

**一、单项选择题（共 35 题,每题 1 分。每题的备选答案中只有一个最符合题意
请将正确答案填在后面的括号内）**

1. 下列房地产估价相关活动中属于传统价值评估业务范畴的是（ ）
- A. 高层建筑地价分摊
- B. 房地产投资价值评估
- C. 因环境污染导致的房地产价值减损评估
- D. 城市房屋拆迁中的停业损失评估
2. 从科学且可操作性上看，能够用于判断一个评估价值的误差大小或者准确性的是（ ）
- A. 估价对象的真实价值
- B. 估价对象的重置价格
- C. 估价对象的实际成交价格
- D. 合格估价师的重新估价结果
3. 一个估价项目中的估价时点本质上是由（ ）决定的
- A. 估价委托合同签订时间
- B. 估价目的
- C. 实地查勘估价对象的时间
- D. 委托人意愿
4. 房地产供给有限特性的本质是（ ）
- A. 土地的总量有限

B . 房地产的不可移动性

C . 房地产的独一无二性

D . 房地产的价值量大

5 . 下列土地状况中，不属于土地权益状况的是（ ）

A . 土地使用期限

B . 土地使用管制

C . 土地面积大小

D . 土地权利性质

6 . 某在建工程在假定未设立法定优先受偿权下的价值为 6000 万元，[房地产估价师](#)知悉该项工程尚拖欠到期应付的工程款为 1000 万元同时还有一笔贷款成数由 50%，余额为 1000 万元的抵押贷款，该在建工程的再次抵押价值为（ ）万元

A . 2500

B . 3000

C . 3500

D . 4000

7. 某宗建筑密度为50%的土地上建有一幢8层且各层建筑面积相同的住宅楼，均价为5000元/m²，房地产总价为2000万元，楼面地价为1200元/m²。该宗土地的总价为（ ）万元。

- A. 96
- B. 192
- C. 240
- D. 480

8. 下列购买某宗房地产付款方式中，对买方而言最经济的是（假定年折现率是6%）（ ）

- A. 现在按9.5折一次性支付
- B. 一年后一次性支付
- C. 现在首付30%，余款在未来3年内分年等额支付
- D. 现在首付50%，余款在未来10年内分年等额支付

9. 用距离来评价某宗房地产的交通便捷程度时，一般不宜采用的距离是（ ）

- A. 空间直线距离
- B. 交通路线距离
- C. 交通时间距离
- D. 经济距离

10. 下列房地产市场调控政策等措施中，会导致房地产市场价格上升的是（ ）

- A. 降低房地产开发贷款利率
- B. 增加土地有效供给
- C. 降低契税
- D. 提高购房贷款利率

11. 某工厂经所在街道负责人同意，将一幢权属登记为工业用途的沿街厂房改造为若干个小商铺出租，某估价机构接受委托以实际用途为估价前提对该房地产的抵押价值进行评估。这种做法忽略了最高最佳利用应满足条件中的（ ）。

- A. 技术上的可能
- B. 经济上的可行
- C. 价值最大化
- D. 法律上许可

12. 有甲、乙两宗区位、面积、权益、规划条件等相似的土地，甲土地为空地，乙土地上有建筑物，但相同限制条件下的估价结果显示，乙土地连同地上建筑物的价值低于甲土地的价值，这是由于（ ）。

- A. 乙土地上建筑物价值低于拆迁费用
- B. 甲土地的容积率大于乙土地的容积率

C . 甲土地的价值高于乙土地的价值

D . 甲土地的使用期限比乙土地的使用期限长

13 . 某可比实例的房地产权属证书记载的套内建筑面积为 120m^2 , 经调查 , 其成交价格为 150 万元 , 另有 20m^2 的房屋天台赠送 , 该房地产的建筑面积与套内建筑面积的比率为 $1 : 0 : 8$, 则按建筑面积计算的比准价格是 () 元/ m^2 。

A . 8571

B . 10000

C . 13393

D . 15625

14 . 某宗房地产交易的买卖双方约定 , 买方付给卖方 2659 元/ m^2 , 买卖中涉及的税费均由卖方负担。据悉 , 该地区房地产买卖中卖方应缴纳的税费为正常成交价格的 6.8% , 买方应缴纳的税费为正常成交价格的 3.9% 。若买卖双方又重新约定买卖中涉及的税费全由买方负担 , 并在原价基础上相应调整买方付给卖方的价格 , 则调整后买方应付给卖方的价格为 () 元/ m^2 。

A . 2585

B . 2393

C . 2955

D . 2964

15 . 评估甲别墅的市场价值 , 选取了己别墅为可比实例。乙别墅的成交价格为 8000 元/ m^2 , 装修标准为 1000 元/ m^2 (甲别墅的装修标准为 800 元/ m^2) ,

因乙别墅位置比甲别墅好，在同等条件下，单价比甲别墅高 10%，若不考虑其他因素，则通过乙别墅求取的比准价格为（ ）元/m²。

A . 7020

B . 7091

C . 7380

D . 8580

16 . 评估某底层商铺的价格时，估价师选取的可比实例甲和乙均为底层商铺，丙为二层商铺（其成交价格经调整后为底层商铺价格），在求取最终价格时，对甲、乙、丙三个可比实例比准价格依次选取的权重，最合适的是（ ）

A . 0.4、0.4、0.2

B . 0.3、0.4、0.3

C . 0.4、0.2、0.4

D . 0.4、0.3、0.3

17 . 某写字楼的剩余收益年限为 38 年，预计 5 年后售出时价格将上涨 20%，销售税费率为 6%，已知持有期内年有效毛收入为 400 万元，运营费用率为 30%，报酬率中无风险报酬率为 6%，风险报酬率为无风险报酬率的 25%，则该写字楼目前的收益价格为（ ）万元。

A . 5286.72

B . 7552.45

C . 9939.23

D . 14198.90

18 .某公司 2 年前租赁某写字楼中的 500m² 用于办公 ,约定租赁期限为 20 年 ,净租金为每天 3 元/m²。已知该写字楼为钢筋混凝土结构 ,于 5 年前建成 ,土地剩余使用年限为 30 年 ,目前市场上类似写字楼的净租金为每天 3.5 元/m² ,报酬率为 6% ,则现在的承租人权益价值为 () 万元。

A . 96.80

B . 592.81

C . 691.61

D . 667.22

19.下列关于收益法求取净收益的说法 , 错误的是 ()

A . 净收益包括有形收益和无形收益

B . 运营费用包含房地产折旧额及其设备的折旧费

C . 通常只有客观收益才能作为估价依据

D . 应同时给出较乐观、较保守和最可能的三种估计值

20 . 下列收益乘数法中 , 考虑了房地产租金以外的收入以及房地产空置率 , 但未考虑运营费用差异的是 () 。

A . 毛租金乘数法

B . 潜在毛收入乘数法

C . 有效毛收入乘数法

D . 净收益乘数法

一、问答题（共 3 题，每题 0 分。请将答案写在答题纸对应的题号下）

（一）某市土地储备中心以拍卖方式出让一宗住宅用地，甲、乙两家房地产开发公司拟参加竞买，甲公司委托丙房地产估价机构进行应价评估，最高应价评估结果为 12 000 万元。乙公司委托丁房地产估价机构评估出的最高应价为 15 000 万元。若该两家房地产估价机构的评估结果均是合理的，请分析两者差异的主要原因。

（二）某公司于 5 年前在公开市场上以 2 000 万元购得一宗出让性质的办公用地，投入 1 000 万元建成办公用房一幢。目前，该办公用房的 market 价值为 4 000 万元，若 5 年来房屋建安工程造价水平基本稳定，则有观点认为该宗土地的重新取得价格上涨了 1 000 万元。请问上述观点是否正确？为什么？

（三）某城市房管部门直管公房，产权证载用途为住宅，地处繁华商业区内，建筑面积为 1 500 m²，占地 2 900 m²，土地使用权性质为划拨，房屋建于 1955 年，后经过两次大修，目前处于正常使用状态。现政府拟将该房地产出售，委托房地产估价机构评估其市场价值。经过调查了解，该区域内建筑容积率为 3 及以下的商业用途土地价格为 2 万元/m²，商品住宅销售均价为 1.2 万元/m²。

据此，估价师拟定了以下两种估价思路：

1. 以商品住宅销售均价为基础估价；
2. 以商业用途土地价格为基础估价。

请问：

1. 上述两种估价思路中哪种较合适？并说明理由。
2. 针对你所选的估价思路，描述其估价技术路线。

21. 某商品住宅项目的土地取得费用、开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税金分别为 600 万元、900 万元、50 万元、60 万元、150 万元、120 万元,投资利润率为 20%, 则成本利润率为 ()。

A . 17.13%

B . 18.30%

C . 18.61%

D . 21.47%

22. 城市房屋拆迁补偿评估中, 对被征收房屋的室内自行装修补偿款的评估应采用的价值类型是 ()。

A . 投资价值

B . 谨慎价值

C . 快速变现值

D . 市场价值

23. 某办公楼是 15 年前在划拨土地上建设的, 现按要求补办了土地出让手续, 出让年限为 50 年, 已知该办公楼建筑物在建设时投入的费用为 255 万元, 现时重新购建价格为 350 万元, 经济寿命为 60 年, 残值率为 3%, 则采用直线法计算其建筑物的折旧总额为 () 万元。

A . 61.84

B . 78.35

C . 84.88

D . 173.17

24 . 下列房地产开发成本中 , 属于基础设施建设费的是 ()

A . 围墙工程费

B . 电力设施工程费

C . 居委会用房建设费

D . 人防工程费

25 . 参与房地产开发用地挂牌交易的各房地产开发企业报价相差悬殊 , 其根本原因是 ()

A . 各房地产开发企业采用不同的估价方法衡量开发用地价值

B . 各房地产开发企业掌握开发用地的信息不够对称

C . 各房地产开发企业选取开发土地利用方式的规划条件不一致

D . 各房地产开发企业均是以自身条件为依据衡量开发用地的投资价值

26 . 假设开发法估价在选取估价对象最佳开发利用方式时 , 其中最重要的是选取 ()

A . 最佳用途

B . 最佳规模

C . 最佳集约度

D . 最佳开发时机

27. 现拟开发建设某写字楼，预计 3 年后建成并全部售出，总建筑面积为 10000m²，可售建筑面积为 8000m²，销售单价为 1.6 万元/m²，若报酬率为 8%，折现率为 10%。则测算该写字楼开发完成后的现值是（ ）万元。

- A . 9616.83
- B . 10161.05
- C . 12021.04
- D . 12800

28. 某在建工程现拟拍卖，已知该在建工程是半年前通过一次性付款取得土地的，目前已经完成地上一层结构部分。半年后开始预售，1 年后可竣工，销售期为 1 年，销售收入在销售期内均匀实现，则采用成本法评估该在建工程价值中计算土地取得费用的投资利息的计息期和采用假设开发法评估该在建工程价值中对开发完成后的价值进行折现时的折现期分别为（ ）。

- A . 0.5 和 1 年
- B . 0.5 年和 1.5 年
- C . 0.5 年和 2 年
- D . 1 年和 1.5 年

29. 某类房地产的历史价格变动时高时低，但整体上呈上升趋势，现在要预测该类房地产的未来价格，应选用的预测方法（ ）。

- A . 平均发展速度法
- B . 平均增减量法

C. 数学曲线拟合法

D. 中位数法

30. 某类房地产2005年~2009年的价格见下表，各年增长量的权重分别为0.1、0.2、0.2、0.5，则利用平均增减量法预测该类房地产2010年的价格为（ ）元/m²。

某类房地产 2005 年~2009 年的价格 （单位元/m²）

| 年份 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|----|------|------|------|------|------|
| 价格 | 6810 | 7130 | 7460 | 7810 | 8150 |

- A. 8460
- B. 8500
- C. 8790
- D. 8838

31. 用直线趋势法预测甲类房地产的价格变化趋势为 $V_{甲} = 1480 + 80i$ ，乙类房地产的价格变化趋势为 $V_{乙} = 1500 + 60i$ ，则该两类房地产的价格增长潜力相比（ ）。

- A. 甲类房地产比乙类房地产强
- B. 乙类房地产比甲类房地产强
- C. 该两类房地产强弱程度相同
- D. 该两类房地产强弱程度不可比

32. 某地块临街深度为 18m，临街宽度为 50m，总价格为 243 万元，假设标准深度为 24m，则根据四三二一法则，其路线价为（ ）元/m²。

- A. 2025
- B. 2250
- C. 2700
- D. 3000

33.如某宗土地总面积为 7500m² 容积率为 3 相应的土地单价为 4500 元/m² , 现允许容积率提高到 5 , 假设容积率每提高 0.1 , 楼面地价下降 1%,则理论上因容积率提高应补交的地价款为()万元。

A.1125

B.1800

C.2250

D.3375

34.下列关于估价对象实地查勘的说法, 错误的是()。

A.任何估价项目, 估价师都必须对估价对象进行实地查勘

B.对已消失的房地产, 估价师应对估价对象原址进行必要的调查了解

C.实地查勘的内容包括估价对象的实物和区位状况, 一般不涉及其权益状况

D.拆迁估价的实地查勘记录可不需要被拆迁人签字认可

35.下列估价业务中估价机构可以承接的是()。

A.超出了估价机构业务范围的估价业务

B.估价机构的专业能力难以胜任的估价业务

C.估价机构的某些估价师与估价需求者有利害关系的估价业务

D.承接后出现很大执业风险的估价业务

二、多项选择题 (共 15 题 , 每题 2 分。每题的备选答案中, 有两个或两个以上符合题意的答案, 请将正确答案填在后面的括号内。错选或多选均不得分, 少选且选择正确的, 每个选项得 0.5 分)

1. 下列关于房地产估价本质的说法正确的有()。
- A. 房地产估价是评估房地产的价值而不是价格
 - B. 房地产估价是替相关当事人为房地产定价
 - C. 房地产估价是为委托人提供价格保证
 - D. 房地产估价会有误差, 但误差应在合理范围内
 - E. 房地产估价既是一门科学也是一门艺术
2. 对部分或全部超出了自己专业胜任能力的估价项目, 估价师合理的处理方式有()。
- A. 放弃这个项目
 - B. 努力学习, 边学边干
 - C. 埋头苦干, 克服困难完成项目
 - D. 找别人完成项目, 签自己的名
 - E. 对自己不能胜任的部分工作, 主动请有关专家提供专业帮助
3. 关于抵押房地产变现能力强弱比较的说法, 错误的是()。
- A. 标准厂房通常比一般厂房的变现能力弱
 - B. 熟地通常比生地或毛地的变现能力弱
 - C. 小商铺通常比大商铺的变现能力弱
 - D. 厂区内住宅通常比商品住宅小区内住宅的变现能力弱
 - E. 郊区的房地产通常比市区的房地产变现能力弱

4. 某宗房地产购买总价为 50 万元，首付款为房价的 30%，余款由银行贷款支付，该贷款的期限为 10 年，年利率为 5.58%，按月等额偿还本息，则关于该房地产价格的说法，正确的有（ ）。

- A. 该房地产的实际价格等于名义价格
- B. 该房地产的名义价格为 50 万元
- C. 该房地产的实际价格为 50 万元
- D. 该房地产的实际价格高于 50 万元
- E. 该房地产不存在名义价格

5. 关于投资价值和市场价值的说法正确的有（ ）。

- A. 市场价值是客观的、非个人的价值，而投资价值是建立在主观的、个人因素基础上的价值
- B. 投资价值与市场价值在采用收益法评估时，折现率取值相同
- C. 在净收益方面，评估投资价值时通常要扣除所得税，而评估市场价值时通常不扣除所得税
- D. 国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让时，有意购买者委托评估其能承受的最高购买价格，是一种投资价值评估
- E. 在对某房地产进行抵押价值评估时，不用考虑债务人或债权人对该房地产投资价值的评估

6. 下列影响房地产价格的因素中属于区位因素的有（ ）

- A. 交通便捷程度

B. 朝向、楼层

C. 周围环境和景观

D. 建筑规模

E. 外部配套设施

7. 城市规划对土地使用管制的内容，主要包括（ ）等。

A. 建筑高度

B. 建筑结构

C. 容积率

D. 土地使用权来源

E. 土地用途

8. 在房地产抵押估价实务中，遵循谨慎原则的具体要求包括（ ）。

A. 在运用市场法估价时，不应选取成交价格明显高于市场价格的交易实例作为可比实例，并应对可比实例进行必要的实地查勘

B. 在运用收益法估价时，估价未来收益可能高也可能低时，应采用居中的收益估计值进行估价

C. 在运用收益法估价时，不应高估收入或者低估运营费用，选取的报酬率或者资本化率不应偏低

D. 在运用成本法估价时，不应高估土地取得成本、开发成本、有关税费和利润，不应低估折旧

E. 在运用假设开发法估价时，不应高估未来开发完成后的价值，应对后续开发建设的必要支出及应得利润进行适当修正

9. 下列房地产中，难以采用市场法估价的有（ ）。

A. 房地产开发用地

B. 学校

C. 在建工程

D. 别墅

E. 特殊厂房

10. 某宗商用房地产于30年前建成，预计建筑物剩余自然寿命为20年，房地产未来第一年的净收益为28万元，此后每年的净收益会在上一年的基础上减少2万元，报酬率为8%，则（ ）。

A. 该房地产的收益价格为136.73万元

B. 该房地产的收益价格为143.89万元

C. 以第一年净收益为依据采用净收益乘法估算收益价格，净收益乘数为5.14

D. 该房地产的合理经营期限为15年

E. 该房地产的合理经营期限为20年

11. 某宗房地产的价格并不是由其开发建设成本决定的，因此运用成本法估价应注意的内容包括（ ）。

- A. 应采用客观成本而不是实际成本
- B. 应采用实际成本而不是客观成本
- C. 应结合选址、规划设计等对成本法的测算结果进行调整
- D. 应结合市场供求状况对成本法的测算结果进行调整
- E. 应结合估价委托人的要求对成本法的测算结果进行调整

12. 在假设开发法的传统方法中计算投资利息时，应计息的项目包括（ ）。

- A. 待开发房地产的价值
- B. 待开发房地产取得的税费
- C. 续建开发成本
- D. 销售费用
- E. 销售税金

13. 根据有关统计资料，对某类房地产价格统计数据整理如下表，其中，2006年的房地产价格统计数据缺失。则关于该类房地产价格的说法，正确的有（ ）。

某类房地产 2004 年~2009 年的价格（单位：元/m²）

| 年份 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|----|------|------|------|------|------|------|
| 价格 | 6810 | 7130 | — | 7810 | 8150 | 8490 |

- A. 利用平均增减量法模拟 2006 年的价格为 7482 元/m²
- B. 利用平均增减量法预测 2010 年的价格为 8826 元/m²
- C. 利用平均发展速度法模拟 2006 年的价格为 7438 元/m²

- D. 利用平均发展速度法预测 2010 年的价格为 7438 元/m²
- E. 无法利用平均增减量法预测 2010 年的价格为 8873 元/m²
14. 运用基准地价修正法评估宗地价值时，应明确的基准地价内涵的内容主要包括基准地价对应的（ ）。
- A. 容积率
- B. 土地用途
- C. 土地开发程度
- D. 评估单位
- E. 土地使用权性质
15. 实际估价中，估价对象范围的界定包括（ ）的界定。
- A. 实物构成范围
- B. 权益范围
- C. 空间范围
- D. 时间范围
- E. 影响范围

三、判断题（共 15 题，每题 1 分。请根据判断结果，将正确答案填在后面括号内，用“√”表示正确，用“×”表示错误。不答不得分，判断错误扣 1 分，本题总分最多扣至零分）

1. 对于有租约限制的房地产，如果是为城市房屋拆迁补偿目的而进行估价的，不必考虑房屋租约的影响，应视为无租约限制的房地产进行估价。（ ）

2. 在房地产估价中，只能评估不包含无形资产的房地产价值。（ ）
3. 甲、乙两块其他条件相似的相邻土地，甲土地单价为 1500 元/m²，容积率为 4，土地使用年限为 50 年，乙土地单价为 1130 元/m²，容积率为 3，土地使用年限为 60 年，以楼面地价来判断，投资乙地块较甲地块更经济（土地报酬率为 6%）（ ）
4. 在使用交通时间距离时，应采用与该房地产有代表性的使用者相对应的交通工具和出行时段来测量。（ ）
5. 房地产估价原则是为了使不同的房地产估价师对房地产估价的基本前提具有认识上的一致性，对同一估价对象的估价目的具有相似性。（ ）
6. 市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。因此，只要有足够多的类似房地产的交易实例，对其成交价格进行适当处理后得到的结果就可以作为正常市场价格的最佳参照值。（ ）
7. 在市场法估价中，当有较多的交易实例符合可比实例要求时，应选取其中与估价对象最相似，与预设的估价结果最接近的交易实例，因此不能随意选取交易实例。（ ）
8. 根据收益法计算公式，对于土地净收益每年不变的情形，报酬率越高，土地使用权价格接近无限年价格就越慢。（ ）
9. 某宗房地产的年净收益为 2 万元，购买者自有资金为 5 万元，自有资金资本化率为 12%，抵押贷款常数为 0.7，则该宗房地产的价格为 25 万元。（ ）
10. 建筑物的有效年龄可能等于，也可能大于或小于其实际年龄。（ ）

11. 成本法是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价格的，适用于评估可独立开发建设的整体房地产价格，不能用来评估局部房地产的价格。（ ）
12. 在假设开发法中，开发完成后的价值是指开发完成后的房地产状况所对应的价值，开发完成后的价值对应的时间不一定是开发完成之时。（ ）
13. 在运用移动平均法预测房地产价格时，一般应按照房地产价格变化的同期长度进行移动平均。（ ）
14. 路线价法字质上是一种市场法，在求取路线价时不需要进行交易情况修正，但应进行市场状况调整及房地产状况调整。（ ）
15. 在实际估价中，应进行估价方法适用性分析，除因客观因素导致估价方法不适用的外，只要是在理论上适用估价对象的估价方法都应选用，不得随意取舍。（ ）

四、计算题（共 2 题。要求列出算式和计算过程；需按公式计算的，要写出公式；仅有计算结果而无计算过程，不得分。计算结果保留小数点后两位）

1. 某宗出租的房地产，建筑面积为 40000 m²，容积率为 4，土地使用期限为 40 年，自 2005 年 10 月 1 日起计算，约定不可续期。建筑物为钢筋混凝土结构，于 2007 年 10 月 1 日建成，可供出租的面积占总建筑面积的 70%。根据市场调查得知 2010 年 10 月 1 日该类房地产的租金为每月 40 元/ m²，年平均空置率为 20%，平均每月除税费外的运营费用为 30 万元，出租人承担的税费约占租金收入的 8%，该房地产现时土地单价为 2100 元/ m²，土地报酬率为 8%，建筑物报酬率为 10%，请计算该房地产在 2010 年 10 月 1 日的价值（8 分）

2. 某写字楼为钢筋混凝土结构，层高 4.8m，没有电梯，建筑面积为 30000 m²，经济寿命为 60 年，有效经过年数为 3 年。经调查得知，现重新建造该类全新状况的建筑物的建筑安装工程费为 1200 元/ m²（含装修、设备费），专业费为建筑安装工程费的 8%，管理费用为建筑安装工程费与专业费之和的 3%，销售费用为重新购建价格的 3%，每利率为 6%，建设期为 2 年，建筑安装费、专业费、管理费用、销售费用第一年投入 60%，第二年投入 40%，各年年内均为均匀投入，销售税费为重新购建价格的 6.5%，投资利润率为 35%，又知该建筑物的墙、地面等损坏的修复费用为 35 万元；装修的重置价格为 500 万元，平均寿命为 5 年，已使用 3 年；设备的重置价格为 200 万元，平均寿命为 10 年，已使用 3 年；残值率为零。由于该写字楼没有电梯，其出租率仅为 80%，月租金为 30 元/ m²，但如果在估价时点重置有电梯的类似写字楼，则需要的电梯购置费用为 180 万元，安装费用为 60 万元；而市场上类似有电梯写字楼的出租率为 85%，正常月租金为 32 元/ m²，由于该写字楼的层高较正常层高要高，使其能耗增加，经测算，正常情况下每年需要多消耗 10000 元能源费；同时由于周边环境的变化，该写字楼的经济折旧为 40 万元。当地该类房地产的报酬率为 8%。请计算该建筑物的现时价值。（12 分）