

全国房地产估价师 执业资格考试

应试宝典

房地产估价 理论与方法

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试应试宝典

房地产估价理论与方法

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与方法/执业资格考试命题分析小组
编. —北京: 化学工业出版社, 2007. 5
(全国房地产估价师执业资格考试应试宝典)
ISBN 978-7-122-00098-9

I. 房… II. 执… 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 (2007) 第 031160 号

责任编辑: 徐 娟
责任校对: 李 林

装帧设计: 关 飞

出版发行: 化学工业出版社

(北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印 装: 北京市彩桥印刷有限责任公司

720mm×1000mm 1/32 印张 6 1/4 字数 168 千字

2007 年 4 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686)

售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 20.00 元

版权所有 违者必究

丛 书 序

应广大考生的强烈要求，我们组织国内享有盛誉的专家、教授组成了《全国房地产估价师执业资格考试应试宝典》命题分析小组，编写了此套丛书。本丛书出版目的是帮助参加全国房地产估价师执业资格考试的考生准确地把握考试重点，从而取得优异的成绩。丛书共五分册，分别为《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》、《房地产估价案例与分析》、《房地产估价相关知识》。本丛书具有的特点如下。

源于教材、高于教材——紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识，是对教材精华的浓缩，是对教材的精讲精析，是点金拨雾的手指。配合教材学习，点拨要领、强化核心，帮助考生高效率地掌握考试的精要。

前瞻预测，把握题源——在总结历年命题规律的基础上，用前瞻性、预测性的目光分析考情，在书中展示了各知识点可能出现的考题形式、命题角度和命题规律，努力做到与考试命题趋势“合拍”，步调一致。

彻悟教材，拓展思维——针对考试中经常涉及的重点、难点内容，力求阐述精练，解释清晰，并对重点、难点进行深层次的拓展讲解和思路点拨，能有效地形成基础知识的提高和升华，可帮助考生在考试中获得高分。

易携易用，随翻随学——便于考生携带，可以在工作间隙、乘坐公交、外地出差等各种场合的闲暇时间翻阅学习，也可以在考试前的一小时做临阵磨枪。

为了使本丛书尽早与考生见面，满足广大考生的迫切需求，参与本书策划、编写和出版的各方人员都付出了辛勤的劳动，在此表示感谢。

本丛书在编写过程中，虽然几经斟酌和校阅，但由于我们水

平所限，难免有不尽人意之处，恳请广大读者一如既往地就疏漏之处进行批评和指正。

执业资格考试命题分析小组
2007 年 3 月

目 录

第一章 房地产和房地产估价	1
考点一 房地产的概念	1
考点二 房地产的特性	11
考点三 房地产的类型	15
考点四 房地产估价的概念	17
考点五 房地产估价的必要性	24
第二章 房地产价格	31
考点一 房地产价格的概念和形成条件	31
考点二 房地产价格的特征	32
考点三 房地产的供求与价格	33
考点四 房地产价值和价格的种类	41
第三章 房地产估价原则	55
考点一 估价原则概述	55
考点二 独立、客观、公正原则	55
考点三 合法原则	56
考点四 最高最佳使用原则	59
考点五 估价时点原则	62
考点六 替代原则	65
第四章 市场法	67
考点一 市场法的基本原理	67
考点二 搜集交易实例	68
考点三 选取可比实例	69
考点四 建立价格可比基础	71
考点五 交易情况修正	72
考点六 交易日期调整	74
考点七 房地产状况调整	76
考点八 求取比准价格	79
考点九 市场法总结和运用举例	83
第五章 成本法	85

考点一	成本法的基本原理	85
考点二	房地产价格构成	86
考点三	成本法的基本公式	89
考点四	重新购建价格	91
考点五	建筑物折旧	94
考点六	成本法应用中涉及的有关规定	104
考点七	成本法总结和运用举例	109
第六章	收益法	111
考点一	收益法的基本原理	111
考点二	报酬资本化法公式	112
考点三	净收益	119
考点四	报酬率	124
考点五	直接资本化法	127
考点六	投资组合和剩余技术	134
考点七	收益法总结和运用举例	138
第七章	假设开发法	141
考点一	假设开发法的基本原理	141
考点二	假设开发法的基本公式	143
考点三	现金流量折现法和传统方法	144
考点四	假设开发法计算中各项的求取	146
考点五	假设开发运用举例	150
第八章	长期趋势法	152
考点一	长期趋势法的基本原理	152
考点二	数学曲线拟合法	153
考点三	平均增减量法	154
考点四	平均发展速度法	154
考点五	移动平均法	155
考点六	指数修匀法	155
考点七	长期趋势法的作用	156
第九章	地价评估	157
考点一	路线价法	157
考点二	城市基准地价评估	163
考点三	基准地价修正法	164
考点四	高层建筑地价分摊	165
考点五	地租理论和地租量的计算	166

第十章 房地产价格影响因素分析	169
考点一 房地产自身因素	169
考点二 环境因素	172
考点三 人口因素	172
考点四 经济因素	173
考点五 社会因素	174
考点六 行政因素	175
考点七 国际因素	176
考点八 心理因素和其他因素	177
第十一章 房地产估价程序	178
考点一 获取估价业务	178
考点二 受理估价委托	179
考点三 拟定估价作业方案	180
考点四 搜集估价所需资料	181
考点五 实地查勘估价对象	181
考点六 选定估价方法测算和确定估价结果	182
考点七 撰写估价报告	182
考点八 审核和出具估价报告	184
考点九 估价资料归档	185

第一章 房地产和房地产估价

考点一 房地产的概念

1. 房地产是指土地以及建筑物等土地定着物，是【实物】、【权益】、【区位】三者的综合体。

2. 【土地】是指地球的表面及其上下一定范围内的空间。

3. 建筑物是一种【土地定着物】，是由人工建筑而成的。

4. 建筑物是由【建筑材料】、【建筑构配件】和【建筑设备】等组成的整体物。

5. 建筑物通常包括【房屋】和【构筑物】两大类。

6. 其他土地定着物是建筑物以外的土地定着物，具体是指【固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不能分离】；【或者虽然可以分离，但是分离不经济，或者分离后会破坏土地，建筑物的完整性、使用价值或功能】；【或者会使土地、建筑物的价值明显受到损害】的物。

7. 为了提高土地或建筑物的使用价值或功能，埋设在地下的管线、设施、建造在地上的假山、水池、围墙，种植在地上的树木、花草均属于【建筑物以外的土地定着物】。

8. 在地上临时搭建的帐篷、戏台均【不属于】房地产。

9. 房地产的实物是指【房地产中看得见、摸得着的部分】。

10. 建筑物的外观、结构、设备、装修，土地的形状、地势、地质条件、基础设施完备程度、平整程度等均属于【房地产的实物】。

11. 房地产的实物可以分为【有形的实体】、【该实体的质量】以及【组合完成的功能】三个方面。

12. 拿房屋来说，【有形的实体】，是例如该房屋的建筑结构是砖木的还是钢筋混凝土的。

13. **【房地产所有权】**是指房地产所有权人对自己的房地产，依照法律规定享有占有、使用、收益和处分的权利在法律规定的范围内自由支配自己的房地产并排除他人干涉的权利。

14. 房地产的权益，是指房地产中**【无形的】**、**【不可触摸的】**部分。

15. 拿房屋来说，**【实体的质量】**，是例如都是砖木结构的情况下，它是采用什么质量的砖木建造的。

16. 房地产的权益包括**【权利】**、**【利益】**和**【收益】**。

17. 房地产的权益是以**【房地产权利】**为基础的。

18. 拿房地产权利来说，我国目前主要有**【所有权】**、**【使用权】**、**【租赁权】**、**【抵押权】**、**【典权】**、**【地役权】**、**【空间利用权】**等。

19. 房地产所有权有**【独有】**、**【共有】**和**【建筑物区分所有权】**。

20. **【独有】**是由一个自然人或者法人所有。

21. **【共有】**是由两个以上的自然人、法人所有。

22. **【建筑物区分所有权】**是以建筑物的某一特定部分为客体而成立的房地产所有形式。

23. 建筑物区分所有权是一种**【复合性】**的权利。

24. 建筑物区分所有权是由**【专有部分的所有权】**、**【共用部分的持份权】**和**【因共同关系所产生的成员权】**构成。

25. 房地产使用权目前主要是**【土地使用权】**，是指土地使用者依法对国家或农民集体所有的土地享有占有、使用、收益和部分处分的权利。

26. 土地使用权可分为**【出让土地使用权】**、**【划拨土地使用权】**、**【土地承包经营权】**、**【宅基地使用权】**、**【临时用地土地使用权】**。

27. **【房地产租赁】**是指以支付租金的方式从房屋所有权人或土地使用权人那里获得的使用房地产的权利。

28. 房屋承租人与出租人签订了一个租赁期为10年房屋租赁合同，从而就取得了该房屋10年期限的**【租赁权】**。

29. **【抵押权】**是债务人或者第三人不转移房地产的占有，

将该屋地作为债权的担保，债务人不履行债务时，债权人有权依法以该房地产折价或者以拍卖、变卖该房地产的价款优先受偿。

30. **【典权】**是指支付典价占有他人房地产而为自己使用、收益的权利。

31. **【地役权】**是指土地所有权人或土地使用权人为使用自己土地的便利而使用他人土地的权利。

32. 地役权有时被称为**【通行权】**。

33. 最典型的**【地役权】**是在他人土地通行的权利。

34. **【空间利用权】**是指房地产权利人在法律规定的范围内，利用地表上下一定范围内的空间，并排除他人干涉的权利。

35. 房地产本质上是一个**【立体空间】**，拥有一宗房地产就拥有了该宗房地产的**【所有空间】**。

36. 房地产所有权人在不违反城市规划的条件下，将屋顶出售给他人加盖房屋，属于动用**【空间利用权】**。

37. 最典型的**【空间利用权】**是没有分摊的土地面积。

38. 在公共绿地下建一个地下商场，属于动用**【空间利用权】**。

39. 在不同类型的资产中，实物和权益对价值的影响不同点在于**【一般的有形资产主要是实物的价值】**，**【一般的无形资产主要是权益的价值】**，**【房地产的实物和权益在价值决定中都很重要】**。

40. 一般的有形资产主要是实物的价值，即主要是**【实物的好坏决定着价值的高低】**。

41. **【房地产区位】**是指房地产的空间位置。

42. 房地产的区位可以分为**【位置】**、**【交通】**、**【环境】**和**【配套设施】**四个方面。

43. 衡量房地产区位的好坏最简单的方法是**【用距离来衡量】**。

44. 距离可以分为**【空间直线距离】**、**【交通路线距离】**和**【交通时间距离】**。

45. 虽然任何资产在某一时刻都有一个具体的位置，但房地

产的位置不可移动，其位置固定不变，其他资产可以移动，其位置能够随时改变，因此，【区位对价值的决定作用】几乎是房地产所独有的。

46. 西方认为关于房地产最重要的一点是【区位】。

47. 房地产的三种存在形态是【土地】、【建筑物】、【房地】。

48. 土地最简单的情形是【一块无建筑物的空地】。

49. 【土地】是一个包含地面、地上空间和地下空间的三维立体空间。

50. 对于有建筑物的土地，在具体估价中如何单独看待土地，有两种做法：【一是无视建筑物的存在，即将其设想为无建筑物的空地】；【二是考虑建筑物存在对土地价值的影响】。

51. 建筑物虽然必须建在土地上，但在观念上可把它单独看待。具体的看待方式有两种：【无视土地的存在】、【考虑土地存在的影响】。

52. 土地与建筑物合成一体时只评估其中的【土地价值】或是【建筑物价值】。在评估其中的土地价值时不考虑建筑物对土地价值的影响。

53. 纯粹将土地视为空地或将建筑物视为“空中楼阁”的估价，称为【独立估价】。

54. 考虑建筑物对土地价值的影响或考虑土地对建筑物价值的影响的估价，称为【部分估价】。

55. 在具体估价中如何单独看待建筑物，有两种做法：【一是无视土地的存在】；【二是考虑土地存在对建筑物价值的影响】。

56. 土地与建筑物合成一体时只评估其中的土地价值或建筑物价值，在评估其中的建筑物价值时不考虑【土地】对【建筑物价值】的影响。

57. 【房地】即实物形态上土地与建筑物合成一体并在估价时也把它们作为一个整体来看待。

58. 人们的任何活动都需要空间，房地产正是因为提供这种空间而为人们所必需。它不仅是【基本生活的资料】，也是基本的【生产要素】。在市场经济中，房地产还是一种【商品】，成为投资的良好对象。

59. 与投资于股票、债券、期货、黄金等相比，投资于房地产兼具有【消费】与【投资】双重功能。

60. 在一个国家的财富中，房地产通常是其中比例最大的部分，一般为【50%~70%】。

61. 1990 年美国的房地产价值为 8.8 万亿美元，大约占美国财富总额的【56%】。

62. 房地产占家庭总资产的比重，在西欧国家为【30%~40%】，在美国为【25%】左右。

63. 在民法中，将财产分为【动产】和【不动产】。

64. 对动产与不动产的划分，通常是依据其【自然性质是否可以自由移动】为标准的。

65. 一般来说，凡是自行能够移动或者用外力能够推动，且又不改变其性质和价值的财产属于【动产】。

66. 固定河岸或者河床之上并且为永久使用建造的磨坊、浴场以及其他漂浮在水面上的建筑物视为【不动产】。

67. 对于房地产估价来说，土地不只是平面，而是【三维立方体的】。

68. 一宗土地的空间范围可分为 3 层：【地球表面】；【地球表面以上一定范围内的空间】；【地球表面以下一定范围内的空间】。

69. 临时附着于土地的建筑物以及在一般情况下那些或是自然人或是人为地与土地结为一体的物品是【不动产】。

70. 一宗土地的地球表面的范围，是指【该宗土地的地球表面的“边界”所围合的面积】。

71. 一宗土地的地上空间，从理论上讲，是指【从该宗土地的地球表面的边界向上扩展到无限天空的空间】。

72. 一宗土地的地下空间，从理论上讲，是指【从该宗土地的地球表面的边界呈锥形向下延伸到地心的空间】。

73. 一宗土地所受限制的【种类】和【程度】，对其价值有着重大影响。

74. 对于土地利用的限制可为 3 个方面：【土地权利的设立以及行使的限制】；【房地产相邻关系的限制】；【土地使用管制】。

75. 从土地权利的设立以及行使的限制来看，我国目前在土地上设立的权利有【所有权】、【使用权】、【租赁权】、【地役权】、【抵押权】、【典权】。

76. 在土地上设立的权利中，【租赁权】属于债权，其余属于物权。

77. 在物权中，所有权属于【自物权】，使用权、租赁权、地役权、抵押权、典权均属于【他物权】。

78. 【他物权】是对他人之物所拥有的权利，是对所有权的限制。

79. 【相邻关系】是指相邻各方对各自所有或使用的房地产行使所有权或使用权时，因相互间依法应当给予方便或接受限制而发生的权利义务关系。

80. 从【房地产相邻关系】的限制来看，房地产所有权人或使用权人在自己的房地产内从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时，负有注意防范损害相邻房地产的义务。

81. 从义务方面来讲，相邻关系是对【房地产所有权】、【使用权】的一种限制。

82. 在现实中，主要存在两类相邻关系：【通风、采光、排水、排污的相邻关系】；【险情危害的相邻关系】。

83. 【建筑高度】又称建筑限高，是指地块内允许的建筑最大高度限制。

84. 【建筑密度】又称建筑覆盖率，通常是指一定地块内所有建筑物的基底总面积占建筑用地面积的比率。

85. 建筑密度的计算公式为：

$$\text{建筑密度} = \frac{\text{建筑基底总面积}}{\text{建筑用地面积}} \times 100\%$$

86. 某块土地的总面积为 1000m²，其上建筑物的基底总面积为 600m²，则建筑密度为【60%】。

87. 【容积率】是指一定地块内总建筑面积与建筑用地面积的比值，是反映和衡量【地块开发强度】的一项重要指标。

88. 某块土地的总面积为 1000m²，其上建筑物的总建筑面积为 4000m²，则容积率为【4】。

89. 容积率的计算公式为：

$$\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{建筑用地面积}} \quad \text{或} \quad \text{容积率} = \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$$

90. 从房地产估价角度来看，一宗土地的位置包括所处的【区域】和【具体地点】。

91. 面积通常以【m²（平方米）】表示，面积较大的土地通常以【hm²（公顷）】表示。

92. 【四至】是土地四邻的名称。

93. 对四至描述的顺序一般是【东至××】，【南至××】，【西至××】，【北至××】。

94. 形状通常用【图】来说明。

95. 【地形、地势】是指土地表面高低的状态或格局，包括与相邻土地、道路的高低关系，自然排水状况、被洪水淹没的可能性等。

96. 周围环境、景观通常用【文字加照片】来说明。

97. 由于土地权利的种类和内容对土地价值有很大影响，所以进行房地产估价要特别注意【调查了解土地权利状况】。

98. 对于城市建设用地，土地使用管制主要为【城市规划条件】。

99. 土地使用管制包括：【用途；建筑高度；建筑密度；容积率；建筑后退红线距离；建筑间距；绿地率；交通出入口方位；停车泊位；建筑体量、体型、色彩；地面标高；其他要求】。

100. 绿地率是指一定地块内各类绿地面积的总和占该地块总面积的比率。

101. 地质条件包括地基的【承载力】和【稳定性】，【地下水位】和【水质】，【不良地质现象】。

102. 崩塌、滑坡、泥石流、断裂带、岩溶、软弱土、膨胀土、湿陷性黄土、冻土等均属于地质条件中的【不良地质现象】。

103. 【基础设施完备程度和土地平整程度】是指道路、供水、排水、供电、通讯、燃气、热力等基础设施的完备程度和土地的平整程度。

104. “三通一平”一般是指【路通、水通、电通和场地平

整】。

105. “五通一平”一般是指【具备了道路、供水、排水、供电、通信等基础设施或条件以及场地平整】。

106. “七通一平”一般是指【具备了道路、供水、排水、供电、通信、燃气、热力等基础设施或条件及场地平整】。

107. 【广义的建筑物】是指人工建筑而成的所有东西，既包括房屋，又包括构筑物。

108. 【狭义的建筑物】是指房屋，不包括构筑物。

109. 建筑物包括【房屋】和【构筑物】。

110. 【房屋】是指有基础、墙、顶、门、窗能够避雨，供人在内居住、工作、学习娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。

111. 【构筑物】是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在内进行生产和生活活动。

112. 烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等均属于建筑物中的【构筑物】。

113. 建筑物、房屋、构筑物之间的关系是：【三者都是人工建筑而成的东西】，其中【建筑物的范围】最大，包含【房屋】和【构筑物】。

114. 房屋和构筑物是同一层次的，两者之间的区别主要有：【人们是否直接在内进行生产或生活活动】；【是否有门、窗、顶盖】。

115. 面积包括【建筑面积】、【使用面积】、【成套房屋的套内建筑面积】、【其他面积】。

116. 【房屋建筑面积】是指房屋外墙勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20m 以上的永久性建筑。

117. 【房屋使用面积】是指房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙面水平投影计算。

118. 【成套房屋的套内建筑面积】是指由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积三部分组成的面积。

119. 成套房屋的建筑面积由【套内建筑面积】和【分摊的

共有建筑面积】组成。

120. 层数包括【地上层数】和【地下层数】。

121. 建筑物通常根据层数或高度，分为【低层建筑】、【多层建筑】、【高层建筑】和【超高层建筑】。

122. 成套房屋的套内建筑面积的计算公式为：

套内建筑面积=套内房屋使用面积+套内墙体面积+套内阳台建筑面积

123. 住宅通常是按照层数来划分的：

层数	1~3 层	4~6 层	7~9 层	10 层以上(含 10 层)
住宅	低层住宅	多层住宅	中高层住宅	高层住宅

124. 【结构】是指建筑物中由承重构件组成的体系。

125. 【设备】包括给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通讯、防灾等。

126. 【层高】是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。

127. 【净高】是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

128. 空间布局包括【平面图】、【户型图】等。

129. 装饰装修包括【外墙面、内墙面、顶棚、室内地面、门窗】等。

130. 建成年月包括【开工日期】和【竣工日期】。

131. 维修保养情况及完损程度包括【地基的稳定性】、【沉降情况】等。

132. 房地产的实物通常是指房地产中看得见、摸得着的部分，具体包括有形的实体、该实体的质量以及【结合完成的功能】。

133. 建筑物区分所有权包括【专有部分所有权】、【共同关系成员权】、【共同部分持份权】等。

134. 在符合城市规划和建筑结构安全的条件下，住宅所有权人寻找他人出资，合作加盖房屋并进行分成，属于动用【空间利用权】。