**2020年山西省房地产估价师继续教育试题(二)**

**姓名： 注册单位： 注册号：**

**一、单项选择题（共 30 题，每题 1 分）**

1.某县为了公共利益需要，征收基本农田2公顷，应报（ ）批准。

A.国务院

B.省人民政府

C.县人民政府

D.国土资源部

2.房屋征收评估专家委员会选派专家组时，房地产估价师人数不得少于专家组

成员的（ ）。

A.二分之一

B.三分之一

C.三分之二

D.四分之三

3. 下列房地产市场指标中，属于房地产租赁市场供给指标的是（ ）。

A.房地产租金

B.房地产实际出租量

C.出租房屋空置率

D.房价租金比

4. 某市 2016 年商品住宅新开工面积为 600 万平方米，竣工面积为 400 万平方米，2015 年底未完工并继续施工的商品住宅面积为 200 万平方米，该市商品住宅的平均建设周期为（ ）年。

A.0.5

B.1.0

C.1.5

D.2.0

5.下列房地产估价机构的行为中，错误的是（ ）。

A.根据某银行的相关招标要求按照正常评估费用标准收取评估费

B.承接所在城市行政区外的房地产转让估价业务

C.聘请其他专业机构参与完成一项房地产为主的整体资产评估业务

D.利用过去为房地产权利人提供估价服务中获得的所有信息资料，为预购买该房地产的投资者提供最高出价评估服务

6. .某家庭向银行申请了一笔数额为50 万元、年利率为8.7%、期限为10 年、按月等额还本付息的个人住房贷款。若月还款为家庭月收入的30%，则该家庭的年收入为（ ）万元。

A.16.79

B.18.12

C.25.01

D.31.17

7.下列权利中，不属于不动产用益物权的是（ ）。

A.土地承包经营权

B.建设用地使用权

C.房屋所有权

D.宅基地使用权

8. 房地产估价师李某签署了一份经核实为虚假的房地产估价报告，依据《资

产评估法》，李某应受到的行政处罚是（ ）。

A.警告

B.责令停止从业六个月以上一年以下

C.责令停止从业一年以上两年以下

D.责令停止从业两年以上五年以下

9. 下列房地产投资风险中，房地产开发企业可以控制的是（ ）。

A.收益现金流风险

B.市场供求风险

C.通货膨胀风险

D.利率变动风险

10. 在房地产投资的“购买—持有出租—出售”模式中，现金流出不包括（ ）。

A.购买成本

B.土地取得费用

C.装修费用

D.运营成本

11. 关于估价目的的说法错误的是（ ）。

A.估价目的取决于委托人对估价的实际需要

B.任何估价项目都有估价目的

C.一个估价项目通常有多个估价目的

D.估计目的限制了估价报告的用途

12.房地产权利人不应在其房地产内随意弃置固定废物等有害物质，这主要来源于（ ）的限制。

A.房地产地役权

B.房地产权利及其行使租赁权

C.房地产使用管制

D.相邻关系

13.依据《资产评估法》房屋征收补偿估价报告的档案保存期限依法不得少于（ ）年。

A.10

B.15

C.20

D.30

14.从屋顶到基础，全部构件部位均需设缝分开的变形缝是（ ）。

A.伸缩缝

B.沉降缝

C.防震缝

D.施工缝

15.投保房屋财产保险，因雷击引起火灾造成被保险人房屋损坏，则保险价值按

（ ）确定。

A.账面原值

B.房屋现值

C.重置价值

D.账面原值加成

16、某笔贷款按月、季、半年计息的利息总额分别为I1、I2、I3，下列关系中正确的是（ ）。

A.I3＞I2＞I1

B.I2＞I3＞I1

C.I1＞I3＞I2

D.I1＞I2＞I3

17.王某的住房公积金贷款采用“等额还本利息照付”的方式还款，如不考虑利率变化，则

各期的还款额（ ）。

A.逐渐减少

B.逐渐增加

C.数额相等

D.先增后减

18.下列房地产投资项目评价指标中，可用于判断项目能够承受最高贷款利率的是（ ）。

A.成本利润率

B.资本金利润率

C.销售利润率

D.财务内部收益率

19.关于估价方法选用的说法，正确的是（ ）。

A.旧厂房因火宅造成的保险赔偿估价应选择成本法

B.股价范围内房屋已空置，征收估价时不能选用收益法

C.估价师对外地城市某一成套住宅估价，因可以实例调查困难，可不选用?

D.已封顶的在建工程估价只能选用假设开发法

20.比较法估价中，可比实例成交日期之后发生的下列事件中，不需要进行市场状况调整的是()

A.所在区域的消费者观念发生了变化

B.国家调整了房地产税费政策

C.国际与国内均出现了通货膨胀

D.对可比实例进行了装修改造

21.营业税改征增值税后，一般情况下，年销售额超过规定标准（ ）万元的为一般纳税人。

A.300

B.500

C.700

D.900

22.商品房预售合同的主要内容不包括（ ）。

A.人均面积分摊

B.面积差异处理方式

C.前期物业管理

D.商品房质量及保修责任

23.转让房地产开发项目，转让双方应当自土地使用权变更登记手续办理完毕之

日起30 日内，持房地产开放项目转让合同到（ ）备案。

A.城乡规划主管部门

B.工程建设主管部门

C.房地产开发主管部门

D.不动产登记机构

24.某房地产投资项目的名义收益率为12%，若通货膨胀率为3%，银行贷款年利率为7%，一年期存款利率为3.5%，则该项目的实际收益率为（ ）。

A.5.00%

B.8.50%

C.8.74%

D.9.00%

25.当根据业主可接受的最低收益水平确定的基础租金高于市场租金时，为使基础租金低于或与市场租金持平，应首先考虑降低（ ）。

A.目标收益

B.贷款利息

C.运营费用

D.出租面积

26.评估某在建工程的市场价值，该在建工程有宾馆和写字楼两种续建方案，成本法测算该两种续建方案的结果均为8800元/㎡，假设开发法对续建用作宾馆和写字楼两种方案的测算结果分别为10000元/㎡和9550元/㎡。根据最高最佳利用原则，估价方案综合测算结果(多种估价方法的，采用简单算数平均数)应确定为（ ）元/㎡.

A.9175

B.9400

C.9450

D.9775

27.房屋建筑工程保修期从（ ）之日起计算。

A.工程竣工验收合格

B.工程交付使用

C.物业管理企业进驻

D.内部装修完成

28.根据商业银行押品管理指引要求，商业银行每年应对押品至少重估一次，这有利于防范个人住房贷款的（ ）。

A.操作风险

B.信用风险

C.市场风险

D.法律风险

29.关于资本金现金流量表的说法，正确的是（ ）。

A.把所有投资均视为自有资金

B.现金流出包括利息支付

C.不考虑信贷资金的还本

D.只能用于计算静态盈利指标

30.某投资者以8000 万元购买一栋写字楼用于出租经营，其中的40%为银行提供的抵押贷款，其余为自有资金，经营期内年平均利润总额为1000 万元，所得税率为25%，则该项投资的资本金净利润率为（ ）。

A.9.38%

B.12.50%

C.15.63%

D.20.83%

**二、多项选择题（共 15 题，每题 2 分。）**

1. 从投资的角度看，影响资金时间价值大小的主要因素有（ ）。

A.投资利润率

B.通货膨胀率

C.风险因素

D.存款利率

E.投资规模

2. 关于房地产投资项目敏感性分析的说法，正确的有（ ）。

A.敏感性分析是一种动态不确定性分析

B.敏感性分析常用的方法是蒙特卡洛模拟法

C.敏感性分析可以分为单因素敏感性分析和多因素敏感性分析

D.通过敏感性分析能够判断项目承担风险的能力

E.敏感性分析的不足可以通过概率分析加以弥补

3. 建设工程设计资质分为（ ）资质。

A.行业

B.劳务

C.专项

D.专有

E.综合

4. 运用政府已公布的基准地价及其修正体系评估宗地市场价格时，应修正调整的价格影响因素包括（ ）。

A.市场状况

B.交易情况

C.区位情况

D.使用期限

E.开发程度

5.下列房地产价格影响因素中，会引起房价上涨的因素有（ ）。

A.周边土地出让出现“地王”

B.家庭规模小型化

C.下调贷款利率

D.GDP增速放缓

E.城镇化速度减慢

6.按照风险大小和收益水平高低，通常将房地产投资划分为（ ）。

A.金融投资型

B.收益型

C.实物投资型

D.机会型

E.收益加增值型

E.建筑质量

7.利率调升对房地产投资产生的影响有（ ）。

A.导致房地产实际价值折损

B.增加收益现金流

C.加大投资者融资成本

D.增加市场供给

E.抑制市场投资需求

8.房地产开发项目竣工后，建设单位移交给城市档案馆的技术资料主要有（ ）。

A.前期工作资料

B.土建资料

C.安装资料

D.租售资料

E.物业管理资料

9. 下列市场趋势分析方法中，属于时间序列分析法的有（ ）。

A.回归分析法

B.简单平均法

C.移动平均法

D.指数平滑法

E.市场因子推演法

10. 决定房地产投资项目基准收益率大小的主要因素有（ ）。

A.销售价格

B.土地费用

C.开发规模

D.资金成本

E.项目风险

11. 下列不确定性因素中，对“开发—销售”类房地产项目财务评价结果有影响的有（ ）。

A.土地费用

B.建筑安装工程费

C.开发期

D.运营费用

E.财务费用

12. 房地产开发项目可行性研究中开发建设计划的主要内容有（ ）。

A.前期开发计划

B.工程建设计划

C.物业服务计划

D.建设场地布置

E.施工队伍选择

13. 政府在房地产市场中的主要职能有（ ）。

A.制定市场规则

B.进行市场监管

C.确定土地利用条件

D.制定商品房价格

E.提供商业贷款

14. 效益相同的房地产投资方案，宜采用的方案经济比选方法有（ ）。

A.净现值法

B.费用现值比较法

C.等额年值法

D.费用年值比较法

E.差额投资内部收益率法

15. 依法必须进行招标的工程建设项目中，应当采用公开招标方式确定建筑施工企业的有（ ）。

A.全部使用国有资金投资的建设项目

B.国有资金投资控股的建设项目

C.国有资金投资占主导地位的建设项目

D.民营企业资金投资控股的建设项目

E.全部使用民营企业资金投资的建设项目

**三、判断题 （共 10题，每题 1分）**

1.繁华程度、交通条件、位置等是影响商业房地产价值的重要区位因素，在分析这些因素的影响程度时，最主要的是看其对客流量的影响（ ）。

2.在运用收益法评估商品住宅价值时，预期期末转售收益较大。如果选择直接资本化法估价，则选取的资本化率较小；如果选择报酬资本化法估价。则选取的报酬率较大（ ）。

3.建筑物的折旧可能在项目竣工之前就已经存在（ ）。

4.评估整个住宅小区的市场价格，其区位状况不应包括小区内建筑物的朝向和楼层（ ）。

5.估价报告使用期限与估价机构和估价师应承担估价责任的期限一致（ ）。

6.实际估价中，假设开发法的估价前提由价格类型和价值时点决定，并应在估价报告中说明理由（ ）。

7. 城镇基准地价评估中应根据位置相邻、地价相等、开发程度不同的要求划分均质地域（ ）。

8. 某房地产开发项目的成本利润率为45%，开发周期为3 年，则该项目的年成本利润率为15%（ ）。

9. 成本法评估包含土地和建筑物的估价对象的价值或价格时，根据估价对象状况和土地市场状况，应选择房地分估路径求取重新购建价格（ ）。

10. 实际估价中，不是所有影响因素对房地产价格的影响都可用数学公式或模型来量化，但估价师应尽量用定量分析来量化各种因数对房地产价格的影响，使估价不断科学、精准（ ）。

**四、问答题（10分）**

 某房地产开发公司拟将其开发建设中的综合楼一幢综合楼作为抵押物向银行申请贷款，委托房地产估价机构评估该在建工程的抵押价值。注册房地产评估师在实地查勘时获知该综合楼的主体结构已封顶，后续建设工程正在进行，建安工程整体形象进度达65%，拟选用假设开发法作为其中一种估价方法。请问：

　　1.假设开发法的估价前提有哪几种?本次估价应选择哪种估价前提?

　　2.在各种不同的估价前提下，假设开发法的测算主要有哪些差别?

**五、计算题（20分）**

 某商铺共二层，总建筑面积200㎡,每层建筑面积相等，一层层高6m，二层层高3.5m。该商铺一年前整体出租，租赁期限为5年，年租金为1680元/㎡，约定每年租金递增率为3%，运营费用率为25%。根据调查，同类商铺目前层高3.5m的一层年租金为1920元/㎡，二层租金是一层租金的0.6倍；在其他条件相同的情况下，层高6m的一层租金是层高3.5m的一层租金的1.25倍;该类商铺每年的租金递增率为5%，运营费用率为25%。该商铺从目前开始计算的10年持有期末转让时的资本化率为6%，转让税费为市场价格的6%。请计算该商铺目前带租约的市场价格（假设该类商铺的报酬率为10%）。