



面向 21 世纪 课程 教材
Textbook Series for 21st Century

不动产估价

艾建国 吴群 主编

土地资源管理 房地产经营与管理专业用

中国农业出版社

Real Estate Appraising

土地管理学总论		陆红生
土地利用规划学	王万茂	韩桐魁
土壤地理学		张凤荣
测量学		卞正富
遥感基础与应用		邓良基
土地法学		陈利根
房地产经营与管理		叶剑平
不动产估价	艾建国	吴 群
土地利用管理		欧名豪
土地行政管理学		曲福田
土地政策学	林 卿	何训坤
土地资源学		王秋兵
地籍管理		叶公强
土地信息系统		刘耀林
土地经济学	刘书楷	曲福田

ISBN 7-109-07743-8



9 787109 077430 >

ISBN 7-109-07743-8/F-931

定价：26.60 元

面向 21 世纪课程教材
Textbook Series for 21st Century

不动 产 估 价

艾建国 吴 群 主编

土地资源管理
房地产经营与管理 专业用

中国农业出版社

图书在版编目(CIP)数据

不动产估价/艾建国,吴群主编.—北京:中国农业出版社,2002.10

面向 21 世纪课程教材

ISBN 7-109-07743-8

I. 不... II. ①艾...②吴... III. 不动产-资产评估-高等学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 065989 号

中国农业出版社出版

(北京市朝阳区农展馆北路 2 号)

(邮政编码 100026)

出版人:傅玉祥

责任编辑 李国忠

中国农业出版社印刷厂印刷 新华书店北京发行所发行

2002 年 9 月第 1 版 2002 年 9 月北京第 1 次印刷

开本:850mm×1168mm 1/16 印张:18.5

字数:437 千字

定价:26.60 元

(凡本版图书出现印刷、装订错误,请向出版社发行部调换)

本书编写人员

- 主 编** 艾建国 (华中师范大学)
 吴 群 (南京农业大学)
- 副主编** 俞明轩 (中国人民大学)
 杨刚桥 (华中农业大学)
- 参 编** 王永德 (东北农业大学)
 付梅臣 (河北农业大学)
 马学连 (新疆农业大学)
 胡银根 (华中农业大学)
- 审稿人** 柴 强

土地资源管理专业“面向 21 世纪
课程教材”编委会

顾问 李元 刘书楷 周诚 沈守愚 毕宝德 林增杰
韩桐魁 叶公强 董德显 梁学庆 林培

主任 王万茂

副主任 曲福田 叶剑平 张凤荣 吴次芳

委员 (按姓氏笔画为序)

王万茂 王秋兵 卞正富 邓良基 艾建国 叶剑平
曲福田 刘耀林 肖洪安 吴群 吴次芳 吴克宁
何训坤 张凤荣 张安录 陆红生 陈利根 林卿
欧名豪 赵小敏 黄贤金 雷国平

总 序

此套高等院校土地资源管理专业主干课程系列教材是经教育部高等教育司批准立项的“面向 21 世纪课程教材”，共 15 种。

随着中国高等教育本科专业目录的调整，1997 年前经济学科中的土地管理和工学中的土地规划与利用两专业合并成土地资源管理专业，归属公共管理学科。随着专业属性的变化，有关土地资源管理专业课程设置和教学内容的改革与教材建设显得十分迫切。作为公共管理学科的土地资源管理，就其内涵来讲，是着眼于社会或政府如何确立和巩固与现行社会经济基础制度相适应的土地占有方式，调整土地关系；如何采取一系列经济、法律、行政与技术手段，对土地资源利用进行规划、控制、调节、监督和组织，实现土地资源既公平又有效的配置和可持续利用。在发达国家，经济市场化使得自然资源与环境管理成为政府的主要职能之一，以土地资源管理为核心的资源与环境管理已成为公共管理教学与研究的重要内容和主要分支学科，在大学本科、研究生及 MPA 教育中受到广泛重视。

中国土地资源管理学科建设，一方面要充分借鉴国外成熟的公共管理和土地资源管理的理论与方法；另一方面应以现阶段社会经济发展的土地资源问题为研究对象。随着我国经济体制的深入改革，尤其是计划经济向市场经济的转变，土地资源的产权关系、配置方式发生着深刻的变化；中国加入 WTO 后，不仅政府职能发生转变，经济全球化也急剧改变着区域土地利用结构，在促使经济快速发展的同时，也导致了难以预测的社会和环境变化；信息技术的进步及其在土地资源利用与管理中的应用，也大大改变着政府对土地资源的管理方式。所有这些，都应体现在土地资源管理学科体系、课程设计和教材内容之中。

近年来，全国各有关高校十分重视土地资源管理专业教材编写与出版工作。尤其是老一辈土地资源管理学家相继出版了一批有影响的教材或著作，如《土地经济学》（刘书楷）、《土地经济学》（毕宝德）、《土地利用规划学》（王万茂、韩桐魁、董德显）、《地籍管理》（林增杰、严星）、《土地管理学》（陆红生）、《土地资源学》（林培）等，对该学科教材建设起到了十分重要的作用。一批中青年学者也脱颖而出，编写了一批选题新颖的教材，拓展了该专业的知识体系。2000 年 12 月在南京召开了全国土地资源管理学科建设研讨会，2002 年 1 月教育部高等学校公共管理类教学指导委员会土地资源管理学科组和全国高等学校土地管理院长（系主任）联谊会分别在哈尔滨召开的土地资源管理专业本科教育教学改革研讨会，加快了我国土地资源管理专业本科教育教学改革与教材建设步伐。全国高等学校土地管理院长（系主任）联谊会和中国农业出版社在各高校自由申报、专家推荐的基础上，确定了 15 本教材的选题，并会同全国近 30 所大学组织这一套教材的编写工作。其宗旨：一是初步形成作为公共管理学科的土地资源管理专业的基础知识体系；二是体现面向 21 世纪土地资源管理发展的要求，迎接新世纪对该专业人才培养的挑战；三是反映该学科教育教学改革的最新成果。我们希望此系列教材的出版，能为我国学习

2 总 序

土地资源管理及相关专业的大学生们提供一套全新的教材，也为今后的教材建设打下一个良好的基础。

由于土地资源管理学科历史较短，教育教学改革还在进行，加上编写时间仓促，本套教材从选题到内容会有值得商榷之处，希望得到广大读者的评议和指正。

曲福田

2002年2月6日

前 言

随着全球经济的日益发展，不动产业也不断发展壮大，不动产估价日益显示出其重要性与迫切性。在欧美等国家，企业的购并需要大量的评估业务。1992年之后，欧共体重新组合成为欧盟，财产所有者根据市场需要进行调整，与不动产融资、购并、转让等行为相关的不动产估价需求越来越多。在世界范围内，不动产估价也呈支持主要国际性财务公司和其他投资者投资不动产的趋势。21世纪不动产美国总公司是全球最大的房地产中介特许经营机构，其加盟机构已覆盖29个国家和地区，平均每一分钟就有一宗不动产交易完成。不动产估价对不动产业和国民经济的重要性由此可见一斑。我国的不动产业将逐渐成为国民经济的主要产业，然而我国的不动产市场尚处于初步发育的阶段，建立科学的不动产评估与收益分配制度，是优化不动产资源配置和不动产业可持续发展的必要前提。不动产的资产清算、抵押融资、税收、买卖以及投资项目分析等等，无一不是以不动产估价为基础的。而我国目前经国土资源部、建设部和财政部分别注册的估价师（评估师）总人数仅约45000名，远远不能适应形势发展的需要，尽快培养出更多更好的与世界经济接轨的不动产估价从业人员乃当务之急。我们组织长期从事不动产估价教学与研究的学者们共同编写了这本《不动产估价》教材，他们是：华中师范大学经济学院的艾建国，南京农业大学土地管理学院的吴群，中国人民大学商学院的俞明轩，华中农业大学土地管理学院的杨刚桥、胡银根，东北农业大学规划与发展学院的王永德，河北农业大学城乡建设学院的付梅臣，新疆农业大学经贸学院的马学连。全书由艾建国、吴群任主编，俞明轩、杨刚桥任副主编，编写小组共同拟定写作提纲，具体撰写分工如下：艾建国（第一章），吴群（第二章、第六章），俞明轩（第十章），杨刚桥（第三章、第七章），王永德（第四章、第九章），胡银根（第五章），付梅臣（第八章的第一、二、四节），马学连（第八章的第三、四节）。全书最后由艾建国、吴群修改总纂定稿。甚为荣幸的是，柴强博士在百忙中为本书审稿，提出了宝贵的修改意见，在此深表谢忱。

“Real estate appraising is a combination of the use of scientific methods and the application of an art”，不动产估价尚是一门较为年轻的学科，既是科学又是艺术，确有许多领域值得进一步探索，包括理论上的和实务上的。加之编纂者的水平有限和编写时间的仓促，书中难免有疏误之处，恳请广大读者批评指正，以便今后对本教材的修订、完善。

编 者

2002年7月

内 容 简 介

本教材被教育部列入“面向 21 世纪课程教材”，是在我国多年来开展不动产（房地产）估价实务以及适应全国有关高等院校土地资源管理、房地产经营与管理等专业教学用书需要的基础上，为适应 21 世纪新的课程体系的要求编写而成的。

全书共分为十章：第一、二章为基本理论部分，主要介绍不动产估价的基本知识与基本概念、不动产价格的影响因素、不动产估价的原则与一般程序。第三至第八章为基本方法部分，介绍不动产估价的一些基本方法，有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法、路线价法、长期趋势法以及高层建筑地价分摊法。第九至第十章为实务部分，着重介绍了不动产估价报告撰写的内容、格式、估价报告常见错误分析以及国内外不动产估价制度。书后的附录中收录了不动产估价报告规范格式以及近年来我国土地估价师、房地产估价师考试部分试题。

本教材内容丰富，既有较强的理论性，又有较强的实践性，通过本教材的学习，可提高学生不动产估价的理论水平和实务能力。本教材可作为高等院校土地资源管理、房地产经营与管理、资源环境与城乡规划管理、地理信息系统、城市规划、工商管理以及农林经济管理相关专业本科教材和研究生教学参考书，亦可作为从事不动产估价的业内人士的参考材料。

目 录

总序
前言

第一章 不动产与不动产价格	1
第一节 不动产	1
一、不动产的概念	1
二、不动产的特性	4
三、不动产的分类	8
第二节 不动产价格	9
一、不动产价格的概念	9
二、不动产价格的形成	9
三、不动产价格的类型	10
第三节 不动产价格的影响因素	15
一、一般因素	16
二、区域因素	22
三、个别因素	23
第二章 不动产估价	25
第一节 不动产估价概述	25
一、不动产估价的概念	25
二、不动产估价的意义	27
三、不动产估价的范围	29
第二节 不动产估价的原则	30
一、合法性原则	30
二、最有效使用原则	31
三、估价日期原则	32
四、替代原则	33
五、供求原则	33
六、预期收益原则	34
七、收益分配原则（贡献原则）	34
八、公平原则	34

第三节 不动产估价的一般程序	35
一、明确估价事项	35
二、拟定估价方案	35
三、资料的搜集与整理	36
四、实地查勘估价对象	36
五、选用估价方法并运算	36
六、确定估价结果	37
七、撰写估价报告	37
八、估价资料归档	37
第三章 市场比较法	39
第一节 市场比较法的基本原理	39
一、市场比较法的概念	39
二、市场比较法的理论依据	39
三、市场比较法的基本公式	40
四、市场比较法的特点与适用范围	41
第二节 市场比较法的估价步骤	41
一、搜集交易实例	41
二、选取可比实例	42
三、建立价格可比基础	43
四、进行交易情况修正	45
五、进行交易日期修正	46
六、进行区域因素修正	47
七、进行个别因素修正	50
八、求取比准价格	52
第三节 市场比较法应用举例	53
一、应用案例一	53
二、应用案例二	54
三、应用案例三	57
第四章 收益法	59
第一节 收益法的基本原理	59
一、收益法的称谓	59
二、收益法的概念	59
三、收益法的理论依据	59
四、收益法的基本公式	60
五、收益法的特点与适用范围	66

第二节 收益法的估价步骤	66
一、搜集整理资料	66
二、确定总收益	67
三、确定总费用	68
四、计算纯收益	68
五、确定资本化率	69
六、求取收益价格	71
第三节 收益法的特例	72
一、单独求取土地收益价格	72
二、单独求取建筑物收益价格	73
第四节 收益法应用举例	74
一、应用实例一	74
二、应用实例二	75
三、应用实例三（利用收益法评估承租土地使用权价格）	76
第五章 成本法	79
第一节 成本法的基本原理	79
一、成本法的概念	79
二、成本法的理论依据	79
三、成本法的基本公式	80
四、成本法的特点与适用范围	84
第二节 成本法的评估步骤	85
一、收集整理资料	85
二、估算重置价格或重建价格	85
三、建筑物折旧	87
四、求取积算价格	92
第三节 成本法应用举例	93
一、应用案例一	93
二、应用案例二	94
三、应用案例三	94
第六章 假设开发法	97
第一节 假设开发法的基本原理	97
一、假设开发法的概念	97
二、假设开发法的理论依据	97
三、假设开发法的特点与适用范围	98
第二节 假设开发法的计算公式	99

一、基本公式	99
二、具体公式	100
三、我国香港和台湾及其他国家计算公式	101
第三节 假设开发法的估价步骤	101
一、调查待估不动产的基本情况	102
二、选择最佳的开发利用方式	102
三、估计开发经营期	102
四、预测开发完成后不动产总价格	103
五、估算成本费用及利税	103
六、求取估价对象价格	105
第四节 假设开发法应用举例	105
一、单纯的地价评估	105
二、旧有房地产和在建工程价格评估	109
三、开发高预期利润的测算	111
四、建筑费及专业费最高控制标准的测算	111
第七章 基准地价系数修正法	113
第一节 基准地价评估	113
一、基准地价概述	113
二、建设用地基准地价评估	115
三、农用地基准地价评估	130
四、基准地价更新	134
第二节 基准地价系数修正法	140
一、基准地价系数修正法的基本原理	140
二、基准地价系数修正法的估价步骤	140
第三节 基准地价系数修正法应用举例	142
一、应用案例一	142
二、应用案例二	144
三、应用案例三	146
第八章 其他估价方法	150
第一节 路线价法	150
一、路线价法的基本原理	150
二、路线价法的估价步骤	151
第二节 长期趋势法	155
一、长期趋势法的基本原理	155
二、线性趋势分析法	158

三、非线性趋势分析法	159
四、二次曲线趋势法	161
第三节 高层建筑地价分摊法	162
一、按建筑面积分摊	162
二、按房地价值分摊	163
三、按剩余技术分摊	164
第四节 应用举例	165
一、应用案例一——路线价法	165
二、应用案例二——长期趋势法	170
三、应用案例三——高层建筑地价分摊法	175
第九章 不动产估价报告撰写	177
第一节 估价报告内容与格式	177
一、估价报告内容	177
二、估价报告格式	179
第二节 估价报告常见错误分析	179
一、技术路线错误	179
二、方法运用错误	180
三、参数确定错误	181
四、报告格式错误	184
五、其他常见错误	185
第十章 不动产估价制度	188
第一节 中国不动产估价制度	188
一、中国内地不动产估价制度	188
二、中国香港特别行政区不动产估价制度	190
第二节 国外不动产估价制度	194
一、英国不动产估价制度	194
二、美国不动产估价制度	199
第三节 国际评估准则	202
一、国际评估标准委员会的产生背景及其宗旨	203
二、国际评估准则的内容体系	203
三、国际评估准则的职业道德	205
附录一 “土地估价报告规范格式（一般格式）”的基本内容	207
附录二 “土地估价技术报告（文字式）”的基本内容及其说明	213
附录三 “土地估价报告（表格式）”的基本内容	221

6 目 录

附录四 房地产估价报告的规范格式	228
附录五 1998 年全国土地估价师资格考试试卷	231
附录六 1999 年全国房地产估价师执业资格考试试题	258
主要参考文献	281

第一章 不动产与不动产价格

重点提示：本章为不动产的基本概念部分。着重介绍了不动产的定义、特征，不动产价格的概念、分类以及不动产价格的影响因素。

第一节 不动产

一、不动产的概念

(一) 不动产的定义

不动产的定义有多种。在民法中，将财产（或称为财物）分为动产和不动产两类（柴强，2001）。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。”对动产和不动产的划分，通常是以财产能否自由移动为依据的。不动产的主要特征表现在它不能移动，或者虽然可以移动，但移动后会破坏它的完整性、使用价值及功能，或者会带来明显的经济损失。关于不动产的界定，日本民法典第八十六条规定：“土地及其定着物为不动产。”意大利民法典第八百一十二条则详细规定：“土地、泉水、河流、树木、房屋和其他建筑物，即使是临时依附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房、浴场以及漂浮在水面上的建筑视为不动产。”中国内地有关立法中，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、林木等地上建筑物。”美国不动产术语词典（J.P. Friedman etc., 2000）对不动产（real estate）的定义为：在法律上，不动产是指土地（land）以及或多或少依附于土地的一切物体，不动产所有权从地球中心直到无限天际（图1-1）。

美国有关教科书对不动产的概念做了进一步说明。如 Edmund F. Ficek 等人（1990）指出，法律对土地的表达为：土地包括地表以下、地球表面以及地表以上的空间，也包括如树木、水，以及地表以下的矿藏和其他物资等自然物。而不动产不仅包括以上所指的土地，还包括人类对土地的改良，以及利用土地的若干权利。土地购买者购买的不仅是土地本身，也包括建造在土地上的一切房屋建筑和构筑物（structure）等。此外，购买者还有使用和维护这些物体以及按既定用途继续使用土地的权利。在美国，一般用术语 real property 表示不动产财产权利，而用术语 real estate（或 realty）表示既

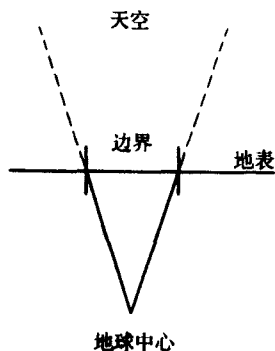


图1-1 不动产所有权范围