

21世纪房地产系列精品教材

房地产估价

(第2版)

张红日◎编著

Real Estate
Appraisal



清华大学出版社

21世纪房地产系列精品教材

房地产估价

(第2版)

张红日◎编著

*Real Estate
Appraisal*



清华大学出版社

北京

内 容 简 介

本书以中华人民共和国最新国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和《中国房地产估价师执业资格考试大纲》为依据,吸收了作者多年从事教学的经验 and 研究成果,系统地阐述了房地产估价的理论、方法及具体应用。

全书共分十六章:第一章至第四章,主要阐述与房地产估价有关的基础知识;第五章至第九章,重点介绍常用的房地产估价方法,如比较法、收益法、成本法、假设开发法和长期趋势法等;第十章至第十二章,主要介绍地价评估的一些独特方法,如路线价法,城镇土地定级、基准地价修正法等;第十三章至第十六章,介绍房地产评估的相关实务。

本书可作为普通高等院校房地产经营管理、土地资源管理、工程管理、工商管理、人文地理与城乡规划等专业本科生的教材使用,也可作为房地产估价师考试的参考教材及从业者的工作参考书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/张红日编著. —2版. —北京:清华大学出版社,2016

21世纪房地产系列精品教材

ISBN 978-7-302-44197-7

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产价格-估价-高等学校-教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第148267号

责任编辑:杜春杰

封面设计:刘超

版式设计:魏远

责任校对:王云

责任印制:王静怡

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦A座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印装者:三河市少明印务有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×230mm 印 张:22.5 字 数:489千字

版 次:2011年7月第1版 2016年9月第2版 印 次:2016年9月第1次印刷

印 数:1~4000

定 价:39.00元

产品编号:065370-01

丛书编委会

(以汉语拼音为序)

顾问

陈 淮 顾云昌 胡乃武 聂梅生 秦 虹
任志强 王健林 谢家瑾 郑超愚 朱中一

主任

董 藩 康耀江

编委

代春泉 丁 宏 李 英 刘德英 刘新华
刘 毅 邱 红 孙 宇 陶斐斐 王军艳
文 伟 熊志刚 徐 青 杨 瑛 张红日
张健铭 赵安平 周小平 周 宇 周 哲

丛书顾问寄语

研究规律和国情比臆测价格和猜赌政策更重要。严肃学者与江湖术士的区别就在于前者致力于对客观规律和基本国情的归纳与总结。

——陈淮

作为国民经济支柱产业的房地产业，其对应的学科建设亟待加强，这也是本丛书编辑、出版的意义所在。

——顾云昌

房地产经营管理是一门新的学科，尚不够成熟。推动这一学科的建设成为摆在经济管理学者面前的任务，董藩等一批青年学者在这方面已经做了不少工作。这套丛书的出版，是他们的又一次努力，值得肯定。

——胡乃武

房地产与政治、经济、社会、民生等紧密相联，出版房地产专业教材是系统培养专业人才的长远之计，这项工作虽然是基础性的，但做好它意义重大。

——聂梅生

董藩教授及其团队一直在学习、研究和传播房地产知识，为中国房地产学科的建立和专业人才的培养做出了积极贡献。

——秦虹

计划经济的历史中没有房地产这个专业，福利分房制则让开发与市场脱节。这十多年的市场化建设尚未成熟，急需普及基本知识。学院派的教师们努力地编辑与总结经验，希望能为市场建设尽微薄之力。这套较为完整的丛书，会对管理与从事这一行业的人，提供必要的帮助。

——任志强

房地产实践的发展需要专业理论的指导，也需要专业人才的加入。而这两点，都有赖于专业教育的发展。认识董藩教授已近 20 年，深知他称得上是中国房地产学科的搭建者和带头人。

——王健林



梳理专业知识，服务学科建设；解读经济规律，促进行业发展。

——谢家瑾

房地产业是国民经济的主导产业和支柱产业，但房地产教育还处于初级状态。要发展房地产专业教育，教材建设是最基础的工作。希望本套教材的出版对此有明显的推进作用。

——郑超愚

深化认识，夯实根基，是实施科学管理，促进房地产业平稳、健康发展的基础。相信这套丛书的出版，对业内和相关人士认识房地产市场规模、掌握房地产基础知识将起到积极的推动作用。

——朱中一

丛书序言

——大力推进房地产专业教育和知识普及工作

1998年以来,中国房地产业快速发展,已成为国民经济的主导产业和支柱产业,取得了令世人瞩目的成就,尤其是在改善广大城镇居民住房条件、改变城镇面貌、促进经济增长、扩大就业四个方面,更是发挥了其他行业所无法替代的巨大作用。这一切,仅从中国城镇人均居住面积的变化便不难看出:新中国成立初期4.5平方米,但到了1978年,反而下降到了3.6平方米;1990年为7.1平方米,到了1998年也只有9.3平方米。现在我们的居住条件已经达到人均近40平方米了。

然而,随着房地产业的发展,一系列问题和矛盾也出现了。如房价问题,住房保障和宏观调控问题,政府对房地产市场的干预以及市场机制运行阻力增加等,这些问题和矛盾倘若得不到有效解决,势必给房地产业的可持续发展埋下隐患。

这些问题的出现,均与大众和决策层对房地产市场认识的偏差甚至错误联系在一起,而这些认识上的缺欠,又与房地产教育的短缺、房地产理论的落后、房地产专业知识普及的乏力是密切相连的。这种境况的出现,既有必然的逻辑,又有偶然事件的诱使。而要改变这种现实,必须抓好房地产教育、房地产理论研究工作,同时大力推进房地产专业知识的普及工作。房地产教材的编写,就是一项实实在在的工作内容。为搭建起中国的房地产学科,十几年来,我与我的合作者一直在积极探索。

早在2000—2001年,在东北财经大学出版社编辑谭焕忠先生的鼓励和运作下,我就主编了“最新房地产经营管理丛书”,在这方面做了积极尝试,受到房地产业内和财经教育界的关注。后来,我们又对这套丛书进行了修订、完善,个别分册还出版了第3版和第4版,成为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。但是,随着时间的推移,这些教材又有了更新的必要。为此,从2009年开始,我们与清华大学出版社合作,邀请国内多所知名高校的房地产专家、学者,重新编著了一套“21世纪房地产经营管理系列教材”,包括《房地产经济学》《房地产开发》《房地产投资分析》《房地产市场营销》《房地产金融》《房地产开发企业会计》《房地产估价》《房地产法律与制度》《房地产管理信息系统》《物业管理》《住房保障制度》《房地产合同管理》等。

从整套教材来看,不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济学》,还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会



发现，其中暗含着“投资分析—开发—监理—营销—物业管理—估价”这样的纵向逻辑脉络，主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中；同时，又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识按照教材体系做了详细整理。读完该套教材后，读者对房地产行业的理论、业务知识、分析方法、法律规定便有了基本了解。身边准备这么一套房地产专业书籍，遇到什么问题也基本都能从中找到答案。非常重要的一点是，我们充分考虑到房地产行业的实践性，十分注重理论联系实际。当读者阅读过我们的教材之后，也会深刻体会到该套教材的这一显著特征。

在前面多年房地产教学、科研和教材编写基础上的该套教材，与以往的教材相比，无论基础知识的梳理、内容的安排，不同分册间知识的衔接，还是文字的表述、写作的规范性，都又有了明显进步。所以，该套教材出版后再次引起房地产、工程管理和物业管理专业领域的和房地产业界的普遍关注，十分畅销。

随着时间的推移，该套“21世纪房地产经营管理系列教材”又到了该修订的时间了。清华大学出版社根据各方意见，对该套丛书做了筛选，出版社杜春杰老师与相关作者进行了沟通。大家按照安排，在保持原貌基础上，对各本教材中涉及的过时的表述、案例、政策、数据、参考文献等都做了必要的更新，力求向精品化教材的方向发展，丛书的名称也因此更改为“21世纪房地产系列精品教材”。

无论是在第1版的编写中，还是在这次修订中，我们都得到了胡乃武、王健林、任志强等学界前辈、同行专家和行业领袖的大力支持。我要特别感谢王健林和任志强两位著名企业家对我的团队和北京师范大学房地产研究中心的长期支持与鼓励。同时，我们还参阅了很多教材、著作、论文和新闻稿件，在每本书的注释或参考文献中都有专门列示，也要感谢这些作者。清华大学出版社的杜春杰编辑为本套丛书的出版和这次修订付出了巨大心血。在此，我们对相关顾问和编辑表示深深的谢意！

由于水平、能力等原因，修订后的这套教材仍可能存在一些错误或不足之处，有些我们有所感知，有些还未认识到。欢迎大家继续批评指正，以便下次修订时加以完善。

董 藩

2016年1月于北京

第2版前言

房地产估价是现代房地产开发经营、投资交易、抵押贷款、课税保险及企业重组等的基础,在经济活动中占有重要地位。房地产估价行业的发展离不开专业的房地产估价专业人才,高等院校在专业人才培养上具有义不容辞的责任,而优秀的教材又是人才培养的基础,基于这种认识,笔者在清华大学出版社的支持下,编著了《房地产估价》第1版教材,以期能为房地产估价人才的培养尽绵薄之力。

《房地产估价》第1版教材于2011年7月出版发行,迄今已过去了近5年的时间。这期间国家发布了行业内新的标准,并对原有一些国家标准进行了修订与完善,如2013年6月发布了《房地产估价基本术语标准》,2014年7月发布了新修订的《城镇土地估价规程》,2015年4月发布了新修订的《房地产估价规范》,它们都是估价领域最重要的技术规范 and 行业标准,因此必将对房地产估价行业产生重要的影响。另外,房地产市场发育进一步完善,各地房地产价格在此期间也出现了不同程度的变化,估价实例急需更新,而且,当前房地产估价行业发展环境更加良好、地位和作用更加突出,新的信息化浪潮促使房地产估价行业转型升级,在这种背景下,教材的修订势在必行。

这次教材修订以最新版国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《中国房地产估价师执业资格考试大纲》为依据,结合第1版教材在使用过程中发现的问题,精简了部分章节的内容,增加了不同类型房地产的估价案例,尤其注重与新版房地产估价规范的衔接。在保持第1版教材特色的基础上,更加注重实用性、新颖性和可操作性,该版教材吸收了房地产估价的最新知识,内容体系更加完善,逻辑关系更加合理,分析方法更加科学,知识思想更加新颖,对提高授课效果更为有利。

首先,教材的章节安排更具系统性。全书共分十六章:第一章至第四章,主要阐述与房地产估价有关的基础知识,如估价的含义与特点、房地产价格的特征及影响因素、房地产估价的原则与程序等;第五章至第九章,为教材的核心内容,重点介绍常用的房地产估价方法,主要分析了各种估价方法的基本原理、适用范围、计算公式和相关应用等;第十章至第十二章,主要介绍地价评估的一些独特方法,包括适用于城镇街道两侧商业用地估价的路线价法、城镇土地定级、有中国特色的基准地价评估和基准地价修正法;第十三章至第十六章,介绍房地产评估的相关实务,包括房地产估价报告的撰写、不同类型房地产的估价实例、国外房地产估价制度的介绍及房地产估价信息系统的建设等。内容脉络清晰,既相互联系,又不断向深层次发展。

其次,教材的结构安排更具逻辑性。每章之前有明确的“学习目标”,增强了读者学

习本章的目的性；“导言”起到了承上启下的作用，既突出了章与章之间的联系，又明确了本章的重点；每章内容结束后有“本章小结”，是对这一章内容的提炼与总结，有利于读者分清主次，消化吸收本章内容；安排的“综合练习”是检验读者对本章内容的掌握情况，而且“综合练习”是根据房地产估价师考试的要求进行出题，不仅题目类型丰富多样，而且题目内容针对性强，真正使读者能够学以致用；最后安排的“推荐阅读资料”及“网上资源”为读者在基本方法和理论学习的基础上提供更高层次学习的方法。每一章自成体系，逻辑性强。

最后，教材的内容安排更具实用性。在知识内容上，突出房地产估价理论与方法，根据实际情况，对重要知识点增加了适量例题，便于读者理解和掌握；对各种估价方法进行实例教学，所选估价实例大多直接来源于实际的估价报告，增强了说服力，使读者可以身临其境地体会估价的真实性和科学性，强化对估价实践重要性的认识；增加了不同类型房地产的估价案例，对常见类型的房地产的估价方法及难点进行了分析，进一步深化了主要估价方法的综合应用；用图的形式对各种估价方法的核心内容进行归纳，增加了直观性，使读者能系统地掌握各种估价方法；教材内容立足于中国房地产估价实践，同时为了与国际评估行业接轨，专门介绍了其他国家的估价制度，力求使读者开阔视野；为体现先进技术对房地产估价的促进作用，开发了房地产估价信息系统，突出了地理信息系统在估价中的应用。

本书是编著层次的本科教材，内容融入了作者的一些学术研究成果和教学经验，具有较高的学术价值和实用价值。该版教材符合认知规律，富有启发性，有利于激发学生学习兴趣及各种能力的培养；内容及组织方式具有科学性，内容的广度与深度符合学生专业需求，同时理论联系实际，有助于学生认识并解决学习和工作中的实际问题。本书除了可以作为本科生授课和培训使用之外，也可作为房地产估价师考试的参考教材，还可作为从业者的工作参考书。

在教材的编著过程中，笔者得到了国内同行业专家、学者和房地产估价师的指导和帮助，在此特别感谢北京师范大学董藩教授的无私帮助和中肯建议，感谢许多估价公司在实践方面给予的指导，感谢选用第1版教材的高等院校的任课教师提出的建议，感谢学生胡晓亮、谭言飞、张胜男、李文辉、周晨、宗子涵、岳跃蒙、姬杰辉帮助收集与整理资料。同时，还参阅了很多专家、学者的著作和论文，在注释或参考文献中都有专门列示。清华大学出版社的责任编辑为本教材的出版付出了巨大心血。在此，笔者对相关作者和编辑表示诚挚的谢意！

由于编者水平、能力有限，书中可能存在一些错误或不足之处，欢迎大家批评指正，以期下次修订时加以完善。

编者
2016年5月

第1版前言

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、课税保险及企业重组等的基础，在经济活动中占有重要地位。房地产估价在中国发展的时间并不长，这一方面要求国家进一步规范房地产估价行业，另一方面要求有一大批能科学系统地把握房地产市场脉搏的房地产估价专业人才。高等院校在专业人才培养上具有义不容辞的责任，而优秀的教材又是人才培养的基础，基于这种认识，笔者在清华大学出版社的支持下，编著了这本《房地产估价》教材，以期能为房地产估价人才的培养尽微薄之力。

本教材以中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《中国房地产估价师执业资格考试大纲》为依据，吸收了作者多年从事教学的经验 and 研究成果，系统地阐述了房地产估价的理论、方法及具体应用。笔者在写作过程中，注意理论与实践相结合，注重实用性、新颖性和可操作性，力求科学规范、富有特色。与现有主要教材相比，该书吸收了房地产估价的最新知识，内容体系更加完善，逻辑关系更加合理，分析方法和知识思想更加新颖，对提高授课效果更为有利。

首先，教材的章节安排更具系统性。全书共四部分十五章：第一部分涵盖第一章至第四章，主要阐述与房地产估价有关的基础知识，如估价的含义与特点、房地产价格的特征及影响因素、房地产估价的原则与程序等；第二部分涵盖第五章至第九章，为教材的核心内容，重点介绍常用的房地产估价方法，主要分析了各种估价方法的基本原理、适用范围、计算公式和相关应用等；第三部分涵盖第十章至第十二章，主要介绍地价评估的一些独特方法，包括适用于城镇街道两侧商业用地估价的路线价法、城镇土地定级、有中国特色的基准地价评估和基准地价修正系数法；第四部分涵盖第十三章至第十五章，介绍房地产评估的相关实务，包括房地产估价报告的撰写、国外房地产估价制度的介绍及房地产估价信息系统的建设等。四部分内容脉络清晰，既相互联系，又不断向深层次发展。

其次，教材的结构安排更具逻辑性。每章之前有明确的“学习目标”，增强了读者学习本章的目的性；“导言”起到了承上启下的作用，既突出了章与章之间的联系，又明确了本章的重点；每章内容结束后有“本章小结”，是对这一章内容的提炼与总结，有利于读者分清主次，消化吸收本章内容；安排的“综合练习”是检验读者对本章内容的掌握情况，根据房地产估价师考试的要求，不仅题目类型丰富多样，而且题目内容针对性强，真正使读者能够学以致用；最后安排的“推荐阅读资料”及“网上资源”为读者在基本方法和理论学习的基础上，进一步拓展知识面提供了广阔的空间。每一章自成体系，逻辑性强。

最后，教材的内容安排更具实用性。在知识内容上，突出房地产估价理论与方法，根



据实际情况，对重要知识点增加了适量例题，便于读者理解和掌握；对各种估价方法进行实例教学，所选估价实例大多直接来源于实际的估价报告，增强了说服力，使读者可以身临其境地体会估价的真实性，强化对估价实践重要性的认识；用图的形式对各种估价方法的核心内容进行归纳，增加了直观性，使读者能系统地掌握各种估价方法；教材内容立足于中国房地产估价实践，同时为了与国际评估行业接轨，专门介绍了其他国家的估价制度，力求使读者开阔视野；为体现先进技术对房地产估价的促进作用，开发了房地产估价信息系统，突出了地理信息系统在估价中的应用。

本书是编著层次的本科教材，内容融入了作者的一些学术研究成果和教学经验，具有较高的学术价值和实用价值。本书除了可以作为本科生授课和培训使用之外，也可作为房地产估价师考试的参考教材，还可作为从业者的工作参考书。

在教材的编著过程中，笔者得到了国内同行业专家、学者和房地产估价师的指导和帮助，在此特别感谢北京师范大学董藩教授的无私帮助和有益建议，感谢青岛衡元德地产评估策划有限公司高庆振估价师在实践方面给予的指导。同时，还参阅了很多专家、学者的著作和论文，在注释或参考文献中都有专门列示。清华大学出版社的责任编辑为本教材的出版付出了巨大心血。在此，笔者对相关作者和编辑表示深深的谢意！

由于编者水平、能力有限，书中可能存在一些错误或不足之处，欢迎大家批评指正，以便下次修订时加以完善。

编 者
2011年5月

目 录

第一章 绪论	1
学习目标	1
导言	1
第一节 房地产估价的含义与特点	1
一、房地产估价的含义	1
二、房地产估价的特点	4
第二节 房地产估价的必要性	6
一、土地使用权出让的需要	6
二、房地产转让和租赁的需要	6
三、房地产抵押贷款的需要	7
四、房地产保险业务的需要	7
五、房地产税收业务的需要	7
六、房地产征收征用补偿的需要	7
七、房地产损害赔偿的需要	7
八、房地产纠纷调解的需要	8
九、企业有关经济行为的需要	8
第三节 房地产估价行业的发展概况	8
一、房地产估价行业的发展概况及趋势	8
二、房地产估价行业面临的问题及解决措施	12
本章小结	14
综合练习	14
推荐阅读资料	16
网上资源	16
第二章 房地产价格的特征与类型	17
学习目标	17
导言	17
第一节 房地产价格的含义与形成基础	17



一、房地产价格的含义.....	17
二、房地产价格的形成条件.....	17
三、房地产价格形成的理论基础.....	18
第二节 房地产价格的特征.....	20
一、地价与一般物品价格的不同.....	20
二、房地产价格的特征.....	21
第三节 房地产价格的类型.....	22
一、市场价格、评估价格.....	23
二、土地价格、建筑物价格、房地价格.....	23
三、房地产所有权价格、土地使用权价格、租赁价格和抵押价格.....	24
四、基准地价、标定地价和房屋重置价格.....	25
五、拍卖价格、挂牌价格、招标价格、协议价格.....	25
六、起价、均价、标价.....	26
七、总价格、单位价格、楼面地价.....	27
本章小结.....	27
综合练习.....	28
推荐阅读资料.....	29
网上资源.....	29
第三章 房地产价格的影响因素.....	30
学习目标.....	30
导言.....	30
第一节 房地产价格的影响因素概述.....	30
一、房地产价格影响因素.....	30
二、房地产价格影响因素的分类.....	32
第二节 房地产自身因素.....	33
一、房地产区位因素.....	33
二、房地产实物因素.....	36
三、房地产权益因素.....	39
第三节 房地产外部因素.....	40
一、社会因素.....	40
二、经济因素.....	42
三、行政因素.....	44
四、其他因素.....	47



本章小结.....	47
综合练习.....	48
推荐阅读资料.....	49
网上资源.....	49
第四章 房地产估价的原则与程序	50
学习目标.....	50
导言.....	50
第一节 房地产估价的原则.....	50
一、合法原则.....	51
二、独立、客观、公正原则.....	51
三、替代原则.....	52
四、最高最佳利用原则.....	52
五、价值时点原则.....	53
六、谨慎原则.....	53
第二节 房地产估价的程序.....	54
一、受理估价委托.....	54
二、确定估价基本事项.....	57
三、编制估价作业方案.....	57
四、搜集估价所需资料.....	58
五、实地查勘估价对象.....	59
六、选用估价方法进行测算.....	60
七、确定估价结果.....	60
八、撰写估价报告.....	61
九、审核估价报告.....	62
十、交付估价报告.....	62
十一、保存估价资料.....	62
本章小结.....	63
综合练习.....	63
推荐阅读资料.....	64
网上资源.....	64
第五章 比较法	65
学习目标.....	65
导言.....	65



第一节 比较法概述	65
一、比较法的基本概念	65
二、比较法的理论依据	66
三、比较法的应用条件	66
四、比较法的估价程序	67
第二节 可比实例的搜集与选取	68
一、搜集交易实例	68
二、选取可比实例	71
第三节 可比实例的成交价格处理	72
一、建立比较基础	72
二、交易情况修正	76
三、市场状况调整	77
四、房地产状况调整	79
第四节 比较法的计算公式	84
一、修正和调整公式	84
二、直接比较修正和调整公式	85
三、间接比较修正和调整公式	85
四、比较价值的计算公式	85
第五节 比较法的总结与应用	86
一、比较法总结	87
二、比较法应用	87
本章小结	93
综合练习	93
推荐阅读资料	96
网上资源	96
第六章 收益法	97
学习目标	97
导言	97
第一节 资金的时间价值	97
一、资金时间价值的概念	97
二、资金时间价值的计算	98
三、现金流量图	99
四、资金等值的计算	100



第二节 收益法概述	103
一、收益法的基本概念	103
二、收益法的基本原理	103
三、收益法的适用范围	104
四、收益法的估价步骤	104
第三节 报酬资本化法的计算公式	104
一、基本公式	105
二、净收益相同的公式	105
三、净收益前若干年有变化的公式	105
四、净收益按等差级数变化的公式	106
五、净收益按等比级数变化的公式	106
六、预知未来若干年后房地产价格的公式	107
第四节 收益法中的净收益	110
一、净收益的含义	110
二、净收益测算的基本原理	110
三、不同收益类型房地产净收益的测算	111
四、租约对净收益的影响	113
第五节 收益法中的报酬率	114
一、报酬率的实质	115
二、报酬率的求取方法	115
三、报酬率的种类	117
第六节 收益法中的收益期	118
一、收益期的确定原则	119
二、收益期的确定方法	119
第七节 收益法的总结与应用	122
一、收益法总结	122
二、收益法应用	123
本章小结	125
综合练习	126
推荐阅读资料	128
网上资源	128
第七章 成本法	129
学习目标	129