

中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材



# 房地产估价理论与方法

中国房地产估价师学会 编

③

中国物价出版社

中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材

# 房地产估价理论与方法

主编 柴 强

中国物价出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与方法/中国房地产估价师学会编. —北京:  
中国物价出版社, 2001. 4

中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材

ISBN 7-80155-227-X

I. 房… II. 中… III. 房地产—价格—评估—资格考试—  
教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 18324 号

出版发行/中国物价出版社 (电话: 68020336 邮编: 100837)

地址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼)

印刷/河北○五印刷厂

---

开本/850×1168 毫米 大 32 开 印张/11.125 字数/275 千字

版本/2002 年 4 月第 2 版 印次/2002 年 4 月第 2 次印刷

---

印数/10000~20000 册


书号/ISBN 7-80155-227-X/F·178

定价/25.00 元

---

· 版权所有 翻印必究 ·

请考生注意识别:

本页用含有  图案的水印防伪纸印制; 本页用这种水印防  
伪纸印制的, 为正版图书。

# 中国房地产估价师执业资格考试 指定辅导教材编审委员会

名誉主任：	宋春华	周干峙		
主任：	谢家瑾			
副主任：	沈建忠	姚运德	侯浙珉	陆克华
	金一平	范 勇	李竹成	柴 强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏
	李 林	薛洪江	张重光	刘佳胜
委员：	张小宏	胡文忠	陶建明	季如进
	郎振亮	史贤英	刘锦红	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	徐俊达	姜万荣
	张其光	刘 灿	张学勤	王瑞春
	倪吉信	赵鑫明		

# 目 录

<b>第一章 房地产和房地产估价</b> .....	(1)
第一节 引言.....	(1)
第二节 房地产的概念.....	(3)
第三节 房地产的特性 .....	(19)
第四节 房地产的类型 .....	(27)
第五节 房地产估价的概念 .....	(29)
第六节 房地产估价的必要性 .....	(35)
复习思考题 .....	(42)
<b>第二章 房地产价格</b> .....	(44)
第一节 房地产价格的概念和形成条件 .....	(44)
第二节 房地产的供求与价格 .....	(46)
第三节 房地产价格的特征 .....	(56)
第四节 房地产价值和价格的种类 .....	(60)
复习思考题 .....	(83)
<b>第三章 房地产估价原则</b> .....	(86)
第一节 合法原则 .....	(87)
第二节 最高最佳使用原则 .....	(89)
第三节 替代原则 .....	(94)
第四节 估价时点原则 .....	(96)
第五节 公平原则 .....	(99)
复习思考题.....	(100)

<b>第四章 比较法</b> .....	(102)
第一节 比较法的基本原理.....	(102)
第二节 搜集交易实例.....	(104)
第三节 选取可比实例.....	(106)
第四节 建立价格可比基础.....	(109)
第五节 交易情况修正.....	(113)
第六节 交易日期修正.....	(118)
第七节 房地产状况修正.....	(123)
第八节 求取比准价格.....	(127)
第九节 比较法总结和运用举例.....	(132)
复习思考题.....	(137)
<b>第五章 成本法</b> .....	(139)
第一节 成本法的基本原理.....	(139)
第二节 房地产价格构成.....	(142)
第三节 成本法的基本公式.....	(146)
第四节 重新购建价格.....	(149)
第五节 建筑物折旧.....	(155)
第六节 现行商品房价格构成.....	(166)
第七节 现行房屋折旧制度.....	(169)
第八节 现行房屋完损等级评定标准.....	(171)
第九节 成本法总结和运用举例.....	(173)
复习思考题.....	(178)
<b>第六章 收益法</b> .....	(180)
第一节 收益法的基本原理.....	(180)
第二节 收益法的计算公式.....	(183)
第三节 净收益.....	(198)

第四节	资本化率	(205)
第五节	剩余技术	(215)
第六节	收益乘数法	(218)
第七节	收益法总结和运用举例	(220)
	复习思考题	(225)
<b>第七章</b>	<b>假设开发法</b>	<b>(227)</b>
第一节	假设开发法的基本原理	(227)
第二节	假设开发法的基本公式	(232)
第三节	现金流量折现法和传统方法	(234)
第四节	假设开发法计算中各项的求取	(236)
第五节	假设开发法运用举例	(245)
	复习思考题	(252)
<b>第八章</b>	<b>长期趋势法</b>	<b>(254)</b>
第一节	长期趋势法的基本原理	(254)
第二节	数学曲线拟合法	(255)
第三节	平均增减量法	(258)
第四节	平均发展速度法	(260)
第五节	移动平均法	(262)
第六节	指数修匀法	(264)
第七节	长期趋势法的功用	(264)
	复习思考题	(266)
<b>第九章</b>	<b>地价评估</b>	<b>(267)</b>
第一节	路线价法	(267)
第二节	城市基准地价评估	(280)
第三节	宗地价格评估和基准地价修正法	(283)
第四节	高层建筑地价分摊与土地占有份额的确定	(285)

第五节	地租理论和地租量的计算	(290)
	复习思考题	(303)
<b>第十章</b>	<b>房地产价格的影响因素分析</b>	<b>(306)</b>
第一节	自身因素	(308)
第二节	环境因素	(313)
第三节	人口因素	(315)
第四节	经济因素	(316)
第五节	社会因素	(319)
第六节	行政因素	(321)
第七节	心理因素	(324)
第八节	国际因素	(325)
第九节	其他因素	(327)
	复习思考题	(327)
<b>第十一章</b>	<b>房地产估价程序</b>	<b>(329)</b>
第一节	获取估价业务	(329)
第二节	受理估价委托及明确估价基本事项	(331)
第三节	拟定估价作业方案	(334)
第四节	搜集估价所需资料	(336)
第五节	实地查勘估价对象	(337)
第六节	选定估价方法计算	(338)
第七节	确定估价结果	(338)
第八节	撰写估价报告	(339)
第九节	交付估价报告	(344)
第十节	估价资料归档	(345)
	复习思考题	(345)



# 第一章 房地产和房地产估价

## 第一节 引言

为便于理解后述的有关问题,首先简要地讲一下什么是房地产估价。至于房地产估价的完整概念,将在本章第五节论述。什么是房地产估价?简要地讲,就是对房地产的“客观合理价格”或“价值”进行估算和判定的活动(还可以用估计、计量、度量、衡量、推测、判断等词来形容、解释或说明这种行为,但它们的含义基本相同或相近)。

房地产估价从表面上看,好像是估价人员在给房地产定价——估价人员认为值多少钱就值多少钱。在现实房地产交易中,房地产由于具有独一无二性,其成交价格也容易受交易者的个别行为或动机、偏好等的影响。但是,房地产价格从某种意义上讲是客观存在的,不以个别人的主观意志为转移,是由市场力量决定,即是由市场参与者集体的价值判断而非个别人的价值判断所形成。因此,房地产估价不应是估价人员的主观随意定价,而应是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程,将客观存在的房地产价格或价值揭示、表达出来。

中国大陆的现代房地产估价活动,是在1978年以后改革开放的背景下,随着实行房屋商品化,改革城镇住房制度和城市土地使用制度,使房地产成为商品进入市场流通而出现的。其起步虽然较晚,但是发展很快,并得到了政府和社会的高度重视,突出表现在下列4个方面:

1. 房地产估价成为国家法定制度。1994年7月5日公布的

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定：“国家实行房地产价格评估制度”；第五十八条规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。

2. 房地产估价师实行了全国统一考试。1993年和1994年，建设部和人事部联合认定了两批共346名“房地产估价师”。从1995年起，取得房地产估价师资格的惟一途径是通过全国房地产估价师执业资格考试。

3. 房地产估价执业制订了全国统一标准。1999年2月建设部会同国家质量技术监督局联合发布了《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》，自1999年6月1日起施行，其内容包括：总则、术语、估价原则、估价程序、估价方法、不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告、职业道德等。

4. 房地产估价行业成立了全国自律性组织。1994年8月成立了中国房地产估价师学会(英文全称为China Institute of Real Estate Appraisers, 简称为CIREA), 其主要职责是: 开展房地产估价理论和方法研究, 制订、修订房地产估价标准、规范和进行解释, 协助政府有关主管部门进行房地产估价师执业资格考试、注册和房地产估价机构资质等级评审、管理工作, 组织房地产估价专业培训和注册房地产估价师继续教育, 调处房地产估价纠纷, 开展国际学术交流等。

目前, 无论是土地使用权出让, 还是房地产转让(包括买卖、交换、赠与、抵债等)、租赁、抵押、典当、保险、课税、农民集体土地征用补偿、城市房屋拆迁补偿、损害赔偿、分割、合并、纠纷、涉案, 以及企业合资、合作、合并、兼并、分立、买卖、租赁经营、承包经营、改制、上市、破产清算, 还有房地产估价纠纷、涉案中的房地产估价复核或鉴定等, 都需要房地产估价。此外, 房地产估价也是房地产开发经营全过程中一项必不可少的基础性工作。随着社会的发展, 房地产估价的作用还会越来越大, 服务的领域也将越来越广。

要做好房地产估价,不仅需要通晓房地产估价的理论、方法和技巧,还需要具备房地产制度政策、开发经营,以及经济、建筑、城市规划、法律等多方面的知识,需要理论与实践高度结合。而要成为一名合格的房地产估价人员,不是一下子就能够达到这些要求的,需要打好基础、循序渐进。对一名房地产估价人员的训练,应从认识房地产开始,即欲从事房地产估价,首先需要将对作为估价对象的房地产本身有全面、深入、正确的了解。

## 第二节 房地产的概念

### 一、房地产的整体概念

#### (一)房地产的定义

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。其中:

土地是指地球的表面及其上下一定范围内的空间。

建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通讯、防灾等设备)等组成的整体物。

其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不能分离,或者虽然可以分离,但是分离不经济,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者使土地、建筑物的价值明显受到损害的物。如为了提高土地或建筑物的使用价值或功能,种植在地上的树木、花草,埋设在地下的管线、设施,在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等。而在地上临时搭建的帐篷、戏台等则不属于房地产。

由于其他地上定着物往往可以视为土地或建筑物的组成或附属部分,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

## (二) 房地产的重要性

人们的任何活动都需要空间,房地产正是因为提供这种空间,而为人们所必需。它不仅是最基本的生活资料,如住宅,也是最基本的生产要素,如耕地、厂房。在市场经济中,房地产还是一种商品,是人们投资置业的良好对象。在一国总财富中,房地产往往占大部分,一般为60%~70%,即其他财富之和也不及房地产一项,仅占30%~40%。房地产通常也是家庭财产的最主要部分。所以,古今中外,房地产都是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。英语中的房地产一词——real estate 或 real property,从字面上来看就是真实的财产的意思。

## (三) 房地产的实物、权益和区位

房地产可视为实物、权益和区位三者的结合。实物是房地产中看得见、摸得着的部分,例如,建筑物的结构、设备、装修、外观,土地的形状、基础设施完备程度、平整程度等。实物又可进一步分为有形的实体及其质量和组合完成的功能三个方面。

权益是房地产中无形的、不可触摸的部分,包括权利、利益和收益,例如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、相邻关系等。其中,所有权是指在法律规定的范围内自由支配房地产并排除他人干涉的权利。使用权主要是土地的使用权,是指对国家或农民集体所有的土地占有、使用、收益的权利。其中国有土地使用权又分为出让土地使用权和划拨土地使用权。租赁权是指支付租金从房屋所有人或土地使用权人那里获得的占有、使用房地产的权利。抵押权是指债权人对债务人或者第三人不移转占有而供作债权担保的房地产,在债务人不履行债务时,就该房地产的变价款优先受偿的权利。典权是指支付典价占有他人房地产而为使用、收益的权利。地役权是指土地所有人或土地使用权人为使用其土地的方便与利益而利用他人土地的权利。最典型的地役权是在他人土地上通行的权利,这种地役权有时称为通行权。相邻关

系是指房地产所有人或使用人从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时,负有注意防范损害相邻房地产的义务。

在不同类型的资产中,实物和权益对价值的影响是不同的:

1. 机器、设备、家具等有形资产,主要是实物的价值,即主要是实物的好坏决定着价值的高低。

2. 专利权、专有技术、著作权(版权)、商标专用权、专营权、商誉、有价证券(股票、债券)等无形资产,有的无实物,有的虽然有实物,但实物本身的好坏对价值的影响不大,甚至可以忽略不计,所以,主要是权益的价值。

3. 房地产,其实物和权益在价值决定中都很重要。如一幢房屋,其价值既受建筑结构、设备、装修、新旧程度的影响,又受产权状况的影响,例如,该房屋的产权是完全产权还是部分产权(如在现实中,有商品房、经济适用住房、以房改成本价购买的住房、以房改标准价购买的住房等),价值就有很大的差异。所以,两宗实物状况相同的房地产,如果权益不同,价值可能有很大的不同;反之,两宗权益状况相同的房地产,如果实物状况不同,价值也可能有很大的不同。

区位是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系,除了地理坐标位置,还包括可及性,与其他地方往来的便捷性,与重要场所(如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同行业等)的距离,周围环境、景观,在城市或区域中的地位等。其中,距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。现在,人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

任何资产虽然在某一时点都有一个具体的位置,但房地产的位置不可移动,其他资产的位置可以随时改变,因此,区位对价值的决定作用几乎是房地产所独有的。“location, location, location”是西方认为的关于房地产最重要的3点:第一是区位,第二是区位,第三还是区位。当然,区位并不能代替房地产的一切,但它强

调了区位对房地产的重要性。两宗实物和权益状况相同的房地产,如果区位不同,价值可能有很大的不同。

#### (四)房地产的存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时才被称为房地产,单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产有下列3种存在形态:

1. 土地。最简单的情形是一块无建筑物的空地。另外,即使土地上有建筑物,有时也需要把它单独看待,只评估其中的土地价值。例如,为征收土地税费或者确定划拨土地使用权进入市场需要补交的土地使用权出让金等的数额,就只单独评估土地的价值。对于有建筑物的土地,在具体估价中如何单独看待土地,有2种做法:(1)无视建筑物的存在,即将其设想为无建筑物的空地;(2)考虑建筑物存在对土地价值的影响。至于在估价中应采用哪种看待方式,如何考虑建筑物存在对土地价值的影响,将在第三章第二节“最高最佳使用原则”中介绍。

2. 建筑物。建筑物虽然必须建造在土地上,在实物形态上与土地连为一体,但在某些情况下需要把它单独看待,只评估其中的建筑物价值。例如,在房地产投保火灾险时评估其保险价值,灾害发生后评估其损失,为计算建筑物折旧服务的估价等,都只单独评估建筑物的价值。在具体估价中如何单独看待建筑物,有2种做法:(1)无视土地的存在,即将其设想为“空中楼阁”;(2)考虑土地存在对建筑物价值的影响。至于在估价中应采用哪种看待方式,如何考虑土地存在对建筑物价值的影响,将在第三章第二节“最高最佳使用原则”中介绍。

3. 房地。当实物形态上土地与建筑物合成一体,且在估价时也把它们作为一个整体来看待。

在现实房地产估价中,建筑物已开始建设但尚未建成的房地

产,即“在建工程”(包括停缓建工程,下同),往往成为估价对象;也有要求对正在开发建设或计划开发建设,但尚未出现的房地产,如期房(虽然称为期房,但实际上包含土地)进行估价;还可能因民事纠纷或理赔等原因,要求对已经消失的房地产进行估价,如对人为引起火灾或者碰毁他人房屋进行的损失价值或损失程度评估;估价对象也可能是房地产的某一部分,如某个楼层、某套住房或其中的装修装饰部分;另外,房地产估价中也可能含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值,如为某一可供直接使用的宾馆或办公楼的交易做估价,该评估价值除了包含该宾馆或办公楼的建筑物及其基地的价值,还可能包含其中的设施、设备(如室内配备的家具、电视机、电话机等)的价值。

概括起来,从实物角度来看的现实中的房地产估价对象有下列几种:(1)空地;(2)有建筑物(包括尚未建成的建筑物)的土地;(3)地上建筑物;(4)土地与建筑物(已建成的建筑物)的合成体;(5)在建工程(土地与尚未建成的建筑物的合成体);(6)未来状况下的房地产;(7)已经消失的房地产;(8)现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分,如后来增加的装修;(9)房地产的局部,如某幢公寓中的某套房;(10)包含有其他资产的房地产;(11)作为企业整体的一部分的房地产。

#### (五)房地产的其他名称

在英语中,房地产的名称为 real estate 和 real property,但两者的含义不完全相同。英语中的 land(土地)、real estate 和 real property 是三个相互联系且递进的概念:(1)land 是指地球的表面及下达地心、上达无限天空的空间,包括永久定着在地球表面之中、之上、之下的自然物,如树和水。(2)real estate 是指 land 加上永久定着在其中、其上、其下的人工改良物,如构筑物 and 房屋。(3)real property 是指 real estate 加上与其有关的各种权益,包括权利、利益和收益。

real estate 和 real property 尽管有上述严格区分,但在一般情况下经常是相互通用、不加以区分的,大多使用 real estate 一词。

在民法中,将财产(或称为“物”)分为“动产”和“不动产”两类,如法国民法典第五百一十六条规定:“一切财产,或为动产,或为不动产。”对动产与不动产的划分,通常是依据其自然性质是否可以自由移动为标准的。一般来说,凡是自行能够移动或者用外力能够推动,且又不改变其性质和价值的财产,像牲畜、家禽和家具、器皿之类,属于动产;反之,像土地、房屋等不可移动的财产,属于不动产。关于不动产的定义及其范围,意大利民法典第八百一十二条的规定是:“土地、泉水、河流、树木、房屋和其他建筑物,即使是临时附着于土地的建筑物以及在一般情况下那些或是自然或是人为地与土地结为一体的物品是不动产。固定河岸或者河床之上并且为永久使用而建造的磨坊、浴场以及其他漂浮在水面上的建筑视为不动产。”日本民法典第八十六条的规定是:“土地及其定着物为不动产”。中国台湾地区民法第六十六条的规定是:“称不动产者,谓土地及其定着物。不动产之出产物,尚未分离者,为该不动产之部分。”在中国大陆的民法理论和民事立法中,也使用了不动产的概念,如《中华人民共和国担保法》第九十二条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”

在中国香港地区,通常使用“物业”这个词,其实质就是房地产,仅叫法不同而已。香港的物业一词是从英国的 property 一词翻译过来,在英国 property 也是指房地产。另外值得指出的是,香港通常还把房地产称为地产。其地产、物业、楼宇、房地产等用语经常混用。如香港李宗镔先生对物业的解释是:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”(李宗镔:《香港房地产法》,商务印书馆(香港)有限公司 1994 年 12 月第 5 版,



第9页)

#### (六)本书对房地产的用词

目前,社会上对房地产的用词尚不规范,同一用词,可能含义不同,不同的用词,可能含义相同,很容易引起误解。为明了起见,本书主要使用“房地产”、“房地”、“土地”和“建筑物”几个关键词,其含义分别如下:

1.“房地产”:可指土地,也可指建筑物,还可指土地与建筑物的合成体,即它可能为土地,也可能为建筑物,还可能为土地与建筑物的合成体。

2.“房地”:专指土地与建筑物的合成体,如说房地价格时,此价格既包含土地的价格,也包含地上建筑物的价格。

3.“土地”:仅指土地部分,如说土地价格时,此价格不含地上建筑物的价格。值得说明的是,这里的“地上建筑物”,不仅是指地面以上的建筑物,还包含地面以下的建筑物,是指在该土地范围内的所有建筑物,以区别于建筑物真正的地上部分和地下部分。

4.“建筑物”:仅指建筑物部分,如说建筑物价格时,此价格不含建筑物所占用的土地的价格。

## 二、土地的概念

上面对房地产的整体概念有所了解之后,下面来具体认识一下土地和建筑物。先讲土地。

### (一)对土地的各种定义

人们对什么是土地,有着各种不同的认识和定义,最典型的有下列3种:

1. 土地即田地、地面。这是一般人通常最直观的认识。

2. 土地是“地球上陆地的表层,包括水域在内。是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体。”(《经济大辞典·国土经济·经济地理卷》,上海辞书出版社1988年12月第1