

2000年土地估价师考试土地估价理论与方法真题土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/576/2021\\_2022\\_2000\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_576984.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/576/2021_2022_2000_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_576984.htm)

第一部分标准化试题 一、判断题(共20题，题号1~20，每题1分。请判断下列说法正确或错误，并在答题卡上相应位置涂黑，认为正确的涂“”，认为错误的涂“”。答题错误倒扣1分，总得分最多扣至0分)

1. 土地价格受供给与需求的双重影响，随着社会经济的发展，土地供给是影响地价的主要方面。 2. 土地使用年期决定了一宗土地可以使用并从中获取收益的时间，因而是影响地价水平的重要因素之一。 3. 同一路网条件对于区域内的各类用地具有相同的影响。 4. 级差地租的存在是决定土地价格高低的主要因素。 5. 撰写土地估价报告时所用的素材、资料和工作底稿等不需要归档保存。 6. 城镇土地定级的实质是揭示各城市之间的土地质量差别。 7. 城镇中的快速交通干道可以作为土地定级单元划分的界线。 8. 同一区域中，不同利用类型的土地，有不同的基准地价标准。 9. 运用收益还原法测算地价时，未来各年的预期纯收益不一定相等。 10. 一般而言，土地面积与建筑密度一定时，容积率越高，楼面地价越低。 11. 在采用市场比较法评估土地价格时，若某正常交易案例的价格为1000元/平方米，设其区域条件指数为100，评估对象的区域条件与之相比指数为110，则经区域因素修正，评估对象的价格为1100元/平方米。 12. 剩余法估价所采用的不动产总价、租金和各种成本数据，均应根据未来预期的正常市场条件下的数据水平确定。 13. 若土地取得费10万元/亩，开发费用10万元/亩，开发周期为一

年，开发费用均匀投入，当地一年期贷款利息率为10%，则用成本逼近法计算地价时，两次费用的利息之和为2万元/亩。

14．按照报酬递增或递减原则，土地收益将随实际投资成本的增加而持续快速增加。

15．建筑物估价时，经济耐用年限一般短于自然耐用年限。

16．重建成本是指采用当前的建筑材料、建筑技术和工艺水平等，重新建造与原有建筑物功能效用相等的新建筑物所需支付的成本。

17．标定地价是反映正常市场条件下区域平均地价的一种价格类型。

18．在土地收益、地租、土地交易价格等资料不变的情况下，采用不同的方法评估出的地价，其数值应当完全相同。

19．路线价估价法适用于城市商业繁华地区的土地估价。

20．无论因何种情况，土地使用者依法取得的土地使用权国家都无权提前收回。

二、单项选择题(共80题，题号21~100，每题1分。每题有“ A ”、“ B ”、“ C ”、“ D ”四个备选答案，其中只有一个最符合题意，请在答题卡上将所选答案对应的字母涂黑。选错不得分、不倒扣分)

21．预期收益原则可以在( )中得以应用。 A．成本逼近法 B．市场比较法 C．成本法和剩余法 D．剩余法和收益还原法

22．土地价格是由土地的( )三者互相作用、互相影响形成的。 A．效用、相对稀缺性和有效需求 B．供给、需求、利用状况 C．权利、租金、利率 D．价值、使用价值、供求

23．在城市规划中，对地价影响相对更大的因素是( )。 A．地形、朝向、地质条件 B．用途、容积率、建筑密度 C．绿化、环境质量 D．面积、形状、土地使用年限

24．影响土地价格的区域因素包括( )。 A．位置、交通条件、基础设施条件 B．行政、社会、经济因素等 C．面积、形状、土地使用年限等 D．地形、朝向、地质条件

25．影

响土地价格的因素，分为一般因素、区域因素和( )。 A . 宏观因素 B . 经济因素 C . 个别因素 D . 社会因素

26 . 地租是一种经济剩余，即( )之后余下的那一部分。 A . 总利润减去税金 B . 总收入减去总要素成本 C . 税后总利润减去社会平均利润 D . 总收益减生产成本

27 . 根据地租理论，最劣等级的土地( )。 A . 有级差地租和绝对地租 B . 无级差地租和绝对地租 C . 无级差地租，有绝对地租 D . 有级差地租，无绝对地租

28 . 新古典主义地租模型的代表阿兰索将空间作为地租问题的一个核心考虑，引进( )概念，从理论上解决了城市地租的计算问题。 A . 同好曲面 B . 买价曲线 C . 区位平衡 D . 非完善市场

29 . 工业区位理论的核心是通过( )因素的分析 and 计算，找出工业产品的生产成本最低点，作为配置工业企业的理想区位。 A . 运输、劳动力和集聚 B . 一般、区域和个别 C . 自然和经济 D . 供给和需求

30 . 消费者购买某种商品愿意支付的实际价格是指( )。 A . 商品的最低售价 B . 商品的销售价格 C . 交通费用 D . 商品的销售价格加交通费用

31 . ( )不是来自农业雇佣工人创造的剩余价值，而是来自社会其他部门工人创造的价值。 A . 垄断地租 B . 绝对地租 C . 级差地租 I D . 级差地租

32 . 新古典主义经济学家关于地租本质含义的阐述主要基于对( )的比较。 A . 产品的市场价格与生产价格 B . 产品的生产价格与社会平均价格 C . 边际产品价格与生产要素价格 D . 产品的社会平均价格与生产要素价格

33 . ( )是形成不同城镇间地价差异的主要因素。 A . 一般因素 B . 区域因素 C . 个别因素 D . 行政因素

34 . 地租的占有是土地( )借以实现的经济形式。 A . 使用权 B . 所有权 C . 租赁权 D . 处置权

35 . 求取土地收益及确定( )是收益还原法

的关键。 A. 经营费用 B. 土地租金 C. 投资利率 D. 土地还原率

36. 农业区位论的创始人是( )。 A. 亚当斯密 B. 冯杜能 C. 阿尔申尔德韦伯 D. 大卫李嘉图

37. ( )属于影响宗地地价的个别因素。 A. 当地商品房价格变动情况 B. 宗地所处地区的基础设施 C. 宗地附近学校分布情况 D. 宗地形状

38. 应用收益还原法评估不动产价格时，要求利用与待估宗地所在区域相同或相似不动产的客观收益来推算待估宗地的预期收益，这主要是依据土地估价中的( )。 A. 供给与需求原则 B. 报酬递增与递减原则 C. 替代原则 D. 协调原则

39. 在我国社会主义土地公有制条件下仍然存在地租，是由于( )。 A. 存在着土地所有权的不同主体及其垄断以及土地所有权与使用权的分离 B. 在任何社会制度下都存在地租 C. 存在着国家所有和集体所有两种所有制形式 D. 土地是重要的生产要素

40. 根据马克思的地租理论，下列( )为错误的观点。 A. 地租是土地所有权借以实现的经济形式 B. 土地价格是地租的资本化 C. 土地价格是土地价值的货币表现 D. 一切地租都是剩余价值

41. 地产的( )性和不可移动性决定了土地市场是不完全的市场。 A. 价值 B. 价格 C. 普遍 D. 个别

42. 大卫李嘉图认为级差地租产生的条件，一是( )，二是土地肥沃程度及位置的差别。 A. 土地数量的有限 B. 土地增值性 C. 土地的垄断性 D. 土地的有效性

43. 土地定级因素权重的确定应满足：( )。 A. 一是权重值的大小与因素对土地质量的影响成反比，二是各因素权重值在0~1之间变化 B. 一是权重值的大小与因素对土地质量的影响成正比，二是各因素权重值之和等于1 C. 一是权重值的大小与因素对土地质量的影响成反比，二是各因素权重值之和大于1 D. 一是权重

值的大小与因素对土地质量的影响成正比，二是各因素权重值之和小于144。市级商服中心( )。 A．具有各级商服中心的商服功能 B．只有市级商服中心的功能 C．只经营高档商品 D．位于城市的几何中心

45．( )因素属于影响土地质量的面状因素。 A．商服中心 B．交通道路 C．文化设施 D．环境质量

46．在砖混结构房屋新旧程度的评定标准中，十成新房屋的已使用期应不超过( )年。 A．2 B．3 C．4 D．5

47．城镇土地定级中，( )对土地质量的影响随距离的增加呈线性递减。 A．对外交通便利度 B．商服繁华影响度 C．路网密度 D．人口密度

48．在城镇土地定级中，市级商服中心的市级、区级、小区级商服功能对某评价单元均有影响，影响分值分别为50、15、5，但同时又受另一区级中心的区级功能和小区级商服功能影响，影响分值分别为20、4，则该评价单元的商服繁华度作用分值为( )。 A．94 B．75 C．74 D．70

49．因技术革新、设计优化等导致建筑物变得落伍陈旧而引起的减价，属于( )。 A．自然折旧 B．物质折旧 C．功能折旧 D．经济折旧

50．( )不可作为划分土地定级单元的界限。 A．河流 B．铁路线 C．土地权属界限 D．多功能干道

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)