

## 一、单项选择题

1 关于房地产估价误差的说法，错误的是()。

- A 房地产估价难免会有误差
- B 房地产评估价值与实际成交价的差异即为估价误差
- C 不应采用一般物理测量的误差标准来要求估价的误差标准
- D 可通过严格履行估价程序来减小估价误差

【答案】 B

【解析】 本题考查的是房地估价的特点。判断一个评估价值的误差大小准确性，理论上是将它与真实价值进行比较，实际一般是将它与合格的估价师的重新估价结果进行比较，由于真实价值不可得知，出现了替代真实价值的两种选择，即实际成交价格 and 合格的估价师的重新估价结果。参见教材 P9。

2 关于房地产估价结果的说法，错误的是()。

- A 估价结果是通过估价活动得出的估价对象价值或价格及提供的相关专业意见
- B 注册[房地产估价师](#)在完成估价之前应征求估价委托人对估价结果的意见
- C 估价结果可能与估价对象在市场上进行交易的成交价格有所不同
- D 估价结果可能受注册房地产估价师的专业水平和职业道德的影响

【答案】 B

【解析】 本题考查的是估价结果，不能在未估价之前就征求委托人或估价利害关系人对估价结果的意见。参见教材 P35。

3 估价中应尽量采用多种估价方法，其主要原因是()

- A 估价对象适宜采用多种方法估价
- B 各种估价方法都有一定的局限性
- C 各种估价方法之间具有理论统一性
- D 难以通过分析排除不适用的估价方法

【答案】 B

【解析】 本题考查的是房地产估价的特点。要求在估价中尽量采用多种估价方法进行估价，就是考虑到不同估价方法都有局限，参见教材 P10。

4 下列引起某商业房地产价格上涨的因素中，不属于该商业房地产价格自然增值的是()

- A 该商业房地产所在地区经济发展、人口增加
- B 该商业房地产附近修建地铁、交通条件改善
- C 该商业房地产所在区域规划为城市中央商务区
- D 该商业房地产所有者聘用了优秀的物业服务企业

【答案】 D

【解析】 本题考查的是保值增值。外部经济需求增加导致稀缺性增加、房地产使用管制改变所引起的房地产价格上涨，是真正的房地产自然增值。参见教材 P65。

5 下列估价对象区位状况的描述中，不属于位置状况描述的是()

- A 估价对象距离机场 35 公里
- B 估价对象东面临街，所临街道为城市主干道
- c 估价对象建筑物坐北朝南

D 估价对象附近有**三条公交线路**经过

【答案】D

【解析】本题考查的是**房地产区位状况描述**。房地产区位状况描述中的位置描述包括坐落、方位与、相关场所的距离、临街状况、朝向、楼层，参见教材 P78。

6 下列影响房地产供求变化的因素中，不会引起房地产需求量增加的是( )。

A 消费者的收入水平增加

B 该种房地产的价格水平下降

C 该种房地产的开发成本上升

D 消费者预期该种房地产价格上涨

【答案】C

7 购买一套建筑面积为 120m<sup>2</sup>，单价为 8000 元/m<sup>2</sup> 的住宅，下列付款方式，名义价格和实际价格相符的是( )。

A 于成交日期一年后一次性支付所有款项

B 于成交日期一次性付清，结予 5% 的优悬

c 于成交日期支付 50 万元.余款在第一年年末支付

D 首付 50%，余款以期限 10 年利率 7%，按月等额本息还款的抵押贷款支付

【答案】D

【解析】本题考查的是名义价格和实际价格，选项 D 的名义价格和实际价格是相等的，都是 216 万元。P113.

8 距离是衡量房地产区位优势最常见、最简单的指标，其中相对科学的距离指标是()。

- A 空间直缝距离
- B 交通线路距离
- C 交通时间距离
- D 经济距离

【答案】 D

【解析】 本题考查的是房地产区位因素。经济距离是更科学但较复杂的一种距离，它是把交通时间、交通费用统一用货币来衡量，以反映距离，参见教材 P132。

9 下列影响一套住房价格的因素中，不属于实物因素的是()。

- A 朝向
- B 保温
- C 隔音
- D 户型

【答案】 A

【解析】 本题考查的是房地产实物因素。朝向是区位因素。P125。

10 关于房地产估价合法原则及其运用的说法，正确的是()

- A 只有合法的房地产才能成为估价对象
- B 估价对象状况必须是实际状况
- C 以公益为目的学校教学楼可以作为抵押评估对象

D 估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格

【答案】 D

【解析】 本题考查的是合法原则，合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。参见教材 P155。

11 评估用于产权调换房屋为期房的价值时，价值时点和估价对象的状况匹配正确的是()。

A 价值时点为现在，估价对象状况为现在状况

B 价值时点为现在，估价对象状况为未来状况

C 价值时点为未来，估价对象状况为现在状况

D 价值时点为未来，估价对象状况为未来状况

【答案】 B

【解析】 本题考查的是价值时点原则，在评估用于产权调换房屋的价值时，应特别注意两点：

(1)价值时点应与评估被征收房屋价值的价值时点一致。(2)估价对象状况，如期房的区位

用途、建筑面积、建筑结构等，以房屋征收部门向房地产估价机构出具书面意见说明的用于产权调换房屋状况为依据。P162。

13. 评估建筑面积为120<sup>2</sup>的住宅在2016年9月30日前市场价格，下列交易实例中最适合作为可比实例的是（ ）。

交易实例	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交日期	区域	交易情况
甲	120	居住	5800	2015.8.3	同一供需量	正常交易
乙	105	居住	6000	2016.6.30	同一供需量	正常交易
丙	140	办公	6500	2016.9.29	同一供需量	正常交易
丁	115	居住	6100	2016.7.31	不同供需量	正常交易

A 甲 B 乙 C 丙 D 丁

【答案】B

【解析】本题考查的是。可比实例是类似房地产中真实成交符合一定条件的，具体是指交易实例中交易方式适合估价目的，成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关投资。

P173。

18 关于建筑物经济寿命说法，正确的是()。

- A 经济寿命主要由建筑物的质量及地基稳定性决定
- B 正常情况下经济寿命长于自然寿命
- c 经济寿命与周围环境，房地产市场状况有关
- D 建筑物更新改造后，自然寿命可以延长而经济寿命不变

【答案】C

【解析】本题考查的是收益期和持有期的测算。建筑物经济寿命主要由市场决定，同类建筑物在不同地区的经济寿命可能不同。一般是在筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工使用、维护和更新改造等状况，以及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断得出的 P235。

19 房地产的有租约限制价值等于()。

- A 无租约现值价值减承租人权益价值
- B 出租人权益价值加承租人权益价值
- C 无租约现值价值减出租人权益价值
- D 出租人权益价值减承租人权益价值

【答案】 A

【解析】本题考查的是出租人权益价值。出租人权益价值也称为有租约限制价值，  
无租约限制价值=出租人权益价值+承租人收益价值，所以有租约限制价值=无  
租约限制价值-承租人权益价值。参见教材 P106。

20 运用市场提取法求取的报酬率可能与估价对象未来收益风险不完全一致，  
其根本原因是()。

- A 能够获得的交易实例数量较多
- B 所取得的报酬率是利用过去的数量求取的
- c 利用试错法和内插法求取报酬率时存在计算误差
- D 可比实例采用了典型买者和卖者的期望报酬率并进行适当调整

【答案】 B

【解析】本题考查的是报酬率的求取方法。市场提取法求出的报酬率反映的是人  
们头脑中过去而非未来的风险判断，它可能不是估价对象未来各期收益风险的可靠  
指针。参见教材 P250。

21 某房地产的年净收益为 60 万元，建筑物价值 200 万元，建筑物资本化率为 12%，土地使用年限为 30 年，土地报酬率为 6%，该房地产的价值为()万元。

A 489.99

B 495. 53

C 695. 53

D 800. 00

【答案】 C

【解析】 本题考查的是剩余技术。建筑物年收益额=建筑物现值×建筑物的资本化率=200×12%= 24，那么土地的年收益额=60-24 =36.土地的价值=36×(P/A， 6%， 30)=36×1/6%×[1-1/( 1+6%) 30] =495.53。合计，房地产价值= 200+495.53= 695 53 万元，参见教材 P257。

24 通过房租求取房地产净收益，不应扣除()。

A 空置损失

B 房产税

C 房屋折旧费

D 房屋保险费

【管塞】 C

【解析】 本题考查的是净收益的测算。运营费用是指维持房地产正常使用或营业的必要支出，



包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等。参见教材 P238。

26 下列引起房地产贬值的因素中,属于功能折旧的是()。

- A 写字楼层高偏低
- B 厂房受酸雨腐蚀
- C 住宅库存量过大
- D 在建工程基础不均匀沉降

【答案】 A

【解析】 本题考查的是建筑物折旧的含义和原因。功能折旧也称为无形损耗,是指因建筑物功能不足或过剩造成的建筑物价值减损。导致建筑物功能不足或过剩的原因可能是科学技术进步,人们的消费观念改变,过去的建筑标准过低,建筑设计上的缺陷等。 P296.

29 关于假设开发估价中开发经营期、建设期、经营期等之间关系的说法,错误的是()。

- A 开发经营期可分为建设期和经营期
- B 建设期的起点与开始经营期的起点相同
- C 经营期可具体分为销售期和运营期
- D 建设期和经营期不会重叠

【答案】 D

【解析】本题考查的是后续开发经营期。在销售(含预售)的情形下，建设期和经营期有重叠。P330。

30 当房地产价格持续上升或持续下降且各期上升或下降的数额大致相同，宜选择的估价方法是()

- A 平均增减量法
- B 平均发展速度法
- c 移动平均法
- D 指数修匀法

【答案】A

【解析】本题考查的是平均增减量法。运用平均增减量法进行预测的条件是，房地产价格的变动过程是持续上升或持续下降的，并且各期上升或下降的数额大致相同，否则就不宜采用这种方法。P349。

33 在国有土地上房屋征收评估中，对已出租的房地产不考虑租赁因素的影响.这一估价假设属于()

- A 未定事项假设 B 背离事实假设
- C 不相一致假设 D 依据不足假设

【答案】B

【解析】本题考查的是估价报告的组成，背离事实假设，是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。例如，在国有土地上房屋征收评估中，评估被征收房屋的价值不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。P413。

34 关于价值时点的说法，错误的是( )。

- A 价值时点可以是过去、现在或将来
- B 价值时点是由估价目的决定的
- C 价值时点应与估价对象状况对应的时点一致
- D 价值时点与实地查勘日期可以不一致

【答案】 C

【解析】 本题考查的是价值时点原则。选项 C 错误，价值时点不一定与估价对象状况对应的时点一致。参见教材 P162 表 5-1。

35 关于估价师声明的说法，正确的是( )。

- A 估价师声明是注册房地产估价师和房地产估价机构的免责声明
- B 估价师声明中应对勤勉尽责估价做出承诺和保证
- C 未参与估价的注册房地产估价师可以在估价师声明上签名
- D 估价师声明中应对估价结果成立的条件作出提示和说明

【答案】 B

【解析】 本题考查的是估价报告的组成。估价师声明应写明所有参加估价的注册房地产估价师对其估价职业道德，专业胜任能力和勤勉尽责估价等的承诺保证。参见教材 P412。

### 多选题

1 关于房地产估价要素的说法，正确的有( )。

- A 估价目的取决于估价委托人对估价的实际需要

B 估价对象由估价委托人和估价目的双重决定

C 选取估价依据应有针对性，主要是根据估价对象和价值类型选取

D 估价原则应根据价值类型和估价目的进行选择

E 估价程序是指完成估价项目所需做的各项工作进行的先后次序不得交叉或反复

【答案】 ABDE

【辨析】 本题考查的是估价目的。在估价中选取估价依据应有针对性，主要是根据估价目的和估价对象来选取，参见教材 P33。

### 判断题

2 房屋被征用为临时安置用房，半年后返还时发现局部毁损，补偿金额应包括使用上的补偿和相当于被征用房屋价值的补偿。( )

【答案】 ×

【解析】 本题考查的是房地产征收征用的需要。房地产被征用后毁损的，补偿金额应包括使用上的补偿和相当于被征用房地产毁损前后价值之差的补偿；房地产被征用后灭失的，补偿金额应包括使用上的补偿和相当于被征用房地产价值的补偿，参见教材 P18。

3 某宗建设用地红线内的给水、排水、电力等基础设施属于该宗土地的实物因素。( )

【答案】 ×

【解析】 本题考查的是房地产实物、权益和区位的含义。如累是该房地产内部(用地红线内)的配套设施，则应属于该房地产的实物因素。P54。

4 房地产投保火灾风险时的保险价值，通常不应包含不可能损毁的土地价值。（）

【答案】、√

【解析】本题考查的是买卖价格、租赁价格、抵押价值、保陆价值、计税价值和征收价值。投保火灾险时的保险价值，仅是有可能遭受火灾损毁的建筑物的价值及其可能连带损失，而不包含不可损毁的土地的价值，通常具体是指建筑物的重置成本或重建成本和修复期间的经济损失(如停产停业损失、租金损失等).P102.

5 在卖方市场下，增加房地产开发环节的税收，通常会使房地产价格下降。（）

【答案】x

【解析】本题考查的是税收制度政策。一般地说,增加房地产开发环节的税收,会增加房地产开发成本,从而会推动房地产价格上涨,相反,会使房地产价格下降。 P139.

6 房地产市场价值评估应同时遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。（）

【答案】、√

【解析】本题考查的是房地产估价原则的含义，市场价值评估应遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则， P153.

7 房地产市场状况调整不仅是交易日期调整，还包括一些其他因素调整。（）

【答案】x

【解析】本题考查的是市场状况调整的含义。市场状况调整也称为交易日期调整。P192.

8 比较法估价中进行房地产状况调整,是把可比实例在其成交日期的自身状况下的价格,调整为在价值时点的估价对象状况下的价格。()

【答案】√

【解析】本题考查的是房地产状况调整的含义。进行房地产状况调整,是把可比实例在其自身下的价格,调整为在估价对象状况下的价格, P95.

10 有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发的房地产通常采用成本法估价。()

【答案】、√

【解析】本题考查的是。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产,以及单独的建筑物或者其装饰装修部分,通常也是采用成本法估价。

11 运用分解法求取建筑物折旧时,只存在不可修复的功能落后折旧,不存在可修复的功能落后折旧。()

【答案】×

【解析】本题考查的是分解法。将物质折旧项目分为可修复项目和不可修复项目两类。 P305.

12 在假设开发法的动态分析法中,开发完成后的房地产价值是未来开发完成时的房地产市场状况下的价值。()

【答案】×

【解析】本题考查的是假设开发法。但在动态分析法中,对于未来开发完成后的房地产适宜建成销售的,通常是预测它在未来开发完成之时的房地产市场状况下的价值,但当房地产市场较好而适宜预售的,则是预测它在预售时房地产市场状

况下的价值，当房地产市场不好而需要延迟销售的，则是预测它在延迟销售时的房地产市场状况下的价值。参见教材 P332。

13 运用平均发展速度法预测房地产价格时，可对过去各期的发展速度予以加权计算，权重应根据各期发展速度的大小，由小到大来确定。（）

【答案】x

【解析】本题考查的是平均发展速度法。由于越接近所预测的价格对应的的时间的发展速度对预测越重要，所以如果能用不同的权重对过去各期的发展速度予以加权后再计算其平均发展速度，就能使预测的价格更接近或符合实际。至于在预测时究竟应采用哪种权重予以加权，一般需要根据房地产价格的变动过程和趋势以及房地产估价师的经验来判断确定。参见教材 P351。

14 基准地价修正法估价结果的准确性，主要取决于基准地价的准确性以及调整系数的完整性和合理性。（）

【答案】、√

【解析】本题考查的是基准地价修正法。基准地价修正法的估价结果的准确性，主要取决于基准地价的准确性以及调整系数的完整性和合理性。P384。

15 在界定估价对象的范围时，要特别注意是否不包括属于房地产的财产和包括房地产以外的财产。（）

【答案】、√

【解析】本题考查的是估价对象的确定。在界定估价对象的范围时，要特别注意是否不包括属于房地产的财产和包括房地产以外的财产，以及同一标的物在低

押、征收、自愿转让、[司法](#)拍卖等不同的估价目的下，估价对象的范围可能应有所不同，参见教材 P401。

