



普通高等教育土地资源管理专业“十三五”规划建设教材

不动产估价

第2版

Real Estate Appraisal

朱道林 主编

非
外
借



中國農業大學出版社

CHINA AGRICULTURAL UNIVERSITY PRESS



普通高等教育土地资源管理专业“十三五”规划建设教材

不动产估价

第2版

朱道林 主编

中国农业大学出版社

· 北京 ·

内 容 简 介

全书共分十七章,分上、下两篇,上篇第一至九章为基本理论和方法,下篇第十至十七章主要介绍不动产估价实务。第一至三章主要介绍不动产估价的一般概念、原理和基本理论,以及不动产价格的构成与影响因素等;第四至九章分别介绍不动产估价的各种方法,包括收益还原法、市场比较法、成本法、假设开发法、路线价法等,较第1版增加了长期趋势法、特征价格法和影子价格法的相关内容;在下篇中,第十章介绍不动产估价的程序,第十一至十七章分别介绍城镇土地分等定级与基准地价评估、农用地定级与估价、宗地价格评估、建筑物估价、房屋征收补偿估价、资源型不动产估价和城市地价动态监测。

图书在版编目(CIP)数据

不动产估价/朱道林主编.—2版.—北京:中国农业大学出版社,2017.1
ISBN 978-7-5655-1717-4

I. ①不… II. ①朱… III. ①不动产-资产评估 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 255612 号

书 名 不动产估价 第2版

作 者 朱道林 主编

策划编辑 孙 勇

责任编辑 洪重光

封面设计 郑 川

责任校对 王晓凤

出版发行 中国农业大学出版社

社 址 北京市海淀区圆明园西路2号

邮政编码 100193

电 话 发行部 010-62818525,8625

读者服务部 010-62732336

编辑部 010-62732617,2618

出 版 部 010-62733440

网 址 <http://www.cau.edu.cn/caup>

E-mail cbsszs @ cau.edu.cn

经 销 新华书店

印 刷 北京时代华都印刷有限公司

版 次 2017年1月第2版 2017年1月第1次印刷

规 格 787×1092 16开本 24.5印张 600千字

定 价 51.00元

图书如有质量问题本社发行部负责调换

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材

编 委 会

顾 问 石元春 石玉林 林 培 程 焯 雷涯邻
林增杰 王万茂 韩桐魁 董德显

主 任 谢俊奇

副主任 朱道林 付梅臣 黄贤金

委 员 (按姓氏笔画排序)

孔凡文	王秋兵	尹 君	叶剑平	冯长春
付梅臣	白中科	曲福田	许 皞	朱道林
朱德海	刘耀林	师学义	张凤荣	张安录
邹晓云	吴次芳	吴克宁	吴顺辉	陈笑媛
林 坚	欧阳安蛟	郝晋珉	赵 明	赵庚星
郎文聚	洪亚敏	胡振琪	段建南	高敏华
黄贤金	雷国平			

第2版编写人员

主 编 朱道林

副主编 欧阳安蛟 付梅臣 王 健

编写人员 (按姓氏笔画排序)

马学年	新疆农业大学
王 文	首都经济贸易大学
王 健	中国农业大学
王璠玲	山东农业大学
付梅臣	中国地质大学(北京)
朱道林	中国农业大学
陈立定	浙江大学
苏根成	内蒙古师范大学
邵战林	新疆农业大学
张晓平	东华理工大学
张惜伟	内蒙古师范大学
张裕凤	内蒙古师范大学
张蓬涛	河北农业大学
杨 俊	东华理工大学
赵 丽	河北农业大学
欧阳安蛟	浙江大学
徐占军	山西农业大学
程琳琳	中国矿业大学(北京)
韩德军	贵州财经大学

总 序

土地是人类生存与发展的重要基础资源,人类社会发 展迄今为止所创造的一切财富,都源于对土地的利用,自古“有土斯有财”、“土地是财富之母”、“地者万物之本源,诸生之根苑也”等至理名言深入人心。因此,人类社会始终非常重视土地问题的研究。

土地作为自然资源,需要从资源科学角度研究其分布、类型、数量、质量、利用状况、利用潜力及其可持续利用等方面问题。但同时土地资源在投入人类利用过程中所产生的资源价值、资源产业、资源制度、资源配置等方面问题,又需要从经济学、管理学、法学乃至社会学等学科角度研究稀缺资源在投入人类利用过程中的制度体系、管理模式、产业发展及其对经济增长的影响等,并进而从资源可持续利用的角度研究社会制度、分配体系及资源配置等问题。而且,由于土地资源的区域特征,有关土地利用过程和管理活动及其研究工作还需借助现代技术手段,包括现代测绘技术、信息技术等。因此,土地资源管理学科是以土地资源及其利用过程为研究对象,以促进土地资源可持续利用为目标,运用资源科学、经济学、管理学、法学、社会学以及有关技术科学的理论和方法,对土地资源条件、土地利用过程、土地产权制度等进行研究的学科。它是一个融自然科学与社会科学与一体的学科群,以研究土地资源合理利用问题为导向的应用科学。

在中国悠久的历史长河中,土地问题研究始终受到高度重视。早在夏商周时期,就有所谓“井田制”,解决土地分配、土地税赋等问题,《诗经·大雅·北山》有云:“溥天之下,莫非王土;率土之滨,莫非王臣”,这反映了当时的基本土地制度。从这个意义上说,中国是土地科学理论研究与实践探索的发源地之一。

然而,现代土地资源管理学科研究和教育开始于 20 世纪 50 年代。在 50 年代初期,主要侧重研究土地资源开发和土地利用规划问题,进入 80 年代以后,由于国民经济开始快速发展,人地矛盾日益紧张,尤其随着国家经济体制的变革,土地使用制度和土地管理制度也必须进行改革,由此引起一系列新的土地资源利用与管理问题,相应的土地问题研究也逐步由过去的侧重资源学研究,转向资源与资产、利用与管理并重研究上来。在这期间,我国的土地管理教育也发生了巨大的变化。1993 年在国家《普通高等学校本科专业目录》中,分别在经济学中设“土地管理(020119)”专业,在工学中设“土地规划与利用(081405)”专业。1998 年国家教育部进行专业调整,将上述两个专业合并组成“土地资源管理(110304)”专业,隶属于管理学门类公共管理学科,授管理学或工学学士学位。并规定其培养目标是,培养具备现代管理学、经济学及资源学的基本理论,掌握土地管理方面的基础知识,具有测量、制图、计算机等基本技能,能在国土、城建、农业、房地产以及相关领域从事土地调查、土地利用规划、地籍管理及土地管理政策法规工作的高级专门人才。

土地资源利用及其管理实践尚在不断发展中,相应的土地资源管理学科和土地资源管理教育也需要不断探索和发展。尤其是近年来土地资源及其利用问题日益突出,需要土地资源管理研究和教育工作应不断探索和创新。为适应土地资源管理教育对教材和教学参考资料的需要,不断探索回应土地资源利用及其管理实践中的问题,反映国内外土地资源及其



利用与管理领域研究的最新成果,中国农业大学出版社组织有关专家编写了这套“高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材”。本套教材共 16 本,包括按照《普通高等学校本科专业目录》中“土地资源管理(110304)”专业培养要求确定的 7 门主干课程和各有关高校土地资源管理专业本科生教学计划确定的 9 门必修的专业课和专业基础课。

本套教材力求体现如下特色:①系统完整,基础涵盖了土地资源管理专业教育的主要专业知识领域;②反映国内外土地资源及其利用与管理领域的最新信息、资料及相关研究成果;③反映土地资源管理专业本科生培养的特点,力求理论与实践相结合,重视应用性,注重基础知识教育和能力培养。

尽管土地问题研究历史悠久,但现代土地资源管理科学仍是一个新兴的学科,随着实践的发展,有关教育教学改革也将逐步推进,我们组织编写这套教材希望能为促进土地资源管理教育的发展做出贡献,同时也希望能得到更多实践工作者和科研教育界同人的积极支持,希望有更多的有识之士参加到本套教材的编写中来。

祝愿我国的土地管理事业蒸蒸日上!祝愿土地科学研究与教育硕果累累、人才辈出!

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材编委会

2007 年 2 月

第 2 版前言

自古“有土斯有财”、“土地是财富之母”等至理名言深入人心,反映了土地作为财产在人类财富创造与财富积累过程中的重要性。国内外对不动产的界定尽管存在较大差异,但无一例外均认为不动产作为财产是以土地为基础的,而且认为是“真正”(real)的财产,因而有 real property 之称。任何财产都是有价格的,而且其价格必须能在市场上实现。但由于不动产的特殊性,其交易价格的实现往往需要借助专业的评估,乃至持有过程中也需要掌握其价格,这就产生了评估不动产特定权益于特定时间的价值的“艺术或科学”。

我国自 20 世纪 80 年代先后进行了住房制度改革和土地使用制度改革,分别建立了土地及房地产等不动产产权体系和交易制度,在越来越普遍的土地及房地产交易过程中,开展不动产价格评估越来越为社会经济主体所广泛重视和需要。在这一过程中,学者们不断进行不动产估价理论和方法的研究,逐步制订并完善相关技术规程和规范,并逐步形成了土地及房地产估价行业体系,满足了市场经济发展的要求。但中国的不动产估价总体仍处在发展过程中,有关估价理论、技术和方法均有待进一步深入研究。

本书力主对不动产估价的基本知识和方法进行介绍,定位为土地资源管理专业本科学生学习的基础教材,也可作为土地估价师或房地产估价师学习与执业的参考教材。在内容编写上力求理论联系实际,重点介绍不动产估价的基本知识、基本原理和基本方法,并依据我国土地及房地产估价实践的要求,介绍土地估价、房地产估价的具体方法、步骤和要求等。本书 2007 年出版第 1 版,得到各相关高校、估价机构和估价师的广泛使用。近十年来不动产估价实践发生了很多变化,估价技术与方法研究新成果不断涌现,为使教材内容得到及时更新,我们组织修订出版第 2 版。修订以后,全书共分十七章,分上、下两篇,上篇第一至九章为基本理论和方法,下篇第十至十七章主要介绍不动产估价实务。第一至三章主要介绍不动产估价的一般概念、原理和基本理论,以及不动产价格的构成与影响因素等;第四至九章分别介绍不动产估价的各种方法,包括收益还原法、市场比较法、成本法、假设开发法、路线价法等,增加了长期趋势法、特征价格法和影子价格法的相关内容;在下篇中,第十章介绍不动产估价的程序,第十一至十七章分别介绍城镇土地分等定级与基准地价评估、农用地定级与估价、宗地价格评估、建筑物估价、房屋征收补偿估价、资源型不动产估价和城市地价动态监测。根据每章的内容,本书还提供了相关的扩展阅读材料,供读者参考。本书可作为土地资源管理专业本科生专业课“不动产估价”或“房地产估价”等课程的教材,一般设计讲课 32 学时,实验或实习 1 周,共 3 学分。

本书由朱道林主编,各章编写者分别为:第一章朱道林,第二章陈立定,第三章程琳琳,第四章付梅臣,第五章马学年,第六章杨俊、张晓平,第七章王文,第八章苏根成、张惜伟,第九章王健,第十章徐占军,第十一章欧阳安蛟,第十二章张裕凤,第十三章张蓬涛、赵丽,第十四章王瓊玲,第十五章邵战林,第十六章韩德军,第十七章张惜伟。

由于智识、时间所限,书中错误、缺失与疏漏之处在所难免,我们竭诚希望广大读者给予批评指正。

编者
2016 年 8 月

目 录

上 篇 理论与方法

第一章 绪论	3
第一节 不动产	3
一、不动产的概念	3
二、不动产的特性	5
第二节 不动产市场	7
一、不动产市场概述	7
二、不动产市场的特征	7
三、我国的不动产市场	9
第三节 不动产价格	10
一、不动产价格概述	10
二、不动产价格的特征	11
第四节 不动产估价	12
一、不动产估价概述	12
二、不动产估价师	13
三、我国的不动产估价师	14
【学习小结】	15
【习题及思考题】	16
【参考文献】	16
【扩展阅读】	16
第二章 不动产估价的基本理论	17
第一节 价值理论	17
一、价值理论与不动产价格理论	17
二、不动产估价中的价值类型	23
三、不动产估价中的价值、价格与成本的区别	26
四、不动产估价的本质	28
第二节 市场理论	30
一、不动产市场的供给	30
二、不动产市场的需求	31
三、不动产市场的供求均衡	31
四、不动产价格的形成	32
第三节 不动产估价的原则	32
一、替代原则	33



二、预期收益原则	34
三、变动原则	34
四、供需原则	35
五、最有效利用原则	35
六、均衡原则	36
七、报酬递增递减原则	37
八、贡献原则	37
九、公平原则	38
【学习小结】	38
【习题及思考题】	39
【参考文献】	39
【扩展阅读】	39
第三章 不动产价格的构成和影响因素	40
第一节 不动产价格的构成	40
一、不动产实体价格构成	40
二、不动产权属价格构成	41
三、土地价格的形态构成	42
四、不动产出售价格的形态构成	42
第二节 影响不动产价格的因素	43
一、一般因素	43
二、区域因素	48
三、个别因素	49
【学习小结】	51
【习题及思考题】	52
【参考文献】	52
【扩展阅读】	52
第四章 收益还原法	53
第一节 收益还原法的概念与原理	53
一、收益还原法的概念与定义	53
二、收益还原法的理论基础	54
三、收益还原法的基本公式	54
四、收益还原法适用的对象和条件	57
第二节 收益还原法估价的程序与应用	58
一、估价程序	58
二、方法应用	64
第三节 收益还原法扩展:残余法	65
一、土地残余法	65
二、建筑物残余法	66
三、残余法的应用	67



【学习小结】	69
【习题及思考题】	70
【参考文献】	70
【扩展阅读】	70
第五章 市场比较法	71
第一节 市场比较法的概念与原理	71
一、市场比较法的概念	71
二、市场比较法的替代原理	72
三、市场比较法的特点	73
四、市场比较法适用的对象和条件	74
五、市场比较法的估价原则	74
第二节 市场比较法的程序与应用	75
一、市场比较法的程序	75
二、市场比较法的应用	88
【学习小结】	91
【习题及思考题】	91
【参考文献】	92
【扩展阅读】	93
第六章 成本法	94
第一节 成本法的概念与原理	94
一、成本法的概念与定义	94
二、成本法的理论基础	95
三、成本法估价步骤与公式	95
四、成本法的适用范围	96
第二节 建筑物重置成本与折旧的测算	97
一、建筑物重置成本的测算	97
二、建筑物折旧的计算	100
第三节 成本逼近法	108
一、成本逼近法的概念	108
二、成本逼近法的基本原理与计算公式	108
三、成本逼近法的适用范围	109
四、成本逼近法的估价步骤	109
第四节 成本法的应用	112
一、应用于土地估价	112
二、应用于建筑物估价	113
三、应用于房地估价	114
【学习小结】	116
【习题及思考题】	117
【参考文献】	118



【扩展阅读】	118
第七章 假设开发法	119
第一节 假设开发法的概念与原理	119
一、假设开发法的概念	119
二、假设开发法的原理	119
三、假设开发法的计算公式	120
四、假设开发法的特点与适用范围	121
第二节 假设开发法估价的程序与方法应用	122
一、估价程序	122
二、方法应用	125
第三节 扩展:剩余法	128
一、基本公式	128
二、适用范围	129
三、估价程序	129
四、应用举例	130
第四节 扩展:现金流分析法	130
一、基本公式	131
二、估价程序	131
三、应用举例	132
【学习小结】	133
【习题及思考题】	133
【参考文献】	134
【扩展阅读】	134
第八章 路线价估价法	135
第一节 路线价估价法的基本原理	135
一、路线价估价中涉及的有关概念	135
二、路线价估价法的理论依据	135
三、路线价估价法的特点与适用范围	136
四、路线价估价法的基本公式	137
第二节 路线价估价法的估价步骤	137
一、划分路线价区段	137
二、设定标准临街深度	137
三、确定标准临街宗地	138
四、评估区段路线价	138
五、编制深度修正系数表	139
六、编制其他因素修正系数表	144
七、计算宗地价格	147
第三节 路线价估价法的应用	147
一、运用路线价估价法评估宗地地价的一般程序	147



二、路线价估价法的应用	148
【学习小结】.....	155
【习题及思考题】.....	155
【参考文献】.....	156
【扩展阅读】.....	156
第九章 长期趋势法	157
第一节 长期趋势法的基本概念和理论基础.....	157
第二节 长期趋势法估价的主要特点和基本作用.....	158
一、长期趋势法的主要特点	158
二、长期趋势法的主要作用	158
第三节 长期趋势法估价的主要步骤和使用范围.....	159
第四节 几种长期趋势分析的方法及应用.....	160
一、平均趋势法	160
二、平均发展趋势法	162
三、简单移动平均法	162
四、加权移动平均法	163
五、指数平滑趋势法	165
六、季节系数法	165
七、线性直线回归趋势法	166
八、曲线回归趋势法	166
第五节 其他方法扩展.....	166
一、特征价格法	166
二、影子价格法	167
【学习小结】.....	168
【习题及思考题】.....	169
【参考文献】.....	169
【扩展阅读】.....	169

下 篇 估价实务

第十章 不动产估价的程序	173
第一节 不动产估价程序概述.....	173
一、不动产估价程序的概念	173
二、不动产估价程序的特点	173
三、遵循不动产估价程序的必要性	174
四、不动产估价基本程序	174
第二节 估价业务受理.....	175
一、估价业务受理的基本要求	175
二、签订估价委托合同	176
三、制订估价作业计划	177



第三节 确定估价基本事项	178
一、确定估价目的	178
二、确定估价对象	179
三、确定价格定义	182
第四节 资料调查与收集	182
一、资料调查与收集的主要类型	183
二、资料调查与收集的主要来源	185
三、资料调查与收集的方法	186
第五节 资料整理与影响因素分析	187
一、资料整理	187
二、影响因素分析	189
第六节 不动产价格评估	191
一、选择估价方法	191
二、试算价格及价格调整	193
三、确定估价结果	194
第七节 撰写估价报告书	195
一、撰写估价报告书的作用和目的	195
二、撰写估价报告书的基本要求	196
三、估价报告书的格式	196
【学习小结】	197
【习题及思考题】	197
【参考文献】	198
【扩展阅读】	198
第十一章 城镇土地分等定级与基准地价评估	199
第一节 城镇土地等级与基准地价体系	199
一、城镇土地等级体系	199
二、城镇土地基准地价体系	200
三、城镇土地等级与基准地价的关系	200
第二节 城镇土地分等定级程序与方法	201
一、城镇土地分等定级基本原则	201
二、城镇土地分等程序与方法	202
三、城镇土地定级程序与方法	205
第三节 基准地价评估方法与程序	208
一、基准地价定义及评估基本要求	208
二、基准地价评估工作底图编制	212
三、资料收集	213
四、基准地价内涵及基准条件界定	215
五、样本地价计算及标准化	217
六、均质地域划分	223



七、均质地域基准地价评估	225
八、级别基准地价评估	227
九、基准地价确定	229
十、基准地价修正系数表编制	230
十一、基准地价评估实践发展	237
第四节 基准地价成果应用	240
一、在土地政策参与宏观调控中的应用	240
二、在土地市场管理中的应用	241
三、在宗地价格评估中的应用	242
四、在国有土地使用权租赁管理中的应用	243
五、在划拨土地使用权入市交易补交出让金标准确定中的应用	244
六、在城市规划及管理中的应用	245
【学习小结】	245
【习题及思考题】	246
【参考文献】	246
【扩展阅读】	247
第十二章 农用地定级与估价	248
第一节 农用地等级价体系	248
一、农业用地的内涵与特点	248
二、农用地等级价体系	250
第二节 农用地分等与定级	252
一、农用地分等的依据	252
二、农用地分等方法	253
三、农用地定级技术方法	255
第三节 农用地估价的方法	258
一、农用地价格的影响因素	258
二、农用地估价方法概述	259
第四节 农用地基准地价评估	266
一、农用地基准地价评估的技术路线	266
二、样点地价平均法	267
三、定级指数模型法	269
四、基准地块评估法	271
五、农用地基准地价更新	272
【学习小结】	273
【习题及思考题】	274
【参考文献】	274
【扩展阅读】	274
第十三章 宗地价格评估	275
第一节 宗地估价概述	275



一、宗地估价概述	275
二、宗地估价的一般原理	276
三、宗地估价的基本思路	276
四、宗地估价的基本程序	277
第二节 不同类型宗地估价	277
一、不同目的的宗地估价	277
二、不同用途的宗地估价	280
三、不同权利的宗地估价	286
第三节 宗地估价的方法	289
一、不同估价对象适宜的估价方法	289
二、各种估价方法的比较	290
三、估价方法的选择	293
【学习小结】	296
【习题及思考题】	296
【参考文献】	296
【扩展阅读】	297
第十四章 建筑物估价	298
第一节 建筑物估价的概念和特点	298
一、建筑物的概念	298
二、建筑物的分类	298
三、建筑物估价的概念	300
四、建筑物估价的特点	300
第二节 建筑物价格的影响因素	301
一、建筑物价格的影响因素	301
二、建筑物估价的实地查勘	303
第三节 建筑物估价方法	304
一、重置价格折旧法	304
二、市场比较法	311
三、建筑物残余法	313
【学习小结】	314
【习题及思考题】	314
【参考文献】	314
【扩展阅读】	315
第十五章 房屋征收补偿估价	316
第一节 房屋征收概述	316
一、房屋征收的概念	316
二、房屋征收的特征	316
三、我国房屋征收的现状	317
四、我国房屋征收的条件	318



五、国有土地上房屋征收与补偿工作程序	318
第二节 房屋征收补偿政策	320
一、房屋征收补偿概述	320
二、房屋征收补偿的原则	320
三、房屋征收补偿方式	321
第三节 房屋征收估价方法	323
一、房屋征收估价概念	323
二、房屋征收估价的要求	324
三、现场勘察	325
四、区位价法	325
五、标准房屋市场价格评估法	327
六、典型房屋市场价格评估法	328
七、基准价格修正法	328
第四节 房屋征收估价实务	329
一、被征收房屋基本情况和政策依据	329
二、确定基准地价、基准房价和容积率修正	330
三、基准地价和基准房价修正	330
四、确定房屋重置成新价	331
五、房屋征收补偿价结果	331
【学习小结】	331
【习题及思考题】	332
【参考文献】	332
【扩展阅读】	332
第十六章 资源型不动产估价	333
第一节 资源类型与资源价值	333
一、资源型不动产的概念	333
二、资源型不动产的类型	333
三、自然资源价值	334
第二节 资源型不动产价格的特殊性 & 估价方法	335
一、资源型不动产价格的特殊性	335
二、资源型不动产估价方法	336
第三节 自然资源核算与自然资源资产负债表	344
一、自然资源核算	344
二、自然资源资产负债表	347
【学习小结】	348
【习题及思考题】	348
【参考文献】	349
【扩展阅读】	349