



中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

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

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

房地产估价理论与方法

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编

柴 强/主 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法/柴强主编.—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 978-7-112-08321-3

I. 房… II. 柴… 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(2006)第 042650 号

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材
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
柴强/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:26³/₄ 字数:492 千字
2007 年 4 月第二版 2007 年 4 月第三次印刷

定价:40.00 元

ISBN 978-7-112-08321-3
(14275)

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 房地产估价概述	1
第一节 对房地产估价的基本认识	1
一、房地产估价的含义	1
二、房地产估价的本质	4
三、房地产估价的必要性	9
第二节 房地产估价的要素	12
一、估价当事人	12
二、估价对象	13
三、估价目的	14
四、价值类型	16
五、估价时点	17
六、估价依据	17
七、估价假设	17
八、估价原则	18
九、估价程序	18
十、估价方法	18
十一、估价结果	20
第三节 对房地产估价的现实需要	20
一、土地使用权出让的需要	20
二、房地产转让和租赁的需要	21
三、房地产抵押的需要	22
四、房地产征收和征用的需要	23
五、房地产分割的需要	25
六、房地产损害赔偿的需要	25
七、房地产税收的需要	26
八、房地产保险的需要	27

九、房地产争议调处和司法鉴定的需要	27
十、企业有关经济行为的需要	28
十一、房地产管理的需要	30
十二、其他方面的需要	31
第四节 房地产估价师的职业道德	32
第五节 中国房地产估价行业发展状况	33
复习思考题	39
第二章 房地产	42
第一节 房地产的含义	42
一、房地产的定义	42
二、土地、建筑物和其他地上定着物的含义	42
三、实物、权益和区位的含义	46
四、房地产的其他名称	50
五、房地产的基本存在形态	52
六、房地产含义的总结	54
第二节 房地产的特性	54
一、不可移动	54
二、独一无二	55
三、寿命长久	56
四、供给有限	56
五、价值量大	57
六、流动性差	57
七、用途多样	59
八、相互影响	59
九、易受限制	60
十、保值增值	61
第三节 房地产的分类	63
一、按照房地产用途的分类	63
二、按照房地产开发程度的分类	64
三、按照房地产是否产生收益的分类	64
四、按照房地产经营使用方式的分类	65
五、按照房地产实物形态的分类	65

六、按照房地产权益状况的分类·····	66
第四节 房地产的描述与分析·····	68
一、土地的描述与分析·····	68
二、建筑物的描述与分析·····	69
复习思考题·····	71
第三章 房地产价格和价值 ·····	73
第一节 房地产价格的含义和形成条件·····	73
一、房地产价格的含义·····	73
二、房地产价格的形成条件·····	74
第二节 房地产价格的特征·····	75
一、地价与一般物品价格的不同·····	75
二、房地产价格的特征·····	77
第三节 房地产供求与价格·····	78
一、房地产需求·····	78
二、房地产供给·····	81
三、房地产均衡价格·····	82
四、房地产供求弹性·····	84
五、房地产供求与价格关系的特殊性·····	89
第四节 房地产价格和价值的种类·····	89
一、价值、使用价值和交换价值·····	90
二、成交价格、市场价格、理论价格和评估价值·····	90
三、市场价值、快速变现价值、谨慎价值、清算价值 和投资价值·····	95
四、原始价值、账面价值、公允价值和市场价格·····	97
五、买卖价格、租赁价格、抵押价值、保险价值、 计税价值和征收价值·····	98
六、所有权价格、使用权价格和其他权益的价格·····	101
七、实际价格和名义价格·····	103
八、现货价格、期货价格及现房价格、期房价格·····	104
九、市场调节价、政府指导价和政府定价·····	105
十、基准地价、标定地价和房屋重置价格·····	106
十一、土地价格、建筑物价格和房地价格·····	107

十二、总价格、单位价格和楼面地价·····	108
十三、起价、标价、成交价和均价·····	109
十四、评估价、保留价、起拍价、应价和成交价·····	110
复习思考题·····	111
第四章 房地产价格影响因素 ·····	113
第一节 房地产价格影响因素概述 ·····	113
一、对房地产价格影响因素的总认识·····	113
二、房地产价格影响因素的分类·····	115
第二节 房地产自身因素 ·····	117
一、区位因素·····	117
二、实物因素·····	124
三、权益因素·····	128
第三节 人口因素 ·····	131
一、人口数量·····	131
二、人口素质·····	132
三、人口结构·····	132
第四节 制度政策因素 ·····	133
一、房地产制度政策·····	133
二、税收政策·····	134
三、金融政策·····	135
四、特殊政策·····	135
五、相关规划和计划·····	136
第五节 经济因素 ·····	137
一、经济发展·····	137
二、居民收入·····	138
三、物价·····	139
四、利率·····	141
五、汇率·····	141
第六节 社会因素 ·····	141
一、政治安定状况·····	141
二、社会治安状况·····	142
三、城市化·····	142

四、房地产投机	142
第七节 国际因素	143
一、世界经济状况	143
二、国际竞争状况	143
三、政治对立状况	143
四、军事冲突状况	144
第八节 其他因素	144
一、行政隶属变更	144
二、心理因素	144
三、重要政治人物的健康状况等	145
复习思考题	146
第五章 房地产估价原则	148
第一节 房地产估价原则概述	148
一、房地产估价原则的含义	148
二、房地产估价原则的种类	148
三、房地产估价原则的作用	149
第二节 独立、客观、公正原则	149
第三节 合法原则	151
第四节 最高最佳使用原则	156
第五节 估价时点原则	161
第六节 替代原则	165
第七节 谨慎原则	166
复习思考题	167
第六章 市场法	169
第一节 市场法概述	169
一、市场法的含义	169
二、市场法的理论依据	169
三、市场法适用的估价对象和条件	170
四、市场法估价的操作步骤	171
第二节 搜集交易实例	172
一、搜集大量交易实例的必要性	172

二、搜集交易实例的途径	172
三、搜集交易实例的要求	173
四、建立交易实例库	175
第三节 选取可比实例	175
一、选取可比实例的必要性	175
二、选取可比实例的要求	175
第四节 建立比较基准	178
一、统一房地产范围	178
二、统一付款方式	179
三、统一采用单价	179
四、统一币种和货币单位	180
五、统一面积内涵	180
六、统一面积单位	180
第五节 交易情况修正	182
一、交易情况修正的含义	182
二、造成成交价格偏离正常市场价格的因素	182
三、交易情况修正的方法	184
第六节 市场状况调整	187
一、市场状况调整的含义	187
二、市场状况调整的方法	188
第七节 房地产状况调整	191
一、房地产状况调整的含义	191
二、房地产状况调整的内容	191
三、房地产状况调整的思路	192
四、房地产状况调整的方法	193
第八节 求取比准价格	196
一、求取单个可比实例比准价格的方法	196
二、求取最终比准价格的方法	199
第九节 市场法总结和运用举例	201
复习思考题	205
第七章 成本法	207
第一节 成本法概述	207

一、成本法的含义	207
二、成本法的理论依据	208
三、成本法适用的估价对象和条件	209
四、成本法估价的操作步骤	211
第二节 房地产价格的构成	211
一、土地取得成本	212
二、开发成本	213
三、管理费用	214
四、销售费用	214
五、投资利息	214
六、销售税费	219
七、开发利润	220
第三节 成本法的基本公式	222
一、成本法最基本的公式	222
二、适用于新开发的房地产的基本公式	222
三、适用于旧的房地产的基本公式	225
第四节 重新购建价格的求取	225
一、重新购建价格的含义	225
二、重新购建价格的求取思路	226
三、建筑物重新购建价格的求取方式	227
四、建筑物重新购建价格的求取方法	227
第五节 建筑物折旧的求取	233
一、建筑物折旧的含义和原因	233
二、建筑物折旧的求取方法	235
三、求取建筑物折旧应注意的问题	246
第六节 成本法应用中涉及的有关规定	249
一、商品住宅和经济适用住房价格构成的有关规定	249
二、集体土地征收和城市房屋拆迁费用的有关规定	250
三、房屋完损等级评定的有关规定	253
四、房屋折旧的有关规定	254
第七节 成本法总结和运用举例	256
复习思考题	260

第八章 收益法	262
第一节 收益法概述	262
一、收益法的含义	262
二、收益法的理论依据	263
三、收益法适用的估价对象和条件	265
四、收益法估价的操作步骤	265
第二节 报酬资本化法的公式	266
一、报酬资本化法最一般的公式	266
二、净收益每年不变的公式	267
三、净收益在前若干年有变化的公式	272
四、净收益按一定数额递增的公式	274
五、净收益按一定数额递减的公式	275
六、净收益按一定比率递增的公式	276
七、净收益按一定比率递减的公式	277
八、预知未来若干年后的价格的公式	280
第三节 净收益的求取	283
一、净收益测算的基本原理	283
二、不同收益类型房地产净收益的求取	286
三、求取净收益应注意的问题	289
四、收益期限和净收益流模式的确定	292
第四节 报酬率的求取	294
一、报酬率的实质	294
二、报酬率的求取方法	295
第五节 直接资本化法	299
一、直接资本化法概述	299
二、资本化率和收益乘数的求取方法	302
三、资本化率与报酬率的区别和关系	303
四、直接资本化法与报酬资本化法的比较	304
第六节 投资组合和剩余技术	305
一、投资组合技术	305
二、剩余技术	309
第七节 收益法总结和运用举例	312
复习思考题	317

第九章 假设开发法	320
第一节 假设开发法概述	320
一、假设开发法的含义	320
二、假设开发法的理论依据	320
三、假设开发法适用的估价对象和条件	321
四、假设开发法估价的操作步骤	323
第二节 假设开发法的基本公式	324
一、假设开发法最基本的公式	324
二、按估价对象和开发完成后的房地产细化的公式	325
三、按开发完成后的房地产的经营方式细化的公式	326
第三节 现金流量折现法和传统方法	327
一、现金流量折现法和传统方法的定义	327
二、现金流量折现法与传统方法的区别	327
三、现金流量折现法和传统方法的优缺点	328
第四节 假设开发法计算中各项的求取	328
一、后续开发经营期	328
二、开发完成后的房地产价值	330
三、后续开发建设的必要支出和应得利润	330
四、折现率	331
五、计算中的其他有关问题	331
第五节 假设开发法总结和运用举例	332
复习思考题	338
第十章 长期趋势法	340
第一节 长期趋势法概述	340
一、长期趋势法的含义	340
二、长期趋势法的理论依据	340
三、长期趋势法适用的估价对象和条件	340
四、长期趋势法估价的操作步骤	341
第二节 数学曲线拟合法	341
第三节 平均增减量法	343
第四节 平均发展速度法	345

第五节 移动平均法	347
一、简单移动平均法	347
二、加权移动平均法	348
第六节 指数修匀法	348
第七节 长期趋势法的作用	349
复习思考题	350
第十一章 地价评估与分摊	351
第一节 地租理论及测算	351
一、地租的含义	351
二、地租现象	352
三、地租理论的回顾	353
四、地租的测算	361
第二节 路线价法	363
一、路线价法概述	363
二、划分路线价区段	364
三、设定标准临街深度	365
四、选取标准临街宗地	365
五、调查评估路线价	365
六、制作价格修正率表	366
七、计算临街土地的价值	369
第三节 城镇基准地价评估	376
第四节 基准地价修正法	378
第五节 补地价的测算	379
第六节 高层建筑地价分摊	380
一、高层建筑地价分摊的意义	380
二、高层建筑地价分摊的方法	381
复习思考题	385
第十二章 房地产估价程序	387
第一节 房地产估价程序概述	387
一、房地产估价程序的含义	387
二、房地产估价程序的作用	387

第二节 获取估价业务	388
一、估价业务来源渠道	389
二、不应承接估价业务的情形	390
第三节 受理估价委托	390
一、受理估价委托概述	390
二、明确估价基本事项	391
三、签订估价委托合同	394
第四节 拟定估价作业方案	394
一、估价作业方案的含义和内容	394
二、估价作业方案编制的思路	394
第五节 搜集估价所需资料	396
第六节 实地查看估价对象	397
第七节 分析估价对象及房地产市场	399
第八节 选定估价方法进行测算	399
第九节 确定估价结果	399
第十节 撰写估价报告	400
第十一节 内部审核估价报告	402
第十二节 出具估价报告	403
第十三节 估价资料归档	405
复习思考题	405
后记	408

第一章 房地产估价概述

本章是本书的开篇,介绍房地产估价的含义、本质和必要性等对房地产估价应有的一些基本认识,估价当事人、估价对象、估价目的、价值类型、估价时点等房地产估价的若干要素,现实中需要房地产估价的各种情形及其是如何需要房地产估价的,房地产估价师应具有的职业道德以及中国房地产估价行业的发展状况。

第一节 对房地产估价的基本认识

一、房地产估价的含义

(一)专业估价与非专业估价的不同

本书所讲的房地产估价,可以说是专业房地产估价。在弄清什么是专业房地产估价之前,有必要了解专业估价与非专业估价的本质区别。

估价的通俗含义是估计经济物品^①的价格或价值,是任何人都可以做的,不论他(她)的估计是对还是错,也不论其结果是否令人信服。我们不妨把这种意义上的估价,称为非专业估价。例如,假若你看上了某个房子,想知道它值多少钱,或者卖者提出的要价是否合理,或者自己应当出价多少购买合适,你可以自己估计,或者问问亲朋好友的意见。但是,要想获得相对科学、准确的估价结果,就有赖于专业估价。

房地产估价现今不仅是人们有兴趣了解的一种知识,而且发展成了一门学问和学科。作为一种提供专业意见、具有社会公信力、实行有偿服务、承担相关法律责任的专业房地产估价,还成了一种职业和行业。由于这种专业估价活动的技术性很强,估价结果的客观合理与否关乎相关单位和个人的切身利益,甚至对社会经济活动产生重大影响,关系社会公共利益和人民财产安全,例如房地产抵押估价关

^① 一种物品是稀缺的,需要花费代价才能得到,这种物品就是经济物品,例如通常所说的商品、财产或资产等。

系金融安全,城市房屋拆迁估价关系社会稳定,所以不是任何人都可以从事的,只能由具有专门知识和经验、取得相关资格的专业人员来从事。

概括起来,专业估价主要有以下5个特点:①由专业人员完成——专业估价是由具有专门知识和经验、取得相关资格的专业人员完成的;②是一种专业意见——专业估价不是凭直觉、感性认识得出的,而是采用科学的方法,经过严谨的分析、测算和判断得出的;③具有社会公信力——专业估价的结果较科学、准确、客观,具有社会公信力;④实行有偿服务——专业估价要向委托人收取一定的服务费用,是一种有偿服务;⑤承担法律责任——专业估价要对估价的过程和结果负责,承担相应的法律责任。

(二) 房地产估价的概念

房地产估价的核心内容是根据特定目的,对特定房地产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断并提供专业意见。为了保障这种分析、测算和判断的科学、准确、客观、公正,不仅要求从事这种分析、测算和判断的人员应当是专业人员的房地产估价师,而且要求在分析、测算和判断时遵守公认的原则,运用科学的方法,按照严谨的程序进行。我们通常把这里所讲的特定目的,称为估价目的;特定房地产,称为估价对象;特定时间,称为估价时点;公认的原则,称为估价原则;科学的方法,称为估价方法;严谨的程序,称为估价程序。因此,给房地产估价下一个完整的定义是:房地产估价师根据估价目的,遵守估价原则,运用估价方法,按照估价程序,对估价对象在估价时点的特定价值进行分析、测算和判断并提出专业意见的活动。

上述定义中的“分析、测算和判断”,可以用估计、估算、测量、计量、度量、推测、判定、评定等词来替代、解释或说明。这些词的含义基本相同或相近,例如,可以把关于房地产估价的学问称为房地产价值测量学或房地产价值计量学。但我们认为同时使用分析、测算和判断来表达要全面且容易理解一些。其中,“分析”主要是指对影响估价对象价值的各种因素进行分析,包括对估价对象本身的分析,对人口、制度政策、经济、社会、国际等因素的分析,对房地产市场状况及总体趋势的分析;“测算”主要是指利用有关数学公式或数学模型和数据,对估价对象价值进行计算;“判断”主要是指房地产估价师根据测算出的结果以及市场行情和自己的专业经验,对估价对象价值进行最终的判定。“分析”、“测算”和“判断”三种活动是相互联系的,“分析”是“测算”的基础,“测算”是“判断”的基础。

(三) 估价与评估的异同

房地产估价也称为房地产价值评估,过去多称为房地产价格评估,有时人们还把它称为房地产评估。一般情况下,房地产估价与房地产评估可以交换使用,但严