

QUANGUO JIANSHE HANGYE ZHIYE JIAOYU RENWU YINLINGXING GUIHUA JIAOCAI
全国建设行业职业教育任务引领型规划教材

FANGDICHAN GUJIA CAOZUO SHIWU

房地产估价操作实务

房地产类专业适用

主编◎韩现国 主审◎巢丽萍

中国建筑工业出版社

全国建设行业职业教育任务引领型规划教材

房地产估价操作实务

(房地产类专业适用)

主编 韩现国

主审 巢丽萍

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价操作实务 / 韩现国主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2008

全国建设行业职业教育任务引领型规划教材. 房地产类专业适用
ISBN 978 - 7 - 112 - 10144 - 3

I. 房… II. 韩… III. 房地产 - 价格 - 评估 - 职业教育 - 教材
IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 179540 号

本书简要介绍了房地产估价的基本知识, 结合工作任务讲述了房地产估价的准备知识、估价程序和原则、主要的房地产估价方法及应用以及估价报告的撰写与使用等内容。

本书适于用作职业院校房地产类专业房地产估价课程教材, 也可用于房地产评估公司中初级工作人员培训教材。

* * *

责任编辑: 张 晶 朱首明

责任设计: 赵明霞

责任校对: 兰曼利 王 爽

全国建设行业职业教育任务引领型规划教材

房地产估价操作实务

(房地产类专业适用)

主编 韩现国

主审 巢丽萍

*

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

北京嘉泰利德公司制版

北京市兴顺印刷厂印刷

*

开本: 787 × 1092 毫米 1/16 印张: 6 $\frac{3}{4}$ 字数: 170 千字

2009 年 1 月第一版 2009 年 1 月第一次印刷

定价: 16.00 元

ISBN 978 - 7 - 112 - 10144 - 3

(16947)

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)

教材编审委员会名单

(按姓氏笔画为序)

王立霞	刘 胜	刘 力	刘景辉	苏铁岳
何汉强	邵怀宇	张怡朋	张 鸣	张翠菊
周建华	黄晨光	游建宁	温小明	彭后生

序 言

根据国务院《关于大力发展职业教育的决定》精神，结合职业教育形势的发展变化，2006 年底，建设部第四届建筑与房地产经济专业指导委员会在建筑经济管理、房地产经营与管理、物业管理三个专业中开始新一轮的整体教学改革。

本次整体教学改革从职业教育“技能型、应用型”人才培养目标出发，调整了专业培养目标和专业岗位群；以岗位职业工作分析为基础，以综合职业能力培养为引领，构建了由“职业素养”、“职业基础”、“职业工作”、“职业实践”和“职业拓展”五个模块构成的培养方案，开发出具有职教特色的专业课程。

专业指导委员会组织了相关委员学校的教研力量，根据调整后的专业培养目标定位对上述三个专业传统的教学内容进行了重新的审视，删减了部分理论性过强的教学内容，补充了大量的工作过程知识，把教学内容以“工作过程”为主线进行学科的整合、重组，开发出一批“任务型”的教学项目，制定了课程标准，并通过主编工作会议，确定了教材编写大纲。

“任务引领型”教材与职业工作紧密结合，体现职业教育“工作过程系统化”课程的基本特征和“学习的内容是工作，在工作中实现学习”的教学内容、教学模式改革的基本思路，符合“技能型、应用型”人才培养规律和职业教育特点，适应目前职业院校学生的学习基础，值得向有关职业院校推荐使用。

建设部第四届建筑与房地产经济专业指导委员会

前 言

本书是一本职业院校房地产类专业教材。在编写模式上打破了过去依据学科体系编排的思路，采用任务引导型的编写模式，即以任务目的作为引导，以预先设定的任务背景为依托，将房地产估价操作的各项技能要求设定为一项项具体任务，根据完成任务的步骤组织教材内容。

本着理论够用、技能为重原则，本书在简要介绍房地产估价的基本理论的基础上，力图通过任务过程的学习引导学生掌握从事房地产估价的基本技能。全书共设有9项任务：准备知识的学习（任务1）、收集估价资料（任务2）、获取估价业务（任务3）、准备实施评估项目（任务4）、评估住宅房地产转让价格（任务5）、评估商业房地产投资价值（任务6）、评估工业房地产抵押价值（任务7）、评估待开发房地产投标参考价格（任务8）、撰写及使用估价报告（任务9）。其中任务5至任务8是平行关系，它们与其他任务存在逻辑上的先后顺序，建议学习时按照任务顺序进行阅读。

本书由韩现国担任主编，赵国红为副主编，其中任务1至任务5由韩现国编写，任务6至任务9由赵国红编写。

广州市土地房产管理学校温小明校长、黄志洁副校长对本书的编写极为重视，并给予了大力支持，江苏省常州市鑫洋房地产评估有限公司巢丽萍副总经理审阅了本书并提出了具体的修改建议，常州建设高等职业技术学院彭后生副教授、天津国土资源和房屋职业学院张怡朋副院长也提出了很多宝贵的意见，在此一并致以衷心的感谢。

本书在任务引领型教材的编写模式上是一种尝试，加之水平有限，书中错漏之处，恳请广大读者予以批评指正。

目 录

CONTENTS

任务1 准备知识的学习	1
过程 1.1 了解房地产估价机构	1
1.1.1 了解什么是房地产估价	1
1.1.2 了解房地产估价的估价目的	2
1.1.3 了解房地产估价机构资质管理的有关规定	2
1.1.4 了解房地产估价机构估价活动的有关管理规定	3
1.1.5 了解违反《房地产估价机构管理办法》的法律责任	4
1.1.6 了解房地产估价机构的具体情况	5
过程 1.2 认识房地产和房地产价格	6
1.2.1 从专业角度认识房地产	6
1.2.2 了解估价对象房地产的存在形态	7
1.2.3 了解估价对象房地产的类型	7
1.2.4 认识各种房地产价格类型	9
1.2.5 了解影响房地产价格的因素	12
任务2 收集估价资料	15
过程 2.1 明确收集资料的内容	15
2.1.1 日常市场调查	16
2.1.2 个案市场调查	16
过程 2.2 收集所在城市房地产价格水平及走势方面的资料	17
2.2.1 房地产均价和房地产价格指数	17
2.2.2 收集所在城市房地产均价和房地产价格指数	17

过程 2.3 收集所在城市的基准地价	18
过程 2.4 收集所在城市房屋租金参考价	19
过程 2.5 收集交易实例	21
2.5.1 了解收集交易实例的途径	21
2.5.2 制作交易实例调查表	21
2.5.3 建立交易实例库	23
过程 2.6 收集当地的建筑工程造价信息	24
过程 2.7 收集当地房地产交易税费	25
任务3 获取估价业务	29
过程 3.1 获取估价业务	29
3.1.1 房地产估价业务来源	29
3.1.2 与客户洽谈	30
3.1.3 明确估价基本事项	30
过程 3.2 签订评估委托合同	31
3.2.1 房地产估价委托合同的内容	31
3.2.2 签订评估委托合同	32
任务4 准备实施评估项目	34
过程 4.1 实地查勘	34
过程 4.2 拟定估价作业方案	37
4.2.1 确定估价技术路线	37
4.2.2 预计所需的时间、人力	38
4.2.3 确定估价作业步骤和时间进度安排	38
过程 4.3 收集估价项目所需资料	39
过程 4.4 选定估价方法	42
任务5 评估住宅房地产转让价格	43
过程 5.1 明确测算的步骤	43
5.1.1 市场法的基本原理	43
5.1.2 确定测算的步骤	44
过程 5.2 选取可比实例	44
5.2.1 明确选取可比实例的要求	44
5.2.2 选取估价对象的可比实例	45
过程 5.3 建立价格可比基础	46
5.3.1 建立价格可比基础的要求	46
5.3.2 为可比实例建立价格可比基础	46

过程 5.4 进行交易情况修正	46
5.4.1 分析造成成交价格偏差的因素	47
5.4.2 进行交易情况修正	47
过程 5.5 交易日期调整	48
5.5.1 了解交易日期调整的含义	48
5.5.2 进行交易日期调整	48
过程 5.6 房地产状况调整	50
5.6.1 明确房地产状况调整的内容	50
5.6.2 房地产状况调整的方法	50
5.6.3 进行房地产状况调整	51
过程 5.7 求取比准价格	51
5.7.1 求取某个与可比实例对应的比准价格的方法	51
5.7.2 求取可比实例比准价格	51
过程 5.8 求取最终比准价格	52
过程 5.9 确定评估价格	52

任务6 评估商业房地产投资价值

过程 6.1 明确测算的步骤	54
6.1.1 收益法的基本原理	54
6.1.2 确定测算的步骤	56
过程 6.2 预测商铺的年净收益	56
6.2.1 净收益测算的基本原理	56
6.2.2 区分实际收益与客观收益	56
6.2.3 测算净收益	57
过程 6.3 估算待估房地产的报酬率	58
6.3.1 了解估算报酬率的方法	58
6.3.2 估算报酬率	58
过程 6.4 选取合适的公式求算收益价格	58
过程 6.5 评估价格的审核	59

任务7 评估工业房地产抵押价值

过程 7.1 确定成本法评估的操作步骤	61
7.1.1 明确房地产价格的构成	61
7.1.2 明确成本法基本原理	61
7.1.3 确定成本法的操作步骤	61
过程 7.2 求算土地重新取得价格	62
7.2.1 求算土地重新取得价格的思路	62

7.2.2	采用基准地价修正法求取土地重新取得价格	62
7.2.3	采用市场法求取土地重新取得价格	62
过程 7.3	测算建筑物重新购建价格	63
7.3.1	求取建筑物重新购建价格的方法	63
7.3.2	测算建筑物重新购建价格	64
过程 7.4	测算建筑物折旧	64
7.4.1	明确折旧的含义	64
7.4.2	了解计算折旧的方法	64
7.4.3	土地使用年限对建筑物经济寿命的影响	65
7.4.4	计算折旧	65
过程 7.5	求取积算价格	66
任务8	评估待开发房地产投标参考价格	67
过程 8.1	明确假设开发法评估的操作步骤	67
8.1.1	明确假设开发法的基本原理	67
8.1.2	明确假设开发法评估的操作步骤	68
过程 8.2	选择最佳的开发利用方式	68
过程 8.3	求取开发周期	69
8.3.1	开发经营期的含义	69
8.3.2	求取开发经营期的目的和方法	70
8.3.3	求取待开发房地产的开发周期	70
过程 8.4	求取开发完成后的房地产价值	70
8.4.1	开发完成后的房地产价值的含义	70
8.4.2	预测开发完成后的房地产价值	70
过程 8.5	测算开发成本、管理费用	71
过程 8.6	测算销售费用和销售税费	71
过程 8.7	计算购买该块土地的税费	71
过程 8.8	计算待估房地产的投标参考价	72
任务9	撰写及使用估价报告	73
过程 9.1	明确估价报告的撰写要求	73
9.1.1	估价报告的概念	73
9.1.2	对估价报告的总要求	74
9.1.3	估价报告的组成和内容	74
过程 9.2	撰写估价报告	77
过程 9.3	使用估价报告	77
9.3.1	审核估价报告	77

9.3.2 出具估价报告 77

9.3.3 收取评估服务费 77

9.3.4 估价资料归档 78

附录1 《房地产估价机构管理办法》 80

附录2 住宅房地产转让价格评估报告样例 90

参考文献 97

任务 1

准备知识的学习

[任务目标]

- (1) 理解房地产估价的含义。
- (2) 了解房地产估价机构资质管理的有关规定。
- (3) 了解房地产估价机构管理办法的有关规定。
- (4) 能从实物、区位和权益三方面认识房地产。
- (5) 能按不同标准对房地产进行分类。
- (6) 能区分不同的房地产价格类型。
- (7) 能分析供求因素对房地产价格的影响。
- (8) 了解影响房地产价格的因素。

[任务背景]

刘小平准备到一家房地产估价有限公司工作，为了对估价公司和可能要面对的工作对象有较清晰的认识，他在房地产估价论坛上进行了咨询，并查阅了有关资料，以下是他了解到的情况。

过程 1.1 了解房地产估价机构

1.1.1 了解什么是房地产估价

查阅《房地产估价规范》GB/T 50291—1999“术语”部分第二条，刘小平了解到所谓房地产估价是指：专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估

价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

1.1.2 了解房地产估价的估价目的

估价目的是指一个房地产估价项目的估价结果的期望用途，或者通俗一点讲，委托人得到估价结果后拿去做什么用。房地产交易、抵押、税收、征收、损害赔偿等形成对房地产估价的大量需求。例如，在土地使用权出让中，无论是出让人还是投标人、竞买人或土地使用者，都需要对出让的土地使用权进行估价，其中，出让人需要该估价为其确定招标标底、拍卖保留价或挂牌底价等提供参考依据；投标人、竞买人或土地使用者需要该估价为其确定报价或出价提供参考依据。再例如房地产买卖，对于卖者来说需要了解房地产市场价值，以确定合理的卖价，避免定价过低，或者判断买者的出价可否接受；对于买者来说也需要了解房地产市场价值，以确定合理的买价，避免付款过多，或者判断卖者的要价可否接受。除此之外，还有很多经济行为都需要进行房地产估价。

查阅《房地产估价规范》“不同估价目的下的估价”部分第一条，小评了解到常见的房地产估价目的有：

- (1) 土地使用权出让价格评估；
- (2) 房地产转让价格评估；
- (3) 房地产租赁价格评估；
- (4) 房地产抵押价值评估；
- (5) 房地产保险估价；
- (6) 房地产课税估价；
- (7) 征地和房屋拆迁补偿估价；
- (8) 房地产分割、合并估价；
- (9) 房地产纠纷估价；
- (10) 房地产拍卖底价评估；
- (11) 企业各种经济活动中涉及的房地产估价；
- (12) 其他目的的房地产估价。

1.1.3 了解房地产估价机构资质管理的有关规定

浏览住房和城乡建设部官方网站政策法规频道（网址为 <http://www.cin.gov.cn/zcfg/jsgz/>），小评查到了一部建设部规章——《房地产估价机构管理办法》（以下简称《办法》），该办法自 2005 年 12 月 1 日起施行，其中对房地产估价机构的资质和估价活动均作出了相应的管理规定。根据《办法》的规定，房地产估价机构资质等级分为一级、二级、三级，国务院建设行政主管部门负责一级房地产估价机构资质许可，省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市人民政府房地产行政主管部门负责二级、三级房地产估价机构资质许可，并接受国务院建设行政主管部门的指导和监督。房地产估价机构应当由自然人出资，以有限

责任公司或者合伙企业形式设立。各资质等级房地产估价机构所要达到的条件如表 1-1 所列：

各资质等级房地产估价机构所要达到的条件			表 1-1
一级	二级	三级	
从事房地产估价活动连续 6 年以上，且取得二级房地产估价机构资质 3 年以上	取得三级房地产估价机构资质后从事房地产估价活动连续 4 年以上		
有限责任公司的注册资本人民币 200 万元以上，合伙企业的出资额人民币 120 万元以上	有限责任公司的注册资本人民币 100 万元以上，合伙企业的出资额人民币 60 万元以上	有限责任公司的注册资本人民币 50 万元以上，合伙企业的出资额人民币 30 万元以上	
有 15 名以上专职注册房地产估价师	有 8 名以上专职注册房地产估价师	有 3 名以上专职注册房地产估价师	
在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 50 万 m ² 以上或者土地面积 25 万 m ² 以上	在申请核定资质等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 30 万 m ² 以上或者土地面积 15 万 m ² 以上	在暂定期内完成估价标的建筑面积 8 万 m ² 以上或者土地面积 3 万 m ² 以上	

此外，各级资质的估价机构还均须具备以下条件：机构名称有房地产估价或者房地产评估字样；法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师，股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%；有固定的经营服务场所；估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全；随机抽查的一份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求；在申请核定资质等级之日前 3 年内无《办法》第三十二条禁止的行为。

1.1.4 了解房地产估价机构估价活动的有关管理规定

《办法》对房地产估价机构的执业范围作出了规定：从事房地产估价活动的机构，应当依法取得房地产估价机构资质，并在其资质等级许可范围内从事估价业务。一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务。三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务。暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、城镇房屋拆迁、在建工程抵押以外的房地产估价业务。

《办法》还规定，房地产估价业务应当由房地产估价机构统一接受委托，统一收取费用。房地产估价师不得以个人名义承揽估价业务，分支机构应当以设立该

分支机构的房地产估价机构名义承揽估价业务。房地产估价机构及执行房地产估价业务的估价人员与委托人或者估价业务相对人有利害关系的，应当回避。

《办法》第三十二条规定，房地产估价机构不得有下列行为：

- (1) 涂改、倒卖、出租、出借或者以其他形式非法转让资质证书；
- (2) 超越资质等级业务范围承接房地产估价业务；
- (3) 以迎合高估或者低估要求、给予回扣、恶意压低收费等方式进行不正当竞争；
- (4) 违反房地产估价规范和标准；
- (5) 出具有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告；
- (6) 擅自设立分支机构；
- (7) 未经委托人书面同意，擅自转让受托的估价业务；
- (8) 法律、法规禁止的其他行为。

1.1.5 了解违反《房地产估价机构管理办法》的法律责任

对于违反上述规定的法律责任，《办法》也作了明确规定：

(1) 申请人隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请房地产估价机构资质的，资质许可机关不予受理或者不予行政许可，并给予警告，申请人在1年内不得再次申请房地产估价机构资质；

(2) 以欺骗、贿赂等不正当手段取得房地产估价机构资质的，由资质许可机关给予警告，并处1万元以上3万元以下的罚款，申请人3年内不得再次申请房地产估价机构资质；

(3) 未取得房地产估价机构资质从事房地产估价活动或者超越资质等级承揽估价业务的，出具的估价报告无效，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任；

(4) 房地产估价机构不及时办理资质证书变更手续的，由资质许可机关责令限期办理；逾期不办理的，可处1万元以下的罚款；分支机构设置不符合《办法》规定的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以上2万元以下的罚款；

(5) 违规承揽业务的、违规出具估价报告的及违规擅自转让受托的估价业务的由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正；逾期未改正的，可处5千元以上2万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；

(6) 房地产估价机构及其估价人员应当回避未回避的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，并可处1万元以下的罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；

(7) 房地产估价机构有《办法》第三十二条行为之一的，由县级以上人民政府房地产行政主管部门给予警告，责令限期改正，并处1万元以上3万元以下的罚款；

罚款；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任；

(8) 房地产估价机构擅自对外提供估价过程中获知的当事人的商业秘密和业务资料，给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

1.1.6 了解房地产估价机构的具体情况

《办法》实施后，在规范房地产估价机构行为、维护房地产估价市场秩序、保障房地产估价活动当事人合法权益等方面，发挥了重要作用。为进一步规范房地产估价机构资质许可行为，加强对房地产估价机构的日常监管，根据建设部《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》（建住房〔2006〕294号）要求，我国已着手建立并公示房地产估价机构和注册房地产估价师信用档案、及时更新信用档案信息。在住房和城乡建设部和中国房地产估价师学会的官方网站上，均可以进行房地产估价机构的查询，这给人们了解房地产估价机构的具体情况带来了很大的便利。

打开中国房地产估价师学会网站，进入了“房地产估价机构查询”页面（网址为 <http://xhzhglxt.cirea.org.cn/website/gjjg.asp>），如图 1-1 所示；选择感兴趣的省市，点击查询，看到了所选择省市范围内所有估价公司的主要情况（例如选择所在省为广东省，点击查询可以看到广东省内所有估价公司的情况），如图 1-2 所示；点击要查询的房地产估价机构的名称，可以看到所查询的估价公司各方面的情况，如图 1-3 所示。

通过浏览评估公司网站等途径，可以进一步地了解更具体的情况，例如公司概况、组织架构、公司资质、业务范围、估价流程、收费标准及联系方式等信息。



图 1-1 “房地产估价机构查询”页面

估价机构查询

机构名称	所在省	所在城市	资质等级	法定代表人	加入行业协会情况
深圳市雷谷土地房地产评估有限公司	广东省	深圳市	一级	符强秀	团体会员
广东美佳联房地产与土地评估咨询有限公司	广东省	广州市	一级	黄广斌	团体会员
深圳市世联土地房地产评估有限公司	广东省	深圳市	一级	罗守坤	常务理事单位会员
广州粤垦房地产土地与资产评估有限公司	广东省	广州市	一级	胡发空	理事单位会员
广东南粤房地产与土地评估有限公司	广东省	广州市	一级	王景成	理事单位会员
广州中天康房地产与土地评估有限公司	广东省	广州市	一级	郑国伟	理事单位会员
深圳市同致诚土地房地产评估咨询有限公司	广东省	深圳市	一级	陈平	常务理事单位会员
广东公评房地产与土地评估有限公司	广东省	深圳市	一级	董敏峰	理事单位会员
茂名市鸿信房地产评估有限公司	广东省	茂名市	一级	黎伯斌	理事单位会员
广州锦信土地房地产与资产评估咨询有限公司	广东省	广州市	一级	刘武	常务理事单位会员

图 1-2 查询到的广东省内所有估价公司的情况

估价机构查询

机构和名称	广州中天康房地产与土地评估有限公司	法定代表人	郑国伟
所在省	广东省	所在城市	广州市
注册房地产估价师人数	22	其中：专职人数	10
网址	www.gzaa.com.cn	登记注册类型	有限责任公司
成立时间	2001-3-28	营业执照注册号	4401012030844
工商注册日期	2006-1-10	营业执照到期日	2003-10-15
房地产价格评估资质等级	一级	资质证书编号	建价估证字[2006]027号
资质证书发证机关	中华人民共和国建设部	资质证书发证日期	2006-8-30
资质证书到期日	2009-6-30	机构总人数	28
其中：中级专业技术人员	14	其中：高级专业技术人员	1

图 1-3 查询到的估价公司的具体情况

过程 1.2 认识房地产和房地产价格

1.2.1 从专业角度认识房地产

从估价的专业角度来看，房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。它是实物、权益和区位三者的综合体。

房地产的实物，是指房地产中看得见、摸得着的部分。例如，建筑物的外观、