

# 同济大学一九九八年硕士生入学考试试题

考试科目： 房地产估价

编号： 11-1  
2

答题要求： 1. 回答下述问答题应简明扼要，按所问而答。  
一般每个问题不超过200字。如答非所问，冗长论迷，  
冲淡主要内容将扣分。

## 一、问答题。（每题8分）

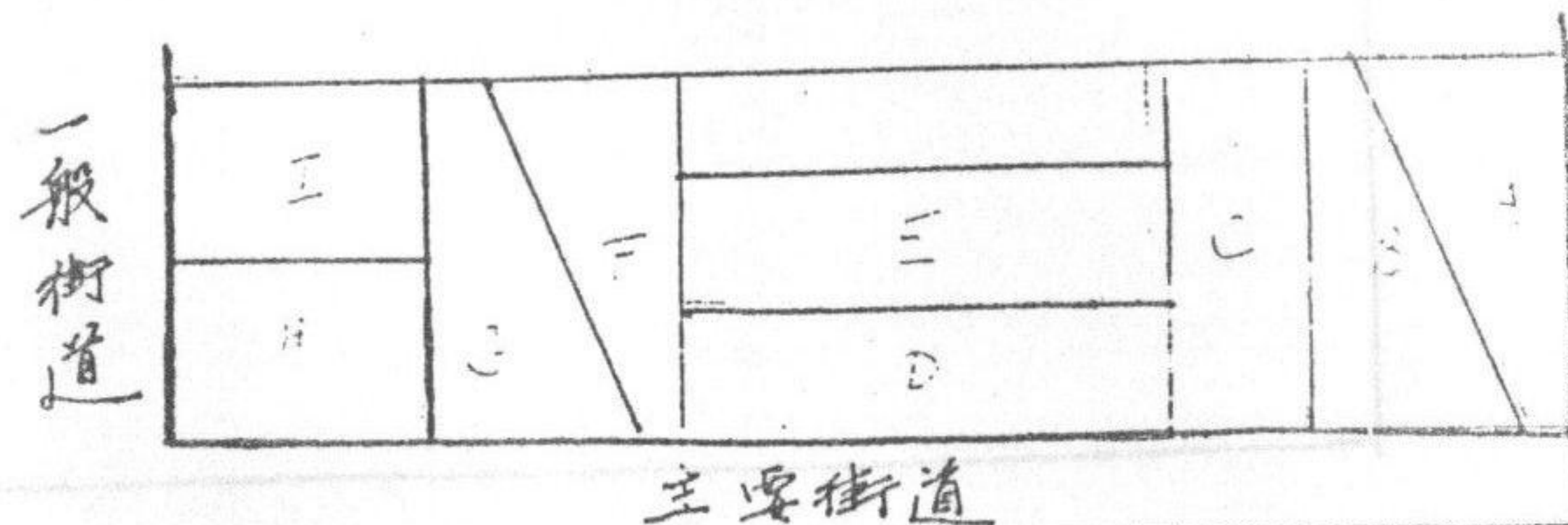
1. 房地产收益法估价的基本原理及主要取次因素是什么？

2. 决定商品房地产价值的主要特征是什么？

3. 你认为何中房地产估价法是最基本的估价方法，为什么？

4. 目前若城市和地区房地产出现较高的空置率，原因是什么？  
近期内是否会改善，为什么？

5. 假设下图中各地块的面积相等，试按其位置与形状，  
按价格大小顺序依次排出，不必具体说明。





# 同济大学一九九八年硕士生入学考试试题

考试科目: 房地产估价

编号: 11-2

答题要求: 计算题要列出计算式。

## 二、计算题。(每题20分)

1. 一栋工业用房, 占地  $6000 \text{ m}^2$ , 厂房建筑总面积  $5000 \text{ m}^2$ , 钢筋混凝土框架, 砖墙围护。地价已估, 该来结构的重置成本为  $1000 \text{ 元/m}^2$ 。已使用20年, 计划使用年限40年。

因技术进步, 设计改进, 该厂房完全相同功能的<sup>18</sup>建筑的建造成本为  $1000 \text{ 元/m}^2$ , 但面积可缩小至  $4000 \text{ m}^2$  (功能不变), 且新型的建筑物在节能及节力方面年节约额为4万元, 假设经济性损耗为零, 折现率为10%。试计算该厂房的市价。

2. 一项有收益的房地产, 估计的年纯收益为

乐观值	40元/年	概率	20%
悲观值	30元/年	概率	30%
最可能值	36元/年	概率	50%

其出租利率为8%, 一般风险投资回报率  $10\% \sim 12\%$ 。

试问: 1. 如该房地产业主开价为360元, 投资者将作何决策? 为什么?

2. 如该房地产以300元底价拍卖, 报价情况将全如何?

最佳报价为多少?

3. 如投资者以350元购得该房地产, 且因经营不善, 连续五年<sup>年</sup>收益为40元, 并在五年以400元再出售, 其投资收益率为多少?

(假设不考虑经营及纯收益变动)

3. 某有收益的房地产, 估计年总收入(税前)为50元, 期望收益率为10%, 且假设年收益应缴税率为20%, 试问年<sup>增</sup>收益及年<sup>减</sup>后收入估价有何不同? 为什么? (且假设收益有较长时间来求)