

单选题：2011年土地估价案例与报告模拟试题15 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8D\\_95\\_E9\\_80\\_89\\_E9\\_A2\\_98\\_EF\\_c51\\_645713.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_8D_95_E9_80_89_E9_A2_98_EF_c51_645713.htm)

一、单选题：1、（ ）是指在已经划定的土地定级单元中，测取各因素作用分值。A.单元总分值计算 B.单元内指标取样 C.单元的分值计算 D.因素分值计算

标准答案：A 解析：单元总分值计算是指在已经划定的土地定级单元中，测取各因素作用分值。2、（ ）

是土地质量的综合反映。A.土地级别 B.土地价格 C.土地价值 D.土地估价

标准答案：A 解析：土地级别是土地质量的综合反映。3、对点、线状的土地定级因素，描述不正确的是（ ）。

A.这类土地因素所依附的客体在城镇中占地面积小 B.只对自身客体所在位置上的土地有影响 C.商服中心、道路、公交站属于此类 D.可分为影响随距离变化呈线性和非线性衰减等类型

标准答案：B 解析：若因素对土地的影响既与因素涉及的设施规模有关，又与距离设施的相对距离有关，称之为点、线状因素。点、线状因素应计算设施本身的功能分，进而计算设施对空间上各点产生的作用分。4、对面状的土地定级因素，描述不正确的是（ ）。

A.这类土地因素所依附的客体在城镇中分布面积较大 B.只对其自身客体所在位置产生影响 C.基础设施、绿地状况、自然条件属于此类 D.只要对周围地块有外溢影响的，就不能当作面状因素处理

标准答案：D 解析：所谓面状因素，也具有两个主要特征：一是它所依附的客体在城镇中分布面积较大；二是这类因素仅对其自身客体所在位置产生影响，而对周围的地块基本无外溢的影响。城镇中基础设施、自然条件、绿地状况等因素均属此类

。此外，有些土地因素依附的客体虽然有一定的区位波及和效益外溢作用，但若影响范围较小，或在影响范围内其作用变动不大的，也可以当作面状分布因素处理，如环境污染状况。

5、城镇土地定级因素经过适当的筛选分出主导因素和（ ）。 A.必选因素 B.非主导因素 C.因子因素 D.派生因素  
标准答案：B 解析：城镇土地定级因素经过适当的筛选分出主导因素和非主导因素。

6、多因素综合评价法评定的（ ）是采用综合分值来表示的。 A.土地价格 B.土地等 C.土地级 D.B和C  
标准答案：D 解析：多因素综合评价法评定的土地等或级是采用综合分值来表示的，反映了土地使用价值的大小。

7、城镇土地等和级既要反映土地在经济效益上的差异，也要反映（ ）综合效益的差异。 A.经济 B.社会 C.生态 D.A、B和C  
标准答案：D 解析：土地等反映城镇之间土地质量的地域差异。它将各城镇看作是一个点，研究整体城镇在各种社会、自然、经济条件影响下，从整体上表现出的土地差异，土地等的顺序是在各城镇间排列的。土地级反映城镇内部土地的区位条件和利用效益的差异。通过分析投资于土地上的资本、自然条件、经济活动程度和频率等条件得到土地条件的差异，并据此划分土地的级别高低。

8、下列不属城镇土地定级原则的是（ ）。 A.综合分析原则 B.预期收益原则 C.主导因素原则 D.地域分异原则  
标准答案：B 解析：（1）综合分析原则。土地分等定级应对影响城镇土地质量的各种经济、社会、自然因素进行综合分析，按综合差异划分土地等和级。土地等和级既要反映土地在经济效益上的差异，也要反映经济、社会、生态等综合效益的差异。（2）主导因素原则。土地分等定级应重点分析对土地等和级具有重要作用的因素，突

出主导因素的影响。（3）地域分异原则。土地分等结果要符合城镇本身的经济特征，充分考虑城镇的宏观地理位置，与区域经济发展水平保持相对一致。城镇土地定级应掌握土地区位条件和土地特性的分布与组合规律，分析由于区位条件不同形成的土地质量差异，将类似地域划归为同一土地级。

（4）土地收益差异原则。土地等和级的划分应符合区域和城镇对土地收益明显差别的有关行业进行级差收益地价测算。

测算值作为确定土地级的数目和了解行业级差收益的重要参

考依据。（5）定量与定性分析结合原则。土地分等定级应尽

量把定性的、经验性的分析进行量化。在确定土地等和级的

初步方案时以定量分析为主，土地等和级的调整和最终定案

宜依靠定性分析。相关推荐：#0000ff>2011年土地估价案例

与报告模拟试题汇总#0000ff>#000000>#0000ff>百考试题土地

估价师考试网 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)