



- C.二者皆可 D.分别估价后选择价值大的
- 5.在房地产估价的最高最佳使用原则中，用于确定最佳用途的原理是（ ）  
A.边际收益递减原理 B.规模报酬原理  
C.均衡原理 D.适合原理
- 6.某宗房地产的交易总价款为 50 万元，其中首期付款 30%，余下的在一年后支付，利率为 10%，则在成交日期一次付清的价格为\_\_\_\_\_万元。（ ）  
A.30.5 B.46.8  
C.50 D.42
- 7.将可比实例的实际价格修正为正常价格称为（ ）  
A.交易情况修正 B.房地产状况修正  
C.交易日期修正 D.交易地域修正
- 8.下列不属于土地取得成本的是（ ）  
A.土地出让金 B.城市房屋拆迁补偿费  
C.房产交易契税 D.土地交易费
- 9.积算价格是用\_\_\_\_\_方法估算的结果。（ ）  
A.成本法 B.比较法  
C.假设开发法 D.收益法
- 10.运用成本法估算新建房地价格的基本公式是：房地价格=\_\_\_\_\_+管理费用+销售税费。（ ）  
A.建筑物建造成本+开发利润  
B.建筑物建造成本+投资利息+开发利润  
C.土地开发成本+建筑物建造成本+投资利息  
D.土地取得成本+土地开发成本+建筑物建造成本+投资利息+开发利润
- 11.某住宅小区附近新建了一座垃圾场，由此引起的该住宅小区房地产价值贬值属于（ ）  
A.物质折旧 B.功能折旧  
C.经济折旧 D.会计折旧
- 12.购买某类房地产时，抵押贷款占 7 成，年利率为 8%；自有资金要求的收益率为 15%，则该类房地产的资本化率为（ ）  
A.5.6% B.9.5%  
C.10.1% D.11%
- 13.房地产估价实践中，收益法是以\_\_\_\_\_为基础的。（ ）  
A.预期原理 B.均衡原理  
C.地租理论 D.替代原则
- 14.将未来各年的\_\_\_\_\_，以一定的资本化率分别折现为现值，其总和就是房地产的现时价格。（ ）  
A.总收益 B.净收益  
C.毛收益 D.年均收益
- 15.基准地价是城市中均质区域内土地的（ ）  
A.最低价格 B.最高价格  
C.平均价格 D.成交价格
- 16.使用路线价法评估房地价格，所做的深度价格修正实为（ ）  
A.房地产状况修正 B.交易日期修正  
C.交易情况修正 D.土地用途修正
- 17.路线价估价法认为，市内各宗临街土地价值与其（ ）  
A.临街深度关系不大 B.平均地价关系很大

- C.临街深度关系很大 D.基准地价关系很大
- 18.房地产价格的影响因素中，在住宅区内禁止货车通行属于\_\_\_\_\_，房价会因此而（ ）
- A.社会因素，提高 B.行政因素，提高  
C.房地产自身因素，降低 D.行政因素，降低
- 19.与市场比较法、收益法等估价方法对个别宗地地价评估方法相比，路线价法是一种\_\_\_\_\_的常用方法。（ ）
- A.对小宗土地迅速估价 B.对大量土地迅速估价  
C.对大量建筑物估价 D.对个别建筑物估价
- 20.估价报告中说明的\_\_\_\_\_限定了其用途。（ ）
- A.估价原则 B.估价方法  
C.估价目的 D.估价对象状况

## 二、多项选择题(本大题共 7 小题，每小题 2 分，共 14 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。

- 1.某种房地产的供给量因下列\_\_\_\_\_因素的影响会有所增加。（ ）
- A.该种房地产的价格下降 B.该种房地产的开发成本下降  
C.该种房地产的开发技术水平提高 D.开发商对未来的预期良好  
E.该地区适婚人口增加
- 2.最高最佳使用必须符合的 4 个标准是（ ）
- A.法律上许可 B.技术上可能  
C.经济上可行 D.社会认可  
E.价值最大化
- 3.收益法所用的资本化率也可称为（ ）
- A.将未来各年净收益折现到估价时点的折现率  
B.抵押贷款的收益率  
C.与该类房地产同等风险的资本平均投资收益率  
D.银行存款的利率  
E.安全利率
- 4.运用市场法时，估价人员根据基本要求选取可比实例后，需要建立价格可比基础，下面说法正确的是（ ）
- A.需要统一采用总价  
B.需要统一采用单价  
C.需要统一面积单位，不需要统一面积内涵  
D.需要统一面积单位和面积内涵  
E.需要统一付款方式
- 5.引起建筑物折旧的原因有（ ）
- A.物质折旧 B.成本折旧  
C.功能折旧 D.经济折旧  
E.价值折旧
- 6.影响房地产价格的区位因素有\_\_\_\_\_等。（ ）
- A.建筑规模 B.临路状况  
C.楼层 D.建筑容积率  
E.繁华程度
- 7.路线价估价法运用的关键是（ ）
- A.深度修正率的确定 B.资本化率的确定

C.总地价的确定

D.标准宗地的确定

E.城市规划用途的确定

**三、简答题(本大题共 4 小题, 前 3 小题各 5 分, 第 4 小题 7 分, 共 22 分)**

- 1.简述比较法估价中, 搜集交易实例时应搜集哪些内容。
- 2.某在建工程拟转让, 简述两种对该在建工程估价的方法与估价思路。
- 3.简述建筑物重建价格与重置价格的异同。
- 4.成本法与市场比较法有什么区别?

**四、计算题(本大题共 2 小题, 每小题 5 分, 共 10 分)**

- 1.某宗土地的面积为 2000m<sup>2</sup>, 其上建筑物平均每层的建筑面积为 800m<sup>2</sup>, 建筑物的基底面积共为 900m<sup>2</sup>, 建筑物共 8 层, 土地单价为 3000 元/m<sup>2</sup>。求该宗土地的容积率、建筑密度、楼面地价。
- 2.某供出租使用的商店, 其土地使用期限为 40 年, 自 2003 年 10 月 1 日起计算。土地总面积为 125m<sup>2</sup>, 容积率为 2, 可供出租的净面积为总建筑面积的 80%。附近类似商场的正常月租金为 200 元/m<sup>2</sup>, 运营费用率为 25%。该类房地产的出租率为 100%, 投资报酬率为 9%。计算该商场在 2007 年 10 月 1 日市场价格。[附:  $(P/A, 9\%, 34)=10.518$ ]

**五、案例综合题(本大题 14 分)**

某成片荒地面积 12000m<sup>2</sup>, 将其开发成“五通一平”熟地的开发成本和管理费用为 250 万元, 该荒地开发完成后可转让熟地的单价为 0.5 万元/m<sup>2</sup>, 开发期 2 年, 贷款年利率为 10%, 开发利润为可转让熟地价格的 15%, 开发完成后可转让土地面积的比率为 75%; 当地土地转让中卖方需要缴纳的税费为转让价格的 5%, 买方需要缴纳的税费为转让价格的 3%。

- 问: (1) 要评估该片荒地的价格应该使用哪种方法? 简述其概念和理论依据。  
(2) 试用传统方法估算该成片荒地的总价和单价。