有时题目中给出的已知条件较多，应试者需从中选取合理的数据用于计算，如收益还原法中，无论收益还是费用均应采用客观值；成本逼近法中的成本亦应采用客观成本，除非实际情况与客观标准一致或是评估带租约的房地产。应试者在审题过程中要能够做出判断，清楚什么情况下可以采用实际值，什么情况下不能采用。

（2）参数选用。利息率、利润率、还原率、税率等取值也要合理。

（3）计息期、收益年期取值等。如在收益还原法中确定收益年限时，需将土地的尚可（剩余）使用年限考虑进去。

下面分别就2000～2004年试卷中的简单计算题作简要点评。

试题1（2004年）

M公司于2002年11月1日以13428万元在A市购买了一栋写字楼，总建筑面积为15000平方米，占用土地面积12480平方米，该写字楼除10000平方米自用外，其余部分用于出租。2004年11月1日，M公司为核实资产，需对该土地使用权价格进行评估。

经调查，该写字楼所占土地为2000年11月1日取得的国有出让土地，出让年期为50年，写字楼于2001年11月1日建成，当时建筑造价为每建筑平方米2300元，房屋耐用年限为60年，残值率为2%。该写字楼现时出租部分的月租金为每建筑平方米60元，比市场同类物业平均月租金低5元，市场平均空置率为10%，出租经营过程中的营业税为年租金的5%，维修费为重置价的2%，管理费为年租金的3%（以实有建筑面积计算，不考虑空置），年保险费为重置价的0.2%，房产税为原造价70%的1.2%。目前该类物业的建筑造价为每平方米2500元，房屋还原率及土地还原率分别为8%和6%。请根据上述资料测算该土地于2004年11月1日的单位面积地价和总地价。

（一）审题

（1）明确题目要求。本题要求得到待估宗地在估价期日的单位地价和总地价，即要求计算两种形式的土地价格。

（2）梳理有关资料。可将题目提供资料分为两类：一是有关估价对象资料，审题时需留意估价期日、估价对象范围（是否含地上建筑物）、权利状况、土地出让时间及出让年期等地价影响因素；二是市场调查资料，该类资料是解题的基础，也是选择方法的主要依据。本题主要给出了同类物业的客观收益和运营费用，建筑物的重置价格等资料，审题时需留意所给资料的具体说明；还要注意题目中给出了哪两种还原率，这对确定解题思路至关重要。

（3）审查关键内容，考虑资料取舍。本题所给资料较多，既有房屋实际造价，又有房屋重置价格；既有写字楼的实际租金，又有市场客观租金。审题时要考虑哪些资料能

用，哪些资料不能用，做出初步判断。另外，本题对各项出租费用（如管理费、保险费、房产税等）的费率取值基数作了详细说明，审题时应注意。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

本题提供了写字楼的客观收益和运营费用，建筑物重置价格，房屋还原率、土地还原率等相关参数，可采用收益还原法评估。

2. 解题思路

由于题目中并未直接给出土地的收益费用资料，需从房地纯收益中剥离出土地纯收益，再采用适当的收益还原法公式计算土地价格。具体思路为：①从房地总收益中扣除房地总费用得到房地纯收益；②根据房屋重置价格计算房屋现值，结合房屋还原率计算房屋纯收益；③从房地纯收益中扣除房屋纯收益得到土地纯收益；④根据土地纯收益、土地还原率计算剩余使用年限下的土地收益价格。

（三）公式与计算步骤

1. 适用公式

$$土地价格 = 土地纯收益 / 土地还原率 \times \left[1 - 1/(1 + 土地还原率)^{土地收益年期}\right]$$

土地纯收益 = 房地纯收益 - 房屋纯收益

房屋纯收益 = 房屋现值 × 房屋还原率

2. 计算步骤

（1）选择计算方法。根据题意，估价对象为有收益土地，适用于收益还原法评估。

（2）计算房地年总收益。采用客观租金，写字楼自用部分也应计算收益。即

房地建筑面积月租金 = 60 + 5 = 65(元 / 平方米)

房地年总收益 = 建筑面积月租金 × 月份数 × 建筑面积 × (1 - 空置率)

= 65 × 12 × 15000 × (1 - 10%) = 1053(万元)

（3）计算房地年总费用：

年营业税 = 房地年总收益 × 5% = 1053 × 5% = 52.65(万元)

年管理费 = 房地实有建筑面积年总租金 × 3%

= 65 × 12 × 15000 × 3% = 35.1(万元)

年维修费 = 重置价 × 2% = 2500 × 15000 × 2% = 75(万元)

年保险费 = 重置价 × 0.2% = 2500 × 15000 × 0.2% = 7.5(万元)

年房产税 = 原造价 × 70% × 1.2% = 2300 × 15000 × 70% × 1.2% = 28.98(万元)

（这里取原造价，即2300元/平方米）

房屋年折旧费 = (房屋重置价 - 残值)/49

= (2500 - 0)/49 × 15000 = 76.53(万元)(残值为零)

房地年总费用 = 营业税 + 管理费 + 维修费 + 保险费 + 房产税 + 房屋年折旧费

= 52.65 + 35.1 + 75 + 7.5 + 28.98 + 76.53 = 275.76(万元)

（4）计算房地年纯收益：

房地年纯收益 = 总收益 - 总费用

$$= 1053 - 275.76 = 777.24(\text{万元})$$

(5) 计算房屋现值:

$$\text{房屋现值} = \text{房屋重置价} - \text{房屋年折旧费} \times \text{已使用年期}$$
$$= 2500 \times 15000 - 76.53 \times 3 = 3520.41(\text{万元})$$

(6) 计算房屋年纯收益:

$$\text{房屋年纯收益} = \text{房屋现值} \times \text{房屋还原率}$$
$$= 3520.41 \times 8\% = 281.63(\text{万元})$$

(7) 计算土地年纯收益:

$$\text{土地年纯收益} = \text{房地年纯收益} - \text{房屋年纯收益}$$
$$= 1053 - 275.76 - 281.63$$
$$= 495.61(\text{万元})$$

(8) 计算2004年11月1日的土地使用权价格:

$$\text{土地使用权价格} = \text{土地年纯收益} / \text{土地还原率} \times [1 - 1/(1 + \text{土地还原率})^n]$$
$$= 495.61/6\% \times [1 - 1/(1 + 6\%)^{46}] = 7694(\text{万元})$$

$$\text{单位面积地价} = 76940000 \div 12480$$
$$= 6165 \text{（元/平方米）}$$

(四) 难点与常见错误分析

1. 试题难点

本题的难点主要体现在两个方面:

(1) 资料选用。①题目中分别给出了写字楼的实际租金和市场租金，房屋建造时的实际造价和估价期日的客观造价，应试者需根据收益还原法原理，从中选取恰当的数据用于计算；②根据题意，写字楼除10000平方米自用外，其余部分用于出租，自用部分是否计算收益是本题的一个难点。

(2) 房屋折旧的计算。如果不考虑土地使用年期的影响，房屋折旧年限通常采用房屋经济耐用年限。但当房屋的经济寿命晚于土地使用年限而结束时，考虑到现行法律对土地使用年期届满的有关规定，房屋折旧年限应从房屋建成年月起计至土地使用年期届满为止，且不计残值，这一点应试者很容易忽略。

2. 常见错误分析

(1) 解题步骤不清或缺少某些步骤。如缺少方法选择说明、缺少算式等。

(2) 房地年总收益计算错误。①在计算房地总收益时,错误地选用了实际租金,或将月租金当作了年租金;②未计算写字楼自用部分的收益;③未考虑写字楼的正常空置等。

(3) 房地年费用计算错误。①计算管理费时误扣了空置建筑面积；②计算房产税时误用了重置价乘以相应税率；③计算房屋年折旧额时，未考虑土地使用年期的影响等。

(4) 房屋现值计算错误。计算房屋现值时，错将房屋的原造价当作了重置价。

(5) 土地收益年期确定错误。土地收益年期误用了土地出让年期50年或房屋折旧年期49年，正确的应从估价期日开始计算，至土地使用年期届满为止，应为46年。

(6) 地价结果不符合题目要求，只计算了土地单位面积价格或总价格中的一种。

(点评人：王 文)

试题2（2004年）

某房地产开发公司于2000年10月以出让方式取得一宗地，土地面积为4000平方米，出让年期40年，出让用途为商业，规划建设一座六层商场，各层建筑面积相同，建筑容积率为3.0。2001年10月商场建成后，该房地产开发公司将第一层出售给公司乙，市场售价为6500元/建筑平方米，其余建筑由该房地产开发公司出租经营，相关手续均已办理。

（1）根据以下条件采用市场比较法（至少选择三个比较案例）测算公司乙于2004年10月所占用土地的总价。

经调查，该商场周边区域有若干正常情况下的土地成交案例，各案例的条件见下表：

案例编号	交易类型	土地用途	楼面地价（元/平方米）	土地使用年期	交易时间	区域因素修正系数	个别因素修正系数
A1	出让	综合	1160	40	2004.4	2	4
A2	转让	服装批发市场	1430	40	2003.7	5	3
A3	转让	综合	1066	48	2002.6	0	-4
A4	抵押	文具商店	1248	35	2001.6	-4	-1
A5	转让	工业	890	50	2003.3	-3	4
A6	转让	公寓	1010	40	2003.6	7	0
A7	转让	高档商场	1470	39	2004.1	3	-2
A8	转让	零售商店	1390	38	2004.8	-4	-5

上表中有关系数均为比较案例与待估宗地比较所得，数值为负值表示案例的条件比待估宗地条件差，数值为正值表示案例的条件比待估宗地条件优，数值表示对宗地价格的修正幅度。

该城市商业用地价格在2001年6月至2003年6月间，平均每月比2001年6月的价格上涨0.2个百分点；2003年7月至2004年10月间，平均每月比2001年6月的价格上涨0.1个百分点。土地还原利率取6%。

（2）因登记需要，需测算公司乙所应分摊的土地面积，请按其首层建筑面积占整座商场建筑面积的比例计算公司乙应分摊的土地面积。

（3）若该商场第一层再出租时，请测算其所占用土地的单位土地面积市场年租金。

（一）审题

（1）明确题目要求。本题设有三问：①求取乙公司于2004年10月所占用土地的总价；②求取乙公司所应分摊的土地面积；③求取乙公司所占用土地的单位面积市场年租金。其中求取乙公司占用土地价格是关键问题，也是求取土地年租金的基础。根据题意，所求取的土地价格应为市场转让价格。

（2）梳理有关资料。关于估价对象资料，审题时要特别注意估价期日、估价对象权利状况、土地剩余使用年期等地价要素；对于市场调查资料，本题给出了8个土地交易案

例，以及各案例的交易情况、交易类型、土地用途、楼面地价、土地使用年期、区域因素和个别因素修正幅度、商业用地地价变动情况、土地还原率等资料，为选用方法提供了条件和依据。

（3）考虑资料取舍，选取比较实例。根据估价技术标准要求，市场比较法至少应选取3个比较实例，比较实例应与估价对象处于同一供需圈、用途相同、交易类型相同或相近、交易时间相近、属正常交易或可修正为正常交易。审题时可根据对比较实例的要求，进行案例筛选。

（二）解题思路与方法选择

1. 解题思路

本题所要解决的三个问题彼此相关，可分别采用以下思路求取。

（1）用市场比较法评估乙公司占用土地价格。具体思路为：①根据估价对象条件，按照估价技术标准要求，选取比较实例；②对各比较实例进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、使用年期等项修正，得到各试算价格；③采用适当方法对各试算价格进行平均，得到估价对象楼面地价，用楼面地价乘以乙公司拥有的建筑面积，得到乙公司占用土地的总价。

（2）根据乙公司拥有建筑面积占整个商场建筑面积的比例，计算乙公司应分摊的土地面积。

（3）根据乙公司所分摊的土地面积和土地总价计算土地单位面积价格，再根据土地单位面积价格，采用适当的土地还原率和收益还原法公式，计算乙公司所占用土地的单位面积市场年租金。

2. 方法选择

根据本题所提供资料，评估乙公司占用的土地价格适用于市场比较法；评估乙公司占用土地的市场年租金适用于收益还原法。

（三）公式与计算步骤

1. 适用公式

$$\text{估价对象土地价格} = \frac{\text{比较案例}}{\text{土地价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正}} \times \frac{\text{日期}}{\text{修正}} \times \frac{\text{区域因素}}{\text{修正}} \times \frac{\text{个别因素}}{\text{修正}} \times \frac{\text{年期}}{\text{修正}}$$

$$\text{土地市场年租金} = \text{土地单位面积价格} \times \text{土地还原率} \div \left[1 - \frac{1}{(1 + \text{土地还原率})^{\text{土地收益年期}}}\right]$$

2. 计算步骤

（1）测算乙公司所占用的土地总价。

1）选择计算方法。根据本题所提供资料，采用市场比较法评估。

2）选择比较实例。根据估价对象条件，按照同一供需圈、用地类型相同、交易类型相同或相近、交易时间相近等要求，选择交易案例A2、A7、A8作为比较实例。

3）确定比较因素，进行因素修正。因估价对象与各比较实例均为正常交易，不需进行交易情况修正。故修正因素主要有交易日期、区域因素、个别因素和土地使用年期。

A. 编制交易日期修正指数表，根据题目所给条件，交易日期修正指数表如下：

项目	基期	A2	A7	A8	待估宗地
年期	2001 年 6 月	2003 年 7 月	2004 年 1 月	2004 年 8 月	2004 年 10 月
修正指数	100	104.9	105.5	106.2	106.4

B. 编制区域因素修正指数表：

项目	待估宗地	A2	A7	A8
修正指数	100	105	103	96

C. 编制个别因素修正指数表：

项目	待估宗地	A2	A7	A8
修正指数	100	103	98	95

D. 确定年期修正公式：

年期修正系数 $=\dfrac{1-1/(1+6\%)^{m}}{1-1/(1+6\%)^{n}}$（$m$ 为待估宗地的使用年期，n 为比较实例的使用年期）

项目	待估宗地	A2	A7	A8
年期	36	40	39	38

4）将比较实例地价修正为待估宗地条件下的地价。

期日　区域因素　个别因素　年期

修正　　修正　　修正　　修正

$$P_{A2}=1430\times\frac{106.4}{104.9}\times\frac{100}{105}\times\frac{100}{103}\times\frac{1-1/(1+6\%)^{36}}{1-1/(1+6\%)^{40}}=1303.2(\text{元}/\text{平方米})$$

$$P_{A7}=1470\times\frac{106.4}{105.5}\times\frac{100}{103}\times\frac{100}{98}\times\frac{1-1/(1+6\%)^{36}}{1-1/(1+6\%)^{39}}=1436.5(\text{元}/\text{平方米})$$

$$P_{A8}=1390\times\frac{106.4}{106.2}\times\frac{100}{96}\times\frac{100}{95}\times\frac{1-1/(1+6\%)^{36}}{1-1/(1+6\%)^{38}}=1503.8(\text{元}/\text{平方米})$$

5）计算估价对象土地价格。

楼面地价 =（1303.2 + 1436.5 + 1503.8）/3 = 1414.5（元/平方米）

6）计算土地总价。

乙公司拥有的建筑面积为：4000 × 3/6 = 2000（平方米）

土地总价 = 建筑面积 × 楼面地价 = 2000 × 1414.5 = 282.9（万元）

（2）计算公司乙应分摊的土地面积。

按建筑面积分摊：

分摊比例 = 商场建筑面积/总建筑面积 = 2000/12000 = 1/6

分摊土地面积 = 4000 × 1/6 = 666.67（平方米）

（3）测算单位土地面积的市场年租金：

题目未明确租赁费用问题，在此假定年净租金即为市场年租金：

$$\text{单位面积地价} = \text{土地总价} \div \text{分摊后的土地面积}$$
$$= 2829000 \div 666.67$$
$$= 4243.5(\text{元}/\text{平方米})$$

根据公式：

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

$$a = P \times r \div \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

$$= 4243.5\text{ 元}/\text{平方米} \times 6\% \div \left[1 - \frac{1}{(1+6\%)^{36}}\right](\text{土地收益年限为 36 年})$$

$$= 290.2(\text{元}/\text{平方米})$$

（四）难点与常见错误分析

1. 试题难点

（1）市场比较法测算中，交易日期修正指数（地价指数）的确定。在计算地价指数时，应注意两点：一是根据不同时段的地价变动差异，分段计算；二是根据地价变动的不同规律，采用不同的公式计算。

1）如果某类用地的地价变动用百分点形式表示，通常表述为地价以某年为基期，以后平均每年（或每月）增加几个百分点。则基期年的地价指数为 100，以后某一时点的地价指数为：

$$\text{地价指数} = \sum_{i=1}^{t} n_i \times r_i + 100$$

式中：n 代表年（月）数；r 表示每年（月）增加的百分点；i 表示不同期间；t 表示期间数。

2）如果地价变动用环比形式表示，通常表述为地价在某一期间平均每年（月）递增百分之几，则基期年的地价指数为 100（基期年可根据情况确定，不影响计算结果，但只能有一个基期年），以后某一时点的地价指数计算公式为：

$$\text{地价指数} = \prod_{i=1}^{t} (1 + r_i)^{n_i} \times 100$$

式中：n 代表年（月）数；r 表示年（月）递增百分比；i 表示不同期间；t 表示期间数。

根据本题所提供资料，估价对象所在城市商业用地价格以 2001 年 6 月为基期，在 2001 年 6 月至 2003 年 6 月间，平均每月上涨 0.2 个百分点，在 2003 年 7 月至 2004 年 10 月间，平均每月上涨 0.1 个百分点，则地价指数的计算应采用上述第一个累加公式。

例如，交易实例 A2 的交易日期为 2003 年 7 月，则其地价指数为：

$$\text{地价指数} = 24 \times 0.2 + 1 \times 0.1 + 100 = 104.9$$

（2）土地市场年租金的计算。与一般收益还原法不同，求取土地市场年租金，是在土地价格已知的情况下，用适当的土地还原率，反求土地纯收益（年净租金），本题未明确租赁费用问题，在此假定年净租金即为市场年租金。计算中有两个难点。

1）选择计算公式。应选用有限年期土地还原法计算公式，并将其形式变化为：

$$a = P \times r \div \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

2）确定土地收益年期。土地未来收益年期应从估价期日起计，至土地使用年期届满为止。待估土地出让时间为2000年10月，出让年期40年，估价期日为2004年10月，则土地收益年期为36年。

2. 常见错误分析

（1）市场比较法测算中地价指数取值错误。应试者往往忽略地价变动表述上的差异，将两种不同的增长方式相混淆，造成地价指数计算错误。

（2）土地使用年期修正错误。当估价对象与比较实例的土地使用年期不一致时，应将比较实例土地使用年期下价格统一修正为估价对象土地使用年期下价格。常见错误是作了反向修正，误将估价对象价格修正为各比较实例土地使用年期下价格。

（3）计算土地市场年租金时，土地收益年期取值错误，误用了土地出让年期40年。土地年租金评估与土地价格评估类似，土地年租金也对应某一估价期日。因此，在测算年租金时，土地收益年期应从估价期日开始计算，本题中的土地收益年期应为36年。

（点评人：王 文）

试题3（2002年）

某企业于2000年12月31日以出让方式取得了一宗土地使用年限为50年期的国有工业用地，土地总面积为3000平方米，交纳的土地出让金为30元/平方米，该宗地土地开发程度已达到“五通一平”（通路、通电、通水、通讯、排水及场地平整）。

2001年12月31日，该企业因改制需要进行土地价格评估，经调查，该地区土地取得费（含税费）平均为10万元/亩，“五通一平”土地开发费为8万元/亩，在土地开发期内均匀投入，土地开发周期为一年，银行贷款年利率为5.5%，投资利润率为10%，土地还原率为6%，50年期出让金水平仍保持不变，请测算该宗地于2001年12月31日的单位地价和总地价。

（一）审题

（1）明确题目要求。本题要求得到待估宗地在估价时点的单位地价和总地价，即要求计算出两种形式的土地价格。

（2）梳理有关资料。可将题目提供资料分为两类：一是有关估价对象资料。审查时需留意估价时点、土地取得时间及使用年期，估价时点与土地取得时间是否一致等；二是市场调查资料。该类资料是解题的基础，也是选择方法的主要依据，审查时要留意所给资料与估价对象情况是否一致，如土地使用年期等。

（3）考虑资料取舍，找出隐含条件。对题目中所提供的市场调查资料要仔细审查，看缺少什么条件，是否有隐含内容。如本题未给出土地增值收益率，但若仔细审查便不难发现，土地增值收益可依据土地出让金确定。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

本题主要提供了有关土地取得与开发费用资料及相关参数，可采用成本逼近法评估。

2. 解题思路

由于题目所给条件比较间接，解题思路亦应与常规做法略有不同，主要体现在年期修正上，首先需明确待估宗地的剩余使用年期，因土地取得时间与估价时点相差一年，至估价时点止，土地剩余使用年期应为 49 年。

基本思路：先根据题目所给条件确定评估方法；然后分步计算土地取得费、土地开发费、利息和利润；将以上各项相加得到无限年期土地成本价格；将无限年期土地成本价格和 50 年期土地出让金分别进行年期修正，均修正为 49 年期价格；将修正后价格加总得到所求地价。

（三）公式与计算步骤

1. 适用于该宗地的计算公式

$$\text{土地价格} = （\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}） \times \text{年期修正系数}_1 + \text{土地出让金} \times \text{年期修正系数}_2$$

2. 计算步骤

（1）选择计算方法

根据题意，本题适用于成本逼近法

（2）土地取得费及税费

$$10 \times 10000 \div 666.67 = 150 （元/平方米）$$

（3）土地开发费

$$8 \times 10000 \div 666.67 = 120 （元/平方米）$$

（4）利息（按单利计算）

$$150 \times 5.5\% \times 1 + 120 \times 1 \times 1/2 \times 5.5\% = 11.55 （元/平方米）$$

（5）利润

$$（150 + 120） \times 10\% = 27 （元/平方米）$$

（6）土地成本价格

$$150 + 120 + 11.55 + 27 = 308.55 （元/平方米）$$

（7）49 年期的土地成本价格

$$308.55 \times \left[1 - \frac{1}{(1+6\%)^{49}}\right] = 290.79 （元/平方米）$$

（8）49 年期的土地出让金

$$30 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+6\%)^{49}}}{1 - \frac{1}{(1+6\%)^{50}}} = 29.90 （元/平方米）$$

（9）计算单位地价

$$290.79 + 29.90 = 320.69 \text{（元/平方米）}$$

（10）计算总地价

$$\text{总地价} = 320.69 \times 3000 = 96.21 \text{（万元）}$$

（四）难点与常见错误分析

1. 试题难点

对于成本逼近法应用的测试在历次考试中均有涉及，与以往不同的是，本题更偏重对应试者估价能力的考察，且在以下两方面增加了难度：

（1）某些条件比较隐讳。本题未给出土地增值收益率，土地增值收益以土地出让金形式出现，要求应试者能够做出判断。

（2）土地取得时间与估价时点不一致，需确定土地剩余使用年期并做相应修正。因土地取得时间与估价时点相差一年，至估价时点止，土地剩余使用年期应为 49 年。在对土地成本价格和土地出让金进行年期修正时，要考虑成本价格（无限年期）和土地出让金（50 年期）在土地使用年期上的差异，采用不同的修正公式。

2. 常见错误分析

（1）解题步骤不够清晰或缺少某些步骤。如对各项费用及利息、利润的计算只用一个算式表述，或前面缺少解题方法说明等。

（2）未统一价格单位或面积换算错误。解题过程中各项费用与价格单位要统一，中间过程既可使用“元/平方米”，也可使用“万元/亩”，但最终单位地价要换算成“元/平方米”。面积换算是成本逼近法考题中的一个重要考点，历次考试多有涉及，“亩”与“平方米”之间的换算，可采用“1 亩 = 666.67 平方米”或“1 亩 = 1/0.0015 平方米”。

（3）利息计算中计息期取值错误。需计算利息的项目为土地取得费与土地开发费，但计息期不同，土地取得费的计息期为整个开发期即 1 年，土地开发费在均匀投入的前提下（等同于在年中一次性投入），其计息期为 0.5 年。应试者往往不考虑土地取得费与土地开发费的计息差异，计息期均按一年或半年计算。

本题土地开发周期未超过 1 年，在按年计息的前提下，可按单利计算利息，若开发周期在一年以上，则需按复利计算。

（4）利润计算基数错误。利润计算基数应为土地开发费与土地取得费之和，利息一般不作为计算利润的基数。

（5）未做年期修正或修正错误。如：未考虑土地成本价格与土地出让金在使用年期上的不同，均按无限年期将两者一并修正为 49 年期价格；或仅对土地成本价格进行年期修正；或错将土地剩余使用年期确定为 50 年。

（点评人：王文）

试题 4（2002 年）

企业甲拥有一宗土地面积为 20 亩的国有出让土地，规划建设 4 万平方米综合大楼和 2 万平方米公寓，预计 2 年建成后即全部售出。企业甲在完成前期投入后，拟将该宗地转让给房地产开发商乙。

经调查，该城市相似地段相同功能的综合楼售价为6000元/平方米，公寓售价为4500元/平方米，同类结构的综合楼工程建筑费及专业费为2100元/平方米，公寓为1800元/平方米，在建筑期间，建筑费及专业费第1年投入40%，第二年投入60%，银行贷款年利率为5.5%，开发利润为总售价的15%，销售税费为售价的5.5%。根据以上条件，试计算：

（1）该宗地在规划条件下的土地使用权价格；

（2）经甲乙双方协商，房地产开发商乙准备以开发完成后的部分房地产按售价的90%给甲作为地价的补偿，开发后的房地产销售税费由乙统一支付，如不考虑甲的前期投入和土地转让税费，试问甲除可得到14000平方米综合楼外，还可分得多少平方米的公寓。

（一）审题

（1）明确题目要求。本题设有两问，即求取宗地在规划条件下价格和甲方应得公寓面积。其中求取宗地价格是问题的关键，也是下一步计算的基础。

（2）了解有关资料。要弄清哪些属于估价对象资料，哪些属于市场调查资料。关于市场调查资料，本题主要给出了房地产售价、建筑费和专业费标准及其投入情况，利息率、利润率、销售税费率等有关参数值，对这些内容的了解有助于构思解题方法。

（3）审查关键内容，谨防误用。对所提供资料要仔细审查，弄清关键数据的真实内涵。如本题中的利润率，要明确是投资利润率，还是销售利润率，否则很容易造成误用。同时，由于第二问涉及甲乙房地实物交换的问题，还要明晰双方认同的交换条件。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

本题主要提供了有关房地产售价和开发费用资料及相关参数，不难想到可采用剩余法倒算地价。

2. 解题思路

（1）宗地地价求取思路。先计算项目总开发价值；然后分步计算建筑费及专业费、利息、利润、税费等；从总开发价值中将以上各项成本（包括利息、利润）一一扣除，即可得到待估宗地总价；宗地总价除以土地总面积得到单位地价。

（2）甲方应得公寓面积求取思路。首先要明确以地换房、等价交换的思路，即：总地价=部分综合楼价格+部分公寓价格，价格标准则应采用双方约定价格。具体求取思路是：先按约定价格计算甲方所得14000平方米综合楼价格；然后在总地价中将其扣除，即可得到甲方应得公寓总价；再用甲方应得公寓总价除以公寓的约定单价，计算结果即为甲方应得公寓面积。

（三）公式与计算步骤

1. 适用公式

地价=房地产售价-建筑费及专业费-投资利息-开发利润-销售税费

2. 计算步骤

题解一：

（1）选择计算方法

根据题意，宗地地价求取适用于剩余法。

（2）计算房地产总售价

$$6000 \times 4 + 4500 \times 2 = 33000 \text{（万元）}$$

（3）计算建筑费及专业费

$$2100 \times 4 + 1800 \times 2 = 12000 \text{（万元）}$$

（4）计算投资利息

$$\text{地价} \times [(1 + 5.5\%)^2 - 1] + 12000 \times 40\% \times [(1 + 5.5\%)^{1.5} - 1] + 12000 \times 60\% \times [(1 + 5.5\%)^{0.5} - 1]$$

$$= 596.75 + 0.113 \times \text{地价}$$

（5）开发利润

$$33000 \times 15\% = 4950 \text{（万元）}$$

（6）销售税费

$$33000 \times 5.5\% = 1815 \text{（万元）}$$

（7）计算土地总价

$$\text{地价} = 33000 - 12000 - 596.75 - 0.1130 \times \text{地价} - 4950 - 1815$$

$$\text{地价} = 12253.59 \text{（万元）}$$

（8）计算单位地价

$$\text{单位地价} = 12253.59 \div 20$$

$$= 612.68 \text{（万元/亩）}$$

$$= 9190.20 \text{（元/平方米）}$$

（9）计算甲方应得公寓面积

$$14000 \text{ 平方米综合楼价格} = 14000 \times 6000 \times 90\%$$

$$= 7560.0 \text{（万元）}$$

$$\text{甲方可得公寓总价} = 12253.59 - 7560.0$$

$$= 4693.59 \text{（万元）}$$

$$\text{甲方可得公寓面积} = 4693.59 \times 10000 \div (4500 \times 90\%)$$

$$= 11589.11 \text{（平方米）}$$

即甲方除可获得 14000 平方米综合楼外，还可获得 11589.11 平方米的公寓。

题解二：

（1）选择计算方法

根据题意，宗地地价求取适用于剩余法。

（2）计算房地产总售价

$$6000 \times 4 + 4500 \times 2 = 33000 \text{（万元）}$$

（3）计算建筑费及专业费

$$2100 \times 4 + 1800 \times 2 = 12000 \text{（万元）}$$

（4）计算投资利息

$$利息 = 12000 \times 40\% \times [(1 + 5.5\%)^{1.5} - 1] + 12000 \times 60\% \times [(1 + 5.5\%)^{0.5} - 1]$$
$$= 596.75(万元)$$

(5) 开发利润

$$33000 \times 15\% = 4950(万元)$$

(6) 销售税费

$$33000 \times 5.5\% = 1815(万元)$$

(7) 计算土地总价

$$地价 = (33000 - 12000 - 596.75 - 4950 - 1815) \div (1 + 5.5\%)^2$$
$$= 13638.25 \div 1.1130$$
$$= 12253.59(万元)$$

(8) 计算单位地价

$$单位地价 = 12253.59 \div 20$$
$$= 612.68(万元/亩)$$
$$= 9190.20(元/平方米)$$

(9) 计算甲方应得公寓面积

$$14000\text{平方米综合楼价格} = 14000 \times 6000 \times 90\%$$
$$= 7560.0(万元)$$
$$甲方可得公寓总价 = 12253.59 - 7560.0$$
$$= 4693.59(万元)$$
$$甲方可得公寓面积 = 4693.59 \times 10000 \div (4500 \times 90\%)$$
$$= 11589.11(平方米)$$

即甲方除可获得14000平方米综合楼外，还可获得11589.11平方米的公寓。

(四) 难点与常见错误分析

1. 试题难点

本题的难点主要体现在两个方面：

(1) 用剩余法测算地价过程中，利息、利润的计算基数与计息期的确定。利息的计算基数应为待估地价、建筑费和专业费，但计息期不同，待估地价的计息期为整个开发期即2年；而建筑费和专业费的计息期则视其投入情况而定，在分段均匀投入的前提下（等同于在各段中点一次性投入），第一年投入的40%，计息期应为1.5年；第二年投入的60%，计息期为0.5年。利润计算基数为房地产总售价。

对于待估地价利息的计算，既可在投资利息计算中考虑，也可在最后求取地价时考虑，两种方法的计算结果完全相同。

(2) 甲方应得公寓面积求取思路。一是要考虑等价交换原则；二是要以双方认可为前提，即按照双方约定的价格作为计价标准，不一定与公开市场价值标准完全吻合。根据题意，甲、乙双方经协商达成一致：乙用部分房地产来补偿甲的地价款，房地产价格按售价的90%确定，房地产销售税费由乙方统一支付。其中暗含的意思是：在乙方承担销售税费的前提下，双方认同的约定价格为市场售价的90%。为此，在测算房地产价格时，不必考虑税费给付问题。

2. 常见问题分析

（1）关于利息计算。在利息测算过程中，应试者经常会犯如下错误：①待估地价漏计利息；②在开发期超过1年的情况下，错误地采用单利计息；③忽略了地价款与建筑费和专业费投入时间与方式的差异，造成计息期取值错误。

（2）利润计算。未看清题中所给利润率的真实内涵，误将销售利润率当作投资利润率，将待估地价与建筑费和专业费之和作为计算利润的基数。

（3）交换房地产的计价标准问题。可供选择的计价标准有市场价格、卖方实际得到价格、双方约定价格等，本题中用于交换房地产的计价应采用双方约定价格。应试者往往在这一问题上含糊不清，要么直接采用市场价格，要么采用卖方实际得到价格（扣除销售税费后价格）。

（点评人：王文）

试题5（2000年）

某开发区土地开发完成后，需评估出让土地的底价。该开发区土地开发程度达到“七通一平”，可供出让的土地面积占开发区总土地面积的80%。出让土地使用年限为50年。

开发区所在地的土地取得费（含税费）为15万元/亩；土地开发费为10万元/亩，在开发期内均匀投入，土地开发周期20个月，贷款月利率为1%，按月计算复利；土地开发的投资回报率要求达到20%，土地增值收益率要求达到10%，土地还原率取8%。

请根据以上资料评估出该开发区出让土地的底价。

（一）审题

（1）明确估价对象，考虑方法选用。本试题中的估价对象为开发区新开发完成的可供出让的土地，适合采用成本逼近法。

（2）明确估价时点。题中没有具体要求估价期日，相当于开发完成后直接出让，不需要另外的时间修正。

（3）明确价格类型。要求评估出让土地使用权年限为50年的开发区出让土地的底价，通常情况下应计算单位面积的价格，价格单位表述为元/平方米。

（4）了解资料内容。题中给出的都是有关土地开发过程中的土地取得费、开发费用及利息、利润、土地增值收益率、出让年限、土地还原率等资料和数据，可直接满足成本逼近法计算的需要。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

开发区新开发完成的土地估价（特别是针对出让底价评估）多采用成本逼近法。根据题意，这是一道典型的采用成本逼近法来评估成片开发、分块出让的地价的计算题。

2. 解题思路

（1）理清成本逼近法应用时涉及的各项估算内容，包括土地取得费、土地开发费用、利息、利润、土地增值收益等，根据计算单位面积地价的需要，统一各项将涉及到的计量

单位，并且明确各项内容的计算方法，按相应方法分别计算，进而将各项结果累加。

（2）考虑成本逼近法各项累加结果往往是无限年期的土地价格，解题时应考虑到是否存在年期修正的因素；同时，应注意将全部累加结果分摊到可供出让部分土地上，进而计算可供出让部分的土地价格。

（三）公式与计算步骤

1. 新开发区成片开发分块出让的土地价格公式

$$\text{出让土地价格}=\frac{(\text{土地取得费用}+\text{土地开发费用}+\text{利息}+\text{利润}+\text{土地增值收益})}{\text{可出让土地面积比率}}\times\text{年期修正系数}$$

2. 计算步骤

（1）计算土地取得费（含税费）

$$15\times10000\div666.67=225\text{（元/平方米）}$$

（2）计算土地开发费用

$$10\times10000\div666.67=150\text{（元/平方米）}$$

（3）计算利息

土地取得费用的计息期为整个开发周期，即 20 个月；开发费用的计息期为半个开发周期，即 10 个月；以复利计息。

$$\begin{aligned}\text{利息}&=\text{土地取得费利息}+\text{土地开发费利息}\\&=225\times\left[(1+1\%)^{20}-1\right]+150\times\left[(1+1\%)^{10}-1\right]\\&=65.24\text{（元/ 平方米）}\end{aligned}$$

（4）计算利润

$$\begin{aligned}\text{利润}&=(\text{土地取得费}+\text{土地开发费})\times\text{投资回报率}\\&=(225+150)\times20\%=75\text{（元/ 平方米）}\end{aligned}$$

（5）计算土地增值收益

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益}&=(\text{土地取得费}+\text{土地开发费}+\text{利息}+\text{利润})\times\text{土地增值收益率}\\&=(225+150+65.24+75)\times10\%\\&=51.52\text{（元/ 平方米）}\end{aligned}$$

（6）计算无限年期全开发区土地的单位地价

$$\begin{aligned}\text{无限年期全开发区土地单价}&=\text{土地取得费}+\text{土地开发费}+\text{利息}+\text{利润}+\text{土地增值收益}\\&=225+150+65.24+75+51.52\\&=566.76\text{（元/平方米）}\end{aligned}$$

（7）计算无限年期可出让土地平均单位地价

$$\begin{aligned}\text{无限年期可出让土地平均单价}&=\frac{\text{无限年期全开发区土地单价}}{\text{可出让土地面积比率}}\\&=566.76\div80\%\\&=708.45\text{（元/ 平方米）}\end{aligned}$$

（8）进行使用年期修正，计算 50 年期可出让土地平均单位地价

$$\begin{aligned}\text{50 年期可出让土地平均单价}&=\text{无限年期可出让土地平均单价}\times\text{年期修正系数}\\&=708.45\times\left[1-\frac{1}{(1+8\%)^{50}}\right]\end{aligned}$$

=693.3（元/平方米）

（四）难点与常见错误分析

1. 难点

本试题的考点重在对地价含义和类型的理解。

（1）是有限年期价格还是无限年期价格？题中土地取得费、开发费用及利息、利润、土地增值收益率等都不是在有限年使用前提下的数据，因此通过成本累加计算得到的价格结果是无限年期的土地价格，在出让地价估算时要进行使用年期修正。

（2）是针对部分用地可出让还是全部用地可出让的地价？该题是开发区成片开发、分块出让土地的模式，开发区总投入所形成的价值要分摊到可出让面积上。

（3）是计算单位面积地价还是总地价？本题显然只是涉及单位面积地价，应注意地价计量单位的选用。

此外，还应注意掌握成本逼近法的计算公式和分项内容的计算方法，特别是利息的计算：①计息周期的考虑。通常情况下，土地取得费或税费的计息期按照整个开发周期计，开发费用的计息期在均匀投入的情况下按折半计算，主要基于的考虑是假定将资金集中在开始投入和结束这一时间段的中点；②计息方式。注意是采用单利还是复利计息。

2. 常见错误分析

（1）计算不分步骤，或者步骤不够细。常见的是将各项目直接代入成本逼近法公式，直接计算出一个结果。必须了解在阅卷评分中计算题的步骤是划分很细的，每个步骤的公式和计算结果都有对应的分值。一旦计算错误，不分步骤的试卷肯定多丢分。

（2）面积换算错误。在计算的前两个步骤，主要考察面积单位的换算，这是成本逼近法计算题中几乎必考的项目。在估价中，面积一般以平方米为单位。应熟悉平方千米、公顷、亩和平方米之间的换算关系和方法，如1亩=666.67平方米；1公顷=15亩=10000平方米。

（3）利息构成的遗漏。利息由土地取得费（含税费）、开发费用产生的两部分利息构成。有的应试者在计算时，将两部分利息分开公式计算，但最后在总公式的利息项中遗漏土地取得费的利息。所以应注意将两部分利息写在一个步骤一个算式中。

（4）利息项不单独计算。有的应试者将土地取得费用、开发费用、利息不单独计算，而是分别计算土地取得费用、开发费用的本息合计值，认为这样步骤少，计算简便。但经常发生的错误有两个：一是当两部分利息的计息期计算错误时，由于缺乏土地取得费用、开发费用的分步结果而导致多丢分；二是在计算利润时，将土地取得费用和开发费用的本息合计值作为基数代入公式计算，导致利润项计算错误。

（5）计息期确定错误。计息期的确定也是成本逼近法必考的项目。土地取得费用和开发费用的计息期不同，土地取得费用是假设在取得土地时一次付清的，计息期为整个开发周期20个月；开发费用应根据其投入情况具体分析，当开发费用在整个开发周期内均匀投入时，则假设所有开发费用是在开发周期中间时点一次投入的，因此计息基数是全部开发费用，计息期是开发周期的一半10个月。本题中明确要求以复利计息，因此计息方式出错的机会减少了。

（6）利润计算基数错误。常见的是将利润计算基数确定为土地取得费用、开发费用及

利息之和。应明确利润计算基数是土地取得费用和开发费用两项之和。

（7）年期修正错误。一种是未进行年期修正，这是对地价内涵和题目中所给资料理解上出现错误。另一种是公式应用错误：有限年地价＝无限年地价÷土地还原率×年期修正系数，实际上这是将地价的年期修正与收益还原法混淆了，一看到土地还原率和使用年限就想到收益法的有限年公式。

（8）未考虑可供出让土地面积和全部开发区土地的关系。

（9）计算过程和结果未按题目要求保留必要的小数。

（点评人：林坚　楚建群）

试题6（2000年）

现有一宗占地面积为1000平方米的城镇建设用地，使用者先以行政划拨方式取得，后于1995年11月1日通过补办出让手续取得该宗地50年期的土地使用权，同时建成一座总建筑面积2500平方米的办公楼，现全部用于出租。2000年11月1日进行的市场调查情况如下：

（1）在当地，规模档次相同办公楼的月租金收入一般为30万元，月平均费用15万元，此外出租时可收取押金60万元，押金收益率为5%；

（2）该办公楼耐用年限为50年，残值率为0，建筑重置价为每建筑平方米4000元；

（3）土地还原率为6%，建筑物还原率为8%。

试根据上述资料，评估该宗土地于2000年11月1日的市场价格。

（一）审题

（1）明确估价对象，考虑方法选用。根据题中介绍，这是一宗经过出让取得土地使用权的土地，现状土地上建有建筑物——办公楼，并且在出租，有收益。估价对象为土地，不包括建筑物部分。适合选用收益还原法。

（2）明确估价时点。要求估价时点为2000年11月1日，与土地使用权取得的时间存在5年的时间差。

（3）明确价格类型。要求评估土地的市场价格。

（4）了解资料内容。题中给出了土地面积、建筑面积；房地合一的办公楼的租金收入、押金、费用、押金收益率；有关建筑物的耐用年限、重置价格、建筑物还原率；土地还原率等。没有直接给出土地收益的资料，需要在计算土地收益的基础上来运用收益还原法。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

分析估价对象，这是一宗房地合一的房地产共同产生收益，而评估其中土地价格的案例。有收益的房地产一般适用收益还原法。题中没有关于估价对象土地的成本、市场上类似土地的交易样本等资料，有迹可寻的只有从房地合一的收益中分离出土地收益。所以，最终的土地估价方法应选用收益还原法。

2. 解题思路

（1）根据办公楼出租资料求取房地合一的房地产共同产生的纯收益。

（2）计算建筑物部分产生的纯收益。

（3）从房地合一的房地产共同产生的纯收益中扣除建筑物的纯收益，分离出土地纯收益。

（4）计算剩余使用年限下的土地收益价格。

（三）公式与计算步骤

1. 本题应用的主要计算公式

$$\text{房地年纯收益} = \text{房地年总收益} - \text{年总费用}$$

$$\text{建筑物年纯收益} = \text{建筑物现值} \times \text{建筑物还原率}$$

$$\text{土地年纯收益} = \text{房地年纯收益} - \text{建筑物年纯收益}$$

$$\text{有限年期土地价格} = \frac{\text{土地年纯收益}}{\text{土地还原率}} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + \text{土地还原率})^{\text{剩余使用年数}}}\right]$$

2. 计算步骤

（1）计算房地年纯收益、房地年总收益。该办公楼出租，除租金外还收取押金，因此年总收益中还应该包含押金的年运用收益。

$$\text{年租金收益} = \text{月租金收入} \times 12\text{ 月} = 30 \times 12 = 360\text{（万元）}$$

$$\text{押金年运用收益} = \text{押金} \times \text{押金收益率} = 60 \times 5\% = 3\text{（万元）}$$

$$\text{年总收益} = \text{年租金收益} + \text{押金年运用收益} = 360 + 3 = 363\text{（万元）}$$

计算房地年总费用：

$$\text{年总费用} = \text{月平均费用} \times 12\text{ 月} = 15 \times 12 \approx 180\text{（万元）}$$

计算房地年纯收益：

$$\text{房地年纯收益} = \text{房地年总收益} - \text{房地年总费用}$$

$$= 363 - 180 = 183\text{（万元）}$$

（2）计算建筑物年纯收益、建筑物现值。该办公楼建成于1995年11月1日，至2000年11月1日已经过了5年，残值率为0。

$$\text{建筑物现值} = \text{重置价格} \times \text{建筑面积} \times \frac{\text{剩余使用年数}}{\text{耐用年限}}$$

$$= 4000 \times 2500 \times \frac{(50 - 5)}{50}$$

$$= 900\text{（万元）}$$

$$\text{建筑物年纯收益} = \text{建筑物现值} \times \text{建筑物还原率}$$

$$= 900 \times 8\% = 72\text{（万元）}$$

（3）计算土地年纯收益

$$\text{土地年纯收益} = \text{房地年纯收益} - \text{建筑物年纯收益}$$

$$= 183 - 72 = 111\text{（万元）}$$

（4）计算土地总价格。该宗土地是1995年11月1日经过出让获得50年使用权的，至2000年11月1日已经过了5年，剩余使用年限为45年。

$$\text{土地总价格} = \frac{\text{土地年纯收益}}{\text{土地还原率}} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + \text{土地还原率})^{\text{剩余使用年数}}}\right]$$

$$=\frac{111}{6\%}\times\left[1-\frac{1}{(1+6\%)^{50-5}}\right]$$

$$=1715.6\text{（万元）}$$

（5）计算土地单位面积价格

$$\text{土地单位面积价格}=\frac{\text{土地总价格}}{\text{土地面积}}=\frac{1715.6\times10000}{1000}=17156\text{（元/平方米）}$$

（四）难点与常见错误分析

1. 难点

（1）估价时点和土地剩余使用年限的关系，对未来土地价格的年期修正将产生影响。

（2）土地年纯收益的计算。本题的土地纯收益应通过土地剩余技术从房地纯收益中分离出来，而房地纯收益又由房地年总收益中分离。其中有3个难点：

●计算房地年总收益时，应考虑押金应用等各类可收益因素。

●计算土地纯收益时，不宜直接从房地年总收益中扣除建筑物年纯收益。尽量先分步计算房地年纯收益，在扣除建筑物年纯收益之后计算出土地年纯收益。

●计算建筑物年纯收益时，涉及建筑物现值和建筑物还原率的计算或选用。其中，建筑物现值计算可能涉及通过折旧或成新度计算方式的选择、经济耐用年限和剩余土地使用年限的关系等问题，应加以注意。

（3）资料涉及对象的分类。在审题时就要明确所给收益、费用等资料往往是房地合一的，重置价格、耐用年限等则针对建筑物，应将资料按照其对应的对象分清类别，这样有助于理清思路。

2. 常见错误分析

（1）没有解题思路说明。本题所给条件既有收益、运营费用等收益还原法必须的资料，也有重置成本、耐用年限等涉及成本的资料，所以解题思路是必须说明的。

（2）房地总收益、费用、押金运用收益等未按年计算。收益还原法要求纯收益必须以年计算，这是收益还原法几乎必考的项目，例如租金水平按日、月计算，都必须相应折算成年租金收益。

（3）房地总收益计算中未计算押金运用收益或处理错误，这是对出租型房地产收入构成理解不全面、不准确的表现。押金运用收益的处理也是收益还原法常见的考点。有的答卷不是计算一年的押金运用收益，而是直接加上押金，或者不在房地总收益中计算押金运用收益，而将年押金运用收益进行还原，加在最后价格计算结果中，这些处理都是错误的。

（4）建筑物年纯收益计算基数错误。建筑物年纯收益＝建筑物现值×建筑物还原率。有的答卷以建筑物重置价格为基数，这是对建筑物年纯收益理解错误的结果。建筑物现值计算方法错误。

（5）未进行年期修正或修正的土地使用年限错误。土地使用权获得时间与估价期日不是同一时间，即在估价期日土地剩余使用年限要经过判断、计算，这是收益还原法必考项目，要特别注意题中关于这两个时间点的交代。本题土地剩余使用年限为50－5＝45年。

（6）没有计算土地单位面积价格。题中没有明确要求计算土地单位面积价格，但是

土地估价工作的一般要求是在条件允许的情况下，既要有总价格形式，也要有单价形式，每道计算题都要检查是否有土地面积，能否计算土地单位面积价格。

（7）解题思路混乱。这种情况一般是没有判断出估价对象的最终估价方法，因此也没有正确的解题思路和步骤，在关键步骤上项目搭配混乱，这种情况一般得分很低。遇到不能理解的题时，应保持冷静，按照记忆争取尽量多地计算出部分步骤，算对一步是一步，争取得分。

（点评人：林坚　楚建群）

试题 7（2000 年）

某城市有一宗住宅用地，需要评估其土地使用权价格。经调查收集到以下资料：

（1）与待估宗地处于同一供需圈、相同用途、相同交易类型的四宗土地交易案例，待估宗地与各交易案例的条件以及各交易案例的区域因素和个别因素修正情况如下表所示，其中区域因素和个别因素的修正皆是与待估宗地相比较，表中修正系数为正数的，表示交易案例的条件优于待估宗地，表中系数为负数的，表示交易案例条件比待估宗地差。

项目用地	宗地成交价 元/m^2	交易时间	土地使用年期/年	容积率	区域因素修正系数/%	个别因素修正系数/%
A	1200	1999 年 10 月 1 日	70	2.0	+3%	-11%
B	1560	1999 年 8 月 1 日	70	3.0	-5%	-2%
C	1650	1999 年 12 月 1 日	50	3.0	-5%	-2%
D	1400	2000 年 5 月 1 日	40	2.5	-6%	-3%
待估宗地		2000 年 10 月 1 日	70	2.0		

（2）土地还原率为 7%；

（3）该城市住宅地价指数以 1999 年 9 月 1 日为 100，以后平均每月上涨 1 个百分点；

（4）该城市住宅地价的容积率修正系数如下表：

容积率	1.0	2.0	2.5	3.0	4.0	5.0
修正系数	1.0	1.8	2.1	2.4	2.9	3.3

请根据上述资料：

1. 编制该城市地价指数表。

2. 采用市场比较法估算出待估宗地于 2000 年 10 月 1 日土地使用年限为 70 年的单位土地面积价格。

（一）审题

（1）明确题目要求。本题有两项要求，即编制地价指数表和求取宗地在 2000 年 10 月 1 日 70 年期的单位土地面积价格，审题时要注意估价时点、土地使用年期和价格类型。

（2）了解有关资料。本题主要提供了 4 个案例的交易价格及宗地状况资料，并说明了地价增长情况及容积率与地价的关系，这为构思解题方法提供了依据。

（3）审查关键内容，谨防误用。在审题过程中应密切注意各案例所给定的因素条件及因素比较说明，这是能否正确地进行计算的关键。要明晰比较的基准，是以待估宗地为基准，还是以比较案例为基准，否则很容易造成条件指数取值错误。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

根据估价对象状况及题目所提供资料，本题适用于市场比较法。

2. 解题思路

（1）先根据地价增长情况编制地价指数表。

（2）根据所确定的各因素条件指数，按照市场比较法的计算公式，分别对 A、B、C、D、E 5 个交易案例进行各项因素修正，得到 5 个比准价格。

（3）采用适当方法对 5 个比准价格进行平均，计算得到待估宗地价格。

（三）公式与计算步骤

1. 适用公式

$$\text{待估宗地价格} = \frac{\text{比较案例}}{\text{宗地价格}} \times \frac{\text{期日}}{\text{修正}} \times \frac{\text{年期}}{\text{修正}} \times \frac{\text{容积率}}{\text{修正}} \times \frac{\text{区域因素}}{\text{修正}} \times \frac{\text{个别因素}}{\text{修正}}$$

2. 计算步骤

（1）选择计算方法

本题适宜采用市场比较法进行评估。

（2）编制该城市住宅地价指数

日期	1999. 1. 1	1999. 8. 1	1999. 10. 1	1999. 12. 1	2000. 5. 1	2000. 10. 1
地价指数	100	107	109	111	116	121

（3）编制土地使用权年期修正指数

土地还原率为 7%，以住宅用地法定最高年期（70 年）的指数为 100。则

$$\text{50 年期修正指数为：} 100 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+7\%)^{50}}}{1 - \frac{1}{(1+7\%)^{70}}} = 97.460$$

$$\text{40 年期修正指数为：} 100 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+7\%)^{40}}}{1 - \frac{1}{(1+7\%)^{70}}} = 94.148$$

或者采用下述方法编制年期修正指数（处理方法 2）。

土地还原率为 7%，以无限年期住宅用地价格指数为 100。则

$$\text{70 年期修正指数为：} 100 \times \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{70}}\right] = 99.123$$

$$\text{50 年期修正指数为：} 100 \times \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{50}}\right] = 96.605$$

40 年期修正指数为：$100 \times \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{40}}\right] = 93.322$

（4）容积率修正系数：题目已给定

（5）确定区域因素和个别因素条件指数

根据题意，表中指数为各交易案例与待估宗地相比，因此确定待估宗地的条件指数为100，各交易案例条件指数按表中给定数据确定。

项目用地	区域因素条件指数	个别因素条件指数
A	103	89
B	95	98
C	95	98
D	94	97
待估宗地	100	100

（6）比较修正各交易案例价格

● 方法 1：

交易案例价格 × 期日修正 × 年期修正 × 容积率修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 = 比准价格

A：$1200 \times \frac{121}{109} \times \frac{100}{100} \times \frac{1.8}{1.8} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{89} = 1453.16$（万/平方米）

B：$1560 \times \frac{121}{107} \times \frac{100}{100} \times \frac{1.8}{2.4} \times \frac{100}{95} \times \frac{100}{98} = 1421.14$（元/平方米）

C：$1650 \times \frac{121}{111} \times \frac{100}{97.460} \times \frac{1.8}{2.4} \times \frac{100}{95} \times \frac{100}{98} = 1486.73$（元/平方米）

D：$1400 \times \frac{121}{116} \times \frac{100}{94.148} \times \frac{1.8}{2.1} \times \frac{100}{94} \times \frac{100}{97} = 1458.14$（元/平方米）

● 方法 2：

交易案例价格 × 期日修正 × 年期修正 × 容积率修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 = 比准价格

A：$1200 \times \frac{121}{109} \times \frac{99.123}{99.123} \times \frac{1.8}{1.8} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{89} = 1453.16$（元/平方米）

B：$1560 \times \frac{121}{107} \times \frac{99.123}{99.123} \times \frac{1.8}{2.4} \times \frac{100}{95} \times \frac{100}{98} = 1421.14$（元/平方米）

C：$1650 \times \frac{121}{111} \times \frac{99.123}{96.605} \times \frac{1.8}{2.4} \times \frac{100}{95} \times \frac{100}{98} = 1486.73$（元/平方米）

D：$1400 \times \frac{121}{116} \times \frac{99.123}{93.322} \times \frac{1.8}{2.1} \times \frac{100}{94} \times \frac{100}{97} = 1458.14$（元/平方米）

（7）待估宗地价格的确定

采用算术平均数法计算待估宗地单位土地面积价格：

$(1453.16 + 1421.14 + 1486.73 + 1458.14) \div 4 = 1454.79$（元/平方米）

（四）难点与常见错误分析

本题主要考察应用市场比较法进行土地价格评估的基本步骤及各修正指数的计算方法。在审题过程中应密切注意各案例所给定的因素条件及因素比较说明，这是能否正确地进行计算的关键。同时应注意下述问题：

（1）在答题过程中一定要清楚地写出各计算步骤及计算公式，包括题目给定的修正指数也应在相应的步骤中进行简单的说明，使整个答题步骤是完整的。

（2）两种编制土地使用权年期修正指数方法的计算结果完全相同，在答题过程中采用任何一种方法均可，后一种方法稍微简单一点。

（3）各比较案例的区域因素条件指数和个别因素条件指数是根据题目给定的区域因素和个别因素修正系数进行计算确定的。这里一定要注意题目中关于待估宗地与比较案例之间的比较关系的说明，要弄清是以谁为比较基础、修正系数的正负分别表示什么优劣关系等，这是应试者非常容易出错的地方。一般情况下，不管是待估宗地还是比较案例，以谁为比较基础，就将谁的修正指数确定为100，另外一方的修正指数根据相应的修正系数和正负数所对应的优劣关系进行计算。

（4）所有的修正指数确定以后，就按照市场比较法的修正公式计算各案例的比准价格。计算过程中要写清楚计算公式。这里也有一个比较关系的问题，即哪个修正指数在分子，哪个修正指数在分母，甚至许多应试者经常问“是变分子还是变分母?”或者问“100是在分子还是在分母?”其实市场比较法修正公式的最基本原理是“待估宗地的修正指数/比较案例的修正指数”，只要按照这一原理将相应的修正指数代入公式进行计算，就不会将比较关系弄错。

（5）最终评估结果一般是采用简单算术平均法求得，但若有个别比准价格计算结果相差太大，应进行分析，并采用加权平均或其他方法进行计算，同时要充分说明理由。即使各比准价格相差不大，也可以采用其他方法确定最终价格，但同样必须说明采用该方法的理由。

（点评人：朱道林）

试题8（2000年）

某市现有一宗面积为2000平方米的住宅用地，某开发公司拟建造一栋塔式住宅楼，预计开发建设期2年，建成后即可全部售出。根据当地同类住宅市场行情，平均售价可达3800元/平方米；开发建设过程中，建筑费、专业费和不可预见费可控制在1500元/平方米，第一年投入40%，第二年投入60%，并在各年内均匀投入。贷款年利息率为5.85%，销售税费为不动产总价的6%。

若开发公司要以不高于700万元的代价取得该宗地70年期的土地使用权，实现相当于不动产总价18%的利润率，请计算建筑容积率最低应为何值?

（一）审题

（1）明确题目要求。本题要求计算最低建筑容积率，即在假定地价已知的情况下，

要保证一定的利润率，容积率需达到多少？与容积率直接相关的是总建筑面积，总建筑面积又直接影响到不动产总价。

（2）了解有关资料。本题主要提供了房地产市场销售价格、各项成本费用（包括地价）及其投入情况、利息率、利润率、销售税费率等有关参数，只是与不动产总价有关的容积率为未知。了解这些内容有助于构思解题方法。

（3）审查关键内容，谨防误用。对所提供资料要仔细审查，弄清关键数据的真实内涵及费用投入情况。如本题中给出的利润率为销售利润率，计算利润时应以不动产总价为基数；建筑费、专业费和不可预见费为分段均匀投入，需分段计算利息。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

本题从表面看是计算最低建筑容积率，实质上是考察剩余法的另一种应用。与以往不同的是，本题不是要求评估土地价格，而是假定在地价已知的情况下，要保证一定的利润率，容积率需达到多少？属房地产开发项目投资分析问题。

2. 解题思路

采用设未知变量和解方程的方式进行求解，即设最低容积率为 x，得到总建筑面积 $2000x$ 平方米，然后分步计算不动产总价、建筑费和专业费及不可预见费、利息、利润、销售税费等；将各项计算结果和地价代入剩余法计算公式，可得到一个含未知数 x 的等式，求解后即可得到建筑容积率数值。

（三）公式与计算步骤

1. 基本公式

$$\text{地价} = \text{不动产总价} - \text{建筑费及专业费等} - \text{利息} - \text{利润} - \text{销售税费}$$

2. 计算步骤

（1）选择计算方法

本题适宜采用剩余法进行计算。

（2）计算房地产总价

设最低容积率为 x，则总建筑面积为：$2000x$ 平方米

$$3800 \times 2000x \div 10000 = 760x \text{（万元）}$$

（3）建筑费及专业费等

$$1500 \times 2000x \div 10000 = 300x \text{（万元）}$$

（4）利息

$$\text{地价利息} = 700 \times [(1+5.85\%)^2 - 1] = 84.30 \text{（万元）}$$

$$\begin{aligned}\text{建筑费及专业费等利息} &= 300x \times 40\% \times [(1+5.85\%)^{1.5} - 1] \\ &\quad + 300x \times 60\% \times [(1+5.85\%)^{0.5} - 1] \\ &= 15.87x \text{（万元）}\end{aligned}$$

（5）销售税费

$$760x \times 6\% = 45.60x \text{（万元）}$$

（6）利润

$$760x \times 18\% = 136.80x \text{（万元）}$$

（7）代入公式进行计算

$$\text{地价} = \text{房地产总价} - \text{建筑费专业费} - \text{利息} - \text{销售税费} - \text{利润}$$

$$700 = 760x - 300x - (84.30 + 15.87x) - 45.60x - 136.80x$$

$$261.73x = 784.30$$

$$x = 3.0$$

即该开发公司若要实现18%的利润率，最低建筑容积率应达到3.0。

（四）难点及常见问题分析

（1）在答题过程中应先设最低容积率x，并根据题目所给的土地面积列出总建筑面积的算式，否则是难以进行计算的。

（2）在本题中由于给的是房屋单位面积售价，因此利用房屋单位面积售价和总建筑面积计算房地产总价，如果题目给的条件是房屋租金，则可利用所给租金采用收益还原法计算房地产总价。

（3）利息的计算应区分不同投资的资金投入时间和投入方式，因此一般至少应将地价利息与建筑费和专业费利息分开计算，且投资在一年以上就应计算复利。常见的错误是地价利息和建筑费及专业费利息不分开计算，或者即使分开计算而计息期算错。

（4）销售税费和利润的计算主要应注意计算基础，计算基础必须按照题目给定的条件进行确定。本题销售税费和利润的计算基础均是不动产总价，有时利润的计算基础也可以是预付总资本，因此应根据题目的说明确定计算公式。

（点评人：朱道林）

二、综合计算题

该题型主要考察应试者对几种主要估价方法的综合运用能力，有的综合计算题中包含两个估价对象，需分别采用不同估价方法求取各估价对象条件下价格；有的仅一个估价对象，解答题目通常贯穿一种主要方法，但方法中所需某些条件未直接给出，需借助其他方法计算得到。如以剩余法为主线，其中预期开发价值需借助市场比较法或收益还原法求得；再如以收益还原法为主线，房屋现值需借助重置成本法得到；或以市场比较法为主线，其各比较案例地价需借助其他方法（如成本逼近法、收益还原法等）得到。

解答该类题目，首先要看清题目要求和已知条件，然后再考虑应以哪种方法为主，还有哪些条件不能满足，需借助什么方法求得。通常题目中会给出许多条件，其中部分属于干扰性条件，解题时不能采用，如实际租金、实际建安造价、实际土地取得费、实际出让地价等。应试者一定要注意甄别，除非实际情况与估价时点时的客观标准一致，或是评估带租约的房地产，否则，无论收益还是成本费用，均应采用客观标准，而不能用实际值。

但同时也要注意，根据题目叙述的情况分析，若实际支付费用或获取收益情况符合估价时点时的市场客观标准，直接采用实际值也未尝不可，这就要求应试者仔细阅读试题所给条件，以便做出正确判断。

试题 1（2004 年）

某制药企业为扩大经营规模，准备将位于 W 市城区的老工厂迁出。根据当地政府规定，老厂区土地由政府按一定价格收购后，重新开发利用。该企业拟用政府收购老厂区的补偿价格在郊区工业开发区购置土地，建设新的现代化制药厂。

经调查，该企业老厂区土地为 1987 年以无偿划拨方式取得的国有土地，土地面积为 3000 平方米，重新开发后，规划建设商务办公楼，规划容积率为 2.4。该办公楼建成后，预计售价为 11000 元/平方米，开发期为两年，建筑费为 4500 元/平方米，专业费和不可预见费分别为建筑费的 5% 和 3%，建造成本第一年投入 45%，第二年投入 55%，年内均匀投入，建成后即可全部售出。该项目预计投资回报率为房地产售价的 15%；税金为房地产售价的 6%，年贷款利率为 8%，土地还原利率为 6%。

W 市郊区工业开发区周边地区近 3 年农作物的年平均亩产值为 1800 元/亩，因当地人多地少，故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产值补偿。根据当地规定，征地过程中的征地管理费按照征地费总额的 4% 征收；耕地占用税按 5 元/平方米计收；耕地开垦费按 10 元/平方米计收。开发区平均土地开发程度达到“五通一平”（通路、通水、通讯、通电、排水，场地平整），土地开发费为 60 元/平方米，开发周期为 1 年，开发费在开发周期内均匀投入；土地开发的投资回报率为 15%，经调查，该市土地增值收益与当地出让金标准一致。根据该市规定，开发区工业用地土地出让金最低不得低于 150 元/平方米，住宅用地土地出让金最低不得低于 300 元/平方米，商业用地出让金最低不得低于 600 元/平方米。市区老厂区所在区域工业用地土地出让金最低不得低于 300 元/平方米，住宅用地土地出让金最低不得低于 500 元/平方米，商业用地出让金最低不得低于 930 元/平方米。

（1）请测算老厂区用地在规划用途条件下、法定最高年期的土地使用权单价和总价。

（2）经协商，当地政府同意对老厂区按规划用途条件下划拨土地使用权价格的 60% 给予补偿，试问，该企业最高可以得到多少补偿。

（3）该企业如以该补偿价购置开发区的土地，可以最多购买多少面积的土地。

（一）审题

（1）明确题目要求。本题涉及两个估价对象，三种价格类型。一是求取老厂区用地在规划条件下，法定最高年期的出让土地使用权价格；二是求取老厂区用地在规划条件下的划拨土地使用权价格，进而确定企业可以得到的补偿金额；三是求取工业开发区土地的市场价格，进而确定企业可购置的土地面积。

（2）梳理有关资料。①估价对象资料，审题时需针对不同估价对象，明确土地用途，尤其对老厂区用地，要弄清其规划用途和规划容积率；②市场调查资料，该类资料是确定解题思路和选择估价方法的主要依据，本题提供了老厂区用地未来开发完成后的价值、开发费用及相关参数资料；工业开发区的开发费用、土地出让金标准、周边地区的征地费用等资料。审题时要特别留意开发周期、开发费用的投入情况及各项参数的内涵。另外，还要特别注意题目中对老厂区补偿标准的说明。

（3）考虑资料取舍，明确解题思路。针对不同估价对象，选取相应的市场调查资料，确定解题思路与方法。

（二）解题思路与方法选择

1. 解题思路

（1）根据题意，老厂区土地属于待开发土地，且有明确的规划条件和不动产售价、建筑成本等资料，适用于剩余法。具体思路为：①根据待估宗地的土地面积、规划容积率及办公楼的预期售价测算不动产开发完成后价值；②计算建造成本、利息、利润及销售税费；③用不动产开发完成后价值扣除建造成本、利息、利润及销售税费，得到老厂区规划条件下的出让土地使用权价格。

（2）用老厂区规划条件下的出让土地使用权价格，扣除商业用地土地出让金，得到其规划条件下的划拨土地使用权价格；再乘以补偿比例即可得到对企业的补偿价格。

（3）根据征地费用及相关税费、开发费用、出让金等资料，用成本逼近法测算工业开发区单位面积地价；再用企业可获得的补偿金额除以开发区单位面积地价，得到企业可购置的土地面积。

2. 方法选择

根据题目要求和所提供的资料，老厂区土地宜采用剩余法评估，工业开发区土地宜采用成本逼近法评估。

（三）公式与计算步骤

1. 适用公式

（1）老厂区规划条件下，出让土地使用权价格评估公式：

土地价格 = 开发完成后的楼价 - 建筑费 - 专业费 - 不可预见费 - 利息 - 利润 - 销售税费

（因题目中未给出购地税费比率，在此不考虑购地税费）

（2）老厂区规划条件下，划拨土地使用权价格评估公式：

划拨土地使用权价格 = 出让土地使用权价格 - 土地出让金

（3）工业开发区土地市场价格评估公式：

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值

2. 计算步骤

（1）测算老厂区用地在规划条件下的出让土地使用权价格。老厂区用地属待开发土地，适用于剩余法评估。

1）确定最有效利用方式。根据规划，老厂区规划用途为商务办公，即为最有效利用方式。

2）计算开发后的不动产总价

$$\text{不动产总价} = 11000 \times 2.4 \times 3000 = 7920\ （\text{万元}）$$

3）计算建造成本

$$\text{建筑费用} = 4500 \times 2.4 \times 3000 = 3240\ （\text{万元}）$$

$$\text{专业费} = 3240 \times 5\% = 162\ （\text{万元}）$$

$$\text{不可预见费} = 3240 \times 3\% = 97.2\ （\text{万元}）$$

建造成本合计 = 3240 + 162 + 97.2 = 3499.2（万元）

4）计算开发利润

利润 = 7920 × 15% = 1188（万元）

5）计算投资利息

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= \text{地价} \times [(1+8\%)^{2}-1] + 3499.2 \times 45\% \times [(1+8\%)^{1.5}-1] \\ &\quad + 3499.2 \times 55\% \times [(1+8\%)^{0.5}-1] \\ &= 0.1664 \times \text{地价} + 192.69 + 75.5 \\ &= 0.1664 \times \text{地价} + 268.19\end{aligned}$$

6）计算税费

税费 = 7920 × 6% = 475.20（万元）

7）计算地价

地价 = 7920 − 3499.20 − 1188 − 0.1664 × 地价 − 268.19 − 475.2

地价 = 2134.30 万元

单位面积地价 = 2134.3 /3000 = 7114.30(元 / 平方米)

（2）测算该企业可得到的补偿。根据题意，应按规划条件下划拨土地使用权价格的60%对企业给予补偿，W 市商业用地的最低出让金为 930 元/平方米，其划拨土地使用权价格应为出让土地使用权价格扣减出让金，即：

划拨土地使用权价格 = 7114.3 − 930 = 6184.30（元/平方米）

补偿金额 = 60% × 6184.30 × 3000 = 1113.17（万元）

该企业最高可以得到 1113.17 万元的补偿。

（3）计算可以购置的开发区土地面积。

1）用成本逼近法测算开发区的单位面积地价。

• 计算土地取得费及税费：

土地补偿费和安置补助费的法定最高补偿标准为年产值的 30 倍，即为：

最高补偿标准 = 1800 元 / 亩[1] × 30 = 54000 元 / 亩 = 81(元 / 平方米)

青苗补偿及地上物补偿 = 1800/66.67 = 2.70(元 / 平方米)

征地费合计 = 81 + 2.70 = 83.70(元 / 平方米)

征地管理费:83.70 × 4% = 3.35(元 / 平方米)

耕地占用税 = 5(元 / 平方米)

耕地开垦费 = 10(元 / 平方米)

合计土地取得费及税费 = 83.7 + 3.35 + 5 + 10 = 102.05(元 / 平方米)

• 土地开发费：

土地开发费 = 60（元/平方米）

• 投资利息：

投资利息 = 102.05 × 8% + 60 × 1/2 × 8% = 10.56（元/平方米）

---

[1] 1 亩 = 666.67 平方米。

• 投资利润：

投资利润 = （102.05 + 60） × 15% = 24.31（元/平方米）

• 计算 50 年期成本价格：

50 年期价格 = （102.05 + 60 + 10.56 + 24.31） × （1 − 1/（1 + 6%）^{50}） = 186.23（元/平方米）

• 计算土地增值：

根据题意，这里土地增值收益取 50 年期土地出让金，最低为 150 元/平方米。

• 计算单位面积地价：

单位面积地价 = 186.23 + 150 = 336.23（元/平方米）

即开发区 50 年期的工业用地土地使用权价格为 336.23 元/平方米。

2）计算可以购置的土地面积：

可购置土地面积 = 1113.174 /336.23 = 33107.52（平方米）

换算成亩 = 33107.52/666.67 = 49.66（亩）

即该企业获得的补偿款可以购置 49.66 亩的工业开发区土地。

（四）难点与常见错误分析

1. 试题难点

（1）评估思路的确定。本题设问较多，且涉及老厂区和工业开发区两类用地，要求应试者能通过分析各问题之间的内在联系，理出其中的关键点，即：求取老厂区规划条件下地价和工业开发区地价。有了这两种地价，结合土地出让金资料，则不难求出企业的最高补偿金额和可购置的开发区土地面积。

（2）剩余法评估中利息的计算，尤其是计息项目和计息期的确定。除各项建造成本需要计算利息外，待估地价也应计息。只是这两项费用由于投入时间不同，计息期存在差异。根据题意，项目开发期为两年，建造成本第一年投入 45%，第二年投入 55%，年内均匀投入，则第一年投入建造成本的计息期为 1.5 年，第二年投入建造成本的计息期为 0.5 年；而土地取得费用（地价款）通常在项目开发前一次性投入，待估地价的计息期应为整个开发期 2.0 年。

（3）成本逼近法评估中土地取得费的计算。本题并未直接给出土地取得费数值，而是给出了农作物年产值和各项费用的取值标准，应试者需根据相关法律规定，按相应补偿倍数计算确定。

2. 常见错误分析

（1）缺少评估思路或叙述不清。说明评估思路是解答综合计算题的重要步骤，也是进行具体测算的基础，应试者不容忽视。

（2）剩余法测算中易出现的错误：①利润计算错误。误将销售利润率当作成本利润率，造成利润计算基数错误；②利息计算错误。未计算待估地价利息，或计息期有误。

（3）成本逼近法测算中易出现的错误：①未统一费用单位或换算错误；②利息计算错误。未计算征地税费利息，或计息期有误；③缺少土地使用年期修正或修正有误。

（点评人：王 文）

试题 2（2002 年）

某企业拥有 A 宗地的划拨土地使用权，并于 2002 年 9 月 1 日与当地政府签订了该宗地的国有土地租赁协议，租期 20 年，实际支付的年租金为 10 元/平方米。A 宗地土地面积为 30000 平方米，用途为工业，现已达到五通一平的开发程度。

经调查，A 宗地周边有三宗条件相似的工业用地，具体情况如下：

（1）B 宗地：占地 45 亩，于 1998 年 9 月 1 日通过征地方式取得，当时根据所在区域的市场行情，共支付了 300 万元征地及其相关税费，经开发建设，现已达到七通一平的开发程度，共花费土地开发费 540 万元。据调查，从 1998 年 9 月 1 日到 2002 年 9 月 1 日期间，征地费用和达到七通一平的土地开发费用分别上涨了 20% 和 30%。

（2）C 宗地：占地 25000 平方米，于 1998 年 9 月 1 日通过出让方式取得。宗地已达到三通一平的开发程度。按照 2002 年 9 月的市场行情，该宗地若出租经营，每年土地净收益可达 55 万元。

（3）D 宗地：占地 3.5 公顷，于 2002 年 9 月以国家作价入股方式取得，40 年期、“七通一平”条件下作价 425 元/平方米。

B、C、D 三宗地与 A 宗地之间除开发程度等差别外，其他因素的差别如下表。

宗地	交易情况	区域因素	个别因素
B 宗地	-4%	-2%	5%
C 宗地	0	5%	-1%
D 宗地	2%	-7%	-5%

表中数值表示 B、C、D 各宗地与 A 宗地的比较，负值表示案例宗地比 A 宗地的对应条件差，正值表示案例宗地的条件优于 A 宗地。

根据当地 2002 年 9 月的土地市场状况，从征地到完成七通一平的土地开发需要 1 年的时间，土地开发费分季度投入，每季度投资额相等，在季内均匀投入；设定土地开发资金的贷款季利率为 1.5%，需按季度按复利计算利息；土地开发的投资回报率为 10%；土地增值收益率为 20%；土地还原率取 6%。

相对 A 宗地而言，其 50 年土地使用权价格因开发程度不同而有差异：达到七通一平时地价比五通一平高 100 元/平方米，达到五通一平时地价比三通一平高 60 元/平方米。

根据以上条件，试回答以下问题：

（1）以 B、C、D 作为比较案例，利用市场比较法测算宗地 A 于 2002 年 9 月 1 日的土地价格；

（2）测算宗地 A 于 2002 年 9 月 1 日的市场年租金；

（3）测算宗地 A 于 2002 年 9 月 1 日的承租土地使用权价格。

（一）审题

1. 明确题目要求

（1）对计算结果的要求。本题要求得到三种评估结果，即宗地 A 的市场价格、市场年租金和承租土地使用权价格，其中求取宗地 A 的市场价格是最基本的问题，其他两种

评估值均可在此基础上进一步测算得到。

（2）测算过程中的要求。本题要求按季度、按复利计算利息。

2. 梳理有关资料

本题所给资料丰富多样，既有征地和出租资料，又有比较案例资料。应试者要能够透过复杂的信息，抓住关键问题（求取A宗地地价），并理出解决问题的主线和主要资料内容（各比较案例资料）。然后再看主要资料中还缺少什么（缺少案例A、B宗地的地价），便可发现其他资料的用处所在（可用来求取比较案例地价），这样就不至于因信息庞杂而感到无从下手。

3. 审查关键数据，谨防误用或误算

本题中需特别注意待估宗地A的地价内涵，如估价时点、土地开发程度、土地使用年期●等，还要留意各比较案例与估价对象在这些方面是否一致。若不一致，则在测算过程中需将其统一修正为地价定义所界定的情况。

另外，还要关注一些细节问题，如面积单位是否统一；开发费的投入方式；利润率、土地还原率的真实内涵等。试题往往在这些方面设置考点。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

从题目要求和已知条件，很容易想到应以市场比较法为主，但各比较案例价格并未直接给出，需要借助其他方法间接求得，宗地B、C分别给出了征地资料和出租资料，可分别利用成本逼近法和收益还原法测算得到地价，宗地D地价需做年期修正。至于宗地A的市场租金和承租土地使用权价格，则可在评估得到宗地A地价的基础上，利用收益还原法进一步测算得到。

2. 解题思路

（1）首先测算各比较案例（宗地B、C、D）在估价时点时的50年期土地使用权价格。即：①利用成本逼近法推算宗地B价格；②利用收益还原法推算宗地C价格；③通过年期修正得到宗地D价格。

（2）利用市场比较法，对通过测算得到的B、C、D宗地价格分别进行交易情况、区域因素、个别因素及开发程度修正，得到三个比准价格；采用适当方法对三个比准价格进行平均，计算得到待估宗地A价格。

（3）在评估得到宗地A价格基础上，利用收益法测算其年市场租金。因试题未明确土地租赁费用问题，故假定年净租金即为市场年租金。

（4）计算宗地A市场租金与实际租金的差额得到年盈余租金，选择适当的承租土地使用权还原率，利用收益还原法将年盈余租金还原为承租土地使用权价格。

（三）公式与计算步骤

1. 本题应用的主要计算公式

（1）成本逼近法基本公式：

● 假定宗地A的土地使用年期为最高出让年期50年。

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数}$$

（2）市场比较法基本公式：

$$\text{比准价格} = \text{比较案例宗地价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正}$$

（3）收益还原法涉及的基本公式：

1）求取 C 宗地 50 年期土地使用权价格公式：

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

式中：P 为土地价格；a 为土地净收益；r 为土地还原率；n 为土地使用年期。

2）求取宗地 A 市场年租金公式：

$$a = \frac{P \times r}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

式中：a 为土地年租金（不含各项费用）；P 为宗地 A 价格；r 为土地还原率；n 为土地使用年期。

3）求取宗地 A 承租土地使用权价格公式：

$$P = \frac{PR}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

式中：P 为承租土地使用权价格；PR 为土地盈余租金；r 为承租土地使用权还原率；n 为收益年期。

2. 计算步骤

题解一：

（1）确定评估思路

1）明确地价定义。为五通一平条件下、50 年期、工业用地、于 2002 年 9 月 1 日的土地使用权价格。

2）确定评估思路。先选用成本逼近法和收益还原法分别测算宗地 B、C 土地使用权价格；然后选用市场比较法评估宗地 A 价格。

利用收益法测算宗地 A 的市场租金。

利用收益还原法测算宗地 A 的承租土地使用权价格。

（2）测算 B、C、D 的实例价格

1）B 宗地价格。利用成本逼近法测算地价：

$$\text{土地取得费} = [3000000 \div (45 \div 15 \times 10000)] \times (1 + 20\%) = 120 \text{（元/平方米）}$$

$$\text{土地开发费} = [5400000 \div (45 \div 15 \times 10000)] \times (1 + 30\%) = 234 \text{（元/平方米）}$$

$$\begin{aligned}\text{贷款利息} &= 120 \times [(1+1.5\%)^4 - 1] + 234 \times 1/4 \times [(1+1.5\%)^{3.5} - 1] \\ &\quad + 234 \times 1/4 \times [(1+1.5\%)^{2.5} - 1] + 234 \times 1/4 \times [(1+1.5\%)^{1.5} - 1] \\ &\quad + 234 \times 1/4 \times [(1+1.5\%)^{0.5} - 1] \\ &= 7.36 + 3.13 + 2.22 + 1.32 + 0.44 \\ &= 14.47 \text{（元/平方米）}\end{aligned}$$

$$\text{开发利润} = (120 + 234) \times 10\% = 35.40 \text{（元/平方米）}$$

土地增值收益 = （120 + 234 + 14.47 + 35.40） ×20% = 80.77（元/平方米）

无限年期地价 = 120 + 234 + 14.47 + 35.40 + 80.77 = 484.64（元/平方米）

$$50\text{ 年期地价} = 484.64 \times \left[1 - \frac{1}{(1+6\%)^{50}}\right] = 458.33\text{（元/平方米）}$$

2）C 宗地价格

利用收益还原法测算地价：

$$50\text{ 年期地价} = \frac{550000}{25000 \times 6\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+6\%)^{50}}\right] = 346.76\text{（元/平方米）}$$

3）D 宗地价格

$$50\text{ 年期地价} = 425 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+6\%)^{50}}}{1 - \frac{1}{(1+6\%)^{40}}} = 445.21\text{（元/平方米）}$$

（3）利用市场比较法测算宗地 A 的价格

1）测算 B 宗地在七通一平状况下的修正价格

交易案例价格 × 交易情况修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 = 比准价格

$$458.33 \times \frac{100}{96} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{105} = 463.97\text{（元/平方米）}$$

B 宗地修正到五通一平状况下的价格

463.97 - 100 = 363.97（元/平方米）

2）测算 C 宗地在三通一平状况下的修正价格

交易案例价格 × 交易情况修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 = 比准价格

$$346.76 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{99} = 333.58\text{（元/平方米）}$$

C 宗地修正到五通一平状况下的价格

333.58 + 60 = 393.58（元/平方米）

3）测算 D 宗地在七通一平状况下的修正价格

交易案例价格 × 交易情况修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 = 比准价格

$$445.21 \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{93} \times \frac{100}{95} = 494.04\text{（元/平方米）}$$

D 宗地修正到五通一平状况下的价格

494.04 - 100 = 394.04（元/平方米）

4）计算 A 宗地的单位地价

应用简单算术平均法估算 A 宗地在 2002 年 9 月 1 日、50 年期、五通一平开发程度的土地使用权价格。

（363.97 + 393.58 + 394.04） ÷3 = 383.86（元/平方米）

5）计算 A 宗地的总价

$$\text{A 宗地总价} = 383.86 \times 30000 = 1151.58\ (\text{万元})$$

（4）计算 A 宗地的市场租金

题目未明确租赁费用问题，在此假定年净租金即为市场年租金。

$$\frac{383.86 \times 6\%}{1 - \frac{1}{(1+6\%)^{50}}} = 24.35\ (\text{元/平方米})$$

（5）测算 A 宗地的承租土地使用权价格

1）A 宗地的租金盈余

$$24.35 - 10 = 14.35\ (\text{元/平方米})$$

2）测算承租土地使用权价格

依据《城镇土地估价规程》中的有关规定，承租土地使用权还原率通常比出让土地使用权还原率高 1 个百分点左右，故承租土地使用权还原率取 7%。

$$\frac{14.35}{7\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{20}}\right] = 152.02\ (\text{元/平方米})$$

3）A 宗地承租土地使用权总价格

$$152.02 \times 30000 = 456.06\ (\text{万元})$$

题解二：

（1）（2）与题解一相同，第三步计算宗地 A 价格时，先对各案例进行开发程度调整，再进行交易情况及区域因素、个别因素修正，步骤如下：

（3）利用市场比较法测算宗地 A 的价格

1）测算 B 宗地的修正价格

B 宗地修正到五通一平状况下的价格

$$458.33 - 100 = 358.33\ (\text{元/平方米})$$

$$\begin{matrix}\text{交易案}\\\text{例价格}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{交易情}\\\text{况修正}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{区域因}\\\text{素修正}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{个别因}\\\text{素修正}\end{matrix} = \begin{matrix}\text{比准}\\\text{价格}\end{matrix}$$

$$358.33 \times \frac{100}{96} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{105} = 362.74\ (\text{元/平方米})$$

2）测算 C 宗地的修正价格

C 宗地修正到五通一平状况下的价格

$$346.76 + 60 = 406.76\ (\text{元/平方米})$$

$$\begin{matrix}\text{交易案}\\\text{例价格}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{交易情}\\\text{况修正}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{区域因}\\\text{素修正}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{个别因}\\\text{素修正}\end{matrix} = \begin{matrix}\text{比准}\\\text{价格}\end{matrix}$$

$$406.76 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{99} = 391.30\ (\text{元/平方米})$$

3）测算 D 宗地在七通一平状况下的修正价格

D 宗地修正到五通一平状况下的价格

$$445.21 - 100 = 345.21\ (\text{元/平方米})$$

$$\begin{matrix}\text{交易案}\\\text{例价格}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{交易情}\\\text{况修正}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{区域因}\\\text{素修正}\end{matrix} \times \begin{matrix}\text{个别因}\\\text{素修正}\end{matrix} = \begin{matrix}\text{比准}\\\text{价格}\end{matrix}$$

$$345.21 \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{93} \times \frac{100}{95} = 383.07\text{（元/平方米）}$$

4）计算 A 宗地的单位价格

应用算术平均法估算 A 宗地在 2002 年 9 月 1 日、50 年期、五通一平开发程度的土地使用权价格

$$(362.74 + 391.30 + 383.07) \div 3 = 379.04\text{（元/平方米）}$$

5）计算 A 宗地的总价

A 宗地的总价格 $= 379.04 \times 30000 = 1137.12$（万元）

（4）计算 A 宗地的市场租金

题目未明确租赁费用问题，在此假定年净租金即为市场年租金。

$$\frac{379.04 \times 6\%}{1 - \frac{1}{(1+6\%)^{50}}} = 24.05\text{（元/平方米）}$$

（5）测算 A 宗地的承租土地使用权价格

1）A 宗地的租金盈余

$$24.05 - 10 = 14.05\text{（元/平方米）}$$

2）计算承租土地使用权价格

依据《城镇土地估价规程》中的有关规定，承租土地使用权还原率通常比出让土地使用权还原率高 1 个百分点左右，故承租土地使用权还原率取 7% 。

$$\frac{14.05}{7\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{20}}\right] = 148.85\text{（元/平方米）}$$

3）A 宗地承租土地使用权总价格

$$148.85 \times 30000 = 446.55\text{（万元）}$$

（四）难点与常见错误分析

1. 试题难点

（1）评估思路的确定。本题设问较多，且交易案例资料并未直接给出地价，要求应试者能够透过复杂的信息，抓住关键问题（求取 A 宗地地价），并理出解决问题的主线（采用市场比较法）；然后再考虑哪些条件还不具备，需借助什么方法间接求出；最后考虑 A 宗地年租金及承租土地使用权价格的求取方法。

（2）利用成本逼近法测算 B 宗地地价过程中利息的计算，尤其是计息期的确定。根据题意，土地开发费按季度等额均匀投入，按季度、复利计息，整个开发期为 1 年，在均匀投入的前提下（可等同于在各季度中点投入），则第一季度投入开发费的计息期为 3.5（0.5 +3）季度，以后各季度投入开发费的计息期依次为 2.5、1.5 和 0.5 季度。土地取得费的计息期则应为 4 个季度。

（3）承租土地使用权价格测算。求取承租土地使用权价格关键在于合理确定盈余租金、收益年期和承租土地使用权还原率。盈余租金即为市场租金与实际租金的差额，市场

租金可根据市场价格还原得到；收益年限为估价时点的剩余租期，即 20 年；依据《城镇土地估价规程》中的有关规定，承租土地使用权还原率一般比出让土地使用权还原率高 1 个百分点左右，故承租土地使用权还原率取 7% 较为合理。

2. 常见错误分析

（1）缺少评估思路或叙述不清。说明评估思路是解答综合计算题的重要步骤，也是进行具体测算的基础，应试者不容忽视。

（2）成本逼近法测算中易出现的错误：①未统一费用单位或换算错误；②利息计算错误，如未按季度计息或计息期有误；③缺少土地使用权年期修正等。

（3）在市场比较法评估中，未看清各因素条件的比较基准，造成条件指数取值错误。本题中交易情况、区域因素、个别因素修正均以待估宗地为基准，即待估宗地条件指数为 100，亦即这三项因素修正其分子为 100，分母为比较案例宗地条件指数。

（4）未进行土地开发程度修正或修正错误。待估宗地 A 与各比较案例土地开发程度存在差异，需根据题目所给资料，以宗地 A 为标准进行修正。土地开发程度修正既可在交易情况及区域因素、个别因素修正之前进行，也可在其后进行，计算结果会略有不同。

但题目中明确了土地开发程度修正取值是基于 50 年期土地使用权考虑的，因此，必须先将各比较案例价格统一为 50 年期价格后，再进行土地开发程度修正。

（5）承租土地使用权价格测算中易出现的错误：①不考虑投资风险差异，承租土地使用权还原率直接采用出让土地使用权还原率 6%；②收益年期错误地采用了 50 年，正确的应为租约年期 20 年。

（点评人：王文）

试题 3（2000 年）

某公司于 1998 年 10 月通过出让方式获得一宗 5000 平方米土地的使用权，出让年限为 50 年，根据规划，该地块用途为综合，容积率为 3。该公司于 1999 年 10 月动工兴建一座钢混结构的综合大楼。由于建设资金紧张，该公司拟于 2000 年 10 月将土地使用权向银行抵押。如果以该宗土地使用权评估价的 70% 贷款，请问该公司可贷多少款？

项目其他有关资料如下：

（1）该大楼 1～3 层为商场，建筑面积为 3000 平方米，4～15 层为办公楼。

（2）大楼开发周期预期二年，第一年投入 60%，第二年投入 40%。

（3）大楼建成后该公司计划自留 2000 平方米用作办公用房，其余部分以出租方式经营，预计商场与办公楼的出租率分别为 90% 和 80%。目前同类建筑物的建安综合造价为每建筑平方米 3000 元，同类物业的商场市场租金水平每月为 300 元/平方米，办公楼市场租金水平每月为 150 元/平方米。

（4）经过调查，有关参数确定为，房屋出租年经营费用中管理费为年租金的 10%，维修费为租金的 8%，保险费为建安造价的 2‰，税金为年租金的 12%；项目投资回报率取建安造价的 30%；建筑物经济耐用年限为 70 年，残值率为 2%。另外，当地土地还原率为 8%，综合还原率为 10%，银行贷款利息率为 10%。

（一）审题

（1）明确估价对象，正确选择方法。本题名义上估算贷款，实际上是计算地价，对象是有限年期的土地使用权价格。由于涉及到房地产出租经营，存有收益，以及经房地产开发建成综合楼，需要倒算地价，因此，应考虑收益还原法和剩余法的结合使用。

（2）明确估价时点。本题的估价时点为2000年10月，距土地经出让取得的时间间隔有2年，剩余土地使用年限为48年。

（3）明确价格类型。由于需估算的贷款和总地价对应，因此，在估算过程中，除了需要估算单位面积地价外，最终结果应体现出土地使用权年限为48年的总地价及相应推算的贷款额。

（4）了解资料内容。题中给出的信息交错在一起，审题时应注意分类。有关信息包括：①土地及其地上建筑物的信息，如土地面积、土地取得时间、土地出让年限、容积率、物业分割情况、建筑物经济耐用年限等；②市场上同类物业经营信息，如租金水平、出租经营费用等；③房地产开发建设信息，如建安综合造价、开发周期、分期投入情况等；④其他信息，如土地还原率、综合还原率、利息率等。在解题过程中，一些参数（如建筑面积、相应的商场、办公楼面积分摊等）必须通过指标换算才可能取得，一些信息（如计划自留2000平方米作办公用房使用等）往往产生迷惑作用，因此，需要对信息进行分析归类，根据答题要求，逐步处理。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

估价对象为一宗正在建设中的房地产，并将通过出租经营的方式产生收益，而要求评估的是包含在整个房地产中的有一定使用年期的土地使用权价格，进而推算由此可以得到的贷款额度。有收益的房地产估价适合采用收益还原法，而在建设中的土地价格也适合采用剩余法。在这种情况下，必须注意审题，对方法选择作出判断，主要依据是假定仅采用一种方法估价是否可行，否则应考虑两种方法的综合应用。在本题中，若只用收益还原法，难于估算建筑物年纯收益等；若只用剩余法，房地合一的价格无法直接得到。因此，必须考虑收益还原法和剩余法的共同使用。

2. 解题思路

（1）运用收益还原法估算房地合一的房地产价格。

（2）运用剩余法估算土地价格。

（3）根据题目提供的贷款要求推算可以贷款的额度。

（三）公式与计算步骤

1. 本题应用的主要计算公式

（1）收益还原法涉及的主要公式：

$$\text{年房地纯收益} = \text{年出租总收入} - \text{年房地费用}$$

式中：$\text{年出租总收入} = \text{商场年出租总收入} + \text{办公楼年出租总收入}$

$$\text{年房地费用} = \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金} + \text{折旧}$$

式中：年折旧 = 建安造价 ÷ 按土地剩余使用年限计算的折旧期

采用收益还原法计算房地产价格公式：

$$P = a \div r\left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

式中：P 为房地产价格，a 为年房地纯收益，r 为综合还原率，n 为使用年期。

（2）剩余法涉及的主要公式：

地价 = 房地产价格 - 总建筑成本 - 利息 - 利润

（3）可抵押贷款额计算涉及的主要公式：

可抵押贷款额 = 地价 × 可贷款比例

2. 计算步骤

（1）用收益还原法测算房地产总价

● 计算年出租总收入

在计算年出租总收入时，应明确：①房地产的总建筑面积以及不同类型房地产的物业面积分割情况；②办公楼自留使用部分应按市价计算虚拟其出租收入；③对与出租收入有关的各项指标应用。

房地产总建筑面积 = 土地面积 × 容积率 = 5000 × 3

= 15000（平方米）

商场建筑面积 = 3000（平方米）

办公楼建筑面积 = 15000 - 3000

= 12000（平方米）

商场年出租收入 = 300 × 3000 × 12 × 90%

= 9720000（元） = 972（万元）

办公楼年出租收入 = 150 × 12000 × 12 × 80% = 17280000（元） = 1728（万元）

年出租总收入 = 商场年出租收入 + 办公楼年出租收入

= 972 + 1728 = 2700（万元）

● 计算年房地费用

年管理费 = 年租金 × 10% = 2700 × 10% = 270（万元）

年维修费 = 年租金 × 8% = 2700 × 8% = 216（万元）

年保险费 = 建安造价 × 2‰ = 3000 ×（3 × 5000）× 2‰ = 90000（元） = 9（万元）

年税金 = 年租金 × 12% = 324（万元）

年折旧 = 建安造价 ÷ 47 = 4500 ÷ 47 = 95.74（万元）

在这一步骤中需要注意，该房地产建成并投入经营使用的时间为 2001 年 10 月，此时距通过出让方式取得土地使用权的时间已历经 3 年，故在 2001 年 10 月这一时点上的剩余土地使用年限为 47 年，虽然题目给出的建筑物经济耐用年限为 70 年，但按照有关法律规定，实际建筑物的可使用年限为 47 年，并且整个建筑物投资必须在可使用期内全部收回。

年房地费用合计：270 + 216 + 9 + 324 + 95.74 = 914.74（万元）

● 计算年房地纯收益

年房地纯收益 = 年出租总收入 - 年房地费用

= 2700 - 914.74 = 1785.26（万元）

● 计算房地产总价

假设 P 为房地产价格，a 为年房地纯收益，r 为综合还原率，n 为使用年期。则根据有限年收益法的计算公式，有：

$$P = a \div r\left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

在本题中，还原率为综合还原率（10%），项目建成后使用年限应和剩余土地使用年限一致，为 50 - 3 = 47 年

根据已知条件，有：$P = \frac{1785.26}{10\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+10\%)^{47}}\right] = 17650.18$（万元）

（2）应用剩余法计算地价

● 计算总建筑成本

根据已知条件，有：

项目总建筑成本 = 项目建筑面积 × 建安综合造价

= 3000 × 15000 = 45000000（元） = 4500（万元）

● 计算利息

在计算时需要考虑购地款、第一年开发投入、第二年开发投入等利息。假设：地价为 v，银行贷款利率为 10%，则利息为：

$v \times [(1+10\%)^3 - 1] + 4500 \times 60\% \times [(1+10\%)^{1.5} - 1] + 4500 \times 40\% \times [(1+10\%)^{0.5} - 1] = 0.33v + 414.96 + 87.86 = 0.33v + 502.82$（万元）

在此应当注意，从土地出让取得到开发建设完成经过 3 年时间，故地价计息周期为 3 年；而开发建设到完成是 2 年时间，其中第一年投入 60%，第二年投入 40%，往往假定在相应年度内均匀投入，则相当于第一年投入集中发生在第一年年中，第二年投入则集中发生在第二年年中，故二者距开发建设完成时间分别为 1.5 年和 0.5 年。

● 计算利润

利润 = 建安造价 × 项目投资回报率 = 4500 × 30% = 1350（万元）

● 计算地价

根据公式：地价 = 房地产价格 - 总建筑成本 - 利息 - 利润

v = 17650.18 - 4500 - 0.33v - 502.82 - 1350

= 8494.26（万元）

该地价为 50 年期土地使用权价格。而考虑估价时点为 2000 年 10 月，尚剩余土地使用年期 48 年，需要进行年期修正，故估价时点的地价为：

$$8494.26 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+8\%)^{48}}}{1 - \frac{1}{(1+8\%)^{50}}} = 8463.47\text{（万元）}$$

（3）计算可抵押贷款额

可抵押贷款额 = 地价 × 70% = 8463.47 × 70% = 5924.43（万元）

（四）难点与常见错误分析

1. 试题难点

（1）方法的综合应用。本题涉及到收益还原法和剩余法的综合应用，因此在解题时，必须牢记各种地价评估方法的操作步骤，并且能对计算步骤作简要说明，答题时按顺序进行，避免跳步被扣分。

（2）信息的庞杂与取舍。由于作为综合计算题命题，内容覆盖面广，提供的信息有交叉，需要根据题目要求并结合必要的法律法规作出判断，如自有办公用房是否要虚拟作为有收益的办公用房，建筑物年折旧额的计算如何考虑建筑物自身的经济耐用年限和土地使用年限的关系等等。

（3）有关假设前提和相关时点、年限的确定。本题是为抵押目的而评估在建工程中的土地使用权价格，涉及到针对这一目的的估价原则和前提假定。首先，从为抵押目的评估而言，通常遵循保守、谨慎原则，由于房地产尚未建成，有关土地投资中的利润是否计入土地价格应该慎重；其次，尽管本题仅应用了收益还原法和剩余法，但是作为土地估价的基本原则之一——替代原则一直贯穿在估价过程中，实际上应试者可以假定有一块空地，除了土地使用年限为50年外，其他条件与本宗土地一致，包括土地取得、房地产开发建设过程以及房地产经营获益方式都完全一致，而且这些假定应符合市场的一般情况并保持不变，那么，应试者则可以应用常规的剩余法估价方法和步骤评估该块空地在本题设定的估价时点时拥有50年使用年期的土地使用权价格，然后进行必要的年期修正来评估待估宗地在本题要求的估价时点下的相应土地使用年期的地价；最后，对于在建工程的土地价格评估，可能涉及到减价或增价修正的情形，由于本题对此类条件没有明确，只能暂且忽略。此外，本题的时点涉及到土地取得时点、开始动工兴建时点、土地估价时点（即拟向银行贷款时点），还隐含着开发建设完成投入经营使用的时点；在相关利息计算时，还涉及假定第一年投入、第二年投入所集中发生的时点。相应地，从土地使用年限和各类投资的计息年限上存在着多种情况，必须予以清楚的界定。所以建议应试者在涉及到剩余法应用的试题时，通过现金流量图来表示各项收支的情况，以帮助答题。

（4）关于剩余法应用中的销售税费问题。对于出售型房地产，在应用剩余法进行估价扣除有关项目求取地价时，必须扣除相应的销售税费。由于本题作为出租经营型房地产考虑，题目给定条件中也未涉及有关销售税费因素，答题时可以不考虑这项因素。

（5）对土地使用权价格的年期修正。从本题估价时点到土地使用权到期时点相隔48年，需要进行年期修正。

2. 常见错误分析

（1）审题不够细致，方法选用不当。由于信息量大且互相交织在一起，审题时容易只及一点，仓促选用单一方法来答题，往往出现“有头无尾”的答案。

（2）基本概念不清。如建筑面积、土地面积和容积率的关系、建筑层数和建筑面积的关系比较混乱，导致分类物业面积分割错误。

（3）指标计算漏项。如某项物业年出租收入的计算缺少出租率或12个月等。

（4）计量单位不统一。常见的是金额计量单位万元和元混用，造成计算结果偏差。

（5）关于办公楼自留部分，在本题中要假设将其按出租方式经营，并计算虚拟收入，

否则可能造成漏算。

（6）计算折旧问题。虽然本题条件中建筑物的经济耐用年限为70年，但受土地使用年限的影响，具体计算折旧时应按房地产建成后尚可使用年限47年计算。

（7）时点和有关年限的选用混乱。

（8）利息计算中，未注意涉及到的各项费用和发生时点，或未采用动态计息方法。

（9）未进行剩余土地使用年期修正。

（点评人：林坚　张红）

试题4　（2000年）

C市的某企业拟购进A市的宗地H，委托某土地评估机构对宗地H的转让价格进行评估。土地评估机构对委估宗地进行调查并取得了相关资料。请依据下面所列资料，评估出宗地H于1999年7月31日的市场价格（计算地价时，案例选择不少于4个）。

（1）案例资料

案例编号	交易类型	交易地点	土地用途	地价或租金 元·m^{-2}	年期	容积率	交易时间	区域因素比较	个别因素比较	开发程度
A01	转让	A市	商业	858	40	2.1	1998.5.3	0	+3	*
A02	出让	A市	住宅	342	70	2.0	1998.7.4	−3	0	*
A03	租赁	A市	商业	43		1.9	1999.6.2	+5	−2	* *
A04	转让	A市	商业	792	35	2.2	1997.4.8	0	+4	* *
B01	抵押	B市	商业	801	40	3.0	1997.10.1	0	0	* *
C01	清算	C市	工业	210	50	0.6	1998.9.30	0	0	* * *
A05	出让	A市	住宅	424	50	1.6	1998.8.9	−2	−3	*
C02	清算	C市	商业	562	40	2.0	1996.7.7	0	0	* * *
A06	转让	A市	商业	476（楼面地价）	40	2.0	1997.2.2	0	−4	*
H	转让	A市	商业		38	2.1	1999.7.31	0	0	* *

开发程度说明：* 表示宗地外“七通一平”和宗地内“三通一平”；* * 表示宗地外“七通一平”和宗地内“五通一平”；* * * 表示宗地内外“七通一平”。

区域因素和个别因素对地价的修正系数说明（有关系数均为案例与待估宗地比较所得）：数字为负的，表示成交宗地的条件比待估宗地条件差；数字为正的，表示成交宗地的条件比待估宗地条件好；数值表示对宗地地价的修正幅度。

（2）其他资料：A市的地价指数以1997年为基期，每年在上一年的基础上增加10个百分点。A市的容积率对地价的影响是：容积率以2为100%，当容积率每升高或降低0.1时，宗地单位地价上涨率增加或减少4个百分点。A市商业用地还原率为4%。1997年和1998年A市的商业用地宗地内从“三通一平”到“五通一平”的费用平均为每平方米45元。

（一）审题

1. 明确题目要求。本题要求评估宗地H于1999年7月31日的土地使用权市场转让价格，并要求评估过程中，比较案例选择不少于4个。

2. 梳理及筛选有关资料。首先需明确估价对象情况，如估价时点、所在城市、土地用途、拟交易方式等。然后，按照市场比较法选择比较案例的有关技术要求（相同市场

条件、相同供需圈、相同用途、相同交易类型等），对题目中给出的9个交易案例进行筛选，容易选出的是A01、A04、A06 3个比较案例，A03因交易类型为租赁，很容易漏选。但仔细分析不难发现，A03给出的虽为租金水平，但很容易转化为价格，也可作为比较案例。

3. 审查关键点，谨防误用。审题过程中还要弄清某些细节问题，如：①各比较案例的价格类型是否统一，本题中各案例价格既有单位面积地价，也有楼面地价，计算过程中需按照题目要求进行统一，在没有要求的情况下，可统一为单位面积地价；②弄清修正系数的比较基准，要特别注意区域因素和个别因素对地价的修正系数说明，这直接关系到因素条件指数的取值正确与否。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

从题目要求和已知条件，很容易想到应以市场比较法为主，但比较案例A03未直接给出地价，需借助收益还原法将其租金还原为价格。

2. 解题思路

①首先根据市场比较法技术要求，对各交易案例进行筛选，选出4个符合要求的案例作为比较案例；②对所选各比较案例建立价格可比基础。将楼面地价换算为单位面积地价，利用收益还原法，将案例A03的租金还原为价格；③根据地价增长情况及容积率与地价的关系，编制地价指数表和容积率修正系数表；④对各比较案例地价进行开发程度修正；⑤根据所确定的各因素修正指数，按照市场比较法计算公式，分别对4个比较案例进行土地使用年期、容积率、交易日期、区域因素和个别因素修正，得到4个比准价格；⑥采用适当方法，将4个比准价格综合为待估宗地地价。

（三）公式与计算步骤

1. 本题应用的主要计算公式

（1）市场比较法适用公式

$$\text{比准价格} = \frac{\text{比较案例}}{\text{宗地价格}} \times \frac{\text{年期}}{\text{修正}} \times \frac{\text{容积率}}{\text{修正}} \times \frac{\text{交易日期}}{\text{修正}} \times \frac{\text{区域因素}}{\text{修正}} \times \frac{\text{个别因素}}{\text{修正}}$$

（2）收益还原法基本公式

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]$$

式中：P为土地价格；a为土地净收益，即年净租金；r为土地还原率；n为土地使用年期，本题可直接采用待估宗地土地使用年期。

2. 计算步骤

（1）解题思路

先选择比较案例，然后建立价格可比基础，再应用市场比较法等评估宗地地价。

（2）案例选择

根据比较法评估需要，按照相同市场条件、相同供需圈、相同用途的要求，根据题目给的各案例条件，可以作为本评估对象的比较案例是A01、A03、A04、A06，将此4个案例作为初选案例。

（3）将 A06 案例的地价转换成单位面积地价

即计算出 A06 的单位面积地价：476 × 2 = 952（元/平方米）

（4）计算 A03 宗地 38 年期的土地使用权价格

$$\frac{43}{4\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+4\%)^{38}}\right] = 832.82\text{（元/平方米）}$$

（5）编制期日修正指数表

年度	1997	1998	1999	2000
指数	100	110	120	130

（6）编制容积率修正系数表

根据题目所给的条件，容积率修正系数如下：

容积率	1	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3
修正系数	0.6	0.88	0.92	0.96	1	1.04	1.08	1.12

（7）开发程度修正

A01、A06 修正为宗地外“七通一平”、宗地内“五通一平”的开发程度，两宗地的单位面积地价分别增加 45 元。

（8）将案例地价修正为待估宗地条件下的地价

$$HA01 = (858+45) \times \frac{1 - \frac{1}{(1+4\%)^{38}}}{1 - \frac{1}{(1+4\%)^{40}}} \times \frac{1.04}{1.04} \times \frac{120}{110} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103}$$

$$= 935.87\text{（元/平方米）}$$

$$HA03 = 832.82 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+4\%)^{38}}}{1 - \frac{1}{(1+4\%)^{38}}} \times \frac{1.04}{0.96} \times \frac{120}{120} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{98}$$

$$= 876.79\text{（元/平方米）}$$

$$HA04 = 792 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+4\%)^{38}}}{1 - \frac{1}{(1+4\%)^{35}}} \times \frac{1.04}{1.08} \times \frac{120}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104}$$

$$= 913.16\text{（元/平方米）}$$

$$HA06 = (952+45) \times \frac{1 - \frac{1}{(1+4\%)^{38}}}{1 - \frac{1}{(1+4\%)^{40}}} \times \frac{1.04}{1.00} \times \frac{120}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{96}$$

$$= 1268.28\text{（元/平方米）}$$

（9）估算地价

最佳的结果是 HA01、HA04 两个比准价格的简单算术平均数，地价为 924.52 元/平方米；HA01、HA03 两个比准价格的简单算术平均数也可，地价为 906.33 元/平方米。

（四）难点与常见错误分析

1. 试题难点

本试题旨在综合考察采用市场比较法评估土地价格时案例选择的要求、统一价格基础的方法及比准价格的计算步骤等。这种综合计算题的题目内容往往较多，在审题过程中应注意抓住主要精神，对于本题来说，首先应明确其主要考察的估价方法为市场比较法；其次要明确考察的具体内容，包括如何选择案例、如何统一交易价格基础、如何进行修正等。明确了这些内容，即可以进行解题。

2. 常见问题分析

（1）选择案例的原则和要求是本题要考察的主要内容之一。根据市场比较法的技术要求，比较案例应与评估对象处于相同的市场条件、相同供需圈范围，并且用途相同，因此在题目提供的9个案例中，只有A01、A03、A04、A06能够作为比较案例。应试者比较容易漏选的是A03案例，因为A03是租赁案例，许多应试者认为其交易方式与评估目的不同，因此不能作为比较案例。其实A03虽然是租赁案例，但是可以通过一定的计算方法将其租金转化为价格，即利用收益还原法将其土地租金还原为土地价格，使其变为可比案例。容易误选的案例是B01，选择这一案例的问题在于一方面交易类型不同，抵押与转让在价格关系上存在着较大的区别；二是处于不同的城市，不属于同一供需圈，在价格上不可比，因此不能作为比较案例。

（2）由于A06案例的交易价格是楼面地价，而其他案例交易价格和评估对象的评估价格都是单位土地面积价格，因此应将A06的楼面地价修正为单位土地面积价格。

（3）由于A03是租赁案例，应将其租金还原为价格。为了不用进行年期修正，可直接将其还原为38年（评估对象的上地使用权年限）期的价格。当然也可以将其还原为商业用地40年期的价格，但后面需进行年期修正。许多应试者将其按40年还原价格，但后面不进行年期修正，从而造成错误。

（4）编制期日修正指数相对比较简单，按每年增加10个百分点进行计算。

（5）容积率修正容易出现错误的是少数应试者将A06的楼面地价不转化为地面地价直接进行修正，或不进行修正，这都是不正确的。

（6）开发程度调整主要涉及A01和A06，根据题意由宗地内“三通一平”到“五通一平”开发费为45元/平方米，因此应将该两宗地的单位地价分别加45元/平方米；A03和A04的开发程度与评估对象一致，不用进行修正。

（7）区域因素和个别因素修正是最容易出错的地方，这里的问题同样是如何确认待估宗地与比较案例之间的比较关系问题，许多应试者不注意或弄不清是以谁为比较基础、修正系数的正负分别表示什么优劣关系等，这方面内容可参见简单计算题试题5的点评。

（8）各案例比准价格的计算是将所确定的修正指数代入修正公式进行计算。这方面的问题与要求可参见简单计算题试题5的点评。

（9）最终价格的确定可采用不同的方法，但不管采用什么方法均应充分说明理由。本题案例A06的比准价格与另外三个案例的比准价格相差较大，因此许多应试者往往不注意这一情况而直接进行简单平均，从而引起错误。

（点评人：朱道林）

三、案例分析题

试题 1（2004 年）

某国有企业甲获准于 1995 年 12 月 31 日在所使用的国有划拨土地上建成一综合大楼，总建筑面积为 13200 平方米，建筑容积率为 2.4。该大楼一至二层为商场，商场建筑面积为 4300 平方米，两层建筑面积相同；三至四层为办公楼，建筑面积为 3800 平方米，两层建筑面积相同；四层以上为住宅，已按政策分配给企业职工，进行了房改。请根据以下情况回答问题：

1. 企业甲为完善土地产权，于 2002 年 12 月 31 日拟对该划拨土地使用权办理国有土地使用证，试问应按何程序办理？在办理土地登记手续时，企业甲拟申请按综合用途对全部土地进行登记，试问是否合理，并简述理由。

2. 该企业一职工冯某分配到六层一套三室一厅单元住房，建筑面积为 88 平方米，房改时按成本价交纳了购房费用，2003 年 12 月 31 日冯某将其住房上市出售给张某，对所涉及土地应办理哪些手续；如张某申请对该土地进行登记，应如何确定有关登记的主要内容？

3. 企业甲为融资需要，于 2003 年 12 月 31 日准备以该大楼的第三层到银行乙进行抵押贷款，并委托土地估价机构 A 对所涉及的土地进行价格评估。试问：

（1）土地估价机构 A 接受委托后，应首先明确哪些基本事项？

（2）为做好土地估价工作，该土地估价机构准备制定估价作业计划，试问该计划应包括哪些主要内容？

（3）现场踏勘时，应主要勘察哪些内容？

（4）进行估价时，如何界定地价内涵？可选择怎样的估价原则和方法，并如何确定最终价格？

4. 土地估价机构 A 选用了市场比较法和剩余法两种方法进行估价，市场比较法评估结果为 3800 元/建筑平方米，剩余法评估结果为 3100 元/建筑平方米，银行乙经综合分析，决定贷款 500 万元，要求估价机构的评估值最好能达到 760 万元。试问：

（1）该估价机构 A 应如何处理？

（2）为保证贷款能按时回收，银行乙要求将企业甲的国有土地使用证原件存放于乙处，试问该要求能否达到目的，并简述理由；按规定银行乙在贷款时应要求办理哪些手续？

（一）答题要点[1]

（略）

（二）点评

案例分析题主要考察应试者对土地估价的基本理论、方法及相关法律法规、土地管理制度政策的理解、掌握和综合运用能力，是土地估价实务考试的重要内容。

---

[1] 参见 2004 年试卷四案例分析题参考答案。

本题以划拨土地使用权的不同处置为主线，涉及土地产权登记、抵押登记、房改房上市交易、土地使用权抵押评估等多项具体问题。要解答此类问题，不仅要求应试者有扎实的专业理论知识，还要熟知相关政策法规，并具备丰富的估价实务经验。

本题考察的知识点不只限于土地估价，还涉及房屋交易、土地登记等相关问题。在土地估价使用权抵押价值评估这一主要问题上，按照估价程序层层设问，从明确估价基本事项、拟定估价作业计划、现场勘察、地价内涵界定、估价原则与估价方法选择到地价确定，几乎涉及了土地估价的全过程，可以说回答这些问题的过程即是一次模拟评估过程。应试者要想轻松应对这类问题，应注意以下几个方面：

（1）熟悉土地估价相关法律法规和土地管理制度政策，密切关注最新颁布的政策法规，特别是可能对土地价格产生影响的政策法规。

（2）熟练掌握土地估价程序，并善于抓住其中的关键点。从历次考试来看，尽管案例分析涉及的估价目的和估价对象各有不同，但都离不开对土地估价程序的考察，尤其是对估价目的、估价期日、估价对象界定、地价定义、估价原则、估价思路及方法选用等主要问题的考察。

（3）熟悉常见目的、常见用途的土地估价。估价目的、估价对象不同，土地价格影响因素也会存在差异，估价思路和方法选择也有不同。应试者应熟悉不同估价对象的特点，能根据不同估价目的有针对性地确定评估思路，选用正确的估价方法。

（4）案例分析题与标准化试题、计算题不同，答案可能不是唯一的，有些题目的答案只要分析合理，思路清晰，且有充分的法律法规依据，也可以得分，应试者要注意这一特点。

（点评人：王 文）

试题 2（2002 年）

某城市拟对市中心区域进行旧城改造，涉及到 A、B、C、D 四宗地，土地总面积为 20000 平方米。其中宗地 A 为一旧住宅区，土地总面积为 8500 平方米；宗地 B 为企业甲所使用的国有划拨土地，土地面积为 7000 平方米，土地现状用途为工业，由于规划限制，该企业计划搬迁到城市郊区；宗地 C 为公司乙所使用的国有出让土地，土地面积为 1500 平方米，出让用途为商业，出让年期为 40 年，已使用 5 年；宗地 D 为公司丙所使用的国有出让土地，土地面积为 3000 平方米，出让用途为商业性办公用地，出让年期为 40 年，由于缺乏建设资金，该宗地已闲置 5 年。

上述四宗地由当地市土地收购储备中心代表政府进行统一收购，经整理后按照规划拟建成一商业中心，规划建筑容积率为 2.0～3.5。请根据以上情况，回答下列问题：

1. 市土地收购储备中心在对宗地 A 进行收购补偿时，有人认为只应对房屋进行补偿，不包括土地补偿，请从土地资产管理的角度判断该说法是否正确，并简述理由；

2. 为保证企业甲的顺利搬迁，市土地收购储备中心需对其所使用的国有划拨土地进行补偿，试问：如以现状用途的评估价作为补偿依据，如何对该国有划拨土地价格进行评估，请简述评估思路；

3. 根据国家有关规定，市土地收购储备中心在收购宗地 C 时，应对公司乙的土地使

用权进行补偿，请问：如何确定补偿价格？

4. 根据法律规定，对宗地 D 应如何处置，并说明法律依据；

5. 该中心区域经整理后，拟将土地进行公开出让，请问可采用哪几种方式出让，并简述不同出让方式的基本特点；

6. 市土地收购储备中心为确定公开出让底价，拟委托一土地估价机构对该宗地的价格进行评估，请问：

（1）该土地估价机构接受委托后，应按何程序进行评估；

（2）可以选用哪两种方法进行评估，为此应收集哪些资料。

（一）答题要点●

（略）

（二）点评

本题立足于城市土地收购储备制度，对收购储备过程中涉及到的房屋拆迁、收购补偿、划拨土地权益价格、土地招拍挂出让、出让底价等与土地估价紧密联系在一起。在考试内容上，既涉及到了土地估价的基本理论和方法，如土地估价方法的基本程序、对每一种土地估价方法应用过程中需要收集的资料等；又考察应试者对有关法律、法规和最新土地估价技术的理解、分析和掌握情况，如对《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部第 11 号令）、《城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发［2001］44 号）文中对划拨土地权益价格评估的理解和掌握情况等等。在考试难度上，既有难度较大的划拨土地权益价格的评估方法，又涉及了评估中几种评估方法的基本程序等。要求应试者不仅要掌握书本知识，还要具备实际应用及综合分析能力。

应试者在答题时，主要应注意以下问题：

（1）案例分析题的关键内容离不开对有关土地估价基本理论和方法、土地估价的主要法律法规等的要求。所以，应试者仍要以土地估价基本理论和方法、土地估价的主要法律法规等书本知识为基础，要熟练掌握考试大纲中要求的估价基本知识及相关法律法规的知识。

1）深入理解土地估价的基本知识，主要包括土地估价的基本方法、每种方法的基本原理、适用范围、操作步骤、实际操作时需要收集的资料以及注意事项等。

2）需要了解有关法律法规。了解法律法规是土地估价人员的基本要求之一，这就要求应试者熟记最常使用的有关法律法规的主要内容，如《土地管理法》、《城市房地产管理法》等；同时还需要关注和跟踪最新颁布的法律法规，尤其需要了解对土地估价技术、行业管理、地价管理、土地资产管理具有重要影响的法律法规。如本题涉及到的 44 号文。

（2）认真理解题意，找出题目中的考试要点，避免答非所问，如本题中第 2 小题已明确要求是考察划拨土地权益价格的评估方法，而不是一般通常出让土地评估思路；第 3 小题主要考察如何对出让土地剩余年限条件下的价格进行评估等。

● 参见 2002 年试卷四案例分析题参考答案。

在答题时，要围绕考试要点来答，文字描述要简洁明了，并将答案要点条理化，使人一目了然。

（3）案例分析题不同于计算题，答案可能不唯一，是可选的，如第6小题第二问中，可以选择收益还原法、基准地价系数修正法、市场比较法、假设开发法中的两种，只要求应试者答出两种方法即可，不要求每种方法都答，即使多答，也不多得分，而且还浪费了时间。

（4）案例分析题重点考核应试者的综合分析能力，有些题目的答案只要应试者分析合理，且有法律依据，也是可以得分的。

（点评人：钱海滨）

试题3（2000年）

某国有企业拟发起组建股份有限公司，并委托土地评估机构对所涉及的两宗土地A和B进行评估。A宗地为商业用地；B宗地为工业用地，容积率为0.6。请根据以下给定条件分析并回答下列问题：

1. A宗地位于城市市区，评估机构同时选用了市场比较法和收益还原法进行评估，市场比较法的评估结果为1320元/平方米，收益还原法的评估结果为970元/平方米。试问：有哪几种方法可以确定最终的评估结果？简述理由。

2. B宗地位于城市郊区，为当地政府在多年前征用农村集体土地后划拨给该企业使用，此后该区域未发生征地案例。

请问：（1）在这种情况下，采用成本逼近法评估地价时，评估机构应收集哪几方面的资料和标准作为评估依据？

（2）运用成本逼近法评估该宗地50年期的出让土地使用权价格时，基本步骤应有哪些？

3. 根据资产重组的需要，在土地资产的处置上，该国有企业拟选择如下两种处置方式：对A宗地的处置采取由企业办理土地出让手续后租赁给股份有限公司使用；对B宗地采取以国家作价入股的方式投入到股份有限公司。请简要分析这两种土地资产处置方式的不同点，并从产权关系和经济关系上说明这两种处置方式对国家、国有企业、股份有限公司的利弊。

4. 股份有限公司成立以后，由于城市的发展，B宗地变为临街地，所在区域的土地用途规划为商业用途，平均容积率为1.5。股份有限公司拟对该宗地上原有建筑进行改造，增加建筑层数，使该宗地的容积率达到2，并全部用于出租。

请问：（1）为实现上述计划，根据现行法律法规的规定，股份有限公司应到政府部门办理哪些手续？

（2）如对该宗地重新进行评估，可选择哪两种方法进行评估？简述估价思路及所用方法估价的基本程序。

（一）答题要点●

（略）

（二）点评

本题主要是考察应试者对土地估价实务及土地资产处置方式的掌握程度，考察应试者是否从事过有关土地估价实践工作。在国有企业改革过程中，对原国有企业使用的划拨土地使用权进行处置和评估是国有企业改革的重要内容之一，因此近年来有关国有企业改制过程中的土地资产处置和土地价格评估是许多土地评估机构和土地估价人员的主要业务，也是近年来土地估价领域比较复杂的估价项目之一，既要求有足够的估价知识，又要全面地掌握有关土地资产处置和土地管理的政策法律等。

本题的内容基本涉及土地估价的全过程，从收集资料到确定估价方法，从比较分析土地使用权处置方式到企业变更土地用途及土地利用方式后的审批及登记管理，从确定具体的估价步骤到估价结果的确定等，因此要求应试者不仅要掌握书本上的理论知识，还要有一定的估价实务经验。

解答这类试题需注意以下问题：

（1）要全面掌握相应的法律、法规和行业政策，并充分依据这些法律、法规和政策进行具体分析。

（2）由于属于实务性质的题目，有的问题的答案不一定是唯一的，即可能有多种答案都是正确的，不管其答什么答案，都必须进行必要而充分的解释和说明，这样才能保证答案的全面和正确性。如第1小题，如果只答出了可以采用的几种方法的名称，而不说明为什么可以采用这些方法，是得不到满分的。

（点评人：朱道林）

四、土地估价报告改错题

试题1（2004年土地估价报告改错题）

（试题略）

点评

为了考察应试者对土地估价报告质量的认知程度，土地估价报告改错一直是土地估价实务考试的重要内容。由于估价报告内容丰富，综合性强，涉及面广，应试者既要熟练掌握土地估价报告的规范格式、内容结构及各项具体要求；又要根据不同估价目的和估价对象特点，分析判断报告中估价依据的充分性、估价方法选择与应用的正确性、有关参数选取的合理性等。估价报告改错的过程，即对报告进行评判和审核的过程，在答题过程中，应试者要注意以下问题。

● 参见2000年试卷四第二部分案例分析题参考答案。

1. 估价报告格式的规范性

一份完整的土地估价报告，要求内容全面、格式规范，各项表述清晰准确。在规范性方面，报告中常出现的错误有如下。

（1）报告内容不全，有明显遗漏或错误。如本题估价技术报告中，缺少估价机构负责人签字和机构盖章栏；估价原则中缺少替代原则、预期原则等；附件中缺少土地权属来源文件、估价对象照片等。

（2）某些关键内容界定不清或有错误。如本题估价技术报告中，估价目的、估价对象和地价定义的表述不够恰当合理。估价目的不能同时有两个，如为两个目的，应分别出具报告；地价定义未说明对应的土地用途、使用年期、土地开发程度等；土地登记状况、土地权利状况的描述内容与标题不相符等。

（3）估价依据不充分，或缺少必要的分析。

2. 估价报告的合法性

土地价格是权益价格，土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。在估价过程中，估价对象权属的确定，应以《国有土地使用证》、《房屋产权证》等权属证书为依据；估价对象的用途、容积率、建筑高度等项指标的合法性判断，应以规划部门的批准文件为依据；估价对象的交易应符合相应的法律法规和制度政策。在合法性方面，报告中常出现的错误如下。

（1）缺少估价对象权属依据或估价对象权利状况界定与证载内容不一致。如本题估价技术报告中，土地权利状况描述前后不一致，且附件中缺少土地权属证明。

（2）缺少与估价目的相对应的法律法规依据等。

3. 估价方法选择及应用的合理性

土地估价方法选择与应用是估价技术报告的主要组成部分，也是容易出现错误的地方。常见错误如下。

（1）估价方法选择不当或缺少依据。

（2）公式应用错误。如本题市场比较法中，缺少土地使用年期修正；成本逼近法中，未对土地成本价格进行年期修正；土地增值的年期修正错误地采用了直线折旧公式；地价确定中采用了错误公式：总地价 = 单位面积地价 × 建筑面积。

（3）比较实例及比较因素选择不当，因素条件指数取值不合理或缺少依据。如本题市场比较法中，比较实例价格与评估价格同为正常市场价格，对比较实例进行交易情况修正不合理。

（4）收益或费用取值不合理或缺少依据。如本题成本逼近法中，土地取得费（拆迁安置补偿费）不应按实际拆迁户数及当时的取费标准计算，应采用所在区域估价期日的平均拆迁费用标准；土地增值不应采用出让时（2001 年 11 月）的合同出让金，而应采用估价期日（2004 年 7 月）的土地正常增值水平。

（5）参数取值不合理或缺少依据。如本题市场比较法中，在没有充分理由的情况下，采用了物价指数作为地价指数；成本逼近法中利息率取值与估价期日的银行年贷款利率差距较大，且未说明依据；成本逼近法中，不计算利润、税费的理由不成立。

（6）计算错误。如本题市场比较法中估价对象容积率计算错误。

4. 估价报告的逻辑性

土地估价过程是模拟市场价格形成的过程，也是分析推理的过程，要求前后一致、合乎逻辑。前后矛盾，不合逻辑的表述是报告中常有的错误。如在本题技术报告，需要特殊说明的事项中，将土地权利状况表述为“国有划拨”；而在后面的估价对象描述中，却又为“国有出让”。

5. 答题技巧

关于答案如何书写，在前面答题技巧部分已有述及，这里不再重复。答案叙述要考虑两点，一是指出错在哪儿，二是说明为什么错。有时用一句话即可把两层意思表达出来，有时则需要分别说明。在叙述答案时，应试者需把握好分寸，既要做到语言精练，又不要漏掉必要的说明。

（点评人：王 文）

试题 2（2002 年土地估价报告改错题）

（试题略）

点评

土地估价报告改错一直是土地估价实务考试的重要内容。由于土地估价报告内容比较丰富，估价方法选用及测算分析过程比较复杂，涉及到了土地评估的各个方面。这要求应试者不仅要熟悉土地估价报告的格式内容，还需要对具体估价过程，包括对估价对象的界定、地价定义、估价用途设定、估价依据、估价原则、估价的测算分析过程、估价结果的确定等进行综合分析和判断，应试者对报告改错的过程相当于撰写报告的过程，因此存在的难度也较大。

在答题时，应试者应注意以下问题：

1. 熟练掌握土地估价报告的规范格式，这是报告改错的前提

应试者不仅要熟记土地估价报告格式的总体框架结构和组成部分，还需要熟练掌握对报告中每一部分的具体要求。这样才能在审核报告时，对不符合报告格式的以及不符合报告格式中每一部分要求的，迅速发现错误并能说明原因。

2. 认真理解土地估价的基本理论与方法，就可以抓住报告改错的重点

报告中第三部分关于土地估价方法的选用、每种方法的测算分析过程是土地估价报告的主要内容，也是报告中最容易出错的地方。如对估价方法选用的依据、每种方法的计算公式、具体测算过程、每一中间步骤的计算结果、最终结果的确定、估价结果的表述等等都有可能出现错误，如本题，仅第三部分，就有错误 15 处。这就要求应试者仍需要认真理解土地估价的基本理论与方法，尤其对每一种方法的基本原理、适用范围、计算公式、测算过程等，都要熟练掌握。

3. 注意掌握答题的技巧

（1）在具体查找错误时，首先应通过对报告进行快速浏览，查找报告中的格式错误、文字描述错误、前后不一致的错误等，对一时无法确定的，可先查找其他错误，不要将时间放在一处或几处错误上面。

（2）在答题时，除抓住容易出错的第三部分外，不要遗漏报告的其他部分，这部分内

容也容易出错，如报告中对估价依据的描述不完整、不规范或不适用；对地价的定义不准确；需要特殊说明的事项没有说明清楚；土地估价师没有签字；估价对象描述不准确；附件不全等等，都需要进行认真审查，如本题的估价依据中，就有三处错误；而附件中也出现了两处错误。

（3）由于本题最高得分为40分，找出一处错误并将原因表述正确的得3分，而一般情况下，报告中的错误都大于13处，如本题共有错误26处。这样就要求应试者不要只将重点放在发现多少错误方面，还需要将错误的原因描述清楚，发现的错误不在于多，而在于发现错误的同时，将原因说明清楚。

（点评人：钱海滨）

试题3（2000年土地估价报告改错题）

（试题略）

点评

该部分试题主要考察应试者对土地价格评估实务的理解和掌握程度，由于估价报告内容全面，综合性强，涉及到各方面的内容，因此在改错时存在一定难度。

在答题时，可以分为快速浏览和仔细查错两个阶段。

1. 如何快速浏览报告

在对报告进行改错时，应试者应在较短的时间内快速地浏览整份估价报告。由于估价报告改错题通常选用土地估价技术报告部分，因此，通过浏览估价技术报告，可以初步了解该报告涉及的主要内容，做到心中有数。

快速浏览报告的主要目的在于：

（1）了解估价报告的主要内容。包括估价对象、目的、价格定义、估价结果、估价选用的方法等。

（2）查找结构性错误。根据《城镇土地估价规程》、《土地估价报告规范格式》等规定，查找估价技术报告是否明显遗漏或错误的地方。如本试题在第一部分缺少《估价结果一览表》，在第二部分地价影响因素中缺少一般因素的描述，等等。

在快速浏览估价报告的时候，应试者应根据自身的知识掌握和应用能力、临场时间控制等来把握快速浏览的内容和进度，原则上不要将注意力过分集中在估价过程的方法应用和测算。

2. 如何把握关键点

把握关键点是仔细查错阶段要解决的首要问题。主要包括：

（1）寻找容易出现的遗漏和错误。本题中在“第一部分 总述”部分出现的“估价依据中，缺少估价对象土地证书或权属证明”、“估价定义中，未说明是什么权利的土地价格”、“估价结果中，缺少楼面地价”、“需要特殊说明的事项中，缺少估价假设条件、资料来源、估价结果有效的条件等事项的说明”；在“第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析”中存在“土地位置状况中，缺少土地用途、土地级别的描述”、“土地权利状况中，缺少他项权利状况的描述”；“在第三部分 土地估价”中出现“地价的确定中，估价结果无大写、币种”；在“第四部分 附录”中“缺少估价对象房屋产权证”、“缺少估价

对象位置示意图”、“缺少估价机构工商营业执照”等问题。这些容易出现的遗漏和错误都是《土地估价报告规范格式》明确要求的内容，因此，要求应试者熟练掌握《土地估价报告规范格式》涉及的报告结构、内容的要求，同时熟悉估价时点与估价期日、单位面积价格和楼面地价等概念的差异。

（2）重点针对方法应用可能出现的问题进行查找。此处，重点在于“第三部分 土地估价”，这一部分往往也是出错数量最多的部分。首先，要注意计算方法的选取是否恰当、各步骤是否完整、关键步骤是否进行说明等；其次，要注意各种方法应用时参数的选择能否做到概念准确、不同方法之间是否保持一致，前后叙述是否一致；最后，应注意计算结果是否错误、计量单位是否遗漏等。

在本题中，“未说明估价方法选择的依据”表明在方法选择环节有所疏漏。具体在收益还原法的应用上，主要问题集中在概念不清（如“比准价格”和“比准租金”混淆、房屋折旧的耐用年限和使用年限混淆、总楼价计算的使用年限选择等），表达不清或漏项（如未说明客观租金计算方法的选择依据、未说明综合还原率确定的过程及依据、出租总费用中漏计税费项目等）。而在市场比较法应用中，常见的错误有案例选择是否恰当、比较因素选择是否恰当、选用参数的依据是否充分、是否存在上下文自相矛盾的情况、在确定最终比准价格时的依据是否充分等。在最终估定价格时，算术平均数法和加权平均数法混用也是容易忽视的问题。

总而言之，估价过程实际是一个逻辑推理过程，其方法的应用要求过程严密、符合逻辑，在熟练掌握各种方法应用的步骤和参数选择要求下，往往可以通过一些逻辑判断查找相应错误。

3. 如何找出报告中的深层次错误

在解答过程中要注意反复检查，前后对照，特别是要针对一些常见错误和细节问题进行分析核实，以找出深层次问题。

4. 如何使答案叙述简洁、富有条理

在答题过程中，可按照出现错误的先后顺序进行答题，并加以简要说明，常用的表述用词可以采用“缺少……”、“未说明……”等。

（点评人：林坚　张红）

[General Information]
书名=2000-2004年全国土地估价师资格考试试题汇编
作者=全国土地估价师资格考试委员会编
页数=227
SS号=11859068
出版日期=2006年12月第1版

前言
目录
第一部分　　如何应对资格考试
一、参考要求
二、试题特点
三、应试技巧
第二部分　　２０００～２００４年考试试题
２００４年全国土地估价师资格考试试题
　　试卷一　　土地管理基础
　　试卷二　　土地估价相关经济理论与方法
　　试卷三　　土地估价理论与方法
　　试卷四　　土地估价实务
２００２年全国土地估价师资格考试试题
　　试卷一　　土地管理基础
　　试卷二　　土地估价相关经济理论与方法
　　试卷三　　土地估价理论与方法
　　试卷四　　土地估价实务
２０００年全国土地估价师资格考试试题
　　试卷一　　土地管理基础
　　试卷二　　土地估价相关经济理论与方法
　　试卷三　　土地估价理论与方法
　　试卷四　　土地估价实务
第三部分　　２０００～２００４年考试试题参考答案
２００４年全国土地估价师资格考试试题参考答案
试卷一　　土地管理基础
试卷二　　土地估价相关经济理论与方法
试卷三　　土地估价理论与方法
试卷四　　土地估价实务
２００２年全国土地估价师资格考试试题参考答案
　　试卷一　　土地管理基础
　　试卷二　　土地估价相关经济理论与方法
　　试卷三　　土地估价理论与方法
　　试卷四　　土地估价实务
２０００年全国土地估价师资格考试试题参考答案
　　试卷一　　土地管理基础
　　试卷二　　土地估价相关经济理论与方法
　　试卷三　　土地估价理论与方法
　　试卷四　　土地估价实务
第四部分　　部分试题点评
一、简单计算题
二、综合计算题
三、案例分析题
四、土地估价报告改错题