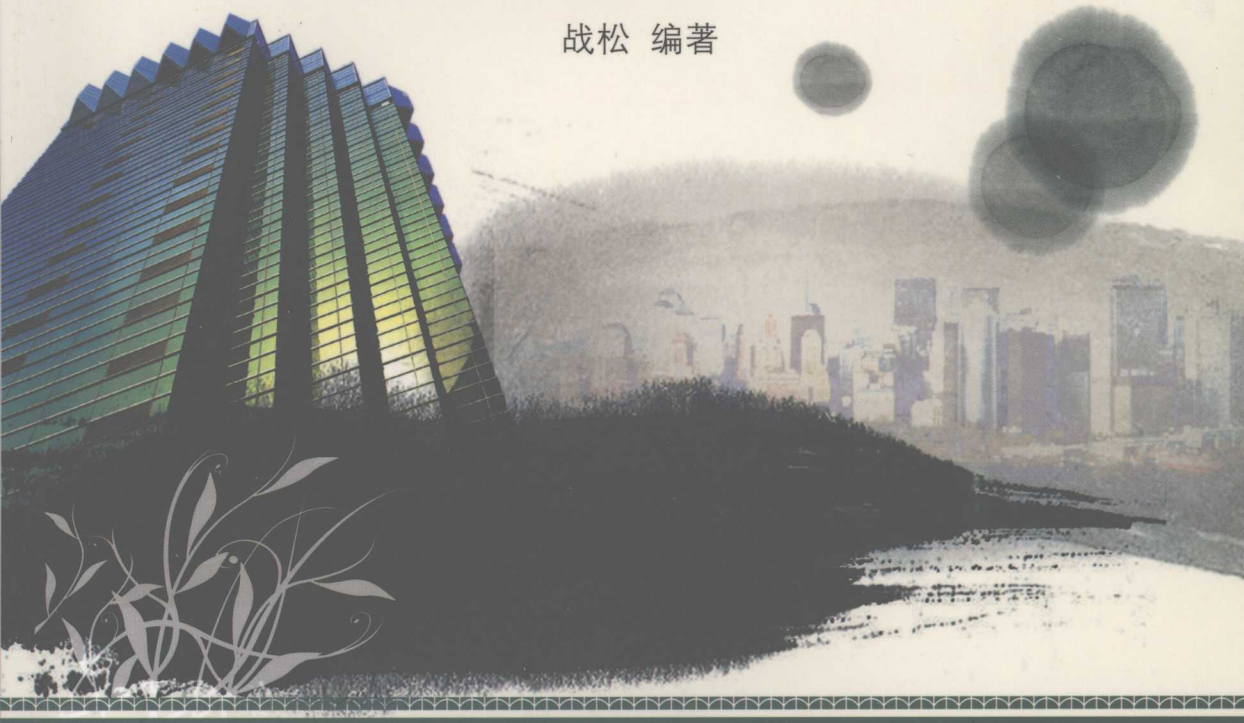
房地产经营管理系列经典教材

房地产估价

Real Estate Appraise

战松 编著



大连理工大学出版社

房地产经营管理系列经典教材

房地产估价

战松　编著

Real Estate Appraise

大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价 / 战松编著. —大连:大连理工大学出版社,2008.5

(房地产经营管理系列经典教材)

ISBN 978-7-5611-4144-1

Ⅰ.房… Ⅱ.战… Ⅲ.房地产—价格—评估—教材

Ⅳ.F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 064574 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路 80 号 邮政编码:116023

发行:0411-84708842 邮购:0411-84703636 传真:0411-84701466

E-mail:dutp@dutp.cn URL:http://www.dutp.cn

大连天正华延彩色印刷有限公司印刷 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸:170mm×240mm 印张:18.5 字数:342 千字

2008 年 5 月第 1 版 2008 年 5 月第 1 次印刷

责任编辑:汪会武 千 川 责任校对:娜 婉

封面设计:波 朗

ISBN 978-7-5611-4144-1 定 价:32.00 元

房地产经营管理系列经典教材编委会

主任委员：刘亚臣　沈阳建筑大学　教授

副主任委员：刘志杰　大连理工大学　教授　博士生导师

刘志虹　辽宁省建设厅　教授级高级工程师

赵　昱　中房集团辽宁置业有限公司　教授级高级工程师

委　　员：（按姓氏笔画为序）

孔凡文　沈阳建筑大学　教授

白　明　辽宁石油化工大学　教授

包红霏　沈阳建筑大学　副教授

齐宝库　沈阳建筑大学　教授

刘　迪　沈阳建筑大学　教授

刘晓伟　辽宁工业大学　教授

李闫岩　沈阳建筑大学　副教授

张沈生　沈阳建筑大学　教授

张　舒　辽宁大学　教授

姚宏涛　沈阳建筑大学　教授

战　松　沈阳建筑大学　副教授

栾世红　沈阳建筑大学　副教授

常春光　沈阳建筑大学　副教授

黄　凯　沈阳万科房地产开发有限公司　高级工程师

丛书序

1987年，我国在深圳特区率先开展土地使用权有偿出让和转让试点，在改革开放近10年的时候开始了新时代真正的房地产经营管理。在过去的20多年里，中国的经济取得了举世瞩目的快速增长，房地产业的发展速度也明显加快，在部分大中城市已经成为具有支柱产业性质的行业，在国民经济中的地位不断提高。在纪念改革开放30年的今天，随着中国社会主义市场经济的发展，随着房地产市场日趋成熟，中国房地产开发企业正面临着越来越激烈的市场竞争，政府和行业管理者同样面对着复杂多变的局面。如何提升房地产经营管理者的领导力及执行力，已成为应该深刻思考和热切关注的问题。全球化的市场又为中国房地产业带来了国际市场竞争的机遇与挑战，这些机遇与挑战要求中国房地产业的创业者与业内人士必须关注中国经验的实践与理论，必须关注中国特色的提升与完善，必须关注房地产业的趋势与明天。

我们一直关注和参与中国特色房地产业的实践和发展，一直关注和参与中国特色房地产业的建设和完善，一直关注和参与中国特色房地产业的专业教育和人才培养。1993年，我们在与大连理工大学出版社策划“房地产开发与管理系列教材”时我就说过：“高等教育应该为房地产业的科学化、规范化、规模化和高移化做出贡献(刘亚臣，1993)”。在由我主编的这套丛书多次再版时，我也多次重复这样的观点。今天，应广大房地产业人士与学生的要求，为了便于房地产从业人员充分了解和认识我国的房地产政策，掌握有关房地产经营与管理方面的理论知识和实践技巧，提升行业水平，我们与大连理工大学出版社重新策划组织筛选了一批精品教材，再版为“房地产经营管理系列经典教材”，奉献给我国高校房地产专业的老师和学生以及广大业内人士，并向我

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

国改革开放30周年献礼。

本系列教材的编者以沈阳建筑大学骨干师资力量为主体，并吸收了大连理工大学、辽宁大学、辽宁工业大学、辽宁石油化工大学的骨干教师及政府管理部门的人员。1993年，沈阳建筑大学成为我国最早独立设置房地产经营与管理本科专业的院校之一。1998年国家教育部学科目录调整后，沈阳建筑大学管理学院一直独立设置房地产学系，其工程管理专业也一直设有房地产经营管理方向。2006年，国家教育部批准沈阳建筑大学重新设置房地产经营管理本科专业(目录外)，并开始面向全国招生。所以，此套教材的编著是以沈阳建筑大学管理学院为主体的参编人员，通过长期的、大量的辛苦工作凝结而成的。为应对房地产经营理论与模式的不断创新，我们在多年教学讲义的基础上，几易其稿，多次与国内外有关专家学者及实践工作者交流探讨，完善该系列教材各学科的知识体系。

本系列教材从房地产开发建设及管理入手，囊括房地产经营管理专业课程设置中的房地产经营管理、房地产市场营销、房地产物业管理、房地产投资分析、房地产估价、房地产会计学、房地产法学、房地产金融与保险、房地产经纪人、房地产经济学和房地产管理信息系统等方面内容。整套教材具有内容简明扼要、通俗易懂、覆盖面宽、理论联系实际、实践指导性强等特色。

本系列教材以中国房地产经营管理体制改革的理论与实践为指导，结合了当前市场的需求，全方位、多角度、深层次地揭示了房地产开发经营各环节可能出现的问题，为房地产开发经营管理、物业管理和中介服务从业人员提供了重要参考。本系列教材既可作为房地产、工程管理、工商管理专业的相应课程教材或阅读参考书使用，同时也可以作为其他专业了解房地产行业以及房地产有关活动的入门书。我们希望读者能在阅读参考中掌握房地产开发管理的真谛，使本系列教材成为地产人士的良师益友。

刘亚臣

2008年3月

前言

我国现代房地产估价行业经过二十多年的发展，人员和机构队伍迅速壮大，业务量日益增长，服务领域不断拓展，执业行为逐年规范。房地产估价在社会经济生活的诸多方面扮演着越来越重要的角色，发挥着越来越重要的作用。公正、科学的房地产估价，是房地产交易顺利进行的基础，是维护房屋拆迁当事人合法权益的重要保障，是防范房地产信贷风险的有效屏障，是确定房地产损害赔偿的必要前提，是公平课税的有力依据，是解决司法纠纷的重要保证。

房地产估价行业是专业服务行业，是靠提供智力劳动成果生存和发展的。我国房地产估价行业这么多年的发展实践证明，估价师个人要成长，估价机构要发展，估价行业要兴旺，需要理论的支撑，需要理论先行。只有以科学的理论作指引，才能为客户提供优质的服务，才能不断拓展服务领域，才能不断使行业进步。

本书对涉及房地产估价的相关基本概念作了明确的定义和区分，为读者正确理解房地产估价提供了坚实的理论基础；对估价所需要的基础数据如何收集、分析和整理进行了详细的阐述，为专业估价人员有效利用数据提供了导则与方法；对房地产估价经常采用的成本法、收益法和比较法这三大方法进行了系统阐述，并提供了大量实用案例，有利于专业估价人员对这些方法的理解和应用。

本书由沈阳建筑大学管理学院战松副教授编著，在编写的过程中，得到了管理学院刘亚臣教授、刘光忱教授，赵亮、黄昌铁、白庶等老师及辽宁华益房地产土地评估有限公司的荣力力、王天明等许多同仁的帮助，并且参阅和引用了不少专家、学者编著的相关资料，在此一并表示衷心感谢。

限于编者的理论水平及实践经验，书中不足之处在所难免，恳请各位专家及读者批评指正。

编著者
2008 年 3 月

目 录

第 1 章　房地产估价和房地产 …… 1

1.1　对房地产估价的基本认识 …… 2

1.2　房地产估价的必要性 …… 10

1.3　房地产估价原则 …… 15

1.4　房地产的概念、分类和特性 …… 24

1.5　房地产的描述与分析 …… 30

第 2 章　房地产价格与影响因素 …… 33

2.1　房地产价格的含义和形成条件 …… 34

2.2　房地产价格的特征 …… 35

2.3　房地产供求与供给 …… 37

2.4　房地产价格和价值的种类 …… 43

2.5　房地产价格影响因素分析 …… 50

第 3 章　比较法 …… 63

3.1　比较法概述 …… 64

3.2　搜集交易实例 …… 66

3.3　选取可比实例 …… 69

3.4　建立比较基准 …… 71

3.5　交易情况修正 …… 75

3.6　市场状况调整 …… 80

3.7　房地产状况调整 …… 83

3.8　求取比准价格 …… 87

3.9　比较法总结和运用举例 …… 89

第 4 章　成本法 …… 95

4.1　成本法概述 …… 96

4.2　房地产价格的构成 …… 99

4.3 成本法的基本公式 …… 104
4.4 重新购建价格的求取 …… 106
4.5 建筑物折旧的求取 …… 110
4.6 成本法应用中涉及的有关规定 …… 118
4.7 成本法总结和运用举例 …… 125

第5章 收益法 …… 129
5.1 收益法概述 …… 130
5.2 报酬资本化法公式 …… 133
5.3 净收益的求取 …… 143
5.4 报酬率的求取 …… 150
5.5 直接资本化法 …… 156
5.6 收益法总结和运用举例 …… 158

第6章 假设开发法 …… 164
6.1 假设开发法概述 …… 165
6.2 假设开发法的基本公式 …… 169
6.3 现金流量折现法和传统方法 …… 172
6.4 假设开发法计算中各项的求取 …… 173
6.5 假设开发法总结和运用举例 …… 176

第7章 地价评估 …… 183
7.1 路线价法 …… 184
7.2 城市基准地价评估 …… 191
7.3 基准地价系数修正法 …… 201
7.4 高层建筑地价分摊 …… 206

第8章 房地产估价程序 …… 211
8.1 房地产估价程序概述 …… 212
8.2 房地产估价基本程序 …… 213

第9章 房地产估价报告组成及案例分析 …… 227
9.1 估价报告的组成 …… 228
9.2 房地产估价案例 …… 232

附录 房地产估价规范 …… 257

参考文献 …… 284

第1章

房地产估价和房地产

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

1.1 对房地产估价的基本认识

1.1.1 房地产估价的含义

1. 专业估价与非专业估价的不同

估价的通俗含义是估计经济物品的价格或价值，是任何人都可以做的，不论他（她）的估计是对还是错，也不论其结果是否令人信服。我们不妨把这种意义上的估价，称为非专业估价。例如，假若你看上某个房子，想知道它值多少钱，或者卖者提出的要价是否合理，或者自己应当出价多少购买合适，你可以自己估计，或者问问亲朋好友的意见。但是，要想获得相对科学、准确的估价结果，就要依赖于专业估价。

房地产估价现今不仅是人们有兴趣了解的一种知识，而且发展成了一门学问和学科。作为一种提供专业意见、具有社会公信力、实行有偿服务、承担相关法律责任的专业房地产估价，还成了一种职业和行业。由于这种专业估价活动的技术性很强，估价结果的客观合理与否关乎相关单位和个人的切身利益，甚至对社会经济活动产生重大影响，关系社会公共利益和人民财产安全。例如房地产抵押估价关系金融安全，城市房屋拆迁估价关系社会稳定，所以不是任何人都可以从事的，只能由具有专门知识和经验、取得相关资格的专业人员来从事。

概括起来，专业估价主要有以下5个特点：①由专业人员完成——专业估价是由具有专门知识和经验、取得相关资格的专业人员完成的；②是一种专业意见——专业估价不是凭直觉、感性认识得出的，而是采用科学的方法，经过严谨的分析、测算和判断得出的；③具有社会公信力——专业估价的结果较科学、准确、客观，具有社会公信力；④实行有偿服务——专业估价要向委托人收取一定的服务费用，是一种有偿服务；⑤承担法律责任——专业估价要对估价的过程和结果负责，承担相应的法律责任。

2. 房地产估价的概念

房地产估价的核心内容是根据特定目的，对特定房地产在特定时间的特定价位进行分析、测算和判断并提供专业意见。为了保障这种分析、测算和判断的科学、准确、客观、公正，不仅要求从事这种分析、测算和判断的人员应当是专业的房

地产估价师，而且要求在分析、测算和判断时遵守公认的原则，运用科学的方法，按照严谨的程序进行。我们通常把这里所讲的特定目的，称为估价目的；特定房地产，称为估价对象；特定时间，称为估价时点；公认的原则，称为估价原则；科学的方法，称为估价方法；严谨的程序，称为估价程序。因此，给房地产估价下一个完整的定义是：房地产估价师根据估价目的，遵守估价原则，运用科学的估价方法，按照估价程序，对估价对象在估价时点的特定价值进行分析、测算和判断并提出专业意见的活动。从专业估价的角度来讲，房地产估价是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

为进一步理解房地产估价的概念，现将上述房地产估价概念中的一些关键术语解释如下：

(1)专业估价人员

专业估价人员是指经房地产估价人员资格考试合格，由有关主管部门审定注册，专门从事房地产估价的人员。

一名合格的房地产专业估价人员，必须具有房地产估价方面的扎实的理论知识、丰富的实践经验和良好的职业道德。具有扎实的理论知识和丰富的实践经验，是对估价能力的要求；具有良好的职业道德，是对估价诚实程度的要求。在此特别要强调职业道德的重要性。

(2)估价目的

估价目的是指一个具体估价项目的估价结果的期望用途，或者说，完成后的估价报告拿去做什么用，是为了满足何种涉及房地产的经济活动或者政府、民事行为的需要。

不同的估价目的来源于对估价的不同需要。估价目的可以划分为：土地使用权出让、房地产转让(包括买卖、交换、赠与、抵债等)、租赁、抵押、典当、保险、课税、农民集体土地征用补偿、城市房屋拆迁补偿、损害赔偿、分割、合并、纠纷、企业合资、合作、合并、兼并、分立、买卖、租赁经营、承包经营、改制、上市、破产清算、房地产估价纠纷、涉案中的房地产估价复核或鉴定等。

不同的估价目的将影响估价结果，估价目的也限制了估价报告的用途。针对不同的估价目的所采用的价值标准，分为公开市场价值标准和非公开市场价值标准两类。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。公开市场价值，是指在公开市场上最可能形成的价格。而公开市场，是指在该市场上交易双方进行交易的目的，在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要

的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(3)估价原则

估价原则是指人们在房地产估价的反复实践和理论探索中，在对房地产价格形成和运动的客观规律认识的基础上，总结出的一些简明扼要的、在估价活动中应当遵循的法则或标准。目前，在房地产估价业务中，应当遵循的房地产估价原则有独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳使用原则，估价时点原则，替代原则和谨慎原则六项，这六项原则将在后面的章节中具体介绍。

(4)估价程序

估价程序是指房地产估价全过程中的各项具体工作，按照其内在联系性所排列出的先后进行次序。

(5)估价方法

总体上说，房地产估价有三大基本方法，即：比较法、成本法、收益法。这三种方法在实践中应用得也最多，除此之外还有一些其他估价方法，如假设开发法、长期趋势法以及单独适合于土地估价的路线价法和基准地价修正法等。不同的评估对象或评估目的将会影响选用的评估方法，另外，在评估一宗房地产的价值时，一般要求同时采用两种或两种以上的方法。

(6)影响房地产价格的因素

从大的方面来说，有环境、人口、经济、社会、行政、心理、国际等因素。在不同地区、不同时期，各种因素影响房地产价格变动的方向和幅度是不尽相同的。

(7)估价时点

估价时点是指评估价值对应的具体日期，即在该日期上估价对象才有该价值，通常用公历年、月、日表示。

(8)客观合理价格或价值的估算和判定

客观合理价格或价值是估价对象在某种估价目的特定条件下形成的正常价格，它能为当事人或社会一般人所信服和接受。估算和判定是一种估计，是估计就会有误差，但这种误差又不是无限度的，必须在一个合理的范围内。一般认为误差在±20%之内是允许的。

值得指出的是，估价不同于定价。估价只是为当事人提供公平可信的价格参考依据，并不取代当事人的民事权利，而定价往往是当事人的行为。房地产的最终成交价格应由当事人自己决定，当事人出于某种目的可以使其成交价格高于或低于正常价格。

3. 对房地产估价的理解

房地产估价从表面上看，好像是估价人员在给房地产定价，似乎是估价人员认为房地产值多少钱就是多少钱。在现实的房地产交易中，由于房地产具有不可移动、独一无二、价值量大等特性，不仅不存在大量相同房地产的交易，而且一宗房地产的交易者数量通常较少，在许多情况下甚至只有一两个买者，从而房地产成交价格容易受交易双方的动机、偏好等个别因素的影响。但是，从某种意义上讲，房地产价值是客观存在、不以个别人的主观意志为转移的，它是由市场力量决定，即是由市场参与者集体的价值判断而非个别人的价值判断所形成。因此，房地产估价不应是估价人员的主观随意定价，而应是估价人员模拟市场参与者的思维和行为，在充分认识房地产市场形成房地产价格的机制和过程，以及深入调查、了解房地产市场行情的基础上，通过科学的测算和判定活动，把客观存在的房地产价值揭示出来。

1.1.2　我国房地产估价的发展历程

我国房地产估价活动历史悠久、源远流长。据史料考证，早在 4000 多年前，中国就产生了有关房地产价值及其评估思想的萌芽。中国现代的房地产估价活动，是在 1978 年以后“改革开放”的背景下，随着推行房屋商品化政策，改革城镇住房制度和国有土地使用制度，房地产可以进入市场流通而出现的，其起步虽然较晚，但是发展很快，目前房地产估价这个行业已经与人们的生产和生活息息相关，在多个领域发挥着越来越重要的作用，并得到了政府和社会的高度重视与认可。具体表现为以下几个阶段：

1. 明确了房地产估价的法律地位

1994 年 7 月 5 日，中华人民共和国主席令第 29 号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》第 33 条规定：“国家实行房地产价格评估制度”；第 58 条规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。这两条明确的规定，使房地产估价成为国家的法定制度。

2. 实行了房地产估价师执业资格全国统一考试制度

1993 年，人事部、建设部建立了房地产估价师执业资格制度，经严格考核，认定了首批 140 名房地产估价师。这是中国最早建立的专业技术人员执业资格制度。1994 年认定了第二批 206 名房地产估价师。1995 年 3 月 22 日，建设部、人事部联合印发了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格

考试实施办法》(建房[1995]147号)。从该年起,取得房地产估价师执业资格的途径是通过全国房地产估价师执业资格考试。从2001年起,获准在中华人民共和国境内就业的外籍人员及港澳台专业人员,可以按照建房[1995]147号文件规定,报名参加全国房地产估价师执业资格考试。

3.制定了房地产估价标准和指导意见

为了规范房地产估价行为,统一房地产估价程序和方法,使房地产估价结果客观、公正、合理,1999年2月12日建设部会同原国家质量技术监督局联合发布了《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291—1999)。其内容包括:总则、术语、估价原则、估价程序、估价方法、不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告、职业道德等。为了规范城市房屋拆迁估价行为,维护拆迁当事人的合法权益,2003年12月1日,建设部制定了《城市房屋拆迁估价指导意见》(建住房[2003]234号),对拆迁估价主体资格、估价时点、价值标准、估价方法、初步估价结果公示、估价报告答疑、估价结果异议的解决等作了规定。

4.成立了房地产估价行业组织

1994年8月15日,经民政部批准,成立了"中国房地产估价师学会"这一全国性房地产估价行业组织。2004年7月12日,更名为"中国房地产估价师与房地产经纪人学会"(英文名称为China Institute of Real Estate Appraisers and Agents,英文名称缩写为CIREAA)。该学会是由从事房地产估价或房地产经纪活动的专业人士、机构及有关单位自愿组成,下设考试注册、教育培训、学术、标准、国际交流五个专业委员会。其主要宗旨是:开展房地产估价、房地产经纪研究、交流、教育和宣传活动,拟订并推行房地产估价、房地产经纪执业标准、规则,加强自律管理及国际的交往与合作,不断提高房地产估价、房地产经纪专业人员和机构的服务水平,维护其合法权益,促进房地产估价、房地产经纪行业规范、健康、持续发展。其主要业务范围是:组织开展房地产估价和房地产经纪理论、方法及其应用的研究、讨论、交流和考察;拟订并推行房地产估价和房地产经纪执业标准、规则;协助行政主管部门组织实施全国房地产估价师、房地产经纪人执业资格考试;办理房地产经纪人执业资格注册;开展房地产估价和房地产经纪业务培训,对房地产估价师、房地产经纪人进行继续教育,推动知识更新;建立房地产估价师和房地产估价机构、房地产经纪人和房地产经纪机构信用档案,开展房地产估价机构和房地产经纪机构资信评价;提供房地产估价和房地产经纪咨询和技术服务;编辑出版房地产估价和房地产经纪刊物、著作,建立有关网站,开展行业宣传;代表中国房地产估价和房地产经纪行业开展国际交往活动,参加相关国际组织;向政府有关部门反映会员的意

见、建议和要求，维护会员的合法权益，支持会员依法执业；办理法律、法规规定和行政主管部门委托或授权的其他有关工作。

5. 设定了“房地产估价师执业资格注册”和“房地产估价机构资质核准”等行政许可项目

所谓行政许可，是指行政机关根据公民、法人或者其他组织的申请，经依法审查，准予其从事特定活动的行为。为了规范行政许可的设定和实施，保护公民、法人和其他组织的合法权益，维护公共利益和社会秩序，保障和监督行政机关有效实施行政管理，2003年8月27日，中华人民共和国主席令第7号公布了《中华人民共和国行政许可法》，自2004年7月1日起施行。2004年6月29日，国务院令第412号公布的《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》指出：“依照《中华人民共和国行政许可法》和行政审批制度改革的有关规定，国务院对所属各部门的行政审批项目进行了全面清理。由法律、行政法规设定的行政许可项目，依法继续实施；对法律、行政法规以外的规范性文件设定，但确需保留且符合《中华人民共和国行政许可法》第十二条规定事项的行政审批项目，根据《中华人民共和国行政许可法》第十四条第二款的规定，现决定予以保留并设定行政许可，共500项。”房地产估价师执业资格注册是《中华人民共和国城市房地产管理法》设定的行政许可项目，依法继续实施；房地产估价机构资质核准是国务院决定予以保留并设定行政许可的500项之一。此外，“房地产估价师执业资格审批”作为国务院决定予以保留并设定行政许可的500项之一的“列入政府管理范围的专业技术人员职业资格审批”行政许可项目中的一项，也是一种行政许可。因此，无论是房地产估价人员资格，还是房地产估价机构资质，都是行政许可项目。行政许可的资格、资质可以说是对“市场准入”的规定。《中华人民共和国行政许可法》第81条规定：“公民、法人或者其他组织未经行政许可，擅自从事依法应当取得行政许可的活动的，行政机关应当依法采取措施予以制止，并依法给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”因此，不论是何种目的的房地产估价活动，包括公司上市、资产处置、企业清算等等，只有注册房地产估价师和房地产估价机构才能够从事，不是注册房地产估价师签名和房地产估价机构出具的关于房地产价值的评估报告，不具有法律效力。

6. 建立了统一开放的房地产估价市场

2000年以前，由于特殊的历史原因，绝大多数房地产估价机构是事业单位，或者是隶属于政府某一部门的经济实体。这些机构本质上是政府机构的延伸，垄断了房地产估价业务，不利于房地产估价市场的发育。2000年6月，国务院提出了

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com