



GAODENG ZHIYE JIAOYU FANGDICHAN
JINGYING YU GUJIA ZHUANYE XILIE JIAOCAI

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材



房地产估价 实务与案例

FANGDICHAN GUJIA
SHIWU YU ANLI

主 编 章鸿雁 刘永胜
副主编 林 澜 徐 琳
主 审 余 相



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>



中国房地产估价师与房地产经纪人资格考试教材

房地产估价 实务与案例

PRACTITIONER
KNOWLEDGE AND
CASES

主编 李放 副主编 王健
编委 王健 王健 王健
王健 王健 王健



中国房地产估价师
与房地产经纪人资格考试教材



GAODENG ZHIYE JIAOYU FANGDICHAN
JINGYING YU GUJIA ZHUANYE XILIE JIAOCAI

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材

内容简介

本书是根据教育部颁布的《房地产经营与估价专业教学大纲》和《房地产经营与估价专业课程标准》的要求，结合当前房地产估价行业的实际情况，在充分调研的基础上，参考国内外相关教材和文献，精心编写而成的。本书可作为高等职业院校房地产经营与估价专业及相关专业的教材，也可供从事房地产估价工作的从业人员参考。

房地产估价 实务与案例

FANGDICHAN GUJIA
SHIWU YU ANLI

主 编 章鸿雁 刘永胜
副主编 林 澜 徐 琳
参 编 (以姓氏笔画为序) 林 余 申 主
王 刚 李 谦 符维伟
主 审 余 相

重庆大学出版社

重庆

重庆大学出版社

重庆

重庆

重庆

重庆

重庆

重庆

重庆

重庆

重庆

重庆

重庆

重庆大学出版社

重庆大学出版社

内 容 简 介

本书是高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材之一,是一本介绍房地产估价实务与案例的教材。主要指导学生在已经学习房地产估价基本理论和基本方法的基础上,能够实际从事估价业务,并完成合格的房地产估价报告。全书围绕《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》,分别从不同的估价目的、不同的房地产类型和常见的土地估价3个方面选择各类估价案例进行分析,同时介绍了房地产估价的风险规避、估价报告的写作、常用参数等实务知识。

本书可作为高等职业教育房地产经营与估价、国土资源管理、物业管理、工程管理等专业教材,也可作为房地产估价人员、房地产开发与管理专业人员、土地估价人员等的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价实务与案例/章鸿雁,刘永胜主编. —重庆:
重庆大学出版社,2007.8

(高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材)

ISBN 978-7-5624-4255-4

I. 房… II. ①章…②刘… III. 房地产—价格—评估—
高等学校:技术学校—教材 IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第125483号

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材

房地产估价实务与案例

主 编 章鸿雁 刘永胜

副主编 林 澜 徐 琳

主 审 余 相

责任编辑:刘颖果 版式设计:林青山

责任校对:文 鹏 责任印制:赵 晟

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023)65102378 65105781

传真:(023)65103686 65105565

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn(市场营销部)

全国新华书店经销

重庆东南印务有限责任公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:22.25 字数:449千

2007年8月第1版 2007年8月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-4255-4 定价:29.00元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有,请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书,违者必究

(试读台不喜甜) 编辑

编委会

- 主 任 刘洪玉
- 副主任 黄正军 王林生
- 委 员 (按姓氏音序排列)
- | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|
| 窦坤芳 | 范秀兰 | 郭艳桃 | 韩国波 | 胡晓鹃 |
| 刘永胜 | 阮 可 | 宋子柱 | 谭善勇 | 王德起 |
| 邢继德 | 徐 琳 | 徐圣泉 | 时 思 | 杨 晶 |
| 尹卫红 | 余 相 | 钟光敏 | 章鸿雁 | 卓坚红 |
| 张一品 | 周中元 | | | |

特别鸣谢(排名不分先后)

清华大学建设管理系
重庆大学建设管理与房地产学院
黑龙江建筑职业技术学院
深圳职业技术学院
昆明冶金高等专科学校
洛阳大学
华北科技学院
四川建筑职业技术学院
广东建设职业技术学院
黄冈职业技术学院
浙江建设职业技术学院
东营职业技术学院
首都经贸大学
四川天一学院
山东潍坊教育学院
浙江广厦建筑职业技术学院
甘肃建筑职业技术学院
沈阳建筑职业技术学院
北京联合大学
成都九鼎房地产交易评估有限公司
杭州万向职业技术学院
广东白云学院
大连职业技术学院
海口经济职业技术学院
重庆科技学院
温州职业技术学院
重庆鼎新房地产学校
重庆鼎力房地产咨询有限公司



总序

ZONG XU

房地产业是从事房地产开发、投资、经营、管理与服务的行业,包括:房地产开发经营活动、房地产买卖及租赁活动、房地产经纪与代理活动和房地产管理活动。中国房地产业从20世纪80年代末开始兴起,经过20多年的发展取得了令人瞩目的成就,已经发展成为国民经济的支柱产业。2006年,全国房地产开发投资19382亿元,商品房销售额20510亿元,就业人数超过了450万人。随着中国经济持续增长和城市化进程的进一步加快,以及人们对居住质量要求的进一步提高,中国房地产行业仍然有着巨大的发展潜力。

房地产业的迅猛发展迫切需要大量房地产专业人才。然而,我国高等教育本科院校缺乏房地产专业的设置,使房地产专业人才仍然供不应求。以培养应用型专业人才为己任的高等职业院校,用极大的热情关注着房地产行业的发展。自2004年教育部将高等职业教育房地产专业调整为“房地产经营与估价专业”以来,已经有约60所高等职业院校开设这一专业,争先为房地产行业培养和输送各种应用型专业人才,这在一定程度上缓解了行业发展对人才的需求。许多教育工作者和专业人士,也编辑出版了一系列房地产专业教材和著作,在一定程度上满足了房地产专业职业教育发展的需要。

由于房地产经营与估价专业开设时间不长,至今仍然存在着专业定位不明确、培养目标与实际脱节、课程设置不合理等问题。学科体系和专业课的教学大纲始终处于不断修订、完善的过程中。房地产业的迅速发展,也不断催生了新的投资方式、服务产品和服务模式,出台和完善了各种法律、政策和规章。在这种新的形势下,编写出版一套《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》,以适应房地产职业教育迅速发展和不断提高的需要,就变得十分必要和迫切。重庆大学出版社在广泛调研的基础上,邀请了来自全国20多家高等院校和单位的学者和专家,经过反复研究,决定在2007年秋季陆续推出一套定位准确、理论够用、突出应用、体例新颖、可操作性



强的《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》，以适应新形势下高等职业教育房地产经营与估价专业教学的需要。

本套系列教材的开发采用“校企结合”的方式进行。来自教育界、企业界的编委、主编、参编、主审，按照教育部《关于以就业为导向深化职业教育改革若干意见》提出的“高等职业教育应以服务为宗旨，以就业为导向，走产学研结合的发展道路”的精神，结合各自熟悉的领域，优势互补，大胆尝试，严把质量关，共同探究确定系列教材的框架体系、教材间的衔接、编写大纲和知识要点等，并由经验丰富的“双师型教师”和业界专家负责大纲和书稿的审定。旨在使学生通过本系列教材的学习，掌握房地产经营与估价专业的基本理论和专业知识，熟悉房地产经营与估价业务的实际操作方法与技能，真正成为应用型、技能型的专业人才。

本系列教材可以供高等职业教育应用型本科和专科学生使用，也可以作为房地产相关从业人员的参考用书。

中国房地产业方兴未艾，高等职业教育紧密结合经济发展需求不断向行业输送专业应用型人才，任重道远。我们有理由相信，在高等院校与房地产业的紧密合作和共同努力下，房地产专业的学科建设将取得丰硕成果和不断进步。高等职业教育将通过为房地产业不断输送优质专业人才，为我国房地产业的持续健康发展做出自己的贡献。

刘洪玉

清华大学房地产研究所所长、教授

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长

2007年7月于清华

前言

QIAN YAN

随着社会主义市场经济模式的逐步确立和健全,社会经济活动越来越需要房地产估价。房地产估价是现代房地产管理、开发经营、投资交易、抵押贷款、课税保险以及企业重组等的基础,在经济活动中占有重要的地位。

房地产评估是一门实践性很强的学科,在我国估价业还是一个相对“年轻”的行业。学科在发展,市场在变化,本书是在广泛吸收国内外相关优秀教材、学术研究成果的基础上,由具有多年房地产估价课程教学经验的高校教师和房地产估价机构的估价师共同编写完成的。本书从不同的估价目的、不同的房地产类型和常见的土地估价3个方面选择各类估价案例进行分析,同时介绍了房地产估价的风险规避、估价报告的写作、常用参数等实务知识,较好地突出了估价的实务性、综合性、应用性。本书内容通俗易懂,既可作为高等职业教育房地产经营与估价专业的教材,也可作为房地产估价人员进行估价作业的参考书。

本书共分7章。绪论和第3章由广东建设职业技术学院章鸿雁编写;第1章由四川天一学院徐琳编写;第2章由黄冈职业技术学院刘永胜编写;第4章由广东省江门市国土局李谦编写;第5章由王刚、符维伟编写;第6,7章由昆明冶金高等专科学校林澜编写。全书由章鸿雁、刘永胜任主编,林澜、徐琳任副主编。最后由章鸿雁统稿定稿。

在本书编写过程中,得到多位房地产估价师、土地估价师的大力支持,在此表示衷心的感谢。

房地产评估是一门年轻的学科,还处在发展和完善的过程中,在这一领域尚有许多问题值得进一步深入研究和探讨,其发展空间很大。由于作者学识所限,书中不足之处在所难免,恳请广大读者批评指正。

编者

2007年5月

目 录

MU LU

绪 论	1
第1章 房地产估价技术路线及其确定	4
1.1 房地产估价技术路线	4
1.2 房地产估价技术路线的确定	19
复习思考题	24
第2章 常见目的的房地产估价	26
2.1 国有土地使用权出让价格评估	26
2.2 房地产转让价格评估	44
2.3 房地产抵押价值评估	49
2.4 征地和房屋拆迁补偿估价	65
2.5 房地产课税估价	89
2.6 房地产拍卖底价评估	98
2.7 房屋租赁价格评估	108
2.8 房地产保险估价	119
2.9 房地产分割、合并估价	123
2.10 房地产纠纷估价	128
2.11 企业各种经济活动中涉及的房地产估价	144
2.12 房地产项目融资评估	152



2.13 房屋质量缺陷损失评估	173
复习思考题	184
第3章 各种用途类型的房地产估价	189
3.1 居住房地产估价	190
3.2 商业房地产估价	198
3.3 商业办公房地产估价	206
3.4 旅馆房地产估价	212
3.5 餐饮房地产估价	218
3.6 娱乐房地产和综合性房地产估价	222
3.7 工业房地产估价	223
3.8 农业房地产估价	233
3.9 特殊用途房地产估价	240
复习思考题	245
第4章 常见的土地估价	249
4.1 城镇土地的分等定级	250
4.2 城镇基准地价体系	254
4.3 居住用地土地价格评估	257
4.4 工业用地土地价格评估	259
4.5 商业、旅游、娱乐用地价格评估	277
复习思考题	287
第5章 房地产估价风险	288
5.1 估价过程中风险的辨识	288
5.2 估价过程中谨慎的原则	291
5.3 估价操作中规避风险的对策	292
5.4 职业道德与风险规避	294
复习思考题	296
第6章 估价报告写作分析	297
6.1 房地产估价报告的写作原则	297
6.2 估价报告写作案例	299
6.3 房地产估价报告的常见错误分析	307
6.4 估价报告修正实例	313
复习思考题	317
第7章 房地产估价中的常用参数	318
7.1 质量参数及路线价系数	318

7.2 用途、时间、环境参数	326
7.3 中房指数	332
7.4 地价指数	336
复习思考题	340
参考文献	341

绪 论



随着社会主义市场经济的发展和房地产市场化程度的提高,社会经济活动越来越需要房地产估价,如土地批租、房地产买卖、租赁、抵押、保险、课税、拍卖、征用拆迁补偿、纠纷处理等。房地产估价既是房地产业的一项基础性工作,也是发展我国社会主义市场经济的一项服务性工作,它对保障市场相关各方当事人的权益,维护房地产市场秩序,建立完善的社会主义市场经济体制,具有积极的作用和重要的意义。

2000年以来,我国房地产投资基本保持20%以上的增长速度,2005年末投资额达到15 800亿元;同时银行信贷业务快速发展,抵押物超过50%是房地产。这些都需要对房地产进行评估,从而带动了房地产评估业的快速发展。再有,开征物业税被提上议事日程,也必然要求对房地产进行评估。

1) 房地产估价业现状

我国房地产估价业和土地估价业经过多年的建设和发展,已经形成了自己的专业制度和规范,实现了职能和服务范围的转变,造就了一支有一定规模的估价队伍和相当数量的估价机构。

《城市房地产管理法》第33条规定:“国家实行房地产估价评估制度”,第58条规定:“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”,从而以法律形式确立了房地产评估制度和评估人员的资格认证制度。1995年,建设部、人事部开始了全国统一的房地产估价师执业资格考试。1999年,建设部和国家质量技术监督局联合发布了国家标准《房地产估价规范》,标志着我国房地产估价业步入了一个科学化、规范化的发展轨道。1993年,原国家土地管理局制定了《土地估价师资格考试暂行办法》,规定对土地估价资格实行全国统一考试。2001年11月12日,国家质量监督检验检疫总局发布了国家标准《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》,该标准由国土资源部提



出并归口管理。该标准自实施之日起分别代替原国家土地管理局 1989 年批准发布的《城镇土地定级规程(试行)》和 1993 年批准发布的《城镇土地估价规程(试行)》,显示着我国土地估价业的持续发展。

传统的评估机构多隶属于政府房地产、土地行政主管部门,脱钩改制后,实现人员、资金、名称、隶属关系的分离,其管理职能随之消失。房地产估价机构正按照国家有关估价机构的脱改精神和公司法、合伙企业法的规定,改制成为房地产估价师出资设立的合伙制企业、有限公司性质的房地产估价机构,成为独立核算、自负盈亏,享有民事权利,独立承担民事责任的法人实体,房地产估价机构的职能及其服务范围正发生着根本性的变革。

按照建设部 1997 年发布《关于房地产估价评估机构资格等级管理的若干规定》,目前经审定批准的从事房地产估价的机构近 5 000 家,取得房地产估价师执业资格者 3 万多人,房地产估价人员约 10 万人。房地产估价人员广泛分布在金融、法院、房地产、土地等部门和资产评估所、会计师事务所、投资顾问公司等众多相关机构。

土地估价随着土地市场改革的进展,对原为划拨土地的存量建设用地,需要通过市场机制进行重新配置;国有企业改革和战略性结构调整中土地资产需要重新盘活;农用地市场开始形成,农村集体建设用地市场已经发育;各级政府逐步提高了土地出让过程中的招标、拍卖比例,等等。这些市场化取向的改革都对土地估价中介服务提出了更多的市场需求,客观上要求土地评估中介服务业务的拓展。迄今全国已有 1 万多人取得了土地估价师资格,土地估价机构 1 500 多家。

2) 估价业是技术性很强的行业

房地产评估是市场经济体系中的一个重要的中介服务行业,是社会经济发展到一定阶段的客观要求和必然产物,具有其科学性、实践性和公正性。房地产估价和土地估价都是专业性极强的工作,估价师出具的估价报告具有法律效力,许多经济活动均以此为据。因此国家制订了许多相关的法律法规,明确了估价师必须对其出具的房地产估价报告的真实性的负责,并规定了相应的责任。目前市场对估价的要求越来越趋于经济化和专业化,由于市场不确定性因素的存在,估价机构在提高专业化服务的同时,也面临着各种各样的风险,因此估价师必须严格按照法律、法规、技术规范、操作程序的要求进行专业的估价。

《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》这两个技术标准是估价行业的统一标准,也是估价工作的共同语言,在估价实践中具有重要的指导作用,它们也是考核和评价从业人员专业素质的一项重要指标。两个技术标准都强调价格的正常性,但还存在一些差异,土地估价多从权益角度考虑,突出出让土地使用权的地位,房地产估价更多地从正常市场交易的价格前提考虑。对土地权益和与之相关的估价目的,土地估价重视不同用途和各种权利状况下的估价操作,房地产估价则重视具体目的的

估价对合法原则的遵循。估价人员在具体的估价实践中应针对不同的估价目的正确地运用技术标准。

当今的时代是知识的时代,是迅速发展变化的时代。随着时代的不断进步,知识经济的发展和科技进步的加快,估价师必须不断更新、完善和补充知识。同时估价行业也必须增强科技意识,不断提高技术含量,科技化将成为估价行业未来发展的一个特点。

3) 本课程的任务、性质和学习方法

房地产估价和土地估价是一项实践性很强的业务,估价师除了要掌握基本理论、基本方法外,最重要的是能够实际完成估价任务。面对一项估价业务,估价师要能够对估价对象做出分析,确定估价技术路线,选择合适的估价方法,撰写估价报告。

“房地产估价实务与案例”课程的任务,是要指导估价人员在已经学习了房地产估价基本理论和方法的基础上,能够实际从事估价业务,并完成合格的估价报告。

本教材围绕《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》,分别从不同的估价目的、不同的房地产类型和常见的土地估价3个方面选择各类估价案例进行分析,并总结各种估价方法、各种估价目的和各类估价对象的估价特点;同时介绍房地产估价的风险规避、估价报告的写作、常用参数等实务知识。

“房地产估价实务与案例”是一门实务性、综合性、应用性的重要课程。实务性,体现在学习的目标涉及到估价实践中技术路线制订、估价原则把握、估价报告撰写与评鉴、估价方法应用等实务性问题;综合性,体现在它是“房地产基本制度与政策”、“房地产开发经营与管理”、“房地产估价理论与方法”、“房地产估价相关知识”等课程内容的综合、集成与运用;应用性,体现在它注重估价知识在实践中的操作运用,注重法规、制度,估价程序,估价原则,估价方法的综合、灵活而具体的应用。

值得指出的是,房地产估价实务是一个五彩缤纷的天地,一方面房地产估价理论、方法、操作规范还有待完善、严密和规范;另一方面在全面开创中国特色社会主义事业新局面的进程中,房地产经济领域不断涌现的新形势、新情况、新问题也有待我们不断更新观念。就房地产估价实务而言,不断从理论、实务规范方面顺应新形势、研究新情况、解决新问题,一直是房地产估价操作规范完善的核心,这样的现实特点必然使该门课程具有较强的现实性、动态性和针对性。

由于课程内容的综合性强、学习难度大,要求学生必须把握好学习的方法。学习本课程,一是要熟悉课本,除了本教材,还要注意熟悉掌握房地产估价理论与方法和房地产法规制度的内容;二是要积极参与现实的房地产估价实践,收集、分析、研究房地产估价案例及相关实务资料,以熟悉房地产估价实务,培养分析、解决房地产估价实践中相关实际问题的能力;三是要加强理论和操作规范的学习,熟练掌握相关理论业务知识,特别要加强对房地产估价案例的研读、归纳和总结。

第 1 章

房地产估价技术路线及其确定



【本章导读】

本章从房地产估价技术路线的概念、房地产价格的内涵以及价格形成的过程入手,阐述房地产估价技术路线的确定原则和确定过程。学习本章,要求掌握房地产估价技术路线的确定方法,把握房地产价格的内涵以及价格形成的过程,了解确定房地产估价技术路线的重要意义。

1.1 房地产估价技术路线

房地产估价是专业房地产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,并在综合分析影响估价对象价格的因素的基础上,对估价对象在估价时点的客观合理价格或价值进行测算和判定的活动。实质上就是估价人员模拟房地产价格的形成过程以确定房地产的客观合理价格或价值的过程。

房地产估价技术路线就是估价人员模拟房地产价格形成过程,揭示房地产价格内涵时的思路。房地产估价技术路线指导房地产估价的全过程,只有明确了房地产估价技术路线,才能有目的地收集估价所用资料,选取合适的估价方法,使整个估价过程逻辑清楚,方向明确。

确定房地产估价技术路线,要对估价对象房地产本身有充分的认识。下面以案例来说明房地产估价技术路线的形成。本案例的估价对象为“×××花园农贸市场”在建工程及其所占用的土地使用权面积。

(1) 项目概况

估价对象所在项目“××花园农贸市场”位于××区××街162号,与“××花园”第30幢、第31幢相连,总楼层为2层。建筑结构为框架结构。根据委托方提供的《评估背景相关说明》,该项目净用地面积 $2\,555.8\text{ m}^2$,总建筑面积 $3\,030\text{ m}^2$ 。该项目于2005年7月22日开工,预计2007年3月31日竣工。

(2) 估价对象区位条件及周边环境

估价对象位于××市××区××街,位于一环路与二环路之间。区域内各大购物中心、高档商务写字楼和星级酒店林立,商业、办公、娱乐、居住的区域功能强劲,人流量大,商服繁华度较好。

(3) 土地状况

至估价时点,估价对象应分摊的土地未做分割。根据委托方提供的《国有土地使用证》,其土地使用权证号为:×国用(2005)第×号;土地使用权人:××花园项目开发有限公司;坐落:××街××号;地类(用途):住宅;使用权类型:出让;使用权面积: $91\,824.86\text{ m}^2$,其中独用面积 $91\,824.86\text{ m}^2$,分摊面积为 0 m^2 ;终止日期:2071年7月15日,剩余使用年期为64.61年。根据委托方提供的《评估背景相关说明》等资料,土地使用权面积为 $2\,555.8\text{ m}^2$,地上建筑物面积为 $3\,030\text{ m}^2$,估价对象规划容积率为1.19。估价对象周边土地熟化程度较高,已达到“六通”,宗地内开发程度达到“五通一平”。宗地形状较不规则,地势平坦,无明显坡度,地基地质适于建筑。根据委托方提供的资料,宗地未设定他项权利。根据本次估价目的,我们设定该宗地为商服用地,至估价时点剩余使用年期为34.61年,无他项权利限制,其来源合法。

(4) 建筑物状况

“××花园农贸市场”与“××花园”第30、31幢相连,于2005年7月22日开工,预计于2007年3月31日竣工,规划总建筑面积为 $3\,030\text{ m}^2$,其中底层 $1\,515\text{ m}^2$,第2层 $1\,515\text{ m}^2$ 。建筑物结构为框架结构,全现浇钢筋混凝土楼盖,抗震等级为三级,底层层高为3.8m,第2层层高为4.3m。设计装修标准为:外墙釉面砖;内墙刷乳胶漆、局部釉面砖、花岗石;地面为彩色水磨石;天棚为轻钢龙骨隔音石膏板。根据委托方提供的资料及现场勘察,至估价时点,估价对象主体工程已完成82%,安装工程完成20%,装修工程以及室外工程均未进行。

估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

估价时点为2006年12月6日。

1.1.1 房地产估价技术路线的概念

房地产估价人员接受了估价委托并且明确了估价目的、估价对象、估价时点等估价基本事项之后,紧接着要做的一件至关重要的事情就是确定估价技术路线。