

上海市高等教育自学考试
房地产经营与管理专业（专科）（A020206）
工程管理专业（独立本科段）（B020279）
房地产评估（00122）
自学考试大纲

同济大学自学考试办公室编
上海市高等教育自学考试委员会组编
2011年版

I、课程性质及其设置的目的和要求

一、本课程的性质与设置的目的

“房地产评估”课程是全国高等教育自学考试房地产经营与管理专业和工程管理专业必考的专业课,是为培养和检验自学应考者对房地产评估的理论与方法的理解和应用能力而设置的一门专业课程。该课程在房地产经营与管理专业和工程管理专业中具有重要的地位,是核心专业课程之一。

房地产评估在现代房地产管理,开发经营,投资交易,抵押贷款,课税保险以及企业重组等经济活动中占有重要地位。本课程以社会主义市场经济学为基础,即着眼于与国际评估行业接轨,又立足于我国房地产评估实践,以房地产经济理论为指导,通过对房地产评估及被原理与方法的学习,熟悉房地产评估的理论基础,把握房地产评估的本质及其特征,着重掌握房地产评估的基本方法及其在房地产评估实践中的应用,了解我国房地产评估的历史,现状及国际房地产评估动态。本课程注重理论与实践相结合,定性分析与定量分析相结合,具有综合性和应用性的特点。因此,本课程着重注重方法论的专业主干课,在自学考试命题中充分体现本课程的性质和特点。

二、本课程的基本要求

设置本课程的具体目的是:使自学应考者比较全面系统地掌握房地产评估的基本原理与方法,认识房地产评估的本质特征和原则,了解我国房地产评估的特色;着重掌握市场比较法、收益还原法、成本法三大基本评估方法,熟悉假设开发法和基准地价修正法,了解路线价法培养和和长期趋势法;提高正确分析和解决房地产评估的基本业务能力。

三、与相关课程的联系

本课程的先修课程为建设与房地产法规、工程经济学、工程造价与管理,考生应着重把握房地产评估的基本原理与方法及其在评估实践中的应用。

II、课程内容与考核目标

第一章 绪论

一、学习目的和要求

掌握房地产估价的现实需要；了解房地产估价的理论必要性。

二、课程内容

第一节 房地产估价的需要

(一) 房地产估价的必要性：由于房地产市场是不完全市场，且房地产具有不可移动和独一无二的特性，于是便构成了对房地产价格专业估价的需要。

(二) 房地产估价的现实需要：土地使用权出让的需要；房地产转让、租赁的需要；房地产抵押、典当的需要；房地产保险的需要；房地产税收的需要；房地产征收和征用补偿的需要；房地产损害赔偿的需要；房地产纠纷调处和有关司法鉴定的需要；企业有关经济行为的需要，还包括企业对外投资、合资、合作、合并、分立、改制、资产重组、资产置换、买卖、租赁、托管经营、清算等经济行为的需要；房地产管理的需要。

第二节 国外房地产估价体系

三、考核知识点

(一) 房地产估价的理论必要性

(二) 房地产估价的现实需要

四、考核要求

(一) 房地产估价的理论必要性

领会：房地产估价的理论必要性

(二) 房地产估价的现实需要

领会：房地产估价的现实需要

第二章 房地产与房地产价格

一、学习目的和要求

了解房地产的概念、房地产的基本认识、房地产价格的概念；熟悉房地产特性、房地产供求与价格的关系，房地产价格的形成条件；掌握房地产价值和价格的种类，影响房地产价格的因素和对影响房地产价格因素的认识。

二、课程内容

第一节 房地产的概念

(一) 房地产的定义：房地产的概念、土地的概念、建筑物的概念、房地产的物权的种类。

(二) 对房地产的基本认识：对土地的基本认识、对建筑物的基本认识。

第二节 房地产特性

(一) 房地产特性：位置固定性、长期使用性、大量投资性、易受政策限制性、相互影响性、保值性与增值性。

(二) 房地产的商业特性：房地产商品与一般商品的区别主要表现在交易对象、交易形式、移动性、地域性、所有权与使用权的统一性、价值的形成和实现等方面的不同。

(三) 房地产市场特性：供给多样、需求各异、位置固定、价格昂贵、资源稀缺、市场复杂。

(四) 土地价格特征：生产成本不同、折旧现象不同、价格差异不同、市场性质不同、形成时间不同、供求变化不同。

(五) 房地产价格特性：可用价格和租金表示、是关于权利利益的价格、在长期考虑下随交易个别形成。

第三节 房地产价格

(一) 房地产价格的含义

房地产价格，是由效用、稀少性和有效需求三者相互结合而形成。

(二) 房地产价格的类型

- 1、市场价值和投资价值
- 2、原始价值、账面价值和市场价值
- 3、成交价格、市场价格、理论价格、评估价值
- 4、总价格、单位价格、楼面地价
- 5、土地价格、建筑物价格、房地价格
- 6、名义价格与实际价格
- 7、所有权价格、使用权价格
- 8、拍卖价格、招标价格、协议价格
- 9、抵押价格、课税价格、征用价格
- 10、补地价

三、考核知识点

- (一) 房地产的概念
- (二) 房地产特性
- (三) 房地产价格形成与价格类型

四、考核要求

(一) 房地产的概念

- 1、识记：(1) 房地产的概念；(2) 土地的概念；(3) 建筑物的概念。
- 2、领会：(1) 对土地的基本认识；(2) 对建筑物的基本认识；(3) 物权名称。

(二) 房地产特性

- 1、领会：(1) 房地产商业特性；(2) 房地产市场特性；(3) 房地产价格特性。
- 2、简单应用：(1) 房地产特性；(2) 土地价格特性。

(三) 房地产价格形成与价格类型

- 1、识记：(1) 原始价值、账面价值和市场价值；(2) 成交价格、市场价格、理论价格、评估价值；(3) 土地价格、建筑物价格、房地价格；(4) 所有权价格、使用权价格；(5)

拍卖价格、招标价格、协议价格。

2、领会：（1）房地产价格形成条件；（2）市场价值和投资价值；（3）总价格、单位价格、楼面地价；（4）抵押价格、课税价格、征用价格。

3、简单应用：（1）名义价格与实际价格；（2）补地价。

第三章 影响房地产价格的因素

一、学习目的和要求

了解影响房地产价格的一般因素；熟悉影响房地产价格的区域因素、个别因素和供求因素；掌握对影响房地产价格因素的认识。

二、课程内容

第一节 影响房地产价格的一般因素

（一）社会因素

主要有人口数量和密度、社会文明及教育状况、家庭规模、社会治安程度、房地产投机、城市化、心理因素等。

（二）经济因素

主要有经济发展状况、财政金融状况，产业结构变化，税收负担状况、居民收入、物价等。

（三）行政因素

主要有土地制度、住房制度、城市规划、房地产价格政策、税收、交通管制、行政隶属变更、特殊政策等。

第二节 影响房地产价格的区域因素

区域因素是指房地产所在地区的自然条件与社会、经济、行政等因素相结合所产生的地区特性。对于不同类型的房地产，影响房地产价格的区域因素所涉及的内容可能不同。

- 1、影响居住房地产的区域因素；
- 2、影响商业房地产的区域因素；
- 3、影响工业房地产的区域因素。

第三节 影响房地产价格的个别因素

1、影响土地价格的个别因素主要有位置，地质、地势、地形，土地面积，土地形状、宽度、深度，日照、通风，天然周期性灾害，临街状况，与公共设施、商服设施接近程度等。

2、影响土地价格的个别因素主要有面积、设备、材料、施工质量、建筑物外观、建筑物的朝向等。

第四节 影响房地产价格的供求因素

（一）房地产价格供求与价格关系：房地产需求与价格关系、房地产供给与价格关系。

（二）房地产需求与供给弹性类型：房地产需求价格弹性、房地产需求收入弹性、房地产需求人口弹性、房地产供给价格弹性。

（三）弹性系数类型：富于弹性、单一弹性、缺乏弹性、完全无弹性、完全有弹性。

第五节 对影响房地产价格因素的认识

（一）不同的房地产价格影响因素，引起房地产价格变动的方向是不尽相同的。

- (二) 不同的房地产价格影响因素，引起房地产价格变动的程度是不尽相同的
- (三) 不同的房地产价格影响因素，与房地产价格之间的影响关系是不尽相同的。
- (四) 有些房地产价格影响因素对房地产价格的影响与时间有关，有些与时间无关。
- (五) 有些房地产价格影响因素对房地产价格的影响可以用数学公式或数学模型来量化，有些却难以用数学公式或数学模型将其描述出来。

三、考核知识点

- (一) 影响房地产价格的一般因素
- (二) 影响房地产价格的区域因素
- (三) 影响房地产价格的个别因素
- (四) 影响房地产价格的供求因素
- (五) 对影响房地产价格因素的认识

四、考核要求

- (一) 影响房地产价格的一般因素

1、领会：(1) 社会因素；(2) 经济因素；(3) 行政因素。

- (二) 影响房地产价格的区域因素

1、领会：(1) 影响居住房地产的区域因素；(2) 影响商业房地产的区域因素；(3) 影响工业房地产的区域因素。

- (三) 影响房地产价格的个别因素

1、领会：(1) 影响土地价格的个别因素；影响建筑物价格的个别因素。

- (四) 影响房地产价格的供求因素

1、识记：房地产需求与供给弹性类型。

2、领会：(1) 需求与房地产价格关系；(2) 供给与房地产价格关系。

3、简单应用：弹性系数类型。

- (五) 影响房地产价格的因素

1、领会：对影响房地产价格因素的认识。

第四章 房地产估价概述

一、学习目的和要求

了解房地产估价人员的概念、对估价人员的基本要求；熟悉房地产估价的概念、房地产估价的目的；掌握合法、最高最佳、估价时点、替代等房地产估价的技术性原则。

二、课程内容

第一节 房地产估价的概念

(一) 房地产估价含义：从专业估价的角度而言的房地产估价概念；房地产估价是既是一门科学也是一门艺术。

(二) 房地产估价含义的基本内容：估价对象、专业估价人员、估价目的、估价原则、估价程序、估价方法、估价时点。

第二节 房地产估价人员

- (一) 估价人员基本条件：扎实的理论知识、丰富的实务经验、良好的职业道德。
- (二) 职业道德的要求：房地产估价人员应遵守的职业道德主要有 6 个方面。

第三节 房地产估价目的

现实中对估价的需要主要的估价目的有：土地使用权出让价格评估，房地产转让价格评估，房地产租赁价格评估，房地产抵押价值评估，房地产保险估价，房地产课税估价，征地和房屋拆迁补偿估价，房地产分割、合并估价，房地产纠纷估价，房地产拍卖底价评估，企业各种经济活动中涉及的房地产估价，其他目的的房地产估价。

第四节 房地产估价的基本原则

- (一) 合法原则：合法产权、合法使用、合法处分。
- (二) 最高最佳使用原则：最高最佳使用的判断必须按照法律上许可、技术上可能、经济上可行、价值最大化四项标准依序筛选；依据此项原则判断估价前提有保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、重新利用前提，以及上述情形的某种组合。
- (三) 均衡原则：通过对房地产内部构成要素组合是否适当，来判定房地产的最有效使用。
- (四) 适合原则：通过对房地产与外在环境是否相配合，来判定房地产的最有效使用。
- (五) 需求与供给原则：房地产价格由需求与供给的互相关系而定，它与需求呈正向变动，与供给成反向变动。
- (六) 替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- (七) 公平原则：要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。
- (八) 时点原则：房地产价格具有很强的时间性，如果没有了对应的时点，价格也就失去了意义；估价必须依据估价目的来确定。

三、考核知识点

- (一) 房地产估价的概念
- (二) 房地产估价人员
- (三) 房地产估价目的
- (四) 房地产估价原则

四、考核要求

(一) 房地产估价的概念

- 1、识记 (1) 房地产估价的概念；(2) 估价对象；(3) 专业估价人员；(4) 估价原则；(5) 估价方法。
- 2、领会：(1) 估价目的；(2) 估价时点。

(二) 房地产估价人员

- 1、领会：估价人员基本条件。
- 2、简单应用：职业道德的要求。

(三) 房地产估价目的

- 1、识记：估价目的的概念。
- 2、领会：现实中的估价需要。

（四）房地产估价原则

1、领会：（1）合法原则；（2）最高最佳使用原则的选择步骤；（3）适合原则；（4）均衡原则；（5）需求与供给原则；（6）替代原则；（7）公平原则。

2、简单应用：（1）应用最高最佳使用原则的估价前提判断；（2）应用适合原则的最高最佳判断；（3）应用均衡原则的最高最佳判断；（4）时点原则。

第五章 市场比较法

一、学习目的和要求

了解搜集交易实例的意义、途径、内容；熟悉市场比较法的概念、理论依据、适用对象、适用条件、估价步骤，对可比实例的要求；掌握建立价格可比基础的含义、内容和方法，交易情况修正的含义、内容和方法；交易日期修正的含义、内容和方法，区域因素和个别因素修正的含义、内容和方法。

二、课程内容

第一节 市场比较法概述

- （一）基本概念：市场比较法的概念、类似房地产的概念、比准价格的概念。
- （二）理论依据：替代原理。
- （三）应用的条件：市场前提、具体应用条件。
- （四）估价步骤：搜集交易实例、选取可比实例、建立价格可比基础、进行修正、求出比准价格。

第二节 可比实例选择

- （一）搜集交易实例：收集资料的范围、收集资料的内容、收集资料的途径。
- （二）选取可比实例：选取的可比实例应符合是估价对象的类似房地产、成交日期与估价时点相近、成交价格为正常价格或可修正为正常价格等要求。
- （三）建立价格可比基础：统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、同一面积内涵、统一面积单位。

第三节 各项修正计算

- （一）交易情况修正：交易情况修正的含义、造成成交价格偏差的因素、交易情况修正的方法。
- （二）交易日期修正：修正的含义、修正的方法。
- （三）区域因素修正：修正的含义、修正的内容、修正的方法。
- （四）个别因素修正：修正的含义、修正的内容、修正的方法。
- （五）求取比准价格：求取公式、综合求取方法。

第四节 市场比较法运用

综合建立价格可比基础和修正的计算。

三、考核知识点

- (一) 市场比较法概述
- (二) 可比实例选择
- (三) 各项修正计算

四、考核要求

(一) 市场比较法概述

- 1、识记：(1) 类似房地产的概念；(2) 比准价格的概念。
- 2、领会：(1) 市场比较法的概念；(2) 理论依据；(3) 应用的条件。
- 3、简单应用：(1) 估价步骤。

(二) 可比实例选择

- 1、领会：(1) 收集资料的范围；(2) 收集资料的途径。
- 2、简单应用：(1) 收集资料的内容；(2) 选取可比实例要求。
- 3、综合应用：(1) 五“统一”计算。

(三) 各项修正计算

- 1、识记：(1) 交易情况修正的含义；(2) 区域因素修正的含义；(3) 个别因素修正的含义。
- 2、领会：(1) 造成成交价格偏差的因素；(2) 区域因素修正的内容；(3) 个别因素修正的内容。
- 3、简单应用：(1) 综合求取比准价格的方法。
- 4、综合应用：(1) 交易日期修正的方法；(2) 交易情况修正的方法；(3) 区域因素修正的方法；(4) 个别因素修正的方法。

第六章 收益还原法

一、学习目的和要求

了解剩余技术、收益乘数法；熟悉收益还原法的概念、理论依据、适用对象、适用条件、估价步骤；掌握收益还原法的计算公式，净收益、还原利率及收益年限的概念及求取方法。

二、课程内容

第一节 收益还原法概述

- (一) 基本原理：收益还原法的概念、收益价格的概念、理论依据、适用范围。
- (二) 操作步骤：搜集资料、估算潜在毛收入、估算有效毛收入、估算运营费用、估算净收益、选用适当的资本化率或折现率、选用适宜的收益法计算公式求出收益价格。

第二节 收益还原法的计算公式

- (一) 一般公式：公式表达、各参数的含义。
- (二) 纯收益每年不变：公式表达、各参数的含义；用于直接计算价格、不同年限价格的换算、比较不同年限价格的高低、市场比较法中土地使用权年限修正。
- (三) 纯收益按一定比率递增或递减：公式表达、各参数的含义、用于计算价格。
- (四) 纯收益按一定数额递增或递减：公式表达、各参数的含义、用于计算价格。
- (五) 其他情形的公式：预知若干年以前的净收益和若干年后的房地产价格、有效毛

收入与运营费用的变化不同。

第三节 纯收益、还原利率及收益年限的确定

(一) 纯收益：计算公式、不同类型房地产的纯收益求取、有形收益和无形收益的涵义、实际收益和客观收益的涵义、有租约的房地产纯收益的确定、纯收益流量的类型及求取。

(二) 还原利率：重要性、涵义、与风险的关系、求取方法。

(三) 收益年限：收益年限的确定。

第四节 收益法的运用

(一) 各种情形的收益法估价

(二) 剩余技术的运用

三、考核知识点

(一) 收益还原法概述

(二) 计算公式

(三) 参数的确定

(四) 收益法的运用

四、考核要求

(一) 收益还原法概述

1、识记：(1) 收益价格的概念。

2、领会：(1) 收益还原法的概念；(2) 理论依据；(3) 适用范围；

3、简单应用：(1) 操作步骤。

(二) 计算公式

1、领会：(1) 一般公式。

2、简单应用：(1) 不同年限价格的换算；(2) 比较不同年限价格的高低；(3) 纯收益按一定数额递增或递减。

3、综合应用：(1) 纯收益每年不变的公式及其在市场比较法中土地使用权年限修正；(2) 纯收益按一定比率递增或递减；(3) 预知若干年前纯收益和若干年后价格的公式；(4) 有效毛收入与运营费用的变化不同的公式。

(三) 参数的确定

1、识记：(1) 纯收益的计算公式。

2、领会：(1) 不同类型房地产的纯收益求取；(2) 实际收益和客观收益的涵义；(3) 有形收益和无形收益的涵义；(4) 纯收益流量的类型及求取；(5) 还原利率的重要性；(6) 还原利率与风险的关系。

3、简单应用：(1) 纯收益求取；(2) 还原利率的求取；(3) 收益年限的确定。

4、综合应用：(1) 有租约的房地产纯收益的确定。

(四) 收益法的运用

1、简单应用：(1) 剩余技术的运用。

2、综合应用：(1) 不同公式的组合运用。

第七章 成本法

一、学习目的和要求

了解房地产价格的基本构成,房屋折旧和完损等级评定的有关规定;熟悉成本法的概念、理论依据、适用对象、适用条件、估价步骤,新开发土地的成本法估价计算,新建房地产的成本法估价计算;掌握重新构建价格的概念、求取思路、求取方法,建筑物折旧的概念、原因、求取方法。

二、课程内容

第一节 成本法概述

- (一) 基本原理: 成本法的概念、积算价格的概念、理论依据、适用范围。
- (二) 基本认识: 注意区分实际成本和客观成本、结合市场供求分析估价。
- (三) 估价步骤: 搜集资料、估算重新购建价格、估算折旧、求取积算价格。

第二节 新开发土地的成本法估价

- (一) 计算公式: 基本公式
- (二) 成本构成计算: 土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润、土地增值收益。

第三节 新建房地产的成本法估价

- (一) 计算公式: 基本公式、新开发区宗地单价计算公式。
- (二) 成本构成计算: 土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润。

第四节 旧房地产的成本法估价

- (一) 计算公式: 旧房地价格、旧建筑物价格。
- (二) 重新构建价格: 重新构建价格概念、土地重新构建价格的认识、建筑物重新构建价格概念; 建筑物重置价格和重建价格概念、适用对象、求取方法。
- (三) 建筑物折旧概念: 折旧概念、折旧因素
- (四) 折旧方法: 直线折旧法、余额递减法。
- (五) 求取折旧注意事项: 使用经济耐用年限与有效经过年数作为估价依据、注意土地使用年限对建筑物经济寿命的影响、分类折旧计算。

第五节 成本法运用

成本法综合运用。

三、考核知识点

- (一) 成本法概述
- (二) 新房地产估价
- (三) 旧房地产估价

四、考核要求

- (一) 成本法概述
- 1、识记: (1) 积算价格的概念。
- 2、领会: (1) 成本法的概念; (2) 理论依据; (3) 适用范围; (4) 实际成本和客观成

本：(5) 结合市场供求分析估价。

3、简单应用：(1) 估价步骤。

(二) 新房地产估价

1、领会：(1) 新开发土地价格计算公式；(2) 新建房地产价格计算公式。

2、综合应用：(1) 各项成本构成计算。

(三) 旧房地产估价

1、识记：(1) 重新构建价格概念；(2) 建筑物重置价格概念；(3) 建筑物重建价格概念；(4) 建筑物折旧概念。

2、领会：(1) 旧房地产价格计算公式；(2) 旧建筑物价格计算公式；(3) 土地重新构建价格的认识；(4) 建筑物重置价格和重建价格的适用对象；(5) 建筑物折旧因素。

3、简单应用：(1) 建筑物重置价格求取方法；(2) 余额递减法折旧计算；(3) 使用经济耐用年限与有效经过年数作为估价依据；(4) 注意土地使用年限对建筑物经济寿命的影响。

4、综合应用：(1) 直线法折旧计算；(2) 分类折旧计算；(3) 旧房地产价格评估计算。

第八章 假设开发法

一、学习目的和要求

了解假设开发法的其他用途；熟悉假设开发法概念、理论依据、适用对象、适用条件、估价步骤；掌握不同情形下假设开发法的公式及各项求取，现金流量折现法与传统方法的概念、区别。

二、课程内容

第一节 假设开发法概述

(一) 基本原理：假设开发法概念、理论依据。

(二) 适用对象和适用条件：适用对象、适用条件。

第二节 假设开发法的估价步骤与估价方法

(一) 计算公式：一般公式、不同情形的细化公式。

(二) 估价步骤：调查搜集资料、选择最佳开发利用方式、估计开发经营期、预测开发完成后价值、估算开发成本、估算管理费用、估算投资利息、估算销售税费、估算开发利润及投资者购买税费、计算房地产的价值。

(三) 估价方法：计息的方法、折现方法。

第三节 假设开发法的运用

假设开发法综合运用。

三、考核知识点

(一) 假设开发法概述

(二) 估价方法

四、考核要求

（一）假设开发法概述

1、领会：（1）假设开发法概念；（2）理论依据；（3）适用对象；（4）适用条件；（5）一般公式。

2、简单应用：（1）估价步骤。

（二）估价方法

1、领会：（1）不同情形的细化公式；（2）最佳开发利用方式。

2、简单应用：（1）投资利息计算；（2）开发利润计算。

3、综合应用：（1）计息的方法；（2）折现方法。

第九章 基准地价修正法

一、学习目的和要求

了解城镇土地分等定级的基本概念；熟悉城市基准地价评估，基准地价修正法概念、理论依据、适用对象、适用条件、估价步骤；掌握基准地价修正法的估价公式及各项求取。

二、课程内容

第一节 城镇土地分等定级

（一）基本概念：城镇土地分等的概念、城镇土地定级的概念、分等定级的目的、分等定级的对象。

（二）基本思路：土地分等的基本思路、土地定级的基本思路。

第二节 基准地价评估

（一）基本概念：基准地价的概念、基准地价的作用、基准地价的特点。

（二）估价步骤：准备工作、划分地价区段、资料调查与整理、基准地价评估、基准地价确定、编制修正系数表、基准地价更新。

第三节 基准地价修正法

（一）基本概念：基准地价修正法的含义、基本原理、适用范围

（二）估价步骤：搜集有关基准地价的资料、确定估价对象所处地段的基准地价、修正因素调整分析与修正系数计算、求出估价对象宗地价格。

三、考核知识点

（一）城镇土地分等定级

（二）基准地价评估

（三）基准地价修正法

四、考核要求

（一）城镇土地分等定级

1、识记：（1）城镇土地分等的概念；（2）城镇土地定级的概念。

2、领会：（1）分等定级的目的；（2）分等定级的对象；（3）土地分等的基本思路；（4）土地定级的基本思路。

（二）基准地价评估

- 1、识记：（1）基准地价的含义。
- 2、领会：（1）基准地价的作用；（2）基准地价的特点；（3）估价步骤；（4）划分地价区段；（5）基准地价更新。
- 3、简单应用：（1）基准地价内涵。

（三）基准地价修正法

- 1、领会：（1）基准地价修正法的含义；（2）理论依据；（3）适用范围；（4）估价步骤。
- 2、简单应用：（1）修正因素调整分析与修正系数计算。
- 3、综合应用：（1）宗地价格评估。

第十章 路线价法

一、学习目的和要求

了解路线价法的概念、路线价的概念、理论依据、适用的对象、适用条件、操作过程；熟悉深度指数的含义、制作思路、制作方法、宗地价格计算。

二、课程内容

第一节 路线价法的基本原理

- （一）基本原理：路线价法的概念、路线价的概念、理论依据、适用的对象、适用条件。
- （二）操作过程：划分路线价区段、设定标准深度、选取标准宗地、确定路线价、制作深度指标表、计算各宗地土地价格。

第二节 路线价法的运用

- （一）制作深度指数：深度指数的含义、制作思路、制作方法。
- （二）计算宗地价格：计算公式、一面临街土地价格计算、前后两面临街土地价格计算、街角地价格计算、特殊形状的土地价格计算。

三、考核知识点

- （一）路线价法的基本原理
- （二）路线价法的运用

四、考核要求

（一）路线价法的基本原理

- 1、识记：（1）路线价法的概念；（2）基本计算公式。
- 2、领会：（1）理论依据；（2）适用的对象；（3）适用条件；（4）操作过程。

（二）路线价法的运用

- 1、领会：（1）深度指数的含义；（2）深度指数的制作思路。
- 2、简单应用：（1）深度指数的制作方法。
- 3、综合应用：（1）利用路线价法计算宗地价格。

第十一章 长期趋势法

一、学习目的和要求

了解长期趋势法的概念、适用条件、操作过程；熟悉长期趋势法的功用、价格预测方法。

二、课程内容

第一节 长期趋势法的基本原理

(一) 基本原理：长期趋势法的概念、基本原理、适用条件、功用。

(二) 操作步骤：搜集的历史资料、整理资料、排列成时间数列、分析时间数列找变化规律、建立相应的数学模型、推测价格。

第二节 长期趋势法的运用方法

(一) 直线趋势预测法：平均法、最小二乘法。

(二) 二次抛物线趋势预测法。

(三) 平均发展速度预测法。

三、考核知识点

(一) 长期趋势法的基本原理

(二) 长期趋势法的运用方法

四、考核要求

(一) 长期趋势法的基本原理

1、领会：(1) 长期趋势法的概念；(2) 适用条件；(3) 功用。

2、简单应用 (1) 操作步骤。

(二) 长期趋势法的运用方法

1、领会：(1) 二次抛物线趋势预测法。

2、简单应用：(1) 平均法；(2) 平均发展速度法。

3、综合应用：直线型最小二乘法。

第十二章 房地产估价实务

一、学习目的和要求

了解估价报告的形式、要求、内容；熟悉明确估价的基本事项的内容、搜集资料的内容、确定估价结果的方法；掌握房地产估价程序、初选估价方法的原则。

二、课程内容

第一节 房地产估价程序

(一) 房地产估价程序：明确估价基本事项、拟定估价作业方案、搜集所需资料、实地查勘估价对象、选定估价方法计算、确定估价结果、撰写估价报告、估价资料归档。

(二) 估价程序主要环节内容：估价基本事项、搜集资料的内容、初选估价方法的原则、确定估价结果的方法、估价报告的形式、估价报告的要求、估价报告的内容、估价报告的记载事项。

第二节 房地产估价实务

- (一) 估价结果报告的撰写。
- (二) 估价技术报告的撰写。

三、考核知识点

- (一) 房地产估价程序
- (二) 估价报告的撰写

四、考核要求

(一) 房地产估价程序

1、领会：(1) 估价程序；(2) 估价基本事项；(3) 搜集资料的内容；(4) 初选估价方法的原则；(5) 估价报告的形式；(6) 估价报告的要求；(7) 估价报告的内容；(8) 估价报告的记载事项。

2、简单应用：(1) 确定估价结果的方法。

(二) 估价报告的撰写

1、领会：(1) 估价报告撰写的基本内容。

2、综合应用：(1) 估价结果报告的内容；(2) 估价技术报告的内容。

III、有关说明与实施要求

一、关于考核目标的说明

为了使考试内容具体化和考试要求标准化，本大纲根据学习目的与要求，提炼出各章的课程内容，列出各章的考核知识点，并规定了各章的考核要求，大纲的考试目标，可以使自学应考者能够进一步明确考试内容和要求，有目的地系统学习教材；使考试命题能够更加明确范围，准确地安排试题的知识能力层次和难度。教材的内容是大纲所规定课程内容的具体化。考核内容不应超出大纲所规定的内容。

本大纲在考核要求中，按照识记、领会、简单应用、综合应用四个层次规定其应达到的能力层次要求。各能力层次的含义是：

识记：能知道有关的名词、概念、原理的含义，并能正确认识 and 表述。

领会：在识记的基础上，能全面把握本课程中的基本概念、基本原理、基本方法，能掌握有关概念、原理、方法的区别与联系。

简单应用：在领会的基础上，能运用本课程中的基本概念、基本原理、基本方法中的少量知识点分析和解决有关的理论问题和实际问题。

综合应用：要求在简单应用的基础上，能综合运用所学的知识内容，综合分析和解决比较复杂的问题。

二、关于自学教材的说明

《房地产估价》(第二版)：赵小虹、赵财福编著，同济大学出版社，2009年1月第2版。

三、自学方法指导

1、在全面系统学习的基础上掌握基本原理方法。本课程内容涉及房地产评估的基本原理和方法。自学应考者首先必须全面系统地学习各章内容，熟悉应当识记的基本概念、名词，理解基本原理，掌握基本方法的操作程序；其次，在全面系统学习的基础上掌握重点，有目的地深入学习重点章节，既抓全面又抓重点。本课程中收益法、市场比价法、成本法和剩余法主要内容，土地定级应理解其基本思路，不要求掌握工作方法的全过程。

2、本课程的内容既有原理又有方法，自学应考者在掌握房地产评估方法时，应弄清评估方法的基本原理，并能正确运用计算公式解决房地产评估中的实际问题。

3、重视理论联系实际。房地产估价是一门实践性较强的课程，自学应考者有意识地接触房地产评估实践信息，自觉地投入到房地产评估实践中去，了解最新动态和评估实践中的问题，以增强感性认识，更深刻地领会教材的内容，将知识转化为能力，提高分析问题和解决问题的能力。

四、对社会助学的要求

1、社会助学者应根据本大纲规定的考试和考核要求，全面把握指定教材的全部内容，明确本课程的基本特点和学习要求，并具有一定的房地产评估实践经验，对自学应考者进行有效辅导，解决自学应考者的学习疑惑，把握正确的社会助学方向。

2、正确处理基础知识和应用能力的关系，引导自学应考者将房地产评估基本原理与房地产评估实践联系起来，将掌握的基本知识转化为实际应用能力。在全面辅导基本知识的基础上，着重培养和提高自学应考者的分析问题和解决问题的能力。

3、正确处理重点和一般的关系。考试内容是全面的，社会助学者应指导自学应考者全面系统地学习教材，全面掌握考试内容和考核知识点，在此基础上，再突出基本方法和原理，切忌猜题，对自学者作不适当引导。

五、关于命题考试的若干规定

1、本课程的命题考试，应根据本大纲规定的课程内容和考核目标，来确认考试范围和考核要求，不要任意扩大或缩小考试范围，或提高或降低考核要求。本大纲各章所规定的考核要求中各知识点都是考试的内容。试题覆盖到章，适当突出五、六、七、八等重点章节，加大重点内容的覆盖密度。

2、本课程的试题中对不同能力层次要求的分配比例一般为：识记占 15%；领会占 30%；简单应用占 30%；综合应用占 25%。

3、试题要合理安排难易程度。试题难易度可分为易，较易，较难，难四个等级。每份试卷中，不同难易度试题的分配比例一般为：易占 20%；较易占 30%；较难占 30%；难占 20%。必须注意，在各个能力层次中都适当地分配不同难易程度的试题。

4、本课程考试试卷采用的题型，一般有：单项选择题、多项选择题、简答题、计算题等。各种题型的具体形式参加本大纲附录。

5、考试方式为笔试、闭卷；考试时间为 150 分钟；60 分为及格线。

附录：题型举例

一、单项选择题

市场比较法中的交易日期修正，实际上就是对房地产进行（ ）。

- | | |
|-----------|----------|
| A、房地产状况修正 | B、区域因素修正 |
| C、市场状况修正 | D、交易情况修正 |

二、多项选择题

房地产价格的形成条件是（ ）。

- A、房地产的有用性
- B、房地产的稀缺性
- C、房地产的有效需求
- D、人们对房地产的需要
- E、房地产的固定性

三、简答题

试列出收益法估价的基本程序。

四、计算题

需要评估某商业、居住综合熟地的价格，该土地总面积 20000 平方米，建筑容积率为 2.5，估价时点为 2009 年 6 月 1 日，使用年限为 50 年。初步计划建造 6000 平方米的商场，其余为住宅。预计开发期 3 年；包括建筑安装、勘察设计、前期工程和管理等的开发建设费用预计为每平方米 1700 元；估计在未来的开发期内第一年均匀投入 20% 的开发建设费用，第二年均匀投入 50% 的开发建设费用，第三年均匀投入 30% 的开发建设费用。根据市场调查分析，估计商场部分在建成后可全部售出，居住部分在建成后可售出 30%、半年后可再售出 50%、其余 20% 需一年后才能售出；商场部分在出售时的平均价格为每平方米建筑面积 4500 元，居住部分为 2500 元。广告宣传和销售代理费预计为售价的 3%，营业税、交易手续费等为售价的 6%，得到该土地还需按取得价的 3% 交纳有关税费。折现率选取 14%，试用现金流量折现法估算土地价格（总价与楼面地价）。