



中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编

中国建筑工业出版社

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编

廖俊平 陆克华 唐晓莲/主 编

李安明 宋生华 刘明刚 杜 鸣 陈宗彪/副主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价案例与分析/廖俊平, 陆克华, 唐晓莲主编. —2 版.
—北京: 中国建筑工业出版社, 2007
中国房地产估价师执业资格考试辅导教材
ISBN 978-7-112-08323-7

I. 房… II. ①廖…②陆…③唐… III. 房地产—价格—评估
—案例—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 (2006) 第 042648 号

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材 房地产估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编

廖俊平 陆克华 唐晓莲/主 编

李安明 宋生华 刘明刚 杜 鸣 陈宗彪/副主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)
北京新丰印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 32 3/4 字数: 602 千字

2007 年 4 月第二版 2007 年 4 月第三次印刷

定价: 40.00 元

ISBN 978-7-112-08323-7
(14277)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



本标签表面采用珠光变色技术, 通过变换视角, 可看到“查询真伪”四字。拨打查询热线电话, 核对刮开涂层后显现的 20 位数字, 可知本书真伪。举报电话: (010) 88083151 转 106。

中国房地产估价师执业资格考试 辅导教材编审委员会

名誉主任：	宋春华	周干峙			
主任：	谢家瑾				
副主任：	沈建忠	姚运德	侯浙珉	陆克华	姜万荣
	金一平	范 勇	张其光	刘 灿	柴 强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏	苗乐如
	薛洪江	庞 元	刘佳胜		
委 员：	张小宏	杨佳燕	胡文忠	陶建明	王立秋
	季如进	史贤英	沈 洁	刘锦红	李加林
	桂国杰	张国栋	张明华	廖俊平	张协奎
	艾建国	叶剑平	高向军	孙仁先	杜 鸣
	徐俊达	张学勤	王瑞春	倪吉信	赵鑫明

目 录

第一章 房地产估价报告写作	1
第一节 房地产估价报告构成要素及其写作	1
一、房地产估价报告的构成要素	1
二、房地产估价报告的写作	2
三、房地产估价报告示例	12
第二节 房地产估价报告写作的文字要求	48
一、对词义的要求	49
二、对语句的要求	50
三、要防止错别字和错漏	50
第二章 各种类型房地产的估价	52
第一节 居住房地产的估价	52
一、居住房地产及其特点	52
二、影响居住房地产价格的因素	53
三、居住房地产估价的常用方法	55
四、居住房地产估价的技术路线及难点处理	55
第二节 商业房地产的估价	76
一、商业房地产及其特点	76
二、影响商业房地产价格的因素	79
三、商业房地产估价的常用方法	81
四、商业房地产估价的技术路线及难点处理	82
第三节 商务办公房地产的估价	120
一、商务办公房地产及其特点	120
二、影响商务办公房地产价格的因素	122
三、商务办公房地产估价的常用方法	124
四、商务办公房地产估价的技术路线及难点处理	125

第四节 旅馆房地产的估价	165
一、旅馆房地产及其估价特点	165
二、影响旅馆房地产价格的主要因素	168
三、旅馆房地产估价方法的选用	168
四、旅馆房地产估价的技术路线及难点处理	169
第五节 餐饮房地产的估价	188
一、餐饮房地产及其估价特点	188
二、餐饮房地产估价的技术路线及难点处理	188
第六节 娱乐房地产的估价	197
一、娱乐房地产及其估价特点	197
二、高尔夫球场的估价	197
第七节 工业房地产的估价	207
一、工业房地产及其估价特点	207
二、影响工业房地产价值的主要因素	208
三、工业房地产估价的常用方法	209
四、工业房地产估价的技术路线及难点处理	210
第八节 农业房地产的估价	216
一、农业房地产估价的一般特点	216
二、农业房地产常见的估价方法和技术路线	217
第九节 特殊用途房地产的估价	226
一、停车库的估价	226
二、加油站的估价	228
 第三章 各种目的的房地产估价	 250
第一节 房地产抵押价值评估	251
一、房地产抵押价值内涵及评估实质	251
二、房地产抵押估价的法律规定	251
三、房地产抵押价值评估技术路线及估价方法	254
四、房地产抵押估价的注意事项	255
第二节 国有土地使用权出让价格评估	299
一、国有土地使用权出让价格评估的特点	299
二、国有土地使用权出让价格评估方法的选择	301
第三节 房地产转让价格评估	312

一、房地产转让价格评估的特点·····	312
二、房地产转让价格评估常用方法·····	313
第四节 城市房屋拆迁估价·····	343
一、城市房屋拆迁估价内涵及特点·····	343
二、城市房屋拆迁估价的标准与方法·····	344
三、城市房屋拆迁估价技术路线·····	345
四、城市房屋拆迁估价应注意的问题·····	348
五、城市房屋拆迁估价的工作方式·····	350
六、城市房屋拆迁估价纠纷的解决·····	352
第五节 房屋租赁价格评估·····	368
一、房屋租赁价格评估的特点·····	368
二、房屋租赁价格管理的法律规定·····	369
三、房屋租赁价格评估常用的估价方法·····	369
第六节 房地产保险估价·····	387
一、房地产保险概述·····	387
二、房地产保险估价的特点·····	388
第七节 房地产课税估价·····	391
一、房产税估价·····	391
二、土地增值税估价·····	391
三、契税估价·····	394
第八节 房地产分割、合并估价·····	407
一、房地产分割、合并估价的特点·····	407
二、房地产合并的法律规定·····	407
三、房地产合并估价方法要点·····	408
第九节 房地产纠纷估价·····	411
一、房地产价格(价值)类纠纷及其特点·····	412
二、房地产估价结果纠纷及其特点·····	413
三、房地产纠纷估价及其特点·····	413
第十节 企业各种经济行为涉及的房地产估价·····	422
一、企业各种经济行为涉及的房地产估价类型·····	422
二、估价的假设前提·····	423
三、估价方法的选用·····	423

第四章 房地产项目评估	442
第一节 房地产投资项目可行性分析	442
一、房地产投资项目可行性分析特点	442
二、房地产项目可行性研究报告构成及主要内容	443
第二节 房地产开发项目评估	486
一、房地产贷款项目评估	486
二、房地产贷款项目评估相关法律法规及技术标准规定	487
三、房地产贷款项目评估的特点	487
四、房地产贷款项目评估的内容	488
五、房地产贷款项目评估的注意事项	489
后记	511

第一章 房地产估价报告写作

房地产估价是一项实操性很强的业务，其最终成果是通过估价报告来体现的。估价报告是估价机构出具的关于估价对象价值的专业意见，可视为估价机构提供给委托人的“产品”；是估价机构履行估价委托合同、给予委托人关于估价对象价值的正式答复；也是记述估价过程、反映估价成果的文件及关于估价对象价值的分析报告。因此，房地产估价师必须具备撰写估价报告的能力。

房地产估价报告写作，是房地产估价师必须熟练掌握的专业技能。写好估价报告，不仅要求房地产估价师具备房地产估价的专业知识，以及与房地产估价有关的各类知识，能够了解和分析房地产市场的运行规律，同时还要掌握估价报告的体裁特点，灵活运用其写作技巧。学习和掌握估价报告的写作，是房地产估价师一项很重要的专业训练。能否成为一名合格的房地产估价师，达到执业要求，估价报告的写作能力，是必不可少的检验标准。

第一节 房地产估价报告构成要素及其写作

一、房地产估价报告的构成要素

根据《房地产估价规范》8.0.2条的规定，一个完整的估价报告通常由以下八个部分构成：

- (1) 封面；
- (2) 目录；
- (3) 致委托人函；
- (4) 注册房地产估价师声明；
- (5) 估价的假设和限制条件；
- (6) 估价结果报告；
- (7) 估价技术报告；
- (8) 附件。

二、房地产估价报告的写作

（一）封面的写作

房地产估价报告的封面应写明估价报告名称、估价项目名称、委托人、估价机构、注册房地产估价师、估价作业日期及估价报告编号。这里所讲的封面特指估价报告的首页，对于各估价机构为了自身企业形象的推广，对估价报告进行包装设计，印制精美的封面不在此论述范围内。

1. 估价报告名称

估价报告名称一般为“房地产估价报告”。为了一目了然，也可以按照估价目的来起名，例如“房地产抵押估价报告”、“城市房屋拆迁估价报告”。

2. 估价项目名称

封面上的估价项目要写清项目的全称。其中重点要突出估价对象所在的区位、名称及用途。如“深圳市罗湖区布吉路××花园××阁第20层A、C、D、E、F、H共六套住宅价值评估”。“深圳市罗湖区布吉路”表示估价对象的区位；“××花园××阁第20层A、C、D、E、F、H”表示估价对象的名称，这个名称是估价对象在估价时点所使用的名称，也是本估价报告中所使用的名称；“住宅”表示估价对象的用途。

需要注意的是，有的建筑物在不同时期可能冠以不同的名称，特别是一些在建工程，项目建成后有可能重新冠名。因此，对于一些建成年代较长的建筑物，除了估价时点的名称之外，历史上可能还有其他的称谓，这一点可以在估价报告实物状况分析中作简要说明。

3. 委托人

封面上的委托人，需要准确无误地写明其全称。如“××贸易有限公司”为委托人的全称。如果是个人委托估价的，则写明委托人的姓名。

4. 估价机构

封面上的估价机构，同委托人相对应，应准确无误地写明估价机构的全称。如“××房地产估价有限公司”为估价机构的全称。

5. 注册房地产估价师

封面上所写的注册房地产估价师，主要是负责本次估价的注册房地产估价师的姓名及其注册号。

6. 估价作业日期

封面上的估价作业日期，是指本次估价的起止日期，具体为正式接受估价委托的年、月、日至出具估价报告年、月、日。需要注意的是，封面上的估价作

业日期要与估价结果报告中的估价作业日期一致。

7. 估价报告编号

封面上的估价报告编号即为本估价报告在本估价机构内的编号。将估价报告编号写在封面上便于估价报告的档案管理及查阅。

【例 1-1】 某房地产估价报告封面写作实例

房地产估价报告

估价项目名称：广州市越秀区东风路××花园××阁第 15 层 A、B 共二套住宅房地产价值估价

委托人：广州市×××贸易公司

估价机构：广东××房地产评估有限公司

注册房地产估价师：×××（注册号××）、×××（注册号××）、×××（注册号××）

估价作业日期：2006 年 7 月 11 日至 2006 年 8 月 4 日

估价报告编号：粤评房（1）字第×××××××号

（二）目录的写作

估价报告目录部分的编写，需要注意与后面的报告内容相匹配，特别是所对应的估价报告的页码要求准确无误。

（三）致委托人函的写作

在致委托人函中，受函方要写明委托人的全称。致函正文主要说明估价对象、估价目的、估价时点、价值类型和估价结果。致函方即本次估价的估价机构，要署估价机构的全称。致函日期为估价报告出具日期，即估价作业日期的截止年、月、日。

【例 1-2】 致委托人函的写作实例

××公司：

受贵公司委托，我们对位于××市××区××路××号的××购物中心房地产的抵押价值进行了评估。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。估价时点是：2006 年 8 月 22 日。经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用收益法和市场法进行了分析、测算和判断，确定××购物中心房地产的抵押价值为人民币 1 548 165 140 元，大写金额人民币壹拾伍亿

肆仟捌佰壹拾陆万伍仟壹佰肆拾元整。

××房地产评估有限公司

法定代表人：×××

二〇〇六年五月四日

(四) 注册房地产估价师声明的写作

在注册房地产估价师声明中应包括以下内容：

(1) 我们在本估价报告中陈述的事实，是真实的和准确的。

(2) 本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见、结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(3) 我们与本估价报告中的估价对象没有（或有已载明的）利害关系，也与有关当事人没有（或有已载明的）个人利害关系或偏见。

(4) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5) 我们已（或没有）对与本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并列明对估价对象进行了实地查看的注册房地产估价师的姓名。

(6) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助（若有例外，应说明提供重要专业帮助者的姓名）。

(7) 其他需要说明的事项。

【例 1-3】 注册房地产估价师声明的写作实例

注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

(1) 我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的。

(2) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(3) 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(4) 我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—1999）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5) 注册房地产估价师×××、×××已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建

筑面积数量准确性和相应权益的责任,也不承担其他被遮盖,未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

(6) 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

(7) 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供,委托人应对资料的真实、可靠性负责。

(8) 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算,报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师: 签名:

注 册 号:

注册房地产估价师: 签名:

注 册 号:

二〇〇六年九月三十日

(五) 估价的假设和限制条件的写作

依据《房地产估价规范》附录第 A.0.5,在估价的假设和限制条件中,要说明:①本次估价的假设前提;②未经调查确认或无法调查的资料;③估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响;④本估价报告使用的限制条件。

【例 1-4】 估价的假设和限制条件的写作实例

估价的假设和限制条件

1. 本次估价的假设前提

- (1) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。
- (2) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- (3) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (4) 交易双方都具有完全市场信息,对交易对象具有必要的专业知识。
- (5) 不考虑特殊买家的附加出价。

2. 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

(1) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至估价时点止,原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费,应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

(2) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验,本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(3) 假设估价对象于估价时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

3. 估价中未考虑的因素及一些特殊处理

(1) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险。

(3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(4) 估价对象 T25—T28 型住宅楼和 T11—T12 型住宅楼主体框架均已封顶，内、外墙均未砌筑。本次评估假设估价对象能按计划开发完成且本次评估出具的评估结果为假设估价对象在取得预售证后于估价时点的预售市场价格。特提请报告使用人注意！

估价对象建筑面积来源于委托人提供的《关于申领建设工程规划许可证的复函》(××规建函[××××]××××号)复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任，特此声明。

4. 本报告使用的限制条件

(1) 本报告仅为委托人提供估价对象在取得预售证后于估价时点的预售市场价格参考，不作它用。

(2) 本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象在取得预售证后于估价时点的预售市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(3) 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

报告所称“市场价格”是指估价对象在保持现有用途并正常开发完成，取得预售证后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告书所确定的评估目的而提出的公允评估意见。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

（六）估价结果报告的写作

根据《房地产估价规范》附录第 A.0.6，估价结果报告应记载以下事项：①标题；②委托人；③估价机构；④估价对象；⑤估价目的；⑥估价时点；⑦价值定义；⑧估价依据；⑨估价原则；⑩估价方法；⑪估价结果；⑫估价人员；⑬估价作业日期；⑭估价报告使用期限。

1. 标题

估价结果报告的标题通常为“房地产估价结果报告”。由于估价结果报告是估价机构提供给委托人的“产品”当中最主要的部分，所以标题下边一般也要有估价报告编号并要与封面上的估价报告编号一致。

2. 委托人

估价结果报告上的委托人，不仅要写明本估价项目的委托单位的全称，还要写明委托单位的法定代表人和住所；如果是个人委托估价，不仅要写明委托人的姓名，还要写明其住所和身份证号码。

3. 估价机构

估价结果报告上的估价机构与委托人相对应，不仅要写明本估价项目的估价机构的全称，还要写明估价机构的法定代表人、住所，以及估价机构的资质等级。

4. 估价对象

概要说明估价对象的状况，包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，对土地的说明应包括：名称，坐落，四至，面积，形状，周围环境、景观，基础设施完备程度，土地平整程度，地势，地质、水文状况，规划限制条件，利用现状，权属状况；对建筑物的说明应包括：名称，坐落，面积，层数，用途，建筑结构，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建成年月，维护、保养、使用情况，公共配套设施完备程度，利用现状，权属状况。

5. 估价目的

估价目的要说明本次估价的目的和估价报告的应用方向。

6. 估价时点

估价时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日。估价时点也是估价结果所对应的日期。

7. 价值定义

价值定义要说明本次估价所评估的价值类型及其内涵。

8. 估价依据

估价依据要说明本次估价所依据的法律法规和技术标准，国家和地方的法

律、法规，委托人提供的有关资料，估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

9. 估价原则

估价原则要说明本次估价遵循的房地产估价原则。

10. 估价方法

估价方法要说明本次估价所采用的方法以及这些估价方法的定义。

11. 估价结果

估价结果是本次估价的最终结果，应分别说明总价和单价，并附大写金额。若用外币表示，应说明估价时点中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价，并注明所折合的人民币价格。

12. 估价人员

在估价结果报告中关于估价人员要列出所有参加本次估价的人员的姓名、执业资格或职称，并由本人签名、盖章。

13. 估价作业日期

估价作业日期是本次估价的起止日期，需要注意的是要与封面上的估价日期相一致。

14. 估价报告使用期限

估价报告使用期限也称为估价报告应用有效期，可表达为到某个年月日止，也可表达为多长时间。

【例 1-5】 房地产估价结果报告实例

房地产估价结果报告

(一) 委托人

委托人名称：广州市×××贸易公司

法定代表人：××

委托人地址：××市××区××路××号

联系电话：139××××××××

(二) 估价机构

估价机构名称：广东××房地产评估有限公司

资质级别：建设部壹级

房地产估价机构资质证书编号：建房估证字〔2004〕××号

法定代表人：×××

估价机构地址：广州市××路××号××大厦

联系人：×××

联系电话：(020) ××××××××

(三) 估价对象概况

1. 地理位置与周边环境

估价对象位于广东省深圳市罗湖区××村，距离××路约700m，邻近草埔公交总站、布吉检查站，有多路公交线路途经，交通便捷；周边有××市场、深圳仁康医院、农村信用合作社、邮局、绿景山庄、比华利山庄、翠山工业园等，超市众多，各项市政配套设施完善。

2. 估价范围与权属状况

根据委托人的要求，本次估价范围为深圳市罗湖区××路××花园××阁第20层A、C、D、E、F、H共六套住宅，权属人为广州市××贸易公司，已办理《房地产证》，建筑面积合计共555.40m²，共用土地面积为6254.6m²，土地用途为商业、住宅，已征收国有土地使用权出让金，使用年限为70年，从1996年02月18日起计，具体权属情况详见下表：

表 1-1

序号	产权证编号	权属人	地 址	用途	建筑面积 (m ²)
1	《房地产证》(深房地字第×××××××号)	广州市×× ×贸易公司	××市罗湖区××路× ×花园××阁第20层A	住宅	89.11
2	《房地产证》(深房地字第×××××××号)	广州市×× ×贸易公司	×市×罗湖区××路× ×花园××阁第20层B	住宅	99.48
3	《房地产证》(深房地字第×××××××号)	广州市×× ×贸易公司	×市×罗湖区××路× ×花园××阁第20层C	住宅	89.11
4	《房地产证》(深房地字第×××××××号)	广州市×× ×贸易公司	×市×罗湖区××路× ×花园××阁第20层D	住宅	89.11
5	《房地产证》(深房地字第×××××××号)	广州市×× ×贸易公司	×市×罗湖区××路× ×花园××阁第20层F	住宅	99.48
6	《房地产证》(深房地字第×××××××号)	广州市×× ×贸易公司	×市×罗湖区××路× ×花园××阁第20层H	住宅	89.11
合计					555.40

3. 结构、装修、设备设施及实地查看情况