2025 年《原理方法》试题

一、单选题

1.适合采用比较法估价的是（ ）。

A.写字楼

B.特殊厂房

C.行政办公楼

D.在建工程

【正确答案】A

【答案解析】比较法适用于同类房地产数量较多、有较多交易、相互间具有一定可比性的房地产。例如，①住宅，包括普通住宅、高档公寓、别墅等。特别是数量较多、可比性较好的成套住宅最适用比较法估价，相对而言也是最容易、最简单的房地产估价。②写字楼。③商铺。④标准厂房。⑤房地产开发用地。选项 B，特殊厂房数量很少，难以采用比较法估价；选项 C，行政办公楼很少发生交易，难以采用比较法估价；选项 D，在建工程可比性很差，难以采用比较法估价。

2.某一房地产价格水平的高低，主要取决于（ ）供求状况。

A.某地区房地产

B.全国房地产

C.某类房地产

D.某地区某类房地产

【正确答案】D

【答案解析】房地产市场供求状况与其他可以移动的商品市场供求状况有所不同，因房地产不可移动及改变用途较困难，决定某宗房地产价格水平的市场供求状况主要是本地区同类房地产市场供求状况。至于其他类型的房地产市场供求状况对该房地产价格有无影响及影响程度，要视这些供求状况的波及性如何而定。

3.某估价报告采用收益法评估的估价对象价值比市场价值偏高，原因可能为（ ）。

A.空置率偏低

B.运营费用偏大

C.**

D.报酬率偏高

【正确答案】A

【答案解析】选项 A，空置率偏低，将导致净收益偏高，从而导致收益法测算结果偏高；选项 B，运营费用偏大，将导致净收益偏低，从而导致收益法测算结果偏低；选项 D，报酬率在分母上，报酬率偏高，将导致收益法测算结果偏低。

4.基准地价修正法一般不能评估的是（ ）。

A.*

B.标定地价

C.商服

D.土地抵押价值

【正确答案】B

【答案解析】基准地价修正法原则上不宜用于评估标定地价。