



- A.2 个  
C.4 个
- 4.杜能理论的核心是 ( )  
A.城市地租  
C.级差地租
- 5.理论上,土地价格构成可分为地租资本化和\_\_\_\_\_两部分。( )  
A.土地投资与利息  
C.专业费用
- 6.目前我国房地产市场是一个 ( )  
A.充分竞争市场  
C.一级市场
- 7.上世纪 80 年代初,\_\_\_\_\_率先在全国收取土地使用费。( )  
A.广州  
C.深圳
- 8.“四三二一”法则属于\_\_\_\_\_百分率。( )  
A.加权深度  
C.累计深度
- 9.下列\_\_\_\_\_不是土地定级因素权重的确定方法。( )  
A.特尔菲法  
C.层次分析法
- 10.\_\_\_\_\_是详细阐述估价过程的报告。( )  
A.估价结果报告  
C.估价师声明
- 11.在收益法估价时,潜在毛收入、净收益都应按\_\_\_\_\_计算。( )  
A.天  
C.季
- 12.收益法中的年限修正系数是 ( )  
A.r  
C.  $1 - [1 / (1+r)^n]$
- 13.绝对地租形成的根本原因是 ( )  
A.追加投资所带来的超额利润  
C.产品价格的垄断
- B.3 个  
D.5 个
- B.农业区位地租  
D.建筑地段地租
- B.建筑开发成本  
D.开发利润
- B.不充分竞争市场  
D.二级市场
- B.上海  
D.武汉
- B.平均深度  
D.单独深度
- B.因素成对比较法  
D.基准地价修正系数法
- B.估价技术报告  
D.估价假设和限制条件
- B.月  
D.年
- B.a/r  
D.r/a
- B.土地私有权的垄断  
D.产品市场的垄断
- 14.由市场比较法估价得到的房地产价格,称为 ( )

- A.积算价格  
B.比准价格  
C.收益价格  
D.交易价格
- 15.对较广泛地区范围内的各宗房地产价格产生全局性影响的因素是 ( )  
A.城市区域因素  
B.一般因素  
C.个别因素  
D.时间因素
- 16.成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格, \_\_\_\_\_, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。( )  
A.扣除管理费  
B.扣除税费  
C.扣除折旧  
D.扣除保险费
- 17.按不动产总价(售价)的一定比例计算利润, 该比例常称作 ( )  
A.销售回报率  
B.预期回报率  
C.投资回报率  
D.最低回报率
- 18.估价对象的 \_\_\_\_\_ 是指土地房屋的状态和与周边物质环境的相互关系。( )  
A.权益状况  
B.物质实体  
C.客观存在  
D.主观推测
19. \_\_\_\_\_ 是市、县政府根据需要评估的正常土地市场中, 在正常经营管理条件下, 具体宗地在一定使用年限内的价格。( )  
A.基准地价  
B.标定地价  
C.宗地价格  
D.城镇地价
- 20.土地级的数目, 根据城市性质、规模及地域组合的复杂程度划分, 小城市通常分为 ( )  
A.1~3 级  
B.3~5 级  
C.4~7 级  
D.5~10 级

二、多项选择题(本大题共 10 小题, 每小题 1 分, 共 10 分)

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的, 请将其代码填写在题后的括号内。错选、多选、少选或未选均无分。

- 21.以下 \_\_\_\_\_ 房地产适合采用收益法进行价格评估。( )  
A.出租房产  
B.医院  
C.博物馆  
D.学校  
E.商铺
22. \_\_\_\_\_ 的分离, 是地租产生的前提。( )  
A.土地所有权  
B.房屋使用权  
C.土地使用权  
D.房屋所有权  
E.土地占有权

- 23.影响建筑物价格的个别因素主要有 ( )
- A.建筑结构  
B.设计水平  
C.基础设施配套  
D.规划限制  
E.施工质量
- 24.在成本法评估旧有房地产价格时,建筑物折旧的求取方法有 ( )
- A.余额递减法  
B.直线法  
C.成新折扣法  
D.实际观察法  
E.混合法
- 25.土地定级单元划分的方法有 ( )
- A.层次分析法  
B.手工法  
C.特尔菲法  
D.机助法  
E.绘图法
- 26.房地产之所以有价格,是由其\_\_\_\_\_所决定的。( )
- A.使用价值  
B.社会行政  
C.稀缺性  
D.自然条件  
E.商品性
- 27.市场比较法又可以称为\_\_\_\_\_等。( )
- A.投资法  
B.现行市价法  
C.原价法  
D.交易实例比较法  
E.资本化法
- 28.区域性土地价格评估的基本模式包括 ( )
- A.以基准地价为基础  
B.以土地定级为基础  
C.以宗地地价为基础  
D.以交易地价为基础  
E.以中房指数为基础
- 29.\_\_\_\_\_的地段一般划分为同一路线价区段,路线价区段为带状地段。( )
- A.地价不等  
B.地价相等  
C.地段相连  
D.地段不连  
E.性质相同
- 30.剩余法估价中,其专业费用包括\_\_\_\_\_等。( )
- A.安装工程费  
B.规划设计费  
C.建筑设计费  
D.销售费  
E.工程概预算费

**三、判断改错题(本大题共 9 小题,每小题 2 分,共 18 分)**

判断下列各题，正确的在题后括号内打“√”，错的打“×”，并改正划线部分。

- 31.英国著名经济学家威廉·配第把土地喻为“财富之父”。( )
- 32.大城市划分的道路类型数目一般为5~7类。( )
- 33.成本法估价时，估价中的折旧基数是建筑物在估价时点的固定资产账面原值。( )
- 34.房地产评估报告一般有书信式、文字式、表格式三种。( )
- 35.基准地价对应的使用年限，是各用途土地使用权的最低出让年期。( )
- 36.当前城市基准地价评估的任务是评估商业用地的基准地价。( )
- 37.袋地是指里地线以内不直接临街的地块。( )
- 38.容积率的高低取决于城市规划，容积率越大，地价越低；反之，容积率越小，地价越高。( )
- 39.市场比较法、收益法和剩余法是房地产评估的基本方法。( )

#### 四、简答题（本大题共 3 小题，每小题 4 分，共 12 分）

- 40.简答资本化率的确定方法。
- 41.简答基准地价成果图的表现形式。
- 42.简答级差地租 I 与级差地租 II 的区别。

#### 五、计算题（本大题共 2 小题，每小题 10 分，共 20 分）

- 43.有一可比实例，2003 年 6 月的交易价格为每平方米 3600 元，2003 年 6 月至 2004 年 1 月该类房地产价格平均每月上涨 1%，2004 年 1 月至 2004 年 12 月该类房地产价格平均每月下降 0.2%，2004 年 12 月至 2005 年 6 月该类房地产价格平均每月上升 0.3%。求对该可比实例进行交易日期修正后，2005 年 3 月的价格为多少？
- 44.某学校的教学楼要求评估，已知土地面积 1000m<sup>2</sup>，建筑总面积为 3000m<sup>2</sup>，钢筋混凝土结构，经估价师实地勘察，该房屋成新率为五成。学校位于城市郊区，目前该地区的土地单价为 500 元/m<sup>2</sup>，该市当前类似房屋的重置成本为 2000 元/m<sup>2</sup>，评估该教学楼现时价格。

#### 六、论述题（本大题共 2 小题，每小题 10 分，共 20 分）

- 45.试述土地定级程序。
- 46.试述剩余法的适用范围。