

建筑管理实用手册丛书

主编 / 罗宗科

3  
房地产

估价师

FANGDICHANGUJIASHISHOUCE

手册

山西科学技术出版社

筑管理实用手册丛书

F299.233.5-62

1

# 房地产估价师手册

◎主编 罗宗科

◎参编 陆 潘 李 晶 陈 艳

张志雄 苏成明 张旭辉



山西科学技术出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产估价师手册/罗宗科主编. —太原:山西科学技术出版社, 2003. 1

(建筑管理实用手册丛书)

ISBN 7-5377-1963-2

I. 房… II. 罗… 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(2002)第 090512 号

建筑管理实用手册丛书

### 房地产估价师手册

罗宗科 主编

\*

山西科学技术出版社出版(太原建设南路 15 号)

山西省新华书店经销 太原兴晋科技印刷厂印刷

\*

开本: 850×1168 1/32 印张: 17.75 字数: 460 千字

2003 年 1 月第 1 版 2003 年 1 月山西第 1 次印刷

印数: 1—3 000 册

\*

ISBN 7-5377-1963-2

T·343 定价: 35.00 元

如发现印、装质量问题,影响阅读,请与印厂联系调换。

## 《建筑管理实用手册丛书》编委会

主任:张 鸣

副主任:周海涛 唐建华 杜逸玲 梁敦维 罗宗科  
李宝英 黄 群

编委:(以姓氏笔划为序):

于 勇	王 勇	王 庆	邓志刚	仇明启
甘文斌	叶 凌	田丽梅	李光军	李 晶
李 霞	李 华	李剑平	肖丽娟	余春生
张洪军	张志雄	张旭辉	张华明	陆 潘
苏成明	陈 艳	陈文平	陈丽萍	吴建强
周海波	林 洪	钟世昌	郭玉树	郝 宇
倪文胜	唐 浩	唐昌清	梁丽焰	梁新焰
龚碧玲	阎文震	曾 洁		

策 划:谢一兵 段立新



## 前 言

随着我国建筑业和基本建设管理体制改革的不断深化,出现了新的规范、法规及标准,广大的工程技术人员希望有更实用、更新的能够适应新形势的工程技术及管理书籍,正是为了适应这种形势的发展需要,我们组织了工程技术人员及教师编写了《建筑管理实用手册丛书》。丛书包括《建筑工程师手册》、《监理工程师手册》、《项目经理手册》、《造价工程师手册》及《房地产估价师手册》。

在丛书编写中,我们力求做到以下几个方面:一是专业教师和业内专家相结合,发挥各自的优势,相互补充,共同协作;二是坚持理论联系实际,既有一定的理论深度又贴近实际,既有科学性又有很强的操作性;三是开拓创新,既吸收现有的科研成果,又尽量体现新的实践经验,概括上升到理论;四是紧扣新的规范、法规及标准,适应新形势的发展;五是做到通用性、实用性和可查性。

随着改革开放的深入和社会主义市场经济体制的确立,我国的房地产业迅速发展,房地产市场日趋完善,住房制度由福利分配向货币化分配转变。在这种形势下,无论是房地产开发、经营、融资,还是老百姓的选房、购房,都需要大量的信息咨询、市场研究和投资决策服务,尤其是房地产估价服务。国内外正反两方面经验表明,房地产估价是房地产业内技术性最强、难度最大的部分,其工作的开展,不仅需要一批高素质的专业估价人员,更需要一套科学实用的估价理论和方法。《房地产估价师手册》正是为了适应这种形势的需要而编写的。

该手册包括以下几方面的内容:第一章房地产基本制度与政策,主要介绍房地产管理制度与政策;第二章房地产估价知识,主要介绍



房地产估价人员应掌握的经济、会计、规划、建筑等相关学科的知识；第三章房地产开发经营与管理，主要介绍房地产投资分析、房地产市场分析、房地产开发等方面知识；第四章房地产估价理论与方法，主要介绍房地产估价的基本理论、房地产估价中应用的基本方法及具体应用；第五章房地产估价案例与分析，主要介绍不同类型房地产估价的特点与估价基本技术路线，通过大量的案例分析，使房地产估价人员掌握各种不同类型房地产估价方法。

该手册内容新颖、简明扼要、实用性强、图文确切、配合恰当，是房地产经营管理人员、房地产估价人员和其他房地产中介服务者必备的工具书。

该手册在编写过程中，参阅了大量专著，特别是估价案例，精选了全国一些优秀案例，在此深表谢意。

在编写中，编者力求尽善尽美，使读者爱不释手，但由于学识尚浅，水平有限，客观效果与编者愿望总会有偏差，书中疏漏、不足甚至错误在所难免，欢迎广大读者指正。



# 目 录

第一章 房地产基本制度与政策	(1)
第一节 房地产业	(1)
一、概述	(1)
二、房地产制度改革	(2)
三、房地产法制建设	(4)
第二节 建设用地制度与政策	(6)
一、我国现行土地制度	(6)
二、国有土地使用权出让	(7)
三、国有土地使用权划拨	(9)
四、集体土地征用制度与政策	(10)
五、闲置土地的处理	(12)
第三节 城市房屋拆迁管理制度与政策	(13)
一、城市房屋拆迁概念	(13)
二、房屋拆迁管理体制	(13)
三、城市房屋拆迁工作程序	(14)
四、城市房屋拆迁补偿	(15)
五、城市房屋拆迁安置	(15)
六、特殊情况的房屋拆迁安置、补偿	(16)
七、城市房屋拆迁纠纷的处理	(17)
第四节 城市规划管理制度与政策	(18)
一、城市规划管理的概念	(18)
二、城市规划的编制、审批管理	(18)
三、城市规划的实施管理	(20)



第五节 房地产经营管理政策法规 .....	(23)
一、房地产开发建设管理制度与政策 .....	(23)
二、房地产交易管理制度与政策 .....	(49)
三、房地产产权产籍管理制度与政策 .....	(58)
第六节 房地产中介服务管理制度与政策 .....	(62)
一、房地产中介服务的行业管理 .....	(62)
二、房地产估价师执业资格制度 .....	(67)
三、房地产中介服务收费 .....	(70)
第七节 物业管理制度与政策 .....	(71)
一、物业管理概述 .....	(71)
二、物业管理的主要法规依据 .....	(75)
三、物业管理企业 .....	(76)
四、物业管理合同 .....	(78)
五、物业管理服务收费管理 .....	(79)
第八节 房地产金融、税收制度与政策 .....	(80)
一、房地产金融制度与政策 .....	(80)
二、房地产税收制度与政策 .....	(86)
第二章 房地产估价知识 .....	(99)
第一节 房地产经济学基础知识 .....	(99)
一、房地产经济学的研究对象 .....	(99)
二、房地产经济学的主要研究方法 .....	(99)
三、房地产需求与供给 .....	(100)
四、房地产经济的宏观调控 .....	(108)
第二节 房地产会计基础知识 .....	(110)
一、房地产会计的涵义 .....	(110)
二、房地产开发企业会计制度的基本内容 .....	(110)
三、房地产开发企业资金筹集的会计核算 .....	(114)
四、房地产开发企业主要资产的会计核算 .....	(116)





五、房地产开发企业开发成本的会计核算 .....	(117)
六、房地产开发企业收入及利润的会计核算 .....	(119)
七、房地产开发企业财务会计报告及经济效益分析 .....	(123)
<b>第三节 城市规划基础知识</b> .....	(134)
一、城市规划概述 .....	(134)
二、城市总体规划 .....	(142)
三、城市详细规划 .....	(149)
<b>第四节 建筑基础知识</b> .....	(158)
一、建筑的分类 .....	(158)
二、建筑构造 .....	(160)
三、建筑装饰 .....	(171)
四、建筑识图 .....	(176)
五、建筑设备 .....	(180)
<b>第五节 建筑工程概预算与房地产测量</b> .....	(189)
一、建筑工程概预算一般知识 .....	(189)
二、建筑工程概算的编制 .....	(190)
三、建筑工程施工图预算的编制 .....	(192)
四、建筑工程竣工结算与决算 .....	(193)
五、房地产测量 .....	(197)
<b>第三章 房地产开发经营与管理</b> .....	(203)
<b>第一节 房地产投资概述</b> .....	(203)
一、房地产投资的涵义和特点 .....	(203)
二、房地产投资的类型 .....	(204)
三、房地产投资的作用 .....	(205)
四、房地产投资的风险 .....	(206)
<b>第二节 房地产投资分析基本知识</b> .....	(208)
一、现金流量的构成 .....	(208)
二、资金的时间价值 .....	(211)



三、现金流量图 .....	(214)
四、复利计息的计算方法 .....	(214)
五、房地产投资经济效果评价指标 .....	(221)
第三节 房地产开发的程序与管理 .....	(223)
一、概述 .....	(223)
二、房地产开发的程序 .....	(224)
三、房地产开发中土地使用权的取得 .....	(225)
四、城市规划对房地产开发的影响 .....	(226)
五、房地产经济效益评价指标 .....	(230)
第四节 房地产市场 .....	(237)
一、房地产市场概述 .....	(237)
二、房地产市场的构成要素 .....	(238)
三、房地产市场的特征与功能 .....	(240)
四、房地产市场的分类 .....	(242)
五、房地产市场供给与需求 .....	(242)
第五节 房地产开发项目可行性研究 .....	(245)
一、可行性研究概述 .....	(245)
二、可行性研究的内容 .....	(248)
三、可行性研究的步骤 .....	(250)
四、房地产市场分析和预测 .....	(251)
五、房地产开发项目投资与收入估算 .....	(252)
六、房地产开发项目经济评价 .....	(254)
七、房地产开发项目的不确定性分析 .....	(259)
八、可行性研究报告的撰写 .....	(260)
第六节 开发项目管理 .....	(262)
一、开发项目管理概述 .....	(262)
二、开发项目建设流程 .....	(263)
三、开发项目工程管理的內容 .....	(263)
四、建设监理的项目管理 .....	(270)



第七节 房地产开发资金的筹集 .....	(272)
一、房地产融资概述 .....	(272)
二、房地产开发资金筹集的渠道 .....	(273)
三、资金筹集方案的编制 .....	(274)
四、金融机构对开发项目贷款的审查内容 .....	(275)
第八节 房地产市场营销 .....	(279)
一、房地产市场营销概述 .....	(279)
二、房地产定价策略 .....	(280)
三、房地产销售渠道策略 .....	(284)
四、房地产促销策略 .....	(286)
第九节 物业管理 .....	(291)
一、物业管理概述 .....	(291)
二、住宅小区的管理 .....	(295)
三、经营性物业管理 .....	(296)
四、ISO9000 与物业管理 .....	(300)
第四章 房地产估价理论与方法 .....	(303)
第一节 房地产的概念 .....	(303)
一、房地产的定义 .....	(303)
二、房地产的物质实体与权益 .....	(303)
三、房地产的重要性 .....	(303)
四、对房地产的基本认识 .....	(304)
五、房地产的特性 .....	(304)
第二节 房地产估价 .....	(305)
一、房地产估价的定义 .....	(305)
二、房地产估价的关键术语 .....	(305)
三、房地产估价的必要性 .....	(307)
第三节 房地产估价原则 .....	(307)
一、合法原则 .....	(307)



二、最高最佳使用原则 .....	(308)
三、替代原则 .....	(308)
四、估价时点原则 .....	(308)
五、公平原则 .....	(309)
六、预期原则 .....	(309)
七、供求原则 .....	(309)
第四节 房地产估价程序 .....	(309)
一、获取估价任务,明确估价基本事项 .....	(309)
二、受理估价委托,拟定估价作业方案 .....	(310)
三、初选估价方法及确定投入人员 .....	(310)
四、制定估价详细作业计划 .....	(311)
五、实地勘察及搜集整理相关资料 .....	(311)
六、选择估价方法,计算及决定估价额 .....	(311)
七、撰写估价报告书 .....	(313)
八、交付估价报告书及收取估价服务费 .....	(313)
第五节 房地产估价报告 .....	(313)
一、估价报告的形式 .....	(313)
二、撰写估价报告书的基本要求 .....	(314)
三、房地产估价报告写作的语言文字要求 .....	(314)
四、房地产估价报告的构成要素 .....	(315)
五、房地产估价报告的组成 .....	(317)
六、估价报告案例 .....	(318)
第六节 房地产估价主要方法 .....	(330)
一、市场比较法 .....	(330)
二、收益法 .....	(339)
三、成本估价法 .....	(349)
四、假设开发法 .....	(362)
五、长期趋势法 .....	(369)
六、路线价法 .....	(371)



七、基准地价评估 .....	(374)
<b>第五章 房地产估价案例与分析</b> .....	<b>(383)</b>
<b>第一节 居住房地产估价</b> .....	<b>(383)</b>
一、估价类型 .....	(383)
二、居住房地产估价技术路线与方法 .....	(384)
三、估价案例 .....	(386)
<b>第二节 商业房地产估价</b> .....	<b>(401)</b>
一、商业房地产及其估价特点 .....	(401)
二、商业房地产估价的常用方法 .....	(402)
三、影响商业房地产估价的主要因素 .....	(402)
四、估价案例 .....	(402)
<b>第三节 旅馆房地产估价</b> .....	<b>(407)</b>
一、旅馆房地产估价特点 .....	(407)
二、影响旅馆房地产的因素 .....	(407)
三、估价案例 .....	(407)
<b>第四节 工业房地产估价</b> .....	<b>(420)</b>
一、工业房地产及其估价的特点 .....	(420)
二、工业房地产估价的常用方法 .....	(420)
三、影响工业房地产价值的主要因素 .....	(421)
四、估价案例 .....	(421)
<b>第五节 商务办公房地产估价</b> .....	<b>(423)</b>
一、商务办公楼的特点 .....	(423)
二、影响商务办公房地产的主要区域因素 .....	(423)
三、影响商务办公房地产的主要个别因素 .....	(424)
四、估价案例 .....	(425)
<b>第六节 特殊用途房地产估价</b> .....	<b>(431)</b>
一、概述 .....	(431)
二、估价案例 .....	(432)



第七节 国有土地使用权出让价格评估	(436)
一、国有土地使用权出让价格评估的特点	(436)
二、各种主要评估方法在国有土地使用权出让价格评估中的应用	(436)
三、估价案例	(437)
第八节 房地产转让价格评估	(443)
一、房地产转让估价的特点	(443)
二、估价案例	(443)
第九节 房地产保险估价	(448)
一、房地产保险的概念及分类	(448)
二、房地产保险估价的特点	(449)
三、估价案例	(449)
第十节 房地产课税估价	(452)
一、房产税估价	(452)
二、城镇土地使用税估价	(452)
三、耕地占用税估价	(452)
四、土地增值税的估价技术路线和方法	(452)
五、契税的估价技术路线和方法	(452)
六、估价案例	(453)
第十一节 征地和房屋拆迁补偿估价	(456)
一、征地估价要点	(456)
二、拆迁估价要点	(457)
三、估价案例	(457)
第十二节 房屋租赁价格评估	(462)
一、房屋租赁价格评估的特点	(462)
二、主要估价方法在房屋租赁价格评估中的应用	(462)
三、估价案例	(463)
第十三节 房地产抵押价值评估	(470)
一、房地产抵押价值评估的特点	(470)



二、房地产抵押价值评估的常见类型与方法 .....	(471)
三、估价案例 .....	(472)
第十四节 房地产分割、合并估价 .....	(483)
一、房地产合并估价方法要点 .....	(483)
二、估价案例 .....	(484)
第十五节 房地产纠纷估价 .....	(487)
一、房地产价格(价值)类纠纷的特点 .....	(487)
二、房地产估价结果纠纷的特点 .....	(487)
三、估价案例 .....	(487)
第十六节 企业各种经济活动中涉及的房地产估价 .....	(495)
一、企业各种经济活动中房地产估价的类型 .....	(495)
二、估价假设前提 .....	(495)
三、估价方法选用 .....	(495)
四、估价案例 .....	(495)
附录一 房地产估价规范 .....	(499)
附录二 城市房屋拆迁管理条例 .....	(529)
附录三 中华人民共和国城市房地产管理法 .....	(536)



# 第一章 房地产基本制度与政策

## 第一节 房地产业

### 一、概述

房地产业是房产与地产有机结合所组成的统一体。

#### (一) 房地产业的基本概念

1. 房产:指在一定产权关系下作为财产、资产的房屋以及相连带的建筑物、构筑物。

2. 地产:从物质形态上讲,地产就是指土地,土地不限于地面,还包括地下和上空。从经济形态上讲,地产是指土地的货币表现。

3. 房地产业:从事房地产投资、开发、经营、管理和服务的产业,是一个综合性的产业,属于第三产业。房地产业的细分行业主要包括房地产投资开发、房地产中介服务和物业管理。其中房地产中介服务又包括房地产咨询、房地产价格评估和房地产经纪等。

#### (二) 房地产业的地位和作用

1. 房地产业在社会经济生活中的地位:

(1) 房地产业是建筑业的重要组成部分,可以为人们提供生产、生活、工作、娱乐的空间和场所。

(2) 房地产业能为国家提供积累。

(3) 房地产业的发展能提供大量就业机会,并能带动相关产业的发展。

(4) 房地产业是国民经济的重要经济支柱之一。

2. 房地产业在国民经济中的作用:

(1) 房地产业能为国民经济的发展提供重要的物质保障。

(2) 房地产业可以改善人们的居住和生活条件,有利于社会安定团结。





(3)房地产业可以改善投资环境,加快改革开放的步伐。

(4)房地产业发展可以带动相关产业的发展,能增加就业机会。

(5)房地产业可以为城市建筑开辟重要的积累资金渠道。

(6)房地产业的发展有利于深化我国住房制度改革,调整消费结构。

(7)房地产业是构成国家财富的重要组成部分,对国家的经济生活具有稳定和长远的影响。

(8)房地产业可以促进城市范围内土地生产要素的合理配置和重组,从而提高土地利用效益,使之发挥应有的作用,进而取得最大经营收益。

随着社会主义市场经济的建立,房地产业在国民经济中必将发挥更广泛、更重要的作用。

## 二、房地产制度改革

我国房地产业的发展主要得益于三项重大制度和体制的改革,即城市住房制度、城市土地使用制度和房地产生产方式的改革。

### (一)城市住房制度改革

住房制度改革是经济体制改革的重要组成部分。在经济上和政治上都具有重要意义。

1. 住房制度改革的意义:我国长期以来实行的“福利制、低租金、国家包、大锅饭、无限期”的福利性住房制度。这种制度存在严重弊端,刺激了不合理的需求,不适应社会主义市场经济的客观要求。住房制度改革,不仅可以正确引导、调节消费,促进消费结构合理,也有利于创立具有中国特色的新型住房制度,实现住房商品化、社会化。

2. 城市住房制度改革的三个阶段:1978~1990年,为住房制度改革的探索和试点阶段;1991~1994年,为住房制度改革的全面推进和配套改革阶段;从1994年开始至今,为住房制度改革的深化和全面实施阶段。

3. 住房制度改革的内容: