

二〇〇九年全国房地产估价师执业资格考试试卷

房地产估价理论与方法

中华人民共和国住房和城乡建设部制

二〇〇九年十月

一、单项选择题（共 35 题，每题 1 分。每题的备选答案中只有 1 个最符合题意，请在答题卡上涂黑其相应的编号）

1. 一个估价项目中的估价目的，本质上是由（ ）决定的。
A. 估价机构
B. 估价师
C. 估价报告使用者
D. 估价委托人的估价需要
2. 一个估价项目中的价值类型，本质上是由（ ）决定的。
A. 估价委托人
B. 估价师
C. 估价目的
D. 估价对象
3. 下列关于价值类型的表述中，错误的是（ ）。
A. 在用价值为市场价值
B. 投资价值属于非市场价值
C. 市场价值的前提之一是继续使用
D. 同一估价对象可能有不同类型的价值
4. 李某购买的商品房交付后，经检测室内空气质量不符合国家标准。预计李某治理空气污染的费用为 5 000 元，并延迟入住 3 个月。当地类似商品房的月有效毛租金为 3 000 元，运营费用占有效毛租金的 15%。若月报酬率为 0.5%，则室内空气质量不符合国家标准给李某造成的损失为（ ）元。
A. 5 000
B. 12 574
C. 12 650
D. 13 911
5. 下列经济活动中，不需要进行房地产估价的是（ ）。
A. 了解某宗房地产的出租人权益价值
B. 了解某企业包括房地产及特许经营权等在内的企业价值
C. 了解某地区地震后房地产价值的变化
D. 了解某宗房地产的应纳城镇土地使用税额
6. 任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费，并且要受制于其所在的空间环境。房地产开发利用的这一特点，本质上是由房地产的（ ）特性决定的。
A. 易受限制
B. 相互影响
C. 独一无二
D. 不可移动

7. 下列房地产中, 变现能力相对较强的是 ()。
- A. 用途专业的房地产 B. 价值较大的房地产
C. 独立使用的房地产 D. 不可分割的房地产
8. 下列影响某套住宅价格的因素中, 不属于实物因素的是 ()。
- A. 户型 B. 楼层
C. 层高 D. 装修
9. 对于同一估价对象和同一估价时点, 下列价值类型中评估值最大的一般是 ()。
- A. 谨慎价值 B. 市场价值
C. 残余价值 D. 快速变现价值
10. 某套 200m²、单价 4 000 元/m² 的住宅, 要求成交时首付 20 万元, 余款在 3 年内分 3 期支付, 每期末支付 20 万元。如果折现率为 5%, 则该套住宅的实际价格为 () 万元。
- A. 71.84 B. 74.47
C. 75.23 D. 80.00
11. 下列房地产价格中, 相对能更好反映地价水平高低的是 ()。
- A. 土地总价 B. 土地单价
C. 楼面地价 D. 商品房价格
12. 设立地役权通常会 ()。
- A. 供役地的价值下降 B. 需役地的价值下降
C. 供役地与需役地的价值都下降 D. 供役地与需役地的价值都上升
13. 下列关于房地产价格影响的表述中, 正确的是 ()。
- A. 在卖方市场下, 增加卖方的税收通常会导致房地产价格上涨
B. 增加房地产持有环节的税收, 通常会导致房地产价格上涨
C. 在买方市场下, 增加卖方的税收通常会使得房地产价格下降
D. 严格控制房地产开发贷款, 通常会使得房地产价格下降
14. 在建工程抵押价值评估中扣除拖欠的建设工程价款, 符合房地产估价普通技术原则中的 ()。
- A. 谨慎原则 B. 替代原则
C. 合法原则 D. 最高最佳利用原则

15. 近日出具的一份估价报告中的估价时点、估价对象状况和房地产市场状况所对应的时间均为一年前的某个日期，其估价类型可能是（ ）。
A. 在建工程抵押估价 B. 房地产损害赔偿估价
C. 期房市场价值评估 D. 房地产估价的复核估价
16. 在某旧城改造的房屋拆迁估价中，因有的房屋登记的是使用面积，有的房屋登记的是建筑面积，所以在对可比实例建立比较基准时应特别注意的环节是（ ）。
A. 统一房地产范围 B. 统一付款方式
C. 统一价格单位 D. 统一市场状况
17. 估价对象是一套不带车位的住宅。选取的可比实例成交价格为 86 万元，含有一个现价为 8 万元的车位和一套全新状态下价值为 3 万元的家具，家具为八成新。该可比实例经统一房地产范围后的价格为（ ）万元。
A. 75.00 B. 75.60
C. 83.60 D. 86.00
18. 某写字楼的采光受到影响。为克服该影响，改造该写字楼照明系统需花费 30 万元，每年增加电费运营费用 5 万元。该写字楼的预期剩余经济寿命为 30 年，报酬率为 8%。该写字楼因采光受影响造成的损失为（ ）万元。
A. 35.00 B. 56.29
C. 86.29 D. 180.00
19. 某房地产 2009 年 4 月的价格为 6 500 元/m²，已知该类房地产 2009 年 3 月至 10 月的价格指数分别为 105.53、103.85、100.04、99.86、98.28、96.45、92.17、90.08（均以上个月为基数 100），该房地产 2009 年 10 月的价格为（ ）元/m²。
A. 5 110.51 B. 5 307.26
C. 5 549.95 D. 5 638.13
20. 报酬率是一种与利率、内部收益率同性质的比率，对其内涵的理解应是（ ）。
A. 报酬率是投资回收与投入资本的比率
B. 风险大的投资，不确定因素多，故报酬率应低，反之，报酬率应高
C. 当投资于房地产能获得某些额外好处时，投资者将提高所要求的报酬率
D. 当把土地看作特别可靠的投资时，其报酬率要低于其他较长期投资的报酬率

21. 对于收益性房地产来说, 建筑物的经济寿命是()。
- A. 建筑物竣工之日起到不能保证其安全使用之日止的时间
 - B. 在正常市场和运营状态下净收益大于零的持续时间
 - C. 由建筑结构、工程质量、用途与维护状况等决定的时间
 - D. 剩余经济寿命与实际年龄之和的时间
22. 某宗已抵押的收益性房地产, 年有效毛租金收入 500 万元, 年房屋折旧费 30 万元, 维修费、保险费、管理费等 50 万元, 水电供暖费等 40 万元, 营业税及房地产税等 65 万元, 年抵押贷款还本付息额 70 万元。租赁合同约定, 保证合法、安全、正常使用所需的一切费用均由出租人负担。该房地产的净收益为() 万元。
- A. 245
 - B. 275
 - C. 315
 - D. 345
23. 某宗房地产年收益为 60 万元, 建筑物价值为 200 万元, 建筑物资本化率为 12%, 土地使用期限为 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
24. 某房地产开发商开发一幢建筑面积 $10\ 000\text{m}^2$ 的写字楼, 开发完成后销售均价为 3 000 元/ m^2 , 已知取得土地时楼面地价为 1 000 元/ m^2 , 开发成本和管理费用为 1 200 元/ m^2 , 开发成本和管理费用在开发期内均匀投入, 开发完成后即开始销售, 销售费用为销售价格的 2%, 销售税费为销售价格的 5.5%, 开发期为 1.5 年, 年利率为 10%。该幢写字楼的销售利润率为()。
- A. 7.90%
 - B. 11.08%
 - C. 11.83%
 - D. 13.73%
25. 某成片荒地面积 1km^2 , 进行“七通一平”的开发后分块有偿转让, 开发成本及管理费用、销售费用等为 3 亿元, 年贷款利率为 7.2%, 开发经营期为 10 年, 上述费用均匀投入, 可转让土地面积比率为 65%。该地块可转让土地的应计成本是() 元/ m^2 。
- A. 310.61
 - B. 321.60
 - C. 477.87
 - D. 494.77

31. 威廉·阿朗索的在任意区位处的地租计算公式 $P_i(t) = N[P_i - C - k_i(t)]$ 中, N 表示 ()。
- A. 单位面积土地上农产品的产量 B. 市场上每单位农产品的价格
C. 生产每单位农产品的成本 D. 向市场运输每单位农产品的成本
32. 某工业用地总面积为 $3\,000\text{m}^2$, 容积率为 0.5, 楼面地价为 $1\,000$ 元/ m^2 。现按城市规划拟变更为商业用地, 容积率为 4.0, 相应的楼面地价为 $1\,500$ 元/ m^2 。该改变用途理论上应补地价为 () 万元。
- A. 500 B. 525
C. 600 D. 1 650
33. 某估价报告中采用收益法评估估价对象价值, 估价结果偏高, 其原因可能是 ()。
- A. 空置率偏小 B. 运营费用偏大
C. 收益期限偏短 D. 报酬率偏高
34. 某估价报告中的估价对象为写字楼在建工程, 采用假设开发法求取其价值时, 开发完成后的价值同时采用了市场法和收益法求取; 采用成本法求取其价值时, 土地采用了基准地价修正法求取。该估价报告求取写字楼在建工程的价值, 实质上采用了 ()。
- A. 假设开发法和基准地价修正法两种方法
B. 假设开发法和成本法两种方法
C. 假设开发法、市场法、收益法和成本法四种方法
D. 假设开发法、市场法、收益法、成本法和基准地价修正法五种方法
35. 在估价假设和限制条件说明中, 当无理由怀疑建筑物的结构存在安全隐患时, 应 ()。
- A. 假定建筑结构是安全的
B. 肯定建筑结构是安全的
C. 强调建筑结构安全须进行相关专业鉴定
D. 说明建筑结构安全难以确定

二、多项选择题（共 15 题，每题 2 分。每题的备选答案中有 2 个或 2 个以上符合题意，请在答题卡上涂黑其相应的编号。全部选对的，得 2 分；错选或多选的，不得分；少选且选择正确的，每个选项得 0.5 分）

1. 下列经济活动中，需要评估房地产抵押价值的是（ ）。
 - A. 增加抵押贷款
 - B. 抵押期间对抵押房地产进行动态监测
 - C. 抵押贷款到期后需继续以该房地产抵押贷款
 - D. 处置抵押房地产
 - E. 租赁抵押房地产
2. 下列法律法规和标准中，应作为城市房屋拆迁估价依据的有（ ）。
 - A. 中华人民共和国物权法
 - B. 中华人民共和国城市房地产管理法
 - C. 城市房地产开发经营管理条例
 - D. 房地产估价规范
 - E. 城市房屋拆迁估价指导意见
3. 下列引起房地产价格上涨的因素中，属于房地产自然增值的因素有（ ）。
 - A. 对房地产本身进行投资改良
 - B. 需求增加导致稀缺性增加
 - C. 通货膨胀
 - D. 外部经济
 - E. 提高建造成本
4. 在实际的房地产估价中，房地产抵押价值通常是指抵押房地产未设立法定优先受偿权下的价值扣除估价师知悉的法定优先受偿款后的余额。这些法定优先受偿款通常包括（ ）。
 - A. 拖欠建设工程价款
 - B. 已抵押担保的债权数额
 - C. 房地产变卖处置费用
 - D. 诉讼费用
 - E. 其他法定优先受偿款
5. 下列房地产价值类型中，属于非市场价值的有（ ）。
 - A. 完全产权价值
 - B. 出租人权益价值
 - C. 快速变现价值
 - D. 承租人权益价值
 - E. 残余价值
6. 下列房地产价格影响因素中，不属于房地产区位因素的有（ ）。
 - A. 建筑平面布置
 - B. 朝向、楼层
 - C. 环境景观
 - D. 土地开发程度
 - E. 房屋完损程度

7. 下列关于居民收入水平对房地产价格影响的表述中, 正确的有 ()。
- A. 居民收入的真正增加, 通常会导致房地产价格上升
 - B. 如果居民收入的增加是衣食较困难的低收入者的收入增加, 则对房地产价格影响不大
 - C. 如果居民收入的增加是中等收入者的收入增加, 则会促使房地产价格上升
 - D. 如果居民收入的增加是高收入者的收入增加, 且其无房地产投资或投机行为, 则对房地产价格影响不大
 - E. 居民收入水平的变化对房地产价格的影响不大
8. 根据现行法律, 下列房地产中不应作为以抵押为目的的估价对象的有 ()。
- A. 土地所有权
 - B. 依法承包的荒山的土地使用权
 - C. 宅基地使用权
 - D. 国有汽车加油站
 - E. 乡镇企业用房
9. 下列房地产中, 一般情况下适用市场法估价的有 ()。
- A. 标准厂房
 - B. 房地产开发用地
 - C. 行政办公楼
 - D. 写字楼
 - E. 在建工程
10. 就收益性房地产而言, 为合理选用或确定其净收益并客观评估其价值, 往往要求估价师对其净收益同时给出 ()。
- A. 较乐观的估计值
 - B. 较保守的估计值
 - C. 过高的估计值
 - D. 过低的估计值
 - E. 最可能的估计值
11. 成本法中, 在计算投资利息时, 应计息项目包括 ()。
- A. 土地取得成本
 - B. 开发成本
 - C. 管理费用
 - D. 销售费用
 - E. 销售税费

12. 某房地产开发企业拟在 2009 年 10 月 18 日取得一宗房地产开发用地，预计该用地取得后 2 年建成商品房，前期勘察设计约需 6 个月；建成前半年开始销售，销售期为 1 年。下列选项中，正确的有（ ）。
A. 利用假设开发法测算土地总价，估价时点为 2009 年 10 月 18 日
B. 利用假设开发法测算土地总价，估价时点为 2010 年 4 月 18 日
C. 开发经营期为 2009 年 10 月 18 日至 2011 年 10 月 18 日
D. 建设期为 2009 年 10 月 18 日至 2011 年 10 月 18 日
E. 销售期为 2011 年 4 月 18 日至 2012 年 4 月 18 日
13. 针对某个估价对象，下列关于估价方法选用的说法中，正确的有（ ）。
A. 理论上适用的估价方法，都必须选用
B. 在适用的估价方法中，选用两种即可
C. 理论上适用的估价方法因客观原因不能用的，可以不用
D. 必须选用两种以上的估价方法，不能只选用一种估价方法
E. 仅有一种估价方法适用的，可只选用一种估价方法
14. 甲地块临街深度为 100 英尺，临街宽度为 15 英尺，形状为矩形，总价为 100 万元。相邻的乙地块也为临街宽度 15 英尺的矩形地块。根据“四三二一法则”及“九八七六法则”，下列关于乙地块价格的表述中，正确的有（ ）。
A. 若乙地块临街深度为 25 英尺，则其总价为 25 万元
B. 若乙地块临街深度为 50 英尺，则其总价为 50 万元
C. 若乙地块临街深度为 75 英尺，则其总价为 90 万元
D. 若乙地块临街深度为 100 英尺，则其总价为 110 万元
E. 若乙地块临街深度为 150 英尺，则其总价为 117 万元
15. 在房地产买卖中对估价有多种需要，包括评估（ ）。
A. 拟买卖的房地产的市场价值
B. 买方愿意支付的最低价
C. 买方可承受的最高价
D. 卖方可接受的最低价
E. 卖方愿意接受的最高价

三、判断题（共 15 题，每题 1 分。请根据判断结果，在答题卡上涂黑其相应的符号，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 0 分）

1. 在城市房屋拆迁估价中，如果被拆迁房屋的合同租金与市场租金差异较大，则在估价时应考虑此因素。（ ）
2. 在城市房屋拆迁估价中，当拆迁补偿实行房屋产权调换方式且所调换的房屋为期房的，因所调换的房屋状况为未来某个时点的状况，所以估价时点应为未来。（ ）
3. 对于房地产开发用地而言，从某个特定投资者角度评估出的投资价值，一般大于市场价值。（ ）
4. 在不考虑外部折旧的情况下，如果成本法求得的价值大大高于市场法或收益法求得的价值，则说明房地产市场不景气。（ ）
5. 周围环境状况是否良好、交通是否有利于商品运输是确定商业用房位置优劣的首要因素。（ ）
6. 不论是何种估价目的，估价对象状况不一定是估价时点时的状况，评估估价对象价值所依据的市场状况也不一定是估价时点时的状况。（ ）
7. 当估价对象为“干净”的房地产、而可比实例是带有债权债务的房地产时，其统一房地产范围的价格换算公式是：房地产价格=带债权债务的房地产价格+债务-债权。（ ）
8. 房地产收益可分为有形收益和无形收益。无形收益通常难以货币化，难以在计算净收益时予以考虑，但可通过选取较高的报酬率或资本化率予以考虑。（ ）
9. 某房地产开发项目的利润为 360 万元，土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用合计为 2 000 万元，投资利息为 200 万元，企业应缴纳土地增值税 200 万元，该房地产开发项目的投资利润率为 18%。（ ）
10. 成本法是先分别求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。（ ）
11. 在假设开发法的现金流量折现法中，待开发房地产取得税费、后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税费等，主要是根据估价时的相应市场水平估计出的。（ ）
12. 一般来说，运用假设开发法估价时，同一估价对象在自己开发前提下评估出的价值大于在自愿转让前提下评估出的价值，在被迫转让前提下评估出的价值小于在自愿转让前提下评估出的价值。（ ）

13. 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下降的，并且上升或下降的幅度大致接近，否则就不宜采用这种方法。（ ）
14. 某城市路线价标准深度为 24m，划分为三个等份，从街道方向算起，各等份单独深度价格修正率分别为 50%、30%、20%，则临街 16m 的矩形土地的平均深度价格修正率为 120%。（ ）
15. 一份完整的估价报告通常由封面、目录、估价师声明、估价结果报告、估价技术报告和附件六部分组成。（ ）

四、计算题（共 2 题，20 分。要求列出算式、计算过程；需按公式计算的，要写出公式；只有计算结果而无计算过程的，不得分。计算结果保留小数点后 2 位。请在答题纸上作答）

1. 王某于 2006 年 6 月 18 日将其拥有的某个商铺抵押贷款，贷款成数为 6 成，贷款金额为 200 万元，贷款年利率为 8%，贷款期限为 5 年，按月等额偿还。2009 年 10 月 18 日，王某欲将该商铺再次抵押贷款，预测该商铺未来第 1 年的有效毛收入为 50 万元，运营费用为 26 万元，此后每年的有效毛收入和运营费用分别在上一年基础上增长 5% 和 3%，未来收益期限为 36 年。当地该类房地产的报酬率为 7%，抵押贷款成数一般为 6 成。

请计算该商铺 2009 年 10 月 18 日的再次抵押价值。（8 分）

2. 某新建成的宾馆有 400 间客房及会议室、餐厅等，土地面积 10 000m²，建筑容积率为 2.0。土地于 2 年前以出让方式取得，使用期限 40 年，约定不可续期，当时的楼面地价为 1 400 元/m²，现时重新取得该类土地的楼面地价为 1 750 元/m²，土地交易契税为 4%。该宾馆正常建设期为 2 年；建筑安装工程费为 3 000 元/m²，专业费及管理费为建筑安装工程费的 10%；建筑安装工程费等费用第 1 年投入 60%，第 2 年投入 40%，在各年内均匀投入。该宾馆建成前半年内需均匀投入广告宣传费 400 万元，建成时配置市场价值为 500 万元的家具等用品即可投入使用。宾馆开发的投资利润率为 40%。预计该宾馆投入使用后客房的平均价格为 180 元/天·间，第 1 年至第 4 年的入住率分别为 50%、60%、70% 和 80%，此后入住率稳定在 80%；其他收入第 1 年为 500 万元，以后每年递增 5%，从第 4 年起达到稳定。该宾馆运营费用第 1 年为当年收入的 35%，此后各年的运营费用在第 1 年的基础上增加，增加额为当年收入超过第 1 年收入部分的 25%。

请根据上述资料分别运用收益法和成本法测算该宾馆在建成可投入使用时的市场价值。（报酬率为 10%，年利率为 8%）（12 分）