



21世纪高职高专经管类专业**立体化**规划教材

房地产评估实务 项目化教程

吴凌霞 杜威 主 编
刘 然 副主编

- 内容注重实用性
- 表达注重简炼性
- 案例注重经典性
- 任务注重操作性



- 以培养实战技能为主要指导思想，站在学习者的角度编写，突出换位思考。
- 以任务实施模块来达到学以致用，按照单个任务进行操作，便于读者学习。

免费赠送
电子课件



清华大学出版社

21 世纪高职高专经管类专业立体化规划教材

房地产评估实务项目化教程

吴凌霞 杜 威 主 编
刘 然 副主编

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书是房地产评估实务项目化教程,以房地产估价过程中的工作任务为导向,全面介绍了房地产及其价格的概念、房地产估价的理论及方法运用、房地产评估报告书的书写等内容。全书共分为八个项目,其中重点介绍了房地产估价的四大方法,即市场法、收益法、成本法和假设开发法的理论及应用。书中的每个项目都紧密结合实际、结构清晰明了,内容深入浅出。

本书既适合作为资产评估、房地产经营与估价专业学生的教材,也可以用作注册资产评估师和注册房地产估价师执业资格考试的参考书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产评估实务项目化教程/吴凌霞,杜威主编.——北京:清华大学出版社,2015

21世纪高职高专经管类专业立体化规划教材

ISBN 978-7-302-38915-6

I. ①房… II. ①吴… ②杜… III. ①房地产评估—高等职业教育—教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第005373号

责任编辑:孟攀

装帧设计:杨玉兰

责任校对:周剑云

责任印制:刘海龙

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62791865

印 装 者:三河市金元印装有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:10.75 字 数:257千字

版 次:2015年6月第1版 印 次:2015年6月第1次印刷

印 数:1~3000

定 价:24.00元

产品编号:060364-01

前 言

随着我国房地产市场的快速发展与壮大，房地产价格评估在社会经济生活与政府管理中开始发挥越来越重要的作用，进而催生了大量房地产评估业务，对专业房地产估价人员的需求也越来越多，因而对估价人才的培养和教育就显得尤为重要了。这就要求相关教材既要有一定的理论深度，又必须具备较强的实践操作性。

基于此，我们组织编写了本书。由多位既具有多年教学经验又具有实践经验的人员组成编写队伍，坚持实用性、针对性的原则，多次修改完善教材编写提纲，结合行业发展前沿把最新最实用的知识纳入其中，选取了丰富的房地产评估案例，实现了理论与实践的统一，并参考了《房地产估价规范》，使书稿内容与现行国家标准保持一致。

本书由吴凌霞和杜威完成大纲的编写工作，经过专家审议和集体讨论后分头执笔，并承担了统稿、校稿及部分章节的修改工作。各章节的编写分工如下：项目一(房地产的界定及其描述)、项目七(假设开发法及其运用)由杜威撰写、项目二(房地产评估概论)由杨秀林撰写、项目三(房地产价格及影响因素)由吴凌霞撰写、项目四(市场法及其运用)由成文撰写、项目五(收益法及其运用)由赵琴撰写、项目六(成本法及其运用)由刘然撰写、项目八(房地产价格评估文书写作)由王敦撰写。

房地产估价的理论性与操作性都很强，涉及社会经济学科的多个方面，而房地产估价行业又是一个不断发展和完善的行业，要想把教程编写得完美无缺是很难的，但我们始终以高度负责的态度尽心尽力地编写。

由于编者水平有限，本书难免存在疏漏或不当之处，恳请读者批评指正。

编 者

目 录

项目一 房地产的界定及其描述..... 1	任务二 房地产价格影响因素..... 37
任务一 房地产界定..... 2	任务导读..... 37
任务导读..... 2	任务提出..... 37
任务提出..... 3	知识导航..... 38
知识导航..... 3	任务评价..... 51
任务评价..... 4	练习题..... 52
任务二 房地产相关知识..... 4	项目四 市场法及其运用..... 54
任务导读..... 4	任务一 什么是市场法..... 55
任务提出..... 5	任务导读..... 55
知识导航..... 5	任务提出..... 55
任务评价..... 9	知识导航..... 55
练习题..... 10	任务评价..... 56
项目二 房地产评估概论..... 11	任务二 市场法的操作过程..... 56
任务一 什么是房地产评估..... 11	一、市场法的基本步骤..... 56
任务导读..... 11	二、市场法比准价格计算..... 58
任务提出..... 11	三、市场法比准价格的综合..... 63
知识导航..... 12	任务评价..... 64
任务评价..... 20	任务三 市场法评估应用举例..... 64
任务二 房地产价格评估的基本原则..... 20	一、市场法评估流程..... 64
任务导读..... 20	二、知识导航..... 65
任务提出..... 21	练习题..... 67
知识导航..... 21	项目五 收益法及其运用..... 70
任务评价..... 27	任务一 什么是收益法..... 71
练习题..... 28	任务导读..... 71
项目三 房地产价格及影响因素..... 31	任务提出..... 72
任务一 什么是房地产价格..... 32	知识导航..... 72
任务导读..... 32	任务评价..... 75
任务提出..... 32	任务二 收益法的操作过程..... 75
知识导航..... 32	一、收益法评估的基本公式..... 75
任务评价..... 36	二、收益法的基本要素..... 83
	任务评价..... 95



任务三 收益法评估应用举例	96	知识导航	133
练习题	97	任务评价	135
项目六 成本法及其运用	100	任务二 假设开发法公式及各参数的	
任务一 成本法的基本原理	100	求取	135
任务导读	100	任务导读	135
任务提出	100	任务提出	136
知识导航	100	知识导航	136
任务评价	102	任务评价	141
任务二 不同情形房地产的成本法价格		任务三 假设开发法应用举例	142
评估	103	练习题	144
一、新开发土地的价格评估	103	项目八 房地产价格评估文书写作	146
二、新建房地产的价格评估	108	任务一 房地产价格评估文书概述	146
三、旧房地产的价格评估	111	任务导读	146
四、土地使用年限时对建筑物		任务提出	146
经济寿命的影响	127	知识导航	146
任务评价	128	任务评价	148
任务三 成本法应用举例	128	任务二 房地产价格评估报告的撰写	149
练习题	130	任务导读	149
项目七 假设开发法及其运用	132	任务提出	149
任务一 假设开发法基础知识	132	知识导航	149
任务导读	132	任务评价	162
任务提出	132	练习题	162
		参考文献	163

项目一 房地产的界定及其描述

【项目目标】

- 掌握房地产的含义及其特征。
- 了解房地产经济活动的含义和分类。
- 理解房地产的商品属性。
- 了解房地产估价的研究对象和内容。

【案例导入】

谢逸枫：房价正呈现加速上涨态势

2013年1月18日上午9时30分，国家统计局发布2012年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。一手住宅价格变动情况显示，2012年12月70个大中城市近六成房价上涨。二手住宅价格变动情况显示，与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有15个，持平的城市有9个，上涨的城市有46个。环比价格上涨的城市中，涨幅均未超过1.2%。其中，无锡涨幅居首，达1.2%，北京、上海、广州和深圳的涨幅分别为1.0%、0.4%、0.5%和0.6%。

新建商品住宅(不含保障性住房)价格变动情况：①与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有8个，持平的城市有8个，上涨的城市有54个，如表1-1所示。环比价格上涨的城市中，涨幅均未超过1.2%。②与上年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有26个，持平的城市有4个，上涨的城市有40个，如表1-2所示。12月份，同比价格上涨的城市中，涨幅均未超过2.4%，涨幅比11月份回落的城市有1个。

二手住宅价格变动情况：①与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有15个，持平的城市有9个，上涨的城市有46个。环比价格上涨的城市中，涨幅均未超过1.2%。②与上年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有42个，持平的城市有3个，上涨的城市有25个。12月份，同比价格上涨的城市中，涨幅均未超过5.5%，涨幅比11月份回落的城市有1个。

表 1-1 2012 年 1—12 月国家统计局 70 个大中城市房价环对比表

月 份	环比下降城市	环比持平城市	环比上涨城市	城市总数
1	48	22	0	70
2	45	21	4	70
3	46	16	8	70

续表

月 份	环比下降城市	环比持平城市	环比上涨城市	城市总数
4	43	24	3	70
5	43	21	6	70
6	21	24	25	70
7	9	11	50	70
8	20	14	36	70
9	24	15	31	70
10	17	18	35	70
11	10	7	53	70
12	8	8	54	70

表 1-2 2012 年 1—12 月国家统计局 70 个大中城市房价同比对比表

月 份	同比下降城市	同比持平城市	同比上涨城市	城市总数
1	15	2	53	70
2	27	6	37	70
3	38	3	29	70
4	46	1	23	70
5	55	0	15	70
6	57	2	11	70
7	58	1	11	70
8	53	3	14	70
9	55	3	12	70
10	56	2	12	70
11	41	4	25	70
12	26	4	40	70

任务一 房地产界定

任务导读

从案例导入的资料中可看出，国家统计局每年会对各大城市房地产的数据进行记录。国家统计局是国务院直属机构，主管全国统计和国民经济核算工作，它为什么要花人力、物力、财力来做房地产的统计数据呢？这是因为房地产的重要性日益明显，房地产业也成为经济发展的基础性、先导性产业，是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。



任务提出

房地产因为其价格高,所以对人们生活的影响举足轻重,哪怕房地产价格上涨 1%也会让人们觉得难以承受。可以自己计算一下,对于一套价值 100 万元的房产,如果价格上涨 2%,其绝对价格增加了多少?如果一个人的工资每月只有 3000 元,他对这样的价格上涨会有什么样的感觉?

任务 1: 了解房地产的含义。

任务 2: 了解房地产的存在形态。

知识导航

(一)房地产的基本界定

要学习房地产估价,当然首先必须理解“房地产”这一概念。科学地论述房地产概念的含义和特性,是房地产经济学研究的出发点。

不同国家和地区对房地产有着不同的界定,在我国,所谓房地产是指土地(地产)、固定在地上的房屋建筑物或其他构筑物的结合体及其衍生的权利关系的总和。这个定义包含三层含义。

(1) 从实物形状上说,房地产是土地、固定在地上的房屋建筑物或其他构筑物相结合的统一物。具体而言,房屋建筑物或其他构筑物是指建筑在土地上的各种房屋和建筑设施,包含住房、厂房、仓库、广场以及贸易、服务、文化、教育、卫生、体育等各行各业的用房和建筑设施等;土地是指用于房屋建筑的土地及地上地下一定范畴的立体空间,包含地面、地上一定的空间和地下相关的设施等。一般自然意义上的土地的范畴很广,只有当土地作为建筑地块及相关设施使用的时候,才成为房地产的组成部分;而房屋也总是建筑在一定的地基之上的,必定离不开土地。所以,实物形状的房地产包含建筑地块和地基上的以房屋建筑为主要形式的定着物,是这两者的结合体和统一物。

(2) 从价值形状上说,房地产作为商品是使用价值和价值的统一体。市场经济条件下,房地产也是商品,房地产商品的使用价值是指可以用来满足人们生产和生活等各种需要;房地产商品的价值是指生产该房地产所消耗的人类一般劳动的凝聚。房地产经营活动必须通过生产、交换、分配、消耗诸环节,纳入社会再生产过程,包含房地产开发建设、销售、分配、使用,最终进入消耗,当使用消耗完以后,又必定重新进入新一轮循环。这种房地产社会生产和再生产过程,就必定组成一定的经济关系。

(3) 从产权关系上说,房地产作为社会财富,又是一种资产,反映一定的经济权利关系。由于房地产具有空间地位的不可移动性的特点,从而与动产相区别,一般又被称为“不动产”。在房地产商品交易中,它的空间地位并不移动,而只是房地产权利关系(包含所有权、



占有权、支配权和使用权)的转移和改变。例如某个家庭购置一套住房,只能在不同的地段进行选择,但不能移动住房本身,一旦交易结束,房屋的财产权就转移到购置者手中,任其支配和使用,购置者由此获得了相应的财产权利。此外,还可以通过房屋租赁只转移其使用权。正是由于这种权利关系的转移比较复杂,所以需操持多项手续,与一般的商品交换大不相同。房屋买卖中这种权利关系的复杂性,决定了国家必须制定相关的法律法规加以严厉规范,同任何财产权一样,与房地产相关的各项正当权利受到法律保护,不容侵犯。

归纳起来,经济学意义上的房地产既是土地、固定在土地上的房屋建筑物或其他构筑物的联合物,又是具有商品属性的使用价值和价值的统一体,它体现了人们之间的经济关系,是各种权利关系的总和。

(二)房地产存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但不意味着只有土地与建筑物合在一起时才称为房地产。归纳起来,房地产有土地、建筑物、房地三种基本存在形态。

任务评价

1. 完成工作任务步骤

请根据工作任务要求,按照工作任务操作流程,结合完成工作任务所需要的知识导航,来完成任务提出的问题。

2. 完成工作任务结果评价

按照要求和流程完成了任务提出的问题时,参照下面给出的评价标准,由任务的完成者与老师共同来评价工作任务的完成情况。

评价标准:

- (1) 是否明确了房地产的概念。
- (2) 是否确定房地产的存在形态。

3. 完成工作任务的收获

按照要求和流程完成了工作任务后,结合老师对完成工作任务结果的评价,你對自己完成此项工作任务有何收获?请将你的收获写出来,与大家一起分享吧!

任务二 房地产相关知识

任务导读

从案例导入的资料中可看到新建商品住宅的价格变动情况,12月的数据和11月相比,



在 70 个大中城市中, 价格下降的城市有 8 个, 持平的城市有 8 个, 上涨的城市达到 54 个, 环比价格上涨的城市中, 涨幅都没有超过 1.2%。与 11 月数据相比, 价格上涨的城市增加 1 个, 最高涨幅多了 0.2%。与上年同月相比, 70 个大中城市中, 价格下降的城市有 26 个, 持平的 4 个, 上涨的 40 个, 而 11 月这一数据中上涨的城市还只有 25 个。再来看二手住宅的价格变动情况, 12 月数据与 11 月相比, 价格下降的城市有 15 个, 持平的 9 个, 上涨的多达 46 个, 环比价格上涨的城市中, 涨幅都没有超过 1.2%。而与 2011 年 12 月相比, 在 70 个城市中价格下降的是 42 个, 持平的 3 个, 上涨的 25 个, 12 月份同比价格上涨的城市中, 涨幅都没有超过 5.5%。在这一数据中我们可以看到, 环比上涨城市比上个月多出 11 个, 同比上涨多出 7 个, 最高涨幅也都有所增加。具体到城市我们可以看到, 一线城市仍然呈现环比上升的态势, 特别是广州和深圳达到了领涨, 广州涨 1.2%, 深圳涨 1%, 北京也和 11 月一样仍然保持了 0.8% 的上涨。

任务提出

案例导入中的数据显示我国的房价不断上涨, 房价上涨“牵动了亿万中国人的心”。为了弄清这一现实问题, 我们有必要对房地产进行深入分析。

任务 1: 为了明确房价不断上涨的原因, 我们首先要掌握房地产的特性;

任务 2: 了解房地产的分类。

知识导航

(一) 房地产的特性

房地产的特性可以从自然特性、经济特性和社会特性三个方面来考察。

1. 房地产的自然特性

(1) 不可移动性。工业产品具有可移动性, 在生产出来以后, 可以通过火车、轮船、飞机等运输工具运往全国乃至世界各地销售或消费。但由于土地具有不可移动性, 所以固着于土地之上的房地产具有不可移动性, 所有的房屋(特殊情况除外, 如活动板房等), 不论其外形如何、性能怎样、用途怎样, 都必须固定在一个地方, 不能随便移动其位置, 房地产产品必须在固定的位置生产、经营和消费。由于房地产位置的固定性, 一个地区土地的短缺不能由土地富余的地区来补偿, 同样, 住房紧张的地区不能由住房剩余的地区来解决, 这就造成了在不同城市, 甚至同一城市的不同区域, 当房地产商品的价格出现差异时, 它不可能像其他商品那样, 通过其自身在这些地区之间的流动来缩小, 甚至抹杀这种不平衡与差异, 因此, 房地产面对的是一个区域性的、不完全竞争的市场。

(2) 整体单一性。每一栋房屋会因其用途、结构、材料和面积的不同而产生许多不同之



处,每一块土地也会因所在地区、工程地质条件、水文地质条件和土地用途的不同而不同。世界上没有两宗房地产是完全相同的。即使两处的建筑物一模一样,但由于其坐落位置不同,周围的环境不同,实际上也是不同的。另外,世界上也不存在完全相同的两个房地产开发过程,必须针对每个开发项目,单独测算,单独设计,单独编制施工方案,独立组织施工,不同地点、不同时间的房地产开发管理均须单独考虑,不可相互照搬。房地产开发过程的差别也是形成房地产整体单一性的原因之一。

(3) 使用的耐久性和效用的多层次性。土地具有不易毁灭性,具有永恒的使用价值。房屋一经建设完成,只要不被拆毁或破坏,使用期限一般可达数十年乃至上百年以上。因此,房地产产品相对于其他产品,使用年限较长,属于耐用消费品。在效用上,房地产同时具有生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的效用,呈现出效用的多层次性。

(4) 稀缺性。房地产的稀缺性是针对房地产中的土地而言的。土地既不能再生,又无法替代,且数量有限,随着人口的增加、社会经济的发展,对土地的需求越来越多,故其具有稀缺性。

(5) 体积庞大、消耗材料多。房屋建筑体积庞大,消耗材料数量多、品种广。据统计,房地产开发建设中所需要的材料共计 23 大类、1558 个品种,涉及建材、冶金、机械、化工、纺织、轻工、电子、交通、环卫、电力、供水等 50 多个产业部门。房屋建筑过程中,物料消耗一般占到建筑产品成本的 60%~70%。据统计,就房屋建筑工程而言,我国建筑业的主要材料消耗占国内总消耗的比例分别为:水泥 70%、钢材 20%~30%、木材 40%、玻璃 70%、油漆涂料 50%、塑料制品 25%、运输 8%。

2. 房地产的经济特性

(1) 建设周期长,投资规模大。一般一件工业产品的生产周期可以是一天、一个小时甚至几分钟,而房地产产品则不行。一个房地产项目从土地拆迁、安置、工程开工建设直至竣工验收、交付使用,往往需要几个月或几年时间。特别是旧城区改造、经济开发区的建设等大型综合项目的建设周期更长,往往需要几年甚至十几年时间。房屋体积庞大、耗用材料多,使得房地产投资数额巨大,一个项目少则几十万元,多则上亿元,甚至几十亿元。

(2) 开发条件差,涉及面广。房屋建筑的体积庞大,这使得房地产的开发不能像工业产品那样在环境条件可控制的厂房内进行,房地产开发一般都是露天作业,因此会受到温度、风、雨、雪等自然条件的制约和影响。房地产开发经营管理是一项庞大的社会工程,涉及规划、建设、土地、市政、供电、供水、通信、园林、环保、金融、交通、公安、城管、工商、税务等几十个政府行政管理部门,以及勘察、设计、施工、安装、装饰、材料加工、设备制造、家电、纺织等几十多个行业,不管哪个环节考虑不周、处置不当,都会给开发造成损失。

(3) 供求调整缓慢。同一般商品市场不同,房地产的供求不能随价格变化及时调整。从



供应角度看,由于房地产的不可移动性、土地的稀缺性和不可替代性、建设期长、涉及众多部门等特点,使得房地产开发经营者很难在短期内调整市场供应量,经营者不可能在较短时间内,在特定范围内大批量开发出房地产产品来满足市场需求。从需求角度看,尽管房地产商品的需求具有广泛性和多样性,但其需求弹性比较小。房地产的耐久性说明其使用年限超过任何消费品,通常一套住房世代相守,辈辈相传,加之房地产投资规模大,就个人和家庭而言,几年、十几年甚至一生都可能没有购置房地产的需求和能力,所以房地产市场需求变化是缓慢的。只有随着人口的增加、经济发展水平的提高、居民收入的增加,需求量才会逐步增长。

(4) 变现难。房地产的不可移动性,使其消费限于特定的区域,而且由于房地产投资动辄几十万元、几百万元甚至上千万元,故很难在短期内找到合适的消费客户;且房地产不能像债券、股票、黄金那样可以分割交易,随时变现。因此,房地产产品不能轻易脱手变成现金,具有变现难的特点。

(5) 保值、增值性。多数商品在交易结束后,经过一段时间的消费,其实物和价值两种形态都会逐渐减少,乃至消失。但对于房地产,由于人口增加、经济发展和消费水平的提高,对土地的需求量日益增加,而土地又具有稀缺性和不可替代性,因此会导致房地产价格不断上涨,故房地产具有保值、增值性。

3. 房地产的社会特性

(1) 社会财富性。社会财富表现为动产、不动产和知识产权三方面。房地产是价值量巨大的不动产,是一般家庭重要的财产,也是许多企业、团体重要的财产,是其进行资本经营、融资的重要手段。

(2) 社会稳定性。影响社会稳定的因素很多,而房地产是其中的主要因素之一,对于社会的稳定发挥着重要作用。房地产是人类基本的生活需要,各国宪法都明确规定其受法律保护且神圣不可侵犯。

(3) 产权的法律性。房地产产权具有排他性和垄断性,且这种排他性和垄断性需要用法律形式来加以界定并予以保护。

(二)房地产的分类

1. 按用途分类

按照房地产用途的不同,可以将房地产划分为居住房地产、商业房地产、办公房地产、旅馆房地产、餐饮房地产、娱乐房地产、工业和仓储房地产、农业房地产、特殊用途房地产、综合房地产。

2. 按开发程度分类

按照房地产项目开发程度的不同,可以将房地产划分为生地、毛地、熟地、在建工程、



现房(含土地)。

生地是指不具有基础设施的土地。

毛地是指具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁安置房屋的土地。

熟地是指具有完善的城市基础设施、土地平整、能直接在上面进行房屋建设的土地。

在建工程是指地上建筑物尚未建成、不具备使用条件的房地产。

现房(含土地)是指地上建筑物已经建成、可直接使用的房地产。

3. 按是否产生收益分类

房地产项目在实际使用过程中,可以给使用人带来直接或间接收益。按照房地产项目本质上是否产生收益,可以将房地产划分为收益性房地产和非收益性房地产。

(1) 收益性房地产。所谓收益性房地产是指能够直接产生经济收益的房地产,主要有用于出租的住宅或公寓、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。

(2) 非收益性房地产。非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产,主要有私人宅邸、未开发的土地、行政办公楼、教堂、寺庙等。

需要注意的是,收益性房地产、非收益性房地产的划分,不是看房地产目前是否正在直接产生经济效益,而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。

4. 按建筑结构分类

建筑结构一般是指建筑物中由承重构件(基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等)组成的体系。其分类可以从建筑材料、结构形式以及建筑的层数来进行划分。

(1) 按建筑材料划分。按照主要建筑材料的不同,可以将房地产项目划分为钢结构、钢筋混凝土结构、砌体结构、木结构、塑料结构、薄膜充气结构等。

(2) 按结构形式划分。按照结构形式的不同,可以将房地产项目划分为墙体结构、框架结构、深梁结构、筒体结构、拱结构、网架结构、空间薄膜(折板)结构、钢索结构、舱体结构等。

(3) 按建筑层数划分。按照建筑层数和高度的不同,可以将房地产项目划分为低层建筑(10 米以下或者三层以下)、多层建筑(20 米以下或者六层以下)、高层建筑(100 米以下)、超高层建筑(100 米以上)。

5. 按经营使用方式分类

按照房地产项目的经营使用方式的不同,可以将房地产项目划分为销售的房地产、出租的房地产、营业的房地产、自用的房地产。

(1) 销售的房地产。销售的房地产是指以获得销售收入为主的房地产项目,比如一般的商品房、商铺等。



(2) 出租的房地产。出租的房地产是指以获得稳定的长期租金为主要目的的房地产项目,比如一些专供出租用的公寓等。

(3) 营业的房地产。营业的房地产是指通过营业获得收入来实现收益的房地产项目,比如商场等。

(4) 自用的房地产。自用的房地产是指开发建设的目的不是为了获得直接经济收益,而是为了满足自身的工作、办公、居住需要的房地产项目,比如企业自建的办公楼等。

任务评价

1. 完成工作任务步骤

请根据工作任务要求,按照工作任务操作流程,结合完成工作任务所需要的知识导航,来完成任务提出的问题。

2. 完成工作任务结果评价

按照要求和流程完成了任务提出的问题时,参照下面给出的评价标准,由任务的完成者老师共同来评价工作任务的完成情况。

评价标准:

- (1) 是否明确了房地产的特性;
- (2) 是否确定房地产的分类。

3. 完成工作任务的收获

按照要求和流程完成了工作任务后,结合老师对完成工作任务结果的评价,你對自己完成此项工作任务有何收获?请将你的收获写出来,与大家一起分享吧!

【任务拓展】

(1) 1992 年和 1993 年,各行各业都大搞房地产开发,过多的社会资源流向房地产业,房地产开发投资超越了宏观经济的发展水平,增长速度大大高于国民经济的增长,于是出现了“房地产过热”的问题。1992 年国民经济增长 14.2%,同期房地产开发投资增长高达 117.6%,是经济增长速度的 8.3 倍;1993 年国民经济增长 13.5%,同期房地产开发投资增长高达 165%,是经济增长速度的 12.2 倍。当时的房地产开发规模已超出了经济发展可容许的范围。

由于出现上述房地产过热问题,1994 年年初,《人民日报》发表评论员文章《防止房地产业盲目发展》。1994 年和 1995 年,国家对房地产业进行了复苏后的首次调控,主要是控制投资规模。调控的结果,投资增长幅度大大减小,1994 年比 1993 年增长 31.79%,1995 年 1—9 月比 1994 年同期增长 31.5%;商品房销售额增长率则从 1993 年的 102.5%骤降至 1994

年的 17.92%。

1995 年,国家一方面进一步控制投资规模,严格控制高档房地产开发项目,另一方面又着手促进商品房销售,解决一些地区由于前几年开发过热造成的空置房严重的问题。经过几年的震荡,商品房销售额增长率于 1998 年上升至 39.6%,完成了从波谷到波峰的转换。

这一段历史告诉我们,房地产经济的发展必须与国民经济的发展相协调。而根据 30 年的实践证明,国内生产总值(GDP)增长率与房地产投资增长率的比率为 1:2 或 1:3 时比较稳妥。

(2) 1994 年 7 月 5 日,我国第一部房地产法律《中华人民共和国城市房地产管理法》获得第八届全国人大常委会第八次会议通过,并于 1995 年 1 月 1 日实施,奠定了房地产业的法律地位和依法管理的基础。同年,建设部发布《城市新建住宅小区管理办法》。形成于 20 世纪 80 年代初的物业管理在全国推广,蔚然成风。

(3) 1994 年 7 月 18 日,国务院颁发《关于深化城镇住房制度改革的决定》,强调“加快住房建设和推进城镇住房制度改革是各级人民政府的重要职责”,继续推行向高收入职工家庭出售公有住房实行市场价,向中低收入职工家庭出售公有住房实行成本价,并从 1995 年开始实施安居工程,以成本价向中低收入家庭出售,以及严格控制高档房地产开发项目。

【思考】

1. 我国的房地产以及房地产业是如何发展到现在的?
2. 在我国,房地产业的发展方向是如何定位的?

练 习 题

1. 房地产的概念和内涵是什么?
2. 房地产与其他商品相比有什么样的特殊性质?

项目二 房地产评估概论

【项目目标】

- 了解房地产评估的必要性。
- 熟悉房地产评估的基本要素。
- 掌握房地产评估的概念。
- 掌握房地产评估的基本原则。

【案例导入】

×公司接受委托对某小区 6 号楼 1 门 4 层 401 号住宅用房进行房地产抵押价格评估。房地产估价师李某受托欲进行评估，刚进入公司仍在试用期的小王在得知自己成为李某的助手后十分激动，但因他是第一次接触评估业务，心中忐忑不安，脑海中一片空白，连什么是房地产评估、为什么要进行评估、如何评估都不知道了。请你帮助小王解除困惑吧！

任务一 什么是房地产评估

任务导读

当前，我国房地产业迅速发展，房地产市场日趋完善，无论是房地产开发、经营、融资，还是选房购房，都需要大量的信息咨询、市场研究和投资决策服务，尤其是房地产估价服务。房地产估价活动是建立在科学理论指导、法律法规规范基础之上的。科学公允的房地产估价，不仅能为房地产交易提供科学的价值尺度，而且能有效地推进房地产交易业务的顺利进行，同时能为房地产交易、投资等业务当事人提供准确、公允的现实价格信息，对提高房地产交易的效率和维护交易双方的权益起到重要作用。房地产评估，又称房地产价格评估，是确定房地产价格与价值的活动，作为一种提供专业意见、具有公信力、实行有偿服务、承担法律责任的专业活动，房地产评估还成为一种职业和行业。

任务提出

任务 1：什么是房地产评估？

任务 2：需要注意的房地产评估的基本要素有哪些？

任务 3：为什么要进行房地产评估？

任务 4：在进行房地产评估时要明确其基本假设。