

湖南省高等教育自学考试

课程考试大纲

房地产评估

(课程代码: 00122)

湖南省教育考试院组编
2016 年 12 月

高等教育自学考试课程考试大纲

课程名称：房地产评估

课程代码：00122

第一部分 课程性质与目标

一、课程性质与特点

房地产评估是全国高等教育自学考试工程管理专业(本科)选考的专业课程,是为培养和检验考生对房地产评估理论与方法的理解和应用能力而设置的一门专业课程。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,具有综合性和应用型的特点。

二、课程目标与基本要求

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。本课程以房地产经济学理论为指导,通过对房地产评估基本原理与方法的学习,了解国内外房地产价格评估的制度及发展现状,熟悉房地产评估的理论基础,把握房地产评估的本质及特征,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。设置本课程的基本要求是:使考生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,了解国内外房地产价格评估制度,着重掌握市场比较法、收益法和成本法三大基本方法,培养和提高其运用房地产评估基本原理和方法对各类房地产价值进行评估的能力,及考生毕业后参与房地产评估实践活动的基本能力。

三、与本专业其他课程的关系

房地产评估是工程管理专业中房地产经营管理方向的选修专业课之一,本课程理论与实践相结合,全面系统地阐述房地产评估的基本理论和方法,涉及知识较为广泛,具有综合性、政策性和操作性强的特点,以管理学、经济学、工程经济学、房地产经济学等课程为先修课程。

第二部分 考核内容与考核目标

第一章 房地产与房地产价格评估

一、学习目的与要求

学习本章,了解房地产的存在形态;房地产价格评估的作用和房地产的类型。熟悉房地产的概念、土地的概念和建筑物的概念;从房地产评估的角度认识土地和建筑物。掌握房地产价格评估的概念;房地产的特性。

二、考核知识点与考核目标

(一) 房地产的概念(次重点)

识记:土地、建筑物及房地产的概念与特点

理解:房地产存在形态、房地产的分类、房地产的特性

(二) 房地产价格评估概述(重点)

识记：房地产价格评估的概念

理解：房地产价格评估的作用

第二章 房地产价格评估理论基础

一、学习目的与要求

学习本章，了解西方庸俗经济学地租理论的主要观点；西方新古典经济学家地租理论的主要观点；农业区位理论；产权概念；供求理论的基本内容。熟悉西方古典经济学家的地租理论；工业区位理论；房地产产权体系；房地产均衡价格；房地产需求弹性和供给弹性。掌握马克思地租理论；中心地理论、房地产产权特征；影响房地产供给、需求的因素。

二、考核知识点与考核目标

（一）马克思地租理论（重点）

识记：地租的含义、级差地租、绝对地租、垄断地租、建筑地段地租

理解：地租的实质、级差地租 I 和级差地租 II 的区别及联系、绝对地租形成的条件及原因

应用：地租理论在房地产评估中的作用

（二）西方经济学中的地租理论（一般）

理解：西方古典经济学的地租理论、西方庸俗经济学家的地租理论、西方新古典主义的城市地租理论

（三）区位理论（重点）

识记：区位的概念

理解：农业区位理论的基本内容、工业区位理论的基本内容、中心地理论的主要内容、同心圆论

（四）产权理论（次重点）

识记：产权、房地产产权的概念和特征

理解：我国房地产产权类型体系、房地产产权类型及其权能

（五）供求理论（一般）

识记：供求理论的基本观点

理解：土地供求与价格、房地产的供求与价格

第三章 房地产价格

一、学习目的与要求

学习本章，了解房地产价格的种类；房地产价格的构成。熟悉房地产价格的概念；房地产价格的决定因素。掌握房地产价格的特征和影响房地产价格的因素。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产价格的概念（重点）

识记：房地产价格的概念、房地产价格的种类

理解：商品价格决定的理论、房地产价格的特性

（二）房地产价格的构成（次重点）

理解：土地价格的构成、房地产合一（商品房）价格的构成、房地产合一（商品房）租金的构成

（三）影响房地产价格的因素（一般）

识记：房地产价格影响因素的分类

理解：供求状况、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。其他因素

第四章 房地产价格评估原则、程序和管理

一、学习目的与要求

学习本章，了解国家对房地产价格评估机构和价格评估专业的管理。熟悉房地产价格评估的程序。掌握房地统一原则；遵循法律法规原则；最高最佳使用原则；评估时点原则；房地地域原则；供求原则；替代原则；公平、公正、公开、合理原则。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产价格评估的原则（重点）

识记：房地产价格评估原则

理解：房地产价格评估原则的内容

应用：房地产价格评估原则在房地产评估中的应用

（二）房地产价格评估的程序（次重点）

识记：房地产价格的评估程序

理解：房地产价格评估程序的具体要求

（三）房地产价格评估管理（一般）

理解：对房地产价格评估机构的管理、对房地产价格评估从业人员的管理

第五章 市场比较法

一、学习目的与要求

学习本章，了解市场比较法的概念、理论依据、适用对象、条件和操作步骤。熟悉搜集交易实例的途径、内容和方法；选取可比实例的标准和建立价格可比基础。掌握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；交易日期修正的含义、交易日期修正的方法；房地产状况修正的含义、房地产状况修正的内容、房地产状况修正的方法；求取比准价格。

二、考核知识点与考核目标

（一）市场比较法的基本原理（重点）

识记：市场比较法含义、比准价格、类似房地产、类似地区、正常交易

理解：市场比较法特点、替代原理、市场比较法适用范围、搜集交易实例的途径、选取可比实例的要求

应用：市场比较法的限制条件、交易实例调查表的填写

（二）市场比较法的操作方法（重点）

识记：可比实例、交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正

理解：造成成交价格偏差的因素、交易情况修正的内容、交易日期修正的特征、房地产状况修正的内容

应用：建立价格可比基础、交易情况修正的计算、交易日期修正的计算、房地产状况修正的计算、比准价格的求取

(三) 市场比较法应用举例（重点）

应用：利用市场比较法的基本原理和计算公式及市场资料测算房地产价格

第六章 收益法

一、学习目的与要求

学习本章，了解收益法的概念、理论依据、适用对象、条件和操作步骤。熟悉收益法计算公式。掌握净收益的计算公式和不同类型的房地产净收益的求取方法；实际收益和客观收益的概念；资本化率的实质、资本化率的求取方法。

二、考核知识点与考核目标

(一) 收益法的基本原理（重点）

识记：收益法的概念

理解：收益法的理论依据、收益法的适用范围

(二) 收益法的计算公式（重点）

应用：收益具有永续性，其他因素不变的情况、收益年期有限，但其他因素不变的情况、房地产的净收益在前若干年有变化的情况、净收益按等差级数递增或递减的情况、净收益按一定比率递增或递减的情况

(三) 净收益的确定（重点）

识记：净收益、实际收益、客观收益、有形收益、无形收益

理解：求取净收益的思路、

应用：不同类型房地产净收益的求取

(四) 报酬率的确定（重点）

识记：报酬率的本质

理解：报酬率确定的基础、报酬率分类

应用：求取报酬率的方法、投资组合报酬率法

(五) 收益期限的确定（次重点）

应用：建筑物剩余经济寿命等于土地使用权剩余期限、建筑物剩余经济寿命大于土地使用权剩余期限、建筑物剩余经济寿命小于土地使用权剩余期限

(六) 收益法的应用举例（一般）

应用：利用收益法的基本原理和计算公式及市场资料评估房地产价格

第七章 成本估价法

一、学习目的与要求

学习本章，了解成本法的概念、理论依据、适用对象、条件和操作步骤。熟

悉房地产价格的构成；房屋折旧制度；房屋完损等级评定标准。掌握成本法的基本公式；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、原因和建筑物折旧的求取方法。

二、考核知识点与考核目标

（一）成本估价法的基本原理（重点）

识记：成本估价法的概念

理解：成本估价法的理论依据、适应范围、实施步骤

（二）成本估价法的基本公式（次重点）

理解：成本法基本公式、新开发土地成本法的计算公式、新建房地产成本法的基本公式、旧有房地产成本法的基本公式

（三）重新建造成本（重点）

识记：重新建造成本的基本概念、重新建造成本的分类

应用：重新建造成本的求取方法

（四）建筑物折旧（重点）

识记：建筑物折旧的概念、建筑物折旧的分类

理解：估价中的折旧与会计成本核算中的折旧关系、土地使用年限对建筑物经济寿命的影响

应用：年限法、成新折扣法、分项折旧法、综合折旧法

（五）成本估价法的应用举例（一般）

应用：利用成本估价法的基本原理和计算公式及市场资料评估土地价格、旧房屋价格和新建房屋价格

第八章 假设开发法

一、学习目的与要求

学习本章，了解假设开发法的概念、理论依据、适用对象、适用条件和操作步骤。熟悉假设开发法的基本公式。掌握假设开发法计算中各个项目的求取思路；现金流量折现法和传统方法的应用。

二、考核知识点与考核目标

（一）假设开发法的基本原理（重点）

识记：假设开发法的概念

理解：假设开发法的理论依据、假设开发法的适用范围、假设开发法评估精确度的影响因素、影响假设开发法估价效果的社会经济因素

应用：假设开发法在房地产开发项目评估中的应用

（二）假设开发法的计算公式（次重点）

理解：假设开发法的基本公式

应用：假设开发法的应用公式

（三）假设开发法的估价程序（重点）

理解：调查待开发房地产的基本情况、选择最佳的开发利用方式、估价开发期、预测未来的开发价值、估算开发成本、管理费用、销售费用、

投资利息、开发利润

(四) 假设开发法应用举例 (重点)

应用: 利用假设开发法的基本原理和计算公式及市场资料等测算房地产价格

第九章 房地产其他估价方法

一、学习目的与要求

学习本章, 了解长期趋势法、土地残余估价法和建筑物残余估价法的概念。熟悉长期趋势法、土地残余估价法和建筑物残余估价法的原理、操作步骤。掌握长期趋势法的数学模式; 土地残余估价法和建筑物残余估价法的计算公式。

二、考核知识点与考核目标

(一) 长期趋势法 (重点)

识记: 长期趋势法的概念

理解: 长期趋势法的基本原理、操作步骤

应用: 长期趋势法的数学模式

(二) 残余估价法 (次重点)

识记: 残余估价法、土地残余估价法、建筑物残余估价法的概念

应用: 土地残余估价法的计算公式、建筑物残余估价法的计算公式

(三) 城市房屋拆迁补偿评估及其方法 (一般)

识记: 城市房屋拆迁的概念、标准样本房屋、标准重置价

理解: 确定标准房地产价格的方法、容积率修正系数、因素修正系数

应用: 城市房屋拆迁补偿价计算公式

第十章 土地价格评估

一、学习目的与要求

学习本章, 了解路线价估价法的概念、理论依据、适用对象; 路线价估价法在不同国家和地区的特点。熟悉路线价估价法在我国台湾省、日本和欧美国家的具体应用; 城市基准地价的含义、城市基准地价评估的基本思路。掌握路线价估价法操作步骤和深度指数表的编制方法; 基准地价修正法的评估程序; 土地面积分摊和价值分摊的方法。

二、考核知识点与考核目标

(一) 路线价估价法 (重点)

识记: 路线价、路线价法、地价区段、深度指数的概念

理解: 路线价估价法的基本原理、中国台湾省的路线价估价法、日本的路线价估价法、欧美的路线价估价法

应用: 路线价估价法的操作步骤、深度指数表的编制

(二) 基准地价修正法 (次重点)

识记: 城市基准地价的含义

理解: 城市基准地价的基本思路、基准地价的评估程序

(三) 关于土地分摊问题 (一般)

理解: 土地面积分摊、土地价值分摊

第十一章 国外及中国香港房地产评估制度

一、学习目的与要求

学习本章, 了解美国的房地产评估制度; 日本的房地产评估制度; 英国的房地产评估制度; 德国的房地产评估制度。熟悉我国香港地区的房地产评估制度。

二、考核知识点与考核目标

(一) 美国的房地产价格评估制度 (一般)

理解: 美国房地产评估组织、美国房地产评估师注册登记制度、房地产估价的方法

(二) 日本的房地产价格评估制度 (一般)

理解: 政府管理、日本的土地鉴定委员会、日本不动产评估协会、日本不动产鉴定评估的方法

(三) 英国的房地产价格评估制度 (一般)

理解: 英国皇家特许测量师协会、英国估价人员的资格认证、英国土地估价师执业情况

(四) 德国的房地产价格评估制度 (一般)

理解: 土地价格评估机构、土地估价的法律和技术规范、德国房地产估价人员的资格认证、德国土地估价的基本方法

(五) 中国香港的房地产价格评估制度 (一般)

理解: 行业协会及测量行、中国香港的专业测量师、中国香港常用的房地产评估方法

第十二章 房地产价格评估案例

一、学习目的与要求

学习本章, 了解房地产估价报告的主要组成部分。熟悉居住、商业、办公、工业房地产的分类、特点及其影响房地产价格的因素。掌握居住、商业、办公和工业房地产的估价方法和思路; 土地价格分类和不同用途宗地价格的评估方法。

二、考核知识点与考核目标

(一) 居住房地产价格评估 (一般)

理解: 居住房地产的分类和特点; 影响居住房地产价格的因素

应用: 居住房地产估价的方法和思路

(二) 商业房地产价格评估 (一般)

理解: 商业房地产的分类和特点; 影响商业房地产价格的因素

应用: 商业房地产估价的方法和思路

(三) 工业房地产价格评估 (一般)

理解: 工业房地产的分类和特点; 影响工业房地产价格的因素

应用：工业房地估价的方法和思路

（四）土地价格评估（一般）

识记：土地价格分类

理解：宗地地价的评估方法

应用：商业用地价格评估

第三部分 有关说明与实施要求

一、考核的能力层次表述

本大纲在考核目标中，按照“识记”、“理解”、“应用”三个能力层次规定其应达到的能力层次要求。各能力层次为递进等级关系，后者必须建立在前者的基础上，其含义是：

识记：能知道有关的名词、概念、知识的含义，并能正确认识和表述，是低层次的要求。

理解：在识记的基础上，能全面把握基本概念、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，是较高层次的要求。

应用：在理解的基础上，能运用基本概念、基本原理、基本方法联系学过的多个知识点分析和解决有关的理论问题和实际问题，是最高层次的要求。

二、教材

1. 指定教材

房地产价格评估，中国建材工业出版社，吴庆玲主编，2010年6月第2版

2. 参考教材

经纪人学会编写，柴强主编，2015年版

房地产估价，高等教育出版社，薛姝主编，2010年版

三、自学方法指导

1. 在开始阅读指定教材某一章之前，先翻阅大纲中有关这一章的考核知识点及对知识点的能力层次要求和考核目标，以便在阅读教材时做到心中有数，有的放矢。
2. 阅读教材时，要逐段细读，逐句推敲，集中精力，吃透每一个知识点，对基本概念必须深刻理解，对基本理论必须彻底弄清，对基本方法必须牢固掌握。
3. 在自学过程中，既要思考问题，也要做好阅读笔记，把教材中的基本概念、原理、方法等加以整理，这可从中加深对问题的认知、理解和记忆，以利于突出重点，并涵盖整个内容，可以不断提高自学能力。
4. 完成书后作业和适当的辅导练习是理解、消化和巩固所学知识，培养分析问题、解决问题及提高能力的重要环节，在做练习之前，应认真阅读教材，按考核目标所要求的不同层次，掌握教材内容，在练习过程中对所学知识进行合理的回顾与发挥，注重理论联系实际和具体问题具体分析，解题时应注意培养逻辑性，针对问题围绕相关知识点进行层次（步

骤)分明的论述或推导,明确各层次(步骤)间的逻辑关系。

四、对社会助学的要求

1. 应熟知考试大纲对课程提出的总要求和各章的知识点。
2. 应掌握各知识点要求达到的能力层次,并深刻理解对各知识点的考核目标。
3. 辅导时,应以考试大纲为依据,指定的教材为基础,不要随意增删内容,以免与大纲脱节。
4. 辅导时,应对学习方法进行指导,宜提倡“认真阅读教材,刻苦钻研教材,主动争取帮助,依靠自己学通”的方法。
5. 辅导时,要注意突出重点,对考生提出的问题,不要有问即答,要积极启发引导。
6. 注意对考生能力的培养,特别是自学能力的培养,要引导考生逐步学会独立学习,在自学过程中善于提出问题,分析问题,做出判断,解决问题。
7. 要使考生了解试题的难易与能力层次高低两者不完全是一回事,在各个能力层次中会存在着不同难度的试题。
8. 助学学时:本课程共 4 学分,建议总课时 72 学时,其中助学课时分配如下:

章次	内容	学时
第 1 章	房地产与房地产价格评估	6
第 2 章	房地产价格评估理论基础	6
第 3 章	房地产价格	6
第 4 章	房地产价格评估原则、程序和管理	6
第 5 章	市场比较法	6
第 6 章	收益法	6
第 7 章	成本估价法	6
第 8 章	假设开发法	6
第 9 章	房地产其他估价方法	6
第 10 章	土地价格评估	6
第 11 章	国外及中国香港房地产评估制度	6
第 12 章	房地产价格评估案例	6
合计		72

五、关于命题考试的若干规定

1. 本大纲各章所提到的内容和考核目标都是考试内容。试题覆盖到章,适当突出重点。

2. 试卷中对不同能力层次的试题比例大致是：“识记”为 30%、“理解”为 30%、“应用”为 40%。

3. 试题难易程度应合理：易、较易、较难、难比例为 2：3：3：2。

4. 每份试卷中，各类考核点所占比例约为：重点占 65%，次重点占 25%，一般占 10%。

5. 试题类型一般分为：单项选择题、多项选择题、名词解释题、简答题、论述题、计算题。

6. 考试采用闭卷笔试，考试时间 150 分钟，采用百分制评分，60 分合格。

六、题型示例（样题）

一、单项选择题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 某房地产的正常年纯收益为 6000 元，当年银行利率为 10%，收益年限为 8 年，则估价应为

- A. 54000 元 B. 32010 元 C. 48000 元 D. 60000 元

二、多项选择题本大题共■小题，每小题■分，共■分）

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题卡”上的相应字母涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

1. 运用收益法评估房地产价格时，影响估价结论准确性的因素有

- A. 总收益的准确性 B. 费用及扣除项目的准确性
C. 基准地价 D. 还原利率的准确性
E. 路线价

三、名词解释题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 路线价

四、简答题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 简述成本估价法的操作步骤。

五、论述题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 试述客观收益与实际收益的区别和联系。

六、计算题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 某宗房地产 2011 年 10 月的年净收益为 300 万元，预测未来 3 年净收益仍然保持这一水平，2014 年 10 月转售时的价格比 2011 年 10 月上涨 10%，转售时卖方应缴纳的税费为售价的 6%。若该房地产的投资收益率为 10%，试测算该宗房地产 2011 年 10 月的价格。