

 世纪土地资源管理系列教材

不动产估价

叶剑平 曲卫东◎编著

 中国人民大学出版社

21 世纪土地资源管理系列教材

不动 产 估 价

叶剑平 曲卫东 编著

中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产估价/叶剑平, 曲卫东编著.
北京: 中国人民大学出版社, 2006
(21世纪土地资源管理系列教材)
ISBN 7-300-06937-1

- I. 不…
- II. ①叶…②曲…
- III. 不动产-资产评估-教材
- IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 119269 号

21 世纪土地资源管理系列教材

不动产估价

叶剑平 曲卫东 编著

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511239 (出版部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	http://www.crup.com.cn http://www.ttrnet.com (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	北京密兴印刷厂		
开 本	720×965 毫米 1/16	版 次	2006 年 3 月第 1 版
印 张	21.75	印 次	2006 年 3 月第 1 次印刷
字 数	393 000	定 价	25.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换

《21 世纪土地资源管理系列教材》 编 委 会

顾 问：李 元 林增杰 严 星 谢经荣

丛 书 主 编：叶剑平

丛 书 副 主 编：严金明 吕 萍 丰 雷 谭 峻

编 委：（按姓氏笔画排序）

王守智 丰 雷 甘藏春 叶剑平

吕 萍 曲卫东 李 元 张占录

张正峰 张秀智 严金明 严 星

张跃松 罗 明 林增杰 谢经荣

胡存智 高向军 郭桂英 蒋一军

谭 峻

总 序

土地是人类赖以生存的基础，土地数量固定而人口在不断增长，其对土地的需求也在不断增加，如何在有限的土地资源条件下，合理配置人类生产、生活所需土地，保证土地资源的永续利用和社会经济持续发展，协调好人地矛盾，是摆在我们面前的重大课题。土地管理学科是一门关于土地知识的学科体系，是自然科学、社会科学和新兴科学有机结合的产物，是不同性质的多门学科大交叉形成的边缘科学。土地管理学科在我国既新又久，说它久，可以追溯到夏、春秋时代，《史记·夏本纪》中有“左准绳，右规矩”的记载，这是我国最早关于土地调查的记述，夏商周时期的“井田制”，是我国土地税制的最早记录；说它新，是因为我国现代土地管理学科的发展也只有20多年的发展历史。当前我国土地管理学科的主要研究内容应该是依据社会经济发展和生态环境要求，能动地协调人地关系，合理地配置土地资源，组织土地利用，不断地改善土地利用结构和提高利用的综合效益，保障社会经济持续发展和土地资源的持续利用。土地管理学科研究的重点随着社会经济不断发展、完善。新中国成立后特别是改革开放后，我国土地管理学科得到了长足发展。归纳起来，我国土地管理理论和实践的发展大致经历了三个阶段。

第一个阶段为1949年10月至1978年。新中国成立伊始，国家向苏联派出一批留学生，从苏联引进了土地规划科学；一批土地科技工作者努力学习苏联经验，同时深入生产实践，在国内最早开始土地资源管理研究与具体工作。这个阶段，城市土地的大部分已经归国家所有，农村在1953年完成土地改革之后，于1956年基本实现了土地的集体所有。在土地公有及高度集中的计划经济体制下，土地更多体现的是其自然属性，土地的经济活动基本消失，土地资源管理研究主要集中在农村土地的整治方面。这一时期，整个学科受苏联土地规划（整理）科学的影响较大，这一时期以认识自然、改造自然为研究重点。

第二阶段为1978年到2002年。改革开放以来，随着我国经济体制由计划体制向市场体制转变，尤其是1986年城乡土地统一管理并成立各级土地管理机构

后，土地管理学科得到快速发展。在这时期，土地调查、土地评价体系与技术等基础性学科得到长足发展，1987年后随着土地使用制度改革的展开，建立了符合我国社会主义市场经济的，在土地公有制条件下，以土地使用权市场为基础的土地管理理论体系，包括土地产权理论、土地经济理论、土地规划理论、土地价格评估理论、土地信息获取与管理技术等。同时国内外学术交流也日益活跃，出版了大量关于土地管理学科的优秀著作。社会对土地管理学科人才需求量大增，许多高校设立了土地（资源）管理专业，土地管理理论研究与实践活动吸引了众多不同学科背景的专家、学者的参与。

第三阶段为2003年至今。我国经济体制发生了转变，资源特别是土地资源的稀缺严重制约了经济的发展。由于前一阶段土地的过度开发和土地的粗放利用，土地开发与保护之间的矛盾异常尖锐，如何解决好我国土地资源的可持续利用和社会经济稳定持续协调发展问题成了土地管理学科必须研究的课题。国家开始了土地市场的清理整顿，并将土地管理作为宏观经济发展的调控手段。如何建立有效的机制，使“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策能够真正得以落实，成为研究和实践的重点。这一时期，土地管理的地位被提到了前所未有的高度，与此相应，土地管理学科面临重要挑战和发展机遇，把经济学、社会学、信息科学、管理学、法学等基本理论与土地管理学科有机交叉融合，形成有自己独特理论体系的土地管理学科应是该学科发展的方向。

中国人民大学于1985年设立土地管理专业，至今已经走过了整整20个春秋，这20年也是我国现代土地管理学科建设的重要时期。中国人民大学土地管理系是全国最早从事土地管理教学、科研的系所之一，已培养毕业生（包括进修生）近1000人，许多毕业生已经成为单位的骨干和领导，现有在校本科生120人、硕士研究生70人、博士研究生30人、在站博士后研究人员5人。土地管理系设有土地资源管理（含房地产经营与管理）本科专业，土地资源管理、房地产经济学2个硕士专业，及城市建设和房地产开发、土地行政管理2个MPA专业方向和土地资源管理（含房地产经营管理）博士点。能够提供从本科生到博士生完善的教学和培养服务，其中土地资源管理博士点是国内最早的经教育部批准的两个博士点之一。本科教育一直是土地管理系教学的重点，系里也很重视教材的编写，如林增杰、严星等编著的《地籍管理》、《城市地产评估》和毕宝德编著的《土地经济学》等在全国土地管理教学中影响很大。这次出版的系列丛书是本系老师在长期教学、研究基础上并吸收国内外的最新科研成果编写而成的，丛书共十册，分别是《土地科学导论》、《土地资源管理学》、《土地利用规划学》、《地籍管理的原理与方法》、《不动产经济学》、《不动产估价》、《地产经营与管理》、《土

地信息系统》、《土地行政学》、《土地法学》等。

我们编写 21 世纪土地资源管理系列丛书，一方面是对 20 年土地管理教育的总结，另一方面也是为我国土地管理学科建设做出应有的贡献。本套丛书力求理论联系实际，将理论阐述寓于实践问题的解决之中。本套丛书可作为土地管理专业及相关专业的教材，也可以作为土地管理干部的专业培训用书。

本套丛书的出版发行是在中国人民大学出版社公共管理出版事业部的大力支持下完成的，没有出版社的策划和支持就没有本套丛书的出版，同时本套丛书也得到了国土资源部的支持，在此一并致谢。

通过组织者、参编者、出版者的共同努力，我们力求使本套丛书能体现完整性、全面性和系统性，并以新的视角、较高质量奉献给读者。由于土地科学是一门新兴学科，至今没有形成完整的体系，国内外也没有成熟的教材，且其研究对象、体系、方法、内容随社会变迁、时空变化而发展变化，因此要写好它们并不容易。希望有更多的同仁加入本套丛书的编写。

叶剑平

2005 年 7 月 12 日于人大

回 前 言

不动产估价是土地管理中一个重要的专业领域，对土地管理各项制度和措施的制定起着不可低估的作用。科学的土地利用规划必须充分考虑地价的空间发展变化规律及趋势，有关地价的信息需要通过土地估价来获得。地籍管理的最原始功能是为不动产税收提供产权信息，而不动产税一般是根据其价格或价值来征收的，因此，地籍管理也离不开评估。城市经营在狭义上就是经营土地，而对地产的经营首先应该了解土地的价格，这同样需要估价。政府实施不动产市场宏观调控，必须清楚不动产市场价格与真实价格之间的关系，必须明确是否存在地产泡沫问题，这更需要不动产估价。总之，土地管理离不开估价。现任国际测量师联合会（FIG）主席 Holger Magel 先生在 2004 年到中国人民大学土地管理系作报告时，将估价看作是土地管理的三大支柱之一（另外两个支柱分别是土地制度政策和地理信息技术），足见不动产估价在土地管理实务及学科中的重要地位。

同时，不动产估价对市场经济的其他要素也具有重大影响。社会经济生活的方方面面都需要不动产估价，例如，不动产交易双方需要通过不动产估价确定交易不

动产的交易价格；国家改造旧城区的时候，需要对被拆迁改造的不动产进行评估；消费者通过抵押贷款方式购买不动产时，需要提供不动产估价中介机构出具的不动产估价报告书；不动产在遗赠的时候，同样需要专业的估价报告；企业在资产重组的过程中，厂房和土地需要经过科学的评估，避免国有资产收益的流失；国家在征收不动产税时，首先需要评估管辖区域的课税不动产的课税价值……诸如此类，经济和社会生活中需要不动产估价的领域非常之多。不动产估价是一个非常能够吸纳就业的职业。

不动产估价既是科学，又是艺术。

首先，不动产估价是一门科学，具有系统的估价方法体系，其特定的估价方法适用于不同的不动产类型。针对不同的不动产类型，在估价时应该选取相应的参数。这些方面体现了不动产估价的科学性。

其次，不动产估价又是一门艺术，具有很强的实践性。在对不动产进行估价时，估价师需要根据自身的经验选择适当的估价方法和参数，如针对不动产风险级别，确定不动产资本还原利率的大小等。由于描述不动产现状的语言很难通过数学方法量化处理，因此，估价师要凭借自身经验，通过“感觉”来处理这些问题。这些方面体现了估价的艺术特点。

为了保证估价的质量，促进不动产市场的发展，需要建立一支具有丰富经验的房地产估价师队伍。房地产估价职业资格认证制度应运而生。自1993年建立此项制度至今已经过了十几个春秋，通过国家注册房地产估价师考试获得不动产估价执业资格的从业人员的数量已经达到了一定规模。自1995年首次举办全国性的考试以来，目前已经获得注册房地产估价师资格的人员有2万多名。相信这种资格认证制度经过持续实施，不仅会不断壮大估价师队伍，而且会提升估价师的执业质量。不断发展的国民经济和日渐透明健康的不动产市场，需要更多高水准的注册房地产估价师的参与。随着未来新型估价业务的开展，例如不动产课税估价、房地产抵押贷款评估等，势必需要更多估价师的参与。因此，我们完全可以相信还会有更多的人员投入到不动产估价这个专业中介领域中来。

为了能够让更多的人了解和掌握不动产估价这门学问，我们编写了本书。在编写时，我们参考和借鉴了大量已经出版的国内外相关书籍和已发表的论文。特别是在评估方法和理论上，我们力求与现行国家标准保持一致。为此，我们参考了中国注册房地产估价师考试指导系列教材和中国注册土地估价师考试指导系列教材。在此，我们表示深深的谢意。

在此基础上，本书编写力求有所创新和突破。全书共分十三章，分别讲述和介绍了不动产估价的发展历史，经典和现代的估价理论与方法，不动产估价和职

业制度建设，以及高价值不动产估价和估价信息系统等前沿知识。

本书由中国人民大学公共管理学院土地管理系叶剑平教授和曲卫东副教授主持编写。叶剑平教授现任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、中国人民大学土地管理系主任，长期从事不动产估价教学、科研和实践活动。曲卫东副教授毕业于德国汉诺威大学，目前担任中国人民大学房地产信息中心副主任，是北京市地价审核委员会成员，拥有多年不动产估价实践和教学科研经验。在本书编写过程中，土地管理系的龙双双、李娜、王彬、杨颖、袁枫朝、王莉和谭伟萍承担了编写工作，具体分工如下：

杨 颖——第 1 章、第 4 章；

王 莉——第 2 章、第 3 章；

谭伟萍——第 5 章、第 6 章；

袁枫朝——第 7 章；

龙双双、李娜——第 8 章、第 9 章；

王彬——第 10 章、第 11 章；

曲卫东——第 12 章、第 13 章。

全书由叶剑平和曲卫东统稿。

由于时间仓促，加之编者水平所限，书中不足之处在所难免，甚至可能存在纰漏。在此，恳请读者批评指正。

编 著 者

2005 年 11 月于中国人民大学

目 录

第 1 章	不动产估价概述	1
	1.1 不动产估价的历史回顾	1
	1.2 不动产估价	7
	1.3 不动产价格的影响因素分析	14
	1.4 不动产估价的原则	23
	1.5 不动产估价的应用领域	29
	复习思考题	30
第 2 章	不动产估价基础知识	31
	2.1 财政数学基础	31
	2.2 市场分析方法	42
	2.3 数理统计知识	53
	2.4 其他基础知识	85
	复习思考题	111
第 3 章	不动产估价职业资格及认证制度	112
	3.1 中国房地产估价职业制度 ——中国房地产估价师与房地产 经纪人学会 (CIREAA)	112
	3.2 中国土地估价职业制度——中国 土地估价师协会 (CREVA)	122

	3.3 国际上的其他不动产估价管理机构.....	128
	附录 有关国家和地区资产评估准则结构一览表	133
	复习思考题	138
第4章	市场比较法	139
	4.1 市场比较法概述.....	139
	4.2 比较法估价过程.....	143
	4.3 注意事项.....	151
	4.4 应用举例.....	153
	复习思考题	157
第5章	收益法	158
	5.1 收益法的基本概念.....	158
	5.2 直接资本化法.....	160
	5.3 报酬资本化法的基本公式.....	163
	5.4 净收益求取.....	174
	5.5 资本还原利率选取.....	176
	5.6 应用举例.....	183
	复习思考题	186
第6章	成本法	187
	6.1 成本法概述.....	187
	6.2 不动产成本价格构成.....	189
	6.3 成本法基本公式.....	193
	6.4 重新构建价格.....	195
	6.5 建筑物折旧.....	199
	6.6 我国有关规定.....	205
	6.7 应用举例.....	211
	复习思考题	220
第7章	假设开发法	221
	7.1 假设开发法概述.....	221
	7.2 假设开发法有关公式.....	224

	7.3 现金流折现法与传统方法	226
	7.4 有关参数	227
	7.5 应用举例	229
	复习思考题	232
第8章	地价评估	234
	8.1 我国的地价体系	234
	8.2 城镇土地分等定级	236
	8.3 农用地分等定级	246
	8.4 城镇基准地价评估	252
	8.5 宗地价格评估和基准地价系数修正法	264
	复习思考题	266
第9章	路线价估价法	268
	9.1 路线价估价法原理	268
	9.2 路线价评估方法和步骤	270
	9.3 路线价估价法应用举例	273
	复习思考题	279
第10章	长期趋势法	281
	10.1 长期趋势法基本原理	281
	10.2 数学曲线拟合法	282
	10.3 平均增减量法	286
	10.4 平均发展速度法	288
	10.5 移动平均法	289
	10.6 指数平滑法	291
	10.7 长期趋势法的功用	292
	复习思考题	293
第11章	不动产估价程序	294
	11.1 获取估价业务	294
	11.2 受理估价委托及明确估价基本事项	295
	11.3 拟定估价作业方案	297

11.4	搜集估价所需资料	298
11.5	实地查勘估价对象	300
11.6	选定估价方法计算	300
11.7	确定估价结果	300
11.8	撰写估价报告	301
11.9	交付估价报告	307
11.10	估价资料归档	307
	复习思考题	308
第 12 章	高价值商业不动产评估的基本准则	309
12.1	引言	309
12.2	价值决定因素	311
	复习思考题	318
第 13 章	估价信息系统	319
13.1	估价信息系统概述	319
13.2	估价信息系统设计	321
13.3	系统核心——自动化交易案例搜集整理系统 (ASPCS)	323
13.4	产品的生产和表达	324
13.5	系统的实现与未来的发展	327
	参考文献	328

1.1 不动产估价的历史回顾

1.1.1 中国古代不动产估价的历史起源

土地和房屋，自古以来就是人们最重要的生产资料和生活资料——耕地而食，构屋而居；也是最重要的财产形式，被视为一切财富的根源和社会稳定的基础——有土斯有财，有恒产者有恒心。《管子·水地》记载：“地者，万物之本原，诸生之根菀也。”《黄帝宅经》记载：“宅者，人之本。人以宅为家，居若安即家代昌吉”；“人因宅而立，宅因人得存，人宅相扶，感道天地，故不可独信命也”。

据史料考证，早在4000多年前，中国就产生了有关不动产价值及其评估的思想萌芽。《尚书·禹贡》记载：“禹别九州，随山浚川，任土作贡……”，把九州的田分成三级九等：上上、上中、上下、中上、中中、中下、下上、下中、下下。由此可见，我国的不动产估价可以追溯到公元前21世纪夏禹时代的土地税收制度，其中对田赋或农业税的估算，应该是有历史记载的最早的不



动产估价。

封建社会时期，土地成为主要的生产要素，其作为财产的性质也得到了加强，这也促进了人们对不动产估价理论及方法的研究。当出现了土地私有制，土地成为商品具有了价格时，对土地的估价行为也就产生了。随着生产力的发展，田宅的买卖成为普遍的商业活动，这个时期的不动产估价也多是对田宅进行估价。现代估价的几种基本方法在当时已经有了初步的体现：比较定价是市场比较法的原形，但这里的比较定价仅限于以相邻田地对田地价值进行估定等简单的形式；成本定价是成本法的前身，比如清政府收回俄国人占用的我国土地时，对房屋的处理是“估给盖房之费，令从速迁徙”；据《续资治通鉴》记载，南宋贾似道强买民田为公时，曾采取“立价以租”的方法，可见中国古代田宅买卖中已经有了朴素的以租金决定卖价的思想，使得计租定价成为现代收益法估价的一个缩影。而在元朝，社会上出现了专门从事房地产估价的人员，被称为“评议人”，这可以说是我国估价师的雏形。《新编事文类聚要启札青钱》卷十收录了一件元代买卖房屋的文契，其中房屋交易价格不是由买方、卖方提出的，而是由专门的评议人据实估价：“某里某部住人姓某，有梯己承分房屋一所，总计几间几架，坐落……情愿托得某人为评议，断得直价铜钱若干贯……”在房屋买卖文契的尾部，评议人还要签字、画押。

我国古代不动产估价历史悠久，源远流长，可以说它是伴随着田赋税收的产生而形成的；当土地和房屋作为商品进入市场流通时，对田宅的估价又成为另一大现实需求。随着社会的不断进步和发展，对不动产的估价已经成为人们生活中必不可少的一部分，它的重要性可见一斑。

1.1.2 中国近现代不动产估价史

中华民国建立以后，孙中山先生倡导平均地权，以期实现“地尽其用，地利共享”的政策目标，其中的“地利共享”与土地评估是分不开的。平均地权政策包括四个方面的内容，即“规定地价，照价收税，照价收买，涨价归公”，以“核定天下地价。其现有之地价，仍属原主所有；其革命后社会改良进步之增价，则归于国家，为国民所共享”。1930年国民党政府颁布了中国第一部完整的《土地法》，其中规定了房地产价值评估的内容，包括房地产租金确认、地价申报、地价评估机构、地价争议处理、建筑改良物评估等，但这一政策只在少数几个城市实施。20世纪30年代，中国房地产价格测算中开始广泛应用收益法。

1931年，中华工农兵苏维埃第一次全国代表大会通过《中华苏维埃共和国土地法》，其中第七条提出分配土地时“不仅应计算土地的面积，而且应估计土地的质量……”1946年陕甘宁边区政府颁布的征购地主土地条例草案第三章

“地价之评定”，对地价的评估人、评估标准、计量单位、评估方法等方面作了规定。东北一些地区解放后，一些省市在其房地产管理办法中也涉及了房地产估价的内容。

1949 年新中国建立后，逐步对城市的私有土地实施国有化。1951 年 8 月，政务院公布了《城市房地产税暂行条例》，规定标准房价、标准地价、标准房地价或房地租价为房地产税的计税依据。有些大的城市还颁布了关于房屋买卖和估价的管理办法，如 1950 年颁布的《上海市私营企业 1950 年重估财产房屋部分估价标准》、1954 年的《广州市房地产交易办法》。1956 年以前，房屋和土地可以进行买卖和出租，但随着国家实行的住房福利政策和土地的行政划拨制度，房地产的买卖转让行为逐步减少，到 80 年代初期，房地产估价业务一直处于停滞状态。

1.1.3 中国当代不动产估价

1. 当代不动产估价的发展

1982 年宪法规定土地不允许买卖、出租和其他形式的非法转让行为。没有了交易行为，房地产估价也就失去了存在的意义。1978 年改革开放以后，房地产的商品属性和价值重新得到了认可。国家推行房屋商品化，改革城镇住房制度和城市土地使用制度，使得房地产价值开始显化，房地产的价值判断和价格评估成为经济生活中的关键环节，房地产估价活动逐步恢复，房地产估价行业得到了振兴。

1979 年的《中华人民共和国中外合资经营企业法》规定向中外合营企业征收场地使用费，打开了房地产估价的大门。1982 年以后进行的土地有偿使用试点，如深圳 1982 年征收土地使用费，1987 年有偿出让第一块商品土地，为房地产估价业的重新建立奠定了基础。同时，由于城市建设需要进行房屋拆迁和房屋交易活动，对房屋重置价格、重建价格和旧房价格的评估，也使房地产评估实务在一些城市的房地产管理部门得到恢复和发展，并有专人从事房地产估价工作。

为适应市场经济的迫切需要，国家颁布了有关房地产估价方面的政策法规，以促进房地产估价事业的发展。1984 年 12 月 12 日，城乡建设环境保护部（中华人民共和国建设部前身）印发了《经租房屋清产估价原则》，以加强财产管理，准确反映房产的价值及其增减变动情况，给全面实行经济核算创造条件。1988 年建设部、物价局和国家工商行政管理局联合发布了《关于加强房地产交易市场管理的通知》，指出：“随着旧房出售和价格评审制度的制立，房地产评估工作越来越重要。各地要尽快建立房地产价格评估专业队伍。”

在一些高校，设置了土地管理专业或房地产经营专业，开设了房地产评估的