



房地产估价 理论与实践

FANGDICHAN GUJIA
LILUN YU SHIJIAN

李益民 编著



暨南大学出版社
JINAN UNIVERSITY PRESS

房地产估价 理论与 实践

FANGDICHAN GÜJIA
LILUN YU SHIJIAN

丁金凤 编著

© 2008 China Water & Power Press

[illegible]

暨南大学出版社
JINAN UNIVERSITY PRESS

中国·广州

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与实践/李益民编著. —广州: 暨南大学出版社, 2008. 8

ISBN 978 - 7 - 81135 - 075 - 3

I. 房… II. 李… III. 房地产—价格—评估 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 110186 号

出版发行: 暨南大学出版社

地 址: 中国广州暨南大学

电 话: 总编室 (8620) 85221601

营销部 (8620) 85225284 85228291 85220693 (邮购)

传 真: (8620) 85221583 (办公室) 85223774 (营销部)

邮 编: 510630

网 址: <http://www.jnupress.com> <http://press.jnu.edu.cn>

排 版: 暨南大学出版社照排中心

印 刷: 广州市怡升印刷有限公司

开 本: 850mm × 1168mm 1/32

印 张: 8

字 数: 221 千

版 次: 2008 年 8 月第 1 版

印 次: 2008 年 8 月第 1 次

定 价: 20.00 元

(暨大版图书如有印装质量问题, 请与出版社总编室联系调换)

前 言

从世界各国房地产业的发展历程看，房地产服务业作为必不可少的润滑剂起着推动房地产市场的发展和促进消费者的认知深入的作用。近十年的国内情况表明，房地产服务业正逐步壮大，并向着独立的产业部门迈进，这也是社会分工细化的具体表现。房地产价格评估在房地产服务业中扮演着十分重要的角色，无论是土地使用权出让，还是房地产转让（包括买卖、交换、赠与、偿债等）、租赁、抵押、典当、保险、课税、征用拆迁补偿、损害赔偿、分割、合并、纠纷解决以及企业改制、合资、合作、上市、合并、兼并、分立、破产清算等，都往往伴随着房地产估价业务的发生。

由于房地产商品具有不可移动性、独一无二性、价值高大等特性，加之房地产市场通常被视作是典型的不完全市场，因而不会自动地形成众人都容易识别的适当价格。此外，还有许多阻碍形成房地产合理价格因素的存在，所以需要专业估价人员凭借专门的知识 and 经验，提供客观、公正的市场价格。可以说，房地产估价的重要性就在于它是为了建立合理的房地产交易秩序而进行的必要性工作，是促进房地产公平交易的基本保障。

该书以中国房地产估价师执业资格考试指定教材和中国人大、华中师大物业管理专业的相关教材等为参考，减少了部分理论论述，并根据笔者以往工作经验与体会，增加了实际操作部分，力求从实战出发，争取在较短的时间内帮助读者较为系统地掌握房地产估价的基本原理与方法，掌握这门技能或从事相关工作做好铺垫。

本书在编写过程中除选摘了以往自己的学习笔记外，还参考了部分相关文献资料及同类教材，在此，谨向我的老师和这些作者表示衷心感谢。

李益民

2008 年元月于东莞松山湖

目 录

前 言	(1)
-----------	-----

第一章 房地产概述

第一节 房地产概念	(1)
第二节 房地产特性	(13)
第三节 房地产类型	(18)

第二章 房地产价格

第一节 房地产价格概念与形成	(21)
第二节 房地产价格特征与种类	(23)
第三节 影响房地产价格的因素	(31)

第三章 房地产估价概要

第一节 房地产估价概念	(40)
第二节 房地产估价原则	(54)
第三节 房地产估价基本程序	(63)

第四章 市场比较法

第一节 市场比较法基本原理	(73)
第二节 市场比较法估价步骤	(75)
第三节 市场比较法应用举例	(92)

第五章 收益法

第一节 收益法基本原理	(97)
-------------------	------



第二节	现金流量折现法计算公式	(100)	
第三节	收益法估价步骤	(108)	
第四节	收益法估价应用举例	(115)	
第六章 成本法			
第一节	成本法基本原理	(118)	
第二节	成本法评估步骤	(125)	
第三节	成本法应用举例	(141)	
第七章 假设开发法			
第一节	假设开发法基本原理	(145)	
第二节	假设开发法公式与操作步骤	(147)	
第三节	假设开发法计算公式中各项的求取思路	(154)	
第四节	假设开发法应用举例	(159)	
第八章 城镇土地估价			
第一节	基准地价系数修正法	(163)	
第二节	路线价估价法	(172)	
第九章 估价方法运用的分析			
第一节	估价技术路线对估价方法影响的分析	(178)	
第二节	不同估价目的的估价方法运用分析	(183)	
第三节	房地产典型估价报告分析	(209)	
附录一 建筑面积计算规则			(222)
附录二 成本法应用中涉及的有关规定			(227)
附录三 各种结构房屋新旧程度评定标准			(236)
参考书目			(249)

第一章 房地产概述

房地产不仅是人们最基本的生活资料，如住宅，还是最基本的生产要素，如耕地、厂房。在市场经济中，房地产是一种商品，是人们投资置业的对象。据统计，在一国总财富中，房地产往往占60%~70%，其他财富之和也不及房地产一项，就我们日常生活来讲，房地产通常也是家庭财产的最主要部分。所以，古今中外，房地产都是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。英语中的房地产一词 Real Estate 或 Real Property，从字面上来看就是真实的财产的意思。

促其产生规模效应的房地产业则必然成为各国发展国民经济和改善人民生活水平的基础产业之一。目前，在我国，房地产也已成为扩大内需、吸收就业人口、推动经济持续快速发展的重要途径；在全面建设小康社会的过程中，它 also 具有非常重要的地位。

房地产估价是房地产服务业的重要组成部分，通俗地说，房地产估价就是指由估价人员，为特定的目的，在特定的时点，对特定的房地产的客观合理价格或价值进行的判定活动。学习房地产估价先要对估价的对象——房地产有一个正确的认识，这是前提条件。

第一节 房地产概念

房地产是指土地、建筑物及附着在其上不可分离的部分和由其衍生的权利和义务关系的总和。从对其的价值判断上可以看成是实



物、权益、区位三者的综合体。

一、房地产存在形态分析

由于房地产在存在形态上总是表现为房依地而建、地为房而载，所以房地产是房产和地产的总称。从房地产估价的角度看，既包括以土地形态单独存在的地产，又包括建筑物及房地合二为一的情况。

1. 土地

通常来讲，土地是指地球表面的陆地。土地本来为连绵无垠之物，似无范围可言，但在现实中人们用人为方法划野分疆，使土地有了一块一块或一宗一宗的概念，也使土地有了面积大小、形状和四至的确定标志。例如，政府出让土地使用权的地块，其范围通常是根据标有坐标点的用地红线图，由城市规划管理部门或土地管理部门在地块各转点钉桩、埋设界桩来确认。

一宗土地的地球表面的范围，是指该宗土地的地球表面的“边界”所围合的面积。对于房地产估价来说，不但土地的位置、形状会直接影响其价格，而且在土地上设定哪些权利及会受到哪些限制也都将直接影响土地的价格或价值。进一步讲，房地产估价所说的土地并不单是平面的，而是三维立体的，是指地球陆地表面及其上下一定范围内的明确、具体的空间。

拥有一宗土地，虽然是上面所讲述的空间范围，但拥有者在该空间范围内并不能随心所欲地利用，要受到多方面的限制。这些限制除了来自于建筑技术（包括建筑施工技术、建筑材料性能）和经济实力等，还受拥有者自身能力以外的限制（以下都是指这类限制）。因为土地是构成环境的重要因素，其利用不是孤立的，会影响周围和社会公众的利益。对土地进行宏观的调控和具体的监管是各国政府的职责所在。

进行房地产估价，应充分认识国家以“社会代表”身份对土地利用进行限制的必要性和法定性，注意调查、了解土地利用中所



受到的各种限制及其内容和程度，只有这样才能评估出正确的价值。从国家对土地利用的限制可归纳为以下三个方面。

(1) 对土地权利的设立和行使的限制。古今中外，国家利用法律法规在土地上设定了多种权利，我国目前主要有所有权、使用权、租赁权、地役权、抵押权、典权。设立的土地权利不同，评估的价格也不同。如根据《城市房地产管理法》的规定：“以划拨方式取得土地使用的，转让房地产时……应当由受让方依照国家规定缴纳土地使用权出让金。”评估时考虑这一因素，价格要相对低一些。因为向出让方和国家所支付的价格合计，才是受让方可接受的价格。

(2) 对房地产相邻关系的限制。《物权法》第八十七条规定：“不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。”第七十一条规定：“业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。”这就是法定的相邻关系，是指相邻各方对各自所有或使用的房地产行使所有权或使用权时，因相互间依法应当给予方便或接受限制而发生的权利义务关系。这种限制具体来说，就是房屋所有权人或土地使用权人在自己的房地产内从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时，负有注意预防和避免损害相邻房地产权利人正常行使其权利的义务；就相邻房屋所有权人或土地使用权人而言，则享有请求该房屋所有权人或土地使用权人注意预防和避免损害发生的权利。从义务方面来讲，相邻关系是对房地产所有权、使用权的一种限制。因此，对于设定了这一义务的土地，如必须要给他人通行，则评估时考虑这一因素，土地使用权价格与没有设定此义务的土地相比，价格也相对的低一些。

(3) 对土地使用管制的限制。世界上几乎所有的国家和地区对土地使用都有或多或少的限制。对于房地产估价来说，影响评估价格的土地使用管制主要是耕地转为非耕地、农用地转为建设用地，



以及城市规划的各项指标。例如，城市规划对土地用途、建筑高度、建筑密度和容积率等的规定。因为这些指标直接决定了土地的使用方式与强度，对房地产开发商来说，必然影响其收益的多少，这是评估所必须考虑的问题。收益多则地价高，反之亦然。

因此，从房地产估价的角度来看，对一宗土地的认识，主要需考虑以下几个方面：

(1) 位置（或坐落）。它包括所处的区域（宏观区位）和具体地点，可以从国家、地区、邻里、地点这些从宏观到具体的表现来认识。

(2) 面积。此为依法确认的面积，通常以 m^2 （平方米）表示，面积较大的土地常以公顷表示。

(3) 四至。它是指土地四邻的名称或界定，对其描述一般是“东至××，南至××，西至××，北至××”。

(4) 形状。通常用图（如宗地图或规划图、建筑总平面图）来说明。

(5) 地形、地势。它是指土地表面高低起伏的状态或格局，包括与相邻土地、道路的高低关系，自然排水状况，被洪水淹没的可能性等。

(6) 周围环境、景观。例如：环境优美、整洁的程度，有无废气、噪声、土壤、水体、固体废物、辐射等污染。是否为垃圾填埋场、化工厂原址，周围有无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等。这些通常用文字加照片来描述。

(7) 利用状况。主要指其法定用途和实际用途，如对城市规划区内土地来说，其法定用途是什么，土地上有无建筑物、其他附着物等。如果有建筑物、其他附着物，还需要进一步了解该建筑物、其他附着物对土地利用情况的影响。如政府对城市规划区某地块的出让，由于涉及现有的旧房拆迁补偿，则土地出让价格就要低于没有旧房的熟地价格。

(8) 产权状况。由于土地权利的种类和内容对土地价值有很



大影响，所以进行房地产估价要特别注重调查、了解土地的权利状况。在我国目前的土地制度下，应了解待估土地是国有土地还是集体土地，土地取得途径是出让土地使用权还是划拨土地使用权，属于出让土地使用权的，土地使用年限（起止年月日）和剩余土地使用年限是多少及可否续期。要了解取得土地的有关手续是否齐全，土地是否抵押、是否典当、是否出租（已出租的，再转让时要受原租约的限制）、是否涉案、权属是否有争议、是否为临时用地、是否属于违法占地等。此外，土地所有权或土地使用权是否为共有。法律规定，转让共有的房地产时，还需经其他共有人书面同意。

(9) 土地使用管制。对于城市建设用地来说，土地使用管制主要是指城市规划设定的限制条件，包括：用途、建筑高度、建筑密度、容积率、建筑后退红线距离（指建筑控制线与道路红线或道路边界、地块边界的距离）、建筑间距、绿地率（指一定地块内各类绿地面积的总和占该地块总面积的比率），交通出入口方位、停车泊位、建筑体量、体型、色彩及其他要求，规定设计方案应符合环境保护、消防安全、文物保护、卫生防疫等有关法律、行政法规的规定。

(10) 地质条件。包括地基的承载力和稳定性，地下水位和水质，不良地质现象等。

(11) 基础设施完备程度和土地平整程度。即通常所说的“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”。“三通一平”，一般是指路通、水通、电通和场地平整；“五通一平”，一般是指具有了道路、供水、排水、供电、通信等基础设施或条件以及场地平整；“七通一平”，一般是指具有了道路、供水、排水、供电、通信、燃气、热力等基础设施或条件以及场地平整。

(12) 其他。如临街商业用地还需要了解其临街宽度和临街深度，农用地还需要了解其土壤、排水和灌溉等。

对于一般的土地，通常了解前八项即可；对于待开发或再开发



的土地，还需要了解第9至11项。了解的主要途径之一是查阅地籍资料。地籍是记载宗地的权利人、土地权利内容及来源、权属界址、面积、用途、质量等级、价值和土地使用条件等土地登记要素的簿册。对于一些更专业、更具体的内容，可查阅相关文件资料。例如，可通过城市总体规划、详细规划等了解土地的城市规划限制条件。

从估价的角度出发，我们还要重视城市规划对土地使用管制设定的两个指标：

(1) 建筑密度。城市规划一般要求建筑物四周留有一定的空地，以作为建筑物的绿地和交通，满足建筑物的通风、采光、防火以及居住者的隐私权等要求。建筑密度就是这一要求的具体化指标之一。建筑密度又称建筑覆盖率，是指一定地块内所有建筑物的基底总面积占建筑用地面积的比率，即：

$$\text{建筑密度} = \frac{\text{建筑物基底总面积}}{\text{土地总面积}} \times 100\%$$

例如，某块土地的总面积为1 000平方米，其上建筑物的基底总面积为600平方米，则建筑密度为60%，

(2) 容积率：城市规划中设定的土地容积率是指一定地块内总建筑面积与建筑用地面积的比值，是反映和衡量地块开发强度的一项重要指标，即：

$$\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{建筑用地面积}}$$

例如，某块土地的总面积为1 000平方米，其上建筑物的总建筑面积为4 000平方米，则容积率为4。容积率有包括 ± 0.00 以下的地下建筑面积的容积率和不包括 ± 0.00 以下的地下建筑面积的容积率（在城市规划中，地下建筑面积通常不计容积率）。由于容积率的大小决定该地块产出建筑物的多少，对土地价值有很大影响，所以在估价时一定要在明确所说容积率的确切内涵基础上进行评估。



在某一地块内，如果建筑物的各层建筑面积均相同，则有：

$$\text{总建筑面积} = \text{土地总面积} \times \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$$

将上述公式两边同除以土地总面积，可得到容积率与建筑密度、建筑层数之间的关系如下：

$$\text{容积率} = \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$$

2. 建筑物

建筑物有广义和狭义两种含义。广义的建筑物是指人工建筑而成的所有整体物，既包括房屋又包括构筑物；狭义的建筑物仅指房屋，不包括构筑物。在房地产估价中通常将建筑物作广义理解。建筑物的定义：建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和建筑设备（给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备）等组成的整体物，包括房屋和构筑物。其中，房屋是指有基础、墙、顶、门、窗，能够遮风避雨，供人在内居住、工作、学习、娱乐、储存物品或进行其他活动的空间场所。构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

从房地产估价的角度来看，对建筑物的认识主要包括以下几个方面：

（1）位置（坐落）。包括所处的区域（宏观区位）和具体地点，可以从国家、地区、邻里、地点等宏观层面到具体的层面来认识。

（2）面积。房地产的价值计量单位一般以面积为常见单位，当然有的建筑物需要用其他单位来说明，如地下停车场通常用车位数、旅馆通常用房间数或床位数、医院通常用床位数等等。但这里以面积这种典型情况为例来说明。

建筑物的面积一般包括：建筑面积；成套房屋的套内建筑面积；使用面积等。从房屋产权面积的确权登记看。其中：

①房屋建筑面积是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上



盖，结构牢固，层高 2.20 米以上（含 2.20 米）的永久性建筑。

②套内建筑面积是指由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成的面积，即：

套内建筑面积 = 套内房屋使用面积 + 套内墙体面积 + 套内阳台建筑面积

③房屋使用面积是指房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙面水平投影计算，包括卧室、厨房、厕所、壁柜等空间。他们三者的关系是：

房屋建筑面积 = 套内建筑面积 + 分摊的共有建筑面积

套内建筑面积 = 套内房屋使用面积 + 套内墙体面积 + 套内阳台建筑面积

上式中的套内墙体面积是房屋套内使用空间周围的维护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积，其中各套之间的分隔墙和套与公共建筑空间的分隔墙以及外墙（包括山墙）等共有墙，均按水平投影面积的一半计入套内墙体面积，套内自有墙体按水平投影面积全部计入套内墙体面积。

套内阳台建筑面积按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算。其中，封闭的阳台按其外围水平投影的全部计算建筑面积，未封闭的阳台按水平投影的一半计算建筑面积。

（3）层数和高度。层数包括地上层数和地下层数。建筑物通常根据层数或总高度，分为低层建筑、多层建筑、高层建筑和超高层建筑。住宅通常是按照层数来划分：1~3 层为低层住宅；4~6 层为多层住宅；7~9 层为中高层住宅；10 层以上（含 10 层）为高层住宅。公共建筑及综合性建筑通常是按照建筑总高度来划分的，总高度超过 24 米的为高层，但不包括总高度超过 24 米的单层建筑。建筑总高度超过 100 米的，不论是住宅还是公共建筑、综合性建筑，均称为超高层建筑。

（4）结构是指建筑物中由承重构件（基础、墙体、柱、梁、楼板、屋架等）组成的体系。一般分为钢结构、钢筋混凝土结构、



砖混结构、砖木结构、简易结构。

(5) 附属设备。包括给排水、卫生、电气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备。评估某建筑物时往往需要了解它们的配置情况（有或无）及性能。

(6) 层高或净层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

(7) 空间布局。包括平面图、户型图等。

(8) 装饰装修。包括外墙面、内墙面、顶棚、室内地面、门窗等，评估某建筑物时也往往需要了解装饰装修的标准和程度，所用材料的品质及装饰装修工程质量等。

(9) 外观。包括外观图片等。

(10) 建成年月。包括开工日期和竣工日期。

(11) 利用状况。包括用途（法定用途和实际用途），多用途的还需要了解不同用途的位置或楼层分布及其面积。

(12) 维修养护情况及完损程度。包括地基的稳定性、沉降情况（沉降是否均匀及其程度）等。

(13) 产权状况。要了解是独有、共有还是建筑物区分所有权，是完全产权还是部分产权，是否抵押、典当、出租，是否涉案，权属是否有争议，是否为临时建筑，是否属于违章建筑。还要了解所坐落的土地的权利状况，因为房屋所有权还受土地使用权的约束。

(14) 公共服务设施完备程度。对于住宅而言，公共服务设施主要是指教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电等公共建筑的完备程度，写字楼、工业厂房等也要求有相应的公共服务设施。

(15) 其他。如通风、采光、隔音、隔震、隔热、物业管理（因为完善的物业管理是保持及提高房地产价值的一个重要因素）等。



如果是建筑物的某一局部，如一“套”或一“单元”，评估则需要了解其楼层、朝向；如果是新建成的房屋，需要了解其工程质量；如果是在建工程或期房，需要了解其建设单位（房地产开发商）、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位以及工程进度状况（例如是正负零，还是结构封顶，或是某层，如地上三层）、预计竣工日期等。

3. 其他附着物

其他附着物是指固定在土地或建筑物上与土地、建筑物不能分离或虽然可以分离，但分离后不经济或移动后会对土地、建筑物造成很大的使用不便及价值损害，如花园、假山、埋在地下的管线、设施等。

当建筑物作为估价对象时，即可无视土地的存在，将其设想为“空中楼阁”，如房屋受灾后的保险评估，但有时又要考虑土地现状对建筑物价值的影响。

4. 房地

房地是指在实物形态下土地与建筑物的合成体，是评估中最常见的形式，此时把他们作为一个整体看待。必然要考虑房屋与土地各自的因素和相互的影响情况。

二、房地产的价值构成要素

房地产虽也属于商品，但由于其本身的特性，其价值构成的影响因素与其他商品有很大不同，实物、权益、区位是决定房地产价值的三个主要构成要素，为帮助我们对房地产评估的掌握，下面作简要分析。

1. 房地产的实物

房地产的实物是指房地产中客观存在的，看得见、摸得着的部分，如建筑物的外观、结构、设备、装修、土地的形状、平整程度、基础设施完备程度等。实物又可进一步分为有形的实体、实体的质量以及组合完成的功能三个方面。对于房屋来说，有形的实体