

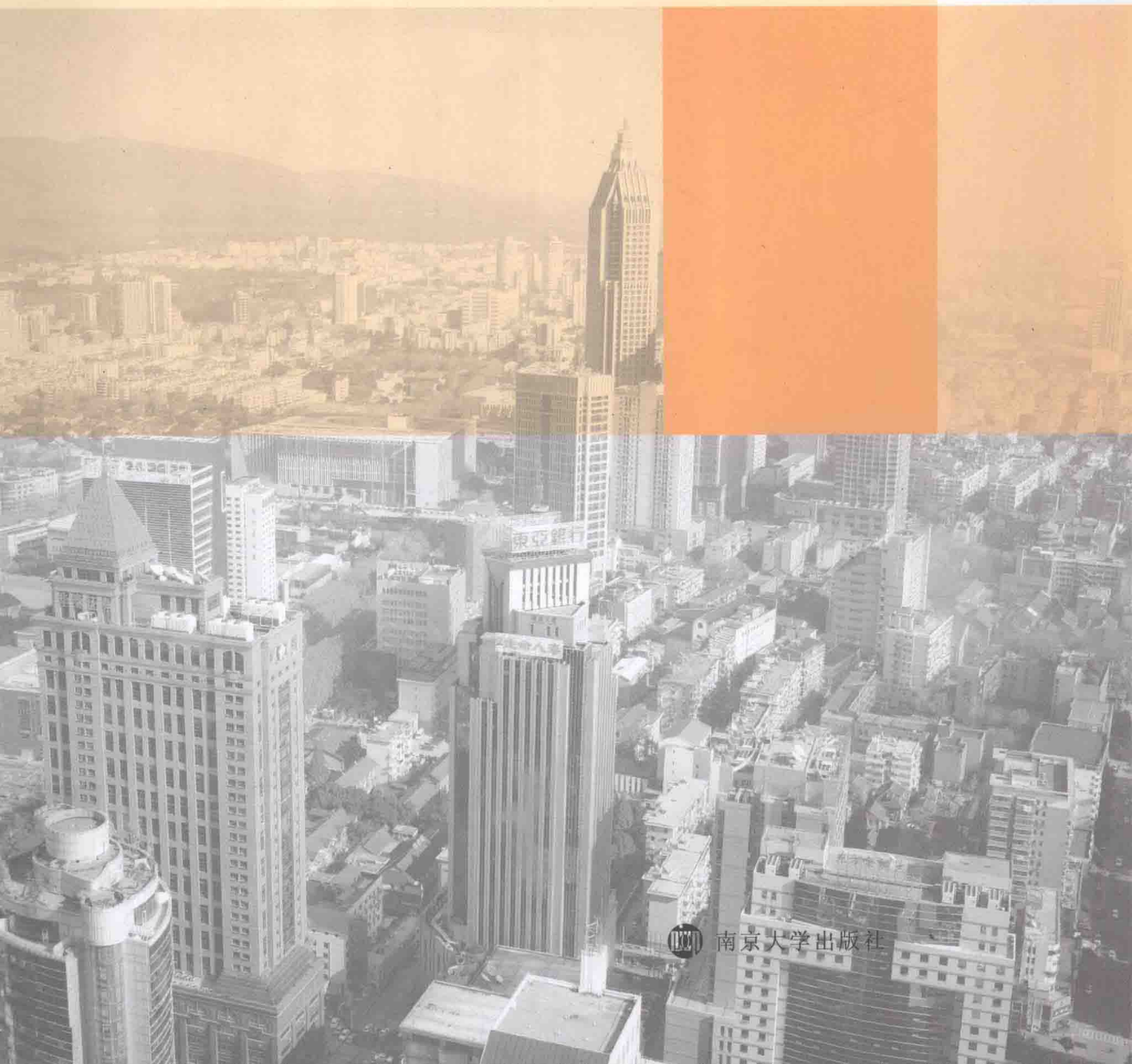


高职高专“十二五”规划教材

房地产经营管理类

房地产估价

主编 熊炜



南京大学出版社



高职高专“十二五”规划教材

房地产经营管理类

房地产估价

主 编 熊 炜
副主编 殷晓玮 孔祥香 刘鹏飞 孟 梦
主 审 李周明



 南京大学出版社

内容简介

本书共分为九章,每章都有学习目标、案例导入,章内各节有知识小贴士、本章小结、思考题,并配有案例分析。全书系统地介绍了房地产估价有关方面的内容,不仅包括经济学基础理论、建筑常识、宏观经济学、法律法规知识等,还涵盖了房地产估价的一些基本方法,如市场比较法、成本法等。作为高职高专院校的教科书,本书在编写层次上难易结合、程度适中,并配有各种具体实例,以便于老师教学。

本书不仅可以作为高职高专、成人高校及本科院校举办的“二级”职业技术学院房地产、建筑工程管理、物业管理类专业的教材,也可以作为房地产估价行业和房地产企业估价人员岗位培训、函授教育、资格考试用书,还可用于房地产、物业管理类企业有关人员自学的参考书籍。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价 / 熊炜主编. — 南京: 南京大学出版社, 2013. 8

高职高专“十二五”规划教材. 房地产经营管理类

ISBN 978 - 7 - 305 - 12042 - 8

I. ①房… II. ①熊… 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(2013)第 194223 号

出版发行 南京大学出版社

社 址 南京市汉口路 22 号 邮编 210093

网 址 <http://www.NjupCo.com>

出版人 左 健

丛 书 名 高职高专“十二五”规划教材·房地产经营管理类

书 名 房地产估价

主 编 熊 炜

责任编辑 方巧真 王抗战

编辑热线 025 - 83596997

照 排 江苏南大印刷厂

印 刷 常州市武进第三印刷有限公司

开 本 787×1092 1/16 印张 16.25 字数 386 千

版 次 2013 年 8 月第 1 版 2013 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 305 - 12042 - 8

定 价 34.00 元

发行热线 025 - 83594756

电子邮件 Press@NjupCo.com

Sales@NjupCo.com(市场部)

* 版权所有,侵权必究

* 凡购买南大版图书,如有印装质量问题,请与所购

图书销售部门联系调换

前 言

在我国市场经济条件下,房地产业迅速发展,房地产市场日趋完善,发展取得了巨大成就。房地产估价作为房地产业的分支,自 20 世纪 90 年代中期引入我国后,取得了长足发展。自 1993 年诞生首批房地产估价师以来,中国房地产估价行业快速发展,估价师队伍迅速壮大,估价法规不断健全,估价标准逐步完善,估价理论日趋成熟,估价业务持续增长,估价行业的社会影响显著扩大。在此背景下,需要大量高素质的专业房地产估价人员,因此,强化房地产估价教育成为一种客观需要。《房地产估价》正是顺应这一需求而编写的。

本书系统地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理以及程序,不仅包括经济学基础理论,还涵盖了房地产估价的基本方法,并配有具体实例,便于教师教学。本书不仅可以作为高职高专、成人高校及本科院校举办的“二级”职业技术学院房地产、建筑工程管理、物业管理类专业的教材,也可以作为房地产估价行业和房地产企业估价人员岗位培训、函授教育、资格考试用书,还可用于房地产、物业管理类企业有关人员自学的参考书籍。

本书由熊炜主编,李周明审核定稿,殷晓玮、孔祥香、刘鹏飞、孟梦任副主编,协助主编做了大量相关工作。由于编者的学识及理论水平有限,书中难免有不当与疏漏之处,望广大师生、读者批评指正。

编者

2013 年 7 月

目 录

第一章 概述	1
第一节 房地产估价的基本认识	1
第二节 房地产估价的现实需要	5
一、理论上的必要性	5
二、现实上的必要性	5
第三节 中国房地产估价行业发展概况	7
一、以法律形式确立了房地产估价的地位	7
二、建立了房地产估价师执业资格制度	7
三、设定了房地产估价师资格和房地产估价机构资质行政许可项目	8
四、发布了房地产估价的部门规章和规范性文件	8
五、制定了房地产估价国家标准和相关指导意见	9
六、成立了房地产估价行业自律性组织	9
七、形成了较完善的房地产估价理论方法体系	10
八、形成了公平竞争的房地产估价市场	10
九、深化拓展了房地产估价业务	11
十、积极开展国际交流合作	11
小结	13
复习思考题	13
第二章 房地产与房地产价格	14
第一节 房地产的概念	14
一、房地产的定义	14
二、房地产是实物、权益、区位的综合体	20
第二节 房地产特性	22
一、不可移动性	22
二、独一无二性	22
三、寿命长久性	22

四、数量有限性	23
五、用途多样性	23
六、相互影响性	23
七、易受限制性	24
八、价值高大性	24
九、难以变现性	24
十、保值增值性	24
第三节 房地产价格	25
一、房地产价格的概念	25
二、房地产价格的形成条件	25
三、房地产价格的特征	26
四、房地产价格的类型	28
五、影响房地产价格的综合因素	36
六、中国城市房地产价格的基本构成要素	37
小结	38
复习思考题	38
案例分析	39
 第三章 房地产估价概述	 40
第一节 房地产估价人员	40
一、注册管理	40
二、基本要求	40
第二节 房地产估价目的与估价原则	43
一、合法原则	43
二、房地结合原则	44
三、最高最佳使用原则	45
四、估价时点原则	46
五、替代原则	47
六、谨慎原则	48
小结	48
复习思考题	48
案例分析	49

第四章 市场比较法	50
第一节 市场比较法概述	51
一、市场比较法的概念	51
二、市场比较法的理论依据	51
三、市场比较法的适用条件和适用范围	52
四、市场比较法的操作步骤	53
第二节 可比实例的选择	53
一、搜集交易实例	53
二、可比实例的选取	56
三、价格可比基础的建立	57
第三节 各项修正计算	60
一、交易情况修正	60
二、交易日期修正	66
三、房地产状况修正	68
四、求取比准价格	71
第四节 市场比较法运用举例	73
一、市场比较法的总结	73
二、市场比较法运用举例	74
小结	80
复习思考题	80
案例分析	81
第五章 收益还原法	83
第一节 收益还原法概述	85
一、收益还原法的概念	85
二、收益还原法的理论依据	85
三、收益还原法的适用范围	86
四、收益还原法的操作步骤	86
第二节 收益还原法的计算公式	86
一、货币时间价值	86
二、收益还原法不同情形下的计算公式	89
第三节 纯收益、还原利率及收益年限的确定	95
一、纯收益的确定	95

二、还原利率的确定	98
三、收益年限的确定	102
第四节 收益还原法运用举例	103
小结	106
复习思考题	106
案例分析	107
第六章 成本法	108
第一节 成本法概述	109
一、成本法的概念	109
二、成本法的理论依据	110
三、成本法适用的估价对象	110
四、成本法的操作步骤	111
第二节 房地产价格的构成	111
一、土地取得成本	112
二、开发成本	112
三、管理费用	114
四、销售费用	114
五、销售税费	114
六、投资利息	114
七、开发利润	114
第三节 成本法的基本公式	115
一、适用于新开发的土地的基本公式	115
二、适用于新建房地产的基本公式	116
三、适用于旧的房地产的基本公式	117
第四节 重新购建价格	118
一、重新购建价格的概念	118
二、建筑物重新购建价格的求取方式	118
三、重新购建价格的求取思路	118
四、建筑物重新购建价格的求取方法	119
第五节 建筑物折旧	121
一、建筑物折旧的概念和原因	121
二、建筑物折旧的求取方法	122

小结·····	128
复习思考题·····	128
案例分析·····	128
第七章 假设开发法 ·····	129
第一节 假设开发法的基本原理·····	130
一、假设开发法的含义和理论依据·····	130
二、假设开发法的前提条件与适用范围·····	131
第二节 假设开发法的基本公式·····	132
一、假设开发法的基本公式·····	132
二、假设开发法的具体计算公式·····	132
三、假设开发法估价的程序和内容·····	133
第三节 假设开发法应用实例·····	136
小结·····	138
复习思考题·····	138
案例分析·····	139
第八章 其他估价方法 ·····	141
第一节 长期趋势法·····	141
一、长期趋势法的基本原理·····	141
二、平均增减趋势法·····	142
三、移动平均趋势法·····	144
四、数学曲线拟合法·····	145
五、指数修匀法·····	146
第二节 路线价法·····	146
一、路线价法的基本原理·····	146
二、路线价法的适应范围·····	147
三、路线价法的操作步骤·····	147
小结·····	152
复习思考题·····	152
案例分析·····	152

第九章 房地产估价实务	154
第一节 房地产估价程序	154
一、房地产估价程序的概述	154
二、获取和受理业务	155
三、拟定估价作业方案	158
四、搜集估价所需资料	160
五、实地查勘估价对象	161
六、选定估价方法计算	163
七、确定估价结果	164
八、撰写估价报告	165
九、估价资料归档	165
第二节 房地产估价报告	166
一、房地产估价报告的概念	166
二、房地产估价报告的形式	167
三、房地产估价报告的构成要素	167
四、估价报告常见错误分析	174
小结	176
复习思考题	176
案例分析	176
附录 1 中华人民共和国国家标准房地产估价规范	177
附录 2 房地产委托估价协议书	192
附录 3 中华人民共和国城市房地产管理法(2007 修正)	195
附录 4 房屋完损等级评定标准(试行)	203
附录 5 中华人民共和国国务院令	210
附录 6 中华人民共和国主席令	215
附录 7 中华人民共和国建设部令	225
附录 8 房地产估价报告	234

第一章 概 述

【学习目标】

1. 理解房地产估价的基本涵义；
2. 了解房地产估价的现实需要以及中国房地产行业的发展状况。

【案例导入】

李先生进行投资,欲将其拥有的房地产作抵押向银行申请贷款,他设想选择其所拥有的三套房屋中价值最大的一套作为抵押物,但他不知道这三套房屋哪套作为抵押物的价值会最大。于是,他去向专业投资顾问刘女士咨询,并要求获得迅速答复。在刘女士的要求下,李先生简单介绍三套房屋的基本状况,如下:

A 房屋位于甲级地段,是他与朋友赵先生共同投资购买的,建筑面积 152.5 平方米,房型为三室二厅,楼龄 2 年;

B 房屋位于乙级地段,是他独资购买的,建筑面积 80.2 平方米,房型为二室二厅,楼龄 3 年;

C 房屋位于丙级地段,是他独资购买的,建筑面积 148.6 平方米,房型为三室二厅,楼龄 5 年。

尽管李先生很着急,刘女士也很想帮他,但刘女士说无法立即给李先生建议。

问题:如果李先生向你咨询,你能否立即答复他?为什么?

第一节 房地产估价的基本认识

一、房地产估价的含义

估价是对价格或价值进行评价。

房地产估价全称房地产价格评估,就是对房地产进行估价,也就是说,由持有“房地产估价人员岗位合格证书”或“房地产估价师注册证”的专业人员,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,运用估价方法,在综合分析影响房地产价格因素的基础上,结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析,对房地产的特定权益,在特定时间最可能实现的合理价格所作出的估计、推测与判断。它实质上不是估价人员的定价,而是模拟市场价格形成过程将房地产价格显现出来,它具有专业性、技术性、复杂性,是科学、艺术和经验三者的结合。其主要有以下几种影响因素。

（一）房地产估价师

房地产估价师是指经全国统一考试,取得“房地产估价师执业资格证书”,并注册登记后从事房地产估价活动的人员。

合格的房地产估价师应具备以下素质:

- (1) 扎实的估价理论知识;
- (2) 丰富的估价实践经验;
- (3) 良好的职业道德修养。

知识小贴士:房地产估价师执业资格考试

房地产估价师考试是由国家建设部与人事部共同组织的考试,该考试包括以下四个科目:《房地产基本制度与政策》、《房地产开发经营与管理》、《房地产估价理论与方法》、《房地产估价案例与分析》。四个科目全部合格即可取得房地产估价师执业资格。

凡中华人民共和国公民,遵纪守法并具备下列条件之一者,可申请参加房地产估价师执业资格考试:

(一) 取得房地产估价相关学科(包括房地产经营、房地产经济、土地管理、城市规划等,下同)中等专业学历,具有8年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满5年;

(二) 取得房地产估价相关学科大专学历,具有6年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满4年;

(三) 取得房地产估价相关学科学士学位,具有4年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满3年;

(四) 取得房地产估价相关学科硕士学位或第二学位、研究生班毕业,从事房地产估价实务满2年;

(五) 取得房地产估价相关学科博士学位;

(六) 不具备上述规定学历,但通过全国统一组织的经济专业初级资格或审计、会计、统计专业助理级资格考试并取得相应资格,具有10年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满6年,成绩特别突出的。

获准在中华人民共和国境内就业的外籍人员及港澳台地区的专业人员,符合上述规定的,也可报名参加房地产估价师执业资格考试。

房地产估价师资格考试各科目合格标准均为60分(各科目试卷满分均为100分)。

考试成绩实行两年为一个周期的滚动管理办法,参加全部4个科目考试的人员必须在连续的两个考试年度内通过全部科目;免试部分科目的人员必须在一个考试年度内通过应试科目。

（二）估价目的

指一个具体估价项目的估价结果的期望用途,具体有土地使用权出让、转让,房地产

转让租赁、抵押、典当、保险、课税、征用拆迁补偿、损害赔偿、分割、合并、纠纷、涉案,以及企业合资、合作、合并、兼并、分立、买卖等。

(三) 估价原则

指人们在房地产估价的反复实践和理论探索中,在认识房地产价格形成和运动客观规律的基础上,总结出的一些简明扼要的进行房地产估价所依据的法则或标准。

(四) 估价程序

指一个房地产估价项目运作全过程中的各项具体工作,按照其相互联系排列出的先后进行次序。

(五) 估价方法

房地产估价不能单纯依靠估价人员的经验进行主观判断,还必须采用科学的估价方法进行测算。

(六) 影响房地产价值的因素

影响房地产价值的因素有环境、人口、经济、社会、行政、心理、国际等方面。在不同时期、不同地区,对于不同类型的房地产,各种因素引起房地产价格变动的方向、程度等是不尽相同的。

(七) 估价时点

指估价结果对应的日期,如 2011 年 7 月 1 日。

知识小贴士:现代房地产估价的起源

现代房地产估价起源于英国。英国将为承包商服务的技术人员统称为工程师,为业主服务的技术人员统称为测量师。英国测量师相当于我国的房地产估价师、土地估价师、资产评估师和监理工程师。英国测量师俱乐部成立于 1792 年。随后,于 1834 年和 1846 年分别成立了土地测量师俱乐部和测量师协会。1868 年在此基础上成立了英国测量师学会,并于 1881 年由维多利亚女王授予皇家特许状,1921 年获颁“皇家赞助”荣誉。从 1946 年起,“英国皇家特许测量师学会”的名称一直沿用至今,目前已发展成为一个拥有 5 万余成员的庞大专业团体。受英国影响,其他国家如新西兰、前西德、美国、日本、韩国等也分别于 1910 年、1932 年、1935 年、1963 年、1972 年开始建立自己的房地产估价制度。

中国的房地产估价,是在 1978 年以后的改革开放大潮中,随着改革土地使用制度和推行房屋商品化政策的实施,房地产成为商品可进入市场流通而出现的。中国的房地产估价起步虽晚,但发展较快,并得到了政府和社会的高度重视,其发展过程将在本章第三节详细介绍。

房地产估价在维护房地产市场秩序、保护房地产权利人和利害关系人的合法权益、防

范金融风险、增进社会和谐等方面发挥着独特的积极作用。目前,无论是房地产的买卖、交换、租赁、入股、抵押、典当、保险、课税、征用拆迁补偿、析产、纠纷处理,还是企业的合资、合作、租赁经营、承包经营、股份制改造、买卖、合并、兼并、分设、破产清算、结业清算、清产核资,以及房地产的投资决策、管理和会计成本分析等,都需要房地产估价。房地产估价也是房地产开发经营过程中一项必不可少的基础性工作,随着社会经济的不断发展,房地产估价的应用领域将越来越广。

知识小贴士:中国房地产行业的现状

金融货币政策对房地产行业的需求有着决定性意义,是决定房地产市场冷热的绝对推动力。货币扩张将降低利率,降低房地产开发企业和购房者的融资成本,从而提高房地产价格。房地产价格上升,房地产开发企业的利润提高,因此,房地产开发投资的规模也上升,从而拉动总产出上升。在适度宽松货币政策影响下,房地产市场出现购销两旺的局面。

为了遏制房价过快上涨,2010年中央出台了一系列房地产调控政策,经济手段和行政手段并用,从抑制需求、增加供给、加强监管等方面对中国房地产市场进行了全方位的调控,与往年不同,2010年的房地产政策紧盯市场变化持续出台,政策力度不断加强并一直延续到2011年。

调控政策密度、严厉程度超出市场预期,特别是明确提出“房价控制目标”,加上限购措施的大力度、大范围执行,将大大改变参与各方预期,特别是购房者(包括投资者)对未来房价上涨的预期将因此得到显著抑制。另一方面,二套房首付提高、营业税征收从严、加息等政策也将大大增加购房者的资金成本和未来的交易成本,也将增加投资性购房的获利风险。

一线城市由于经济发展水平高、发展前景看好、市场辐射力强,在当前全社会货币流动性充裕的背景下,仍将拥有强劲的市场需求。然而在一线城市土地价格大幅上涨、购房负担明显高于二三线城市的大背景下,一线城市的市场份额呈下降趋势。正是由于一线城市各方面的压力和政策的调控,同时未来中国城市化重心将更多转向二三线城市及中小城市,住房市场的发展空间也会相应转移,所以曾以北京、上海、深圳、广州等一线城市为主“战场”的中国房地产,将逐步向二三线城市转移。

新一轮房地产调控政策,使一线城市土地供应进一步受限,难与少数央企争地的开发商加快向中小城市转移。此外,由于高铁等大大改变了交通格局,中小城市的城市化提速,也为房价上涨打开了新通道。相对于一线城市发展已较为成熟稳定的市场,二三线城市的房地产市场正处于快速的上升周期。随着区域一体化的推进,城市化进程加速,二三线城市房地产市场的刚性需求也随之增加,为二三线城市房地产发展带来了新的契机和空间。

来源于《2010—2011年中国房地产业发展研究报告》

第二节 房地产估价的现实需要

一、理论上的必要性

资产只有同时具有独一无二和价值量大的两个特性,才真正需要专业估价。因此真正需要专业估价的,主要有房地产、古董、名家艺术品、珠宝玉石、矿业权,以及某些无形资产和企业整体资产。由于估价对象的性质不同,并不是同一个估价师就能胜任的,只有本专业的估价师才能胜任。

由于房地产具有不可移动、独一无二和价值量大等特性,房地产市场是“不完全市场”,且市场信息不对称,不会自动地形成常人容易识别的适当价格,有许多阻碍房地产价格合理形成的因素,在其判断中要求有专门的知识 and 经验,所以,需要专业估价人员提供市场信息,进行替代市场的估价。房地产估价有助于建立合理的房地产交易秩序,促进房地产公平交易,将房地产价格导向正常化。

二、现实上的必要性

(一) 房地产买卖、租赁的需要

房地产由于具有独一无二的特性,使其不像一般商品那样有一个统一的价格,可以说每宗房地产的价格都不相同;并且,由于一般的单位或个人不是专业从事房地产买卖、租赁的,对房地产市场行情不易掌握,因此,在房地产买卖、租赁时往往需要请专业的房地产估价机构为其提供价格、租金参考。

(二) 房地产抵押、典当的需要

为了了解用于抵押的房地产的价值,银行一般会要求借款人委托银行信任的估价机构来估价,以此作为放款限额的参考依据;有时银行也需要对该用于抵押的房地产进行估价,以核实其价值。在房地产典当中,典价的确定也需要通过房地产估价来提供参考依据。

(三) 房地产保险和损害赔偿的需要

房地产估价对与房地产保险来说,其意义体现在两个方面:一是在投保时需要评估保险价值,为确定保险金额提供参考依据;二是在保险事故发生后需要评估所遭受的损失或重置价格、重建价格,为确定赔偿金额提供参考依据。

其他方面的房地产损害赔偿,也需要房地产估价为赔偿损失提供依据。例如,施工挖基础不慎使邻近房屋倾斜造成房地产价值损失;由工程质量问题(如墙体裂缝)造成的房地产价值损失;建造房屋影响了相邻房屋采光等造成的相邻房地产价值损失;使他人房地产受到污染造成的房地产价值损失;因对房地产权利行使不当限制(如错误查封)使房地产权利人遭受的损失,等等。

（四）房地产税收的需要

为掌握切实可靠的课税依据,避免偷税漏税和课税不公平,税务机关和纳税义务人都需要对房地产进行估价。特别是税务机关,要拿出科学公正的房地产评估价值来说服纳税义务人。

（五）房地产征收、征用的需要

房地产是生产和生活不可缺少的基础要素,国家有时为了公共利益的需要,不得不对土地和公民的私有房屋实行征收或者征用。尽管征收、征用是为了公共利益的需要,但都不能是无偿的,必须依法给予补偿,而确定补偿的标准或金额就需要专业的房地产估价。

（六）房地产纠纷调处和有关司法鉴定的需要

房地产纠纷是有关当事人对房地产买卖、交换、租赁、抵押、抵债、损害赔偿、土地征用、房屋拆迁等过程中有关房地产的价值、价格、租金、赔偿金额、补偿金额等持有不同的看法。解决这类纠纷无疑需要公正、权威的房地产估价,以提供有说服力的,能让纠纷双方或有关仲裁及鉴定机构接受的价值、价格、租金、赔偿金额、补偿金额等参考依据。

房地产纠纷是由遗产分配、共有财产分割等引起的纠纷。在这些情况下通常难以采用实物分配或分割的方法解决,因为在许多情况下房地产以实物形态难以分割,有时如果这样做就会破坏房地产的使用价值,所以合理的分配或分割实际上是对房地产价值形态的划分。例如夫妻离婚,原共有的一套住房不宜实物分割,多数情况是由其中一方得该套住房,同时按该套住房市场价值的一半向对方支付现金或等价物。这就需要房地产估价。

对于各类房地产违法行为,衡量违法情节轻重的参考依据之一,不仅是房地产的实物量,而且应考虑房地产的价值量。这也需要房地产估价。

（七）企业发生有关经济行为的需要

以房地产作价入股或者以房地产为条件进行合资、合作等情形大量存在,如一方提供土地、房屋,另一方或者多方提供资金、设备,特别是一方提供土地,另一方或者多方提供资金,合资、合作开发经营房地产,然后依据一定比例确定双方的利益分配。当企业发生这些经济行为时,往往需要对所涉及的房地产进行估价。

（八）房地产管理的需要

中国经济体制改革将过去高度集权的计划经济转变为市场经济,相应地对于各类资产的管理从过去单纯的实物管理转到重视价值管理,即不仅需要搞清楚资产的实物量,更需要搞清楚资产的价值量。在这种情况下,房地产管理也不能仅停留在有多少数量的土地和房屋上,更需要搞清楚这些房地产的价值量以及它们的增值或贬值情况。这就需要房地产估价。

（九）其他方面的需要

除了上面列举的之外,现实中对房地产估价的需要还来自许多方面。例如:房地产实

物交换,由于完全等值的房地产交换很少,交换双方往往需要找补差价;设立公司时以房地产作价出资;借款到期,借款人无力偿还,只好被法院强迫以房地产抵债;出国需要提供财产价值证明;离婚、继承遗产等需要处分房地产;在房地产强制拍卖(拍卖保留价)、抵债、拆迁补偿、损害赔偿等估价中,往往出现某一方对原估价结果有异议而要求对原估价结果进行复核或鉴定。所有这些都需要房地产估价提供相关价值依据。在房地产开发经营中,从房地产开发投资的可行性研究到开发完成后的房地产租售等,也都离不开房地产估价。有时还需要把房地产的购买价格在土地和建筑物之间进行分配,这也需要房地产估价。

第三节 中国房地产估价行业发展概况

中国房地产估价行业是一个古老而又新兴的行业。中国房地产估价活动历史悠久、源远流长,上千年前就产生了有关房地产价值及其评估思想的萌芽,伴随着土地和房屋的买卖、租赁、课税、典当等活动的陆续出现,房地产估价活动应运而生。但在 20 世纪 50 年代至 70 年代这段时期,随着废除房地产私有制,禁止房地产买卖、租赁等活动,中国房地产估价活动基本上消失。直到 1978 年以后,在改革开放的背景下,随着城镇国有土地有偿使用和房屋商品化的推进,中国的房地产估价活动开始复兴。特别是自 20 世纪 80 年代末以来,中国房地产估价行业快速发展,估价业务数量持续增长,估价法律法规不断完善,估价标准体系逐步健全,估价技术、方法日趋成熟,估价专业队伍日益壮大,估价执业行为更加规范,估价服务质量明显提高,估价行业的社会影响显著提升。逐步建立起政府监管、行业自律、社会监督的管理体制,基本形成了公平竞争、开放有序、监管有力的房地产估价市场。房地产估价在维护房地产市场秩序、保护房地产权利人和利害关系人的合法权益,防范金融风险、增进社会和谐等方面发挥着独特的积极作用。

下面就中国现代房地产估价行业发展的几个主要方面作一一介绍。

一、以法律形式确立了房地产估价的地位

1994 年 7 月 5 日公布的《城市房地产管理法》第三十三条规定“国家实行房地产价格评估制度”,第五十八条规定“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”,这两条规定,明确赋予了房地产估价的法律地位,使房地产估价成为国家法定制度。

二、建立了房地产估价师执业资格制度

执业资格制度是对关系公共利益和人们生命财产安全的关键领域和岗位,实行准入控制的一项制度,属于以公民作为颁发对象的资格制度。1993 年,借鉴美国等发达国家和地区的经验,人事部、建设部共同建立了房地产估价师执业资格制度,经严格考核,认定了首批 140 名房地产估价师,这是中国最早建立的专业技术人员执业资格制度之一。1994 年,认定了第二批 206 名房地产估价师。

1995 年 3 月 22 日,建设部、人事部联合发出了《关于印发〈房地产估价师执业资格制度暂行规定〉和〈房地产估价师执业资格考试实施办法〉的通知》(建房[1995]147 号)。从