

房地产估价师 实务手册

刘立 李志超 主编



房地产估价师实务手册

刘 立 李志超 主编

机械工业出版社

本书是作者在多年从事房地产估价教学、科研与实务的基础上，进行理论探索和实践总结编写而成的。全书共分5篇：第1篇房地产估价师，第2篇房地产估价的程序与报告，第3篇房地产估价的主要方法，第4篇房地产咨询，第5篇房地产估价中的常用参数。全书坚持实用性原则，在理论阐述的基础上，更加强调实践中的可操作性。

本手册是房地产估价师、房地产广大从业者的得力工具书，也可作为大专院校资产评估专业课教学参考书。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价师实务手册/刘立, 李志超主编. —北京: 机械工业出版社, 2005.10

ISBN 7-111-17331-7

I. 房... II. ①刘...②李... III. 房地产-价格-评估-中国-手册 IV. F299.233.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 101456 号

机械工业出版社 (北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑: 何文军 版式设计: 冉晓华 责任校对: 张媛

封面设计: 姚毅 责任印制: 杨曦

北京机工印刷厂印刷

2005 年 9 月第 1 版第 1 次印刷

1000mm × 1400mm B5·7.75 印张·3 插页·299 千字

0 001—4 000 册

定价: 30.00 元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换

本社购书热线电话 (010) 68326294

封面无防伪标均为盗版

房地产估价师实务手册

编写人员

主要主编 刘立 李志超

副主编 张元军 温晓杰 白雅君

编写人员 方林 刘慧 赵志宏 刘建华

刘颖 张刚 靳军 胡善东

王显卓 孙广愉 张忠伟 刘雅梅

霍铁平 张青青 李国福 侯同

袁静 孙博 许荣晋 许靖坤

查册

2002年7月

前 言

房地产估价行业随着我国房地产市场的发育而发展。尽管历时很短,但发展很快。初期的房地产估价类书籍很多以借鉴和吸收我国港台地区或国外的相关书籍为主流,以介绍估价方法为主要内容。随着房地产业、房地产市场、房地产估价在我国的迅速发展,房地产估价理论与方法的研究逐渐深入,估价实务不断积累,相关书籍时有面世。但估价理论仍然薄弱,尚未形成理论体系;估价方法或侧重于土地估价,或侧重于房地产估价,缺乏统一性。

本书是在多年从事房地产估价教学、科研与实务的基础上,进行理论探索和实践总结编写而成的。全书分5篇:第1篇房地产估价师,第2篇房地产估价的程序与报告,第3篇房地产估价的主要方法,第4篇房地产咨询,第5篇房地产估价中的常用参数。本书坚持实用性原则,在理论阐述的基础上,更加强调实践中的可操作性。

由于编者水平有限,错误和缺点在所难免,恳请广大读者批评指正。在本书编写过程中,参阅了大量同行业的专业书籍,未能一一列出,在此对有关作者一并致谢。

编者

2005年7月

前言	1
第1篇 房地产估价师	1
第1章 房地产的概念、类型与特性	2
1.1 房地产的概念	2
1.2 房地产的类型	9
1.3 房地产的特性	11
第2章 房地产价格与房地产估价	14
2.1 房地产价格	14
2.2 房地产估价	18
第3章 房地产估价师执业资格制度	22
3.1 房地产估价师执业资格考试	22
3.2 房地产估价师的注册及继续教育	23
3.3 房地产估价师的权利和义务	25
第4章 房地产估价的原则	26
4.1 独立、客观原则	26
4.2 合法原则	26
4.3 最高最佳使用原则	27
4.4 估价时点原则	28
4.5 替代原则	30
4.6 公平原则	30
第2篇 房地产估价的程序与报告	33
第5章 房地产估价技术路线及其确定	34

5.1 房地产估价技术路线	34
5.2 房地产估价技术路线的确定	35
第6章 房地产估价程序	38
6.1 获取估价业务	39
6.2 受理估价委托	40
6.3 拟定估价作业方案	42
6.4 搜集估价所需资料	44
6.5 实地查勘估价对象	44
6.6 选定估价方法测算	46
6.7 确定估价结果	46
6.8 撰写估价报告	47
6.9 审核估价报告	50
6.10 出具估价报告	50
6.11 估价资料归档	50
第7章 房地产估价报告	52
7.1 房地产估价报告的写作基础	52
7.2 房地产估价报告的写作原则	56
7.3 房地产估价报告的构成要素	58
第3篇 房地产估价的主要方法	61
第8章 市场比较法	62
8.1 市场比较法的基本原理	62
8.2 实例搜集与选取	63
8.3 价格修正	65
第9章 成本法	73
9.1 基本原理	73
9.2 房地产价格构成	75

9.3 成本法的基本公式	77	第 16 章 高层建筑地价分摊 ...	128
9.4 重新购建价格	79	16.1 地价的空间差异性	128
9.5 成本法应用中涉及的有关规定	82	16.2 高层建筑地价分摊的基本途径	129
9.6 成本法总结	86	16.3 高层建筑地价分摊注意事项	130
第 10 章 收益还原法	88	第 17 章 不同估价目的下的估价	132
10.1 基本原理	88	17.1 国有土地使用权出让价格评估	132
10.2 收益还原法的计算公式	89	17.2 房地产转让价格评估	135
10.3 纯收益	92	17.3 房屋租赁价格评估	136
10.4 还原利率	94	17.4 房地产抵押价值评估	138
第 11 章 假设开发法	96	17.5 房地产保险估价	141
11.1 基本原理	96	17.6 房地产课税估价	142
11.2 假设开发法的基本公式	98	17.7 征地和城市房屋拆迁补偿估价	143
11.3 现金流量折现法和传统方法	99	17.8 房地产分割、合并估价	149
11.4 假设开发法计算中各项的求取	100	17.9 房地产纠纷估价	151
第 12 章 长期趋势法	106	17.10 房地产拍卖保留价评估	152
12.1 基本原理	106	17.11 企业各种经济活动中涉及的房地产估价	155
12.2 数学曲线拟合法	106	第 18 章 各种类型的房地产估价	157
12.3 平均增减量法	107	18.1 居住房地产估价	157
12.4 平均发展速度法	108	18.2 商业房地产估价	159
12.5 移动平均法	108	18.3 商务办公房地产估价	161
12.6 指数修匀法	108	18.4 旅馆房地产估价	162
12.7 长期趋势法的功用	109	18.5 工业房地产估价	163
第 13 章 路线价法	110	第 4 篇 房地产咨询	165
13.1 路线价法原理	110	第 19 章 房地产市场调查	166
13.2 路线价方法	111	19.1 房地产市场调查的作用、类型和内容	166
13.3 路线价和深度系数	112	19.2 房地产市场调查的程序及方法	169
13.4 路线价法应用过程中的计算	114	第 20 章 房地产市场分析	172
第 14 章 基准地价修正系数法	122		
14.1 基准地价修正系数法的基本思路	122		
14.2 基准地价修正系数法估价的程序	123		
第 15 章 城市基准地价评估	126		

20.1 市场分析的手段与方法	172
20.2 目标市场的细分与选择	177
20.3 市场购买行为分析	183
20.4 房地产市场分析与项目 策划	189
第 21 章 房地产开发咨询	196
21.1 楼盘产品设计方案咨询	196
21.2 企业管理咨询及工程管 理咨询	200
第 22 章 房地产投资咨询	202
22.1 房地产投资可行性研究	202
22.2 房地产金融	207
22.3 房地产项目融资	215
22.4 房地产项目投资咨询	218

第 5 篇 房地产估价中的常用 参数	223
-----------------------------	-----

第 23 章 质量参数及路线 价系数	224
23.1 质量参数	224
23.2 路线价系数	229

第 24 章 用途、时间、环境 参数	233
24.1 用途参数	233
24.2 时间参数	233
24.3 环境参数	236

参考文献	239
------------	-----

第1篇 房地产估价师

第 1 章 房地产的概念、类型与特性

1.1 房地产的概念

1.1.1 房地产的整体概念

不论是房地产投资、开发、经营，抑或房地产营销、交易、中介，还是房地产课税、管理，都必须对房地产这一对象及其基本特性有一个客观而全面的认识。从事和进行房地产估价，亦不例外。下面对房地产的概念进行介绍。

1. 房地产的定义、其他名称及重要性

定义	房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。它是实物、权益、区位三者的综合体
其他名称	(1) 不动产。在民法中，将财产（或称为“物”）分为“动产”和“不动产”两类，如法国民法典第 516 条规定：“一切财产，或为动产，或为不动产。”对动产与不动产的划分，通常是依据其自然性质是否可以自由移动为标准的 (2) 物业。中国香港地区通常使用“物业”这个词，其实质是房地产，仅叫法不同。香港的物业一词是从英国的 property 一词翻译过来，在英国 property 也是指房地产。另外值得指出的是，香港通常还把房地产称为地产，其地产、物业、楼宇、房地产等用语经常混用 (3) real estate 和 real property。在英语中，房地产的名称为 real estate 和 real property，但两者的含义不完全相同。英语中的 land（土地）、real estate 和 real property 是三个相互联系、含义越来越宽的术语：1) land 是指地球的表面及下达地心、上达无限天空的空间，包括永久定着在地球表面之中、之上、之下的自然物，如树和水。2) real estate 是指 land 加上永久定着在其中、其上、其下的人工改良物，如构筑物和房屋。3) real property 是指 real estate 加上与其有关的各种权益，包括权利、利益和收益。real estate 和 real property 虽然有上述严格区分，但在一般情况下经常相互通用、不加以区分，大多使用 real estate 一词
重要性	人们的任何活动都需要空间，房地产正是因为提供这种空间而为人们所必需。它不仅是最基本的生活资料，如住宅；也是最基本的生产要素，如耕地、厂房。在一国财富中，房地产通常是其中比例最大的部分，一般为 50% ~ 70%，即其他财富之和也不及房地产一项，仅占 30% ~ 50% 在市场经济中，房地产还是商品，是一种良好的投资对象。投资于房地产与投资于股票、债券、期货、黄金等相比，兼具消费与投资两种功能。所以，古今中外，房地产都是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。英语中的房地产一词——real estate 或 real property，从字面上来看就是真实的财产的意思

2. 土地、建筑物和其他地上定着物

名 称	概 念
土地	土地是指地球陆地表面及其上下一定范围内的空间
建筑物	建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类
其他地上定着物	其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不可分离的物;或者虽然可以分离,但是分离不经济,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者会使土地、建筑物的价值明显受到损害的物

3. 实物、权益和区位

名 称	概 念
房地产的实物	房地产的实物是指房地产中看得见、摸得着的部分
房地产的权益	房地产的权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,包括权利 (rights)、利益 (interests) 和收益 (benefits)。房地产的权益是以房地产权利为基础的,包括房地产的各种权利,中国目前主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权
房地产的区位	房地产的区位是指一宗房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系,除了其地理坐标位置,还包括它与重要场所(如市中心、机场、港口、码头、火车站、汽车站、政府机关、同行业等)的距离,从其他地方到达该宗房地产的可及性,从该宗房地产去往其他地方的便捷性,以及该宗房地产的周围环境、景观等

4. 房地产的存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时才被称为房地产,单纯的土地或者单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产有土地、建筑物、房地三种存在形态。

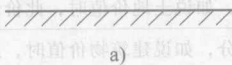
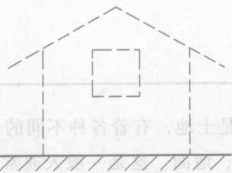
名称	概 念	图 示
		 土地: 这是一块无建筑物的空地
土地	最简单的情形是一块无建筑物的空地,如图 1-1a 所示。另外,如图 1-1b 所示,即使土地上有建筑物,有时也需要把它单独看待,只评估其中的土地价值	 土地: 该块土地上虽然建有建筑物,但在观念上可把它单独看待。具体的看待方式有两种: ① 无视建筑物的存在; ② 考虑建筑物存在的影响

图 1-1 土地、建筑物、房地

图 1-1 (续)

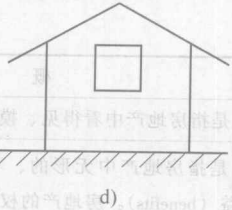
名称	概念	图 示	说 明
建筑物	建筑物虽然必须建造在土地 上,在实物形态上与土地连为 一体,但在某些情况下需要把 它单独看待,只评估其中的建 筑物价值,如图 1-1c 所示		建筑物: 建筑物虽然必须建在土地 上,但在观念上可把它单独 看待。具体的看待方式有两 种:①无视土地的存在;② 考虑土地存在的影响
房地	当实物形态上土地与建筑物 合成一体,且在估价时也把它 们作为个整体来看待,如图 1- 1d 所示		房地: 下有土地,上有建筑物, 此时把土地与建筑物作为一 个整体来看待

图 1-1 (续)

5. 本书对房地产的用词

目前,社会上对房地产的用词尚不规范,同一用词,可能含义不同,不同的用词,却可能含义相同,从而很容易引起误解。为明了起见,本书主要使用的“房地产”、“房地”、“土地”和“建筑物”几个关键词,其含义分别如下:

名 称	含 义
房地产	可指土地,也可指建筑物,还可指土地与建筑物的合成体,即它可能为土地,也可能为建筑物,还可能为土地与建筑物的合成体
房地	专指土地与建筑物的合成体,如说房地价值时,此价值既包含土地的价值,也包含地上建筑物的价值
土地	仅指土地部分,如说土地价值时,此价值不含地上建筑物的价值
建筑物	仅指建筑物部分,如说建筑物价值时,此价值不含建筑物所占用的土地的价值

1.1.2 土地的概念

土地的各种定义	人们对于什么是土地,有着各种不同的认识和定义,最典型的是下列 3 种: 1. 土地即田地、地面。这是一般人通常最直观的认识 2. 土地是指“地球上陆地的表层,包括水域在内。是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体”
---------	---

(续)

(续)

土地的各种定义	3. 土地是指自然物、自然力或自然资源。如马克思讲：“经济学上所说的土地是指未经人的帮助而自然存在的一切劳动对象。”英国著名经济学家马歇尔说：“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”美国土地经济学创始人伊利和莫尔豪斯在他们合著的《土地经济学原理》中讲：“经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量，或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面，因为它还包括地面上下的东西”；“经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西”
房地产估价中的土地定义	对于房地产估价来说，土地不只是平面，而是三维立体的，是指地球陆地表面及其上下一定范围内的空间。具体一宗土地的空间范围可以分为3层： 1. 地球表面 2. 地球表面以上一定范围内的空间（简称地上空间） 3. 地球表面以下一定范围内的空间（简称地下空间） 上述土地的空间范围用图表示，见图1-2
土地利用所受的限制	对土地利用的限制可归纳为3个方面： 1. 土地权利设置以及行使的限制 2. 房地产相邻关系的限制 3. 土地使用管制
对一宗土地的基本认识	1. 坐落。包括所处的区域和具体地点，可从国家、地区、城市、邻里、地点5个从宏观到具体的层次来认识 2. 面积。此为依法确认的面积，通常以 m^2（平方米）表示，面积较大的土地通常以 hm^2（公顷）表示 3. 形状。通常用图（如宗地图）来说明 4. 四至。是土地四邻的名称。对其描述的顺序最好为东、南、西、北 5. 地势。包括地势高低、自然排水状况、被洪水淹没的可能性等 6. 周围环境、景观。通常用文字加照片来说明 7. 利用现状。包括现状用途；土地上有无建筑物、其他附着物；如果有建筑物、其他附着物，还需要进一步了解该建筑物、其他附着物的情况 8. 产权状况。由于土地权利的种类和内容对土地价值有很大影响，因此，进行房地产估价应特别注意调查了解土地权利状况 9. 地质和水文状况。包括地基的承载力、地下水位的深度等 10. 基础设施完备程度和土地平整程度。是指道路、给水、排水（包括雨水、污水）、电力、通信、燃气、热力等设施的完备程度和土地的平整程度，即通常所说的“三通一平”、“五通一平”，一般是指具备了道路、给水、排水、电力、通信等设施或条件以及场地平整；“七通一平”，一般是指具备了道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施或条件以及场地平整

(续)

对一宗土地的基本认识	11. 土地使用管制。对于城市建设用地,土地使用管制主要为城市规划限制条件,包括:(1) 土地用途;(2) 建筑高度;(3) 容积率;(4) 建筑密度;(5) 建筑后退红线距离(是规定建筑物应距离城市道路或用地红线的程度);(6) 建筑间距;(7) 绿地率(是指用地红线内绿化用地总面积占土地总面积的比率);(8) 交通出入口方位;(9) 停车泊位;(10) 建筑体量、体型、色彩;(11) 地面标高;(12) 其他要求,如规定规划设计方案须符合环境保护、消防安全、文物保护、卫生防疫等有关法律、行政法规的规定
	12. 其他。如临街商业用地还需要了解其临街宽度和深度,农用地还需要了解其土壤、排水和灌溉等

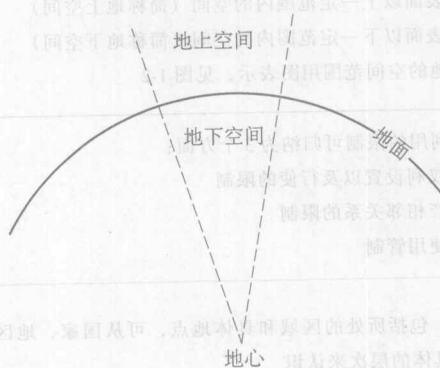


图 1-2 土地的范围

1.1.3 建筑物的概念

1. 建筑物的定义

广义	广义的建筑物是指人工建筑而成的所有东西,既包括房屋,又包括构筑物。在房地产估价中通常将建筑物作广义理解,对建筑物的定义是:建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备)等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。其中,房屋是指有基础、墙、顶、门、窗,能够遮风避雨,供人在内居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等
狭义	狭义的建筑物是指房屋,不包括构筑物

2. 对建筑物的基本认识

从房地产估价角度来看,对建筑物的认识主要包括下表所列的内容。

坐落	- 包括所处的区域和具体地点,可从国家、地区、城市、邻里、地点5个从宏观到具体的层次来认识
面积	包括:(1)建筑面积;(2)使用面积;(3)成套房屋的套内建筑面积;(4)其他面积。如果是住宅还需要了解居住面积,商业用房还需要了解营业面积,出租的房屋还需要了解可出租面积等。其中,房屋建筑面积是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备有上盖,结构牢固,层高2.20m以上(含2.20m)的永久性建筑。房屋使用面积是指房屋户内全部可供使用的空间所在面积,按房屋的内墙面水平投影计算。成套房屋的套内建筑面积是指由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成的面积,即 $\text{套内建筑面积} = \text{套内房屋使用面积} + \text{套内墙体面积} + \text{套内阳台建筑面积} \quad (1-1)$ 成套房屋的建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,即: $\text{建筑面积} = \text{套内建筑面积} + \text{分摊的共有建筑面积} \quad (1-2)$
层数和高度	通常根据建筑物的层数或总高度,将建筑物分为低层建筑、多层建筑、高层建筑和超高层建筑。住宅通常是按照层数来划分的:1~3层为低层住宅;4~6层为多层住宅;7~9层为中高层住宅;10层以上(含10层)为高层住宅。公共建筑及综合性建筑通常是按照建筑总高度来划分的,总高度超过24m的为高层(但不包括总高度超过24m的单层建筑)。建筑总高度超过100m的,不论是住宅还是公共建筑、综合性建筑,均称为超高层建筑
结构	结构是指建筑物中由承重构件(基础、墙体、柱、梁、楼板、屋架等)组成的体系 一般分为:(1)钢结构;(2)钢筋混凝土结构;(3)砖混结构;(4)砖木结构;(5)简易结构 具体如以组成建筑结构的主要建筑材料来划分,可分为:(1)钢结构;(2)混凝土结构(包括素混凝土结构、钢筋混凝土结构和预应力混凝土结构等);(3)砌体结构(包括砖结构、石结构和其他材料的砌块结构);(4)木结构;(5)塑料结构;(6)薄膜充气结构 如以组成建筑结构的主要结构形式来划分,可分为:(1)墙体结构;(2)框架结构;(3)深梁结构;(4)筒体结构;(5)拱结构;(6)网架结构;(7)空间薄壁结构(包括折板结构);(8)悬索结构;(9)舱体结构
设备	包括给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备。需要了解它们的配置情况(有或无)及性能
装修	分为内装修和外装修。需要了解装修的标准和程度,所用材料的品质及装修质量等

图 1-3 房地产权益构成(续)

平面格局	包括平面图、户型图等
建成年月	包括开工日期和竣工日期
维修保养情况及完损程度	包括地基的稳定性、沉降情况(沉降是否均匀及其程度)等
利用现状	包括不同用途的楼层或位置分布和面积
产权状况	中国目前建筑物与土地的所有制不同,土地全部是公有的,建筑物可以私人所有。建筑物的所有权除了独有、共有,还有区分所有。其中,共有分为按份共有和共同共有。在按份共有中,共有人根据各自的份额对共有的房地产分享权利,分担义务;在共同共有中,共有人对共有的房地产共同享有权利,共同承担义务。法律规定,转让共有的房地产时,需经其他共有人书面同意[《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条第(四)项规定,共有的房地产未经其他共有人书面同意的,不得转让]。区分所有是以建筑物的某一特定部分为客体而成立的房地产所有权形式,是一种复合性的权利,由专有部分的所有权(该部分通常为独有,但也可能为共有,但这种共有不是建筑物各专有部分的所有权人之间的共有)、共用部分的持份权(该部分为建筑物各专有部分的所有权人之间按份共有)和因共同关系所产生的成员权构成
外观	包括外观图片等
公共服务设施完备程度	对于住宅而言,公共服务设施主要是指教育(如托儿所、幼儿园、中小学)、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电等公共建筑的完备程度。写字楼、工业等也要求有相应的公共服务设施
其他	如通风、采光、隔声、隔振、隔热,层高、物业管理(因为完善的物业管理是保持及提高房地产价值的一个重要因素)。如果为建筑物的某一部分,如一“套”或一“单元”、“单位”,还需要了解其所处的楼层、朝向;新建的房屋还需要了解其工程质量;期房还需要了解其建设单位(开发商)、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位以及预计交付使用的日期等

1.1.4 房地产概念的总结

对上述关于房地产概念的内容进行总结可知:房地产有不动产、物业等不同的称呼。房地产包括土地、建筑物和其他地上定着物三个部分,同时又是实物、权益和区位三者的综合体;对房地产的实物还可以从有形的实体、该实体的质量及其组合完成的功能三方面进行认识。房地产有土地、建筑物、房地三种存在形态;土地是一个包含地面、地上空间和地下空间的三维立体空间;建筑物包括房屋和构筑物,它们又可分为结构、设备和装修三个部分。上述内容用框图来表示,见图 1-3。

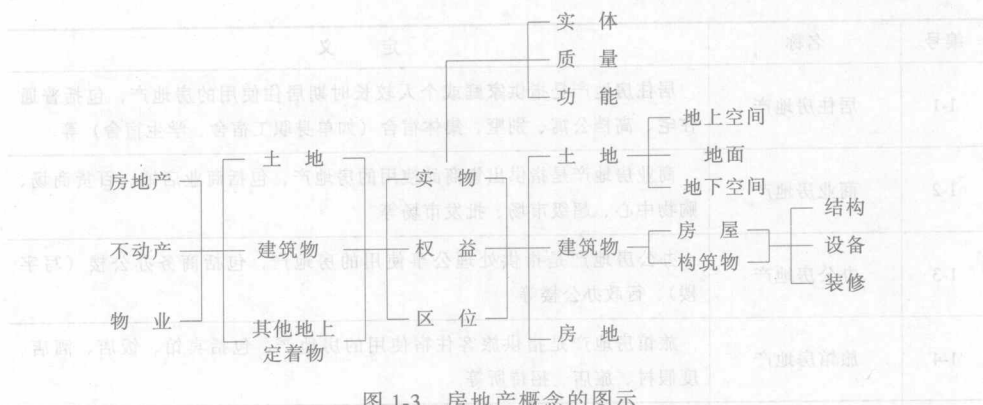


图 1-3 房地产概念的图示

1.2 房地产的类型

对于房地产估价来说，有意义的房地产类型的划分主要有 4 种：1. 按用途来划分；2. 按开发程度来划分；3. 按是否产生收益来划分；4. 按经营使用方式来划分。

