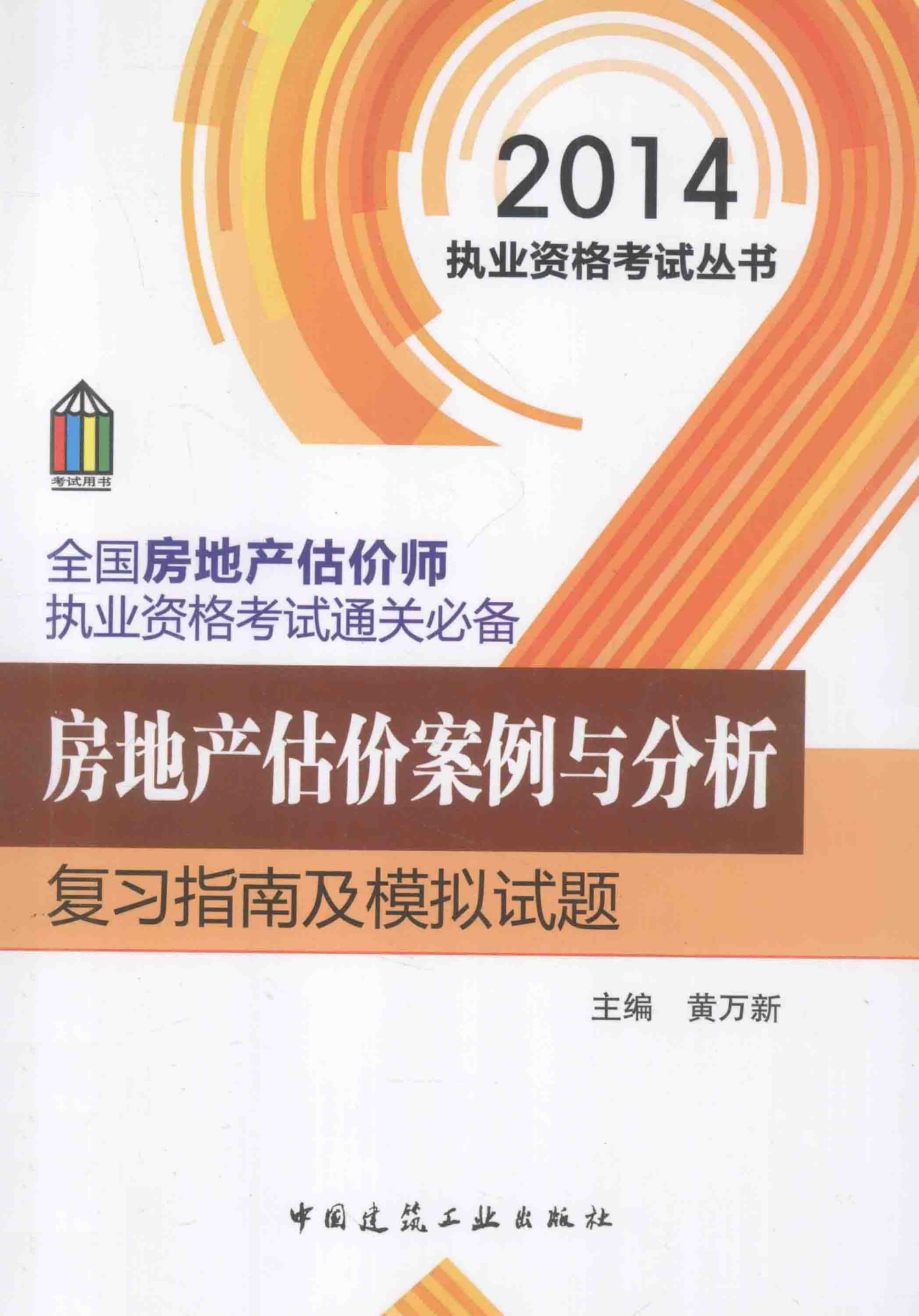




2014

执业资格考试丛书



全国**房地产估价师**
执业资格考试通关必备

房地产估价案例与分析

复习指南及模拟试题

主编 黄万新

中国建筑工业出版社

2014 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试通关必备

房地产估价案例与分析 复习指南及模拟试题

主 编 黄万新

副主编 李会联 崔彩云 曾 佳

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析复习指南及模拟试题/黄万新主

编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 5

(全国房地产估价师执业资格考试通关必备)

ISBN 978-7-112-16798-2

I. ①房… II. ①黄… III. ①房地产价格-估价-案例-中

国-资格考试-自学参考资料 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 088651 号

本书是《全国房地产估价师执业资格考试通关必备》(2014 年版)丛书之一, 根据考试大纲和教材编写而成。主要内容包括考点精析、历年真题和模拟试题三部分。考点精析部分按考纲要求讲述了重要知识点和考点。历年真题和模拟试题部分不仅给出了答案, 还给出了详细解析, 以加深考生对相关内容的理解。

本书可供参加 2014 全国房地产估价师考试的考生参考。

* * *

责任编辑: 封毅 毕凤鸣 周方圆

责任设计: 张虹

责任校对: 姜小莲 党蕾

2014 执业资格考试丛书

全国房地产估价师执业资格考试通关必备

房地产估价案例与分析复习指南及模拟试题

主 编 黄万新

副主编 李会联 崔彩云 曾佳

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京市书林印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 10½ 字数: 254 千字

2014 年 5 月第一版 2014 年 5 月第一次印刷

定价: 28.00 元

ISBN 978-7-112-16798-2

(25582)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书编委会

策 划 人：赵 林

主 编：黄万新

副 主 编：李会联 崔彩云 曾 佳

编委会成员：韩国波 王志丽 高丽娜 潘天泉 滑 海
华玲玲 于 臻 李永飞 李 楠 冉小英
杨建平 许 娜 柳 锋 何 燕 卫赵斌
杨 光

目 录

第一部分 考点解析.....	1
第一章 房地产估价文书写作.....	2
第二章 不同类型房地产估价.....	9
第三章 不同目的房地产估价	22
第四章 房地产咨询顾问服务	31
第二部分 历年真题	37
2011 年真题	38
2012 年真题	49
第三部分 模拟试题	61
模拟试题一	62
模拟试题二	76
模拟试题三	88
模拟试题四.....	102
模拟试题五.....	114
模拟试题六.....	125
模拟试题七.....	135
模拟试题八.....	144
模拟试题九.....	152

第一部分 考点解析

第一章 房地产估价文书写作

本章考点：

指出并改正估价报告中的错误，分值为 10 分；

指出估价报告片断中的 13 处错误，分值为 40 分。

第一节 房地产估价文书概述

一、房地产估价文书的种类及作用

根据房地产估价程序，完成一项房地产估价工作，需要经过获取估价业务、接受估价委托、拟定估价作业方案、搜集所需资料、实地查勘、确定估价技术途径、选择适当的方法进行测算、撰写估价报告、估价资料归档等环节，各个环节都需要有各自的估价文书。概括起来，估价文书主要有以下几种：

（一）估价招投标文件

房地产估价业务，尤其是大宗国有土地出让底价评估、拆迁补偿价格评估，都采取招标方式确定评估机构，因此作为房地产估价机构和估价人员要获得估价业务，必须要具备理解估价招标文件和编制估价投标文件的基本技能。

（二）估价委托书

估价机构在受理一项估价业务时，需要与估价需求方进行沟通、协商，明确估价目的、估价对象、估价时点等基本事项，以及估价服务收费标准、收费依据、付款方式、估价报告交付日期等估价的其他事项。在这个过程中，估价机构往往要求估价需求方出具估价委托书，因此估价委托书是由估价需求方出具的作为估价的重要依据，放入估价报告的附件中。

（三）估价委托合同

估价委托合同是估价机构在承接一项估价业务时，由估价双方即委托估价方和估价机构就估价事宜共同签订的书面合同文件。估价委托合同的作用表现在：

1. 建立受法律保护的委托与受托关系；
2. 明确委托人和估价机构的权利和义务；
3. 载明估价的有关事项。

（四）估价项目来源和接洽情况记录

一个估价机构的估价业务来源可能会有多种渠道，如来源于银行、企业、政府以及个人等，所接触的估价需求方的情况各不相同，因此估价机构往往需要将每项估价项目来源和接洽情况进行记录并存档，以便估价机构掌握主要客户的变化情况及要求，有助于估价机构开拓业务和更好地提供服务。

（五）估价作业方案

估价机构与估价委托方签订估价委托合同后，将就估价业务要求制定工作计划，拟定估价作业具体方案，明确本次估价需要解决的主要问题、完成时间及估价人员安排，以确保估价业务能按质、按时完成。

（六）估价所需资料清单

估价师在进行估价前，需要就估价对象状况、估价目的和拟采用的估价方法列出需要的资料清单，以便搜集到全面、完整、准确的资料，以保证估价结果的准确性。

（七）估价对象实地查勘记录

估价师在估价作业过程中，需要亲临估价对象现场查勘，实地观察估价对象的实物状况（包括权益状况）、区位状况、周边房地产市场状况，认真填写查勘记录，并拍摄反映估价对象外观、内部状况及其周边环境及临路状况的影像资料，并将这些资料作为估价报告附件和作业实据。实地查勘记录是否翔实直接影响估价对象的价值确定和估价结果的可靠性。

（八）估价报告

估价报告是估价工作最重要的成果，是估价机构出具的关于估价对象价值评估和鉴定的专业意见，是估价机构履行估价委托合同、给予委托人关于估价对象价值的正式答复，也是记述估价过程、反映估价成果的文件及关于估价对象价值的分析报告。

（九）估价报告交接单

估价报告交接单是估价机构完成估价报告后向估价委托方出具估价报告，或估价师完成估价工作后进行存档时而签署的文书，估价报告交接单主要载明签收日期、报告数量、交接人等，估价报告交接单可以作为估价机构已向估价委托方提交估价报告的凭据和内部存档管理的凭据。

二、房地产估价文书的撰写要求

各类房地产估价文书的写作，都应力求简洁明了、客观准确、含义鲜明，尤其是估价合同和估价报告。估价报告是估价机构“产品”，撰写房地产估价报告是估价师必须熟练掌握的专业技能。房地产估价报告是一种指向性非常明确的专业性与职业性的报告文体，有其特定的语言文字方面的要求，主要有对词义、语句的要求、防止错字漏字等，另外还有段落、结构安排，文字说明、图表的结合使用，专业术语规范等问题。

（一）对词义的要求

1. 字词准确

首先是采用简体汉字，避免出现错字、别字、漏字等现象。此外根据内容表达的需要，在众多同义词、近义词中选用最确切的语词，以准确地表现事物的特征和作者要表达的意图。采用通用的外文译名，不要自己另造译名。

2. 含义鲜明

不能使用“大概”、“可能”等不确切的词语，特别是估价结论，不能模棱两可。

3. 用词标准、规范

避免口语化，也不可自造或用网络词语，表达客观、不带感情色彩，对于已有通用的外文译名的不要自己另造译名。

(二) 对语句的要求

1. 言简意赅

估价报告应使用简洁的文字对估价所涉及的内容进行高度概括且表达清楚。

2. 语句连贯

上下句语句之间意思连贯，避免生硬、脱节。

3. 逻辑性强

注意前后呼应，避免前言不搭后语，更不能前后矛盾。

第二节 房地产估价报告写作

一、房地产估价报告的内容及要求

1. 基本要求

《房地产估价规范》要求估价报告应做到下列几点：

(1) 全面性：应完整地反映估价所涉及的事实、推理过程和结论，正文内容和附件资料应齐全，配套。

(2) 公正性和客观性：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。

(3) 准确性：用语应力求准确，避免使用模棱两可或易生误解的文字，对未经查实的事项不得轻率写入，对难以确定的事项应予以说明，并描述其对估价结果可能产生的影响。

(4) 概括性：应用简洁的文字对估价中所涉及的内容进行高度概括，对获得的大量资料应在科学鉴别与分析的基础上进行筛选，选择典型、有代表性、能反映事情本质特征的资料来说明情况和表达观点。

2. 主要内容

房地产估价报告通常由以下八个部分构成：

- (1) 封面；
- (2) 目录；
- (3) 致估价委托人函；
- (4) 注册房地产估价师声明；
- (5) 估价假设和限制条件；
- (6) 估价结果报告；
- (7) 估价技术报告；
- (8) 附件。

3. 报告形式

对于成片多宗房地产的同时估价，且单宗房地产的价值较低时，估价结果报告可采用表格的形式。除此之外的估价结果报告，应采用文字说明的形式。

二、房地产估价报告的写作

(一) 封面的写作

房地产估价报告的封面应写明估价报告名称、估价项目名称、估价委托人、估价机构(名称)、注册房地产估价师(姓名)、估价作业日期及估价报告编号等,整个封面写作布局合理。

1. 估价报告名称

估价报告名称一般是“房地产估价报告”,并结合估价目的进一步明确,如“房地产抵押估价报告”、“城市房屋征收补偿估价报告”。

2. 估价项目名称

房地产估价报告封面上应写清估价项目全称,其中重点要突出估价对象所在的区域、位置、名称、用途以及估价目的。如“××市××区××路××街××号××楼××号住宅(商铺、办公等,表示用途)转让(抵押、租赁等,表示估价目的)价格评估”。

3. 估价委托人

房地产估价报告封面上的估价委托人,如果是机构或法人,要准确写明其全称,如“××市××有限责任公司”;如果是个人,需写明委托人的姓名。

4. 估价机构

房地产估价报告封面上的估价机构,要准确写明估价机构的全称,如“××市××房地产评估有限公司”。

5. 注册房地产估价师

房地产估价报告封面上所写的注册房地产估价师,主要是负责本次估价作业的注册房地产估价师,每个作业项目需要有2名(及以上)估价师的姓名及其注册证号。

6. 估价作业日期

房地产估价报告封面上的估价作业日期,是指本次估价的起止日期,即正式接受估价委托的年月日至完成估价报告的年月日。封面上的估价作业日期要与估价结果报告中的估价作业日期相一致,不能出向前后矛盾。

7. 估价报告编号

房地产估价报告封面上的估价报告编号即为本估价报告在本估价机构内的报告编号。将估价报告编号写在封面上便于估价报告的查阅及档案管理;封面上的估价报告编号应与估价结果报告中的编号一致。

(二) 目录的写作

房地产估价报告目录要与报告中的内容相匹配,目录应包括:标题(目录)、致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件;其中估价结果报告、估价技术报告还应出现二级目录,目录中的文字与正文中文字应一致,目录中的页码与所对应的估价报告正文的页码必须一致。附件应列明其基本资料的名称。

注:仅向委托人提供估价结果报告的,存档的估价技术报告中应当有单独目录。

(三) 致估价委托人函的写作

内容应包括:标题(致估价委托人函)、估价委托人(名称或者姓名)、估价目的(容

易缺项)、估价对象(名称、坐落、范围、规模、用途、权属)、估价时点、价值类型(名称)(容易缺项)、估价结果、估价机构盖章、法定代表人或者执行合伙人盖章或签名、落款日期。对于受函方要写明估价委托人的全称,致函方要署估价机构的全称,致函日期为估价报告出具日期(不是估价时点)。致估价委托人函中的文字应表达准确、简洁,应特别注意估价结果与估价报告结果、估价技术报告中的结果必须一致,落款日期必须在房地产估价机构的资质有效期内。

(四) 注册房地产估价师声明的写作

注册房地产估价师声明中应包括以下内容:

(1) 我们在本估价报告中陈述的事实,是真实的和准确的。

(2) 本估价报告中的分析、意见和结论,是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见、结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

(3) 我们与本估价报告中的估价对象没有(或有已载明的)利害关系,也与有关当事人没有(或有已载明的)个人利害关系或偏见。

(4) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(5) 我们已(或没有)对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并应列出对估价对象进行了实地查勘的注册房地产估价师的姓名。

(6) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助(若有例外应说明提供重要专业帮助者的姓名)。

(7) 其他需要说明的事项。在注册房地产估价师声明末尾处要求由参加本次估价的注册房地产估价师签字、盖章。

(五) 估价假设和限制条件的写作

估价假设和限制条件是有针对性并尽量简洁地说明估价所必要,但不能肯定,而又必须予以明确的前提条件,内容应该包括:对委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注,无理由怀疑委托人提供的情况和资料的真实性;说明未经调查核实或无法调查核实的有关情况和资料;说明在情况不明确或资料不全时是以何种情形来估价的;说明估价中的一些特殊处理;说明在估价中未考虑的因素;估价结果的使用条件和有效期。

(六) 估价结果报告的写作

估价结果报告应记载以下事项:

标题:房地产估价结果报告

1. 委托方(说明本估价项目的委托单位的全称、法定代表人和住所,个人委托的为个人的姓名和住所)

2. 估价方(说明本估价项目的估价机构的全称、法定代表人和住所、估价资格等)

3. 估价对象(概要说明估价对象的状况,包括实物状况和权益状况。其中,对土地说明应包括:名称、坐落、面积、形状、四至、周围环境、景观,基础设施完备程度,土地平整程度,地势、地质、水文状况、规划限制条件、利用现状,权属状况;对建筑物的说明应包括:名称、坐落、面积、层数、建筑结构、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建成年月、维护、保养、使用情况、公共配套设施完备状况、利用现状、权属状况)

4. 估价目的（说明本次估价的目的和应用方向）
5. 价值时点（说明所评估的客观合理价格或价值对应的年月日）
6. 价值定义（说明本次估价采用的价值标准或价值内涵）
7. 估价依据（说明本次估价依据的房地产估价规范，国家和地方的法律、法规，委托方提供的有关资料，估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料）
8. 估价原则（说明本次估价遵循的房地产估价原则）
9. 估价方法（说明本次估价的思路和采用的方法以及这些估价方法的定义）
10. 估价结果（说明本次估价的最终结果，应分别说明总价和单价，并附大写金额。若用外币表示，应说明估价时点中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价，并注明所折合的人民币价格）
11. 估价人员（列出所有参加本次估价的人员的姓名、估价资格或职称，并由本人签名、盖章）
12. 估价作业日期（说明本次估价的起止年月日）
13. 估价报告应用的有效期（说明本估价报告应用的有效期，可表达为到某个年月日止，也可表达为多长年限，如一年）；如果是房地产抵押估价报告，还应包括变现能力分析、市场风险提示

（七）估价技术报告的写作

估价技术报告应包括以下内容：

标题：房地产估价技术报告

1. 个别因素分析（详细说明、分析估价对象的个别因素）
2. 区域因素分析（详细说明、分析估价对象的区域因素）
3. 市场背景分析（详细说明、分析类似房地产的市场状况，包括过去、现在和可预见的未来）
4. 最高最佳利用分析（详细分析、说明估价对象最高最佳利用）
5. 估价方法选用（详细说明估价的思路和采用的方法及其理由）
6. 估价测算过程（详细说明测算过程、参数确定等）
7. 估价结果确定（详细说明估价结果及其确定的理由）

（八）附件

标题：附件主要需列明以下内容：估价对象的位置图，四至和周围环境图，土地形状图，建筑平面图，外观和内部照片，项目有关批准文件，产权证明，估价中引用的其他专用文件资料，估价人员和估价机构的资格证明等。

制作要求：

估价报告应做到图文并茂，所用纸张、封面、装订应有较好的质量。纸张大小应采用A4纸规格。

规范用词用语说明

为便于在执行本规范条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

- （1）表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”；
- （2）表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用

“不应”或“不得”；

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”；

(4) 规范中指定应按其他有关标准、规范执行时，写法为：“应符合……的规定”或“应按……执行”。

第二章 不同类型房地产估价

本章考点：主要考核居住、商业、商务办公、旅馆、餐饮、工业、特殊用途等不同类型的房地产估价的特点和影响素分析、技术路线确定以及估价方法的选择和运用。

实际工作中，根据估价对象用途的不同，在房地产估价时一般将房地产分为下列十种类型：

- (1) 居住房地产：包括普通住宅、高档公寓、别墅等。
- (2) 商业房地产：包括百货店、商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。
- (3) 商务办公房地产：包括商务办公楼（写字楼）、政府办公楼等。
- (4) 旅馆房地产：包括饭店、酒店、宾馆、度假村、旅店、招待所等。
- (5) 餐饮房地产：包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。
- (6) 娱乐及仓储房地产：包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院等。
- (7) 工业房地产：包括工业厂房、仓库等。
- (8) 农业房地产：包括农地、农场、林场、牧场、果园等。
- (9) 特殊用途房地产：包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺庙、墓地等。
- (10) 综合房地产：是指具有两种或两种以上用途的房地产。

第一节 居住房地产估价

一、居住房地产及其特点

居住房地产，或简称住宅，是所有房地产中占比重最大的一类，也是社会资产存量的一个主要组成部分。城市现有房屋总量中，住宅占 50% 以上；2000 年全国竣工的商品房屋中，住宅占 82.6%；当年的商品住宅投资额占全社会固定资产投资总额的 13.33%。而根据美国的统计，仅家庭自有住房一项资产就占美国家庭资产总量的 32%，这还不包括用于投资的住宅房地产。居住房地产主要包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

居住房地产的主要特点有：

(一) 单宗交易规模较小，但市场交易量十分巨大

住宅通常以一家一户为交易单位，单宗交易规模和价值量相对于其他类型的房地产要小，但交易频繁广泛，交易量大，相应的估价业务量也大。

(二) 具有较强的相似性、可比性

与其他类型的房地产相比，居住房地产之间的相似性强，在一个居住小区中，往往有许多幢住宅采用同样的图纸施工，在外观上几乎是一样的；在同一幢住宅楼内，特别是高

层住宅，楼层接近而方位相同的各套住房也基本上没有差别。同时，居住房地产的交易量大，容易找到足够数量的可比实例，这就为比较法的广泛运用提供了基础。

（三）不同类型住房价格内涵差异明显

居住房地产不同于普通的商品，也不同于其他房地产，它不但具有等价交换、按质论价、供求决定价格等商品的共性，还由于它是人类生存最基本的生活资料，房价关乎民生问题，因此具有很强的社会政策性和保障性。加之住房制度的阶段性，导致了多种权属类型的住宅，这些权属类型的住宅价格内涵存在很大差异。

住房类型	权 属 性 质	价 格 内 涵
商品房	是完全产权，拥有一定期限的国有土地使用权和地上建筑物的所有权	价格既包含建筑物价格也包含土地价格
房改房、经济适用住房	只拥有地上建筑物所有权，不拥有或部分拥有土地使用权。土地使用权既有划拨的，也有出让的	在考虑包含建筑物价格的同时，还应分析是否包含土地价格，如果是划拨性质的，还应扣除土地出让金
廉租住房	只拥有建筑物使用权	只面对最低收入人群，交付租金居住
集资房	单位出地，职工拿钱建房，供职工居住	

二、影响居住房地产价格的主要因素

（一）影响居住房地产价格的主要区位状况

1. 交通条件

交通条件对于不同类型的房地产的含义是不同的，对于居住房地产而言，交通条件主要指城市公共交通的通达程度，如估价对象附近是否通行公共汽车、电车、地铁、轻轨等。

2. 生活服务设施

居住房地产所处地段不一定要繁华，即使处于商业繁华地段，也希望能够闹中取静。但居住房地产周围一定要有基本的生活服务设施，例如：菜市场、商店、银行、邮局、理发店、洗衣店，等等。

3. 教育配套设施

教育配套设施是影响居住房地产价格的主要因素，主要指中、小学校和幼儿园、托儿所。

4. 环境质量

包括估价对象附近以及小区的绿化环境、噪声程度、空气质量、卫生条件等。

（二）影响居住房地产价格的个别因素

1. 建筑结构、类型和等级

建筑结构可分为砖混结构、砖木结构、框架结构、钢混结构等，具体包括基础、墙体、屋面、楼地面等情况。

2. 装饰装修

对于新建房地产而言，毛坯房与装修房的价格差别很大，粗装修、普通装修与高档装修的价格差别也很大。

3. 设施与设备

供水、排水、供电、供气、共用天线、通信等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具情况等。

4. 工程质量

建筑质量、保温或隔热设施、防水防渗措施等是否符合标准及质量等级。

5. 朝向与楼层

朝向除了考虑采光、通风等因素外，还有一个重要的因素是景观。例如一般来说，朝南的住宅优于其他朝向（例如朝北）的住宅，但当北向面对的是美丽的海景或江景时，北向的住宅就比同楼层南向的住宅价值高，而且甚至会高很多。

多层无电梯住宅的最佳楼层是高低适中的楼层，例如 7 层住宅的最佳楼层一般是 5 层。高层住宅则通常是楼层越高价值越高。

三、居住房地产估价的常用方法

居住房地产估价可以选择市场法、成本法、收益法等。

（一）市场法

由于居住房地产交易较频繁、交易量较大，很容易获取交易实例，因此市场法是居住房地产估价最常用的方法，主要用于各种类型的商品房、房改房、经济适用住房转让价格、抵押价格、征收补偿价格等的评估，也可用于为商品房预售价格定位而进行的估价。

（二）成本法

成本法也常用于居住房地产的估价，在居住房地产的抵押价值评估时，出于安全、保守的考虑常会用到成本法，此外居住房地产的征收估价以及在建工程的估价往往也会采用成本法。

（三）收益法

采用收益法对居住房地产估价相对较少，主要用于出租型公寓等居住房地产。

四、居住房地产估价的技术路线

（一）整幢或数幢商品房估价的技术路线

由于整幢商品房的成交个案很少，交易实例的选择范围很小，甚至可能找不到合适的可比实例，其估价技术路线相对比较复杂，通常采用从个体到整体的估价思路来解决，即选择某一基准层的某套住宅作为待估对象，选取与待估对象类似的成交实例，利用市场法修正测算出该套住宅的价格，然后采用类比法，经过楼层、朝向、景观、成交建筑面积、户型等的修正，得出各层、各幢商品住宅的价格。

（二）房改房、经济适用房估价的技术路线

房改房、经济适用房的估价技术路线与商品房类似，不同的一点是要考虑土地出让金或土地收益的扣除问题。

1. 利用市场法估价时，先估算估价对象的市场价值，再扣除应向政府缴纳的土地使用权出让金或土地收益。

2. 利用成本法估价时，应评估估价对象不包含土地出让金下的房屋重新购建价格。

第二节 商业房地产估价

一、商业房地产及其特点

(一) 商业房地产及其类型

商业房地产是指用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身服务、休闲等经营用途的房地产。狭义的商业房地产主要指用于零售业、批发业的房地产，主要包括百货店、商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场、便利店、专卖店、仓储商店等。广义的商业房地产既包括零售业、批发业的房地产，还包括酒店、餐饮、娱乐休闲、商务办公等房地产。本节主要针对狭义商业房地产，即零售业、批发业房地产。估价人员进行商业房地产估价时，应了解商业房地产的种类及其零售业态的结构特点，下面简单介绍一下各种零售业态的结构特点：

1. 百货店业态结构特点

采取柜台销售与自选（开架）销售相结合方式；商品结构为种类齐全、少批量、高毛利，以经营男、女、儿童服装、服饰、衣料、家庭用品为主；采取定价销售，有导购、餐饮、娱乐场所等服务项目和设施，服务功能齐全；选址在城市繁华区、交通要道；商圈范围大，一般以流动人口为主要销售对象；商店规模大，在 5000m^2 以上；商店设施豪华，店堂典雅、明快；目标顾客为中高档消费者和追求时尚的年轻人。

2. 超级市场业态结构特点

采取自选销售方式，出入口分设，结算在出口处的收银机处统一进行；商品构成以购买频率高的商品为主，经营的商品主要以肉类、禽蛋、水果、水产品、冷冻食品、副食调料、粮油及其制品、奶及奶制品、熟食品以及日用必需品为主；营业时间每天在 11h 左右，往往采取连锁经营方式，有一定的停车场地；选址在居民区、交通要道、商业区；商圈范围较窄，以居民为主要销售对象；商店营业面积在 500m^2 以上；目标顾客以居民为主。

3. 大型综合商场业态结构特点

采取自选销售方式和连锁经营方式；商品构成为衣、食、用品等，设有与商店营业面积相适应的停车场；选址在城乡结合部、住宅区、交通要道；商圈范围较大；商店营业面积一般在 2500m^2 以上；目标顾客为购物率高的居民。

4. 便利店业态结构特点

以开架自选为主，结算在进口（或出口）处的收银机处统一进行，往往采取连锁经营方式；商品结构特点明显，有即时消费性、小容量、应急性等；营业时间长，一般在 16h 以上，甚至 24h，终年无休日；选址在居民住宅区、主干线公路边以及车站、医院、娱乐场所、机关、团体、企事业所在地；商圈范围窄小，一般设定在居民徒步购物 5~7min 到达的范围内；商店营业面积在 100m^2 左右，营业面积利用率高；目标顾客主要为居民、单身者、年轻人，80% 的顾客为有目的的购买，便利店的商品价格略高于一般零售业态的商品价格。

5. 专业店业态结构特点