

普通高等教育“十二五”规划教材 ★★★★★

房地产 估价

○ 何籽僭 程英伟 主编
○ 何晓鸣 主审



化学工业出版社

普通高等教育“十二五”规划教材

房 地 产 估 价

何籽僣	程英伟	主 编
黄 敏	郭自灿	副主编
许立强	李丽萍	主 审
何晓鸣		



化学工业出版社

· 北 京 ·

本书全面系统地介绍了房地产估价的基本理论与方法，主要包括房地产估价的目的、意义、特征，房地产估价师的注册考试和职业道德要求；房地产的组成和分类特点，房地产估价特性及其影响因素，房地产的需求与供给，房地产估价的类型与用途、价格与价值的关系；房地产估价的原则、程序和方法、步骤，以及估价报告的编制。书中还详细推荐了几种具体实用的房地产估价方法，如市场比较法、成本法和收益法；并介绍了当今国内外房地产估价流行的其他几种重要方法，如假设开发法、长期趋势法和路线价法等。

本书可作为工程管理、房地产开发与管理等专业的教材，还可供从事土木工程建设管理工程技术人员、房地产开发商和投资人阅读参考，并可作为房地产估价师资格考试的参考书。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价/何矜傑, 程英伟主编. —北京: 化学工业出版社, 2014. 8

普通高等教育“十二五”规划教材
ISBN 978-7-122-20953-5

I. ①房… II. ①何…②程… III. ①房地产价格-估价-高等学校-教材 IV. ①F293. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 127775 号

责任编辑: 满悦芝
责任校对: 陶燕华

文字编辑: 荣世芳
装帧设计: 尹琳琳

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印 装: 北京云浩印刷有限责任公司

787mm×1092mm 1/16 印张 12½ 字数 310 千字

2014 年 10 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 29.00 元

版权所有 违者必究

前 言

随着房地产业规模的不断扩大和住房制度货币化改革的进程，房地产经济活动已经渗透到社会的各个层面。例如，国有土地资源的出让、国有土地使用权的转让、土地抵押融资、房地产的产权交易、使用权的租赁、企业的兼并、破产清算、房地产的典当、保险、以房地产为基础的金融产品创新活动等。以上经济活动的运行，需要对房地产的价格进行合理地测定与评估。因此，更需要人们对房地产估价诸多理论和实践问题继续探索。基于上述目的和为了满足工程管理、房地产开发与管理、土地资源管理等专业教学的需要，我们在多年教学的基础上编写了本书。

全书内容与现行房地产开发建设技术标准、规范密切相关，在编写过程中注重应用型工程管理专业技术人才和房地产投资开发、建设经营管理专门人才的培养特点，注重联系实际，注重反映房地产估价新技术、新方法。

本书共八章，由何籽僕编写第二章和第三章，武汉轻工大学程英伟编写第一章和第五章，湖北职业技术学院郭自灿编写第四章，中国地质大学李丽萍编写第六章，湖北省交通运输厅造价站黄敏编写第七章，武昌工学院许立强编写第八章。武汉轻工大学研究生苏洁、康兰芳、罗岸参与了全书的编写与整理工作。本书由武汉轻工大学何晓鸣教授主审。由于我们水平有限，有错误与不完善之处，敬请读者批评指正，以便我们进一步修正补充完善。

编者

2014 年 6 月

目 录

第一章 房地产估价概论	1
第一节 房地产估价概述	1
一、房地产估价的起源与发展	1
二、房地产估价的概念及称谓	2
三、房地产估价的本质属性	3
第二节 房地产估价中的术语	6
一、估价当事人	6
二、估价基本事项	7
三、估价过程相关术语	10
第三节 房地产估价的必要性	12
一、理论上的必要性	12
二、现实中的必要性	14
第四节 房地产估价师及其职业道德要求	18
一、房地产估价师考试及注册制度	18
二、房地产估价师的职业道德要求	19
思考与练习	20
第二章 房地产的组成、分类与特性	21
第一节 房地产的组成	21
一、存在形态分析	21
二、价值构成要素	26
第二节 房地产的分类	27
一、按用途划分	27
二、按开发程度划分	28
三、按经济使用的方式划分	28
四、按是否产生收益来划分	28
第三节 房地产的特性	29
一、物理特性	29
二、经济特性	31
三、其他属性	32
第四节 房地产的描述与分析	33
思考与练习	34
第三章 房地产价格及其影响因素	36
第一节 房地产价格的含义、特征与形成条件	36
一、房地产价格的含义	36
二、房地产的价格特征	37
三、房地产价格的形成条件	38
第二节 房地产需求与供给	39
一、房地产需求	39
二、房地产供给	41
三、房地产市场供给与需求的均衡状态	42
第三节 房地产价格的类型	43
一、按估价活动常涉术语分类	43
二、按不同用途分类	45

三、根据其可能收益分类	49
第四节 内因对房地产价格的影响	51
一、住宅密度对住宅价格的影响	52
二、区位导致房地产价格的差异	52
三、房地产的属性对房地产价格的影响	53
第五节 外因对房地产价格的影响	54
一、经济因素	54
二、社会因素	54
三、行政与政治因素	55
思考与练习	55
第四章 房地产估价原则与估价程序	56
第一节 房地产估价原则	56
一、房地产估价的技术原则、行为原则及其相互关系	56
二、房地产估价技术原则的主要内容	57
三、房地产估价行为原则的主要内容	60
第二节 房地产估价程序	65
一、房地产估价程序的概念	65
二、房地产估价具体程序	66
第三节 房地产估价报告	73
一、房地产估价报告的成果属性	73
二、房地产估价报告的形式和内容	73
思考与练习	77
第五章 市场比较法	79
第一节 市场比较法的基本原理	79
一、市场比较法的含义	79
二、市场比较法中的相关观念	79
三、市场比较法的基本原理	80
第二节 市场比较法的操作步骤	83
一、交易实例的搜集	83
二、可比实例的选取	85
三、价格可比基础的建立	87
四、交易情况修正	90
五、交易日期修正	92
六、房地产状况修正	94
七、综合修正计算	97
八、求取某个可比实例对应的某个比准价格的方法	98
九、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	100
第三节 市场比较法应用举例	100
思考与练习	109
第六章 成本法	117
第一节 成本法概述	117
一、成本法的含义	117
二、成本法的理论依据	117
三、成本法适用的估价对象和条件	118
第二节 成本法的基本公式	120
一、成本法最基本的公式	120
二、适用于新开发的房地产的基本公式	120
三、适用于旧的房地产的基本公式	122
第三节 成本法估价的操作步骤	122
一、估价对象房地产的价格构成与相关资料搜集	122

二、测算估价对象重新购建价格	129
三、测算建筑物折旧	134
第四节 成本法应用举例	143
思考与练习	146
第七章 收益法	149
第一节 收益法概述	149
第二节 收益法的基本公式	150
一、一般公式	150
二、净收益每年不变	150
第三节 收益法的操作步骤	151
一、确定未来收益期限	151
二、求取未来净收益	151
三、求取报酬率或资本化率	153
四、选用恰当的报酬资本化法公式计算收益价格	158
第四节 收益法的应用举例	159
思考与练习	160
第八章 房地产估价的其他方法	163
第一节 假设开发法	163
一、假设开发的概念	163
二、假设开发的理论依据	163
三、假设开发法的适用范围与前提	163
四、假设开发的计算公式	164
五、假设开发法的注意事项	165
六、假设开发法的操作	166
七、假设开发法运用举例	168
第二节 长期趋势法	170
一、长期趋势法的概念与理论依据	170
二、长期趋势法的特征	171
三、长期趋势法的适用前提、范围及运用步骤	172
四、常见的长期趋势法	173
五、移动平均趋势法	175
六、数学曲线拟合法	175
七、指数修均法	176
第三节 路线价估价法	176
一、路线价估价法概述	176
二、路线价估价法的基本原理	179
三、路线价估价法的程序	180
四、路线价估价法的适用范围	181
五、路线价与深度指数表	181
六、几种路线价法则介绍	183
七、日本路线价估价法	184
八、路线价估价法在我国的应用	186
第四节 城市地价评估方法	188
一、基准地价的含义	188
二、城市地价评估的方法和步骤	188
三、基准地价体系的建立	189
四、基准地价体系的应用	189
思考与练习	190
参考文献	194

第一章 房地产估价概论

本章基本内容与要求

本章主要包括房地产估价的概述，房地产估价的相关术语，房地产估价的必要性，房地产估价师的考试与注册规定，房地产估价师的职业道德要求等。基本要求如下。

1. 掌握房地产估价的概念以及其本质属性等。
2. 熟悉房地产估价的必要性，熟悉估价时点、估价目的、估价原则、估价程序、估价方法等的含义。
3. 了解房地产估价师的考试与注册规定和职业道德要求。

第一节 房地产估价概述

一、房地产估价的起源与发展

现代房地产估价起源于英国。20 世纪 70 年代初期英国发生的房地产危机促使房地产评估标准产生。很多英国金融界的银行家、会计师、收购人等对房地产的贬值感到非常失望，在评估中房地产价值的确定也缺乏规范。经过较长时期的讨论，英国皇家特许测量师学会制定了关于评估标准的红皮书，以后又经过多次修订。随着经济的发展，不动产评估界需要相互加深理解，1982 年，国际资产评估标准委员会成立。1994 年，形成了第一次修订完成的国际评估标准白皮书。1997 年，欧洲不动产评估组织（TEGOVOFA）成立，之后出版了适合全欧洲的评估标准《蓝色纲领》。1997 年 4 月，欧洲不动产评估组织的第一套修订标准在《不动产公告》上发表。随着全球经济一体化进程的加快，各国之间经济的相互渗透，建立统一的评估标准的需要也就越来越强烈。

我国的房地产估价，是在 1978 年以后的改革开放大潮中，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。起步虽晚，但发展较快。目前我国的房地产估价行业已经发展成为社会主义市场经济中不可缺少的组成部分，在土地使用权出让、房地产转让、租赁、抵押、典当、保险、农民集体土地征用补偿、城市房屋拆迁补偿、分割、合并、资产拍卖、企业合资、企业清算等方面，房地产估价成为保护资产所有者、使用者和经营者等各方权益的一个重要手段。随着社会的发展，房地产估价的作用还会越来越大。

我国房地产估价业的发展突出表现在以下几个方面：①房地产估价成为国家法定制度。1994 年 7 月 5 日颁布的《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”。使房地产估价成为国家法定的制度，从法律上确立了房地产估价师在我国经济建设和房地产业中的重要地位。②建立和实行了房地产估价师执业资格制度。1993 年，原建设部和人事部联合发布了《关于认定房地产估价师有关问题的通知》，标志着我国的房地产估价师执业资格认证制度正式建立。1993 年和 1994 年，原建设部和人事部先后认定了两批共 346 名

“房地产估价师”。1995年3月22日，原建设部和人事部联合发布147号文件，公布《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》。从1995年起，取得房地产估价师资格的唯一途径是通过全国房地产估价师执业资格考试。1998年8月颁布了《房地产估价师注册管理办法》，规定：房地产估价人员须经全国房地产估价师执业资格统一考试合格，按规定注册，取得房地产估价师注册证，才能从事房地产估价活动。③制定了房地产估价的全国统一标准和相关指导意见。1999年2月12日建设部会同国家质量技术监督局联合发布了《房地产估价规范》（Code for Real Estate Appraisal GB/T 50291—1999），自1999年6月1日起实施。2003年12月原建设部印发了《城市房屋拆迁估价指导意见》。2006年1月，原建设部、中国人民银行和银监会联合出台了《房地产抵押估价指导意见》。④扩展了房地产估价业务。房地产估价业务从最初主要为加强税收征管发展成房地产交易、抵押、拆迁、保险、课税、公司上市、企业改制、资产重组、破产清算等估价业务。⑤成立了全国自律性组织——房地产估价师学会。1994年8月成立了中国房地产估价师学会，它是隶属于国家建设部的全国性社会团体。这标志着我国房地产估价事业开始走上规范化、标准化和制度化的轨道。2004年7月房地产估价师学会更名为中国房地产估价师与房地产经纪人学会，中文简称为中房学，英文名称为China Institute of Real Estate Appraisers and Agents，英文名称缩写为CIREA。下设秘书处和考试注册、教育培训、学术、标准和国际交流5个专业委员会。创办了《中国房地产估价与经纪》杂志，开设了房地产估价师学会网站（www.cirea.org.cn）。

二、房地产估价的概念及称谓

（一）房地产估价的概念

房地产（real estate, real property）是指土地、建筑物及其他地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。广义的房地产估价，即估计房地产的价格或价值，是任何人都可以做的，不论估计得对与错，也不论其结果是否令人信服。例如，你看上了某栋房子或者某块土地，想知道它值多少钱，你可以自己估计，也可以问问亲朋好友的意见。这种估价，我们称之为非专业估价。

本书所讲的房地产估价，指的是专业房地产估价。专业房地产估价是房地产估价机构接受他人委托，委派注册房地产估价师，为了特定目的，遵循公认的原则，按照严谨的程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用科学的方法，对特定房地产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见的活动。

房地产估价活动的核心内容，是根据特定目的，对特定房地产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见。为了保障这种分析、测算和判断的科学、准确、客观、公正，不仅要求从事这种分析、测算和判断的个人和单位应当是具有房地产估价资格的房地产估价师和具有房地产估价资质的房地产估价机构，而且要求在分析、测算和判断时遵守公认的原则，采用科学的方法，按照严谨的程序进行。通常把这里所讲的特定目的称为估价目的，特定房地产称为估价对象，特定时间称为估价时点，公认的原则称为估价原则，科学的方法称为估价方法，严谨的程序称为估价程序。

上述定义中的“分析、测算和判断”，可以用估计、估算、测量、计量、度量、推测、判定、评定等词来解释或说明。其中，“分析”即价值分析，主要是指对影响估价对象价值的各种因素进行分析以及对估价对象所在的房地产子市场、状况的分析；“测算”即价值测

算，主要是指利用有关数学公式或者数学模型和数据，对估价对象价值进行计算；“判断”即价值判断，主要是指房地产估价师根据测算出的结果以及市场行情和自己的专业经验，对估价对象价值进行最终的判定。“分析”、“测算”和“判断”三种活动是相互联系的，“分析”是“测算”的基础，“测算”是“判断”的基础。

（二）专业房地产估价的特点

可见，房地产估价有专业估价和非专业估价之分。要想获得科学、准确的估价结果，就颇有赖于专业房地产估价。专业房地产估价的特点如下。

① 由房地产估价机构和注册房地产估价师完成。专业估价是由具有相关估价专业知识和经验、取得相应估价资格的估价师和具备足够数量的估价师等条件、取得相应估价资质的房地产估价机构完成的。房地产估价机构是指具备一定数量以上注册房地产估价师等条件，依法设立并取得房地产估价资质，从事房地产估价活动的专业机构。注册房地产估价师是指依法取得房地产估价师执业资格，并经过注册，专门从事房地产估价活动的房地产估价师。

② 具有证明效力。专业估价不是凭直觉得出的，而是运用科学的估价方法，经过严谨的分析、测算和判断得出的专业意见。专业估价应站在中立的立场上对影响估价对象价格或价值的因素进行客观的介绍、分析和评论，作出的结论应有充分的依据，所以专业估价结果较科学、准确、客观、公正，具有证明效力，能使公众相信、认可或接受。

③ 实行有偿服务。专业估价应按政府有关规定向估价委托人收取费用，是一种有偿服务的行为。

④ 依法承担责任。在估价报告上签名的注册房地产估价师和加盖公章的估价机构对估价报告的内容和结论负责，依法承担相应的法律责任。

（三）大陆之外地区对房地产估价的称谓

国外以及中国香港和台湾地区对房地产估价的称谓及含义不尽相同。①在中国大陆、法国、意大利、日本及中国台湾地区，一般将房地产称为不动产。其中，日本把不动产鉴定评价定义为“判定不动产的经济价值，并将其结果用货币额表示”。中国台湾地区称为不动产估价，一般把不动产估价定义为“依据影响不动产价值之各种资料，判定对象不动产之经济价值，并以货币额表示之。换言之，是在社会上一连串价格秩序中，指出估价对象不动产之价格或租金额之行为。”②中国香港地区通常使用“物业”、“地产”、“楼宇”来代替房地产。③英语国家的房地产名称为“real estate”或“real property”。房地产估价在美国大多称为 real estate appraisal，“real estate”包括土地以及定着在其上、其下及其中的人工改良物，包括建筑物和构筑物，将 appraisal 定义为“得出一种价值意见的行为或过程”；英国和其他英联邦国家大多称为 property valuation。“real property”是指“real estate”加上各种权益，但一般情况下两者互用不加区分。

三、房地产估价的本质属性

为了进一步理解房地产估价的含义，还需要把握房地产估价的本质属性。

1. 评估的是房地产的价值，不是价格

对估价本质是“价值”还是“价格”的准确认识是进行房地产估价活动的基础（虽然关于价值问题的争论是经济学历史上最为悠久的理论争论之一，人们对于价值的看法从来就没有真正一致过）。《房地产估价规范》2.0.8 条规定，“采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。”《房地产估价规范》2.0.6 条规定，“客观合理

价格或价值是某种估价目的特定条件下形成的正常价格”。

价值和价格之间的关系及本质区别是：价值是物的真实所值，是内在的，是相对客观和相对稳定的，是价格的波动“中心”；价格是价值的外在表现，围绕着价值而上下波动，是实际发生、已经完成并且可以观察到的事实，它因人而异，时高时低。现实中由于决策思路、个人喜好或者交易者本身的特定情况等原因，时常会出现“低值高价”或者“高值低价”等价格背离价值的情况。因此，为了科学、准确地表述，也为了与国际上通行的估价理念相一致，应当强调房地产估价的“价”在本质属性上是房地产的价值而不是价格。

虽然估价时评估的是价值，且理论上是价值决定价格，但估价实践中一般是通过外在的价格来了解内在的价值。因此，房地产估价可以说是以价格的形式对估价对象价值的无限逼近。另外，价值的表现形式有很多，比如“交易价值”、“使用价值”、“投资价值”、“评估价值”等。当然，价值和价格的内涵虽然在估价理论上严格区分，但习惯上有时并不对它们作严格意义上的区别，可以交换使用。

2. 是模拟市场定价，不是替代市场定价

估价与定价在本质上是不同的。估价是提供一份关于价值的专业意见，为当事人的决策提供参考。而定价一般是相关当事人自己的行为，如卖方要价、买方出价或者买卖双方的成交价等。交易当事人出于某种原因或者需要，可以使自己的要价、出价或者成交价低于或高于房地产的价值。

房地产估价看上去是估价师在给估价对象定价，似乎是一种主观活动，并且由于房地产具有不可移动、独一无二、价值量大等特性，不存在大批相同房地产的交易（多为类似房地产的交易），同一宗房地产交易的参与者数量一般很少，不少情况下甚至只有一个买家，从而房地产的成交价格非常容易受交易者的特点、偏好等个别情况的影响。但是从估价的角度来说，房地产价值是客观的，由市场力量决定，即众多的市场参与者的价值判断而非个别市场参与者的价值判断形成了房地产的价值，而不是房地产估价师的主观定价形成了房地产的价值。房地产估价师的估价是模拟大多数市场参与者的思维和行为，在充分认识房地产价格形成机制，深入了解房地产市场行情的基础上，通过科学的分析、测算和判断活动，把客观存在的房地产价值挖掘出来。也就是说，房地产的价值本来就存在，房地产估价师只是运用自己掌握的估价理论知识、积累的估价实践经验去“挖掘”或者“发现”房地产价值，而不是去“创造”房地产的价值。即房地产估价师在具体模拟市场给某个估价对象“定价”时，应模拟估价对象潜在目标客户群的思维进行估价，不能以自己的偏好来判断，更不能把自己主观想象的房地产“价值”硬塞给估价对象。

3. 是提供关于价值的专业意见，不是作价格保证

有人认为，估价机构和估价师提供的房地产评估价值，在市场上应该可以实现，否则估价机构和估价师应当赔偿由此造成的损失。这种理解是错误的。实际上，房地产估价是房地产估价师以“房地产价格专家”的身份发表自己对估价对象价值的看法、见解或观点，即估价结果是提供一种关于某个房地产价值的专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

当然也不能因为估价是提供价值意见而不是作价格保证，估价机构和估价师就可以不负任何责任。实际上，关于估价的专业意见，估价机构和估价师都要承担一定的法律责任。当然不同类别的专业意见，估价机构和估价师所应负的责任大小是不同的。估价专业意见一般分为两类：咨询性或参考性的，鉴证性或证据性的。其中在鉴证性或证据性的估价中承担的

法律责任，一般要大于在咨询性或参考性的估价中承担的法律责任。

若估价报告是供委托人自己使用，例如评估价值是为委托人确定报价提供参考等，这种估价报告通常是属于咨询性或参考性的。若为估价委托人向第三方证明或为说服第三方而进行的估价，即估价报告是给委托人以外的特定或不特定的第三方使用，例如评估市场价值为上市公司的关联交易提供参考依据，这种估价报告通常是属于鉴证性或证据性的。不论是何种类别的估价，也不论应承担的法律责任的大小如何，估价师和估价机构都应当认真对待，尽职尽责地完成。目前，有些法律、法规规定了包括“资产评估”的法律责任，举例如下。①《中华人民共和国刑法》（2006年6月29日修正文本）第一百九十八条规定：“保险事故的鉴定人、证明人、财产评估人故意提供虚假的证明文件，为他人诈骗提供条件的，以保险诈骗的共犯论处。”第二百二十九条第一款规定：“承担资产评估、验资、验证、会计、审计、法律服务等职责的中介组织的人员故意提供虚假证明文件，情节严重的，处五年以下有期徒刑或者拘役，并处罚金。”该条第二款规定：“前款规定的人员，索取他人财物或者非法收受他人财物，犯前款罪的，处五年以上十年以下有期徒刑，并处罚金。”该条第三款规定：“第一款规定的人员，严重不负责任，出具的证明文件有重大失实，造成严重后果的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金。”第二百三十一条规定：“单位犯本节第二百二十一条至第二百三十条规定之罪的，对单位判处罚金，并就对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依照本节各该条的规定处罚。”②《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日中华人民共和国主席令第42号公布，以下简称《公司法》）第二百零八条规定：“承担资产评估、验资或者验证的机构提供虚假材料的，由公司登记机关没收违法所得，处以违法所得一倍以上五倍以下的罚款，并可以由有关主管部门依法责令该机构停业，吊销直接责任人员的资格证书，吊销营业执照。承担资产评估、验资或者验证的机构因过失提供有重大遗漏的报告的，由公司登记机关责令改正，情节较重的，处以所得收入一倍以上五倍以下的罚款，并可以由有关主管部门依法责令该机构停业，吊销直接责任人员的资格证书，吊销营业执照。承担资产评估、验资或者验证的机构因其出具的评估结果、验资或者验证证明不实，给公司债权人造成损失的，除能够证明自己没有过错的外，在其评估或者证明不实的金额范围内承担赔偿责任。”

4. 估价有误差但应在误差范围内

有人认为，合格的估价师对同一估价对象的评估价值应是相同的；但在实际中，评估价值与实际成交价格常常有一定的差异甚至差异很大；即使是聘请两个有经验的估价师对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的价值进行评估，得出的评估价值往往也是不相同的。这就是估价准确性的问题。当然对于为房地产交易提供价值参考依据的估价，评估价值是否正确还可以用事后的实际成交价格来近似检验。

评估报告的准确性包括用语的准确性、事项的准确性和价值的准确性。人们更关心的是评估价值的准确性。对评估价值的准确性问题应该有以下认识：①即使是两个有经验的估价师，也不可能得出完全相同的评估价值，只会得出接近的评估价值。因为不同的估价师掌握的信息一般不可能完全相同。②所有的评估价值都会有误差。估价对象的真实价值只是理论上存在，实际中不可知，因此评估价值的误差是难免的。即使是对有形实物的测量，也不可避免地存在误差，更何况是去评估一种看不见、摸不着的价值。③估价应在误差范围内。虽然所有的评估价值都会有误差，但这个误差应该是有个度的，要求误差应在合理范围内，因此就需要有一个合理的误差范围，英国的估价误差范围值得借鉴。在英国和其他英联邦国家

估价委托人起诉估价师的法庭诉讼中，法官使用的误差范围一般是 $\pm 10\%$ ，有时放宽至 $\pm 15\%$ ，对于难度很大的估价业务甚至放宽到 $+20\%$ 。如果评估价值超出了误差范围，即可以认为估价师存在“专业疏忽”。但以误差范围来判断估价的准确性，在估价行业内一直有争议。所以实际中不轻易直接评判一个评估价值的正确与否，而是通过考察估价师和估价机构在履行估价程序上有无疏漏、在估价过程中有无失误等，间接对其估价结果予以肯定或否定。④估价的误差大小可通过它与真实价值相比较。由于真实价值的不可知，通常用实际成交价格来代替真实价值。也有一些房地产实际成交时的交易情况不一定正常，或者根本没有交易，这时可以用合格的估价师对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点下的重新估价结果。代替真实价值（通常为公认的具有较高专业胜任能力的若干名估价专家）。

相关估价国际组织、区域组织以及许多国家和地区的估价组织或者政府部门为了防止不同的估价师对同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点的评估价值出现较大偏差，促使评估价值更加准确，制定了指导估价师从事估价业务及职业道德的估价标准、规则、指南等。例如，国际估价标准委员会制定并努力推广《国际估价标准》，欧洲估价师协会联合会制定了《欧洲估价标准》，美国估价促进会估价标准委员会制定了《专业估价操作统一标准》，英国皇家特许测量师学会制定了《皇家特许测量师学会估价标准》，中国内地制定的国家标准有《房地产估价规范》、《城市房屋拆迁估价指导意见》、《房地产抵押估价指导意见》等。

5. 估价既是科学又是艺术

评估房地产时有公式和方法能够准确地用来计算内在价值，同时这些公式和方法自身的局限性或选取数据的不准确等又导致公式和方法不是那么可信。所以说，房地产估价，既是一门艺术，也是一门科学。正确的房地产价值分析、测算和判断必须依靠科学的估价理论和方法，但又不能完全拘泥于这些理论和方法，还要依靠估价师的实际经验。由于房地产市场是个不完全市场，而且影响房地产价格的因素众多，其中许多因素对房地产价格的影响难以准确把握和量化，或者不同地区某些因素的影响是不同的，从而房地产价值不是简单地套用某些公式或模型就能够测算出来，公式或者模型中的一些参数、系数等，有些也要依靠房地产估价师的实践经验作出判断。另外，每种估价方法都是从不同角度或者不同方面建立起来的，或多或少存在局限性。所以，在估价实务中要求采用两种以上估价方法进行估价，这就是出于对不同估价方法局限性调整的考虑。如何针对不同的估价对象选用最适用的估价方法，如何对不同估价方法测算出的结果进行调整得出最终的估价结果，这个过程是房地产估价师对房地产市场规律的把握、对方法的掌握以及其实务操作能力的综合体现。当然，房地产估价师仍应努力把握房地产价格影响因素，科学量化它们对房地产价格的影响，从而不断增加房地产估价的科学成分，提高估价的客观性。最终的估价结果是否准确，也依赖于房地产估价师综合艺术水平的高低。所以，要成为执业的房地产估价师，不仅应具有相当丰富的估价理论知识，而且应具有一定年限的估价实践经验。

第二节 房地产估价中的术语

一、估价当事人

估价当事人是指一个估价项目中与估价活动有直接关系的单位和个人，包括估价委托

人、房地产估价机构和房地产估价师。其中，房地产估价机构和房地产估价师是估价服务的提供者，是估价主体；估价委托人是估价服务的直接需求者，是估价服务的直接对象。

1. 估价委托人

估价委托人，是指为了某种需要，委托估价机构对自己或者他人的房地产进行估价的单位和个人，简称委托人，俗称客户。委托人有义务向估价机构如实提供其知悉的估价所必要的资料，例如估价对象的权属证明、财务会计信息等，并对所提供的资料的真实性、合法性和完整性负责；有义务协助估价师搜集估价所必要的资料和对估价对象进行实地查看等工作；不得干预估价人员和估价机构的估价行为和估价结果。

估价委托人、估价对象权利人、估价利害关系人、估价报告使用者是不同的。估价对象权利人是指估价对象的所有权人、使用权人、抵押权人等权利人。估价利害关系人是指估价结果的合理与否会直接影响其利益的单位和个人。估价对象权利人一般是估价利害关系人，估价对象的潜在投资者、受让人往往也是估价利害关系人。估价报告使用者可能是估价对象权利人、债权人、投资者、受让人、政府及其有关部门和社会公众等。估价委托人不一定是估价对象权利人或估价报告使用者，委托人委托估价、获取估价报告可能是供自己使用，也可能是提供给特定的第三方使用，还可能是提供给不特定的第三方使用，例如受上市公司委托出具的某些估价报告是提供给社会公众使用。委托人和估价报告使用者通常是估价利害关系人，但也有例外。例如，在为人民法院拍卖、变卖被查封的房地产的估价中，人民法院既是委托人也是估价报告使用者，但不是估价利害关系人。

2. 房地产估价机构与注册房地产估价师

房地产估价机构是指具备一定数量以上注册房地产估价师等条件，依法设立并取得房地产估价资质，从事房地产估价活动的专业机构，简称估价机构。目前我国规定，房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立；法定代表人或者执行合伙事务的合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的房地产估价师；房地产估价机构资质等级分为一、二、三级；新设立中介服务机构的房地产估价机构资质等级应当核定为三级，设 1 年的暂定期；省、自治区人民政府住房城乡建设主管部门、直辖市人民政府房地产主管部门负责房地产估价机构资质许可；房地产估价机构依法从事房地产估价活动，不受行政区域、行业限制；任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果；不同资质等级房地产估价机构的业务范围按照估价目的划分，应当在其资质等级许可的业务范围内从事估价活动；房地产估价报告应由房地产估价机构出具；房地产估价机构资质有效期为 3 年。

房地产估价师（real estate appraiser, real estate valuator）是指依法取得房地产估价师执业资格的人员。注册房地产估价师是指经过注册，专门从事房地产估价活动的房地产估价师。一名合格的房地产估价师应当具有房地产估价方面的扎实的理论知识、丰富的实践经验和良好的职业道德。具有扎实的理论知识和丰富的实践经验，是对其估价专业知识和专业能力的要求；具有良好的职业道德，是对其估价行为规范的要求。仅有理论知识而缺乏实践经验，难以得出符合实际的估价结果；仅有实践经验而缺乏理论知识，难以对价值作出科学深入的分析和解释，更难以触类旁通地分析解决现实中不断出现的新的估价问题。理论知识和实践经验都很丰富，但如果没有良好的职业道德，也难以作出客观、公正、准确的估价。

二、估价基本事项

估价基本事项包括估价目的、估价时点、估价对象、估价类型等。

1. 估价目的

估价目的是指一个估价项目中委托人对估价报告或估价结果的预期用途。或者说，是指为何种需要而评估房地产的价格。例如，是作为税务机关核定某种房地产税收的计税依据，还是为房地产买卖或租赁活动确定价格或租金提供参考，或者是为商业银行的债权人确定房地产抵押价值提供依据，为征收人与被征收人之间确定被征收房屋的货币补偿金额、为保险公司衡量投保房屋的保险价值、为政府掌握划拨土地使用权进入市场应当补交的出让金等费用提供参考依据等。

委托人肯定是为了某种需要才花钱委托估价机构对房地产进行估价。因此，任何一个估价项目都有估价目的，而且估价目的来源于委托人的估价需要。一个估价项目通常只有一个估价目的，不同估价目的同一房地产评估价格可能不同。按不同的估价目的房地产估价可以划分为：国有建设用地使用权出让（又可按照出让方式，分为招标出让、拍卖出让、挂牌出让、协议出让），房地产转让（又可分为买卖、互换、赠与、以房地产作价入股、以房地产出资设立企业、以房地产抵偿债务等）、抵押贷款、租赁、征收征用补偿、税收、损害赔偿、分割、司法鉴定、保险、争议调处，企业的有关经济行为（对外投资、合资、合作、合并、分立、改制、资产重组、租赁、清算），房地产估价争议中的房地产估价复核或鉴定，等等。在实际估价中，还可以根据具体情况对上述某些估价目的进行细分或者作进一步的说明。

估价目的不同，估价对象的范围可能不同，估价时点可能不同，评估的价值类型可能不同，估价依据可能不同，估价应考虑的因素可能不同，甚至估价方法也可能不同，因而估价结果也可能不同。同时，估价目的也限制了估价报告的用途，针对某种估价目的得出的估价结果，不能盲目地套用于与其不相符的用途。例如，用于房地产买卖目的的估价不能用于房地产抵押。又如，有些房地产在买卖、抵押之前已出租，买卖、抵押时带有租约的房地产，购买者、抵押权人应尊重并履行这些租赁合同的各项条款，即所谓“买卖不破租赁”，这叫做有租约限制的房地产，如果为房地产买卖、抵押目的对这类房地产进行估价，就应考虑租赁合同租金与市场租金差异的影响，特别是对于那些合同租金与市场租金差异很大和赁期较长的房地产；但如果为城市房屋拆迁补偿目的而估价，则不考虑房屋租赁的影响，应视为无租约限制的房地产来估价。在价值构成的各要素，例如成本、费用、税金、利润等的取舍上，也应注意估价目的带来的影响。

2. 估价时点

估价时点也称为估价基准日，是指一个估价项目中所评估的价值对应的时间。房地产估价结果应是在由估价目的决定的某个特定时间的价值，即在该时间估价对象才有该价值。由于同一宗房地产在不同的时间会有不同的价值，估价通常是对估价对象在某个特定时间的价值作出估计，所以估价必须说明是估价对象在哪个特定时间点的价值。这个特定时间就是估价时点，通常用公历年、月、日表示。

估价时点的这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师可以随意假定，必须根据估价目的来确定。并且估价时点的确定应在先，评估价值的确定应在后，而不是先有了评估价值之后，再把它定义为某个时点的价值。即估价目的是龙头，确定了估价目的，其他便可以根据估价目的来确定。有关估价时点的确定等内容，详见见本书后面的“估价时点原则”。

3. 估价对象

估价对象是一个估价项目中需要评估其价值的房地产等财产。它是房地产估价的客体，

也称为被估价房地产、估价标的,就是具有一定产权关系的建筑物、土地或房地。尽管房地产的基本存在形态只有土地、建筑物、土地与建筑物的综合体三种,但现实中的估价对象是复杂多样的。例如,当估价对象为房屋所有权和土地使用权以外的某种房地产权益(如租赁权、地役权、抵押权)时,可称为被估价权益,是指一个估价项目中需要评估其价值的房地产或房地产权益等。

房地产估价对象一般有土地、房屋、构筑物、在建工程、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等。“在建工程”是指建筑物已开始建造但尚未建成、不具备使用条件的房地产,它可以成为估价对象;正在开发建设或者计划开发建设但尚未出现的房地产,例如生活中所讲的“期房”,也可以成为估价对象;还有因民事纠纷等原因,要求对已经灭失的房地产,像已被拆除的房屋、已被损毁的房屋等进行估价。估价对象也可能是部分的房地产,如某幢房屋中的某个楼层,某幢住宅楼中的某套住宅等。估价对象还可能是现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分,例如在房屋租赁的情况下承租人装饰装修的部分,或预售商品房的购买人提前装饰装修的部分等。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,例如为某一可供直接经营使用的宾馆、餐馆、商场超市、加油站、足球场等的交易提供价值参考依据而估价,其评估价值除了建筑物及其占用范围内土地的价值外,通常还包含房地产以外的其他资产,例如家具、电器、设备等的价值,甚至包含特许经营权、商誉、客户基础等的价值。

4. 价值类型

网上传过这么一个案例,2003年几个人到北京农科院果园里偷了一些葡萄。假设这一群人偷吃加携带共100斤,公安局拟委托你对这100斤葡萄的价值进行评估,如何估价?一种是参照市场价格采用市场法进行估价,即按市场上葡萄的价格进行修正得出。假设农科院的葡萄更甜、质量更好,按市场上的高价每斤五元进行估价,100斤也只有500元。如果说这一群人偷吃加携带的葡萄价值仅500元,公安局最多教育一下,赔偿500元即可。但是农科院的这100斤葡萄是经过科研人员潜心研究的科研新品种,4个人的馋嘴之举令其中的20余株试验链中断,损失无法估量。这时如果按成本法,即按投入的科研人员的有形价值和无形价值来估价,或者按收益法,即按该新品种葡萄推广后可能带来的收益的提成来估价,可能其价值就是数万或数十万,那就达到了量刑标准。

上面这个案例告诉我们,同样是一个估价对象(100斤葡萄),用不同的价值属性,会得出不同的评估价值。这就引出了估价中一个很重要的概念——价值类型。价值类型是指一个估价项目中所评估的某种价值,或者说是一个估价项目中由估价目的决定的需要评估的某种特定类型的价值。房地产价值的种类很多,每种价值的含义和大小不同,所以针对一个具体的估价项目,不能笼统地说是评估房地产的价值,而应说明是评估哪种类型的价值,即说明“评估的价值类型及其定义”。

价值类型可以分为市场价值和非市场价值两大类。市场价值(market value, MV)是指估价对象在正常交易情况下,由熟悉情况的交易双方以公平交易的方式在估价时点自愿进行交易的金额。它是多数估价需要评估的价值,是房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格:①交易双方是自愿地进行交易的,不是被迫;②交易双方是出于利己动机进行交易的,各方都要追求利益最大化;③交易双方是精明、理性的,了解交易对象,知晓市场行情,掌握充分的信息,不是盲目地出售或购买;④交易双方交易的时间较充裕,不是抛售或急于购买;⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价,例如,房地产开发商可能对相邻的一

宗接近正方形的地块比别人更感兴趣等。凡不符合上述市场价值形成条件之一的价值，均为非市场价值。因此，非市场价值不是一种价值，而是对市场价值以外的各种价值的一个概括性总称。价值类型主要有市场价值、快速变现价值、谨慎价值、在用价值、残余价值和投资价值等，市场价值以外的价值通称为非市场价值。有关价值类型的详细内容，详见本书后述。

同一估价对象的价值并不是唯一的，它可能有不同类型的价值。但同一估价对象的同一种类型的价值在理论上是唯一的，是其在相应的估价目的和特定条件下所形成的正常值，能使当事人和公众相信或接受。例如正常的买卖价格、正常的抵押价格之间一般是不相同的，但对于同一宗房地产，在买卖的情况下虽然实际的成交价格不尽相同，但是客观上有其正常的买卖价格；在征收、征用的情况下虽然实际的补偿金可能不尽相同，但是客观上也有其合理的补偿价格；在抵押的情况下虽然对于不同的人抵押价格有高有低，但是客观上也有其正常的抵押价值。而正常的买卖价格、合理的补偿金、正常的抵押价值，彼此之间又很可能是不同的。

三、估价过程相关术语

1. 估价依据

估价依据是指一个估价项目中估价所依据的法规、政策和标准，以及估价委托人提供的有关资料等。例如，《物权法》、《城市房地产管理法》、《土地管理法》的有关规定，以及《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》、《城市房屋拆迁估价指导意见》等。标准可分为国际标准、国家标准和地方标准等。质量和计量标准应以国家法定标准为依据，逐步实现与国际标准的接轨；价格标准，主要采用地方市场价格及地方规定的价格标准。估价依据还包括估价委托人提供的有关资料，房地产估价机构和估价师掌握、搜集的一些情况和资料。房地产估价师应要求估价委托人如实提供其知悉的估价所需的估价对象权属证书、开发建设成本、相关收入和费用等资料，估价师还应当对委托人提供的有关情况和资料进行必要的核查。

2. 估价假设

估价假设是指一个估价项目中对估价所必要但尚不能肯定而又必须予以明确的前提条件所作的合理假定，以及对由估价目的决定的估价对象状况与估价对象实际状况不同之处等所作的说明。例如，在评估某开发用地的价值时，在该地块的建筑容积率等规划条件尚未明确时，可对其先作出的假设。估价假设可以规避估价风险，保护估价机构和估价师；同时是对估价报告使用者的提醒，保护估价报告使用者。一般认为，合理的估价假设是估价师专业能力和职业道德的反映。

3. 估价原则

估价原则是指人们在估价的反复实践和理论探索中，在认识价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行估价所依据的法则或标准。《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修订版）第三十四条规定：“房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则”。《房地产估价规范》规定：“评估房地产市场价值应遵循下列原则：独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；替代原则；估价时点原则。”

由此可见，估价原则在房地产估价中是很重要的。房地产估价原则中，独立、客观、公正是对房地产估价的基本要求，它是房地产估价的基本原则，也是房地产估价的最高行为准