



高职高专“十一五”规划教材

房地产估价

陈建敏 主编



FANGDICHAN
GUJIA



化学工业出版社



高职高专“十一五”规划教材

房地产估价

陈建敏 主编

FANGDICHAN
GUJIA



化学工业出版社

· 北京 ·

本书着重介绍了房地产估价的相关理论和方法。全书共分九章,分别介绍了房地产估价概述、房地产价格、市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法、其他估价方法、房地产估价程序和估价报告、房地产估价管理。本教材内容简洁、重点突出、简明易懂,结合高职院校的特点,注重理论和实践结合。本书在房地产估价的常用方法中配有案例导读、工作任务等,书后附有委托房地产估价合同、房地产估价报告评审表、房地产估价报告规范格式,具有较强的实用性。

本书可作为高等职业院校和中等专业学校房地产专业、土地资源管理专业、建筑工程管理专业、物业管理专业等专业教材,也可以作为成人继续教育的相关专业教材及房地产中介机构等相关部门进行员工培训的教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/陈建敏主编. —北京:化学工业出版社, 2009.2

高职高专“十一五”规划教材
ISBN 978-7-122-04301-6

I. 房… II. 陈… III. 房地产-价格-评估-高等学校: 技术学院-教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 207836 号

责任编辑: 李彦玲
责任校对: 郑捷

文字编辑: 李钧
装帧设计: 张辉

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印刷: 北京市彩桥印刷有限责任公司

装订: 北京顺板装订厂

787mm×1092mm 1/16 印张 11 字数 299 千字 2009 年 3 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 19.80 元

版权所有 违者必究

前 言

房地产业是现代国民经济中的重要行业，随着房地产业的发展，房地产估价不仅是人们感兴趣的一种知识，而且已发展成为一门学科。作为提供专业意见的房地产估价，因为具有社会公信力、实行有偿服务并承担相关法律责任，终将成为一种职业。

本书在编写过程中吸收最新教学改革成果，坚持从实际出发，注重职业技能的培养，综合考虑了工作任务分析、行动领域归纳、学习领域转换、学习境况设计等方面，进行了课程内容设计。每章除了学习要点、导语、本章小结、思考题和实训题以外，还结合工作实践为几个重要的估价方法设立了开篇案例、工作任务等，让课堂理论接近实践并回归工作过程。

本书由山东商业职业技术学院的陈建敏担任主编，负责全书的修改和定稿工作，并编写第一、六章；吉林建筑工程学院的刘薇担任副主编，并与山东商业职业技术学院崔发强一同编写第九章；海口经济职业技术学院的徐微编写第四、七章；洛阳理工学院的马文军编写第三、五章；石家庄法商职业学院的赵冬梅编写第二章；石家庄法商职业学院的谷雨编写第八章和附录。

本书在编写过程中参考了国内外的相关书籍和文献，在此谨向各位专家、同行表示衷心的感谢！由于编写的经验和时间有限，书中难免存在不足之处，欢迎大家提出宝贵意见，以便今后改正。

编 者
2009 年 1 月

目 录

第一章 房地产估价概述	1
第一节 房地产的概念	1
一、房地产的整体概念	1
二、房地产的类型	6
三、房地产的特性	7
第二节 房地产估价的概念	9
一、房地产估价的定义	9
二、房地产估价概念中的关键术语	9
第三节 房地产估价原则	10
一、独立、客观、公正原则	11
二、合法原则	11
三、最高最佳使用原则	12
四、估价时点原则	12
五、替代原则	13
第四节 房地产估价的作用	13
一、房地产行政管理的需要	13
二、土地使用权出让的需要	14
三、房地产转让和租赁的需要	14
四、房地产征收、征用及拆迁的需要	14
五、房地产抵押的需要	14
六、房地产税收的需要	15
七、房地产保险的需要	15
八、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、破产清算等的需要	15
九、处理房地产纠纷和司法鉴定的需要	15
十、其他方面的需要	15
本章小结	15
思考题	16
实训题	16
第二章 房地产价格	17
第一节 房地产价格的形成	17
一、房地产价格的概念	17
二、房地产价格的形成条件	17
三、房地产的价格特征	18
第二节 房地产市场与供求	20
一、房地产市场	20
二、房地产供求与价格	21
第三节 房地产价格的类型	22
一、价值、使用价值和交换价值	22
二、市场价格、理论价格和评估价格	22
三、土地价格、建筑物价格和房地价格	23
四、总价格、单位价格和楼面地价	23
五、买卖价格、租赁价格、抵押价值、 保险价值、计税价值和征收价值	24
六、所有权价格、使用权价格和其他 权益价格	25
七、市场调节价、政府指导价和政府 定价	25
八、基准地价、标定地价和房屋的重置 价格	25
九、现房价格和期房价格	26
十、实际价格和名义价格，起价、标价、 成交价和均价	26
十一、原始价值、账面价值、公允价值 和市值	26
第四节 房地产价格的影响因素分析	27
一、一般因素	27
二、区域因素	31
三、个别因素	31
本章小结	33
思考题	34
实训题	34
第三章 市场比较法	35
第一节 市场比较法的基本原理	35
一、市场比较法的概念	35
二、市场比较法的理论依据	35
三、市场比较法的适用条件和适用范围	36
四、市场比较法的操作步骤	36
第二节 搜集交易实例	37
一、搜集交易实例的途径	37
二、交易实例的搜集内容	37

第三节 选取可比实例	38	第四节 还原利率的确定	64
一、可比实例的概念	38	一、还原利率的本质	64
二、选取可比实例的要求	38	二、还原利率的种类	64
第四节 建立价格可比基础	40	三、求取还原利率的方法	65
一、统一付款方式	40	本章小结	69
二、统一采用单价	40	思考题	69
三、统一币种和货币单位	40	实训题	69
四、统一面积内涵	41	工作任务二	70
五、统一面积单位	41	第五章 成本法	71
第五节 交易情况修正	42	第一节 成本法的基本原理	71
一、交易情况修正的含义	42	一、成本法的概念	71
二、造成成交价格偏离正常市场价格的原因	42	二、成本法的理论依据	72
三、交易情况修正的方法	43	三、成本法的适用范围	72
第六节 市场状况调整	44	四、成本法的操作步骤	73
一、市场状况调整的含义	44	第二节 房地产价格的构成	73
二、市场状况调整的方法	44	一、土地取得成本	73
第七节 房地产状况修正	46	二、开发成本	74
一、房地产状况修正的含义	46	三、管理费用	75
二、房地产状况修正的内容	47	四、销售费用	75
三、房地产状况修正的思路	47	五、投资利息	75
四、房地产状况修正的方法	48	六、销售税费	77
第八节 求取比准价格	49	七、开发利润	77
一、综合修正公式	49	第三节 成本法的计算公式	77
二、求取综合结果	50	一、成本法的基本公式	77
第九节 市场法总结和运用举例	51	二、适用于新开发的房地产的基本公式	78
本章小结	54	三、适用于旧的房地产的基本公式	79
思考题	54	第四节 重新购建价格	79
实训题	54	一、重新购建价格的含义	79
工作任务一	55	二、建筑物重新购建价格的求取方法	80
第四章 收益还原法	56	第五节 建筑物的折旧	83
第一节 收益还原法的基本原理	56	一、建筑物折旧的含义及原因	83
一、收益还原法的概念	56	二、建筑物折旧的求取方法	85
二、收益还原法的理论依据	56	三、求取建筑物折旧应注意的事项	87
三、收益还原法的适用对象	57	第六节 房屋完损等级评定	88
四、收益还原法的操作步骤	57	一、房屋完损等级评定的有关规定	88
第二节 收益还原法的计算公式	57	二、房屋折旧的有关规定	88
一、基本计算公式	57	第七节 成本法总结和运用举例	89
二、净收益和其他因素不变的情况	58	本章小结	91
三、净收益按等差级数变化的情况	59	思考题	92
四、净收益按等比级数变化的情况	61	实训题	92
第三节 净收益的求取	63	工作任务三	92
一、净收益的含义	63	第六章 假设开发法	93
二、不同收益类型房地产净收益的求取	63	第一节 假设开发法的基本原理	93
		一、假设开发法的含义	93

二、假设开发法的理论依据	93	一、获取估价业务	120
三、假设开发法应用的前提条件	94	二、受理估价委托	121
四、假设开发法的适用范围	94	三、拟定估价作业方案	123
第二节 假设开发法的计算公式	94	四、搜集估价所需资料	123
一、假设开发法的基本公式	94	五、实地查勘估价对象	125
二、按估价对象细化的公式	95	六、选定估价方法进行测算	125
三、按开发完成后的经营方式细化的 公式	95	七、撰写估价报告	126
第三节 假设开发法的程序和内容	96	八、审核估价报告	126
一、调查待估房地产的基本情况	96	九、出具估价报告	126
二、选择最佳开发利用方式	96	十、估价资料归档	126
三、估计开发经营周期	96	第二节 房地产估价报告	127
四、预测开发完成后的房地产价值	97	一、编写房地产估价报告的目的	127
五、估算各项成本费用	97	二、房地产估价报告的基本要求	127
六、估算待估房地产价格	98	三、房地产估价报告的格式	128
第四节 假设开发法运用举例	98	第三节 几种估价目的的房地产评估	128
本章小结	101	一、土地使用权出让价格评估	128
思考题	102	二、房地产转让价格评估	131
实训题	102	三、房地产抵押价格评估	132
工作任务四	102	四、房地产租赁价格评估	136
第七章 其他估价方法	103	五、房地产保险价格评估	138
第一节 长期趋势法	103	六、房地产课税价格评估	139
一、长期趋势法的含义	103	七、征地和房屋拆迁补偿价格评估	141
二、长期趋势法的理论依据	103	八、房地产分割、合并价格评估	153
三、长期趋势法的适用条件	103	本章小结	153
四、长期趋势法的主要方法	104	思考题	153
第二节 路线价法	109	实训题	153
一、路线价法的含义	109	工作任务五	153
二、路线价法的理论依据	109	第九章 房地产估价管理	156
三、路线价法的计算公式	109	第一节 房地产估价机构管理	157
四、路线价法的适用范围	109	一、房地产估价机构的资质管理	157
五、路线价法的操作步骤	110	二、房地产估价机构的收费管理	157
六、路线价法计算举例	111	三、房地产估价机构的行为管理	158
第三节 基准地价修正法	113	第二节 房地产估价人员管理	159
一、基准地价的含义	113	一、房地产估价师的执业资格制度	159
二、基准地价的作用	114	二、房地产估价师的执业纪律	160
三、基准地价修正法的适用范围	114	第三节 房地产估价职业道德	161
四、基准地价修正法的操作步骤	114	一、房地产估价师的职业道德	161
五、应用举例	115	二、房地产估价行业的社会规范要求	162
本章小结	118	本章小结	163
思考题	118	思考题	163
实训题	118	实训题	163
第八章 房地产估价程序和估价报告	120	附录一 委托房地产估价合同	164
第一节 房地产估价程序	120	附录二 房地产估价报告评审表	166
		附录三 房地产估价报告规范格式	167
		参考文献	170

第一章 房地产估价概述

- 【学习要点】**
- 房地产的类型
 - 房地产的特性
 - 房地产估价的概念
 - 房地产估价原则

【导语】 房地产是一种特殊的商品，具有独一无二的特性，每一宗房地产都拥有不同的价值。房地产估价，既可以提供一种专业性很强的具有社会公信力的有偿服务，又是一种很好的职业和行业。房地产估价师要评估出客观合理的房地产价值，就应当遵循房地产价格形成和变动的客观规律，遵守房地产的估价原则。

第一节 房地产的概念

一、房地产的整体概念

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是物质实体和依托于物质实体上的权益。

其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离，或虽然能够分离，但分离后会破坏土地、建筑物的功能或完整性的物。如为了提高土地或建筑物的使用价值或功能，种植在地上的树木、花草，埋设在地下的管线、设施，在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等。

1. 土地

土地有多种定义，广义的土地是指“地球上陆地的表层，包括水域在内。是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体。”（《经济大辞典·国土经济·经济地理卷》，上海辞书出版社，1988年，第23页）。对于房地产估价而言，土地主要是指狭义的概念，是指地球表面及其上下一定的空间。

（1）土地的供给 土地的供给有自然供给和经济供给。土地的自然供给是指地球提供给人类的可利用的土地数量，它反映了土地供人类使用的自然特性。土地的自然供给是相对稳定的，几乎不受任何人为因素或社会经济因素的影响。一般来说，自然供给的土地有这样几个特性：具有适宜于人类生存和工作的气候条件；具有适宜于植物生长的土壤质地和气候条件；具有可以利用的淡水资源；具有可供人类利用的生产资源；具有一定的交通条件。

土地的经济供给，是指在土地的自然供给的范围内，对土地进行开发、利用、保护和整治，以满足人类不同需求的土地供给，是通过人类开发利用而形成的土地供给。因此土地经济供给的数量会受人类社会活动的影响。如开发新土地、调整用地结构、提高土地利用等都会影响土地的经济供给。

（2）宗地的基本认识 在房地产估价过程中，主要可以从以下几方面对一宗土地进行认识。

随堂
笔记



① 位置（或坐落）。包括所处的区域和具体的地点，可以从国家、地区、路名和门牌号等来认识。

② 面积。土地的面积，一般是用平方米（ m^2 ）表示，也可以用公顷（ha）和亩表示。

$$1\text{ha}=10000\text{m}^2$$

$$1\text{亩}=666.67\text{m}^2$$

$$1\text{ha}=15\text{亩}$$

③ 四至。是宗地四邻的名称。一般的描述是“东至××，南至××，西至××，北至××”。

④ 形状。主要看地块的形状是否规则，不规则地块会对其价值有所影响。

⑤ 地形、地势。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 环境。主要指自然环境。如有无大气、噪声、土壤、固液体、辐射等污染，特别是否为垃圾填埋场、化工厂原址，周围有无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾中转站等污染源。

⑦ 地质条件。包括地基的承载力和稳定性，地下水位和水质（包括地下水成分与污染情况），不良地质现象（崩塌、滑坡、泥石流、断裂带、软弱土等）。

⑧ 利用状况。包括用途（法定用途和实际用途）；土地上有无建筑物，建筑物是否最有效利用等。

⑨ 产权状况。由于土地权利的种类和状况对土地利用价值的影响很大，因此，在进行房地产估价前，应特别注意调查和了解土地权属状况。我国目前的土地管理制度下，应首先了解宗地是集体土地还是国有土地，在国有土地中，还应了解是出让土地还是划拨土地，出让土地还要进一步了解出让年限等内容。此外，还必须了解土地取得的手续是否齐全，有无抵押、典当、出租、是否涉案、权属是否有争议、土地使用权是否为共有等情况。

⑩ 基础设施完备程度和土地平整程度。是指道路、供排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、供热等基础设施的完备程度和土地的平整程度，即通常所说的“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”等。

⑪ 土地利用规划限制条件。对于城市建设用地，主要包括：用途、建筑高度、容积率、建筑密度、退红线距离、建筑间距、绿地率、交通出入口方位、停车位、建筑体型、色彩和地面标高等。

⑫ 其他。如临街的商业用地还需要了解临街宽度和临街深度，农用地还要看其土壤肥劣等条件。

（3）土地利用所受的限制 拥有一宗土地，其所有者或使用者并不是能随心所欲地利用，还要受很多的限制。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）和经济能力等拥有者自身的能力外，还包括拥有者自身能力以外的限制（下面将主要讲述这方面），因为土地的利用不是孤立的，它既受到周围环境的影响，也会影响周围和社会公众的利益。

一宗土地所受限制的种类和程度，对其价值有很大的影响。进行房地产评估时应充分进行调查和了解，这样才能评估出其准确的价值。土地利用所受的限制可归纳为以下三个方面。

① 土地权利的 settings 和行使的限制。土地权利有多种，如所有权、使用权、他项权利等，都会给土地的使用带来一定的限制。

另外，地下矿藏、埋藏物等是否自动归属于土地拥有者，世界上各个国家和地



区的规定也不一样。在我国内地,虽然各类公司、组织和个人均可获得土地使用权,进行开发利用,但取得的土地使用权不包括地下资源、埋藏物和市政公用设施。

② 房地产相邻关系的限制。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者使用权时,因相互间依法应当给予方便或间接受限制而发生的权利义务关系。在现实中,主要存在两类相邻关系:一是通风、采光、排水、排污的相邻关系。比如,土地使用权人在建造房屋时,应当照顾到周围相邻人的实际需要,与相邻建筑物保持适当距离并适当限制其高度,不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。二是险情危害的相邻关系。比如,房屋有倒塌危险,或放置易燃、易爆、剧毒、恶臭等有危害的物件于屋内,危及邻居的生命财产安全或身心健康,相邻人有权请求排除险情危害。

③ 土地使用管制所受的限制。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,土地使用管制主要是指耕地转为非耕地、农用地转为建设用地、集体所有土地转为国家所有土地,以及城市规划中对土地用途、建筑高度、容积率和建筑密度等的规定。

容积率是反映和衡量建设用地使用强度的一项重要指标,是指一块土地上建筑物的总建筑面积与该块土地总面积的比值,即:

$$\text{容积率} = \text{总建筑面积} / \text{土地总面积}$$

在城市规划中,地下建筑面积通常不计容积率。

土地的容积率的高低对土地价值影响很大,在估价时一定要搞清楚所说的容积率的确切内涵。在补交土地出让金时,有的地方政府规定地下建筑面积不用补交,而有的则要补交,这些对土地价值都有很大的影响。

城市规划一般要求建筑物四周留有一定的空地,以作为该宗地的绿化和交通用地,并且满足建筑物的通风、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指标之一。

建筑密度又称建筑覆盖率,是指宗地内所有建筑物的基底总面积与该宗地土地总面积的比率(%),即:

$$\text{建筑密度} = \text{建筑基底总面积} / \text{土地总面积}$$

(4) 城市用地分类 按照国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137—90),城市用地按大类、中类、小类三级进行划分,以满足不同层次规划的要求。城市用地共分为10个大类、46个中类和73个小类。城市总体规划阶段一般以达到中类为主,详细规划阶段达到小类程度。城市用地10个大类及其代号分别为:居住用地(R)、公共设施用地(C)、工业用地(M)、仓储用地(W)、对外交通用地(T)、道路广场用地(S)、市政公用设施用地(U)、绿地(G)、特殊用地(D)、水域或其他用地(E)。

2. 建筑物

建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备)等组成的整体物。建筑物包括房屋和构筑物。房屋是指能够遮风挡雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所,一般由基础、墙、柱、门、窗、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物是指房屋以外的工程建筑,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如烟囟、水塔、水井、道路、桥梁、隧道等。

从房地产估价的角度看,对建筑物的认识主要有以下几个方面。

(1) 位置 包括所处的区域和具体地点,可以从国家、地区、邻里、地点这些从宏观到具体层面来认识。



(2) 面积 包括建筑面积、使用面积、成套房屋的套内建筑面积等。住宅还需要了解使用面积,商业用房需要了解营业面积,出租房屋还需要了解可出租面积。有的建筑物需要以体积来表现,如仓库;有的建筑物需要以其他单位来说明,如停车场通常需要用车位数、旅馆需要用房间数和床位数、电影院需要用座位数、医院需要用病床数等来表示。

成套房屋的套内建筑面积是由房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积三部分组成的,即:

套内建筑面积=套内房屋使用面积+套内墙体面积+套内阳台面积

成套房屋的建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,即:

成套房屋的建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积

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。

(3) 结构 是指建筑物中由承重构件(如基础、墙体、梁、柱、楼板、屋架等)组成的体系。按承重构件所用的主要建筑材料来分,可以分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、木结构等。

(4) 层数和高度 层数包括地上层数和地下层数。建筑物通常根据总层数或总高度,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24m的为高层(不包括总高度超过24m的单层建筑),建筑总高度超过100m的,不论是住宅还是公共建筑,均称为超高层建筑。

(5) 设备 包括给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防火等设备。需要了解它们的配置情况和性能。

(6) 层高和净高 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层楼面或吊顶底面之间的垂直距离。

(7) 空间布局 主要指平面和竖向布置。

(8) 装饰装修 包括外墙面、内墙面、顶棚、室内地面、门窗等的装饰。需要了解装饰装修的标准、所用材料、工程质量等。

(9) 利用状况 包括法定用途和实际用途等。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。

(10) 建成年月 包括开工日期和竣工日期等。

(11) 维修养护情况及完损程度 包括地基的沉降和稳定情况等。

(12) 权属情况 需要了解所有权情况(独有、共有等)、他项权利情况(主要了解是否有抵押、典当、出租等)、是否涉案、权属是否合法、有无争议等。另外还要了解土地的权利情况,是国有还是集体所有,如是国有,是出让还是划拨用途等。

(13) 公共服务设施完备程度 对住宅而言,公共服务设施主要是指教育(托儿所、幼儿园、中小学)、医疗、文化体育、金融邮电等公共设施的完备情况。写字楼、工业建筑等还要了解其相应的公共服务设施。

(14) 其他 如通风、采光、隔声、隔振、隔热情况,物业管理情况等。对于单套房屋还需要了解所在楼层、朝向、工程质量等,如是在建工程,还需要了解其建设单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位以及工程进度情况、预计竣工日期等。

3. 房地产的权益

权益就是权利与利益,从某种角度来看,物的本身不是财富,拥有对物的权利才是真正的财富。房地产的权益应该根据法律行为而取得或设定,经过登记才能产



生效力,前提是合法,即房地产权益是受法律保护的财产关系。在房地产估价中这些权利和利益是构成房地产价格的重要基础。房地产权益主要可以分为两大类,即所有权以及由所有权衍生的租赁权、抵押权、典权、地上权、地役权等限制所有权的物权。

(1) 所有权 房地产的所有权是指对房地产的占有、使用、收益与处分的权利。表现在以下几方面。

① 房地产所有权是一种完全产权,即占有、使用、收益、处分四种表现形式缺一不可。

② 所有权的核心在于处分权。处分权就是对房地产能够进行自由处分的权利,也可以称为支配权、处置权。处分权具体可以表现为转让、出租、托管、赠与、分割、交换、抵押、典当、捐献等。一个人拥有某房地产的所有权就意味着在合法的前提下可以不受任何干扰地处分自己的房地产。

③ 所有权的本质在于收益权。一切权利只有反映在经济利益上才具有实际的意义。如土地本身是一种资产,它在经济运行过程中是一种资源,谁拥有土地就拥有了资产,将其投入经济运行就能产生收益,转而称为资本,它的本质在于能够带来一份基本的永续的收益,在于增值,在于孳息。收益权的具体表现一般为两种形式:一是所有人自己使用房地产而获得收益;二是出租给他人,供他人使用而获取租金或使用费以取得收益。有时所有权本身也是一种无形资产。

(2) 所有权衍生的其他主要权益 当所有权的占有、使用、收益和处分四种表现形式中缺少任一部分时,该所有权就受到了一定的限制,即表现为由所有权衍生的租赁权、抵押权、典权、地上权、地役权等,一般也称为他项权利。他项权利包括所有权以外的对房地产所拥有的所有权利。这些权益能单独产生利益,可分别形成价格。在房地产估价时,应注意所有权有无受到这些权益的限制,这将影响所有权的价值。

① 租赁权:是指将房屋交付承租人使用、收益,由承租人向出租人支付租金的权利。房屋出租人应当是拥有房屋所有权的自然人、法人或者其他组织,但依法代管房屋的代管人或者法律规定的其他权利人也可以是房屋的出租人。

租赁权是有限权利,其权益的行使要受到多方面限制,限制内容一般应在租赁契约中载明,而且越详细、越规范越好,其主要内容应包括:保证财产有良好使用和维修;未经业主许可,承租人权益部分不得分割或转租;等等。

② 抵押权:是指债务人或者第三人以不转移占有的方式向债权人提供土地使用权、房屋和房屋期权作为债权担保的权利;在债务人不履行债务时,债权人有权依法处分该抵押物并就处分所得的价款优先得到偿还。抵押期间债权人不享有该房地产的占有、使用与收益权。

③ 典权:是指承典人支付典价,占有出典人的房地产作为使用和收益的权利。“典”就是到期可以赎回的意思。一般情况下,典权是出典物为不动产情况下的专门名称(出典物为动产的情况下称为“当”)。由于用于出典的房地产在出典期间,其占有、使用、收益权均已转移,因此典金要高于抵押金。

④ 地上权:是指以在他人土地上有建筑物或其他构筑物而使用他人土地的权利。地上权的取得一般是有偿的,但也可以由当事人自行协商约定是否支付地租以及地上权的期限。地上权可以转让、抵押和继承。

⑤ 地役权:是指利用他人土地以便有效地使用或者经营自己的土地的权利,如排水权、通风权、通行权、眺望权、引水权、禁止权、拾取权等。

地役权的特征在于:地役权仅仅是以自己土地使用方便为目的,不能是经济上



的目的。如拾取权,即我的东西掉在别人的土地上,我可以拿回来。但它有别于采集权,别人的森林里有野果,我去摘回来,这涉及经济上的收益,就不再是地役权,而是一种取利权;地役权仅仅为保证自身的使用量,而不能超出自用量,如引水权、通行权等。

随着房地产经济的发展,人们对采光权、通风权等相关权益越来越重视,并已出现了一些法律纠纷。但到目前为止,我国现行法律中仍无有关地上权、地役权的明确规定。我国民法通则第八十三条只对相邻关系作了规定:“不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,争取处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。”而相邻关系实质上可以被认为是一种法定地役,仍属于所有权的限制范畴,不产生新的物权,相邻权人行使权利一般是无偿的;实际上,除了法定地役外,完整意义上的地役权还应有约定地役,即双方根据需要协商,在契约中自由约定权利的存续时间及有偿与否。如乙住宅小区建成后,为方便起见,希望利用甲住宅小区的某条道路作为乙小区的交通通道。由于涉及甲小区道路的通行权,乙小区应该与甲小区协商,该道路通行权是有偿取得还是无偿取得,取得的期限是多少等一系列问题。

二、房地产的类型

1. 按开发程度来划分的类型

房地产按开发的程度来划分,主要分为下列5类。

(1) 生地 是指不具有城市基础设施的土地,如荒地、农地。

(2) 毛地 是指具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁房屋的土地。

(3) 熟地 是指具有完善的城市基础设施、土地平整,能直接在其上进行房屋建设的土地。

(4) 在建工程 是指地上建筑物已开始建设但尚未建成,不具备使用条件的房地产。该房地产不一定正在建设,也可能停工了多年。

(5) 现房(含土地) 是指地上建筑已建成,可直接使用的房地产。它可能是新的,也可能是旧的。

2. 按用途来划分的类型

房地产按用途来划分,可以分为居住房地产和非居住房地产两大类,具体可分为下列10类。

(1) 居住房地产 包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

(2) 商业房地产 包括百货商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。

(3) 办公房地产 包括商务办公楼(写字楼)、政府办公楼等

(4) 旅馆房地产 包括饭店、酒店、宾馆、旅店、招待所、度假村等。

(5) 餐饮房地产 包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。

(6) 娱乐房地产 包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等。

(7) 工业和仓储房地产 包括工业厂房、仓库等。

(8) 农用房地产 包括农地、农场、林场、牧地、果园等。

(9) 特殊用途房地产 包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺院、墓地等。

(10) 综合房地产 是指具有两种或两种以上用途的房地产。

3. 按是否产生收益来划分的类型



房地产按其是否产生收益来划分,主要分为下列2类。

(1) 收益性房地产 是指能直接产生租赁或者其他经济收益的房地产,包括商店、商务办公楼、公寓、旅馆、餐馆、影剧院、游乐场、加油站、厂房、农地等。

(2) 非收益性房地产 是指不能直接产生经济收益的房地产,如私人宅邸、未开发的土地、政府办公楼、教堂、寺院等。

收益性房地产与非收益性房地产的划分,不是看它们目前是否在直接产生经济收益,而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。

4. 按经营使用方式来划分的类型

房地产按其经营使用方式来划分,主要分为下列4类。

(1) 出售型房地产。

(2) 出租型房地产。

(3) 营业型房地产。

(4) 自用型房地产。

三、房地产的特性

房地产与其他商品有许多不同之处,这是由房地产的特性引起的,房地产的特性也决定了房地产市场与其他的商品市场、房地产价格与其他的商品价格有所不同。

1. 不可移动性

房地产的一个最重要的特点是位置的固定性或不可移动性。不可移动性决定了每宗房地产的温度、湿度、日照、交通、周围环境、景观、与市中心的距离等均有其特别的状态,从而形成了每宗房地产独有的自然地理位置和社会经济位置,使房地产有位置优劣之分。值得注意的是房地产的自然地理位置虽然固定不变,但其社会经济位置却是可以发生变化的。因为周围环境、交通条件、商业繁华程度、公共设施完备程度等均可能发生变化,从而影响房地产的社会经济位置。

房地产的不可移动性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,而且要受制于所在的空间环境。不像其他商品可以在不同地区之间调剂余缺,房地产不能从不景气的城市市场移动到另一个景气的市场。所以房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是一个地区性市场,其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的,在不同地区之间各不相同。

2. 独一无二性

房地产不像工厂制造出来的产品那样整齐划一,每宗房地产都有其独特之处,可以说没有两宗完全相同的房地产。即使两处的建筑物一模一样,但由于坐落的位置不同,周围环境不同,这两宗房地产实质上是不同的。房地产的独一无二性,使得房地产之间不能实现完全替代,从而房地产市场不是完全竞争的市场。

值得注意的是,虽然房地产是独一无二的,但很多房地产之间仍然有一定的替代性,从而彼此有一定程度的竞争,在价格上也有一定的可比性,房地产估价中的市场比较法也就是基于这一点。

3. 寿命长久性

土地可以被洪水淹没、沙漠化、但它在地球表面所标明的场所、空间的位置是永存的。建筑物虽然不像土地那样可以被无限利用,但是一经建造完成,寿命通常可达数十年,甚至上百年。正常情况下,建筑物很少会发生倒塌,只是为了土地的更高效的利用才会被拆除。

由于房地产的使用寿命长,房地产可以给其占用者带来持续不断的收益,但是,需要说明的是,从所有者和使用者的角度来看,房地产是有寿命的,特别是通过政



府出让方式取得的土地，使用年限是有期限的；若是以转让方式取得的土地，土地的使用年限为出让合同规定的年限减去已使用年限后的剩余年限。虽然新的《物权法》草案已经通过，并且规定居住用地使用年限到期后会自动续期，但是具体实施细则尚未出台。对这个问题的理解在房地产估价上有很重要的意义。例如，位置很好状况也很好的房地产，可能会由于使用年限而影响其价值。

4. 数量有限性

土地是大自然的产物，不能被人工生产出来。土地总量不仅有限，而且不能增加。房地产这种数量的有限性，使得房地产具有独占性。一定位置，特别是好位置的房地产被人占用之后，则占用者可以获得生活或工作场所，并享受特定的光、热、空气、雨水和风景，还可以支配相关的自然资源和生产力。

进一步来看，土地总量的有限，房地产的不可移动性，造成房地产的供给是有限的，这也是房地产与一般物品供给的最主要的区别。

5. 难以变现性

房地产由于价值高大、不可移动、独一无二，并且交易过程中手续繁多，使得一宗房地产的买卖不会频繁发生，一旦需要进行交易，要花费相当长的时间和精力来寻找合适的买者和进行讨价还价。所以，当急需资金时，不易将房地产变成现款；如果快速变现，只有采用相当幅度的降价措施。

6. 用途多样性

土地就其本身来看，可以用于多种不同的用途，如商业、办公、居住、工业等。在不同用途中还可以选择不同的利用方式，如居住用途还有别墅、公寓和普通住宅之分等。房地产由于具有用途多样性的特点，使得同一宗房地产的利用在不同用途及利用方式之间出现了竞争和优选的问题，在市场经济中，房地产所有者趋向于将房地产用于预期可以获得最高收益的用途和利用方向，即符合“最高最佳使用原则”。从经济角度来看，土地利用的一般先后顺序为：商业、办公、居住、工业、耕地、牧地、放牧地、森林、不毛荒地等。

7. 相互影响性

房地产的开发、利用不像一般物品的使用那样基本上是孤立的，而是会对周围房地产产生影响；同样，周围房地产的开发、利用也会对该房地产产生影响，例如，影响到通风、采光、视野等。所以房地产的价值不仅与其本身的状况直接相关，而且与周围房地产的状况密切相关，受其相邻房地产的开发、利用的影响。例如：在一栋住宅附近建立一个垃圾中转站或热力中转站，都可以导致该住宅价值下降，但如果在其周边兴建一个花园、广场等可使其价值上升。

8. 易受限制性

政府对房地产的限制一般通过下列4种特权来实现。

(1) 管制 政府为增进公众安全、健康、道德和一般福利，可以直接限制某些房地产的使用，如通过城市规划对土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度和绿地率等作出规定。

(2) 征收或征用 政府为了社会公众利益的需要，如修公路、建学校等，在违反某些被征用人意图的情况下，仍可以强行取得单位和个人的房地产，但要给予补偿。

(3) 征税 政府为了提高财政收入，可以对房地产征税或提高房地产税收。

(4) 充公 政府可以在房地产业主死亡或消灭而无继承人或亲属的情况下，无偿收回房地产。

9. 保值增值性



引起房地产价格上升的原因主要有以下四个方面。

- ① 对房地产本身进行的投资改良,如装修改造,更新或添置设备,改进物业管理;
- ② 通货膨胀;
- ③ 需求增加导致稀缺性增加,如人口或收入增加;
- ④ 外部经济或相互影响,如交通条件改善,商业服务业繁华程度提高、环境改善等。

房地产的保值增值性是就房地产价格变化的总体趋势来说的,但不排除房地产价格随着社会经济发展的波动而波动。如房地产本身的功能变得落后、周围环境恶化使房地产价值下降,过度投机、房地产泡沫破灭后都会出现房地产大幅度贬值等。

第二节 房地产估价的概念

一、房地产估价的定义

当前,随着房地产业的发展,房地产估价不仅是人们有兴趣的一种知识,而且已发展成为一门学问和学科。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系到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,关系到社会公共利益和人们的财产安全,例如房地产抵押估价关系到金融安全,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。

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,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。

二、房地产估价概念中的关键术语

1. 专业估价人员

专业估价人员是指经房地产估价人员执业资格考试合格或资格认证,由有关主管部门审定注册,专门从事房地产估价的人员。目前,我国房地产估价执业资格主要有房地产估价师和土地估价师两种。

一名合格的房地产估价师应当具有房地产估价方面扎实的理论知识、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,是对其估价专业能力的要求;具有良好的职业道德,是对其估价行为规范的要求。如果仅有理论知识而缺乏实践经验,难以得出切合实际的估价结果;仅有实践经验而缺乏理论知识,会只知其然而不知其所以然,难以对价值作出科学、深入的分析 and 判断。理论知识和实践经验即使都具备,但是如果没有良好的职业道德,也难以作出客观公正的估价。

2. 估价目的

估价目的是指一个房地产估价项目中估价结果的期望用途,也就是说,是委托人将要拿未来完成的估价报告做什么用,是为了满足何种涉及房地产的经济活动或者民事行为、行政行为的需要。估价目的一般有:土地使用权出让、房地产转让(又可分为买卖、交换、赠与、作价入股等)、租赁、抵押贷款、征收征用补偿、税收、保险、损坏赔偿、纠纷调处、司法鉴定、企业对外投资、合资、改制、资产重



组、清算、出资、拍卖底价评估等。

不同的估价目的将影响估价结果，因为估价目的不同，估价对象的范围可能不同，估价时点可能不同，采用的价值标准可能不同，估价的依据可能不同，估价应考虑的各项因素可能不同，甚至估价方法也可能不同。

3. 估价原则

估价原则是指在房地产估价的理论研究和实践操作中，在分析了房地产价格形成和变化规律的基础上，总结出的一些简明扼要的在进行房地产估价时应当遵循的法则或标准。独立、客观、公正是房地产估价的基本原则和最高行为准则；在具体的房地产估价作业中应当遵守的技术性原则主要有合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则。

估价原则可以使房地产估价师们对于房地产估价的基本前提具有认识上的一致性，对于同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点的评估价值趋于相同或近似。

4. 估价程序

房地产的估价程序是指完成一个房地产估价项目所需要做的各项工作以及按照他们之间的内在联系所形成的先后顺序。房地产估价的基本程序是：获取估价业务；受理估价委托；拟定估价作业方案；搜集估价所需资料；实地查看估价对象；分析估价对象及房地产市场；选定估价方法进行测算；确定估价结果；撰写估价报告；内部审核估价报告；出具估价报告；估价资料归档。

5. 估价方法

从国内外的情况来看，房地产估价的方法很多，但是最基本的方法有三个：市场比较法、成本法、收益还原法。另外，还有基本估价方法衍生出的其他估价方法：假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法。

6. 影响房地产价格的因素

影响估价对象价格的因素很多，有宏观因素、区域因素和个别因素。在不同时期、不同地区，对于不同的房地产，种种因素引起的房地产价格变动的方向、程度是不尽相同的。

7. 估价时点

是指一宗房地产需要评估其价值所对应的具体时间。由于同一宗房地产在不同的时间会有不同的价值，所以估价通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这个特定时间就是估价时点，一般用公历年、月、日表示。

估价时点不是可以随意决定的，应根据估价目的来确定，并且估价时点确定应当在先，价值估算应当在后，而不是先有了“评估价值”之后，再将它说成是某个时间上的价值。

8. 客观合理价格或价值的估算和判定

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳使用为前提，可使估价人员在确定估价结论时有共同的口径，从而使不同的估价人员易于达成一致。

第三节 房地产估价原则

房地产价格受到许多复杂因素的影响，但观察其形成和变动的过程，仍然存在一些基本思路。房地产价格在总体上、从某种意义上讲是客观存在的，不会简单随人的主观臆断而决定。因此，房地产估价师要评估出客观合理的房地产价值，就应当遵循房地产价格形成和变动的客观规律，通过对这些规律的认识与掌握，运用科