

房地产估价师考试相关知识笔记整理（二）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/256/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_256972.htm 第二章 房地产的价格和估价知识 房地产之所以有价格，需要具备3个条件：

有用性； 稀缺性； 有效需求。 房地产价格的特征主要有： 房地产价格受区位的影响很大； 房地产价格实质是房地产权益的价格； 房地产价格既有交换代价的价格，也有使用代价的价格； 房地产价格是在长期考虑下形成的； 房地产价格通常是个别形成，容易受交易者个别因素的影响。 某宗房地产的区位是指该宗房地产的与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系。除了其地理坐标位置，还包括他与重要场所的距离，从其他地方到达该宗房地产的可达性，该宗房地产去往其他地方的便捷性，该宗房地产周围环境、景观。 最简单和最常见的是用距离来衡量区位的好坏。 以下为2003年第二章重点复习内容。 在经济学里，广义的价值有使用价值和交换价值。使用价值，是指该种商品能满足人们某种需要的效用。交换价值，是指该种商品同其它商品相互交换的量的关系或比例；通常用货币来衡量；（即：交换价值表现为一定数量的货币或其他商品） 没有使用价值肯定就没有交换价值，但是反过来却不一定成立，即没有交换价值不一定没有使用价值，如空气。作为商品的房地产，既有使用价值也有交换价值。 某一房地产的投资价值，是指该房地产对于某个具体的投资者的经济价值，是该投资者基于个人的需要或意愿，对该房地产所估计的价值或作出的评价。 市场价值，是指该房地产对于一个典型

的投资者的经济价值。市场价值是客观的、非个人的价值。市场价值是随着时间的推移而变化的，有时高，有时低。大于或等于该房地产的市场价值，是投资者投资行为或交易能够实现的基本条件。成交价格简称成交价，是交易双方实际达成交易的价格。成交价格可能是正常的，也可能是不正常的。成交价格可分为：正常成交价格和非正常成交价格。在卖方市场下，成交价格往往是偏高的；在买方市场下，成交价格往往是偏低的。市场价格是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格，是该类房地产大量成交价格的抽象结果。市场价格是短期均衡价格。理论价格是经济学假设的“经济人”的行为和预期是理性的，或真实需求与真实供给相等的条件下形成的价格。理论价格是长期均衡价格。原始价值，也称原值、原价、历史成本、原始购置成本。是一项资产在当初购置时的价格或发生的支出。原始价值是始终不变的。帐面价值又称帐面净值、折余价值，是该资产的原始价值减去已计提会计折旧后的余额。帐面价值是随着时间的推移而减少的。从政府对价格管制或干预的程度来看，价格有：1、市场调节价；2、政府指导价；3、政府定价。市场调节价是指由经营者自主制定，通过市场竞争形成的价格。（如：商品房出售价）政府指导价是指由政府价格主管部门或者其他有关部门，按照定价权限和范围规定基准价及其浮动幅度，指导经营者制定的价格。（如：经济适用房出售价。经济适用房的利润控制在3%以下。）政府定价是指由政府价格主管部门或者其他有关部门，按照定价权限和范围制定的价格。（如：出售公房标准价格、成本价）。政府对房地产价格的干预有：最高限价；最低限

价；规定成本构成或利润率。 经济适用房的成本包括：征地和拆迁补偿费； 勘察设计和前期工程费； 建筑安装工程费； 住宅小区基础设施建设费； 管理费； 贷款利息； 税金。 基准地价、标定地价和房屋重置价格是《中华人民共和国城市房地产管理法》提到的三种价格。 总价格间称总价，是指某一宗或某一地域范围内的房地产整体的价格。 单位价格间称单价，是指一个计量单位的价格。

10.764平方英尺=1平方米。 0.303坪=1平方米。 楼面地价又称单位建筑面积地价：是平均到每个单位建筑面积上的土地价格。 楼面地价与土地总价的关系为：楼面地价=土地总价/总建筑面积 由此公式可以找到楼面地价、土地单价、容积率三者之间的关系。 即：楼面地价=土地单价/容积率 中国大陆目前的房租有：市场租金、商品租金、成本租金、准成本租金和福利租金。 实际价格是指在成交日期时一次付清的价格，或者将不是在成交日期时一次付清的价格折现到成交日期时的价格。 名义价格是指在成交日期时讲明，但在不是在成交日期时一次付清的价格。 在实际交易中的几种付款方式：1、要求在成交日期是一次付清；2、如果在成交日期时一次付清，则给予折扣；3、从成交日期时起分期付款；4、约定在未来某个日期一次付清；5、以抵押方式支付。

房地产现货价格是指以现状房地产为交易标的的价格。 房地产期货价格是指以未来状况的房地产交易标的的价格，其中最常见的是期房价格。 期房价格通常低于现房价格。 期房价格与现房价格之间的关系有：期房价格 = 现房价格预计从期房达到现房期间现房出租的净收益的折现值风险补偿。 现货交易，现在交货，现在一次付清，此为典型的现货

交易。 现货交易，未来交货，未来一次付清，此为典型的期货交易。 起价、标价、成交价和均价是商品房销售中出现的一组价格。 保留价、起拍价、应价、成交价是在房地产拍卖中出现的一组价格。 起价是指所销售的商品房的最低价格。起价不能反映所售商品房的真实价格水平。 成交价是商品房买卖双方的实际交易价格。 标价是指商品房出售者在其价目表上表注的不同楼层、朝向、户型的商品房的出售价格。 均价是所销售商品房的平均价格。它一般可以反映所销售商品房的价格。 土地价格简称地价，如果是一块无建筑物的空地，此价格即是指该块土地的价格；土地的“生熟”程度主要有下列5种：（1）未征用补偿的农地。（2）已征用补偿但未做“三通一平”或以上开发的土地（3）已做“三通一平”或以上开发的土地，（4）在现有城区内有待拆迁建筑物的土地。（5）已做拆迁补偿安置的城市空地。

建筑物价格是指建筑物部分的价格，不含建筑物所占用的土地的价格。 补地价指需要补交给政府的一笔地价。需要补地价的情形主要有4种：（1）更改原出让土地使用权时规定的用途；（2）增加原出让土地使用权时规定的容积率；（3）转让、出租、抵押划拨土地使用权的房地产；（4）出让的土地使用权期满后续期。 影响房地产价格的因素有以下8类： 自身因素； 环境因素； 人口因素； 经济因素； 社会因素； 行政因素； 心理因素； 国际因素。直接关系到房地产价格高低的自身因素有：建筑物的新旧、质量、功能、平面布置、外观形象等。 影响房地产价格的环境因素主要有：声觉环境、大气环境、水文环境、视觉环境和卫生环境。 影响房地产价格的因素有：日照、风向、

降水量、地势和天然周期性灾害等。影响房地产价格的人口因素有：人口数量、人口素质和家庭人口规模。影响房地产价格的经济因素主要有：经济发展状况，储蓄、消费、投资水平，财政收支及金融状况，物价、建筑人工费，居民收入。影响房地产价格的社会因素主要有：政治安定状况、社会治安程度、房地产投机和城市化。房地产投机对房地产价格的影响可能出现下列3种情况：房地产价格上涨；房地产价格下跌；起着稳定房地产价格的作用。影响房地产价格的行政因素主要有：房地产制度（房地产制度对房地产价格的影响也许最大）、房地产价格政策、行政隶属变更、特殊政策、城市发展战略，城市规划及土地利用规划、税收政策、交通管制。影响房地产价格的心理因素主要有：购买或出售心态、个人偏好、时尚风气、接近名家住宅心理、讲究风水或吉祥号码。影响房地产价格的国际因素主要有：世界经济状况、军事冲突状况、政治对立状况、国际竞争状况。房地产估价的基本方法：比较法（重点复习）、收益法、成本法。比较法适用的对象是具有交易性的房地产。即：房地产开发用地、住宅、写字楼、商场和标准工业厂房等。比较法适用的条件：同一供求范围内存在较多的类似房地产的交易。先取可比实例应符合以下要求：1、是估价对象的类似房地产；2、成交日期与估价时点接近；3、成交价格正常或可修正为正常价格。建立价格可比基础包括：1、统一付款方式；2、统一采用单位；3、统一币种和货币单位；4、统一面积内涵；5、统一面积单位。房地产状况影响修正分为区位状况影响修正、权益状况影响修正和实体状况影响修正。区位状况影响修正包括

：繁华程度、交通便捷程度环境景观、公共设施完备程度、临路状况、朝向、楼层等。再可比实例的成交日期至估价时点期间，房地产价格可能发生变化的三种情况：1、上涨；2、平稳；3、下跌。成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用的对象：1、无收益且很少发生交易的房地产；（如：学校、图书馆、体育场馆、医院、政府大楼、厂矿、码头、机场等）2、市场不完善或狭小市场无法选用比较法估价的房地产。价格等于成本加平均利润是在长期内平均来看的，而且需要具备两个条件：一是自由竞争；二是该种商品可以大量生产。运用成本法估价一般分为以下四个步骤：1、收集有关房地产开发的成本、税费、利润等资料；2、估算重新购建价格；3、估算折旧；4、求取积算价格。房地产价格通常由下列7项组成：1、土地取得成本2、开发成本3、管理费用4、投资利息5、销售费用6、销售税费7、开发利润。成本法最基本的公式：积算价格=重新购建价格-折旧 在实际估价中建筑物折旧包括：物质折旧、功能折旧和经济折旧。求取建筑物折旧的方法有：年限法、实际观察法、成新折扣法。从收益法的观点看，房地产价值是其未来净收益的现值之和。其高低取决于3个因素：1、可获收益的大小；2、可获收益的长短；3、获得该净收益的可靠性。收益法适用的对象：有收益或潜在收益的房地产。（如：商店、写字楼、住宅、旅馆、餐馆、游乐场、影剧院等）收益法最简单的公式： $V=a/r$ （ v 表示收益价格； a 表示净收益； r 表示资本化率或折现率）。房地产的收益可分为：实际收益和客观收益。求取资本化率

有：1、市场提取法2、累加法两种。 市场提取法是通过搜集同一市场上三宗以上类似的价格，净收益等资料，选用相应的收益法公式，求取资本化率。 收益乘数有：毛租金乘数、潜在毛收入乘数、有效毛收入乘数和净收益乘数。 收益乘数法有毛租金乘数法、潜在毛收入乘数法、有效毛收入乘数法和净收益乘数法。 毛租金乘数法一般用于土地或出租性住宅、公寓的估价。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com