



《 高职高专房地产经营与估价系列规划教材

房地产估价实践教程

宋良杰◎著



FANGDICHAN GUJIA SHIJIAN JIAOCHENG



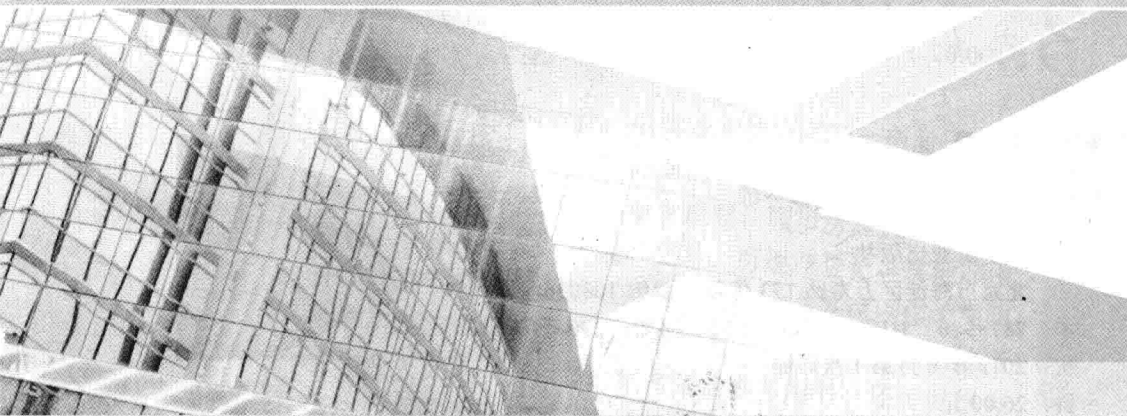
电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>



《 高职高专房地产经营与估价系列规划教材

房地产估价实践教程

宋良杰◎著



电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。
版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价实践教程 / 宋良杰著. —北京: 电子工业出版社, 2012.8
(零距离上岗·高职高专房地产经营与估价系列规划教材)
ISBN 978-7-121-17707-1

I. ①房… II. ①宋… 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(2012)第 168073 号

责任编辑: 李 静

印 刷: 三河市鑫金马印装有限公司
装 订:

出版发行: 电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本: 787×980 1/16 印张: 13.75 字数: 290 千字

印 次: 2012 年 8 月第 1 次印刷

定 价: 26.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题, 请向购买书店调换。若书店售缺, 请与本社发行部联系, 联系及邮购电话: (010) 88254888。

质量投诉请发邮件至 zlts@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线: (010) 88258888。



收到我过去的学生、现在的同行宋良杰发到我邮箱的书稿时，已经是深夜，准备关电脑休息了。

打开书稿，很快就看完了，之所以能够这么快看完，除了因为书中的这些内容对我来说已经稔熟，更重要的原因是这本书的语言非常通俗流畅。也正因为如此，我甚至怀疑这本书是否能够被学校接受作为教材。当然，我对这样的写作风格并不陌生。因为教学和研究的需要，我经常要阅读国外的专业书籍，国外同行的教材就经常是采用这样的语言模式的。语言通俗易懂，这可以说是这本书区别于国内其他房地产估价教材乃至房地产估价类书籍的第一个重要特点。

这本书的第二个特点是和实际工作结合非常紧密，这来源于作者的亲身实践和悉心积累。在房地产估价行业中，比作者经验丰富得多的业界人士不在少数，但他们往往无暇系统总结自己的经验，更难将系统总结的经验完整地写出来。本书紧扣实训教材这个特点，从房地产估价企业组织架构到估价查勘的每个环节，都用真实的案例来说明，并且配以大量的实景图片。可以说，整本书就是由学生进行估价实训的一个个真实场景构成的，看这样的书，学生真正可以做到学以致用，零距离就业。

这本书的第三个特点是与时俱进，正因为和实际工作结合紧密，因此书中的内容也紧贴房地产估价的最新实践，如为房地产课税等目的而做的批量估价，在本书中就有很完备的解说。

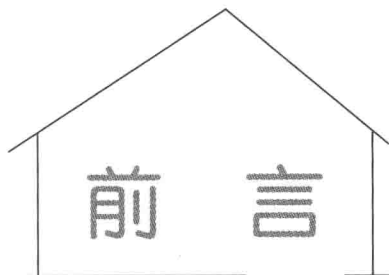
正因为如此，我相信这本书不仅可以给高职院校的学生作为实训教材，而且可以给房地产估价企业用于员工的继续教育。这本书的内容可以是房地产估价师执业资格考试教材的一个很好的补充，我也相信这本书将为房地产估价师继续教育提供一本很好的教材。

作为一名老资格的房地产估价师，我这些年的主要研究重点和实践领域已经偏重房地产经纪，本不适合为房地产估价的专业书籍写序。但提携后生也是我们这样的国内第一代房地产估价人义不容辞的责任，喜见房地产估价事业后继有人，故此欣然命笔，以为序。

廖伟平

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长

2012年7月1日凌晨于广州



当带着墨香的书稿终于呈现在面前的时候，我有一种如释重负的感觉。从选题、构思、到企业调研、亲自参与估价实践、带着学生拍摄模拟估价视频到最后的写作完稿，共历时五年有余。过程是痛苦的，其中的艰辛难以言表。但收获的喜悦是任何事情都无法替代的。

2007年，在广州番禺职业技术学院第一次见到电子工业出版社的副总编常淑茶女士，与她短短半小时的交流，就让我萌生了写一本房地产估价实训教材的想法。当时的感觉是市面上与房地产估价有关的教材基本上都是为房地产估价师考试服务的：权威、经典的教材当然是中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写的那套房地产估价师考试指定教材。围绕这套教材出了很多考试辅导教材，也有很多学者模仿着编写了一些本科或高职高专学生教学用的房地产估价教材。尽管其中不乏创新之处，但总感觉无法跳出房地产估价师考试辅导的影子。很显然，房地产估价师并不是高职高专房地产经营与估价专业的人才培养目标。高职高专以培养面向生产服务领域第一线的高素质技能型人才为己任，而“零距离就业”就是对高素质技能型人才的基本要求。所以，当我提出能否编写一本适合“以就业为导向的项目教学法”的房地产估价实训教材的时候，马上就得到了常淑茶女士的认同和鼓励。此后，便是一个漫长的积累、准备过程。在此期间，我首先在自己的课堂上反复尝试了“以就业为导向的项目教学法”。除了编写估价案例、采取项目教学法外，我还尝试着拓展了20多家房地产估价机构作为房地产估价课程的校外实训基地，安排学生到估价机构体验式顶岗实习一周。尽管一开始去拓展企业的时候遇到了一些麻烦，但很快我就能感受到其中的乐趣了。在广州，我与将近一半的房地产估价机构保持着紧密联系，从中我自己也学习、成长了很多。尤其是2010年夏天，我带着四组学生志愿者，利用课余时间尝试着拍摄了四个模拟房地产估价的视频，学生的创造能力和我本人的创作激情让我对完成房地产估价实训教材撰写任务的信心大增。后来，麦可思公司对广州番禺职业技术学院2010届毕业生的跟踪调查报告中提到房地产经营与估价专业的主要就业岗位为“不动产评估员”。看到这个结果，作为广州番禺职业技术学院房地产经营与估价专业一名普通教师的我倍感欣慰。

本书的写作逻辑如下:

第1章先介绍了房地产估价行业的就业机会、各工作岗位的任职要求,让学生在学习本课程前就明确一个学习目标——你是在为自己学习。如果通过学习和实践,你能掌握好这些技能,那么你不用担心毕业找不到工作。当然,你同时还需要明白职业道德修养和职业发展规划也同样重要。中国有句老话说得没错——“人无远虑,必有近忧”。所以,不仅要有一个短期的学习目标,还要有一个长远的发展规划。这一章是很重要的一章,不能跳过不读。

第2章详细介绍了居住房地产估价。其中,重点介绍了市场比较法在住宅评估中的应用。居住房地产估价是所有估价任务中最常见、难度系数最低的一种,相当于在打基础,所以这一章一定要学好。

第3章详细介绍了商业房地产估价。重点使用的方法是收益法。但大家要特别注意收益法应用的前提条件,要好好感悟一下“预期原理”,不能将收益法简单地理解为记住几个计算公式就可以了。

第4章介绍了工业房地产估价。重点使用的方法是成本法,当然因为房地分估的原因,在这一章也比较详细地介绍了市场比较法、成本逼近法在工业用地价值评估中的应用。这一章使用的估价方法最丰富,完全符合了《房地产估价规范》对估价方法的要求。这也是本章与前面两章不同的地方之一。至此,房地产估价的三大基本方法的应用全部都介绍了。

第5章介绍了比较复杂的在建工程房地产估价。重点使用的方法是假设开发法中的现金流量折现法。这比传统方法要复杂一点,作为刚进入估价行业工作的评估员来说,要完成这项工作任务可能有点困难。但别气馁,你可以慢慢积累一些这方面的经验,所有的估价师也都是这样成长起来的。

第6章介绍了基准地价系数修正法在土地估价中的应用。这一章是纯土地估价,可以对照第4章工业用地评估和第7章第7.2节土地估价报告写作来学习。这样可以让自己融会贯通,而不是孤立地学习某一个知识点或技能。

第7章专门介绍了如何撰写房地产估价报告和土地估价报告。这两个报告的写作依据分别是《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》,所以格式上差别特别大。这里要先提醒大家注意。当然,本章最重要的环节是第7.3节房地产估价综合模拟实训。这一节是帮助大家如何去实践前面学过的所有技能的。你们要做的是不仅要积极参与到实践中去,而且要学会体验其中的乐趣,并且及时与同学、老师分享你收获的喜悦。

最后一章是笔者对房地产估价行业未来发展的一点认识。万事万物都是不断发展变化的,房地产估价行业也是如此。前面7章介绍的都是房地产估价行业的传统业务,如果你想超越现在,那么就要学会不断的思考未来。第8章可以与第1章结合起来学习,在了解行业发展趋势后,帮助你重新制定你的职业发展规划。

接下来我想简单谈一下如何用好这本书。

首先，本书中使用的所有案例或者素材都是来源于真实世界的实践，但又超越了真实的实践。在不影响阅读效果的情况下，我们做了一些技术上的处理，如将估价对象权属资料中可能涉及委托方私密的信息进行了过滤。另外，对估价时点我们做了重新设置，以保持案例的新鲜度。

其次，大家阅读的重点应该放在不同类型房地产估价的工作过程而不是结果。在这里，过程比结果重要。但在现实中恰恰相反，可能结果比过程更重要。我们强调过程的目的是让大家学会思考、解决问题，而不是简单地接收知识。这是一个很严肃的问题。一名优秀的估价师肯定也是一个善于解决问题、善于总结的优秀思考者。只有经过思考，我们才能真正搞清楚一些问题，并且将这种解决问题的方法转化成很宝贵的经验。

最后，尽管本书浓缩了很多估价师的估价心得和经验，但这里要送大家一句话“纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行”。要想成长为一名出色的估价师，你必须不断实践、总结、再实践、再总结，如此反复。所以，课后练习要认真完成。如果你很认真地做了这些事情，我想你肯定可以从中获得一些愉悦的体验。

接下来，我要特别感谢为本书提供了技术支持的几位挚友：感谢广东广信粤诚土地房地产评估咨询有限公司董事王刚和总经理余来长，他们为本书提供了大量素材，并为商铺评估提供了指导意见和建议；感谢有十多年评估经验的注册土地、房地产估价师李峰为本书工业房地产估价提供了宝贵建议；感谢广东嘉永房地产估价咨询有限公司王兴彬、陈伟锋协助整理在建工程方面的资料；感谢广州紫晟正嘉房地产评估有限公司的何顺协助整理土地估价方面的资料。另外，也要感谢广东国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司注册房地产估价师李国峰和北京中建华房地产估价公司注册房地产估价师陈希为本书部分章节提供了估价经验分享。

同时，我也要感谢以下校外实训基地一直以来对我们教学、科研、课程建设、学生顶岗实习和就业等诸多方面的支持，分别是：北京汇盛信达房地产投资咨询有限公司、广东公评房地产与土地估价有限公司广州分公司、广东嘉永房地产估价咨询有限公司、广东京华资产评估房地产土地估价有限公司、广东美佳联房地产与土地评估咨询有限公司、广东国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司、广东业勤资产评估土地房地产估价有限公司、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司、广东佰泰房地产土地评估有限公司、广东腾业房地产及土地评估有限公司、广东安诚信房地产评估有限公司、广东广信粤诚土地房地产评估咨询有限公司、广州邦邻房地产评估有限公司、广州大诚房地产评估咨询有限公司、广州中天衡房地产与土地评估有限公司、深圳市国策房地产土地估价有限公司广州分公司、深圳市国咨土地房地产评估有限公司广州分公司、深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司广州分公司、深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司广州分公司、深圳

市世联土地房地产评估有限公司广州分公司(以上机构排名不分先后)。正是这些校外实训基地的大力支持,我才得以对房地产估价课程的教学不断改革、创新,也正是因为有他们的鼓励和帮助,才能让本书顺利出版。

另外,也感谢电子工业出版社的常淑茶女士多年来的鼓励,感谢李静编辑为本书辛勤的付出,也感谢电子工业出版社其他工作人员为此付出的努力。

我还要感谢我的妻子谷丽莉,没有她的默默支持也不会有本书的顺利出版。

最后我要感谢我的导师——中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长廖俊平教授为本书作序。

因本人能力有限,加上写作时间仓促,书中难免会有错误,欢迎大家批评指正,以便下次再版时修订。有兴趣的朋友可以将反馈意见发给我:songlj@yahoo.cn,将不胜感激。

宋良杰

2012年7月2日于广州

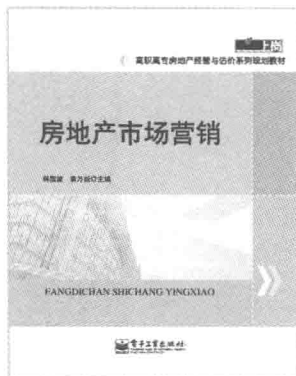
电子工业出版社世纪波公司好书精选

《房地产市场营销》

作者：韩国波 ISBN 978-7-121-13139-4 定价：29.00 元

内容简介：

本书系统地阐述了房地产市场营销的理论与实务，反映了房地产市场营销理论、观念与实践的最新发展动态，主要内容包括房地产市场营销概述、房地产市场营销环境、房地产购买行为分析、房地产市场调查与预测、房地产市场细分与项目定位、房地产市场营销策略、房地产营销策划、房地产市场营销管理、房地产售楼实务等。本书理论讲述深入浅出，注重房地产市场营销技能和方法的培养。

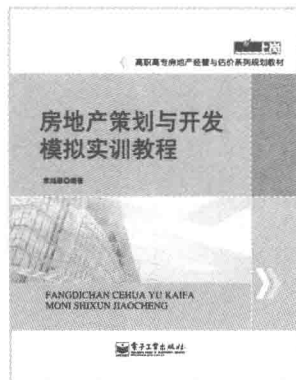


《房地产策划与开发模拟实训教程》

作者：章鸿雁 ISBN 978-7-121-11038-2 定价：22.00 元

内容简介：

本书以当前房地产项目开发的流程为主线，分为单项模拟实训和综合模拟实训两部分，系统地介绍了房地产策划与开发实践教学环节所涉及的程序性知识、工作过程、相关案例、实际操作经验或注意事项，主要包括房地产项目前期市场调查、房地产项目前期定位、房地产项目投资分析、房地产项目管理、房地产营销策划、房地产销售实施、房地产项目售后服务与物业管理等内容，并提供了高职学生急需的 20 个能力训练项目，通过学习和模拟训练帮助学生真正掌握必需的实际操作技能。



《房地产销售模拟实训教程》

作者：王炎，李晓艳 ISBN 978-7-121-11570-7

定价：20.00 元

内容简介：

本书以“工作过程系统化”理论为编写依据，以培训房地产销售实战技能为目的，将房地产销售工作的综合能力分为专业素质、专业知识和专业技巧三大部分，并设计了现场实训与考核环节，力求通过较短时间的培训，为房地产企业提供一批熟悉销售工作流程、熟练掌握销售技能、具有较高的职业素质与职业道德的专业人才，从而实现“零距离上岗”的目标。

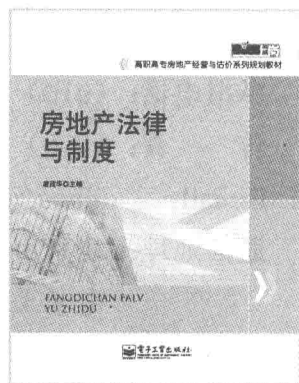


《房地产法律与制度》

作者：唐茂华 ISBN 978-7-121-07827-9 定价：26.00 元

内容简介：

本书以能力为本位，以实践案例为驱动，全面、深入地介绍了我国现行房地产方面的主要法律与制度，主要包括我国房地产开发用地、城乡规划、城市房屋拆迁、工程建设、房地产开发、房地产交易、房地产登记、房地产中介、物业服务等方面的法律与制度。本书既可以作为高职高专房地产经营与估价专业教学用书，也可以作为房地产业专业人员岗位培训及资格考试的参考用书，还可以作为房地产行政管理人员、专业技术人员的工具用书。



以上图书各大新华书店均有售，或按如下地址咨询：

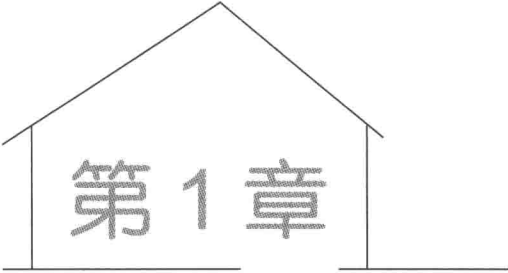
北京世纪波文化发展有限公司（北京市万寿路南口金家村 288 号华信大厦）

邮编：100036 电话：010-88254199 E-mail: sjb@phei.com.cn



第 1 章 房地产估价人员执业准备	1
1.1 房地产估价行业的就业机会与任职要求	1
1.2 房地产估价人员的职业道德修养	17
1.3 房地产估价人员职业发展规划	21
课后作业	25
第 2 章 居住房地产估价	29
2.1 制定估价作业方案	29
2.2 搜集估价所需资料	31
2.3 实地查勘估价对象	36
2.4 测算估价对象价值	51
课后作业	56
第 3 章 商业房地产估价	57
3.1 制定估价作业方案	57
3.2 搜集估价所需资料	59
3.3 实地查勘估价对象	63
3.4 测算估价对象价值	71
课后作业	82
第 4 章 工业房地产估价	83
4.1 制定估价作业方案	83
4.2 搜集估价所需资料	84
4.3 实地查勘估价对象	90

4.4 测算估价对象价值	97
课后作业	111
第 5 章 在建工程房地产估价	112
5.1 制定估价作业方案	113
5.2 搜集估价所需资料	115
5.3 实地查勘估价对象	117
5.4 测算估价对象价值	124
课后作业	137
第 6 章 土地估价	138
6.1 土地估价方法简介	138
6.2 广州市基准地价系数修正法应用示例	140
课后作业	150
第 7 章 估价报告写作	151
7.1 房地产估价报告写作	151
7.2 土地估价报告写作	171
7.3 房地产估价综合模拟实训	178
7.4 房地产估价角色扮演视频拍摄剧本示例	191
课后作业	195
第 8 章 批量评估与房地产估价机构的商业模式创新	196
8.1 2012 年——房地产估价机构转型在即	196
8.2 转型的出路——商业模式创新	197
8.3 批量评估技术对估价机构商业模式创新的影响	199
8.4 基于批量评估技术的商业模式创新途径	201
8.5 未来展望	203
课后作业	204
参考文献	206



第1章

房地产估价人员执业准备

1.1 房地产估价行业的就业机会与任职要求

1.1.1 房地产估价行业的就业机会

1. 房地产估价行业发展历程

20 世纪 90 年代初，中国逐步建立起政府监管、行业自律、社会监督的房地产估价管理体制，基本形成公平竞争、开放有序、监管有力的房地产估价市场。行业发展历程大致如下。

(1) 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《中华人民共和国城市房地产管理法》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法律地位，使房地产估价成为国家法定制度。

(2) 建立了房地产估价师执业资格全国统一考试制度。1993 年，原人事部、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。1994 年，认定了第二批 206 名房地产估价师。从 1995 年开始，房地产估价师执业资格实行全国统一考试制度。2002 年之前原则上每两年举行一次，2002 年之后每年举行一次。目前考试时间基本确定在每年 10 月的第二个周末。考试共分为四个科目：房地产基本制度与政策（含房地产估价相关知识）、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。表 1-1 为房地产估价师历年考试通过人数统计表。

表 1-1 房地产估价师历年考试通过人数统计表

年 份	1993	1994	1995	1997	1998	1999	2001	2002	2003
人数(人)	140	206	2 519	4 120	3 536	3 455	3 580	2 797	5 973
年 份	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
人数(人)	1 543	3 217	3 128	1 612	933	1 775	2 516	2 221	—

(3) 成立了房地产估价行业组织。1994 年 8 月 15 日, 经民政部批准, 成立中国房地产估价师学会。2004 年 7 月 12 日, 更名为“中国房地产估价师与房地产经纪人学会”, 网址为: <http://www.cirea.org.cn>。各地也分别成立了省级、直辖市、省会城市和地级市房地产估价行业组织, 但名称上并没有保持与全国学会的完全一致性。省级房地产估价行业组织名称, 比如广东省房地产估价师与房地产经纪人学会、浙江省房地产估价师与经纪人协会、江苏省房地产估价协会、黑龙江省房地产估价师学会等; 直辖市房地产估价行业组织名称, 比如上海市房地产估价师协会、北京房地产估价师和土地估价师协会、重庆市国土资源房屋评估和经纪协会等; 省会城市房地产估价行业组织名称, 比如广州市房地产评估专业人员协会、成都市房地产评估协会、武汉市房地产估价师协会等。地级市房地产估价行业组织也很多, 这里不一一赘述。另外, 还有一些名称比较特别的地方房地产估价行业组织, 比如深圳市不动产估价协会、新疆房地产估价师委员会、经纪人委员会等。上述房地产估价行业组织名称的确比较混乱, 主要表现在: 其一, “学会”与“协会”混淆。学会是学术组织, 通常不收取会费; 而协会是由同一行业内的不同企业组成的, 通常要收取会费。其二, 名称涵盖范围不同, 有些仅包括房地产估价, 有些把房地产经纪也包括进来了, 还有些把土地估价也包括进来了。

(4) 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。2003 年 8 月 27 日, 中华人民共和国主席令第 7 号公布了《中华人民共和国行政许可法》, 自 2004 年 7 月 1 日起施行。《中华人民共和国行政许可法》第二条: 本法所称行政许可, 是指行政机关根据公民、法人或者其他组织的申请, 经依法审查, 准予其从事特定活动的行为。2004 年 6 月 29 日, 国务院令第 412 号公布的《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》指出: “依照《中华人民共和国行政许可法》和行政审批制度改革的有关规定, 国务院对所属各部门的行政审批项目进行了全面清理。由法律、行政法规设定的行政许可项目, 依法继续实施; 对法律、行政法规以外的规范性文件设定, 但确需保留且符合《中华人民共和国行政许可法》第十二条规定事项的行政审批项目, 根据《中华人民共和国行政许可法》第十四条第二款的规定, 现决定予以保留并设定行政许可, 共 500 项。” 房地产估价师执业资格注册是《中华人民共和国城市房地产管理法》设定的行政许可项目, 依法继续实

施;房地产估价机构资质核准是国务院决定予以保留并设定行政许可的 500 项之一(第 110 项)。此外,房地产估价师执业资格审批作为国务院决定予以保留并设定行政许可的 500 项之一(第 84 项)“列入政府管理范围的专业技术人员职业资格审批”行政许可项目中的一项,也是一种行政许可。因此,无论是房地产估价师资格,还是房地产估价机构资质,都是行政许可项目。

行政许可的资格、资质可以说是“行业准入条件”。《中华人民共和国行政许可法》第八十一条规定:“公民、法人或者其他组织未经行政许可,擅自从事依法应当取得行政许可的活动的,行政机关应当依法采取措施予以制止,并依法给予行政处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”因此,不论是何种估价目的、何种类型的房地产估价活动,包括公司上市、资产处置、企业清算等,只有注册房地产估价师和房地产估价机构才能够从事,不是房地产估价机构出具和注册房地产估价师签名的关于房地产价值的评估报告,不具有法律效力。

(5) 制定了房地产估价国家标准和相关指导意见。为了规范房地产估价行为,统一房地产估价程序和方法,使房地产估价结果客观、公正、合理,1999 年 2 月 12 日建设部会同原国家质量技术监督局联合发布了国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—1999)。其内容包括:总则、术语、估价原则、估价程序、估价方法、不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告、职业道德等。

此外,针对不同的估价目的,建设部或者其会同有关主管部门出台了相应的指导意见。例如,为了规范房地产抵押估价行为,保证房地产抵押估价质量,维护房地产抵押当事人的合法权益,防范房地产信贷风险,2006 年 1 月 13 日建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合出台了《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8 号)。

为了规范国有土地上房屋征收估价行为,维护拆迁当事人的合法权益,2011 年 6 月 3 日住房和城乡建设部根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(2011 年 1 月 21 日颁布实施),制定了《国有土地上房屋征收评估办法》。2003 年 12 月 1 日原建设部发布的《城市房屋拆迁估价指导意见》同时废止。但《国有土地上房屋征收与补偿条例》施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目,继续沿用原有规定。

(6) 发布了房地产估价的部门规章和规范性文件。在房地产估价师管理方面,1998 年 8 月 20 日建设部发布了《房地产估价师注册管理办法》(建设部令第 64 号);2001 年 8 月 5 日发布了《建设部关于修改“房地产估价师注册管理办法”的决定》(建设部令第 100 号)。在该办法再次进行修改、补充、完善的基础上,2006 年 12 月 25 日建设部发布了《注册房地产估价师管理办法》(建设部令第 151 号)。

在房地产估价机构管理方面,1997年1月9日建设部颁布了《关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定》(建房[1997]12号)。在对该规定进行修改、补充、完善的基础上,2005年10月12日建设部发布了《房地产估价机构管理办法》(建设部令第142号)。为了进一步规范房地产估价机构资质许可行为,加强对房地产估价机构的日常监管,2006年12月7日建设部发出了《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》(建住房[2006]294号)。

2. 房地产估价机构的类型

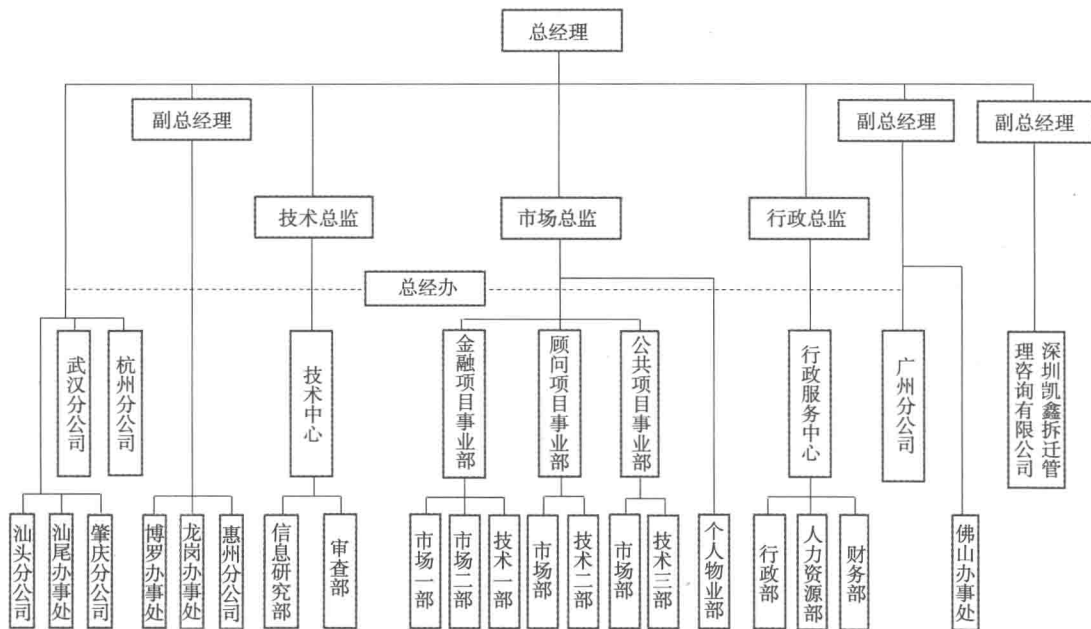
(1) 资质等级。2000年以前,由于特殊的历史原因,绝大多数房地产估价机构是事业单位,或者是隶属于政府某一部门(常见的有房管、国土或财政部门)的经济实体。2000年6月,国务院提出了经济鉴证类社会中介机构脱钩改制的要求。原房地产估价机构脱钩改制为主要由注册房地产估价师个人出资设立的有限责任公司或合伙企业。房地产估价机构资质等级分为一、二、三级,区别如表1-2所示。

表 1-2 不同资质等级房地产估价机构比较

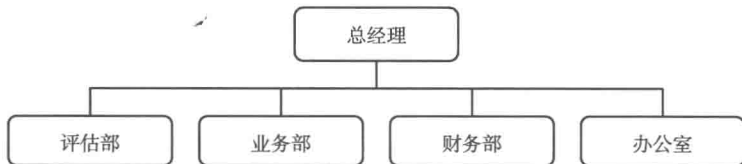
资质等级	资质许可部门	房地产估价业务范围	注册估价师人数(人)
一级	住房和城乡建设部	各类房地产估价业务	≥ 15
二级	省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市人民政府房地产行政主管部门	除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务	≥ 8
三级		除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务	≥ 3

备注: 对于新设立的房地产估价机构,资质等级应当核定为三级资质,设1年的暂定期。暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、城镇房屋拆迁、在建工程抵押以外的房地产估价业务

(2) 规模、组织架构、工作流程。除了资质等级方面的区别,房地产估价机构在规模、组织架构、工作流程等方面也存在较大的区别。一级资质房地产估价机构人数通常在30人以上,规模较大的一级机构专业人员数量甚至达到100人以上。二级资质房地产估价机构人数通常在30人以下。三级资质房地产估价机构人数更少,有些机构只有不到10人。组织架构上不同资质等级的房地产估价机构也存在较大差异。我们可以比较深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司(一级资质)的组织架构与广州紫晟正嘉房地产评估有限公司(三级资质)的组织架构,如图1-1和图1-2所示。



资料来源：<http://www.tzcpg.com/>。



资料来源：公司内部调查资料。

很显然，一级资质机构因为规模大，组织架构比三级资质机构复杂很多，其专业化分工更细，由此导致两者在工作流程上也存在较大差异。还是以深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司为例，该公司素以 OA 系统业务流程管理精细而在业内享有盛誉。图 1-3 是该公司二手住宅抵押评估作业流程。单纯地看工作流程，各个机构都大同小异，不同的是在执行过程中不同环节的分工和管理。比如，该公司评估有文员专门负责接单、分单、复印存档等工作，有估价员专门负责现场查看、市场调查、送件等工作，有另外的文员专门负责内业整理和初评报告撰写等工作，有业务员负责协助公司获取估价业务、收款等。在三级资质的小公司里面，有可能这些工作都是由一个人完成的；而在一级资质的公司里