

Basic Real Estate Appraisal, 6e

中国版 房地产 估价

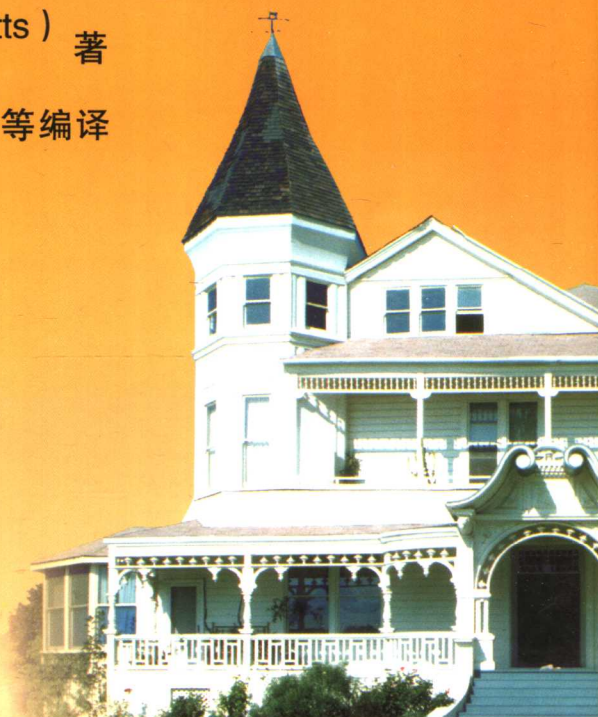
(第6版)

(美) 理查德·M·贝兹 (Richard M. Betts) 著
赛拉斯·J·埃利 (Silas J. Ely)
(中) 黄英 王秀云 刘琳 等编译



电子工业出版社

PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>



21世纪

经管权威教材

Basic Real Estate Appraisal, 6e

房地产 估价

中国版

(第6版)

(美) 理查德·M·贝兹 (Richard M. Betts) 著
赛拉斯·J·埃利 (Silas J. Ely)
(中) 黄英 王秀云 刘琳 等编译

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

Richard M. Betts, Silas J. Ely
Basic Real Estate Appraisal, 6e
EISBN: 0-324-20146-X

Copyright © 2005 by South-Western, a part of Cengage Learning.
Original edition published by Cengage Learning. All Rights reserved.

本书原版由圣智学习出版公司出版。版权所有，盗印必究。

PHEI is authorized by Cengage Learning to publish and distribute exclusively this simplified Chinese edition. This edition is authorized for sale in the People's Republic of China only (excluding Hong Kong, Macao SAR and Taiwan). Unauthorized export of this edition is a violation of the Copyright Act. No part of this publication may be reproduced or distributed by any means, or stored in a database or retrieval system, without the prior written permission of the publisher.

本书中文简体字改编版由圣智学习出版公司授权电子工业出版社独家出版发行。此版本仅限在中华人民共和国境内（不包括中国香港、澳门特别行政区及中国台湾）销售。未经授权的本书出口将被视为违反版权法的行为。未经出版者预先书面许可，不得以任何方式复制或发行本书的任何部分。

本书封面贴有 Cengage Learning 防伪标签，无标签者不得销售。

（Thomson Learning 现更名为 Cengage Learning）

版权贸易合同登记号 图字：01-2006-2239

图书在版编目（CIP）数据

房地产估价：第6版：中国版 / （美）贝兹（Betts, R.M.），（美）埃利（Ely, S.J.）著；黄英等编译.
北京：电子工业出版社，2008.1

（21 世纪权威教材译丛）

书名原文：Basic Real Estate Appraisal, 6e

ISBN 978-7-121-04442-7

I. 房… II. ①贝… ②伊… ③黄… III. 房地产—价格—评估—教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2007）第 178432 号

责任编辑：屠媛媛

特约编辑：刘 皎

印 刷：北京市顺义兴华印刷厂

装 订：三河市双峰印刷装订有限公司

出版发行：电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本：787×1092 1/16 印张：18.75 字数：492 千字

印 次：2008 年 1 月第 1 次印刷

定 价：39.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题，请向购买书店调换。若书店售缺，请与本社发行部联系，联系及邮购电话：（010）88254888。

质量投诉请发邮件至 zltz@phei.com.cn，盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线：（010）88258888。

编译者序

经过二十多年的发展，我国的房地产估价行业日益发展成熟，房地产估价在社会经济生活中的作用不断增大，成为房地产交易、房地产税收、房地产抵押和保险以及房地产征用补偿等经济活动中不可或缺的重要环节和依据。

《房地产估价》(第6版)(中国版)，其原著是美国高等院校房地产相关专业房地产估价课程的经典教材以及房地产从业人员的重要参考书之一。读者面前的这本中国版是几位多年从事房地产教学和研究的学者共同劳动的结晶。在编译过程中，主要以原著为基础，相关章节结合我国房地产估价的实务，进行了改编。

本书改编的主要特色包括：

- 保留了原著中基本概念、基本理论和基本方法的系统性和完整性。明确界定和区分估价的相关概念，系统论述房地产估价过程中数据收集、整理和分析的全过程；全面阐述房地产估价的市场比较法、成本法和收益法的理论基础与具体应用。
- 融合了我国房地产估价的具体情况，增强了原著对我国房地产估价实务的指导作用。对房地产和房地产产权的界定、房地产估价的重要性以及房地产估价报告的撰写等内容均根据我国房地产估价的具体情况进行了改编。
- 语言运用方面，在强调专业化的同时，力图简明易懂，以扩大本书的读者群。

本书适宜作为我国高等院校工程管理、房地产经营与管理以及物业管理等专业的房地产估价教材，也可以作为房地产从业人员在房地产估价实践中的参考书，同时还是消费者了解房地产价值和估价相关问题的重要渠道。

本书第1章、第14章、第15章由王秀云改编整理；第3章、第6章和第7章由马晶编译，第2章、第4章、第5章、第8章由刘琳编译，第九章、第10章、第11章、第12章、第13章及文前

部分由黄英编译。黄英、刘琳和王秀云对译文进行了统稿。

在本书的编译过程中, 编译者力求完整、客观、准确地反映原著的内容和真实含义。但鉴于原著中有些术语和概念在我国尚没有明确的术语和概念一一对应, 加上编译者学识水平和能力所限, 编译稿中难免存在翻译不当、表达不够准确、甚至错误的地方, 欢迎读者批评指正。

前言

《房地产估价》(第6版)(中国版)是对当今估价理论与实务的全面概述,是一本可供学生、房地产专业人士和消费者使用的房地产估价实用指南。本书介绍了美国房地产估价从业人员从业执照和职业资格教育要求中所涉及的所有专题,这一点尤为重要。

该书阐述了近年来,如何通过实施专业房地产实务统一标准建立规范的估价过程。

作者根据多年在社区学院和综合性大学的教学经验,以及多年的实际估价经验,撰写了这本书。本书深入浅出地阐述了各个专题,用词简明准确,并对典型的估价问题进行了全面的阐述和举例说明,同时恰当地运用了图表和目前在实际估价过程中采用的表格。

本书采用章节的形式,每章通常包括三节到四节。每一章均从本章概述和学习目标入手,以帮助读者掌握本章的重点;接着是各节的主要内容阐述;最后,以本章小结和重要名词和概念结束;每章均附有复习题以帮助读者复习检验对本章内容的理解,书后还附有复习题的答案。

本书所涵盖的估价概念和估价方法,对在房地产领域工作的人来说,是极为重要且实用的工具。我们希望本书的介绍能为他们提供更多的日常房地产实务的分析思路和估价技巧。

理查德·M·贝兹

赛拉斯·J·埃利

关于作者

■ 理查德·M·贝兹 (Richard. M. Betts)

奥克兰房地产总执业估价师和咨询顾问，加利福尼亚大学伯克利分院商业管理学学士和房地产专业工商管理硕士。美国评估师协会 (ASA)、美国估价学会 (MAI)、高级住宅估价师 (SRA) 会员。曾担任多门房地产课程，如房地产证书课程、美国房地产估价师学会 (AIREA) 课程、房地产估价师协会 (SREA) 课程等的主讲教师，具有丰富的房地产教学经验。作为职业估价师从业多年，曾多次在高级法院以及评估上诉委员会上作为评估专家证人。曾任美国房地产估价师学会北加利福尼亚 11 区和房地产估价师协会东海湾 54 区主席。多年来供职于美国房地产估价师学会，以及国家房地产估价杂志编辑委员会。现为估价师计算机应用团体 (REAMUG) 的主席，也是 2001 年俄亥俄州西南出版社出版的《房地产经济学基础》(第 4 版) 的作者之一。

■ 赛拉斯·J·埃利 (Silas. J. Ely)

加利福尼亚房地产总执业估价师、讲师和教育顾问，洛杉矶加利福尼亚大学政治学学士，曾获房地产专业证书，具有加利福尼亚社区学院的全职教师资格证书。多年来担任洛杉矶区评估事务所的主要估价师和地区经理。曾在多所学校任教，具有二十多年房地产教学经验。曾在 1978 年任房地产课程的教师、加利福尼亚联合会主席、国际估税官协会 (IAAO) 洛杉矶区前主席、加利福尼亚房地产教育协会名誉主席，并且是房地产教育学会终身会员。他也在 1979 年获得房地产教师加利福尼亚学会的年度奖项，是加利福尼亚社区学院《房地产教师和学习指南》教材的作者。1993 年著有加利福尼

亚房地产部继续教育课程《土地使用和开发》图书。近年来，作为美国估价师学会的教育顾问，参与1997—1998年课程研究和《房地产评估导论》一书的编写。

目 录

第 1 章 房地产估价的概念

与必要性..... 1

1.1 房地产估价的概念..... 1

1.2 房地产估价的必要性..... 3

1.3 房地产估价师..... 5

1.4 房地产估价中的重要 因素..... 7

本章小结..... 14

重要的名词和概念..... 15

复习题..... 15

第 2 章 估价程序..... 17

2.1 有关估价程序的介绍..... 17

2.2 估价过程中的步骤..... 18

2.3 价值类型..... 27

2.4 传统的估价方法..... 30

本章小结..... 35

重要的名词和概念..... 35

复习题..... 36

第 3 章 邻里、社区和市场..... 37

3.1 邻里分析..... 37

3.2 社区及其发展..... 45

3.3 房地产市场及其分析..... 52

本章小结..... 55

重要的名词和概念..... 56

复习题..... 57

第 4 章 房地产经济学

和价值..... 59

4.1 影响价值的基本因素..... 59

4.2 经济趋势对房地产 的影响..... 63

4.3 估价的经济原则..... 68

本章小结..... 72

重要的名词和概念..... 73

复习题..... 73

第 5 章 建筑地块的勘察

与分析..... 75

5.1 建筑地块勘察的准备..... 75

5.2 最高最佳使用分析..... 79

5.3 建筑地块勘察的内容..... 81

5.4 计算面积和体积..... 94

本章小结..... 98

重要的名词和概念..... 100

复习题..... 100

第 6 章 建筑改良物的勘察

与分析..... 103

6.1 制定建筑改良物的 勘察计划..... 103

6.2 实施建筑改良物的 勘察..... 107

6.3 理解建筑改良物的 几项重要内容..... 112

6.4 建筑改良物的功能效用 和建筑风格..... 117

本章小结..... 119

重要的名词和概念..... 119

复习题.....	120	10.3 成本法中的直接成本 和间接成本	184
第7章 市场比较法.....	123	10.4 影响建筑物成本的 重要因素	187
7.1 市场比较法概述	123	本章小结.....	192
7.2 收集可比实例的数据	126	重要的名词和概念	193
7.3 相关的统计概念	132	复习题.....	193
本章小结.....	132		
重要的名词和概念	134	第11章 估计价值损失: 累计折旧	195
复习题.....	134	11.1 折旧的定义	195
第8章 分析和修正可比 实例.....	137	11.2 累计折旧的类型 和原因	197
8.1 比较可比实例的基本 方法.....	137	11.3 测量累计折旧的 方法.....	200
8.2 选择和使用可比实例 的比较单位	144	11.4 成本法在折旧计算中 的应用	205
8.3 如何估算差额和百分 率修正值.....	148	本章小结.....	206
8.4 获得比准价格	153	重要的名词和概念	207
本章小结.....	158	复习题.....	207
重要的名词和概念	158		
复习题.....	159	第12章 收益法.....	209
第9章 土地和建筑地块 估价.....	161	12.1 收益性房地产及其 估价介绍	209
9.1 土地和建筑地块估价 的目的.....	161	12.2 毛租金乘数法分析	213
9.2 土地和建筑地块使用 的重要性与估价的四 种方法.....	163	12.3 估算总收益和市场 租金.....	215
9.3 市场比较技术的应用	168	12.4 经营费用和费用 比率.....	221
本章小结.....	173	12.5 重编经营状况	224
重要的名词和概念	174	本章小结.....	227
复习题.....	175	重要的名词和概念	228
第10章 成本法.....	177	复习题.....	228
10.1 成本估算的使用	177	第13章 收益资本化: 资本 化率和技术	231
10.2 成本法的应用	180	13.1 资本化的目的 和理论	231

13.2 资本化率的选择	237	重要的名词和概念	264
13.3 直接和剩余资本化 技术	244	复习题	264
13.4 现金流的估算、度量 和贴现	249	第15章 房地产估价报告 ..	267
本章小结	253	15.1 房地产估价报告的 作用	267
重要的名词和概念	254	15.2 房地产估价报告的 基本内容和格式	268
复习题	255	15.3 房地产估价报告的 写作要求	271
第14章 调和估价	257	15.4 房地产估价报告 案例	273
14.1 估价的总体评价	257	重要的名词和概念	284
14.2 调和估价方法	258	复习题	285
14.3 结果的四舍五入	262		
本章小结	263		

1

第1章 房地产估价的概念与必要性

房地产价格评估,简称房产估价。正确理解并掌握房地产估价的基本内涵和必要性。

本章概述

学完本章,你能掌握以下内容:

- 房地产估价的概念。
- 房地产估价的必要性。
- 我国房地产估价师执业资格管理制度。
- 房地产估价中的重要因素。

学习目标

1.1 房地产估价的概念

房地产价格评估,简称房地产估价。它是指房地产专业估价人员,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,在综合分析影响房地产价格各项因素的基础上,结合自己的估价经验,对房地产的客观、真实价格所做出的估算与判断。在进行这种估价时,专业评估人员必须综合分析房地产价格的影响因素和房地产市场的供需状态以及变化趋势,遵循估价原则,按照一定的估价程序,运用适当的估价方法,结合自身的估价经验,对房地产正常合理的价格进行测评。

正确理解并掌握房地产估价的基本内涵,必须注意以下几点。

1. 房地产估价必须由专业估价人员进行

房地产估价是一项中介服务活动,估价人员必须为当事人提供公平可信的估价结果,并且不得受利益驱使而掩盖估价结果真实性,提供虚假估价报告。这就要求估价人员不仅具备渊博的估价知识、丰富的估价经验,而且要具有优

良的职业道德修养,在估价过程中做到公正诚实、不偏不倚。因此,绝大多数国家都实行估价人员资格认证制度。

例如,在英联邦国家或地区,从事估价活动的人员,必须是经当地测量师协会或学会考试认证后所承认的测量师。在日本,凡欲从事房地产估价者必须经考试取得“房地产鉴定师”或“准房地产鉴定师”资格证书。在美国,有好几个房地产估价协会,但也必须成为其中一个协会的会员才能从事估价业务。我国目前也在由国土资源部、建设部、财政部和人事部组织注册估价师的考试工作,只有经考试通过并进行注册的估价师才能开展房地产估价业务。

2. 房地产估价是针对特定目的所进行的

不同的房地产估价目的,会对房地产估价结果产生一定的影响,因为不同的估价目的决定不同的价格类型。如为买卖而进行的估价,就得出买卖价格;为抵押而进行的估价,就得到抵押价格;为土地征用而进行的估价,就得到征用价格等。房地产估价的目的可以分为买卖、租赁、抵押、出让、入股、典当、课税、保险、交换、征用以及会计分析等。

3. 房地产估价是特定时点上的房地产评估价值

房地产价格在房地产市场中是动态的、不断变化的。估价师经过评估,所得到的结果是一个特定时点上的价值,我们称这个时点为估价期日或估价时点。注意,估价期日是一个时点,而估价日期是一段时间。因此,估价师在接受估价业务时,一定要明确估价时点。估价时点可以是现在,也可以是过去或将来。估价结果是与估价时点紧密相关。

4. 房地产评估价格是正常客观价格

房地产评估结果是为当事人提供公平可信的价格参考依据,所评估的价格是正常客观价格,即在正常的房地产市场中,在正常交易的情况下,待估房地产在评估时点所能实现的价格。

5. 房地产估价结果具有咨询性

估价并不是定价,评估价格也不是成交价格。定价是当事人的一种决策行为,定价结果往往就是成交结果,而评估结果不一定就是成交结果。房地产评估价格带有参考咨询性,提供的是正常市场交易情况下一般的、正常合理的交易参考价。交易当事人可以根据评估价格决定成交价格。比如银行对于抵押评估结果,可以根据所愿意承担风险的程度而决定所放出的抵押贷款额,可以是评估价格的60%或70%,甚至可以是90%。再比如,对于出让土地,政府考虑到行业发展或解决就业问题等,可以在出让土地评估价格的基础上进行上调或下调出让价格。因此,评估师提供的是正常合理的咨询价格。

6. 房地产估价是评估师经验的结晶

房地产评估既是一门科学，又是一门艺术，是科学、艺术和经验的结合。影响房地产价格的因素是众多而错综复杂的，对房地产价格的正确评估，不仅需要科学的理论指导和精确的数学计算，而且还需要依赖评估师个人对市场的把握程度和所积累的评估经验。因此，不同的评估师对同一宗房地产进行评估，往往结果也是不一样的。当然，评估误差应该在一个合理的范围内。

1.2 房地产估价的必要性

人们如果想要出售自己的资产，首先就要了解自己的资产在市场上能值多少钱；同理，想要购买某项资产的人，也要事先盘算一下出多少钱才比较合适。这项资产如果是一件家具，则由本人，至多再找一位内行的朋友即可解决以上问题；这项资产倘若是一宗房地产，那么就必须请专业估价人员来估算资产价值。

1. 房地产估价是建立和完善社会主义市场经济体制的需要

房地产估价的原始需要来自于房地产交易，如房地产转让、房地产抵押、房屋租赁等。在传统计划经济体制下，土地使用者不得以买卖、出租、抵押、赠与、交换等方式将土地转给其他单位或个人使用。1987年下半年，深圳特区率先进行土地使用权有偿出让和转让的试点改革。1987年11月29日，上海市人民政府发布了《上海市土地使用权有偿转让办法》。1988年4月12日，第七届全国人民代表大会第一次会议通过了《中华人民共和国宪法修正案》，删除了宪法中第十条第4款中不得出让土地的规定，改为“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。同年12月29日，《中华人民共和国土地管理法》也做了相应的修改，修改后的该法规定：“国家依法实行国有土地有偿使用制度。”1990年5月19日，国务院发布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。经济体制的改革、房地产业的发展、房地产市场的不断建立和完善，所有这些都使房地产估价成为必要，都要求房地产估价工作能及时跟上。自1995年1月1日起施行的我国房地产业的一部大法——《中华人民共和国城市房地产管理法》，确定了国家实行的五种基本管理制度，其中有四种是与房地产估价有关的，它们是：“国家依法实行国有土地有偿、有期限使用制度”；“国家实行房地产价格评估制度”；“国家实行房地产成交价格申报制度”；“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。该法对房地产估价的要求也有一些具体规定。如第十二条规定：“采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价”；第三十二条规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”；第三十三条规定：“房地产价格评估，应

当遵循公正、公平、公开的原则,按照国家规定的技术标准和评估程序,以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础,参照当地的市场价格进行评估”。由于房地产交易总是伴随着巨额资金的流动,涉及经济建设的许多方面,不真实的房地产价格不仅会对生产领域和消费领域产生影响,而且还会影响到政府管理层对房地产产业的宏观调控,因此,认真做好房地产估价工作是建立和完善社会主义市场经济体制的需要。

2. 房地产估价是各类房地产交易的需要

我国房地产走向市场以后,房地产交易因此而日益扩大。对于房地产交易的当事人双方来说,确定一个公平合理的参考价格是十分必要的,而这个参考价格必须通过房地产估价来实现。房地产估价作为一个独立的中介行业,在使交易秩序正常化、交易价格合理化以及交易行为规范化方面有着不可替代的作用。它有效地保护了当事人双方的合法权益,也有力地维护了国家的利益。

3. 房地产估价是房地产税收的需要

房地产税收是国家税收的主要税源之一,现代有关房地产税收的种类很多,其中属于从价税的有房产税、土地增值税、遗产税、契税、房屋与土地合征房地产税、房地产与其他财产合征财产税等。上述诸多税种的计税价格,除土地增值税为房地产转让价格减去扣除项目金额后的余额外,其余均为房地产价格本身。为保证税收收入的实现,避免税负不公平,防止偷税漏税,税务机关和纳税人都需要对房地产进行估价,科学公正的房地产估价结论是计税的可靠依据。

4. 房地产估价是房地产抵押、保险和典当业务的需要

从事房地产业务的单位或个人,在房地产经营或交易的过程中往往需要向银行借款。银行从规避贷款风险出发,往往要求借款方以拥有的房地产作为抵押担保物,而贷款额的大小主要取决于作为抵押担保物的房地产价值的大小,这样银行就需要从抵押贷款的角度进行房地产估价,以决定其贷款的数额和期限。房地产保险也需要确定房地产的投保价值,房地产保险的实质是财产保险。由于土地具有不可毁灭性,往往不用投保,因此,房地产保险主要是地上建筑物的保险,投保估价主要是指地上建筑物的估价。房地产的投保估价与房地产的交易估价有所不同。区别就在于:对于前者,保险公司更关心的是财产的成本价值;对于后者,当事人更关心的是资产的市场价值。近年来在我国恢复的典当业为房地产典当创造了条件,房地产拥有者因资金需要将房地产典给承典人,并从承典人处取得典价,这个典价需要通过房地产估价来确定,以避免对承典人或出典人利益的损害。

5. 房地产估价是房地产征用拆迁补偿的需要

随着经济建设的不断推进、文化和社会福利事业的不断发展,市政设施建

设、旧城区改造、新区的开发、征用农田等都要涉及征用拆迁补偿的金额问题。补偿金额的确定要通过房地产估价来实现,合理确定补偿金额对征用与被征用双方当事人都是事关重大。估价不准确就会导致补偿不合理,进而损害征用者或被征用者的利益,引起双方的矛盾,影响建设的进程,若补偿金额偏低,还会带来多征少用或土地投机等问题。

6. 房地产估价是企业 and 机构投资决策的需要

投资者想要购买一块土地并进行开发建设,或购买已开发建成的房地产,事先都需掌握如房地产价格,或测算清楚未来开发完成后的房地产价格等信息,这些都需要房地产估价的知识。正确的投资决策离不开准确、合理的房地产估价。

7. 房地产估价是企业合资、改制、兼并、入股以及破产清算的需要

在经济体制转变的进程中,企业的组织形式也发生了重大变化,企业的合资、改制、兼并甚至破产清算已不再是新鲜事,这些改革都需要对企业的资产进行估价。在企业的资产中,土地和房屋占有重要地位,一个企业与第二方合资,更是以土地和房屋作为出资条件。国有企业改制为股份制企业,其国有房地产折算为股本,也需要房地产估价,经过房地产估价确定的出资额或股本额,既表现为出资或投资的数额,又作为分享收益的依据,正确的房地产估价对于防止国有资产流失有着重要的意义。企业在发生破产清算时也需要房地产估价,以便进行清偿工作。

8. 房地产估价是处理房地产纠纷的需要

需要进行房地产估价的房地产纠纷通常有两类:一类是房地产交易的当事人因对有关的房地产价格看法不一致而产生的纠纷;另一类是诸如遗产继承案、离婚案等案件的处理过程中涉及房地产的分配或分割的纠纷。对于前一类纠纷,通过房地产估价可给当事人提供一个有说服力的、公正的、权威的结论,有利于市场的稳定和发展,对于后一类纠纷,通过房地产估价,可以将难以分割的房地产的实物形态转化为能按法律要求进行分配或分割的房地产的价值形态。此外,在某些涉及房地产交易的违法、违纪案件中,也需要房地产估价。

除上述八个方面的需要外,房地产估价在企业的清产核资中也是不可或缺的,在开发商的开发经营活动中也常常用到。

1.3 房地产估价师

我国实行房地产估价师执业资格管理制度。取得执业资格的人员,应当受

聘于一个具有房地产估价机构资质的单位,经注册后方可从事房地产估价执业活动。注册房地产估价师可以在全国范围内开展与其聘用单位业务范围相符的房地产估价活动。

注册房地产估价师享有下列权利:

- (1) 使用注册房地产估价师名称;
- (2) 在规定范围内执行房地产估价及相关业务;
- (3) 签署房地产估价报告;
- (4) 发起设立房地产估价机构;
- (5) 保管和使用本人的注册证书;
- (6) 对本人执业活动进行解释和辩护;
- (7) 参加继续教育;
- (8) 获得相应的劳动报酬;
- (9) 对侵犯本人权利的行为进行申诉。

注册房地产估价师应当履行下列义务:

- (1) 遵守法律、法规、行业管理规定和职业道德规范;
- (2) 执行房地产估价技术规范和标准;
- (3) 保证估价结果的客观公正,并承担相应责任;
- (4) 保守在执业中知悉的国家秘密和他人的商业、技术秘密;
- (5) 与当事人有利害关系的,应当主动回避;
- (6) 接受继续教育,努力提高执业水准;
- (7) 协助注册管理机构完成相关工作。

注册房地产估价师不得有下列行为:

- (1) 不履行注册房地产估价师义务;
- (2) 在执业过程中,索贿、受贿或者谋取合同约定费用外的其他利益;
- (3) 在执业过程中实施商业贿赂;
- (4) 签署有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的估价报告;
- (5) 在估价报告中隐瞒或者歪曲事实;
- (6) 允许他人以自己的名义从事房地产估价业务;
- (7) 同时在两个或者两个以上房地产估价机构执业;
- (8) 以个人名义承揽房地产估价业务;
- (9) 涂改、出租、出借或者以其他形式非法转让注册证书;
- (10) 超出聘用单位业务范围从事房地产估价活动;
- (11) 严重损害他人利益、名誉的行为;
- (12) 法律、法规禁止的其他行为。