



新世纪高等学校教材

土地管理核心课系列教材

毕继业 周小平 张丽 编著 (第2版)

不动产估价

Real Estate Appraisal
(the 2nd Edition)



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
北京师范大学出版社

新世纪高等学校教材

土地管理核心课系列教材

(第2版)

不动产估价

Real Estate Appraisal (the 2nd Edition)

编 著 毕继业(中国土地勘测规划院)
周小平(北京师范大学管理学院)
张 丽(贵州众志天和不动产咨询服务有限公司)



北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
北京师范大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

不动产估价/毕继业,周小平,张丽编著. —2版. —北京:北京师范大学出版社,2015.6

(新世纪高等学校教材. 土地管理核心课系列教材)

ISBN 978-7-303-18873-4

I. ①不… II. ①毕…②周…③张… III. ①不动产-资产评估-高等学校-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第075145号

营销中心电话 010-58802181 58805532

北师大出版社高等教育分社网 <http://gaojiao.bnup.com>

电子信箱 gaojiao@bnupg.com

出版发行:北京师范大学出版社 www.bnup.com

北京新街口外大街19号

邮政编码:100875

印 刷:大厂回族自治县正兴印务有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:170 mm×230 mm

印 张:27.5

字 数:492千字

版 次:2015年6月第2版

印 次:2015年6月第3次印刷

定 价:39.00元

策划编辑:马洪立

责任编辑:薛 萌

美术编辑:焦 丽

装帧设计:焦 丽

责任校对:陈 民

责任印制:陈 涛

版权所有 侵权必究

反盗版、侵权举报电话:010-58800697

北京读者服务部电话:010-58808104

外埠邮购电话:010-58808083

本书如有印装质量问题,请与印制管理部联系调换。

印制管理部电话:010-58800825

前言（第2版）

时光荏苒，自本书第1版面市已六年有余。这六年间，我国的不动产市场在政府调控、热钱涌动、刚需强劲等因素的作用下，经历了不少可以记入我国社会主义市场经济建设史的风风雨雨。在这一历程中，更加准确掌握市场信息与走势，有效估算不同目的、不同类型下的不动产价格，合理作出决策与预判，尤为重要。为了更好地紧跟市场发展，为读者呈现更佳的专业知识，故对此书进行改版。

值得庆幸的是，在编撰本书第1版时，出于对可能挂一漏万、贻害广大读者的忧虑，特意设定了广泛的空间，虽在当时看起来还不够归纳凝练，但今天看起来，还是为第2版的补充完善搭建了必要的平台。在第2版的编撰中，没有对原大纲进行调整，保持了本书的连贯性，但对于一些已经发生变化或调整的规定、要求和一些事项等进行了必要的勘正。这其中包括政府部门针对不动产估价新发的文件要求、不动产估价相关规程规范的调整（如《城镇土地估价规程》已形成国标修订报批稿、《农用地估价规程》已由行业标准升级为国家标准），以及不动产估价行业的管理部门管理模式的调整等。

本书第2版经历艰辛于今日予以完成，在这一过程中，仍旧得到了众多领导、专家和同志们的帮助。在这里要感谢中国土地勘测规划院李海兵书记、郑凌志院长、周建春副院长、国家土地总督察办公室马毅主任、国家土地督察上海局高向军局长和徐建新副局长、北京师范大学管理学院董藩教授、北京华源国际房地产土地资产评估有限公司李建蓉女士和杨亚东先生等，他们在本书第2版的编著过程中，给予了热情的支持、关心与帮助。同时，仍要感谢中国土地估价师

协会的领导和有关同志对本书所给予的无私的、大力的支持。感谢我们的前辈、师长家人、同事和朋友。

还必须说的是，书中的案例分析部分参考了业内的一些资料和成果，对于直接引用的资料，本书注明资料来源。由于条件所限没有联系上的作者，希望得到你们的理解和支持，并表示诚挚的谢意！如愿意请见书后与我们联系，以便酬谢。由于作者学识、水平所限，书中不足之处在所难免，恳请各位同仁和读者批评指正，以便今后修订。

作者
记于北京

前言（第1版）

时代迈进 21 世纪，不动产日益受到人们的关注，不动产业已成为国民经济的支柱产业。不动产价格的涨与落不仅关系到国民经济整体的稳定状况，也直接影响到城镇广大居民正常的经济生活。

近些年，各大城市不动产市场火热，部分城市一度出现房价非理性攀升的状况。为了保证不动产市场健康稳定地发展，国家加强了对不动产市场的宏观调控力度，先后出台了一系列相关文件来规范不动产市场的发展。可以这样说，目前全国上下无论是管理者、投资者，还是一般的社会大众，他们都在关注不动产价格的进一步走向，及时、真实、准确的不动产价格已变成炙手可热的信息财富。

不动产业的黄金年代，带来了不动产估价行业蓬勃发展的机遇，社会对不动产估价结果的重视同时也加大了不动产估价机构与从业人员的责任。这使得从事不动产估价的人员，更应夯实自身的专业基础。

本书正是在这样一个时代背景下，作为大学土地管理、房地产经营管理类专业的本科教育的启蒙教材编著的。本书共分为 3 篇，第 1 篇总体介绍了不动产估价中的一些基本概念与制度体系；第 2 篇分别阐述了目前较为常用的各种不动产估价方法，并对每种估价方法都辅以案例进行说明；第 3 篇针对指导估价实务的目的，分别阐述了估价程序及其关键点、不同情况的不动产估价实务及其操作要点等。本书由浅至深，力求使入门者能够了解到更多、更新、更准确、更全面的不动产估价知识，进而指导其今后的有关不动产估价方面的考试、从业与研究。

本书经历艰辛于今日予以完成，在本书的编写过程中，得到了众多领导、专家和同志们的帮助。在这里要感谢中国土地勘测规划院副院长周建春研究员、北京大学不动产研究鉴定中心冯长春教授、北京师范大学管理学院董藩教授、中国农业大学土地资源管理系朱道林教授、中国人民大学商学院俞明轩副教授等，他们在本书的结构框架构建、资料收集，以及正式编著过程中，给予了热情的支持、关心与帮助。同时，还要感谢中国土地估价师协会的领导和有关同志对本书所给予的无私的、大力的支持。感谢所有在本书编著过程中，给予帮助与关心的前辈、家人、同事和朋友。另外，书中的案例分析部分参考了业内的一些资料和成果，对于直接引用的资料，本书注明资料来源。由于条件所限没有联系上的作者，希望得到你们的理解和支持，并请见书后与我们联系，以便我们支付相应的报酬。对于这些优秀的作者，我们再次表示诚挚的谢意！

不动产估价仍是一个在不断拓展的领域，其中有许多问题值得我们进一步地深入研究和讨论。由于作者学识、水平所限，书中不足之处在所难免，恳请各位同仁和读者批评指正，以便今后修订。

作者
2008年1月于北京

目 录

第 1 篇 概论

第 1 章 不动产和不动产估价 /3

【本章结构图】	3
【内容提要】	3
【学习目标】	4
1.1 不动产的概念与特征	4
1.1.1 不动产的概念界定由来	4
1.1.2 不动产的概念界定	5
1.1.3 不动产的存在形态	9
1.1.4 不动产中的土地	10
1.1.5 不动产中的建筑物	15
1.1.6 不动产概念总结	17
1.1.7 不动产的特征	18
1.2 不动产的类型	23
1.2.1 按用途划分	23
1.2.2 按开发程度划分	24
1.2.3 按是否产生收益划分	24
1.2.4 按经营使用方式划分	25
1.3 不动产估价的概念	25
1.3.1 不动产估价的概念简述	25
1.3.2 不动产估价概念中的关键术语	26
1.4 不动产估价的理论基础	29
1.4.1 地租理论	29
1.4.2 区位理论	32

1.4.3 其他理论	39
1.5 不动产估价的原则	41
1.5.1 合法原则	42
1.5.2 最高最佳使用原则	43
1.5.3 供需原则	43
1.5.4 替代原则	44
1.5.5 预期收益原则	44
1.5.6 估价时点原则	44
1.5.7 公平原则	45
1.6 不动产估价的必要性与意义	45
【本章基本概念】	48
【思考与练习】	48
【推荐读物】	48

第2章 不动产价格及其市场分析 /50

【本章结构图】	50
【内容提要】	50
【学习目标】	50
2.1 不动产价格	51
2.1.1 不动产价格的概念	51
2.1.2 不动产价格的特征	52
2.1.3 不动产价格的种类	53
2.2 不动产价格影响因素分析	62
2.2.1 不动产价格影响因素的特征	62
2.2.2 不动产价格影响因素的分类	63
2.2.3 影响不动产价格的内部因素	64
2.2.4 影响不动产价格的外部因素	67
2.3 不动产市场分析	77
2.3.1 地价与房价的关系分析	77
2.3.2 租售关系分析	80
【本章基本概念】	81
【思考与练习】	81
【推荐读物】	81

第3章 国内外不动产估价制度概述 /83

【本章结构图】	83
【内容提要】	83
【学习目标】	83
3.1 不动产估价制度	84
3.2 中国的不动产估价制度	85
3.2.1 中国内地的不动产估价制度	85
3.2.2 中国香港地区的不动产估价制度	96
3.2.3 中国台湾省的不动产估价制度	97
3.3 国外的不动产估价制度	98
3.3.1 估价的行业组织和管理	98
3.3.2 估价行业的有关法规	101
3.3.3 对从事估价的专业人员的资格要求	102
3.3.4 对估价从业人员及机构的登记注册管理	104
【本章基本概念】	105
【思考与练习】	105
【推荐读物】	105

第2篇 不动产估价方法**第4章 市场法 /109**

【本章结构图】	109
【内容提要】	109
【学习目标】	110
4.1 市场法的基本原理	110
4.1.1 市场法的概念	110
4.1.2 市场法的理论依据	110
4.1.3 市场法适用的范围与条件	111
4.2 市场法的操作步骤	112
4.2.1 搜集交易案例	112
4.2.2 选取可比实例	114
4.2.3 建立价格比较基础	117
4.2.4 交易情况修正	119
4.2.5 交易日期修正	122

4.2.6	区域因素修正	125
4.2.7	个别因素修正	126
4.2.8	容积率修正	127
4.2.9	土地使用年期修正	127
4.2.10	求取比准价格	128
4.3	市场法的难点与存在的问题	129
4.3.1	市场法的难点	129
4.3.2	市场法存在的问题	129
4.4	市场法的应用举例	131
4.4.1	审 题	132
4.4.2	解题思路与方法选择	132
4.4.3	公式与计算步骤	133
4.4.4	难点与常见错误分析	135
	【本章基本概念】	135
	【思考与练习】	136
	【推荐读物】	136

第5章 成本法 /137

	【本章结构图】	137
	【内容提要】	137
	【学习目标】	138
5.1	成本法的基本原理	138
5.1.1	成本法的概念	138
5.1.2	成本法的理论依据	138
5.1.3	成本法的特点	138
5.1.4	成本法的适用范围与条件	139
5.1.5	成本法的操作步骤	140
5.2	成本法的基本公式	140
5.2.1	新开发土地估价的基本公式	140
5.2.2	新建不动产估价的基本公式	145
5.2.3	已有旧的不动产估价的基本公式	147
5.3	建筑物的重新购建价格	148
5.3.1	重新购建价格的概念	148
5.3.2	建筑物重新购建价格的分类	148

5.3.3 建筑物重新购建价格的求取	149
5.4 建筑物折旧	152
5.4.1 建筑物折旧的概念和种类	152
5.4.2 建筑物折旧的求取方法	153
5.4.3 求取建筑物折旧应注意的问题	159
5.5 应用成本法涉及的有关规定	161
5.5.1 商品住宅和经济适用住房价格构成的有关规定	162
5.5.2 农地征收和城市房屋征收费用的有关规定	163
5.5.3 房屋折旧的有关规定	166
5.5.4 房屋完损等级评定的有关规定	166
5.6 成本法的应用举例	167
5.6.1 审 题	167
5.6.2 解题思路与方法选择	168
5.6.3 公式与计算步骤	168
5.6.4 难点与常见错误分析	169
【本章基本概念】	170
【思考与练习】	171
【推荐读物】	171

第 6 章 收益法 /172

【本章结构图】	172
【内容提要】	172
【学习目标】	172
6.1 收益法的基本原理	173
6.1.1 收益法的概念	173
6.1.2 收益法的理论依据	173
6.1.3 收益法适用的范围与条件	174
6.1.4 收益法的优点与不足	175
6.1.5 收益法的操作步骤	175
6.2 收益法的基本公式	176
6.2.1 收益法的数学推导公式	176
6.2.2 收益法的实务公式	179
6.2.3 应用收益法公式的注意事项	182
6.3 纯收益与还原利率	182

6.3.1 纯收益的求取	182
6.3.2 还原利率的确定	186
6.4 投资组合与剩余技术	192
6.4.1 投资组合技术	192
6.4.2 剩余技术	194
6.5 收益法的应用举例	197
6.5.1 审 题	197
6.5.2 解题思路与方法选择	198
6.5.3 公式与计算步骤	198
6.5.4 难点与常见错误分析	200
【本章基本概念】	200
【思考与练习】	200
【推荐读物】	201

第 7 章 假设开发法 /202

【本章结构图】	202
【内容提要】	202
【学习目标】	202
7.1 假设开发法的基本原理	203
7.1.1 假设开发法的概念	203
7.1.2 假设开发法的理论依据	203
7.1.3 假设开发法的适用范围与条件	204
7.1.4 假设开发法的优缺点	205
7.1.5 假设开发法的操作步骤	206
7.2 假设开发法的基本公式	210
7.2.1 假设开发法最基本的公式	210
7.2.2 按开发完成后的经营方式细化的公式	211
7.2.3 按估价对象细化的公式	211
7.3 假设开发法的难点与存在的问题	212
7.3.1 计算方法的选择	212
7.3.2 计算方法的适用范围	212
7.3.3 两种计算方法的区别与其优缺点	213
7.4 假设开发法的应用举例	214
7.4.1 传统的静态计算方法	214

7.4.2 现金流量折现的动态计算方法	215
【本章基本概念】	216
【思考与练习】	216
【推荐读物】	217
第 8 章 路线价法 /218	
【本章结构图】	218
【内容提要】	218
【学习目标】	218
8.1 路线价法的基本原理	219
8.1.1 路线价法的概念	219
8.1.2 路线价法中的基本概念	219
8.1.3 路线价法的理论依据	219
8.1.4 路线价法的适用范围与条件	220
8.1.5 路线价法的操作步骤	221
8.1.6 路线价的表示及其相应计算公式	222
8.2 深度百分率表的制作	223
8.2.1 深度价格的递减比率	223
8.2.2 深度百分率表的编制方法	224
8.2.3 几种常见的路线价法则	225
8.3 路线价法的应用	227
8.3.1 一般宗地地价的计算	227
8.3.2 街角地地价的计算	227
8.3.3 前后临街地地价的计算	229
8.3.4 三角形地地价的计算	229
8.3.5 袋地地价的计算	230
【本章基本概念】	231
【思考与练习】	231
【推荐读物】	231
第 9 章 长期趋势法 /232	
【本章结构图】	232
【内容提要】	232
【学习目标】	232

9.1	长期趋势法的基本原理	233
9.1.1	长期趋势法的概念	233
9.1.2	长期趋势法的理论依据	233
9.1.3	长期趋势法的特点	233
9.1.4	长期趋势法的适用范围与条件	234
9.1.5	长期趋势法的操作步骤	234
9.1.6	长期趋势法的功用	234
9.2	移动平均法	236
9.2.1	简单移动平均法	236
9.2.2	加权移动平均法	237
9.3	季节指数法	238
9.3.1	季节指数法的基本原理	238
9.3.2	季节指数法的应用	238
9.4	指数平滑法	243
9.4.1	指数平滑法的概念与特点	243
9.4.2	平滑系数 a 的确定	244
9.4.3	指数平滑法应用举例	244
9.5	线性趋势法	246
9.5.1	直线趋势法	246
9.5.2	曲线趋势法	247
	【本章基本概念】	248
	【思考与练习】	248
	【推荐读物】	249

第 10 章 基准地价系数修正法 /250

	【本章结构图】	250
	【内容提要】	250
	【学习目标】	250
10.1	基准地价系数修正法的基本原理	251
10.1.1	基准地价系数修正法的概念	251
10.1.2	基准地价系数修正法的理论依据	251
10.1.3	基准地价系数修正法的适用范围与条件	251
10.1.4	基准地价系数修正法的基本公式	252
10.1.5	基准地价系数修正法的操作步骤	252

10.2 基准地价系数修正法的应用	254
10.2.1 审 题	256
10.2.2 解题思路与方法选择	256
10.2.3 公式与计算步骤	257
10.2.4 难点与常见错误分析	258
【本章基本概念】	259
【思考与练习】	259
【推荐读物】	259

第3篇 不动产估价实务

第11章 不动产估价程序与估价关键点 /263

【本章结构图】	263
【内容提要】	263
【学习目标】	263
11.1 不动产估价程序	264
11.1.1 明确估价基本事项	264
11.1.2 拟订估价作业方案	267
11.1.3 搜集估价所需资料	268
11.1.4 实地查勘估价对象	269
11.1.5 选定估价方法计算	270
11.1.6 确定估价结果	270
11.1.7 撰写估价报告	271
11.1.8 估价资料归档	272
11.2 不动产估价的资料搜集	273
11.2.1 估价资料的搜集和整理	273
11.2.2 共同资料	273
11.2.3 市场法所需资料	273
11.2.4 成本法估价所需资料	275
11.2.5 收益法估价所需资料	275
11.2.6 假设开发法估价所需资料	275
【本章基本概念】	276
【思考与练习】	276
【推荐读物】	276

第 12 章 土地估价 /277

【本章结构图】	277
【内容提要】	277
【学习目标】	278
12.1 基准地价评估	278
12.1.1 基准地价的概念和特点	278
12.1.2 基准地价评估的原理	279
12.1.3 基准地价评估的思路与技术路线	280
12.1.4 基准地价的评估程序	282
12.1.5 基准地价成果的应用与更新	289
12.2 宗地地价评估	291
12.2.1 宗地地价的概念和特点	291
12.2.2 宗地地价评估的原理	292
12.2.3 宗地地价评估方法	292
12.2.4 宗地地价评估程序	292
12.3 地价动态监测	297
12.3.1 地价动态监测的发展	297
12.3.2 地价动态监测中的概念	299
12.3.3 地价动态监测的技术路线与程序	301
12.3.4 地价动态监测中有关指标的计算	301
12.3.5 地价动态监测的成果及其应用	303
12.4 建筑地价分摊与不动产增值	304
12.4.1 城市土地空间价值	304
12.4.2 建筑地价分摊	307
12.4.3 不动产增值	312
12.5 农用地估价	315
12.5.1 农用地估价的概述	315
12.5.2 农用地估价方法	316
12.5.3 农用地宗地估价	321
12.5.4 农用地征收价格评估	325
【本章基本概念】	331
【思考与练习】	331
【推荐读物】	331