

实用评估



房地产估价经验案例

主 编 王学发 戴 烽

副主编 黄西勤 王海兰



人民出版社

实用评估



房地产估价经验案例

主 编 王学发 戴 烽

副主编 黄西勤 王海兰



责任编辑：高晓璐

版式设计：书林瀚海

图书在版编目（CIP）数据

实用评估及房地产估价业经验案例/王学发 戴 烽 主编.
—北京：人民出版社，2006.9

ISBN 7-01-005340-5

I. 实… II. ①王… ②戴… III. ①资产评估—案例 ②房
地产—价格—评估—案例 IV. ①F20 ②F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2005）第 159350 号

实用评估及房地产估价业经验案例

SHIYONGPINGGU JI FANGDICHAN GUJIAYE JINGYANANLI

王学发 戴 烽 主编

人民出版社 出版发行
(100706 北京朝阳门内大街 166 号)

北京市双桥印刷厂印刷 新华书店经销

2006 年 9 月第 1 版 2006 年 9 月北京第 1 次印刷

开本：880 毫米×1230 毫米 1/32

印张：14.5 字数：362 千字

ISBN 7-01-005340-5 定价：29.00 元

邮购地址 100706 北京朝阳门内大街 166 号

人民东方图书销售中心 电话（010）65250042 65289539

作者简介

王学发，管理学博士后，中共党员，高级经济师，中国房地产估价师，资产评估师，土地估价师，国家房地产估价师执业资格考试辅导教材《房地产估价相关知识》副主编，多次参与房地产估价师、房地产经纪人考试的相关工作。

主持完成“资产评估应用系统”研究课题，参与完成国家自然科学基金课题“房地产业与国民经济协调发展研究”、中国房地产估价师学会“中国房地产估价业与房地产经纪业规范管理研究”、“房地产估价术语研究”。出版专著（译著）《不动产估价（第11版）》、《房地产经纪相关知识》、《房地产估价相关知识》、《房地产开发经营》、《建筑工程概预算》、《银行市场营销》、《房地产市场运行规律》等，发表房地产估价相关论文十九篇。其中论文“房地产估价道德规范体系建设”获2003中国房地产估价行业成立十周年暨学术研讨会优秀论文二等奖。

责任编辑：高晓璐

封面设计：书林瀚海

作者简介

黄西勤，广东深圳人，女，在职研究生，中国注册资产评估师、中国注册房地产评估师、中国注册土地估价师、保险公估人。1992年开始从事评估行业，于1998年创立深圳国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司并一直担任董事长及法人代表，随后还在上海、广州、苏州、东莞、云浮等城市创立分公司并任董事。2003年被评为深圳市“十佳房地产估价师”。迄今，在《中国房地产估价师》等主要行业刊物上发表过“城市房屋拆迁中产权问题的思考”、“房地产估价机构的核心竞争力”等多篇论文，并组织编写了《2005年房地产估价师执业资格考试习题集》等。

戴烽，女，福建漳州人，中国人民大学社会学博士生，师从沙连香教授，江西师范大学传播学院副教授。1988年—1992年江西师范大学教育传播专业学习，获教育学学士学位，1992年—2002年南昌高专中文系从事教学工作，2002年至今，在江西师范大学传播学院从事教学工作。先后在各级刊物上公开发表论文十余篇。参加国家级、省部级课题六项，主持两项。

编者的话

在我国，房地产估价包括房地产估价和土地估价两个体系。从本质上讲，二者除了估价对象存在一定区别外，估价方法和估价技术路线没有什么区别。但是在估价实践中，由于存在两个体系，就存在两种不同的制度规定。本书从实用角度出发，从房地产估价师、土地估价师资格的取得、房地产（含土地）估价机构的设立，到包括房地产估价报告和土地估价报告的撰写都给出了明确的路线及撰写的方法，并对估价报告中的估价方法运用进行了整理，为那些从事估价的人员继续发展以及有意从事估价行业但又不甚了解的有志之士提供了一个指南。我们在书的后面附了十一份估价报告，并针对每份估价报告，都给以了点评，这些报告都是来源于估价实践，对读者具有一定的借鉴意义。同时，希望本书能够帮助广大读者对估价行业市场 and 行业管理有一个清楚的认识和了解，也希望它对从事房地产估价的专业人士有所启迪，有所帮助。本书在编写过程中得到了国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司等的鼎力支持，在此不得不提及一下。

该公司成立7年里，在实践中不断探索发展，形成了较完备的管理制度和报告三级审核制度，更积累了大量并且种类齐全的报告案例，而本书正是采用了其中具有典型性的报告案例。这里，我对黄西勤董事长及国众联公司给予的支持表示诚恳的谢意！也衷心祝愿他们的事业蒸蒸日上！



实用 评估及房地产估价业经验案例

另外，本书的撰写得到了人民出版社的大力支持，在此也深深感谢！

当然，房地产估价的种类繁多，本书不可能一一涉及，再加上本书编写者知识有限，书中当有很多不尽完善的地方，还恳请广大读者批评指正。

编 者

二〇〇五年于甘肃平凉

目 录

第一章 房地产估价人员和机构管理制度	1
第一节 房地产估价师管理实务	1
一、房地产估价师执业资格考试制度	1
二、房地产估价师注册	3
三、房地产估价师执业	14
四、土地估价师的管理	15
第二节 房地产估价机构管理制度	21
一、房地产估价机构资质等级管理	21
二、房地产估价机构设立程序	23
三、房地产估价机构业务管理	44
四、房地产估价机构的分支机构	48
第三节 土地估价机构管理	49
一、土地估价机构注册	49
二、土地估价机构注册提交资料清单	51
三、土地估价机构撤销注册	52
第二章 房地产估价报告的编写	59
第一节 房地产估价报告基本内容	59
一、估价报告基本内容	59
二、估价报告应记载事项	60



实用 评估及房地产估价业经验案例

第二节 房地产估价报告的编写	61
一、封面的编写	61
二、目录的编写	61
三、致委托方函的编写	62
四、估价师声明的编写	63
五、估价的假设和限制条件	64
六、估价结果报告的编写	65
七、估价技术报告的编写	71
八、附件的编写	95
第三章 土地估价报告的编写	97
第一节 土地估价报告的基本内容	97
一、城市土地估价程序	97
二、土地估价报告的基本内容	99
三、土地估价报告备案管理	99
第二节 土地估价报告的编写	102
一、土地估价报告的编写	102
二、土地估价技术报告的编写	104
第三节 不同用途宗地地价评估注意的问题	129
一、土地用途分类	129
二、居住用地宗地价格评估	132
三、商业金融业用地宗地价格评估	134
四、工业、仓储用地宗地价格评估	135
五、交通用地宗地价格评估	137
六、综合用地宗地价格评估	140
七、公共绿地价格评估	140
第四节 不同土地权利的宗地价格评估	142

一、按宗地权利划分土地价格评估类别	142
二、土地所有权价格评估	142
三、土地使用权价格评估	144
四、土地租赁权价格评估	145
五、土地抵押价格评估	146
六、土地地役权价格评估	147
第四章 房地产估价报告案例	149
案例 1：土地转让宗地地价评估	149
案例 2：军事用地宗地价格评估	188
案例 3：商业房地产价值评估	226
案例 4：国际房地产按揭估价	240
案例 5：住宅、商业配套房地产抵押估价	254
案例 6：企业改制土地资产价值评估	285
案例 7：写字楼物业抵押价值评估	327
案例 8：房地产拍卖底价评估	354
案例 9：工业用地转让、课税价格评估	391
案例 10：酒店房地产价格评估	416
案例 11：商业房地产抵押价值评估	441

第一章 房地产估价人员和机构管理制度

第一节 房地产估价师管理实务

一、房地产估价师执业资格考试制度

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，我国实行房地产价格评估人员资格认证制度。以房地产估价师名义从事房地产估价业务，必须取得《房地产估价师执业资格》并通过注册。凡未取得《房地产估价师注册证》的人员，不得以房地产估价师的名义从事房地产估价业务。

（一）房地产估价师考试报名条件

凡属中华人民共和国公民，遵纪守法并具备下列条件之一的，可申请参加房地产估价师执业资格考试：

1. 取得房地产估价相关学科（包括房地产经营、房地产经



实用 评估及房地产估价业经验案例

济、土地管理、城市规划等，下同）中等专业学历，具有 8 年以上相关工作经历，其中从事房地产估价实务满 5 年；

2. 取得房地产估价相关学科大专学历，具有 6 年以上相关工作经历，其中从事房地产估价实务满 4 年；

3. 取得房地产估价相关学科学士学位，具有 4 年以上相关工作经历，其中从事房地产估价实务满 3 年；

4. 取得房地产估价相关学科硕士学位或第二学位、研究生班毕业，从事房地产估价实务满 2 年；

5. 取得房地产估价相关学科博士学位的；

6. 不具备上述规定学历，但通过国家统一组织的经济专业初级资格或审计、会计、统计专业助理级资格考试并取得相应资格，具有 10 年以上相关专业工作经历、其中从事房地产估价实务满 6 年、成绩特别突出的。

（二）房地产估价师考试报名要提供的材料

根据 1995 年 3 月 22 日，房地产估价师执业资格的主管部门、建设部、人事部联合发布的《房地产估价师执业资格制度暂行规定》（建房 1995 147 号），申请房地产估价师执业资格考试，请您提供下列证明文件：

1. 房地产估价师执业资格考试报名申请表；
2. 学历证明；
3. 实践经历证明。

（三）考试科目

1. 房地产基本制度与政策（含房地产相关知识）
2. 房地产开发经营与管理
3. 房地产估价理论与方法
4. 房地产估价案例与分析

(四) 房地产估价师考试题型

1. 《房地产基本制度与政策》(含《房地产估价相关知识》)的考试题型包括单项选择题、多项选择题、判断题、综合分析题。

2. 《房地产开发经营与管理》的考试题型包括单项选择题、多项选择题、判断题、计算题。

3. 《房地产估价理论与方法》的考试题型包括单项选择题、多项选择题、判断题、计算题。

4. 《房地产估价案例与分析》的考试题型包括单项选择题、问答题、指错题、改错题。

二、房地产估价师注册

(一) 房地产估价师初始注册

经全国房地产估价师执业资格统一考试合格者,应当自房地产估价师执业资格考试合格证签发之日起三个月内申请注册。建设部或其授权的部门为房地产估价师资格的注册管理机构。省、自治区人民政府建设行政主管部门,直辖市人民政府房地产行政主管部门为本行政区域内房地产估价师注册管理初审机构(以下简称注册初审机构)。

1. 房地产估价师注册程序

申请房地产估价师注册,按照下列程序办理:

(1) 申请人向聘用单位提交申请报告;填写房地产估价师注册申请表;

(2) 聘用单位审核同意签字盖章后,连同房地产估价师执业资格考试合格证原件,该证件自签发之日起超过两年的,应当附达到继续教育标准的证明;工作期间证明材料,所在单位推荐意



实用 评估及房地产估价业经验案例

见及单位考核合格证明材料一并上报注册初审机构；

(3) 注册初审机构自接到注册申请之日起 30 日内，做出是否受理其注册申请的决定；

(4) 注册初审机构决定受理注册申请的，签署意见后，统一报注册机构审核。经注册机构审核认定，对符合本办法条件的申请人，应当予以办理注册手续，颁发《房地产估价师注册证》。

2. 申请提供的资料

考试成绩合格者或其他符合注册申请条件者，在办理注册登记手续时应提交：

(1) 房地产估价师执业资格注册申请表；

(2) 《房地产估价师执业资格证书》；

(3) 业绩证明；

(4) 所在单位考核合格证明。

这里所说的其他符合条件者，是指全国房地产估价师执业资格统一考试合格人员，逾期未申请或者虽经申请但未获准注册的，其资格自房地产估价师执业资格考试合格证签发之日起可保留两年。在资格保留期限内申请注册的，经审批符合注册要求的，准予注册。两年期满后再次申请注册的，需参加中国房地产估价师学会或者其指定的机构组织的估价业务培训，并达到继续教育标准的，方可准予注册。

3. 房地产估价师执业资格有效期限和注册有效期限

房地产估价师执业资格证书终生有效。房地产估价师执业资格注册证的有效期是三年。期限届满时，如果想继续执业，您需要参加继续教育，达到继续教育要求后可以续期注册。

4. 不予注册的几种情形

有下列情况之一的，不予注册：

- (1) 不具有完全民事行为能力的；
 - (2) 因受刑事处罚，自刑事处罚执行完毕之日起至申请注册之日止不满五年的；
 - (3) 因在房地产价格评估或者相关业务中犯有错误受行政处罚或者撤职以上行政处分，自处罚、处分决定之日起至申请注册之日止不满二年的；
 - (4) 受吊销房地产估价师注册证书的行政处罚，自处罚决定之日起至申请注册之日止不满五年的；
 - (5) 不在房地产价格评估机构内执业或者在两个或者两个以上房地产价格评估机构内执业的；
 - (6) 有关法律、法规规定不予注册的其他情形。
5. 房地产估价师初始注册申请表（附录 1）



实用 评估及房地产估价业经验案例

附录 1

房地产估价师初始注册申请表

省、自治区、
直辖市名称_____

申请人姓名_____

申请执业
机 构_____

填表日期_____

中华人民共和国建设部制

填 表 须 知

一、本表供全国房地产估价师执业资格考试合格人员申请初始注册时使用。申请人及有关单位应认真填写，保证所填写的内容真实、准确、完整，并对虚假填写可能导致的后果负责。

二、本表可在网上填写后直接打印，也可下载后用钢笔、签字笔填写，字迹要端正清楚，不得涂改。

三、日期一律填写公历年月日，用“—”分隔年、月、日，其中年写四位，如“2001年3月1日”应填写为“2001—3—1”。

四、所在省：填写申请执业机构所在的省或自治区、直辖市。

五、所在市：填写申请执业机构所在的地级市。

六、身份证件类型和号码：填写身份证（军官证、护照）及其完整的号码。

七、毕业院校：填写最高学历的毕业院校名称。

第一章 房地产估价人员和机构管理制度

八、所学专业：填写最高学历所对应的专业名称。

九、毕业时间：填写取得最高学历所对应的年、月。

十、专业技术职务：填写国家认可的经济、工程、科研、教学等系列专业技术职务，如经济师、工程师等。

十一、其他执业资格：填写国家认可的执业资格，如：房地产经纪人、造价工程师、律师等。

十二、申请注册类型：申请人应在对应选项的方框内划√。

十三、申请执业机构名称：填写申请人拟注册于某房地产估价机构的名称。

十四、执业机构组织形式：填写下列性质之一：有限责任/合伙。

十五、现工作单位情况：申请注册为非专职房地产估价师的人员填写。

十六、从事房地产估价工作的经历、主要业绩：填写申请人所参与的主要房地产估价项目的名称、日期及申请人在该项目中所起的作用；或申请人所发表的学术论文、著作等。

十七、证明单位盖章：由申请人从事房地产估价工作的具备房地产估价资质的机构盖章。

十八、注册初审机构：指省、自治区人民政府建设行政主管部门，直辖市人民政府房地产行政主管部门。

个人情况							贴一寸 免冠照片
姓 名				国 籍			
所在省	所在市			性 别	民 族		
身份证件类型		身份证件 号码				出生 日期	
毕业院校				所学专业		毕业 时间	
最高学历				专业技术 职务			
联系电话				E-mail			
从事房地产估价 工作累计年限				其他执业 资格			
在申请执业机构 担任的职务				房地产估价师执业资格考试 用档案号			