



GAODENG ZHIYE JIAOYU FANGDICHAN
JINGYING YU GUJIA ZHUANYE XILIE JIAOCAI
高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材

房地产估价 理论与方法

(第二版)

FANGDICHAN GUJIA
LILUN YU FANGFA

主 编 谭善勇
副主编 章鸿雁 麻晓芳
主 审 康小芸 余 相



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>

内 容 简 介

本书对房地产估价的基本理论与主要方法进行了分析与介绍。全书共分为4篇12章,第1篇通过房地产及其类型、房地产价格及其影响因素、房地产估价及其要素共3章内容介绍了房地产估价的基本原理;第2篇内容讲述了市场法、成本法、收益法、假设开发法、长期趋势法及地价评估方法等房地产估价方法的相关理论基础与应用技巧;第3篇讲述房地产估价程序与估价报告,主要从房地产估价作业准备与实施、房地产估价报告撰写与交付进一步从实际应用的角度阐述房地产估价作业的具体操作;第4篇则主要从房地产估价信息系统的角度简单介绍了房地产估价的智能化。

本书紧密结合房地产估价中的 Excel 应用,操作性强。各章还配有一定数量的思考练习题和房地产估价师考试真题,同时配有教学 PPT、习题参考答案。本书既可作大学本科、高等职业教育及其他类型院校房地产开发与管理、工程管理、工程造价、土地资源管理、物业管理、资产评估等专业或专业方向的教材或参考书,也适合房地产估价从业人士阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法/谭善勇主编.—2版.

—重庆:重庆大学出版社,2012.7

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材

ISBN 978-7-5624-4214-1

I. ①房… II. ①谭… III. ①房地产价格—估价—高等职业教育—教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 263110 号

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材

房地产估价理论与方法

(第二版)

主 编 谭善勇

副主编 章鸿雁 麻晓芳 王江梅

主 审 康小芸

责任编辑:刘颖果 版式设计:刘颖果

责任校对:任卓惠 责任印制:赵 晟

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:邓晓益

社址:重庆市沙坪坝区大学城西路 21 号

邮编:401331

电话:(023) 88617183 88617185(中小学)

传真:(023) 88617186 88617166

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn(营销中心)

全国新华书店经销

重庆科情印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:18 字数:373千

2012年7月第2版 2012年7月第4次印刷

印数:8 001—11 000

ISBN 978-7-5624-4214-1 定价:29.50元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换
版权所有,请勿擅自翻印和用本书
制作各类出版物及配套用书,违者必究

编委会

主 任 刘洪玉

副主任 黄正军 王林生

委 员 (按姓氏音序排列)

窦坤芳 范秀兰 郭艳桃 韩国波 胡晓鹃

刘永胜 阮 可 宋子柱 谭善勇 王德起

邢继德 徐 琳 徐圣泉 时 思 杨 晶

尹卫红 余 相 钟光敏 章鸿雁 卓坚红

张一品 周中元

特别鸣谢(排名不分先后)

清华大学建设管理系
重庆大学建设管理与房地产学院
黑龙江建筑职业技术学院
深圳职业技术学院
昆明冶金高等专科学校
洛阳理工学院
华北科技学院
四川建筑职业技术学院
广东建设职业技术学院
黄冈职业技术学院
浙江建设职业技术学院
东营职业技术学院
首都经贸大学
山东潍坊教育学院
浙江广厦建筑职业技术学院
甘肃建筑职业技术学院
沈阳建筑职业技术学院
北京联合大学
成都九鼎房地产交易评估有限公司
杭州万向职业技术学院
广东白云学院
大连职业技术学院
海口经济职业技术学院
重庆科技学院
温州职业技术学院
重庆鼎新房地产学校
重庆鼎力房地产咨询有限公司

前 言

QIAN YAN

(第一版)

随着社会主义市场经济体制的建立和不断完善,我国的房地产业也非常快速地成长起来。在这个过程中,房地产估价在人们的生产生活、社会商业活动以及政府管理中施加的影响和发挥的作用也越来越突出。为了维护房地产估价相关各方的利益,保证政府对房地产估价行业本身及相关社会经济活动的有效管理,促进房地产估价行业的健康发展,国家建立了房地产估价师职业资格认证制度。这个制度建立以来,通过国家注册房地产估价师考试获得注册房地产估价师资格的人员已经达到2万多人。随着市场经济和房地产业的进一步发展,房地产估价师的队伍必将继续扩大,而且市场对了解或掌握房地产估价理论与方法的人士需求也越来越多。这就对既具有一定理论深度,又具备较强操作性的教材提出了要求。

基于此,重庆大学出版社组织策划了《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》。本书作为系列教材的核心教材之一,其编写从开始到结束都受到出版社和教材编写组的高度重视:一是邀请了几位既具有多年教学经验又具有丰富估价实践经验的人员组成编写队伍;二是充分与其他相关教材主编交流沟通,多次修改完善教材编写提纲,力求把最新、最实用的知识纳入其中;三是要求各位编者深入学习国家《房地产估价规范》,特别指定编写组成员参考中国注册房地产估价师考试指导教材《房地产估价理论与方法》,力求书稿内容与现行国家标准保持一致,与国家注册房地产估价师考试权威教材没有矛盾或冲突;四是在教材编写过程中,要求编写组成员坚持针对性、实用性的原则,力求将房地产估价理论与实用技巧充分结合起来,强调理论与实践的融合统一。特别需要指出的是,我们非常荣幸地请来了注册国际房地产专家(CIPS)、美国注册商业(房地产)投资师(CCIM)、注册房地产估价师、注册土地估价师、国家《房地产估价规范》主要起草者之一、北京中锐行房地产评估有限公司董事长、总经理康小芸女士担任本教材的主审。同时,我们也邀请了成都九鼎房地产



交易评估有限公司总经理余相担任主审,这对本书的顺利完成也是一个极大的促进。

本书由谭善勇担任主编,负责提纲编写、组织协调、提出修改意见和统稿工作。副主编由章鸿雁和麻晓芳担任。各章编写分工如下:第1章由首都经贸大学谭善勇编写;第2章北京搜房资讯有限公司王江梅编写;第3章、第4章由温州职业技术学院麻晓芳编写;第5章由首都经贸大学谭善勇、魏旭编写;第6章、第7章由山东德州科技职业学院陈永国编写;第8章、第9章、第10章由广东建设职业技术学院章鸿雁编写。书稿第3稿完成后,由主编进行了全面的增删修改并最后定稿。周勇、王江梅、魏旭、葛晶4位同志在统稿过程中,也做了一些协助工作。

本书编写过程中,参阅了很多资料,在此向有关著作的作者表示衷心感谢。重庆大学出版社为本书的出版做了大量工作,也谨表我们的谢意!

房地产估价理论性及操作性都很强,涉及社会经济学科的各个方面,房地产估价行业又是一个不断发展、完善的行业,因此,要把房地产估价教材编写得完美无缺是很难做到的,我们仅能以负责的态度尽心尽力。编者水平所限,本书难免存在疏漏、不当或错误之处,恳请读者批评指正。

谭善勇

2007年4月

前 言

QIAN YAN

(第二版)

《房地产估价理论与方法》作为高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材之一,第一版于2007年8月出版,经过4年的使用,得到了读者们的欢迎和鼓励,在此我们表示衷心的感谢!

不可否认的是,房地产估价行业已经越来越成熟,房地产估价理论与方法也越来越趋于完善。4年的时间,我们也在不断地关注行业的发展和相关最新研究成果。借这次修订的机会,正好可以把第一版中的一些内容做一些修改,并补充一些新的知识,希望并力争使教材第二版更具系统性、实用性和可读性。

为了做好此次教材修订工作,我们在原有编写人员的基础上,另外增加了一批新的编写力量,对《房地产估价理论与方法》(第一版)作了结构和内容方面的修改和补充完善。第二版教材共分为4篇12章。第1篇讲述房地产估价原理;第2篇讲述房地产估价方法;第3篇讲述房地产估价程序与估价报告;第4篇为新增内容,主要讲述房地产估价的智能化,力求将最新、最实用的知识纳入教材之中。

本教材由谭善勇担任主编,主持全书写作大纲的编写和初稿的审阅。副主编由章鸿雁、麻晓芳和王江梅担任。本次修订中,各章具体编写分工情况是:第1章由谭善勇、薛亚菲编写;第2章由王江梅、胡茜编写;第3章由王江梅编写;第4章、第5章由麻晓芳、王柏春编写;第6章由王江梅、魏旭编写;第7章、第8章由陈永国编写;第9章第1、2、3节,第10章,第11章由章鸿雁编写;第9章第4节由张鑫洋编写;第12章由李天健、胡茜编写。第二版初稿完成后,由谭善勇进行总纂、增删修改和定稿。王江梅同志也作了大量的辅助工作。

北京中锐行房地产评估有限公司董事长、总经理康小芸女士继续担任第二版教材的主审。康小芸女士一直很关注本教材的编写修订工作并给出了很多具体的指导和建议,我们全体编写者在此表示衷心的感谢!



另外,本书在修订过程中参阅了一些新的文献资料,这里特向有关作者表示由衷地感谢!当然,由于时间紧、任务重,本书还存在一些缺憾,希望读者与业内人士批评指正。

本书所配 PPT 和习题参考答案,请在重庆大学出版社教育资源网(<http://www.cqup.com.cn/edusrc/index.a.spx>)上下载。

谭善勇
2012 年 4 月

总 序

ZONG XU

房地产业是从事房地产开发、投资、经营、管理与服务的行业,包括:房地产开发经营活动、房地产买卖及租赁活动、房地产经纪与代理活动和房地产管理活动。中国房地产业从20世纪80年代末开始兴起,经过20多年的发展取得了令人瞩目的成就,已经发展成为国民经济的支柱产业。2006年,全国房地产开发投资19382亿元,商品房销售额20510亿元,就业人数超过了450万人。随着中国经济持续增长和城市化进程的进一步加快,以及人们对居住质量要求的进一步提高,中国房地产行业仍然有着巨大的发展潜力。

房地产业的迅猛发展迫切需要大量房地产专业人才。然而,我国高等教育本科院校缺乏房地产专业的设置,使房地产专业人才仍然供不应求。以培养应用型专业人才为己任的高等职业院校,用极大的热情关注着房地产行业的发展。自2004年教育部将高等职业教育房地产专业调整为“房地产经营与估价专业”以来,已经有约60所高等职业院校开设这一专业,争先为房地产行业培养和输送各种应用型专业人才,这在一定程度上缓解了行业发展对人才的需求。许多教育工作者和专业人士,也编辑出版了一系列房地产专业教材和著作,在一定程度上满足了房地产专业职业教育发展的需要。

由于房地产经营与估价专业开设时间不长,至今仍然存在着专业定位不明确、培养目标与实际脱节、课程设置不合理等问题。学科体系和专业课的教学大纲始终处于不断修订、完善的过程中。房地产业的迅速发展,也不断催生了新的投资方式、服务产品和服务模式,出台和完善了各种法律、政策和规章。在这种新的形势下,编写出版一套《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》,以适应房地产职业教育迅速发展和不断提高的需要,就变得十分必要和迫切。重庆大学出版社在广泛调研的基础上,邀请了来自全国20多家高等院校和单位的学者和专家,经过反复研究,决定在2007年秋季陆续推出一套定位准确、理论够用、突出应用、体例新颖、可操作性



强的《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》,以适应新形势下高等职业教育房地产经营与估价专业教学的需要。

本套系列教材的开发采用“校企结合”的方式进行。来自教育界、企业界的编委、主编、参编、主审,按照教育部《关于以就业为导向深化职业教育改革若干意见》提出的“高等职业教育应以服务为宗旨,以就业为导向,走产学研结合的发展道路”的精神,结合各自熟悉的领域,优势互补,大胆尝试,严把质量关,共同探究确定系列教材的框架体系、教材间的衔接、编写大纲和知识要点等,并由经验丰富的“双师型教师”和业界专家负责大纲和书稿的审定。旨在使学生通过本系列教材的学习,掌握房地产经营与估价专业的基本理论和专业知识,熟悉房地产经营与估价业务的实际操作方法与技能,真正成为应用型、技能型的专业人才。

本系列教材可以供高等职业教育应用型本科和专科学生使用,也可以作为房地产相关从业人员的参考用书。

中国房地产业方兴未艾,高等职业教育紧密结合经济发展需求不断向行业输送专业应用型人才,任重道远。我们有理由相信,在高等院校与房地产业的紧密合作和共同努力下,房地产专业的学科建设将取得丰硕成果和不断进步。高等职业教育将通过为房地产业不断输送优质专业人才,为我国房地产业的持续健康发展做出自己的贡献。

刘洪玉

清华大学房地产研究所所长、教授

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长

2007年7月于清华

目 录
MU LU

第 1 篇 房地产估价原理	1
第 1 章 房地产及其界定	2
本章导读	2
1.1 房地产及其存在形态	2
1.2 房地产的实物、权益与区位	6
1.3 房地产的特性与类型	8
本章小结	12
重要名词与概念	13
复习思考题	13
房地产估价师考试真题	13
第 2 章 房地产价格及其影响因素	15
本章导读	15
2.1 价格与房地产价格及其形成	15
2.2 房地产价格与价值的类型	20
2.3 房地产价格的影响因素	26
本章小结	33
重要名词与概念	33
复习思考题	33
房地产估价师考试真题	34
第 3 章 房地产估价及其要素	36
本章导读	36
3.1 房地产估价阐释	36



3.2 房地产估价基本原则	44
3.3 房地产估价专业人员与机构	54
本章小结	59
重要名词与概念	60
复习思考题	60
房地产估价师考试真题	61
第2篇 房地产估价方法	63
第4章 市场法	64
本章导读	64
4.1 市场比较法基本原理	64
4.2 交易实例的搜集与可比实例的选取	67
4.3 可比实例成交价格的处理	73
4.4 比准价格的综合估算与求取	83
4.5 市场法估价总结与应用实例	86
本章小结	95
重要名词与概念	96
复习思考题	96
房地产估价师考试真题	97
第5章 成本法	99
本章导读	99
5.1 成本法基本原理	99
5.2 房屋重新购建价格估算	103
5.3 房屋建筑物折旧估算	109
5.4 成本法估价总结与应用实例	120
本章小结	124
重要名词与概念	125
复习思考题	125
房地产估价师考试真题	125
第6章 收益法	129
本章导读	129
6.1 收益法基本原理	129
6.2 房地产净收益及其估算	133
6.3 报酬率、资本化率及收益乘数的确定	141
6.4 房地产收益价格的估算	147

6.5 收益法估价总结与应用实例	157
本章小结	162
重要名词与概念	163
复习思考题	163
房地产估价师考试真题	164
第7章 假设开发法	167
本章导读	167
7.1 假设开发法基本原理	167
7.2 假设开发法操作步骤及内容	171
7.3 假设开发法估价总结与应用实例	175
本章小结	181
重要名词与概念	182
复习思考题	182
房地产估价师考试真题	183
第8章 长期趋势法	184
本章导读	184
8.1 长期趋势法基本原理	184
8.2 平均增减趋势法原理与应用	186
8.3 移动平均法的原理与应用	189
8.4 数学曲线拟合法原理与应用	193
本章小结	195
重要名词与概念	196
复习思考题	196
房地产估价师考试真题	197
第9章 地价评估原理与方法	199
本章导读	199
9.1 地价评估原理	199
9.2 土地估价的路线价法	204
9.3 基准地价修正法	210
9.4 高层建筑地价分摊	215
本章小结	220
重要名词与概念	221
复习思考题	222
房地产估价师考试真题	222



第3篇 房地产估价程序与估价报告	224
第10章 房地产估价作业准备与实施	225
本章导读	225
10.1 确定估价对象房地产	225
10.2 拟订房地产估价作业方案	229
10.3 全面认识估价对象房地产	232
10.4 实施估价对象房地产的具体估价计算	234
本章小结	237
重要名词与概念	237
复习思考题	237
房地产估价师考试真题	237
第11章 房地产估价报告撰写与交付	239
本章导读	239
11.1 房地产估价报告的格式与内容	239
11.2 房地产估价报告的撰写与审读	244
11.3 房地产估价报告交付及后续工作	246
本章小结	248
重要名词与概念	248
复习思考题	248
房地产估价师考试真题	249
第4篇 房地产估价的智能化	250
第12章 房地产估价信息系统	251
本章导读	251
12.1 房地产估价信息系统的内涵与发展现状	251
12.2 房地产估价信息系统的结构与功能	253
12.3 房地产估价信息系统的开发与管理	255
12.4 房地产估价信息系统的运用举例	258
本章小结	265
重要名词与概念	266
复习思考题	266
附 录	267
附录1 估价报告的规范格式	267
附录2 常用 Excel 函数简介	270
参考文献	273

第1篇 房地产估价原理



本篇导读

目前,房地产估价已成为我国市场经济不可或缺的一部分。一般认为,房地产估价或房地产价格评估,简单地说,就是以房地产为对象,对其在市场上可以实现的真实、客观、合理的价格所作的估计、推测与判断。因此,学习房地产估价,首先需要了解房地产估价的基本原理,对房地产、房地产价格及房地产估价等要素有一个全面的认识。本篇第1章,主要讲述房地产的概念、内涵、特点及类型;本篇第2章,主要讲述房地产价格的概念、形成、类型及影响因素;而本篇第3章,则从讲述房地产估价的内涵、必要性以及房地产估价原则、专业估价人员、估价机构等估价要素的角度出发,力求全面诠释房地产估价。

第 1 章

房地产及其界定



【本章导读】

房地产是房地产估价的估价对象。学习房地产估价,首先需要^①对房地产有一个正确的认识。通过本章的学习,应了解^②房地产的基本概念与存在形态;从实物、权益和区位角度全面理解^③房地产的含义;熟悉^④房地产的特性与类型。

1.1 房地产及其存在形态

1.1.1 房地产的基本概念

房地产的定义有多种。国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)^①认为,所谓房地产是指“土地、建筑物及其他地上定着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。”

其中,土地是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件以及建筑设备等组成的整体物,包括构筑物和房屋。它是土地的定着物之一。其他定着物具体是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不可分离的物,或者虽然可以在物理上分离,但分离的代价较高,经济上不划算,或者分离会给土地、建筑物的价值或使用价值带来损害的物,如为提高土地或建

^①中华人民共和国建设部. 房地产估价规范[M]. 北京:中国建筑工业出版社,1999.

筑物的使用价值与功能而种植的树木、草皮以及人工花园、假山、水池、栅栏等。对于不影响土地或建筑物使用功能的物,如在土地上临时搭建的帐篷等则不属于房地产的范畴。

1.1.2 房地产的相关概念

房地产与不动产、地产、房产、物业的含义有所不同。

房地产(Real Estate, Real Property): 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 and 房屋; 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。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。

不动产(Real Property, Unmovable Property):是指土地及土地的定着物。严格而言,不动产的含义要比房地产广泛,它不仅包括房地产的内涵,而且还包括其他各种不可移动或者移动会带来功能的破坏或不经济的财产,如道路、桥梁等。

地产(Estate):一般认为地产是指法律上认可的土地产权和资产的总称。

房产(Buildings):是指定着于土地上的建筑物及其附属设施及相应的权益。

物业(Real Estate Property):港澳地区对房地产的专门用语。在港澳地区,物业通常是指单元性地产,如一幢住宅、一个住宅小区、一栋写字楼等。

当然,如果从房和地不可分的属性来看,地产、房产、房地产、不动产以及物业的概念可理解是相同或相似的。国际上这几个词基本上也是通用的,都是指房地地一体的房地产。

1.1.3 房地产的存在形态

房地产有3种存在形态,即土地、建筑物和房地合一(简称为房地)。

1) 土地

土地在现实房地产估价中包含两种情况,一是指城市中一块没有建筑物的空地,二是指实物形态上土地与建筑物合成一体,但估价上只要求评估土地部分的价值,这种情况下可将其设想为是没有建筑物的空地,在对土地估价时,不包含该土地范围内的建筑物价格。

从房地产估价的角度来考虑,对一宗土地的基本认识主要包括下列方面:

- ①名称。如几号地、某某地等。
- ②坐落位置。对于其所处区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点的认识。
- ③面积大小。面积大小指某宗土地的“边界”所围绕的平面范围,它是法律确认