



普通高等教育“十一五”国家级规划教材



世纪房地产

系列教材

房地产估价

(第二版)

◎ 曲卫东 叶剑平 编著

 中国人民大学出版社

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
21 世纪房地产系列教材

房地产估价

(第二版)

曲卫东 叶剑平 编著

中国人民大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价 (第二版) / 曲卫东, 叶剑平编著.
北京: 中国人民大学出版社, 2009
(21 世纪房地产系列教材)
普通高等教育“十一五”国家级规划教材
ISBN 978-7-300-11036-3

I. 房…
II. ①曲…②叶…
III. 房地产—价格—评估—高等学校—教材
IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 128633 号

普通高等教育“十一五”国家级规划教材
21 世纪房地产系列教材
房地产估价 (第二版)
曲卫东 叶剑平 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)		010-62511398 (质管部)
	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	三河市汇鑫印务有限公司		
规 格	170 mm×228 mm 16 开本	版 次	2002 年 4 月第 1 版 2009 年 9 月第 2 版
印 张	25	印 次	2009 年 9 月第 1 次印刷
字 数	453 000	定 价	35.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

21 世纪房地产系列教材 组委会名单

主 编	叶剑平	谢经荣			
副主编	吕 萍	谭 峻	丰 雷	曲卫东	
编 委	(按姓氏笔画排序)				
	丰 雷	叶剑平	曲卫东	吕 萍	乔志敏
	严 星	严金明	李延荣	张正峰	张占录
	张秀智	张跃松	陆克华	林增杰	孟繁瑜
	俞明轩	殷 红	谢经荣	谭 峻	

总 序

“21 世纪房地产系列教材”自 2001 年陆续出版以来多次印刷，得到了兄弟院校同行的支持和广大读者的厚爱，被许多大专院校作为房地产相关专业的教材采用，为我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用，也得到许多读者的认可。在这期间，房地产市场、政策、企业经营、消费者消费模式、政府管理目标、政策法规等均发生了巨大变化，以下几个统计数据可以说明房地产业发展变化的情况：与 2001 年相比，2005 年房地产企业从近 3 万家增加到近 6 万家，房屋建筑面积从 79 411.7 万平方米增加到 166 053.26 万平方米，商品房销售面积也从 22 411.9 万平方米增加到 55 486.2 万平方米，房地产投资额占 GDP 的比重从 5.87% 增加到 8.65%（支柱产业的标准是 5% 以上）。除了统计数据的巨大变化，政府对房地产市场的管理也经历了从培育市场、促进市场发展对到对市场调控，以保证房地产市场特别是住宅市场稳定为目标的转变。同时民众对房地产产品的认识也不断深入，房地产产品从百姓的生活必需消费品向具有投资消费双重属性的商品过渡，百姓投资置业观念越来越理性。企业对房地产市场的把握对企业在竞争中能否获胜至关重要，企业从卖方市场—买方市场—卖方市场的不断转换，特别是新的土地出让（招拍挂）政策的实施，金融政策的出台，企业间的合作、兼并、重组等已不是新闻，房地产企业经营管理方式也随之变化。随着我国

物权法的颁布, 房地产销售方式、物业管理内容、业主的维权意识、城市拆迁、土地的征用程序等都发生了变化, 出现了房地产金融从放宽鼓励其发展到完善金融制度等的变化。在这期间, 我国房地产业也从初期阶段进入了完善和规范发展时期, 房地产理论与实践取得了长足进步, 不论是价格评估, 还是房地产金融、房地产政策制度、企业经营管理、房地产营销、物业管理、房地产投资等的研究都不断深入。相比我国房地产的实践发展, 本丛书第一版的有些内容已经不适应发展的需要, 在中国人民大学出版社的再三敦促下, 系列教材第二版的编写工作终于于 2006 年年底启动。在保留原有风格不变的前提下, 本次编写吸收了部分读者的意见, 更新和增加了与当前发展相适应的内容, 删除了陈旧的内容。同时尽量协调好各书之间的内容, 避免出现各书间大量的重复描述。我们要求作者编写时力求做到理论阐述深入浅出, 为更好地掌握理解, 加入一些实践内容, 实践描述尽量做到言简意赅, 与理论相互呼应。同时, 在编写中, 我们还吸收了一些国内外最新研究成果。除了原来《房地产估价》、《房地产市场营销》、《房地产开发与经营》、《房地产权产籍管理》、《房地产经济学》、《房地产金融》、《房地产投资分析》、《房地产管理法》等八部教材外, 本次出版还增加了《房地产政策分析》、《房地产服务市场》、《房地产市场分析》、《房地产经纪理论与实务》、《房地产项目管理》等五部教材, 以使其更全面完善。其中《房地产估价》等四部教材被评为“十一五”国家级规划教材。

“21 世纪房地产系列教材”是中国人民大学土地管理系教师在长期教学、研究基础上吸收兄弟单位相关学者的成果编写而成的。希望本系列教材的出版, 能为当今房地产市场热带去理性的分析工具, 为培养房地产相关专业的学生作出贡献。同时, 本系列教材也可以作为从事、热爱、关心房地产业的读者学习时的参考工具。

中国人民大学于 1985 年设立土地管理专业, 1988 年成立土地管理系, 1992 年开始招收房地产经营管理专业的本科生, 是全国最早从事土地管理以及房地产教学、科研的大学之一。中国人民大学现设有土地资源管理(含房地产经营与管理)、工程管理两个本科专业, 土地资源管理、房地产经济学两个硕士专业, 城市建设和房地产开发、土地行政管理两个 MPA 专业方向及土地资源管理(含房地产经营与管理)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。本科教育一直是土地管理系教学的重点, 我们也很重视教材和著作的编写、引进, 如出版“21 世纪土地管理系列教材”、“房地产经典译丛”、“房地产前沿丛书”等。

感谢中国人民大学出版社刘晶女士、曹沁颖女士的耐心催促与辛勤编辑, 感

谢所有作者在承担大量日常教学任务的同时，参与本系列教材的编写，更感谢本学科的所有前辈，是他们的研究为我们奠定了向前探索的基础。由于我们国家处在社会经济转型过程中，发展与变化是我们时代的特征，教材中必定有许多有待完善的地方，望广大读者不吝赐教。

叶剑平

2007年8月6日

于中国人民大学求是楼

第二版前言

房地产估价在房地产经济领域占有重要地位，估价方法和体系不仅能够为房地产经济研究提供基础，还能够服务于其他相关领域。

房地产估价首先是政府部门管理经济必不可少的基础和手段，对估价有直接需求的政府部门主要集中在土地管理、房产管理、规划、财政和税收等领域。在我国，国家对经济实施调控的方法除了纯粹的市场手段（供求、货币和利率政策等）之外，参与市场调控的一个独特手段就是土地管理。政府可以通过土地价格、土地供应以及规划等手段参与市场调控，这是由我国土地所有制的特点决定的。不了解地价形成理论和土地价格变化规律，很难想象可以把土地管理工作做好。房产管理部门实施房产的产权产籍管理，并通过市场研究和房价监测等手段，及时掌握房地产市场的供求变化和价格变化情况，为制定管理政策和办法提供依据。财政税收部门征收的与房地产有关的税不下七八种，而其中很多税的征收依据是房地产的价值，征收管理的基础是评估结果。因此，房地产估价是政府税收管理的基础。政府在制定和修改土地利用规划时，需要研究土地在空间上的价值表现，并以此为根据编制土地利用规划。土地价值的空间表现仍然需要通过估价理论和方法进行研究。

除了政府管理部门对房地产估价存在较高的需求之外，社会经济的很多领域

都需要房地产估价为之提供服务。金融保险机构在贷款和提供保险服务时，对于涉及房地产的业务首先就要确定房地产的价值，如房地产抵押贷款业务、房地产保险业务等。房地产金融的衍生产品——抵押债权的证券化产品 MBS 的设计、管理和销售必须要有估价结果作为基础，而估价服务质量的高低可能会影响这一衍生产品的安全。美国于 2007 年 6 月开始出现“次贷危机”，随着危机的进一步恶化，引发了美国乃至全球的金融危机，这次危机爆发的一个重要技术原因就是房地产估价，由此可见房地产估价的重要性。在房地产投资领域，房地产估价服务更是不可或缺。例如，房地产基金投资房地产所遵循的一个重要原则就是资产组合。选择资产组合里的具体房地产时，房地产基金管理公司就需要通过房地产估价确定拟选择投资房地产的投资价值。对房地产基金管理公司的日常管理和监管同样需要房地产估价，通过评估基金所拥有的房地产的价值，并向投资人公布这些房地产价值及其变化，投资人就能够了解基金公司的管理水平，甄别投资风险，选择适当的房地产基金产品。

对从事房地产估价服务业务的评估公司来说，估价更是它们的看家本领和盈利基础。当前，在中国设立的估价公司的主要估价业务有日常性的为买卖服务的估价、从金融机构获取的服务于抵押贷款的房地产抵押价值评估业务、从政府部门获取的服务于旧城改造或农村居民点改造任务的拆迁评估业务。总体来说，我国估价机构的业务面还比较狭窄，但是应该可以预见，在不远的未来，社会上将对评估公司提出更多和更高的服务需求。例如，房地产基金所属房地产的估价、房地产证券化的评估、房地产抵押贷款支持证券或债券的评估、房地产抵押贷款价值评估的纵深化服务（贷后监管评估和简短评估等）、征收房地产税（物业税）需要的批量评税技术等等。房地产估价公司要应对未来这些新任务和新挑战，必须深入研究和学习房地产估价的新方法和新技术，掌握各种特殊房地产的估价技术和技巧。

我们在教学实践中注意到了上述变化和社会对估价的新需求，已经在教学环节上作了相应的调整。我们在本科房地产估价教学上侧重估价的理论方法体系以及中国估价实践，并补充了抵押贷款价值评估、房地产税的计税价值所依据的批量评税、拆迁估价以及高价值商业房地产估价等估价专题的教学。本科教学的参考书是叶剑平教授与我在 2006 年编著和出版的《不动产估价》（北京，中国人民大学出版社，2006）一书，这本书基本涵盖了上述教学目的，起到了很好的参考作用。但是因为教科书篇幅所限，很多内容无法写到这本书里。适逢中国人民大学出版社要求我们修订“21 世纪房地产系列教材”，其中有叶剑平教授主编的《房地产估价》这本书。叶教授让我全权负责这本书的修订工作，使我有机会将

自己的想法付诸实践。因此，我要感谢叶剑平教授对我的信任和关心。他不仅是我的领导，更是我的朋友！

在本书的修订过程中，我们充分考虑了其与《不动产估价》一书的互补性，打算把它作为《不动产估价》一书的姊妹篇。如果说《不动产估价》这本书侧重的是估价的方法和体系的话，本书将把重点放在房地产估价的专题研讨、特殊房地产估价以及房地产估价前沿理论上。因此，修订完成的本书将从理论和实践两方面对《不动产估价》一书进行有力的补充和完善。本书可作为系统学习完《不动产估价》的本科高年级学生以及硕士研究生的教学参考书，也可作为广大房地产估价从业人员的实践参考教材，还可供对房地产估价感兴趣的科研人士参考使用。

本书分为16章，前5章是关于房地产估价理论的深化和探讨，我们跳开了我国土地产权制度的限制，从国际层面去思考估价的方法和理论，并深入探讨了房地产资本化率和房地产折旧模型，首次提出了房地产利率的概念。第6、第7、第8章详细地讲解和探讨了我国三大估价领域——拆迁评估、课税评估和抵押贷款价值评估的估价理论、方法、实践以及存在的问题。从第9章开始，本书进入评估专题和特殊房地产估价环节，重点讲述房地产和房地产市场评级理论方法，写字楼、酒店、购物中心、高尔夫球场、网球场馆、加油站和骑马场的评估方法、技巧、经验参数以及注意事项，并加入了大量丰富的案例，有助于对上述问题的理解。

本书的顺利付梓要感谢叶剑平教授对我的信任和支持，也要感谢我的学生唐璐、姬琳和延扬帆，她们参加了部分章节的写作。同样，对为本书撰写提供评估案例和有关素材的朋友们和评估机构，我要表示深深的谢意！

曲卫东

2009年1月于德国慕尼黑

第一版前言

随着住房制度改革措施的到位,我国房地产市场将更加活跃,房地产估价活动在房地产市场中将扮演越来越重要的角色。不论是房地产的买卖交易、出租、抵押贷款,还是企业股份制改制、股票上市、企业兼并,或是房地产的分割、析产、法院仲裁等都需要房地产估价。因此,可以说房地产估价是市场经济不可或缺的一项服务。如何才能获得一宗房地产的正常价格呢?这是房地产买卖双方都非常关心的话题。对于买方来说,想尽量买到“价低质优”的房地产;对于卖方而言,则是希望卖出“好价钱”;而对于市场而言,则是希望成交的价格是公平、合理、客观的。只要价格是公平、合理、客观的,买卖双方就一定能够接受。房地产是特殊商品,其特殊性主要表现在:(1)土地是有限的,土地的位置是固定的;(2)房地产信息是不充分的,买卖双方很难像一般商品那样根据产品性能、规格来决定价格;(3)房地产交易过程繁杂,牵涉到法律问题及专业方面的知识。因此,在房地产交易过程中需要专业估价师的评估,使得交易的价格公平合理。但如何才能得到公平合理的价格呢?本书从理论到实践,由浅入深,对房地产估价理论、实务进行了详细的论述,本书的特点是不拘泥于理论的阐述,而是通过实例的分析达到对房地产估价技术的了解和掌握。本书分为8章,包括:概述、房地产估价理论基础、房地产估价方法与程序、地价评估、房地产估价及实

例、负有他项权的房地产评估、数理统计方法在房地产估价中的应用和房地产估价信息系统。一、二、三章主要阐述估价基本理论和方法；四、五、六章通过案例分析各类房地产的评估实务和评估技巧，包括土地、收益性房地产和非收益性房地产及特殊房地产的评估；七、八章则是数理统计方法和 IT 技术在房地产评估中的应用，是对房地产估价理论和实践的深化。本书力图从全新的角度来阐述估价理论，以各种实例来运用估价理论，而这些实例都是来自估价实践，都是读者听到、见到甚至是亲身体验的。希望读者能在轻松看案例的过程中，达到对估价理论知识的掌握。

本书在编写过程中得到林增杰教授、柴强博士、谢经荣教授等的大力支持，尤其是柴强博士对本书的定稿提供了宝贵意见和资料，在此一并致谢。丰雷博士参加了本书有关章节的编写和整理，在此表示感谢。

本书可作为房地产估价师、土地估价师继续教育用书，也是房地产研究人员、大专院校师生及对房地产估价有兴趣的人士的参考书。由于时间紧加之编者水平有限，书中错误在所难免，望读者批评指正。

叶剑平

2002 年 1 月于人大静园

第1章 比较法	1
1.1 基本概念及应用范围	1
1.2 比较法的基本原则	3
1.3 从比较价值推导市场价值.....	11
1.4 比较法举例.....	11
本章小结	13
关键术语	14
复习思考题	14
第2章 收益法	15
2.1 应用范围.....	15
2.2 收益法的基本原则.....	18
2.3 收益法举例.....	26
本章小结	31
关键术语	31
复习思考题	32
第3章 成本法	33

3.1 成本法概述	33
3.2 基本原则	36
3.3 成本法举例	45
本章小结	48
关键术语	48
复习思考题	48
第4章 房地产利率和资本化率	49
4.1 研究房地产利率和资本化率的必要性	49
4.2 对房地产资本化率和房地产利率内涵与本质的认识	51
4.3 美国关于资本化率构成与资本返还的观点	56
4.4 资本化率的分类	57
4.5 资本化率的影响因素	58
4.6 资本化率求取方法	60
4.7 房地产利率求取方法	65
4.8 牛顿迭代计算求解房地产利率	69
本章小结	72
关键术语	73
复习思考题	73
第5章 折旧计算	74
5.1 概述	74
5.2 折旧计算方法	75
5.3 特殊情况下的折旧处理	81
5.4 应用举例	86
本章小结	87
关键术语	87
复习思考题	87
第6章 拆迁评估	88
6.1 拆迁评估的法律和政策规定	88
6.2 房屋拆迁评估	92
6.3 房屋拆迁评估程序	95
6.4 评估模式及方法	99
6.5 拆迁评估案例	102
本章小结	109

关键术语·····	109
复习思考题·····	110
第7章 房地产税收评估 ·····	111
7.1 批量评税概述·····	111
7.2 数据收集与管理·····	116
7.3 房地产类别划分·····	121
7.4 评税分区·····	122
7.5 建立评税模型·····	123
7.6 模型检验与校准·····	129
7.7 计税价值计算·····	131
7.8 评税结果审核·····	132
7.9 评税结果通知书·····	134
7.10 批量评税举例——北京市某开发区市场法评税模型建模·····	135
本章小结·····	162
关键术语·····	162
复习思考题·····	162
第8章 抵押贷款评估 ·····	164
8.1 评估的价值类型与目的·····	166
8.2 抵押贷款评估中的收益法·····	170
8.3 抵押贷款评估中的成本法·····	180
8.4 抵押贷款评估中的市场法·····	187
8.5 抵押贷款评估制度发展建议·····	191
本章小结·····	193
关键术语·····	193
复习思考题·····	193
第9章 房地产和市场评级 ·····	194
9.1 房地产和市场评级的概念、研究背景和意义·····	194
9.2 房地产和市场评级相关理论·····	196
9.3 房地产和市场评级指标体系设计·····	203
9.4 房地产和市场评级影响因素·····	204
9.5 房地产和市场评级方法研究·····	211
9.6 案例分析·····	212
9.7 房地产和市场评级需要进一步研究的问题·····	218

本章小结	218
关键术语	219
复习思考题	219
第 10 章 写字楼评估	220
10.1 写字楼概述	220
10.2 写字楼市场的特征分析	227
10.3 写字楼的评估方法	230
本章小结	249
关键术语	250
复习思考题	250
第 11 章 旅馆房地产评估	251
11.1 旅馆房地产概述	251
11.2 旅馆房地产的评估方法	257
11.3 营业额估算	265
11.4 应用举例	267
本章小结	274
关键术语	274
复习思考题	274
第 12 章 购物中心评估	276
12.1 购物中心概述	276
12.2 购物中心的特征分析	284
12.3 购物中心的评估特点和方法	286
12.4 应用举例	294
本章小结	304
关键术语	304
复习思考题	305
第 13 章 高尔夫球场评估	306
13.1 高尔夫运动简介	306
13.2 高尔夫球场简介	309
13.3 高尔夫球场评估	312
13.4 高尔夫球场评估实例	318
本章小结	326
关键术语	326

复习思考题	326
第 14 章 网球场馆评估	327
14.1 网球运动简介	327
14.2 网球场馆	329
14.3 网球场馆的经营	336
14.4 网球场馆评估方法与特点	337
14.5 网球场馆收益分析	338
14.6 网球场馆评估案例	341
本章小结	347
关键术语	348
复习思考题	348
第 15 章 加油站评估	349
15.1 我国汽车行业与加油站的发展状况	349
15.2 加油站评估方法	353
15.3 评估案例分析	359
本章小结	364
关键术语	364
复习思考题	364
第 16 章 骑马场评估	365
16.1 概述	365
16.2 评估方法	366
16.3 评估举例	369
本章小结	373
关键术语	373
复习思考题	373
参考文献	374