新世纪高等学校教材

土地管理基础课系列教材

编　著/周小萍　毕继业　王军艳

不动产估价

Real Estate Appraisal

北京师范大学出版集团
BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP
北京师范大学出版社

新世纪高等学校教材

土地管理基础课系列教材

不动产估价

Real Estate Appraisal

编　著　周小萍

（北京师范大学管理学院）

毕继业

（中国土地勘测规划院）

王军艳

（北京市国盛房地产评估有限责任公司）

北京师范大学出版集团

BEIJING NORMAL UNIVERSITY PUBLISHING GROUP

北京师范大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

不动产估价/周小萍、毕继业等编著. —北京：北京师范大学出版社，2008.3
新世纪高等学校教材. 土地管理基础课系列教材
ISBN 978-7-303-09170-6

Ⅰ. 不… Ⅱ. 周… Ⅲ. 不动产-资产评估-高等学校-教材 Ⅳ. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 028197 号

出版发行：北京师范大学出版社　www. bnup. com. cn
　　北京新街口外大街 19 号
　　邮政编码：100875
印　　刷：唐山市润丰印务有限公司
经　　销：全国新华书店
开　　本：170 mm×230 mm
印　　张：24.75
字　　数：448 千字
印　　数：1～3 000
版　　次：2008 年 3 月第 1 版
印　　次：2008 年 3 月第 1 次印刷
定　　价：38.00 元

责任编辑：韦燕春　白学清　　装帧设计：李　强
责任校对：李　菡　　责任印制：马鸿麟

版权所有　侵权必究

反盗版、侵权举报电话：010-58800697
北京读者服务部电话：010-58808104
外埠邮购电话：010-58808083
本书如有印装质量问题，请与印制管理部联系调换。
印制管理部电话：010-58800825

前 言

时代迈进21世纪，不动产日益受到人们的关注，不动产业已成为国民经济的支柱行业。不动产价格的涨与落不仅关系到国民经济整体的稳定状况，也直接影响到城镇广大居民正常的经济生活。

近些年，各大城市不动产市场火热，部分城市一度出现房价非理性攀升的状况。为了保证不动产市场健康稳定的发展，国家加强了对不动产市场的宏观调控力度，先后出台了一系列相关文件来规范不动产市场的发展。可以这样说，目前全国上下无论是管理者、投资者，还是一般的社会大众，他们都在关注不动产价格的进一步走向，及时、真实、准确的不动产价格已变成炙手可热的信息财富。

不动产业的黄金年代，带来了不动产估价行业蓬勃发展的机遇，社会对不动产估价结果的重视同时也加大了不动产估价机构与从业人员的责任。这使得从事不动产估价的人员，更应夯实自身的专业基础。

本书正是在这样一个时代背景下，作为大学土地管理、房地产经营管理类专业的本科教育的启蒙教材编著的。本书共分为3篇，第1篇总体介绍了不动产估价中的一些基本概念与制度体系；第2篇分别阐述了目前较为常用的各种不动产估价方法，并对每种估价方法都辅以案例进行说明；第3篇针对指导估价实务的目的，分别阐述了估价程序及其关键点、不同情况的不动产估价实务及其操作要点等。本书由浅至深，力求使入门者能够了解到更多、更新、更准确、更全面的不动产估价知识，进而指导其今后的有关不动产估价方面的考试、从业与

研究。

本书经历艰辛于今日予以完成，在本书的编写过程中，得到了众多领导、专家和同志们的帮助。在这里要感谢中国土地勘测规划院副院长周建春研究员、北京大学不动产研究鉴定中心冯长春教授、北京师范大学管理学院董藩教授、中国农业大学土地资源管理系朱道林教授、中国人民大学商学院俞明轩副教授等，他们在本书的结构框架构建、资料收集，以及正式编著过程中，给予了热情的支持、关心与帮助。同时，还要感谢中国土地估价师协会的领导和有关同志对本书所给予的无私的、大力的支持。感谢所有在本书编著过程中，给予帮助与关心的前辈、家人、同事和朋友。另外，书中的案例分析部分参考了业内的一些资料和成果，对于直接引用的资料，本书注明资料来源。由于条件所限没有联系上的作者，希望得到你们的理解和支持，并请见书后与我们联系，以便我们支付相应的报酬。对于这些优秀的作者，我们再次表示诚挚的谢意！

不动产估价仍是一个在不断拓展的领域，其中有许多问题值得我们进一步地深入研究和讨论。由于作者学识、水平所限，书中不足之处在所难免，恳请各位同仁和读者批评指正，以便今后修订。

作　者

2008 年 1 月于北京

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

目 录

第1篇 概 论

第1章 不动产和不动产估价 …… (3)
【本章结构图】…… (3)
【内容提要】…… (3)
【学习目标】…… (4)
1.1 不动产的概念与特征 …… (4)
1.1.1 不动产的概念界定由来 …… (4)
1.1.2 不动产的概念界定 …… (5)
1.1.3 不动产的存在形态 …… (9)
1.1.4 不动产中的土地…… (10)
1.1.5 不动产中的建筑物…… (15)
1.1.6 不动产概念总结…… (17)
1.1.7 不动产的特征…… (18)
1.2 不动产的类型…… (22)
1.2.1 按用途划分…… (22)
1.2.2 按开发程度划分…… (23)
1.2.3 按是否产生收益划分…… (23)
1.2.4 按经营使用方式划分…… (23)
1.3 不动产估价的概念…… (24)
1.3.1 不动产估价的概念简述…… (24)
1.3.2 不动产估价概念中的关键术语…… (25)
1.4 不动产估价的理论基础…… (28)

1.4.1 地租理论 …… (28)
1.4.2 区位理论 …… (31)
1.4.3 其他理论 …… (38)
1.5 不动产估价的原则 …… (40)
1.5.1 合法原则 …… (40)
1.5.2 最高最佳使用原则 …… (41)
1.5.3 供需原则 …… (41)
1.5.4 替代原则 …… (42)
1.5.5 预期收益原则 …… (42)
1.5.6 估价时点原则 …… (42)
1.5.7 公平原则 …… (43)
1.6 不动产估价的必要性与意义 …… (43)
【本章基本概念】 …… (46)
【思考与练习】 …… (46)
【推荐读物】 …… (46)
第 2 章 不动产价格及其市场分析 …… (48)
【本章结构图】 …… (48)
【内容提要】 …… (48)
【学习目标】 …… (48)
2.1 不动产价格 …… (49)
2.1.1 不动产价格的概念 …… (49)
2.1.2 不动产价格的特征 …… (50)
2.1.3 不动产价格的种类 …… (51)
2.2 不动产价格影响因素分析 …… (59)
2.2.1 不动产价格影响因素的特征 …… (59)
2.2.2 不动产价格影响因素的分类 …… (61)
2.2.3 影响不动产价格的内部因素 …… (61)
2.2.4 影响不动产价格的外部因素 …… (64)
2.3 不动产市场分析 …… (73)
2.3.1 地价与房价的关系分析 …… (73)
2.3.2 租售关系分析 …… (77)
【本章基本概念】 …… (78)
【思考与练习】 …… (78)

【推荐读物】 …… (79)

第 3 章 国内外不动产估价制度概述 …… (80)

【本章结构图】 …… (80)
【内容提要】 …… (80)
【学习目标】 …… (80)
3.1 不动产估价制度 …… (80)
3.2 中国的不动产估价制度 …… (82)
3.2.1 中国内地的不动产估价制度 …… (82)
3.2.2 中国香港地区的不动产估价制度 …… (92)
3.2.3 中国台湾省的不动产估价制度 …… (93)
3.3 国外的不动产估价制度 …… (94)
3.3.1 估价的行业组织和管理 …… (94)
3.3.2 估价行业的有关法规 …… (97)
3.3.3 对从事估价的专业人员的资格要求 …… (98)
3.3.4 对估价从业人员及机构的登记注册管理 …… (99)
【本章基本概念】 …… (100)
【思考与练习】 …… (101)
【推荐读物】 …… (101)

第 2 篇 不动产估价方法

第 4 章 市场法 …… (105)

【本章结构图】 …… (105)
【内容提要】 …… (105)
【学习目标】 …… (106)
4.1 市场法的基本原理 …… (106)
4.1.1 市场法的概念 …… (106)
4.1.2 市场法的理论依据 …… (106)
4.1.3 市场法适用的范围与条件 …… (107)
4.2 市场法的操作步骤 …… (108)
4.2.1 搜集交易案例 …… (108)
4.2.2 选取可比实例 …… (110)
4.2.3 建立价格比较基础 …… (113)

4.2.4 交易情况修正 …… (114)
4.2.5 交易日期修正 …… (117)
4.2.6 区域因素修正 …… (120)
4.2.7 个别因素修正 …… (121)
4.2.8 容积率修正 …… (122)
4.2.9 土地使用年期修正 …… (123)
4.2.10 求取比准价格 …… (123)
4.3 市场法的难点与存在的问题 …… (124)
4.3.1 市场法的难点 …… (124)
4.3.2 市场法存在的问题 …… (124)
4.4 市场法的应用举例 …… (126)
4.4.1 审 题 …… (127)
4.4.2 解题思路与方法选择 …… (127)
4.4.3 公式与计算步骤 …… (127)
4.4.4 难点与常见错误分析 …… (129)
【本章基本概念】 …… (130)
【思考与练习】 …… (130)
【推荐读物】 …… (131)

第5章 成本法 …… (132)

【本章结构图】 …… (132)
【内容提要】 …… (132)
【学习目标】 …… (133)
5.1 成本法的基本原理 …… (133)
5.1.1 成本法的概念 …… (133)
5.1.2 成本法的理论依据 …… (133)
5.1.3 成本法的特点 …… (133)
5.1.4 成本法的适用范围与条件 …… (134)
5.1.5 成本法的操作步骤 …… (134)
5.2 成本法的基本公式 …… (135)
5.2.1 新开发土地估价的基本公式 …… (135)
5.2.2 新建不动产估价的基本公式 …… (139)
5.2.3 已有旧的不动产估价的基本公式 …… (142)
5.3 建筑物的重新购建价格 …… (142)

5.3.1 重新购建价格的概念 …… (142)
5.3.2 建筑物重新购建价格的分类 …… (143)
5.3.3 建筑物重新购建价格的求取 …… (143)
5.4 建筑物折旧 …… (146)
5.4.1 建筑物折旧的概念和种类 …… (146)
5.4.2 建筑物折旧的求取方法 …… (147)
5.4.3 求取建筑物折旧应注意的问题 …… (153)
5.5 应用成本法涉及的有关规定 …… (155)
5.5.1 商品住宅和经济适用住房价格构成的有关规定 …… (155)
5.5.2 农地征收和城市房屋拆迁费用的有关规定 …… (157)
5.5.3 房屋折旧的有关规定 …… (159)
5.5.4 房屋完损等级评定的有关规定 …… (159)
5.6 成本法的应用举例 …… (160)
5.6.1 审 题 …… (161)
5.6.2 解题思路与方法选择 …… (161)
5.6.3 公式与计算步骤 …… (161)
5.6.4 难点与常见错误分析 …… (162)
【本章基本概念】…… (164)
【思考与练习】…… (164)
【推荐读物】…… (164)
第6章 收益法 …… (165)
【本章结构图】…… (165)
【内容提要】…… (165)
【学习目标】…… (165)
6.1 收益法的基本原理 …… (166)
6.1.1 收益法的概念 …… (166)
6.1.2 收益法的理论依据 …… (166)
6.1.3 收益法适用的范围与条件 …… (167)
6.1.4 收益法的优点与不足 …… (168)
6.1.5 收益法的操作步骤 …… (168)
6.2 收益法的基本公式 …… (169)

6.2.1 收益法的数学推导公式 …… (169)
6.2.2 收益法的实务公式 …… (172)
6.2.3 应用收益法公式的注意事项 …… (174)
6.3 纯收益与还原利率 …… (175)
6.3.1 纯收益的求取 …… (175)
6.3.2 还原利率的确定 …… (179)
6.4 投资组合与剩余技术 …… (184)
6.4.1 投资组合技术 …… (184)
6.4.2 剩余技术 …… (186)
6.5 收益法的应用举例 …… (189)
6.5.1 审 题 …… (189)
6.5.2 解题思路与方法选择 …… (190)
6.5.3 公式与计算步骤 …… (190)
6.5.4 难点与常见错误分析 …… (191)
【本章基本概念】…… (192)
【思考与练习】…… (192)
【推荐读物】…… (193)
第 7 章 假设开发法 …… (194)
【本章结构图】…… (194)
【内容提要】…… (194)
【学习目标】…… (194)
7.1 假设开发法的基本原理 …… (195)
7.1.1 假设开发法的概念 …… (195)
7.1.2 假设开发法的理论依据 …… (195)
7.1.3 假设开发法的适用范围与条件 …… (196)
7.1.4 假设开发法的优缺点 …… (197)
7.1.5 假设开发法的操作步骤 …… (198)
7.2 假设开发法的基本公式 …… (202)
7.2.1 假设开发法最基本的公式 …… (202)
7.2.2 按开发完成后的经营方式细化的公式 …… (202)
7.2.3 按估价对象细化的公式 …… (203)
7.3 假设开发法的难点与存在的问题 …… (204)
7.3.1 计算方法的选择 …… (204)

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

7.3.2 计算方法的适用范围 …… (204)
7.3.3 两种计算方法的区别与其优缺点 …… (205)
7.4 假设开发法的应用举例 …… (206)
7.4.1 传统的静态计算方法 …… (206)
7.4.2 现金流量折现的动态计算方法 …… (206)
【本章基本概念】…… (208)
【思考与练习】…… (208)
【推荐读物】…… (208)
第8章 路线价法 …… (209)
【本章结构图】…… (209)
【内容提要】…… (209)
【学习目标】…… (209)
8.1 路线价法的基本原理 …… (210)
8.1.1 路线价法的概念 …… (210)
8.1.2 路线价法中的基础概念 …… (210)
8.1.3 路线价法的理论依据 …… (210)
8.1.4 路线价法的适用的范围与条件 …… (211)
8.1.5 路线价法的操作步骤 …… (212)
8.1.6 路线价的表示及其相应计算公式 …… (213)
8.2 深度百分率表的制作 …… (214)
8.2.1 深度价格的递减比率 …… (214)
8.2.2 深度百分率表的编制方法 …… (215)
8.2.3 几种常见的路线价法则 …… (216)
8.3 路线价法的应用 …… (217)
8.3.1 一般宗地地价的计算 …… (217)
8.3.2 街角地地价的计算 …… (218)
8.3.3 前后临街地价的计算 …… (219)
8.3.4 三角形地地价的计算 …… (219)
8.3.5 袋地地价的计算 …… (220)
【本章基本概念】…… (221)
【思考与练习】…… (221)
【推荐读物】…… (221)

第 9 章　长期趋势法 …… (222)
【本章结构图】…… (222)
【内容提要】…… (222)
【学习目标】…… (222)
9.1　长期趋势法的基本原理 …… (223)
9.1.1　长期趋势法的概念 …… (223)
9.1.2　长期趋势法的理论依据 …… (223)
9.1.3　长期趋势法的特点 …… (223)
9.1.4　长期趋势法的适用范围与条件 …… (224)
9.1.5　长期趋势法的操作步骤 …… (224)
9.1.6　长期趋势法的功用 …… (224)
9.2　移动平均法 …… (225)
9.2.1　简单移动平均法 …… (226)
9.2.2　加权移动平均法 …… (227)
9.3　季节指数法 …… (227)
9.3.1　季节指数法的基本原理 …… (227)
9.3.2　季节指数法的应用 …… (228)
9.4　指数平滑法 …… (232)
9.4.1　指数平滑法的概念与特点 …… (232)
9.4.2　平滑系数 a 的确定 …… (232)
9.4.3　指数平滑法应用举例 …… (233)
9.5　线性趋势法 …… (234)
9.5.1　直线趋势法 …… (235)
9.5.2　曲线趋势法 …… (236)
【本章基本概念】…… (237)
【思考与练习】…… (237)
【推荐读物】…… (237)
第 10 章　基准地价系数修正法 …… (238)
【本章结构图】…… (238)
【内容提要】…… (238)
【学习目标】…… (238)
10.1　基准地价系数修正法的基本原理 …… (239)

10.1.1 基准地价系数修正法的概念……（239）
10.1.2 基准地价系数修正法的理论依据……（239）
10.1.3 基准地价系数修正法的适用范围与条件
……（239）
10.1.4 基准地价系数修正法的基本公式……（240）
10.1.5 基准地价系数修正法的操作步骤……（240）
10.2 基准地价系数修正法的应用……（242）
10.2.1 审 题……（244）
10.2.2 解题思路与方法选择……（244）
10.2.3 公式与计算步骤……（244）
10.2.4 难点与常见错误分析……（246）
【本章基本概念】……（246）
【思考与练习】……（246）
【推荐读物】……（246）

第3篇 不动产估价实务

第11章 不动产估价程序与估价关键点……（249）

【本章结构图】……（249）
【内容提要】……（249）
【学习目标】……（249）
11.1 不动产估价程序……（249）
11.1.1 明确估价基本事项……（250）
11.1.2 拟订估价作业方案……（253）
11.1.3 搜集估价所需资料……（254）
11.1.4 实地查勘估价对象……（255）
11.1.5 选定估价方法计算……（256）
11.1.6 确定估价结果……（256）
11.1.7 撰写估价报告……（257）
11.1.8 估价资料归档……（257）
11.2 不动产估价的资料搜集……（258）
11.2.1 估价资料的搜集和整理……（258）
11.2.2 共同资料……（259）
11.2.3 市场法所需资料……（259）
11.2.4 成本法估价所需资料……（260）
11.2.5 收益法估价所需资料……（261）

11.2.6 假设开发法估价所需资料……（261）
【本章基本概念】……（261）
【思考与练习】……（261）
【推荐读物】……（262）
第12章 土地估价 ……（263）
【本章结构图】……（263）
【内容提要】……（263）
【学习目标】……（264）
12.1 基准地价评估……（264）
12.1.1 基准地价的概念和特点……（264）
12.1.2 基准地价评估的原理……（265）
12.1.3 基准地价评估的思路与技术路线……（266）
12.1.4 基准地价的评估程序……（267）
12.1.5 基准地价成果的应用与更新……（274）
12.2 宗地地价评估……（276）
12.2.1 宗地地价的概念和特点……（276）
12.2.2 宗地地价评估的原理……（277）
12.2.3 宗地地价评估方法……（277）
12.2.4 宗地地价评估程序……（278）
12.3 地价动态监测……（282）
12.3.1 地价动态监测的发展……（282）
12.3.2 地价动态监测中的概念……（283）
12.3.3 地价动态监测的技术路线与程序……（285）
12.3.4 地价动态监测中有关指标的计算……（286）
12.3.5 地价动态监测的成果及其应用……（288）
12.4 建筑地价分摊与不动产增值……（289）
12.4.1 城市土地空间价值……（289）
12.4.2 建筑地价分摊……（292）
12.4.3 不动产增值……（297）
12.5 农用地估价……（299）
12.5.1 农用地估价的概述……（299）
12.5.2 农用地估价方法……（300）
12.5.3 农用地宗地估价……（305）
12.5.4 农用地征收价格评估……（309）

【本章基本概念】…… (312)
【思考与练习】…… (312)
【推荐读物】…… (312)

第 13 章 不同类型不动产的估价 …… (314)

【本章结构图】…… (314)
【内容提要】…… (314)
【学习目标】…… (315)
13.1 建筑物单独估价…… (315)
13.1.1 建筑物估价概念…… (315)
13.1.2 影响建筑物价格的因素…… (315)
13.1.3 建筑物价格的特点…… (316)
13.1.4 建筑物估价的基本思路…… (318)
13.1.5 建筑物估价方法…… (319)
13.1.6 建筑物估价的注意事项…… (321)
13.1.7 建筑物估价应用举例…… (322)
13.2 商业不动产估价…… (322)
13.2.1 商业不动产的主要特点…… (323)
13.2.2 商业不动产价格的主要影响因素…… (324)
13.2.3 商业不动产估价的基本思路…… (325)
13.2.4 商业不动产估价案例…… (325)
13.3 居住不动产估价…… (330)
13.3.1 居住不动产的类型…… (330)
13.3.2 居住不动产的主要特点…… (332)
13.3.3 影响居住不动产价格的主要因素…… (333)
13.3.4 居住不动产估价的基本思路和主要方法
…… (336)
13.3.5 居住不动产估价案例…… (338)
13.4 工业不动产估价…… (346)
13.4.1 工业不动产的概念与特点…… (346)
13.4.2 工业不动产价格的影响因素…… (347)
13.4.3 工业不动产估价的基本思路和主要方法
…… (348)
13.5 在建项目估价…… (351)

13.5.1 不动产在建项目估价概述……（351）
13.5.2 不动产在建项目抵押价值评估……（351）
13.6 其他类型不动产估价……（354）
13.6.1 其他类型不动产的估价特点……（354）
13.6.2 其他类型不动产估价的主要方法……（355）
【本章基本概念】……（355）
【思考与练习】……（355）
【推荐读物】……（355）
第14章 估价报告的编写……（356）
【本章结构图】……（356）
【内容提要】……（356）
【学习目标】……（356）
14.1 编写估价报告的作用、目的和要求……（357）
14.1.1 编写估价报告的作用……（357）
14.1.2 编写估价报告的目的……（357）
14.1.3 编写估价报告的基本要求……（357）
14.2 估价报告的编写……（358）
14.2.1 估价报告的编写类型与形式……（358）
14.2.2 估价报告的主要内容……（359）
14.2.3 国家对不动产估价报告的有关规定……（364）
14.3 估价报告的规范格式……（365）
14.3.1 土地估价报告的规范格式……（365）
14.3.2 房地产估价报告的规范格式……（365）
14.4 估价报告范例……（365）
14.4.1 报告改错真题……（365）
14.4.2 土地估价技术报告中存在的主要错误及其致错原因……（372）
14.4.3 报告改错题点评……（373）
【本章基本概念】……（375）
【思考与练习】……（375）
【推荐读物】……（375）
参考文献……（376）

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com