

全国房地产估价师执业资格考试用书

# 房地产 估价理论与方法

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

中国建筑工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试用书

# 房地产估价理论与方法

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

柴 强/主 编

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

房地产估价理论与方法

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

主 编 柴 强

中国建筑工业出版社

北京

185×260毫米 1/32开本 32.5印张 800字

2005年1月第1版 2005年1月第1次印刷

ISBN 7-112-10037-8

(13810)

责任编辑：李海霞

封面设计：李海霞

本书在编写过程中，参考了有关文献，特此致谢。

本书在编写过程中，参考了有关文献，特此致谢。

本书在编写过程中，参考了有关文献，特此致谢。

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法/柴强主编.—3版.—北京:  
中国建筑工业出版社,2008  
全国房地产估价师执业资格考试用书  
ISBN 978-7-112-10037-8

I. 房… II. 柴… III. 房地产—价格—评估—中国  
—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 047728 号

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价理论与方法

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

柴强/主编

\*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

北京新丰印刷厂印刷

\*

开本:787×960毫米 1/16 印张:27 1/4 字数:503千字

2008年4月第三版 2008年4月第四次印刷

定价:45.00元

ISBN 978-7-112-10037-8

(16840)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



本标签表面采用珠光变色技术,通过变换视角,可看到“查询真伪”四字。拨打查询热线电话,核对刮开涂层后显现的20位数字,可知本书真伪。举报电话:(010)88083151 转 106。

# 全国房地产估价师执业资格考试用书 编 审 委 员 会

名誉主任：	齐 骥	宋春华	谢家瑾		
主 任：	沈建忠				
副 主 任：	侯浙珉	陆克华	吴剑英	张其光	刘 灿
	姜万荣	金一平	张小宏	张学勤	柴 强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏	苗乐如
	薛洪江	庞 元	刘佳胜		
委 员：	胡文忠	王立秋	杨佳燕	陈健蓉	李晓龙
	王玉平	刘 霞	朱 华	邢 军	季如进
	史贤英	沈 洁	李加林	桂国杰	张国栋
	张明华	廖俊平	张协奎	艾建国	叶剑平
	高向军	孙仁先	杜 鸣	倪吉信	王 策
	赵鑫明				

# 目 录

<b>第一章 房地产估价概论</b> .....	1
<b>第一节 对房地产估价的基本认识</b> .....	1
一、房地产估价的含义 .....	1
二、房地产估价的本质 .....	4
三、房地产估价的必要性.....	10
<b>第二节 房地产估价的要素</b> .....	13
一、估价当事人.....	13
二、估价目的.....	15
三、估价对象.....	16
四、估价时点.....	17
五、价值类型.....	17
六、估价依据.....	18
七、估价假设.....	19
八、估价原则.....	19
九、估价程序.....	19
十、估价方法.....	20
十一、估价结果.....	21
<b>第三节 房地产估价的现实需要</b> .....	21
一、国有建设用地使用权出让的需要.....	22
二、房地产转让和租赁的需要.....	22
三、房地产抵押贷款的需要.....	23
四、房地产征收征用补偿的需要.....	25
五、房地产税收的需要.....	26
六、房地产损害赔偿的需要.....	27
七、房地产分割的需要.....	29
八、房地产保险的需要.....	29



九、房地产争议调处和司法鉴定的需要	29
十、企业有关经济行为的需要	30
十一、房地产管理的需要	32
十二、其他方面的需要	33
第四节 房地产估价师的职业道德	34
第五节 中国房地产估价行业发展概况	35
一、以法律形式确立了房地产估价的地位	35
二、建立了房地产估价师执业资格制度	36
三、设定了房地产估价师资格和房地产估价机构资质 行政许可项目	36
四、发布了房地产估价的部门规章和规范性文件	37
五、制定了房地产估价国家标准和相关指导意见	38
六、成立了房地产估价行业自律性组织	38
七、形成了较完善的房地产估价理论方法体系	39
八、形成了公平竞争的房地产估价市场	39
九、深化拓展了房地产估价业务	40
十、积极开展国际交流合作	40
复习思考题	42
<b>第二章 房地产及其描述</b>	45
第一节 房地产的含义	45
一、房地产的定义	45
二、土地、建筑物和其他土地定着物的含义	45
三、实物、权益和区位的含义	48
四、房地产的其他名称	53
五、房地产的基本存在形态	54
六、房地产含义的总结	56
第二节 房地产的特性	57
一、不可移动	57
二、独一无二	58
三、寿命长久	59
四、供给有限	59
五、价值量大	60

80	六、用途多样	60
	七、相互影响	61
79	八、易受限制	62
89	九、难以变现	63
	十、保值增值	64
00	<b>第三节 房地产的种类</b>	65
101	一、按用途划分的种类	66
001	二、按开发程度划分的种类	67
001	三、按实物形态划分的种类	67
101	四、按权益状况划分的种类	68
001	五、按是否产生收益划分的种类	70
100	六、按经营使用方式划分的种类	71
01	<b>第四节 房地产状况描述</b>	71
111	一、房地产基本状况描述	71
111	二、房地产区位状况描述	73
111	三、房地产实物状况描述	74
	四、房地产权益状况描述	76
01	<b>复习思考题</b>	78
111		
	<b>第三章 房地产价格和价值</b>	80
11	<b>第一节 房地产价格的含义和形成条件</b>	80
01	一、房地产价格的含义	80
120	二、房地产价格的形成条件	81
12	<b>第二节 房地产价格的特征</b>	82
111	一、地价与一般物品价格的不同	82
111	二、房地产价格的特征	84
12	<b>第三节 房地产供求与价格</b>	85
111	一、房地产需求	85
111	二、房地产供给	88
111	三、房地产均衡价格	90
111	四、房地产供求与价格关系的特殊性	91
12	<b>第四节 房地产价格 and 价值的种类</b>	91
111	一、价值、使用价值和交换价值	92

06	二、成交价格、市场价格、理论价格和评估价值·····	93
10	三、市场价值、快速变现价值、谨慎价值、在用价值、	
20	清算价值和投资价值·····	97
20	四、原始价值、账面价值、公允价值和市场价格·····	99
40	五、买卖价格、租赁价格、抵押价值、保险价值、	
50	计税价值和征收价值·····	100
58	六、所有权价格、使用权价格和其他权益的价格·····	104
70	七、实际价格和名义价格·····	106
70	八、现货价格、期货价格及现房价格、期房价格·····	106
80	九、市场调节价、政府指导价和政府定价·····	108
05	十、基准地价、标定地价和房屋重置价格·····	109
15	十一、土地价格、建筑物价格和房地价格·····	109
15	十二、总价格、单位价格和楼面地价·····	110
15	十三、起价、标价、成交价和均价·····	112
25	十四、评估价、保留价、起拍价、应价和成交价·····	112
45	复习思考题·····	113
65		
	<b>第四章 房地产价格影响因素</b> ·····	116
	第一节 房地产价格影响因素概述·····	116
08	一、对房地产价格影响因素的总认识·····	116
08	二、房地产价格影响因素的分类·····	118
08	第二节 房地产自身因素·····	120
18	一、区位因素·····	120
28	二、实物因素·····	127
28	三、权益因素·····	131
48	第三节 人口因素·····	134
28	一、人口数量·····	134
28	二、人口素质·····	135
28	三、人口结构·····	135
08	第四节 制度政策因素·····	135
18	一、房地产制度政策·····	136
18	二、税收政策·····	137
28	三、金融政策·····	138



四、相关特殊政策 .....	138
五、相关规划和计划 .....	139
第五节 经济因素 .....	141
一、经济发展状况 .....	141
二、居民收入水平 .....	142
三、物价水平 .....	143
四、利率 .....	144
五、汇率 .....	144
第六节 社会因素 .....	145
一、政治安定状况 .....	145
二、社会治安状况 .....	145
三、城市化 .....	145
四、房地产投机 .....	146
第七节 国际因素 .....	146
一、世界经济状况 .....	147
二、国际竞争状况 .....	147
三、政治对立状况 .....	147
四、军事冲突状况 .....	147
第八节 心理因素 .....	147
第九节 其他因素 .....	149
一、行政隶属变更 .....	149
二、重要政治人物的健康状况等 .....	149
复习思考题 .....	149
<b>第五章 房地产估价原则</b> .....	<b>151</b>
第一节 房地产估价原则概述 .....	151
一、房地产估价原则的含义 .....	151
二、房地产估价原则的种类 .....	151
三、房地产估价原则的作用 .....	152
第二节 独立、客观、公正原则 .....	152
第三节 合法原则 .....	154
第四节 最高最佳使用原则 .....	159
第五节 估价时点原则 .....	164

第六节 替代原则 .....	168
第七节 谨慎原则 .....	169
复习思考题 .....	170
<b>第六章 市场法及其运用</b> .....	<b>172</b>
第一节 市场法概述 .....	172
一、市场法的含义 .....	172
二、市场法的理论依据 .....	172
三、市场法适用的估价对象和条件 .....	173
四、市场法估价的操作步骤 .....	174
第二节 搜集交易实例 .....	175
一、搜集大量交易实例的必要性 .....	175
二、搜集交易实例的途径 .....	175
三、搜集交易实例的要求 .....	176
四、建立交易实例库 .....	178
第三节 选取可比实例 .....	178
一、选取可比实例的必要性 .....	178
二、选取可比实例的要求 .....	178
第四节 建立比较基准 .....	181
一、统一房地产范围 .....	181
二、统一付款方式 .....	182
三、统一价格单位 .....	183
第五节 交易情况修正 .....	185
一、交易情况修正的含义 .....	185
二、造成成交价格偏离正常市场价格的因素 .....	185
三、交易情况修正的方法 .....	188
第六节 市场状况调整 .....	190
一、市场状况调整的含义 .....	190
二、市场状况调整的方法 .....	191
第七节 房地产状况调整 .....	194
一、房地产状况调整的含义 .....	194
二、房地产状况调整的内容 .....	194
三、房地产状况调整的思路 .....	195

四、房地产状况调整的方法 .....	196
第八节 求取比准价格 .....	199
一、求取单个可比实例比准价格的方法 .....	199
二、求取最终比准价格的方法 .....	202
第九节 市场法总结和运用举例 .....	204
复习思考题 .....	208
<b>第七章 成本法及其运用</b> .....	210
第一节 成本法概述 .....	210
一、成本法的含义 .....	210
二、成本法的理论依据 .....	211
三、成本法适用的估价对象和条件 .....	212
四、成本法估价的操作步骤 .....	214
第二节 房地产价格构成 .....	214
一、土地取得成本 .....	215
二、开发成本 .....	216
三、管理费用 .....	217
四、销售费用 .....	217
五、投资利息 .....	217
六、销售税费 .....	222
七、开发利润 .....	223
第三节 成本法的基本公式 .....	225
一、成本法最基本的公式 .....	225
二、适用于新开发的房地产的基本公式 .....	225
三、适用于旧的房地产的基本公式 .....	228
第四节 重新购建价格的求取 .....	228
一、重新购建价格的含义 .....	228
二、重新购建价格的求取思路 .....	229
三、建筑物重新购建价格的求取方式 .....	230
四、建筑物重新购建价格的求取方法 .....	231
第五节 建筑物折旧的求取 .....	236
一、建筑物折旧的含义和原因 .....	236
二、建筑物折旧的求取方法 .....	238

三、求取建筑物折旧应注意的问题 .....	250
第六节 成本法应用中涉及的有关规定 .....	252
一、商品住宅和经济适用住房价格构成的有关规定 .....	252
二、房地产征收费用的有关规定 .....	254
三、房屋完损等级评定的有关规定 .....	257
四、房屋折旧的有关规定 .....	258
第七节 成本法总结和运用举例 .....	259
复习思考题 .....	263
<b>第八章 收益法及其运用</b> .....	<b>266</b>
第一节 收益法概述 .....	266
一、收益法的含义 .....	266
二、收益法的理论依据 .....	267
三、收益法适用的估价对象和条件 .....	269
四、收益法估价的操作步骤 .....	269
第二节 报酬资本化法的公式 .....	270
一、报酬资本化法最一般的公式 .....	270
二、净收益每年不变的公式 .....	271
三、净收益在前若干年有变化的公式 .....	276
四、净收益按一定数额递增的公式 .....	278
五、净收益按一定数额递减的公式 .....	279
六、净收益按一定比率递增的公式 .....	280
七、净收益按一定比率递减的公式 .....	281
八、预知未来若干年后的价格的公式 .....	284
第三节 净收益的求取 .....	287
一、净收益测算的基本原理 .....	287
二、不同收益类型房地产净收益的求取 .....	290
三、求取净收益应注意的问题 .....	293
四、收益期限和净收益流模式的确定 .....	296
第四节 报酬率的求取 .....	298
一、报酬率的实质 .....	298
二、报酬率的求取方法 .....	299
第五节 直接资本化法 .....	303

848	一、直接资本化法概述 .....	303
848	二、资本化率和收益乘数的求取方法 .....	306
848	三、资本化率与报酬率的区别和关系 .....	306
848	四、直接资本化法与报酬资本化法的比较 .....	308
848	<b>第六节 投资组合技术和剩余技术 .....</b>	<b>309</b>
848	一、投资组合技术 .....	309
848	二、剩余技术 .....	313
848	<b>第七节 收益法总结和运用举例 .....</b>	<b>316</b>
848	复习思考题 .....	321
848	<b>第九章 假设开发法及其运用 .....</b>	<b>324</b>
848	<b>第一节 假设开发法概述 .....</b>	<b>324</b>
848	一、假设开发法的含义 .....	324
848	二、假设开发法的理论依据 .....	324
848	三、假设开发法适用的估价对象和条件 .....	325
848	四、假设开发法估价的操作步骤 .....	327
848	<b>第二节 假设开发法的基本公式 .....</b>	<b>329</b>
848	一、假设开发法最基本的公式 .....	329
848	二、按估价对象和开发完成后的房地产状况细化的公式 .....	330
848	三、按开发完成后的房地产经营方式细化的公式 .....	332
848	<b>第三节 现金流量折现法和传统方法 .....</b>	<b>332</b>
848	一、现金流量折现法和传统方法的定义 .....	332
848	二、现金流量折现法与传统方法的区别 .....	333
848	三、现金流量折现法和传统方法的优缺点 .....	333
848	<b>第四节 假设开发法测算中各项的求取 .....</b>	<b>334</b>
848	一、后续开发经营期 .....	334
848	二、开发完成后的价值 .....	335
848	三、后续必要支出及应得利润 .....	336
848	四、折现率 .....	337
848	五、测算中的其他有关问题 .....	338
848	<b>第五节 假设开发法总结和运用举例 .....</b>	<b>339</b>
848	复习思考题 .....	346



<b>第十章 长期趋势法及其运用</b> .....	348
<b>第一节 长期趋势法概述</b> .....	348
一、长期趋势法的含义.....	348
二、长期趋势法的理论依据.....	348
三、长期趋势法适用的估价对象和条件.....	348
四、长期趋势法估价的操作步骤.....	349
<b>第二节 数学曲线拟合法</b> .....	349
<b>第三节 平均增减量法</b> .....	351
<b>第四节 平均发展速度法</b> .....	353
<b>第五节 移动平均法</b> .....	355
一、简单移动平均法.....	355
二、加权移动平均法.....	356
<b>第六节 指数修匀法</b> .....	356
<b>第七节 长期趋势法的作用</b> .....	357
<b>复习思考题</b> .....	358
<b>第十一章 地价评估与分摊</b> .....	359
<b>第一节 地租理论及测算</b> .....	359
一、地租的含义.....	359
二、地租现象.....	360
三、地租理论的回顾.....	361
四、地租的测算.....	369
<b>第二节 路线价法</b> .....	371
一、路线价法概述.....	371
二、划分路线价区段.....	372
三、设定标准临街深度.....	373
四、选取标准临街宗地.....	373
五、调查评估路线价.....	373
六、制作价格修正率表.....	374
七、计算临街土地的价值.....	377
<b>第三节 城镇基准地价评估</b> .....	384
一、城镇基准地价的观念.....	384
二、城镇基准地价评估技术路线的发展.....	384

三、城镇基准地价评估的方法和程序	385
第四节 基准地价修正法	387
第五节 补地价的测算	387
第六节 高层建筑地价分摊	389
一、高层建筑地价分摊的意义	389
二、高层建筑地价分摊的方法	390
复习思考题	393
<b>第十二章 房地产估价程序</b>	396
第一节 房地产估价程序概述	396
一、房地产估价程序的含义	396
二、房地产估价程序的作用	396
第二节 获取估价业务	397
一、估价业务来源渠道	397
二、不应承接估价业务的情形	398
第三节 受理估价委托	399
一、受理估价委托概述	399
二、明确估价基本事项	400
三、签订估价委托合同	403
第四节 制定估价作业方案	404
一、估价作业方案的含义和内容	404
二、制定估价作业方案的思路	404
第五节 搜集估价所需资料	406
第六节 实地查看估价对象	407
第七节 分析估价对象价值	408
第八节 测算估价对象价值	409
第九节 判断估价对象价值	409
第十节 撰写估价报告	410
一、估价报告的含义	410
二、估价报告的质量	410
三、估价报告的形式	411
四、估价报告的组成	411
第十一节 内部审核估价报告	413



# 第一章 房地产估价概论

每个欲进入房地产估价行业、把房地产估价作为职业的人员,首先应对房地产估价及房地产估价行业有一个总体了解。为此,本章介绍房地产估价的含义、本质、必要性等对房地产估价应有的一些基本认识,估价当事人、估价目的、估价对象、估价时点、价值类型等房地产估价的若干要素,现实中对房地产估价的各种需要及要求,房地产估价师应有的职业道德,以及中国房地产估价行业的发展状况。

## 第一节 对房地产估价的基本认识

### 一、房地产估价的含义

本书所讲的房地产估价,指的是专业房地产估价。在弄清什么是专业房地产估价之前,有必要弄清专业估价与非专业估价的本质区别。

(一)专业估价与非专业估价的不同

对估价作广义和通俗的理解,即是估计经济物品<sup>①</sup>的价格或价值,是任何人都可以做的,不论他(她)估计得对与错,也不论其结果是否令人信服。例如,你看上了某处房子或者某块土地,想知道它值多少钱,或者判断卖者的要价是否合理,或者自己出价多少才合适,你可以自己估计,也可以问问亲朋好友的意见。这种意义上的估价,不妨称之为非专业估价。但是,要想获得科学、准确的估价结果,就有赖于专业估价。

房地产估价现今不仅是人们有兴趣了解的一种知识,而且发展成了一门学问和学科。作为一种提供专业意见、具有公信力、实行有偿服务、承担相关法律责任的专业房地产估价,还成了一种职业和行业。由于这种估价活动的技术性很强,估价结果的客观合理与否关乎相关单位和个人的切身利益,甚至会对社会经济活动

<sup>①</sup> 一种物品是稀缺的,需要花费代价才能得到,这种物品就是经济物品,例如通常所讲的商品、资产、财产等。