

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

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

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

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

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与方法/中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写;柴强主编. —北京:中国建筑工业出版社,2005
中国房地产估价师执业资格考试辅导教材
ISBN 7-112-07367-7

I. 房… II. ①中…②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 (2005) 第 038292 号

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: 22 1/2 字数: 415 千字

2005 年 5 月第一版 2006 年 5 月第二次印刷

定价: 30.00 元

ISBN 7-112-07367-7
(13321)

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。

中国房地产估价师执业资格考试 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 姜万荣
金一平 范勇 张其光 刘灿 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：张小宏 杨佳燕 胡文忠 陶建明 王立秋
季如进 史贤英 沈洁 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 张学勤 王瑞春 倪吉信 赵鑫明

目 录

第 1 章 房地产和房地产估价	1
1.1 引言	1
1.2 房地产的概念	6
1.2.1 房地产的整体概念	6
1.2.2 土地的概念	13
1.2.3 建筑物的概念	19
1.2.4 房地产概念的总结	22
1.3 房地产的特性	23
1.3.1 不可移动	23
1.3.2 独一无二	24
1.3.3 寿命长久	24
1.3.4 供给有限	25
1.3.5 价值量大	25
1.3.6 流动性差	26
1.3.7 用途多样	26
1.3.8 相互影响	27
1.3.9 易受限制	27
1.3.10 保值增值	28
1.4 房地产的类型	30
1.4.1 按用途划分的类型	30
1.4.2 按开发程度划分的类型	31
1.4.3 按是否产生收益划分的类型	31
1.4.4 按经营使用方式划分的类型	31
1.5 房地产估价的概念	32
1.5.1 房地产估价的称呼	32
1.5.2 房地产估价的定义	32

1.5.3	房地产估价定义中的关键术语	33
1.6	房地产估价的必要性	42
1.6.1	土地使用权出让的需要	43
1.6.2	房地产转让、租赁的需要	44
1.6.3	房地产抵押、典当的需要	44
1.6.4	房地产保险的需要	45
1.6.5	房地产税收的需要	45
1.6.6	房地产征收和征用补偿的需要	46
1.6.7	房地产损害赔偿的需要	47
1.6.8	房地产纠纷调处和有关司法鉴定的需要	47
1.6.9	企业有关经济行为的需要	48
1.6.10	房地产管理的需要	49
1.6.11	其他方面的需要	50
	复习思考题	50
第2章	房地产价格	53
2.1	房地产价格的概念和形成条件	53
2.1.1	房地产价格的概念	53
2.1.2	房地产价格的形成条件	53
2.2	房地产价格的特征	55
2.2.1	地价与一般物品价格的不同	55
2.2.2	房地产价格的特征	56
2.3	房地产的供求与价格	57
2.3.1	房地产需求	58
2.3.2	房地产供给	60
2.3.3	房地产均衡价格	62
2.3.4	房地产供求弹性	63
2.3.5	房地产供求与价格之间关系的特殊性	68
2.4	房地产价值和价格的种类	68
2.4.1	使用价值和交换价值	69
2.4.2	投资价值和市场价值	69
2.4.3	原始价值、账面价值和市场价值	70
2.4.4	成交价格、市场价格、理论价格、公开市场价值、	

清算价值和评估价值	71
2.4.5 市场调节价、政府指导价和政府定价	76
2.4.6 基准地价、标定地价和房屋重置价格	77
2.4.7 土地价格、建筑物价格和房地价格	78
2.4.8 总价格、单位价格和楼面地价	79
2.4.9 所有权价格、使用权价格和其他权益的价格	80
2.4.10 买卖价格、租赁价格、抵押价值、典价、保险价值、 课税价值和征收价值	82
2.4.11 实际价格和名义价格	85
2.4.12 现货价格和期货价格及现房价格和期房价格	85
2.4.13 起价、标价、成交价和均价	87
2.4.14 评估价、保留价、起拍价、应价和成交价	87
2.4.15 补地价	88
复习思考题	89
第3章 房地产估价原则	92
3.1 估价原则概述	92
3.2 独立、客观、公正原则	92
3.3 合法原则	93
3.4 最高最佳使用原则	97
3.5 估价时点原则	101
3.6 替代原则	105
复习思考题	106
第4章 市场法	108
4.1 市场法的基本原理	108
4.1.1 市场法的概念	108
4.1.2 市场法的理论依据	108
4.1.3 市场法适用的对象和条件	109
4.1.4 市场法的操作步骤	109
4.2 搜集交易实例	110
4.2.1 搜集大量交易实例的必要性	110
4.2.2 搜集交易实例的途径	110

4.2.3	搜集内容的完整性和真实性	111
4.2.4	建立交易实例库	111
4.3	选取可比实例	113
4.3.1	选取可比实例的必要性	113
4.3.2	选取可比实例的质量要求	113
4.3.3	选取可比实例的数量要求	115
4.4	建立价格可比基础	115
4.4.1	统一付款方式	116
4.4.2	统一采用单价	116
4.4.3	统一币种和货币单位	116
4.4.4	统一面积内涵	117
4.4.5	统一面积单位	117
4.5	交易情况修正	119
4.5.1	交易情况修正的含义	119
4.5.2	造成成交价格偏离正常市场价格的因素	119
4.5.3	交易情况修正的方法	121
4.6	交易日期调整	124
4.6.1	交易日期调整的含义	124
4.6.2	交易日期调整的方法	124
4.7	房地产状况调整	127
4.7.1	房地产状况调整的含义	127
4.7.2	房地产状况调整的内容	127
4.7.3	房地产状况调整的思路和方法	129
4.7.4	房地产状况调整应注意的问题	131
4.8	求取比准价格	132
4.8.1	求取与某个可比实例对应的比准价格的方法	132
4.8.2	将多个可比实例对应的比准价格综合成一个最终 比准价格的方法	134
4.9	市场法总结和运用举例	136
	复习思考题	141
第5章	成本法	143
5.1	成本法的基本原理	143

5.1.1	成本法的概念	143
5.1.2	成本法的理论依据	143
5.1.3	成本法适用的对象和条件	144
5.1.4	成本法的操作步骤	145
5.2	房地产价格的构成	145
5.2.1	土地取得成本	146
5.2.2	开发成本	146
5.2.3	管理费用	147
5.2.4	投资利息	147
5.2.5	销售费用	147
5.2.6	销售税费	147
5.2.7	开发利润	148
5.3	成本法的基本公式	149
5.3.1	成本法最基本的公式	149
5.3.2	适用于新开发土地的基本公式	149
5.3.3	适用于新建房地产的基本公式	151
5.3.4	适用于旧房地产的基本公式	151
5.4	重新购建价格	152
5.4.1	重新购建价格的概念	152
5.4.2	重新购建价格的求取思路	152
5.4.3	建筑物重新购建价格的求取方式	153
5.4.4	建筑物重新购建价格的求取方法	154
5.5	建筑物的折旧	157
5.5.1	建筑物折旧的概念和原因	157
5.5.2	建筑物折旧的求取方法	160
5.5.3	求取建筑物折旧应注意的问题	169
5.6	成本法应用中涉及的有关规定	171
5.6.1	商品住宅和经济适用住房价格构成的有关规定	171
5.6.2	农地征收和城市房屋拆迁费用的有关规定	173
5.6.3	房屋折旧的有关规定	175
5.6.4	房屋完损等级评定的有关规定	176
5.7	成本法总结和运用举例	178
	复习思考题	182

第6章 收益法	184
6.1 收益法的基本原理	184
6.1.1 收益法的概念	184
6.1.2 收益法的理论依据	185
6.1.3 收益法适用的对象和条件	187
6.1.4 收益法的操作步骤	187
6.2 报酬资本化法的公式	187
6.2.1 报酬资本化法最一般的公式	187
6.2.2 净收益每年不变的公式	189
6.2.3 净收益在前若干年有变化的公式	193
6.2.4 净收益按一定数额递增的公式	195
6.2.5 净收益按一定数额递减的公式	196
6.2.6 净收益按一定比率递增的公式	198
6.2.7 净收益按一定比率递减的公式	199
6.2.8 预知未来若干年后的价格的公式	201
6.3 净收益	204
6.3.1 房地产收益的种类	204
6.3.2 净收益测算的基本原理	205
6.3.3 不同收益类型房地产净收益的求取	207
6.3.4 求取净收益时对有关收益的取舍	209
6.3.5 净收益流模式	212
6.3.6 收益期限的确定	213
6.4 报酬率	213
6.4.1 报酬率的实质	213
6.4.2 报酬率的求取方法	215
6.5 直接资本化法	219
6.5.1 直接资本化法概述	219
6.5.2 资本化率和收益乘数的求取方法	221
6.5.3 资本化率与报酬率的区别和关系	222
6.5.4 直接资本化法与报酬资本化法的比较	224
6.6 投资组合和剩余技术	225
6.6.1 投资组合技术	225
6.6.2 剩余技术	229

6.7 收益法总结和运用举例	231
复习思考题	236
第7章 假设开发法	239
7.1 假设开发法的基本原理	239
7.1.1 假设开发法的概念	239
7.1.2 假设开发法的理论依据	239
7.1.3 假设开发法适用的对象和条件	240
7.1.4 假设开发法的操作步骤	241
7.1.5 假设开发法的其他用途	242
7.2 假设开发法的基本公式	243
7.2.1 假设开发法最基本的公式	243
7.2.2 按估价对象细化的公式	244
7.2.3 按开发完成后的经营方式细化的公式	245
7.3 现金流量折现法和传统方法	245
7.3.1 现金流量折现法和传统方法的定义	245
7.3.2 现金流量折现法与传统方法的区别	245
7.3.3 现金流量折现法和传统方法的优缺点	246
7.4 假设开发法计算中各项的求取	246
7.4.1 开发经营期	246
7.4.2 开发完成后的房地产价值	248
7.4.3 开发成本、管理费用、销售费用、销售税费	248
7.4.4 投资利息	249
7.4.5 开发利润	252
7.4.6 投资者购买待开发房地产应负担的税费	252
7.4.7 折现率	252
7.4.8 计算中的其他问题	252
7.5 假设开发法总结和运用举例	253
复习思考题	258
第8章 长期趋势法	260
8.1 长期趋势法的基本原理	260
8.1.1 长期趋势法的概念	260

8.1.2	长期趋势法的理论依据	260
8.1.3	长期趋势法适用的对象和条件	260
8.1.4	长期趋势法的操作步骤	261
8.2	数学曲线拟合法	261
8.3	平均增减量法	263
8.4	平均发展速度法	265
8.5	移动平均法	266
8.5.1	简单移动平均法	267
8.5.2	加权移动平均法	268
8.6	指数修匀法	268
8.7	长期趋势法的作用	268
	复习思考题	269
第9章	地价评估	271
9.1	路线价法	271
9.1.1	路线价法的基本原理	271
9.1.2	划分路线价区段	273
9.1.3	设定标准临街深度	273
9.1.4	选取标准临街宗地	274
9.1.5	调查评估路线价	274
9.1.6	制作价格修正率表	274
9.1.7	计算临街土地的价值	277
9.2	城市基准地价评估	284
9.3	基准地价修正法	286
9.4	高层建筑地价分摊	287
9.4.1	高层建筑地价分摊的意义	287
9.4.2	高层建筑地价分摊的方法	288
9.5	地租理论和地租量的计算	291
9.5.1	地租的概念	291
9.5.2	地租现象	292
9.5.3	地租理论的简要回顾	293
9.5.4	地租量的理论计算	301
	复习思考题	303

第 10 章 房地产价格影响因素分析	305
10.1 房地产自身因素	307
10.1.1 区位	307
10.1.2 土地面积和形状	310
10.1.3 地形、地势	310
10.1.4 地质条件	311
10.1.5 肥力	311
10.1.6 日照、风向、降水量、天然周期性灾害	312
10.1.7 建筑物本身	312
10.2 环境因素	313
10.2.1 大气环境	313
10.2.2 声觉环境	313
10.2.3 水文环境	313
10.2.4 视觉环境	313
10.2.5 卫生环境	313
10.3 人口因素	314
10.3.1 人口数量	314
10.3.2 人口素质	314
10.3.3 家庭人口规模	315
10.4 经济因素	315
10.4.1 经济发展	315
10.4.2 利率	316
10.4.3 物价	317
10.4.4 居民收入	318
10.4.5 汇率	318
10.5 社会因素	319
10.5.1 政治安定状况	319
10.5.2 社会治安状况	319
10.5.3 房地产投机	320
10.5.4 城市化	320
10.6 行政因素	321
10.6.1 房地产制度	321
10.6.2 房地产价格政策	321

10.6.3	行政隶属变更	322
10.6.4	特殊政策	322
10.6.5	城市规划	322
10.6.6	交通管制	323
10.6.7	税收政策	323
10.7	国际因素	323
10.7.1	世界经济状况	324
10.7.2	国际竞争状况	324
10.7.3	政治对立状况	324
10.7.4	军事冲突状况	324
10.8	心理因素	324
10.9	其他因素	326
	复习思考题	326
第11章	房地产估价程序	327
11.1	获取估价业务	327
11.2	受理估价委托	329
11.2.1	明确估价基本事项	329
11.2.2	签订估价委托合同	331
11.3	拟定估价作业方案	332
11.4	搜集估价所需资料	333
11.5	实地查勘估价对象	334
11.6	选定估价方法测算	335
11.7	确定估价结果	336
11.8	撰写估价报告	336
11.8.1	估价报告的概念	336
11.8.2	估价报告的形式	337
11.8.3	估价报告的要求	337
11.8.4	估价报告的组成和内容	338
11.9	审核估价报告	342
11.10	出具估价报告	342
11.11	估价资料归档	342
	复习思考题	343

第 1 章 房地产和房地产估价

1.1 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 5 节论述和详细说明。什么是房地产估价? 简要地讲,就是对房地产价值进行测算和判定的活动。

房地产估价从表面上看,好像是估价人员在给房地产定价——似乎是估价人员认为房地产值多少钱就是多少钱。在现实的房地产交易中,由于房地产具有不可移动、独一无二、价值量大等特性,不仅不存在大量相同房地产的交易,而且一宗房地产的交易者数量通常较少,在许多情况下甚至只有一二个买者,从而房地产成交价格容易受交易双方的动机、偏好等个别因素的影响。但是,从某种意义上讲,房地产价值是客观存在、不以个人的主观意志为转移的,它是由市场力量决定,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参与者的思维和行为,在充分认识房地产市场形成房地产价格的机制和过程,以及深入调查、了解房地产市场行情的基础上,通过科学的测算和判定活动,把客观存在的房地产价值揭示出来。

中国房地产估价活动的历史悠久、源远流长。据史料考证,早在 4 000 多年前中国就产生了有关房地产价值及其评估思想的萌芽。中国现代的房地产估价活动,是在 1978 年以后“改革开放”的背景下,随着推行房屋商品化政策,改革城镇住房制度和国有土地使用制度,房地产可以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与认可,突出表现在下列几个方面:

(1)确立了房地产估价的法律地位。1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令 第 29 号公布,自 1995 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》第 33 条规定:“国家实行房地产价格评估制度”;第 58 条规定:“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。这两条明确的规定,使房地产估价成为国家的法定制

度。

(2)实行了房地产估价师执业资格全国统一考试制度。1993年,人事部、建设部建立了房地产估价师执业资格制度,经严格考核,认定了首批140名房地产估价师。这是中国最早建立的专业技术人员执业资格制度。1994年,认定了第二批206名房地产估价师。1995年3月22日,建设部、人事部联合印发了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》(建房[1995]147号)。从该年起,取得房地产估价师执业资格的途径是通过全国房地产估价师执业资格考试。从2001年起,获准在中华人民共和国境内就业的外籍人员及港澳台专业人员,可以按照建房[1995]147号文件规定,报名参加全国房地产估价师执业资格考试。

(3)制定了房地产估价标准和指导意见。为了规范房地产估价行为,统一房地产估价程序和方法,使房地产估价结果客观、公正、合理,1999年2月12日建设部会同原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》(GB/T 50291—1999)。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。为了规范城市房屋拆迁估价行为,维护拆迁当事人的合法权益,2003年12月1日建设部制定了《城市房屋拆迁估价指导意见》(建住房[2003]234号),对拆迁估价主体资格、估价时点、价值标准、估价方法、初步估价结果公示、估价报告答疑、估价结果异议的解决等作了规定。

(4)成立了房地产估价行业组织。1994年8月15日,经民政部批准,成立了“中国房地产估价师学会”这一全国性房地产估价行业组织。2004年7月12日,更名为“中国房地产估价师与房地产经纪人学会”(英文名称为China Institute of Real Estate Appraisers and Agents,英文名称缩写为CIREAA)。该学会是由从事房地产估价或房地产经纪活动的专业人士、机构及有关单位自愿组成,下设考试注册、教育培训、学术、标准、国际交流五个专业委员会。其主要宗旨是:开展房地产估价、房地产经纪研究、交流、教育和宣传活动,拟订并推行房地产估价、房地产经纪执业标准、规则,加强自律管理及国际间的交往与合作,不断提高房地产估价、房地产经纪专业人员和服务水平,维护其合法权益,促进房地产估价、房地产经纪行业规范、健康、持续发展。其主要业务范围是:组织开展房地产估价和房地产经纪理论、方法及其应用的研究、讨论、交流和考察;拟订并推行房地产估价和房地产经纪执业标准、规则;协助行政主管部门组织实施全国房地产估价师、房地产经纪人执业资格考试;办理房地产经纪人执业资格注册;开展房地产估价和房地产经纪业务培训,对房地产估价师、房地产经纪人进行继续教育,推动知识更新;建

立房地产估价师和房地产估价机构、房地产经纪人和房地产经纪机构信用档案,开展房地产估价机构和房地产经纪机构资信评价;提供房地产估价和房地产经纪咨询和技术服务;编辑出版房地产估价和房地产经纪刊物、著作,建立有关网站,开展行业宣传;代表中国房地产估价和房地产经纪行业开展国际交往活动,参加相关国际组织;向政府有关部门反映会员的意见、建议和要求,维护会员的合法权益,支持会员依法执业;办理法律、法规规定和行政主管部门委托或授权的其他有关工作。

(5) 设定了“房地产估价师执业资格注册”和“房地产估价机构资质核准”等行政许可项目。所谓行政许可,是指行政机关根据公民、法人或者其他组织的申请,经依法审查,准予其从事特定活动的行为。为了规范行政许可的设定和实施,保护公民、法人和其他组织的合法权益,维护公共利益和社会秩序,保障和监督行政机关有效实施行政管理,2003年8月27日中华人民共和国主席令第7号公布了《中华人民共和国行政许可法》,自2004年7月1日起施行。2004年6月29日国务院令412号公布的《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》指出:“依照《中华人民共和国行政许可法》和行政审批制度改革的有关规定,国务院对所属各部门的行政审批项目进行了全面清理。由法律、行政法规设定的行政许可项目,依法继续实施;对法律、行政法规以外的规范性文件设定,但确需保留且符合《中华人民共和国行政许可法》第十二条规定事项的行政审批项目,根据《中华人民共和国行政许可法》第十四条第二款的规定,现决定予以保留并设定行政许可,共500项。”房地产估价师执业资格注册是《中华人民共和国城市房地产管理法》设定的行政许可项目,依法继续实施;房地产估价机构资质核准是国务院决定予以保留并设定行政许可的500项之一。此外,“房地产估价师执业资格审批”作为国务院决定予以保留并设定行政许可的500项之一的“列入政府管理范围的专业技术人员职业资格审批”行政许可项目中的一项,也是一种行政许可。因此,无论是房地产估价人员资格,还是房地产估价机构资质,都是行政许可项目。行政许可的资格、资质可以说是对“市场准入”的规定。《中华人民共和国行政许可法》第81条规定:“公民、法人或者其他组织未经行政许可,擅自从事依法应当取得行政许可的活动的,行政机关应当依法采取措施予以制止,并依法给予行政处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”因此,不论是何种目的的房地产估价活动,包括公司上市、资产处置、企业清算等等,只有注册房地产估价师和房地产估价机构才能够从事,不是注册房地产估价师签名和房地产估价机构出具的关于房地产价值的评估报告,不具有法律效力。

(6) 建立了统一开放的房地产估价市场。2000年以前,由于特殊的历史原因,绝大多数房地产估价机构是事业单位,或者是隶属于政府某一部门的经济实体。