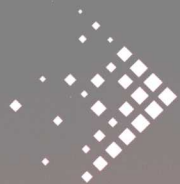


牛锡明 主编



抵押资产

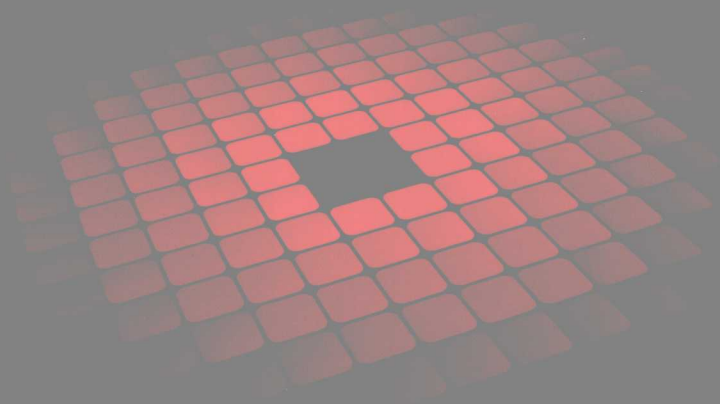
THE ANALYSIS OF THE TYPICAL
CASES OF MORTGAGE ASSETS APPRAISAL

评估

典型案例评析



(上)



中国财政经济出版社

牛锡明 主编



抵押资产 评估

THE ANALYSIS OF THE TYPICAL
CASES OF MORTGAGE ASSETS APPRAISAL

典型案例评析

(上)



中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

抵押资产评估典型案例评析 (上、下册) / 牛锡明主编. — 北京: 中国财政经济出版社, 2008. 10

ISBN 978 - 7 - 5095 - 0975 - 3

I. 抵… II. 牛… III. 抵押 - 资产评估 - 案例 - 分析 - 中国 IV. D923. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 148498 号

责任编辑: 李玲兰

责任校对: 胡永立

封面设计: 沈 洋

中国财政经济出版社出版

URL: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷 各地新华书店经销

787×1092 毫米 16 开 57.50 印张 1 406 000 字

2008 年 11 月第 1 版 2008 年 11 月北京第 1 次印刷

印数: 1—13 200 定价 (上、下册): 78.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 0975 - 3/F · 0805

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

本书编委会

主 编 牛锡明

副 主 编 赵银祥 孙以洲 于晨曦

编写人员 冯 敏 姜 浩 盛晗澍 高 明

张 萍 黄 浩 韩海蓉

校 对 王默妍

序言

抵押是一项历史悠久的法律制度，在公元7世纪古代罗马私法中即已存在。现代社会中，抵押担保是财产担保的最主要方式，有“担保之王”之称。我国《民法通则》、《担保法》和《物权法》都对抵押担保制度做了规定。抵押制度的确立，对于保障债权人的合法权益、促进交易的达成、维护市场信用等，具有极其重要的意义。抵押也是银行贷款业务的重要担保措施，早在17世纪现代意义上的商业银行形成伊始，银行家们就开始要求债务人提供质物以确保融出资金安全收回。今天，伴随着经济全球化的发展，金融市场化程度的提高以及金融创新的不断加快，抵押担保作为银行信用风险的重要缓释工具，已被赋予了更为丰富、重要的内涵和职能，其作用得到普遍认可和高度重视。目前，抵押融资在我国银行信贷业务中的占比明显升高。

在银行经营管理实践中，抵押担保主要发挥着三方面的职能：提高借款人的违约成本，覆盖风险敞口，防范和规避信用风险；减少银行风险资本占用和降低资本费用，提高银行风险调整后的资本收益率（RAROC）；支持金融创新，促进银行资产证券化（ABS）等金融新产品、新业务的开发和利用。作为国际银行业风险管理经验的概括和总结，新资本协议则从合格抵押品的确认范围和对资本的要求两方面进行了阐述，明确了抵押风险管理应满足的一般规则和要求；强调了要加强对抵押品的管理和注重其市场价值变现的便捷性和对抵押品的定期价值评估；提出应根据银行风险管理水平的高低，制定可适用于从低到高的一组信用风险缓释方法，包括信用



风险标准法、内部评级法初级法和内部评级法高级法。

上述要求都对抵押品价值评估提出挑战，并使其成为抵押风险管理的重要一环。抵押价值评估是基于商业银行角度，为了抵押贷款目的，利用特定方法，确定某项特定抵押资产价值的过程。从博弈论的角度，抵押品价值评估，是解决银行和借款企业间信息不对称问题诸多对策中的重要选项，以规避由这种信息不对称可能产生的逆向选择问题和道德风险。目前以成本法、市场法和收益法三种基本方法及其衍生评估方法为代表的资产评估技术，加之相关操作规程，已构成银行业押品价值评估业务的基本框架，并由此逐渐发展为一整套相对成熟的押品价值内部审核流程。其科学性、有效性得到了评估实践的长期检验，在促进我国银行经营发展、适应银行体制变革中发挥了重要作用。

抵押品价值的评估质量关乎金融机构发放贷款的安全性。评估质量高，银行以此为基础做出的贷款决策就越精确，贷款回收就越能得到保证。但是，由于多种原因，银行押品价值评估现实中仍存在较多问题，有着较大的作业风险，对信贷资产安全构成了严重威胁。这些原因既有法律法规不健全、社会评估中介机构无序竞争和评估行为不规范、专业素质参差不齐等银行外部因素，也有金融企业内部审核和管理制度欠缺等问题，迫切需要有关各方齐心协力共同推动予以解决。中国工商银行近两年来在这方面进行了有益探索和尝试，一套完整的内部抵押评估管理体系已初步形成，抵押评估案例和数据的积累也取得了一定成效。认真研究分析这些案例，将有助于读者清晰地掌握各种情况下因评估不当而可能导致的操作风险。

本书的编者借鉴国外先进的教学案例，结合抵押风险评估实践，从审查审批的上万宗押品价值评估项目中精心筛选出 38 个典型案例整理汇编成书。这些案例各具特色，基本涵盖了房地产、土地使用权、机器设备、交通运输设备、资源资产、无形资产、长期投



资、流动资产和收费权九大类押品以及不同评估方法和不同报告格式，从不同的角度与层面反映了抵押品价值评估所需关注的主要问题和风险因素。本书涉及的每一个案例均来源于真实项目，但考虑到保护借款人和抵押人的商业秘密，对所选的案例内容、数据信息做了相应的技术性处理，因此，案例涉及的借款人、抵押人及有关信息并不具体指向某一特定企业。从总体来看，本书所选案例极具典型性和代表性，对商业银行押品价值评估、审核以及押品管理具有很强的借鉴作用。我认为本书的编写是一件很有意义的工作。

抵押价值评估风险对美国“次贷危机”不断扩大和升级的助力作用，已经为我们敲响了警钟。防范和化解第二还款来源风险是当前和今后一段时期，我们必须着力解决的一件大事，必须努力构筑抵押品——这块金融安全的重要基石，避免“中国式次贷危机”的上演。希望本书的出版能对所有从事和关心商业银行押品价值评估的读者有所启发和裨益。

牛锦明

2008年6月



目 录

Contents

□ 第一章 房地产抵押评估案例

1

◎ 概述	3
案例 1 公寓房地产价值评估	7
案例 2 办公房地产价值评估	21
案例 3 酒店房地产价值评估	36
案例 4 饭店用房价值评估	53
案例 5 商业房地产价值评估	82
案例 6 会展中心部分房地产价值评估	104
案例 7 房屋、构筑物（含土地使用权）价值评估	124
案例 8 在建工程价值评估	146
案例 9 综合楼房地产价值评估	169
案例 10 商务大厦在建工程价值评估	185
案例 11 办公房地产价值评估	215
案例 12 住宅小区在建工程价值评估	239
案例 13 商业、办公房地产价值评估	266
案例 14 综合、商服土地使用权价值评估	294

□ 第二章 土地使用权抵押评估案例

325

◎ 概述	327
案例 1 工业用地土地使用权价值评估（一）	330



案例 2 工业用地土地使用权价值评估 (二)	345
案例 3 商住混合用地土地使用权价值评估	362
案例 4 住宅用地土地使用权价值评估	384
案例 5 综合用地土地使用权价值评估	400





第一章

房地产抵押评估案例



概述

房地产是以土地和固着于土地之上的建筑物设施为主要物质形态的财产及其权属关系的总称。房地产是人类赖以生存和发展的基本条件，为人类活动提供了必要的空间。它不仅是最基本的生活资料，在市场经济中还是一种商品，可视之为实物、权益和区位三者的结合。

房地产价格在具有商品的一般价格特性的同时，还具有自身特有的属性。这主要体现在：（1）其土地价格不由生产成本决定，本质上不是劳动价值的货币表现，而是地租的资本化。（2）保值性与增值性。原因在于一方面土地具有永续性，其本身不存在折旧，并且其稀缺性使房地产的供给受到限制；另一方面社会和经济的发展及人口增长，对房地产的需求日益增加。（3）区位性。由于房地产的自然地理位置不可移动，所以区位对价值的作用是房地产所独有的，而且很重要。（4）价格表现形式多样性。房地产价格一般既可表现为交换代价的价格，同时也可表现为使用和收益代价的租金。（5）与物权密切相关性。房地产交易转让的是有关该房地产的所有权、使用权及其他权益，因此房地产价格实质上是这些权益的价格，转让权益的不同，其价格也会不同。

房地产估价通常评估的是房地产的公开市场价值，即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。评估人员应根据行业行为准则，遵守独立、客观、公正、合法、谨慎、最高最佳使用等原则，做出判断。常用的房地产估价方法主要有成本法、市场比较法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法。

目前，房地产抵押在银行贷款中所占比重较高，从防范贷款风险角度看，银行在房地产抵押估价过程中，应注意以下几个方面：



一、在权属的审查上要注意的问题

1. 权属文件的真实性。评估人员在估价时，首先要对借款人提供的权属文件如《房地产证》、《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、《土地使用权出让合同》等进行权属审查，确认权属文件是否是真实的、合法的，若无法确认是否真实，须向国土部门或房产产权管理部门进行查询核实。

2. 权属文件中记载的权利关系和权利状况。评估人员审查权属文件中记录的信息，可以了解借款人与抵押物权利人之间的关系以及权属来源、规定的用途、使用年限、转让限制事项等权属状况，落实所抵押房地产的权属是否是清晰的，权属是否存在被限制的情况。比如说是否存在被查封、冻结、扣押、监管等限制情况。因为权属上的限制或瑕疵，会影响抵押房地产的抵押价值，从而影响对贷款金额的确定。

二、在现场勘查中要注意的问题

现场实地勘查是对抵押房地产实体状况确认、进行物证核实的一个环节。相关人员通过实地勘查可以对抵押房地产的使用情况、保养状况及其周边房地产市场的情况有一个更加深入的了解。

首先，工作人员通过现场实地勘察要对抵押房地产的实体状况进行确认，包括房地产的位置、用途、面积、装修状况、实际使用情况、维护保养情况及周边环境等，勘察时应尽可能保证做到信息齐全，同时做好调查记录，必要时可拍照存档。

其次，工作人员还要对抵押房地产进行物证核实，核实勘察到的实物信息与产权证登记的权益信息是否一致，如实际用途与规定用途是否一致，实际面积与登记面积是否有出入等。实物与权益的不一致性会影响抵押房地产价值的确定，对于证实不符及产权方面有疑问的情况须查阅房地产档案并认真落实。

再次，工作人员应对抵押房地产所选案例数据进行确认，对抵押房地产所处同一供需圈案例的经营状况、租赁状况、建成年月、建筑结构、耐用年限、已使用年限、建筑成新度、设备设施状况、装修标准、物业管理、收益状况等



数据加以确认，为正确评估提供具有价值的参数依据。

三、在方法或参数的选取上要注意的问题

由于每种估价方法的估算判定的角度不同，所依据的估价数据和资料不同，因此对同一估价对象宜同时选用两种以上的估价方法进行估价。这有助于各种估价方法之间的相互补充，消除数据资料的不确定性对估价结果准确性的影响。

1. 市场比较法适用于房地产市场发育较完善，交易实例资料比较丰富的地区，最适用于普通住宅评估，也可用于办公、商铺、厂房、土地等。评估师使用这一方法时应注意，可比案例的选取应符合：在区位、权益和实体方面相同或相似；交易类型应相同、成交日期应与估价时点接近；成交价格具可修正性。

2. 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，如商店、办公楼、公寓、旅游酒店、游乐场、厂房等。评估师使用时应注意，应区分出租性物业和经营性物业；在求取净收益时应考虑各个元素的贡献（不动产、动产和商誉）；选取的收入和费用应是客观的；资本化率或报酬率应体现收益不同风险下的收益率。

3. 成本法适用于新开发的土地和新建的房地产以及公益性的房地产和具有独特设计的码头、钢铁厂等。评估师使用时应该注意，房地产价格直接取决于其效用，而非花费的成本，投入成本多不一定价值高。

4. 假设开发法适用于待开发土地、在建工程和可改造或改变用途的旧房。评估师使用时应注意，正确判断估价对象的最高最佳使用原则；准确预测未来开发完成后的房地产价值。

5. 基准地价系数修正法适用于有基准地价覆盖区域的地价评估。评估师使用时应注意，充分理解基准地价的内涵、构成、表达方式等。

从银行的角度来说，采用不同的估价方法对抵押物价值的高估主要体现在：运用市场比较法评估时易采用虚假交易案例，或者主观缩小或拉大估价对象与比较实例的对比差距；运用收益法评估时往往会高估未来纯收益法或者采用低的折现率；运用成本法时易虚构重置成本项目或者未漏扣贬值项目等。



四、在不同房地产类别上要注意的问题

1. 土地使用权抵押评估中需注意以下问题：

(1) 明确地价款是否交清，是否存在未付清的款项；明确拆迁安置及场地平整情况。比如说拆迁安置是否完毕，红线外的市政基础设施条件如何，红线内市政条件及场地平整情况如何，是三通一平，五通一平等。(2) 如项目地块较大，明确是否分割抵押；如分割抵押，评估时要注意：整体规划的需整体评估，按面积分摊，分区规划的按适用于抵押的土地的规划进行评估。(3) 注意土地剩余年限。出让土地是有年限的。随着土地剩余使用年限的减少，土地价值也会减少。(4) 注意是否是闲置土地，闲置时间是否超过两年。因为按法律规定，出让土地闲置超过两年，政府有权无偿收回。对于闲置时间较长的或贷款还款的时间迟于规定的两年闲置期限的土地抵押，严格上应要求开发商办理延期手续较为安全。

2. 在建工程抵押需注意以下问题。

一是要注意在建工程的整体性。在建工程评估是指在评估时尚未完工或虽然已经完工，但尚未交付使用的建设项目。在建工程是对整个建设项目而言的，是一个整体，不能分割。其中的几套房或是几层楼，不能称之为在建工程，只能说是整个在建工程的一个组成部分。

二是合理确定形象进度百分比。在建工程评估时，经常采用形象进度法来评估在建工程的价值。但是要确定工程的形象进度，同样需要对整个工程的进展情况做出深入细致的分析，要了解工程的已投入成本是否和工程的进度一致，已投入成本占整个工程投入的比例，而不能只是简单地说明工程已建至多少层，就大致估计出形象进度的百分比。

3. 已领取产权证的房地产抵押。对于这类房地产抵押，需要注意土地使用权的取得方式。如果土地使用权是以出让方式取得的，可以直接根据房地产的市场价值扣除相应税费后的评估净值确定抵押价值；如果土地使用权是以划拨或者协议方式取得的，在确定抵押物价值时需要扣除须补交的土地出让金数额。

综上，只有遵循独立、客观、公正的估价原则，根据抵押房地产的特性，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响抵押房地产价值的因素



进行综合分析的基础上，才能确定房地产的抵押价值。本章选取了较为常见的多类房地产抵押评估案例，并结合上述要点对其进行了有针对性的分析点评。

□案例 1

公寓房地产价值评估

• • • • •

【案例要素】

抵押品名称：××大厦主楼 19A - 19D

抵押品种类：房地产（公寓）

抵押品数量：246.61 平方米（4 套）

抵押品评估价值：2 392 117 元

抵押人：××有限公司

借款人：同上

抵押品对应借款金额：1 200 000 元

【案例背景】

××有限公司拟以其拥有的位于××市××区××大道××大厦主楼 19A - 19D 房地产向银行申请抵押贷款，并委托××房地产评估有限公司对其进行了评估。

本次拟抵押的××大厦主楼 19A - 19D 房地产，建筑面积合计 246.61 平方米，登记价合计 1 448 481 元，权属来源为市场商品房，房屋的法定用途为公寓，实际用途为办公，室内普通装修，土地使用年限为 70 年（从 1998 年 12 月 1 日至 2068 年 11 月 30 日止）。

评估机构于 2007 年 3 月 8 日采用市场比较法进行了评估，评估抵押品在评估基准日的公开市场价值为人民币 2 392 117 元，抵押价值为人民币 2 010 292 元。



【案例点评】

房地产估价报告（节选）
致委托方函

××有限公司：

承蒙委托，我对××市××区××大道××大厦主楼19A-19D号房地产的市场价值进行评估，目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法，确定估价对象在估价时点2007年3月8日的公开市场价值为人民币2 392 117元，大写人民币贰佰叁拾玖万贰仟壹佰壹拾柒元整；抵押价值为人民币2 010 292元，大写人民币贰佰零壹万零贰佰玖拾贰元整。



【点评1】 报告中使用了“抵押价值”，但是对法定优先受偿款却仅计算了预计税费，而对其他法定优先受偿款未加以说明。这对报告使用者会产生误导。

评估结果明细表

估价对象	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总值 (元)	预计税费 (元)	抵押价值 (元)
××大厦主楼19A	76.06	9 700	737 782	113 503	624 279
××大厦主楼19B	56.87	9 700	551 639	89 250	462 389
××大厦主楼19C	56.84	9 700	551 348	89 536	461 812
××大厦主楼19D	56.84	9 700	551 348	89 536	461 812
合计	246.61	—	2 392 117	381 825	2 010 292

署名（略）



【点评2】 “致委托方函”是报告重要的组成部分，包含委托方、估价目的、估价对象、估价时点、评估价格及评估公司的认定盖章，使报告使用者能直接获取报

