



CIREA

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

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

中国建筑工程工业出版社

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.—8版.—北京:  
中国建筑工业出版社,2017.6

全国房地产估价师执业资格考试用书

ISBN 978-7-112-20840-1

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(2017)第 114824 号

责任编辑:赵梦梅 李 璇

责任校对:李美娜 刘梦然

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(北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京富生印刷厂印刷

\*

开本:787×960毫米 1/16 印张:27 $\frac{3}{4}$  字数:512千字

2017年6月第八版 2018年1月第十八次印刷

定价:55.00元

ISBN 978-7-112-20840-1

(30453)

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>

# 目 录

第一章 房地产估价概论	1
第一节 对房地产估价的认识	1
一、房地产估价的含义	1
二、房地产估价的特点	6
三、房地产估价的必要性	11
第二节 对房地产估价的需要	15
一、房地产转让和租赁的需要	15
二、房地产抵押的需要	16
三、房地产税收的需要	17
四、房地产征收和征用的需要	19
五、房地产司法拍卖的需要	20
六、房地产分家析产的需要	21
七、房地产损害赔偿的需要	21
八、房地产保险的需要	23
九、国有土地有偿使用的需要	24
十、企业有关经济行为的需要	24
十一、房地产行政管理的需要	26
十二、其他方面的需要	27
第三节 房地产估价的要素	28
一、估价当事人	28
二、估价目的	30
三、估价对象	32
四、价值时点	32
五、价值类型	33
六、估价原则	33
七、估价程序	34

八、估价依据	34
九、估价假设	34
十、估价方法	35
十一、估价结果	36
第四节 房地产估价职业道德	37
第五节 中国房地产估价行业的发展	38
一、以法律形式确立了房地产估价的地位	38
二、建立了房地产估价师执业资格制度	39
三、成立了房地产估价行业组织	40
四、发布了房地产估价若干法规	40
五、制定了房地产估价系列标准	41
六、构建了房地产估价理论方法体系	42
七、形成了公平竞争的房地产估价市场	42
八、深化拓展了房地产估价业务	43
九、积极开展国际交流合作	44
复习思考题	45
<b>第二章 房地产及其描述</b>	<b>47</b>
第一节 房地产的含义	47
一、房地产的定义	47
二、土地、建筑物和其他相关定着物的含义	47
三、房地产实物、权益和区位的含义	50
四、房地产的相关名称	55
五、房地产的基本存在形态	57
六、房地产含义的总结	59
第二节 房地产的特性	60
一、不可移动	60
二、独一无二	61
三、寿命长久	61
四、供给有限	62
五、价值较大	63
六、用途多样	63
七、相互影响	64

八、易受限制	64
九、难以变现	66
十、保值增值	67
<b>第三节 房地产的种类</b>	68
一、按立法用语划分的种类	68
二、按用途划分的种类	68
三、按开发程度划分的种类	69
四、按实物形态划分的种类	70
五、按权益状况划分的种类	71
六、按经营使用方式划分的种类	73
七、按是否产生收益划分的种类	73
<b>第四节 房地产状况的描述</b>	74
一、房地产基本状况的描述	74
二、房地产实物状况的描述	76
三、房地产权益状况的描述	78
四、房地产区位状况的描述	79
<b>复习思考题</b>	81
<b>第三章 房地产价格和价值</b>	83
<b>第一节 房地产价格和价值的种类</b>	83
一、价格和价值	83
二、挂牌价格、成交价格、市场价格、理论价格和评估价值	86
三、市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、 谨慎价值和残余价值	90
四、买卖价格、租赁价格、抵押价值、计税价值、 征收价值和保险价值	93
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	97
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	99
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	100
八、市场调节价、政府指导价和政府定价	102
九、基准地价、标定地价和房屋重置价格	103

十、土地价值、建筑物价值和房地价值	103
十一、总价格、单位价格和楼面地价	104
十二、名义价格和实际价格	106
十三、现货价格、期货价格及现房价格、期房价格	107
十四、起价、标价、成交价和均价	108
十五、评估价、保留价、起拍价、应价和成交价	109
第二节 房地产价格的特点	110
一、与区位密切相关	110
二、实质上是权益的价格	110
三、同时有买卖价格和租赁价格	111
四、易受交易者的个别情况影响	111
五、形成的时间通常较长	112
六、包含的内容复杂多样	112
第三节 房地产价格与供求	112
一、房地产需求	113
二、房地产供给	115
三、房地产均衡价格	117
四、房地产供求状况的分类	119
第四节 房地产价格的影响因素	119
一、房地产价格影响因素概述	119
二、房地产自身因素	122
三、人口因素	135
四、制度政策因素	137
五、经济因素	142
六、社会因素	146
七、国际因素	147
八、心理因素	148
九、其他因素	149
复习思考题	150
<b>第四章 房地产估价原则</b>	<b>153</b>
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、房地产估价的主要原则	153
三、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	171
第八节 一致性原则和一贯性原则	172
复习思考题	172
<b>第五章 比较法及其运用</b>	<b>175</b>
第一节 比较法概述	175
一、比较法的含义	175
二、比较法的理论依据	175
三、比较法适用的估价对象	176
四、比较法估价需要具备的条件	176
五、比较法估价的操作步骤	177
第二节 收集交易实例	178
一、收集大量交易实例的必要性	178
二、收集交易实例的途径	178
三、收集交易实例的要求	179
四、建立交易实例库	181
第三节 选取可比实例	181
一、选取可比实例的必要性	181
二、选取可比实例的要求	181
第四节 建立比较基础	184
一、统一财产范围	184
二、统一付款方式	185
三、统一融资条件	186
四、统一税费负担	186
五、统一计价单位	188
第五节 交易情况修正	190

一、交易情况修正的含义	190
二、造成成交价格偏离正常价格的因素	191
三、交易情况修正的方法	192
第六节 市场状况调整	194
一、市场状况调整的含义	194
二、市场状况调整的方法	194
第七节 房地产状况调整	197
一、房地产状况调整的含义	197
二、房地产状况调整的内容	198
三、房地产状况调整的思路和步骤	199
四、房地产状况调整的方法	200
第八节 计算比较价值	203
一、计算单个可比实例的比较价值	203
二、计算最终的比较价值	205
第九节 比较法总结	210
复习思考题	213
<b>第六章 收益法及其运用</b>	<b>215</b>
第一节 收益法概述	215
一、收益法的含义	215
二、收益法的理论依据	216
三、收益法适用的估价对象	218
四、收益法估价需要具备的条件	218
五、收益法估价的操作步骤	219
第二节 报酬资本化法的公式	219
一、报酬资本化法最一般的公式	219
二、净收益每年不变的公式	220
三、净收益按一定数额递增的公式	226
四、净收益按一定数额递减的公式	227
五、净收益按一定比率递增的公式	228
六、净收益按一定比率递减的公式	230
七、净收益在前后两段变化规律不同的公式	232
八、预知未来若干年后价格的公式	234

第三节	收益期和持有期的测算	238
第四节	净收益的测算	240
一、	地租理论及地租的测算	240
二、	净收益测算的基本原理	251
三、	不同收益类型房地产净收益的测算	254
四、	净收益测算应注意的问题	257
五、	净收益流模式的确定	260
第五节	报酬率的确定	261
一、	报酬率的实质	261
二、	报酬率的求取方法	263
第六节	直接资本化法	267
一、	直接资本化法概述	267
二、	收益乘数法的种类	267
三、	资本化率和收益乘数的求取方法	269
四、	资本化率与报酬率的区别和关系	270
五、	直接资本化法与报酬资本化法的比较	271
第七节	投资组合技术和剩余技术	272
一、	投资组合技术	272
二、	剩余技术	276
第八节	收益法总结	279
	复习思考题	282
<b>第七章</b>	<b>成本法及其运用</b>	<b>284</b>
第一节	成本法概述	284
一、	成本法的含义	284
二、	成本法的理论依据	285
三、	成本法适用的估价对象	286
四、	成本法估价需要具备的条件	287
五、	成本法估价的操作步骤	288
第二节	房地产价格构成	288
一、	土地成本	289
二、	建设成本	292
三、	管理费用	293

四、销售费用 .....	294
五、投资利息 .....	294
六、销售税费 .....	296
七、开发利润 .....	297
第三节 成本法的基本公式 .....	299
一、适用于旧的房地产的基本公式 .....	299
二、适用于新开发建设的房地产的基本公式 .....	300
第四节 重新购建成本的测算 .....	303
一、重新购建成本的内涵 .....	303
二、重新购建成本的求取思路 .....	303
三、建筑物重新购建成本的求取方式 .....	304
四、建筑物重新购建成本的求取方法 .....	305
第五节 建筑物折旧的测算 .....	311
一、建筑物折旧的含义和原因 .....	311
二、建筑物折旧的求取方法 .....	313
三、求取建筑物折旧应注意的问题 .....	326
第六节 房屋完损等级评定和折旧的有关规定 .....	328
一、房屋完损等级评定的有关规定 .....	328
二、房屋折旧的有关规定 .....	329
第七节 成本法总结 .....	330
复习思考题 .....	333
第八章 假设开发法及其运用 .....	336
第一节 假设开发法概述 .....	336
一、假设开发法的含义 .....	336
二、假设开发法的理论依据 .....	336
三、假设开发法适用的估价对象 .....	337
四、假设开发法估价需要具备的条件 .....	339
五、假设开发法估价的操作步骤 .....	339
第二节 动态分析法和静态分析法 .....	339
一、动态分析法和静态分析法的产生 .....	339
二、动态分析法与静态分析法的区别 .....	340
三、动态分析法和静态分析法的优缺点 .....	340

第三节 假设开发法的估价前提	341
第四节 最佳开发经营方式的选择	342
第五节 假设开发法的基本公式	343
一、假设开发法最基本的公式	343
二、按估价对象和开发完成后的房地产状况细化的公式	344
三、按开发完成后的房地产经营方式细化的公式	346
第六节 假设开发法测算中各项的求取	346
一、后续开发经营期	346
二、后续开发的必要支出	348
三、开发完成后的价值	349
四、折现率	350
五、后续开发的应得利润	351
六、测算中的其他有关问题	351
第七节 假设开发法总结和运用举例	352
一、假设开发法总结	352
二、假设开发法运用举例	354
复习思考题	361
<b>第九章 其他估价方法及其运用</b>	<b>363</b>
第一节 路线价法	363
一、路线价法概述	363
二、划分路线价区段	365
三、设定标准临街深度	365
四、选取标准临街宗地	366
五、调查评估路线价	366
六、编制价格修正率表	366
七、计算临街土地价值或价格	370
第二节 基准地价修正法	377
一、基准地价修正法的含义	377
二、基准地价修正法的操作步骤	378
第三节 标准价调整法	378
第四节 多元回归分析法	379
第五节 修复成本法	380

第六节	损失资本化法	380
第七节	价差法	381
第八节	长期趋势法	383
	一、长期趋势法概述	383
	二、数学曲线拟合法	384
	三、平均增减量法	386
	四、平均发展速度法	388
	五、移动平均法	390
	六、指数修匀法	391
	七、长期趋势法的作用	392
	复习思考题	393
<b>第十章</b>	<b>房地产估价程序</b>	395
第一节	房地产估价程序概述	395
	一、房地产估价程序的含义	395
	二、房地产估价程序的作用	396
第二节	受理估价委托	396
	一、估价业务来源渠道	396
	二、不应承接估价业务的情形	397
	三、估价业务接洽与承接	400
第三节	确定估价基本事项	402
	一、估价基本事项概述	402
	二、估价目的确定	402
	三、价值时点的确定	403
	四、估价对象的确定	404
	五、价值类型的确定	407
第四节	编制估价作业方案	408
	一、估价作业方案的含义	408
	二、估价作业方案的内容	408
第五节	收集估价所需资料	410
第六节	实地查勘估价对象	411
	一、实地查勘估价对象的必要性	411
	二、实地查勘估价对象的工作内容	412

---

三、实地查勘估价对象的实施和记录 .....	412
第七节 选用估价方法进行测算 .....	413
第八节 确定估价结果 .....	414
一、测算结果的校核和分析比较 .....	414
二、得出一个综合测算结果 .....	415
三、确定最终的评估价值 .....	415
第九节 撰写估价报告 .....	416
一、估价报告的含义 .....	416
二、估价报告的质量 .....	416
三、估价报告的形式 .....	417
四、估价报告的组成 .....	417
第十节 审核估价报告 .....	423
第十一节 交付估价报告 .....	423
第十二节 保存估价资料 .....	424
复习思考题 .....	425

# 第一章 房地产估价概论

每个想要从事房地产估价工作的人士,首先要对房地产估价以及这个职业和行业有个总体了解。为此,本章介绍房地产估价的含义、特点、必要性等对房地产估价的认识;现实中房地产转让、租赁、抵押、税收、征收、征用、司法拍卖、分家析产、损害赔偿、保险等活动对房地产估价的需要;估价当事人、估价目的、估价对象、价值时点、价值类型等房地产估价的要素;房地产估价职业道德以及中国房地产估价行业发展概况。

## 第一节 对房地产估价的认识

### 一、房地产估价的含义

本书所讲的房地产估价,是作为“专业服务行为”的估价,可称之为专业房地产估价。在搞清楚什么是专业房地产估价之前,有必要搞清楚专业估价与非专业估价的区别。

#### (一)专业估价与非专业估价的区别

对估价通俗而简单的理解,就是估计商品或资产、财产的价格或价值。这是任何人都可以做的,不论他估计得是否正确,也不论人们是否相信他估计的结果。例如,你看上了某个房子或某块土地,想知道它值多少钱,或者判断卖方的要价是否合理,或者自己出价多少合适,你可以自己估计,也可以询问亲朋好友的意见。这种意义上的估价,不妨称为非专业估价。然而,如果想要获得科学准确、具有公信力、承担法律责任的估价结果,就有赖于专业估价。

房地产不仅是一种重要的资源(如土地)或财产(如房屋),生产要素(如厂房)或消费品(如住宅),而且是一种商品或资产,成为人们交易和投资的主要对象之一,房地产价格和价值因此成为人们普遍关注的问题,进而房地产估价不仅是人们有兴趣了解以至掌握的知识,而且发展成了一门学问和学科。作为提供专业意见、具有公信力、实行有偿服务、承担法律责任的专业房地产估价,还成了一个职业和



行业。由于这种估价活动的专业性很强,需要估价者具有相应的专业知识及实践经验,估价结果正确与否直接关系到有关单位和个人的切身利益,甚至关系到人民财产安全和社会公共利益,例如,为征收国有土地上单位、个人的房屋确定补偿金额提供依据的估价(以下称房屋征收评估),不仅关系到被征收人的切身利益还关系到社会稳定,为房地产抵押贷款确定贷款额度提供参考依据的估价(以下称房地产抵押估价)不仅关系到信贷风险还关系到金融安全,所以这种估价活动不是任何单位和个人都可以从事的,只能由相应的专业机构和专业人员来从事。

概括起来,与非专业估价相比,专业估价具有下列特点:

(1)由专业机构和专业人员完成。专业机构是指具有一定数量的估价专业人员等条件,专门从事有关估价活动的单位。专业人员是指具有估价专业知识及实践经验,专门从事有关估价活动的个人。

(2)提供的是专业意见。专业估价提供的意见不是用直觉或仅凭经验得出的,而是按照严谨的程序,根据有关资料数据,采用科学的方法,经过审慎的分析、测算和判断得出的,较科学准确、客观合理。

(3)具有公信力。专业估价由于是专业机构和专业人员完成,估价结果较科学准确、客观合理,所以具有证明效力,能使人们信服、认可或接受。

(4)实行有偿服务。专业估价是接受他人委托而提供的一种有偿服务,要向委托人收取一定的费用。

(5)承担法律责任。专业机构和专业人员要对其提供的估价结果等专业意见负责,违反有关规定的,不仅会被责令限期改正,还会依法受到行政处罚,承担民事赔偿责任,甚至被追究刑事责任。

## (二)专业房地产估价的概念

专业房地产估价是房地产估价机构接受他人委托,选派注册房地产估价师对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断,并提供相关专业意见的活动。更为具体地说,它是房地产估价机构接受他人委托,选派注册房地产估价师,为了特定目的,遵循公认的原则,按照严谨的程序,依据有关文件、标准和资料,在合理的假设下,采用科学的方法,对特定房地产在特定时间的特定价值或价格进行分析、测算和判断,并提供相关专业意见的活动。

通常把上述概念中的房地产估价机构、注册房地产估价师和委托人,统称为估价当事人;特定目的,称为估价目的;公认的原则,称为估价原则;严谨的程序,称为估价程序;依据的有关文件、标准和资料,称为估价依据;合理的假设,称为估价假设;科学的方法,称为估价方法;特定房地产,称为估价对象;特定时间,称为价值时点;特定价值或价格,称为价值类型;分析、测算和判断出的特定价值或价格以及提