



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

提示：
本书版权页下方
贴有防伪标签，请
查询核对。

中国建筑工业出版社

中国资产评估协会 中国资产评估学会 中国资产评估促进会 中国资产评估研究会

房地产估价理论与方法

中国资产评估协会 中国资产评估学会 中国资产评估促进会 中国资产评估研究会

中国资产评估协会 中国资产评估学会 中国资产评估促进会 中国资产评估研究会

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/柴强主编.—4版.—北京:
中国建筑工业出版社,2009
全国房地产估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-112-10922-7

I. 房… II. 柴… III. 房地产—价格—评估—中国
—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 058598 号

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)

北京新丰印刷厂印刷

*

开本:787×960毫米 1/16 印张:27 $\frac{1}{4}$ 字数:503千字

2009年4月第四版 2009年4月第五次印刷

定价:45.00元

ISBN 978-7-112-10922-7

(18170)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



本标签表面采用珠光变色技术,通过变换视角,可看到“查询真伪”四字。拨打查询热线电话,核对刮开涂层后显现的20位数字,可知本书真伪。举报电话:(010)88083151 转 106。

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	陈健蓉	李晓龙
	王玉平	刘 霞	朱 华	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、房地产估价的本质	5
三、房地产估价的必要性	10
第二节 房地产估价的要素	13
一、估价当事人	13
二、估价目的	15
三、估价对象	17
四、估价时点	18
五、价值类型	18
六、估价依据	19
七、估价假设	19
八、估价原则	20
九、估价程序	20
十、估价方法	20
十一、估价结果	22
第三节 对房地产估价的现实需要	22
一、国有建设用地使用权出让的需要	22
二、房地产转让和租赁的需要	23
三、房地产抵押贷款的需要	24
四、房地产征收征用补偿的需要	25
五、房地产分割的需要	26
六、房地产损害赔偿的需要	27
七、房地产争议调处和司法鉴定的需要	28
八、房地产税收的需要	29

九、房地产保险的需要	30
十、企业有关经济行为的需要	31
十一、房地产行政管理的需要	32
十二、其他方面的需要	33
第四节 房地产估价师的职业道德	34
第五节 中国房地产估价行业发展概况	35
一、以法律形式确立了房地产估价的地位	36
二、建立了房地产估价师执业资格制度	36
三、设定了房地产估价师资格和房地产估价机构资质 行政许可项目	37
四、成立了房地产估价行业自律组织	37
五、发布了房地产估价的部门规章和规范性文件	38
六、制定了房地产估价国家标准和相关指导意见	39
七、形成了较完善的房地产估价理论方法体系	40
八、深化和拓展了房地产估价业务	40
九、形成了公平竞争的房地产估价市场	40
十、积极开展国际交流合作	41
复习思考题	43
第二章 房地产及其描述	45
第一节 房地产的含义	45
一、房地产的定义	45
二、土地、建筑物和其他土地定着物的含义	46
三、实物、权益和区位的含义	48
四、房地产的其他名称	53
五、房地产的基本存在形态	54
第二节 房地产的特性	57
一、不可移动	57
二、独一无二	58
三、寿命长久	58
四、供给有限	59
五、价值量大	60
六、用途多样	60

七、相互影响	61
八、易受限制	61
九、难以变现	63
十、保值增值	64
第三节 房地产的种类	65
一、按用途划分的种类	65
二、按开发程度划分的种类	66
三、按实物形态划分的种类	67
四、按权益状况划分的种类	67
五、按是否产生收益划分的种类	70
六、按经营使用方式划分的种类	70
第四节 房地产状况描述	70
一、房地产基本状况描述	72
二、房地产区位状况描述	72
三、房地产实物状况描述	73
四、房地产权益状况描述	76
复习思考题	77
第三章 房地产价格和价值	79
第一节 房地产价格的含义和形成条件	79
一、房地产价格的含义	79
二、房地产价格的形成条件	80
第二节 房地产价格的特征	81
第三节 房地产供求与价格	82
一、房地产需求	83
二、房地产供给	85
三、房地产均衡价格	87
四、房地产供求与价格关系的特殊性	89
第四节 房地产价格 and 价值的种类	89
一、价值、使用价值和交换价值	89
二、成交价格、市场价格、理论价格和评估价值	90
三、市场价值和非市场价值	94

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·····	97
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·····	100
六、原始价值、账面价值、公允价值和市场价值·····	102
七、市场调节价、政府指导价和政府定价·····	103
八、基准地价、标定地价和房屋重置价格·····	104
九、土地价格、建筑物价格和房地价格·····	105
十、总价格、单位价格和楼面地价·····	106
十一、名义价格和实际价格·····	108
十二、现货价格、期货价格及现房价格、期房价格·····	109
十三、起价、标价、成交价和均价·····	110
十四、评估价、保留价、起拍价、应价和成交价·····	111
复习思考题·····	112
第四章 房地产价格影响因素·····	114
第一节 房地产价格影响因素概述·····	114
一、对房地产价格影响因素的总认识·····	114
二、房地产价格影响因素的分类·····	116
第二节 房地产自身因素·····	117
一、区位因素·····	117
二、实物因素·····	123
三、权益因素·····	127
第三节 人口因素·····	130
一、人口数量·····	130
二、人口结构·····	131
三、人口素质·····	131
第四节 制度政策因素·····	132
一、房地产制度政策·····	132
二、税收制度政策·····	133
三、金融制度政策·····	134
四、相关特殊政策·····	135
五、相关规划和计划·····	135
第五节 经济因素·····	137

一、经济发展	137
二、居民收入	138
三、利率	139
四、汇率	140
五、物价	140
第六节 社会因素	141
一、政治安定状况	141
二、社会治安状况	142
三、城市化	142
四、房地产投机	142
第七节 国际因素	143
一、世界经济状况	143
二、国际竞争状况	143
三、政治对立状况	143
四、军事冲突状况	144
第八节 心理因素	144
第九节 其他因素	145
一、行政隶属变更	145
二、重要政治人物的健康状况等	146
复习思考题	146
第五章 房地产估价原则	148
第一节 房地产估价原则概述	148
一、房地产估价原则的含义	148
二、房地产估价原则的内容	148
三、房地产估价原则的作用	149
第二节 独立、客观、公正原则	149
第三节 合法原则	151
第四节 最高最佳利用原则	157
第五节 估价时点原则	162
第六节 替代原则	165
第七节 谨慎原则	167
复习思考题	168

第六章 市场法及其运用	170
第一节 市场法概述	170
一、市场法的含义	170
二、市场法的理论依据	170
三、市场法适用的估价对象和条件	171
四、市场法估价的操作步骤	172
第二节 搜集交易实例	172
一、搜集大量交易实例的必要性	172
二、搜集交易实例的途径	173
三、搜集交易实例的要求	174
四、建立交易实例库	176
第三节 选取可比实例	176
一、选取可比实例的必要性	176
二、选取可比实例的要求	176
第四节 建立比较基准	179
一、统一房地产范围	179
二、统一付款方式	180
三、统一价格单位	180
第五节 交易情况修正	183
一、交易情况修正的含义	183
二、造成成交价格偏离正常市场价格的因素	183
三、交易情况修正的方法	186
第六节 市场状况调整	189
一、市场状况调整的含义	189
二、市场状况调整的方法	189
第七节 房地产状况调整	192
一、房地产状况调整的含义	192
二、房地产状况调整的内容	193
三、房地产状况调整的思路	194
四、房地产状况调整的方法	195
第八节 求取比准价格	198
一、求取单个可比实例比准价格的方法	198
二、求取最终比准价格的方法	200

第九节 市场法总结和运用举例	202
一、市场法总结	202
二、市场法运用举例	204
复习思考题	208
第七章 收益法及其运用	210
第一节 收益法概述	210
一、收益法的含义	210
二、收益法的理论依据	211
三、收益法适用的估价对象和条件	213
四、收益法估价的操作步骤	213
第二节 报酬资本化法的公式	214
一、报酬资本化法最一般的公式	214
二、净收益每年不变的公式	215
三、净收益在前若干年有变化的公式	220
四、净收益按一定数额递增的公式	222
五、净收益按一定数额递减的公式	223
六、净收益按一定比率递增的公式	224
七、净收益按一定比率递减的公式	226
八、预知未来若干年后的价格的公式	228
第三节 收益期限的确定	232
第四节 净收益的求取	233
一、净收益测算的基本原理	233
二、不同收益类型房地产净收益的求取	235
三、求取净收益应注意的问题	238
四、净收益流模式的确定	241
第五节 报酬率的求取	242
一、报酬率的实质	242
二、报酬率的求取方法	244
第六节 直接资本化法	248
一、直接资本化法概述	248
二、资本化率和收益乘数的求取方法	250
三、资本化率与报酬率的区别和关系	251

四、直接资本化法与报酬资本化法的比较	253
第七节 投资组合技术和剩余技术	254
一、投资组合技术	254
二、剩余技术	258
第八节 收益法总结和运用举例	261
一、收益法总结	261
二、收益法运用举例	263
复习思考题	267
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和条件	271
四、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、开发成本	277
三、管理费用	278
四、销售费用	278
五、投资利息	279
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、适用于新开发的房地产的基本公式	284
三、适用于旧的房地产的基本公式	287
第四节 重新购建价格的求取	287
一、重新购建价格的含义	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 建筑物折旧的求取	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	309
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 成本法总结和运用举例	314
一、成本法总结	314
二、成本法运用举例	317
复习思考题	320
第九章 假设开发法及其运用	322
第一节 假设开发法概述	322
一、假设开发法的含义	322
二、假设开发法的理论依据	322
三、假设开发法适用的估价对象和条件	323
四、假设开发法估价的操作步骤	325
第二节 假设开发法的基本公式	327
一、假设开发法最基本的公式	327
二、按估价对象和开发完成后的房地产状况细化的公式	328
三、按开发完成后的房地产经营方式细化的公式	330
第三节 现金流量折现法和传统方法	330
一、现金流量折现法和传统方法的定义	330
二、现金流量折现法与传统方法的区别	331
三、现金流量折现法和传统方法的优缺点	331
第四节 假设开发法测算中各项的求取	332
一、后续开发经营期	332
二、开发完成后价值	333
三、后续必要支出及应得利润	334
四、折现率	335
五、测算中的其他有关问题	336
第五节 假设开发法总结和运用举例	337
一、假设开发法总结	337

二、假设开发法运用举例	339
复习思考题	345
第十章 长期趋势法及其运用	347
第一节 长期趋势法概述	347
一、长期趋势法的含义	347
二、长期趋势法的理论依据	347
三、长期趋势法适用的估价对象和条件	347
四、长期趋势法估价的操作步骤	348
第二节 数学曲线拟合法	348
第三节 平均增减量法	350
第四节 平均发展速度法	352
第五节 移动平均法	354
一、简单移动平均法	354
二、加权移动平均法	355
第六节 指数修匀法	355
第七节 长期趋势法的作用	356
复习思考题	357
第十一章 地价评估和地价分摊	358
第一节 地租理论及测算	358
一、地租的含义	358
二、地租现象	359
三、地租理论的回溯	360
四、地租的测算	368
第二节 路线价法	370
一、路线价法概述	370
二、划分路线价区段	372
三、设定标准临街深度	372
四、选取标准临街宗地	372
五、调查评估路线价	373
六、制作价格修正率表	373
七、计算临街土地的价值	376

第三节 城镇基准地价评估	383
一、城镇基准地价的含义	383
二、城镇基准地价评估的程序和方法	384
第四节 基准地价修正法	385
第五节 补地价的测算	386
第六节 高层建筑地价分摊	387
一、高层建筑地价分摊的意义	387
二、高层建筑地价分摊的方法	388
复习思考题	392
第十二章 房地产估价程序	394
第一节 房地产估价程序概述	394
一、房地产估价程序的含义	394
二、房地产估价程序的作用	394
第二节 获取估价业务	395
一、估价业务来源渠道	395
二、不应承接估价业务的情形	396
第三节 受理估价委托	397
一、受理估价委托概述	397
二、明确估价基本事项	398
三、估价委托书和估价委托合同	401
第四节 制定估价作业方案	402
一、估价作业方案的含义和内容	402
二、制定估价作业方案的思路	402
第五节 搜集估价所需资料	404
第六节 实地查看估价对象	406
第七节 分析估价对象价值	407
第八节 测算估价对象价值	407
第九节 判断估价对象价值	408
第十节 撰写估价报告	409
一、估价报告的含义	409
二、估价报告的质量	409
三、估价报告的形式	409