2006～2007年
全国土地估价师资格考试
试题汇编

全国土地估价师资格考试委员会 编

地质出版社

·北　京·

内 容 提 要

全书共分三部分。第一部分为2006～2007年全国土地估价师资格考试试题，共10份试卷；第二部分为2006～2007年全国土地估价师资格考试试题参考答案；第三部分则是请专家从四个方面对2006～2007年的部分试题进行了点评。

图书在版编目（CIP）数据

2006～2007年全国土地估价师资格考试试题汇编/全国土地估价师资格考试委员会编．—北京：地质出版社，2008.6

ISBN 978-7-116-05706-7

Ⅰ.2… Ⅱ.全… Ⅲ.地价-评估-经济师-资格考核-试题 Ⅳ.F301.3－44

中国版本图书馆CIP数据核字（2008）第090488号

责任编辑：何 蔓
责任校对：郑淑艳
出版发行：地质出版社
社址邮编：北京海淀区学院路31号，100083
电 话：（010）82324508（邮购部）；（010）82324580（编辑部）
网 址：http://www.gph.com.cn
电子邮箱：zbs@gph.com.cn
传 真：（010）82310759
印 刷：北京地大彩印厂
开 本：787mm×960mm 1/16
印 张：13.5
字 数：400千字
版 次：2008年6月北京第1版·第1次印刷
定 价：38.00元
书 号：ISBN 978-7-116-05706-7

（如对本书有建议或意见，敬请致电本社；如本书有印装问题，本社负责调换）

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2008年考试大纲内容，结合2006年和2007年考试命题情况，编写了本书。

本书共分三部分。第一部分为2006～2007年考试试题，第二部分为试题参考答案，第三部分为部分试题点评，着重对计算题、案例分析题、土地估价报告判读题及土地估价报告改错题进行点评。

参与本书编写的专家有王文、朱道林、赵松、付梅臣、邹晓云、林坚、钱海滨和洪亚敏等。本书编写过程中得到了楚建群、张红和万丽辉等专家的大力支持，在此一并致谢。

全国土地估价师资格考试委员会

2008年6月

目　次

第一部分　2006～2007年考试试题

2007年全国土地估价师资格考试试题 …… (3)
试卷一　土地管理基础与法规 …… (3)
试卷二　土地估价理论与方法 …… (14)
试卷三　土地估价实务基础 …… (26)
试卷四　土地估价案例与报告 …… (42)
试卷五　土地估价相关知识 …… (60)
2006年全国土地估价师资格考试试题 …… (75)
试卷一　土地管理基础与法规 …… (75)
试卷二　土地估价理论与方法 …… (86)
试卷三　土地估价实务基础 …… (99)
试卷四　土地估价案例与报告 …… (113)
试卷五　土地估价相关知识 …… (128)

第二部分　2006～2007年考试试题参考答案

2007年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (145)
试卷一　土地管理基础与法规 …… (145)
试卷二　土地估价理论与方法 …… (146)
试卷三　土地估价实务基础 …… (146)
试卷四　土地估价案例与报告 …… (152)
试卷五　土地估价相关知识 …… (157)
2006年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (159)
试卷一　土地管理基础与法规 …… (159)
试卷二　土地估价理论与方法 …… (160)

试卷三　土地估价实务基础 …… (160)
试卷四　土地估价案例与报告 …… (164)
试卷五　土地估价相关知识 …… (169)

第三部分　部分试题点评

一、计算题 …… (173)
二、案例分析题 …… (192)
三、土地估价报告判读题 …… (202)
四、土地估价报告改错题 …… (206)

第一部分

2006～2007年

考试试题

2007年全国土地估价师资格考试试题

试卷一　土地管理基础与法规（总分100分）

一、判断题（共10题，题号1～10，请判断各题说法正确或错误，并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“√”，错误涂“×”。每题1分，共10分。判断错误每题倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）

1. 在漫长的社会经济活动中，土地在不断的改良活动中凝结了大量的人类活动结果。因此，在有人类活动的地区，土地实际上是自然和人类劳动相结合的产物。

2. 从估价的角度看，土地实体包括地上空间、地表、地下空间、建筑物及其他附着物等。

3. 为了社会公共利益的需要，国家有权依照法律规定对单位和个人获得的国有出让土地使用权提前收回，并给予部分补偿。

4. 土地是一种公共资源，其价格水平必须受到政府管制，不得随意涨价或者降价，因此政府实行土地价格备案制度。

5. 按照《中华人民共和国物权法》的规定，工业用地必须以招标、拍卖或挂牌方式出让。

6. 国有企业将其合法取得的国有土地使用权出租给其他个人或单位使用，并收取一定租金的行为称为国有土地租赁。

7. 根据我国现行法律的规定，农村集体土地不能买卖，所以其承包经营权不是一种物权，也不具有市场价值。

8. 对于一定区域来说，土地的总量是有限的，所以土地的供给是无弹性的。

9. 我国土地资源现状具有土地总量多、人均占有量少、土地资源的地区分布不平衡等特点。

10. 按照《中华人民共和国物权法》的规定，居住类出让土地使用权期满可以自动续期，免交土地出让金，不必重新签订出让合同。

二、单项选择题（共40题，题号11～50，每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题1分，共40分。选错不得分，不倒扣分）

11. 我国城镇土地使用税征收的主要计税基础是（　　）。

A. 标定地价　　B. 土地交易价格

C. 土地登记面积　　D. 实际占用土地面积

12. 一般情况下，我国农用地基准地价评估对象界定为一定范围的（　　）。

A. 耕地　　B. 农用地

C. 农用地和农村建设用地　　D. 农用地和宜农未利用地

13. 根据国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》，下列关于土地出让收入的各种表述中，不正确的是（　　）。

A. 纳入土地出让收入管理的不仅包括土地出让价款，而且包括国有土地租赁的租金

B. 土地出让收入由国土资源行政主管部门负责征收管理

C. 对土地出让收支实行预决算管理

D. 土地出让收入的使用重点向新农村建设倾斜

14. “城市的土地属于国家所有”的规定，是（　　）年修订颁布的《宪法》第10条正式宣布的。

A. 1972　　B. 1982　　C. 1992　　D. 2002

15. 在下列图件中，（　　）是处理土地权属问题时具有法律效力的图件。

A. 红线图　　B. 宗地图　　C. 房产图　　D. 规划图

16. 确定土地产权的法律手段是（　　）。

A. 地籍调查　　B. 权属调查　　C. 地籍测量　　D. 土地登记

17. 在下列地价形式中，与地价监测点价格内涵相近的是（　　）。

A. 出让地价　　B. 转让地价　　C. 标定地价　　D. 基准地价

18. 某医院计划在2006年底通过出让方式取得一宗土地使用权用于扩建门诊大楼，如果能按计划获得土地，根据我国法律有关规定，在出让合同中国有土地使用时间最晚能签到（　　）年底。

A. 2046　　B. 2056　　C. 2066　　D. 不设定年期

19. 在县级土地利用总体规划确定的城镇建设用地规模范围内，为实施该规划而需要将700亩❶非耕地农用地转为建设用地时，应按土地利用年度计划分批

---

❶ 1亩=0.0667公顷。

次由（　　）批准。

A. 国务院　　B. 省级人民政府

C. 地市级人民政府　　D. 县级人民政府

20. 某单位需报批一建设项目，根据《建设项目用地预审管理办法》的有关规定，该单位应当在（　　）提出预审申请。

A. 可行性研究阶段　　B. 项目获得批准立项后

C. 申请项目选址意见书阶段　　D. 申请核发建设工程规划许可证阶段

21. 新增建设用地有偿使用费的本质是（　　）。

A. 土地的取得成本构成之一　　B. 政府土地收益

C. 土地资源税　　D. 土地流转税

22. 某国营百货公司，经批准进行企业改制。按照法律规定，政府通常应优先以（　　）作为该公司土地资产处置方式。

A. 出让　　B. 授权经营

C. 划拨　　D. 作价入股

23. 依《国土资源听证规定》的有关规定，下列行为中，（　　）不需听证。

A. 更新基准地价　　B. 制定区域性征地补偿标准

C. 制定标定地价　　D. 修改矿产资源规划

24. 根据现行规定，在确认征地调查结果时，对于地上附着物，当地土地管理部门应与（　　）共同确认调查结果。

A. 产权人　　B. 使用人

C. 占有人　　D. 集体经济组织

25. 某国土资源管理局准备于2007年10月25日以招标方式出让一块国有土地，按照规定，应该在2007年（　　）前发布。

A. 10月18日　　B. 10月10日

C. 10月5日　　D. 9月25日

26. 2006年，某市政府拟征收100亩耕地用于公路建设，按规定，在组卷报批前需经过（　　）等程序。

A. 二公告一登记　　B. 告知、确认、依申请听证

C. 告知、听证、调整规划　　D. 调查、登记、草签协议

27. 城市地价动态监测是政府宏观管理中（　　）的主要内容。

A. 土地市场动态监测制度　　B. 土地价格评估制度

C. 土地交易申报制度　　D. 土地利用动态监测制度

28. 在协议出让过程中，某意向用地者认为出让方提出的价格明显高于土地

市场价格，可提请（　　）进行出让价格争议裁决。

A. 同级人民政府　　B. 省级国土资源行政主管部门

C. 上一级国土资源行政主管部门　D. 上一级人民政府

29. 关于当前我国土地管理工作的特点，下列说法不正确的是（　　）。

A. 突出强调保护耕地

B. 是进行宏观调控的手段之一

C. 正在从重经济手段向重行政手段过渡

D. 注重资源管理与资产管理

30. 关于我国基本农田的界定，下列说法最准确的是（　　）。

A. 一定时期内，必须确保的最低耕地数量

B. 必须永久确保的最低耕地数量

C. 符合最基本条件的耕地

D. 产值达到一定水平以上的耕地

31. 某项目占用耕地1亩，其粮食生产能力为270公斤[1]/亩，现补充耕地等级高于占用耕地，粮食生产能力为300公斤/亩，补充耕地的数量应为（　　）亩。

A. 0.9　　B. 1　　C. 1.11　　D. 1.2

32. 下列要素中，（　　）不属于土地自然要素调查的对象。

A. 气候　　B. 水资源

C. 交通及区位　　D. 植被

33. 集体土地登记发证由（　　）以上人民政府负责。

A. 乡（镇）　　B. 县级　　C. 市级　　D. 省级

34. 为更新土地资源数据，我国于（　　）开始在全国范围内开展第二次土地调查工作。

A. 2007年6月1日　　B. 2007年7月1日

C. 2007年8月1日　　D. 2007年10月31日

35. 某市政府以城区内一定范围的土地出让政府纯收益作为担保从银行获得贷款进行城市建设，这种行为属于（　　）贷款。

A. 土地所有权抵押　　B. 土地使用权抵押

C. 政府土地纯收益质押　　D. 政府担保

36. 土地登记以（　　）为单位进行。

---

[1] 1公斤=1千克。

A. 土地使用者　B. 土地所有者　C. 宗地　D. 地块

37. 商品房预售，预售人应当在预售合同签订后（　　）日内，将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。

A. 7　B. 15　C. 30　D. 90

38. 申请采用授权经营或国家作价出资（入股）方式配置土地的企业，必须为（　　）批准的实行授权经营或国家控股公司试点的企业。

A. 国务院　B. 省级以上人民政府

C. 市级以上人民政府　D. 乡（镇）级以上人民政府

39. 甲于2005年2月1日购买一商铺，2007年5月将其转卖，在办理相关交易、过户手续过程中，甲不需缴纳（　　）。

A. 土地增值税　B. 营业税　C. 印花税　D. 契税

40. 根据《中华人民共和国物权法》规定，（　　）有权按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益。

A. 土地使用权人B. 土地所有权人 C. 地役权人　D. 租赁权人

41. 某市在某年的土地出让总面积为1万平方米，土地平均出让纯收益标准为90元/平方米，则该年应从出让金中划出的农业开发资金最低为（　　）万元。

A. 18　B. 13.5　C. 9　D. 4.5

42. 下列行为中，（　　）应当处三年以下有期徒刑或拘役。

A. 非法转让非基本农田的耕地二十亩以上

B. 非法转让土地，获利三十万元以上，五十万元以下

C. 非法倒卖基本农田五亩以上，十亩以下

D. 非法倒卖基本农田，获利七十万元以上

43. 按价格的产生方式划分，土地价格可分为（　　）。

A. 交易价格和评估价格　B. 土地所有权价格和使用权价格

C. 土地租赁价格和土地抵押价格　D. 基准地价和标定地价

44. 土地关系是指社会发展的某一阶段中，人们在利用土地过程中所发生的（　　）之间的关系。

A. 人与人　B. 人与地

C. 地与地　D. 土地使用权与土地所有者

45. 通过对运输、劳力及集聚因素相互作用的分析和计算，找出一定范围内工业产品生产成本的最低点，并以此作为配置工业企业的理想区位。该观点是由德国经济学家（　　）首创。

A. 杜能　　B. 韦伯　　C. 克里斯塔勒　D. 豪斯霍费尔

46. 我国土地制度改革主要是指（　　）改革。

A. 土地储备制度

B. 土地所有制度和管理制度

C. 土地用途管制制度

D. 土地使用制度和土地管理制度

47. 土地登记中的“分摊面积”是指土地使用者在（　　）中应分摊的面积。

A. 共有土地使用面积　　B. 全部土地使用面积

C. 建筑物共有面积　　D. 建筑物总面积

48. 根据《关于房地产开发企业土地增值税清算管理通知》的规定，下列不属于必须进行土地增值税清算的情况是（　　）。

A. 整体转让未竣工决算房地产开发项目

B. 房地产开发项目全部竣工、完成销售

C. 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的

D. 直接转让土地使用权

49. 近期在一些地方出现在集体所有土地上建造住宅，并向社会公开出售的行为，对此，下列说法最准确的是（　　）。

A. 补办农地转用手续和规划手续即可销售

B. 只要集体经济组织三分之二以上成员赞同，即为合法行为

C. 所售房屋的产权不受现行法律保护，无法取得产权证，属违章建设

D. 属非法占用耕地，应追究刑事责任

50. 影响土地利用的主要因素有（　　）。

A. 自然因素和社会经济因素

B. 社会经济因素和制度因素

C. 自然因素、社会经济因素以及制度因素

D. 总体因素、区域因素及个别因素

三、多项选择题（共15题，题号51～65，每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题2分，共30分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

51. 某人民政府经批准征收集体土地，其中包括20亩耕地和3亩乡镇企业厂房用地，根据《土地管理法》的有关规定，应支付的征地补偿费中包括（　　）。

A. 23亩被征土地的土地补偿费

B. 3 亩乡镇企业厂房的补偿费

C. 23 亩被征土地上供养人员的失业保障金

D. 20 亩被征耕地上供养人员的安置补助费

E. 20 亩被征耕地上的青苗补偿费

52. 下列（　　）情况下，可以依法收回国有土地使用权。

A. 因地震造成原出让土地上的商场倒塌

B. 因单位撤销而停止使用原划拨的国有土地

C. 因城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地

D. 因在原土地上重新建房而改变建筑结构和容积率

E. 土地出让合同约定的使用期限届满而未获准续期

53. 我国耕地占补平衡制度认定的占用耕地的补充方式有（　　）。

A. 用农民自行开发利用的废弃地补充

B. 缴纳耕地开垦费集中开垦新耕地

C. 东部省份到西部省份异地开发

D. 用国家投资的土地开发整理项目的新增耕地补充

E. 占用耕地的单位负责开垦与所占耕地的数量和质量相当的耕地

54. 世界各国实行的主要土地登记制度有（　　）。

A. 权利登记制　　B. 契据登记制

C. 科斯登记制　　D. 詹姆斯登记制

E. 托仑斯登记制

55. 根据国土资源部和国家工商管理局的有关规定，（　　）等内容应在《国有土地使用权出让合同补充协议》中予以明确。

A. 竣工时间　　B. 商品房项目的最高房价

C. 工业用地的投资强度　　D. 商业项目的最低土地增值收益率

E. 最低容积率和建筑系数

56.《中华人民共和国物权法》规定，不动产或动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括（　　）。

A. 单位共有　　B. 按份共有

C. 个人共有　　D. 共同共有

E. 单位与个人共有

57. 在下列选项中，（　　）是编制土地利用总体规划的主要依据。

A. 土地价格水平　　B. 土地供需状况

C. 国民经济和社会发展规划　　D. 上一级土地利用总体规划

E. 土地质量特征

58. 甲通过转让获得一宗国有土地的土地使用权，并委托登记代理机构乙代办该宗地的变更登记手续，按照我国土地登记资料公开查询办法的有关规定，下列说法正确的是（　　）。

A. 甲有权查询该宗地的地籍调查表和土地登记卡

B. 乙有权查询该宗地的地籍调查表和土地登记卡

C. 乙只有在甲的陪同下才可查询该宗地的地籍调查表

D. 任何单位和个人都有权依公开查询办法查询该宗地的土地登记卡和宗地图

E. 国家安全机关在任何情况下，都有权查询该宗地的地籍调查表

59. 下列指标中，可以用来衡量土地利用集约度的指标有（　　）。

A. 人均建设用地　　B. 容积率

C. 建设用地总量　　D. 地均 GDP

E. 人均 GDP

60. 耕地占补平衡考核以建设用地项目为单位进行，主要考核耕地补充方案中确定的补充耕地的数量和（　　）。

A. 位置　　B. 质量

C. 资金　　D. 地块大小

E. 土地用途

61. 土地登记时，有（　　）等情形之一的，土地管理部门可以作出暂缓登记的决定。

A. 土地权属争议尚未解决的

B. 申请登记的土地不在本登记区的

C. 土地违法行为尚未处理或者正在处理的

D. 提供的材料不齐全的

E. 土地使用权转让、出租、抵押期限超过土地使用权出让年限的

62. 作为基本农田示范区，应具备的条件有（　　）。

A. 具有一定的开发整理基础　　B. 具有稳定的承包经营关系

C. 在本区域内具有代表性　　D. 具有较好的社会经济条件

E. 基本农田保护工作比较扎实

63. 按照现行政策，下列情况中，（　　）可以获准采取协议方式出让国有土地使用权。

A. 汽车销售中心用地　　B. 商品房开发用地

C. 公共建筑用地　　D. 工业用地

E. 现状用地方式不变的情况下补办出让手续

64. 建设用地开发是利用土地具有承载力和可提供操作空间的特点，把土地改造为（　　）的过程。

A. 主要生产要素　　B. 主要生物产品

C. 生产场地　　D. 生活场所

E. 主要观赏对象

65. 根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定，乡（镇）土地利用总体规划经依法批准后，乡（镇）人民政府应当在本行政区域内予以公告。公告内容应当包括（　　）。

A. 规划目标　　B. 规划期限与规划范围

C. 地块用途　　D. 批准机关和批准日期

E. 规划编制单位

四、情景分析题（共2题，有相关10小题，题号66～75，每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题2分，共20分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

（一）2006年，某民营企业为回报社会，结合自身长远发展的需要，拟在××省××乡内修建一条无偿使用的普通公路，其计划用地全部位于现行土地利用总体规划确定的建设用地范围外。后经协商，该企业与另一私营企业达成协议，联合投资开发。整个项目需占用该乡共计9个村的集体土地37公顷，其中涉及非基本农田的耕地15公顷，基本农田20公顷，其余为林地。

就上述内容，回答66～70小题的问题。

66. 根据现行法律法规以及国务院有关决定的规定，以下说法正确的是（　　）。

A. 因该项目为非政府投资的乡镇基础设施建设项目，因此不需要经过发改委审批立项

B. 该项目如果需要建设项目用地审批，须在立项之后立即向相应土地管理部门申请建设项目用地预审

C. 建设项目通过用地预审后，如果对土地用途、项目选址等进行重大调整，应重新申请预审

D. 该项目为非政府投资的乡镇基础设施建设项目，因此不需建设项目用地预审

67. 因该项目与现行土地利用总体规划不符，则下列说法正确的是（　　）。

A. 土地利用总体规划一经批准，即具有法律效力，因此该项目必须等到新一轮土利用总体规划修编之后，才有可能获准建设施工

B. 需要调整土地利用总体规划，并经原土地利用规划批准机关批准后方可实施

C. 该项目不在现行土地利用总体规划确定的建设用地范围之内，不涉及调整土地用总体规划

D. 该项目属于乡村基础设施用地，乡级土地利用总体规划调整由县级政府主管部门进行并报省级主管部门批准

68. 该项目如果能够获准实施，其涉及农用地转用和土地征收，则按照有关规定，下列说法错误的是（　　）。

A. 项目涉及的37公顷土地的土地征收全部需报国务院批准

B. 项目涉及的35公顷耕地的土地征收全部需报国务院批准

C. 项目涉及的农用地转用中，有17公顷只需省级人民政府批准即可

D. 项目涉及的农用地转用全部须报国务院批准

69. 该项目如果能够获准实施，则其征收农民集体土地时，依法批准的征地方案应由（　　）在被征地所在的乡、村予以公告。

A. 用地企业　　B. 被征地所在的村民委员会

C. 乡政府土地管理所　　D. 县人民政府

70. 该项目如果能够获准实施，则关于其征地费的使用和分配，下列说法正确的是（　　）。

A. 土地补偿费必须用于全体农户

B. 土地补偿费归农民集体经济组织所有

C. 安置补助费可以支付给农村集体经济组织，用于统一安置

D. 安置补助费可以发放给被安置人员本人

（二）××开发区成立于2001年，其区内土地已全部完成基础设施配套和平整。2007年5月，市国土资源局拟以租赁和出让的方式分别供应位于××开发区内的甲、乙两块工业用地。其中，对于地块甲，该市政府已于2006年7月与企业A签订了工业项目投资协议，确定了供地范围和年租金；2007年5月15日，市国土资源局以协议方式将甲地供应给A企业，以拍卖形式将乙地供应给B企业。在拍卖过程中，考虑到工业用地特殊性，仅对单位面积地价进行竞拍，B企业竞得后，根据其投资工业项目的具体特点，协商确定出让地块的具体面积。已知，甲地的协议年租金和乙地的拍卖成交价格分别为10元/平方米、532元/平方

米（该开发区工业用地出让最低价标准为480元/平方米）。

71. 关于甲乙两地块的供应方式，下列说法正确的是（　　）。

A. 甲乙两地块均必须采取招标拍卖或挂牌方式供应，因此本案例中，国土资源局做法不符合规定

B. 当没有第二家意向用地者时，由于没有竞争，两地块均可以以协议书方式供应

C. 甲地的供应方式符合有关规定

D. 乙地的供应方式不符合有关规定

72. 关于两地块的供应价格（或租金），下列说法正确的是（　　）。

A. 乙地的出让价格远高于工业用地出让最低价标准，国土资源局的做法属于任意抬价行为

B. 乙地的出让价格符合工业用地出让最低限价政策

C. 甲地的租金不符合最低价标准，国土资源局的做法属于低价供应土地

D. 甲地的租金只需协议双方同意即可，不受其他任何限制

73. 关于乙地的拍卖过程，下列说法正确的是（　　）。

A. 拍卖方确定的拍卖底价可以低于最低价标准，但成交价不得低于最低价标准

B. 竞买人数不得低于三个，否则只能采取招标挂牌或协议方式出让乙地

C. 拍卖过程中，只竞单位面积地价，后确定具体面积的方式不违反国有土地使用权出让规范的要求

D. 如果拟以拍卖方式出让，有关部门必须在拍卖前组织用地预申请

74. 关于甲地的协议租赁与乙地的拍卖出让两种供地方式的异同，下列说法正确的是（　　）。

A. 均属于国有土地有偿使用的方式，在价格水平上不应有显著差异

B. 协议租赁的主要目的是低价吸引投资，租赁价格应当较低

C. 拍卖出让的主要目的是实现土地价值的最大化，故其成交价格肯定高于同条件地块的协议出让价格

D. 协议租赁适用于国家重点支持的行业用地，拍卖出让适用于国家限制用地的行业用地

75. 根据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》的有关要求，乙地的出让文件中应当包括（　　）等内容。

A. 拍卖出让公告及须知　　B. 宗地图

C. 宗地规划指标要求　　D. 成交确认书

试卷二　土地估价理论与方法（总分120分）

一、判断题（共10题，题号1～10，请判断各题说法正确或错误，并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“√”，错误涂“×”。每题1分，共10分。判断错误每题倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）

1. 从一般意义上说，土地估价具有两个基本功能，一是满足社会对土地价值状况了解的需要，二是满足在建立社会和经济秩序中对土地价值状况鉴证的需要。

2. 某宗居住用地规划容积率3.0，规划建筑面积18000平方米，建筑基地面积1800平方米，则规划建筑覆盖率为30%。

3. 在正常的市场环境中，区域因素对土地价格水平有决定性的影响。

4. 土地的自然供给是有限的，但是土地的经济供给总量可以通过增加经济投入不断扩大。

5. 土地所有权价格是一种权利的完全转移（或买断）的市场代价。

6. 根据马克思的地租理论，垄断地租不是来自农业雇佣工人创造的剩余价值，而是来自社会其他部门工人创造的价值。

7. 工业企业向一定区位集中，有社会集聚和生产集聚两种形式，其中，社会集聚是偶然外在因素，而生产集聚是固定内在因素。

8. 土地价格是土地经济价值的反映，其价格高低取决于可以获取的预期土地收益（地租）的高低。

9. 相对而言，收益还原法不太适合评估公共建筑用地。在学校、机关、公园、医院等四类公共建筑用地中，机关用地是最不适合采用收益还原法评估其价格的。

10. 根据中心地理论，圆形市场是联系中心地与服务区的最有效理论图式。

二、单项选择题（共50题，题号11～60，每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题1分，共50分。选错不得分，不倒扣分）

11. 土地交易的客体是（　　）。

A. 土地的实体　B. 土地的权利　C. 土地及其附着物　D. 土地生产的物质

12. 已知某房地产总价为1000万元，综合还原率为7%，土地还原率为6%，建筑物还原率为8%，则该房地产所占的土地价格为（　　）万元。

A. 300　　B. 400　　C. 500　　D. 600

13. 根据某市有关规定，抵押贷款购买商品房时，购房者需首付房地产售价的30%，年贷款利率为6.84%。如投资者自有资金的投资回报率为15%，则该类房地产还原利率为（　　）。

A. 8. 70%　　B. 9.29%　　C. 9.54%　　D. 10.21%

14. 某宗住宅用地土地使用年期70年，容积率为2.0。选择某比较案例的成交价格为1800元/平方米，土地使用年期50年，容积率1.5。与待估宗地相比，比较案例的区域因素条件优于待估宗地，修正系数为3%，个别因素条件比待估宗地差，修正系数为3%。该城市住宅地价的容积率修正系数如下表，土地还原利率为8%，则待估宗地土地价格为（　　）元/平方米。

容积率	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5
修正系数	1.0	1.2	1.8	2.2	2.5	2.7

A. 2743　　B. 2744　　C. 2746　　D. 2749

15. 新古典主义城市地租理论的主要特征是将（　　）应用于传统地租理论中。

A. 供需分析　　B. 效用分析　　C. 价值分析　　D. 边际分析

16. 关于土地供给的叙述，错误的是（　　）。

A. 土地供给按其性质分为自然供给和经济供给

B. 土地供给主要是现有已利用的土地资源的总和

C. 土地的经济供给曲线是一条向右上升的曲线

D. 土地的经济供给有一定弹性

17. 在下列影响宗地价格的因素中，（　　）是个别因素。

A. 宗地形状　　B. 宗地所处地区的基础设施

C. 宗地附近学校分布情况　　D. 当地商品房价格变动情况

18. 在中心地理论中，所谓“中心地”指的是（　　）。

A. 区域的几何中心

B. 泛指的城镇或居民点

C. 区域内向周围地域提供货物和服务的中心城市或居民点

D. 具备一定规模商业、服务业、制造业等职能的中心城市

19. 农业区位论所要解决的主要问题是，如何通过合理布局使农业生产达到（　　），从而最大限度地增加利润。

A. 节约运费　　B. 扩大市场需求

C. 优化品种结构　　D. 降低生产成本

20. 根据国土资源部2006年颁发的《土地估价师资格考试管理办法》，获得执业资格的土地估价师可以从事（　　）的评估。

A. 地表的权利

B. 地表及地下空间的权利

C. 地表、地下及地上空间的权利

D. 地表、地下空间、地上空间、地上附着物、定作物及相关权利权益

21. 依据市场原则建立起来的中心地体系，上级中心地可以支配下级中心地（　　）的商服活动。

A. 全部　　B. 1/2　　C. 1/3　　D. 1/6

22. 根据工业区位理论，可以通过对（　　）等因素的比较，确定不同工业用地之间的价格差异。

A. 区域和个别　　B. 成本和收益

C. 运输、劳动力和集聚　　D. 供给和需求

23. 土地价格按（　　）方式分类，可以分为交易价格、理论价格、评估价格等。

A. 土地权利　　B. 土地的存在形态

C. 土地价格形成方式　　D. 土地价格使用目的

24. 在下列因素中，（　　）是决定同一均质地域内地块差异性的重要因素，也是形成同一均质地域内地价差异的重要原因。

A. 一般因素　　B. 区域因素

C. 个别因素　　D. 其他因素

25. 土地估价的形成具有多方面的因素，但其最终确定取决于（　　）。

A. 市场资料　　B. 土地交易双方

C. 土地估价师　　D. 土地供求状况

26.《规范国有土地租赁若干意见》中明确规定："地上房屋等建筑物、构筑物依法抵押的，承租土地使用权可随之抵押，但承租土地使用权只能按（　　）估价，抵押权实现时土地租赁合同同时转让。"

A. 市场租金及租期

B. 合同租金及租期

C. 合同租金与市场租金的差值及租期

D. 合同租金与市场租金的差值及相应的土地使用权还原率

27. 土地估价中的区位是一个综合的概念，它是自然、经济和（　　）条件

在空间地域上有机结合的具体表现。

A. 政治　　B. 交通　　C. 人口　　D. 文化

28. “杜能圈”的第三圈为（　　）。

A. 林业区　　B. 草田轮作区　C. 三圃农作区　　D. 谷物轮作区

29. 某一房地产，已知建筑物的重置价格为1500元/平方米，成新率为80%。据调查同类房地产年净收益为每平方米180元，土地还原利率为6%，建筑物还原利率为8%，则该房地产的价格为（　　）元/平方米。

A. 2200　　B. 2500　　C. 2600　　D. 2900

30. 在土地面积总量一定的情况下，缩小宗地面积规模，会使一定区域土地市场的竞争程度（　　）。

A. 不变　　B. 增加　　C. 降低　　D. 没有规律

31. 由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有（　　）。

A. 优先性和完整性　　B. 显著性和完整性

C. 显著性和特殊性　　D. 优先性和特殊性

32. 土地估价师是（　　）的专业资格。

A. 行业许可　　B. 行政许可　　C. 政策许可　　D. 技术许可

33. 下列估价方法中，（　　）更适合于土地附着物的估价。

A. 残余法　　B. 剩余法　　C. 成本法　　D. 收益还原法

34. 下列选项中，（　　）是决定土地供给的关键因素。

A. 土地供给弹性　　B. 土地供应计划

C. 土地需求　　D. 土地利用规划

35. 在影响土地价格的诸因素中，宗地临街状况属于影响地价的（　　）。

A. 自然因素　　B. 经济因素　　C. 区域因素　　D. 个别因素

36. 对于待开发的土地，其楼面单价等于（　　）。

A. 土地总价/土地总建筑面积　　B. 土地总价/土地总面积

C. 地面单价/规划容积率　　D. 地面单价/规划建蔽率

37. （　　）指已完成使用批准手续而未进行或部分进行基础设施配套开发和平整的正常市场条件下土地使用权价格。

A. 标定地价　　B. 基准地价　　C. 毛地价格　　D. 生地价格

38. 我国的土地价格不包含（　　）。

A. 土地所有权价格　　B. 土地使用权价格

C. 土地租赁权价格　　D. 土地抵押权价格

39. 政府为管理土地市场，由专门部门、专门人员评定的不同等级或不同区域的土地使用权市场平均价格称为（　　）。

A. 交易底价　　B. 公告价格　　C. 基准地价　　D. 标定地价

40. 关于土地价格的主要特征，下列说法不正确的是（　　）。

A. 土地价格具有明显的地区性

B. 土地价格总体呈上升趋势

C. 土地价格具有充分的竞争性

D. 土地价格高低与社会经济水平相适应

41. （　　）是指土地所有者凭借土地所有权垄断所取得的地租。

A. 绝对地租　　B. 垄断地租　　C. 级差地租Ⅰ　　D. 级差地租Ⅱ

42. 在下列区位关系中，（　　）是采矿企业地价评估时需要分析的重点。

A. 交通地理区位　　B. 经济地理区位

C. 自然地理区位　　D. 商业地理区位

43. （　　）是指土地所有者将土地租给土地使用者，土地承租人和出租人签订租赁契约所确定的租金。

A. 经济地租　　B. 商业地租　　C. 理论地租　　D. 垄断地租

44. 某区域内的甲、乙两宗地除容积率外，其他条件都一样，已知甲宗地的楼面地价为800元/平方米，容积率为1.0，若乙宗地的楼面地价为580元/平方米，该区域土地价格的容积率修正系数如下表，则乙宗地的容积率为（　　）。

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

A. 2.0　　B. 2.5　　C. 3.0　　D. 4.0

45. 通过土地重划或调整后，土地利用价值会提高，地价会立即随之上涨，这反映了（　　）对地价的影响作用。

A. 土地面积　　B. 地质条件　　C. 土地位置　　D. 土地条件

46. 某类房地产的需求价格弹性系数为2，当价格为3000元/平方米时，某地房地产市场需求量为100平方米，若价格下降10%，需求量为（　　）平方米。

A. 100　　B. 110　　C. 120　　D. 200

47. 如果将出让地价、承租地价、转让地价归为一类，其划分依据是土地的（　　）。

A. 管理方式　　B. 产权性质　　C. 交易方式　　D. 价格档次

48. 根据土地估价的合法原则，我国现行法律规定不得抵押，下列各项中，不应作为以抵押为目的的估价对象的为（　　）。

A. 工业用地　　B. 自用住宅用地

C. 经济适用房用地　　D. 农民宅基地

49. 韦伯在进行工业区位的分析中，提出原料指数的概念，是用来论证（　　）对工业区位的影响。

A. 距离　　B. 原料产地　　C. 运输费　　D. 原料费用

50. 土地市场的不均衡主要是由于（　　）造成的。

A. 流通方式多样性　　B. 土地市场垄断性

C. 土地市场地域性　　D. 土地资源稀缺性

51. 当某一地块的边际报酬曲线达到最大值时，该地块的总报酬开始（　　）。

A. 以递增的速度上升　　B. 以递减的速度上升

C. 以递增的速度下降　　D. 以递减的速度下降

52. 估价中的替代原理和区位论作为基本理论在（　　）中得到体现。

A. 成本逼近法　　B. 剩余法

C. 收益还原法　　D. 路线价法

53. 用市场比较法评估某住宅用地 H 的价格，其容积率为 3.1。经调查某一比较实例 G 的单位地价为 2500 元/平方米，容积率为 3.5。据统计分析，该城市此类土地，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。则比较实例 G 经容积率修正后的地价为（　　）元/ 平方米。

A. 2000　　B. 2100　　C. 2625　　D. 2976

54. 某临街深度 100 英尺的矩形宗地，总价为 100 万元，根据苏慕斯法则，该宗地临街前半部分的价格应为（　　）万元。

A. 50.5　　B. 67.5　　C. 70.5　　D. 72.5

55. 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

56. 某交易不动产的土地使用面积为 200 平方米，成交总价 100 万元人民币，使用面积占建筑面积的比率为 75%，则该交易实例的单位建筑面积价格为（　　）元。

A. 3750　　B. 4000　　C. 5000　　D. 5333

57. 某宗地前三年每年的收益为15万元，以后每年的收益稳定为20万元，土地还原利率为6%，则该宗地50年使用权价格为（　　）万元。

A. 286.03　　B. 301.87　　C. 351.88　　D. 355.33

58. 采用剩余法评估土地价格时，一般不计算利息的项目是（　　）。

A. 待估宗地价格　　B. 管理费用

C. 销售税费　　D. 购地税费

59. 某比较实例成交地价为1000元/平方米，对应使用年期为45年，而待估宗地使用年期为50年，土地还原率为7%，则年期修正后的地价为（　　）元/平方米。

A. 966　　B. 986　　C. 1014　　D. 1035

60. 在估价中，土地开发程度一般根据待估宗地条件、（　　）和实际已开发程度确定。

A. 估价原则　　B. 估价目的　　C. 估价方法　　D. 估价程序

三、多选题（共15题，题号61～75，每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题2分，共30分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

61. 关于地租与地价的关系，（　　）表述是正确的。

A. 类似利息和资本的关系

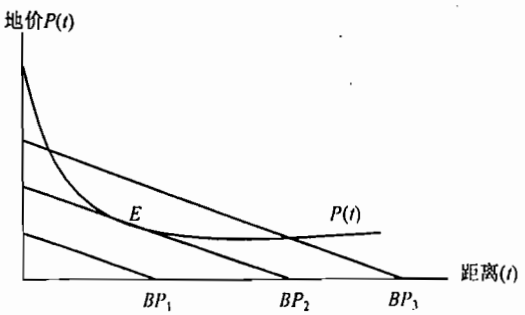
B. 70年的地租相当于地价

C. 地租的高低取决于地价的高低

D. 地价是地租的资本化

E. 地价与地租的变动成正相关

62. 根据阿兰索的买价曲线，可以认为（　　）是正确的。



A. 曲线$P(t)$上无论在什么距离，家庭对价格的满意度均相同

B. 曲线 $P(t)$ 与曲线 BP 相切时，企业达到区位平衡

C. 企业满意度最高的点是切点 E

D. 家庭在买价曲线 BP_1 上的满意度比 BP_3 低

E. 企业在买价曲线 BP_2 的利润比 BP_1 低

63. 采用成本逼近法评估宗地价格时，应根据（　　）考虑是否进行个别因素修正。

A. 估价对象情况　　B. 估价目的

C. 估价原则　　D. 估价步骤

E. 土地增值

64. 土地估价的替代原则具有广泛的适用性，在（　　）中价格及相关参数求取中可以应用。

A. 收益还原法　　B. 成本逼近法

C. 剩余法　　D. 路线价法

E. 基准地价系数修正法

65. 土地估价的供需原则应以（　　）等原则为基础。

A. 预期收益原则　　B. 变动原则

C. 贡献原则　　D. 竞争原则

E. 报酬递增递减原则

66. 评估土地价值时，将地上附着物一并纳入估价范畴的原因在于（　　）。

A. 地上附着物的利用对土地的利用价值影响很大

B. 土地和地上附作物不可分离

C. 地上附着物不能够单独评估

D. 土地的价值由土地及地上附作物共同作用形成

E. 地上附着物没有市场交易和收益资料

67. 基准地价是一定条件下的土地使用权价格，下面（　　）符合基准地价的条件设定技术要求。

A. 未来某一时点　　B. 完整权利状况下

C. 平均容积率下　　D. 平均开发程度下

E. 最佳利用方式下

68. 当边际报酬从最高点变化到零时，下列描述正确的是（　　）。

A. 总报酬上升的速度递减　　B. 总报酬先升后降

C. 平均报酬单调增加　　D. 平均报酬先升后降

E. 平均报酬单调减少

69. 下列选项中，（　　）是影响地价的经济因素。

A. 物价变动　　B. 财政收支状况

C. 居民收入和消费水平　　D. 房地产投机

E. 投资水平

70. 土地价格形成的基础有（　　）。

A. 土地的稀缺性　　B. 土地的效用大小

C. 土地的生产成本　　D. 土地的需求

E. 土地的可流转

71. 下列关于绝对地租的说法正确的有（　　）。

A. 实质是农业工人创造的剩余价值

B. 平均利润的一部分

C. 农产品市场价格高于生产价格的余额

D. 源于土地所有权垄断

E. 来自社会其他部门工人创造的价值

72. 资本主义的基本地租形式是（　　）。

A. 矿山地租　B. 绝对地租　C. 契约地租　D. 垄断地租

E. 级差地租

73. 新古典主义关于地租、地价的论述特点有（　　）等。

A. 对地租的本质含义进行了阐述

B. 引入了区位平衡概念，使其更具实用价值

C. 对土地市场作为一个“完善市场”进行了阐述

D. 建立了有关地租模型，解决了城市地租测算的理论方法问题

E. 更注重对政府政策的研究，如土地利用规划、基础设施政策对地价的影响

74. 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、劳力及集聚

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. 劳动力成本导致工业区位模式产生第一次变形

E. 社会集聚为一般集聚因素，生产集聚为特殊集聚因素

75. 关于土地收益与地租关系的叙述，正确的有（　　）。

A. 地租是土地使用权借以实现的经济形式

B. 地租是土地所有者在土地上获取收益的权利

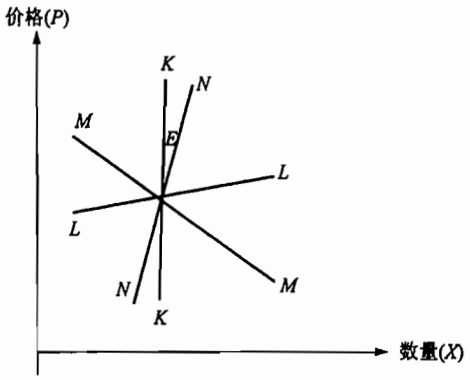
C. 土地收益与地租两者在量上具有一致性

D. 来自土地的收益，相对于土地使用者而言，称为土地收益

E. 由于土地所有权和使用权的分离，才产生了土地收益和地租之分

四、情景分析题（共3题，有相关15小题，题号76～90，每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题2分，共30分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

（一）下图是一般市场条件下土地均衡价格的决定曲线图，其中，*E*为土地的均衡价格点。根据该图回答76～80小题问题。



76. 在正常市场条件下，上图中，能够反映土地的供给变化趋势曲线是（　　）。

A. *M*　　B. *N*　　C. *L*　　D. *K*

77. 如果计算土地需求价格弹性，下列指标中直接相关的是（　　）。

A. 土地需求量　　B. 土地价格

C. 土地需求变化量　　D. 土地价格变化量

78. 上述曲线中，反映土地供给弹性最小的曲线是（　　）。

A. *M*　　B. *N*　　C. *L*　　D. *K*

79. 从上图中可以看出，曲线*NN*、*LL*的弹性关系为（　　）。

A. $N < L$　　B. $N > L$　　C. $N \leqslant L$　　D. $N \geqslant L$

80. 从图示可以判断得出，当需求扩大时，致使（　　）。

A. 价格下降　　B. 价格上升　　C. 供给增加　　D. 供给减少

（二）某房地产开发公司于2006年7月取得某市5000平方米商业用地40年期国有土地使用权。2007年2月，开发完成工程进度的90%，在取得房地产预

售许可证后，开发商与某超市签订了为期5年的租赁协议，其中租金约低于市场租金15%。该商业项目预计于2007年12月开发完成。现因资金短缺，开发公司拟利用该地块土地使用权向金融机构进行融资，委托某土地评估公司进行评估。经土地估价师调查，该地块周围类似商业用房多以出租方式经营，年租金水平为600元/平方米。该市银行一年期贷款利率为6%，风险调整值一般取2%。另外该市于2004年完成了基准地价评估工作。就上述内容，回答81～85小题的问题。

81. 该房地产开发公司取得该块国有土地使用权的方式可能是：（　　）。

A. 挂牌　　B. 协议　　C. 租赁　　D. 拍卖

82. 如果你是该土地估价师，评估时可以采用的估价方法有：（　　）。

A. 收益还原法　　B. 剩余法

C. 市场比较法　　D. 基准地价系数修正法

83. 在本项目评估中，土地还原利率是一个重要参数，土地估价师可以采用下列哪种方法确定还原利率（　　）。

A. 安全利率加风险调整法　　B. 风险分析法

C. 经验判断法　　D. 纯收益与价格比率法

84. 在评估时，关于开发公司与超市签订的租赁协议对价值评估的影响，下列说法中正确的是（　　）。

A. 评估时应考虑市场客观租金，而不应考虑实际租金，因此该租赁协议对评估无影响

B. 评估时应考虑该租赁协议对该土地使用权价值的影响，且以前5年协议租金计算

C. 评估时应以市场客观租金为基础，用协议租金对市场租金进行修正

D. 评估时应以协议租金为基础，对其进行15%的修正，使其达到市场租金水平

85. 如果该房地产开发公司出售该商业用房，可能的售价应是（　　）元/平方米。

A. 7500　　B. 7155　　C. 7115　　D. 9487

（三）某市区现有一栋1997年6月建成的办公楼需要做抵押评估，估价时点设定为2007年6月。该楼在建成后就已补办了土地出让手续，出让期为50年。已知资料如下：①建筑面积20000平方米，容积率为5；②全部用于出租，出租率为80%；③同类物业市场租金水平按使用面积计为每月150元/平方米；④同类物业使用面积与建筑面积之比平均为1:1.5；⑤房屋重置价格2000元/平方

米，耐用期50年，残值率为0；⑥有关出租成本有房产税（按年租金的12%计）、年折旧、物业管理成本（按使用面积计，每年100元/平方米）、保险费（按使用面积计，每年32元/平方米）；⑦房地产综合还原率为10%。根据上述情况回答以下问题：

86. 如果该办公楼所属宗地没有其他建筑物，宗地建蔽率为0.5，且该办公楼各层建筑面积相同，则该办公楼可能的楼层数为（　　）层。

A. 2　　B. 5　　C. 10　　D. 15

87. 在评估中，该办公楼的市场租金水平应根据（　　）确定。

A. 该办公楼实际租金

B. 市场同类办公用房典型租金

C. 市场同类办公用房平均租金

D. 市场同类办公用房平均租金和该办公楼个别条件

88. 该办公楼年总收益是（　　）万元。

A. 1920　　B. 2400　　C. 2880　　D. 3600

89. 该办公楼在估价时点时的市场价格为（　　）万元。

A. 13456　　B. 14019　　C. 15216　　D. 18776

90. 该宗土地在估价时点的单价为（　　）元/平方米。

A. 27408　　B. 25048　　C. 5410　　D. 5010

试卷三　土地估价实务基础（总分160分）

一、单项选择题（共30题，题号1~30，每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题1分，共30分。选错不得分，不倒扣分）

1. 下面是某土地估价师为某评估项目收集到的有关资料的一部分，其中，（　　）不属于一般因素资料的范畴。

A. 某城市2006年度建设用地计划储备量600公顷、经营性建设用地计划供应量200公顷

B. 经地方立法机关批准，某城市即将公布执行《闲置土地处置实施办法》

C. 某房产经纪公司2006年2月共完成房地产出租、转让等交易中介业务80宗

D. 中央银行近期将人民币一至三年期贷款利率由5.58%调整为5.85%

2. 土地估价过程中需根据市场关系和估价需要进行一些基本条件设定，下列各项中，（　　）属于对土地价格的设定。

A. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

B. 估价期日

C. 估价机构对估价结果有解释权

D. 估价结果的法律责任

3. 某评估公司承接某国有煤矿企业改制的评估业务，需评估一风井用地的价格。经实地调查，该风井所处区域有供水管网，但风井未接入供水；风井用电由企业投资自宗地外5千米处的变电所接入，并由企业投资修建一条2千米长的道路与区域干道相连，无其他设施。据此，在进行土地价格定义时，土地开发程度应设定为（　　）。

A. 宗地红线外“一通”（通供水）及宗地内场地平整

B. 宗地红线外“二通”（通电、通路）及宗地内场地平整

C. 宗地红线外“三通”（通电、通路、通供水）及宗地内场地平整

D. 宗地红线内外“三通”（通电、通路、通供水）及宗地内场地平整

4. 甲企业因进行改制的需要，委托某评估公司对其一宗土地使用权进行了评估，土地用途为工业，评估结果200万元。时隔三个月，在完成改制后，为了与乙公司洽谈土地作价入股问题，甲再次要求评估公司对该宗地地价进行评估，

并表明对估价结果的期望值为250万元。以下分析内容正确的是（　　）（以企业改制评估时的估价期日为基期，已知该区域工业用地价格在三个月内的变化幅度为+1.0%）。

A. 估价报告仍在有效期内，评估公司可直接修改估价目的，不需重新评估价格

B. 评估目的不同，估价结果有一定差异，因此评估公司可以接受甲企业的期望值要求

C. 估价对象未变，估价时间相差较近，价格水平变化不大，企业可以直接使用原估价报告

D. 如果接受委托，评估公司应该脱离原估价结果重新评估

5. 已出让的国有土地，若变更原出让合同约定提高宗地建筑容积率，应向国家补交土地出让金差价。从土地估价的角度分析，符合（　　）。

A. 预期收益原则　　B. 替代原则　　C. 贡献原则　　D. 变动原则

6. 关于土地估价报告的使用，下列做法正确的是（　　）。

A. 估价机构将土地估价报告存档，作为向行业管理机构申请资质评审的材料

B. 估价机构向委托方提出要求：根据行业规定，土地估价报告不能提供给任何第三方

C. 土地估价报告和土地估价技术报告均应提供给委托方

D. 估价机构在土地估价报告中声明：报告是委托人和估价机构的共同财产，但委托方不得随意公布或转载报告有关内容

7. 在一土地估价技术报告中，估价师在运用基准地价系数修正法评估时引用“公用设施完备度”因素的修正系数范围为-3.0%～4.0%，并在市场比较法试算过程中选取该因素参与比较。对于修正系数的确定，下列做法（　　）不恰当。

A. 两种估价方法所采用的因素条件应一致，但修正幅度可以不一致

B. 根据比较实例宗地的具体特点，确定市场比较法中修正系数取值为-4.0%～8.0%

C. 不同的估价方法有不同的应用特点，因此市场比较法中的修正系数可根据具体情况确定

D. 同一因素对地价的影响具有一致性，修正的幅度也应一致，因此市场比较法中的修正系数取值范围也应为-3.0%～4.0%

8. 土地登记面积与出让合同上的面积不一致时，以（　　）为准。

A. 土地证上登记面积　　B. 出让合同上的面积

C. 实际测量面积　　D. 委托方确定的面积

9. 在土地估价过程中，确定估价期日是重要的内容之一，对估价结果有着直接的影响。关于估价期日，以下理解正确的是（　　）。

A. 估价期日是指与委托方签订合同的日期

B. 估价期日一般来说只需明确年月

C. 估价期日只能由估价师按照评估对象的具体情况确定

D. 同一宗地，在不同的估价期日评估的地价可能不同

10. 下列信息中，（　　）能够通过查阅地籍图获取。

A. 宗地界址　　B. 宗地规划限制

C. 宗地高程　　D. 市政管网位置

11. 某市一体育用地于2000年按法定最高年限取得土地使用权，如果不考虑土地使用权延期，其土地使用权应于（　　）年终结。

A. 2040　　B. 2050　　C. 2060　　D. 2070

12. 土地使用证上登记用途为工业，实际用途为对外营业的招待所，房产证登记用途为宾馆，目前所在区域的城市规划用途为商服、办公，如为补办出让评估该宗地价格，应设定用途为（　　）。

A. 工业　　B. 商服　　C. 办公　　D. 宾馆

13. 评估商业用地和工业用地价格，区域因素的选择主要差异是（　　）。

A. 商业用地商业繁华程度、工业用地工业区域成熟度

B. 商业用地区域在城镇中的位置、工业用地基础设施状况

C. 商业用地商业繁华程度、工业用地基础设施状况

D. 商业用地区域在城镇中的位置、工业用地工业区域成熟度

14. 根据国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》规定：工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让底价和成交价格均不得（　　）所在地土地等别相对应的最低价标准。

A. 高于　　B. 低于　　C. 等于　　D. 低于或等于

15. 以下能够体现当前我国城镇地价宏观管理所处历史阶段的事件是（　　）。

A. 改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法

B. 开展以地价动态监测为主要内容的城市土地价格调查工作

C. 进行新一轮城镇土地定级估价成果更新

D. 制定并执行工业用地出让最低价标准

16. 土地估价实务中，以下确定估价假设和限制条件的做法不正确的是（　　）。

A. 待估价商业宗地现状容积率0.8，评估时按基准地价对应容积率标准设定为2.0

B. 委托估价方未能提供待估价宗地国有土地使用权证，仅能提供建设用地批准文件，估价时按批准文件的规定设定用途

C. 委托估价方提供的国有土地使用证记载面积与宗地图面积相差0.5平方米，估价时以土地使用证所载面积为准

D. 估价对象为划拨土地，估价时土地使用年限按法定最高使用年限设定

17. 现场勘察时，估价师调查到工艺品加工企业甲已登记发证的出让工业用地建设情况如下：临街建有一栋七层综合楼，其中地上二层出租给某百货公司做超市，三至四层为甲自用办公用房，综合楼后隔停车场有三栋单层生产车间为甲自用。在进行土地估价时，估价师就该宗地土地用途确定所做的下列分析中正确的是（　　）。

A. 遵循客观性原则，以实际用途为准设定为商业、工业用途评估

B. 若企业已就土地出租经营行为向国土部门缴纳了土地收益金，则可设定为商业、工业用途评估

C. 在没有得到合法批准的情况下，应按原土地登记用途进行评估

D. 若企业已就土地出租经营行为分别向规划和国土部门补缴了罚款，则可设定为商业、工业用途评估

18. 在进行城镇土地分等时，拟采用极值标准化的方法进行因子分值计算。在分析城镇人口规模时，该指标最高值和最低值分别为58万人和30万人，参评的甲城镇对应指标为43万人；在分析区域农业人口人均耕地时，该指标最高值和最低值分别为3.6亩/人和1.2亩/人，参评的乙城镇对应指标为2.3亩/人，则甲、乙城镇计算的因子分值分别为（　　）。

A. 53.6、54.2　B. 46.4、45.8　C. 56.6、45.8　D. 46.4、54.2

19. 根据《农用地分等规程》，农用地分等的技术路线为：依据全国统一制定的标准耕作制度，以指定作物的光温（气候）生产潜力为基础，通过对（　　）顺序逐级修正综合评定农用地等别。

A. 土地自然质量、土地利用水平、土地经济水平

B. 土地自然质量、土地经济水平、土地利用水平

C. 土地利用水平、土地经济水平、土地自然质量

D. 土地利用水平、土地自然质量、土地经济水平

20. 下列城镇土地定级因素分值计算原则表述中，错误的是（　　）。

A. 因素分值的确定要建立在因素与土地效益相关研究的基础上

B. 作用分值与土地的优劣成正相关或负相关

C. 分值体系采用0～100分的封闭区间

D. 作用分值只与因素指标的显著作用区间相适应

21. 下列关于因素成对比较法确定土地定级因素权重说法错误的是（　　）。

A. 因素两两之间均要进行比较

B. 为使结果更准确，可结合特尔斐测定法

C. 某一待评因素权重有可能是零

D. 可在因素集合中设置一虚拟因素

22. 在进行城镇土地定级时，某城镇商服中心分为三级，市级中心一个，年营业额2000万元；区级中心两个，年平均营业额800万元；小区级中心三个，年平均营业额200万元。则市级、区级和小区级中心的规模指数为（　　）。

A. 66.7、26.7、6.7　　B. 100、40、10

C. 100、80、30　　D. 60、30、10

23. 在城镇土地定级中，对于住宅用地，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

24. 根据《农用地定级规程》，修正法定级是在农用地分等指数的基础上，根据定级目的，选择（　　）等因素计算修正系数，对分等成果进行修正，评估出农用地级别的方法。

A. 自然因素、区位因素

B. 区位因素、社会因素

C. 自然因素、区位因素、社会因素

D. 区位条件、耕作便利度

25. A市两个定级单元B、C的级别分别为5级、6级；D市的某个定级单元E的土地级别为4级，关于B、C、E三个定级单元土地质量比较正确的判断是（　　）。

A. E＜B＜C　　B. C＜B＜E

C. C＜B，B、C与E不可比　　D. B＜C，E与C不可比

26. 下列关于基准地价评估技术途径的描述，最准确的是（　　）。

A. 在市场发达地区，在土地定级或均质地域划分基础上，用市场交易价格等资料评估

B. 在市场发达地区，以土地定级为基础，以土地收益为依据评估

C. 在市场欠发达地区，以土地定级为基础，用市场交易价格等资料评估

D. 在市场发达地区，以影响地价的土地条件和按因素划分的均质地域为基础，以土地收益为依据评估

27. 在城镇基准地价评估过程中，下列关于基准地价内涵界定的说法中正确的是（　　）。

A. 考虑到基准地价是区域平均价格，基准地价内涵中的土地开发程度必须设定为全市平均开发程度

B. 考虑到基准地价是区域平均价格，在评估时应综合考虑区域内不同用途价格的平均水平

C. 基准地价的平均容积率可以按级别确定，也可以全市统一确定

D. 考虑到基准地价是区域平均价格，土地开发程度应根据宗地红线内外的基础设施状况设定

28. 根据某城市的基准地价图，市中心区商业、居住用地的土地级别分别为一级和三级，而城市边缘某新兴区域的商业、居住用地土地级别却为二级、四级，从基准地价评估的原理分析，对这种现象的正确评价为（　　）。

A. 不符合土地使用价值相同，城市不同区域不同行业用地基准地价分布规律应一致的原理

B. 体现了依据土地利用边际效益原则，城市不同区域不同行业用地基准地价呈现不同空间分布规律的原理

C. 体现了依据土地报酬递减原则，城市不同区域不同行业用地基准地价的变化规律

D. 不符合影响土地质量因素一致，不同行业用地基准地价分布范围应一致的原理

29. 在进行路线价评估过程中，估价师调查收集了若干临街商业宗地的租赁收益资料，在经过样点地价测算后统计得到下表数据，则对该表所做的分析正确的是（　　）。

宗地临街深度/米	0～1	1～2	2～3	3～4	4～5	5～6	6～7	7～8
地价比值	1.375	1.295	1.230	1.171	1.130	1.080	1.040	1.000

A. 由该表编制的路线价深度修正系数符合苏慕斯法则

B. 由该表编制的路线价深度修正系数符合霍夫曼法则

C. 以1米为级距，则2～3米级距内的地价为7～8米级距内地价的1.230倍

D. 表中数据可直接用于计算平均深度百分率

30. 根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》和国土资源部《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》（国土资发[2005]144号）等规定，要制订征地“区片综合地价，征地补偿做到同地同价”，这里的“同地同价”是指（　　）。

A. 同一个农民集体都采用同一个征地区片价

B. 同一区片内不同项目征地都采用同一标准进行补偿

C. 同一个征地项目都采用同一标准补偿

D. 同一区片内的征地价格与区片内的国有土地价格一致

二、多项选择题（共20题，题号31～50，每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题2分，共40分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

31. 下面是关于确定土地估价基本事项的有关描述，正确的是（　　）。

A. 在考虑抵押估价目的的同时适当考虑股权转让目的

B. 在确认土地估价对象时，要遵循委托约定、估价对象实际情况和合法性进行

C. 在确定估价基本事项时选择估价方法和估价原则

D. 土地价格条件应包括价格时点、价格种类、土地开发程度、估价目的、土地使用年期等

E. 确认估价对象的内容包括确认土地的类型、位置、范围、权利状况、利用状况、宗地条件等

32. 下面是关于土地估价假设条件的说法，（　　）属于假设条件应说明的范围。

A. 估价对象土地使用年期为无限年期，估价时设定为40年

B. 估价对象土地现状用途为发电厂，估价时设定为工业

C. 估价对象现状容积率为0.8，估价时设定为1.2

D. 估价对象现状为国有划拨土地使用权，估价时设定为国有出让土地使用权

E. 估价对象不在基准地价覆盖范围，估价时参照了城市末级地基准地价

33. 下列条件中，（　　）为采用市场比较法评估时选择土地交易案例的基本要求。

A. 交易案例的用途与待估土地应相同

B. 交易案例的开发程度与待估土地完全一致

C. 交易案例一般需为正常交易，如果不是正常交易，应能够修正到正常交易价格

D. 交易案例的交易时间不应超过五年

E. 交易案例的交易类型与估价目的相符

34. 下列资料中，（　　）可以作为确定土地还原利率的依据。

A. 借贷利息率　　B. 存款利息率

C. 各行业投资收益率　　D. 不动产租金资料

E. 土地开发及建筑成本资料

35. 土地估价报告的内部审核应坚持合法性准则，其审核的重点主要有（　　）。

A. 以房地产权属证书和有关证件为合法依据审核估价对象产权

B. 以土地使用管制、城市规划等为合法依据审核估价对象使用方式的合法性

C. 以国家法律法规或有效合同等允许的处分方式为合法依据审核估价对象处分

D. 以国家及当地政府有关政策规定为合法依据审核估价对象评估过程

E. 以政府颁布的基准地价为评判标准审核估价结果合理性

36. 遵循合法原则，要求土地估价应以估价对象（　　）为前提估价。

A. 合法产权　　B. 合法使用　　C. 合法处分　　D. 合法交易

E. 最佳使用

37. 在土地价格评估过程中，如果遇到（　　）等交易情况，需要进行交易情况修正。

A. 通过房地产中介公司进行正常市场交易

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

E. 经济适用房交易

38. 评估国有土地使用权出让价格时，应遵循（　　）等要求。

A. 土地出让拍卖底价评估应采用公开市场价值标准

B. 用成本逼近法评估时，土地取得成本应包括土地使用权出让金

C. 采用两种以上的方法进行评估

D. 估价时点一般为估价作业日期以后某一时点

E. 搜集市场资料时，应注重所选实例的可替代性

39. 下列应作为土地估价委托合同约定条款的有（　　）。

A. 本项评估是为甲方以土地使用权作价入股提供价格参考

B. 经双方协商，本项土地估价的基准日确定为2007年8月1日

C. 本项目评估设定土地用途为商业、住宅综合，土地使用年限50年

D. 甲方拥有乙方提交土地估价报告的使用权，但报告结论、内容解释权归乙方

E. 乙方评估价格水平应满足甲方的意愿

40. 在拟定土地估价作业计划之前应开展的工作包括（　　）。

A. 实地踏勘，收集有关资料

B. 签订土地估价合同或协议书

C. 确定估价基准日

D. 选择适宜的估价方法

E. 试算待估价宗地价格

41. 对用于仓储加工区的某宗地内办公楼、食堂和职工活动室用地，以下土地估价技术处理方式不正确的有（　　）。

A. 将该部分用地分割出来，按办公用途单独进行评估

B. 该部分用地为工业配套设施用地，按工业用途进行评估

C. 将该部分用地分割出来，按其他商服用地进行评估

D. 按委托估价方的要求进行用途设定和评估

E. 将该部分用地分割出来，按住宅用途进行评估

42. 在土地估价实务中，利用房地产出租调查数据评估土地价格时选取的租金可以为（　　）。

A. 客观租金　　B. 实质租金

C. 支付租金　　D. 待估价房地产实际租金

E. 市场比较法评估得到的租金

43. 估价资料收集过程中，可以作为确定待估宗地最佳开发利用方式依据的有（　　）。

A. 建设用地规划许可证　　B. 控制性详细规划

C. 总平面图　　D. 规划设计条件通知书

E. 房地产市场供求关系及走向分析

44. 关于我国的城镇基准地价，下列说法中（　　）正确。

A. 由政府负责制定并公布执行，与路线价、标定地价等同属于公示地价范畴

B. 基准地价评估属于注册土地评估机构的执业业务范围，可由机构根据需要自行组织测算

C. 基准地价是政府向公众提供区域性土地价格信息，并发挥地价对社会经济的宏观调控作用的工具

D. 基准地价可以根据市场状况即时变更

E. 基准地价要体现政府出让土地的优惠政策

45. 在城镇土地定级过程中，对土地级别进行初步划分时可采用的方法有（　　）。

A. 多元统计聚类——判别法　　B. 剖面图法

C. 动态网格法　　D. 数轴法

E. 主导因素判定法

46. 基准地价评估中，下列对样点数据进行检验的主要内容和技术处理方法中，正确的有（　　）。

A. 为了消除样点资料处理时因可变参数的选择而造成的地价水平系统误差要对样点资料归类

B. 样本总体分布类型检验，在基准地价评估中常用的方法是 X^2 检验

C. 剔除异常数据，就其中常用的 t 检验法，对于给定的显著水平 α 和自由度 $v=n-2$，若统计量 $t_i \leqslant t(\alpha, n-2)$，则样点数据 x_i 为异常值，反之为正常值

D. 不管采用何种方法，剔除样本总体中的异常数据均需要在样本总体分布类型检验基础上进行

E. 资料处理方法检验，一般也称为同一性检验，其主要方法为多总体秩和检验法

47. 在土地估价中，修正体系的科学性是基准地价系数修正法估价结果准确性的决定性因素。按照《城镇土地估价规程》的要求，下列关于基准地价系数修正系数编制的做法不正确的是（　　）。

A. 在基准地价修正系数表验证时，计算得到宗地实际地价与评估地价

的价差范围为 -12% ~ +13%，则表明修正系数符合要求

B. 通过土地定级总分值编制基准地价修正系数时，地价修正幅度的确定以实际土地收益为依据计算

C. 级别修正幅度计算时，好、较好、一般对应的土地收益分别以 A、B、C 表示，则三者的修正幅度顺序分别为：(A - C) × 100%/C、(A - C) × 100%/2C 和 0%

D. 在确定级别修正幅度阶段，采用聚类分析法和图示法需对资料进行组团分析

E. 引用特尔斐法确定的土地定级因素权重值作为各地价影响因素修正幅度计算时的权重

48. 根据《农用地估价规程》，农用地基准地价评估可以采用的技术路线包括（　　）。

A. 级差收益测算法　　B. 样点地价平均法

C. 定级指数模型法　　D. 标准田法

E. 样地法

49. 基准地块选择质量的优劣，将会对农用地基准地价评估结果的科学性及成果应用效果产生重要影响。按要求，基准地块的选择应该满足的条件有（　　）。

A. 地块内的保水、排水、日照等自然条件具有一般性

B. 地块耕作距离、距市场远近、交通情况等区位条件具有一般性

C. 地块的土壤条件具有一般性，面积、形状依实际情况选择

D. 地块上附设的土地权利具有一致性

E. 地块在标准耕作制度下的土地利用程度和单产等达到一般水平

50. 某城市拟开展路线价评估工作，作为土地估价师，你认为以下意见中（　　）是合理的。

A. 可以在同一条街道的两边设定不同的路线价

B. 可以在同一条街道分段设定路线价

C. 同一条街道只能设定一个路线价

D. 两条街道不能划分为同一个路线价区段

E. 同一条街道划分路线价区段时一般从十字路口或丁字路口的中心处划分

三、情景分析题（共2题，有相关10小题，题号51～60，每小题有A、B、C、D四个备选项，共30分。其中，51～55至少有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑，每小题2分，选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分。56～60只有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑，每小题4分，选错不得分，不倒扣分）

（一）甲企业于2000年以划拨方式取得某城市四级地范围内的一宗工业用地，土地面积4000平方米，随后投入资金200万元进行厂房建设，厂房总建筑面积2500平方米。2003年，由于生产发展的需要，甲企业先后向乙、丙两家银行申请房地产抵押贷款，并分别获得贷款80万元和100万元，抵押期限均为三年，抵押贷款率均为50%。

已知该城市基准地价成果于2000年公布执行，土地出让金以基准地价为基础核算，按四级工业用地基准地价核算的工业用地出让金标准为200元/平方米。另据调查，附近区域与该宗地类似的工业用地在2000年、2004年、2006年成交的土地出让金水平分别为200元/平方米、230元/平方米、250元/平方米。

根据上述情况，回答51～55题。

51. 甲企业在向银行申请抵押贷款时，房地产价格评估值V_1可以表达为（　　）。

A. V_1 = 土地使用权出让价格 + 建筑物重置价格 - 建筑物折旧额 - 应交纳的土地出让金

B. V_1 = 土地使用权出让价格 +200万元

C. V_1 = 土地使用权出让价格 + 建筑物现值 - 应交纳的土地出让金

D. V_1 = 土地使用权出让价格 + 建筑物重置价格 × 成新度 - 应交纳的土地出让金

52. 在向银行申请抵押贷款的同时，甲企业向保险公司投保，并委托某评估机构进行投保财产价格评估，则评估值V_2为（　　）。

A. V_2 = 土地使用权出让价格 - 应交纳的土地出让金 + 建筑物重置价格 × 成新度

B. V_2 = 建筑物重置价格 - 折旧额

C. V_2 = 土地使用权出让价格 + 建筑物重置价格 - 建筑物已使用年限的折旧额

D. V_2 = 建筑物重置价格 × 成新度

53. 2006年，由于经营不善，甲企业未能按期偿还贷款而被乙、丙两家银行共同起诉至法院。法院拟对抵押物房地产进行处置。如果以拍卖方式处置，则该

房地产可能的拍卖底价为（　　）万元。

A. 180　　B. 280　　C. 360　　D. 460

54. 如果拍卖成功，所需支付的费用有：①偿还乙、丙银行的贷款；②缴纳土地使用权出让金；③甲企业拖欠的职工工资及养老保险等费用；④处分房地产时发生的相关税费，则按时间先后顺序支付拍卖所得价款最可能的情况是（　　）。

A. ①④③②　　B. ③②①④　　C. ②①④③　　D. ④②①③

55. 如果拍卖成功，需向政府补交的土地出让金总额为（　　）万元。

A. 80　　B. 88　　C. 92　　D. 100

（二）某土地估价机构于2006年10月下旬接到一宗土地价格评估的委托，估价基准日确定在当年10月31日。评估对象位于华南K城市的S湖边，面积500平方米，是委托方于2000年10月通过拍卖方式购得的土地，使用期限50年。目前该地块内有一座900平方米砖混结构的写字楼，建于2002年10月。写字楼现用于出租，每月租金收入3万元。市场调查显示，该类房屋耐用年限为55年，残值率为2%，当时建筑物综合造价为每平方米2000元，目前重置价格为每平方米2500元。该写字楼的利用率为90%。当地同类写字楼出租正常空置率为10%，租金一般为每月每建筑平方米50元，每年需支付的总费用约每建筑平方米80元。假定土地还原率和房屋还原率分别为7%和8%。

根据上述情况，计算并回答56~60题。

56. 如果没有其他损失和市场波动的考虑，该写字楼的客观年总收益，根据已知的条件，计算结果为（　　）万元。

A. 48.6　　B. 43.74　　C. 54　　D. 36

57. 假定该写字楼按照自然折旧，则年折旧为（　　）元。

A. 46875　　B. 37500　　C. 45000　　D. 40909

58. 在上述情况下，如果其他条件不变，假定房屋年折旧固定为5万元，则房屋的现值为（　　）万元。

A. 220　　B. 215　　C. 210　　D. 205

59. 在上述情况下，如果其他条件不变，假定房屋现值250万元，写字楼年总纯收益为50万元，则土地的纯收益为（　　）万元。

A. 50　　B. 51　　C. 48　　D. 52

60. 如果其他条件不变，假定土地的纯收益为50万元，则土地总价格为（　　）万元。

A. 648　　B. 658　　C. 678　　D. 698

四、计算题（共2题，每题30分，共60分。答案要求分别列出基本方法、解题思路、分步计算公式、代入数据计算式、计算结果及单位，分项分步给分，但只有计算结果的不得分。计算中间结果均保留两位小数，单价为元/平方米，总价为元；计算最终结果均保留整数，单价为元/平方米，总价为万元）

（一）S市有一面积为4000平方米的国有出让土地，用途为城镇混合住宅用地，拟在2007年1月1日进行土地使用权转让，试根据以下资料估算该宗地于转让日期的单位面积价格和总价格。

1. 证载土地使用期至2070年1月1日，但限定商业用途最高土地使用年限40年。

2. 宗地形状为规则平行四边形，规划容积率≤3.3。宗地实际用途为城镇混合住宅用地，根据具体规划指标，确定商、住比例为1:9。开发程度实际与设定均为宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）和宗地红线内场地平整。

3. 该市基准地价2005年公布，基准日设定为2005年1月1日，土地开发程度设定为红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整，商业、住宅、工业用地年限分别设定为40年、70年、50年。该宗地属商业四级、住宅四级用地，其对应的基准地价为商业800元/平方米，住宅450元/平方米。

4. 其他相关资料：

（1）该地市同类用地价格在2005年1月至5月没有变化，2005年6月至2006年12月每月递增0.5%；

（2）商业用地、居住用地的还原利率均为6%；

（3）根据容积率修正系数表，该市同类型土地在平均容积率为2.5时，对应的地价水平指数为100，容积率每增高或降低0.1，则地价向上或向下修正1%；

（4）根据基准地价因素条件分析，该地块影响因素修正幅度商业为-2%，住宅为3%；

（5）基准地价系数修正公式为：宗地地价=基准地价×（1+影响因素修正系数）×年期修正系数×期日修正系数×容积率修正系数+土地开发程度修正额。

（二）某土地估价机构接受委托，对一宗拟以拍卖方式出让的工业用地价格进行底价评估。该宗地面积为100亩，红线内外均已达到“五通一平”开发程度，征收前的地类为水田和旱地。估价师在进行现场勘察和市场调查后，得到了4个交易实例（宗地A、B、C、D），整理后见下表：

		待估宗地	A宗地	B宗地	C宗地	D宗地
土地用途		工业	工业	工业	工业	工业
交易日期		2006年7月	2006年7月	2005年8月	2006年4月	2003年5月
交易情况		拍卖	招标	协议	拍卖	协议
剩余使用年限		50	45	47	46	43
区域因素	距区域中心距离	7千米	5千米	6千米	4.5千米	8千米
	距火车站距离	4千米	3千米	2千米	7千米	3千米
	产业集聚度	一般	较高	高	较低	低
	环境优劣度	有一定污染	污染小	有一定污染	污染小	污染较重
	基础设施	五通一平	五通一平	三通一平	五通一平	五通一平
个别因素	宗地面积	100亩	76亩	140亩	60亩	45亩
	宗地形状	不规则	较规则	规则	较规则	规则
	容积率	1.3	0.8	1.2	0.9	1.3
	交易价格	—	490	430	480	405

此外，估价师还获取了以下资料和信息：

（1）根据对当地土地交易历史数据的统计分析结果，从2003年5月至2006年12月，工业用地价格指数每月平均上涨0.5个百分点；

（2）如果与拍卖交易方式相比，招标和协议方式成交价格分别低3%和5%；

（3）以待估宗地距区域中心距离为基准，其他宗地距区域中心距离每增加（或减少）1千米，价格对比指数减少（或增加）2%；

（4）以待估宗地距火车货运站距离为基准，其他宗地距火车货运站距离每增加（或减少）1千米，价格对比指数减少（或增加）1%；

（5）以宗地外达到“五通”的开发费用为基准，每增加（或减少）“一通”，价格对比指数增加（或减少）2%；

（6）假定产业集聚度分为低、较低、一般、较高、高5个等级，以待估宗地为基准，其他宗地产业集聚度每上升（或下降）一个等级，价格对比指数上升（或下降）1%；

（7）假定环境优劣度分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估宗地为基准，其他宗地环境优劣度每上升（或下降）一个等级，价格对比指数上升（或下降）2%；

（8）宗地面积对土地价格的影响程度不显著，忽略；

（9）假定宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级，以待估价宗地为基准，其他宗地每上升（或下降）一个等级，价格对比指数上升（或下降）2%；

（10）以待估宗地为基准，其他宗地容积率与其相比每增加（或减少）0.1，其价格对比指数增加（或减少）0.5%；

（11）该地区周边近3年农作物的年平均亩产值为2000元。根据当地的规定，土地征收时土地补偿费和安置补助费的总和取法律规定的最高标准，无论有无，青苗及地上物补偿费一律按当地农作物一年的产值计算；

（12）征地过程中发生的相关税费包括：征地管理费，按照征地费总额的4%征收；耕地占用税，按5元/平方米征收；征地开垦费，按10元/平方米计收；

（13）该区域土地开发程度达到“五通一平”时，其开发费用平均为150元/平方米；假定土地开发周期为2年，开发费在开发周期内均匀投入，投资回报率为15%，根据无限年期市场价格与成本价格差额测算得到土地增值收益率为30%，年贷款利息率为6.57%，土地还原利率为6%。

请根据上述资料和素材完成如下任务：

1. 假定待估宗地各个因素的价格对比基准指数为100，将上述交易实例与待估宗地进行比较，补充完成如下“因素条件价格对比指数表”。

		待估宗地	A宗地	B宗地	C宗地	D宗地
交易日期		100	102.5			81
交易情况		100	97		100	
区域因素	距区域中心距离	100		102	105	
	距火车站距离	100	101	102	97	101
	产业集聚度	100		102	99	
	环境优劣度	100	102			98
	基础设施	100	100		100	100
个别因素	宗地面积	100	100	100	100	100
	宗地形状	100		104		104
	容积率	100	97.5		98	

2. 根据上述资料，以及完成的“因素条件价格对比指数表”中的有关信息，选用两种方法分别计算并确定待估宗地单价（提示：如果采用市场比较法，区域因素和个别因素的各因子采用连乘方式，比准价格的确定采用简单算术平均法；估价最后结果确定时，两种方法的结果权重均取0.5）。

试卷四　土地估价案例与报告（总分160分）

一、案例分析题（共2题，每题30分，共60分。请阅读并根据有关条件综合分析回答问题）

（一）某工业企业拥有一宗土地，因融资需要，计划以该土地使用权进行抵押贷款，并于2007年9月5日委托某评估公司进行土地价格评估。该企业所拥有的土地位于华南H市，远离城区，为独立工矿用地，总面积1500平方米。宗地西高东低，地下水位适中，东南角有一自采水井，用于企业生产生活取水（附近无市政供水管网）；宗地为多边形，不规则，北段边界为弧形，种植有3米宽的挡风树木，四周有砖混围墙；宗地为红壤软土，种植本地草种，内有十字形道路，外有2千米长的自建道路与某国道相连；宗地内有11栋建筑物，其中，办公楼1栋，仓库3栋，车间3栋，宿舍楼2栋，综合服务楼1栋，变电房1栋。企业用电来自3千米外的变电站；企业通讯网络及设施齐全。土地使用无特别限制。假定你是该评估公司土地估价师，请回答以下问题：

1.（本问题5分）在上述情况下，为了判断是否能够抵押，评估前需要了解土地哪些关键信息（提示：根据土地抵押的条件并结合上述条件回答）？

A. 是集体还是国有　B.（　　）　C.（　　）　D.（　　）

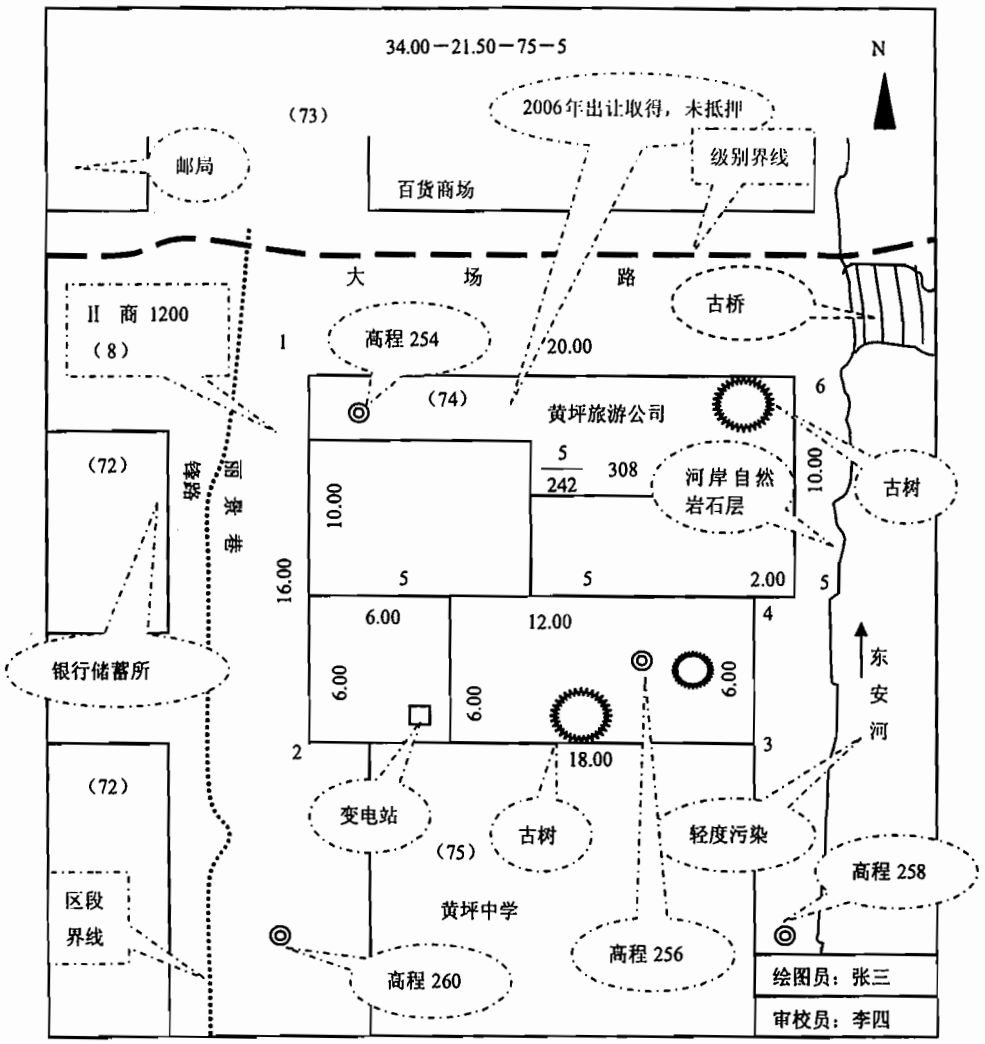
2.（本问题5分）根据上述条件，列出已知的宗地个别条件。

3.（本问题8分）若以委托日为评估价值时点，根据上述情况，对地价进行定义。

4.（本问题6分）若该宗土地为国有划拨，由于不在基准地价覆盖的范围，所以评估时直接参照基准地价最末级修正，并确定市场价为154元/平方米。又由于所处区域属于《全国工业用地出让最低价标准》11等，其最低价标准为144元/平方米，评估公司从保守原则出发，将结果调整为144元/平方米，并按照70%抵押折扣率折算，扣除40%土地出让金，将评估结果确定为60元/平方米。列出上述操作过程中的错误点。

5.（本问题6分）假如该企业到期未能偿还贷款，并且土地管理部门同意由法院直接委托某拍卖行对此块土地进行拍卖，需要有哪些前置条件？

（二）下面是一份现场调查工作图稿。由于只是某估价师为判断是否可以接受一宗土地抵押评估委托而进行前期调查，所以调查内容及标注有些粗略。其中，实线部分为原图内容，虚线部分为该估价师现场标记的有关信息。请阅读该图并回答以下问题。



黄坪市国土资源局　　1：300　　2004年6月18日

1.（本问题6分）根据上图填写下面有关信息。

工作底图种类：（　　）　权利人：（　　）　宗地编号：（　　）

所在街坊：（　　）　地类：（　　）　四至：（　　）

2.（本问题5分）列出你能够从上图中获得的有关该宗地个别条件的信息（提示：不少于5个）。

3.（本问题4分）列出你能够从上图中获得的有关该宗地周边环境的信息（提示：不少于8个）。

4.（本问题15分）假定委托方需贷款300万元，该地贷款率为60%，该区域商业用地平均容积率为2.00，估价对象建筑占地面积为120平方米，经过你的判断，估价师能否做出可以接受委托的决定？列出你的判断依据（提示：简要计算步骤）。

二、报告判读题（共3题，分别为30分、20分、50分，共100分。第一题和第二题为土地估价技术报告片断，根据提问回答。第三题为一个完整的土地估价技术报告，其中存在多处错误，请阅读后指出并说明原因。具体得分规则见各题目中）

（一）下面是一份土地估价技术报告中采用假设开发法测算的说明部分（标注“略”的为正常内容），请阅读后回答相关问题。

1. 估价对象建设期及利用方式分析

该地块为出让所得，根据××经济技术开发区经济发展局文件《关于“××住宅小区”项目初步设计的批复》（××开经［2005］053号），该地块将建成多层住宅小区，土地总面积95635平方米，总建筑面积143452平方米，其中物管、会所等公建配套用房面积占3.4%，容积率1.5，建筑覆盖率≤35%。估价人员进行了实地勘察，地块离城市较近，有直达的主干道，地块边缘已经具备自来水和天然气管道等基础设施，而且自然景色优美，环境状况表明很适合修建住宅，但是地址状况表明只适合修建多层住宅。估价人员也对周边市场进行了调查，由于有城市轻轨会经过该区域，所以本区域对多层住宅需求较大。

估价人员在综合对区域的市场、环境及土地条件等分析后，认为在不改变多层住宅性质的前提下，为最大提高开发价值，地块最佳利用方式应该为：土地用途设定为多层别墅型住宅用地，总用地面积为95635平方米，总建筑面积35000平方米，其中物业管理、社区活动中心、小商场、小区停车库、小邮局、小型银行储蓄所、社区医疗服务中心等公建配套用房面积占3.4%，建筑覆盖率≤15%，容积率0.37，主要建筑物为多幢二、三层的别墅排屋。本次评估按土地的最佳利用方式确定预期开发条件。

根据以上项目的建设规模，本次评估确定其开发期为2年。由于本次评估目的为待开发土地市值估算，开发期自估价基准日算起。

2. 预期售价确定及销售状况分析

根据××经济技术开发区近期该区域楼盘销售情况来看，该类出让用地新开发的别墅排屋平均售价在3500~4000元/平方米之间，考虑到该区域目前房地产市场行情，结合估价对象实际情况，经综合分析，确定该地块开发完后，即2009年6月30日，法定使用年限的住宅平均售价为3500元/平方米，则该物业预期

总售价为

$$\text{总售价} = \text{平均售价} \times \text{建筑面积}$$
$$= 3500 \times 35000$$
$$= 12250\text{（万元）}$$

通过调查该区域房地产销售情况，与待估对象相同或类似的房地产项目一般均采取预售形式，考虑到估价对象所处区域房地产销售市场的实际情况，本次评估假设估价对象所建物业销售状况为：项目在开发一年后开始预售，且为均匀销售，截至开发完成时销售率达到40%，另外60%在开发完成后的一年半内均匀售出。并假设房屋售价在销售期内保持不变。

3. 开发总费用的确定

根据待估宗地现状，要建成一个完整可售和可居住的住宅小区，必须经过前期工程、建安工程和室外配套建设三个阶段。本案的前期费用很复杂，除了其间发生的前期勘察设计、可行性研究费用、临时三通一平费用外，还有解决市政设施缺口的有关费用，如5千米长的电缆铺设费用，100米长的排水管道等的铺设费用；土建安装及附属工程费用，室外工程、绿化建设费用，管理费和不可预见费等。上述费用经归类，可分为前期费用、建造成本、室外建设费用、管理费用四大项。分别估算如下：

（1）前期费用（分析过程略）：确定其前期费用为200元/平方米（按总建筑面积），则前期费用总计为

$$\text{前期费用} = \text{前期费用标准} \times \text{总建筑面积}$$
$$= 200 \times 35000$$
$$= 700\text{（万元）}$$

并设定为开发初期一次性投入。

（2）建造成本（分析过程略）：确定其平均建造成本为700元/平方米（按总建筑面积），则整个物业总建造成本共计为

$$\text{建造成本} = \text{平均建造成本} \times \text{总建筑面积}$$
$$= 700 \times 35000$$
$$= 2450\text{（万元）}$$

并设定为开发期内均匀投入。

（3）室外建设费用（分析过程略）：确定该地块室外建设费用标准为220元/平方米（按土地面积），则小区建设费用总计为

$$\text{室外建设费用} = \text{室外建设费用标准} \times \text{土地面积}$$
$$= 220 \times 95635$$

$$=2103.97\text{（万元）}$$

并设定为开发期内均匀投入。

（4）管理费用：包括开发过程中的管理费、监理费及不可预见费等，为上述（2）+（3）的5%计。设定为开发期内均匀投入。

$$\begin{aligned}\text{管理费用}&=((2)+(3))\times5\%\\&=(2450+2103.97)\times5\%\\&=227.70\text{（万元）}\end{aligned}$$

4. 销售费用（分析过程略）

确定此项费用可按总售价的8%计，该项费用设定为与销售进度同步投入。

$$\begin{aligned}\text{销售费用}&=\text{总售价}\times8\%\\&=12250\times8\%\\&=980\text{（万元）}\end{aligned}$$

5. 利息率和利润率确定

（1）利息率，本次评估将采用贴现方式计算地价，故不考虑投资利息。贴现率采用2006年4月28日公告的银行一至三年期贷款利率6.03%。

（2）利润率，房地产的利润率关键要看市场供求状况。根据对目前房地产企业资产收益率的统计，结合××市统计年鉴资料，考虑区域房地产实际市场情况，确定该房地产开发项目投资利润率为24%。

6. 地价测算

根据假设开发法基本公式：地价=预期售价-总开发费用-利润-利息-销售费用，结合本次评估实际，得到如下方程：

$$\begin{aligned}\text{总地价}=&[(12250-980)\times40\%/(1+6.03\%)^{1+(2-1)/2}+(12250-980)\times\\&60\%/(1+6.03\%)^{2+1.5/2}]-[700+(2450+2103.97+227.70)/\\&(1+6.03\%)^{2/2}]\times(1+24\%)-\text{总地价}\times24\%\end{aligned}$$

解上式得到：

$$\text{总地价}=2762.28\text{万元}$$

$$\begin{aligned}\text{土地单价}&=2762.28\div95635\\&=289\text{（元/平方米）}\end{aligned}$$

就上述报告片断，回答以下问题：

1.（本问题4分）你认为报告中估价对象的最佳利用方式是否恰当，为什么？

2.（本问题6分）请列出估价报告中可以作为判断土地最佳利用方式的指标或者因素。（提示：不少于6个）

3.（本问题6分）报告中不动产预期售价的确定过程较为简单，如果采用市场案例分析确定，在选择案例时有什么要求？（提示：不少于4个）

4.（本问题2分）报告中不动产开发前期费用中，有不应计入的项目，请指出来。

5.（本问题12分）报告中采用贴现的方式进行地价测算，假设开发法也可以不采用贴现方式测算地价，请根据报告中的数据资料，并假定地价为P，分别列出其总售价、建造成本、销售费用、利息、利润的计算式。

（二）下面是一份土地估价技术报告中收益还原法测算说明部分（标注“略”的为正常内容）。请阅读后回答相关问题。

1. 确定房地出租客观租金

应用市场比较法确定房地出租客观租金。根据收集的房地出租案例资料，选取了与待估房地产处于同一供需圈内区位条件相似，规模相当，临街状况和建筑物相似的3个房地出租交易实例A、B、C。经过比较分析，计算得到3个案例的比准租金，其中，比准租金A=295.60元/平方米，比准租金B=311.50元/平方米，比准租金C=280.88元/平方米。

根据对市场信息及对估价对象条件的分析，确定取三个比准租金的算术平均值作为评估对象的客观租金，计算过程如下：

$$\begin{aligned}\text{客观租金} &= (295.60+311.50+280.88)\div 3\\ &= 295.99\ (\text{元/平方米})\end{aligned}$$

2. 计算房地出租年总收益（注：房屋建筑面积是9015平方米）

$$\begin{aligned}\text{房地年总收益} &= \text{房屋建筑面积}\times\text{租金}\\ &= 9015\times 295.99\\ &= 2134680\ (\text{元})\end{aligned}$$

3. 计算房地出租年总费用

房地出租年总费用包括管理费、维修费、保险费、税金和房屋年折旧费等。

（1）管理费。根据调查了解，当地房屋的经营管理费一般为房地年租金的3%，所以，

$$\begin{aligned}\text{房屋出租经营管理费} &= \text{房地年总收益}\times 3\%\\ &= 2134680\times 3\%\\ &= 64040\ (\text{元})\end{aligned}$$

（2）维修费。根据××市建设和房管部门提供的资料，市区房屋出租年维修费通常为房屋重置价的2%。待估宗地上房屋为钢混结构，参照××市房产和物价管理部门公布的各类房屋重置价及耐用年限等标准，结合土地估价师经验判

断，确定与待估宗地上房屋同类结构的房屋重置价格为750元/平方米，耐用年限60年，残值率为0。

房屋出租维修费 = 房屋重置价 ×2%

= 9015 ×750 ×2%

= 135225（元）

（3）保险费。根据调查，××市市区房屋保险费率为房屋重置价的0.2%。根据估价师现场勘察和对照《房屋完损等级评定标准》，确定待估宗地上房屋在估价期日为基本完好房，成新率为75%。

房屋年保险费 = 房屋重置价 ×0.2%

= 9015 ×750 ×0.2%

= 13522（元）

（4）税金。税金包括房产税、营业税两项，其中，房产税按房屋出租年租金的12%计，营业税按房屋出租年租金的5%计。

房产税 = 房地年总收益 ×12%

= 2134680 ×12%

= 256162（元）

营业税 = 房地年总收益 ×5%

= 2134680 ×5%

= 106734（元）

税金合计 = 房产税 + 营业税

= 256162 + 106734

= 362896（元）

（5）房屋年折旧费。折旧费按照土地剩余使用年期35计算，残值率为零。

房屋年折旧费 = 房屋重置价 ×（1 - 残值率）÷剩余使用年期

= 9015 ×750 ×（1 - 0）÷35

= 193179（元）

（6）房地出租年总费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税金 + 房屋年折旧费

= 64040 + 135225 + 13522 + 362896 + 193179

= 768862（元）

4. 计算房地纯收益

房地年纯收益 = 房地出租年总收益 - 房地出租年总费用

= 2134680 - 768862

= 1365818（元）

5. 计算土地纯收益

（1）土地还原利率的确定。根据市场调查分析，确定土地还原利率为8%。

（2）房屋还原利率的确定。根据市场调查分析，确定房屋还原利率为10%。

（3）计算房屋纯收益。房屋纯收益根据房屋现值还原得到。

$$\text{房屋现值} = \text{房屋重置价} \times \text{房屋成新度}$$
$$= 9015 \times 750 \times 75\%$$
$$= 5070938\text{（元）}$$
$$\text{房屋纯收益} = \text{房屋现值} \times \text{房屋还原利率}$$
$$= 5070938 \times 10\%$$
$$= 507094\text{（元）}$$
$$\text{土地纯收益} = \text{房地纯收益} - \text{房屋纯收益}$$
$$= 1365818 - 507094$$
$$= 858724\text{（元）}$$

6. 计算土地价格

$$\text{总地价} = \text{土地年纯收益} \div \text{土地还原利率} \times [1 - 1 \div (1 + \text{土地还原利率})^{\text{使用年期}}]$$
$$= 858724 \div 8\% \times [1 - 1 \div (1 + 8\%)^{35}]$$
$$= 10008428\text{（元）}$$
$$\text{土地单价} = 10008428 \div 2504.1$$
$$= 3996.82\text{（元/平方米）（注：土地面积为2504.1平方米）}$$

请根据上述报告片断回答以下问题：

1.（本问题5分）上述报告对所选案例的租金说明不清楚，依据报告的具体内容看，缺少哪些方面的说明？

2.（本问题6分）上述报告计算房地出租年总收益时，直接使用建筑面积乘上租金标准，漏掉了哪些对总收益有影响的参数？

3.（本问题6分）上述报告确定土地还原利率为8%，但是缺乏明确的依据。请问确定土地还原利率的方法一般有哪些？

4.（本问题3分）上述报告中计算房屋纯收益的目的是计算土地纯收益，这种从不动产总收益中剥离出某一部分或者要素的价值的方法，其所遵循的估价原则是（　　）。（只有一个选项正确，并请填在括号内）

A. 替代原则　　B. 最有效使用原则

C. 预期收益原则　　D. 贡献原则

（三）下面是一个完整的土地估价技术报告（标注“略”的为正常内容），请阅读后指出错误点并说明原因（**每指出一处错误并简述原因的得2分，只指出**

错误不简述原因不得分，总分最高为50分；将正确内容列为错误的每处扣0.5分，最多扣至本题为0分。答题时，请先在试题卷上找出错误点，然后将错误所对应的行号、错误内容和错误原因分别标在答题卷的“错误点位置”、“错误内容”和“错误原因”栏目中，如“(1)”或“(1) ~ (4)”、“估价依据错误”、“估价依据不完整”)。

行号

(1) # 土地估价技术报告

(2) ## 第一部分 总 述

(3) **一、估价项目名称**

(4) ××县××工业园区A2号地块土地使用权出让价格评估

(5) **二、委托估价方（略）**

(6) **三、受托估价方（略）**

(7) **四、估价目的**

(8) 根据委托方提供的资料，估价对象拟通过挂牌方式进行出让，本次

(9) 评估价格即为确定该土地使用权挂牌出让的保留价。

(10) **五、估价依据**

(11) 1.《中华人民共和国土地管理法》；

(12) 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(13) 3. 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发［2006］307号）

(14) 4. ××省、××市及××县等各级政府关于土地管理、地价管理的有关政策、法规；

(15) 5. ××县基准地价成果资料；

(16) 6. 委托方提供的估价对象规划控制指标等其他有关估价对象资料；

(17) 7. ××评估有限公司掌握的有关地价信息资料；

(18) 8. 评估人员实地踏勘及调查取得的资料。

(19) **六、估价基准日**

(20) 二〇〇七年六月二十六日

七、估价日期

二〇〇七年五月五日至二〇〇七年五月十六日

八、地价定义

本次评估根据估价目的，将估价对象地价定义为待估宗地在评估基准日2007年6月26日，设定用途为工业用地，设定使用年限为其最高使用年限50年，设定土地开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通水）及红线内场地平整待建设的国有土地使用权价格。

九、估价结果

土地单价：116元/平方米

总 地 价：348.29万元

总地价大写：叁佰肆拾捌万贰仟玖佰元整

估价结果详见表1《土地估价结果一览表》（表略）。

十、需要特殊说明的事项

（一）估价假设条件

1. 本次评估时，估价对象尚未进行开发建设，因此在精度允许范围内，本次评估涉及的一些用地指标等中间数据，以委托方提供的估价对象规划控制指标数据上限为依据，并参照区域一般情况来确定。

2. 估价对象与其他生产要素相结合，能满足今后生产、生活、经营的正常进行。

3. 在估价基准日地产市场为公开、平等、自愿、理性的交易市场。

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。

（二）报告使用的限制条件

1. 本报告结果仅为本次估价目的服务，不得用于任何与本次估价目的无关的其他事项；不得擅改报告及歪曲理解报告有关内容。

2. 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，本评估报告由××评估有限公司负责解释。

3. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

4. 本报告的技术报告未经许可，不得随意查阅、转用、发表。

（三）土地估价结果有效条件

1. 在地产市场不发生突发变化情况下，本报告估价结果有效期为半年。

2. 本报告估价结果是在估价基准日，本报告价格定义中设定的条件下的土地使用权权益价格。如果改变价格定义中的条件，本报告估价结果不成立。

3. 委托方提供的资料真实、有效。

（四）其他需要说明事项

1. 委托方对所提供资料的真实性负责，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

2. 本次评估的估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价技术报告”供委托方使用，“土地估价报告”仅供估价机构存档和提交当地国土资源部门审查。

3. 本报告所评估地块地下资源、地下埋藏物等所有权仍属国家，本报告评估价格不包含上述方面的价格。

十一、土地估价师签字

估价师姓名	估价师证号	签　名
×××	×××××	（签字）
×××	×××××	（签字）

十二、土地估价机构

××评估有限公司（公章）

二〇〇七年五月十六日

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

估价对象位于××县××工业园区，其四至为：东至××，南至××，西至××，北至××。地块总面积为30025.23平方米，土地拟出让用途为工业用地，出让年限为工业用地法定最高出让年限50年。地号××，图号××。

2. 土地权利状况

根据委托方提供的资料，估价对象现状为国有待出让土地，拟以挂牌方式进行出让，拟出让用途为工业用地，出让年限为50年。根据估价目的，假定在估价基准日估价对象无抵押、出租等他项权利存在。

3. 土地利用状况

根据委托方提供的资料及估价人员现场踏勘，估价对象内部现状为

平整待开发土地。该估价对象主要规划技术指标为：总用地面积30025.23平方米，建筑密度40%～60%，容积率≤1.4，绿地率为≥15%。（以下略）

二、地价影响因素分析

1. 一般因素（略）

2. 区域因素

估价对象位于××县××工业园区。该工业园区为省级开发区，园区总体规划面积5平方千米，位于××县县城工业用地级别的三级地范围内，属三级地内较好的区域。目前区域内对外交通主干道主要为××交通干道，交通便利。其他供水、供电等基础设施已达到五通配套。目前园区已引入多家资源型企业和汽摩配等非资源型企业，具有一定的工业集聚效应。园区作为全县工业经济发展的主攻方向和主要载体，发展潜力较大，工业用地需求量大，地价预期增长空间较大。

3. 个别因素（略）

第三部分　土地估价

一、估价原则

1. 替代原则（略）

2. 需求与供给原则（略）

3. 变动原则（略）

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法选择

估价方法的选择应根据估价对象所在区域的地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定。估价对象为工业用地，一般用成本逼近法或者市场比较法测算，因此可以用成本逼近法来测算。同时估价对象位于××县基准地价覆盖范围内，故基准地价系数修正法也是一种可选的方法。

综上所述，本次评估决定采用成本逼近法及基准地价系数修正法分别评估其积算价格和收益价格。在上述两种方法试算结果基础上，经综合分析，最终确定估价对象的地价。

（二）估价过程

1. 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项实际费用之和为主要

(110) 依据，再加上一定的利息利润、土地增值收益来确定土地价格的估价方法，地价测算基本公式为：

(111) 成本地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润

(112) 评估地价 =（成本地价 + 土地增值收益）× 位置修正系数 × 使用年期修正系数

(113) （1）土地取得费

(114) 土地取得费包括农地取得费和有关税费，按国家现行的《土地管理

(115) 法》、《土地管理法实施条例》等法律规定，政府征收农地要向农民支付

(116) 征地费用，即农地取得费，一般包括土地补偿费、劳力安置补助费、青苗及地上附着物补偿费等。

(117) 根据 × × 县人民政府《关于实施征地区片综合价标准的通知》政发

(118) [2000] 207 号，确定估价对象农地取得费为 45.85 元/平方米。征地税费根据经验确定为 18 元/平方米。

(119) 根据上述，得到估价对象土地取得费合计为 63.85 元/平方米。

(120) （2）土地开发费

(121) 土地开发费包括外围基础设施配套费和内部场地平整费两部分。根

(122) 据工业园区管委会提供的基础设施配套建设实际投资资料数据，同时考

(123) 虑估价对象内部实际为未平整土地的情况，经综合分析，确定估价对象

(124) 土地开发费为 37 元/平方米（其中通水 10 元/平方米，通电 10 元/平方米，通路 17 元/平方米）。

(125) （3）利息

(126) 计算投资利息是评估土地时考虑资金的时间价值。设定土地开发周

(127) 期为一年，利息率取评估基准日通行的半年期银行贷款年利率 6.57%，

(128) 按惯例设定土地取得费为一次性支付，土地开发费为均匀投入，则

(129) 利息 $=63.85\times[(1+6.57\%)^{1}-1]+37\times[(1+6.57\%)^{1/2}-1]$

(130) $=5.39$（元/平方米）

(131) （4）利润

(132) 投资的目的是为了取得利润，视开发土地为投资，也同样应获得相

(133) 应的利润。考虑到目前工业园区的一般工业企业情况，本次评估确定利润率为 10%。则投资利润为

(134) 利润 $=(63.85+37)\times10\%$

(135) $=10.09$（元/平方米）

(136) （5）土地增值收益

(137)　　土地增值收益包括土地用途改变增值收益和土地开发增值收益，是
(138) 土地在市场中能够实现的增值价值的体现。在成本逼近法中，城郊新增
(139) 建设用地增值收益通常是按土地投入成本的 10% ~25% 计算。经对比分
(140) 析，考虑到区域土地市场需求量不大，确定无限年土地使用权的工业用地土地增值收益率为 10%，则

(141)　　土地增值收益 = 成本地价 × 增值收益率

(142)　　= (土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润) × 增值收益率

(143)　　土地增值收益 = (63.85 + 37 + 5.39 + 10.09) × 10%

(144)　　= 11.63 (元/平方米)

(145)　　(6) 区域及个别因素修正

(146)　　在以上地价测算过程中，土地取得费、开发费和土地增值收益均以估价对象所在区域的

(147)　　一般费用水平为基础，要具体测算估价对象的地价还需根据其区域及个别情况进行修正。

(148)　　经评估人员现场踏勘调查，估价对象虽位于 × × 县工业园区内，但是位置相对较偏，综合

(149)　　考虑后确定估价对象区位条件修正系数为 0.96。

(150)　　(7) 使用年限修正

(151)　　积算价格是无限年土地使用权价格，估价对象评估设定使用年限为
(152) 50 年，故需要进行使用年限修正，其使用年限修正系数为：

(153)　　使用年限修正系数 = $1 - 1/(1 + \text{土地还原利率})^{\text{剩余使用年限}}$

(154)　　$= 1 - 1/(1 + 6\%)^{50}$

(155)　　$= 0.9457$

(156)　　(8) 单位地价计算

(157)　　土地单价 = (63.85 + 37 + 5.39 + 10.09 + 11.63) × 0.96 × 0.9457

(158)　　= 116 (元/平方米)

(159)　　2. 基准地价系数修正法

(160)　　基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等估价成果，按照估价 (161) 对象的区域条件和个别条件与基准地价的基
(162) 准条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行
(163) 修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。其计算公式为：

(164)　　宗地地价 = 基准地价 × K_1 × K_2 × $(1 + \sum K) + F$

(165)　　式中：K_1——期日修正系数；

(166) K_2——土地使用年期修正系数；

(167) $\sum K$——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

(168) F——开发程度差异修正值。

(169) （1）基准地价成果介绍

(170) 根据××县人民政府《关于××县城区商业、住宅及全县工业用地

(171) 基准地价的通告》，××县城区工业用地基准地价划分为三个级别，具体地价详见下表。

(172) ××县工业用地基准地价表　　单位：元/平方米

级别 / 地价	一级	二级	三级
基准地价	180	140	110

(173) 工业用地基准地价内涵为：基准期日为2001年8月25日；开发程

(174) 度为“五通一平”（外围通路、通水、排水、通电、通讯“五通”，内部

(175) 场地平整）土地开发程度下的区域国有出让土地使用权平均价格；容积率按规划用地要求；土地使用年限为50年。

(176) （2）估价对象基准地价的确定

(177) 估价对象位于××县工业园区，属三级地区，其工业用地基准地价为110元/平方米。

(178) （3）地价影响因素及修正系数确定

(179) 基准地价是同一地区工业用地平均地价水平的反映，具体地块地价

(180) 受到多方面因素的影响。以下是××县三级地区工业用地基准地价修正系数表。

(181) ××县三级地区工业用地基准地价修正系数表

因素		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在该地区位置	4.0	2.0	0	-2.0	-4.0
	区域主干道等级	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	对外交通便捷度	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	环境优劣度	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	行业集聚效应	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	周围土地利用状况	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

续表

因素		优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	地块在区域中位置	4.0	2.0	0	-2.0	-4.0
	地块临路条件	2.0	——	0	——	-2.0
	供电保证率	2.0	——	0	——	-5.0
	供水保证率	2.0	——	0	——	-5.0
	形状	——	——	0	-0.7	-1.5
	面积	2.0	1.0	0	-1.5	-3.0
	坡度	——	——	0	-1.0	-2.0
	容积率	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	内部开发成熟度	——	——	0	-2.0	-4.0
特殊因素		评估人员视具体情况而定				

(182) (4) 估价对象地价影响因素条件说明和修正系数的确定

(183) 经实地调查，估价对象影响因素条件具体情况及相应的修正系数如下表：

(184) **估价对象地价影响因素条件说明和修正系数表**

因素		条件说明	评价	修正系数/%
区域因素	区域在级别中位置	在地区的较偏位置	较劣	-2.0
	区域主干道等级	区域主干道	较优	1.0
	对外交通便捷度	距车站近，便捷	优	2.0
	环境优劣度	有少量污染	较劣	-1
	行业集聚效应	同类行业	较劣	-2.0
个别因素	地块在区域中位置	位于区域偏僻位置	劣	-4.0
	地块临路条件	临主干道	优	2.0
	供电保证率	一般	一般	0
	供水保证率	一般	一般	0
	形状	规则	一般	0
	面积	一般适宜	一般	0
	坡度	平坦	一般	0
	容积率	1.4	较优	1.0
	内部开发成熟度	内部具备建设条件	较劣	-2.0
特殊因素		无	—	—
合计		—	—	-5.0

(185)　　(5) 期日修正系数的确定

(186)　　由于本次采用的基准地价的基准日为2001年8月25日，而估价基

(187) 准日为2007年6月26日，时间相隔比较远，根据本公司对该县近几年来

(188) 掌握的地价变动信息资料，经测算，本次评估地价期日修正系数为1.06。

(189)　　(6) 年限修正系数的确定

(190)　　基准地价是50年使用权的地价，而估价对象设定的土地使用年限也

(191) 是50年，故不需进行年限修正。

(192)　　(7) 确定土地开发程度差异修正值

(193)　　本次采用基准地价系数修正法评估的基准条件中，土地开发程度为

(194) 达到“五通一平”(即外围通路、通水、排水、通电、通讯“五通”和内

(195) 部场地平整) 市政配套要求的熟地，而本次评估设定待估宗地土地开发

(196) 程度为“三通一平”(即外围通路、通水、通电“三通”和内部场地平整)，故需进行土地开发程度差异修正，即应扣除排水和通讯费用。根据

(197) 调查，待估宗地所在区域开发程度达到“外围五通，内部场地平整”的

(198) 开发费用为60元/平方米，即通路17元/平方米、通水10元/平方米、排

(199) 水20元/平方米、通电10元/平方米、通讯8元/平方米和场地平整5元/

(200) 平方米。确定“外围三通，内部场地平整”与“外围五通，内部场地平

(201) 整”的土地开发程度的修正值为 -20元/平方米 -8元/平方米 = -28元/平方米。

(202)　　(8) 单位面积地价计算

(203)　　综上所述，评估宗地修正地价为

(204)　　单位面积地价 = 基准地价 × (1 + Σ修正系数) × 期日修正系数

(205)　　× 年限修正系数 + 土地开发程度差异值

(206)　　= 110 × (1 - 5.0%) × 1.06 - 28

(207)　　= 83 (元/平方米)

(208)　　**三、地价的确定**

(209)　　1. 地价确定的方法

(210)　　由成本逼近法得到土地单价为116元/平方米，由基准地价系数修正

(211) 法得到土地单价为83元/平方米，两种方法测算的地价结果有一定差距。

(212) 因此本次评估以成本逼近法测算结果为主，最终确定本次估价对象的土地单价为116元/平方米。

(213)　　2. 估价结果

(214)　　估价人员经现场查勘和对当地地产市场分析，按照地价评估的基本

(215) 原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到待估宗地在估价设定
(216) 用途、使用年限、土地开发程度和利用条件下，于估价基准日 2007 年 6 月 26 日的国有出让土地使用权价格为

(217) 土地用途：工业用地

(218) 使用年限：50 年

(219) 土地面积：30025.23 平方米

(220) 土地单价：116 元/平方米

(221) 总 地 价：348.29 万元

(222) 总地价大写（人民币）：叁佰肆拾捌万贰仟玖佰元整

(223)

第四部分 附 件

(224) 附件一：土地估价委托书复印件

(225) 附件二：待估宗地《国有土地使用证》复印件

(226) 附件三：委托估价方营业执照及法人代表身份证复印件

(227) 附件四：待估宗地区域位置图

(228) 附件五：待估宗地现状照片

(229) 附件六：受托估价机构资质证书及营业执照复印件

试卷五　土地估价相关知识（总分160分）

一、判断题（共20题，题号1～20，请判断各题说法正确或错误，并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“√”，错误涂“×”。每题0.5分，共10分。判断错误每题倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）

1. 税基是国家税收制度的核心，反映征税的深度，体现国家的税收政策，关系到国家财政收入和纳税人的负担。

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

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

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

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

6. 优先股股票持有者有权分享公司的利益，但不必要承担公司的经营风险。

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

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

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

10. 为评估宗地地价而进行的各比较案例情况调查属于专门调查。

11. 土地测量中的随机误差（偶然误差）可以通过加入改正数消除。

12. 通过实地测量三角形地块的边长来计算其面积的测算方法，属于图解法。

13. 根据边际效用递减律，边际效用随消费量的减少而减少。

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

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

16. 居住区用地根据不同的功能要求，一般分为住宅用地、道路用地、公共

服务设施用地和公共绿地，本着生产和居住分离的原则以及环境保护的需要，在居住区内禁止布置工业用地。

17. 从较长时期或较大的空间范围分析，房地产市场具有“无弹性”的特征。

18. 地区政策的限制，决定了房地产市场是一个区域性的市场。

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

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

二、单项选择题（共 50 题，题号 21～70，每题有 A、B、C、D 四个备选项，其中只有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题 1 分，共 50 分。选错不得分，不倒扣分）

21. 在以下税种中，（　　）属于从量税。

A. 营业税　　B. 增值税

C. 所得税　　D. 资源税

22. 城镇土地使用税以纳税人（　　）作为计税依据。

A. 人均占用土地面积　　B. 劳均占用土地面积

C. 实际建房面积　　D. 实际占用土地面积

23. 下列关于税率和税额的表述，正确的是（　　）。

A. 实际税率是指税法规定的税率

B. 比例税率的高低随征税对象数额的大小而变动

C. 按比例税率征收的税额与课税对象数额成正比例关系

D. 定额税率是根据征税对象的单位价格而规定的固定征税数额

24. 城镇范围内新征收的耕地应（　　）起开始缴纳城镇土地使用税。

A. 自批准征收次日　　B. 自批准征收次月

C. 自实际使用土地之日　　D. 自批准征收之日起满一年

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

A. 20% 以内　　B. 20%　　C. 10% 以内　　D. 10%

26. 直接税和间接税是以（　　）为标准划分的。

A. 计税依据　　B. 课征方法

C. 是否涉及外国政府利益　　D. 税收负担能否转嫁

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

A. 10%　　B. 20%　　C. 30%　　D. 40%

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

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

29. 在下列固定资产中，（　　）是属于应征房产税的。

A. 水塔　　B. 菜窖（小型）

C. 玻璃暖房　　D. 锅炉房

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

A. 700　　B. 1050　　C. 1400　　D. 1750

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

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

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

A. 400万元　　B. 600万元　　C. 1000万元　　D. 1400万元

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

A. 6元　　B. 8元　　C. 12元　　D. 16元

34. 保险公司的利润主要来自于（　　）。

A. 承保利润和广告利润　　B. 承保利润和投资利润

C. 承保利润和推销利润　　D. 投资利润和广告利润

35. 证券投资基金按照基金证券能否赎回，可以分为（　　）两种类型。

A. 封闭型和开放型　　B. 固定型和管理型

C. 单位型和追加型　　D. 契约型和公司型

36. 预收账款是按合同规定向购买单位预收的货款，它属于（　　）。

A. 长期负债　　B. 或有负债

C. 估计负债　　D. 流动负债

37. 下列各项中，不应计入财务费用的是（　　）。

A. 预提的短期借款利息　　B. 资本化的专门借款辅助费用

C. 支付的流动资金借款手续费　　D. 支付的银行承兑汇票手续费

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

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

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

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

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

A. 甲、乙公司均采用成本法　　B. 甲、乙公司均采用权益法

C. 甲采用成本法，乙采用权益法　　D. 甲采用权益法，乙采用成本法

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

A. 管理费用　　B. 生产成本

C. 在建工程　　D. 其他业务支出

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

A. 结构相对指标、总体标志总量指标、总体单位总量指标

B. 比较相对指标、总体单位总量指标、总体标志总量指标

C. 比较相对指标、总体标志总量指标、总体单位总量指标

C. 结构相对指标、总体单位总量指标、总体标志总量指标

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

A. 算术平均数　　B. 几何平均数　C. 中位数　　D. 众数

44. 根据统计表的作用不同，可将统计表分为（　　）等类型。

A. 动态统计表、静态统计表

B. 调查表、整理表、分析表

C. 简单表、简单分组表、复合分组表

D. 时间数列表、空间数列表、时空数列结合表

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

A. 数量标志　　B. 数量指标　　C. 品质标志　　D. 质量指标

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

A. 2.0　　B. 2.1　　C. 2.2　　D. 2.3

47. 地籍测量与普通地形测量都需重点测量的要素是（　　）。

A. 重要地物　　B. 等高线　　C. 土地权属界线　　D. 树木

48. 在房地产测绘中，界址点标号通常包括（　　）。

A. 类别代码和宗地编号

B. 编号区代码、类别代码和宗地编号

C. 编号区代码、类别代码和点的编号

D. 编号区代码、类别代码、点的编号和图幅编号

49. 房产测量中以（　　）作为评定精度的标准。

A. 真误差　　B. 粗差　　C. 中误差　　D. 相对误差

50. 地籍测绘中的面积量算是对（　　）进行面积量算。

A. 地块面积和街坊面积　　B. 地块面积和图幅面积

C. 地块面积和土地利用面积　　D. 地块面积和建筑面积

51. 在以下选项中，不属于房产现状变更测量的是（　　）。

A. 房屋的新建与改建　　B. 房屋的损坏与灭失

C. 地名、门牌号的更改　　D. 房屋的买卖与交换

52. 在单中心城市土地利用中，弯曲的土地竞标租金线是由于（　　）形成的。

A. 地租与交通成本的替代　　B. 地租与资本的替代

C. 劳动与资本的替代　　D. 资本与交通成本的替代

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

A. 效用　　B. 满意率　　C. 有用度　　D. 满意度

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

A. 价格升高和企业总收入增加　　B. 价格升高和企业总收入减少

C. 价格降低和企业总收入增加　　D. 价格降低和企业总收入减少

55. 属于扩张性财政政策工具的是（　　）。

A. 提高利率　　B. 增加政府支出

C. 提高税率　　D. 增加货币供应量

56. 下面关于公共产品的表述中，不正确的是（　　）。

A. 公共产品的效用是不可分割的

B. 公共产品的收益具有排他性

C. 提供公共产品并不是为了赢利

D. 公共产品的取得不具备竞争性

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

A. 贯彻区域是城市存在基础的思想

B. 体现人的需要以及以人为出发点的价值衡量

C. 反映人与人的相互作用与交往

D. 理解城市和区域发展的社会经济因素影响的重要性

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

A. 对土地资源的安排与使用都是两个规划的重要内容

B. 城市总体规划确定的城市建设用地规模不得超过相同年限的土地利用总体规划确定的城市建设用地规模

C. 城市规划主要涉及城市范围土地的合理使用，土地利用总体规划主要涉及城市范围以外农业土地的合理利用

D. 两个规划都应以规划期内市域及中心城城市人口规模的预测为依据

59. 在下列城市规划中，可以作为城市开发建设及管理的直接依据的是（　　）。

A. 详细规划　　B. 分区规划

C. 总体规划　　D. 城镇体系规划

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

A. 市域城镇体系规划纲要

B. 提出城市规划区范围

C. 分析城市职能、提出城市性质和发展目标

D. 研究住房需求，确定住房政策、建设标准和居住用地布局

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

A. 市政公用设施齐全　　B. 布局完整，环境较好

C. 以多、中、高层住宅为主　　D. 有较好的绿地生态环境

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

A. 300～500　　B. 500～800

C. 800～1000　　D. 1000～1200

63. 目前我国经济适用房和廉租房项目用地的获取方式以（　　）为主。

A. 行政划拨　　B. 招标出让　　C. 拍卖出让　　D. 挂牌出让

64. 在以下可能面临的房地产开发经营风险中，（　　）属于总体风险。

A. 企业管理不善　　B. 财务坏账　　C. 人员变更　　D. 地震

65. 房地产开发中，所谓的“看地”属于开发程序的（　　）阶段。

A. 投资机会选择　　B. 决策分析

C. 前期工作　　D. 获取土地使用权

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

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

67. 全面检验设计和施工质量、考核工程造价的重要环节是（　　）。

A. 工程规划　　B. 竣工验收　　C. 竣工结算　　D. 施工管理

68. 采用招投标方式的工程，其竣工结算原则上按（　　）进行。

A. 预算价格加变更费用　　B. 实际发生费用

C. 中标价格　　D. 中标价格加变更费用

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

A. 概算定额法　　B. 概算指标法

C. 施工定额法　　D. 类似工程预决算法

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

A. 111　　B. 105.5　　C. 11.1　　D. 10.55

三、多项选择题（共40题，题号71～110，每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题2分，共80分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

71. 下列各项中，不属于营业税征收范围的是（　　）。

A. 境内企业外派本单位员工赴境外从事劳务服务取得的各项收入

B. 金融机构实际收到的结算罚款、罚息收入

C. 国家进出口银行办理出口信用保险业务取得的收入

D. 拍卖行受理拍卖文物、古董取得的手续费收入

E. 运输企业在境内运输货物的运费收入

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

A. 房产税　　B. 营业税　　C. 城市建设维护税

D. 教育费附加　　E. 房地产税

73. 下列有关土地增值税的说法中正确的有（　　）。

A. 土地增值税实行定额税率

B. 土地增值税实行单一定率税率

C. 土地增值税实行超额累进税率

D. 土地增值税的征税范围包括国有及集体土地、地上建筑物及其他附着物

E. 普通商品住宅出售计征土地增值税时，扣除项中允许扣除相当于合理利润的部分

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

A. 种植粮食作物、经济作物的土地　B. 菜地

C. 园地　　D. 林地

E. 草地和水面

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

A. 增值税　　B. 消费税　　C. 个人所得税

D. 营业税　　E. 企业所得税

76. 当（　　）等行为发生时，应向税务部门缴纳契税。

A. 以土地、房屋权属抵债

B. 法定继承人继承土地、房屋权属

C. 以获奖方式承受土地、房屋权属

D. 以土地、房屋权属作价投资、入股

E. 以预购方式或预付集资建房款方式承受土地、房屋权属

77. 商业银行特殊的企业性质决定了商业银行的基本职能，一般包括（　　）。

A. 金融服务　　B. 货币发行　　C. 支付中介

D. 政策调控　　E. 信用中介

78. 下列属于商业银行现金资产的有（　　）。

A. 资本金　　B. 票据贴现　　C. 库存现金

D. 存放同业存款　　E. 在中央银行存款

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

A. 美国货币供给水平的增加

B. 欧洲货币供给增长率的提高

C. 对欧洲产品需求的增加

D. 对美国产品需求的减少

E. 美国货币供给增长率的提高

80. 按照发行主体划分，债券可以分为（　　）等类型。

A. 金融债券　　B. 公司债券　　C. 私募债券

D. 担保债券　　E. 公债券

81. 一般来说，债券具有（　　）的基本特征。

A. 偿还性　　B. 高风险性　　C. 收益性

D. 流动性　　E. 安全性

82. 证券投资基金的创立和运行涉及（　　）。

A. 监督人　　B. 管理人　　C. 托管人

D. 发起人　　E. 投资人

83. 下列各项中，应计入固定资产成本的有（　　）。

A. 固定资产进行日常修理发生的人工费用

B. 固定资产安装过程中领用原材料所负担的增值税

C. 固定资产达到预定可使用状态后发生的专门借款利息

D. 固定资产达到预定可使用状态前发生的工程物资盘亏净损失

E. 固定资产达到预定可使用状态前发生的专门借款利息

84. 下列项目中，应计入营业外支出的有（　　）。

A. 对外捐赠支出　　B. 处理固定资产净损失

C. 违反经济合同的罚款支出　　D. 债务重组损失

E. 因债务人无力支付欠款而发生的应收账款损失

85. 会计核算的基本前提是（　　）。

A. 货币计量　　B. 持续经营　　C. 会计分期

D. 会计主体　　E. 权责发生制

86. 企业持未到期的应收票据向银行贴现时，其贴现净额的大小与（　　）有关。

A. 票据到期值　　B. 贴现率　　C. 申请日期

D. 贴现期　　E. 企业利润率

87. 下列有关标准差系数的叙述，正确的说法有（　　）。

A. 标准差系数是标准差与平均值的比值

B. 标准差系数是方差与平均值的比值

C. 标准差系数是极差与平均值的比值

D. 标准差系数越小，则表明其平均值的代表性越强

E. 标准差系数越大，则表明其平均值的代表性越强

88. 统计指标的计量单位主要有（　　）。

A. 面积单位　　B. 人口单位　　C. 实物单位

D. 货币单位　　E. 时间单位

89. 在综合分析中，常用的统计分析方法有（　　）。

A. 动态趋势分析法　　B. 相关分析与回归分析法

C. 概率分析法　　D. 大量观察法

E. 敏感性分析法

90. 房产平面控制测量可选用（　　）等测量方法。

A. 三角测量　　B. 高程测量　　C. 导线测量

D. GPS 定位测量　　E. 航空测量

91. 成套房屋的套内建筑面积包含（　　）等部分的面积。

A. 套内卧室　　B. 套内起居室

C. 套内墙体　　D. 套内阳台　　E. 套间墙整体

92. 房产测绘中产生测量误差的原因有（　　）。

A. 经费不足　　B. 仪器误差　　C. 观测者的影响

D. 房屋形态　　E. 周围环境的影响

93. 地籍测绘的内容包括（　　）等。

A. 地籍平面控制测量　B. 地籍要素调查　　C. 地籍要素测量

D. 地籍图绘制　　E. 房产面积量算

94. 房产用地面积测算时，下列（　　）的土地不计入用地面积。

A. 无明确使用权属的冷巷、巷道或间隙地

B. 市政管辖的道路、街道、巷道等公共用地

C. 公共使用的河滩、水沟、排污沟

D. 与房屋室内不相通的房屋间伸缩缝用地

E. 已征用、划拨或属于原房地产证记载范围，经规划部门核定需要作市政建设的用地

95. 在（　　）的条件下，用脚投票可以使公共资源的利用效率最高。

A. 按人头收税　　B. 空间迁移无成本

C. 行政区面积大　　D. 公共品生产具有规模效益

E. 公共品使用具有外部性

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

A. 供不应求　　B. 供过于求　　C. 供求平衡

D. 价格均衡　　E. 黑市交易

97. 垄断产生的原因有（　　）。

A. 规模报酬递增导致的自然垄断

B. 政府给予一个企业排他性的生产某种产品或劳务的权利而导致的行政性垄断

C. 大量厂商之间的竞争

D. 关键资源由一家企业独有所导致的资源性垄断

E. 企业管理者的个人魅力

98. 经济分析将不同的市场结构分为（　　）。

A. 完全竞争市场　　B. 完全垄断市场　　C. 垄断竞争市场

D. 寡头垄断市场　　E. 福利市场

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

A. 居住区级路，按红线宽度计算

B. 组团路按路面宽度计算

C. 宅间小路按实际用地面积计算

D. 居民小汽车及单位通勤车停车面积，按实际占地面积计算

E. 小区路按路面宽度计算

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

A. 长途客运站属于公共设施用地

B. 交通指挥中心属于公共设施用地

C. 城市快速路属于道路用地

D. 规划区内的村镇与城市之间的公路用地属于水域和其他用地

E. 居住小区内的道路属于居住用地

101. 在新区的控制性详细规划中，影响地块容积率的主要因素有（　　）。

A. 现状人口密度　　B. 城市基础设施的状况

C. 规划区范围的基准地价　D. 地面建筑的质量

E. 城市景观的要求

102. 容积率与地块面积、建筑密度、建筑层数、建筑总面积、建筑基底面积等指标有密切关系，当各层建筑面积一致时，对它们之间的关系，下列叙述正确的是（　　）。

A. 容积率是地块建筑密度与建筑层数的乘积

B. 当地块面积不变时，容积率与地块总建筑面积成反比

C. 当地块建筑总面积不变时，容积率与土地面积成正比

D. 在一定的容积率规定下，建筑层数与建筑密度成反比

E. 当地块面积与建筑层数不变时，容积率与建筑基底面积成正比

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

A. 协商合同　　B. 现场踏勘　　C. 分析研究

D. 基础资料的收集和整理　E. 撰写调研报告

104. 住宅开发项目在进行市场分析时应重点分析（　　）等方面的内容。

A. 周围地区住宅的供求状况

B. 平面布局

C. 地区流动人口和常住人口数量

D. 对零售业的特殊要求

E. 对住房的满意程度和期望

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

A. 净现值　　B. 成本利润率　　C. 投资利润率

D. 内部收益率　　E. 资本金利润率

106. 下列费用中，（　　）属于企业财务费用。

A. 咨询费　　B. 贷款利息　　C. 融资代理费

D. 销售代理费　　E. 融资手续费

107. 房地产开发过程中的前期工程费包括（　　）。

A. 勘察设计费　　B. 土地费用　　C. 可行性研究费

D. “三通一平”费　　E. 销售费用

108. 施工图预算可作为（　　）的依据。

A. 签订工程施工合同　B. 选择最优设计方案

C. 向建设单位办理工程结算

D. 银行拨付工程价款　E. 国家批准设计任务书

109. 在建设项目工程的概预算中，施工定额是由以下的（　　）构成的。

A. 劳动定额　　B. 材料消耗定额　　C. 市政工程定额

D. 间接费定额　　E. 机械班台使用定额

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

A. 投资估算　　B. 施工图预算　　C. 竣工决算

D. 工程结算　　E. 设计概算

四、情景分析题（共3题，有相关10小题，题号111～120，每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题2分，共20分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

（一）2004年5月，X省Y市政府征收了该市Z县基本农田以外的耕地600亩，甲房地产开发公司通过公开市场获得了该土地使用权，建一大型住宅区。为弥补自有资金的不足，甲公司向工商银行申请了开发贷款。同时，工商银行为该住宅区的购房者提供八成30年的抵押贷款，并为确保其贷款安全，又向保险公

司投保。2007年7月，甲公司为谋求多元化经营，以其开发的该住宅区中10套住宅（按其市场价计算的总房款为600万元），投资于乙公司，并将房屋产权过户到乙公司名下。当地契税税率为4%，营业税税率为5%。试根据以上条件，回答下列111～115小题的问题。

111. 市政府征用该片土地应报（　　）审批。

A. X省人民政府　　B. Y市人民政府

C. Z县人民政府　　D. 国务院

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

A. 商业信用　　B. 银行信用

C. 国家信用　　D. 消费信用

113. 以下关于甲公司以住宅投资乙公司的说法，正确的是（　　）。

A. 甲公司应缴纳营业税30万元

B. 乙公司应在办理产权登记手续后，缴纳契税24万元

C. 由于该交易以房产作投资，与正常房屋买卖有所不同，乙公司可不缴纳契税

D. 乙公司办理的房屋所有权证中的附图注明了套内建筑面积和分摊面积，明确了异产毗连房屋的权利界限，此附图为房产分户图

114. 工商银行为确保贷款安全而向保险公司投保的险种属于（　　）。

A. 信用保险　　B. 责任保险

C. 保证保险　　D. 财产保险

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

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

B. 可依据平面图，按照逆时针方向分部分项计算工程量

C. 概算定额是在预算定额的基础上综合扩大而成的，每一概算定额中综合分项都包含数个预算定额细目

D. 通常情况下，基本子项的实物工程量越大，单位价格越高，则工程造价也越大

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

上条件，回答下列 116～118 小题的问题。

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

A. 符合法律规定　　B. 抵押贷款审批手续不全

C. 建设用地规划审批手续不全　　D. 是否办理土地出让手续不详

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

A. 建设用地规划许可证　　B. 国有土地使用权证

C. 建设工程规划许可证　　D. 控制性详细规划许可证

118. 对 L 土地评估公司来说，可以选择的做法为（　　）。

A. 因土地手续不全，可以不接受该评估业务

B. 建议并帮助甲公司完善建设用地批准手续，待手续齐全后再进行评估

C. 先做咨询性质评估，等手续齐全后再调整报告

D. 先按照委托目的和要求评估，等手续齐全后再调整报告

（三）某投资者在市中心购买了一幢写字楼，拟用于出租，其中购房费用的30%依靠自有资金支付，其余部分使用银行商业贷款，年利率为7%，贷款期限为5年，投资者设定的基准收益率为10%。为确保投资的顺利进行，投资者聘请某评估公司为其设计项目实施方案，并开展项目财务评价。该评估公司根据写字楼的实际建造和出租情况，并通过对当地写字楼租售市场的调查分析，得出如下初步结论：①所得税前的财务净现值（FNPV）为962.76万元；②当折现率为11%时，净现值为－454.21万元；③在第29年初，项目折现现金流累计为－64.22万元，第30年初为56.72万元。试根据以上条件，回答下列119～120小题的问题。

119. 该项目内部收益率等于（　　）%。

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

120. 该项目的动态投资回收期为（　　）年。

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

2006年全国土地估价师资格考试试题

试卷一　土地管理基础与法规（总分100分）

一、判断题（共10题，题号1～10，请判断各题说法正确或错误，并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“√”，错误涂“×”。每题1分，共10分。判断错误每题倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）

1. 根据国土资源部有关听证的规定，首次制定基准地价和修改调整基准地价均需由主管部门组织听证。

2. 依据土地管理法的有关规定，我国征收的新增建设用地土地有偿使用费，上缴中央的部分，由国土资源部平衡专项用于各地耕地开发；留给地方政府部分进入地方财政用于地方城市基础设施建设。

3. 国有土地使用权协议出让是一种特殊的交易方式，成交价格由政府与土地使用者协商确定，可以适当低于市场价格，不需要另行评估。

4. 同一宗地多次抵押，以收到抵押登记申请先后为序办理登记和实现抵押权。

5. 企业改制时，可依据划拨土地的平均取得成本和开发成本评定划拨土地使用权价格，其价值作为原土地使用者的权益计入企业资产。

6. 调控地价水平是地价管理的重点之一，政府可以通过一系列行政、经济、技术和法律措施对土地交易设置价格限制。

7. 按政策规定，以招标拍卖挂牌方式出让土地时，出让底价应以土地的正常市场价格、产业政策和土地市场情况等为依据制订，以协议方式出让土地时，出让底价应以土地的成本价格为依据确定。

8. 土地使用权抵押时，地上建筑物及其他附着物不能随土地同时抵押。

9. 为了保证国有资产不流失，须由国土资源管理部门向企业推荐土地估价机构对改制企业的土地使用权价格进行评估。

10. 从事土地评估的中介服务机构必须对土地估价结果独立承担责任，但是要及时将土地估价报告和土地估价业绩清单报国土资源管理部门备查并接受监督。

二、单项选择题（共40题，题号11～50，每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题1分，共40分。选错不得分，不倒扣分）

11. 土地既可作为工业用地，又可作为居住用地、商业用地，这是（　　）的体现。

A. 土地用途多样性　　B. 土地经济供给的多样性

C. 土地种类的多样性　　D. 土地区位的多样性

12. 对土地利用而言，以下对“集约边际”的描述正确的是（　　）。

A. 某块土地在最佳条件下，其产出只能补偿其投入的生产成本

B. 在边际成本超过边际收益之前，最后一个连续变量投入单位所达到之点，该点的变量投入成本与土地收益相等

C. 代表土地利用能力不断减少的一系列土地面积中的一点，超过此点，再扩大生产用地即不能补偿其成本

D. 每单位面积土地上满足最高产量需求时，所投入劳动和资本的最大量

13. 县级以上土地行政主管部门对土地等级进行评定，根据国民经济和社会发展状况，评定的土地等级每（　　）年调整一次。

A. 2　　B. 3　　C. 5　　D. 6

14. 某建设用地项目需征收基本农田以外的耕地25公顷和其他土地75公顷，根据中华人民共和国土地管理法，耕地和其他土地应分别报（　　）审批。

A. 均报国务院审批　　B. 国务院、省级人民政府

C. 省级人民政府、国务院　　D. 均报省级人民政府

15. 我国历史上首次开展全国性大规模的土地清丈是在（　　）。

A. 秦朝　　B. 汉朝　　C. 唐朝　　D. 宋朝

16. 中国最早的《不动产登记条例》是在（　　）年颁布的。

A. 1920　　B. 1921　　C. 1922　　D. 1923

17. 土地登记的最小单元是（　　）。

A. 宗地　　B. 街坊　　C. 街道　　D. 居民小区

18. 地籍调查的核心环节是（　　）。

A. 地籍测量　　B. 权属审核　　C. 界址调查　　D. 权属调查

19. 有关级别基准地价、区片或区段基准地价的相互关系，最恰当的理解是（　　）。

A. 包含与被包含的关系

B. 概念上存在本质差别，相互间没有关系

C. 基准地价的不同表现形式，既有区别又有联系

D. 不符合估价规程对统一基准地价称谓的规定

20. 根据《加强土地税收管理的通知》（国税发〔2005〕111号）的有关要求，核定城镇土地使用税等级与税额标准的依据之一是（　　）。

A. 基准地价　　B. 成交地价　　C. 标定地价　　D. 出让地价

21. 按照《国土资源听证规定》的有关要求，拟定征地项目安置方案的，应当（　　）。

A. 依职权听证　B. 依申请听证　C. 依审批听证　D. 依协商听证

22. 城市基准地价是（　　）年期的土地使用权价格。

A. 无限　　B. 各用途法定最高出让

C. 基准日后的剩余　　D. 转让剩余

23. 初始土地登记的权属审核结果必须公告，公告期限一般为（　　）天。

A. 15　　B. 30　　C. 45　　D. 60

24. 土地产权变动的法定公示方式是（　　）。

A. 登记　　B. 交付　　C. 占有　　D. 使用

25. 大型工矿、企业、学校等特大宗地，如被公用道路分割，应（　　）。

A. 按一宗地处理　　B. 按共用宗地处理

C. 划分为若干宗地　　D. 暂不划宗地

26. 国有土地使用权拍卖确定竞得人后，拍卖人与竞得人应当场签订（　　）。

A. 中标通知书　　B. 成交确认书

C. 建设用地批准书　　D. 国有土地使用权出让合同

27. 我国的房地产成交价格申报制度，要求房地产权利人转让房地产时应向（　　）如实申报成交价格。

A. 县级人民政府　　B. 县级以上国土资源管理部门

C. 县级以上人民政府规定的部门　D. 县级税务征管部门

28. 为经济建设项目和公共设施建设项目，单位或者个人通过“以租代征”使用集体土地，属（　　）行为。

A. 正常租赁土地　　B. 正常转让土地

C. 非法征用土地　　D. 非法占地

29. 在下列用地类别中，不得在土地利用总体规划和城市总体规划确定的城市建设用地范围外建设的是（　　）。

A. 变电站　　B. 高速公路　　C. 部队营房　　D. 高新产业开发区

30. 根据《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》的有关规定，征地区片综合地价是指在城镇行政区土地利用总体规划确定的建设用地范围内测算的分区片征地综合补偿标准。该标准是征地补偿中的（　　）。

A. 指导价格　　B. 执行价格　　C. 参考价格　　D. 最低保护价格

31. 农村村民申请宅基地，且不涉及占用农用地的，应取得（　　）的批准。

A. 乡镇人民政府　　B. 县级人民政府

C. 地市级人民政府　　D. 省级人民政府

32. 已动工开发建设但开发建设总面积不足1/3，且未经批准终止开发建设满1年的闲置土地，不正确的处置方法是（　　）。

A. 无偿收回　　B. 安排临时使用

C. 收取土地闲置费　　D. 延长开发建设时间

33. 银行对抵押土地使用权的抵押人发放贷款的额度一般不高于估价的（　　）。

A. 50%　　B. 60%　　C. 70%　　D. 80%

34. 按临时用地批准使用的建设用地，临时使用期限一般不超过（　　）年。

A. 0.5　　B. 1　　C. 2　　D. 3

35. 国家机关工作人员非法低价出让国有土地使用权，造成国有土地资产流失价额达到30万元以上的，处（　　）年以下有期徒刑或者拘役。

A. 3　　B. 4　　C. 5　　D. 7

36. 关于土壤和土地的表述，错误的是（　　）。

A. 土壤是土地的一个组成要素

B. 对于农业用地，土壤的肥力是形成土地生产力的基础

C. 土壤的本质和土地的本质是相同的

D. 土壤和土地的形态结构相差甚远

37. 某企业将其所属的一处厂房作为抵押物贷款进行经营活动，并与某银行签订抵押合同。此后，该企业又在其厂房内建房两间。后因经营不善，不能按期归还银行贷款，经司法裁定，抵押物被整体拍卖后，新建两间房屋拍卖所得（　　）。

A. 属于抵押财产，应归银行所有

B. 是抵押财产的附属物，部分归银行所有

C. 不属于抵押财产，归企业所有

D. 是抵押财产的增值，部分归银行所有

38. 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，并收取租金。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

39. 违反《城市房地产开发经营管理条例》的有关规定，擅自转让房地产开发项目的，由县级以上人民政府负责土地管理工作的部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处违法所得（　　）倍以下的罚款。

A. 3　　B. 4　　C. 5　　D. 6

40. 新一轮土地利用总体规划修编前期工作，要求做好现行规划实施评价，做到“四查清、四对照”。以下不属于“四查清、四对照”范围的是（　　）。

A. 查清新增建设用地总量，与规划经济发展目标对照

B. 查清闲置用地数量，与规划节约挖潜目标对照

C. 查清耕地和基本农田保有量，与规划保护目标对照

D. 查清农村宅基地总量，与新农村建设目标对照

41. 某企业以划拨方式取得国有土地使用权，现在企业欲将该土地上的房产出租经营，则下列说法正确的是（　　）。

A. 任何情况下，企业不得出租其划拨土地上的房产

B. 经过市、县级人民政府土地管理部门和房产管理部门批准后，可以出租

C. 企业只要向政府表示愿意缴纳出租后相应的土地收益即可

D. 国家未明确规定，企业和政府可协商确定

42. 土地分类中的农用地类别下的二级类别有耕地、（　　）、林地、牧草地、其他农用地。

A. 园地　　B. 苗圃　　C. 畜禽饲养地　　D. 设施农业用地

43. 我国土地权利总体上可以分为（　　）三大类。

A. 土地所有权、土地使用权和土地他项权利

B. 土地出让权、土地转让权和土地租赁权

C. 土地继承权、土地赠予权和土地买卖权

D. 土地使用权、土地处分权和土地收益权

44. 按照现行法律法规的有关规定，在以下土地权利中，可以抵押的有（　　）。

A. 集体土地所有权

B. 耕地承包经营权

C. 无地上建筑物的乡镇企业用地

D. 通过拍卖方式获得并经发包方同意抵押的荒山使用权

45. 根据现行法律，征收土地应按照被征收土地的（　　）给予补偿。

A. 规划用途　　B. 申请用途　　C. 原用途　　D. 预期用途

46. 根据补充耕地数量质量按等级折算的技术指导意见，当补充耕地高于被占用耕地等级时，省级耕地占补平衡等级折算系数取值为（　　）的数。

A. =0　　B. > 1　　C. < 1　　D. =1

47. 根据国务院国发［2004］28 号文件精神，征收土地补偿应做到“同地同价”。关于“同地同价”的下列表述最为准确的是（　　）。

A. 对不同区域内的所有被征收的土地，应给予相同水平的补偿

B. 对相同地类的土地，应给予相同水平的补偿

C. 对相同条件的土地，不因征地目的不同而给予不同水平的补偿

D. 对规划用途相同的土地，应给予相同水平补偿

48. 甲县某企业占用耕地后，向本县国土资源局缴纳了耕地开垦费，但由于甲县耕地后备资源匮乏，经上级市国土资源部门统一安排将开垦费交给乙县异地补充耕地。按照耕地占补平衡考核办法，补充耕地的责任单位是（　　）。

A. 占地企业　　B. 甲县政府　　C. 乙县政府　　D. 市国土资源部门

49. 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. 除了现有技术条件下无法利用的永久冰盖、戈壁、沙漠等之外的陆地面积

D. 适宜于动植物生长的土地面积

50. 国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知，要求自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买（　　）转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税。

A. 普通住房超过 2 年　　B. 住房不足 2 年

C. 非普通住房超过 2 年　　D. 别墅不论是否超过 2 年

三、多项选择题（共15题，题号51～65，每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题2分，共30分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

51. 下列土地的特征中，我国建设用地的经济特征是（　　）。

A. 土地利用逆转相对困难　　B. 土地质量的差异较大

C. 土地利用的集约性　　D. 区位选择的意义重大

E. 土地功能具有永久性

52. 某地方政府欲进行高新产业集中区建设，拟征用40公顷集体建设用地，则市、县人民政府土地行政主管部门呈报建设项目用地申请材料时，需要拟订的方案包括（　　）。

A. 供地方案　　B. 补充耕地方案

C. 土地征收方案　　D. 农用地转用方案

E. 征地补偿安置方案

53. 根据国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》的有关规定，在征地依法报批前，应对被征地农民履行的程序包括（　　）。

A. 告知　　B. 确认

C. 登记　　D. 依申请听证

E. 依职权听证

54. 国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》要求制订并公布各市县征地的统一年产值标准或区片综合地价，主要是为解决当前征地工作中存在的（　　）问题。

A. 安置措施不落实　　B. 征地补偿同地不同价

C. 征地补偿标准偏低　　D. 征地费用分配不合理

E. 征地补偿标准随意性较大

55. 地籍制度发展经历的三个阶段是（　　）。

A. 原始地籍　　B. 税收地籍

C. 产权地籍　　D. 现代地籍

E. 多用途地籍

56. 可能直接引发国有土地使用权注销登记的情形主要包括（　　）。

A. 单位因撤销而停止使用原划拨的国有土地

B. 国有土地闲置连续达两年以上

C. 土地他项权利终止

D. 国有土地使用权出让期满而未获准续期

E. 国有土地使用权租赁期满而未获准续期

57. 地籍调查工作的主要内容包括（　　）。

A. 权属调查　　B. 权属审核

C. 地籍测量　　D. 地籍信息统计

E. 建立地籍信息系统

58. 下列情形中，不作为土地权属争议案件受理的包括（　　）。

A. 土地违法案件　　B. 权属界线不清楚

C. 行政管辖边界争议　　D. 农村土地承包经营权争议

E. 土地的实际面积与批准面积不一致

59. 下列用途中，可以依法以划拨方式取得的国有建设用地有（　　）。

A. 博物馆　　B. 商品房

C. 写字楼　　D. 国家监狱

E. 市政广场

60. 为实施土地调控，国家明确规定，各地在出让工业用地时，价格不得低于（　　）之和。

A. 土地取得成本　　B. 拆迁安置补偿费

C. 征地安置补偿费　　D. 土地前期开发成本

E. 按规定收取的相关费用

61. 依法取得的出让国有土地使用权可以（　　）。

A. 转让　　B. 出让　　C. 出租　　D. 出售

E. 抵押

62. 我国现行的地价管理制度包括（　　）。

A. 土地交易许可制度

B. 基准地价和标定地价定期公布制度

C. 地价评估制度

D. 土地交易申报劝告制度

E. 土地交易最低限价制度

63. 根据国家供地政策，可将建设用地项目分类为（　　）。

A. 国家鼓励类　　B. 国家限制类

C. 国家发展类　　D. 国家禁止类

E. 国家重点建设类

64. 土地利用年度计划管理应遵循的基本原则有（　　）。

A. 耕地占补平衡　　B. 土地需求引导供应

C. 建设用地总量不变　　D. 优先保证重点建设项目

E. 城镇用地增加与农村建设用地减少相挂钩

65. 无偿取得划拨土地使用权的土地使用者因（　　）等原因而停止使用土地的，市县人民政府应当无偿收回土地使用权。

A. 与他人合并　　B. 破产

C. 撤销　　D. 迁移

E. 灭失

四、情景分析题（共2题，有相关10小题，题号66～75，每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题2分，共20分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

（一）2003年初，某开发商欲在城北城市建设用地规划圈内的一块“城中村”土地上建设商品房。为了不耽误商机，开发商直接与该村委会订下意向协议，愿意支付补偿费用，并先采取租用的方式启动项目。2004年初，土地被征收为国有后，通过正常出让程序开发商获得土地使用权。2004年下半年，房地产宏观调控政策出台后，政府规划调整将本地块列入经济适用住房开发建设用地。因开发商尚未动工，经协商一致，调高了建筑容积率，预留地块南面临路的部分土地用于城市绿化。由于以上变动，开发商重新办理了用地手续。

就上述内容，回答66～70小题的问题。

66. 该土地的最后取得方式可能是（　　）。

A. 租赁　　B. 出让　　C. 转让　　D. 划拨

67. 因开发商已与村委会订下意向协议，因此，关于前期征地过程，下列说法正确的是（　　）。

A. 开发商和村委会签订的协议符合征地双方可以谈判的规则，具有法律效力

B. 政府有权决定原协议中的“补偿费用”是否合理，并予以改正

C. 开发商应当根据政府的规定确定补偿费用的支付方式

D. 原协议规定的内容是否执行须由村民委员会表决决定

68. 关于开发商最终取得本块地应支出的费用，下列说法正确的是（　　）。

A. 开发商支付的土地费用可以通过市场价格扣除国家所有权收益及适当的开发利润进行估算

B. 开发商补交的部分出让金与征地补偿费共同构成土地出让价格

C. 应该通过“招、拍、挂”方式，由市场决定开发商应支付的实际土地价格

D. 开发商支付的土地费用包括征地成本和政府的开发配套费用

69. 由于开发商支付了该绿地的征地补偿费，以下说法正确的是（　　）。

A. 支付绿地征地补偿费在我国是土地使用者的一种义务

B. 绿地对临近土地的价值有正面影响

C. 绿地财产权归开发商，使用权归将来的业主

D. 绿地财产权和使用权都属于国家

70. 由于改变用地规划条件，土地价格内涵发生了变化。下列说法正确的是（　　）。

A. 由于没有改变用途，所以不需要给开发商补偿

B. 由建商品房改为建经济适用房，应将开发商已支付的土地所有者收益返还给开发商

C. 由于新的规划为经济适用住房，所以开发商支付的绿地部分的征地补偿费应该返还

D. 新增加的容积率是经济适用住房建设的要求，不应向开发商收取新的费用

（二）因土地利用规划用地指标已经用完，某市一企业经市政府批准在远郊租用张村50公顷规划建设用地范围外的农用地，用于新建厂房扩大生产。张村村民委员会核算租期内的土地租金总收益大于农用收益，且高于土地征收价格，于2006年10月31日与该企业正式签订了50年的出租合同。合同签订后，企业投入资金并在地块内挖建了地基。市国土资源局根据市领导的批示，给企业办理了建设用地批准书。后因租金收益分配问题，被占地块原承包人张某通过信访将村级领导在此事件上的经济问题反映到省国土资源厅。

就上述内容，回答71～75小题的问题。

71. 由于该地属于集体所有，根据所有权的权能和我国现行土地管理规定，（　　）。

A. 只要获得2/3以上村民代表同意，可以将农用地出租给他人建厂

B. 租用农用地建厂，除村民同意外，还需要由乡政府签订合同

C. 该村有权出租土地，但兴建工厂需要办理农地转用手续

D. 该村如果获准出租兴建工厂需要符合规划

72. 依据《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）的有关规定，在该企业租地事件中，可以认定（　　）。

A. 市政府属于非法批地，国土资源局无任何责任

B. 市国土资源局属于非法批地，应追究有关责任人员的法律责任

C. 该企业属于非法占地行为，应该追究其法律责任

D. 该企业租地已经被批准，不属于非法占地，不承担法律责任

73. 如果该事件被认定非法，你认为下列（　　）是判定其非法的直接原因。

A. 不符合土地利用总体规划　　B. 未办理农地转用手续

C. 未列入年度土地利用计划　　D. 村干部有经济问题

74. 省国土资源厅执法监察部门对该事件的正确处理方式是（　　）。

A. 因不属于土地违法信访事件，可不予受理

B. 仅受理经济问题，土地问题不予立案

C. 移交当地政府处理

D. 立案办理，对土地问题依法查处

75. 由于企业已经在土地上投入了部分资金，并开挖了地基，责令其恢复耕地造成的经济损失应由（　　）承担。

A. 企业　　B. 村集体

C. 乡政府　　D. 市政府和国土资源局

试卷二　土地估价理论与方法（总分120分）

一、判断题（共10题，题号1～10，请判断各题说法正确或错误，并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“√”，错误涂“×”。每题1分，共10分。判断错误每题倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）

1. 土地包括地下层、地表层以及地上空间。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

二、单项选择题（共50题，题号11～60，每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题1分，共50分。选错不得分，不倒扣分）

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

A. 土地评估价格　　B. 土地成交价格

C. 客观市场价格　　D. 申报地价

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

A. 繁华程度高　　B. 集聚规模大

C. 交通通达条件好　　D. 公共配套设施状况好

13. 按照我国现行法律的规定，土地价格是指（　　）。

A. 为购买土地产品而支付的代价

B. 为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价

C. 为购买土地实体而支付的代价

D. 为购买土地所有权而支付的代价

14. 当某地块（　　）时，该地块的平均报酬曲线达到最大值。

A. 边际报酬曲线达到最大值　　B. 边际报酬曲线与平均报酬曲线相交

C. 边际报酬曲线与横轴相交　　D. 边际报酬曲线的切线斜率最大

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

A. 不管地价怎么变化，都保持个人在不同区位的满意程度不变

B. 不管地价怎么变化，都保持个人在不同租金下的生活条件不变

C. 不管距离怎么变化，都保持产品的运输成本不变

D. 不管距离怎么变化，都保持该土地的绝对地租不变

16. 按照马克思主义的地租论，（　　）不是来自农业雇佣工人创造的剩余价值，而是来自社会其他部门工人创造的价值。

A. 绝对地租　　B. 垄断地租　　C. 级差地租Ⅰ　　D. 级差地租Ⅱ

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

A. 供给、需求、利用条件　　B. 效用、相对稀缺性和有效需求

C. 成本、租金、利率　　D. 使用价值、用途、容积率

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

A. 土地交易方式　　B. 土地价格形成方式

C. 政府管理手段　　D. 土地价格使用目的

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

A. 单位地价/总建筑面积　　B. 总地价/土地总面积

C. 单位地价/容积率　　D. 总地价/建筑物占地面积

20.《孤立国》一书中提出六种耕作制度，每种耕作制度构成一个区域，而每个区域都以城市为中心，围绕城市呈（　　）分布。

A. 六边形　　B. 三角形　　C. 同心圆　　D. 放射状

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

A. 固定成本　　B. 原料指数　　C. 运费　　D. 分散因素

22. 根据中心地理论，（　　）市场是联系中心地与服务区的最有效理论图式。

A. 三角形　　B. 正方形　　C. 正六边形　　D. 同心圆

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

A. 2000　　B. 2500　　C. 2667　　D. 3333

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

A. $r = r_1 + r_2$　　B. $r = 1/r_1 + 1/r_2$

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

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

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

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

A. 主观市场　　B. 客观市场　　C. 公开市场　　D. 正常市场

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

A. 估价基准日　B. 估价目的　　C. 估价收费标准D. 估价程序

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

A. 减少额　　B. 数值　　C. 增加额　　D. 收益

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

A. 报酬递增、递减原则　　B. 替代原则

C. 合法原则　　D. 变动原则

30. 某公司拥有一栋综合性办公楼，土地用途为办公，土地使用权为划拨方式取得，已取得国有土地使用证和房屋所有权证，但土地证中记载的土地使用期限为30年，已使用10年，剩余使用年限为20年，该公司欲以该物业进行抵押贷款。采用以下哪种方式评估最为适宜（　　）。

A. 用成本法直接评估划拨条件下无使用年期的房地产价格

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

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

D. 用市场比较法

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

A. 8934　　B. 18000　　C. 22500　　D. 22634

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

A. 宗地内外开发投入的费用总和

B. 宗地内外受益分摊的开发费用总和

C. 宗地外开发投入的费用加宗地内土地平整费

D. 宗地外受益分摊的开发费用

33. 土地开发周期一般根据开发土地的（　　）确定。

A. 面积规模和资金来源　　B. 投资数额和资金来源

C. 规划要求和开发的难易程度　　D. 面积规模和开发的难易程度

34. 地价评估中，利息率应参照同期（　　）确定。

A. 银行存款利率　　B. 银行贷款利率

C. 国债利率　　D. 投资报酬率

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

购买在建工程税费。

A. 已建成本　　B. 续建成本

C. 房屋建造成本　　D. 土地开发费

36. 判断土地是否处于最佳开发利用方式中，首先是看是否是最佳（　　）。

A. 土地用途　　B. 建筑容积率　　C. 建筑高度　　D. 建筑密度

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

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

38. 估价对象土地利用方式中的（　　）不受政府规划限制。

A. 土地用途　　B. 建筑高度　　C. 建筑容积率　　D. 建筑装修档次

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

A. 当前市场状况　　B. 未来市场状况

C. 过去市场状况　　D. 市场变动情况

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

A. 4000　　B. 3768　　C. 2682　　D. 2847

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

A. 折旧费　　B. 维修费　　C. 保险费　　D. 管理费

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

A. 57.3　　B. 43.7　　C. 83.3　　D. 30.0

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

A. 94500　　B. 126000　　C. 7875　　D. 7000

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

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

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

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

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

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

A. 标准宗地　　B. 待估宗地　　C. 类似宗地　　D. 比较宗地

46. 霍夫曼法则认为深度为100英尺的标准宗地，将标准深度4等分的情况下，随着离道路距离的增加，每一等份的价值占全部地价的比例分别为（　　）。

A. 37.5%、29.5%、20.7%和12.3%

B. 40%、30%、20%和10%

C. 50%、25%、15%和10%

D. 42.5%、30%、20%和7.5%

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

A. 1200　　B. 1260　　C. 1320　　D. 1380

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

A. 价格　　B. 供给　　C. 需求　　D. 弹性

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

A. 1000　　B. 688　　C. 500　　D. 763

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

A. 区域因素修正系数　　B. 个别因素修正系数

C. 宗地地价修正系数　　D. 估价期日修正系数

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

A. 甲=乙=丙　　B. 甲>乙>丙

C. 乙>甲>丙　　D. 丙最大，乙次之，甲最小

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

A. 10000　　B. 12000　　C. 8000　　D. 11000

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

A. 道路条件　　B. 公共设施　　C. 基础设施　　D. 环境状况

54. 建筑工程的基础中，承担建筑物全部荷载的组成部分是：（　　）

A. 基础　　B. 梁柱　　C. 墙柱　　D. 地基

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

A. 建筑物地面一层建筑面积800平方米，总建筑面积为5000平方米

B. 建筑物地面一层建筑面积1400平方米，总建筑面积为6000平方米

C. 建筑物地面一层建筑面积600平方米，总建筑面积为5500平方米

D. 建筑物地面一层建筑面积600平方米，总建筑面积为2500平方米

56. 从价值的变化特点来看，（　　）是随着时间的推移而减少的。

A. 原始价值　　B. 账面价值　　C. 市场价值　　D. 投资价值

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

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

58. 某建筑物的建筑面积为200平方米，有效经过年数为12年，重置价格为

每平方米800元，建筑物经济寿命为40年，残值率为2%，则运用直线法计算该建筑物的现值为（　　）万元。

A. 10.2　　B. 11.0　　C. 11.3　　D. 11.5

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

A. 25%　　B. 66.7%　　C. 33.3%　　D. 50%

60. 收益法评估商标权主要是分析确定三项指标，不包括（　　）项。

A. 收益额　　B. 折现率　　C. 贴现率　　D. 收益期

三、多选题（共15题，题号61～75，每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题2分，共30分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

61. 平均报酬是指（　　）。

A. 总报酬/劳动投入量　　B. 总报酬/资本投入量

C. 总报酬/边际报酬　　D. 总报酬/边际成本

E. 总报酬/资本追加投入量

62. 关于土地集约利用，下列表述正确的有（　　）。

A. 人们通常把单位土地面积上投入生产要素的多少称为土地集约利用度

B. 土地的集约利用与粗放利用是相对的

C. 土地利用率高说明土地利用集约度高

D. 集约利用就是合理利用，或者说集约度越高越合理

E. 在土地的集约边际点土地投入的资本和劳动的变量成本与其收益相等

63. 关于新古典学派的马歇尔对地租的认识，以下（　　）表述是正确的。

A. 地租由“原始价值”、“公有价值”和“增长价值”三部分构成

B. 地租由“原始价值”、“私有价值”和“公有价值”三部分构成

C. 地租由“私有价值”、“公有价值”和“增长价值”三部分构成

D. 土地的“原始价值”部分是真正的地租

E. 土地的“公有价值”部分是真正的地租

64. 根据区位地租或竞标地租变化图所示，我们可以看出（　　）。

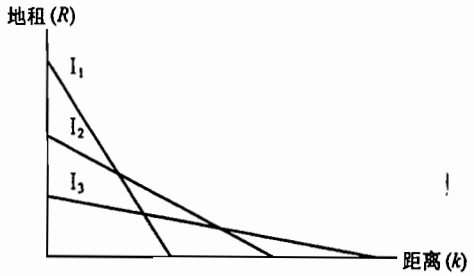
A. I_1、I_2、I_3 可能分别为住宅、商业、农业地租曲线

B. I_1、I_2、I_3 可能分别为商业、住宅、工业的地租曲线

C. I_1、I_2、I_3地租曲线的确定已经考虑了多中心的影响

D. I_1 的边际地租大于 I_2

E. 对 I_1 的供给大于对 I_3 的供给



65. 增加土地经济供给水平的措施有（　　）。

A. 扩大土地利用面积　　B. 调节消费结构

C. 提高土地集约经营水平　　D. 降低供给土地价格

E. 提高节地技术

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

A. 公共建筑用地　　B. 空置住宅用地

C. 公益设施用地　　D. 待出租空地

E. 图书馆用地

67. 地价评估中，土地投资利息和利润计算的差异有（　　）。

A. 含义不同　　B. 计息与计利润项目不同

C. 计算方法不同　　D. 计算参数不同

E. 计算周期不同

68. 下列有关建筑物折旧的说法正确的是（　　）。

A. 折旧率与耐用年限有关　　B. 折旧率与使用状况有关

C. 物理折旧与使用状况无关　　D. 相同建筑物的年折旧额相同

E. 建筑物年折旧费与建筑结构有关

69. 在市场比较法中进行因素修正时，下列说法正确的有（　　）。

A. 宗地的面积与土地利用效果无关

B. 宗地的形状影响其利用效果

C. 商业用地的利用效用一般与其临街的深度呈递减变化规律

D. 对居住用地而言，位于商服繁华区域的地块价格肯定高于其他区域的地块价格

E. 对工业用地而言，工程地质条件通常是要重点考虑的价格影响因素之一

70. 下列路线价的公式，正确的是（　　）。

A. 宗地总价 = 路线价 × 深度百分率 × 宗地面积

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

C. 宗地总价 = 路线价 × 深度百分率 × 其他条件修正额 × 宗地面积

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

E. 宗地总价 = 路线价 + 深度百分率 × 宗地面积

71. 房屋建筑物具体包括（　　）。

A. 商业用房上的广告牌　　B. 房屋

C. 公共建筑　　D. 土地使用权

E. 地上建筑物

72. 立面图的主要功能有（　　）。

A. 纵观全局　　B. 显示大门位置

C. 显示门窗的形状　　D. 显示门窗的高度

E. 显示建筑物内部的构造关系

73. 建筑物的功能折旧又称精神磨损，其主要原因是（　　）。

A. 自然环境恶化　　B. 消费观念变更

C. 设备陈旧落后　　D. 城市规划改变

E. 政府政策变化

74. 土地附着物估价的基本方法有（　　）。

A. 成本法　　B. 比较法

C. 价差法　　D. 收益补偿法

E. 补偿标准法

75. 属于可确指的无形资产是（　　）。

A. 商标　　B. 商誉

C. 专利权　　D. 非专利技术

E. 土地

四、情景分析题（共3题，有相关15小题，题号76～90，每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题2分，共30分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

（一）某市政府土地主管部门拟于2007年1月8日，以拍卖方式出让一宗已

完成配套开发的国有土地，其规划用途为高档住宅，容积率3.0，出让土地使用权年期为70年；并于2006年12月10日委托某估价机构评估该宗地届时的客观市场价格V_1，为实施拍卖提供价格参考；同时根据政策等因素确定了此宗地出让底价V_2，最终以最高竞买价格V_3成交。回答76～79小题的问题。

76. 除拍卖外，政府还可以（　　）方式出让该宗土地。

A. 协议　　B. 挂牌　　C. 招标　　D. 租赁

77. 价格V_2为出让底价，一般（　　）。

A. 由主管土地的市长决定

B. 由国土资源管理部门长官决定

C. 由国土资源管理部门主管科室决定

D. 由地价委员会决定

78. 在出让价结果中，属于正常结果的有（　　）。

A. $V_3 < V_1$，但$> V_2$　　B. $V_3 = V_1$

C. $V_3 \geqslant V_2$　　D. $V_3 \geqslant V_1$

79. 以下对V_1、V_2和V_3价格内涵的表述，正确的是（　　）。

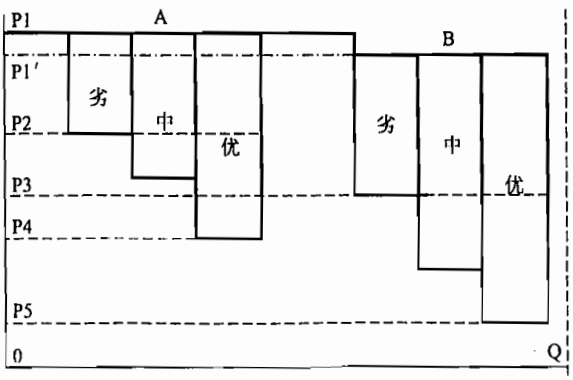
A. 三者均为最高年期居住用地使用权价格

B. V_1对应的时点为2006年12月8日，V_2、V_3为对应的时点为2007年1月8日

C. V_1、V_2和V_3对应的时点均为2007年1月8日

D. 三者均为开发完成后的熟地价格

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



80. 土地改良前后，地租变化有如下可能的情况（　　）。

A. 绝对地租和级差地租同时提高

B. 绝对地租提高但级差地租不提高

C. 绝对地租提高但级差地租降低

D. 绝对地租和级差地租均不会改变

81. P1 表示的是（　　）。

A. 农产品的社会成本　　B. 级差地租

C. 农产品的社会价值　　D. 绝对地租

82. 土地改良前优等地的级差地租等于（　　）。

A. P1 － P4　　B. P2 － P4

C. P3 － P5　　D. P1′－ P4

83. 改良过的土地绝对地租等于（　　）。

A. P1 － P3　　B. P1 － P2

C. P1′－ P2　　D. P1′－ P3

84. 改良后土地租金提高的作用因素有（　　）。

A. 土地种植条件的改变　　B. 土地区位的改变

C. 土地环境的改变　　D. 土地种植水平的改变

（三）某开发区土地总面积为 6 平方千米，已完成“五通一平”。现拟出让该开发区一宗工业用地 50 年期的土地使用权，土地面积 1000 平方米。据调查，该开发区可供出让的土地面积约 4.5 平方千米，平均征地费及相关税费为 10 万元/亩，完成一平方千米的土地开发需投入 2 亿元，开发期为 2 年，均匀投入。全部土地投资回报率为 15%，当地银行年贷款利率为 6%，土地还原率为 7%，50 年期工业用地土地使用权市场价格与成本价格的比率为 20%。根据上述条件回答 85 ~ 90 小题的问题。

85. 土地取得费及相关税费、土地开发费分别为（　　）元/平方米。

A. 150 和 200　　B. 200 和 266.67

C. 112.5 和 150　　D. 100 和 200

86. 土地投资利息为（　　）万元。

A. 2.1　　B. 2.8　　C. 3.05　　D. 4.07

87. 土地开发总投资包括（　　）。

A. 征地费　　B. 土地开发费　　C. 各项税费　　D. 投资利息

88. 土地开发利润为（　　）元/平方米。

A. 52.5　　B. 49.58　　C. 70.0　　D. 76.11

89. 土地增值为（　　）元/平方米。

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

90. 50年期工业用地出让土地使用权价格为（　　）元/平方米。

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

试卷三　土地估价实务基础（总分160分）

一、单项选择题（共30题，题号1～30，每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题1分，共30分。选错不得分，不倒扣分）

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

A. 待估地产状况　　B. 地上建筑物状况

C. 市场情况　　D. 区域因素条件

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

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

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

C. 估价期日、实际开发程度、现状用途、现状容积率、剩余使用年期

D. 估价期日、开发程度、用途、容积率、使用年期

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

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

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

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

D. 土地估价必须充分收集土地市场资料，把握土地市场的过去、现在和未来

4. 在土地估价实务中，选择估价方法主要根据（　　）确定。

A. 估价作业计划　　B. 估价基本原则

C. 估价对象的特点　　D. 所需收集估价资料的完备程度

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

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

A. 宗地红线外“两通”（通路、通讯）及红线内场地平整

B. 宗地红线外“三通”（通路、通讯、通电）及红线内场地平整

C. 宗地红线外“四通”（通路、通讯、通电、供水）及红线内场地平整

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

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

A. 工业用途　　B. 工业、商业的综合用途

C. 城市规划确定的用途　　D. 商业用途

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

A. 出让合同价值　　B. 成本价值

C. 完全产权价值　　D. 公开市场价值

8. 下列有关土地估价报告编写的做法符合要求的是（　　）。

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

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

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

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

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

A. 甲城镇的地价水平一定高于乙城镇

B. 甲城镇的地价上涨速度一定高于乙城镇

C. 甲城镇的地价变动方向应与乙城镇相同

D. 由于竞争，甲城镇的地价变动方向应与乙城镇相反

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

A. 990 元/平方米　　B. 1000 元/平方米

C. 1007 元/平方米　　D. 1013 元/平方米

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

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

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

C. 新使用条件下出让土地使用权原市场价格 - 划拨土地使用权原市场价格

D. 新使用条件下出让土地使用权现时市场价格 ×30%

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

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

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

A. 国有土地使用权租赁与集体土地使用权转让

B. 征收有关土地税费与土地司法鉴定

C. 城镇标定地价与城镇级别基准地价

D. 国有土地使用权作价入股与清产核资

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

A. 买卖价格　　B. 租赁价格　　C. 清算价格　　D. 抵押价格

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

A. 评估时里地线以内以路线价为主，里地线以外以级别基准地价为主

B. 分别利用路线价和级别基准地价评估单价，取两者的平均值确定待估宗地单价

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

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

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

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

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

A. 土地使用权出让，宗地地价92万元

B. 土地使用权作价入股，宗地地价92万元

C. 标定地价评估，宗地地价106万元

D. 土地使用权转让，宗地地价101万元

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

A. 监测点现状条件下的土地价格市场水平

B. 监测点实际成交价格水平

C. 监测点在设定内涵下所在区域土地的平均客观价格水平

D. 监测点在设定内涵下所在区域土地的最高价格水平

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

A. 液化气储备站、工业物流园、城市轻轨、科研实验基地、中心血站

等用地适宜采用成本逼近法评估

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

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

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

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

A. V_1 的权重为 0.3　　B. V_2 的权重为 0.4

C. V_2 的权重为 0.5　　D. V_5 的权重为 0.1

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

A. 100、50、20　　B. 50、30、20

C. 100、30、20　　D. 59、29、12

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

A. r 是中心距某地块实际距离和某中心功能影响半径之比

B. r 数值在（0，1）之间变化

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

D. r 越小，e_i 越接近 f_i；r 越小，e_i 越接近 1

23. 城镇土地定级应考虑规划条件因素，下列说法中，不正确的是（　　）。

A. 不论哪种形式的规划定级，都采用多因素综合评价法进行

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

C. 影响规划折扣系数的参数涉及规划实现率和贴现系数

D. 贴现系数反映规划的变动性和土地使用者追求潜在收益的风险性

24. 下列关于城镇土地分等定级的说法中，不正确的是（　　）。

A. 城镇土地分等定级采用“等”和“级”两个层次的划分体系

B. 土地等反映城镇之间土地质量的地域差异

C. 土地级反映城镇之间土地区位条件和利用效益的差异

D. 土地分等定级的实质就是依据土地使用价值的优劣，评定出土地等级

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

A. 20　　B. 66.7　　C. 75　　D. 50

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

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

B. 土地利用系数等值区的边界可打破村级行政单位的完整性

C. 土地利用系数的计算必须分指定作物计算

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

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

A. 土地利用总体规划确定为基本农田的分等单元

B. 土地利用总体规划确定为一般农田的分等单元

C. 土地利用总体规划确定为基本农田或一般农田的分等单元

D. 土地利用现状图中的任一图斑确定的分等单元

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

A. B = C = E　　B. B = C > E

C. B = C < E　　D. B = C，B、C与E不可比

29. 下列描述中，（　　）不属于农用地基准地价更新的技术途径。

A. 以农用地定级为基础，按地价平均法更新基准地价

B. 利用标准地块资料，根据标准地块价格或地价指数更新基准地价

C. 调整综合分值与地价关系模型，利用调整后的模型更新基准地价

D. 运用投入产出资料的变化量修正更新基准地价

30. 关于城镇基准地价更新的技术思路，下列说法正确的是（　　）。

A. 更新必须是从土地定级到基准地价水平的全面更新

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

C. 在已完成土地定级估价计算机系统基础上，调整有关参数自动更新即可

D. 在已完成土地定级估价工作成果基础上，由地价委员会确定调整幅度进行更新

二、多项选择题（共20题，题号31～50，每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题2分，共40分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

31. 土地估价属于专业化的中介服务，下列关于土地估价的说法正确的是（　　）。

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

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

C. 从一般意义上说，土地估价具有土地价值信息披露和价值鉴证两大功能

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

E. 土地估价合法原则是指所估土地必须是在合法委托的情况下进行

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

A. 土地估价原则　　B. 估价对象　　C. 估价目的

D. 初步估价结果　　E. 估价方法的选择

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

A. 法定最高使用年限　　B. 批准使用年限　　C. 已使用年限

D. 剩余使用年限　　E. 租赁年限

34. 根据国土资源部《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地

价工作的通知》（国土资发〔2005〕144号）文件要求，征地区片综合地价的基本特征是（　　）。

A. 确定征地补偿的执行标准

B. 分征地目的的最低标准

C. 区分地类划分区片

D. 在一个区片内征地补偿标准一致

E. 征地区片价中不包括地上附着物补偿和青苗补偿

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

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

B. 在确定修正幅度时，不同用途的地价影响因素、影响程度相同

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

D. 商业用地最重要的修正因素是商服业的繁华程度

E. 住宅用地对公共交通便捷度的要求比工业用地要低

36. 下列关于不同估价方法适用目的的说法正确的有（　　）。

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

B. 居住用地宜选用市场比较法、成本逼近法、收益还原法、基准地价系数修正法

C. 评估新开发完成的居住用地最适宜的评估方法是成本逼近法、剩余法

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

E. 商服用地宜选用市场比较法、收益还原法、剩余法和基准地价系数修正法

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

A. 某国有企业改制中涉及其所使用的划拨土地价格评估

B. 某开发区向外商出让其开发区内的某地块的土地使用权价格评估

C. 某股份制公司将其以出让方式取得土地使用权抵押价格评估

D. 某市政府拍卖出让某待开发地块的出让底价评估

E. 某企业将其使用的原出让工业用地进行资产置换的土地使用权价格评估

38. 以下关于基准地评估区段划分的具体做法正确的是（　　）。

A. 以道路、沟渠或其他明显地物为界

B. 在确定有路线价标准的地价区段，以里地线为界

C. 区位条件、交通条件相似的地块划分为同一区段

D. 人流量、位置不能作为划分区段的依据

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

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

A. 相对重要性　　B. 可用程度　　C. 可靠性

D. 合理性　　E. 一般性

40. 根据《城镇土地定级规程》的规定，城镇土地定级分为（　　）。

A. 综合定级　　B. 分类定级　　C. 单项定级

D. 多项定级　　E. 多用途定级

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

A. 评估出不同区域不同用地类型的基准地价

B. 分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系

C. 建立在基准地价基础上评估宗地地价的修正体系

D. 建立城市地价动态监测体系

E. 建立城市地价分析体系

42. 下列关于基准地价评估原理的描述正确的有（　　）。

A. 各行业对土地地质状况要求不同是评估基准地价的依据

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

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

D. 城镇中土地利用的相对合理性和变化性是基准地价相对稳定和不断演化的前提

E. 土地收益高低直接决定了地价的高低，是基准地价评估的基础，而

市场交易价格是土地收益在土地市场中的直接反映

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

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

B. 出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料

C. 营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料

D. 直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料

E. 与估价有关的成本费用、利息、利润及增值收益等资料

44. 关于区域因素对地价的影响中，以下说法正确的有（　　）。

A. 同一区域因素对不同用途土地价格影响程度相同

B. 同一区域因素对不同用途土地价格影响程度不同

C. 区域因素都是直接对地价产生影响

D. 区域因素有的对地价产生直接影响，有的则是间接影响

E. 对商业用地土地价格有利的区域因素对居住用地也有类似的影响

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

A. 确定征地区片综合地价

B. 用地者委托评估其拥有土地的公开竞买价格

C. 银行为发放抵押贷款而评估的土地抵押价格

D. 土地在有形市场中正常转让，转出方委托评估的价格

E. 土地在有形市场中正常转让，潜在购买方委托评估的价格

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

A. 土地使用权承租价格评估　　B. 土地使用权出让价格评估

C. 土地使用权置换价格评估　　D. 土地使用权作价入股价格评估

E. 保留划拨方式下的划拨土地使用权价格评估

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

A. 利用剩余法首先要考虑土地的最佳利用方式

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

C. 利息的计算必须采用复利计息方式

D. 剩余法理论依据源于地租原理，即每年的租金剩余

E. 利润的计算应考虑开发期的长短

48. 土地级别划分可以根据总分频率曲线统计判断，它一般应当划在（　　）。

A. 频率分布空白区　　B. 频率分布的低值区

C. 频率分布的密集区　　D. 频率分布的最高点

E. 频率分布的平缓变化区

49. 在（　　）情形下，土地估价机构不得接受土地抵押委托评估。

A. 抵押物为集体土地所有权

B. 开发商销售完毕的商品房用地

C. 土地使用者抵押已取得土地使用证、未设定他项权利的出让国有土地使用权

D. 土地使用者抵押已部分抵押的国有土地使用权

E. 欲以共有土地使用权抵押，但未取得其他共有人同意

50. 下列关于注册土地估价师的说法中，正确的有（　　）。

A. 土地估价师实行登记制度

B. 注册土地估价师只能在一个土地评估中介机构中执业

C. 土地估价师在估价工作中应坚持独立、客观、公正的原则

D. 土地估价师可以以个人名义接受委托、承办正式的土地估价业务

E. 土地估价师可以在非本人任职的土地评估机构出具的土地估价报告上签字

三、情景分析题（1题，有相关5小题，题号51～55，每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题2分，共10分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

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

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

51. 根据上述条件，估价人员适合选择的估价方法有（　　）。

A. 收益还原法　　B. 市场比较法

C. 剩余法　　D. 成本逼近法

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

A. 因为市场规范有序，有充足市场竞争性，遵循替代原则

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

C. 实际建筑容积率2.8，建筑密度30%，符合最有效利用原则

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

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

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

54. 该宗国有土地使用权公开出让价格评估结果最可能为（　　）。

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

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

A. 2006年7月26日，但要重新评估原条件下土地出让价值

B. 2005年6月28日，但合同事先要有约定

C. 2005年6月16日

D. 2005年7月29日

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

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

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

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

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

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

下面是估价调查所获得的其他资料：

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

征地过程中发生的相关税费：征地管理费，按照征地费总额的4%征收；耕地占用税，按5元/平方米征收；耕地开垦费，按10元/平方米计收。

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

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

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

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

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

其他有关资料：

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

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

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

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

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

（6）土地还原率为6%。

（7）基准地价系数修正法公式为：待估宗地地价 = 宗地对应的基准地价 ×（1 + 影响因素修正幅度）× 年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 + 土地开发程度修正额。

试卷四　土地估价案例与报告（总分160分）

一、案例分析题（共2题，每题30分，共60分。请阅读并根据有关条件综合分析回答问题。答案写在题目下方空白处）

（一）某地价评估事务所2006年5月20日接到A市政府的估价口头委托，估价对象是位于城区一环内侧某中学老校址所占的土地。该校于1963年建成，现已根据政府安排整体迁出，所占土地为划拨方式取得。搬迁后的土地由政府收回后重新开发利用，并将土地的规划用途依法调整为商品住宅楼。目前，政府拟以公开拍卖方式出让该地块，并将按照一定的价格补偿给该中学。根据委托要求，地价评估事务所要对该地块的出让底价与收回补偿价格进行评估。接到委托后，事务所立即制订了一项工作计划和技术方案，并组织力量开展工作，按期完成了估价任务。

下面是该事务所此次估价工作日志的内容：

（1）5月21日，启动估价工作，派甲、乙（土地估价师）和两名估价助理（丙、丁）负责估价工作，其中，甲和丙负责土地出让底价评估，乙和丁负责土地收回补偿价格评估。

（2）5月21日上午，甲和丙进入现场调查，乙和丁开始市场调查。

（3）5月22日上午，因所长外出，甲负责与市国土资源局签订合同。

（4）5月23日上午，确定土地估价事项，并制订评估技术路线和方法。

（5）5月23日下午，开始调查资料。

（6）5月25日上午，开始撰写报告。

（7）5月27日上午，报告完成，两份报告分别由甲、乙共同签字，由丙送估价报告给市国土资源局。

（8）5月30日上午，收到国土资源局付款。

关于评估技术路线和方法，日志有以下记录：

（1）出让底价主要依据周边拍卖价格进行比照确定，同时采用剩余法进行评估。

（2）收回补偿价格评估主要采用市场比较法和收益还原法对原用途市场价进行评估。

请阅读上述事件后回答以下问题：

1. 仅就工作日志内容，判断事务所此次估价工作流程是否合理，存在哪些问题？

2. 确定土地估价事项的内容一般包括哪些？

3. 确定估价事项时，应该如何对土地出让底价和回收价格进行基本的定义？

4. 日志中的估价技术路线是否合理？如果不合理原因何在？

5. 假如你是估价师，该如何设计估价技术路线？

（二）某开发商于2005年6月在B城市以公开拍卖方式取得一宗住宅用地的使用权，其使用年限70年，容积率为2。2006年10月，在完成土地平整和基础设施建设之后，开发商通过对小区规划土地利用率和成本的分析，觉得容积率可以适当提高。后经规划部门同意，将容积率调整为3。根据出让合同的有关条款，如果在3年之内适当调整规划按照对历史情况的补充处理，不作为重新供地批复，所以开发商按照当地政策补交地价，并办理了相关手续。当时针对补地价的计算方式曾有以下不同的主张：

算式1：补地价（总价）=增加容积率后的总地价－原容积率下的总地价

算式2：补地价（总价）=增加容积率后的总地价－原合同出让价

算式3：补地价（单价）=（增加后的容积率－原容积率）×原容积率下的楼面地价

算式4：补地价（单价）=（增加后的容积率－原容积率）×原合同出让价的楼面地价

最后经过协商并报地价委员会，按照算式1进行补地价。

问题：

1. 最后选择“算式1”补交地价款，政府是否按照收益最大化的原则进行决策的？为什么？如果改变容积率所引起的地价增值都作为补交地价款，请按照地价款从高到低的顺序对上述四个算式进行排列，并简单说明理由。

2. 该开发商补交地价前，需要补办哪些主要手续？

3. 测算补交地价需要进行评估，对评估对象、基准日、土地使用年限应该如何设定？请说明理由。

4. 按照计算式确定补交地价是一个相对静态的方式，对政府的土地收益仍然会有一定的影响。假定该土地可以重新拍卖，并且拍卖成交价格明显高于拍卖底价（底价是参照评估价格确定的），请问是什么原因造成的？对地价补交额度会有什么影响？

5. 谈谈你对制订补地价政策方面的建议？

二、报告判读题（共3题，分别为30分、20分、50分，共100分。第一题和第二题为土地估价技术报告片段，根据提问回答；第三题为一个完整的土地估价技术报告，其中存在多处错误，阅读后指出错误并说明原因）

（一）下面是一份土地估价技术报告的总述部分（标注“略”的为正常内

容）。请阅读后回答相关问题（答案写在题目下方空白处）。

一、估价项目名称

××上市公司股权转让所涉及的土地使用权价格评估。

二、委托估价方（略）

三、受托估价方（略）

四、估价目的

本次土地估价是为××上市公司因股权转让核定土地价值，同时为正在办理的土地抵押提供价格依据。

五、估价依据

1.《中华人民共和国土地管理法》

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》

3.《城镇土地估价规程》

4. 土地估价委托书

5. 估价人员实地勘察调查所获取的有关资料

六、估价基准日

二〇〇五年十二月三十一日

七、估价日期

二〇〇五年十二月三十日至二〇〇六年一月五日

八、地价定义

待估宗地的价格是在以下设定条件下于二〇〇五年十二月三十一日的土地使用权市场价格。其中，开发程度为宗地红线外“六通”和宗地红线内场地平整，用途为商业用地，容积率为3.6，使用年期为商业用地剩余出让年限35年。

九、估价结果

估价人员在对两种估价方法评估结果及相应资料、估价参数进行综合分析的基础上，确定估价结果为：

评估土地面积：2504.1平方米

单位面积地价：4069.07元/平方米

总地价：10189358元

大写：壹仟零壹拾捌万玖仟叁佰伍拾捌元整（人民币）

十、需要特殊说明的事项

（一）假设条件

（1）土地使用者合法拥有土地使用权，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）估价结果和估价报告的使用

（1）土地估价报告仅为委托方××公司股权转让核定土地价值提供依据，不能用于其他用途。

（2）在估价报告有效期内，若待估宗地的土地开发条件、规划条件等发生变化，估价结果应作相应调整。

（3）土地估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

十一、土地估价师签字

1. 土地估价师签字：×××　土地估价师资格证书号：××××××××××

2. 土地估价师签字：×××　土地估价师资格证书号：××××××××××

十二、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）

二〇〇六年一月五日

请根据上述内容回答以下问题：

1. 在“估价目的”一项中，关于土地估价目的的叙述是否正确？说明理由。

2. 针对上述评估目的，有人认为股权转让是股东内部的事情，不需要对土地资产进行评估，此观点是否正确？请阐述你自己的看法。

3. 土地估价依据一般包括哪些方面？在“估价依据”一项中所列出的依据还缺乏哪几方面？

4. 在“地价定义”一项中，设定开发程度为宗地红线外“六通”和宗地红线内场地平整指的是（　　）（只有一个选项）。

A. 评估对象的规划开发程度

B. 评估对象的实际开发程度

C. 根据委托方要求划定的开发程度

D. 根据资产评估要求界定的开发程度

5. 在“需要特殊说明的事项”一项中，假设条款“委托方提供的资料属实”的含义是指（　　）（只有一个选项）。

A. 估价的准确性完全基于委托方提供资料的真实性

B. 估价中没有对委托方提供的有关资料进行核实

C. 可能存在的不实情况会影响土地估价结果

D. 委托方应该承担资料不实的责任

6. 假定委托方在报告的有效期内办理土地登记时，根据此评估结果填报了地价申报单。请问这是否违反了需要特殊说明的事项一项中估价结果和估价报告的使用条款“土地估价报告仅为委托方××公司股权转让核定土地价值提供依据，不能用于其他用途”的规定。说明理由。

（二）下面是一份土地估价技术报告的市场比较法测算说明部分（标注“略”的为正常内容）。请阅读后回答相关问题（答案写在题目下方空白处）。

1. 比较案例的选择

根据收集到的近几年商业用地交易案例资料，确定了与待估宗地类似的三宗土地作为比较对象，基本情况见下表：

基本情况	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2005 年 12 月	2005 年 4 月	2004 年 9 月	2005 年 10 月
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	转让	挂牌出让	挂牌出让	转让
土地用途	商业	商业	商业	商业
成交地价（元/平方米）	待评估	3445	3510	3880
付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付	一次性支付
总用地面积（平方米）	2504.1	5035.8	3302.9	2003.6
容积率	3.6	2.9	3.7	4.3
土地使用年限	35 年	40 年	40 年	40 年

2. 建立价格可比基础（略）

3. 因素条件说明

整理估价人员收集的有关资料，将待估宗地与比较实例的因素条件列表表示，详见下表：

比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2005 年 12 月	2005 年 4 月	2004 年 9 月	2005 年 10 月
交易方式	转让	挂牌出让	挂牌出让	转让
成交地价	待评估	3445	3510	3880
商业繁华程度	有一级商服中心	有一级商服中心	有一级商服中心	有一级商服中心
交通条件	混合型主干道为主有 5 条公交线路	生活型主干道为主有 3 条公交线路	生活型主干道为主有 3 条公交线路	混合型主干道为主有 4 条公交线路
总用地面积（平方米）	2504.1，适中	5035.8，较适中	3302.9，适中	2003.6，适中
宗地形状	规则	规则	规则	规则
临街宽度	58	70	65	40
临街深度	43	92	51	50

4. 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地和比较案例在交易日期、交易方式、区域因素、个别因素方面的差别，确定各比较因素条件指数如下表：

比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	108	104	100	107
交易方式	100	100	100	100
商业繁华程度	100	100	100	100
交通条件	100	96	96	99
总用地面积	100	98	100	100
宗地形状	100	100	100	100
临街状况	100	100	100	100
临街宽度	100	104	102	92
临街深度	100	96	98	98

5. 计算比准价格

将交易实例中的地价和待估宗地与比较实例的因素修正系数代入市场比较法计算公式，则：

比准地价 A $=3445\times(108/104)\times(100/96)\times(100/98)\times(100/104)\times(100/96)$

$=3808.71$（元/平方米）

比准地价 B $=3510\times(108/100)\times(100/96)\times(100/102)\times(100/98)$

$=3950.33$（元/平方米）

比准地价 C $=3880\times(108/107)\times(100/99)\times(100/92)\times(100/98)$

$=4387.56$（元/平方米）

通过对上述三个比准价格分析比较，确定单位土地面积地价为4048.87元/平方米。

请根据上述内容回答以下问题：

1. 在对所选案例的说明中，隐含了一个前提性条件，请问这一前提性条件是什么？并加以解释。

2. 比较案例中，有挂牌出让案例，并且没有对挂牌方式进行价格修正，是否合理？为什么？试比较一般情况下土地挂牌出让与土地转让交易在市场环境方面的不同。

3. 在交易时间的修正中案例 B 的修正系数为100，说明（　　）（只有一个选项）。

A. 以案例 B 作为比较基准

B. 案例 B 所在时点是地价指数基期

C. 案例 B 所在时点与地价指数基期的市场地价水平一致

D. 案例 B 与评估对象比较市场价格相差为零

4. 该部分作为估价技术报告的内容，还有哪些错误和不完善的地方？

（三）下面是一个完整的土地估价技术报告（标注“略”的为正常内容），请阅读后指出错误并说明原因。每指出一处错误并简述原因的得2分，只指出错误不简述原因不得分，总分最高为50分；将正确内容列为错误的每处扣0.5分，最多扣至本题为0分。（答题时，先在错误处标上号，如“①”，然后在卷纸右边空白处写出对应的简述原因，如“①估价依据不完整”）。

土地估价技术报告

第一部分　总　　述

一、估价项目名称

××公司土地价格评估

二、委托估价方（略）

三、受托估价方（略）

四、估价目的

××公司拟核定其使用的国有农用地土地资产价值量，本次评估为此提供价格参考依据。

五、估价依据

1.《中华人民共和国土地管理法》

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》

3.《中华人民共和国公司法》

4.《××省土地管理法实施条例》

5. 关于印发《关于下发各市（县）土地平均年产值标准的通知》（×土资发〔200×〕第×号）

6.《农用地估价规程》（TD/T 1006－2003）

7. ××省、××市颁布的其他有关法规和政策

8. 委托方提供的其他有关资料

9. 现场勘察数据和市场调查数据

六、估价基准日

二〇〇六年四月三十日

七、估价日期

二〇〇六年三月九日至五月十七日

八、地价定义

在正常年份和正常生产经营管理条件下，在设定的标准耕作制度（水田为水稻）和设定开发程度（通路、通电、水利设施齐全）条件下，在评估基准日（2006年4月30日）的30年期国有农用地的市场价格。

九、估价结果

单位地价：3.26元/平方米

总地价：10320.73万元

大写：人民币壹亿零三佰贰拾万柒仟三佰元整。

十、需要说明的特别事项

1. 评估假设条件

（1）估价期日农用地市场为公开、公正、公平的均衡市场。

（2）估价中的标准耕作制度为水稻轮作制，熟制为一年一熟，复种指数为100%。

（3）估价对象得到最有效利用并产生相应的土地收益。

（4）待估宗地与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的

正常进行，保证企业的持续发展。

（5）作物产量是为正常年份下的产量，没有考虑自然灾害等方面的影响，主要根据当地周围地区产量和可行性研究报告确定；粮食单价采用现时国家收购价格。

（6）开发完成后用地结构及生产能力以可行性研究报告为主。

（7）任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

（8）委托方提供数据真实。

2. 该报告的使用方向与限制条件

（1）本报告及估价结果仅为本报告设定的评估目的（核定国有农用地土地资产价值）服务，当用于其他目的时，本报告评估结果无效。

（2）本报告估价结果是在满足价格定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

（3）本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。

（4）评估价格是在满足全部假设与限制条件下，估价期日的土地使用权价格。

（5）评估面积以土地管理部门核发的《土地权属证明》为准。

（6）待估宗地的地下资源、地下埋藏物等的所有权仍属于国有所有，本报告评估价格不含上述价格。

（7）本报告的估价结果自估价期日起半年内有效。

3. 其他需要特殊说明的事项

（1）土地利用状况等数据由委托方提供。

（2）土地区位条件、地产市场交易数据等评估相关数据由估价人员实地调查而得。

（3）估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合待估宗地具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（4）委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

（5）任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

（6）本报告解释权归××评估有限公司。

十一、土地估价师签字

估价师	资格证书号	签名
张××	××××××××××	（签字）
王××	××××××××××	（签字）

十二、土地估价时间

二〇〇六年五月十七日

第二部分　估价对象界定

一、估价对象界定

1. 土地利用状况

待估宗地位于××省××县××，东邻××，南邻××，西邻××，北邻××。土地用途为农用地，面积为112620亩（7508万平方米）。

地号：××，图号：××。

2. 土地权利状况

待估宗地土地所有权为国家所有，土地使用者为××公司。土地使用年期为30年，至评估基准日，待估宗地无抵押、担保、租赁、地役等他项权利设定。

3. 其他（略）

二、地价影响因素分析

（一）自然因素（略）

（二）社会经济因素（略）

（三）特殊因素（略）

第三部分　地价估算

一、估价原则

1. 替代原则（略）
2. 最有效利用原则（略）
3. 变动原则（略）
4. 估价时点原则（略）
5. 预期收益原则（略）
6. 报酬递增、递减原则（略）

二、估价方法选择

估价对象具有经营收益。对于有收益的土地，最适宜的估价方法为收益还原法，故对该宗地土地使用权的价格评估，首先采用收益还原法评估。为正确评估

待估宗地的现时市场价值，同时采用成本逼近法求取其比准价格。

三、估价过程

（一）收益还原法

收益还原法是在预计估价对象未来的正常净收益，并选用适当的还原利率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

待估农用地的年纯收益规律为：第1、2、3年的纯收益各不相等，逐年递增，从第4年至第30年实行标准轮作制的预期平均纯收益每年相等。农地地价即为农业用地30年纯收益的折现和。公式为：

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r} \times \frac{1 - \dfrac{1}{(1+r)^n}}{(1+r)^4}$$

式中：P 为地价；a 为年纯收益；r 为土地还原利率；n 为土地使用年期；i 为第 i 年。

由于待估土地为农用地，有水田和旱田，种植作物不同，其所带来的预期收益也不同，地价水平也不同。故在本次评估中分别计算水田和旱田的价格。

根据待估宗地开发可行性研究报告，开发后将形成水田4.7488万亩。

水田地价的计算过程见表1：

表1　水田地价计算过程表

项　目		第1年	第2年	第3年	第4~30年
产量/千克·亩$^{-1}$		322	350	400	500
价格/元·千克$^{-1}$		1.3	1.3	1.3	1.3
总收益/元·亩$^{-1}$		418.6	455	520	650
运营成本	种子	67.5	67.5	67.5	0
	化肥	53	53	53	53
	农药	22.5	22.5	22.5	22.5
	机耕	70	70	70	70
	人工	39.5	39.5	39.5	39.5
	水电费	13.5	13.5	13.5	15
	育苗费	0	0	0	71
	其他	10	10	10	10
运营成本合计/(元·亩$^{-1}$)		276	276	276	281

续表

项　目	第1年	第2年	第3年	第4~30年
利润/(元·亩$^{-1}$)	16.56	16.56	16.56	16.86
农业税/(元·亩$^{-1}$)	35.14	38.19	43.65	54.56
销售税金/(元·亩$^{-1}$)	51.91	56.42	64.48	80.6
利息摊销	0	0	0	0.75
固定资产折旧/(元·亩$^{-1}$)	0	0	0	12.34
年纯收益	38.99	67.83	119.31	
还原后年纯收益	36.78	60.37	100.17	
第4年到第30年的预期年纯收益/(元·亩$^{-1}$)				203.89
第4年到第30年的预期年纯收益到估价时点上的还原/元·亩$^{-1}$				2133.49
合计预期30年纯收益即地价/(元·亩$^{-1}$)			2330.81	
水田单位地价/(元·平方米$^{-1}$)			3.50	
水田总地价/万元			11068.57	

水田地价计算具体操作步骤如下：

1. 预期年总收益的估算

根据待估土地的地理区位和土壤条件等因素，待估土地适宜种植水稻。但旱田改水田及低产水田增产，熟化期需3年，第4年收益正常，达到稳产。

预期年总收益＝亩产量×收购价格

待估土地第1、2、3、4至30年亩产量根据当地周围地区水田产量情况确定；收购价格按现时国家收购价格及市场行情确定。

2. 年运营成本的估算

水稻的年运营成本包括种子、化肥、农药、机耕、人工、水电费、育苗费及其他费用。各项成本的估算均按该地块相邻某一水田的各项费用测算。

3. 农业税

农业税按当地的农业税标准为亩产值的8.8%。

4. 销售税金及附加

农业生产的销售税金及附加为亩产值的13%。

5. 利息摊销

开发周期为3年，固定资产总投资1582万元，第一年投入200万元，第二年投入600万元，第三年投入782万元，第四年全部完工交付使用，则利息摊销

期限为27年。

$$\{200\times[(1+5.85\%)^{2.5}-1]+600\times[(1+5.85\%)^{1.5}-1]+782\times[(1+5.85\%)^{0.5}-1]\}/[27\times4.7488]=0.75(\text{元/亩})$$

6. 固定资产折旧

固定资产总投资1582万元，第一年投入200万元，第二年投入600万元，第三年投入782万元，第四年全部完工交付使用。固定资产计提折旧从交付使用的下月开始计算折旧，所以折旧年限为27年，采取平均年限法计算折旧。

$$1582/(27\times4.7488)=12.34(\text{元/亩})$$

7. 利润

根据调查当地农业利润水平，利润率确定为年经营成本的6%。

8. 年纯收益的计算

年纯收益 = 预期年总收益 - 运营成本 - 农业税 - 销售税金及附加 - 利息摊销 - 固定资产折旧 - 农业利润

9. 地价的计算

（1）前3年纯收益还原，分别折现到估价时点，土地还原利率为6%。

表2　前3年纯收益折现表

项　目	第1年纯收益（元/亩）	第2年纯收益（元/亩）	第3年纯收益（元/亩）
纯收益	38.99	67.83	119.31
计算公式	$P_1=a/(1+r)$	$P_2=a/(1+r)^2$	$P_3=a/(1+r)^3$
纯收益现值	36.78	60.37	100.17
前3年纯收益现值合计	197.32		

注：P为地价；a为年纯收益；r为土地还原利率。

（2）第4年至第30年的纯收益还原。在估价过程中假设第4年到第30年的纯收益不变，将每一年的纯收益还原到估价时点上，公式为：

$$P=\frac{a}{r}\times\frac{1-\frac{1}{(1+r)^n}}{(1+r)^4}=\frac{203.89}{6\%}\times\frac{1-\frac{1}{(1+6\%)^{27}}}{(1+6\%)^4}=2133.49(\text{元/亩})$$

式中：P为地价；a为年纯收益；r为土地还原利率；n为土地使用年期。

（3）水田总地价的计算。地价为第1、2、3年与第4～30年的纯收益折现和，总地价为总面积与单位地价的积。

$$30\text{年期总地价}=(197.32+2133.49)\times47488=11068.55(\text{元})$$

（4）水田单位面积地价的计算。

单价 = 2330.81 × 15/10000 = 3.5（元/平方米）

（二）成本逼近法

1. 农用地取得费及相关税费

调查××县农业用地平均取得费为400～500元/亩（包含相关税费），本次评估确定农业用地取得费为450元/亩。

2. 农用地开发费

农用地开发费主要包括土地平整、农田道路、水利设施、电力配套等相关费用，待估宗地实际发生开发费为1081.85元/亩。

3. 利息

按一般土地开发情况考虑，土地开发期为一年，土地取得费及相关税费在征地时一次性支付，按一年计息；开发过程中开发费用在开发期均匀投入，按半年计息。当前银行一年期贷款利率为5.31%，则：

$$\text{利息} = 450 \times 5.31\% + 1081.85 \times [(1 + 5.31\%)^{0.5} - 1]$$

$$= 52.24(\text{元/亩})$$

4. 利润

投资的目的是为了获取相应的利润，作为投资的回报，对土地的投资，当然也要获取相应的利润。计算利润的基数包括土地取得费、相关税费和土地开发费，结合农用地开发实际情况，确定投资回报率为6%。

$$\text{利润} = (450 + 1081.85) \times 6\% = 92(\text{元/亩})$$

5. 农用地增值收益

一般情况下，政府出让土地除收回成本外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即获取一定的增值收益。本次评估确定土地增值收益率为20%。

$$\text{农用地增值收益} = (\text{农用地取得费} + \text{农用地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{农用地增值收益率}$$

$$= (450 + 1081.85 + 52.24 + 92) \times 20\%$$

$$= 335.22(\text{元/亩})$$

6. 农用地地价计算

农用地地价为上述5项之和，即

$$\text{土地使用权单价} = 450 + 1081.85 + 52.24 + 92 + 335.22$$

$$= 2011.31\ (\text{元/亩})$$

$$= 3.02\ (\text{元/平方米})$$

$$\text{总地价} = 2011.31 \times 47488/10000 = 9551.31\ (\text{万元})$$

四、地价的确定

1. 地价确定的方法

评估对象经收益还原法评估的结果为11068.55万元，评估单价为3.5元/平方米；经成本逼近法评估的结果为9551.31万元，评估单价为3.02元/平方米。用两种评估结果的算术平均值作为该宗地的最终评估结果。

评估单价=(3.5+3.02)/2=3.26(元/平方米)

2. 估价结果

经科学评估，待估宗地在满足全部假设条件和限制条件下，30年期在评估基准日的市场价格结果为：

土地单价：3.26元/平方米。

土地总价：10320.73万元。

第四部分　附　　件

1. 委托估价函复印件
2. 委托方企业法人营业执照复印件
3. 土地估价机构营业执照复印件
4. 土地估价师资格证书复印件
5. 估价对象现状利用照片

试卷五　土地估价相关知识（总分160分）

一、判断题（共20题，题号1～20，请判断各题说法正确或错误，并将答题卡相同题号对应的符号涂黑，正确涂“√”，错误涂“×”。每题0.5分，共10分。判断错误每题倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）

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

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

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

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

5. 按照保险实施形式的不同，可将保险分为原保险和再保险等类型。

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

7. 股票可作为买卖对象，是金融市场上主要的、短期的信用工具。

8. 会计核算是对经济活动进行记账、算账和报账的过程。

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

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

11. 幢是指一座独立的，包括不同结构和不同层次的房屋。

12. 在地籍图上量算土地面积，地籍图比例尺越大量算的精度越高。

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

14. 在房屋测量时，30厘米厚的内墙面装饰不计入套内房屋使用面积。

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

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

17. 制造商的投标租金函数曲线是一条向右下方倾斜的非线性曲线。

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

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

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

二、单项选择题（共50题，题号21～70，每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题1分，共50分。选错不得分，不倒扣分）

21. 甲公司于2006年8月1日将某块土地的使用权以400万元的价格转让出去，计算土地增值额时，允许扣除项目的金额为316.65万元，则该公司在这笔土地交易中应缴纳的土地增值税为（　　）万元。

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

22. 以下税种属于间接税的是（　　）。

A. 所得税　　B. 财产税　　C. 流转税　　D. 遗产税

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

A. 土地使用面积　　B. 建筑面积　　C. 土地价格　　D. 土地收益

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

A. 8　　B. 12　　C. 15　　D. 20

25. 在公园的下列房产中，应免征房产税的是（　　）。

A. 影剧院　　B. 饮食部　　C. 照相馆　　D. 售票处

26. 在下列交易行为中，需缴纳土地增值税的是（　　）。

A. 农村居民出售自有住宅　　B. 企业销售商品房

C. 转让集体土地承包经营权　　D. 房地产赠与

27. 土地增值税的税率采用（　　）。

A. 累进税率　　B. 超额累进税率

C. 四级超率累进税率　　D. 四级定额税率

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

A. 不必缴纳房产税

B. 由集体企业按房产原值缴纳房产税

C. 由国有企业按房产原值缴纳房产税

D. 以折旧费作为房租，由集体企业缴纳房产税

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

A. 15　　B. 55　　C. 95　　D. 125

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

A. 120　　B. 132　　C. 1200　　D. 1320

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

A. 土地所有权人　　B. 土地使用权人

C. 土地代管人或实际使用人　　D. 土地他项权利人

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

A. 上级主管部门下拨的住房基金

B. 清产核资发生的固定资产评估增值

C. 金融机构代发行国债取得的手续费收入

D. 向客户收取的可循环使用的包装物押金收入

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

A. 城镇职工购买自住住房

B. 房屋所有者之间互换房屋

C. 因不可抗力灭失住房而重新购买住房

D. 取得荒山、荒沟、荒丘、荒滩土使用权，用于工业园建设

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

A. 以1200元为税基补缴城市维护建设税

B. 以20.12万元为税基补缴城市维护建设税

C. 以20万元为税基补缴城市维护建设税，不考虑滞纳金

D. 以20万元为税基补缴城市维护建设税，再按消费税拖欠天数对拖欠的城市维护建设税加收滞纳金

35. 金融市场可以按照不同标准来分类，按交割时间不同可将其分为（　　）。

A. 有形市场和无形市场　　B. 短期金融市场和长期金融市场

C. 现货市场和期货市场　　D. 票据市场、证券市场和外汇市场

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

A. 1　　B. 2　　C. 3　　D. 10

37. 根据（　　）原则，投保人因保险标的遭受损失而获得经济补偿。

A. 赔偿　　B. 可保利　　C. 代位追偿　　D. 最大诚信

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

A. 冲减资本公积　　B. 计提资产减值准备

C. 冲减盈余公积　　D. 计入当期营业外收入

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

A. 保险索赔　　B. 保险理赔　　C. 承保　　D. 担保

40. 投资基金中，若收取赎回费，一般惯例是不超过净资产值的（　　）。

A. 1%　　B. 2%　　C. 3%　　D. 5%

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

A. 0.83%　　B. 10%　　C. 4.67%　　D. 0.39%

42. 下列指标中，（　　）为数量指标。

A. 房地产投资额　　B. 建筑密度

C. 人均住房面积　　D. 楼面地价

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

A. 统计报表　　B. 动态调查　　C. 专门调查　　D. 静态调查

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

A. 10.3　　B. 14.0　　C. 14.7　　D. 17.0

45. 在时间数列速度指标中，增长速度不等于（　　）。

A. 发展速度 -1　　B. 定基发展速度 - 环比发展速度

C. 增长量÷基期水平　　D. (本期水平-基期水平)÷基期水平

46. 下列固定资产中，不应计提折旧的是（　　）的设备。

A. 当月减少　　B. 当月交付使用

C. 季节性停用　　D. 当月以经营租赁方式租出

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

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

48. 根据我国《房产测量规范》，对房产面积的精度要求可分为（　　）个等级。

A. 2　　B. 3　　C. 4　　D. 5

49. 在房产测绘成果报告书中，测绘摘要不包含（　　）的信息。

A. 测绘目的与依据　　B. 测绘结果

C. 委托单位　　D. 施测单位

50. 按照房产管理的基本规定，（　　）不属于常见的房产类型图。

A. 房产分幅图　　B. 房产分丘图

C. 房产分层图　　D. 房产分户图

51. 房产测量成果审核实行（　　）制度。

A. 二级检查一级验收　　B. 二级检查二级验收

C. 三级检查一级验收　　D. 三级检查二级验收

52. 房产分丘图是绘制房产权证附图的基本图，采用的比例尺为（　　）。

A. 1:2000～1:5000　　B. 1:1000～1:2000

C. 1:500～1:1000　　D. 1:100～1:1000

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

A. 6.5　　B. 7.5　　C. 13.0　　D. 15.0

54. 属永久性结构并有上盖的室外楼梯，按（　　）计算建筑面积。

A. 各层水平投影面积　　B. 各层实际建筑面积

C. 底层水平投影面积　　D. 底层实际建筑面积

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

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

56. 房产图根据需要可利用已有的（　　）进行编绘。

A. 地名图　　B. 地形图　　C. 旅游图　　D. 行政区图

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

A. 7～15　　B. 15～20　　C. 5～7　　D. 16～20

58. 城市性质指各城市在全国城市网络中的（　　）。

A. 大小位次　　B. 职能分工　　C. 规模位次　　D. 行政分工

59. 与一般经济学理论相比，城市经济学的特殊性体现在（　　）。

A. 规模经济分析　　B. 外部效应分析

C. 土地投入分析　　D. 空间区位分析

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

A. 平行下移　　B. 平行上移　　C. 向左旋转　　D. 向右旋转

61. 城市中（　　）制可以减少外部效应。

A. 公害分区　　B. 财政分区　　C. 设计分区　　D. 功能分区

62. 一个经济主体的行为，不通过市场交易而直接对其他经济主体的经济环境和经济利益产生影响，这种现象称为（　　）。

A. 集聚效应　　B. 扩散效应　　C. 规模效应　　D. 外部效应

63. 下列关于土地价格弹性的表述，正确的是（　　）。

A. 土地的自然供给无弹性，经济供给有弹性

B. 在不同价格水平上，土地需求价格弹性系数都相同

C. 土地供给价格弹性系数等于土地供给量与土地价格的比值

D. 土地需求价格弹性系数越大，需求量对价格的变化越不敏感

64. 在基础设施建设的原则和要求中，下列说法错误的是（　　）。

A. 先场内，后场外，场外由近及远

B. 先全场，后单项，全场由平土开始

C. 先地下，后地上，地下先深后浅

D. 管线道路先完成主干，再完成分支

65. 在房地产开发经营风险中，（　　）属于总体风险。

A. 企业管理不善　　B. 财务坏账　　C. 人员变更　　D. 地震

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

A. 最终付款　　B. 维修金　　C. 保留金　　D. 保险费

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

A. 投资估算　　B. 设计总概算　C. 修正总概算　D. 施工图预算

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

A. 概算定额法　　B. 概算指标法

C. 施工定额法　　D. 类似工程预决算法

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

A. 幼儿园　　B. 储蓄所　　C. 停车场　　D. 居委会

70. 对建筑承包商而言，在（　　）情况下，可以采用固定总价合同。

A. 开工前对工程内容尚不十分清楚

B. 开工前才有完备的施工图

C. 设计图纸和技术说明书相当详细

D. 有施工图但对工程的某些条件尚不清楚

三、多项选择题（共40题，题号71～110，每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题2分，共80分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

71. 以课税对象的性质为标准，税收分类涉及（　　）。

A. 流转税　　B. 所得税　　C. 行为税　　D. 财产税

E. 从量税

72. 下列各项中，（　　）属于房地产开发企业流动负债。

A. 库存设备、材料等占用的资金

B. 按规定应交尚未上缴的房产税

C. 应付给房地产销售人员的工资

D. 向购房单位或个人收取的首付款

E. 向购房单位或个人预收的购房定金

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

A. 生产、经营收入　　B. 捐赠收入

C. 预收款项　　D. 财产转让收入

E. 利息收入

74. 下列关于耕地占用税的叙述，正确的有（　　）。

A. 耕地占用税实行差别定率税率

B. 耕地占用税实行差别定额税率

C. 耕地占用税具有资源税和行为税双重性质

D. 耕地占用税以纳税人所占用的耕地为课税对象

E. 人均耕地越少的地区耕地占用税征收标准越低

75. 教育费附加的计税依据涉及纳税人实际缴纳的（　　）。

A. 增值税　　B. 消费税

C. 个人所得税　　D. 营业税

E. 企业所得税

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

A. 开发土地的成本、费用

B. 转让房地产发生的费用

C. 与转让房地产有关的税金

D. 取得土地使用权所支付的金额

E. 新建房及配套设施的成本、费用

77. 在下列各项中，可以作为城市维护建设税计税依据的是（　　）。

A. 纳税人享受的营业税减免税

B. 纳税人偷逃增值税被处的罚款

C. 纳税人偷逃消费税被查补的税款

D. 纳税人滞纳营业税而加收的滞纳金

E. 纳税人享受减免税后实际缴纳的营业税

78. 按照契税暂行条例的有关规定，下列有关契税叙述正确的有（　　）。

A. 契税实行3%～5%的幅度税率

B. 房屋买卖以评估价格为契税计税依据

C. 国有土地使用权出让以成交价格为契税计税依据

D. 房屋赠与由征收机关参照房屋买卖的市场价格核定契税

E. 土地使用权赠与由征收机关参照土地使用权市场价格核定契税

79. 货币的职能包括（　　）。

A. 保险手段　　B. 贮藏手段　　C. 外汇手段　　D. 流通手段

E. 支付手段

80. 税收制度是国家处理税收分配关系的总规范，税收（　　）是税收制度

的主体。

A. 法律　　B. 法规　　C. 规章　　D. 主管部门

E. 监察

81. 按照保险基金的来源不同，可将保险分为（　　）等。

A. 商业保险　　B. 政策保险　　C. 财产保险　　D. 人身保险

E. 信用保险

82. 保险所具有的最基本的职能是（　　）。

A. 分散危险　　B. 组织经济补偿

C. 融通资金　　D. 提高社会福利

E. 培养诚信风气

83. 投资基金的特点包括（　　）。

A. 化零为整　　B. 可通过专业手段降低风险

C. 可以享受税收优惠　　D. 更广泛吸收国外资金

E. 固定的收益保证权

84. 下列各项中，影响年末未分配利润余额的有（　　）。

A. 净利润　　B. 提取盈余公积

C. 盈余公积补亏　　D. 年初未分配利润

E. 资本公积转增资

85. 以下可作为无形资产入账的有（　　）。

A. 租入的专利权　　B. 补交的土地出让金

C. 吸收投资取得的土地使用权　　D. 无偿划拨取得的土地使用权

E. 自行开发并按法律程序申请取得的无形资产

86. 在商品房营销过程中，销售人员的工资可确认为（　　）。

A. 间接费用　　B. 销售费用

C. 管理费用　　D. 期间费用

E. 前期费用

87. 从统计学的角度看，下列指标中，（　　）属于结构相对指标。

A. 小区人口净密度　　B. 小区居住建筑面积密度

C. 小区绿地率　　D. 小区道路用地占总用地的比例

E. 小区公共建筑面积密度

88. 根据统计学原理，对某宗地地价定义中（　　）的描述，可称为品质标志。

A. 土地用途　　B. 土地使用年期

C. 价格类型　　D. 土地权利状况

E. 土地出让年期

89. 变异指标用于描述一组数据的（　　）。

A. 集中趋势　　B. 离中趋势

C. 一般水平　　D. 差异程度

E. 平均水平

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

A. 中位数　　B. 算术平均数

C. 众数　　D. 几何平均数

E. 加权平均数

91. 房屋测量是为（　　）服务的。

A. 房屋产权登记　　B. 房地产开发

C. 房产交易　　D. 不动产税收

E. 土地评价

92. 在地籍图上量算面积的主要方法有（　　）。

A. 数字求积仪法　　B. 方格网法

C. 几何图形法　　D. GPS 测算法

E. 图形数字化量算法

93. 房产面积测算主要包括（　　）。

A. 房屋用地面积　　B. 房屋建筑面积

C. 房屋共有建筑面积　　D. 房屋产权面积

E. 房屋套内墙面面积

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

A. 各套套内建筑面积　　B. 作为独立使用的地下室

C. 为多幢服务的警卫室与管理用房　　D. 人防工程

E. 电梯井

95. 绘制房产图可采用（　　）方法。

A. 全野外采集数据成图　　B. 航摄影像采集数据成图

C. 野外解析测量成图　　D. 卫星影像采集数据成图

E. 编绘法绘制房产图

96. 在确定房屋建筑面积时，不计算建筑面积的范围包括（　　）。

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

97. 房产图测绘是在控制测量的基础上，测定（　　）。
A. 房屋平面位置　　B. 房屋四至归属
C. 房屋装修与设备　　D. 房屋边长
E. 权属单元产权面积

98. 以下属于城市控制性详细规划的控制体系的内容有（　　）控制指标。
A. 用地　　B. 抗震　　C. 环境容量　　D. 建筑形态
E. 投资

99. 在下列城市中，城市总体规划需要经过国务院审批的有（　　）。
A. 直辖市重庆　　B. 湖南省会长沙
C. 西藏自治区首府拉萨　　D. 河北省地级市廊坊
E. 浙江省县级市义乌

100. 城市总体规划的强制性内容包括（　　）。
A. 城市建设用地
B. 城市规划区范围
C. 市域内必须控制开发的地域
D. 城市基础设施和公共服务设施
E. 历史文化保护区内重点保护地段的建筑控制指标和规定

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

102. 城市控制性详细规划必须涉及的控制指标有（　　）。
A. 建筑高度　　B. 建筑密度
C. 容积率　　D. 绿地率
E. 市政代征用地比例

103. 城市中经常发生交通拥挤是因为（　　）。

A. 道路是一种公共物品

B. 交通拥挤具有外部性

C. 道路交通的平均成本高于边际成本

D. 交通需求具有波动性

E. 道路供给具有固定性

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

A. 市政基础设施建设　　B. 房地产项目开发建设

C. 社会公共配套设施建设　　D. 对原有住户的补偿安置

E. 地上建筑物拆除及土地平整

105. 住宅开发项目在进行市场分析时应重点分析（　　）等方面的内容。

A. 周围地区住宅的供求状况　　B. 周围地区商业设施状况

C. 周围地区住宅的价格水平　　D. 对零售业的特殊要求

E. 居民对住房的满意程度和希望

106. 敏感性分析的主要目的在于（　　）。

A. 找出敏感因素及其变化原因　　B. 通过概率分析进行不确定性分析

C. 分析不确定因素可能的变动　　D. 计算项目净现值和标准差

E. 在一定的经济效益目标下，选择不敏感的投资方案

107. 房地产开发项目策划中区位分析与选择包括（　　）。

A. 地域分析与选择　　B. 具体地点的分析与选择

C. 建筑总面积的分析与选择　　D. 平面布置的分析与选择

E. 建筑布局的分析与选择

108. 建设工程招标的标底必须满足（　　）要求才能生效。

A. 以施工图预算为基础编制　　B. 由当地合同预算审查机关确认

C. 密封　　D. 经当地招标管理办公室核准

E. 取得开工许可证

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

A. 国民经济和社会发展规划　　B. 交通等基础设施规划

C. 土地利用总体规划　　D. 土地开发整理规划

E. 城市总体规划

110. 在房地产投资项目决策中，作为经济评价静态指标的是（　　）。

A. 投资利润率　　B. 内部收益率

C. 贷款利率　　D. 成本利润率

E. 资本金利润率

四、情景分析题（共3题，有相关10小题，题号111～120，每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题2分，共20分。选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分）

（一）李先生于2005年1月采用分期付款方式购买了一套商品房，他根据房产分户图选择了一套两居室，并向商业银行申请了50万元抵押贷款，分10年按月等额还款。房子买好后，李先生对房子进行了装修，拆除了餐厅与厨房之间的非承重墙，增大了厨房的空间。李先生为单身，搬入新居后想将另外一间租出去。2006年4月，小王向李先生租房，并签订了租住合同。小王搬进来居住后的一天，不小心将李先生家摆设的古董花瓶打碎。古董花瓶是李先生一周前花2万元从拍卖行买回的。虽然他为这个花瓶购买了保险，但保险公司说这属于人为破坏不予受理。李先生只好将保险公司告上法庭。试根据以上情况，回答下列111～114小题的问题。

111. 李先生选房时参照的房产分户图，比例尺一般为（　　）。

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

112. 李先生申请的个人住房抵押贷款属于商业银行的（　　）。

A. 资产业务　　B. 负债业务　　C. 中间业务

D. 金融信托投资业务

113. 李先生装修时拆除的餐厅与厨房之间的非承重墙可能是（　　）。

A. 自承重墙　　B. 框架墙　　C. 剪力墙　　D. 隔墙

114. 李先生为花瓶购买的保险可能属于（　　）。

A. 损失保险　　B. 责任保险　　C. 财产保险　　D. 意外伤害保险

（二）进行房地产开发项目可行性分析的核心和重点是研究开发项目的经济效益。某房地产开发项目有4个设计方案，其中甲方案净现值FNPV＝200万元，投资现值为3000万元，乙方案净现值FNPV＝180万元，投资现值为2000万元，丙方案净现值FNPV＝150万元，投资现值为3000万元，丁方案净现值FNPV＝200万元，投资现值为2000万元。为了对初步确定方案做进一步分析，拟计算内部收益率，选择不同的折现率进行计算，得到如下结果：当折现率i_1＝10%时，财务净现值FNPV（i_1）＝200万元；当折现率i_2＝12%时，财务净现值FNPV（i_2）＝－100万元。试根据以上条件，回答下列115～117小题的问题。

115. 该房地产开发项目四个方案中的最大净现值率为（　　）。

A. 11%　　B. 9%　　C. 8%　　D. 10%

116. 该房地产开发项目四个方案中的最小净现值率为（　　）。

A. 11%　　B. 4%　　C. 5%　　D. 8%

117. 被初步选定的最佳方案的内部收益率是（　　）。

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

（三）在一个单中心的城市中，有若干家庭，分为甲乙两类。甲类住户的月收入是4000元，上下班的通勤费用为每月每千米600元；乙类住户的月收入是2000元，上下班的通勤费用为每月每千米200元。假设有以下条件：每个家庭有一个人在CBD（中央商务区）上班，通勤的时间成本为零，住房价格以每月每平方米计，所有住房的面积都是100平方米，住户收入全部用于支付房租和通勤费用。试根据以上条件，回答下列118～120小题的问题。

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

A. 10　　B. 12　　C. 14　　D. 16

119. 考虑甲类住户和乙类住户的居住区位选址竞争因素，在下列四个距离的居住点中，甲类住户可以接受的是距离为（　　）千米的居住点。

A. 3　　B. 5　　C. 8　　D. 10

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

A. 5　　B. 8　　C. 10　　D. 15

第二部分

2006～2007年

考试试题参考答案

2007年全国土地估价师资格考试试题参考答案

试卷一　土地管理基础与法规

一、判断题

1. √　2. √　3. ×　4. ×　5. ×　6. ×　7. ×　8. ×　9. √
10. √

二、单项选择题

11. D　12. D　13. B　14. B　15. B　16. D　17. C　18. B　19. B
20. A　21. B　22. A　23. C　24. A　25. C　26. B　27. A　28. C
29. C　30. A　31. B　32. C　33. B　34. B　35. D　36. C　37. C
38. B　39. D　40. C　41. B　42. C　43. A　44. A　45. B　46. D
47. A　48. C　49. C　50. C

三、多项选择题

51. ABDE　52. BCE　53. BE　54. ABE　55. ACE　56. BD
57. BCD　58. ABD　59. ABD　60. BC　61. AC　62. ACDE
63. CE　64. CD　65. ABCD

四、情景分析题

66. AC　67. B　68. ABD　69. D　70. BCD　71. C
72. BC　73. C　74. A　75. ABCD

试卷二　土地估价理论与方法

一、判断题

1. √　2. √　3. √　4. ×　5. √　6. √　7. √　8. √　9. √
10. ×

二、单项选择题

11. B　12. C　13. B　14. D　15. D　16. B　17. A　18. C　19. A
20. D　21. C　22. C　23. C　24. C　25. B　26. C　27. B　28. D
29. C　30. C　31. D　32. B　33. C　34. B　35. D　36. C　37. D
38. A　39. C　40. C　41. A　42. A　43. B　44. D　45. D　46. C
47. C　48. D　49. C　50. B　51. B　52. D　53. B　54. D　55. C
56. A　57. B　58. C　59. C　60. B

三、多选题

61. ADE　62. ABCE　63. AB　64. ABCDE　65. ABD　66. AD
67. CD　68. AD　69. ABCE　70. ABDE　71. ACD　72. BE
73. ABDE　74. ACD　75. BCDE

四、情景分析题

76. BCD　77. CD　78. D　79. A　80. BC　81. AD
82. BCD　83. AD　84. B　85. C　86. C　87. D
88. A　89. B　90. A

试卷三　土地估价实务基础

一、单项选择题

1. C　2. B　3. C　4. D　5. C　6. A　7. D　8. A　9. D
10. A　11. B　12. B　13. A　14. B　15. B　16. A　17. C　18. D
19. A　20. B　21. C　22. B　23. C　24. D　25. C　26. A　27. C

28. B　29. D　30. B

二、多项选择题

31. BDE　32. ABCD　33. ACE　34. ABCD　35. ABCD　36. ABC
37. BCDE　38. ACE　39. ABD　40. BC　41. ACDE　42. ABE
43. ABCDE　44. AC　45. ABD　46. BDE　47. BCE　48. BC
49. ABE　50. ABE

三、情景分析题

51. ACD　52. BD　53. D　54. C　55. D　56. B
57. D　58. D　59. C　60. C

四、计算题

（一）答题要点及参考答案

1. 方法选择

根据题意，待估宗地位于城镇基准地价四级覆盖范围内，且已给定基准地价内涵、相关因素修正标准等资料，宜选用基准地价系数修正法评估。

2. 解题思路

先分别评估商业、住宅部分的单位地价和总地价，再求取该宗城镇混合住宅用地的总地价和单位地价。

3. 适用公式

待估宗地单位地价 = 宗地所在级别的基准地价 ×（1 + 影响因素修正幅度）× 年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 + 土地开发程度修正额

4. 计算步骤

1）选择计算方法

根据题目所提供资料，可采用基准地价系数修正法评估。

2）计算商业部分地价

（1）确定宗地所在土地级别及基准地价标准

处于四级商业地价区，基准地价为 800 元/平方米。

（2）确定影响因素修正系数

影响因素修正系数 = 1 +（ -2% ）= 0.98

（3）确定年期修正系数

年期修正系数 = $[1-1/(1+6\%)^{33}] \div \{1-[1/(1+6\%)^{40}\}$ = 0.9458

(4) 确定期日修正系数

期日修正系数 = $(1+0.5\%)^{19}$ = 1.0994

(5) 确定容积率修正系数

容积率修正系数 = $(1+1\%)^{8}$ = 1.0829

(6) 确定开发程度修正额

该宗地开发程度为宗地红线外“五通”和红线内场地平整，与基准地价内涵一致，故土地开发程度修正额为0

(7) 计算商业部分地价

商业部分单位地价 = 基准地价 ×(1 + 影响因素修正幅度) × 年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数

= 800 × 0.98 × 0.9458 × 1.0994 × 1.0829

= 882.79 (元/平方米)

商业部分总地价 = 单位地价 × 总面积 × 商业部分所占比例

= 882.79 × 4000 × 10%

= 353116 (元)

3) 计算住宅部分地价

(1) 确定其所在土地级别及基准地价标准

处于四级住宅地价区，住宅基准地价为450元/平方米。

(2) 确定影响因素修正系数

影响因素修正系数 = 1 + 3% = 1.03

(3) 确定年期修正系数

年期修正系数 = $[1-1/(1+6\%)^{63}] \div \{1-[1/(1+6\%)^{70}\}$ = 0.9913

(4) 确定期日修正系数

期日修正系数 = $(1+0.5\%)^{19}$ = 1.0994

(5) 确定容积率修正系数

容积率修正系数 = $(1+1\%)^{8}$ = 1.0829

(6) 确定开发程度修正额

该宗地开发程度为宗地红线外“五通”和红线内场地平整，与基准地价内涵一致，故土地开发程度修正额为0

(7) 计算住宅部分地价

住宅部分单位地价 = 基准地价 ×(1 + 影响因素修正幅度) × 年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数

$$=450\times1.03\times0.9913\times1.0994\times1.0829$$

$$=547.01\text{（元/平方米）}$$

住宅部分总地价 = 单位地价 × 总面积 × 住宅部分所占比例

$$=547.01\times4000\times90\%$$

$$=1969236\text{（元）}$$

4）计算宗地总价

宗地总价 = 商业用地总价 + 住宅用地总价

$$=353116+1969236$$

$$=2322352\text{（元）}$$

$$=232\text{（万元）}$$

宗地单价 = 用地总价 ÷ 用地面积

$$=2322352\div4000$$

$$=581\text{（元/平方米）}$$

（二）答题要点及参考答案

1. 方法选择

市场比较法和成本逼近法

2. 解题思路

“因素条件价格对比指数表”部分，根据条件比较确定指数；地价计算部分，先分别用市场比较法和成本逼近法求出单位地价，然后综合计算确定单位地价。

3. 计算过程

1）编制“因素条件价格对比指数表”中有关信息

		待估宗地	A 宗地	B 宗地	C 宗地	D 宗地
交易日期		100		94.5	98.5	
交易情况		100		95		95
区域因素	距区域中心距离	100	104			98
	距火车站距离	100				
	产业集聚度	100	101			98
	环境优劣度	100		100	102	
	基础设施	100		96		
个别因素	宗地面积	100				
	宗地形状	100	102		102	
	容积率	100		99.5		100

2）市场比较法

由于D宗地交易期日与待估宗地的估价期日相差超过三年，排除。

$$P_a = 490 \times \frac{100}{102.5} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{97.5} \times \frac{1-1/(1+6\%)^{50}}{1-1/(1+6\%)^{45}}$$

$=467.02$（元/平方米）

$$P_b = 430 \times \frac{100}{94.5} \times \frac{100}{95} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{96} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{99.5} \times \frac{1-1/(1+6\%)^{50}}{1-1/(1+6\%)^{47}}$$

$=459.38$（元/平方米）

$$P_c = 480 \times \frac{100}{98.5} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{97} \times \frac{100}{99} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{98} \times \frac{1-1/(1+6\%)^{50}}{1-1/(1+6\%)^{46}}$$

$=481.26$（元/平方米）

待估宗地单价 $=(467.02+459.38+481.26)/3$

$=469.22$（元/平方米）

或：待估宗地单价 $=(478.69+459.38+481.26)/3$

$=473.11$（元/平方米）

3）成本逼近法

（1）取得费：

土地补偿费、安置补偿费 $=2000\times30/666.67$

$=90$（元/平方米）

青苗及地上物补助费 $=2000/666.67$

$=3$（元/平方米）

（2）税费：

征地管理费 $=(90+3)\times4\%$

$=3.72$（元/平方米）

耕地占用税 $=5$ 元/平方米

耕地开垦费 $=10$ 元/平方米

（3）开发费：

土地开发费 $=150$ 元/平方米

(4) 利息:

利息 = (土地取得费 + 税费) × [(1 + 利息率)^2 - 1] + 土地开发费 × [(1 + 利息率)^1 - 1]

= (93 + 18.72) × [(1 + 6.57%)^2 - 1] + 150 × [(1 + 6.57%)^1 - 1]

= 25.02 (元/平方米)

(5) 利润:

利润 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费) × 15%

= (93 + 150 + 18.72) × 15% = 39.26 (元/平方米)

(6) 增值:

土地增值收益 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润) × 30%

= (93 + 150 + 18.72 + 25.02 + 39.26) × 30%

= 97.80 (元/平方米)

(7) 无限年期单价:

无限年期单价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

= 93 + 150 + 18.72 + 25.02 + 39.26 + 97.80

= 423.80 (元/平方米)

(8) 有限年期单价:

年期修正系数 = [1 - 1/(1 + 6%)^{50}]

= 0.9457

有限年期单价 = 无限年期单价 × 年期修正系数

= 423.80 × 0.9457

= 400.79 (元/平方米)

4) 评估宗地价格

评估价格 = 市场比较法评估单价 × 权重 + 成本逼近法评估单价 × 权重

= 469.22 × 0.5 + 400.79 × 0.5

= 435 (元/平方米)

或:评估价格 = 市场比较法评估单价 × 权重 + 成本逼近法评估单价 × 权重

= 473.11 × 0.5 + 400.79 × 0.5

= 437 (元/平方米)

试卷四　土地估价案例与报告

一、案例分析题

（一）答题要点及参考答案

1. 评估前需要了解的关键信息

（1）是否符合规划；

（2）建筑物是否合法；

（3）是否交纳清有关税费；

（4）委托方是否真正具有土地处置权（或产权是否清晰、是否有产权纠纷）；

（5）是否重复抵押（或是否设定有他项权利）。

（6）有下列答案的可增加0.5分，但总分不超过5分：若是国有土地，是划拨还是出让（或是否有产权证）。

2. 已知的宗地个别条件

（1）宗地西高东低；

（2）宗地为多边形，不规则，北段边界为弧形；

（3）地下水位适中；

（4）红壤软土；

（5）不临路；

（6）面积1500平方米；

（7）宗地内“四通一平”；

（8）无使用限制。

3. 地价定义

（1）实际用途为工矿用地；

（2）设定用途为工业用地；

（3）实际开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）和宗地红线内“四通一平”（通路、通电、通讯、供水及场地平整）；

（4）设定开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）和宗地红线内“四通一平”（通路、通电、通讯、供水及场地平整）；

（5）土地使用权性质为划拨土地使用权；

（6）估价基准日定为2007年9月5日；

（7）使用年期及剩余使用年期。

4. 过程中的错误点

（1）不能简单比照末级基准地价，要说明理由；

（2）不能以最低价标准为依据确定市场价；

（3）土地出让金扣除应以市场价为基础；

（4）抵押折扣不能作为评估结果。

5. 前置条件

（1）划拨土地使用权性质不改变；

（2）购买方应具有竞买资格；

（3）土地用途不改变；

（4）专门土地拍卖场地；

（5）专业土地拍卖公司。

（二）答题要点及参考答案

1. 填写有关信息

（1）工作底图种类：（ 宗地图 ）；

（2）权利人：（黄坪旅游公司 ）；

（3）宗地编号：（5）；

（4）所在街坊：（74）；

（5）地类：（242）；

（6）四至：（东：东安河；南：黄坪中学；西：丽景巷；北：大场路）。

2. 列出有关该宗地个别条件的信息

（1）用途：商业；

（2）土地面积：308 平方米；

（3）临街，街角地；

（4）矩形，规则；

（5）南高北低；

（6）地质状况较好；

（7）建筑密度较低；

（8）向东发展受到限制。

3. 列出有关该宗地区位条件和周边环境的信息

（1）二级地；

（2）银行；

（3）商场；

（4）邮局；

（5）学校；

（6）道路；

（7）河流，略有污染；

（8）古桥。

4. 对于估价师能否做出可以接受委托的决定，列出你的判断依据（列出计算步骤）

（1）不能接受；

（2）该地块容积率：120×5÷308=1.94；

（3）该区域商业用地平均容积率：2.00；

（4）该区域商业基准地价：1200元/平方米；

（5）该地块估计地价：1200×308=369600（元）；

（6）该地块可能的贷款额：369600×60%=221760（元）。

二、报告判读题

（一）答题要点及参考答案

1. 你认为报告中估价对象的最佳利用方式是否恰当，为什么？

不恰当。存在的问题有：

（1）不符合政策（别墅类高档住宅为国家禁止产业用地）；

（2）不合法（规划批准为多层住宅）。

2. 估价报告中可以作为判断土地最佳利用方式的指标或者因素

（1）设计批复；

（2）用途为多层住宅小区；

（3）容积率1.5；

（4）建筑覆盖率≤35%；

（5）环境状况表明很适合修建住宅；

（6）地质状况表明只适合修建多层住宅；

（7）本区域对多层住宅需求较大。

3. 如果采用市场案例分析确定，在选择案例时的要求

（1）多层住宅用地；

（2）位于本区域（或同一市场圈等）；

（3）近期（不超过3年）；

（4）正常销售；

（5）规模相当；

（6）档次相当。

（7）其他合理答案（1分）。

4. 不动产开发前期费用中不应计入的项目

（1）电缆铺设费用；

（2）排水管道费用。

5. 总售价、建造成本、销售费用、利息、利润的计算式。

（1）总售价 $=3500\times35000$。

（2）总开发费用 $=700+(2450+2103.97+227.70)$或：建造成本 $=700\times3500$。

（3）销售费用 $=12250\times8\%$。

（4）利息 $=(P+700)\times[(1+6.03\%)^{2}-1]+(2450+2103.97+227.70)\times[(1+6.03\%)^{2/2}-1]$。

（5）利润 $=(P+700+2450+2103.97+227.70)\times24\%$。

（二）答题要点及参考答案

1. 依据报告的具体内容，缺少以下方面的说明

（1）没有说明租金时间单位（是年租金、月租金，还是日租金）；

（2）没有说明租金类型（是市场平均租金，还是个别租金）；

（3）没有说明租金时点；

（4）没有说明租金情况（是正常情况，还是特殊情况）。

2. 上述报告漏掉了以下对总收益有影响的参数

（1）可利用率（建筑可利用率）；

（2）出租率（空置状况）；

（3）损失率（租赁变动）。

3. 计算土地还原利率的方法

（1）纯收益与价格比率法（或称市场法、市场提取法）；

（2）安全利率加风险调整值法（或称累加法）；

（3）投资风险和投资收益率综合排序插入法；

（4）其他合理答案。

4. D

（三）参考答案

注意：

（1）错误点与原因正确给2分；

（2）错误点及原因根据表达近似程度给0.5～2.0分；

（3）指出错误点解释不准确的给0.5分，不解释原因或解释错误的不给分；

（4）将正确结果指定为错误的扣0.5分；

（5）行数标号与错误点完全错位不给分。

行　数	错　误	原　因
(7)(8)(9)	评估目的表述错误	评估结果不能直接作为出让保留价，只能为保留价确定参考依据
(10)	评估依据不全	缺少《城镇土地估价规程》等技术规范
(25)(26)	开发程度设定不全	未说明地块实际开发程度
(26)	价格类型定义不准确	应明确价格类型为国有土地使用权出让市场价格
(31)	结果不准确	大写有误，少币种
(34)	估价假设条件不全	由于评估时间在估价基准日之前，假设条件说明中缺少了估价对象在估价基准日土地利用现状、区位环境条件方面的假设说明
(50)	报告有效期不清	报告有效期没有明确自何时算起
(55)(56)	责任界定错误	没有说明评估人员无法查证其真实性的情况
(57)(58)(59)	报告应用规定错误	土地估价报告与土地估价技术报告应用对象颠倒
(66)	缺少估价机构负责人签字	缺少估价机构负责人签字
(71)	土地登记不全	缺少待估宗地所在土地级别说明
(77)(78)	他项权利说明错误	他项权利说明采用假定不妥
(88)	开发程度描述矛盾	区域因素中描述红线外开发程度都已达“五通”配套，与地价定义中设定为“三通”配套矛盾
(101)(102)	方法选择依据错误	因为是工业用地，就选择成本逼近法来测算地价，选择依据牵强
(104)(105)	地价称谓错误	基准地价修正得出的地价不是收益地价，是比准地价
(109)	实际费用错误	取得费和开发费应取客观费用，而不是实际费用
(114)(115)(116)	未说明该地块原状	在确定土地取得费时，未说明该地块原状是否耕地等情况
(117)(118)	区片价说明不清	采取征地区片价作为农地取得费必须详细说明区片价的适用范围、有效期及地块位于几级区片等。特别是该区片价是2000年公布的，现在是否还在实施
(118)	征地税费缺乏依据	征地税费根据经验确定欠妥
(122)(123)	开发费中缺乏平整费	地价定义为设定内部平整，这里按实际未平整确定开发费不正确

续表

行　数	错　误	原　因
(126)(127)	利率计算期错误	开发期一年，利息率取半年期利率不正确。应采用一年期利息率
(139)(140)	增值收益率分析错误	土地增值收益率取值分析与区域因素分析矛盾
(148)(149)	修正错误	修正的具体格式过于简单，因素太少
(154)	土地还原率没有依据	土地还原利率的确定没有依据说明
(180)	缺少因素条件说明表	修正体系中缺少因素条件说明表
(180)	修正体系的来源不清	未说明该修正体系的来源和依据
(184)	因素说明矛盾	该因素说明与区域因素中描述有矛盾
(184)	未说明周边土地利用状况	估价对象地价影响因素条件说明和修正系数表中缺少周围土地利用状况因素
(211)(212)	结果确定方法错误	直接否定某一方法的测算结果错误，应列举理由分析说明
(223)	附件不全	附件中缺本次评估土地估价师资格证书复印件

试卷五　土地估价相关知识

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. D　23. C　24. D　25. C　26. D　27. C　28. D　29. D
30. D　31. C　32. B　33. C　34. B　35. A　36. D　37. B　38. C
39. B　40. B　41. C　42. D　43. B　44. B　45. A　46. C　47. A
48. C　49. C　50. C　51. D　52. B　53. A　54. D　55. B　56. B
57. C　58. C　59. A　60. D　61. D　62. C　63 A　64. D　65. A
66. B　67. B　68. C　69. B　70. B

三、多项选择题

71. AC	72. ABCD	73. C E	74. ABC	75. ABD	76. ACDE
77. ACE	78. CDE	79. ACDE	80. ABE	81. ACDE	82. BCDE
83. BDE	84. ABCD	85. ABCD	86. ABD	87. AD	88. CDE
89. AB	90. ACD	91. ABCD	92. BCE	93. ABCD	94. ABCE
95. AB	96. AE	97. ABD	98. ABCD	99. ABDE	100. BCDE
101. BCE	102. ADE	103. BCD	104. ABE	105. BCE	106. BCE
107. ACD	108. ACD	109. ABE	110. BCE		

四、情景分析题

111. D	112. BD	113. BD	114. A	115. CD	116. CD
117. ABC	118. ABC	119. B	120. D		

2006年全国土地估价师资格考试试题参考答案

试卷一　土地管理基础与法规

一、判断题

1.√　2.×　3.×　4.√　5.√　6.√　7.×　8.×　9.×
10.√

二、单项选择题

11. A	12. B	13. D	14. C	15. B	16. C	17. A	18. D	19. C
20. A	21. D	22. B	23. B	24. A	25. C	26. B	27. C	28. D
29. D	30. B	31. B	32. A	33. C	34. C	35. A	36. C	37. C
38. D	39. C	40. D	41. B	42. A	43. A	44. D	45. C	46. D
47. C	48. C	49. C	50. B					

三、多项选择题

51. ACD	52. AC	53. ABD	54. BCE	55. BCE	56. ABDE
57. AC	58. ACD	59. ADE	60. ADE	61. ACE	62. BCE
63. ABD	64. ADE	65. BCD			

四、情景分析题

66. D	67. BC	68. AD	69. ABD	70. BD	71. CD
72. B	73. ABC	74. D	75. AB		

试卷二　土地估价理论与方法

一、判断题

1. √　2. √　3. ×　4. ×　5. √　6. √　7. ×　8. ×　9. √
10. √

二、单项选择题

11. B	12. D	13. B	14. B	15. A	16. B	17. B	18. C	19. C
20. C	21. C	22. C	23. A	24. D	25. C	26. C	27. B	28. C
29. C	30. D	31. D	32. B	33. D	34. B	35. B	36. A	37. B
38. D	39. A	40. C	41. D	42. A	43. C	44. A	45. A	46. A
47. D	48. A	49. D	50. C	51. D	52. C	53. A	54. A	55. C
56. B	57. C	58. C	59. B	60. C				

三、多选题

61. AB	62. ABE	63. BD	64. BD	65. ABCE	66. ACE
67. ACDE	68. ABE	69. BCE	70. AC	71. BCE	72. BCD
73. BC	74. ABDE	75. ACD			

四、情景分析题

76. BC	77. D	78. ABCD	79. ACD	80. AB	81. C
82. B	83. D	84. AC	85. C	86. C	87. ABD
88. A	89. B	90. A			

试卷三　土地估价实务基础

一、单项选择题

1. D	2. A	3. C	4. C	5. B	6. A	7. D	8. A	9. C
10. C	11. B	12. B	13. C	14. A	15. A	16. A	17. C	18. A
19. C	20. C	21. B	22. C	23. D	24. C	25. C	26. D	27. A

28. A　29. D　30. B

二、多项选择题

31. BC	32. BC	33. BCD	34. ADE	35. ACD	36. DE
37. CE	38. ABCE	39. ABC	40. AB	41. ABC	42. CDE
43. ABCD	44. BD	45. BDE	46. ABD	47. ABE	48. AB
49. ABE	50. BC				

三、情景分析题

51. BC	52. ABC	53. D	54. C	55. AB

四、计算题

（一）答题要点及参考答案

1. 解题思路与方法选用

估价对象为有收益的房地产，且有客观收益和出租费用等资料，适宜选用收益还原法评估。

2. 解题步骤

（1）计算房地年总收益

$50 \times 950 \times 12 = 570000$（元）

（2）计算年总费用

①年管理费 $= 50 \times 950 \times 12 \times 5\% = 28500$（元）

②年维修费 $= 1600 \times 950 \times 2\% = 30400$（元）

③年保险费 $= 1600 \times 950 \times 0.2\% = 3040$（元）

④年税金 $= 35 \times 950 = 33250$（元）

⑤年折旧费 $= 1600 \times 950 /（50 - 1）= 31020.41$（元）

⑥年总费用 $=$ ① $+$ ② $+$ ③ $+$ ④ $+$ ⑤

$= 28500 + 30400 + 3040 + 33250 + 31020$

$= 126210$（元）

（3）计算建筑物年纯收益

建筑物年纯收益 $=$ 建筑物现值 $\times$ 建筑物还原率

$=$（建筑物重置价 $-$ 年折旧费 $\times$ 已使用年限）$\times$ 建筑物还原率

$=（1600 \times 950 - 31020 \times 4）\times 8\%$

$= 111674$（元）

(4) 计算土地年纯收益

土地纯收益 = 房地总收益 - 房地总费用 - 建筑物纯收益

= 570000 - 126210 - 111674

= 332116（元）

(5) 计算 2006 年 6 月的土地价格

土地总价格：

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right] = \frac{332116}{6\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+6\%)^{45}}\right] = 5133129（元）$$

= 513（万元）

土地单位价格 = 5133129 ÷ 800 = 6416（元/平方米）

(6) 建筑物现值

建筑物现值 = 建筑物重置价 - 年折旧费 × 已使用年限

= 1600 × 950 - 31020 × 4

= 1395920（元）

(7) 土地及建筑物一体总价格：

土地及建筑物一体总价格 = 土地总价 + 建筑物现值 × 建筑物面积

= 5133129 + 1395920

= 6529049（元）

= 652（万元）

土地及建筑物一体单价：6529049 ÷ 800 = 8161（元/平方米）

(二) 答题要点及参考答案

1. 解题思路与方法选用

根据题意，估价对象为新开发土地，且已给定征地成本、土地开发费用等资料，适宜选用成本逼近法进行评估。

2. 解题步骤

(1) 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：

a. 最高补偿标准 = 2000 × 30/666.67 = 60000/666.67 = 90（元/平方米）

b. 青苗补偿及地上物补偿 = 2000/666.67 = 3.0（元/平方米）

c. 征地费合计 = 90 + 3.0 = 93.0（元/平方米）

d. 征地管理费：93.0 × 4% = 3.72（元/平方米）

e. 耕地占用税 = 5 元/平方米

f. 耕地开垦费 = 10 元/平方米

g. 土地取得费及税费 = 93.0 + 3.72 + 5 + 10 = 111.72（元/平方米）

（2）土地开发费

土地开发费 = 90 元/平方米

（3）投资利息

$$\text{投资利息} = 111.72 \times [(1+8\%)^{1.5}-1] + 90 \times [(1+8\%)^{0.75}-1]$$

$$= 19.02 \text{（元/平方米）}$$

（4）投资利润

投资利润 = (111.72 + 90) × 15% = 30.26（元/平方米）

（5）计算土地成本价格

成本价格 = 111.72 + 90 + 19.02 + 30.26 = 251.0（元/平方米）

（6）计算土地增值

根据题意，这里土地增值率取 20%，则：

土地增值 = 251 × 20% = 50.2（元/平方米）

（7）计算全开发区土地单位面积地价

全开发区土地单位面积地价 = 251.0 + 50.2 = 301.2（元/平方米）

（8）计算可出让土地单位面积地价

可出让土地单位面积地价 = 301.2 ÷ 80% = 376.5（元/平方米）

即开发区 50 年期工业用地可出让土地使用权价格为 376.5 元/平方米。

（三）答题要点及参考答案

1. 解题思路与方法选用

根据题意，估价对象处于基准地价覆盖区域，且有较完整的基准地价系数修正体系，适宜选用基准地价系数修正法评估。

2. 解题步骤

（1）确定宗地所在土地级别及基准地价水平

该宗地处于五级工业地价区，基准地价水平为 500 元/平方米。

（2）确定宗地影响因素修正系数

根据本题所提供的资料，得知该宗地地价影响因素总修正幅度为 5%。

（3）确定年期修正系数

评估基准日为 2006 年 7 月 1 日，该宗地 2002 年 7 月 1 日办理土地出让手续，出让年期为 50 年，于估价期日的土地剩余使用年期为 46 年，工业用地法定最高出让年期为 50 年，土地还原率为 6%，则使用年期修正系数为：

$$y = [1 - 1/(1+6\%)^{46}] / [1 - 1/(1+6\%)^{50}] = 0.9849$$

（4）确定期日修正系数

该市工业用地价格在2003年7月1日至2006年7月1日期间，平均每月上涨0.5%。基准地价的估价期日为2005年1月1日，宗地估价期日为2006年7月1日，则

$$期日修正系数=(1+0.5\%)^{18}=1.0939$$

（5）确定容积率修正系数

根据本题所提供的资料，五级工业用地的平均容积率为1.0，对应的容积率修正系数为1，以此为基准容积率每增高或降低0.1，均向上修正2个百分点。

$$待估宗地容积率=建筑面积/土地面积=6000/5000=1.2$$

$$容积率修正系数=1+(1.2-1.0)\times 2=1.04$$

（6）土地开发程度修正

该宗土地开发程度为红线外“五通”，红线内“五通一平”，与基准地价内涵不一致，需进行宗地开发程度修正。

$$开发程度修正额=10\times 5=50（元/平方米）$$

（7）计算宗地价格

$$\begin{aligned}待估宗地单位地价&=宗地对应的基准地价\times(1+影响因素修正幅度)\\&\times 年期修正系数\times 期日修正系数\\&\times 容积率修正系数+开发程度修正额\\&=500\times(1+5\%)\times 0.9849\times 1.0939\times 1.04+50\\&=638（元/平方米）\end{aligned}$$

$$宗地总价=638\times(5500-500)/10000=319（万元）$$

（8）地下电缆减价修正

$$地下电缆减价=500\times 60=3（万）$$

$$最后地价=319-3=316（万元）$$

试卷四　土地估价案例与报告

一、（一）答题要点及参考答案

1. 不合理。存在的问题有：

（1）每项估价必须有至少两名土地估价师，而不是一名土地估价师和一名估价助理。

（2）两项估价应该独立进行，而不能分工合作调查，估价师应该贯穿估价的全部过程。

（3）应该先签订合同再进行实质性估价活动。

（4）不能由估价师在没有委托书的情况下代替法人签订合同。

（5）估价事项和技术路线应该在实质性估价活动之前完成。

（6）缺乏权属资料核实调查过程。

（7）由于两份估价分别由甲乙完成，所以报告签字不能由甲乙共同签名。

（8）缺乏审核。

2.（1）确定估价对象。

（2）确定土地估价目的。

（3）土地估价期日。

（4）界定土地价格定义。

（5）土地估价中特别事项的说明。

（6）审核。

3.（1）住宅的价格定义：商品住宅用地、设定的开发程度、设定容积率、70年、出让土地使用权价格。

（2）对教育用地价格定义：公共建筑用地、现状开发程度、现状容积率、无年期、划拨土地使用权价格。

4.（1）出让底价主要依据周边拍卖价格进行比照确定不合理。因为拍卖价格是一种特定条件下的成交价格，如果直接比照确定，会使评估价格偏高。出让底价应该依照平均市场价确定。

（2）收回补偿价格评估主要采用市场比较法和收益还原法对原用途市场价进行评估不合理。因为收回补偿价格应该是原用途的划拨价格而不是完全市场价格，需要扣除国家所有权收益和有关税费部分。另外，由于教育用地的土地市场不发育，又无收益，利用市场比较法与收益还原法等方法进行估价不合理。

5.（1）补偿价格的评估。先采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估原用途的市场价格，再扣除国家所有权收益和有关税费部分确定划拨用途价格。

（2）出让底价的评估。先采用剩余法和市场比较法评估新用途的市场价值，然后根据宗地的具体条件和其他相关要求制订出让底价方案。

一、（二）答题要点及参考答案

1. 从政府收取地价最大化出发，算式优选顺序为：算式4，算式1，算式3，算式2；或优选顺序为算式1，算式4，算式3，算式2。

分析理由：

（1）算式4：是拍卖成交的合同楼面地价一般远比评估地价要高，当拍卖成

交的合同楼面地价高于增加容积后的评估楼面地价时，选用算式4方案最优。

（2）算式1：当拍卖成交的合同楼面地价低于增加容积率后的评估楼面地价时，选用算式1方案最优。

（3）算式3：是按原容积率下的评估楼面地价补交，算式3的补交地价比算式4与算式1少，但比算式2多。

（4）算式2：是现容积率下的评估价与拍卖成交的合同价之差，是政府补交地价最少的一种，也有可能会出现负值。

2.（1）原出让方（当地政府）调整规划批复，或重新供地批复。

（2）规划部门出具的调整规划意见书。

（3）与国土部门签订出让合同补充协议，补交土地出让金。

3. 从出让之日至今已有一年多时间但不超过3年，根据约定，评估应按照当是的情况进行，所以基准日与土地使用年期一般设定为：

评估对象为：容积率为3条件下的住宅用地；

基准日：2005年6月签订出让合同日；

土地使用年限为：70年。

4.（1）阐述评估价格与成交价格的关系：评估价是宗地在不同市场条件和不同交换形式下地价水平；成交价是反映宗地在地产交易或交换等活动中实现价格，由交易双方认可的价格。在一般正常稳定的地产市场与正常交易的情况下，评估价与成交价应该是基本一致，当地产市场不稳定、竞卖者势在必得等非理性因素或评估价没有客观地反映土地市场实际情况会造成拍卖价格明显高于拍卖底价（或评估价）情况。

（2）当拍卖价明显高于拍卖底价时，选择不同地价补交算式（楼面地价），补交的结果（补交出让金的数额）会产生很大的差异 。如：补交地价时如果按照“算式2”扣减成交价格，就会由于成交价格远高于原评估价格而造成政府收益的减少。如果按照“算式4”补交地价，政府收取的出让金会高于正常情况下的收益水平。

5.（1）不符合城市规划的不允许补办手续。

（2）非政府原因的原则上不提倡补地价政策，因为补地价政策会扰乱正常的招拍挂市场，影响土地出让合同的严肃性，且从管理上容易产生腐败行为。

（3）即使要制订补地价政策，应从严控制标准，技术设计上从高收取土地出让金。

二、（一）答题要点及参考答案

1. 不正确。理由：

（1）一项估价只能有一个目的；

（2）土地抵押登记中的申报价值必须是以以抵押为目的的估价结果依据。

2. 不正确。理由：

（1）股权转让必须进行资产核定，需要土地评估；

（2）随着时间的变化，土地可能发生增值和贬值，需要重新评估。

3. 一般包括：①法律法规方面；②估价技术方面；③估价对象权属方面；④估价委托要求方面（目的、范围等）；⑤现场勘察情况。

缺少：估价对象权属方面。

4. B

5. C

6. 不违反。理由：

（1）土地登记时申报地价为自行报价，申报者单方负责，不一定需要专门评估，可以根据有关评估报告确定。

（2）土地登记时，地价申报不需要估价报告，采用估价报告的结果没有对原估价行为形成法律侵权。

二、（二）答题要点及参考答案

1. 隐含的前提性条件是所选案例与估价对象在同一区域或同一供需圈。

2. 不合理。

因为挂牌是一种特殊的交易方式，交易结果可能偏离正常市场水平，只有挂牌出让与股权转让价格形成环境基本一致的情况下才能确定可以不修正。

区别：①挂牌供给土地数量有限，供需不易平衡；②挂牌时间有限制；③挂牌场地少（交易场地少，缺乏灵活性）；④挂牌土地信息有限。

3. C

4. 存在错误和不完善的地方如下：

①编制比较因素条件指数表中，缺少地价指数和各因素条件指数的编制依据；②未进行容积率修正；③未进行使用年期修正；④未说明由 3 个比准价格确定的单位面积地价的方法及原因。

二、（三）答题要点及参考答案

1. 估价项目名称不正确，没有明确估价目的和土地价格类型。

2. 估价依据之2《中华人民共和国城市房地产管理法》作为农用地评估的依据不合适。

3. 估价基准日错误，没有该日期。

4. 估价目的是核定国有农用地资产价值，因此，地价定义中开发程度应按现状条件下评估，不能按设定条件评估。

5. 地价定义中未界定农用地权利状况，应明确农用地使用权市场价格。

6. 缺少审核人签字。

7. 土地估价机构：缺少法人代表签字和机构盖章。

8. 第二部分“估价对象界定”应为“估价对象描述及其地价影响因素分析”。

9. 土地利用状况中，农用地总面积中没有说明水田与旱地的面积比例，土地的熟化程度等土壤条件。

10. 估价时点原则缺少依据，《城镇土地估价规程》中并没有提及这一原则。

11. 估价方法的选择：用成本法计算出的价格应为积算价格。

12. 收益还原法中，“待估农用地的年纯收益规律为：第1、2、3年的纯收益各不相等，逐年递增，从第4年至第30年实行标准轮作制的预期平均纯收益每年相等”说法的理由依据不足。

13. 收益还原法的公式有错，求和符号上的 n 应取值为3。

14. 收益还原法中，年运营成本应按现时平均价格水平计算。

15. 收益还原法中，销售税金及附加的取值缺乏依据。

16. 收益还原法中，计算公式中应取消“农业税”一项，现已取消农业税

17. 收益还原法中，利息率取值有误，2002年2月起，一年期利息率调整为5.31%。

18. 收益还原法中，未说明土地还原利率确定的过程及依据。

19. 收益还原法中，总地价的单位错误，应为万元。

20. 收益还原法中，提到水田和旱田分别计算价格，但实际并未对旱田价格作出评估。

21. 没有说明成本逼近法的评估思路及公式。

22. 成本逼近法中，农用地开发费取实际地块的开发费不对，应采用当地平均的农用地开发费。

23. 成本逼近法中，农用地增值收益率取20%缺乏依据。

24. 成本逼近法评估结果应作年期修正，修正系数计算公式：$1/[1-1/(1+r)^{30}]$，r为土地还原利率。

25. 地价的确定中，缺少对两种估价结果的分析过程，既然采用算术平均应该说明两种方法的结果相近。

26. 地价的确定中，总地价无大写。

27. 附件中缺待估宗地土地权属证明复印件。

28. 附件中缺土地估价机构资质证书复印件。

29. 附件中缺宗地区域位置示意图。

试卷五　土地估价相关知识

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、单选题

21. D	22. C	23. A	24. A	25. D	26. B	27. C	28. D	29. B
30. D	31. C	32. C	33. C	34. D	35. C	36. B	37. B	38. D
39. A	40. A	41. A	42. A	43. C	44. C	45. B	46. B	47. A
48. B	49. C	50. C	51. A	52. D	53. A	54. A	55. B	56. B
57. A	58. B	59. D	60. B	61. A	62. D	63. A	64. A	65. D
66. C	67. B	68. D	69. B	70. C				

三、多项选择题

71. ABCD	72. BCE	73. ADE	74. BCD	75. ABD	76. ACDE
77. CE	78. ACDE	79. BDE	80. ABC	81. AB	82. AB
83. ABCD	84. ABCD	85. ABCE	86. BD	87. CD	88. ACD
89. BD	90. ABE	91. ABCD	92. ABCE	93. ABCD	94. ABCD
95. ABCE	96. ABCD	97. ABDE	98. ACD	99. ABC	100. ABCD
101. ABCE	102. ABCD	103. ABDE	104. ACDE	105. ACE	106. ACE

107. AB　108. BCD　109. ACE　110. ADE

四、情景分析题

111. B　112. A　113. ABD　114. AC　115. D　116. C
117. C　118. ABC　119. AB　120. C

第三部分

部分试题点评

一、计算题

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2004～2007年试卷中的简单计算题作简要点评。

试题1（2007年）

S市有一面积为4000平方米的国有出让土地，用途为城镇混合住宅用地，拟在2007年1月1日进行土地使用权转让，试根据以下资料估算该宗地于转让日期的单位面积价格和总价格。

1. 证载土地使用期至2070年1月1日，但限定商业用途最高土地使用年限40年。

2. 宗地形状为规则平行四边形，规划容积率≤3.3。宗地实际用途为城镇混合住宅用地，根据具体规划指标，确定商、住比例为1:9。开发程度实际与设定均为宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）和宗地红线内场地平整。

3. 该市基准地价2005年公布，基准日设定为2005年1月1日，土地开发程度设定为红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内场地平整，商业、住宅、工业用地年限分别设定为40年、70年、50年。该宗地属商业四级、住宅四级用地，其对应的基准地价为商业800元/平方米，住宅450元/平方米。

4. 其他相关资料：

（1）该地市同类用地价格在2005年1月至5月没有变化，2005年6月至

2006 年 12 月每月递增 0.5%；

（2）商业用地、居住用地的还原利率均为 6%；

（3）根据容积率修正系数表，该市同类型土地在平均容积率为 2.5 时，对应的地价水平指数为 100，容积率每增高或降低 0.1，则地价向上或向下修正 1%；

（4）根据基准地价因素条件分析，该地块影响因素修正幅度商业为 -2%，住宅为 3%；

（5）基准地价系数修正公式为：宗地地价 = 基准地价 ×（1 + 影响因素修正系数）× 年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 + 土地开发程度修正额。

（一）审题

（1）明确题目要求。解题前需明确：①估价对象。一宗城镇混合住宅用地。②估价目的。土地使用权转让。③估价期日。2007 年 1 月 1 日。④价格形式。单位地价和总地价。

（2）梳理有关资料：①估价对象的基础资料。本题对待估宗地的开发程度、规划容积率、土地使用权届满日期等均做了说明。②宗地所在市基准地价及相关资料。本题给出了宗地所在市的基准地价内涵、宗地所处级别和相关参数（包括地价变化比率、土地还原率、容积率修正比率、影响因素修正幅度等）资料，据此可确定评估方法和解题思路。

（3）审查关键内容：①本题分别给出了商业和住宅用地的基准地价标准及影响因素修正幅度，审题时应特别注意商业和住宅用地使用权法定最高出让年期差异和待估宗地不同用途规划建筑面积比例。②本题对于期日修正和容积率修正分别进行了详细的文字描述，审题时要注意理解其内涵。

（二）解题思路与方法选择

参见第二部分参考答案。

（三）公式与计算步骤

参见第二部分参考答案。

（四）难点与常见错误分析

1. 试题难点

（1）解题思路的确定。本题要求评估城镇混合住宅用地价格，但并未给出

混合住宅用地的基准地价标准。需分别求取商业和住宅部分分摊用地的地价，再加权平均得到混合住宅用地地价。

（2）容积率及其修正系数的确定。①容积率的确定。本题仅给出了混合住宅用地的容积率控制指标，需分别确定商业和住宅所分摊用地的容积率。如果按照规划建筑面积比例分摊用地面积，则商业和住宅部分所分摊用地的容积率与混合住宅用地容积率应该一致，即其最高容积率均为3.3。②容积率修正系数的确定。根据题目提供资料，在平均容积率为2.5时，对应的地价水平指数为100，容积率每增高或降低0.1，则地价向上或向下修正1%。需要注意的是，修正1%与修正1个百分点是有区别的，应按环比关系计算。容积率为3.3时，比平均容积率高0.8，容积率修正系数应取$(1+1\%)^8$，即1.0829。

（3）关于土地使用年期。按照题目所提供资料，证载土地使用年期至2070年1月1日止，但限定商业用途最高土地使用年限40年。因此，需首先推算出土地出让起始日期，如果按照住宅用地最高出让年期70年推算，该宗地出让起始日应为1999年12月31日，至估价基准日2007年1月1日止，住宅用地的剩余使用年期为63年；考虑到商业用地最高使用年期为40年，则商业用地的剩余使用年期为33年。

2. 常见错误分析

（1）解题思路不清。对于城镇混合住宅用地评估，应试者常常感觉无从下手，或即使分别评估了商业和住宅用地价格，也不知该如何综合为混合住宅用地价格。

（2）容积率取值错误。部分应试者未从分摊用地的角度去考虑商业和住宅用地的容积率问题，结果造成容积率取值错误。

（3）容积率修正系数计算错误。应试者往往忽略递增1%与增加1个百分点的区别，均按增加1个百分点来修正，造成容积率修正系数取值错误。

（4）土地使用年期确定错误。因题目中未直接给出宗地出让起始日期，部分应试者误将估价基准日作为出让起始日进行计算；还有的应试者未考虑商业用地最高使用年期的限制，造成土地剩余使用年期取值错误。

（5）地价确定错误。部分应试者取商业用地和住宅用地价格的简单算术平均值作为混合住宅用地价格，未考虑分摊土地面积比例问题。

（点评人：王文）

试题2（2007年）

某土地估价机构接受委托，对一宗拟以拍卖方式出让的工业用地价格进行底价评估。该宗地面积为100亩，红线内外均已达到“五通一平”开发程度，征收前的地类为水田和旱地。估价师在进行现场勘察和市场调查后，得到了4个交易实例（宗地A、B、C、D），整理后见下表：

		待估宗地	A宗地	B宗地	C宗地	D宗地
土地用途		工业	工业	工业	工业	工业
交易日期		2006年7月	2006年7月	2005年8月	2006年4月	2003年5月
交易情况		拍卖	招标	协议	拍卖	协议
剩余使用年限		50	45	47	46	43
区域因素	距区域中心距离	7千米	5千米	6千米	4.5千米	8千米
	距火车站距离	4千米	3千米	2千米	7千米	3千米
	产业集聚度	一般	较高	高	较低	低
	环境优劣度	有一定污染	污染小	有一定污染	污染小	污染较重
	基础设施	五通一平	五通一平	三通一平	五通一平	五通一平
个别因素	宗地面积	100亩	76亩	140亩	60亩	45亩
	宗地形状	不规则	较规则	规则	较规则	规则
	容积率	1.3	0.8	1.2	0.9	1.3
	交易价格	——	490	430	480	405

此外，估价师还获取了以下资料和信息：

（1）根据对当地土地交易历史数据的统计分析结果，从2003年5月至2006年12月，工业用地价格指数每月平均上涨0.5个百分点；

（2）如果与拍卖交易方式相比，招标和协议方式成交价格分别低3%和5%；

（3）以待估宗地距区域中心距离为基准，其他宗地距区域中心距离每增加（或减少）1千米，价格对比指数减少（或增加）2%；

（4）以待估宗地距火车货运站距离为基准，其他宗地距火车货运站距离每增加（或减少）1千米，价格对比指数减少（或增加）1%；

（5）以宗地外达到“五通”的开发费用为基准，每增加（或减少）“一通”，价格对比指数增加（或减少）2%；

（6）假定产业集聚度分为低、较低、一般、较高、高5个等级，以待估宗地为基准，其他宗地产业集聚度每上升（或下降）一个等级，价格对比指数上升（或下降）1%；

（7）假定环境优劣度分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估宗地为基准，其他宗地环境优劣度每上升（或下降）一个等级，价格对比指数上升（或下降）2%；

（8）宗地面积对土地价格的影响程度不显著，忽略；

（9）假定宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级，以待估价宗地为基准，其他宗地每上升（或下降）一个等级，价格对比指数上升（或下降）2%；

（10）以待估宗地为基准，其他宗地容积率与其相比每增加（或减少）0.1，其价格对比指数增加（或减少）0.5%；

（11）该地区周边近3年农作物的年平均亩产值为2000元。根据当地的规定，土地征收时土地补偿费和安置补助费的总和取法律规定的最高标准，无论有无，青苗及地上物补偿费一律按当地农作物一年的产值计算；

（12）征地过程中发生的相关税费包括：征地管理费，按照征地费总额的4%征收；耕地占用税，按5元/平方米征收；征地开垦费，按10元/平方米计收；

（13）该区域土地开发程度达到“五通一平”时，其开发费用平均为150元/平方米；假定土地开发周期为2年，开发费在开发周期内均匀投入，投资回报率为15%，根据无限年期市场价格与成本价格差额测算得到土地增值收益率为30%，年贷款利息率为6.57%，土地还原利率为6%。

请根据上述资料和素材完成如下任务：

1. 假定待估宗地各个因素的价格对比基准指数为100，将上述交易实例与待估宗地进行比较，补充完成如下“因素条件价格对比指数表”。

		待估宗地	A宗地	B宗地	C宗地	D宗地
交易日期		100	102.5			81
交易情况		100	97		100	
区域因素	距区域中心距离	100		102	105	
	距火车站距离	100	101	102	97	101
	产业集聚度	100		102	99	
	环境优劣度	100	102			98
	基础设施	100	100		100	100

续表

		待估宗地	A 宗地	B 宗地	C 宗地	D 宗地
个别因素	宗地面积	100	100	100	100	100
	宗地形状	100		104		104
	容积率	100	97.5		98	

2. 根据上述资料，以及完成的“因素条件价格对比指数表”中的有关信息，选用两种方法分别计算并确定待估宗地单价（提示：如果采用市场比较法，区域因素和个别因素的各因子采用连乘方式，比准价格的确定采用简单算术平均法；估价最后结果确定时，两种方法的结果权重均取0.5）。

（一）审题

1. 明确题目要求

（1）对计算结果的要求。本题要求首先完成“因素条件价格对比指数表”，其次选用两种方法分别计算并确定待估宗地单价，最后用权重法确定最终估价结果。对于本题要注意选用两种方法计算待估宗地价格，除了比较明显的市场比较法外，根据题目资料可以选择成本逼近法计算。

（2）测算过程中的要求。按照题目中给的资料和信息，完成“因素条件价格对比指数表”。采用市场比较法评估时，需要注意比较案例“D 宗地”的交易日期与待估宗地的估价期日相比，已经超过了3年，需要剔除比较案例“D 宗地”。采用成本逼近法评估时，要注意利息期的确定和剩余土地使用年期的修正。

2. 梳理有关资料

本题所给资料丰富多样，除待估宗地资料外，还给了4个比较案例资料以及区域征地、土地开发资料。

（1）市场交易资料。关于估价对象的类似宗地交易资料，要注意估价期日、估价对象权利状况、土地使用剩余年期等因素；对于市场调查资料，本题中有详细的交易日期、交易情况、距区域中心距离、距火车站距离、产业集聚度、环境优劣度、基础设施、宗地面积、宗地形状、容积率资料，根据这些资料就可以完成“因素条件价格对比指数表”，对待估宗地进行评估。

（2）征地与土地开发资料。根据征地过程中发生的相关税费、区域“五通一平”的开发费用标准、土地开发周期、开发费投入情况、投资回报率、土地增值收益率、年贷款利息率、土地还原利率等资料，可采用成本逼近法评估出待估宗地价格。

3. 审查关键数据，谨防误用或误算

对于“因素条件价格对比指数表”的计算，要留意是以待估宗地为标准，比较案例需要与待估宗地进行比较，明确增加（上升）、减少（下降）是相对待估宗地而言的。另外还要注意细节问题，如价格指数是如何变化的，计算单位是否统一等，比较案例要选择在3年内等。

（二）解题思路与方法选择

参见第二部分参考答案。

（三）公式与计算步骤

参见第二部分参考答案。

（四）难点与常见错误分析

1. 试题难点

本题除了比较明显地运用市场比较法外，还要运用成本逼近法计算待估宗地价格。难点主要表现在以下几个方面：

（1）选取可比案例。运用市场比较法时，不仅要考虑各种因素的修正，还要考虑比较案例是否要选取，如本题中的“D宗地”，就不能选取为比较交易案例。

（2）正确理解价格的时间变化特征。题目中给出价格随时间变化的规律是“工业用地价格指数每月平均上涨0.5个百分点”，“因素条件价格对比指数表”所表达的意思是以待估宗地的估价期日为基准（取值为100），比较交易案例交易日期的价格指数与待估宗地的价格指数比，每月平均上涨（或下降）0.5个百分点。

（3）成本法的选择。题中要求选用两种方法计算待估宗地价格，考生容易理解为比准价格确定时选用两种方法，因此根本未采用其他方法计算待估宗地价格。

（4）土地取得费的计算。题中未直接给出土地取得费数值，仅规定土地征收时土地补偿费和安置补助费的总和取法律规定的最高标准。考生可能对《中华人民共和国土地管理法》等的详细规定不熟悉，特别是“土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征收前三年平均年产值的三十倍”的规定。

（5）利息的计算中计息项目和计息期的确定。土地取得费和税费通常在项目开发前一次性投入，计息期应为整个开发期；开发费是在整个开发周期中均匀

投入的，计息期应为二分之一个开发期。

2. 常见错误分析

1）不明确选择的方法和思路

误以为题中要求的以两种方法计算待估宗地价格，是确定比准价格时选用两种方法，而未曾选用其他方法计算待估宗地价格。

2）市场比较法常见错误

（1）未剔除不可比案例。估价要求选取可比案例时应为近三年相同区域的可比宗地。

（2）期日修正系数计算错误。不明确题中给出的条件，将地价指数按环比处理，选取了错误的幂指数公式修正期日。

（3）交易情况、区域因素、个别因素修正系数计算有误。未以待估宗地为标准，而因素等级划分标准，如产业集聚度分为低、较低、一般、较高、高5个等级，则以“一般”作为标准进行确定修正系数。

（4）遗漏土地使用年期修正。

3）成本逼近法常见错误

（1）土地补偿费和安置补助费总和的法定最高标准有误。

（2）利息计算错误。确定计息时未将征地发生的税费纳入；开发费在开发周期内均匀投入的情况下，土地开发费计息周期未按开发期的一半处理。

（3）未进行年期修正。运用成本逼近法评估，一般要进行年期修正，除非土地增值收益中已体现了年期。部分考生没有对估价结果进行50年期修正。

（4）未统一价格单位或面积换算错误。本题中给出的征地价格为每亩的价格，考生未注意。

4）未按要求答题

（1）未首先列出基本方法、解题思路。

（2）未分步列出计算公式、代入数据计算式、计算结果及单位

（3）计算中间结果未按要求保留两位小数，单价为元/平方米，总价为元；计算最终结果未按要求保留整数，单价为元/平方米，总价为万元。

3. 应注意的问题

（1）答题过程中要对题目所采用方法的进行合理阐述。

（2）清楚写出各计算步骤和计算公式，保证卷面的整洁性。

（点评人：付梅臣）

试题3（2006年）

甲公司于2001年6月通过拍卖竞得一宗位于K市中心区的土地50年使用权。该宗土地面积为800平方米，经开发于2002年6月建成一座建筑面积为950平方米的写字楼，并全部用于出租。为了解资产状况，甲公司2006年6月委托土地评估机构进行估价，要求评估土地价值以及土地与建筑物一体的价值。

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

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

（一）解题思路与方法选择

1. 方法选择

估价对象为有收益的房地产，且有客观收益和出租费用等资料，宜选用收益还原法评估。

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。

（二）公式与计算步骤

1. 适用公式

$$\text{土地价格} = \text{土地纯收益} / \text{土地还原率} \times \left[1 - 1/(1 + \text{土地还原率})^{\text{土地收益年期}}\right]$$

$$\text{土地纯收益} = \text{房地纯收益} - \text{房屋纯收益}$$

$$\text{房屋纯收益} = \text{房屋现值} \times \text{房屋还原率}$$

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

$$50 \times 950 \times 12 = 570000(\text{元})$$

（3）计算年总费用

①年管理费 = 50 × 950 × 12 × 5% = 28500（元）

②年维修费 = 1600 × 950 × 2% = 30400（元）

③年保险费 = 1600 × 950 × 0.2% = 3040（元）

④年税金 = 35 × 950 = 33250（元）

⑤年折旧费 = 1600 × 950/（50 − 1）= 31020.41（元）

⑥年总费用 = ① + ② + ③ + ④ + ⑤

= 28500 + 30400 + 3040 + 33250 + 31020

= 126210（元）

（4）计算建筑物年纯收益

建筑物年纯收益 = 建筑物现值 × 建筑物还原率

= （建筑物重置价 − 年折旧费 × 已使用年限）× 建筑物还原率

= （1600 × 950 − 31020.41 × 4）× 8%

= 111674（元）

或：

建筑物年纯收益 = 建筑物现值 × 建筑物还原率

= 1600 × 950 × （50 − 1 − 4）/（50 − 1）× 8%

= 111673（元）

（5）计算土地年纯收益

土地纯收益 = 房地总收益 − 房地总费用 − 建筑物纯收益

= 570000 − 126210 − 111674

= 332116（元）

（6）计算2006年6月的土地价格

土地总价格：

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right] = \frac{332116}{6\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+6\%)^{45}}\right] = 5133129（元）$$

= 513（万元）

土地单位价格 = 5133129 ÷ 800

= 6416（元/平方米）

（7）建筑物现值

建筑物现值 = 建筑物重置价 − 年折旧费 × 已使用年限

= 1600 × 950 − 31020 × 4

= 1395920（元）

（8）土地及建筑物一体总价格

土地及建筑物一体总价格 = 土地总价 + 建筑物现值

= 5133129 + 1395920

= 6529049（元）

= 652（万元）

土地及建筑物一体单价：6529049 ÷800 = 8161（元/平方米）

或：土地及建筑物一体单价：6529049 ÷950 = 6873（元/建筑平方米）

（三）难点与常见错误分析

1. 试题难点

（1）解题思路的明确。房地产纯收益是由房地产总收益和总费用求取，而房地产纯收益又包括建筑物纯收益和土地纯收益。本题中的房地产纯收益应从房地产总收益中分离出来，土地纯收益的求取则再通过房地产纯收益和建筑物纯收益之间的差值从房地产纯收益中分离出来。

（2）土地剩余使用年限价格的修正。明确估价时点和土地剩余使用年限之间的关系，正确计算待评估土地尚可使用年限，通过年期修正公式进行修正。

（3）建筑物现值的计算。建筑物现值的计算是通过折旧或者成新度的计算求取。其中折旧的求取必须明确经济耐用年限和土地剩余使用年限之间的关系，以及残值率对折旧的影响。

2. 常见错误分析

（1）解题思路不明确。本题的计算过程中涉及房地产年总收益、房地产年总费用、建筑物重置价格、建筑物年纯收益、土地年纯收益、土地总价格等多个概念，常有考生把上述内容混淆，解题思路不明确。

（2）房地产年总费用有漏项计算现象。本题中房地产年总费用包括管理费、维修费、保险费、税金以及年折旧，应试考生常常漏掉其中的一项或几项，应加以注意。

（3）建筑物现值计算错误。建筑物现值计算应从建筑物重置价中减去折旧费总额，常有把建筑物重置价作为建筑物现值计算的错误。

（4）未进行土地价格年期修正或者修正的年期计算错误。土地使用权获得时间与估价期日不是同一时间，就有必要进行相应的年期修正。计算时要考虑土地使用年限与估价时点尚可使用的年限之间的关系。本题中土地使用年限为50年，已使用年限为5年，则需要修正的年期为45年。

（5）单位面积价格的计算应保持所有面积与计算结果的类别一致。本题要

求对单位面积地价进行计算，计算所用面积选择土地面积和建筑面积均可，但是一定要在计算结果的单位标识中明确是“元/平方米”还是“元/建筑平方米”，保持前后一致。

3. 应注意的问题

（1）答题过程中要对题目所采用方法的理由进行合理阐述，并要清楚地写出各计算步骤和计算公式，必要时对个别步骤进行说明，使整个答题过程完整。

（2）明确案例计算中各类资料与相应计算内容的对应关系。如本题中的相关收益和费用是与房地合一对应的，重置价和房屋还原率是与建筑物对应的，土地还原率则是与土地相对应的，等等。

（点评人：付梅臣）

试题4（2006年）

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

下面是估价调查所获得的其他资料：

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

征地过程中发生的相关税费：征地管理费，按照征地费总额的4%征收；耕地占用税，按5元/平方米征收；耕地开垦费，按10元/平方米计收。

土地开发成本及费用：开发区土地开发程度达到“五通一平”的开发费平均为90元/平方米，开发周期一般为1.5年，开发费在开发周期内均匀投入。

假定土地开发的投资回报率为15%，年贷款利率为8%，土地还原率为6%，50年期工业用地土地市场价格与成本价格的比率为120%，请根据上述资料计算土地单价。

（一）审题

（1）明确题目要求。本题要求得到工业开发区拟出让土地的单位地价，而不是整个开发区的土地价格，审题时需特别注意。

（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。审题时需留意土地开发程度、出让年期等有关说明；二是市场调查资料。该类资

料是解题的基础，本题主要给出了征地费用及相关税费、土地开发费、相关参数等资料，审题时需留意所给资料的具体说明。

（3）审查关键内容。本题给出了50年期工业用地土地市场价格与成本价格的比率，可直接将土地成本价格修正为50年期土地市场价格，而无需对土地成本价格进行年期修正。

（二）解题思路与方法选择

1. 方法选择

根据题意，估价对象为新开发土地，且已给定征地成本、土地开发费用等资料，宜选用成本逼近法评估。

2. 解题思路

先求取全开发区土地价格，然后再分摊到可出让土地上，求取可出让土地价格。

（三）公式与计算步骤

1. 适用公式

出让土地价格 =（土地取得费及税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值）
÷可出让土地面积比率

2. 计算步骤

（1）选择计算方法

根据题意，估价对象为新开发土地，且有成本费用资料，可采用成本逼近法评估。

（2）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：

a. 最高补偿标准 = 年产值 × 补偿倍数
= 2000 × 30/666.67
= 60000/666.67
= 90（元/平方米）

或：最高补偿标准 = 2000 × 30 × 0.0015
= 60000 × 0.0015
= 90（元/平方米）

b. 青苗补偿及地上物补偿 = 2000/666.67
= 3.0（元/平方米）

c. 征地费合计 = 最高补偿标准 + 青苗补偿及地上物补偿

= 90 + 3.0

= 93.0(元/平方米)

d. 征地管理费 = 93.0 × 4%

= 3.72(元/平方米)

e. 耕地占用税 = 5(元/平方米)

f. 耕地开垦费 = 10(元/平方米)

g. 土地取得费及税费 = 93.0 + 3.72 + 5 + 10

= 111.72(元/平方米)

(3) 土地开发费

土地开发费 = 90 元/平方米

(4) 投资利息

$$\text{投资利息} = 111.72 \times [(1+8\%)^{1.5}-1] + 90 \times [(1+8\%)^{0.75}-1]$$

= 19.02(元/平方米)

(5) 投资利润

投资利润 = (土地取得费及税费 + 土地开发费) × 利润率

= (111.72 + 90) × 15%

= 30.26(元/平方米)

(6) 计算全开发区土地成本价格

全开发区土地成本价格 = 土地取得费及税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润

= 111.72 + 90 + 19.02 + 30.26

= 251.0(元/平方米)

(7) 计算土地增值

根据题意，这里土地增值率取 20%，则

土地增值 = 251 × 20%

= 50.2(元/平方米)

(8) 计算全开发区土地单位面积地价

全开发区土地单位面积地价 = 251.0 + 50.2

= 301.2(元/平方米)

(9) 计算可出让土地单位面积地价

可出让土地单位面积地价 = 301.2 ÷ 80%

= 377(元/平方米)

即开发区 50 年期工业用地可出让土地使用权价格为 377 元/平方米。

（四）难点与常见错误分析

1. 试题难点

与以往的成本逼近法试题相比，本题增加了对应试者估价实务知识的考察，在以下几个方面增加了难度：

（1）土地取得费计算。本题未直接给出土地取得费标准，而是给出了农作物年产值和当地的补偿标准，且只说明土地补偿费和安置补助费总和按法律规定的最高限取值，并未告知高限为多少，应试者需根据相关法律规定做出判断。

（2）开发区地价的分摊。本题中工业开发区土地为整体开发，其中有80%的土地可供出让，在计算出让土地价格时需考虑开发区地价的分摊问题，需将全开发区的地价分摊到可供出让的土地上，这一点应试者很容易忽略。

（3）关于年期修正。运用成本逼近法评估，是否进行年期修正要做具体分析，本题中给出了50年期工业用地市场价格与成本价格的比率，据此可计算土地增值，进而计算土地市场价格。因计算过程中已体现了年期修正，故无需另行修正。

2. 常见错误分析

（1）解题步骤不清或缺少某些步骤。应试者往往由于缺少方法选择说明，或缺少算式而丢分。

（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，通常换算为“元/平方米”。“亩”与“平方米”之间的换算，可采用“1亩=666.67平方米”或“1平方米=0.0015亩”。

（3）利息计算错误。①误用单利计算利息，本题土地开发周期为1.5年，按照规程要求，土地开发周期超过1年，应按复利计算利息；②计息期取值错误。土地取得费及其税费和土地开发费均需计算利息，但计息期不同，土地取得费及其税费的计息期为整个开发期即1.5年，而土地开发费在均匀投入的前提下，其计息期应为0.75年。应试者常常忽略土地取得费与土地开发费的计息差异，计息期均取1.5年或0.75年。

（4）年期修正错误。本题的土地使用年期修正已体现在土地增值计算中，无需另行修正，如果再重复进行年期修正，反倒造成错误。

（5）未考虑开发区地价的分摊问题或计算错误。

（点评人：王文）

试题5（2006年）

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

土地情况为：该土地通过征用后出让获得，征用时包括代征的500平方米的绿化用地在内总面积共计5500平方米。土地出让手续于2002年7月1日办理，获得的使用年期为50年，允许的建筑面积为6000平方米，红线外基础设施条件为“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内基础设施条件为“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、场地平整）。由于市政建设需要，该地块红线内靠近绿地有2米宽60米长的地带下埋有高压电缆，土地出让时已经按照长每米500元在出让价中扣减（该扣减数额是当地同类问题补偿标准，近几年未进行调整）。

其他有关资料：

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

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

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

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

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

（6）土地还原率为6%。

（7）基准地价系数修正法公式为：待估宗地地价＝宗地对应的基准地价×（1＋影响因素修正幅度）×年期修正系数×期日修正系数×容积率修正系数＋土地开发程度修正额。

（一）审题

（1）明确题目要求。本题要求评估宗地的价格，并以单位价格和总价格两种形式表现。其中，通过题目描述明确了价格的基准日为2006年7月1日，评估目的为抵押贷款。

（2）理清有关资料。本题中关于估价对象的资料主要包括宗地面积，最大建筑面积，出让时间以及权利年期，宗地内外的开发程度，宗地的特殊限制条件等，本题还给出了利用基准地价系数修正法的有关资料，主要包括基准地价水平、基准地价内涵、容积率修正标准、期日修正标准以及可用于测算年期修正系数的土地还原利率，同时给出了基准地价系数修正法公式。由此可以初步判断该题将以基准地价系数修正法计算宗地价格。

（3）资料应用方向的判断。本题给出了关于代征土地面积和高压电缆对土地利用的影响等特殊条件，判断这些条件对地价测算有无影响；如果有影响，应当如何运用这些条件，是本题的关键内容之一。

（二）解题思路与方法选择

1. 解题思路

题目中以直接的形式给出一部分条件，如基准地价及其内涵，宗地地价的区域修正总系数等；另一部分条件则需间接求取，如容积率修正系数、年期修正系数、开发程度修正系数、期日修正系数等。对于高压电缆对地价的影响，也需在正确理解条件的情况下，进行一步简单测算。

基于上述情况，基本解题思路为：先分别确定各类影响系数的测算方法并求取数值，然后依次代入公式，测算无特殊影响下的宗地价格，再处理高压电缆对土地的减价修正，最后以单价和总价两种形式表现。

2. 方法选择

根据题意，宗地处于基准地价覆盖区域；题目中直接或间接地提供了应用基准地价系数修正法的充分条件，同时并未给出运用其他方法的有关资料，因此，本题的方法选择较为简单、明确，即应用基准地价系数修正法。

（三）公式与计算步骤

1. 适用公式

待估宗地单位地价 = 宗地对应的基准地价 ×（1 + 影响因素修正幅度）
× 年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数

+开发程度修正额

2. 计算步骤

（1）选择计算方法

根据题目所提供资料，可采用基准地价系数修正法评估。

（2）确定宗地所在土地级别及基准地价水平

该宗地处于五级工业地价区，基准地价水平为500元/平方米。

（3）确定宗地影响因素修正系数

根据本题所提供的资料，得知该宗地地价影响因素总修正幅度为5%。

（4）确定年期修正系数

评估基准日为2006年7月1日，该宗地2002年7月1日办理土地出让手续，出让年期为50年，于估价期日的土地剩余使用年期为46年，工业用地法定最高出让年期为50年，土地还原率为6%，则使用年期修正系数为：

$$y=[1-1/(1+6\%)^{46}]/[1-1/(1+6\%)^{50}]=0.9849$$

（5）确定期日修正系数

该市工业用地价格在2003年7月1日至2006年7月1日期间，平均每月上涨0.5%。基准地价的估价期日为2005年1月1日，宗地估价期日为2006年7月1日，则

$$\text{期日修正系数}=(1+0.5\%)^{18}=1.0939$$

（6）确定容积率修正系数

根据本题所提供的资料，五级工业用地的平均容积率为1.0，对应的容积率修正系数为1，以此为基准容积率每增高或降低0.1，均向上修正2个百分点。

$$\text{待估宗地容积率}=\text{建筑面积}/\text{土地面积}=6000/5000=1.2$$

$$\text{容积率修正系数}=1+(1.2-1.0)/0.1\times2\%=1.04$$

（7）土地开发程度修正

该宗土地开发程度为红线外“五通”，红线内“五通一平”，与基准地价内涵不一致，需进行宗地内开发程度修正。

$$\text{开发程度修正额}=10\times5=50(\text{元/平方米})$$

（8）计算宗地价格

$$\begin{aligned}\text{待估宗地单位地价}&=\text{宗地对应的基准地价}\times(1+\text{影响因素修正幅度})\\&\quad\times\text{年期修正系数}\times\text{期日修正系数}\\&\quad\times\text{容积率修正系数}+\text{开发程度修正额}\\&=500\times(1+5\%)\times0.9849\times1.0939\times1.04+50\\&=638(\text{元})\end{aligned}$$

宗地总价 = 638 × (5500 - 500) = 3190000(元)

(9) 地下电缆减价修正

地下电缆减价 = 500 × 60 = 30000(元)

最后总地价 = 3190000 - 30000

= 3160000(元)

= 316(万元)

单位地价 = 3160000/5000

= 632(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以下三个方面:

(1) 对代征土地的认识。本题中有500平方米的代征绿地,它直接影响到容积率和宗地总价的计算。由于代征土地是市政用地,它的使用权并不属于代征者(即用地者),即使用地者支付了此部分的取得成本。因此,对该地块的规定容积率与代征地面积无关,在根据建筑面积和土地面积求取容积率时,应扣除代征地面积;同理,测算宗地总价时,也不应含代征地面积。

(2) 对高压电缆造成的减价修正的处理。题目中明确了减价修正按长度每米500元计,但同时给出了电缆上盖地面的长、宽,致使一些对题意把握不准的考生错误地按面积进行价格减损的计算。

(3) 正确理解价格的时间变化特征。题目中给出价格随时间变化的规律是"平均每月上涨0.5%",其所表达出的意思是指价格每月比上一月的环比增长率为0.5%,有些考生将其理解为"平均每月比基期上涨0.5个百分点",从而选择了错误的期日修正系数计算公式。

2. 常见错误分析

(1) 未能首先明确选择的方法和思路。在实务考试中,考生应模拟估价实务的过程,首先要根据给出的条件确定选择的方法。这一点虽然很简单,但却表明了考生对估价程序和思路的熟悉。不少考生计算过程正确,却由于没有首先明确方法的选择而失分。

(2) 关于容积率的计算。未扣除代征地面积,容积率计算错误,进而导致容积率修正系数错误。

(3) 关于期日修正系数的计算。通常发生两种错误,一是错误地运用公式,二是计算总月数时,没有从基准地价期日起计算,而是错误地从2003年7月1

日起计算。

（4）关于年期修正。未进行年期修正，或剩余年期计算错误、年期修正基本公式错误。

（5）关于开发程度修正。忽略了由于宗地内开发程度不同而应进行的开发程度修正。

（6）地下电缆减价修正。部分考生没有进行减价修正，部分考生没有正确理解题目给出的条件而按面积进行修正。

（7）写法不规范、不严谨造成的错误。如步骤混乱、不全，在确定适用的基准地价水平时，仅写了500元/平方米，未明确宗地所在级别，未写价格单位，小数位保留未按要求等。

（点评人：赵松）

二、案例分析题

试题1（2007年）

某工业企业拥有一宗土地，因融资需要，计划以该土地使用权进行抵押贷款，并于2007年9月5日委托某评估公司进行土地价格评估。该企业所拥有的土地位于华南H市，远离城区，为独立工矿用地，总面积1500平方米。宗地西高东低，地下水位适中，东南角有一自采水井，用于企业生产生活取水（附近无市政供水管网）；宗地为多边形，不规则，北段边界为弧形，种植有3米宽的挡风树木，四周有砖混围墙；宗地为红壤软土，种植本地草种，内有十字形道路，外有2千米长的自建道路与某国道相连；宗地内有i1栋建筑物，其中，办公楼1栋，仓库3栋，车间3栋，宿舍楼2栋，综合服务楼1栋，变电房1栋。企业用电来自3千米外的变电站；企业通讯网络及设施齐全。土地使用无特别限制。假定你是该评估公司土地估价师，请回答以下问题：

1.（本问题5分）在上述情况下，为了判断是否能够抵押，评估前需要了解土地哪些关键信息（提示：根据土地抵押的条件并结合上述条件回答）？

A. 是集体还是国有　B.（　　）　C.（　　）　D.（　　）

2.（本问题5分）根据上述条件，列出已知的宗地个别条件。

3.（本问题8分）若以委托日为评估价值时点，根据上述情况，对地价进行定义。

4.（本问题6分）若该宗土地为国有划拨，由于不在基准地价覆盖的范围，

所以评估时直接参照基准地价最末级修正，并确定市场价为154元/平方米。又由于所处区域属于《全国工业用地出让最低价标准》11等，其最低价标准为144元/平方米，评估公司从保守原则出发，将结果调整为144元/平方米，并按照70%抵押折扣率折算，扣除40%土地出让金，将评估结果确定为60元/平方米。列出上述操作过程中的错误点。

5.（本问题6分）假如该企业到期未能偿还贷款，并且土地管理部门同意由法院直接委托某拍卖行对此块土地进行拍卖，需要有哪些前置条件？

（一）答题要点[1]

（略）

（二）点评

本题是估价实务中会出现的具体问题。通过本题，可以考查考生对估价原理的运用程度以及对有关土地管理政策的掌握情况。同时，还考查了考生的概括能力和综合分析问题的能力。

问题1较为简单，但不应答非所问。所了解的关键信息是为了判断该土地是否能够抵押及对抵押价值的影响，因此，答案应围绕土地设立抵押权的条件及土地权属性质对抵押价值的影响进行。考生应注意，按照有关规定，使用权不明或有争议的财产不得设立抵押权，集体土地使用权不得单独设立抵押权，同一宗土地集体土地使用权的抵押价值与国有土地使用权的抵押价值是不同的。

问题2主要是考查考生在土地估价实务中的实际表达能力。题目并不复杂，回答时应条理清晰，不要遗漏。“宗地西高东低”、“宗地为多边形，不规则，北段边界为弧形”、“地下水位适中”、“红壤软土”、“面积1500平方米”都是题目背景资料的原话，考生应知道这些是个别因素，其中宗地形状为多边形，北段边界为弧形是重点，不能遗漏。“宗地内四通一平”、“宗地不临路”需根据题目背景资料进行概括。宗地使用是否受限制也属于宗地个别条件，根据题目背景资料，该宗地“无使用限制”。

问题3主要是考查考生对地价定义的实际运用情况。对于地价定义，应从用途、开发程度、年期、权利类型与特征等方面进行界定。划拨土地使用权也是具有价格的。从题目背景资料可以看出，该宗土地用途为工业用地，开发程度为宗地红线外“三通”（通路、通电、通讯）和宗地红线内“四通一平”（通路、通电、通讯、供水

[1] 参见2007年试卷四案例分析题参考答案。

及场地平整），注意宗地红线外未供水（附近无市政供水管网），估价基准日定为2007年9月5日。若土地使用权性质为划拨土地使用权，则年期为无限年期。

问题4主要是考查考生对相关政策的熟悉和运用程度。独立工矿用地不在基准地价覆盖的范围内时，其价值未必就相当于基准地价最末级水平，因此不能简单比照末级基准地价。2006年12月23日，国土资源部发布《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》，明确该标准是市、县人民政府出让工业用地，确定土地使用权出让价格时必须执行的最低控制标准。工业用地出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。由此可见，最低价标准不是待估对象的市场价值，只是政策性控制的不能突破的价格底线。因此，不能以最低价标准为依据确定市场价。题目中所说的“保守原则”，相当于“谨慎原则”，在此原则下评估得到的价值也应该反映待估对象的价值。

问题5有一定的难度。有些考生因对有关政策和原理不熟悉而失分。由于题目中已设定该宗土地为国有划拨，因此，购买方应是国有企业，否则，将改变划拨土地使用权性质。

本题提示应考人员应熟悉土地估价法律法规和政策，并将这些规定运用到估价实务中，结合估价原理和方法，寻找解决问题的合理途径。

（点评人：俞明轩）

试题2（2007年）

下面是一份现场调查工作图稿。由于只是某估价师为判断是否可以接受一宗土地抵押评估委托而进行前期调查，所以调查内容及标注有些粗略。其中，实线部分为原图内容，虚线部分为该估价师现场标记的有关信息。请阅读该图并回答以下问题。

1.（本问题6分）根据上图填写下面有关信息。

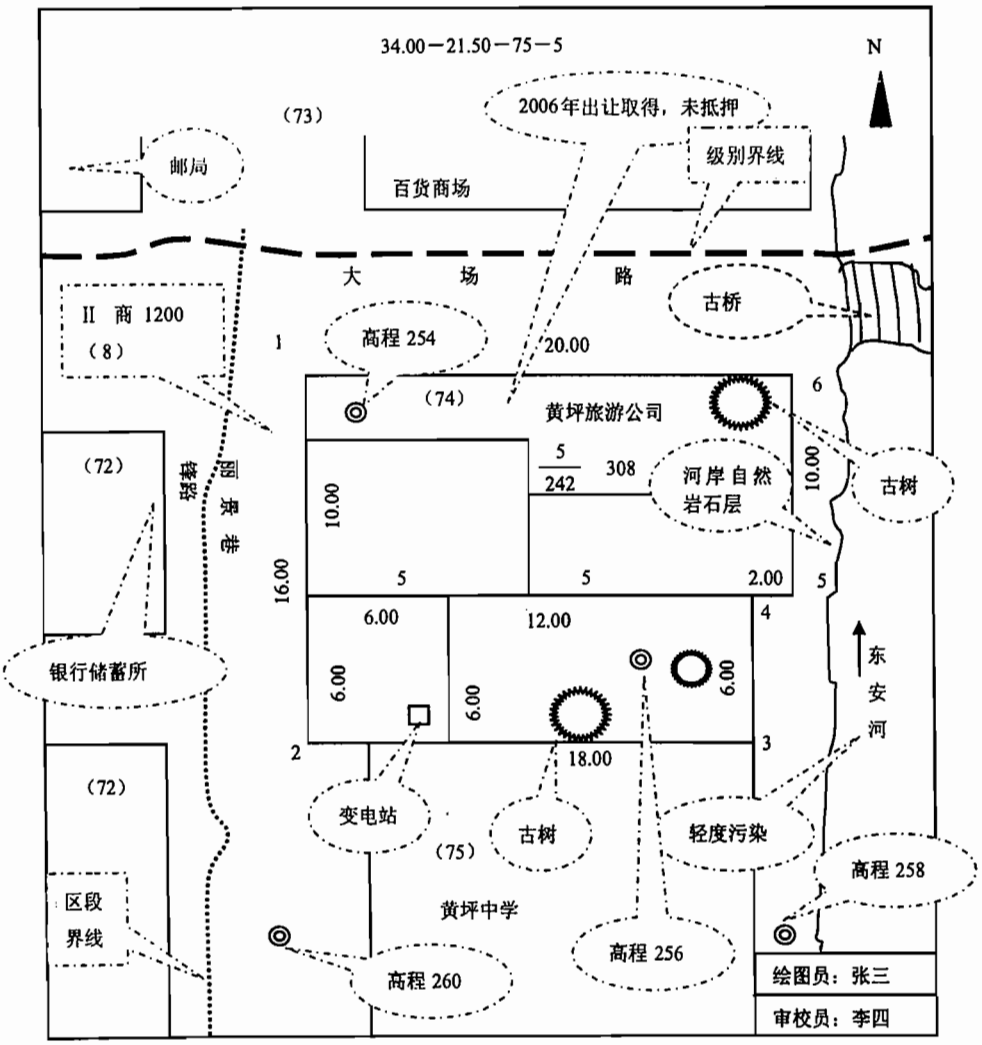
工作底图种类：（　　）　权利人：（　　）　宗地编号：（　　）

所在街坊：（　　）　地类：（　　）　四至：（　　）

2.（本问题5分）列出你能够从上图中获得的有关该宗地个别条件的信息（提示：不少于5个）。

3.（本问题4分）列出你能够从上图中获得的有关该宗地周边环境的信息（提示：不少于8个）。

4.（本问题15分）假定委托方需贷款300万元，该地贷款率为60%，该区域商业用地平均容积率为2.00，估价对象建筑占地面积为120平方米，经过你的判断，估价师能否做出可以接受委托的决定？列出你的判断依据（提示：简要



计算步骤)。

(一) 答题要点[1]

(略)

---

[1] 参见2007年试卷四案例分析参考答案。

（二）点评

本题通过看图回答问题，形式比较新颖，主要考察参加考试人员对常用图件的识别和应用图件工作的能力。

会阅读一些基础图件，比如地形图、规划图、地籍图，还有土壤图、地质图，等等，是估价师应该具备的基础能力。图件在估价中有很多用途，不仅能够提供给估价师一些专业的信息，而且还能作为估价的证据，或者改造后绘制一些示意图，也可以复制一些图纸作为工作的底稿。本题给出的正是一份工作底图，图上标出了估价师在现场观察到的一些情况，是某估价师为判断是否可以接受一宗土地抵押评估委托而进行的前期调查信息。工作底图是常见的，图上所标示的信息也并不复杂。

第一问是识别底图的类型。每一种专业图件都有其独有的要素，抓住这些要素就能准确判断图件类型。该图显然是一份地籍图，这可以根据实线和一些标注进行判断。事实上，关于下面要求填写权利人、四至等信息也可以判断这一点。关于这一点回答正确的考生并不是很多，这说明大多数考生学习最基本的土地管理知识并不扎实和系统。

第二问是很简单的，根据图上的标注读出关于宗地个别因素信息，虽然不难，但是考生要注意哪些是个别因素信息，需要先从图上找到信息，然后根据个别因素的条件的标准衡量判断一下即可。

第三问需要列出有关该宗地区位条件和周边环境的信息，和第二问是类似的问题。

第四问稍微复杂一点，问估价师能否根据图上所看到的信息，做出是否可以接受委托的决定，实际上是要判断图上给出的土地价格能不能达到贷款的额度。这一点在估价练习中其实经常遇到，只是这次需要在图中寻找土地的价格而已。图中能够确定地价的信息有基准地价和土地面积，其中基准地价为1200元/平方米，土地面积为308平方米。应该说有了这两个信息就可以进行基本的判断了，但是这里面还涉及一个关于基准地价是否进行容积率修正问题需要判断，还是需要从图中所给的信息中得到答案。在图中，可以根据建筑层数、基座面积和土地面积计算容积率，计算结果小于该区域的平均容积率2，所以最后判断所用基准地价不需要进行容积率修正。

（点评人：邹晓云）

试题3（2006年）

某地价评估事务所2006年5月20日接到A市政府的估价口头委托，估价对象是位于城区一环内侧某中学老校址所占的土地。该校于1963年建成，现已根据政府安排整体迁出，所占土地为划拨方式取得。搬迁后的土地由政府收回后重新开发利用，并将土地的规划用途依法调整为商品住宅楼。目前，政府拟以公开拍卖方式出让该地块，并将按照一定的价格补偿给该中学。根据委托要求，地价评估事务所要对该地块的出让底价与收回补偿价格进行评估。接到委托后，事务所立即制订了一项工作计划和技术方案，并组织力量开展工作，按期完成了估价任务。

下面是该事务所此次估价工作日志的内容：

（1）5月21日，启动估价工作，派甲、乙（土地估价师）和两名估价助理（丙、丁）负责估价工作，其中，甲和丙负责土地出让底价评估，乙和丁负责土地收回补偿价格评估。

（2）5月21日上午，甲和丙进入现场调查，乙和丁开始市场调查。

（3）5月22日上午，因所长外出，甲负责与市国土资源局签订合同。

（4）5月23日上午，确定土地估价事项，并制订评估技术路线和方法。

（5）5月23日下午，开始调查资料。

（6）5月25日上午，开始撰写报告。

（7）5月27日上午，报告完成，两份报告分别由甲、乙共同签字，由丙送估价报告给市国土资源局。

（8）5月30日上午，收到国土资源局付款。

关于评估技术路线和方法，日志有以下记录：

（1）出让底价主要依据周边拍卖价格进行比照确定，同时采用剩余法进行评估。

（2）收回补偿价格评估主要采用市场比较法和收益还原法对原用途市场价进行评估。

请阅读上述事件后回答以下问题：

1. 仅就工作日志内容，判断事务所此次估价工作流程是否合理，存在哪些问题？

2. 确定土地估价事项的内容一般包括哪些？

3. 确定估价事项时，应该如何对两种土地价格进行基本的定义？

4. 日志中的估价技术路线是否合理？如果不合理原因何在？

5. 假如你是估价师，该如何设计估价技术路线？

（一）答题要点[1]

（略）

（二）点评

本题立足实务操作，通过简单的情景设置与描述，综合考查考生对估价理论、方法的灵活应用，对有关政策法规的掌握以及对估价操作规范程序的了解程度。其中，以判读“工作日志”的形式考查对从接到委托到完成估价报告全过程中，基本估价程序和各环节要点的掌握，这种形式符合实务考查的特点，但同时也容易使那些并无实践经验的考生在心理上感到紧张。题中以价格定义和估价技术路线为落脚点，考查了考生对价格内涵的了解，对不同用途、不同权利状况下土地价格特征的理解，对划拨土地处置的有关规定及划拨地价与出让地价本质差异的掌握，同时考查了考生对于不同用途、不同情况下的估价对象，选取适宜估价方法的基本判断能力。本题难度不大，侧重对于基本知识的考查，但以实务的形式出现，增加了综合性、灵活性，能够体现考生对知识点的运用水平。

考生在答题时，应注意以下几个方面：

（1）对于不具备评估实务经验者，需要根据考试大纲，从基本要求、程序、环节、要点等各方面对估价实务进行室内学习，尽量阅读、分析一些评估案例；对于从事过估价实务的工作者，同样需要认真学习规范的操作要求，避免将自己在实践中的不正确、不规范做法反映到答题过程中。

（2）对于价格定义，应当从用途、开发程度、容积率、年期、权利类型与特征等方面进行界定。要树立划拨土地使用权具有价格的观念，并理解其与出让土地使用权价格的本质差异在于年期和所有权收益的有无。特别需要注意的是，不能把所有权收益与土地增值收益混淆，本题中，如果将应扣除的所有权收益（或出让金）写作“土地增值收益”将视为错误。

（3）对于评估方法的选择，应当结合估价对象的收益特征、市场特征等确定，对于无明显收益又缺少交易的估价对象，成本逼近法和基准地价系数修正法是比较安全的可选方法。

（4）关于答题技巧。要善于将实务转换成自己所学习、准备的知识点，即

---

[1] 参见2006年试卷四案例分析题参考答案。

使没有做过估价实务，也不会“无从下手”。要善于将自己具备的相关知识充分表现出来，如对于题目的第1、2两问，答案均为在多个选项中选够几项即可得分，因此要将自己想到的，自认为合理的答案写全。但是对于方法选择类的题目切不可罗列所有方法，虽然这样可以将正确的方法包括在其中，但也同时表明答题者只知道估价方法名称，而根本不会根据特征选择方法。

（点评人：赵松）

试题4（2006年）

某开发商于2005年6月在B城市以公开拍卖方式取得一宗住宅用地的使用权，其使用年限70年，容积率为2。2006年10月，在完成土地平整和基础设施建设之后，开发商通过对小区规划土地利用率和成本的分析，觉得容积率可以适当提高。后经规划部门同意，将容积率调整为3。根据出让合同的有关条款，如果在3年之内适当调整规划按照对历史情况补充处理，不作为重新供地批复，所以开发商按照当地政策补交地价，并办理了相关手续。当时针对补地价的计算方式曾有以下不同的主张：

算式1：补地价（总价）＝增加容积率后的总地价－原容积率下的总地价

算式2：补地价（总价）＝增加容积率后的总地价－原合同出让价

算式3：补地价（单价）＝（增加后的容积率－原容积率）×原容积率下的楼面地价

算式4：补地价（单价）＝（增加后的容积率－原容积率）×原合同出让价的楼面地价

最后经过协商并报地价委员会，按照算式1进行补地价。

问题：

1. 最后选择“算式1”补交地价款，政府是否按照收益最大化的原则进行决策的？为什么？如果改变容积率所引起的地价增值都作为补交地价款，请按照地价款从高到低的顺序对上述四个算式进行排列，并简单说明理由。

2. 该开发商补交地价前，需要补办哪些主要手续？

3. 测算补交地价需要进行评估，评估对象及其基准日和土地使用年限应该如何设定？请说明理由。

4. 按照计算式确定补交地价是一个相对静态的方式，对政府的土地收益仍然会有一定的影响。假定该土地可以重新拍卖，并且拍卖成交价格明显高于拍卖底价（底价是参照评估价格确定的），请问是什么原因造成的？理论上对补交地

价会产生什么影响？

5. 谈谈你对制订补地价政策方面的建议？

（一）答题要点[1]

（略）

（二）点评

本题所考试的内容是土地估价师经常遇到的问题，主要测试应考人员对土地出让金、土地利用条件变化与地价关系、容积率在地价核算中的使用，以及补地价政策的了解程度。其中，问题1需要对地价测算的几种方式进行比较，才能判断政府是否按照地价最大化原则决策的，所以要求应考人员应对不同方式所反映的状况进行分析。各种算式形式上看起来是定性的，但是需要做出定量式的比较结果，这也是此题最困难的地方。经过比较，会有两种结果，一是“算式1，算式4，算式3，算式2”；或为“算式4，算式1，算式3，算式2”。理由分析如下：

（1）算式4：算式4的实质是采用老时点不同容积率的拍卖价格进行比较。由于拍卖成交地价一般远比评估底价要高，其他算式基本上都是按照评估底价计算的，在容积率差一定的情况下，算式4的结果应该最大。

（2）算式1：按照题意，算式1的实质是采用增加容积率后新时点的评估底价与增加容积率前的评估底价进行比较。如果市场变化不大，新的底价与原底价接近，会低于原拍卖价格，结果会小于算式4；但是如果市场变化大，新的底价可能会高于原拍卖价格，结果会高于算式4。所以，算式1大于或者小于算式4。一般情况下，土地价格是逐步上升的，政府决策如果考虑了新的市场因素，尽管不一定能够实现，说明就是价格最大化动机。而算式4是没有这一动机的。

（3）算式3：算式3的实质是采用老时点不同容积率的评估底价进行比较。如果市场变化不大，结果与算式1接近；如果市场变化较大，由于一般情况下，土地价格是逐步上升的，结果要低于算式1。所以，算式3小于算式1。

（4）算式2：算式2的实质是，新时点新容积率的评估底价与原时点原容积率的拍卖价格比较。与算式3比较，被减项“新时点新容积率的评估底价”要高于“老时点新容积率的评估底价”，但是，减项“原时点原容积率的拍卖价格”远远大于“原时点原容积率的评估价格”，所以，算式2的差值，要小于算式3的差值，即算式2结果最小，小于算式3。

---

[1] 参见2006年试卷四案例分析题参考答案。

无论是排列1还是排列2，算式1都是在最前面，所以最后判定，政府是以利益最大化原则确定补偿地价的。

问题2比较简单，主要考察应考人员对补交地价需要补办的主要手续，也间接地考察规划对地价的影响。所需办理的手续有两点，包括：

（1）规划部门调整规划批复并出具的调整规划意见书；

（2）国土部门同意补交地价并签订出让合同补充协议。

问题3考察如果进行评估，应该如何设定评估对象及其基准日和土地使用年限。由于评估对象从出让之日至今已有一年多时间但不超过3年，根据约定，评估应按照当时的情况进行，所以基准日与土地使用年期一般设定为容积率为3条件下的住宅用地，基准日选在2006年10月（算式一中的“增加容积率后”，其对应的时点应该为2006年10月）比较合适；土地使用年限应该为自2005年6月起70年。

问题4是一个假设性问题，假定该土地可以重新拍卖，并且拍卖成交价格明显高于拍卖底价（底价是参照评估价格确定的），问可能的原因，以及对补交地价会产生的影响。首先要阐述评估价格与成交价格的关系：评估价是宗地在不同市场条件和不同交换形式下地价水平；成交价是反映宗地在地产交易或交换等活动中实现价格，由交易双方认可的价格。在一般正常稳定的地产市场与正常交易的情况下，评估价与成交价应该是基本一致的，当地产市场不稳定、竞买者势在必得等非理性因素或评估价没有客观地反映土地市场实际情况会造成拍卖价格明显高于拍卖底价（或评估价）情况。

其次要分析对补交地价产生的影响，当拍卖价明显高于拍卖底价时，选择不同地价补交算式（楼面地价），补交的结果（补交出让金的数额）会产生很大的差异。如：补交地价时如果按照“算式2”扣减成交价格，就会由于成交价格远高于原评估价格而造成政府收益的减少。如果按照“算式4”补交地价，政府收取的出让金会高于正常情况下的收益水平。

问题5要求谈谈对制订补地价政策方面的建议，这是一个很灵活的考点，可以根据应考人员掌握的情况回答，抓住几个关键点即可。在实际判卷时，只要能够与考察内容相关，都视为情况适当给分。下面是几个关键的问题：

（1）不符合城市规划的不允许补办手续。

（2）非政府原因的，原则上不提倡补地价政策，因为补地价政策会扰乱正常的招拍挂市场，影响土地出让合同的严肃性，且从管理上容易产生腐败行为。

（3）制订补地价政策，应从严控制标准。

本题具有一定的综合性，提示应考人员除了了解一般的书本知识外，还应该

学习、掌握政府的相关实务要求。实际上本试题所涉及的内容并不少见，甚至很平常，而且很灵活，如果平时多对政策进行观察和分析，回答起来并不会很难。

（点评人：邹晓云）

三、土地估价报告判读题

试题1（2007年土地估价报告判读题（一））

（试题略）

（一）答题要点[1]

（略）

（二）点评

1. 题目考核重点

（1）考核估价人员对国家和地方相关政策法规的掌握和运用水平。要了解宏观经济发展的背景和政策调控的导向；要了解关于城乡规划、土地利用规划和土地开发等的规定和效力；还要掌握估价有关的规定。

（2）考查估价人员对房地产开发项目定位和开发前景的认识和基本判断能力，包括对不同类型开发项目特点和要求的了解、对市场分析以及可行性分析等知识的掌握等。

（3）考察估价人员对假设开发法及市场比较法的掌握和运用能力。

2. 答题注意要点

（1）严格遵守土地估价及撰写报告的规范要求，正确判断和解答问题，特别是要关注题目中提出的政府批复等规定，准确判定所给条件的作用和意义等。同时要注意，这一问，拿分容易，但是拿满分不容易。所以，答题时要尽可能将所给的条件用足，将所考虑到的反映全面。

（2）掌握确定土地最佳利用方式的条件，从题目给出的条件中直接选取或判断后确定。首先，以题中规划指标可以作为直接判断条件；其次，按照开发项目的定位要求，结合给出的用地环境条件进行判断；最后，还要考虑国家产业政策和房地产开发调控政策等要求进行综合判断。

---

[1] 参见2007年试卷四报告判读题参考答案。

（3）按照市场比较法中比较案例的要求条件，结合题目的背景提炼和确定。这一步不难，主要是认真审题，充分运用所给出的素材。

（4）按照前期费用核算的规定，结合题目给出的条件判定。如果对要求不甚明确，也可以进行简要推理判断。

（5）按照假设开发法的公式规范，结合题目确定。必须熟练掌握计算公式，没有变通方式。

（6）总之，整个题目难度不大，具体问题的要求提示也很清晰。只要对相关政策规定和基本估价方法熟练掌握，就可以有效回答问题。当然，在回答比较熟悉的问题时，还要注意尽量回答全面和完整，以便拿到高分。

（点评人：吕萍）

试题2（2007年土地估价报告判读题（二））

（试题略）

点评

本题以报告判读的形式考查了对土地估价基本原则、方法的掌握和应用程度。题目内容并不难，但考点包括了收益还原法和市场比较法的应用细节、还原利率的确定方法、估价原则等多个方面，是一道简单、面广的综合性题目。该题并不具有特别明显的“实务感”，没有做过实务的考生在理解题意上也不会存在迷惑或误区，并完全可以通过学习书本上的知识答好此题，因此，本题在实务考试中应具有较高的得分率。

考生在答此题时，应注意以下方面：

（1）本题在确定租金水平时应用了替代原理，通过市场比较确定，这是此类评估中的通常做法。过程中，不但要考虑区域因素、个别因素等对价格或租金的影响，还要首先对价格和租金的内涵予以统一。具体到本题中，应当明确案例租金的时点、单位，以及是否为正常情况下的租金等。此外，在回答本题时，考生往往容易漏答“租金类型”一项，其内涵是指案例的租金水平是案例整体的平均租金水平，还是案例中某一部分建筑面积的出租水平，在实际评估中，也要注意不能犯“以点带面”的错误。

（2）在房地出租的案例中确定总收益时，单位面积租金和出租面积是两个核心指标，其中，出租面积并不等同于建筑总面积，一定要调查真正可用于出租的面积（即可利用率）、市场上正常的出租率，以及可能存在的多种原因造成的损失。这些因素与市场情况密切相关，对它们的考虑也正体现了评估实务中的细

节之处。

（3）关于还原利率的确定，在评估实务中一直是一个难点，一些评估报告中为了回避这一难点，通常会以“根据实际经验确定”来代替还原利率确定的复杂过程，这显然是不正确的。无论是考试还是从事实际评估工作，都应通过大量的市场调查分析，选用规范的方法确定还原利率。

（4）关于答题技巧。案例分析题往往会以较大篇幅描述一个估价过程或片断，由于题干文字较多，会使考生产生畏难、慌乱的情绪。建议对于此类题目，先看清楚到底问的是什么，再带着问题去读题干，既有利于抓住重点、节省时间，还能够缓解紧张情绪。对于本题，其实从4个问题来看，并不难，其中个别问题（如第3问、第4问）甚至与题干本身并不直接相关，考点仅是估价理论与方法中的基本知识。

（点评人：赵松）

试题3（2006年土地估价报告判读题（一））

（试题略）

点评

根据土地估价技术报告片断回答问题是土地估价实务考试中的一项重要内容，也是一种考查学生综合能力的考题形式。由于土地估价报告内容非常丰富，而且涉及土地估价的多项内容。它既涉及基本理论知识，也涉及土地估价的综合知识。因此，要求考生既对估价相关的基本概念、理论知识理解透彻，还要有综合应用分析能力。应对这种题型应注意以下几点。

（1）明确估价报告的规范格式和各项内容要求。明确估价报告的规范形式是高质量完成答题的前提，但更要明确每项报告内容的要求。本题中第一问，就是考察考生对报告内容的掌握情况。考生首先要明确估价目的只有一个，同时要做到估价目的和估价内容的一致性。

（2）深刻理解估价报告内涵。明确估价报告中所提到的各种专业术语的内涵、原则、依据、假设条件等。本题中的第三、四、五问均是考察考生对估价报告中涉及各项内容的掌握情况。这类题型难度不大，但是要求考生全面掌握估价的相关知识，要求考生对估价报告深入理解。

（3）熟练掌握土地估价的基本概念、理论和方法，并对相关知识综合应用。前述两个问题均是对估价报告的相关内容的直接考察，而本题的第二、六问则是在估价报告的基础上对相关知识的综合考察。此类题型对考生的要求相对较高，

考生要想轻松完成此类考题，必须熟练土地估价的基本概念、理论和方法，强化相关知识的综合应用能力。如第六问涉及土地登记、法律法规等相关知识。

（4）此类型题目属于实务性题，考察考生的综合应用能力。与计算题不一样的是，有的答案不是唯一的，考生在应试过程中应从多个角度科学地阐述充分。只要阐述合理，分析正确，均可以得到合理的分数。

（点评人：付梅臣）

试题4（2006年土地估价报告判读题（二））

（试题略）

点评

（一）审题

这是一个考察实务操作能力的题目，具体考察考生在采用市场比较法评估土地价格时，如何分析和描述所调查的案例条件，如何量化比较因素条件，及具体的修正比较过程等。在做题过程中，先要全面仔细阅读题目内容和要求，然后思考市场比较法估价的一般步骤和基本内容，再审查题目所给条件和要求，确定解题思路和方法。

（二）解题思路

对于本题来说，具体的解题思路为：

（1）全面思考市场比较法的估价步骤和基本要求，为解题提供理论准备。

（2）分析比较案例选择的基本要求，思考题目所给定的比较案例条件的状况。

（3）对于问答题，要抓住问题的核心；对于选择题，要考察分析最合适答案。

（三）难点与常见错误分析

本题的难点是对估价案例隐含性条件的判断和市场比较法估价步骤的掌握。

常见的错误有：

（1）对所选案例的说明中，隐含的前提条件的判断对许多考生有一定的难度。根据《城镇土地估价规程》的要求，采用市场比较法评估土地价格所选择的比较实例与估价对象应处于同一区域或属于同一供需圈、用途相同、交易时间与估价基准日相近等。按照题目所给条件，用途与交易时间等均很明确，而并未说明案例所处区域，而案例与估价对象处于同一区域或同一供需圈是选择案例的

基本要求和前提。

（2）认为挂牌出让属于正常交易。挂牌出让是我国特殊的土地出让交易方式，即在需要采取竞价性出让，而土地购买者信息并不能准确掌握的情况下，由政府将出让地块信息进行公告，由有意竞买者报价竞买。其结果可能会出现多个竞买者竞相报价而竞争较为激烈，也可能始终只有一个竞买者出价，因此对挂牌出让方式应根据具体情况进行修正。

（3）对于第3题，较多考生容易错选B。从道理上来说，交易时间与地价指数基期一致，那修正系数自然就等于地价指数，但在并不能排除交易时间与地价指数基期不一致的情况下，修正系数就一定不等于地价指数。而根据本题的具体情况，由于存在C选项，即案例B所在时点与地价指数基期的市场地价水平一致，因此C选项更准确。

（4）第4题容易出现的错误是答题不全，尤其是答案中（1）、（4）、（6）方面，容易被考生忽略。

（点评人：朱道林）

四、土地估价报告改错题

试题1（2006年土地估价报告改错题）

（试题略）

点评

土地估价报告改错是历次土地估价实务考试的必考内容，改错的过程，既是对估价报告的审核，也是一次模拟评估过程。应试者不仅要全面掌握和运用土地估价理论及相关知识，更要熟悉相关法规政策、估价技术规程，还要有丰富的估价实践经验。在答题过程中，应试者要注意以下问题：

1. 估价报告格式的规范性

一份完整的土地估价技术报告，要求内容全面、格式规范，各项表述清晰准确。本评估项目属农用地价值评估，报告格式及内容应符合《农用地估价规程》要求。在规范性方面，报告中常出现的错误有：

（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，缺少法人代表签字和机构盖章栏；估价原则中缺少合法原则；地价确定中，总地价缺少大写；附件中缺少宗地区域位置图、土地权属证明材料、土地估价机构资质证书复印件等。

（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，估价项目名称表述不全面，未明确评估目的和土地价格类型；地价定义未说明对应的土地权利状况，且土地开发程度设定与估价目的相矛盾，核定国有农用地资产价值评估，土地开发程度设定应与现状利用条件一致。

（3）内容叙述与标题不符。如本题估价技术报告中，土地利用状况内容描述与标题不符合，内容为土地登记状况。

（4）估价依据不充分，或缺少必要的分析。按照《农用地估价规程》的规范要求，估价过程中各项收益、费用及相关参数的取值，估价方法选择，地价确定方法选择等，都要有充分的依据和理由。而本题估价技术报告中，有多处不符合规范，如收益还原法计算中，销售税金及附加、利息率和土地还原率等取值缺乏依据；成本逼近法中，农用地增值收益率取值缺乏依据；地价确定中，地价确定方法的选择未说明理由等。

2. 估价对象的合法性

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有：

（1）估价对象权属依据不合理。如本题估价技术报告中，宗地评估面积的确定不应以土地管理部门出具的《土地权属证明》为依据。

（2）缺少与估价目的相对应的法律、法规依据，或报告中所依据的法律法规不适用于本次评估。如本题估价依据中列举了《中华人民共和国城市房地产管理法》，此法不宜作为农用地评估的依据。

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，该部分常见错误有：

（1）估价方法选择不当或缺少依据。

（2）公式应用错误。如本题收益还原法中，计算公式年期取值错误；农用地预期年总收益计算，未考虑农业补贴；土地年纯收益计算，错误地扣除了农业税（该税种已取消）。成本逼近法计算中，未进行年期修正等。

（3）收益或费用取值不合理或缺少依据。如本题收益还原法中，对农用地各年纯收益变化规律的判断，未充分说明理由和依据；年运营成本不应取某一地块的实际值，而应采用客观值；成本逼近法中，农用地开发费不应按实际开发费计算，而应采用所在区域的平均开发费用。

（4）参数取值不合理或缺少依据。如本题收益还原法中，销售税金及附加、利息率和土地还原率等取值缺乏依据；成本逼近法中，农用地增值收益率取值缺乏依据等。

（5）概念或单位错误。如本题成本逼近法评估价格应为积算价格，而非比准价格；收益还原法中，总地价的单位应为万元，而不是元。

4. 估价报告的逻辑性

土地估价过程是模拟市场价格的形成过程，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。如本题收益还原法中，前面提到水田和旱田分别计算价格，但后面又未对旱田价格进行评估。

5. 答题技巧

答案叙述要考虑两点，一是指出错在那儿，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。切忌仅指出错误不说明原因，否则会影响得分。在叙述答案时，需把握好分寸，做到既语言精练，又不漏掉必要的说明。

（点评人：王文）