

湖南省高等教育自学考试
课程考试大纲

房地产项目评估
(课程代码: 00972)

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：房地产项目评估

课程代码：00972

第一部分 课程性质与目标

一、课程性质与特点

房地产项目评估课程是高等教育自学考试房地产经营与管理（本科）专业的专业核心课。它是集经济学和工程技术知识于一体，具有较强的理论性和应用性。对于考生来说，学好这门课程有利于运用评估学基本理论，拓宽知识面，分析和解决房地产评估现实工作中遇到的问题。

二、课程目标与基本要求

课程目标：本课程以考生职业能力培养为重点，围绕房地产评估活动的基本过程组织教学内容。本课程的目标是，让考生掌握房地产评估的基本能力、基本方法和基本技能，掌握房地产市场营销的战略管理与具体实施中的策略规划，使考生具备对行业的综合认识，培养考生在房地产营销方面的应用能力和职业素质。

基本要求：本课程的教学必须强调理论与实践相结合的原则，通过教学达到下列基本要求：

1. 了解房地产估价的特征与原则，熟悉房地产估价的程序，掌握从事房地产估价工作所必备的理论基础和基本知识，掌握并熟练运用成本法、市场法、收益法、假设开发法、长期趋势法、路线价法和基准地价修正系数法等基本估价技术，熟悉基于不同房地产类型、不同评估目的而进行房地产估价的原理与实务。
2. 了解中国的国情和房地产市场的发展状况，掌握观察和分析房地产项目评估问题的正确方法，培养运用所学理论、知识和方法来解决现实问题的能力，使考生初步具备从事房地产评估工作的能力。
3. 提高考生在房地产经营与管理方面的素养，为进一步学习其他课程打下必要的基础。

三、与本专业其他课程的关系

房地产项目评估课程是房地产经营与管理（本科）专业的一门非常重要的课程，课程内容以项目评估为研究对象，主要包括三大部分：房地产估价基础理论、房地产估价方法与实务和房地产估价案例分析。其先期课程是房屋构造与维护管理、土地经济学、财务管理学、西方经济学等，这些课程将为房地产项目评估提供基本理论基础。另一方面，本课程又为房地产经营与管理专业的后续课程，如房地产投融资与运营管理、物业流通与管理、房地产营销学等课程奠定必要的专业知识基础。

第二部分考核内容与考核目标

第一章 房地产估价概述

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应准确识记本章的基本概念，领会本章的基本理论，掌握房地产估价的基本知识。考生应掌握房地产的概念与特点；熟悉房地产估价的概念，了解房地产估价的必要性；了解房地产价格概念，掌握房地产价格的构成和类型，掌握房地产价格的影响因素；熟悉房地产估价原则。

二、考核知识点与考核目标

（一）房地产估价的相关概念、特征及影响因素(重点)

识记：房地产、房地产估价、房地产价格、基准地价、标定地价、楼面地价、评估价格、重置价格、评估价格、总价、市场价格、理论价格、单位价格

理解：房地产的概念、房地产的特征、房地产估价的特点、如何理解房地产估价具有艺术性的特征、如何理解房地产估价具有综合性的特征、房地产价格的类型、房地产价格的特征

应用：房地产价格的影响因素

（二）房地产估价的类型及原则（次重点）

识记：房地产估价师、估价目的、估价对象、估价时点、价值类型、成交价格、建筑物价格、房地价格、土地价格、抵押价格、租赁价格

理解：我国目前房地产权利的种类、房地产估价的类型、房地产价格的构成、房地产租金价格的构成、如何理解房地产估价中的最高最佳使用原则

应用：房地产估价的基本原则

（三）房地产估价的必要性与行业发展状况（一般）

识记：所有权价格、使用权价格、其它权利价格、拍卖价格、征用价格、课税价格、拍卖价格、招标价格、协议价格

理解：非市场价值的类型、房地产估价的必要性、房地产估价遵循合法性原则的要求

应用：房地产估价的行业发展状况

第二章 房地产估价程序

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应准确识记本章的基本概念，领会本章的基本理论，掌握房地产估价的程序。了解估价的业务范围和类型，掌握估价业务受理需明确的问题；熟悉房地产估价业务的流程，掌握估价委托合同的订立；掌握房地产估价准备阶段的工作；了解查看现场的工作内容，熟悉资料的整理和分析的方法；熟悉房地产估价报告的撰写方法；了解房地产估价报告的审核。

二、考核知识点与考核目标

(一) 房地产估价报告的撰写方法（重点）

识记：估价目的、估价对象、估价时点、程序性估价、委托性估价、房地产估价报告、估价报告审核、估价需求者主动委托、参与竞争者获取

理解：估价业务的受理、估价报告的基本内容、估价报告的格式、估价报告的写作要求、估价业务的类型、资料整理的类别

应用：制定估价作业方案、房地产估价报告的格式、房地产估价报告的写作要求

(二) 房地产估价委托合同的订立、资料的整理与分析的方法（次重点）

识记：估价委托合同、估价业务的范围、土地估价、建筑物估价、合并估价、内部审核、外部审核

理解：估价委托合同的内容、估价委托合同的作用、估价委托合同的订立、现场勘察、现场测量、评估委托书或评估申请书应写明的事项

应用：不应承接估价业务的情形、了解估价对象、资料的综合分析

(三) 估价业务的受理、房地产估价报告的审核（一般）

识记：资料的整理

理解：估价业务的获取、估价的申请程序、估价报告审核的内容、估价报告的交付与归档、资料综合分析的重点、房地产估价机构的资质等级标准

应用：估价报告审核的内容、估价业务流程、估价的申请程序

第三章 土地价格评估原理

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应准确识记本章的基本概念，领会本章的基本理论，熟悉土地价格评估的基本原理。了解土地的分类，熟悉不同用途土地的特征；理解土地价格的内涵，能够对不同类型土地价格进行准确的界定；熟悉土地价格评估的主体，掌握描述土地价格评估的客体应注意的问题；掌握土地价格评估的依据，掌握土地评估的效力。

二、考核知识点与考核目标

(一) 土地价格的内涵与分类、土地价格评估的主体与客体（重点）

识记：商服用地、居住用地、工业用地、土地价格、熟地价格、生地价格、毛地价格、净地价格、土地所有权价格、土地使用权价格、土地租赁权价格、土地抵押权价格

理解：土地的特征、土地价格的分类及依据、土地价格评估的依据、农用地的特征、工业用地的特征、居住用地的特征、商服用地的特征

应用：土地价格评估的效力

(二) 土地价格评估的依据与效力（次重点）

识记：拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格、楼面价格、交易价格、

理论价格、评估价格、申报地价、公告地价、土地估价师考试报名的条件

理解：我国土地分类体系、土地分类标志和方法、土地价格评估主体的构成、交通运输用地的特征

应用：描述土地价格评估的客体应注意的问题

（三）土地的分类及特征（一般）

识记：土地、土地分类

理解：土地价格评估的供给主体、土地价格评估的需求主体、土地价格评估的协调主体

应用：我国土地利用现状分类的具体构成

第四章 居住房地产估价

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应准确识记本章的基本概念，领会本章的基本理论，掌握居住房地产估价的常用方法。了解居住房地产及其特点，熟悉居住房地产估价的技术路线；了解市场法的含义；熟悉搜集交易实例的要求，掌握选取可比比例的质量要求；掌握建立比较基准的方法；熟悉交易情况修正的方法及计算，掌握市场状况调整的方法及计算，掌握房地产状况调整的方法及计算；了解房地产价格的构成，熟悉成本法适用的公式；掌握重新购建价格的求取，熟悉建筑物折旧的求取。

二、考核知识点与考核目标

（一）常用的估价方法及计算、重新购建价格与建筑物折旧的求取（重点）

识记：居住房地产、市场法、成本法、重新购建价格、成新折旧法、年限法、直线法、市场状况调整

理解：居住房地产的特点、居住房地产估价的常用方法、市场法的估价过程、重新购建价格的构成、房地产估价中折旧与会计上折旧的区别、房地产状况调整内容与方法、市场状况调整的具体求取方法、重新购建价格的方法、建筑物折旧的求取方法

应用：现实中影响居住房地产价格的因素、交易情况修正

（二）交易实例的搜集和选择可比实例、建立比较基准（次重点）

识记：建筑物折旧、市场提取法、分解法、工料估算法、开发成本、销售费用

理解：居住房地产价格评估对象、搜集交易实例的要求、选取可比实例的质量要求、建立价格比较基准的工作内容、市场法对估价项目价格的测算、建筑物折旧的分类、商品住宅价格的构成

应用：居住房地产估价项目的概况内容、成本法对估价项目价格的测算、成本法估价结果的确定与复核

（三）成本法的基本公式、居住房地产估价项目概述（一般）

- 识记：商品住宅价格、分部分项法、单位比较法、指数调整法
理解：比准价格的求取、市场提取法的步骤和内容、分解法求取建筑物折旧的步骤
应用：居住房地产估价的技术路线、成本法适用的计算公式、土地使用期限对建筑物经济寿命的影响

第五章 商业房地产估价

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应准确识记本章的基本概念，领会本章的基本理论，掌握商业房地产估价的基本公式。了解商业房地产的特点和价格影响因素，掌握收益法适用的估价对象和条件，熟悉商业房地产估价的常用方法和技术路线；掌握商业房地产的市场法估价过程；熟悉收益法的基本公式和其适用条件，掌握不同收益年限公式的具体计算；掌握净收益的概念和估算过程，熟悉收益年限的确定；了解报酬率的实质，掌握报酬率求取的基本方法。

二、考核知识点与考核目标

（一）收益法的基本公式、市场法的估价（重点）

- 识记：商业房地产、收益法、报酬率、无风险报酬率、风险报酬
理解：商业房地产的特点、净收益估算过程、报酬率的实质、收益法的理论依据、收益法的适用对象与条件、市场法的估价过程
应用：影响商业房地产价格的因素、收益法的基本公式、收益法对估价项目价格的测算

（二）净收益的求取、商业房地产估价项目的概述（次重点）

- 识记：市场提取法、报酬率排序插入法、有效毛收入、运营费用、净收益
理解：商业房地产估价的常用方法、不同收益类型房地产净收益的求取
应用：商业房地产估价的技术路线及难点处理、收益期限的确定、商业房地产估价项目概况

（三）报酬率的确定（一般）

- 识记：零售商业、批发商业、酒店商业、餐饮商业、娱乐休闲商业、商务办公商业
理解：估价结果的确定与复核、报酬率的确定方法
应用：净收益估算过程中的注意事项

第六章 可开发利用的房地产估价

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应准确识记本章的基本概念，领会本章的基本理论，掌握本章的基本计算规则和方法。掌握可开发利用房地产的内涵和价格影响因素，熟悉该类房地产估价可选用的估价方法和技术路线；熟悉不同的估价方法的具体

应用，掌握假设开发法的运用；掌握现金流量折现法与传统方法的区别，熟练运用现金流量折现法；掌握假设开发法的估价过程，熟悉收集相关资料的方法；能够根据相关资料进行结果的计算。

二、考核知识点与考核目标

（一）现金流量折现法、假设开发法各项的求取（重点）

识记：可开发利用的房地产、可供开发建设的土地、在建工程、假设开发法、基准地价修正系数法、现金流量折现法、折现率

理解：可开发利用房地产的分类、假设开发法的实质、假设开发法的适用对象、现金流量折现法与传统方法的不同、现金流量折现法的优点、可开发利用房地产估价的常用方法、假设开发法的基本公式

应用：影响可开发利用房地产价格的因素、假设开发法对估价项目价格的测算、估价结果的确定与复核

（二）假设开发法的基本公式（次重点）

识记：现金流量、净现金流量、开发期、经营期

理解：在建工程的特点、在建工程的分类、假设开发法操作步骤、折现率的确定

应用：可开发利用房地产估价的难点处理

（三）可开发利用房地产估价项目概述（一般）

识记：管理费用、销售税费

理解：按照不同估价对象所对应的公式

应用：可开发利用房地产估价的技术路线、可开发利用房地产估价项目概况

第七章 价格有明显变动趋势的房地产估价

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应准确识记本章的基本概念，领会本章的基本理论，掌握利用大量历史资料进行趋势预测的实际操作方法。掌握价格有明显变动趋势的房地产估价的技术路线；熟悉线性趋势法原理，掌握线性趋势法的计算过程；掌握平均增减量计算过程；熟悉平均发展速度法及计算；了解移动平均法的内涵，熟悉移动平均法的基本原理；了解指数修匀法的基本原理。

二、考核知识点与考核目标

（一）线性趋势法原理与计算过程、平均增减量法计算过程（重点）

识记：长期趋势法、线性趋势法、直线趋势法、平均增减法、移动平均法

理解：价格有明显变动趋势房地产的特点、线性趋势法的原理、直线趋势法的基本公式、平均增减法的计算公式、移动平均法的特点、价格有明显变动趋势的房地产估价的技术路线及难点处理

应用：现实生活中影响价格有明显变动趋势房地产的因素、实际运用中加权移动平均法应注意的问题

- (二) 平均发展速度法及计算、移动平均法的内涵及基本原理（次重点）
 - 识记：平均发展速度法、简单移动平均法、指数修匀法的关键问题
 - 理解：价格有明显变动趋势的房地产估价的常用方法、长期趋势法的数据搜集、移动平均法的基本原理
 - 应用：长期趋势法对估价项目价格的测算
- (三) 房地产估价项目概述、指数修匀法（一般）
 - 识记：指数修匀法
 - 理解：估价结果的确定与复核、长期趋势法的作用
 - 应用：价格有明显变动趋势的房地产估价项目概况

第八章 地价评估

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应准确识记本章的基本概念，领会本章的基本理论，掌握基本的地价评估方法。掌握土地估价的技术路线，了解土地估价的难点处理；掌握路线价法的估价过程，掌握路线价法对估价项目价格的测算；熟悉基准地价的概念，掌握基准地价评估的基本步骤；熟悉基准地价修正系数法，掌握基准地价修正系数法对估价项目价格的测算。

二、考核知识点与考核目标

- (一) 路线价法与基准地价修正系数法及其分别对估价项目价格的测算（重点）
 - 识记：路线价、路线价法、平均深度价格修正率、基准地价、标准宗地、
 - 理解：土地价格评估的常用方法及公式、路线价法的要求、路线价法的估价过程、路线价法的计算公式、临街深度价格修正率表的制作要领、基准地价的作用、基准地价评估的基本步骤
 - 应用：影响土地价格的因素、路线价法对估价项目价格的测算、基准地价修正系数法对估价项目价格的测算
- (二) 土地估价的技术路线与难点处理、基准地价及其评估（次重点）
 - 识记：标准临街深度、深度价格修正率表、其他价格修正率表、基准地价修正系数法
 - 理解：土地估价的技术路线、土地估价的难点处理、基准地价修正系数法估价步骤
 - 应用：路线价修正、基准地价修正系数法的特点及适用范围、
- (三) 地价评估的次级指标、估价结果的确定与复核（一般）
 - 识记：路线价区段、使用年限修正、容积率修正、期日修正、用途修正、开发程度修正
 - 理解：估价结果的确定与复核、个别因素调整系数的确定
 - 应用：土地估价项目概况、选取标准宗地的具体要求

第九章 各种目的的房地产估价

一、学习目的与要求

通过本章的学习，考生应准确识记本章的基本概念，领会本章的基本理论，掌握各种常见的不同目的的房地产估价。掌握房地产抵押价值评估的方法，了解房地产抵押估价的法律规定；熟悉房地产转让价格评估的特点，掌握房地产转让价格评估的方法；掌握城市房屋拆迁估价的方法，熟悉城市房屋拆迁估价的标准和程序，了解城市房屋拆迁估价的特殊说明；熟悉房屋租赁价格评估的特点，了解房屋租赁价格管理的法律规定；掌握各种类型估价报告的写作方法。

二、考核知识点与考核目标

（一）城市房屋拆迁估价、房地产抵押价值评估（重点）

识记：房地产抵押、房地产抵押价值、房地产抵押估价、房地产转让、房地产房屋拆迁估价

理解：可抵押的房地产范围、不得设定抵押的房地产、可抵押的房地产必须具备的条件、房地产抵押价值的内涵、房地产抵押价值评估常用的估价方法、房地产转让价格评估的特点、城市房屋拆迁估价的方法、房屋租赁价格评估

应用：现实中房地产抵押价值评估中存在的问题、房屋租约对租金价格评估的影响

（二）房地产租赁价格评估、房地产转让价格评估（次重点）

识记：样本房屋、典型房屋、区位指导价、房屋重置价

理解：抵押房地产的限制条件、与房地产抵押价值评估有关的规定、房地产转让估价的常用方法、城市房屋拆迁估价的程序、城市房屋拆迁估价应遵循的标准

应用：现实中城市房屋拆迁估价中的特殊说明

（三）各类评估的法律规定（一般）

识记：房地产开发贷款、个人住房贷款、房屋租赁

理解：房地产转让价格评估中的价格及有关规定、房屋租赁价格管理的相关法律规定、房屋租赁价格评估的常用方法

应用：各种类型估价报告的写作方法

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

指定教材：房地产估价理论与实务，褚菁晶，北京大学出版社，2011年8月第一版

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. 注意对应考者能力的培养，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6学分，建议总课时108学时，其中助学课时分配如下：

章 次	内 容	学 时
一	房地产估价概述	8
二	房地产估价程序	10
三	土地价格评估原理	8
四	居住房地产估价	14
五	商业房地产估价	14
六	可开发利用的房地产估价	14
七	价格有明显变动趋势的房地产估价	14
八	地价评估	14
九	各种目的的房地产估价	12
合 计		108

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 50%、“应用”为 20%。
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 60%，次重点占 30%，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、计算题、论述题、案例分析题。
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. 房地产估价的实质阶段是

A. 制定估价技术路线	B. 了解估价对象
C. 综合分析和估算	D. 查看现场

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. 下列房地产项目中，最适用成本法估价的项目有

A. 学校	B. 公园	C. 商场
D. 普通商品住宅	E. 油田	

三、名词解释题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 楼面价格

四、简答题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 简述房地产价格的特征。

五、计算题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 某估价机构承接一项估价业务，估价对象为美国某商业房地产，经过调查得知，该商业房地产未来第一年的净收益为 10 万元，此后每年的净收益会在上一年的基础上增长 5%；该类房地产的报酬率为 10%；假设收益为无限年，试计算该宗房地产的收益价格。

六、论述题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 由于房地产市场属于不完全竞争市场。请结合现实情况，分析造成房地产成交价格不正常的原因。

七、案例分析题（本大题共■小题，每小题■分，共■分）

1. 甲公司 2014 年通过有偿出让的方式获得某宗地的使用权，土地用途为高档住宅，楼面地价为 8000 元/m²。甲公司拟分两期建设 100 栋别墅。当第一期 50 栋于 2016 年竣工时，因债务纠纷被法院裁定拍卖 30 栋还债，拍卖行委托乙房地产估价机构进行评估。请问，乙房地产估价机构应坚持的估价原则有哪些？