

全国房地产估价师执业资格考试用书



CIREA

房地产估价理论与方法

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

柴 强 主编

中国建筑工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价理论与方法

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

柴 强 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法/中国房地产估价师
与房地产经纪人学会编写;柴强主编.—7版.

北京:中国建筑工业出版社,2015.5

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-112-18128-5

I. ①房… II. ①中… ②柴… III. ①房地产
价格—估价—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(2015)第 094200 号

责任编辑:赵梦梅 李东禧

全国房地产估价师执业资格考试用书

房地产估价理论与方法

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

柴 强 主编

*

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

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本:787×960毫米 1/16 印张:27½ 字数:535千字

2015年5月第七版 2015年5月第十一次印刷

定价:55.00元

ISBN 978-7-112-18128-5

(27372)

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)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

地址:北京市海淀区首体南路9号主语国际7号楼11层

邮编:100048

电话:(010)88083151

传真:(010)88083156

网址:<http://www.cirea.org.cn>

<http://www.agents.org.cn>

全国房地产估价师执业资格考试用书

编审委员会

名誉主任：齐 骥 宋春华 谢家瑾

主 任：沈建忠

副 主 任：侯浙珉 陆克华 吴剑英 张其光 刘 灿
 姜万荣 金一平 张小宏 张学勤 柴 强
 刘洪玉 董黎明 邬翊光 洪亚敏 苗乐如
 薛洪江 庞 元 刘佳胜

委 员：胡文忠 王立秋 杨佳燕 陈健容 李晓龙
 王玉平 刘 霞 邢 军 季如进 史贤英
 沈 洁 李加林 桂国杰 张国栋 张明华
 廖俊平 张协奎 艾建国 叶剑平 高向军
 孙仁先 杜 鸣 倪吉信 王 策 赵鑫明

目 录

第一章 房地产估价概论	1
第一节 对房地产估价的基本认识	1
一、房地产估价的含义	1
二、房地产估价的特点	5
三、房地产估价的必要性	11
第二节 对房地产估价的各种需要	14
一、房地产抵押的需要	14
二、房地产税收的需要	16
三、房地产征收征用的需要	17
四、房地产司法拍卖的需要	18
五、房地产分家析产的需要	19
六、房地产损害赔偿的需要	19
七、房地产保险的需要	21
八、房地产转让和租赁的需要	22
九、国有建设用地使用权出让的需要	23
十、企业有关经济行为的需要	23
十一、房地产行政管理的需要	25
十二、其他方面的需要	26
第三节 房地产估价的要素	27
一、估价当事人	27
二、估价目的	29
三、估价对象	30
四、价值时点	31
五、价值类型	32
六、估价原则	32
七、估价程序	33

八、估价依据	33
九、估价假设	34
十、估价方法	34
十一、估价结果	35
第四节 房地产估价职业道德	36
第五节 中国房地产估价行业发展	37
一、以法律形式确立了房地产估价的地位	37
二、建立了房地产估价师执业资格制度	38
三、设定了房地产估价资格资质行政许可	38
四、成立了房地产估价行业组织	39
五、发布了房地产估价若干法规	40
六、制定了房地产估价系列标准	40
七、构建了房地产估价理论方法体系	41
八、深化拓展了房地产估价业务	41
九、形成了公平竞争的房地产估价市场	42
十、积极开展国际交流合作	43
复习思考题	44
第二章 房地产及其描述	46
第一节 房地产的含义	46
一、房地产的定义	46
二、土地、建筑物和其他相关定着物的含义	46
三、房地产实物、权益和区位的含义	49
四、房地产的相关名称	54
五、房地产的基本存在形态	56
六、房地产含义的总结	58
第二节 房地产的特性	58
一、不可移动	58
二、独一无二	59
三、寿命长久	60
四、供给有限	61
五、价值较大	61
六、用途多样	62

七、相互影响	62
八、易受限制	63
九、难以变现	64
十、保值增值	65
第三节 房地产的种类	66
一、按立法用语划分的种类	67
二、按用途划分的种类	67
三、按开发程度划分的种类	68
四、按实物形态划分的种类	69
五、按权益状况划分的种类	69
六、按经营使用方式划分的种类	71
七、按是否产生收益划分的种类	72
第四节 房地产状况描述	72
一、房地产基本状况描述	74
二、房地产实物状况描述	74
三、房地产权益状况描述	76
四、房地产区位状况描述	78
复习思考题	80
第三章 房地产价格和价值	81
第一节 房地产价格的含义和形成条件	81
一、房地产价格的含义	81
二、房地产价格的形成条件	82
第二节 房地产价格与一般物品价格的异同	83
第三节 房地产供求与价格	85
一、房地产需求	85
二、房地产供给	88
三、房地产均衡价格	90
四、房地产供求状况的分类	91
第四节 房地产价格 and 价值的种类	91
一、价值、使用价值和交换价值	92
二、挂牌价格、成交价格、市场价格、理论价格和评估价值	92
三、市场价值、投资价值、谨慎价值、快速变现价值、	

现状价值和残余价值·····	97
四、买卖价格、租赁价格、抵押价值、保险价值、 计税价值和征收价值·····	100
五、房地产所有权价格、土地使用权价格和其他房地产权利价格·····	103
六、完全产权价值、无租约限制价值、出租人权益价值 和承租人权益价值·····	106
七、历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值 和账面价值·····	106
八、市场调节价、政府指导价和政府定价·····	108
九、基准地价、标定地价和房屋重置价格·····	109
十、土地价格、建筑物价格和房地价格·····	110
十一、总价格、单位价格和楼面地价·····	111
十二、名义价格和实际价格·····	113
十三、现货价格、期货价格及现房价格、期房价格·····	114
十四、起价、标价、成交价和均价·····	115
十五、评估价、保留价、起拍价、应价和成交价·····	116
复习思考题·····	117
第四章 房地产价格影响因素·····	119
第一节 房地产价格影响因素概述·····	119
一、对房地产价格影响因素的基本认识·····	119
二、房地产价格影响因素的分类·····	121
第二节 房地产自身因素·····	122
一、房地产实物因素·····	122
二、房地产权益因素·····	126
三、房地产区位因素·····	129
第三节 人口因素·····	135
一、人口数量·····	135
二、人口结构·····	136
三、人口素质·····	137
第四节 制度政策因素·····	137
一、房地产制度政策·····	137
二、金融制度政策·····	138

三、税收制度政策	139
四、有关规划和计划	140
五、有关特殊政策	142
第五节 经济因素	143
一、经济发展	143
二、居民收入	144
三、物价	144
四、利率	146
五、汇率	146
第六节 社会因素	147
一、政治安定状况	147
二、社会治安状况	147
三、城市化	147
四、房地产投机	147
第七节 国际因素	148
一、世界经济状况	148
二、国际竞争状况	148
三、政治对立状况	149
四、军事冲突状况	149
第八节 心理因素	149
第九节 其他因素	151
一、行政隶属变更	151
二、重要政治人物的健康状况等	151
复习思考题	151
第五章 房地产估价原则	153
第一节 房地产估价原则概述	153
一、房地产估价原则的含义	153
二、房地产估价原则的作用	154
第二节 独立、客观、公正原则	154
第三节 合法原则	155
第四节 价值时点原则	161
第五节 替代原则	164

第六节 最高最佳利用原则·····	166
第七节 谨慎原则·····	170
复习思考题·····	171
第六章 比较法及其运用·····	173
第一节 比较法概述·····	173
一、比较法的含义·····	173
二、比较法的理论依据·····	173
三、比较法适用的估价对象·····	174
四、比较法估价需要具备的条件·····	174
五、比较法估价的操作步骤·····	175
第二节 搜集交易实例·····	176
一、搜集大量交易实例的必要性·····	176
二、搜集交易实例的途径·····	176
三、搜集交易实例的要求·····	177
四、建立交易实例库·····	179
第三节 选取可比实例·····	179
一、选取可比实例的必要性·····	179
二、选取可比实例的要求·····	179
第四节 建立比较基础·····	182
一、统一财产范围·····	182
二、统一付款方式·····	183
三、统一税费负担·····	184
四、统一计价单位·····	186
第五节 交易情况修正·····	188
一、交易情况修正的含义·····	188
二、造成成交价格偏离正常价格的因素·····	188
三、交易情况修正的方法·····	190
第六节 市场状况调整·····	192
一、市场状况调整的含义·····	192
二、市场状况调整的方法·····	192
第七节 房地产状况调整·····	195
一、房地产状况调整的含义·····	195

二、房地产状况调整的内容	196
三、房地产状况调整的思路和步骤	197
四、房地产状况调整的方法	198
第八节 计算比较价值	201
一、计算单个可比实例的比较价值	201
二、计算最终的比较价值	203
第九节 比较法总结	208
复习思考题	211
第七章 收益法及其运用	212
第一节 收益法概述	212
一、收益法的含义	212
二、收益法的理论依据	213
三、收益法适用的估价对象	215
四、收益法估价需要具备的条件	215
五、收益法估价的操作步骤	216
第二节 报酬资本化法的公式	216
一、报酬资本化法最一般的公式	216
二、净收益每年不变的公式	217
三、净收益按一定数额递增的公式	223
四、净收益按一定数额递减的公式	224
五、净收益按一定比率递增的公式	225
六、净收益按一定比率递减的公式	227
七、净收益在前后两段变化规律不同的公式	229
八、预知未来若干年后价格的公式	231
第三节 收益期和持有期的测算	235
第四节 净收益的测算	236
一、净收益测算的基本原理	236
二、不同收益类型房地产净收益的测算	239
三、净收益测算应注意的问题	242
四、净收益流模式的确定	245
第五节 报酬率的确定	246
一、报酬率的实质	246

二、报酬率的求取方法	248
第六节 直接资本化法	252
一、直接资本化法概述	252
二、收益乘数法的种类	252
三、资本化率和收益乘数的求取方法	253
四、资本化率与报酬率的区别和关系	255
五、直接资本化法与报酬资本化法的比较	256
第七节 投资组合技术和剩余技术	257
一、投资组合技术	257
二、剩余技术	261
第八节 收益法总结	264
复习思考题	266
第八章 成本法及其运用	269
第一节 成本法概述	269
一、成本法的含义	269
二、成本法的理论依据	270
三、成本法适用的估价对象	271
四、成本法估价需要具备的条件	271
五、成本法估价的操作步骤	273
第二节 房地产价格构成	273
一、土地取得成本	274
二、建设成本	277
三、管理费用	278
四、销售费用	278
五、投资利息	278
六、销售税费	281
七、开发利润	282
第三节 成本法的基本公式	284
一、成本法最基本的公式	284
二、适用于新开发建设的房地产的基本公式	284
三、适用于旧的房地产的基本公式	286
第四节 重新购建价格的测算	287

一、重新购建价格的内涵	287
二、重新购建价格的求取思路	288
三、建筑物重新购建价格的求取方式	289
四、建筑物重新购建价格的求取方法	289
第五节 建筑物折旧的测算	295
一、建筑物折旧的含义和原因	295
二、建筑物折旧的求取方法	297
三、求取建筑物折旧应注意的问题	310
第六节 房屋完损等级评定和折旧的有关规定	312
一、房屋完损等级评定的有关规定	312
二、房屋折旧的有关规定	313
第七节 成本法总结	314
复习思考题	317
第九章 假设开发法及其运用	319
第一节 假设开发法概述	319
一、假设开发法的含义	319
二、假设开发法的理论依据	319
三、假设开发法适用的估价对象	320
四、假设开发法估价需要具备的条件	322
五、假设开发法估价的操作步骤	322
第二节 动态分析法和静态分析法	322
一、动态分析法和静态分析法的产生	322
二、动态分析法与静态分析法的区别	323
三、动态分析法和静态分析法的优缺点	323
第三节 假设开发法的估价前提	324
第四节 最佳开发经营方式的选择	325
第五节 假设开发法的基本公式	326
一、假设开发法最基本的公式	326
二、按估价对象和开发完成后的房地产状况细化的公式	327
三、按开发完成后的房地产经营方式细化的公式	329
第六节 假设开发法测算中各项的求取	329
一、后续开发经营期	329

二、后续开发的必要支出	331
三、开发完成后的价值	332
四、折现率	333
五、后续开发的应得利润	333
六、测算中的其他有关问题	334
第七节 假设开发法总结和运用举例	334
一、假设开发法总结	334
二、假设开发法运用举例	336
复习思考题	343
第十章 长期趋势法及其运用	345
第一节 长期趋势法概述	345
一、长期趋势法的含义	345
二、长期趋势法的理论依据	345
三、长期趋势法适用的估价对象	345
四、长期趋势法估价需要具备的条件	346
五、长期趋势法估价的操作步骤	346
第二节 数学曲线拟合法	346
第三节 平均增减量法	348
第四节 平均发展速度法	350
第五节 移动平均法	352
一、简单移动平均法	352
二、加权移动平均法	353
第六节 指数修匀法	353
第七节 长期趋势法的作用	354
复习思考题	355
第十一章 地价评估和地价分摊	356
第一节 地租理论及测算	356
一、地租的含义	356
二、地租现象	357
三、地租理论的简要回顾	358
四、地租的测算	366

第二节 路线价法	368
一、路线价法概述	368
二、划分路线价区段	370
三、设定标准临街深度	370
四、选取标准临街宗地	370
五、调查评估路线价	371
六、制作价格修正率表	371
七、计算临街土地的价值	375
第三节 城镇基准地价评估	382
一、城镇基准地价的含义	382
二、城镇基准地价评估的程序和方法	382
第四节 基准地价修正法	384
第五节 补地价的测算	385
第六节 高层建筑地价分摊	386
一、高层建筑地价分摊的意义	386
二、高层建筑地价分摊的方法	387
复习思考题	391
第十二章 房地产估价程序	393
第一节 房地产估价程序概述	393
一、房地产估价程序的含义	393
二、房地产估价程序的作用	393
第二节 受理估价委托	394
一、估价业务来源渠道	394
二、不应承接估价业务的情形	395
三、估价业务接洽与受理	397
第三节 确定估价基本事项	399
一、估价基本事项概述	399
二、估价目的确定	399
三、价值时点的确定	400
四、估价对象的确定	401
五、价值类型的确定	403
第四节 制定估价作业方案	404

一、估价作业方案的含义和内容	404
二、制定估价作业方案的思路	404
第五节 搜集估价所需资料	406
第六节 实地查勘估价对象	407
一、实地查勘的重要性	407
二、实地查勘的工作内容	408
三、实地查勘的实施和记录	408
第七节 选用估价方法进行测算	409
第八节 确定估价结果	409
一、对测算结果进行校核	409
二、得出一个综合测算结果	410
三、确定最终的评估价值	411
第九节 撰写估价报告	411
一、估价报告的含义	411
二、估价报告的质量	411
三、估价报告的形式	411
四、估价报告的组成	411
第十节 审核估价报告	416
第十一节 交付估价报告	417
第十二节 保存估价资料	417
复习思考题	418