2008～2009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

全书共分两部分。第一部分为2008～2009年全国土地估价师资格考试试题，共10份试卷；第二部分为2008～2009年全国土地估价师资格考试试题参考答案。

图书在版编目（CIP）数据

2008～2009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，2010.4

ISBN 978-7-116-06645-8

Ⅰ.①2… Ⅱ.①全… Ⅲ.①地价—评估—经济师—资格考核—试题 Ⅳ.①F301.3－44

中国版本图书馆CIP数据核字（2010）第069918号

责任编辑：何 蔓 蔡 莹
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：11.5
字 数：350千字
版 次：2010年4月北京第1版·第1次印刷
定 价：38.00元
书 号：ISBN 978-7-116-06645-8

（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，使应试人员对土地估价师资格考试有一个全面的了解，我们结合2008年和2009年考试命题情况，编写了本书，希望对广大应试人员有所帮助。

本书共分两部分。第一部分为2008年、2009年考试试题，第二部分为试题参考答案。

全国土地估价师资格考试委员会

2010年4月

目　录

第一部分　2008～2009年考试试题

2008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 …… (15)
试卷三　土地估价实务基础 …… (27)
试卷四　土地估价案例与报告 …… (43)
试卷五　土地估价相关知识 …… (64)
2009年全国土地估价师资格考试试题 …… (79)
试卷一　土地管理基础与法规 …… (79)
试卷二　土地估价理论与方法 …… (91)
试卷三　土地估价实务基础 …… (103)
试卷四　土地估价案例与报告 …… (116)
试卷五　土地估价相关知识 …… (137)

第二部分　2008～2009年考试试题参考答案

2008年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (155)
试卷一　土地管理基础与法规 …… (155)
试卷二　土地估价理论与方法 …… (156)
试卷三　土地估价实务基础 …… (156)
试卷四　土地估价案例与报告 …… (159)
试卷五　土地估价相关知识 …… (165)
2009年全国土地估价师资格考试试题参考答案 …… (167)
试卷一　土地管理基础与法规 …… (167)

试卷二　土地估价理论与方法 …… (168)
试卷三　土地估价实务基础 …… (168)
试卷四　土地估价案例与报告 …… (172)
试卷五　土地估价相关知识 …… (178)

第一部分

2008～2009年

考试试题

2008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（10题，题号1～10，共10分。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“×”。评分说明：每题1分，判断错误不得分并倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）

1. 以授权经营方式获取国有建设用地使用权的国家控股公司，可以向其直属企业、控股企业、参股企业以作价出资（入股）或租赁方式配置土地，企业不需要办理变更土地登记手续。（　　）

2. 依据《耕地占用税暂行条例实施细则》规定，占用园地建房或者从事非农业建设的，不再征收耕地占用税。（　　）

3. 土地的边际报酬体现了土地的平均生产力。（　　）

4. 依据土地供应政策，别墅类项目用地属于《限制用地目录》所列范畴。（　　）

5. 全国、省级、地市级和县级土地利用总体规划属宏观控制性规划，乡级土地利用总体规划是实施性、管理性规划。（　　）

6. 依据《中华人民共和国物权法》规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。（　　）

7. 从2007年起，依法由国务院分批次审批的农用地转用和土地征收调整为每年由省级人民政府汇总后一次申报，经国土资源部批准后实施，实施方案报国土资源部备案。（　　）

8. 土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。（　　）

9. 为确保供应出的土地能够及时开发建设，每宗地的开发建设时间原则上不得超过二年。（　　）

10. 市、县人民政府可根据需要，为产权清晰、申请材料齐全的储备土地，办理土地登记手续，核发土地证书。（　　）

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

11. 土地关系是指社会发展到某一阶段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. 土地使用者与土地所有者

12. 以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之（　　）以下的土地闲置费。

A. 5　　B. 10　　C. 15　　D. 20

13. 征收基本农田以外的耕地 35 公顷，其审批部门是（　　）。

A. 国务院　　B. 省级人民政府

C. 市级人民政府　　D. 县级人民政府土地管理部门

14. 第二次全国土地调查由国家统一部署，分步实施。2009 年下半年，各地对调查成果进行整理，并以（　　）为调查的标准时点，统一进行变更调查数据更新，向国土资源部汇交成果，由国土资源部汇总形成第二次全国土地调查基本数据。

A. 2009 年 7 月 1 日　　B. 2009 年 9 月 1 日

C. 2009 年 9 月 30 日　　D. 2009 年 10 月 31 日

15. 土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之（　　）。

A. 消亡　　B. 转移　　C. 不变　　D. 重新确定

16. 开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩从事种植业、林业、畜牧业或渔业生产的，经县级以上人民政府批准，可以确定给开发单位或者个人长期使用，使用期限最长不得超过（　　）年。

A. 30　　B. 25　　C. 50　　D. 70

17. 根据作物吸收肥力的难易程度不同，可将土地肥力分为（　　）。

A. 自然肥力和人工肥力　　B. 经济肥力和有效肥力

C. 经济肥力和潜在肥力　　D. 有效肥力和潜在肥力

18. 按照马克思地租理论的观点，绝对地租形成的条件是（　　）。

A. 土地的稀缺性和经营权的垄断

B. 土地位置与肥沃程度的差别以及在同一块土地上连续投入等量资本所产生的生产率差别

C. 农业资本的有机构成低于社会平均资本有机构成

D. 土地所有权的垄断以及土地所有权与使用权的分离

19. 依据《中华人民共和国土地管理法》规定，农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由（　　）登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。

A. 县级人民政府　　B. 县级土地管理部门

C. 乡级人民政府　　D. 乡级土地管理部门

20. 全国第二次土地调查不包括（　　）。

A. 土地利用现状调查　　B. 土地权属调查

C. 土地条件调查　　D. 土地等级调查

21. 土地证书由土地管理部门填写，并代表（　　）颁发。

A. 县级以上土地管理部门　　B. 县级以上人民政府

C. 县级土地管理部门　　D. 县级人民政府

22. 依据有关法律规定，我国土地所有权分为（　　）。

A. 国有土地所有权和农民集体土地承包权

B. 国有土地所有权和集体土地所有权

C. 国有建设用地所有权和乡镇建设用地所有权

D. 国有建设用地所有权和国有农用地所有权

23. 依据《中华人民共和国土地管理法》规定，“全民所有，即国家所有的土地所有权由（　　）代表国家行使。”

A. 各级人民政府　　B. 所在地城市人民政府

C. 国务院　　D. 省级人民政府

24. 依据《土地登记办法》规定，我国土地权利证书不包括（　　）。

A.《国有土地使用证》　　B.《集体土地所有证》

C.《农村承包地使用权证》　　D.《土地他项权利证明书》

25. 裸地指表层为土质，基本无植被覆盖的土地；或表层为岩石、石砾，且其覆盖面积大于或等于（　　）的土地。

A. 40%　　B. 50%　　C. 60%　　D. 70%

26. 建设用地的主要特征不包括（　　）。

A. 承载力与非生态利用性　　B. 土地利用的可逆性

C. 土地利用的永续性　　D. 区位选择的重要性

27. 历代封建王朝为巩固封建土地所有制，征收赋税，普遍核实、清丈田亩

面积，评定土质，确定地权，其中，在历史上规模最大、最为著名的是（　　）的鱼鳞图册措施。

A. 宋朝　　B. 元朝　　C. 明朝　　D. 清朝

28.《耕地占用税暂行条例》第五条对耕地占用税的税额规定：人均耕地不超过1亩[1]的地区（以县级行政区域为单位），每平方米为（　　）元。

A. 10～50　　B. 8～40　　C. 6～30　　D. 5～25

29. 根据《城镇地籍调查规程》的规定，地籍图的比例尺可根据不同情况分别采用（　　）三种基本比例尺。

A. 1∶500、1∶1000 或 1∶5000　　B. 1∶1000、1∶2000 或 1∶5000

C. 1∶1000、1∶2000 或 1∶10000　　D. 1∶500、1∶1000 或 1∶2000

30. 在土地统计分析中，反映土地动态变化的速度分析指标有发展速度、增长速度、平均发展速度、平均增长速度等，其中，平均增长速度是（　　）。

A. 各期环比发展速度的连乘积的多次方根

B. 平均发展速度减1（或平均发展速度减100%）

C. 根据增长量与基期水平之比计算

D. 根据两个不同时间上的发展水平的对比而得到

31. 甲大学为了筹集建设资金，拟将建有教学大楼的房地产向银行抵押以获取贷款，该教学大楼的建设资金是财政拨款。对此，下列说法正确的是（　　）。

A. 该房地产可以抵押

B. 该房地产不能抵押

C. 房屋不可以抵押，但土地可以抵押

D. 房屋可以抵押，但土地不能抵押

32. 在建设用地利用过程中，若土地权属及主要用途变更，应向（　　）申报变更登记，经过批准，方具有法律效力。

A. 乡级人民政府土地管理部门　　B. 县级以上人民政府土地管理部门

C. 县级人民政府　　D. 市、县级人民政府

33. 土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。其中，单位之间的争议，由（　　）处理。

A. 县级人民政府　　B. 市级人民政府

C. 县级以上人民政府　　D. 单位所在地人民政府

34.《中华人民共和国土地管理法》第37条规定，承包经营耕地的单位或者

---

[1] 1亩=0.0667公顷。

个人连续（　　）年弃耕抛荒的，原发包单位应当终止承包合同，收回发包的耕地。

A. 2　　B. 3　　C. 4　　D. 5

35. 依据《土地复垦规定》，对不履行或者不按照规定要求履行土地复垦义务的企业和个人，由土地管理部门责令其限期改正；逾期不改正的，由土地管理部门根据情节，处以每亩（　　）元的罚款。

A. 200～500　　B. 500～1000　　C. 200～1000　　D. 500～1500

36. 依据《农村土地承包法》规定，承包期内，承包方全家迁入小城镇落户的，应当（　　）。

A. 将承包的土地交回发包方

B. 按照承包方的意愿，保留其土地承包经营权或者允许其依法进行土地承包经营权流转

C. 发包方收回原发包土地，重新进行土地承包经营活动

D. 给予适当补偿后，发包方收回原承包土地

37. 耕地保护责任目标考核遵循客观、公开、公正的原则。从2006年起，每（　　）年为一个规划期，在每个规划期的期中和期末，国务院对各省、自治区、直辖市各考核一次。

A. 3　　B. 5　　C. 7　　D. 2

38. 依据《征用土地公告办法》，有关市、县人民政府土地行政主管部门会同有关部门根据批准的征用土地方案，在征用土地公告之日起（　　）日内以被征用土地的所有权人为单位拟订征地补偿、安置方案并予以公告。

A. 10　　B. 15　　C. 30　　D. 45

39. 依据《土地登记办法》规定，土地登记提交的资料不包括（　　）。

A. 土地登记申请书　　B. 地籍图

C. 宗地图　　D. 土地权属来源文件

40. 以下不属于征地工作程序范围的是（　　）。

A. 告知征地情况　　B. 确认征地调查结果

C. 组织征地听证　　D. 土地规划设计

41. 国家根据国民经济和社会发展需要，每（　　）年进行一次全国土地调查。

A. 3　　B. 5　　C. 10　　D. 15

42. 依据有关规定，统一年产值标准应设定基准时点，一般（　　）年调整一次。

A. 2～3　　B. 3～4　　C. 3～5　　D. 4～5

43. 现阶段，不是导致耕地减少的因素应该是（　　）。

A. 土地整理　　B. 建设占用　　C. 生态退耕　　D. 产业结构调整

44. 以下土地管理目的中，（　　）不是土地用途管制的目标。

A. 土地利用整体效率最大化

B. 协调建设与保护的矛盾

C. 消除土地利用中负外部性影响

D. 确保被征地农民生活水平不降低

45. 以下事务中，（　　）不属于土地执法监察主要职责的内容。

A. 拟定有关执法监察和案件查处的法规、规章和规范性文件

B. 监督检查土地管理审批事项和土地管理法定职责履行情况

C. 负责土地违法案件的统计、分析和通报工作

D. 立案查处重大土地违法案件

46. 依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，城乡规划包括（　　）等。

A. 城镇体系规划　　B. 全国土地利用总体规划

C. 城市土地利用总体规划　　D. 乡（镇）土地利用总体规划

47. 依法以划拨方式取得国有建设用地使用权的，当事人应当持县级以上人民政府的批准用地文件和国有土地划拨决定书等相关证明材料，申请划拨国有建设用地使用权（　　）。

A. 土地总登记　B. 变更登记　　C. 初始登记　　D. 预告登记

48. W市A县县城居民李某对A县人民政府国土资源管理部门对其做出的处罚行为不服，在知道具体行政行为之日起（　　）日内，李某可以向W市人民政府国土资源管理部门申请行政复议。

A. 30　　B. 25　　C. 20　　D. 15

49. 假如某项目在获取的1000亩建设用地中，耕地占500亩，未利用地400亩，建设用地100亩，该市对应的土地等别为7等，新增建设用地有偿使用费标准为48元/平方米，下列说法正确的是（　　）。

A. 应向该市人民政府建设管理部门缴纳新增建设用地有偿使用费2880万元

B. 应向该市人民政府建设管理部门缴纳新增建设用地有偿使用费1600万元

C. 应向该市人民政府缴纳新增建设用地有偿使用费2880万元

D. 应向该市人民政府缴纳新增建设用地有偿使用费1600万元

50. 某企业因生产规模扩大，需要占用土地15公顷，其中5公顷为基本农田，10公顷为耕地。根据农用地分等成果，占用耕地为7等地，补充耕地经整理验收为5等地，5等地和7等地的粮食生产能力分别为1000千克和800千克。下列关于该地块补充耕地数量的说法正确的是（　　）。

A. 等级折算系数为：800/1000 = 0.8，所以补充耕地的数量为0.8 × 15 = 12公顷

B. 等级折算系数小于1时按1计，所以补充耕地的数量为15公顷

C. 等级折算系数为：1000/800 = 1.25，所以补充耕地的数量为1.25 × 15 = 18.75公顷

D. 需补充耕地的数量为5公顷

三、多项选择题（15题，题号51～65，共30分。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。评分说明：每题2分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.5分）

51. 按照土地的特性区分，下列选项中属于土地经济特性的属性有（　　）。

A. 土地用途的多样性　　B. 土地数量的有限性

C. 土地用途变更的困难性　　D. 土地经济供给的稀缺性

E. 土地报酬递减的可能性

52. 为进一步健全土地登记制度，应该推动建立（　　）的不动产统一登记制度。

A. 统一机构　　B. 统一程序　　C. 统一效力　　D. 统一时点

E. 统一用途

53. 基本农田保护责任书中的内容包括（　　）等。

A. 基本农田的面积、地块　　B. 各类有机质含量

C. 基本农田的地力等级　　D. 当事人的权利与义务

E. 奖励与处罚

54. 关于土地使用权转让，下列说法正确的有（　　）。

A. 未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发和利用土地的，经有关部门批准后，可以转让土地使用权

B. 土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县级人民政府有优先购买权

C. 土地使用权转让经双方当事人同意可以不签订土地转让合同

D. 无偿转让地上建筑物，其使用范围内的土地使用权可以不随之转让

E. 土地使用权转让包括出售、交换和赠与

55. 下列行为中，需征收耕地占用税的有（　　）。

A. 农田水利占用耕地　　B. 占用园地建住房

C. 占用园地建博物馆　　D. 占用耕地建军用仓库

E. 占用耕地建教职工住房

56. 制定和实施城乡规划，应当遵循（　　）等原则。

A. 城乡统筹　　B. 先城市后乡村

C. 节约土地　　D. 集约发展

E. 先规划后建设

57. 依据有关规定，征收（　　），须经国务院批准。

A. 基本农田　　B. 园地 30 公顷

C. 草地 40 公顷　　D. 非耕地 75 公顷

E. 基本农田以外的耕地 35 公顷

58. 下列关于土地市场的特质描述正确的是（　　）。

A. 土地交易实质是土地产权契约的交易

B. 流通方式的多样性是土地市场特有的

C. 土地市场是有形的土地和无形的权益、信息、咨询服务等的统一体

D. 土地作为一种特殊形态的商品，其市场不具有一般市场的规定性

E. 不同地区由于经济发展水平不同，土地市场产生和发展的动力也不完全相同

59. 依据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，在（　　）的情况下，主持人应当终止拍卖。

A. 竞买人不足三人　　B. 竞买人不足五人

C. 竞买人不足七人　　D. 竞买人的最高应价未达到底价

E. 竞买人的最低应价未达到底价

60. 下列关于土地使用权抵押的表述，正确的是（　　）。

A. 通过有偿出让或转让方式取得的合法土地使用权可以抵押

B. 土地使用权抵押设定本身发生土地使用权转移

C. 土地使用权抵押时，其地上建筑物及其他附着物随之抵押

D. 土地使用权人将土地抵押后，丧失转让权

E. 土地使用权抵押不得违背土地使用权出让合同的规定

61. 关于非法占用土地行为的处罚方式，下列表述正确的是（　　）。

A. 针对非法占用土地行为的处罚方式中行政处分的对象是非法占地单位的直接负责的主管人员

B. 如果非法占用的土地是公共用地或未确定给单位或个人使用的国有土地，要恢复到占用以前的原貌

C. 非法占用耕地有可能构成刑事犯罪

D. 针对违法占地行为，行使行政处分的机关是有关责任人员的所在单位或者上级机关

E. 对于是否对违法占地行为给予罚款处罚，由土地行政主管部门根据违法情节而定

62. 在国有土地使用证中，关于土地用途一栏，下列填法正确的是（　　）。

A. 企业用地　　B. 煤矿用地

C. 仓储用地　　D. 批发零售用地

E. 商务金融用地

63. 下列关于基本农田及基本农田保护，表述正确的是（　　）。

A. 基本农田，又称之为“吃饭田”、“保命田”

B. 基本农田是耕地的一部分，而且主要是高产优质的耕地

C. 所有的优良耕地都是基本农田

D. 基本农田保护方针是：“全面规划、合理利用、用养结合、严格保护”

E. 各省、自治区、直辖市划定的基本农田应当占本行政区域内耕地的80%以上

64. 依据有关规定，可由县级以上人民政府依法批准使用划拨土地的，包括（　　）等。

A. 国家机关办公用地　　B. 高新技术产业用地

C. 公共交通设施用地　　D. 国家重点扶持的水利设施用地

E. 经济适用住房用地

65. 依据有关规定，对于农村村民住宅，下列说法正确的有（　　）。

A. 农村村民每户只能有一处宅基地

B. 农村村民每户只能有两处宅基地

C. 回乡落户的城镇居民可申请宅基地

D. 村民因住房出卖、出租而使宅基地达不到标准的，不得申请宅基地

E. 农村村民建房，经乡（镇）人民政府批准后即可建设

四、情景分析题（2题，内含10小题，题号66～75，共20分。每小题有A、B、C、D四个备选项，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。评分说明：每小题2分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.5分）

（一）某市拟公开出让一宗住宅房地产用地，该市国土资源局于2007年12月1日在当地土地市场网发布挂牌出让公告，明确挂牌时间为2007年12月18日上午8时至2008年1月7日下午4时，同时该市国土资源局规定申请时间为2007年12月10日至12月29日。甲公司于2007年12月30日申请挂牌，但被认为超过了申请截止时间而被该市国土资源局拒绝。截止到2008年1月7日上午，竞买人乙公司报价最高，竞买人丙公司的报价低于乙公司的报价，丙公司又于2008年1月7日下午3时50分再次申请报价，但因没有时间填写报价单和缺少一名竞买人被该市国土资源局拒绝。

就上述内容，回答66～70小题的问题。

66. 根据有关政策，以下关于土地挂牌出让公告时间说法正确的是（　　）。

A. 该挂牌出让公告应当至少在土地挂牌前15日发布，以首次发布为起始日

B. 该挂牌出让公告不符合规范，出让公告应当至少在土地挂牌前20日发布，以首次发布为起始日

C. 该挂牌出让公告不符合规范，出让公告应当至少在土地挂牌前30日发布，以首次发布为起始日

D. 如土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动，补充公告发布时间距挂牌活动开始的时间不得少于10日

67. 对于甲公司的竞买人资格，下列说法正确的是（　　）。

A. 甲公司不具有竞买资格，因为其申请挂牌时间已超过法定时间

B. 甲公司具有竞买资格，因为其申请挂牌时间在挂牌出让结束两天以前

C. 如果甲公司在2008年1月6日申请挂牌，则甲公司不具有竞买人资格

D. 如果甲公司在2007年12月28日申请挂牌，则甲公司具有竞买人资格

68. 对于该市国土资源局的做法，下列说法不正确的是（　　）。

A. 因乙公司出价最高，按照价高者得的原则，乙公司应为该地块的竞得人

B. 丙公司没有竞价资格

C. 丙公司具有竞价资格

D. 挂牌期限届满，挂牌主持人应询问竞买人是否愿意继续竞价，有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人

69. 参加挂牌的公司在参与竞买之前，都交纳了竞买保证金；对于竞买保证金的性质，下列说法正确的是（　　）。

A. 在挂牌成交前，竞买保证金是意向用地者参加挂牌活动的资格条件和门槛

B. 在挂牌成交前，竞买保证金是意向用地者的定金

C. 在挂牌成交后，竞买保证金转为受让地块的定金

D. 在国有建设用地使用权出让合同签订后，保证金转为土地出让价款

70. 乙公司若通过挂牌竞买成功后，拟分期缴纳土地出让金，下列说法正确的是（　　）。

A. 该市国土资源局与乙公司签订国有建设用地使用权出让合同，可以约定分期缴纳土地出让金

B. 乙公司在缴纳部分土地使用权出让金后，可以向该市国土资源局申请核发土地使用证，并向银行申请抵押贷款

C. 乙公司在缴纳部分土地使用权出让金后，可以根据土地出让金的缴纳比例对出让宗地进行分割发证

D. 乙公司在按出让合同约定缴清全部土地出让价款后，可以向该市国土资源局申请核发国有建设用地使用权证书

（二）某县根据国家规定，已经制定并公布实施了“统一年产值和征地区片综合地价标准”。该县现需要新修一条道路，通过路段的征地区片综合地价分别为5万元/亩、4.5万元/亩和4万元/亩。在按照标准办理了建设用地征地等手续后开始施工建设。

就上述问题，回答71～75小题的问题。

71. 按照有关规定，制定征地区片综合地价的方法主要包括（　　）。

A. 农用地价格修正法　　B. 征地案例比较测算法

C. 年产值倍数法　　D. 基准地价修正法

72. 在本案中，对被征地农民的合理补偿应该是（　　）。

A. 征地区片综合地价

B. 征地区片综合地价＋青苗补偿费＋地上附着物补偿

C. 征地区片综合地价 + 青苗补偿费 + 地上附着物补偿 + 社会保障费

D. 征地区片综合地价 + 安置补偿费 + 青苗补偿费 + 地上附着物补偿 + 社会保障费

73. 在本案中，被征地农民得到的补偿标准应该是（　　）。

A. 一律 5 万元/亩

B. 一律 4.5 万元/亩

C. 一律 4 万元/亩

D. 分别为 5 万元/亩、4.5 万元/亩和 4 万元/亩

74. 在本案中，对得到的补偿少于 5 万元/亩区域的农民的正确解释是（　　）。

A. 对基础设施用地征收的土地，应给予较低水平的补偿

B. 对条件较差的土地，应给予较低水平的补偿

C. 对相同条件的土地，应根据征地目的的不同给予不同水平的补偿

D. 对不同质量的土地，应给予不同水平的补偿

75. 在本案中，若出现征地纠纷，下列做法正确的有（　　）。

A. 被征地农民可向县级以上国土资源管理部门信访

B. 信访人对国土资源管理部门作出的信访事项处理意见不服的，可以在规定的日期内，请求同级人民政府或者上一级国土资源管理部门复核

C. 双方经过协商解决问题

D. 采取阻碍施工等方式解决

试卷二　土地估价理论与方法（总分100分）

一、判断题（10题，题号1～10，共10分。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“×”。评分说明：每题1分，判断错误不得分并倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）

1. 土地还原利率大小与待估宗地的土地权利、土地用途相关。（　　）

2. 采用市场比较法评估宗地价格时，比准案例应处于同一供需圈，也就是“区域因素”所描述的范围。（　　）

3. 土地估价是为交易双方进行土地交易提供价值参考。（　　）

4. 采用成本逼近法评估城镇待拆迁国有土地使用权价格时，土地取得费可按拆迁安置费计算。拆迁安置费主要包括拆除房屋及构筑物的补偿费及拆迁安置补助费。（　　）

5. 采用剩余法估价时，应该把握好最佳开发利用方式的分析、开发总价值的预测，以及开发成本、开发期、利润等项的估算。（　　）

6. 土地评估价格的高低与土地估价人员的水平关系很大，估价师水平越高，评估价格越高。（　　）

7. 在规划限定的其他条件不变的情况下，单位地价与土地容积率呈正相关。（　　）

8. 某待估宗地设定有他项权利后，会适当提高该宗地的市场价值。（　　）

9. 相对于土地面积、土地形状等条件，交通条件对地价水平的影响最大。（　　）

10. 在采用收益还原法计算附着有建筑物的土地价格时，需要遵循最有效使用原则，将土地收益从房地收益中分离出来。（　　）

二、单项选择题（45题，题号11～55，共45分。每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每题1分，选错不得分，不倒扣分）

11. 工业区位理论的核心就是对运输、劳力及（　　）相互作用的分析和计算。

A. 道路因素　　B. 区位因素　　C. 集聚因素　　D. 资金因素

12. 某城市二级住宅用地平均容积率为2.0，以楼面地价为标准的基准地价为1200元/平方米。现有一宗住宅用地位于二级地，其容积率为4.0，除容积率外无须进行其他修正，则该宗住宅用地楼面地价最可能为（　　）元/平方米。

A. 950　　B. 1200　　C. 1300　　D. 1500

13. 某大型百货商城临街宽150米，进深100米，采用路线价法评估其土地价格时必须进行修正的内容有（　　）。

A. 宽深比修正　B. 区位修正　　C. 用途修正　　D. 出让方式修正

14.《全国工业用地出让最低价标准》发布实施以来，对全国各地的工业地价有一定影响，这属于影响土地价格的（　　）。

A. 一般因素　　B. 区域因素　　C. 个别因素　　D. 环境因素

15. 关于描述土地价格的主要特征，下面描述不正确的是（　　）。

A. 土地价格是权益价格　　B. 土地价格由生产成本决定

C. 土地价格总体呈上升趋势　　D. 土地价格具有明显的地域性

16. 生地价格、熟地价格、毛地价格是按（　　）进行分类的。

A. 权利类型　　B. 价格形成方式

C. 价格表示方法　　D. 土地的存在形态

17. 基准地价系数修正法是（　　）在估价实践中的具体运用。

A. 合法原则　　B. 预期收益原则

C. 最有效使用原则　　D. 替代原则

18. 土地还原利率为7.0%，房屋还原利率为9.6%，则房地产综合还原利率可能为（　　）。

A. 6.5%　　B. 7.0%　　C. 8.5%　　D. 9.6%

19. 我国土地价格是（　　）和收益的购买价格。

A. 土地价值　　B. 土地所有权

C. 土地使用价值　　D. 土地权利

20. 新古典主义地租模型中的代表阿兰索的主要贡献在于：将空间作为地租的一个核心问题进行了考虑，首次引入（　　）概念，解决了城市地租计算的理论方法。

A. 竞争模式　　B. 区位平衡　　C. 边际效益　　D. 博弈占位

21. 按行政原则确定的居民出行购物距离比按市场原则确定的距离要（　　）。

A. 近　　B. 完全相同　　C. 略有差异　　D. 远

22. 影响土地区位的行政因素有（　　）。

A. 城市拆迁　　B. 城市规划　　C. 用地审批　　D. 规划审批

23. 某宗容积率为 r（$r>1$）的宗地，楼层数为 n 层，每层建筑面积均相等，楼面地价为 V_b，地面地价为 V_l，建筑覆盖率为 e，则下面描述错误的是（　　）。

A. $V_l = V_b \times r$　　B. $V_b = V_l \div (e \times n)$

C. $r = e \times n$　　D. $e = V_l \div V_b \times n$

24. 在城市土地定级时，要考虑主次干道对周围土地的影响距离，该距离一般用以下（　　）方式确定。

A. 从道路中心到周边可以到达该路的最远地块的距离作为影响距离

B. 建成区面积与所有主、次干道总长度比值的一半

C. 道路所在的级别范围内的道路总长度与级别面积的比

D. 两条道路之间的中心线到路中心线的距离

25. 在建立路线价及其修正体系的基本程序中，首先是要（　　）。

A. 设定标准深度　　B. 划分地价区段

C. 划分地价等级　　D. 划分路线价调查区段

26. 关于成本逼近法中求取有限年期土地使用权价格时，下列选项中描述错误的是（　　）。

A. 当土地增值收益是以有限年期市场价格与成本价格的差额确定时，要进行年期修正

B. 当土地增值收益是以无限年期市场价格与成本价格的差额确定时，需对土地增值收益进行年期修正

C. 当土地增值收益是以无限年期的市场价格与成本价格的差额确定时，需对成本价格进行年期修正

D. 当待估宗地为出让土地时，应进行剩余使用权年期修正

27. 下列选项中说法错误的是（　　）

A. 绝对地租是土地价格存在的根源

B. 级差地租的存在是决定土地价格高低的主要因素

C. 垄断地租来自农业雇佣工人创造的剩余价值

D. 矿山地租的决定方法和农业地租一样，都包含级差地租和绝对地租

28. 最有效使用应当以预测原则和（　　）原则为基础，就过去、现在以至将来作长远的考虑后予以确定。

A. 需求与供给　　B. 报酬递增递减

C. 最有效使用　　D. 变动

29. 采用剩余法估价时，调查待估土地区位条件和利用状况的主要目的是（　　）。

A. 计算建筑密度　　B. 估算土地开发费用

C. 估算建筑成本　　D. 确定土地最佳利用方式

30. 关于绝对地租描述，下列选项中不正确的是（　　）。

A. 绝对地租是平均利润的一部分

B. 绝对地租是农产品市场价格高于生产价格的余额

C. 绝对地租的实质和来源是农业工人创造的剩余价值

D. 土地所有权的垄断是绝对地租形成的根本原因

31. 下列选项中（　　）不属于路线价估价法中深度修正的方法。

A. 四三二一法则　　B. 苏慕斯法则

C. 杉木正幸法则　　D. 哈柏法则

32. 根据土地报酬递减的基本原理，下列选项中表述不正确的是（　　）。

A. 当边际报酬大于平均报酬时，平均报酬具有上升趋势

B. 当边际报酬小于平均报酬时，平均报酬开始下降

C. 当边际报酬等于平均报酬时，平均报酬最低

D. 当坐标原点与总报酬曲线上某一点的连线恰好是总报酬曲线的切线时，平均报酬率最高

33. 城市规划限制条件往往会影响土地价格，下列选项中不属于此类的是（　　）。

A. 宗地容积率　B. 宗地形状　C. 建筑密度　D. 宗地用途

34. 某宗地土地使用者经2年自行开发完成基础设施配套，而所在区域土地开发期需要3年，如开发费均匀投入，则采用成本逼近法估价时，土地开发费的计息期应为（　　）年。

A. 1　　B. 1.5　　C. 2　　D. 3

35. 某住宅小区的平均月租金为21元/平方米，年总费用为72元/平方米，房地产总价为3000元/平方米，土地还原利率为4%，该小区土地楼面价格为900元/平方米，则建筑物还原利率为（　　）。

A. 5.23%　　B. 6.43%　　C. 6.86%　　D. 7.21%

36. 建筑地段地租的一个显著特点是（　　）占有显著的优势。

A. 垄断地租　B. 级差地租　C. 绝对地租　D. 相对地租

37. 决定土地价格高低的主要因素是（　　）的存在。

A. 垄断地租　B. 级差地租　C. 绝对地租　D. 相对地租

38. 下列选项中，最适合采用成本逼近法进行价格评估的是（　　）。

A. 城市中心的商业用地　　B. 公益设施用地

C. 城市中心的综合用地　　D. 待开发住宅小区用地

39. 公式“还原利率＝安全利率＋风险调整值”的“安全利率”一般可用

（　　）代表。

A. 一年期定期存款利率　　B. 一年期贷款利率

C. 证券年平均收益利率　　D. 期货年收益利率

40. 下列选项中，不属于交易案例与待估宗地的相关性和替代性的描述是（　　）。

A. 用途应相同　　B. 同一供需圈内

C. 两年内的交易案例　　D. 交易案例的真实性

41. 下列选项中，不适合用市场比较法进行评估的是（　　）。

A. 工业区待出让地块　　B. 市中心办公楼的租金

C. 二手房交易价格　　D. 边远地区办公用地

42. 基准地价是城镇土地市场的（　　）和公示性价格，通过定期公布，向社会提供土地市场的有关地价水平及其变动趋势。

A. 宏观性　　B. 微观性　　C. 指导性　　D. 控制性

43. 某宗工业用地，土地取得费为100元/平方米，相关税费为50元/平方米，土地开发费是200元/平方米，利息为15元/平方米，投资利润率为25%，则土地投资利润为（　　）元/平方米。

A. 86.00　　B. 87.50　　C. 88.00　　D. 91.25

44. 某城市以2005年为基期，2006年、2007年、2008年的地价指数分别为110、115、123。某比较案例2006年成交价为1200元/平方米，则2008年该比较案例价格为（　　）元/平方米。

A. 1476　　B. 1342　　C. 1200　　D. 1073

45. 甲、乙、丙三宗土地的单价分别为1200元/平方米、860元/平方米、800元/平方米，建筑容积率分别为8、5、4.5，若其他条件相同，则购买者会优先选择（　　）。

A. 甲宗地　　B. 乙宗地

C. 乙宗地、丙宗地任选其一　　D. 甲宗地、乙宗地任选其一

46. 下表为某城市基于楼面地价的住宅容积率修正系数表。比较案例的容积率为2，楼面地价为2000元/平方米，待估宗地容积率为3.5，其地面地价为（　　）元/平方米。

容积率	1.8	2	2.5	3	3.5
修正系数	1.00	0.97	0.92	0.88	0.85

A. 1753　　B. 5950　　C. 6134　　D. 7988

47. 现有一宗规划为商住综合的土地，其所在区域的商业用途价格为800元/平方米，商住混合用途价格为1000元/平方米，则该宗土地的评估价值应为（　　）元/平方米。

A. 800　　B. 900　　C. 1000　　D. 1800

48. 某宗地的土地取得成本为1500万元，土地开发成本为3000万元，投资利息500万元，销售费用400万元，销售税费600万元，开发完成后的房地产价值为9000万元，则投资该宗地的收益率为（　　）。

A. 55.6%　　B. 50.0%　　C. 61.2%　　D. 66.7%

49. 2006年某写字楼出租，签订了3年租赁合同，合同月租金50元/平方米，每年租金增长率为10%，每年支出总费用为380元/平方米。2008年该写字楼的房地纯收益为（　　）元/平方米。

A. 220　　B. 346　　C. 592　　D. 700

50. 某大型国有企业有一临街商铺，耐用年限50年，已经使用2年，残值率2%。现上市需按作价入股方式处置，评估时设定土地出让年限40年，房屋重置价1200元/平方米。假设土地出让年限到期后商铺无偿收为国有，则年折旧费为（　　）元/平方米。

A. 24.00　　B. 28.57　　C. 30.00　　D. 31.58

51. 某宗地的无限年期土地使用权价格为1000万元，土地还原利率为6%，该宗地70年土地使用权价格是（　　）万元。

A. 1017　　B. 987　　C. 983　　D. 910

52. 2004年某宗地土地开发费用为1000万元。2008年某评估公司对该宗地进行评估，据调查，目前该区域同等情况下土地开发费用需2000万元，年利息率为6%，采用成本逼近法评估时，土地开发费应该取（　　）万元。

A. 1000　　B. 1124　　C. 2000　　D. 2247

53. 某工业开发区面积100万平方米，开发区总地价为3亿元，可出让土地的比例为60%，现出让一宗工业用地，其土地出让底价为（　　）元/平方米。

A. 300　　B. 400　　C. 500　　D. 600

54. 某城市工业用地基准地价设定土地开发程度为“五通一平”，其修正值如下表。现有一宗工业用地坐落在四级地内，达到“三通（通路、通上水、通电）一平”，则其土地开发程度修正值为（　　）元/平方米。

开发程度	通路	通上水	通下水	通电	通讯	平整土地
开发费用（元/平方米）	50	10	5	30	6	15

A. 0　　B. -5　　C. -6　　D. -11

55. 某宗地内建有一座建筑物，建筑层数为5层，各层建筑面积相等，建筑密度为50%，土地单价为2500元/平方米，则其楼面地价为（　　）元/平方米。

A. 2500　　B. 1250　　C. 1000　　D. 500

三、多项选择题（15题，题号56~70，共30分。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。评分说明：每题2分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.5分）

56. 关于重置价格与重建价格的区别，下列选项中说法错误的有（　　）

A. 估价时点不同　　B. 建筑工艺不同

C. 选用的建筑材料不同　　D. 建筑构配件不同

E. 采用的人工单价不同

57. 适用于对大批量宗地进行估价的方法有（　　）

A. 路线价法　　B. 基准地价系数修正法

C. 成本逼近法　　D. 市场比较法

E. 收益还原法

58. 根据剩余法的基本原理，下列计算公式正确的有（　　）。

A. 地价=开发后不动产总价值-整个项目开发成本-开发商正常利润

B. 地价=市场价格-正常成本-正常利润-不可预见费

C. 地价=不动产总价-建筑开发费-管理费-维修费-保险费-税金-开发商利润

D. 地价=房地产预期售价-建筑总成本-销售费用-税金-利息

E. 地价=不动产总价-建筑开发费-专业费-利息-税金-开发商利润

59. 基准地价系数修正法评估宗地地价时必须确定待估宗地的（　　）。

A. 土地用途　　B. 土地级别

C. 土地使用者　　D. 土地开发程度

E. 基准地价

60. 下列选项中关于土地价格描述，正确的有（　　）。

A. 总体呈上升趋势，上升速度较一般商品缓慢

B. 具有明显个别性和地区性

C. 土地价格高低决定了地租水平高低

D. 土地价格由开发成本决定

E. 土地价格高低与社会经济水平相适应

61. 关于各种估价方法的适用范围，下列选项中说法正确的有（　　）。

A. 路线价法是仅适用于特大城市的估价方法

B. 成本逼近法适用于工业用地估价，对商业及住宅用地则多不适应

C. 市场比较法除了可以用于土地价格评估外，还可以用于不动产租金评估

D. 收益法只适用于有收益或有潜在收益的不动产

E. 基准地价系数修正法的适用范围与市场发育程度无关

62. 下列关于单位地价、楼面地价描述正确的有（　　）。

A. 楼面地价 = 单位地价 ÷ 容积率

B. 单位地价比楼面地价更能反映地价水平高低

C. 楼面地价 = 单位地价 ÷ 建筑面积

D. 单位地价 = 楼面地价 ÷ 土地总面积

E. 楼面地价 = 单位地价 × 土地面积 ÷ 建筑面积

63. 根据房屋的承重构件、建筑材料和建筑标准的不同，房屋的结构分为（　　）。

A. 钢筋混凝土结构　　B. 土木结构

C. 砖混结构　　D. 砖木结构

E. 简易结构

64. 我国现阶段地租的具体表现形式包括（　　）。

A. 土地出让金　　B. 青苗补偿费

C. 土地承包费　　D. 房屋拆迁补偿费

E. 耕地占用税

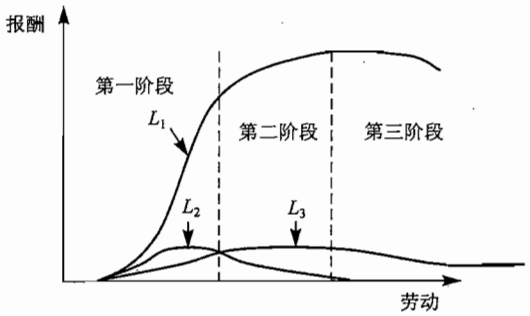
65. 根据马尔萨斯的观点，地租是总产品中的剩余部分，产生该剩余的原因有（　　）。

A. 土地的性质　　B. 土地的用途

C. 生活必需品所特有的性质　　D. 肥沃土地的相对稀少性

E. 土地空间分布不均

66. 下图是土地报酬曲线示意图，下列选项中正确的有（　　）。



A. L_1、L_2、L_3 分别为总报酬、平均报酬和边际报酬

B. 从计算过程来看，边际报酬是总报酬的一阶导数值

C. 总报酬曲线中的转向点为边际报酬曲线的最高点

D. 第一阶段为报酬增加最剧烈的阶段，也是最合理的阶段

E. 总报酬为最大时，边际报酬为零

67. 估价人员根据国有土地使用证记载的事项，能够了解到宗地的（　　）等信息。

A. 四至　　B. 面积　　C. 用途　　D. 取得价格

E. 权属纠纷

68. 在影响宗地价格的因素中，下列选项中属于区域因素的有（　　）。

A. 交通条件　　B. 物价变动　　C. 繁华程度　　D. 宗地临街状况

E. 房地产投机

69. 建筑物折旧的类型包括（　　）。

A. 物理折旧　　B. 经济折旧　　C. 功能折旧　　D. 材料折旧

E. 环境性折旧

70. 在区域因素修正中，衡量基本生活设施完善度的指标有（　　）。

A. 设施类型是否齐备　　B. 设施价格

C. 设施水平　　D. 使用保证率

E. 设施使用频率

四、情景分析题（3 题，内含 15 小题，题号 71～85，共 15 分。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。评分说明：每小题 1 分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得 0.25 分）

（一）某县宾馆建于 20 世纪 80 年代，以划拨方式取得国有建设用地使用权。

1998 年 5 月宾馆领取了国有土地使用证，土地登记用途为招待所。宾馆周围为商服用地，道路以生活型主干道为主，电力设施骨干输电线路为双回路 10 千伏，供水管径 300 毫米，排水管径 500 毫米，固定电话装机容量为 1000 门。宾馆内部道路、供电、供水、排水和通讯设施齐全。现因宾馆经营不善，县人民政府批准其在不改变用途的前提下进行整体改制。就上述内容，回答 71～75 小题的问题。

71. 下列选项中，关于划拨用地使用权及其价格评估描述错误的有（　　）。

A. 划拨土地使用权价格 = 出让土地使用权价格

B. 企业改制时，可依据划拨土地的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格，作为原土地使用者的权益，计入企业资产

C. 该宾馆土地使用权以无偿方式取得，土地资产不应计入其企业资产

D. 划拨土地使用权价格不包含土地增值收益

72. 根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007），评估时可设定其土地用途为（　　）。

A. 批发零售用地　　B. 住宿餐饮用地

C. 商务金融用地　　D. 商服用地

73. 若你为该宾馆改制的土地估价师，优先选择的两个估价方法为（　　）。

A. 市场比较法　　B. 收益还原法

C. 成本逼近法　　D. 剩余法

74. 对该宾馆进行土地评估时，关于土地开发程度的描述，下列选项中正确的有（　　）。

A. 待估宗地设定开发程度为红线内外“五通”和内部场地平整

B. 待估宗地因企业需要改制须重新设定开发程度

C. 待估宗地实际开发程度为宗地红线内外“五通”和红线内场地平整

D. 待估宗地必须按“五通一平”进行地价评估

75. 该宾馆改制时，关于土地资产处置方式的描述，下列选项中正确的有（　　）。

A. 补办出让手续　　B. 保留划拨

C. 作价出资（入股）　　D. 国有租赁

（二）某企业因融资需要委托某土地评估机构，对所属某宗地 2008 年 6 月 30 日的价格进行评估。待估宗地位于市区综合级别三级地、商业用地二级地、住宅用地三级地，宗地面积 10000 平方米，其中商业用地占 20%，住宅用地占 80%。城市基准地价的评估基准日为 2007 年 1 月 1 日，综合级别三级地基准地

价为3500元/平方米，商业用地二级地基准地价为5000元/平方米，住宅用地三级地基准地价为3000元/平方米。市国土资源局公布城市地价指数（以上季度为100）如下表。就上述内容，回答76～80小题的问题。

公告期	2007.1.1	2007.3.31	2007.6.30	2007.9.30	2007.12.31	2008.3.31	2008.6.30
商业用地	100.00	102.18	103.26	104.55	105.46	104.15	101.20
住宅用地	100.00	103.35	102.02	104.26	106.33	103.81	102.69

76. 对待估宗地进行评估时，估价人员需要进一步掌握基准地价的修正因素有（　　）。

A. 定级类型　　B. 开发程度　　C. 容积率　　D. 年期

77. 该城市的土地定级类型有（　　）。

A. 商业用地定级　　B. 商住混合用地定级

C. 住宅用地定级　　D. 土地综合定级

78. 2008年第二季度与2007年第二季度同比城市商业用地地价上升了（　　）。

A. 115.36%　　B. 116.21%　　C. 15.36%　　D. 16.21%

79. 住宅用地基准地价的期日修正系数应该是（　　）。

A. 1.28　　B. 1.25　　C. 1.23　　D. 1.20

80. 若待估宗地商业容积率修正系数为1.12，区域和个别因素修正系数为5.06%，年期修正系数为0.9942；住宅容积率修正系数为1.08，区域和个别因素修正系数为6.01%，年期修正系数为0.9981，开发程度均不需作修正，则该宗地总地价为（　　）万元。

A. 7171　　B. 5721　　C. 4851　　D. 4271

（三）某宾馆首层用于餐饮，租金收入为18万元/月，其余各层为客房，共300个房间，平均每间房费95元/天，空置率为25%，该宾馆营业实际花费25万元/月。周围同档次的宾馆客房部分一般每间房费90元/天，空置率为20%，正常营业费用为年收入的30%；同档次、同规模餐饮业房地产租金为25万元/月，营业费用为8万元。本区域的商业不动产的还原率为10%。如果一年按365天计算，就上述内容，回答81～85小题的问题。

81. 采用收益还原法评估该宾馆的转让价格时，其年总收入为（　　）万元。

A. 476　　B. 497　　C. 996　　D. 1088

82. 采用收益还原法评估该宾馆的转让价格时，其年运营费用为（　　）万元。

A. 96　　B. 300　　C. 333　　D. 365

83. 采用收益还原法评估该宾馆的转让价格为（　　）万元。

A. 6640　　B. 6960　　C. 7230　　D. 7550

84. 估价人员掌握了宾馆同类建筑物的房屋重置价、耐用年限、残值率等相关数据，评估该宾馆用地价格时，可以选用的评估方法有（　　）。

A. 成本逼近法　B. 比较法　　C. 土地残余法　D. 建筑物残余法

85. 从掌握的评估资料看，该宾馆年经营利润与同档次住宿餐饮业比（　　）万元。

A. 少60　　B. 少33　　C. 多60　　D. 多33

试卷三　土地估价实务基础（总分100分）

一、单项选择题（30题，题号1～30，共15分。每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每题0.5分，选错不得分，不倒扣分）

1. 估价机构接受委托对某项目用地转让价格进行评估。在完成现场勘查后，估价人员应开展的工作为（　　）。

A. 要求委托方提供待估宗地国有土地使用权证，明确估价对象位置、宗地号等情况

B. 选择适宜的估价方法进行初步地价测算

C. 与委托方商讨确定土地估价基准日，准备撰写估价报告

D. 就转让价格预期征求委托方意见，选择适宜的估价方法进行地价测算

2. 为了对某宗商业用地进行估价，估价人员对宗地附近区域商业用房出租、买卖等市场交易情况进行了实地调查。按运用商业用地估价方法的要求，下列不需要进行交易情况修正的是（　　）。

A. 承租首层商业用房时附带承租建筑夹层，租赁合同约定租金优惠15%

B. 出租房屋的物业管理费1.2元/平方米，由承租人自行向物业公司缴纳

C. 买卖合同约定在房产过户时由买方按成交价的3%和1%分别缴纳契税和土地增值税

D. 买卖合同约定在房产过户时由卖方按成交价的5.5%和1.0%分别缴纳营业税及附加和土地增值税

3. 在土地估价过程中，规范的国有土地使用证是重要的依据。下列选项中，属于国有土地使用证中规范信息的是（　　）。

A. “城镇住宅用地”，“50年”

B. “综合用地”，“东至胜利路、南至东林化工厂住宅区、西至红星粮油公司、北至望江路”

C. “49680.53平方米”，“宗地界址点坐标J001～J018”

D. “新源路209号”，“建筑限高30米，建筑距道路红线5～8米”

4. 某土地估价师拟撰写一份住宅用地抵押估价报告，在收集所需资料后进行归类分析，属于区域因素说明的内容是（　　）。

A. 宗地红线内土地开发达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下

水、通讯及场地平整）

B. 受人民币贷款基础利率上调等因素的综合影响，在宗地所在区域拥有在建楼盘的两个房地产上市公司一季度业绩公告利润下降5%

C. 在宗地所在城区国土资源分局、房屋产权登记中心收集到的房地产抵押登记相关规定

D. 根据城市规划，该宗地所在区域将建成一个兼容居住、行政办公等功能的现代物流园区

5. 在行业检查中，检查组到某估价机构就某评估项目实地检查，发现有下列行为，其中符合要求的是（　　）。

A. 受办公场地限制等原因，以电子文件的形式对土地估价报告进行归档

B. 在两个月内分别以企业改制、抵押贷款为目的对同一宗地进行评估，第二次现场勘察时未拍摄照片

C. 在估价基准日基准地价更新结果尚未公布但已经验收通过，在估价作业期间内新的基准地价正式公布后，估价采用了新的基准地价成果作为依据

D. 出具报告时项目主要负责估价师甲某出差，委托另一位估价师代签字

6. 某单位在其使用的划拨土地上建成办公楼并出租，尚未办理房产登记手续，现该单位为进行内部资产清算，委托土地估价机构进行了地价评估，估价师在估价报告中进行了下列描述，其中正确的是（　　）。

A. 为委托方了解估价对象房地产正常市场价值提供价格参考依据

B. 设定评估结果为估价对象在产权无瑕疵条件下的完全产权价值

C. 评估时部分参数采用估价对象的实际数据

D. 该地公布的基准地价基准日为2006年1月1日，估价基准日为2007年12月16日，采用基准地价系数修正法时需进行期日修正

7. 2008年3月，甲企业拟对其位于某开发区内一宗已出让工业用地厂房及配套建筑进行改建、加建，建设完成后宗地建筑密度和容积率指标将分别由40%、0.9提高为45%、1.2。土地估价师在为甲企业提供地价综合咨询服务时应做出的正确判断是（　　）。

A. 按规定办理规划建设条件变更审批手续，方案获得批准并经国土部门备案后，补缴因建筑面积增加形成的土地差价

B. 按规定办理规划建设条件变更审批手续，方案批准后与国土部门重新签订建设用地使用权出让合同或补充协议，但不需要为建筑面积增加补缴土地差价

C. 改建、加建后增加的建筑面积应补缴土地差价 = 容积率 1.2 条件下的市场价格 - 容积率 0.9 条件下的市场价格

D. 改建、加建后增加的建筑面积应补缴土地差价 = 容积率 1.2 条件下的市场价格 - 容积率 0.9 条件下的原出让价格

8. 乡（镇）、村集体企业的建设用地使用权可以设定抵押的条件是（　　）。

A. 补交土地出让金　　B. 与地上的厂房等建筑物共同抵押

C. 以土地所有权抵押　　D. 改变土地所有权性质

9. 根据《城镇土地估价规程》，毛地价与生地价的区别在于（　　）。

A. 是否完成基础设施建设　　B. 土地使用权性质不同

C. 土地交易市场条件不同　　D. 土地使用批准手续不同

10. 农用地分等的技术路线是，依据全国统一制定的（　　），以指定作物的光温（气候）生产潜力指数，通过对土地自然质量、土地利用水平、土地经济水平逐级订正，综合评定农用地等别。

A. 分等单元　　B. 标准耕作制度　　C. 基准作物　　D. 标准样地

11. 根据《农用地定级规程》，县级标准样地的设置，考虑在技术与管理水平处于平均状况时，从大宗作物产量水平（　　）的一类土地中选取。

A. 最差　　B. 最低　　C. 居中　　D. 最高

12. 土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利。根据《农村土地承包法》规定，不同类型农用地的承包经营权期限最长的为（　　）年。

A. 30　　B. 40　　C. 50　　D. 70

13. 在其他条件不变的前提下，建设一条工业专用铁路线对居住区的土地价格和仓储或工业用地价格可能会产生的变化，下列判断最合理的是（　　）。

A. 居住区地价上升，仓储、工业用地地价下降

B. 居住区地价上升，仓储、工业用地地价上升

C. 居住区地价下降，仓储、工业用地地价一定上升

D. 居住区地价下降，仓储、工业用地地价持平或者上升

14. 甲公司拟将土地使用权作价与乙公司成立股份有限公司，委托土地估价机构对其已出让在建办公楼用地价格进行评估。按照委托方的估价目的，经分析所收集到的资料，估价师在评估地价过程中采用的建筑面积指标应选择（　　）。

A. 出让合同约定的建筑面积　　B. 在建工程实际的建筑面积

C. 建筑施工图标识的建筑面积　　D. 房产测绘的建筑面积

15. 经过充分的市场调查和分析测算，估价师在为某公司提供的房地产投资

综合咨询报告中，列出在估价基准日某地块在三种用途下的土地评估价格分别为：住宅用途10000万元、商业用途7500万元、办公用途7250万元。对此，下列分析合理的是（　　）。

A. 该地块的最佳土地用途为住宅

B. 出现住宅用地地价与商业、办公倒挂现象，估价结果错误

C. 按估价期日的市场供求状况，作为住宅用地价格最高

D. 投资咨询估价应以当地基准地价为主要依据以减少政策风险

16. 某工厂甲将其通过划拨方式取得的工业用地上的厂房出租给乙公司。承租后，乙将厂房重新改造装修为饭店和娱乐城经营，并于次年经甲同意在原建筑上加建了第二层。现因市政建设需要，需征收该厂房用地并进行房屋拆迁，则下列补偿价格评估方案正确的是（　　）。

A. 补偿价格 = 工业用途评估地价 - 甲所有划拨土地权益 + 原单层厂房建筑物价格

B. 补偿价格 = 工业用途评估地价 - 土地使用权出让金 + 原单层厂房建筑物价格

C. 补偿价格 = 商业用途评估地价 - 土地使用权出让金 + 现两层厂房建筑物价格

D. 补偿价格 = 商业用途评估地价 - 甲所有划拨土地权益 + 现两层厂房建筑物价格

17. 下列关于农用地分等的说法中正确的是（　　）。

A. 基准作物指小麦、玉米、水稻三种主要粮食作物中的一种，是理论标准粮的折算基准

B. 在实际操作上，农用地分等是在国家、省、县三个层次上展开的，县级分等成果要在本县域范围内可比，省级协调汇总成果要在全国范围内可比

C. 农用地分等中所称的农用地是指直接用于农业生产的土地，包括自然保护区和土地利用总体规划中划定的林地、牧草地及其他农用地

D. 土壤质量越好，自然质量等指数、自然等别越高

18. 下述关于农用地基准地价评估的说法不正确的是（　　）。

A. 农用地基准地价评估主要技术线路有样点地价平均法、定级指数模型法、基准地块评估法

B. 农用地效益资料中的价格指标均以元为单位，面积指标均以平方米为单位

C. 农用地基准地价评估的资料包括土地定级工作报告和技术报告、农用地征收的补偿标准文件等

D. 一般农用地基准地价评估范围包括县（市）行政区内现有农用地和全部未利用地

19. 经批准，某单位将征收甲乡镇30公顷的农用地。经估价人员调查，得知该乡镇人均农用地面积1.2亩，其中人均耕地面积0.8亩，政府制定的该镇人均社会保障价格为2万元/人，则该单位需支付的社会保障总价为（　　）万元。

A. 450　　B. 600　　C. 750　　D. 1125

20. 土地估价师在运用市场比较法评估宗地市场公开价格时，可以选择（　　）作为案例。

A. 工业用地最低限价　　B. 拍卖出让底价

C. 招标出让成交价格　　D. 土地评估价格

21. 土地估价师在确定宗地地价评估结果时，完全听从委托方的要求，这样的行为违反了土地估价的（　　）。

A. 替代原则　　B. 最有效利用原则

C. 公开、公平原则　　D. 独立性原则

22. 对于评估已建设完成的普通住宅小区居住用地，土地估价师不宜选用的估价方法是（　　）。

A. 基准地价系数修正法　　B. 成本逼近法

C. 收益还原法　　D. 剩余法

23. 土地估价师运用剩余法估价过程中，在估算不动产总价时，正确的方法是（　　）。

A. 依据委托方提供的数据

B. 根据销售广告中的报价

C. 选择三个市场案例经市场比较法修正确定

D. 采用申请销售许可证时备案的售价

24. 土地估价师在为某投资商评估一块宗地的开发投资价值时，发现委托方提供的规划数据尚未得到城市规划部门的正式批准，如在土地估价报告中采用委托方提供的规划数据，需要在土地估价报告中的（　　）部分予以说明。

A. 估价依据　　B. 估价方法

C. 估价结果　　D. 需要特殊说明的事项

25. 在采用市场交易资料评估基准地价的过程中，需要对样点数据进行检验。对此，以下观点正确的是（　　）。

A. 均值、方差法和 t 检验法是对样点数据进行一致性检验的基本方法

B. 对不同交易方式计算的样点地价，可以不进行同一性检验

C. 基准地价确定时，要求样点总体呈正态或正偏态分布

D. 在进行样点总体一致性检验时，需要结合样点数据总体分布类型选择相应的检验方法

26. 某城市发布的基准地价更新成果中规定了二级土地分类的地价修正方法，其中规定“办公（写字楼）用地按住宅用地基准地价的125%计价，体育及文体设施用地按住宅用地的70%计价”。对此规定，以下判断不正确的是（　　）。

A. 办公（写字楼）用地价格高于住宅地价水平

B. 体育、文体设施用地属于应划拨使用的公益设施用地，制定定价标准无实质意义

C. 制定二级土地分类地价修正办法可促进土地有偿使用制度的实施

D. 基准地价评估可不局限于商业、住宅、工业三种基本用途

27. 制定征地区片综合地价的范围是指在城镇行政区土地利用总体规划确定的（　　）。

A. 基本农田保护区　　B. 建设用地范围内

C. 建成范围内　　D. 农用地范围

28. 根据国土资源部35号令规定，考取土地估价师资格证书并进入土地估价机构从事土地估价业务，应当经过不少于（　　）年的专业实践，并进行执业登记。经过执业登记的土地估价师方能在土地估价报告上签字，承担法律责任。

A. 1　　B. 2　　C. 3　　D. 4

29. 土地估价师以恶意压价等不正当竞争手段争揽业务，违反了（　　）。

A.《土地估价师资格考试管理办法》

B.《中国土地估价师协会章程》

C.《注册土地估价师自律守则》

D.《土地估价师实践考核与执业登记办法（试行）》

30. 根据《城镇土地估价规程》的规定，中等城市基准地价评估的工作底图的比例尺为（　　）。

A. 1∶500～1∶1000　　B. 1∶1000～1∶5000

C. 1∶5000～1∶10000　　D. 1∶10000～1∶50000

二、多项选择题（20题，题号31～50，共30分。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。评分说明：每题1.5分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.35分）

31. 下列土地分等定级与估价的技术标准中，（　　）属于国家标准。

A.《城镇土地估价规程》

B.《农用地分等规程》

C.《城镇土地分等定级规程》

D.《农用地估价规程》

E.《农用地定级规程》

32. 土地估价项目委托合同的内容一般包括（　　）。

A. 估价方法选择　　B. 估价服务费及支付方式

C. 估价程序　　D. 估价对象

E. 估价目的

33. 根据土地估价报告规范格式的要求，土地权利状况描述中要对估价对象的（　　）等权利状况进行描述。

A. 使用权　　B. 收益权　　C. 所有权　　D. 处置权

E. 他项权利

34. 在土地估价过程中，估价方法选择应考虑估价对象土地用途的情况。除标准厂房用地外，工业用地估价可选用（　　）、成本逼近法等估价方法。

A. 剩余法　　B. 市场比较法

C. 评分估价法　　D. 基准地价系数修正法

E. 路线价估价法

35. 某土地估价机构接受法院委托，为确定某在建工程项目用地拍卖底价进行评估。该在建工程建筑主体框架于八年前完成施工并封顶，但未进行主体建筑外部装修、机器设备安装和附属用房建设。在评估组织和有关事项处理中，下列做法（　　）不正确。

A. 因业务繁忙，土地估价机构只安排一名估价师甲某进行现场勘察并填写《土地现场勘察表》

B. 土地估价报告完成后，因甲某生病住院，土地估价报告由乙某撰写并以其名义独立签署

C. 估价时，土地面积依据原划拨土地使用权证书确定，建筑面积指标等依据《建设工程规划许可证》等资料确定

D. 因土地使用权出让手续未办理，土地估价时以不低于评估价格的30%为原则，由估价师按经验判断确定并扣除土地使用权出让金

E. 建筑工程未作质量鉴定，估价师在估价报告假设条件中假设“建筑物现有质量状况基本良好，无须进行特殊处理”

36. 某工业仓储用地地处城市远郊，南临省道，所在区域无市政供水管网，供水来自企业自建水井，雨水散排到墙外荒地里，供电由企业自行投资，接自5千米外某变电站，现有一部电话，自有锅炉，可提供热力，无燃气。现场勘察记录不准确的是（　　）。

A. 宗地红线外“三通”（通路、通讯、通水）

B. 宗地红线外“两通”（通路、通讯）

C. 宗地红线外“四通”（通路、通讯、通水、排水）

D. 宗地红线内“三通”（通路、通讯、通电）

E. 宗地红线内场地平整

37. 土地估价师采用收益还原法对某综合大厦用地价格进行评估，该大厦一至四层为委托方自用的商业经营用房，五至十层作为办公用途对外出租。估价作业时，除进行前期现场勘察、检核土地与房屋权属资料等工作外，还应收集的资料包括（　　）。

A. 企业自身商业用房经营收益、成本支出等资料

B. 土地开发过程中的成本费用、利息、利润及增值收益资料

C. 过去一年内该大厦土地使用权人某股份公司的股权变化情况

D. 各经营期的房屋出租应交税金

E. 各经营期的经营管理费、经营维修费、房屋年折旧费、房屋年保险费

38. 某大型国有企业因改制上市的需要，委托甲土地评估公司对涉及的多宗划拨土地进行评估，为土地资产处置（拟采用作价出资方式）提供参考依据。对此，以下观点正确的是（　　）。

A. 甲公司具有省土地估价师协会核发的省内范围执业资格，可承接该业务

B. 估价作业时应评估的土地价格为作价出资土地使用权价格

C. 估价作业时应评估的土地价格为划拨土地使用权价格

D. 土地估价结果应为正常市场价格评估值扣除土地出让金后的余额

E. 土地价格定义时土地使用年限可设定为法定最高出让年限

39. 关于工业用地价格评估，以下观点正确的是（　　）。

A. 矿区用地价格评估，宗地外开发程度依政府投资实际配套状况设定

B. 当同一区域内估价对象宗地较多，且条件类似的比较案例较少，可选择相同的比较案例比较修正所有待估宗地的价格

C. 某企业享有价格优惠政策取得一宗土地，估价时土地取得费取实际成交优惠价

D. 某企业取得一宗土地后投入大量资金用于清除原遗留的化学有毒物质，该费用在估价时计入土地开发费

E. 高新技术企业用地的土地增值收益较普通工业用地高

40. 在城镇土地分等中，下列分等对象的因子评价指标与其土地质量之间存在正相关关系的因子有（　　）。

A. 人口密度　　B. 城镇对外辐射能力

C. 区域农业人口人均耕地　　D. 区域固定资产投入强度

E. 区域国内生产总值

41. 农用地分等定级单元划分方法有（　　）。

A. 样地法　　B. 叠置法　　C. 因素法　　D. 多边形法

E. 地块法

42. 土地定级估价的成果资料主要包括（　　）。

A. 土地等别图　　B. 土地级别图

C. 样点分布图　　D. 监测点分布图

E. 地价指数表

43. 农用地定级单元划分应遵循的原则主要包括（　　）。

A. 单元之间的土地特征差异明显，不同地貌类型的土地不划为同一单元

B. 单元边界应跨越地块边界

C. 山脉走向两侧水热分配有明显差异的不划为同一单元

D. 地下水、土壤条件、盐碱度等定级因素指标有明显差异的不划为同一单元

E. 单元边界可以采用河流、道路、堤坝等线状地物

44. 关于农用地基准地价评估方法，下列说法不正确的是（　　）。

A. 样点地价平均法中，对样点地价的修正主要包括年期、期日修正以及交易情况、开发程度和权利修正

B. 同一土地级别、同一交易方式的样点地价不用进行样点同一性检验

C. 基准地块评估法划分均质区域，采用线性回归模型检验

D. 定级指数模型法需要建立定级指数与地价关系模型，并利用模型评估级别基准地价

E. 采用基准地块评估法时，首先应广泛搜集农用地的自然条件、社会经济条件、市场交易资料以及历史地价资料等

45. 某土地估价机构在开展土地估价业务时，下列行为中（　　）是错误的。

A. 接受土地储备中心委托，为确定招标出让底价对河西区A、B、C组团地价评估，同时接受该市某房地产公司委托评估A组团土地投标价格

B. 与某银行签订长期合作协议，承诺按低于市场评估收费的50%提供评估服务

C. 倡议建立机构联盟，实行按市场行情变化、在规定收费标准±15%范围内浮动收费的机制

D. 接受委托开展土地出让地价评估工作，未将土地技术报告交付委托方

E. 与某银行签订长期合作评估协议，承诺每年按评估收费的30%予以返还

46. 下列有关土地估价业务受理的正确做法是（　　）。

A. 经核实，委托方提供的土地产权资料来源合法、产权清楚、面积准确，可以接受委托

B. 对委托方提出的任何目的的土地估价，土地评估机构都应该接受委托

C. 土地使用证登记面积与所附宗地图面积不一致，估价机构因此未受理该项估价业务

D. 估价机构拒绝接受一宗2003年出让至今无合法理由仍未开发建设的住宅用地评估业务

E. 就清产核资和转让两种目的，估价机构接受委托并将估价结果反映在同一份估价报告中

47. 土地估价师在一估价基准日为2007年8月31日的估价报告中引用某城市2006年度资料有：① 房地产市场供求关系基本平衡，商品住宅用地实际供应量同比增加30%；② 实行土地出让限户型、房价和地价政策；③ 年内完工的经济适用住房占年度房地产开发总量比例的25%；④ 普通商品住宅价格涨幅同比上升8%。据此判断，下列出现在估价报告中的内容错误的是（　　）。

A. 遵循需求与供给原则作为估价原则

B. 不采用限户型、房价和地价的成交宗地作为市场比较法的比较案例

C. 2007 年一至二季度地价指数与上年末基本持平

D. 将普通商品住宅用地土地还原率由上年的 8% 调整为 6%

E. 在上年年末普通商品住宅均价基础上上浮 8% 确定房地产开发总价值

48. 编制路线价修正系数表考虑的因素主要有（　　）。

A. 商服繁华度　B. 区位条件　　C. 土地用途　　D. 深度

E. 宽度

49. 关于路线价法，下列描述正确的是（　　）。

A. 在路线价与级别基准地价重叠的区域，里地线以内以路线价为主

B. 四三二一法则、霍夫曼法则是国际通用的路线价宽度修正方法

C. 路线价不需要进行容积率修正

D. 甲某将已出让土地再转让，用路线价法评估时仍需进行年期修正

E. 美国采用的是累计深度百分率原理，日本采用平均深度百分率原理，前者百分率成递增趋势，后者百分率成递减趋势

50. 下列与地价监测点土地估价有关的说法正确的是（　　）。

A. 地价监测点价格评估方法有市场比较法、收益还原法、基准地价系数修正法、剩余法等

B. 监测点地价应根据市场变化定期评估

C. 利用地价监测成果可实现对基准地价的更新

D. 地价监测以年为固定监测周期

E. 地价监测主要工作成果是基准地价更新数据

三、情景分析题（2 题，内含 10 小题，题号 51 ~ 60，共 10 分。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。评分说明：每小题 1 分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得 0.25 分）

（一）某评估机构在接受委托对位于某市两宗用途分别为工业、住宅用地的国有土地进行评估时，估价师收集到如下资料：① 作为地区重要的政治、经济、文化中心和交通枢纽城市，该市进入 21 世纪后历年 GDP 平均增长率达 12%，城镇居民可支配收入平均增长率为 5%；② 2005 ~ 2006 年两年间，城市旧城改造拆迁建筑面积 10 万平方米；③ 制定并公布了征地区片综合地价；④ 该市土地出让金按基准地价的 70% 收取，最末级别工业用地出让平均价格为 270 元/平方米；⑤ 该市工业用地出让最低价标准为 384 元/平方米；⑥ 2004 ~ 2006 年，该市商品

住宅价格年平均增长率为10%。

待估价宗地有关信息如下：

（1）甲房地产开发公司2004年初通过拍卖方式取得待估宗地土地使用权，拍卖成交楼面地价1200元/平方米，当时区域相同规划条件下公开交易地块平均成交楼面价为1000元/平方米。2004年末，甲公司以土地使用权作价入股方式与乙公司联合成立新公司。2006年上半年项目建成，年末完成销售。以2004年为基期，宗地所在区域2005年、2006年年度住宅用地环比地价指数分别为106、105。

（2）丙企业取得的工业用地面积20亩，缴纳出让金467万元，并按该市经批准的城市规划，缴纳了因在城市规划区内取得土地使用权而应负担的城市公益用地征地成本，折合5亩共计50万元。在取得出让土地使用权后，为方便出行，丙出资50万元对外界通往宗地的道路进行了维修。另外，已知该宗地土地征收时向村集体支付的补偿费及耕地开垦费、征地管理费等相关税费为300万元，区域市政配套“五通一平”开发平均成本为12万元/亩。

请根据以上情况回答51～55题。

51. 下列对该城市地价水平变化的分析正确的是（　　）。

A. 该市房地产市场需求的增加、投资需求的增加等拉动了地价上涨

B. 实行土地招拍挂制度是地价上涨的主要原因

C. 由于土地取得成本的提高，促使城市房地产价格逐年快速增长

D. 城市社会经济的发展对区域土地价格水平的提升起到了推动作用

52. 下列关于该市工业用地出让及地价评估观点正确的是（　　）。

A. 土地估价时可选取评估的工业用地案例进行比较

B. 以征地综合区片价为依据，运用成本逼近法评估同一区域内的工业用地，其地价水平接近

C. 协议出让工业用地也须按市场价格评估，成交价格不得低于最低价标准

D. 实行工业用地出让最低限价政策将促使土地出让价格回归到客观地价水平

53. 丙企业以资产重组为目的，运用成本逼近法评估该工业用地价格时应计算的成本费用最接近（　　）万元。

A. 590　　B. 467　　C. 530　　D. 480

54. 甲公司以土地使用权作价入股时，乙方要求对土地使用权价格进行评估，则评估楼面地价最接近（　　）元/平方米。

A. 1000　　B. 1100　　C. 1200　　D. 1280

55. 若将上述住宅宗地作为城市地价监测点，则其在2006年末的平均地价水平为（　　）元/平方米。

A. 1000　　B. 1110　　C. 1200　　D. 1260

（二）甲企业使用的某宗地位于A市一级工业用地范围，由该企业于1985年以划拨方式取得，批准用途为工业，土地面积30亩；宗地上各幢砖混结构厂房建筑总面积17000平方米，平均成新度70%，宗地建筑密度45%，部分厂房自2000年出租给A市百货公司做批发市场经营至今。因该宗地已被列入旧城改造区范围，由市规划管理部门核定的原厂区用地详细规划指标为：规划用途为商业、住宅，规划批准用地总面积18000平方米，其中商业用地面积8000平方米、住宅用地面积10000平方米；规划平均容积率2.89，其中商业建筑面积28000平方米、住宅建筑面积24000平方米。

经调查：① 该宗地土地开发程度红线内达到“五通一平”（通路、通上水、通下水、通讯、通电及场地平整），红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通讯、通电、通燃气）；② A市一级商业、住宅、工业用地基准地价分别为5800元/平方米、2000元/平方米、800元/平方米，对应各用途平均容积率分别为2.0、2.0、1.0，开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通讯、通电、通燃气）及红线内场地平整，估价基准日为2006年1月1日；③ 以2006年1月1日为基期，A市一级商业、住宅、工业用地年均环比增长率分别为2%、4%、0%；④ 通燃气平均成本为20元/平方米；⑤ 砖混结构建筑重置价600元/平方米；⑥ A市各类用地容积率修正系数表（部分）如下：

容积率修正系数	1.0	2.0	3.0	4.0
商业用地	0.75	1.0	1.39	1.58
住宅用地	0.82	1.0	1.16	1.33

按规划的商业用途及各项用地条件、规划指标，选择案例通过市场比较法修正后得到商业用地地价为9500元/平方米。运用基准地价系数修正法，得到该宗地在现状工业用途、规划商业和住宅用途的区域及个别因素修正系数分别为8%、4%、6%。

请根据以上情况，回答56～60题。

56. 根据上述情况，下列表述正确的是（　　）。

A. 若对该宗地实施旧城改造拆迁，应分别按工业和商业用途评估房地产市场价格

B. 该宗地属存量建设用地，变更该宗地用途可按补办出让手续办理，并按市场价补交土地出让金

C. 若通过土地储备途径处置该宗地，按规定甲企业可与A市土地储备机构根据土地评估结果协商补偿金额

D. 甲企业可按商业、住宅用途市场价补缴该宗地土地出让金后自行开发建设

57. 若甲企业以地上全部厂房和土地作为抵押向银行申请贷款，委托估价机构进行地价评估，则评估时采用的容积率为（　　）。

A. 0.85　　B. 0.94　　C. 2.6　　D. 2.89

58. 依据规划要求，若该宗地变更土地用途为商业、住宅，则以2008年1月1日为基准日，采用基准地价修正法评估该宗地，价格应为（　　）万元。

A. 10062　　B. 10122　　C. 10300　　D. 10361

59. 根据规划条件，在规划条件下的商业用地容积率和住宅用地容积率分别为（　　）。

A. 1.56，1.33　　B. 3.5，2.4　　C. 2.4，3.5　　D. 均为2.89

60. 若甲企业于2006年1月1日取得该宗地工业用地出让土地使用权，缴纳土地出让金780万元，现经批准按照上述规划条件用途补办出让手续，则对应补交土地出让金的表述正确的是（　　）。

A. 应补交土地出让金等于批准的商业、住宅用途及使用条件下土地使用权市场价格减去原工业用途及使用条件下剩余年期的土地使用权市场价格

B. 应补交土地出让金等于批准的商业、住宅用途及使用条件下土地使用权市场价格扣减已缴纳的780万元

C. 以2008年1月1日为估价基准日，估价时设定各用途土地使用年限分别为工业50年、商业40年、住宅70年

D. 估价时建筑容积率设定为0.94

四、计算题（2题，共45分，其中第一题25分，第二题20分。答案要求：分别列出解题思路、基本方法、分步计算公式、代入数据计算式、计算结果及单位；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。评分说明：分项分步计分；计算式（包括代入数据计算式）和计算结果分别计分；只有计算结果的不得分）

（一）某市黄河大酒店所占用土地的使用权于2002年6月1日取得，年限为40年，容积率为2.00。酒店共20层，总建筑面积为30000平方米。收集到酒店

其他有关情况如下：

（1）1～5层为酒店大堂、中西餐厅、歌舞厅、娱乐场所等，建筑面积为6000平方米，平均每天总经营收入为10万元，总经营成本为6万元；

（2）6～20层为酒店客房，建筑面积为22500平方米，其中：酒店客房有单间68间（其中普通单间有38间，118元/天，豪华单间30间，158元/天），标准双人间158间（其中普通标间为98间，188元/天，豪华标间60间，258元/天），套房58间（其中普通套房为38间，288元/天，豪华套房有20间，388元/天），总统套房8间（988元/天），全部入住率为70%；

（3）该酒店取得土地使用权后2年内建成并投入使用，结构为钢混结构，经济耐用年限50年，建筑物残值率为0%；

（4）该酒店设计不合理，由于层高较低，相对于市场一般结构的建筑物，预计在剩余的使用期内，其建筑物价值每年预计减少7万元。

请以该酒店的实际经营数据和有关参数，按照剩余法的思路，计算其土地在2008年6月1日的使用权总价格和地面单位价格（假定：大堂等经营管理的利润为总收入的10%，其不动产综合还原率为8%；客房部分不考虑经营管理成本，其不动产的综合还原率为7%；该酒店建筑物重新建造综合成本为3800元/平方米；未来资金贴现率固定设为7%）。

（二）A市为地价动态监测试点城市，按技术规范的要求，该市居住用地监测范围覆盖全市所有的三个土地级别，每个土地级别各划分为三个地价区段，各级别土地面积、地价区段编号等具体信息见下表。

面积：平方千米；价格：元/平方米

土地级别	级别总面积	区段编号	区段总面积	区段居住用地实际面积	监测点序号	监测点设定条件下价格（2007年）			
						一季度	二季度	三季度	四季度
一	1.5	J001	0.5	0.2	1	1200	1200	1220	1220
					2	1100	1100	1160	1160
		J002	0.5	0.2	3	1000	1000	1080	1080
		J003	0.5	0.2	4	1050	1050	1120	1120
二	4	J004	1	0.6	5	700	700	700	700
					6	650	650	680	680
		J005	2	1.2	7	600	600	600	620
		J006	1	0.6	8	750	750	750	750

续表

土地级别	级别总面积	区段编号	区段总面积	区段居住用地实际面积	监测点序号	监测点设定条件下价格（2007 年）			
						一季度	二季度	三季度	四季度
三	8	J007	2	1	9	500	500	560	560
		J008	3	1.5	10	520	520	560	560
		J009	3	1.5	11	450	450	520	520

请根据上表所给出的信息完成以下监测指标计算（计算保留整数）：

1. 计算 A 市 2007 年各季度各区段居住地价水平值（列出 J001 的计算过程，并将全部结果在答题卡上制作成表格（表格式样如下）；

（表格式样）

	一季度	二季度	三季度	四季度
J001				
……				
J009				

2. 计算 A 市 2007 年第一季度各级别地价水平值；

3. 计算 A 市 2007 年第一季度整体居住地价水平值；

4. 以 2007 年第一季度为基期，并设定基期指数为 100，计算一级地当年各季度定基地价指数。

试卷四　土地估价案例与报告（总分100分）

一、案例分析题（2题，每题20分，共40分。请阅读，并根据有关条件综合分析回答问题）

（一）某土地估价师接到一项业务，委托方A公司要求就一宗土地补偿问题提出一个价格咨询意见，价格基准日确定在2008年6月30日。下面是估价师与委托方交谈并到现场调查的记录要点，阅读后回答相关问题。

（1）A公司是一家国营公司，主要从事纺织品贸易，规模中等。

（2）委托估价的土地是A公司于1999年2月与B村委会签订协议取得的，面积共17亩，原计划兴建办公楼及宿舍，在签订协议时土地临近一条普通马路，周边为农地，距县城约1千米左右。

（3）与农民协商过程顺利，签订协议后修建围墙将土地圈起来但没有实质性使用。

（4）2001年5月，当地国土资源局查知，认为未经过批准属于违法用地，要求A公司补办土地征用手续，加上前期支付B村的费用，A公司累计支出征地费用100万元，向政府交纳17亩土地的出让金及处罚金各为20万元。

（5）2002年2月，因修建环城道路和绿化带，县政府占用其中4亩土地，所占土地为带状，位于其东侧边缘，现已完成环城道路和绿化建设。

（6）与此同时，该县设置开发区，将A公司所占剩余的13亩土地纳入开发区内，A公司领取了国有土地使用证。

（7）目前开发区已经完成统一规划和建设，基础设施完善，为“六通一平”，并陆续有一些企业购买土地，其中，A公司北侧土地为寰宇电器公司所有，西侧土地为天天食品服务公司所有，南侧土地为时代医药公司所有，由于修建开发区内部道路占用了A公司1亩的土地。

（8）委托方提供了土地使用证书，但在土地证书中未看到关于土地使用年限说明，也没有能够提供政府核发的划拨土地决定书、建设用地许可证。委托方还提供了县国土资源局2002年5月为A公司补开的出让金收据，但没有补签的土地出让合同书。2002年5月，开发区曾经要求A公司交纳12亩土地共48万元的基础设施费，但没有落实。

（9）现场看见，土地东侧已经建设1栋办公楼，使用了5亩土地，建设时间为2002年4月；12亩地重新修建了通透式围墙，北侧与寰宇公司通过围墙隔开。土地交通条件很好，西边为兴城路，是开发区内的一条主要马路，南侧为原来道

路改造的通城路，可以直达县城中心区，并且有第8路和第11路公交车站。

（10）委托方提供了2003年3月该县规划局将剩余的7亩土地用途确定为工业（原建设的办公楼也视为工业配套办公楼，地块容积率与开发区整体容积率一致）的通知书，以及2003年8月县政府以开发区邮局建设公共目的收回剩余的7亩土地的通知书，通知以划拨用地进行补偿；A公司同意土地收回但要求按照出让土地补偿，并要求补偿为绿化用地和道路用地支付的出让金。

（11）调查时，该开发区工业地价市场平均价为每亩16万元，土地出让金比2001年增长了20%，基础设施费比2002年增长了10%。

问题（每小题4分）：

1. 用简单的语言，以上述内容为基础，按照时间顺序写出土地取得及权利变化的基本过程。

2. 按照土地登记要求描述最后A公司所有土地的四至。

3. 县政府收回了剩余的7亩土地，如果要按照出让用地进行补偿，一般可以以哪些相关文件作为出让用地性质的证据（包括上述描述中没有提到的）。

4. 如果剩余的7亩土地按照出让土地性质进行补偿，请列出出让地价内涵的要点。

5. 请根据记录要点中给定的工业地价市场平均价资料，列出7亩出让土地实际能够得到的补偿和要求返还的土地出让金总额及计算过程。

（二）2007年2月16日，受天星商贸发展公司委托，某评估公司对其拥有的部分不动产进行估价进行资产核算。据委托方初步说明，估价对象土地于2003年2月16日通过出让方式取得，当时总面积为4908平方米，2004年3月20日将批发零售部分转让出去，住宿餐饮部分2004年3月26日抵押给民生银行，抵押期限1年，后因还款纠纷于2005年6月6日被法院查封，2005年11月20日解除查封。另外，由于对土地面积存在疑义，委托方曾要求登记机关进行了重新认证和登记。为了查证土地的权属状况，土地登记机关给估价师展示了该土地的相关资料。下面是其中一份主要土地登记卡的抄写件，阅读后回答有关问题。

单位：平方米、万元　　共用宗卡号：隐蔽

地号	隐蔽	图号	隐蔽	调查表号	00983
宗地面积	4908	坐落	××市南河路183号		
用途	综合	权利人	天星商贸发展公司		
证件种类	身份证	证件编号	隐蔽	审批表号	隐蔽
单位性质	股份制	通讯地址	××市南河路183号 邮编：××××××		

续表

权属性质	出让	使用权类型	国有建设用地使用权	土地权利证书号	×国用〔2003出让〕第03－323号	
使用期限	36年	终止日期	2043年2月16日	土地归户卡号	隐蔽	
取得价格	2454	使用权面积	4908	其中	独用面积	4908
					分摊面积	
建筑容积率	3.12	建筑密度	0.54	建筑限高	80米	
建筑物占地面积	2670	建筑物类型	楼房	申报建筑物权属	天星商贸发展公司	
土地权属来源证明文件名称、编号、日期	土地使用权于2003年2月16日通过协议方式取得 《国有土地使用权出让合同》编号：×国用〔2003出让〕11号					

序号	日期	登记类型	登记的其他内容及初始、变更、注销和其他登记事项（可续表）	经办人	审核人	印章
3245	2003年8月22日	初始登记	（1）土地包括批发零售1532平方米，住宿餐饮3376平方米。 （2）界址坐标（略）。 （3）土地使用权于2003年2月16日取得。	黄珊	赵可	隐蔽

注：标注“隐蔽”的部分为正常内容。

问题（每小题5分）：

1. 由于估价师笔误，这份抄写件的关于填写的内容，出现了至少4处错误，请指出并将更正内容列在下面。

2. 上述表格只是土地初始登记卡，一般情况下，如果土地权属发生变化，均会增加相应的登记卡，以记载相关情况。请根据委托方说明中的信息，判断该土地登记档案中可能还有其他哪些登记卡？

3. 估价师调查中没有查到转让批发零售部分的收益，但是根据有关资料判断，估价对象所在区域商服地价水平在2003年2月16日至2004年3月20日之前没有变化，根据上述相关信息，测算2004年土地转让收益，并列出估算式

（土地面积以建筑面积进行分摊，不考虑土地历史用途价值差异）。

4. 估价师调查得知，估价对象所在区域商服基准地价为每建筑平方米3000元（基准日为2007年1月1日），其中，商业零售和住宿餐饮的修正系数分别为+7%和-4%。根据上述相关信息，判断该公司土地2008年7月1日价值，并列出估算式（不考虑区位、个别因素差异及时间因素）。

二、报告判读题（3题，分别为15分、15分、30分，共60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。具体得分规则详见各题中）

（一）以下是一份估价技术报告关于估价方法选择的片断（标注“略”的为正常内容），阅读后回答所提问题。

“二、估价方法与估价过程

（一）方法选择

根据《城镇土地估价规程》的要求，此次估价中每宗土地至少选用两种估价方法进行估价，然后在两种方法的估价结果上，结合土地市场价格水平，采用适当的方法确定最后的评估价格。此次估价的四宗土地中，前三宗土地在同一个区域之内，均为生产经营配套的附属设施用地用途，具有很强的相似性，可以采用相同的方法估价；第四宗地为工业用地，单独选择方法估价。

根据估价目的和估价原则，前三宗土地可以选择用市场比较法、基准地价系数修正法进行估价，第四宗地采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行估价，理由如下：

（1）本次估价目的为企业重组改制，需要确定土地资产的独立市场价值，前三宗地也能够在目前市场条件下自由流动，且完全具有交易条件，估价应该优先选择市场比较法。分析估价师调查的资料，前三宗地所在区域具有类似的市场交易，并且发生在近期1至2年之内，可以作为比较案例使用，所以具备采用市场比较法估价的条件。

（2）第四宗地用途为工业，是2005年新征的土地，周边也是大规模新开发的土地，但市场并不发育，专业人士对该地区土地价值的看法，更多体现在土地取得及开发成本和未来适当的增值，所以适合采用成本逼近法估价；由于第四宗地是2005年新征的土地，估价师调查也收集到周边很多新的征地案例，采用成本逼近法具有可行性。

（3）通过对前三宗地及第四宗地的分析，前三宗地位于A市中心区域，第四宗地位于A市城乡结合部，均在城市基准地价覆盖范围之内。根据估价师的调

查分析，在估价时点，四宗地所在的市场条件及自身的市场状态符合A市基准地价的基本设定，匹配性好，具有一定的替代性。估价师对A市基准地价的合法性和现时性进行了调查，情况表明，A市基准地价由A市政府于2007年1月公布，文件名称为《A市人民政府关于印发<A市国有土地有偿使用规定>的通知》，文号为（A政发〔2007〕19号），在合法的有效使用期内；A市基准地价制定后没有发生重大的城市建设调整，也没有大的市场变化，其现时性较好，完全可以据此进行宗地估价。另外，从本次估价目的看，交易量规模较大，并且竞争性一般，对市场未来要求一定的稳定性，这与基准地价的特点很接近，所以这四宗地使用基准地价系数修正法估价是非常适当的。

估价中未能采用假设开发法和收益还原法，理由如下：

前三宗地由于是中国YJKG集团公司生产经营配套的附属设施用地，没有直接的收益，市场收益性特征不强，找不到具有替代性用地或者收益，并且该公司对这一类资产没有建立独立的收益核算体系，难以判断和确定其土地收益或整体收益，因此不宜采用收益还原法估价，也不具备采用收益还原法估价的条件。

第四宗地由于刚刚开发完成，尚未正式投入使用，设备等也刚刚开始安装，没有产生收益的条件。周边的工业用地没有同类生产企业，无法确定替代的收益，所以也不适合采用收益还原法估价，也不具备采用收益还原法估价的条件。

由于四宗地的估价目的均为企业重组改制，不改变未来土地使用条件，不属于投资开发的土地，对于预期的开发价值难以判断，不适宜采用剩余法评估。

前三宗地由于位于建成区中的老城区，不属于新开发完成区，因此不适宜运用成本逼近法评估。

本次采用的市场比较法、基准地价系数修正法和成本逼近法的估价基本原理如下：

（1）市场比较法的基本原理

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V——估价宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

（2）基准地价系数修正法的基本原理

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评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

基准地价系数修正法计算公式为：

$$\text{宗地价格} = \text{宗地所处区域基准地价} \times (1 + \sum K_i) \times \text{相关修正系数}$$

式中：$\sum K_i$——影响地价的个别因素修正系数之和。

（3）成本逼近法的基本原理

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格。其计算公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{土地税费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益}$$

其中：

土地取得费，指征用农地或者购买土地的费用，包括土地补偿和人员安置补偿及相关税费；

土地开发费，指为使土地达到能够使用状况的改良投入，比如平整费用、道路修建费用、水电费用等；

土地税费，是指征地中发生的相关税费，比如耕地占用税、菜田基金等等，各地不同；

投资利息，指土地取得费及土地开发费实际投入资金按照当时利息率计算的利息，是一种机会利息，或者是利息损失，开发商或土地购买者并不需要另外支付；

投资利润，指以土地取得费及土地开发费的投入量为基础，按照土地开发市场平均收益率计算的利润；

土地增值收益，指集体土地转变为国有土地后在各种因素作用下带来的土地增值，以土地取得费及土地开发费为基础计算。

（二）估价过程（略）”

问题（每小题3分）：

1. 这段关于估价方法选择的叙述比较完整。参照这段叙述并结合你自己的

理解，用最简洁的语言进行总结，估价报告中关于估价方法选择的叙述一般应该包括哪几方面？

2. 从上述内容看，一宗土地的具体估价方法的选择需要考虑哪些方面的因素？

3. 以上述内容为基础，用简短的语言说明，决定选择基准地价系数修正法估价之前，一般需要对其进行哪几个方面的分析和考察？

4. 上述内容选择了成本逼近法。你认为成本逼近法中，关于土地增值收益的来源，一般表现在哪几个方面？

5. 在基准地价系数修正法计算公式中，除正常的个别因素修正外，还有相关修正一项，根据你的经验，一般包括哪些方面的内容？

（二）以下是一份估价技术报告关于成本逼近法估价的片断（标注“略”的为正常内容），阅读后回答所提问题。

“（一）采用成本逼近法估价

1. 土地取得费

估价师调查了估价对象所在区域征用同类用地所支付的土地取得费用案例，计算平均值为92.25元/平方米。根据当地制定的征地区片价，估价对象所在区片的补偿标准为80元/平方米，考虑到估价对象的具体位置和条件，确定估价对象土地取得费为90元/平方米。

2. 有关税费

A. 土地管理费

根据××省财政厅、××省土地管理局《征地管理费、建设用地批准书工本费纳入预算管理暂行办法》（［1995］×财农字第82号）规定，“土地管理费按征地费总额的2%征收”，确定估价对象土地管理费为1.8元/平方米。

B. 耕地占用税

根据《××省耕地占用税实施办法》（×政［1987］119号），耕地占用税为8元/平方米。

C. 耕地开垦费

根据《××省土地管理条例》第29条，每平方米在10~15元的征收范围，本次评估过程中，按每平方米10元征收耕地开垦费。

$$有关税费 = A + B + C = 19.8\ 元/平方米$$

3. 土地开发费

估价对象已经达到宗地红线外“六通”宗地内平整的状态，根据××市国土资源局提供的资料及《××省××市城区土地定级估价更新报告》，并参考周

围地区的土地开发实际发生费用情况，确定土地开发费用为85元/平方米。

4. 投资利息

投资利息的本质是体现资金的时间价值，在取得土地及开发过程中，资金的投入应考虑其时间价值，在土地评估中投入资金的利息应计入投资成本。

通过调查了解，平均开发期限确定为一年，投资利息率取估价期日2006年12月31日的一年期银行贷款利率6.12%，土地取得费及税费为一次性投入，土地开发费用为均匀投入，投资利息计算如下：

投资利息=（土地取得费+有关税费）×开发周期×6.12%+土地开发费×开发周期×1/2×6.12%

=（90+19.8）×1×6.12%+85×1×1/2×6.12%

=9.32（元/平方米）

5. 投资利润

通过调查当地土地开发及投资状况，成本逼近法中利润计算的基数包括土地取得费、各项税费和土地开发费。通过对估价对象所在区域内的工业用地实际开发情况，工业用地开发的利润率一般为10%左右，则估价对象投资利润为：

投资利润=（土地取得费+有关税费+土地开发费）×10%

=19.48（元/平方米）

6. 土地增值收益

根据土地管理部门提供的资料，当地土地增值收益一般按成本价格（土地取得费及有关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的10%～30%计，考虑到估价对象所在区域的经济发展水平和土地市场的发育程度，本次评估中估价对象土地增值收益率15%计。根据土地增值收益公式：

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润）×15%

=33.54（元/平方米）

7. 无限年期土地使用权价格

该宗地无限年期土地使用权单位面积地价为：

土地单价=1+2+3+4+5+6

=90+19.8+85+9.32+19.48+33.54

=257.14（元/平方米）

8. 区位修正

成本逼近法测算过程中土地取得费和相关税费、土地开发费、利息、利润、土地增值收益等均为估价对象平均的客观价格，有必要对其进行微观区位因素

修正。

根据估价人员认为，对本次估价对象的区位修正采用基准地价修正体系比较恰当，综合分析后确定，区位修正系数确定为6.64%。

则：区位修正后土地使用权价格 =257.14 ×（1 +6.64%）

=274.21（元/平方米）

9. 有限年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：$V_N = V_n \times [1 - 1/(1+r)^N]$

式中：V_N——估价对象 N 年期土地使用权价格（元/平方米）

V_n——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r——土地还原率取6%（按估价基准日中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率2.52%，综合考虑通货膨胀，再加上一定的风险因素调整值，按6%计）

N——剩余土地使用年期

运用上述公式，有限年期土地使用权单价 =253.3（元/平方米）”

问题（每小题3分）：

1. 成本逼近法一般适用于征收新开发土地的估价，也比较适用于市场发育不成熟的城市边缘地带土地，或者是没有直接收益的土地估价。本案例为工业用地，请根据土地现状分类标准二级类，列举除工业用地以外的，至少5个适用成本逼近法估价的地类。

2. 上述案例在计算土地取得费用时，使用的是案例综合数据，在实际操作中，需要对案例的数据进行分解归类分析，依照现行法律，上述案例数据可以分解为哪几大类？

3. 上述案例中，土地取得费的计算结果要高于征地区片价，请从区片价的特点简述可能的原因。

4. 上述案例中确定的土地开发费用为85元/平方米，实际上是由多个单项工程支出构成，请列出土地开发中可能的单项工程。

5. 上述案例中区位修正运用了基准地价系数修正体系，请列出该体系中可能有的影响工业地价的区域因素。

（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；不考虑排版格式的错误），阅读后请指出错误点并说明原因（每指出一处错误并简述原因的得1.25分，只指出错误不简述原因不得分，总分最高为30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、错误内容及原因分别标在答题卷的“错误点位置”、“错误内容及原因”栏目中，如“（1）”或

“（1）～（4）”、“估价依据不完整”）。

（提示：第一、第二部分至少15个错误点，第三、第四部分至少22个错误点）

行号　　报告正文

（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）　××集团公司重组并在境内上市项目土地使用权价格评估。

（5）　**二、估价目的**

（6）　××集团公司拟整体重组并境内上市。

（7）　据国土资源部《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进
（8）　国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发［1999］433号）、
（9）　国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通
（10）　知》（国土资发［2001］44号），××集团公司需对其下属××工程局位
（11）　于××市的土地使用权价格进行评估。本次评估为其重组并在境内上市确定土地使用权价值。

（12）　**三、估价依据**

（13）　（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

（14）　1.《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人
（15）　民代表大会常务委员会第四次会议修订）

（16）　2. 全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房
（17）　地产管理法》的决定（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委
（18）　员会第二十九次会议通过）

（19）　3.《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发［2004］28号）

（20）　4.《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发［2006］31号）

（21）　5. 关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革

和发展的若干意见》的通知（国土资发［1999］433号）

6.《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发［2001］44号）

7. 关于印发《企业改制土地资产处置审批意见（试行）》和《土地估价报告备案办法（试行）》的通知（国土资厅发［2001］42号）

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

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. ××省人民政府、××市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

2.《××省土地管理条例》

3.《××市土地利用总体规划》

4.《××市统计年鉴》

5.《××市关于土地级别与基准地价更新的通知》

（三）有关技术标准

1.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2001）

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2001）

3. 中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发［2005］34号）

4.《土地规划分类》（GB/T 21010—2007）

（四）其他资料

1. 委托方提供的有关产权、规划、登记、有关协议等资料

2. 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

四、估价基准日

二〇〇七年六月三十日

五、估价日期

二〇〇七年八月五日至二〇〇七年十二月十五日

六、地价定义

根据估价目的及估价依据，结合委托方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义：

估价对象于评估基准日为出让土地使用权，评估中土地使用权类型按出让设定；估价对象土地使用权终止日期为2050年8月30日，土地使

用年期按法定最高年期50年设定；估价对象的实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）、红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整），根据此次估价目的，评估中设定的土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气）、红线内场地平整。

综上，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日2007年6月30日的正常市场条件下的土地使用权价格。

七、估价结果

估价对象在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

总地价：9876492元

大写：玖佰捌拾柒万陆仟肆佰玖拾贰元整（货币种类：人民币）

估价结果详见《土地估价结果一览表》（表略）

八、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 现土地使用者合法取得土地使用权，并支付有关税费。

2. 估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。

3. 估价对象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，保证公司的持续发展。

4. 在估价基准日地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

5. 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）估价结果和估价报告的使用

1. 估价人员依据《城镇土地分等定级规程》撰写本估价报告，形成意见和结论。

2. 本报告仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。

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，估价机构不承担责任。

4. 土地估价技术报告仅供委托方使用。

5. 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。

(81) 6. 本报告的估价结果自评估报告提交之日起一年内有效。

(82) （三）其他需要说明的事项

(83) 1. 估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供，委托方对所提供
(84) 资料的真实性负责，估价机构不负责核实；土地区位条件、地产市场交
(85) 易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(86) 2. 报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管
(87) 理部门核发的《国有土地使用证》为准。

(88) **九、土地估价师签字**

(89) 姓名　　土地估价师资格证书号　　签名

(90) ×××　　××××××　　（签字）

(91) **十、土地估价机构**

(92) 估价机构负责人签字：（签字）

(93) ××评估有限公司（公章）

(94) 二〇〇七年十二月十五日

(95)

第二部分　估价对象描述及地价影响因素说明

(96) **一、估价对象描述**

(97) 1. 土地登记状况

(98) 估价对象的土地登记状况具体如下：

(99) 国有土地使用证号：×国用（2007 更）第 06 - 283 号

(100) 宗地位置：××路××号

(101) 宗地编号：××

(102) 地籍图号：××

(103) 登记用途：办公

(104) 土地使用权类型：出让

(105) 土地使用权终止日期：2050 年 8 月 30 日

(106) 土地总面积：9524.1 平方米

(107) 四至：东至××，南至××，西至××，北至××

(108) 土地级别：无证载。

(109) 2. 土地权利状况

(110) 估价对象的土地所有权属于国家，土地使用者于 2000 年通过出让方
(111) 式合法取得使用权，终止日期为 2050 年 8 月 30 日，剩余使用年限为 43.2

年。根据委托方提供的权属资料，各估价对象来源合法，产权清楚，无抵押等他项权利。

3. 土地利用状况

估价对象所占用土地的总面积为9524.1平方米，地上建筑物主要为办公楼（信息咨询中心），建筑面积为24393平方米，地下2层，地上17层，建筑结构为框架结构，估价基准日未竣工，为在建工程，容积率为2.56。

二、土地因素说明

（一）一般因素（略）

（二）区域因素

待估宗地所处区域为××市政府驻地，是××市政治经济中心。区域人口约17万。区域内有混合型主干道××路、交通性主干道××路通过。该区域内交通便捷，出入方便。基础设施条件较完善，市政统一供水，供水保证率高；市内排水为雨污合流制；电力设施齐全，年供电量4亿千瓦/小时，电力供应充足；通讯畅达，装机总容量15万门的程控电话，形成全天候、多功能现代化通讯系统；区域内各用户单位自建锅炉供暖，不集中供暖。区域内多为行政事业单位、教育、金融机构及居民住宅小区，区域内的人口密度适中，环境质量较好。人文环境较好。根据城市规划，待估宗地所在区域无规划限制。

（三）个别因素（略）

第三部分　土地估价

一、估价原则

（一）供需原则（略）

（二）变动原则（略）

（三）报酬递增、递减原则（略）

二、估价方法与估价过程

（一）估价方法选择

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况来确定估价方法。

估价对象于估价基准日的实际用途为办公楼，设定用途为办公用途，一般可采用的评估方法有：市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼

近法，对于在建工程用地还可考虑假设开发法。由于当地基准地价完成于1991年，当地土地行政管理部门在1996年组织更新并公布实施，至今已有11年未更新，该基准地价修正体系已经不适于现行地价水平，故本次不宜采用基准地价系数修正法进行测算评估；估价对象为在建工程，具有预期收益，因此适宜选择假设开发法评估；同时，所在区域近期类似交易案例较多，能够比较客观地测算估价对象的价值，故适宜采用市场比较法进行测算。

所以，本次评估采取市场比较法和假设开发法测算估价对象土地使用权价格。在上述两种方法测算结果基础上，经综合分析，最终确定估价对象的地价。

（二）估价过程

1. 采用市场比较法估价

市场比较法，是根据市场中的替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算价格的方法。

公式：$$V = V_B \times A \times B \times C \times D + E$$

式中：

V——待估宗地价格；

V_B——比较实例价格；

A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——比较实例交易期日地价指数/估价对象估价基准日地价指数；

C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E——基础设施水平修正额。

（1）比较实例选择

通过调查分析，我们选择了近期发生交易的与估价对象条件类似的3个比较实例，选择实例情况如下：

表1　案例基本情况

基本情况	待估宗地	实例A	实例B	实例C
交易时间	2007.6.30	2006.12.31	2006.12.31	2006.12.31
交易方式	重组改制	重组改制	重组改制	重组改制

续表

基本情况	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
土地用途	办公	办公	办公	办公
交易地价（元/平方米）	待估	1157	1378	1320
容积率	2.56	0.81	2.57	1.39
土地使用年期（年）	43.2	50	50	50

（166）　（2）因素选择与因素条件说明

（167）　根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

（168）　1）土地用途、交易期日、交易方式、交易情况和土地使用年期等。

（169）　2）区域因素：主要有区位和交通条件等。

（170）　3）个别因素：主要指宗地形状、容积率和地质承载力等。

（171）　4）基础设施状况：指红线外“几通”，红线内场地是否平整。

（172）　比较实例与估价对象各因素及其条件说明详见表2（略）。

（173）　（3）编制比较因素条件指数表

（174）　根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指

（175）数表。比较因素指数确定如下：

（176）　1）交易方式

（177）　估价对象的交易方式与比较案例一致，不需进行修正。

（178）　2）交易期日修正

（179）　根据估价对象所在区域的地价变化情况，确定比较案例和估价对象

（180）在不同时间的地价指数，见表3。

（181）　**表3　地价指数**

日期	2006年12月	2007年3月	2007年6月
地价指数（%）	100	101.5	103

（182）　经调查××市区域综合用地在同类地区2006全年与2007年上半年

（183）综合用地的市场平均价格相比较，2006年12月至2007年6月平均每月上涨0.5%。

（184）　3）土地使用年期修正

（185）　当比较案例与估价对象的土地使用年期不一致时，需进行年期修正，

(186) 以估价对象为100，年期修正公式如下：

(187)
$$K=\frac{1-1/(1+r)^{n}}{1-1/(1+r)_{m}}\times 100$$

(188) 式中：K——比较实例的土地使用年期修正系数；

(189) r——土地还原率（按估价基准日时中国人民银行公布的一年期

(190) （含一年）存款利率3.06%，综合考虑通货膨胀，再加上一定的风险因素调整值，按7%计）；

(191) m——估价对象土地使用年期；

(192) n——比较实例土地使用年期。

(193) 4）距区域中心距离：以估价对象距区域中心距离为100，每增加或

(194) 减少1千米，指数减少或增加2%。

(195) 5）距火车站距离：以估价对象距火车站距离为100，每增加或减少

(196) 1千米，指数减少或增加2%。

(197) 6）宗地形状：分为不规则、较规则、规则三等级，以估价对象形状

(198) 为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%。

(199) 7）容积率：以估价对象容积率修正指数为100，比较实例的容积率

(200) 与其相比，每增加或减少0.5，指数减少或增加0.5%。

(201) 8）地质承载力：分为适宜、较适宜、不适宜三个等级；以估价对象

(202) 目前适宜指数为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2%；

(203) 9）基础设施状况：依据当地基础设施状况，开发水平修正额如表4。

(204) **表4 基础设施投入成本**

基础设施	通路	通电	供水	排水	供暖	供气	通讯	土地平整
开发修正额（元/平方米）	25	10	10	10	25	25	6	15

(205) 根据上述说明，确定比较因素条件指数如表5（略）。

(206) （4）计算比准价格

(207) 根据比较因素条件指数表，可制定估价对象的比较因素修正系数表，

(208) 依据市场比较法的基本公式测算估价对象的比准价格。

(209)

表6　比较修正计算

比较因素	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
土地价格（元/平方米）	1157	1378	1320
用途	100/100	100/100	100/100
交易期日	103/100	103/100	103/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
土地使用年期	97.95/100	97.95/100	97.95/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
距区域中心距离	100/110	100/110	100/110
距火车站距离	100/110	100/110	100/110
宗地形状	100/100	100/104	100/104
容积率	100/102	100/100	100/101
地质承载力	100/102	100/102	100/102
修正系数	0.8014	0.7860	0.7782
初步比准地价（元/平方米）	927.22	1083.11	1027.22
修正比准地价（元/平方米）	952.22	1108.11	1052.22
估价对象最终比准价格（元/平方米）	1037.5		

(210)　经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单
(211)算术平均值作为市场比较法测算估价对象的评估价格：

(212)　评估价格 = (952.22 + 1108.11 + 1052.22)/3

(213)　= 1037.5（元/平方米）

(214)　2. 采用假设开发法估价

(215)　假设开发法，是在不动产开发完成后房地产价值的基础上，扣除预
(216)计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格
(217)余额来估算估价对象价格的方法。公式如下：

(218)　地价 = 目前不动产总价 - 开发成本 - 投资利息 - 投资利润 - 销售税费

(219)　（1）确定土地的最佳利用方式

(220)　估价对象地上建筑物拟建为信息咨询中心办公楼，据委托方提供资
(221)料及估价人员现场调查，该办公楼在估价基准日已完成主体构建及外部
(222)装饰装修工程，计划于2008 年3月底竣工验收，土地证记载用途为办公
(223)楼，该宗地符合规划，建筑容积率为2.56,建筑结构为框架结构，为土地的最佳利用方式。

(224)　　(2) 预期不动产总价

(225)　　该区域不动产单价为2516元/平方米，建筑物的总面积为24393平方米。则：

(226)　　预期不动产总价 = 24393 × 2516

(227)　　= 6137.28（万元）

(228)　　(3) 建筑物开发成本

(229)　　1) 建造成本

(230)　　根据《××省建筑工程预算综合基价》及估价人员对当地房地产类

(231) 似建筑的建造成本的调查，综合分析确定，砖混结构1300元/平方米。

(232)　　2) 专业费用

(233)　　专业费用包括立项、可行性研究、勘察、规划、设计、评估等费用，

(234) 按建造成本的11%确定。故：

(235)　　专业费用 = 建造成本 × 11%

(236)　　= 143（元/平方米）

(237)　　所以，建筑物开发成本 = ［建造成本 + 专业费用］ × 土地面积

(238)　　= 3519.91（万元）

(239)　　(4) 投资利息

(240)　　以上述建筑物开发成本及地价的合计为基数，结合开发项目的投资

(241) 规模，开发周期为2年，利息率按评估基准日中国人民银行公布的一年期

(242) 贷款（含以下）利息率6.57%计，开发成本费用均匀投入，计息期为开

(243) 发期的一半，地价是一次性投入，计息期为整个开发周期，按复利计息，贷款利息为：

(244)　　投资利息 = 地价 × [(1 + 利息率)^{开发周期} − 1] + 建筑物开发成本 ×

(245)　　[(1 + 利息率) × 开发周期/2 − 1]

(246)　　= 地价 × [(1 + 6.57%)^2 − 1] + 3519.91 × [(1 + 6.57%) × 2/2 − 1]

(247)　　= 地价 × 0.1396 + 237.59(万元)

(248)　　(5) 投资利润

(249)　　开发项目正常利润一般以不动产总价一定比例计算。根据估价人员

(250) 的实地调查，开发类似办公楼房地产开发期一般为2年，待估宗地所在区

(251) 域内开发办公楼房地产的平均利润率为18%，本次评估投资利润率为18%。

(252)　　投资利润 = （地价 + 建筑物开发成本） × 投资利润率

（253）　　=（地价+3519.91）×18%

（254）　　=地价×0.18+633.58（万元）

（255）　　（6）交易税费

（256）　　在销售过程中支出的费用主要有：

（257）　　1）营业税及附加：包括① 营业税，营业税按不动产售价的5%计；

（258）② 城市建设维护税，按营业税税额的7%计；③ 教育费附加，按营业税税额的3%计。

（259）　　2）买卖手续费：按不动产总价的0.2%支付。

（260）　　3）广告宣传及代理费：按不动产总价的1.5%计。

（261）　　则，交易税费=不动产总价×7.2%

（262）　　=6137.28×7.2%

（263）　　=441.88（万元）

（264）　　（7）计算待估宗地总地价

（265）　　将上述各项代入公式：

（266）　　地价=预期不动产总价-开发成本-投资利息-投资利润-交易税费

（267）　　=6137.28-3519.91-（地价×0.1396+237.59）-（地价×0.18+633.58）-441.88

（268）　　=987.74（万元）

（269）　　（8）计算宗地单位面积地价

（270）　　单位面积地价=总地价÷土地面积

（271）　　=9877400÷9524.1

（272）　　=1037.1（元/平方米）

（273）　　**三、地价的确定**

（274）　　1. 地价确定的方法

（275）　　估价对象运用市场比较法评估结果为1037.5元/平方米，运用假设

（276）开发法评估结果为1037.1元/平方米。结合估价对象实际情况，两种估价

（277）方法分别从不同侧面反映了估价对象的地价水平。市场比较法测算结果

（278）反映估价对象所在区域的现实价值；假设开发法测算结果反映估价对象

（279）在规划用途的未来客观价格，由于两种方法测算结果相差较小，经综合

（280）分析，采用两种方法测算结果的算术平均值取整，确定待估对象的最终评估价格。

（281）　　土地单价=（1037.5+1037.1）÷2

（282）　　=1037（元/平方米）

(283)　　2. 估价结果

(284)　　估价对象在估价设定的用途、使用年限，设定的开发程度和利用条

(285) 件下，于评估基准日正常市场条件下的土地使用权价格为：

(286)　　土地总面积：9524.1 平方米

(287)　　土地单价：1037 元/平方米

(288)　　总 地 价：9876492 元

(289)　　大写：玖佰捌拾柒万陆仟肆佰玖拾贰

(290)

第四部分　附　　件

(291)　　附件 1：估价对象区域位置示意图

(292)　　附件 2：估价对象现状利用照片

(293)　　附件 3：土地估价委托书复印件

(294)　　附件 4：估价机构营业执照复印件

(295)　　附件 5：估价机构资质证书复印件

(296)　　附件 6：土地估价师资格证书复印件

试卷五　土地估价相关知识（总分100分）

一、判断题（20题，题号1～20，共10分。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“×”。评分说明：每题0.5分，判断错误不得分并倒扣0.5分，最多扣至判断题总分为0）

1. 城镇土地使用税的征税对象范围是指在城市、县城、建制镇和工矿区内的国家所有的土地。（　　）

2. 房主把房屋出租所获得的租金和自己居住所形成的虚拟租金均应计入GDP。（　　）

3. 国家对于房地产企业已使用但未售出的商品房，暂不征收房产税。（　　）

4. 外汇必须以外国货币来表示是外汇的基本特点。（　　）

5. 保险除了具有分担风险和组织经济补偿的基本职能以外，还具有融资、防灾防损及分配等派生职能。（　　）

6. 上市公司采取定向增发方式发行的有价证券属于私募证券。（　　）

7. 会计主体一定都具有法人资格。（　　）

8. 我国房产税实行定额税率。（　　）

9. 企业的应付账款确实无法支付，经批准确认后转入营业外收入。（　　）

10. 按照我国《城市规划基本术语标准》对城市基础设施的定义，狭义的城市基础设施主要包括工程性基础设施与社会性基础设施两大类。（　　）

11. 资本公积是由企业形成的利润转化而来的。（　　）

12. 住宅建筑是消费者的耐用品，在国民收入账户中，被作为消费支出处理。（　　）

13. 用当年实现的利润弥补去年发生的亏损，不需要编制会计分录。（　　）

14. 一般来讲，提高利率，用于投机的货币则会减少。（　　）

15. 银行汇票只适用于异地之间各种款项的结算。（　　）

16. 西方经济学生产论中，各种生产要素增加的比例大于产量增加的比例，称之为规模报酬递增。（　　）

17. 按照相关法律规定，我国的城乡规划体系由城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划组成。（　　）

18. 企业坏账准备的计提方法和计提比例由企业自行确定，不能随意变更。（　　）

19. 房地产投资的系统风险包括通胀风险、市场供求风险、周期风险、变现风险、利率风险、政策风险等。（　　）

20. 城镇土地使用税收缴必须严格依据《城镇土地使用税暂行条例》的规定，各省、自治区、直辖市人民政府无权制定实施细则。（　　）

二、单项选择题（45 题，题号 21～65，共 45 分。每题有 A、B、C、D 四个备选项，其中只有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每题 1 分，选错不得分，不倒扣分）

21. 在我国金融分业监管模式下，信托投资公司由（　　）进行统一监督管理。

A. 中国人民银行　　B. 中国银行业监督管理委员会

C. 中国证券监督管理委员会　　D. 中国保险监督管理委员会

22. 下列分组中属于按品质标志进行的是（　　）。

A. 超市按年销售额分组　　B. 企业按行业分组

C. 职工按月工资额分组　　D. 城市按非农业人口数分组

23. 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

24. 某机器设备重置成本为 200 万元，已使用 5 年，经济使用寿命约 15 年，经现场勘查，该设备除控制系统部分元件损坏需更换外，其他部分均可正常使用，估计受损元件的更新费用约 10 万元，则该设备的实体性贬值约有（　　）万元。

A. 10　　B. 66.7　　C. 73.3　　D. 76.7

25. 下列选项中，（　　）不计入房屋建筑面积。

A. 层高小于 2.20 米的地下室和半地下室

B. 楼梯间、电梯（观光梯）井、提物井、垃圾道、管道

C. 穿过房屋的通道

D. 未封闭的阳台、挑廊

26. 关于需求价格弹性系数 E_d，以下说法正确的是（　　）。

A. $0 < E_d < 1$，称为缺乏弹性，表示当价格变动 1%，需求量变动则不足 1%

B. $E_d = 1$，称为富于弹性，表示当价格变动 1% 时，需求量同样变动 1%

C. $E_d = \infty$，称为完全无弹性，表示当价格变动 1% 时，需求量变动无

穷大

D. $E_d=0$，称为完全弹性，表示当价格变动时，需求量不变

27. 下列关于建筑物等级的说法错误的是（　　）。

A. 大型体育馆等重要公共建筑的耐用年限一般为 50～100 年

B. 建筑物耐火等级由组成建筑物的墙、柱、梁、楼板等主要构件的燃烧性能和耐火极限决定

C. 不同建筑物类别在考虑抗震等级时取用的抗震烈度与抗震计算时的设防烈度不一定相同

D. 根据房屋的结构、装修、设备的完好、损坏程度，房屋可分为完好房、基本完好房、一般损坏房、危房四个级别

28. 某企业为增值税一般纳税人，2007 年应交各种税金为：增值税 250 万元，消费税 150 万元，城市维护建设税 32 万元，房产税 15 万元，车船使用税 8 万元，所得税 280 万元。上述各项税金应计入管理费用的金额为（　　）万元。

A. 23　　B. 55　　C. 205　　D. 455

29. 在下列选项中，（　　）的行为不必缴纳营业税。

A. 将自建的房屋对外销售

B. 土地所有者出让土地使用权

C. 土地使用者转让土地使用权

D. 某单位将所拥有的不动产无偿赠与他人

30. 框架结构的建筑物以（　　）为承重骨架。

A. 墙体　　B. 柱和屋架

C. 梁、柱、板　　D. 钢筋混凝土墙

31. 在以下选项中，（　　）是用来表示各承重构件的布置、形状、大小、材料、构造及其相互关系的一套建筑图纸，是编制预算和工料分析的依据。

A. 建筑立面图　　B. 建筑详图

C. 结构施工图　　D. 建筑施工图

32. 对于经营自用的房产，以（　　）作为房产税的计税依据。

A. 房产原值

B. 房产市值

C. 房产原值一次性扣除一定比例的损耗价值后的计税余值

D. 房产市值一次性扣除累计折旧后的计税余值

33. 民用建筑的可靠性鉴定包括安全性鉴定和（　　）鉴定。

A. 正常使用性　　B. 危险性

C. 日常维护性　　D. 适修性

34. 某二手房占地面积60平方米，建筑面积150平方米，重置单价为1200元/平方米，其耐用年限为60年，已使用10年，残值率为0，用重置价格折旧法评估其现值为（　　）万元。（采用平均年限法估算其折旧）

A. 15　　B. 18　　C. 108　　D. 150

35. 房地产行业从业人员2002～2008年间各年的人均年收入是一个（　　）。

A. 时期数列　　B. 相对数时间数列

C. 平均数时间数列　　D. 时点数列

36. 衡量不同税差别的最重要标志是（　　）。

A. 纳税人　　B. 课税对象　　C. 计税依据　　D. 税率

37. 作为城市的有机组成部分，居住区的合理用地规模应在（　　）公顷左右。

A. 10～50　　B. 50～100　　C. 100～150　　D. 150～200

38. 土地增值税以（　　）为征税对象。

A. 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物取得的增值额

B. 有偿转让、继承、赠与等方式转移土地使用权及地上建筑物和其他附着物取得的收益额

C. 转让国有及非国有土地使用权取得的增值额

D. 转让非国有土地使用权取得的增值额

39. 张某有两套住房，他将其中一套以180万元出售给李某，又将另一套与王某的住房进行了房屋互换，并由张某支付给王某换房差价40万元。假设契税税率为3%，张某应缴纳的契税为（　　）万元。

A. 6.6　　B. 5.4　　C. 4.2　　D. 1.2

40. 2004年4月，赵某下岗后从事个体经营。2008年4月，其个体企业实际交纳增值税20万元，消费税5万元，营业税15万元。则，该个体企业2008年4月应交纳的教育费附加为（　　）。

A. 免于交纳　　B. 0.6万元　　C. 0.75万元　　D. 1.2万元

41. 在下列选项中，（　　）属于中央税。

A. 消费税　　B. 营业税　　C. 土地增值税　　D. 耕地占用税

42. 商业信用的债务人是（　　）。

A. 银行　　B. 企业　　C. 家庭或个人　　D. 国家

43. 在下列选项中，（　　）具有存款创造的功能。

A. 商业银行　　B. 投资银行　　C. 保险公司　　D. 证券公司

44. 孙某以价值100万元的房屋作为抵押向银行申请贷款60万元，银行将此抵押房屋投保。若房屋因保险事故发生全损，则，依据保险利益原则，保险公司最多应支付（　　）的赔款。

A. 40万元及其利息　　B. 60万元及其利息

C. 100万元及其利息　　D. 160万元及其利息

45. 一般情况下，优先股股东不拥有（　　）。

A. 分配股息的优先权　　B. 公司剩余财产分配的优先权

C. 公司的经营参与权　　D. 要求赎回权

46. 按照城市适用性评价要求，城市用地的建设条件评价一般分为（　　）类。

A. 2　　B. 3　　C. 4　　D. 5

47. 在下列选项中，（　　）行为产生正外部性。

A. 企业在生产过程中排放大量烟尘，造成严重的环境污染但是只支付很少的环境污染费

B. 企业支付巨额费用对员工进行技术培训后，员工跳槽到其他单位仅支付很少的违约金

C. 居民在住宅周围乱扔垃圾影响他人健康和环境卫生

D. 消费者购买汽车，而汽车在行驶过程中产生较大的能源消耗和环境污染

48. 在下列选项中，（　　）不能在发生时确认为企业的费用，计入当期损益。

A. 办公经费和业务招待费

B. 研究费用

C. 对外销售产品时提供的产品质量保证

D. 用于购买工程用物资的500万元银行存款

49. 在下列选项中，（　　）是项目敏感性分析的最常用财务评价指标。

A. 成本利润率　　B. 投资利润率

C. 资产报酬率　　D. 内部收益率

50. 某上市公司发行普通股2000万股，每股面值4元，每股发行价格8元，支付手续费40万元，支付咨询费120万元。该公司发行普通股计入股本的金额为（　　）万元。

A. 8000　　B. 15840　　C. 15960　　D. 16000

51. 对全国十个大型房地产企业开发经营的基本情况进行调查，其调查组织方式应属于（　　）。

A. 填写统计报表　　B. 普查

C. 重点调查　　D. 抽样调查

52. 在统计分析中，相关系数 r 的取值范围为（　　）。

A. $-1<r<1$　　B. $0\leqslant r\leqslant 1$　　C. $|r|\geqslant 1$　　D. $-1\leqslant r\leqslant 1$

53. 房产分户图的比例尺一般为（　　）。

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

54. 全面反映房屋及其用地的位置和权属等状况的基本图是（　　）。

A. 地籍图　　B. 房产分丘图

C. 房产分户图　　D. 房产分幅图

55. 房产面积测量中以（　　）作为限差。

A. 相对误差　　B. 三倍中误差

C. 两倍中误差　　D. 重复抽样标准差

56. 城市基本地形图的复测周期一般为（　　）年。

A. 3～5　　B. 3～8　　C. 5～8　　D. 5～10

57. 在下列选项中，（　　）不属于资产范畴。

A. 委托加工物资

B. 待处理财产损失

C. 库存商品

D. 以融资租赁方式长期租入的固定资产

58. 区分垄断竞争市场和完全竞争市场的主要区别是（　　）。

A. 行业内生产者数目或企业数目

B. 新企业进入该行业的难易程度

C. 行业内各企业生产者产品的差别程度

D. 行业内生产者的规模

59. 已知市场需求函数为 $Q_d=1000-200P$，供给函数为 $Q_s=-500+400P$，则均衡价格和均衡产量分别为（　　）。

A. 2.5、500　　B. 3、400　　C. 5、1500　　D. 1.25、750

60. 在经济增长出现停滞同时存在通货膨胀即滞涨的情况下，通常采用（　　）的政策组合。

A. 扩张性财政政策和扩张性货币政策

B. 紧缩性财政政策和扩张性货币政策

C. 扩张性财政政策和紧缩性货币政策

D. 紧缩性财政政策和紧缩性货币政策

61. 规划期内拟建设的城市用地都应编制控制性详细规划，其主要内容不包括（　　）。

A. 城市功能分区布局

B. 规划范围内各类不同性质的用地面积与用地界线

C. 各级支路的红线位置

D. 各地块建筑容量、建筑形态

62. 已知某投资项目的净现金流量如下表所示，若投资者目标收益率为10%，则该投资项目的财务净现值为（　　）万元。（已知（P/A，10%，5）=3.791，（A/P，10%，5）=0.264，（F/A，10%，5）=6.105）

单位：万元

年份	0	1	2	3	4	5
现金流入量		600	600	600	600	600
现金流出量	2000					

A. 274.6　　B. 1000　　C. 1663　　D. 4274.6

63. 在下列选项中，（　　）不应列入建筑安装工程费用中。

A. 直接费　　B. 建设单位管理费

C. 现场管理费　　D. 利润及税金

64. 某建设项目购买一台国产设备，其购置费为1800万元，运杂费为10%，则该设备的原价为（　　）万元。

A. 1620　　B. 1636　　C. 1800　　D. 1980

65. 在下列选项中，（　　）是目前国内编制施工图预算的主要方法。

A. 单价法　　B. 实物法　　C. 分部分项法　　D. 实际费用法

三、多项选择题（35题，题号66~100，共35分。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。评分说明：每题1分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.25分）

66. 房地产开发的特点是（　　）。

A. 流动性强　　B. 建设周期长

C. 风险较大　　D. 对国家经济政策较敏感

E. 投资额大

67. 设备的物理寿命主要取决于设备的（　　）。

A. 技术更新周期　　B. 获利能力

C. 自身质量　　D. 维修保养水平

E. 政策环境

68. 居住区内的建筑工程主要由（　　）构成。

A. 公共建筑　　B. 居住建筑　　C. 市政设施用房　　D. 小品建筑

E. 工程管网

69. 反映城市土地开发强度的指标有（　　）。

A. 建筑密度　　B. 建筑高度　　C. 绿化率　　D. 容积率

E. 人口密度

70. 房地产投资的风险与收益率的关系是（　　）。

A. 一般项目的风险愈大，预期的回报率愈高

B. 扣除通货膨胀因素，一个项目的投资收益率是无风险利润率和风险报酬率之和

C. 房地产的投资风险与收益率是一种不确定关系，根据市场行情变化而变化

D. 房地产实际投资收益率将大于无风险投资收益率

E. 房地产实际投资收益率将小于无风险投资收益率

71. 居住区的用地组成包括（　　）。

A. 居住建筑用地　　B. 体育设施用地

C. 道路及广场用地　　D. 绿地

E. 公用设施用地

72. 城市布局形式按其外部的几何形态，可划分为团状城市、（　　）和环状城市等。

A. 带状城市　　B. 星状城市　　C. 组团状城市　　D. 块状城市

E. 镶嵌状城市

73. 下列机器设备中，重置成本法特别适用于（　　）的评估。

A. 续用设备　　B. 出租性设备　　C. 非标准设备　　D. 专用设备

E. 通用设备

74. 下列统计指标属于变异指标的是（　　）。

A. 中位数　　B. 标准差　　C. 方差　　D. 全距

E. 众数

75. 在敏感性分析中，选择分析影响因素的原则是（　　）。

A. 能对该因素加以严格控制

B. 对该因素数据的准确性把握不大

C. 该因素变动会较大地影响方案的经济效果

D. 能说明该因素发生的可能性

E. 不需对该因素作定量描述

76. 工程进度计划方法中的横道图法的缺点有（　　）。

A. 看不出每项工作实际花费的时间

B. 看不出各项工作之间相互依赖和相互制约关系

C. 看不出哪些工作属于关键工作

D. 看不出各项工程的内容和进度

E. 看不出某项工作提前或落后对整个工期的影响程度

77. 房地产纯代理租售方式的特点有（　　）。

A. 中介机构只收取佣金

B. 房地产开发商对项目开发管理力度较小

C. 中介机构收入相对较少

D. 中介机构经营风险较大

E. 房地产售价较低

78. 招标投标的方式有（　　）。

A. 公开招投标　　B. 邀请招投标

C. 合作招投标　　D. 指定招投标

E. 自主招投标

79. 商品房租售代理主要有（　　）。

A. 个人代理　　B. 独家代理　　C. 参与代理　　D. 共同代理

E. 连带代理

80. 房地产开发项目可行性研究中的不确定性分析通常采用的分析方法有（　　）。

A. 盈亏平衡分析　　B. 动态平衡分析

C. 概率分析　　D. 敏感性分析

E. 功能价值法

81. 在选择或参考机器设备运杂费率表中的区间费率时，对于（　　）的设备应取费率的下限。

A. 体积小　　B. 体积大　　C. 量轻价高　　D. 量重价低

E. 运输不便

82. 下列会计等式中，正确的是（　　）。

A. 资产 = 负债 + 所有者权益

B. 资产 = 负债 + 所有者权益 + 收入

C. 资产 = 负债 +（所有者权益 - 成本）

D. 收入 - 费用 = 利润

E. 资产 = 成本 + 利润

83. 下列情况中，可以减免城镇土地使用税的是（　　）。

A. 市政街道、广场、绿化地带等公共用地

B. 用作建设经济适用房的土地

C. 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地

D. 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地

E. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地

84. 建筑群体平面布置组合形式一般包括（　　）。

A. 行列式布置　　B. 周边式布置

C. 混合式布置　　D. 自由式布置

E. 并联式布置

85. 设计统计指标时，应力求满足（　　）的要求。

A. 目的性　　B. 统一性　　C. 可量性　　D. 可比性

E. 预测性

86. 下列资产中，属于流动资产的有（　　）。

A. 货币资金　　B. 应收账款　　C. 递延资产　　D. 短期投资

E. 机器设备

87. 在统计中，众数是（　　）。

A. 一种统计意义上的平均数

B. 分布数列中处于中点位置的数值

C. 一种位置平均数

D. 分布数列中出现次数最多的数值

E. 去掉最大值和最小值后的平均数

88. 构成机器设备直接成本的费用项目包括（　　）等。

A. 安装费　　B. 采购员的差旅费

C. 运杂费　　D. 基础费

E. 保险费

89. 价格指数调整法通常适用于（　　）的机器设备的重置成本估测。

A. 技术进步速度不快

B. 技术进步速度快

C. 技术进步因素对设备价格影响不大

D. 技术进步因素对设备价格影响大

E. 单位价值较小的自制设备

90. 房地产开发企业在商品房交付使用时，应向购买人提供（　　）。

A. 房屋所有权证书　　B. 住宅质量保证书

C. 住宅使用说明书　　D. 土地使用权证书

E. 小区规划图

91. 根据需要，工程结算一般有（　　）等几种形式。

A. 定期结算　　B. 阶段结算　　C. 竣工结算　　D. 施工结算

E. 投资结算

92. 城市规划管理部门通过（　　）等措施对各项工程建设进行有序有效的管理。

A. 建设用地规划许可证

B. 建设项目选址意见书

C. 临时建设用地规划许可证和临时规划许可证

D. 建设工程规划许可证

E. 环境评价许可证

93. 复原重置成本与更新重置成本相比较，（　　）是两者的主要差异。

A. 设计差异　　B. 功能差异　　C. 技术差异　　D. 标准差异

E. 收益差异

94. 进口设备的 CIF 价格（到岸价）包含（　　）等。

A. 进口关税　　B. 离岸价　　C. 银行手续费

D. 境外途中保险费　　E. 增值税

95. 股票的基本特征可概括为（　　）。

A. 有偿性　　B. 风险性　　C. 稳定性　　D. 流通性

E. 价格的波动性

96. 在居住区详细规划中，一般需要配置的公共服务设施包括（　　）。

A. 燃气设施（煤气调压站）

B. 电信设施（电话局、邮政局）

C. 环卫设施（垃圾转运站）

D. 公共服务设施（居委会、派出所、商店）

E. 医疗卫生机构（门诊所）

97. 下列房地产税种不属于财产税类的是（　　）。

A. 土地增值税　　B. 房产税　　C. 城市维护建设税

D. 契税　　E. 耕地占用税

98. 耕地占用税的特点是（　　）。

A. 强调对耕地的保护

B. 对土地用途转换进行平衡

C. 实行一次性征收

D. 耕地占用税征收标准在不同地区不一样

E. 耕地占用税以省为单位，以人均耕地面积为标准，分别规定单位税额

99. 运用观测分析法估测设备的有形损耗率时需考虑的主要因素有（　　）。

A. 同类设备的技术更新速度　　B. 设备的实际已使用时间

C. 设备大修、技改情况　　D. 设备维修状况

E. 设备生产的产品质量

100. 对设备进行使用情况鉴定的主要参数有（　　）。

A. 在用状态　　B. 运行参数

C. 零配件保证率　　D. 废品率

E. 故障率

四、情景分析题（3 题，内含 10 小题，题号 101～110，共 10 分。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。评分说明：每小题 1 分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得 0.25 分）

（一）某房地产开发企业，具有二级开发资质，准备在 A 城市的城乡结合部开发建设一个住宅小区，共有五幢楼房。该公司已拿到开发项目的《建设项目选址意见书》。设想 1#、2#、3#、4#、5#楼全部为三层建筑。

请就上述内容，回答 101～103 题的问题。

101. 根据相关规定，在项目开工建设前还应（　　）等。

A. 取得建设用地批准书　　B. 取得建设用地规划许可证

C. 取得预售许可证　　D. 办理完毕土地使用权抵押手续

102. 至少应满足以下（　　）的条件要求，该房地产开发企业可以开始申请预售。

A. 投入的开发建设资金达到或超过项目总投资的20%

B. 投入的开发建设资金达到或超过项目总投资的25%

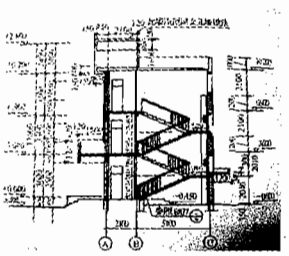
C. 投入的开发建设资金达到或超过项目总投资的35%

D. 投入的开发建设资金达到或超过项目总投资的50%

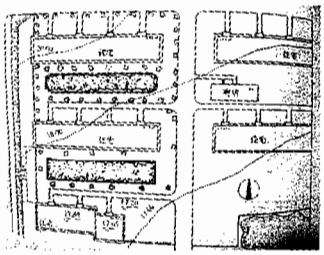
103. 该房地产开发企业委托有关设计单位进行意向性的设计，绘制了三幅图，以下针对这三幅图的说法正确的是（　　）。

A. 图甲是建筑立面图　　B. 图丙建筑是立面图

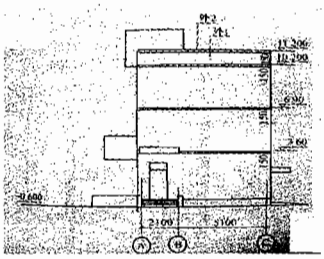
C. 图甲是建筑剖面图　　D. 图乙是建筑平面图



（甲）



（乙）



（丙）

（二）某市有一宗规划为住宅及其配套的用地，原为JP汽车有限公司工业用地，作为CBD区域内面积最大的一块用地，被各地产商所看好。根据政府有关规定，该地块拟通过土地收购储备的形式，以净地方式出让。

请就上述内容，回答104～107题的问题。

104. 该项目土地开发的实施方式可以采用（　　）。

A. 由市土地储备机构负责实施土地开发

B. 由市土地储备机构委托开发企业负责土地开发具体管理

C. 由市土地储备机构通过招标方式选择开发企业负责土地开发具体管理

D. 由摘牌的开发企业负责实施土地开发

105. 该项目的开发成本包括征地、拆迁补偿费及有关税费、市政基础设施建设有关费用以及（　　）。

A. 收购、收回和置换过程中发生的有关补偿费用

B. 土地出让金

C. 招标、拍卖和挂牌交易中发生的费用

D. 贷款利息及土地储备开发供应过程中发生的审计、律师、工程监理等费用，不可预见费以及经同级财政和土地行政主管部门核准的其

他支出

106. 该项目开发完成后，以下说法正确的是（　　）。

A. 由市土地储备机构对土地储备开发工作进行验收

B. 由国土资源部对土地储备开发工作进行验收

C. 由市土地行政主管部门组织有关部门对土地储备开发工作进行验收

D. 由市人民政府组织有关部门对土地储备开发工作进行验收

107. 对于纳入土地收购储备的项目，其土地开发完成后，以下说法正确的是（　　）。

A. 土地储备开发成本全部由市土地储备机构承担

B. 依法以出让方式供应的，由政府与受让人签订土地出让合同，土地储备开发成本由土地使用权人承担

C. 依法以出让方式供应的，由政府与受让人签订土地出让合同，同时由土地储备开发实施单位与受让人签订土地储备开发补偿合同，收回土地储备开发成本

D. 依法以划拨方式供应的，土地储备开发成本通常由土地使用权人承担

（三）假定开发商李某在甲、乙、丙、丁四种方案之间做出选择，每种方案都有风险和收益，但每种方案的收益事先不确定，都面临繁荣和衰落两种可能出现的市场状态，在每种市场状态下四种方案的收益都不相同，为了确定哪种方案最好，开发商列出了每种方案不同市场情况下的收益表（见下表）。

按照不同的决策方法，试回答以下108～110题的问题：

方案	市场繁荣的收益率（%）	市场衰落的收益率（%）
甲	20	-11
乙	17	-2
丙	25	-6
丁	8	4

108. 假定开发商李某对未来市场前景明确看衰，本着谨慎原则，应选择（　　）方案。

A. 甲　　B. 乙　　C. 丙　　D. 丁

109. 假定开发商李某向来乐观，并对未来市场前景看好，应选择（　　）方法决策。

A. 最大最小值法　　B. 最大最大法

C. 赫维茨法　　D. 赛维奇后悔表法

110. 假定开发商李某选择赛维奇后悔表法进行决策，应选择（　　）方案。

A. 甲　　B. 乙　　C. 丙　　D. 丁

2009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（10题，题号1～10，共10分。请判断下列各题说法的正确或错误，并将答题卡上相同题号对应的符号涂黑，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。评分说明：每题1分，判断错误不得分并倒扣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. 根据我国有关法律，国家实行土地估价师资格认证制度。（　　）

3. 根据当前法律、法规及规章规定，我国商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，都必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。（　　）

4. 土地登记以宗地为基本单元。两个以上土地使用者共同使用一宗土地的，不能分别申请登记。（　　）

5. 农村宅基地使用权属于土地用益物权，所以使用宅基地的用益物权人对宅基地依法享有占有、使用、收益和处分权利。（　　）

6.《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》中指出：对依法取得的农村集体经营性建设用地，必须通过统一有形的土地市场，以公开规范的方式转让土地使用权。（　　）

7. 国有土地收益中的新增建设用地的土地有偿使用费，70%上缴国家中央财政，30%留给有关地方人民政府。（　　）

8. 执业登记的土地估价师可依法从事对土地及其附着物、定着物的相关权利、权益的价格或者价值进行评测、判定、咨询等土地估价活动。（　　）

9. 集资、合作建房是经济适用住房的组成部分，应当纳入当地经济适用住房建设计划和用地计划管理。（　　）

10. 张某2002年取得大专学历，从事相关工作满两年后，于2005年考试通过获得土地估价师资格，但因其他原因于2006年被取消土地估价师资格。按照土地估价师资格考试管理办法，张某2009年可以重新报名参加土地估价师考试。（　　）

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

11. 土地总登记是按照（　　）进行的。

A. 基准地价区

B. 土地利用总体规划的允许建设区

C. 行政辖区

D. 城市总体规划的规划区

12. 由于（　　）的特性，对一块土地的利用，常常同时产生两个以上用途的竞争，并可以从一种用途转换到另一种用途。

A. 土地经济供给稀缺性　　B. 土地用途多样性

C. 土地用途变更困难性　　D. 土地增值性

13. 建设用地的主要功能是（　　）。

A. 承载功能　　B. 区位功能　　C. 生产功能　　D. 增值功能

14. 土地管理的基础是（　　）。

A. 地价管理　　B. 地籍管理

C. 土地执法监察　　D. 土地用途管制

15. 按照全国开展的第二次土地利用现状调查采用的土地利用分类，田坎是指宽度≥2 米（北方）或≥1 米（南方）的地坎。其上一级分类属于（　　）。

A. 耕地　　B. 公共管理与公共服务用地

C. 交通运输用地　　D. 其他用地

16. 2008 年新修订的《工业项目建设用地控制指标》由投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比例、绿地率五项指标构成，下列说法错误的是（　　）。

A. 工业项目的建筑系数应不低于 30%

B. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%

C. 可以在工业项目用地范围内建造专家楼和培训中心等非生产性配套设施

D. 工业企业内部绿地率最多不得超过 20%

17.《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，无偿取得划拨土地使用权的土地使用者，因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因而停止使用土地的，（　　）应当无偿收回其划拨土地使用权，并可依照本条例的规定予以出让。

A. 市、县人民政府　　B. 市、县人民政府土地管理部门

C. 省人民政府　　D. 国土资源部

18. 土地调查形成的成果不包括（　　）。

A. 数据成果　　B. 图件成果

C. 数据库成果　　D. 权属证明成果

19. 依据《中华人民共和国企业国有资产法》，国有企业改制涉及以土地使用权折算为国有资本出资或者股份的，应当以（　　）作为确定出资额或股份数额的依据。

A. 资产账面原值　　B. 评估确认价格

C. 资产账面净值　　D. 拍卖成交价格

20. 某建设项目占用城市建设用地区外的耕地50亩，向当地政府缴纳了耕地开垦费，但因耕地后备资源匮乏，经上级政府部门协调将耕地开垦费转交邻县异地代补耕地。按照耕地占补平衡制度的基本要求，（　　）是补充耕地的责任单位。

A. 建设项目单位　　B. 当地政府

C. 接受开垦费的邻县政府　　D. 被占地农民集体

21. 农村村民申请宅基地，须由（　　）批准。

A. 村民委员会　　B. 乡镇人民政府

C. 县级土地主管部门　　D. 县级人民政府

22. 经国务院批准的重点建设项目占用基本农田的，以出让方式取得土地使用权，超过规定开工日期一年以上未动工建设，应按规定缴纳（　　）。

A. 土地补偿费　B. 土地荒芜费　C. 土地复垦费　D. 土地闲置费

23. 大中型水利水电工程建设的临时用地，由（　　）批准。

A. 所在地的村民委员会　　B. 当地乡镇人民政府

C. 县级以上人民政府土地主管部门　D. 工程批准部门

24. 土地利用规划是对一定区域内的土地开发、利用、整治、保护所作出的具体部署和安排。其作用不包括（　　）。

A. 控制作用　　B. 协调作用

C. 分异作用　　D. 组织和监督作用

25. 根据国发〔2006〕31号文件的有关精神，国家统一制定工业用地出让最低价标准。这里的“工业用地出让最低价标准”是指（　　）。

A. 工业用地评估价不得低于的数值

B. 工业用地出让底价和成交价均不得低于的数值

C. 工业用地出让底价的实际数值

D. 工业用地出让成交价的实际数值

26. 根据《中华人民共和国企业破产法》，企业破产清算时，人民法院受理破产申请时对债务人享有的债权称为（　　）。

A. 破产财产　　B. 破产债权　　C. 破产资产　　D. 破产债务

27. 依照《开发区土地集约利用评价规程》规定的开发区土地集约利用程度评价指标体系，土地开发程度评价指标不包括（　　）。

A. 土地供应率　　B. 土地闲置率　　C. 土地建成率　　D. 土地开发率

28. 全民所有的土地，土地所有权由（　　）代表国家行使。

A. 全国人民代表大会　　B. 国土资源部

C. 国务院　　D. 市级人民政府

29. 某企业拟转让一宗房地产，其转让收入为5000万元，取得土地使用权所支付的金额、土地开发成本费用、建筑物的评估价格及其他有关扣除项目金额共计4000万元。依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，该企业应该缴纳土地增值税（　　）。

A. 300万元　　B. 400万元　　C. 500万元　　D. 600万元

30. 县级土地利用总体规划由（　　）组织编制，其核心是确定和调整土地利用结构和布局。

A. 上一级人民政府　　B. 上一级土地行政管理部门

C. 县级人民政府　　D. 县级土地行政管理部门

31. 国有企业改革涉及的划拨国有土地使用权，在下列情形中，可不采取出让方式处置的是（　　）。

A. 原国有企业出售　　B. 非国有企业兼并国有企业

C. 原国有企业破产　　D. 国有企业兼并国有企业

32. 土地利用总体规划附图不包括（　　）。

A. 规划现状图　　B. 专题规划图

C. 规划分析图　　D. 控制性详细规划图

33. 关于耕地占补平衡中补充耕地数量质量按等级折算，要求（　　）。

A. 严格按照“占一补一”的原则补充耕地

B. 按照质量相等的原则补充耕地

C. 补充高质量耕地的可以减少补充数量

D. 补充耕地质量低于占用耕地的要按等折算增加补充面积

34. 某企业跨两个县用地，在进行土地登记时应该（　　）。

A. 在所涉及土地面积比例较大的县级人民政府办理土地登记

B. 报土地所跨区域各县级人民政府分别办理土地登记

C. 报上级市人民政府进行登记

D. 报省国土资源厅登记

35. 农用地转为建设用地的依据是（　　）。

A. 土地利用总体规划、城市规划、土地利用年度计划

B. 土地利用总体规划、城市规划、建设用地供应政策

C. 土地利用总体规划、土地利用年度计划、建设用地供应政策

D. 建设用地供应政策、城市规划、土地利用年度计划

36. 对土地的构成要素、地理位置与投入产出关系等的调查，属于（　　）。

A. 地籍调查　　B. 土地条件调查

C. 土地利用现状调查　　D. 土地市场因素调查

37. 在招投标过程中，投标人相互串通投标报价或投标人与招标人串通投标，损害招标人、其他投标人或国家集体公民合法利益，情节严重的，按扰乱市场秩序罪，处（　　）年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。

A. 三　　B. 五　　C. 二　　D. 一

38. 城市的控制性详细规划，一般由（　　）批准。

A. 该市人民代表大会常务委员会　　B. 该市人民政府

C. 该市城市规划行政主管部门　　D. 该市上级人民政府

39. 甲村李某有一子一女，承包本村农地5亩，承包期内举家搬迁至镇政府所在地的小城镇居住，但仍保留农业户口。两年后其女出嫁到乙村，但乙村并未增加该女的承包地。依据《中华人民共和国农村土地承包法》，下列（　　）做法是正确的。

A. 甲村应该收回李某的承包经营权

B. 甲村应该调减李某的承包地数量

C. 甲村应该保留李某的承包经营权，并允许其自愿流转

D. 甲村应该保留李某的承包经营权，不允许其流转

40. 下列占用耕地的情形中，不免征耕地占用税的是（　　）。

A. 专用铁路建设　　B. 新建部队军事设施

C. 新建学校　　D. 机场停机坪建设

41. 城市总体规划、镇总体规划以及乡规划和村庄规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，并与（　　）相衔接。

A. 土地利用总体规划　　B. 土地利用总体规划大纲

C. 土地利用专项规划　　D. 建设用地年度供应计划

42. 根据《协议出让国有土地使用权规定》，在有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于（　　）。

A. 出让地块所在级别基准地价的70%

B. 出让地块所在级别的基准地价

C. 经基准地价系数修订后的宗地价格

D. 征地区片综合地价

43. 国土资源部发布的《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》提出了被征地农民的安置途径，其中不包括（　　）。

A. 农业生产安置　　B. 重新择业安置

C. 入股分红安置　　D. 征后留地安置

44. 土地使用权抵押权的合法凭证是（　　）。

A. 土地他项权利证明书　　B. 国有土地使用证

C. 集体土地使用证　　D. 集体土地所有证

45. 地籍按表现形式可分为（　　）。

A. 初始地籍、日常地籍　　B. 常规地籍、数字地籍

C. 城镇地籍、农村地籍　　D. 税收地籍、产权地籍

46. 市、县人民政府确定工业用地出让价格时，必须执行《全国工业用地出让最低价标准》，以下情况正确的是（　　）。

A. 在工业用地出让前，可以不进行土地估价，直接根据最低价标准确定出让底价

B. 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的工业项目，且自行完成前期开发的，可按不低于所在地土地等别相对应的最低价标准的90%执行

C. 在使用未列入耕地后备资源的未利用地建设工业项目的，可按不低于所在地土地等别相对应的最低价标准的80%执行

D. 对各省确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应的最低价标准的70%执行

47. 土地使用权转让的方式不包括土地使用权（　　）。

A. 出售　　B. 交换　　C. 出租　　D. 赠与

48. 土地执法监察的对象是与土地发生法律关系的人，但不包括（　　）。

A. 土地管理者　　B. 土地所有者　　C. 土地使用者　　D. 土地研究者

49. 目前国土资源管理部门已经发布实施与土地估价及土地评价有关的国家和行业标准主要有（　　）。

A.《城镇土地分等规程》、《农用地分等规程》、《城镇土地定级规程》、《农用地定级规程》、《城镇土地估价规程》、《农用地估价规程》、《建设用地节约集约利用评价规程》

B.《城镇土地分等定级规程》、《农用地分等规程》、《农用地定级规程》、《城镇土地估价规程》、《农用地估价规程》、《建设用地节约集约利用评价规程》

C.《城镇土地分等定级规程》、《农用地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、《农用地估价规程》、《建设用地节约集约利用评价规程》

D.《城镇土地分等定级规程》、《农用地分等定级估价规程》、《城镇土地估价规程》、《建设用地节约集约利用评价规程》

50. 土地使用权转让价格明显低于市场价格的，（　　）有优先购买权。

A. 被转让宗地的邻宗土地使用者　　B. 市、县人民政府

C. 国土资源管理部门　　D. 土地收购储备机构

三、多项选择题（15题，题号51～65，共30分。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。评分说明：每题2分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.5分）

51. 依照《开发区土地集约利用评价规程》的规定，开发区土地集约利用潜力测算内容具体包括（　　）等。

A. 人口潜力　　B. 扩展潜力　　C. 结构潜力　　D. 强度潜力

E. 管理潜力

52. 根据国土资源部颁布的《全国土地利用现状分类》规定，下列用地属于其他林地的是（　　）。

A. 未成林地　　B. 迹地　　C. 灌木林地　　D. 有林地

E. 苗圃

53. 土地市场的主要特点可以概括为（　　）。

A. 交易实体的非移动性　　B. 土地市场的区域性

C. 土地市场的垄断性　　D. 流通方式的单一性

E. 土地价格不断上涨

54.《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，土地使用权因（　　）等原因而终止。

A. 土地使用权抵押　　B. 土地灭失
C. 土地使用权出租　　D. 提前收回
E. 土地使用权转让

55. 市、县国土资源行政主管部门受理在集体所有未利用地上单独选址的建设项目用地申请时，要编制（　　）。
A. 农用地转用方案　　B. 补充耕地方案
C. 征收土地方案　　D. 供地方案
E. 建设项目用地呈报说明书

56. 国有土地上的房屋抵押时，其占用范围内的土地使用权同时抵押。目前，对这一条款有明确规定的法律法规有（　　）。
A. 担保法
B. 城市房地产管理法
C. 城乡规划法
D. 确定土地所有权和使用权的若干规定
E. 城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例

57. 征收集体土地实行国务院和省级人民政府两级审批制度。在以下情形中，应由国务院批准的情形有（　　）。
A. 征收基本农田 5 亩
B. 征收基本农田以外的耕地 45 公顷
C. 征收园地 600 亩
D. 征收集体建设用地 45 公顷
E. 征收未利用土地 50 公顷

58. 国家规定的土地利用年度计划中包括的主要计划指标包括（　　）。
A. 新增建设用地计划指标　　B. 土地开发整理计划指标
C. 征收土地计划指标　　D. 耕地保有量计划指标
E. 收购储备计划指标

59. 非法占用耕地造成耕地大量毁坏，以非法占用耕地罪定罪处罚，处五年以下有期徒刑或者拘役。按照司法解释，以下情况中，属于耕地大量毁坏范畴的有（　　）。
A. 毁坏基本农田 5.5 亩　　B. 毁坏基本农田以外的耕地 1 公顷
C. 毁坏基本农田 4.5 亩　　D. 毁坏一般农田 5 亩
E. 毁坏菜地 4 亩

60. 我国当前国有土地使用权出让的主要方式有（　　）。

A. 协议　　B. 招标　　C. 拍卖　　D. 挂牌

E. 授权经营

61. 依据国土资源听证规定，下列情形中，主管部门应当依职权组织听证的有（　　）。

A. 修改基准地价

B. 编制或修改土地利用总体规划

C. 制定征地区片综合地价

D. 拟定拟征地项目的补偿标准和安置方案

E. 拟定非农业建设占用基本农田方案

62. 建设项目用地预审意见是有关部门审批（　　）的必备文件。

A. 项目可行性研究报告　　B. 核准项目申请报告

C. 征地手续　　D. 供地手续

E. 出让土地

63. 土地登记原始资料包括（　　）。

A. 地籍图　　B. 宗地平面布局图

C. 地籍调查表　　D. 土地登记申请书

E. 土地权属来源文件

64. 城市基准地价常见的表现形式有（　　）。

A. 级别基准地价　　B. 区片基准地价

C. 路线价　　D. 区片综合地价

E. 市场监测地价

65. 现行的工业用地出让最低价标准，对下面所列的（　　）具有直接限制作用。

A. 工业用地拍卖出让底价　　B. 工业用地抵押价格

C. 收回划拨工业用地的补偿价格　　D. 工业用地租赁价格

E. 工业用地的监测点评估价格

四、情景分析题（3题，内含10小题，题号66～75，共20分。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。评分说明：每小题2分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.5分）

（一）甲企业因拓展业务需要，向政府租赁一块开发成熟的国有建设用地建厂房，租期20年。支付土地租金后，由于经营困难，并没完成合同约定的开发建设，仅在其上建造了一栋办公楼。2年后，甲企业将办公楼抵押给银行，并将

土地转租给乙企业。

请就上述内容，回答66～70小题的问题。

66. 甲企业取得土地支付的租金标准应该按照（　　）确定。

A. 全额地价折算

B. 扣除相关费用后的地价余额折算

C. 征地成本价折算

D. 工业用地最低价标准

67. 乙企业根据与甲企业签署的租地合同，到国土资源行政主管部门登记，行政主管部门可以（　　）。

A. 直接给予登记，承租土地使用权转给乙企业

B. 不予登记，并应收回甲企业的承租土地使用权

C. 将与甲企业签署的租地合同直接更名后给予登记

D. 收回甲企业的承租土地使用权后，重新与乙企业签署租地合同

68. 甲企业在进行抵押时，随之抵押的承租土地使用权租金应按（　　）估价。

A. 合同租金　　B. 市场租金

C. 合同租金与市场租金的差值　　D. 剩余租期预期租金

69. 如果承租土地使用权被国土资源行政主管部门收回，抵押物的处置应由（　　）进行。

A. 银行　　B. 甲企业

C. 国土资源行政主管部门　　D. 乙企业

70. 如果甲企业按照合同规定完成开发，将土地转租给乙企业，乙企业将取得（　　）。

A. 承租土地使用权　　B. 土地优先受让权

C. 承租土地处置权　　D. 土地他项权利

（二）按照国家有关部门的统一部署，F市税务机关曾在前两年开展过土地增值税征收清算，其中涉及房地产开发企业甲开发的高档住宅小区××花园。该项目分为一期和二期。其中，一期于开展清算的上年3月建成，并于同年年底完成销售；二期当时刚刚完成地基建设。经核实，一期完成房屋建设10000平方米，其中不可售的公共设施用房占5%，建成后容积率2.0，平均住房售价18000元/平方米（建筑面积）；土地使用权取得费用3000元/平方米（土地面积），开发建设及税费成本4000元/建筑平方米，可销售面积的精装成本2000元/平方米（建筑面积）；二期建设完成后，房屋面积8000平方米，其中不可售的公共设施

用房占5%，建成后容积率1.6，预期售价20000元/平方米（建筑面积），其他各项成本与一期相同（以上各成本、收入水平均为甲企业提供数据）。

请就上述内容，回答71～73小题的问题。

71. 根据有关规定，如果企业甲提供的成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，则应当按照（　　）方式核定征收土地增值税。

A. 参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业土地增值税税负情况，按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税

B. 参照与其开发时间和性质相近的当地企业的土地增值税税负情况，按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税

C. 参照与其开发规模和收入水平相近的当地企业的土地增值税税负情况，按最低征收率核定征收土地增值税

D. 参照与其开发时间和性质相近的当地企业的土地增值税税负情况，按平均征收率核定征收土地增值税

72. 如果以一期项目为清算单位，企业开发收入核算数值为（　　）万元。

A. 17100　　B. 18000　　C. 32300　　D. 34000

73. 如果以一期项目为清算单位，则根据甲企业提供的材料，应扣除的成本项目包括（　　）。

A. 5000平方米土地购置费、9500平方米建筑成本及相关税费、9500平方米精装费用

B. 10000平方米土地购置费、10000平方米建筑成本及相关税费、10000平方米精装费用

C. 10000平方米土地购置费、10000平方米建筑成本及相关税费

D. 5000平方米土地购置费、10000平方米建筑成本及相关税费、9500平方米精装费用

（三）某县2008年新增建设用地占用耕地面积400公顷，其中65公顷属于违法占地。在审批的用地项目中，既涉及建造一处高尔夫球场，也有以租代征建设以石油为原料的化肥厂一座。同时，由于对土地补偿问题和污染问题没有得到很好的解决，导致集体上访。

请就上述内容，回答74～75小题的问题。

74. 根据该县违法占地情况，可对县级政府主要领导和其他负有责任的领导最高给予（　　）处分。

A. 警告或者记过　　B. 记大过或者降级

C. 撤职　　D. 批评

75. 依据审批的两宗地已经违反了土地管理的有关规定，对有关责任人给予了记大过处分。其主要原因是由于（　　）。

A. 对国务院明确禁止供地的项目提供建设用地

B. 批准以“以租代征”方式擅自占用农用地进行非农业建设

C. 在土地供应过程中严重违法，致使国家利益遭受损失

D. 对违反土地管理规定行为隐瞒不报、压案不查

试卷二　土地估价理论与方法（总分100分）

一、判断题（10题，题号1～10，共10分。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“×”。评分说明：每题1分，判断错误不得分并倒扣1分，最多扣至判断题总分为0）

1. 估价期日是进行估价资料调查、分析和价格评估工作的日期。（　　）

2. 容积率越大，意味着单位面积土地上可以建设的建筑面积越大。因此，当其他条件相同时，容积率与楼面地价成反比关系。（　　）

3. 一些因素对土地价格的影响难以用数学模型度量或难以量化，在估价中可以不予考虑。（　　）

4. 地价是土地权利的价格或价值，但是，土地估价结果中可以包括地上物和其他相关权利的价值。（　　）

5. 基准地价、标定地价是我国地价体系的核心。（　　）

6. 宗地甲的单位面积地价为650元/平方米，土地使用权年限为25年；宗地乙的单位面积地价为700元/平方米，土地使用权年限为30年。当土地还原率为8%时，实际上宗地甲的单位面积地价高于宗地乙。（　　）

7. 承租土地使用权与出让土地使用权相比，在投资风险和收益水平方面都存在差异，一般在采用收益还原法评估承租土地使用权价格时，所确定的还原率应高于评估出让土地使用权的还原率。（　　）

8. 建筑物现值是建筑物的原始购建价格扣除使用过程中的折旧（价值减损）后的余额。（　　）

9. 地价是指地上权利的价格，地下空间按照构筑物进行估价。（　　）

10. 在某新建成住宅的估价中发现，其平面设计采用的是20世纪80年代的布局，则采用成本法和市场比较法进行评估，确定结果时，需要计算并扣减折旧。（　　）

二、单项选择题（45题，题号11～55，共45分。每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每题1分，选错不得分，不倒扣分）

11. 在土地估价中，需要将影响土地价格的因素条件修正到估价期日的水平，是依据土地估价的（　　）进行的。

A. 替代原则　　B. 供需原则

C. 变动原则　　D. 预期收益原则

12. 根据马克思地租理论，土地价格存在的根源是（　　）。

A. 垄断地租　　B. 级差地租　　C. 绝对地租　　D. 农业地租

13. 在城镇土地分等中，假设某因子对应指标与土地利用效益呈正相关，某参评对象对应指标值为500，评价对象中该指标的最高值为800，最低值为300，则采用极值标准化法计算参评对象的指标得分为（　　）。

A. 40　　B. 60　　C. 62.5　　D. 66.7

14. 以下关于中心地职能的说法不正确的是（　　）。

A. 中心地提供的商品和服务称为中心地职能

B. 中心地职能以商业、服务业为主

C. 中心地职能包括社会、文化方面的内容

D. 中心地职能包括制造业活动

15. 路线价法中确定标准深度时，应采用临街各宗地的（　　）。

A. 平均深度　　B. 深度的中位数

C. 深度的众数　　D. 城市统一确定的某一深度

16. 某建筑物的总面积为4000平方米，8年前建成投入使用，现单位面积重置成本为1000元/平方米，估计尚可使用32年，残值率为5%，则采用平均折旧法评估该建筑物的现值为（　　）万元。

A. 250　　B. 304　　C. 324　　D. 340

17. 在采用土地租金测算土地纯收益时，需扣除的租赁费用中不包括（　　）。

A. 管理费　　B. 土地税　　C. 维护费　　D. 保险费

18. 在市场比较法中，案例与待估宗地所在地区的区域特性及其影响地价的因素和条件相同或相近时，可称为二者处在（　　）。

A. 相同区域或同一供需圈　　B. 比较区域或同一供需圈

C. 类似区域或同一供需圈　　D. 比较区域或类似区域

19. 某公司于1996年8月取得一宗40年期使用权的土地，于1998年8月建成宾馆，建筑物耐用年限为50年。该宾馆年净收益200万元，房地综合还原率为9%。采用收益还原法评估该宾馆2009年8月的价格为（　　）万元。

A. 2145　　B. 2130　　C. 2040　　D. 2005

20. 在采用成本逼近法评估土地价格时，计算投资利润的基数不包括（　　）。

A. 土地取得费　　B. 土地开发费　　C. 利息　　D. 税费

21. 运用市场比较法的直接比较法是以（　　）为基准，将交易案例与其逐

项比较，经过修正计算得到比准价格。

A. 待估宗地　　B. 某交易案例　　C. 类似宗地　　D. 标准宗地

22. 某宾馆建筑物尚可使用25年，剩余土地使用权年限为27年，预计未来第一年的纯收益为39万元，此后纯收益每年在上一年基础上减少2万元，采用收益还原法计算该不动产价值时，收益年数应确定为（　　）年。

A. 19.5　　B. 20.5　　C. 25　　D. 27

23. 某煤矿风井用地以划拨方式取得土地使用权，后采用国有土地租赁方式进行有偿使用，合同约定年租金为3万元/亩，租期15年。据调查，当地同类工业用地市场租赁年租金为5万元/亩。假设土地还原率为7%，则评估该宗地法定最高年限的出让土地使用权价格为（　　）万元/亩。

A. 27.6　　B. 41.4　　C. 69.0　　D. 71.4

24. 市场比较法中比较案例与待估宗地间建立价格可比基础不包括（　　）。

A. 统一价格时点　　B. 统一面积单位

C. 统一付款方式　　D. 统一货币种类和单位。

25. 在某不动产总价值中，地价占45%，建筑物价值占55%，土地和建筑物的还原率分别为9%和11%，则综合还原率为（　　）%。

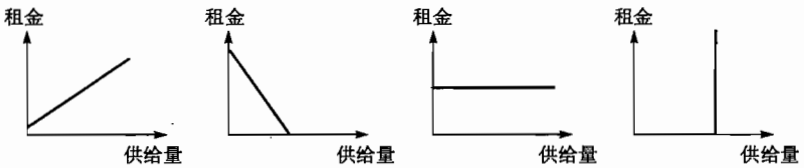
A. 9.8　　B. 10　　C. 10.1　　D. 10.5

26. 标准深度的连线被称为里地线，里地线两侧不临街的宗地分别称为（　　）。

A. 里地和表地　　B. 临街地和表地

C. 里地和袋地　　D. 临街地和袋地

27. 下列各图中，（　　）正确地反映了土地的自然供给特征。



图A　　图B　　图C　　图D

28. 下表为某城市住宅用地2005～2008年间环比地价指数情况，某比较案例住宅用地2006年成交价为1500元/平方米，该案例修正到2008年的价格为（　　）元/平方米。

年份	2005	2006	2007	2008
地价指数	108	106	110	109

A. 1635　　B. 1650　　C. 1785　　D. 1799

29. 企业甲有住宅用地5000平方米，现与开发商乙达成协议联建住宅，建设资金均由开发商乙出。预计该住宅项目容积率为1.6，住宅单位建筑面积的造价为1500元/平方米，税费为建筑造价的4%。建成后，企业甲分得总建筑面积的60%，开发商乙获得总建筑面积的40%。则相当于企业甲以（　　）元/平方米的地面价格出资。

A. 1498　　B. 2340　　C. 3600　　D. 3744

30. 采用成本法求取旧建筑物的价格时，首先求取在（　　）的建筑物重置价格，再计算建筑物的折旧额，将建筑物重置价格减去折旧额，得到估价对象的价值。

A. 建造时　　B. 估价工作时间

C. 估价期日　　D. 未来某个时点

31. 某宗土地采用三种估价方法得出的估价结果分别为820元/平方米、850元/平方米和900元/平方米，若赋予的权重分别为0.5、0.3和0.2，则该宗地的最终评估价格为（　　）元/平方米。

A. 820　　B. 845　　C. 850　　D. 857

32. 在土地估价过程中，以下不属于确定最佳开发利用方式内容的是（　　）。

A. 最佳用途　　B. 最佳收益　　C. 最佳集约度　　D. 最佳规模

33 马克思地租理论认为，土地自然条件的差别是（　　）产生的条件。

A. 绝对地租　　B. 级差地租　　C. 垄断地租　　D. 城市地租

34. 下列（　　）条件发生时，将导致相应用途的地价上升。

A. 住宅区内道路禁止货车通行

B. 住宅区旁建设铁路线

C. 写字楼旁建设大型娱乐场

D. 工业区地下水过量开采而产生地面沉降

35. 某一边临街的三角形宗地，高9米，所临街道路线价为1000元/平方米，根据临街地深度指数表，该宗地价格为（　　）元/平方米。

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

A. 1100　　B. 1200　　C. 1250　　D. 1300

36. 对工业用地价格影响最大的两个因素是（　　）。

A. 位置和环境　　B. 位置和基础设施

C. 交通条件和基础设施　　D. 交通条件和环境

37. 对具有保护价值的古建筑物估价应采用该古建筑物的（　　）。

A. 重置价格　　B. 重建价格　　C. 市场价格　　D. 收益价格

38. 在土地估价过程中，记载估价关键事项和估价结果，简要介绍估价技术过程的是（　　）。

A. 送文函　　B. 估价工作报告

C. 土地估价报告　　D. 土地估价技术报告

39. 应用剩余法评估宗地价格，首先需要调查确认的是（　　）。

A. 该宗土地规划许可的用途

B. 该宗土地规划的容积率和建筑密度

C. 该宗土地开发周期

D. 该宗土地开发完成后房地产可能的售价

40. 某宗地产预计未来第一年的净收益为25万元，此后逐年递增2%，该类地产的土地还原率为6%，则该宗地产无限年期的收益价格为（　　）万元。

A. 312.5　　B. 416.7　　C. 625.0　　D. 1250.0

41. 下列土地估价中的技术处理不正确的是（　　）。

A. 当采用市场比较法评估时，选择的比较案例应为3年内成交的交易实例

B. 当采用成本逼近法评估宗地价格时，计算土地开发费用应准确区分宗地红线内外的开发程度

C. 收益还原法中估价对象的净收益应根据估价对象实际经营的财务报表分析获得

D. 剩余法中未来开发完成的房地产价值可以采用市场比较法、收益还原法进行测算

42. 受理估价委托时应明确估价基本事项，其中不包括（　　）。

A. 明确估价目的　　B. 明确估价对象

C. 明确估价时点　　D. 明确估价收费具体数额

43. 某房地产开发商取得一宗商业用地法定最高年限土地使用权，预计2年完成开发建设，经调查测算，项目建成后的商场房地年净收益可达到400万元，综合还原率为7%，则开发完成后的不动产价值为（　　）万元。

A. 5333　　B. 5277　　C. 4804　　D. 4754

44. 某城市写字楼用地的评估中，应选取同时期的（　　）对比较案例估价期日进行修正。

A. 全国综合地价指数　　B. 该市综合地价指数

C. 全国写字楼地价指数　　D. 该市写字楼地价指数

45. 采用基准地价系数修正法评估宗地价格时，需要通过各方面的比较将对应用途和级别的基准地价修正为估价对象宗地价格，在比较修正的因素中不包括对（　　）的修正。

A. 建筑物成新状况　　B. 土地开发程度

C. 土地使用权年限　　D. 容积率

46. 下列城市规划因素中对地价影响最大的因素是（　　）。

A. 面积、形状、土地使用年限　　B. 防洪堤、供电容量、消防站

C. 绿化、游憩设施、环境质量　　D. 用途、容积率、建筑密度

47. 某宗房地产的总价值为90万元，其中土地价值20万元，通过抵押获得贷款60万元。若投保火灾险，其投保价值最高为（　　）万元。

A. 30　　B. 60　　C. 70　　D. 90

48. 依据交通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

49. 某公司以年租金540元/平方米的价格租用某商业不动产，该不动产的剩余土地使用年期为30年，建筑容积率为1，建筑物的成新度为70%。据调查，同类建筑物的重置价格为2000元/平方米，同类商业房地产的法定最高年期土地出让价格为3000元/平方米，土地还原率为8%，建筑物还原率为10%，不动产综合还原率为9%。则该不动产的价格为（　　）元/平方米。

A. 3650　　B. 4232　　C. 5270　　D. 5599

50. 某宗土地面积为3000平方米，城市规划限制指标为：容积率不高于2.5，建筑密度不高于30%，在单位建筑面积所获得的利润相同的条件下，下列方案中最佳的、可行的是（　　）。

A. 总建筑面积7000平方米，首层建筑面积1000平方米

B. 总建筑面积5000平方米，首层建筑面积900平方米

C. 总建筑面积7200平方米，首层建筑面积1000平方米

D. 总建筑面积7200平方米，首层建筑面积900平方米

51. 关于土地估价，下列表述中不正确的是（　　）。

A. 采用不同估价方法评估的结果可能不同

B. 不同估价目的下的估价结果可能不同

C. 不同的估价时点将影响估价结果

D. 不同的估价作业时间将影响估价结果

52. 在路线价评估中，（　　）不符合选取标准宗地的标准。

A. 街道转角处的宗地　　B. 矩形宗地

C. 容积率为所在区段代表性容积率　　D. 一面临街的宗地

53. 以下（　　）方法不适宜地租量的求取。

A. 从房租中分离出地租　　B. 从地价中求出地租

C. 从土地开发成本中求出地租　　D. 用类似剩余法的方法求出地租

54. （　　）是决定城市土地利用价值的重要因素。

A. 区位　　B. 土地承载力

C. 土地出让方式　　D. 土地开发成本

55. 2009年上半年我国各主要大城市均出现土地市场、房地产市场的火爆现象，房价过快上涨、“地王”频现，业界普遍认为存在一定的房地产泡沫现象。根据土地估价的基本原理，在出现房地产泡沫的情况下，（　　）才能够评估出估价对象客观潜在的价格。

A. 市场比较法　　B. 成本法　　C. 收益还原法　　D. 剩余法

三、多项选择题（15题，题号56～70，共30分。每题有A、B、C、D、E五个备选项，其中至少有两个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每题2分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.5分）

56. 关于成本逼近法测算中的“土地增值”，下列表述正确的有（　　）。

A. 土地增值是土地开发收益

B. 土地增值是土地市场价格与成本价格的差额

C. 土地增值是土地成本价格与土地增值率的乘积

D. 土地增值是土地开发总投资与土地增值率的乘积

E. 土地增值是因开发后基础设施增强、土地用途改变、土地权利转移等多种因素带来的

57. 我国城镇国有土地价格实质上是（　　）。

A. 无限年期的土地所有权价格　　B. 有限年期的土地所有权价格

C. 有限年期的土地使用权价格　　D. 完全的土地所有权价格

E. 土地所有权价格的一部分

58. 采用安全利率加风险值调整值法求取土地还原率时，安全利率可以采用（　　）。

A. 同时期一年期国债年利率

B. 同时期一年期银行定期存款年利率

C. 同时期一年期银行贷款年利率

D. 同时期银行活期存款年利率

E. 政府统计的经济增长率

59. 在影响宗地价格的因素中，下列选项中属于个别因素的有（　　）。

A. 繁华程度、生活配套设施齐备程度

B. 宗地内开发程度

C. 宗地面积、形状

D. 环境质量、景观

E. 临街类型、临街位置

60. 当存在（　　）情况时，不适于采用剩余法评估土地价格。

A. 房地产市场不稳定，价格波动很大

B. 城市有稳定的土地供应计划和政策

C. 房地产交易资料信息完整，可公开查询

D. 贷款利率不变

E. 规划控制容积率、建筑密度等指标不明确

61. 在用剩余法评估土地价格过程中，预测开发完成后的不动产价值一般可以采用（　　）。

A. 市场比较法　　B. 成本逼近法

C. 收益还原法　　D. 长期趋势法

E. 基准地价系数修正法

62. 在路线价法评估过程中，街角地所临的两条道路，（　　）的街道应作为正街。

A. 路线价低　　B. 路线价高

C. 路线价相同时较宽　　D. 路线价相同时较窄

E. 车流量较大

63. 在以下影响土地价格的因素中，当因素的指标值上升时，引起土地价格呈单纯上升趋势的有（　　）。

A. 人口密度　　B. 基础设施配套水平

C. 繁华程度　　D. 噪声

E. 地形坡度

64. 下列情况中，（　　）的土地估价特别适用路线价法。

A. 土地税收　　B. 大城市住宅用地

C. 工业开发区　　D. 商业街两侧不动产

E. 城市房屋拆迁补偿

65. 需要结合土地用途才能确定其对土地价格影响方向的因素有（　　）。

A. 交通管制　　B. 社会治安　　C. 铁路

D. 流动人口　　E. 经济形势

66. 土地估价报告应经（　　）才能生效。

A. 估价假设条件说明　　B. 土地估价师签字

C. 公证　　D. 土地估价机构盖章

E. 送文函

67. 以下不动产价格评估，不能采用收益还原法的有（　　）。

A. 写字楼　　B. 普通住宅　　C. 医院　　D. 邮电所

E. 空置厂房

68. 导致影响土地价格的社会经济因素发生变化的原因可能是（　　）。

A. 城市人均收入提高

B. 城市规划中对城市性质进行了调整

C. 城市土地供求变化

D. 城市道路系统调整

E. 新建大型文化娱乐中心

69. 房屋新旧程度评定标准是根据房屋的（　　）等方面的有关项目进行评定的。

A. 建成年代　　B. 结构和楼地面

C. 装饰部分　　D. 设备部分

E. 维修、大修情况

70. 采用基准地价系数修正法评估宗地价格时，需要收集所在城镇基准地价评估成果，包括（　　）。

A. 基准地价表　　B. 基准地价成果图件

C. 基准地价因素修正系数表　　D. 基准地价评估方案

E. 基准地价成果应用说明

四、情景分析题（3题，内含15小题，题号71～85，共15分。每小题有A、B、C、D四个备选项，其中至少有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每小题1分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.25分）

（一）某工业开发区通过征地方式获得1平方公里❶土地进行一级开发，计划达到“五通一平”后按工业用地分块出让。该地区土地取得费用平均为15万元/亩（含征地费用及相关税费），达到“五通一平”条件的开发费用（含管理费和开发阶段的税费）平均为2亿元/平方公里。征地完成后，土地开发周期为2年，第一年内投入开发费用的60%，第二年内投入剩余的40%。假设银行贷款年利率为7%，当地一级开发的投资利润率为15%，类似土地开发的土地增值收益率为20%，土地还原率为9%。预计开发完成后可用于出让的面积比例为70%。

请就上述内容，回答71～75小题的问题。

71. 土地取得费用的计息期应为（　　）年。

A. 2　　B. 1.5　　C. 1　　D. 0.5

72. 土地开发期间所负担的利息总额为（　　）万元。

A. 2975　　B. 4717　　C. 4817　　D. 5559

73. 土地开发利润总额达到（　　）万元。

A. 6375　　B. 7083　　C. 8500　　D. 9443

74. 计算土地增值收益应采取的基数为（　　）。

A. 土地取得费用

B. 土地取得费用＋土地开发费用

C. 土地取得费用＋土地开发费用＋利息

D. 土地取得费用＋土地开发费用＋利息＋利润

75. 为确定开发后可出让面积的出让底价，在将各项因素构成相加求和的基础上，还应做（　　）等处理和修正。

A. 因素构成累加值÷70%　　B. 因素构成累加值×70%

C. 年期修正　　D. 期日修正

（二）某城市建成区内有一国有化工厂，土地面积15000平方米，为1980年

❶ 1公里＝1千米。

底经划拨方式取得的土地使用权，地上建有砖混结构的厂房和办公用房。1995年领取土地使用权证书。该工厂周围为居住区。根据城市总体规划，该厂址所处区域规划为居住用地。由于经营效益低下，且对环境有污染，该市土地储备中心拟进行收购。该市基准地价公布日期为2003年1月1日。

请就上述内容，回答76～80小题的问题。

76. 该工厂土地要入市交易，可以采用（　　）方式。

A. 不改变工业用途，协议出让　　B. 直接转让给开发商

C. 招标　　D. 挂牌

77. 仅根据城市总体规划图中的信息判断，估价中该土地可能按（　　）用途评估。

A. 居住　　B. 商业　　C. 工业　　D. 商住综合

78. 某开发商委托评估该宗土地可能实现的市场价格，可采用（　　）。

A. 基准地价系数修正法　　B. 市场比较法

C. 成本逼近法　　D. 剩余法

79. 为评估该宗土地出让的市场价格，估价师还应搜集的信息为（　　）。

A. 该宗土地规划容积率

B. 类似土地出让挂牌底价

C. 类似土地拍卖成交价格

D. 类似用途物业市场销售成交价格

80. 若要评估该宗土地的划拨土地使用权价格，能够采用的评估方法有（　　）。

A. 市场比较法　　B. 成本逼近法

C. 基准地价系数修正法　　D. 收益还原法

（三）某人拥有一套建筑面积110平方米的商品住宅。该住宅为2000年底取得70年土地使用权，2003年底建成交付使用的，建筑物使用年限为70年，办理了房地产权证。2008年底这套住宅正在出租，月租金3000元，出租方承担物业管理费和维修费，水电费、供暖费等由承租方负担。该地区此类住房的年出租空置率平均为10%，还原率为9%。

请就上述内容，回答81～85小题的问题。

81. 该套住宅的年租赁收入为（　　）元。

A. 46000　　B. 36000　　C. 33000　　D. 32400

82. 如果该套住宅需要投房屋财产保险，则理论上保险金额应采用（　　）。

A. 该套住房的重置价格　　B. 该套住房的现实市场价值

C. 该套住房的建筑物重置价格　　D. 该套住房的建筑物现值

83. 采用收益还原法评估该套住宅的价格时，所需扣除的租赁费用构成应为（　　）。

A. 物业管理费 + 维修费 + 保险费

B. 房地产税 + 物业管理费 + 维修费

C. 房地产税 + 物业管理费 + 维修费 + 保险费

D. 房地产税 + 物业管理费 + 维修费 + 保险费 + 水电费 + 供暖费

84. 如果房屋所有权人要将该住宅卖掉，可以采用的估价方法有（　　）。

A. 市场比较法　　B. 收益还原法　　C. 成本法　　D. 剩余法

85. 若2008年底房屋所有权人要将该住宅卖掉，委托评估，估价师选用的比较案例为新建成的类似商品住宅，剩余68年使用年限，则该案例的年期修正系数为（　　）。

A. 0.9952　　B. 0.9969　　C. 0.9981　　D. 0.9992

试卷三　土地估价实务基础（总分100分）

一、单项选择题（30题，题号1～30，共15分。每题有A、B、C、D四个备选项，其中只有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每题0.5分，选错不得分，不倒扣分）

1. 城市地价动态监测中，监测点必须采集的信息是（　　）。

A. 土地实际利用状况　　B. 设定内涵条件下的评估地价

C. 现状条件下的评估地价　　D. 评估时间

2. 土地估价行为是（　　）的一种。

A. 房地产经济　　B. 房地产证券

C. 房地产金融　　D. 房地产中介

3. 判断土地是否为最有效使用状态时，不需要考虑的因素是（　　）。

A. 该地块的最佳利用方式　　B. 该地块的收益是否均衡

C. 最有效使用方式可以持续多久　　D. 目前利用方式是否为最有效

4. 下列城市规划因素中，影响土地价格的个别因素是（　　）。

A. 人口密度控制、用地结构　　B. 建筑物密度、容积率

C. 区域交通管制、用地结构　　D. 公用设施条件、容积率

5. 在全国范围内，按照标准耕作制度，在自然质量条件下划分出的农用地等别是（　　）。

A. 农用地等别　　B. 农用地利用等别

C. 农用地自然等别　　D. 农用地定级等别

6. 在土地定级中，某评价单元受到市级商服中心、区级商服中心影响，其中市级商服中心的市级、区级、小区级商服功能对其影响分值分别为15、10、20，区级商服中心的区级、小区级商服功能对其影响分值分别为12、21，则其商服繁华度作用分值为（　　）。

A. 33　　B. 45　　C. 48　　D. 78

7. 在土地估价实务中，经常会涉及划拨土地使用权价格与承租土地使用权价格评估问题。下列关于二者关系的观点正确的是（　　）。

A. 划拨土地使用权属于物权，承租土地使用权属于债权

B. 二者在土地使用权性质上不同，但价格水平相当

C. 二者在土地使用权性质上不同，价格也不同，二者的价格差等于土地出让金

D. 由于权利性质不同，二者不可能在同一土地市场中交易

8. 经批准，某宗已出让国有土地的用途由工业变更为居住，按规定应补交土地差价，该差价可用批准时居住用地出让年期的市场价格扣减（　　）求得。

A. 批准时工业用地法定最高使用年期的市场价格

B. 原取得工业用地国有土地使用权时实际支付的价格

C. 批准时工业用地剩余土地使用年期的市场价格

D. 批准时居住用地的土地使用权出让金

9. 评估商业店铺地价时，不宜采用的估价方法是（　　）。

A. 市场比较法　　B. 成本逼近法

C. 收益还原法　　D. 基准地价系数修正法

10. 采用收益还原法进行地价评估时，不属于经营费用的是（　　）。

A. 职工工资　B. 房屋折旧费　C. 营业税　D. 改扩建费用

11. 某宗地当前年纯收益为5万元，预计未来每年纯收益比上一年增长1%，土地还原率为5%，则该宗地当前的无限年期价格为（　　）万元。

A. 100　B. 125　C. 120　D. 83.3

12. 下列关于工业用地出让价格表述欠妥的是（　　）。

A. 在协议出让方式下，不同城市工业用地出让价格相互之间的可比性较差

B. 真正现实意义上的工业用地价格可以通过土地利用收益还原并测算出来

C. 基础设施条件的改善，同一个经济区域内的城市之间、工业用地相互之间的替代性增强

D. 招标拍卖挂牌出让是土地资产市场优化配置的方式，也是促使工业用地价格上涨的主要原因

13. 利用剩余法估价时，场地取得契税的计息期应包括（　　）。

A. 前期、建设期、销售期　　B. 前期、开发期、销售期

C. 建设期、销售期　　D. 开发期、销售期

14. 我国地价体系的核心是（　　）。

A. 交易地价和标定地价　　B. 基准地价和标定地价

C. 交易地价和成交价格　　D. 基准地价和公告地价

15. 房屋拆迁规模大、分期分段实施拆迁时，拆迁估价期日为（　　）。

A. 首批房屋拆迁之日　　B. 全部房屋拆迁之日

C. 当期（段）房屋拆迁实施之日　D. 房屋拆迁许可证颁发之日

16. 某耕地区片近三年平均年产值为1700元/亩，如土地补偿费按年产值的10倍计，土地补偿费和安置补助费之和，最低不得低于年产值的16倍，最高不得高于年产值的25倍，则该征地区片价为（　　）万元/亩。

A. 4.25～5.95　　B. 2.72～4.42

C. 2.72～4.25　　D. 1.70～2.72

17. 按照城市地价动态监测工作的要求，下列关于地价监测点评估的表述（　　）是正确的。

A. 监测点价格须反映监测期内地产市场的客观状况，评估时可直接按土地实际成交价格确定

B. 监测点地价应采用市场比较法、收益还原法等基本估价方法进行评估

C. 取路线价法、市场比较法测算结果的算术平均值作为某商业地价监测点季度监测价格

D. 实施年度地价监测时，地价监测点价格评估的估价基准日确定为每年的1月1日

18. 2008年8月某开发公司通过竞拍取得一宗商业用地，土地出让年期为40年。在取得房屋预售许可证后，该公司与某超市签订了租赁合同，租期为5年，租金比市场租金低15%左右。2009年8月竣工时对整体不动产进行价格评估，下列做法正确的是（　　）。

A. 应考虑市场租金，而不应考虑实际租金

B. 以市场租金为基础，用合同租金对市场租金进行修正

C. 以合同租金为基础，对其进行15%左右的修正

D. 租赁期以合同租金为基础，其余年期以市场租金为基础

19. 某城市一宗工业用地所处土地级别的基准地价为300元/平方米，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》（国土资发[2006]307号）的规定，该市工业用地出让最低限价为284元/平方米，2008年8月，该市国土局拟出让此宗地，则其出让价格不得低于（　　）元/平方米。

A. 210　　B. 240　　C. 284　　D. 300

20. 某工业用地无限年期价格为1020元/平方米，土地还原率为5%，则该地的年租金为（　　）元/平方米。

A. 51.00　　B. 55.87　　C. 59.44　　D. 98.27

21. 某房地产开发商于2006年7月经出让取得一宗住宅用地，2年后取得房屋预售许可证，2009年2月销售房产，其土地使用权最长截止日期为（　　）。

A. 2079 年 7 月　　B. 2079 年 2 月

C. 2076 年 7 月　　D. 2076 年 2 月

22. 某宗地生地价格为 P_1，熟地价格为 P_2，地上建筑物正常装修后待使用的不动产价格为 P_3，若其正在使用的不动产价格为 P_4，则正常情况下（　　）。

A. $P_1 < P_2 < P_3 < P_4$　　B. $P_2 < P_1 < P_4 < P_3$

C. $P_2 < P_1 < P_3 < P_4$　　D. $P_1 < P_2 < P_4 < P_3$

23. 某企业于 2008 年 1 月经出让取得一宗工业用地 50 年土地使用权，2009 年 1 月厂房通过竣工验收，其经济寿命为 60 年。若厂房正常使用，截止到 2015 年 1 月时，其剩余耐用年数为（　　）年。

A. 43　　B. 44　　C. 53　　D. 54

24. 某城市甲、乙两宗地楼面地价分别为 2020 元/平方米、1850 元/平方米，建筑容积率分别为 3、5，若其他规划条件相同，则两宗地的总价比较为（　　）。

A. 甲小于乙　　B. 甲略大于乙

C. 甲与乙相同　　D. 甲远大于乙

25. 某宗位于主干道旁的工业用地，厂区内为硬化路面、自供水，厂区外铺设有市政供水、排水、供热、煤气等管网以及通讯电缆、供电电网，则在土地价格评估时，土地开发程度应设定为（　　）。

A. 宗地红线外“三通”（通路、通电、通水）及宗地内场地平整

B. 宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通讯、通气）及宗地内场地平整

C. 宗地红线外“五通”（通路、通电、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整

D. 宗地红线外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、通热）及宗地内场地平整

26. 估价师运用剩余法评估出某新建商品房项目用地土地价格为 3000 万元。委托估价方提出异议，并向估价机构提供企业在引进 ISO 国际质量管理体系后投资成本节省 5% 的有效证明。在其他条件不变的情况下，若对估价结果进行复核，其结果为（　　）。

A. 复核结果高于 3000 万元　　B. 复核结果低于 3000 万元

C. 维持原估价结果不变　　D. 依重新计算的最终结果确定

27. 因案件执行的需要，人民法院拟对某宗划拨土地使用权进行处置并委托当地政府土地交易中心进行拍卖。以下对拍卖底价评估的观点正确的是（　　）。

A. 属于强制处分范畴，底价评估时需考虑进行价值折减

B. 采用完全市场公开价值标准评估底价

C. 根据法院出具的意见评估底价

D. 根据案件申请执行方的意见评估底价

28. 关于面状的土地定级因素，下列描述不正确的是（　　）。

A. 此类因素所依附的客体在城镇中占地面积较大

B. 只对自身客体所在位置上的土地有影响

C. 只要对周围地块有外溢影响的，就不能当作面状因素处理

D. 绿地状况、自然条件可为面状因素

29. 下列人员情形，不能报名参加土地估价师资格考试的有（　　）。

A. 被取消土地估价师资格已 3 年

B. 被取消考试资格已 3 年

C. 在评估业务中受到行政处罚，自处罚之日起至报名之日止已 3 年

D. 因故意犯罪受刑事处罚，自刑罚执行完毕之日起至报名之日止已 8 年

30. 某宗地工业用地位于城市仓储加工区，在进行宗地价格评估时，下列对厂区内职工宿舍楼、食堂和职工活动室用地的正确处理方式有（　　）。

A. 将该部分用地分割出来，按照住宅用途进行评估

B. 将该部分用地分割出来，按照综合用途单独进行评估

C. 纳入工业配套设施用地，按工业用途进行评估

D. 按委托估价方的要求进行用途设定和评估

二、多项选择题（20 题，题号 31～50，共 30 分。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。评分说明：每题 1.5 分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得 0.35 分）

31. 在土地估价资料收集中，下列选项属于产权登记资料的是（　　）。

A. 国有土地所有证　　B. 国有土地使用证

C. 房屋所有权证　　D. 土地登记卡

E. 城镇规划图

32. 土地估价师可从城市总体规划图中了解到待估宗地的基本信息有（　　）。

A. 容积率　　B. 周围土地利用环境

C. 建筑物高度　　D. 覆盖率限制

E. 用途

33. 土地估价报告审核的主要内容有（　　）。

A. 估价假定前提和限制条件

B. 市场分析过程

C. 估价技术路线、方法选择及运用

D. 估价结果

E. 参加现场踏勘的人员

34. 按照《中华人民共和国土地管理法》的规定，在征收50亩耕地、5亩乡镇企业建设用地时，应支付的征收土地补偿费有（　　）。

A. 被征收土地需要供养人员的失业保障金

B. 土地补偿费

C. 被征收耕地需要安置的农业人口的安置补助费

D. 青苗补偿费

E. 地上附着物的补偿费

35. 按照《城市房屋拆迁管理条例》的规定，下列房屋拆迁不需要进行补偿的有（　　）。

A. 尚有半年到期的临时用地上的简易房屋

B. 平房屋顶搭建的屋顶棚屋

C. 占用公共设施用地建造的商业店铺

D. 住宅小区建设的车棚

E. 没有取得建设用地规划许可证而建成的房屋

36. 利用样点地价评估基准地价时，样本数据检验应注意（　　）。

A. 同一土地级别中，同一交易方式计算的样本地价要通过样本总体同一性检验

B. 同一土地级别中，不同交易方式计算的样本地价，也要通过样本总体同一性检验

C. 用卡方检验法对未知数据分布类型的样本进行总体一致性检验

D. 用均值—方差法对样本总体为正态分布的进行异常值剔除

E. 用 t 检验法对样本总体为正态分布的进行异常值剔除

37. 下列房地产开发活动，可采用剩余法进行评估的是（　　）。

A. 开发商确定竞拍地块所能支付的最高价格

B. 投资者确定待拆迁改造房屋的土地估价

C. 投资者估算建设项目建成后经营的最高控制成本

D. 投资者估算建设项目的预期利润

E. 市政府办公楼改造的地价评估

38. 下列选项中，必须计入土地开发费的有（　　）。

A. 土地平整费　　B. 小区开发费

C. 公交站点建设费　　D. 公用设施配套费

E. 客运铁路专线

39. 宗地估价时，下列关于确定估价基本事项描述正确的是（　　）。

A. 确定估价采用的技术路线和估价方法及估价报告备案部门

B. 估价对象主要包括位置、用途、面积、权属文件和估价权利性质等

C. 应根据估价期日确定估价日期

D. 应根据估价目的和委托方的要求确定估价期日

E. 应根据委托方的要求确定估价目的

40. 下列关于政府干预地价过度上涨的正确说法是（　　）。

A. 征收土地增值税，用于政府基础设施建设

B. 保证政府对土地的绝对控制权

C. 促进正常土地市场的建立，使土地的转移、流动正常化

D. 使土地价格的上涨速度同整个经济发展的速度相协调

E. 满足社会各部门发展对土地的需求，防止土地资源和资产浪费

41. 某宗地位于城市郊区，临城市主干道，周边生活基础设施不够完善，所在街道人口密度较小。宗地西高东低，北段边界呈弧形，为不规则多边形。根据所给资料可以准确认定的宗地个别条件有（　　）。

A. 宗地内“三通一平”　　B. 宗地临城市主干道

C. 宗地不平坦　　D. 宗地交通非常便利

E. 宗地周边人口密度较小

42. 下列关于成本逼近法适用范围描述正确的有（　　）。

A. 适用于新开发土地的估价

B. 适用于建成区土地的估价

C. 适用于山区乡镇企业用地的估价

D. 适用于商业用地的估价

E. 适用于学校、公共设施用地的估价

43. 开发商经出让取得某宗商品房开发建设用地，在开工建设前接到政府规划调整通知，将该地块列入经济适用住房开发建设用地，提高容积率，并将南面临路的部分土地改为街头绿地。下列关于开发商重新办理用地手续的正确说法是

(　　)。

A. 没有改变用途，政府不需要给开发商补偿

B. 由建商品房改为建经济适用房，应返还给开发商出让金

C. 必须将开发商支付的街头绿地部分的土地出让金全部返还

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

E. 绿地产权归未来业主共同所有

44. 下列有关农用地分等和定级相互关系的认识正确的是（　　）。

A. 农用地级别是等别在县级行政区范围内的续分

B. 农用地分等和定级分别以在全国范围、在县域范围内可比作为基本目标

C. 农用地分等和定级分别反映了农用地综合质量和土地利用价值的优劣

D. 农用地分等、定级本质上都是对同一区域内的农用地质量进行评价

E. 农用地定级必须在分等的基础上进行

45. 已知，某宗已完成配套开发的国有土地评估价为 V_1，政府确定其出让底价为 V_2，拍卖中其成交价为 V_3。按照正常情况，下列关于评估价、出让底价、成交价之间的关系描述正确的有（　　）。

A. $V_2 < V_3 < V_1$　　B. $V_1 = V_2$

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

E. $V_3 \leqslant V_2 < V_1$

46. 某乡镇经批准需征收集体土地修建一条公路，其中需占耕地25公顷、其他土地8公顷。下列关于征地补偿费的使用和分配的正确说法有（　　）。

A. 土地补偿费归村民集体经济组织所有

B. 安置补助费可以发放给被安置人员本人

C. 土地补偿费必须发给全体农户

D. 安置补助费可以支付给农村集体经济组织，用于统一安置

E. 安置补助费可以用于农村集体基础设施建设

47. 下列关于土地估价师资格制度说法正确的是（　　）。

A. 土地估价师必须经注册才能签署估价报告

B. 土地估价师实践考核分为专业实践和专业考核

C. 土地估价师的专业实践期不少于一年

D. 土地估价师不可以评估地上建筑物

E. 国家实行土地估价师资格认定制度

48. 对于下列各类型土地，适宜选用替代原则进行评估的是（　　）。

A. 寺庙用地　　B. 别墅用地

C. 小型油井用地　　D. 高尔夫球场用地

E. 文化遗产用地

49. 按照《国土资源部办公厅关于完善企业改制土地估价报告备案有关事宜的通知》的规定，下列说法正确的有（　　）。

A. 应当收集整理当地土地一级开发市场和近三年来已备案的土地估价报告等资料

B. 应当开展出让土地使用权价格和划拨土地使用权价格差异测算和研究

C. 报告中的土地增值收益率由土地估价师直接确定

D. 划拨土地使用权价格评估，可采用一种估价方法确定

E. 企业改制上报备案的土地估价报告必须同时包含划拨土地使用权价格和出让土地使用权价格

50. 下列关于征地区片综合地价测算基本要求的描述正确的有（　　）。

A. 征地区片价作为征地补偿实施过程中的执行标准，可以设定宗地补偿费修正体系

B. 设定修正体系的，要严格限定修正因素并控制修正系数，修正体系不需公布

C. 一个县的征地区片价原则上控制在4～6个级别

D. 征地区片价应设定对应的基准时点，一般3～5年更新1次

E. 征地区片价公布时，修正体系不需公布，由国土部门掌握

三、情景分析题（2题，内含10小题，题号51～60，共10分。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。评分说明：每小题1分，多选、有错误选项的不得分、不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.25分）

（一）A城市有一宗国有建设用地，占地面积为1000平方米，土地使用者于2001年以行政划拨方式取得，后于2004年8月1日通过补办出让手续取得该宗地50年期的土地使用权，同时建成一栋总建筑面积为2500平方米的办公楼，现全部用于出租。

A城市房地产市场比较发育，拟以2009年8月1日为估价期日进行评估，开展的有关市场调查情况如下：

（1）该宗地同一区域、规模档次相同的办公楼月租金收入一般为30万元，月平均费用15万元，可收取押金60万元；

（2）该办公楼耐用年限为60年，残值率为0，建筑物重置价为4000元/平方米；

（3）当地土地还原率为6%，建筑物还原率为8%，银行一年期存款利率为5%。

请根据上述内容，回答51～55小题的问题。

51. 评估该宗地价格时，土地估价人员不宜选择的估价方法有（　　）。

A. 收益还原法　　B. 剩余法

C. 市场比较法　　D. 成本逼近法

52. 从该办公楼的耐用年限和残值率看，其建筑结构为（　　）。

A. 砖木结构　　B. 砖混结构一等

C. 砖混结构二等　　D. 钢筋混凝土结构

53. 该办公楼客观年纯收益为（　　）万元。

A. 180　　B. 181　　C. 183　　D. 185

54. 评估中，该办公楼的年折旧额为（　　）万元。

A. 16.7　　B. 18.2　　C. 20.0　　D. 22.2

55. 若A城市土地市场上的交易案例较租赁案例多，采用市场比较法求取的价格比收益还原法低一成，那么最终确定土地价格将采用何种方法（　　）。

A. 市场比较法

B. 采用权重法加和，且市场比较法权重较大

C. 收益还原法

D. 采用权重法加和，且收益还原法权重较大

（二）某城市有一座两面临街的商业不动产，经土地估价师收集资料、实地踏勘，得到该宗地的以下资料和信息：

（1）宗地现场调查草图，如图所示；

（2）与该宗地类似的房地产年出租净收入一般为400元/平方米；

（3）该宗地的使用年限为40年，现已使用了10年；

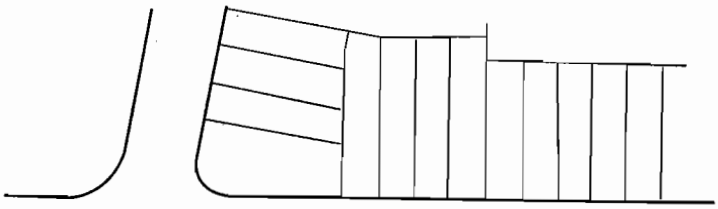
（4）该宗地的容积率为1，建筑密度为50%，建筑靠近甲街道；

（5）该类不动产综合还原率为10%，土地还原率为8%；

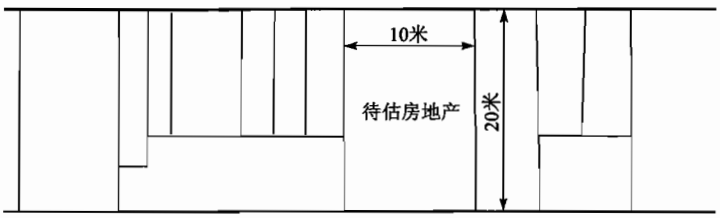
（6）该城市路线价深度修正系数如下表。并依规定，两面临街且宗地深度在里地线深度两倍值以下时，应以中间线分前后两部分计算其临街单价。

深度修正系数表

<5 米	5~7 米	7~9 米	9~11 米	11~15 米	15~19 米	>19 米
1.20	1.15	1.10	1.00	0.95	0.90	0.85



甲街路线价4000元/平方米



乙街路线价1000元/平方米

请就上述内容，回答56~60小题的问题。

56. 从宗地现场调查草图上可以获得待估宗地的个别条件信息有（　　）。

A. 宗地两面临街　　B. 土地开发程度为“七通一平”

C. 宗地为长方形　　D. 地质状况较好

57. 假定未来年收益不变，该不动产当前的评估价格为（　　）元/平方米。

A. 4769.8　　B. 4503.1　　C. 3911.6　　D. 3770.8

58. 该宗地当前的评估价格为（　　）元/平方米。

A. 1000　　B. 2500　　C. 2945　　D. 3120

59. 若不动产的估价为76万元，土地估价为52万元，该城市银行的不动产或土地抵押贷款率为60%，则委托方下列贷款期望数额中，（　　）万元银行可以接受。

A. 25　　B. 37　　C. 45　　D. 50

60. 委托方贷款额为不动产总值的60%，土地估价机构仍然不得接受抵押委托评估的情形有（　　）。

A. 委托方与另一公司共用该宗地使用权，未经对方同意

B. 委托方拟将该不动产出售但未发生

C. 委托方已经抵押了部分国有土地使用权，现未解除抵押合同

D. 委托方将该不动产出租

四、计算题（2题，共45分，其中第一题25分，第二题20分。答案要求：分别列出解题思路、基本方法、分步计算公式、代入数据计算式、计算结果及单位；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。评分说明：分项分步记分；计算式（包括代入数据计算式）和计算结果分别计分；只有计算结果的不得分）

（一）某企业于2006年10月30日以挂牌出让的方式，取得一宗面积为10000平方米的综合用途土地，土地出让年限为50年，批准的规划容积率为2.5。由于市政建设条件等原因，未能及时开工，后经有关部门的批准，项目于2008年7月开始动工，预计2010年7月竣工。项目其他有关资料如下：

（1）该不动产为商场、写字楼用途，总建筑面积25000平方米。其中，1～4层为商场，建筑面积10000平方米；8层为设备层，建筑面积为1000平方米；其余层为写字楼，建筑面积14000平方米。写字楼中两层自用，建筑面积2000平方米。

（2）该不动产预算投资2400元/平方米，开发建设周期预计2年，第一年投入60%，第二年投入40%，资金在投资期间为均匀投入。该不动产建成时即以出租的方式经营，现已计划出租定价，商场为每平方米建筑面积5.5元，写字楼为每平方米建筑面积3.5元。

估价师对市场进行调查获得一些资料：

（3）同类建筑物耐用年限为50年，估价期间，市场建安综合造价为2500元/平方米，经估算，本项目投资总量为6250万元。

（4）估价期间，同一区域内类似物业的租金水平比较稳定，按可出租建筑面积计，商场市场日租金为5.0元/平方米，写字楼市场日租金略低，考虑市场平均可出租率、空置期，以及承租方一般需缴纳相当于3个月租金数额的押金等因素，经测算，本物业建好后的年总收益为3000万元。

（5）估价期间，同一区域内类似物业出租经营中，市场管理费、维修费、税金分别为年租金的10%、8%和12%。按此标准测算，本物业经营中管理费、维修费、税金共计800万元。由于综合还原率中已考虑建筑物每年的折旧损失因素，所以经营费用中不再考虑。保险费为建安综合造价的0.2%。

（6）当地土地还原率为8%，综合还原率为10%（已考虑建筑物每年的折旧损失因素）；同类不动产销售时，销售税费相当于售价的10%，投资利润相当于

土地取得费用和建造成本之和的30%。此外，假设土地取得费中包含的税费相当于地价款的1%，有关的银行存款年利率为6.5%，贷款年利率为10%。

请从上述信息中选择最恰当的数据和参数，测算本物业所占土地在2008年7月30日的市场价值。

（二）某公司于2003年11月，出资150万元以有偿出让方式取得一宗地的50年土地使用权，并于2005年11月以300万元的造价完成了厂房、办公用房等的建筑，已竣工验收。2008年11月，调查和实地踏勘后，得到的有关资料如下：

（1）该宗地面积为3亩，土地开发程度为“五通一平”，其所属建筑物面积为2500平方米，砖混结构，经济耐用年限为50年，残值率为2%；

（2）2003～2008年该地区建材价格指数平均每年比上年上涨8%；

（3）2008年11月，宗地所在区域进行成片开发时，土地补偿费、安置补助费及征地发生的其他税费为300元/平方米，开发程度为“五通一平”的土地开发费为200元/平方米，土地的开发周期平均为2年，开发投资为均匀投入。根据城市规划，公共绿地、道路等公共用地面积比例应占成片开发土地面积的10%；

（4）当地银行一年期贷款利率为12%，与该宗地类似土地的开发投资回报率为15%、土地增值收益率为15%、土地还原率为10%；

（5）该类建筑物的重置价为1500元/平方米。

2008年11月该公司拟进行合作经营，需对整体不动产进行评估作价，试根据上述资料选择适当的方法，评估整体不动产的现值总价和楼面价格。

试卷四　土地估价案例与报告（总分100分）

一、案例分析题（2题，每题20分，共40分。请阅读，并根据有关条件综合分析回答问题）

（一）A房地产开发公司于2007年12月31日以挂牌方式取得了位于某市二环路附近的一宗住宅用途的国有建设用地使用权，全额支付了出让金及相关税费，并于2008年1月31日办理了土地登记手续，领取了国有土地使用证。因后续资金问题，A公司拟与B公司合资成立C公司，其中B公司以现金出资，拟占C公司25%的股份，A公司以该宗地的建设用地使用权作价出资，拟占C公司75%的股份，土地价值量以2009年9月30日作为审计时间点。双方同意将该宗地的建设用地使用权过户至C公司后，以C公司的名义共同开发该项目。为确定该建设用地使用权的入股价值，2009年9月10日，A公司和B公司共同委托某土地估价机构对该宗地进行估价。

土地估价师拿到了当时的土地出让合同（部分内容附后）及设计方案，并到现场进行勘察，得到以下信息，请阅读后回答有关问题。

（1）该项目设计总建筑面积为20万平方米，容积率为4.00，共建5栋16层相同住宅。其他根据规划要求配置。

（2）该宗地目前为在建土地，场地内已全部拆迁完毕。于2008年4月5日开始动工，先期建设的为西侧的1号住宅楼，设计建筑面积为40000平方米，已投资2.5亿元，但2008年6月，由于A公司资金原因，该项目停工至今。

（3）该宗地南临市政主干道，宗地外市政基础设施配套已达到“通上水、通下水、通电、通讯、通天然气”，目前集中供热管道尚未接通，但其管道已开始铺设，预计一年后可开通。

（4）委托方提供了该宗地的国有土地使用证，其主要内容摘抄如下：

证书号：略	土地使用权人：A房地产开发公司
坐落：×省×市×区二环路25号	
地号：YT5－6－7－1	图号：100－125－75
地类（用途）：住宅用地	取得价格：20000万元
使用权类型：国有出让	终止日期：2078年1月31日
使用权面积：50000平方米	发证日期：2008年2月8日

附：委托方提供的国有建设用地使用权出让合同部分内容（该合同为制式合

同，有下划线的内容为填写内容，其余均为制式）。

“第四条　出让人出让给受让人的宗地坐落于 ×省×市×区二环路25号 ；宗地平面及空间范围以 1985年国家高程系统385米 高程面为起算面，向上至离起算面 48 米的高程面为止，向下至离起算面 -10 米的高程面为止，高差为 58 米；宗地编号为 YT5-6-7-1 ，宗地总面积大写 伍万 平方米（小写 50000.00 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万 平方米（小写 50000.00 平方米）。

第五条　本合同项下出让宗地的用途为 住宅用地 。

第七条　出让人同意在 2008 年 1 月 31 日将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （一） 款规定的土地条件：

（一）达到场地平整和周围基础设施 七 通，即 通上水、通下水、通电、通天然气、通电信、通暖、通路 。

第九条　本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为每平方米人民币大写 肆仟 元（小写 4000.00 元）；总价款为人民币大写 贰亿 元（小写 200000000.00 元）。

第十三条　受让人同意本合同项下受让宗地的开发投资总额不低于人民币大写 壹拾亿 元（小写 1000000000.00 元）。项目固定资产投资包括建筑物、构筑物、设备投资和出让价款等。

第十四条　受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物的，应符合附件2《城市规划管理部门确定的出让宗地规划条件》，其中：

主体建筑物性质 商品住宅楼 ；

附属建筑物性质 / ；

建筑容积率不高于 4.0 不低于 3.0 ；

建筑限高 48米 ；

建筑覆盖率不高于 30% 不低于 20% ；

绿地率不高于 40% ；

其他土地利用要求 居民活动场所、地面停车场、小区道路等不低于土地面积的40% 。

第十八条　受让人同意在 2008 年 4 月 30 日之前动工建设，同意在 2010 年 10 月 31 日前完成项目施工建设，并申请竣工验收。

受让人不能按期开工建设，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工和申请竣工验收日期可按同意延建的时间相应顺延。

第二十七条　受让人按照本合同约定已经支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证，取得出让国有建设用地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、互换、出资和赠与）剩余年期国有建设用地使用权时，应当经出让人认定符合下列第 （一） 款规定之条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

合同签订日期：2007 年 12 月 31 日。”

问题（4 小题，每小题 5 分）

1. 上述信息中，哪些是作为“估价事项”明确的内容？用简短语句列出。

2. 根据上面的有关资料，按照最佳利用原则，以已有的规划条件为基础，列出估价中可以采用的土地利用条件的内容。

3. 根据合同内容，使用简短语句，列出原土地使用者应履行的责任。

4. 使用简短语句，列出该土地原使用者对土地权利可以的处置方式。

（二）A 集团公司（国有）拟将所属 B 工厂改制为 B 股份有限公司，2009 年 7 月获得所在省国有资产监督管理委员会批准后，7 月 28 日，A 公司委托某土地估价机构对 B 工厂涉及的国有划拨建设用地进行估价。下面是根据委托方提供的相关资料和估价师现场勘察得到的相关信息整理出的有关情况，请阅读后回答相关问题。

（1）A 公司是财政部批准实行国家控股公司试点的企业，属国家授权的投资机构。

（2）B 工厂为 A 公司所属全资子公司，为机械加工型企业，正在进行一项重点技术改造，改制为股份有限公司后，将择机上市。

（3）B 工厂所使用土地位于××市××区新中路 15 号，分为东西两部分，东西两侧有围墙隔开，并独立建设基础设施。西侧为该厂办公和职工宿舍区，总土地面积为 10622 平方米，其中宿舍与办公区没有明确的分割线，但办理了独立的土地登记，面积为 4400 平方米。西侧宿舍楼建筑面积 8500 平方米，已按房改政策出售给职工；办公楼建筑面积 4500 平方米。东侧为厂区，占地 42342 平方米，生产性用房建筑面积为 25000 平方米。厂区中有一研究楼，但已经独立办理土地登记。

（4）B 工厂在厂区东约 1 公里处有一分厂，也是其主要生产部门，为独立核算的非法人企业，占有土地面积 22100 平方米。

（5）土地证所载所有土地使用权人均为 B 工厂，主厂区统一地号为 LH -

3－(3)－26－6，无产权纠纷。

(6) 经向当地国土管理部门了解，B 工厂已于 2008 年 10 月将东侧厂区内的研究楼（土地面积 1200 平方米）及地上建筑抵押给了某银行，共贷款 700 万元，期限为一年，办理了抵押登记，申领了土地他项权利证明书。

(7) 该土地外均有上水、下水、通电、通天然气、通电信、通暖设施及道路。西侧所有管线均已接入并能正常使用；东侧除天然气外，其余管线也均已接入，目前使用情况正常。B 工厂宗地内的各项基础设施开发费用均在企业的财务报表中有所反映。

(8) 2009 年 7 月 5 日，审计、资产评估等机构已进场工作，企业审计的截止日期为 2009 年 6 月 30 日。

(9) 委托方提供了 B 工厂的营业执照、国有土地使用证、国家国资委关于改制的批文、实行国家控股公司试点的企业及属国家授权的投资机构的相关文件、房屋所有权证、宗地利用及基础设施情况等资料。

问题（4 小题，分别为 4 分、5 分、6 分、5 分）

1. B 工厂改制为股份有限公司过程中，除了估价之外，还需要对其现在使用的国有划拨建设用地使用权进行处置，你认为可以选择的处置方式有哪些？

2. 根据上述资料，B 工厂有哪些土地可以进入股份公司？请列出名称和土地面积。

3. 假定你是土地估价师，请结合上述信息，对东侧厂区土地（不包括研究楼）的价格进行定义？

4. 该企业在改制完成后，假定由于特别原因需要将东侧生产用地转变为出让用地，并于 2009 年 8 月 8 日签订土地出让合同，土地登记时间为 2009 年 9 月 1 日。请根据上述有关资料列出主要的登记信息。

二、报告判读题（3 题，分别为 15 分、15 分、30 分，共 60 分。第一题和第二题为土地估价报告及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）

(一) 以下是一份土地估价报告“第二部分 估价对象界定”中截取的片断（有删减），请阅读后回答所提问题。

“……

二、估价对象

估价对象为从 WY6－3－14 号国有建设用地中分割出来的、一块边界完整的建设用地，面积为 10000 平方米。估价对象中包含附着于该地块上，为地块配套使用的水、电、讯、气、暖等管网、线路等。WY6－3－14 号土地证载用途为

工业。

三、估价对象描述

1. 土地登记状况

（1）估价对象来源。估价对象为 WY6－3－14 号宗地中的一部分。WY6－3－14号宗地为某公司 1989 年以划拨方式取得，2007 年进行产权登记，并领取了《国有土地使用证》，

（2）登记状况。估价对象尚未进行单独登记，但是已经通过专业公司进行测量，估价对象土地面积为 10000 平方米（详见×勘定字 965－2 号《土地勘测定界技术报告书》）。除面积及边界外，其他相关信息与 WY6－3－14 号宗地相同。经查证，估价对象所在 WY6－3－14 号宗地主要登记信息如下：

土地登记证书号：00713823；

《国有土地使用证》编号：××国用［2007］第 618 号；

估价基准日土地使用者：××公司；

宗地位置：××市唐兴路南；

地号：WY6－3－14；

图号：50－200－7、8、12、17；

用途：工业；

土地级别：三级；

使用权类型：国有划拨；

土地使用权终止日期：无；

使用权面积：50000 平方米；

四至：东邻××商厦，西邻团结南路，南临××公司，北临唐兴路；

记事栏：无；

登记时间：2007 年 6 月 1 日。

2. 土地权利状况

估价对象土地所有权属于国家，××公司于 1989 年以划拨方式取得土地使用权。

根据委托方提供的 WY6－3－14 号宗地《土地他项权利证明书》，估价对象所在 WY6－3－14 号建设用地使用权及地上房产已抵押给某银行，包括估价对象，共贷款 2000 万元，已在所在市国土资源局办理了抵押登记，抵押期限至 2011 年 2 月 15 日，到估价基准日尚未注销。除此之外，估价对象尚未发现有其他他项权利设定。

3. 土地利用状况

估价对象所在 WY6 - 3 - 14 号宗地上已建有两幢房产，总建筑面积 31500 平方米。建筑容积率为 0.63，建筑密度为 42%，绿地率约为 30%。于 2007 年 6 月 19 日进行了产权登记，取得了×房权证×字第××号《房屋所有权证》。

估价对象地上建筑物情况明细表

幢号	建筑物名称	结构类型	建造年代	耐用年限	成新度	房屋总层数	建筑面积（平方米）	建筑物状况
1	办公楼	框架	1990.2	60 年	8 成	五层	12600	外墙玻璃幕墙、内墙乳胶漆、铝合金窗，实木门，大理石地面，部分花岗岩地面，维护状况良好。
2	厂房	框架	1990.2	60 年	8 成	二层	18900	外墙贴石材，内墙刷白，铝合金窗，500×500 地砖，维护状况良好。
合计							31500	

除上述两幢建筑物外，宗地上有水泥道路、围墙及绿地等构筑物，构筑物具体数量不详。

估价对象地上原建有简易库房，现已拆为空地，一侧有高压电缆经过。

根据××市规划建设局 2007 年 4 月 20 日针对估价对象出具的规划经济技术指标的函，地块编号设为 WY6 - 3 - 14 - 1 号，规划用途为工业仓储，容积率小于 0.5，建筑密度不小于 30%，绿地率不大于 20%。

……”

问题（4 小题，分别为 4 分、4 分、4 分、3 分）

1. 根据上述报告片断的内容，估价对象是从另一块土地中分割出来的，除了报告中所能看到的信息外，你认为关于土地对象还有哪些内容描述不清楚？

2. “土地权利状况”中反映了估价对象已设定抵押权，我国常见的土地他项权利有哪些？

3. 估价对象与 WY6 - 3 - 14 - 1 号地块的市场价格可能存在一定差异，你认为上述哪些条件会是影响的因素？

4. 根据上述报告片断中描述，结合《城镇土地估价规程》要求，列出上述报告片断中关于土地利用状况方面，已经说明的和还需补充的内容。

（二）下面是一份以抵押贷款为目的的土地估价技术报告中关于剩余法计算过程的报告片断（有删减，标注“略”的为正常内容），请阅读后回答所提问题。

“……

（一）基本思路（略）

（二）公式

作为现有房地产项目，运用剩余法计算其基本公式为：$V=A-P-T$

式中：V——土地价格，A——房地产交易价格，P——房屋现值，T——交易税费

（三）计算过程

项目简介：估价对象1977年5月行政划拨，2007年6月1日办理出让手续，证载用途为商业，土地使用权终止日期为2047年5月31日。现宗地上建有一幢临街框架五层商业用房，于1979年动工建设，1980年竣工。现代风格装修。总建筑面积7500平方米。

1. 房地产总价值

房地产总价值采用收益法确定。

（1）有效总收入。经调查（调查分析过程略），该商业用房客观平均租金水平为100元/平方米·月，为含公摊后租金水平（公摊面积约为20%），空置率为10%，则商业用房有效总收入为：有效总收入$=7500\times100\times12\times(1-10\%)=810$（万元/年）

（2）管理费。管理费按年有效总收入的10%计，取值依据略。则：管理费$=810\times10\%=81$（万元/年）

（3）税金。税金按有效总收入的20%计，取值依据略。则：税金$=810\times20\%=162$（万元/年）

（4）维修费。按维修费取费标准和当地实际情况，维修费取房屋重置价的1%。房屋重置价考虑了房屋建设前期基础设施工程费用、土地平整费用、房屋建安工程费、房地产开发行政事业性收费、室外工程费、房屋建造投入资金利息、房地产开发管理费、房地产销售税费、房地产开发利润等。本次评估采用类比法，即先调查、收集估价基准日时该市与估价对象类似的建筑物的综合重置价，再与估价对象对比分析，最终综合确定该类建筑重置价平均水平为2300元/平方米（详细估算过程略），则：维修费$=2300\times7500\times1\%=17.25$（万元/年）

（5）保险费。保险费率取房屋重置价的1.5‰，取值依据略。则：保险费$=2300\times7500\times1.5‰=2.59$（万元/年）

（6）年纯收益。年纯收益$=810-81-162-17.25-2.59=547.16$（万元/年）

（7）还原利率。还原利率采用纯收益和价格比率法求取，还原利率$r=$

7.95%。(计算过程略)

(8) 收益年限。估价对象商业用房建成于1980年，至估价基准日2009年5月31日，已使用29年，框架结构房屋耐用年限按60年计，剩余使用年限31年。另估价对象土地使用权剩余使用年期为38年，本次估价收益年限按31年计。

(9) 房地产总价值。将上述数据代入公式：$V = A/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$，可得：房地产总价值 = 547.16/7.95% × [1 - 1/(1 + 7.95%)31] = 6240.38 (万元)

2. 房屋现值

房屋价值 = 重置成本 × 成新率。

(1) 重置成本。重置成本 = 7500 × 2300 = 1725 (万元)

(2) 成新率。房屋成新率采用直线年限法求取，房屋耐用年限按60年计，已使用29年，剩余使用年限31年，残值率按1%计，则：成新率 = 1 - (1 - 1%) × 29/60 = 52%

(3) 房屋现值。房屋现值 = 1725 × 52% = 897 (万元)

3. 交易税费

房地产交易税费一般包括营业税、城市维护建设税、教育费附加以及销售中发生的广告费、管理费等。本次估价房地产总收入采用收益还原法确定，不涉及房地产销售，故交易税费按零值计。

4. 地价的确定

根据公式：

地价 = 房地产总价值 - 房屋现值 - 销售费用和销售税费

= 6240.38 - 897 - 0

= 5343.38 (万元)

……"

问题 (4小题，分别为4分、4分、4分、3分)

1. 除了空置率、经营成本、税费、保险、维修等管理及市场因素外，上述报告片断描述中还有哪些因素会影响估价对象的租金收益水平？

2. 上述计算过程中，在房屋重置价估算考虑了的因素中，有些是不合理的，请列出。

3. 请按照上述报告片断中提及的年份顺序，分别说明土地使用权性质及建筑物状态。

4. 上述报告片断中，未考虑建筑物使用寿命结束后7年的土地使用权价值，

列出可能的计算方法。

（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；不考虑排版格式的错误），阅读后请指出错误点并说明原因（每指出一处错误并简述原因的得1.25分，只指出错误不简述原因的不得分，总分最高为30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、错误内容及原因分别标在答题卡的“错误点位置”、“错误内容及原因”栏目中，如“（1）”或“（1）～（4）”、“估价依据不完整”）。

行号	报告正文
(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)	××市××区××路××号国有出让建设用地使用权价格评估（××市）
(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《土地委托估价函》和《××市规划局关于××区××路国有
(9)	建设用地规划设计条件的函》，××市国土资源局拟公开挂牌出让位于×
(10)	×市××区××路××号宗地，受其委托，××估价公司对该宗地价格进行评估，确定（1－1）国有建设用地使用权挂牌出让价格。
(11)	**五、估价依据**
(12)	（一）国家颁布的法律法规及相关文件
(13)	1.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人
(14)	民代表大会常务委员会第十一次会议修订）。
(15)	2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届
(16)	全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）。
(17)	3.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代
(18)	表大会第五次会议通过）。
(19)	4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务

院令第256号)。

5.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号)。

(二)地方颁布的法规及相关文件(略)

(三)有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)。

2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2001)。

3. 中华人民共和国国家标准《土地利用分类规程》(3-1)(GB/T 21010—2007)。

(四)其他资料

1. 委托方提供的有关资料。

(1)《土地委托估价函》。

(2)《××市规划局关于××区××路国有建设用地规划设计条件的函》。

2. 估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。(略)

六、估价基准日

二〇〇八年六月三十日

七、地价定义

根据《××市规划局关于××区××路国有建设用地规划设计条件的函》,估价对象规划用途为住宅,拟出让土地年期为70年,土地面积为8220.7平方米,规划容积率为3.6。估价对象实际开发程度为宗地外"七通"(即通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖)、宗地内"一平"(即场地平整)。结合本次估价目的及估价依据,按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001),确定本次估价对象地价定义如下:

估价对象在估价基准日二〇〇八年六月三十日,宗地外"七通"(即通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖)宗地内"一平"(即场地平整)条件下,70年期国有建设用地出让使用权价格。

八、估价结果

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001),评估得出估价对象在本次地价定义条件下的国有出让建设用地使用权价格结果如下:

土地坐落:××市××区××路××号

土地面积：8220.7 平方米

单位面积地价：5277 元/平方米

楼面地价：1466 元/平方米

评估总地价：4338.0634 万元

（货币种类：人民币）

具体详见《土地估价结果一览表》（略）。

九、需要特殊说明的事项

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 估价对象为合法取得的国有建设用地使用权，并已支付有关税费。

2. 估价对象依法利用，并会产生相应的土地收益。

3. 估价对象与其他生产要素相结合，能够持续有效利用。

4. 在估价基准日的地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

5. 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、法规的规定。

6. 估价对象能够满足地价定义中关于用途、利用方式、开发程度、年期、估价基准日等设定条件。

（二）估价结果和估价报告的使用

1. 本估价报告是估价人员依据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2001）形成的专业意见和结论。

2. 本估价报告仅为本次估价目的服务，其估价结果仅用于本次估价目的时才有效。

3. 本估价报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的建设用地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、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或重新评估。

4. 土地估价报告仅供国土资源管理部门审查用，土地估价技术报告供委托方使用。

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

6. 本估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。

7. 本估价报告出具估价结果所涉及币种均为人民币。

（三）需要特殊说明的事项

(75) 1. 报告中有关估价对象的用途、土地面积和规划条件等以《××市
(76) 规划局关于××区××路国有建设用地规划设计条件的函》为准。
(77) 2. 估价对象的土地利用状况等资料由委托方提供，土地区位条件、
(78) 地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。
(79) 3. 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。
(80) 4. 本次估价中所采用的地价指数以××市公布的《2003～2008年上
(81) 半年地价指数表》为依据。
(82) **十、土地估价师签字**

(83) 姓 名	土地估价师资格证书号	签名
(84) 王××	×××××	(签字)
(85) 张××	×××××	(签字)

(86) **十一、土地估价机构**

(87) ××评估公司（公章）

(88) 二〇〇八年七月十日

(89)

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

(90) **一、估价对象描述**

(91) 1. 土地登记状况

(92) (1) 土地来源

(93) 估价对象原为××市第一棉纺织厂工业用地，2007年，随着市区工
(94) 业企业“退二进三”战略的实施，××市第一棉纺织厂由此地搬迁至郊区，该地块由××市土地收购储备中心收储。

(95) (2) 登记状况

(96) 《国有土地使用证》编号：待编

(97) 估价期日土地使用者：××市土地收购储备中心

(98) 宗地位置：××市××区××路××号

(99) 地号：××

(100) 图号：××

(101) 用途：拟出让用途为住宅用地，评估设定用途为住宅用地。

(102) 土地等级：三级

(103) 使用权类型：划拨

(104) 终止日期：无

(105)　　土地面积：8220.7 平方米

(106)　　2. 土地权利状况

(107)　　估价对象土地所有权属于国家。估价对象土地使用权由××市土地
(108) 收购储备中心以收购方式取得，现拟挂牌出让。

(109)　　根据《××市规划局关于××区××路国有建设用地规划设计条件
(110) 的函》，估价对象拟以住宅用途挂牌出让，出让年期为住宅用地法定最高出让年期 70 年。

(111)　　根据委托方提供权的属资料，估价对象来源合法，产权清晰。

(112)　　3. 土地利用状况

(113)　　经土地估价师现场勘察，估价对象现状为空地。

(114)　　**二、地价影响因素分析**

(115)　　（一）区域因素

(116)　　1. 区域概况（略）

(117)　　2. 交通条件

(118)　　估价对象西临城市主干道××路，北临混合型主干道××路，南临
(119) 支路××路，道路通达度高；距火车客站约 3.9 公里，对外交通较便捷；
(120) 区域内无交通限制，交通条件总体较好。

(121)　　3. 商服繁华度

(122)　　估价对象距市级商服中心约 2.6 公里，处于区级商服中心和小区级商
(123) 服中心内，距农贸市场约 100 米，区域内总体商服繁华度高。

(124)　　4. 生活服务及公用设施配套

(125)　　估价对象所处区域生活服务设施配套较齐全，公用设施利用方便度
(126) 较便捷，其周边分布有××附小、××中学、××医院、××口腔医院、
(127) ××超市、××批发市场、××邮局、交通银行××支行、××市商业银行等。

(128)　　5. 环境条件

(129)　　估价对象所处区域大气环境较好，噪声在 45～60 分贝，地下水质较
(130) 好。区域内有××公园和××，人文环境优良，总体环境条件较好。

(131)　　6. 规划限制

(132)　　估价对象所处区域为××市城市总体规划的工作居住用地区，建筑
(133) 高度不限，规划对土地发展利用无限制。

(134)　　7. 其他区域因素

(135)　　待估宗地所在区域其他区域因素对土地利用无影响。

（二）个别因素

1. 估价对象位置

估价对象位于××市××区××路××号，其所在的××路以大型企事业单位用地为主，住宅区以单位福利区为主，新型住宅小区较少。估价对象周边商业设施较齐全，生活便利程度较高。

2. 土地用途

根据《××市国有建设用地使用权挂牌出让公告》（××土出告字［2008］22号），估价对象规划土地用途为住宅。

3. 现状及规划利用

估价对象现状为待建空地。根据《××市规划局关于××区××路国有建设用地规划设计条件的函》，估价对象规划住宅用地建筑面积29595平方米，总建筑密度为50%，容积率为3.6，绿地率为20%，总停车位382个。

4. 宗地形状及临街状况

估价对象呈长方形，形状规则，宗地临主街宽度约110米，进深约75米，便于布置南北朝向住宅楼，有利于其开发利用。估价对象三面临路，两面临主干道，一面临支路。

5. 地质地形地势

估价对象所处区域地势平坦，地基土3米深度切面承载力为150～180kPa，为住宅用地一般场地，宗地受自然危害的程度较小。

6. 宗地基础设施条件

估价对象现状为待建空地，达到场地平整条件。其他基础设施需在重新开发建设时统一布设。

7. 土地权利状况与使用年期

待估宗地土地使用权性质为国有出让土地使用权，在估价期日未设定他项权利状况。

8. 其他个别因素

其他个别因素状况对待估宗地利用状况无影响。

第三部分　土地估价

一、估价原则

本次估价遵循的土地估价原则有：（一）合法原则、（二）供需原则、（三）协调原则、（四）变动原则、（五）最有效利用原则。（具体内容略）

(165) **二、估价方法与估价过程**

(166) （一）选用方法的理由

(167) 估价对象规划用途为住宅用地，根据《城镇土地估价规程》（GB/T
(168) 18508—2001），宜采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。理由如下：

(169) 估价对象处于××市建成区内，所处供需圈内地产市场发达，市场
(170) 交易活跃，与估价对象交易情况类似的土地交易案例较多，并且可比案
(171) 例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定。因此可采用市场比较法进行评估。

(172) 估价对象处于××市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可
(173) 通过××市基准地价修正体系对估价对象各项用地条件分析，利用基准
(174) 地价系数修正法可较为便利地测算其地价。因此，可采用基准地价系数修正法进行评估。

(175) （二）测算过程

(176) 评估方法一：市场比较法

(177) 1. 基本思路

(178) 市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性
(179) 的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地
(180) 产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

(181) 2. 公式

(182) $$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

(183) 式中：V——估价对象价格；

(184) V_B——比较案例价格；

(185) A——估价对象交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数；

(186) B——估价对象估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数；

(187) D——估价对象区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数；

(188) E——比较案例个别因素条件指数/估价对象个别因素条件指数。

(189) 3. 计算过程

(190) （1）比较案例选择

市场比较法中比较案例的选择，遵循以下原则：

① 与估价对象属同一城市。

② 与估价对象用途相同或相近。

③ 与估价对象交易类型相同或相近。

④ 与估价对象估价基准日相差3～5年以内。

⑤ 可比案例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

各案例条件描述如下：

案例A　位于××路86号，土地面积7845.055平方米，土地用途为住宅，土地级别为三级，土地开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖）宗地内“一平”（即场地平整），容积率为3.7。宗地一面临街，形状规则。××公司以挂牌出让方式取得该宗地70年期土地使用权，单位面积价格为5239元/平方米，交易情况正常。

案例B　位于××路10号，土地面积12139.8平方米，土地用途为住宅，土地级别为三级，土地开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖）宗地内“一平”（即场地平整），容积率为4.04。宗地一面临街，形状规则。2004年3月28日，××公司以挂牌出让方式取得该宗地70年期土地使用权，单位面积价格为4825元/平方米，交易情况正常。

案例C　位于××路128号，土地面积6711.653平方米，土地用途为住宅，土地级别为三级，土地开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖）宗地内“场地平整”，容积率为3.41。宗地一面临街，形状不规则。2007年6月3日，××公司以挂牌出让方式取得该宗地70年期土地使用权，单位面积价格为5125元/平方米，交易情况正常。

（2）因素选择

考虑估价对象用途，结合比较案例的具体情况，选择比较因素如下：

A. 交易时间、土地用途、交易方式、土地使用年期等。

B. 区域因素：主要指商服繁华度、交通条件、基础设施状况、生活服务设施、环境质量、区域规划限制等。

C. 个别因素：主要指宗地形状、面积、临街状况、宗地外基础设施状况、地质条件、容积率等。

（3）因素条件说明

(221)　将估价对象与比较案例的比较因素具体情况列表如下：

(222)　表1　比较因素条件说明表（略）

(223)　（4）编制比较因素条件指数表

(224)　A. 交易时间修正指数的确定

(225)　交易时间修正指数采用××市地价指数确定。××市2003～2008年

(226)上半年住宅用地地价指数表如下：

(227)　**表2　××市住宅用地地价指数表**

时间 / 用途	2003. 12. 31	2004. 12. 31	2005. 12. 31	2006. 12. 31	2007. 12. 31	2008. 6. 30
住宅用地地价指数	112	122	126	134	146	146. 4

(228)　根据上表，采用内插法确定比较案例A、B、C和估价对象交易时间

(229)修正指数分别为146. 4、114. 5、139、146. 4。

(230)　B. 交易方式修正指数的确定

(231)　本次估价中所选3个交易案例均为挂牌出让方式成交，与估价对象交

(232)易方式一致，因此确定估价对象与比较案例交易方式条件指数均为100。

(233)　C. 土地用途修正指数的确定

(234)　估价对象与比较案例土地用途均为住宅用地，故此项无需修正，土

(235)地用途修正指数均定为100。

(236)　D. 土地使用年期修正指数的确定

(237)　年期修正系数公式为：

(238)　$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

(239)　式中：K——使用年限修正系数；

(240)　r——土地还原率；

(241)　m——估价对象的土地使用年期；

(242)　n——比较案例的土地使用年期。

(243)　r取8%，估价对象与其对应的比较案例均为其对应土地用途法定最

(244)高出让年限70年，根据以上公式，确定其土地使用年期修正指数均为99. 54。

(245)　……（E～Q比较因素中修正幅度取值分析过程略）

(246)　R. 容积率修正指数的确定

(247)　　容积率是指建筑占地面积与用地面积的比率。根据2007年××市城
(248)镇土地定级及基准地价更新成果中确定的住宅用地容积率修正系数表进行容积率修正。

(249)

表3　××市住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	≥4.0
修正系数	0.80	0.88	1.00	1.16	1.26	1.31	1.36

(250)　　估价对象容积率为3.6，其对应的三个比较案例容积率依次为3.7、
(251)4.04、3.41，根据上表，采用内插法确定估价对象及比较案例容积率修正
(252)指数分别为132、133、136、128.4。

(253)　　(5) 编制比较因素修正系数表

(254)　　编制因素比较修正系数表（见表4）：

(255)

表4　因素比较修正系数表

比较因素 \ 比较案例			案例A	案例B	案例C
交易时间			146.4/146.4	146.4/114.5	146.4/139
交易方式			100/100	100/100	100/100
土地使用年期			99.54/99.54	99.54/99.54	99.54/99.54
区域因素	基础设施		100/100	100/100	100/100
	土地用途		100/100	100/100	100/100
	交通条件	道路级别	100/100	100/100	100/100
		距火车站距离	100/100.9	100/100.1	100/100.7
		距公交站点距离	100/100.5	100/100	100/100.5
	生活服务设施		100/100	100/100	100/100
	环境质量		100/100	100/100	100/100
	规划条件		100/100	100/100	100/100

续表

比较因素 \ 比较案例		案例 A	案例 B	案例 C
个别因素	距区域商服中心距离	100/100	100/100	101/100
	面积	100/100	100/100	100/100
	宗地基础设施条件	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/103	100/103	100/99
	临街状况	100/98	100/100	100/98
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	容积率	132/133	132/136	132/128.4
积算价格（元/平方米）		5079.8	5807.6	5708.1

（256）　（6）案例修正后的地价计算

（257）　将估价对象各项影响因素与比较案例的各项影响因素相比较，按市
（258）场比较法测算得到修正后三个比准价格分别为5079.8元/平方米、5807.6
（259）元/平方米和5708.1元/平方米。由于三个比准价格价相差较小，采用其
（260）算术平均值5532元/平方米作为市场比较法评估估价对象的单位面积土地使用权价格。

（261）评估方法二：基准地价系数修正法

（262）　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
（263）评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所
（264）处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基
（265）准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

（266）　1. 基准地价成果介绍及内涵

（267）　××市基准地价于2007年经××市人民政府以××告字［2007］×
（268）×号《关于重新公布××市国有土地级别和基准地价的通告》批准发布，
（269）全市土地定级划分为七个级别，并分别制定了商服用地、住宅用地和工业用地三种土地使用类型的级别价格。

（270）　××市基准地价的内涵如下：

（271）　① 基准日：2007年1月1日；

（272）　② 土地开发程度：为宗地外“六通”（供水、排水、供电、供气、
（273）通讯、通路），宗地内“一平”（场地平整）；

（274）　③ 容积率：商服和住宅用地平均容积率为2.0，工业用地平均容积率

为0.6。

(275) ××市土地级别和基准地价表如下：

(276) **表5 ××市国有土地级别和基准地价表（2007年）**

用途 / 级别	商服用地（元/平方米）	住宅用地（元/平方米）	工业用地（元/平方米）
一	6400	3900	900
二	4150	3300	825
三	2725	2625	700
四	1960	1750	600
五	1475	1200	495
六	1075	900	405
七	775	600	315

(277) 利用基准地价测算宗地地价的公式为：

(278) 宗地地价 $= V_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_1 \times K_2 \times K_3 + F$

(279) 式中：$\sum K_i$——宗地地价修正系数；

(280) K_1——年期修正系数；

(281) K_2——期日修正系数；

(282) K_3——容积率修正系数；

(283) F——土地开发程度修正值。

(284) 2. 确定估价对象土地级别及基准地价

(285) 估价对象位于××市××区××路××号，土地用途为住宅用地。

(286) 经查《××市土地级别图（2007年）》及《××市国有土地基准地价

(287) （2007年）》，估价对象处于××市土地级别三级地，三级住宅用地基准地价为2625元/平方米。

(288) 3. 确定宗地地价修正系数$\sum K_i$

(289) ××市三级住宅用地影响因素说明表以及修正系数见表6、表7（略）：

(290) 根据表6、表7，确定宗地地价修正系数$\sum K_i = 15.86\%$。

(291) 4. 确定土地使用年期修正系数

(292) $$K_1 = [1 - 1/(1+r)^N]/[1 - 1/(1+r)^n]$$

(293) 式中，K_1为年期修正系数，N为该用途土地有效（32-1）最高出让

(294) 年期，n 为具体宗地剩余使用年期，r 为土地还原率。

(295) 本次估价中住宅用地有效最高出让年期为 70 年，即 N 为 70 年；估

(296) 价对象设定土地使用年期为 70 年，即 n 为 70 年；r 取 8%，则：

(297) $$K_1 = [1 - 1/(1 + 8\%)70]/[1 - 1/(1 + 8\%)70] = 1.00$$

(298) 5. 确定期日修正系数

(299) ××市基准地价基准日为 2007 年 1 月 1 日，估价对象的估价基准日

(300) 为 2008 年 6 月 30 日，估价基准日与基准地价基准日相差一年半，期日修正系数 $K_2 = 1.50$。

(301) 6. 土地开发程度修正值（F）

(302) 土地开发程度修正值为零，即：$F = 0$。

(303) 7. 确定对基准地价修正后的结果（具体计算过程略）

(304) 应用基准地价系数修正法评估估价对象地价为 4258 元/平方米。

(305) **三、地价的确定**

(306) 1. 地价确定的方法

(307) 根据以上评估过程，运用市场比较法和基准地价系数修正法测算估价

(308) 对象地价分别为 5532 元/平方米和 4258 元/平方米，两种方法测算结果相差

(309) 较大，本次评估市场比较法测算结果权重取 0.8，基准地价系数修正法测算

(310) 结果权重取 0.2，即估价对象住宅用地最终地价 = 5532 元/平方米 × 0.8 + 4258 元/平方米 × 0.2 = 5277 元/平方米。

(311) 2. 估价结果（略）

(312)

第四部分 附 件

(313) 附件 1《土地委托估价函》复印件

(314) 附件 2《××市规划局关于××区××路国有建设用地规划设计条件的函》复印件（略）

(315) 附件 3 估价对象现状利用照片（略）

(316) 附件 4 估价机构土地评估资质证书复印件（略）

(317) 附件 5 土地估价师资格证书复印件（略）

试卷五　土地估价相关知识（总分100分）

一、判断题（20题，题号1～20，共10分。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，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。评分说明：每题0.5分，判断错误不得分并倒扣0.5分，最多扣至判断题总分为0分）

1. 所谓名义GDP，是指用实际市场价格计算的一定时期内的国内生产总值。（　　）

2. 某商品的需求价格弹性系数为0.9，则说明该商品的需求量对价格变化非常敏感。（　　）

3. 按照我国税法有关规定，若通过继承、赠与方式转让房地产，转让人需要缴纳土地增值税。（　　）

4. 工程图纸一般以室内首层地面绝对标高定为相对标高的零点，并以“±0.000”表示。（　　）

5. 城镇土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据。（　　）

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

7. 股票和债券一般不能在市场上直接流通，但可以在证券市场上交易。（　　）

8. 在西方经济学生产论中，各种生产要素增加的比例大于产量增加的比例，称之为规模报酬递增。（　　）

9. 商业银行是唯一能吸收活期存款的金融机构。（　　）

10. 股份公司发行股票筹集的资金属于自有资金。（　　）

11. 人民币兑美元汇率683.21为直接标价法，当升为684.48时，说明本币贬值。（　　）

12. 企业一般采用历史成本对会计要素进行计量。（　　）

13. 在地籍图上量算土地面积，地籍图比例尺越大，则量算的精度越低。（　　）

14. 建筑密集区和其他地区房产分幅图一般分别采用的比例尺为1∶500和1∶1000。（　　）

15. 我国城镇基准地价评估中，以抽样调查法进行的样点地价调查，属于专门调查。（　　）

16. 反映企业财务状况的会计报表包括资产负债表、现金流量表和利润表。（　　）

17. 标准差系数是标准差与平均值的比值，标准差系数越大，则表明其平均值的代表性越强。（　　）

18. 房地产投资决策分析主要包括市场分析和成本分析两项重要内容。（　　）

19. 建设工程的实际造价是根据该工程的竣工结算确定的。（　　）

20. 各居住小区之间的绿化用地统计在城市绿化用地内，不属于居住区的绿化用地。（　　）

二、单项选择题（45 题，题号 21～65，每题有 A、B、C、D 四个备选项，其中只有一个最符合题意，请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明：每题 1 分，选错不得分，不倒扣分）

21. 某市 2008 年居住用地地价平均每月递增 0.4%，则全年总计上涨（　　）%。

A. 4.0　　B. 4.8　　C. 4.9　　D. 5.0

22. 当需求缺乏价格弹性时，降低价格会增加需求量，供应商的总收入（　　）。

A. 增加　　B. 减少　　C. 不变　　D. 不确定

23. （　　）结构的建筑物可以承受水平和垂直荷载。

A. 框架　　B. 砖混　　C. 剪力墙　　D. 筒式

24. 王某 10 年前以 65 万元的价格购买了一套新建住宅，目前重置价为 80 万元。已知该类建筑经济耐用年限为 60 年，为更新老化的线路需要花费 3000 元。则该建筑物的实体贬值为（　　）万元。

A. 13.3　　B. 13.6　　C. 10.8　　D. 11.1

25. 当房地产市场需求和供给同时减少时，则均衡价格（　　）。

A. 不变　　B. 下降　　C. 上升　　D. 不确定

26. 下列关于机器设备评估的表述，正确的是（　　）。

A. 机器设备类资产的整体价值等于各部分机器价值的总和

B. 单项机器设备不独立产生收益，一般不采用收益法估价

C. 固定在土地或建筑物上的设备，不可单独估价

D. 生产能力过剩，一般不会造成机器设备的贬值

27. 土地附着物估价的基本方法中，不包括（　　）。

A. 补偿标准法　B. 收益补偿法　C. 成本逼近法　D. 比较法

28. 下列关于税率的表述，错误的是（　　）。

A. 税率的高低决定纳税人应纳税额的大小，反映征税的广度

B. 我国现行税率一般分为比例税率、累进税率和定额税率

C. 比例税率一般适用于对流转额的征税

D. 城镇土地使用税实行差额幅度定额税率

29. 关于耕地占用税，下列说法正确的是（　　）。

A. 耕地占用税调节占用耕地资源的收益级差差别，属于资源税

B. 耕地占用税由财政部门征收，纳税人在办理了征地手续后及时申报纳税

C. 各地的耕地占用税不得低于国务院财政、税务主管部门确定的平均税额

D. 耕地占用税额标准依耕地质量好坏差别征收

30. 下列有关土地、房地产税收的说法正确的是（　　）。

A. 学校、幼儿园、养老院占用耕地，也需要交纳耕地占用税

B. 供城市居民观光旅游采摘的农业生产用地可以免征城镇土地使用税

C. 目前外商投资企业不缴纳房产税，而缴纳城市房地产税

D. 中外合资企业和外资企业不需要交纳城市维护建设税

31. 下列选项中，属于应分摊共有建筑面积的物业是（　　）。

A. 人防工程地下室

B. 作为公共使用的地下室

C. 可转为车库使用的架空层

D. 为多幢房屋服务的设备、管理用房

32. 某外企购得一宗工业用地，占地面积2000平方米，购地费800万元，并花费625万元建成2500平方米厂房，从事加工生产。据市场调查，目前该宗不动产市场价值约为1800万元，该地区标准厂房租金为每平方米每月35元。按规定缴纳房产税时一次性扣除比例为30%，则该企业应缴纳的房产税为（　　）万元。

A. 15.12　　B. 11.97　　C. 12.60　　D. 13.70

33. 营业税属于以下税种中的（　　）。

A. 流转税　　B. 所得税　　C. 财产税　　D. 行为税

34. 我国目前的商业银行不包括（　　）。

A. 中国银行　　B. 城市银行

C. 农村商业银行　　D. 中国进出口银行

35. 商业银行吸收存款和发放贷款的行为是履行（　　）的职能。

A. 调剂资金　　B. 金融服务　　C. 创造信用　　D. 增加收益

36. 某债券面值1000元，年利率为8%，每半年付息一次，原来购买时花1050元，3年末拟将其出售，若想获得6%的收益率，则应卖（　　）元。

A. 886　　B. 948　　C. 992　　D. 966

37. （　　）是保险的派生职能。

A. 融通资金　　B. 经济补偿　　C. 理财服务　　D. 分散风险

38. 财产保险和人身保险都属于（　　）。

A. 社会保险　　B. 商业保险　　C. 强制保险　　D. 政策保险

39. 按照证券分类，股票属于（　　）。

A. 商品证券　　B. 银行证券　　C. 资本证券　　D. 货币证券

40. 下列关于资产的表述，错误的是（　　）。

A. 必须能够被企业拥有或控制　　B. 由过去的交易或事项形成

C. 能够给企业带来经济利益　　D. 资产增加，负债则减少

41. 某企业自建一厂房，建筑面积5000平方米，造价2500万元，预计使用年限为30年，残值为500万元，则该厂房在第10年年末账面价值为（　　）万元。

A. 1667　　B. 2400　　C. 1833　　D. 1167

42. 在会计处理中，在建工程竣工验收决算后，借记、贷记科目分别为（　　）。

A. 在建工程、固定资产　　B. 固定资产、银行存款

C. 固定资产、在建工程　　D. 在建工程、工程物资

43. 按照统计工作的先后次序，统计活动的四个基本环节是（　　）。

A. 统计调查、统计整理、统计分析、统计汇总

B. 统计设计、统计调查、统计整理、统计分析

C. 统计调查、统计设计、统计整理、统计分析

D. 统计设计、统计调查、统计整理、统计汇总

44. 在会计实务中，判断一项投资是否属于短期投资，关键是看（　　）。

A. 投资是否一年到期　　B. 投资目的

C. 投资性质　　D. 投资是否易变现

45. 将某城市2009年3～6月各月的住宅价格与上一年同期进行比较，得出各月价格增幅分别为－5%、－2%、2%和3%，这类指标被称为（　　）。

A. 比较相对指标　　B. 比例相对指标

C. 结构相对指标　　D. 动态相对指标

46. 在房地产开发项目财务评价中，动态投资回收期一定大于（　　）。

A. 基准回收期　　B. 静态投资回收期

C. 项目开发期　　D. 项目建设期

47. 关于住宅层数，以下说法正确的是（　　）。

A. 3 层建筑比 4 层建筑的单位造价低

B. 多层建筑比高层建筑的单位造价经济

C. 多层建筑比低层建筑的单位造价经济

D. 层数越多，建筑占用的总用地越少

48. 当房地产市场供求平衡时，空置率达到（　　）。

A. 最低值　　B. 最高值　　C. 合理值　　D. 零

49. 在宗地图中，标识“45 $\frac{360}{450}$混 3”的含义是指（　　）。

A. 45 为门牌号、360 为建筑占地面积、450 为宗地面积、混 3 为混合结构第 3 层

B. 45 为地类号、360 为建筑占地面积、450 为宗地面积、混 3 为混合结构第 3 层

C. 45 为门牌号、360 为建筑占地面积、450 为宗地面积、混 3 为混合结构 3 层楼

D. 4 5 为地类号、360 为建筑占地面积、450 为宗地面积、混 3 为混合结构 3 层楼

50. 对商品房面积测绘，一般要求精度达到（　　）级。

A. 一　　B. 二　　C. 三　　D. 四

51. 已知某宗地 4 个界址点坐标值如下表，则该宗地面积为（　　）平方米。

单位：米

序号	X（纵坐标）	Y（横坐标）
A	3740899. 136	42465315. 566
B	3740899. 136	42466015. 566
C	3740399. 136	42466015. 566
D	3740399. 136	42465315. 566

A. 350000　　B. 250000　　C. 200000　　D. 150000

52. 我国城市中的居住用地一般可分为居住区、居住小区与（　　）。

A. 组团　　B. 街坊　　C. 社区　　D. 生活区

53. 根据《房产测量规范》，一般套内建筑面积不包括（　　）。

A. 电梯井水平投影面积

B. 套内壁柜水平投影面积

C. 共有墙的水平投影面积的一半

D. 未封闭阳台水平投影面积的一半

54. 下列关于土地经济供给的叙述，错误的是（　　）。

A. 建筑用地的经济供给弹性相对大于耕地

B. 土地集约利用和提高产出量可以增加经济供给

C. 土地经济供给的增加可以超越自然供给范围

D. 社会需求结构的变化引起土地经济供给的变化

55. 某家庭为了在5年内通过储蓄得到3万元，假定存款发生在年初，年利率为4%，则该家庭每年应储蓄（　　）元。

A. 5539　　B. 5326　　C. 5322　　D. 5200

56. 对于同一房地产投资项目来说，如果其财务内部收益率大于设定的基准收益率，则财务净现值（　　）。

A. 小于零　　B. 大于零

C. 大于或等于零　　D. 不确定

57. 控制性详细规划的主要内容不包括（　　）。

A. 估算工程量和总造价

B. 规定建筑后退红线距离

C. 规定各地块建筑高度、容积率等控制指标

D. 确定各级支路的红线位置、控制点坐标和标高

58. 住宅建筑净密度等于（　　）。

A. 一定区域内住宅总建筑面积/住宅用地面积

B. 一定区域内总建筑基底面积/住宅用地面积

C. 一定区域内住宅建筑基底面积/总用地面积

D. 一定区域内住宅用地面积/总用地面积

59. 城市规划中需要采取一定的工程措施改善条件后才能修建的用地为（　　）。

A. 一类用地　　B. 二类用地

C. 三类用地　　D. 不适宜修建用地

60. 在城市规划中，过境公路经常采取的是（　　）布置方式经过城市。

A. 平面交叉　　B. 立体交叉　　C. 切线和环线　　D. 远离城市

61. 某宗地土地面积30000平方米，其中代征地10000平方米，规划容积率为2.7，建筑限高18米，规划允许用途为住宅用地。该宗地最有可能开发的建筑面积、建筑密度分别为（　　）。

A. 8.4万平方米，46.7%　　B. 5.4万平方米，30%

C. 4.4万平方米，67%　　D. 5.4万平方米，45%

62. 建设项目的“三算”不包括（　　）。

A. 设计概算　　B. 施工图预算　　C. 施工图结算　　D. 竣工决算

63. 房地产开发项目的租售代理和广告费用一般占销售的（　　）。

A. 1%以内　　B. 1%～3%　　C. 3%～5%　　D. 5%以上

64. 某市2009年上半年，挂牌出让工业用地总面积35公顷，平均出让价格为900元/平方米。以上两项统计指标依次为（　　）。

A. 质量指标和数量指标　　B. 总量指标和相对指标

C. 数量指标和质量指标　　D. 客观指标和主观指标

65. 某开发项目各年现金流量如下表所示，若基准收益率为10%，则其净现值为（　　）万元。

单位：万元

年份	0	1	2	3	4	5
现金流入			300	300	380	380
现金流出	500	50	60	60	80	80

A. 203.99　　B. 224.39　　C. 315.30　　D. 530.00

三、多项选择题（35题，题号66～100，共35分。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。评分说明：每题1分，多选、有错误选项的不得分，不倒扣分；少选但均为正确选项的每项得0.25分）

66. 当面临经济过热的情形时，可采取的政策有（　　）。

A. 提高利率　　B. 降低企业所得税率

C. 提高存款准备金率　　D. 发行央行票据

E. 增加政府开支

67. 房地产间接投资的形式包括（　　）。

A. 购买房地产投资信托基金　　B. 向银行贷款购买土地进行开发
C. 购买房地产企业发行的债券　　D. 购买物业用于出租和经营
E. 购买住房抵押支持证券

68. 从统计学的角度看，下列指标中，（　　）属于动态相对指标。
A. 容积率修正系数　　B. 地价指数
C. 房地产价格指数　　D. 使用年期修正系数
E. 人口净密度

69. 中央银行存款准备金政策的调控作用主要表现在（　　）。
A. 调控商业银行信贷规模
B. 增加商业银行的信誉
C. 控制商业银行的业务库存现金
D. 影响商业银行的存款能力与清偿能力
E. 增加中央银行信贷资金宏观调控能力

70. 下列关于消费者物价指数（CPI）描述正确的是（　　）。
A. CPI 提高会造成货币供应紧张、货币价值上升
B. 消费物价通货膨胀率可通过不同时期的 CPI 计算
C. 当 CPI 长期维持较低水平时，意味着宏观经济进入通货膨胀期
D. CPI 反映的是在不同时期购买一揽子样品商品所支付成本的价格指数
E. 当 CPI 增幅过快时，政府可采取减少财政支出、控制生活用品出口等措施

71. 成本推进型通货膨胀理论认为，造成成本提高的原因有（　　）。
A. 工资成本增长　　B. 材料成本推进
C. 工会组织　　D. 间接成本增加
E. 直接成本增加

72. 国际收支顺差产生的主要原因是（　　）。
A. 对外投资增加　　B. 对外贸易逆差
C. 外资流入　　D. 对外贸易顺差
E. 外资流出

73. 根据我国当前土地储备工作实施的特点，将土地纳入储备的方式主要包括（　　）。
A. 与原土地使用人签订土地使用权转让协议
B. 经有批准权限的人民政府批准，无偿收回土地
C. 在办理农用地转用、土地征收批准手续后直接征收集体土地

D. 参与人民法院依法拍卖土地资产的活动，通过竞买方式取得土地

E. 经有批准权限的人民政府批准，对原土地使用权人依法予以补偿后收回

74. 以下各项中，符合城镇职工可以提取住房公积金条件的有（　　）。

A. 购买经济适用住房　　B. 对原有的自建住房进行大修

C. 偿还购房贷款本息　　D. 购买汽车、保险或其他投资

E. 房租超过家庭工资收入规定比例的

75. 下列关于不动产税收政策的表述，错误的有（　　）。

A. 财政局对外出租的经营用房免征房产税

B. 集体土地使用人不需要交纳城镇土地使用税

C. 个人自建自用住房销售时，需缴纳个人所得税

D. 占用旱地兴建乡政府办公大楼应缴纳耕地占用税

E. 房地产企业以其建造的商品房进行投资和联营的，免征土地增值税

76. 关于债券和股票投资，下列说法正确的是（　　）。

A. 债券投资风险小于股票投资

B. 股票投资风险小于债券投资

C. 债券投资企业不能参与被投资企业的经营决策

D. 股票投资企业可以参与被投资企业的经营决策

E. 债券和股票都是流通工具，都可以在证券市场上进行转让

77. 据统计，截至2008年底，某市开发区共引进各类建设项目980个，平均每个开发区引进内外部投资7亿元，折算到每平方米土地面积上的投资金额为1616元，这几项指标可依次归类为（　　）。

A. 总量指标、平均指标、相对指标

B. 绝对数、算术平均数、强度相对数

C. 绝对数、几何平均数、比较平均数

D. 数量指标、质量指标、平均指标

E. 总量指标、相对指标、平均指标

78. 平均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. 分散程度

79. 房地产市场研究的主要内容包括（　　）。

A. 项目经济分析　　B. 竞争对手分析

C. 经济形势分析　　D. 居民购买力分析

E. 地理位置分析

80. 在下列房地产开发项目经济评价中，（　　）是考核项目盈利能力的动态指标。

A. 投资利润率　　B. 财务净现值

C. 财务内部收益率　　D. 销售利润率

E. 现金回报率

81. GPS 技术在地籍平面控制测量中的应用优势主要在于（　　）。

A. 测量精度高　　B. 节省费用

C. 操作简便　　D. 选点不受影响

E. 可以全天候作业

82. 根据《房地产测量规范》，房屋建筑面积按其水平投影面积的一半计算的有（　　）。

A. 无顶盖的室外楼梯

B. 未封闭的阳台、挑廊

C. 层高小于 2.2 米的地下室、半地下室

D. 层高在 2.2 米以上的地下室、半地下室

E. 房屋的天面、挑台，天面上的花园、泳池

83. 下列关于房产图的描述正确的是（　　）。

A. 房产分户图是分丘图的局部明细

B. 房产分户图用于表示房屋细部建筑结构，比例尺一般为 1∶100

C. 房产分幅图用于反映房屋及其占地的位置、权属状况等，比例尺一般为 1∶500

D. 房产分丘图是测绘分户图和分幅图的基础资料

E. 房产分丘图能反映丘内所有房屋及其用地情况等房地产要素

84. 某套商品住宅销售总价为 97.5 万元，套内建筑面积 130 平方米，套内阳台建筑面积 10 平方米，套内墙体面积 10 平方米，公共分摊建筑面积 20 平方米，则下列结论正确的是（　　）。

A. 该套商品住宅建筑面积 150 平方米

B. 该套商品住宅套内使用面积 110 平方米

C. 该套商品住宅套内使用面积 120 平方米

D. 该套商品住宅建筑面积单价 6500 元/平方米

E. 该套商品住宅套内使用面积单价 7500 元/平方米

85. 下列项目中，属于房地产开发企业主营业务收入的有（　　）。

A. 商品房销售收入　　B. 商品房出租的租金收入
C. 商品房售后服务收入　　D. 配套设施销售收入
E. 小区物业服务收入

86. 房地产开发企业按照合同约定，向购买单位或个人预收的购房定金在会计上应作为（　　）。

A. 预收账款　　B. 应收账款　　C. 流动资产　　D. 流动负债
E. 各种应交款项

87. 下列关于房屋建筑评定与鉴定的说法正确的是（　　）。

A. 新旧程度达到六、七成新的房屋属于基本完好房
B. 结构构件、装修、设备部分损坏变形或老化，需要进行中、大修的房屋属严重损坏房
C. 对房屋完损等级的评定不考虑房屋设备的使用状况
D. 工业建筑、公共建筑危房鉴定的依据是《危险房屋鉴定标准》
E. 房屋完损评定结果一般分为完好、基本完好、一般损坏、严重损坏和危险五个等级

88. 常用机器设备评估中，实体性贬值的估算方法包括（　　）。

A. 线性折旧法　　B. 观察法
C. 收益法　　D. 年限法
E. 修复费用法

89. 按照规定，企业下列各项固定资产不计提折旧的有（　　）。

A. 企业出租给其他单位使用的汽车
B. 季节性停用或大修理停用的机床
C. 未使用的机器设备
D. 在建尚未交付使用的厂房
E. 经营租赁方式租入的固定资产

90. 根据《城市用地分类与规划建设用地标准》，居住用地包括（　　）等。

A. 住宅用地　　B. 居住区道路用地
C. 居住区公共服务设施用地　　D. 代征城市道路用地
E. 代征城市绿地

91. 工程项目建设采取公开招标方式时，招标人应当发布招标公告，公告中应当载明（　　）。

A. 投标须知　　B. 招标项目性质

C. 招标人名称及地址　　D. 获取投标文件的办法

E. 招标项目的实施时间和地点

92. 下列各项费用中，属于建筑安装工程直接费的项目是（　　）。

A. 税金　　B. 材料费

C. 人工费　　D. 施工机构迁移费

E. 施工机械使用费

93. 房地产开发前期的规划管理工作内容包括（　　）。

A. 核发建设用地规划许可证　　B. 规划条件审批

C. 核发建设用地批准书　　D. 规划设计方案审批

E. 建设项目选址及定点审批

94. 下列用地中，属于居住区及居住小区级公共服务设施的是（　　）。

A. 中小学校　　B. 派出所　　C. 菜市场　　D. 篮球场

E. 公交车站

95. （　　）的城市总体规划，经所在省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。

A. 地级市　　B. 直辖市

C. 省会城市　　D. 50 万以上人口的大城市

E. 100 万人口以上的城市

96. 当建筑物各层建筑面积一致时，下列对规划指标相互关系描述正确的是（　　）。

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正比

C. 当地块建筑总面积不变时，容积率与土地面积成正比

D. 在一定的容积率下，建筑层数与建筑密度成正比

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

97. 按照我国现行规定，贷款人应开展工作的内容包括（　　）。

A. 公布贷款的种类、期限、利率等信息并提供咨询

B. 公开贷款要审查的资信内容和贷款发放条件

C. 在收到借款人符合申请贷款要求的资料后，在规定时间内予以答复

D. 按季度定期公布借款人的债务、财务、生产经营情况

E. 除依法查询外，在规定范围内保守借款人债务、财务、生产经营情况等秘密

98. 土地附着物价格的特殊性在于（　　）。

A. 一般不包含所占用土地的价值

B. 对有收益的土地附着物，也要考虑收益的因素

C. 土地附着物种类繁多

D. 更多体现一种补偿性质

E. 包含所占用土地的价值

99. 在房地产市场调查中，收集第一手资料的方法有（　　）。

A. 观察法　　B. 专题讨论　　C. 问卷调查　　D. 文献查阅

E. 实验法

100. 固定资产计提折旧的方法有（　　）。

A. 平均年限法　　B. 工作量法

C. 年数总和法　　D. 双倍余额递减法

E. 重置成本法

四、情景分析题（3题，内含10小题，题号101～110，共10分，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。每题1分，多选、有错误选项不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.25分）

（一）某大学附属医院为实现由单一服务型向社会综合型医疗设施的转型，目前正实施更新改造工程。该项目于2008年9月开始启动，2008年底完成了规划设计等前期工作。2009年初开始施工，计划2009年年底完成一个单项工程建设。全部工程拟于2011年年底完成。

请就上述内容，回答101～103小题的问题。

101. 在该建设项目初步设计阶段，对应的工程造价应为（　　）。

A. 投资估算　　B. 概算造价　　C. 结算价　　D. 预算造价

102. 该更新改造项目的单项工程可能为（　　）。

A. 医院用地范围内的园林绿化工程

B. 国际合作中心大楼钢筋混凝土工程

C. 卫生服务中心大楼工程

D. 新门诊综合大楼土地平整工程

103. 该建设项目前期阶段可能发生的费用有（　　）。

A. 规划设计费　B. 可行性研究费 C. 绿化工程费　　D. 建筑材料费

（二）某中外合资企业于2005年1月取得一宗经营性用地土地使用权，批准用途为其他商服用地，土地使用年限40年，取得土地当时缴纳土地出让金3600万元，缴纳契税108万元。2007年1月项目开发完成，共投入开发建造成本5800万元，建成价值1.5亿元的高级写字楼并出租，租期3年，年租金收入1000万元。2009年1月，该企业以2亿元的价格整体出售该写字楼物业。

请就上述内容，回答104～106小题的问题。

104. 在核算该企业应纳房地产税额时，下列说法错误的是（　　）。

A. 营业税、契税等相关税费应计入土地增值税扣除项目

B. 房产税由该写字楼的实际使用人即物业承租人依法缴纳

C. 若该企业申报的应纳税额失实，可依法按房地产评估价格计征土地增值税

D. 在租期内，法定纳税人在该写字楼转让前、后应缴纳的房产税金额相同

105. 若该企业计划对该写字楼物业进行投保，则保险金额的确定可依据（　　）。

A. 房屋建筑的账面价值　　B. 房屋建筑的账面原值加成数

C. 房屋建筑的收益价值　　D. 房屋建筑的重置价值

106. 若该房产的可扣除项目为11800万元，则该企业出售该物业应缴纳的土地增值税为（　　）万元。

A. 2330　　B. 2460　　C. 3280　　D. 4100

（三）张某2002年通过抵押贷款在A城市购买了一套单价2800元/平方米、面积120平方米的住宅，首付款比例30%，贷款期限20年，年贷款利率6%，采取月等额本息还款方式。另据统计部门提供的数据，2002～2008年间A城市消费品价格指数（以2002年为100）如下表。

年份	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
价格指数	100	103.5	104.8	107.3	108.9	113.5	114.6

请就上述内容，回答107～110小题的问题。

107. 张某的月还款额应为（　　）元。

A. 1709　　B. 1685　　C. 1696　　D. 1267

108. 若以消费品价格指数作为通货膨胀率，且贷款期内的年平均通货膨胀率取2002～2008年间的平均值，则张某的月还款额实际值最接近（　　）元。

A. 1380　　B. 1390　　C. 1400　　D. 1410

109. 由表中各年度消费品价格指数计算得到的平均通货膨胀率属于（　　）平均指标。

A. 算术平均数　B. 调和平均数　C. 几何平均数　D. 众数

110. 若采用最高额抵押贷款的方式，以下做法可行的是（　　）。

A. 在原抵押贷款存续的情况下，张某仍可以就该套住房申请最高额抵押贷款

B. 张某再次申请的贷款额度，不得超过银行确定的最高额贷款额与贷款余额的差值

C. 贷款申请成功后，张某可将借款用于购买汽车、教育、投资证券等活动

D. 由于原抵押贷款仍存续，张某不能就该套住房二次申请最高额抵押贷款

第二部分

2008～2009年

考试试题参考答案

2008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. D	13. A	14. D	15. B	16. C	17. D	18. C	19. A
20. D	21. B	22. B	23. C	24. C	25. D	26. B	27. C	28. A
29. D	30. B	31. B	32. B	33. C	34. A	35. C	36. B	37. B
38. D	39. B	40. D	41. C	42. C	43. A	44. D	45. B	46. A
47. C	48. D	49. C	50. B					

三、多项选择题

51. ACDE	52. ABC	53. ACDE	54. BE	55. BCE	56. ACDE
57. ADE	58. ABCE	59. AD	60. ACE	61. BCDE	62. CDE
63. ABDE	64. ACDE	65. AD			

四、情景分析题

66. B	67. BD	68. AB	69. ACD	70. AD	71. ABC
72. C	73. D	74. BD	75. ABC		

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. C　12. A　13. A　14. A　15. B　16. D　17. D　18. C　19. D
20. B　21. D　22. B　23. D　24. B　25. D　26. A　27. C　28. D
29. D　30. A　31. C　32. C　33. B　34. B　35. C　36. A　37. B
38. B　39. A　40. D　41. D　42. C　43. B　44. B　45. A　46. C
47. C　48. B　49. B　50. B　51. C　52. C　53. C　54. D　55. C

三、多项选择题

56. AE　57. AB　58. AE　59. ABDE　60. BE　61. BCDE
62. AE　63. ACDE　64. AC　65. ACD　66. BCE　67. ABCD
68. AC　69. ABC　70. ACD

四、情景分析题

71. AC　72. BD　73. AB　74. AC　75. AD　76. BC
77. ACD　78. D　79. B　80. C　81. D　82. C
83. D　84. C　85. A

试卷三　土地估价实务基础

一、单项选择题

1. B　2. D　3. A　4. D　5. C　6. D　7. B　8. B　9. A
10. B　11. D　12. D　13. D　14. A　15. C　16. B　17. A　18. D
19. C　20. C　21. D　22. B　23. C　24. D　25. D　26. B　27. B
28. B　29. C　30. C

二、多项选择题

31. AC	32. BDE	33. ACE	34. BD	35. BD
36. ABC	37. ADE	38. BE	39. ABE	40. ABDE
41. BDE	42. BC	43. BE	44. BC	45. ABCE
46. AD	47. DE	48. DE	49. ADE	50. BC

三、情景分析题

51. AD	52. BCD	53. C	54. B	55. B
56. C	57. A	58. C	59. B	60. A

四、计算题

（一）答题要点及参考答案

计算房地产总价值

1. 计算1～5层房地产价值

（1）年净经营收益=（10－6－10×10%）×365=1095（万元）

（2）1～5层价值=1095×[1－1/(1+8%)^{34}]/8% =12687.69（万元）

2. 计算6～20层房地产价值

（1）单间年潜在毛收入=（38×118+30×158）×365=336.68（万元）

（2）标准间年潜在毛收入=（98×188+60×258）×365=1237.50（万元）

（3）套房年潜在毛收入=（38×288+20×388）×365=682.70（万元）

（4）总统套房年潜在毛收入=8×988×365=288.50（万元）

（5）6～20层年净收益=（336.68+1237.50+682.70+288.50）×70% =1781.77（万元）

（6）6～20层价值=1781.77×[1－1/(1+7%)^{34}]/7% =22902.89（万元）

3. 计算估价对象房地产在估价基准日的收益价值

12687.69+22902.89=35590.58（万元）

计算房屋现值

1. 计算建筑物重置价

建筑物重置造价=3800×30000=11400（万元）

2. 计算建筑物折旧

（1）物理折旧=4/38×11400=1200（万元）

（2）功能折旧=7/7% ×[1－1/(1+7%)^{34}]=89.98（万元）

3. 房屋现值 = 11400 - 1200 - 89.98 = 10110.02（万元）

计算地价

1. 土地总价 = 35590.58 - 10110.02 = 25480.56（万元）

2. 土地单价 = 25480.56 × 10000/30000 × 2.00 = 17157（元/平方米）

（二）答题要点及参考答案

1. 计算 A 市 2007 年各季度各区段居住地价水平值（列出 J001 的计算过程，并将全部结果制作成表格（表格分为区段编号、一季度、二季度、三季度、四季度四列））

J001 地价水平值计算式如下：

J001 地价水平值 = (1200 + 1100)/2 = 1150（元/平方米）

各季度各区段地价水平值计算结果表

单位：元/平方米

	2007 年一季度	2007 年二季度	2007 年三季度	2007 年四季度
J001	1150	1150	1190	1190
J002	1000	1000	1080	1080
J003	1050	1050	1120	1120
J004	675	675	690	690
J005	600	600	600	620
J006	750	750	750	750
J007	500	500	560	560
J008	520	520	560	560
J009	450	450	520	520

2. 计算 A 市 2007 年第一季度各级别地价水平值，列出计算式

一级地价水平值 = (1150 × 0.2 + 1000 × 0.2 + 1050 × 0.2)/(0.2 + 0.2 + 0.2) = 1067（元/平方米）

二级地价水平值 = (675 × 0.6 + 600 × 1.2 + 750 × 0.6)/(0.6 + 1.2 + 0.6) = 656（元/平方米）

三级地价水平值 = (500 × 1 + 520 × 1.5 + 450 × 1.5)/(1 + 1.5 + 1.5) = 489（元/平方米）

3. 计算 A 市 2007 年第一季度整体居住地价水平值

整体地价水平值 =（1150 ×0.2 +1000 ×0.2 +1050 ×0.2 +675 ×0.6 +600 × 1.2 +750 ×0.6 +500 ×1 +520 ×1.5 +450 ×1.5）/（0.2 +0.2 +0.2 +0.6 +1.2 + 0.6 +1 +1.5 +1.5）=596（元/平方米）

4. 以2007年第一季度为基期，并设定基期指数为100，计算一级地当年各季度定基地价指数

一季度地价水平值 =1067（元/平方米）

二季度地价水平值 =（1150 ×0.2 +1000 ×0.2 +1050 ×0.2）/（0.2 +0.2 + 0.2）=1067（元/平方米）

三季度地价水平值 =（1190 ×0.2 +1080 ×0.2 +1120 ×0.2）/（0.2 +0.2 + 0.2）=1130（元/平方米）

四季度地价水平值 =（1190 ×0.2 +1080 ×0.2 +1120 ×0.2）/（0.2 +0.2 + 0.2）=1130（元/平方米）

2007年一季度定基地价指数：100

二季度定基地价指数：1067/1067 ×100 =100

三季度定基地价指数：1130/1067 ×100 =106

四季度定基地价指数：1130/1067 ×100 =106

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. 土地取得及权利变化的基本过程

（1）1999年2月，A公司与B村委会私下签订协议取得17亩土地；

（2）2001年5月，A公司补办了土地征用手续，取得17亩土地使用权，但性质不清；

（3）2002年2月，被占用4亩，取得13亩国有土地使用证；

（4）2002年4月，开发区占用A公司1亩土地；

（5）2002年5月，县国土局为A公司补开了出让金收据，虽未补签土地出让合同，但土地性质明确为出让；

（6）2003年8月，县政府收回了剩余的7亩土地。

2. A公司所有土地的四至

（1）东：环城绿化带；

（2）南：通城路；

（3）西：县政府收回的原属于A公司的7亩土地；

（4）北：寰宇电器公司。

3. 可以以以下相关文件作为出让用地性质的证据（包括上述描述中没有提到的）

（1）出让合同；

（2）出让金收据；

（3）土地使用权证；

（4）土地登记档案。

4. 出让地价内涵的要点

（1）时点：2008年6月30日；

（2）用途：工业用地；

（3）使用年期：43年；

（4）开发程度：内外“六通一平”；

（5）土地性质：出让；

（6）容积率：开发区平均容积率。

5. 7亩出让土地实际能够得到的补偿和要求返还的土地出让金总额及计算过程

（1）土地出让市场价＝该开发区工业地价市场平均价×亩数

＝16×7

＝112（万元）

（2）土地基础设施费＝该开发区工业基础设施费市场平均水平×（1＋增长率）×亩数

＝48/12×（1＋10%）×7

＝30.80（万元）

（3）返还的出让金＝出让金当年实际支付价×（绿化用地亩数＋后期占用1亩）

＝20÷（17－4）×（4＋1）

＝7.69（万元）

（4）补偿估算式＝7亩土地出让市场价－7亩土地的基础设施费＋返还的土地出让金

＝112－30.80＋7.69

＝150.49（万元）

（二）答题要点及参考答案

1. 错误更正如下

（1）用途：综合——→商业零售、住宿餐饮；

（2）证件种类：身份证——→法人代码证；

（3）权属性质：出让——→国有建设用地使用权 ；

（4）使用权类型：国有建设用地使用权——→出让；

（5）使用年期：36 年——→40 年；

（6）土地权属来源：协议方式——→出让方式。

2. 其他登记卡

（1）土地变更登记卡；

（2）土地注销登记卡；

（3）土地查封登记卡；

（4）土地更正登记卡；

（5）土地抵押登记卡。

3. 测算 2004 年土地转让收益，并列出估算式（土地面积以建筑面积进行分摊，不考虑土地历史用途价值差异）

计算土地转让价值

土地转让价值 = 土地登记价值/土地总面积 × 商业零售部分分摊土地面积

= 2454/4908 × 1532

= 766（万元）

4. 判断该公司土地 2008 年 7 月 1 日价值，并列出估算式（不考虑区位、个别因素差异及时间因素）

土地现价 = 基准地价 ×（1 + 住宿餐饮的修正系数）× 住宿餐饮部分建筑面积

= 3372 ×（1 − 4%）× 3376 × 3. 12

= 3033. 54（万元）

二、报告判读题

（一）答题要点及参考答案

1. 估价报告中关于估价方法选择的叙述一般应该包括的方面

（1）说明方法选择总的思路；

（2）列出选择的方法；

（3）说明所选方法的理由；

（4）说明未选方法的理由；

（5）对所选方法基本原理进行介绍。

2. 从上述内容看，一宗土地的具体估价方法的选择需要考虑以下几方面的因素

（1）估价目的；

（2）估价原则；

（3）估价方法使用的条件；

（4）估价对象的自身情况；

（5）估价对象所在市场状况。

3. 需要对其进行以下几个方面的分析和考察

（1）基准地价是否覆盖估价对象；

（2）基准地价设定的市场条件是否与估价对象所在的市场条件近似；

（3）基准地价内涵设定是否与宗地自身条件近似（内涵）；

（4）基准地价是否在合法使用期内；

（5）基准地价现时性是否较好；

（6）估价目的所反映的竞争性一般，与基准地价的特点接近。

4. 成本逼近法中，关于土地增值收益的来源，一般表现在以下几个方面

（1）所有权的变化；

（2）用途的变化；

（3）开发程度的变化；

（4）投资集约度的变化；

（5）相对区位条件的变化。

5. 一般包括以下几方面的内容

（1）用途修正；

（2）年期修正；

（3）时间修正；

（4）开发程度修正；

（5）估价目的修正；

（6）土地容积率修正；

（7）权益状况修正。

（二）答题要点及参考答案

1. 根据土地现状分类标准二级类，除工业用地以外，有下列适用成本逼近法估价的地类

（1）采矿用地；

（2）仓储用地；
（3）机关团体；
（4）科教；
（5）医院卫生慈善；
（6）新闻出版；
（7）文体娱乐；
（8）公共设施；
（9）公园绿地。

2. 依照现行法律，上述案例数据可以分解为下列几大类
（1）土地补偿费；
（2）青苗补偿费；
（3）劳动力安置补偿费用；
（4）地上物补偿；
（5）社会保障。

3. 上述案例中，土地取得费的计算结果要高于征地区片价，从区片价的特点简述可能的原因
（1）征地区片价不包括青苗补偿；
（2）征地区片价不包括地上物补偿；
（3）估价对象人均耕地面积较低；
（4）估价对象土地质量较好；
（5）估价对象区位条件好；
（6）人均收入水平高；
（7）人均生活水平高；
（8）人均社会保障水平高；
（9）区片价只是实际补偿的基础。

4. 土地开发中可能的单项工程
（1）通路；
（2）通电；
（3）通讯；
（4）供水；
（5）排水；
（6）通气（暖气、热力、燃气）；
（7）土地平整。

5. 该体系中可能有的影响工业地价的区域因素

（1）工业区用地类型；

（2）产业聚集效益；

（3）工厂与原料和市场的配合；

（4）道路级别；

（5）过境公路连接状况；

（6）距火车站的距离；

（7）环境质量优劣状况；

（8）区域土地利用限制；

（9）基础设施状况。

（三）参考答案

序号	错误点位置	错误内容及原因
1	2	总述内容不全，缺少委托方、受托估价方
2	11	确定价值错误
3	14～15	《中华人民共和国土地管理法》引用错误，2004 年 8 月 28 日该法已经修订
4	27	《全国工业用地出让最高价标准》错误，应为《全国工业用地出让最低价标准》
5	40	应为《土地利用现状分类》
6	48	地价定义不全，缺少土地用途的设定
7	52～53	土地使用年期设定错误，不该是法定最高使用年期，实际剩余使用年期为 43.2 年
8	61～62	估价结果表述不全，缺少土地单价
9	75	报告撰写的依据不准确，应依据《城镇土地估价规程》
10	79	土地估价技术报告提交对象错误，提供给委托方仅为土地估价报告，土地估价技术报告不提供给委托方
11	84	应为估价机构不负责核实错误
12	88	缺少估价师签字，至少要两名土地估价师签字
13	97	土地登记状况不全，缺少土地权利人登记信息
14	117	标题名称不符，应为地价影响因素分析
15	119	区域因素分析缺项，还应包括通气，公共配套设施等内容
16	130	估价原则不全，缺合法原则、运用假设开发法需要最有效利用原则

续表

序号	错误点位置	错误内容及原因
17	139	方法选择错误，办公楼具有收益性，不适宜运用成本逼近法
18	153	公式不正确
19	158	公式错误，分子分母颠倒了，B应为估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数
20	163～164	比较案例描述缺项：土地用途内涵是否一致未作说明，位置没有说明
21	182～183	地价指数确定不清：未对地价指数的基准日期进行说明，地价增长缺依据
22	187	公式错误：公式中 n、m 颠倒
23	199～200	容积率修正确定缺乏依据：应说明如何确定容积率修正系数
24	218	应为预期不动产价格
25	224	预期不动产价格确定缺乏依据，应阐明预期不动产价格的依据
26	228	建筑物开发成本内容不全：缺少不可预见费等
27	231	建筑结构与土地利用状况中描述矛盾：根据前述介绍，该建筑为框架结构
28	237	公式错误：建筑物开发成本计算应用建筑面积
29	241～242	利率计算期错误：开发期为2年。利息率取一年期不正确
30	244～245	公式错误：前述按复利计算，投资利息 = 地价 ×［(1 + 利息率)^{开发周期} − 1］+ 建筑物开发成本 ×［(1 + 利息率)$^{开发周期/2}$ − 1］
31	252	投资利润计算基数前后矛盾：是以不动产总价还是投资的一定比例计算，前后应保持一致
32	264	计算总地价不准确：应扣除取得土地时支付的相关税费等
33	278	不是未来的价格
34	284	开发程度和利用条件不应该是设定的
35	289	估价结果表述错误：大写没有货币单位，没写币种
36	290	附件不全：附件中缺少估价对象《国有土地使用证》复印件
37	290	附件不全：附件中缺少委托估价方营业执照或法人代表身份证复印件

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. B 22. B 23. A 24. C 25. A 26. A 27. D 28. A 29. B
30. C 31. C 32. C 33. A 34. A 35. C 36. B 37. B 38. A
39. D 40. D 41. A 42. B 43. A 44. B 45. C 46. B 47. B
48. D 49. D 50. A 51. C 52. D 53. B 54. D 55. C 56. D
57. B 58. C 59. A 60. C 61. A 62. A 63. B 64. B 65. A

三、多项选择题

66. BCDE 67. CD 68. ABCD 69. ABD 70. AB 71. ACDE
72. ABC 73. ACD 74. BCD 75. BC 76. BCE 77. AC
78. AB 79. BCD 80. ACD 81. AC 82. AD 83. ACDE
84. ABCD 85. ACD 86. ABD 87. ACD 88. ACD 89. ACE
90. BC 91. ABC 92. ABCD 93. ACD 94. BD 95. ABDE
96. ACD 97. AC 98. ABCD 99. BCD 100. ABCE

四、情景分析题

101. AB 102. B 103. BC 104. AC 105. ACD 106. C
107. CD 108. D 109. B 110. B

2009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. C　12. B　13. A　14. B　15. D　16. C　17. A　18. D　19. B
20. C　21. D　22. D　23. C　24. C　25. B　26. B　27. B　28. C
29. A　30. C　31. D　32. D　33. D　34. B　35. C　36. B　37. A
38. B　39. C　40. A　41. A　42. A　43. D　44. A　45. B　46. D
47. C　48. D　49. B　50. B

三、多项选择题

51. BCDE　52. ABE　53. ABC　54. BDE　55. CDE　56. ABE
57. AB　58. ABD　59. AB　60. ABCD　61. ABC　62. AB
63. ACDE　64. ABC　65. AD

四、情景分析题

66. A　67. BD　68. C　69. A　70. D　71. A
72. A　73. D　74. C　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. C 12. C 13. A 14. D 15. C 16. C 17. D 18. C 19. D
20. C 21. A 22. B 23. C 24. A 25. C 26. C 27. D 28. D
29. D 30. C 31. B 32. B 33. B 34. A 35. C 36. C 37. B
38. C 39. A 40. C 41. C 42. D 43. B 44. D 45. A 46. D
47. C 48. B 49. B 50. D 51. D 52. A 53. C 54. A 55. C

三、多项选择题

56. BCE 57. CE 58. AB 59. BCE 60. AE 61. ACD
62. BC 63. BC 64. ADE 65. ACD 66. BD 67. CD
68. BDE 69. BCD 70. ABCE

四、情景分析题

71. A 72. C 73. A 74. D 75. AC 76. CD
77. ABD 78. ABD 79. ACD 80. AB 81. D 82. D
83. C 84. AB 85. C

试卷三　土地估价实务基础

一、单项选择题

1. A 2. D 3. B 4. B 5. C 6. C 7. A 8. C 9. B
10. D 11. B 12. D 13. A 14. B 15. C 16. C 17. B 18. D
19. C 20. B 21. C 22. D 23. A 24. A 25. D 26. C 27. B
28. C 29. A 30. C

二、多项选择题

31. BCD	32. BE	33. ABCD	34. BCDE	35. BCD	36. ABE
37. ABD	38. ABD	39. BDE	40. CDE	41. BC	42. ACE
43. BC	44. BCD	45. BCD	46. ABD	47. AE	48. BC
49. ABE	50. ACD				

三、情景分析题

51. D	52. D	53. C	54. C	55. B	56. AC
57. D	58. B	59. ABC	60. AC		

四、计算题

（一）答题要点及参考答案

1. 解题思路

根据所给资料，首先采用收益还原法评估不动产总价，然后采用剩余法评估该宗地于评估期日的价格。

2. 计算步骤

1）计算房地产总价

（1）该建筑物房地产年总收益为30000000元。

（2）求取该建筑房地产总费用

管理费、维修费、税金为8000000元

保险费＝建安造价×0.2%＝62500000×0.2%＝125000（元）

总费用＝管理费＋维修费＋保险费＋税金

＝8000000＋125000

＝8125000（元）

（3）房地产总纯收益＝30000000－8125000

＝21875000（元）

（4）房地产总价格 $=P/r\times\left[1-\frac{1}{(1+r)^n}\right]$

$$=\frac{21875000}{10\%}\times\left[1-\frac{1}{(1+10\%)^{46.25}}\right]$$

＝216085625（元）

2）计算土地价格

（1）总建筑成本 = 建筑总面积 × 建安造价 = 62500000（元）

（2）估算房地产开发利息

房地产开发利息 = 土地取得费用 × [(1 + 10%)^2 - 1] + 60% × 6250 × [(1 + 10%)$^{1.5}$ - 1] + 40% × 6250 × [(1 + 10%)$^{0.5}$ - 1]

= 0.21 土地取得费用 + 6983586.19 元

（3）估算房地产开发利润

投资回报率 = (土地取得费用 + 开发成本) × 30%

= (土地取得费用 + 62500000) × 30%

= 0.3 × 土地取得费用 + 18750000 元

（4）估算房地产销售税费

销售税费 = 售价 × 10% = 216085625 × 10% = 21608562.5（元）

（5）估算待估宗地价格

土地取得费用 = 房地产总价 - 开发成本 - 利息 - 利润 - 税费

= 216085625 - 62500000 - (0.21 土地取得费用 + 6983586.19) -

(0.3 土地取得费用 + 18750000) - 21608562.5

= 106243476.30 - 0.51 × 土地取得费用

则：土地取得费用 = 106243476.30 - 0.51 × 土地取得费用

土地取得费用 = 70359918.09 元

地价 = 土地取得费用 ÷ (1 + 购地税费)

= 70359918.09 ÷ (1 + 1%)

= 6966（万元）

附：年期不同保留位数时的不同结果对照表

单位：万元

年期保留位数	房地产总价	销售税	土地取得费	地价
0.988	216125000	21612500	70383386.63	6969
0.9878	216081250	21608125	70357310.47	6966
0.98782	216085625	21608563	70359918.09	6966
0.987822	216086063	21608606	70360178.85	6966
0.9878217	216085997	21608600	70360139.73	6966
0.98782165	216085986	21608599	70360133.21	6966

（二）答题要点及参考答案

1. 方法选择

根据所给资料，应采用成本法评估该房地产现值。

2. 计算步骤

1）计算土地价格：利用成本逼近法计算土地价格

（1）土地取得费 = 300（元/平方米）

（2）土地开发费 = 200（元/平方米）

（3）投资利息 = $300 \times (1.12^2 - 1) + 200 \times (1.12^1 - 1) = 100.32$（元/平方米）

（4）投资利润 = $(300 + 200) \times 15\% = 75$（元/平方米）

（5）成本价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润

$= 300 + 200 + 100.32 + 75$

$= 675.32$（元/平方米）

（6）土地增值 = $675.32 \times 15\%$

$= 101.30$（元/ 平方米）

（7）土地无限年期价格 = 土地成本价 + 土地增值

$= 675.32 + 101.30$

$= 776.62$（元/平方米）

（8）单位宗地价格 = $\dfrac{776.62}{(1-10\%)} \times \left[1 - \dfrac{1}{(1+10\%)^{45}}\right]$

$= 851.07$（元/平方米）

（9）宗地总价 = $851.07 \times 3 \times \dfrac{2000}{3}$

$= 1702140$（元）

2）计算建筑物价格

（1）建筑物重置价格 = 1500×2500

$= 3750000$（元）

（2）建筑物折旧额 = $\dfrac{3750000 \times 3}{48}$

$= 234375$（元）

（3）建筑物现值 = $3750000 - 234375$

$= 3515625$（元）

3）计算不动产现值

（1）不动产现值 = 1702140 + 3515625

= 5217765（元）≈522（万元）

（2）单位不动产现值 = 5217765 ÷ 2500

≈2087（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. 估价对象明确的内容

（1）估价对象：坐落于 ×省×市×区二环路25号住宅用地，共50000平方米；

（2）权利人：A房地产开发公司；

（3）估价目的：确定土地使用权的入股价值；

（4）估价基准日：2009年9月30日；

（5）委托估价时间：2009年9月10日；

（6）委托方：A公司和B公司；

（7）价格定义："七通一平"，住宅用途，容积率为4，国有土地使用权（正常市场）价值。

2. 估价中可以采用的土地利用条件的内容

（1）绿地率：≤40%；

（2）建筑覆盖率：20% ~30%；

（3）建筑层数：16层；

（4）容积率：4.00；

（5）建筑面积：20万平方米；

（6）土地面积：50000平方米；

（7）土地用途：住宅；

（8）居民活动场、地面停车场、小区道路等占土地面积的40%。

3. 原土地使用者应履行的责任

（1）支付2亿人民币地价款；

（2）按照规划条件用地；

（3）投资额不低于10亿人民币；

（4）在2008年4月30日之前动工建设；

（5）在2010年10月31日前完成项目施工建设；

（6）完成开发投资总额的25%以上才可以转让。

4. 该土地原使用者对土地权利可以的处置方式

（1）转让；

（2）出租；

（3）抵押；

（4）置换；

（5）作价出资；

（6）作价入股；

（7）赠与。

（二）答题要点及参考答案

1. 可以选择的处置方式

（1）出让；

（2）国有租赁；

（3）授权经营；

（4）作价出资（入股）。

2. B工厂可以进入股份公司的土地名称和土地面积

（1）东侧生产区，土地面积41142平方米；

（2）东侧研究楼占地，土地面积1200平方米；

（或上述两项合并：东侧厂区占地，土地面积42342平方米）

（3）西侧办公楼占地，土地面积6222平方米；

（4）厂区外分厂占地，土地面积22100平方米。

3. 对东侧厂区土地（不包括研究楼）的价格进行定义

（1）估价基准日：2009年6月30日；

（2）实际土地用途：工业，设定土地用途：工业；

（3）容积率：0.6（或0.607或0.61，或0.6）；

（4）实际开发程度：宗地外“七通”宗地内“六通一平”，设定开发程度：宗地外“七通”，宗地内“一平”；

（5）设定使用年期：50年；

（6）设定土地使用权类型：根据处置方式任选一种。

4. 主要的登记信息

（1）土地使用权人：B 股份有限公司；
（2）坐落：××市××区新中路 15 号；
（3）地号：为 LH－3－（3）－26－6；
（4）地类（用途）：工业；
（5）使用权类型：国有出让土地；
（6）终止日期：2059 年 8 月 7 日；
（7）使用权面积：41142 平方米；
（8）土地登记时间：2009 年 9 月 1 日。

二、报告判读题

（一）答题要点及参考答案

1. 除了报告中所能看到的信息外，关于土地对象描述不清楚的内容有

（1）地块在 WY6－3－14－1 中的相对方位；
（2）地块的形状；
（3）地块的长度、宽度；
（4）地块的四至。

2. 我国常见的土地他项权利

（1）抵押权；
（2）租赁权；
（3）地役权；
（4）担保权。

3. 估价对象与 WY6－3－14－1 号地块的市场价格存在差异的影响因素

（1）相对位置；
（2）面积规模，估价对象面积只有 WY6－3－14－1 号地块的五分之一；
（3）地块形状；
（4）容积率小于 0.5；
（5）规划用途为工业仓储；
（6）有高压电缆经过；
（7）WY6－3－14－1 号地块利用现状的制约。

4. 上述报告片断中关于土地利用状况方面已经说明的和还需补充的内容

（1）规划用途为工业仓储；
（2）容积率小于 0.5；

（3）建筑密度不小于30%；
（4）绿地率不大于20%；
（5）现已拆为空地；
（6）土地利用变迁。

（二）答题要点及参考答案

1. 影响估价对象的租金收益水平的因素
（1）用途为商业；
（2）临街；
（3）框架结构；
（4）1980年竣工（成新度）；
（5）使用权类型为出让；
（6）总建筑面积7500平方米；
（7）现代风格装修；
（8）公摊面积约为20%。

2. 在房屋重置价估算考虑的因素中，不合理的因素
（1）前期基础设施工程费用；
（2）土地平整费用；
（3）房地产开发行政事业性收费中的土地部分；
（4）房地产开发管理费中的土地开发部分；
（5）房地产开发利润中的土地开发部分；
（6）房地产销售税费。

3. 土地使用权性质和建筑物状态
（1）1977年，取得国有划拨土地，无建筑物；
（2）1979年，土地为国有划拨性质，建筑物动工；
（3）1980年，土地为国有划拨，建筑物竣工；
（4）2007年，取得国有出让土地，建筑物正常使用；
（5）2009年，国有出让土地，建筑物正常使用；
（6）2040年，国有出让土地，建筑物经济寿命完结；
（7）2047年，国有出让土地到期，建筑物未定。

4. 计算方法
在现有的结果上年期修正加上未来7年的土地收益贴现。

（三）答题要点及参考答案

序号	错误点位置	错误内容及原因
1	2	总述内容不全，缺少估价日期
2	4	项目名称不全，项目名称中缺少估价目的描述
3	10	确定国有建设用地使用权挂牌出让价格，应提供参考
4	11	估价依据不全，挂牌出让评估应将国土资源部相关规定作为依据，包括《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第11号）（三个写出一个即给分）
5	26	应为《土地利用现状分类》
6	40～42	地价定义表述不全，缺少用途、容积率
7	43～51	估价结果缺评估总地价大写
8	62～73	未说明估价报告与估价结果的有效期限
9	69	估价报告和技术报告提交方向相反
10	86～88	缺估价机构负责人签字
11	95～105	土地登记状况不全，缺少估价对象四至
12	106～111	未说明估价对象土地他项权利状况
13	112～113	未对估价对象规划利用状况进行描述
14	114	地价影响因素分析中缺一般因素
15	116	区域因素分析缺项，缺少基础设施条件分析
16	117	交通条件描述分析不全，估价对象为住宅用地，未说明公交便捷度状况
17	136	个别因素分析缺项，缺少估价对象土地面积分析
18	162～164	估价原则中缺少替代原则。替代原则是市场比较法和基准地价系数修正法必须遵循的原则
19	166	选用估价方法理由不充分。住宅用地还可采用剩余法、收益还原法评估，应分析说明不选用的理由
20	188	市场比较法公式中个别因素修正反了，应为 E——估价对象个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数
21	192	与估价对象属同一城市不准确，应为同一供需圈
22	195	与估价对象估价基准日相差3～5年以内不准确，应为3年
23	198	比较案例A中未说明交易时间

续表

序号	错误点位置	错误内容及原因
24	203～207	比较案例B交易时间为2004年3月28日，与估价基准日相比超过3年
25	213	因素选择不全，缺少交易情况修正因素
26	218	个别因素中，基础设施应为宗地内
27	223	缺比较因素条件指数表
28	243	土地还原利率取值未做分析说明
29	247	容积率说明错误
30	252	案例C容积率修正指数计算错误，应为130.1
31	255	土地用途不属于区域因素
32	255	距商服中心距离不属于个别因素
33	255	案例C距商服中心距离比准方式错误，应为100/101
34	255	案例B临街状况修正错误，应为100/98
35	255	市场比较法各比较案例经因素修正后价格不是积算价格，应为比准价格
36	266～274	基准地价内涵介绍不全，缺少土地使用年期
37	288～302	基准地价修正过程缺项，未进行容积率修正
38	290	缺估价对象因素条件说明
39	290	缺修正系数表
40	292	土地使用年期修正公式错，应为估价对象年期修正系数/法定最高出让年期修正系数
41	293	为土地法定最高出让年期，非有效
42	298	期日修正系数确定无依据，期日修正系数应依据地价指数或调查分析地产市场状况分析确定，应有充分的依据
43	301	未进行土地开发程度修正，估价对象土地开发程度与基准地价内涵不一致，应进行开发程度修正
44	307～310	缺少对两种估价方法可信度分析
45	308～309	估价结果确定时两种方法测算结果的权重值缺依据
46	313～317	附件不全，缺少估价对象位置示意图
47	313～317	附件不全，缺少委托方营业执照

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. C　22. B　23. C　24. B　25. D　26. B　27. C　28. A　29. C
30. B　31. B　32. B　33. A　34. D　35. C　36. C　37. A　38. B
39. C　40. D　41. C　42. C　43. B　44. B　45. D　46. B　47. B
48. C　49. D　50. B　51. A　52. A　53. A　54. C　55. B　56. B
57. A　58. C　59. B　60. C　61. D　62. C　63. B　64. C　65. B

三、多项选择题

66. ACD　67. ACE　68. BC　69. ADE　70. BDE　71. ABD
72. CD　73. BCE　74. ABCE　75. ABE　76. ACDE　77. AB
78. AC　79. BCE　80. BC　81. ABCE　82. AB　83. ACE
84. ABD　85. ABD　86. AD　87. AE　88. BDE　89. CDE
90. ABC　91. BDE　92. BCE　93. ABDE　94. ABC　95. BDE
96. ABE　97. ABCE　98. AD　99. ABCE　100. ABCD

四、情景分析题

101. B　102. C　103. AB　104. AB　105. ABD　106. A　107. B
108. B　109. C　110. AB