

普通高等教育“十一五”规划教材

房地产估价理论与实务

郭 斌 主编



化学工业出版社

普通高等教育“十一五”规划教材

房地产估价理论与实务

郭 斌 主编



化学工业出版社

· 北 京 ·

本书紧密结合全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求,系统地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理以及程序,不仅包括经济学基础理论,还涵盖了房地产估价的基本方法,并配有各种具体实例,便于老师教学。

本书可作为大学本科和研究生学习、研究房地产估价的教材,也适合于参加房地产估价师考试的业内人士以及房地产业从业人员阅读,还可作为对房地产估价感兴趣人士的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与实务

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与实务/郭斌主编. —北京:化学工业出版社, 2008.8

普通高等教育“十一五”规划教材

ISBN 978-7-122-03455-7

I. 房… II. 郭… III. 房地产-价格-评估-高等学校-教材 IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第115511号

责任编辑:满悦芝
责任校对:陈静

文字编辑:咎景岩
装帧设计:尹琳琳

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:北京云浩印刷有限责任公司

装订:三河市前程装订厂

787mm×1092mm 1/16 印张12 字数300千字 2008年9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:23.00元

版权所有 违者必究

前 言

房地产估价自 20 世纪 90 年代中期引入我国后，已经历了十几年的时间，取得了长足发展。在现代市场经济中，作为一个发展迅速的新型中介服务行业，在维护市场秩序、保障各类产权交易主体方面发挥了重要作用。在我国市场经济大发展的过程中，需要大量高素质的专业房地产估价人员，因此，强化房地产估价的教育成为一种客观需要。

《房地产估价理论与实务》正是顺应这一需求而编写的。本书紧密结合全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求，力求理论联系实际，较为全面地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理以及程序和方法，使学习者能打下一个良好的理论基础，并对房地产估价实践有所了解 and 把握。本书可以作为房地产专业、管理类专业本科学生的教材，也可作为研究生的学习参考用书。

本书由郭斌主编，负责全书的大纲设计、总纂定稿；姬海君、宋宏担任本书副主编，协助主编做了大量相关工作。各章执笔编写者分别为：第一章、第二章、第三章、第五章，郭斌；第四章，谢明志；第六章、第七章，姬海君；第八章，廖阳；第九章，张炜；第十章，宋宏。

本书在编写过程中参考了许多文献资料，在此谨向有关作者致以衷心感谢。同时，姜宏伟、刘军、孙克军、戚佳做了大量基础工作，在此一并表示感谢。本书在编写过程中力求准确，但由于水平所限，不足之处在所难免，敬请广大读者不吝批评指正。

编者

2008 年 7 月

目 录

第一章 房地产估价概述	1	第二节 房地产的价格与影响因素	19
第一节 房地产估价的概念	1	一、房地产价格的概念	19
第二节 房地产估价的要素	1	二、房地产价格的影响因素	19
一、估价当事人	1	第三节 房地产价值和价格的种类	21
二、估价对象	3	一、使用价值和交换价值	22
三、估价目的	3	二、原始价值、账面价值和市场价值	22
四、影响估价对象价值的因素	4	三、市场价值、快速变现价值、谨慎	
五、估价时点	4	价值、清算价值和投资价值	22
六、估价依据	4	四、成交价格、市场价格、公开市场价值、	
七、估价假设	4	清算价值和评估价值	23
八、估价原则	4	五、市场调节价、政府指导价和	
九、估价程序	8	政府定价	24
十、估价方法	10	六、基准地价、标定地价和房屋重置	
十一、价值的测算与判定	10	价格	25
第三节 中国房地产估价行业发展状况	11	七、土地价格、建筑物价格和房地价格	25
一、以法律形式确立了房地产估价的		八、总价格、单位价格和楼面地价	26
地位	11	九、所有权价格、使用权价格和其他	
二、建立了房地产估价师执业资格制度	11	权益的价格	27
三、设定了房地产估价师资格和房地产		十、实际价格和名义价格	27
估价机构资质行政许可项目	11	十一、期房价格和现房价格	28
四、发布了房地产估价的部门规章和规范性		十二、买卖价格、抵押价值、租赁价格、	
文件	12	保险价值、典价、课税价值和	
五、制定了房地产估价国家标准和相关		征用价值	28
指导意见	12	十三、标价、起价、成交价和均价	29
六、成立房地产估价行业组织	12	十四、起拍价、保留价、应价和成交价	29
七、形成了较完善的房地产估价理论和		十五、招标价格、拍卖价格和挂牌价格	29
方法体系	13	十六、补地价	29
八、形成了统一开放的房地产估价市场	13	复习思考题	30
九、开展了内地房地产估价师与香港测量		第三章 市场法	31
师资格互认	13	第一节 市场法的基本原理	31
十、深化、拓宽了房地产估价的内容		一、市场法的概念	31
与领域	13	二、市场法的原理及其条件	31
复习思考题	14	第二节 市场法估价的操作步骤	32
第二章 房地产与房地产价格	15	一、搜集交易实例	32
第一节 房地产的含义与特性	15	二、选取可比实例	33
一、房地产的概念	15	三、建立价格比较基础	34
二、房地产的三种存在形态	17	四、交易情况修正	36
三、房地产的特性	17	五、交易日期调整	39

六、房地产状况调整	41	五、净收益求取中应该注意的问题	88
七、比准价格的求取	44	第三节 报酬率的求取	89
第三节 市场法的运用举例	46	一、报酬率的定义和实质	89
复习思考题	48	二、报酬率的求取方法	90
第四章 成本法	50	三、报酬率的种类	91
第一节 成本法的基本原理及操作步骤	50	第四节 直接资本化法	92
一、成本法的含义	50	一、直接资本化法的含义及基本公式	92
二、成本法的理论依据	50	二、几种收益乘数法	92
三、成本法适用的估价对象和条件	51	三、报酬资本化法和直接资本化法的比较	93
四、成本法操作步骤	52	第五节 投资组合和剩余技术	94
第二节 房地产的成本价格	52	一、投资组合技术	94
一、土地取得成本	53	二、剩余技术	97
二、开发成本	54	第六节 收益法的应用举例	98
三、管理费用	55	一、收益法公式的应用	98
四、销售费用	55	二、净收益的求取	99
五、投资利息	55	三、综合应用	99
六、销售税费	56	复习思考题	101
七、开发利润	56	第六章 假设开发法	103
第三节 重新构建价格的求取	58	第一节 假设开发法的基本原理	103
一、重新购建价格的含义	58	一、假设开发法的含义及理论依据	103
二、重新购建价格的求取思路	58	二、假设开发法适用的估价对象和条件	103
三、建筑物重新购建价格的求取方式	59	三、假设开发法的操作步骤	104
四、建筑物重新购建价格的求取方法	59	第二节 假设开发法的基本公式	105
第四节 建筑物折旧的求取	62	一、假设开发法基本公式	105
一、建筑物折旧的含义和原因	62	二、基本公式计算中各项的求取	105
二、房屋折旧和完损等级评定的有关规定	64	三、按估价对象细化的公式	107
三、求取建筑物折旧的方法	66	第三节 现金流量折现法和传统方法	107
四、土地使用期限对建筑物经济寿命的影响	73	一、现金流量折现法和传统方法的定义	107
第五节 成本法的运用举例	75	二、现金流量折现法和传统方法的区别	108
复习思考题	77	三、现金流量折现法和传统方法的优缺点	108
第五章 收益法	79	第四节 运用举例	108
第一节 收益法的基本原理及操作步骤	79	复习思考题	113
一、收益法的含义	79	第七章 房地产估价的其他方法	115
二、收益法的理论依据	79	第一节 路线价法	115
三、收益法适用的估价对象和基本前提	80	一、路线价法的基本原理	115
四、收益法估价的操作步骤	80	二、路线价法的操作步骤	116
五、报酬资本化法的主要计算公式	81	三、路线价法的实际操作	119
第二节 净收益的求取	85	四、应用举例	122
一、净收益的概念和净收益流的模式	85	第二节 基准地价修正法	123
二、净收益测算的基本原理	86	一、基准地价修正法的基本原理	123
三、不同收益类型房地产的净收益的求取	87		
四、收益年限的确定	88		

二、城市基准地价评估的方法和步骤	124	第二节 房地产抵押价值评估	156
三、基准地价修正法的操作步骤	125	一、房地产抵押价值内涵及评估实质	156
第三节 长期趋势法	126	二、房地产抵押估价的法律规定	157
一、长期趋势法的基本原理	126	三、房地产抵押价值评估技术路线及估价方法	159
二、长期趋势法的操作步骤	127	四、房地产抵押估价的注意事项及评估风险	160
三、长期趋势法的基本方法	127	第三节 国有土地使用权出让价格评估	162
复习思考题	133	一、国有土地使用权出让价格评估的法律规定	163
第八章 房地产估价报告	134	二、国有土地使用权出让价格评估的特点	163
第一节 房地产估价报告的内容	134	三、国有土地使用权出让价格评估方法的选择	164
一、房地产估价报告的写作基础	134	第四节 城市房屋拆迁估价	165
二、房地产估价报告的写作原则	135	一、城市房屋拆迁估价内涵及特点	165
三、房地产估价报告的基本内容	136	二、城市房屋拆迁估价的标准与方法	166
第二节 房地产估价报告错误分析及改错举例	140	三、城市房屋拆迁估价技术路线	166
一、房地产估价报告错误分析	140	四、城市房屋拆迁估价应注意的问题	168
二、房地产估价报告改错举例	142	五、城市房屋拆迁估价的工作方式	169
复习思考题	144	六、城市房屋拆迁估价纠纷的解决	171
第九章 各种类型的房地产估价	145	第五节 房屋租赁价格评估	172
第一节 居住房地产的估价	145	一、房屋租赁价格管理的法律规定	172
一、居住房地产及其特点	145	二、房屋租赁价格评估的特点	172
二、影响居住房地产价格的因素	145	三、房屋租赁价格评估常用的估价方法	173
三、居住房地产估价的常用方法	146	第六节 房地产保险估价	173
四、居住房地产估价的技术路线及难点处理	147	一、房地产保险概述	173
第二节 商业房地产的估价	147	二、房地产保险估价的特点	174
一、商业房地产及其特点	147	第七节 房地产课税估价	174
二、影响商业房地产价格的因素	149	一、房产税估价	175
三、商业房地产估价方法	151	二、土地增值税估价	175
四、商业房地产估价的技术路线及难点处理	151	三、契税估价	177
第三节 工业房地产的估价	152	第八节 房地产分割、合并估价	177
一、工业房地产及其估价特点	152	一、房地产分割、合并估价的特点	177
二、影响工业房地产价值的主要因素	153	二、房地产合并的法律规定	177
三、工业房地产估价常用方法	153	三、房地产合并估价方法要点	178
四、工业房地产估价的技术路线及难点处理	154	第九节 房地产纠纷估价	178
第四节 农业房地产的估价	154	一、房地产价格(价值)类纠纷及其特点	179
一、农业房地产估价的一般特点	154	二、房地产估价结果纠纷及其特点	179
二、农业房地产估价方法和技术路线	154	三、房地产纠纷估价及其特点	180
复习思考题	154	四、房地产纠纷估价应注意的几个问题	181
第十章 各种目的的房地产估价	155	复习思考题	182
第一节 房地产转让价格评估	155	参考文献	183
一、房地产转让价格评估的法律规定	155		
二、房地产转让价格评估的特点	155		
三、房地产转让价格评估常用方法	156		

第一章 房地产估价概述

第一节 房地产估价的概念

房地产估价全称为房地产价格评估，可以简单地理解为估测房地产的价格。从表面来看，只要稍具备房地产常识的人似乎都可以做出估价结果，但由于房地产价值较大，直接关系到公众利益和生命财产安全，估价人员必须具备必要的专业知识才能做出科学的估计。同时由于房地产具有不可移动性、独一无二性和价值量大的特性，导致房地产市场通常被认为是典型的不完全市场，其市场信息不对称，不会自动地形成常人容易识别的适当价格。有许多阻碍房地产价格合理形成的因素，在其价格判断中要求有专门的知识 and 经验，需要专业房地产估价人员提供市场信息，进行替代市场的估价，因此，房地产估价必须由专业人员做出。房地产估价有助于建立合理的房地产市场秩序，促进房地产公平交易，将房地产价格导向正常化。目前房地产估价已经发展成为一种经济鉴证行为、一种专门的职业、一个行业。

房地产估价是以房地产为估价对象，由专业房地产估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，结合估价经验以及对影响房地产价格因素的分析，就房地产的特定权益在特定时间最可能实现的合理价格所做出的判断与推测。房地产估价的本质内容是估价人员对估价对象进行价值评估，是对房地产客观价值的反映。

房地产估价既是一门科学也是一门艺术，正确的房地产价格的推测与判断，必须基于一套严谨的房地产估价理论和方法，但又不能完全拘泥于有关的理论和方法，还必须依赖估价人员的经验，因为房地产价格形成的因素复杂多变，不是任何人用某些公式就能够计算出的，评估时应考虑该房地产的特性及房地产市场的所有潜在的影响因素。因此，房地产估价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。

第二节 房地产估价的要素

房地产估价的概念中涉及房地产估价当事人（包括专业房地产估价人员）、估价对象、估价目的、影响估价对象价值的因素、估价时点、估价依据、估价假设、估价原则、估价程序、估价方法、估价的测算与判定等要素，下面对这些要素分别做出解释和说明。

一、估价当事人

估价当事人是指与估价活动有直接关系的单位和个人，包括估价人员、估价机构和估价委托人。其中，估价人员和估价机构是估价服务的提供者，是估价主体；估价委托人是估价服务的直接需求者，是估价服务的直接对象。

1. 房地产估价人员

房地产估价人员简称估价人员，是指通过房地产估价人员职业资格考试或者资格认定、资格互认，取得相应资格并注册，从事房地产估价活动的专业人员。目前，中国房地产估价人员职业资格有房地产估价师执业资格和房地产估价员从业资格两种。因此，房地产估价人员有房地产估价师和房地产估价员两类。其中，房地产估价师（real estate appraiser, real estate valuator）简称估价师，是指通过全国房地产估价师执业资格考试或者资格认定、资格互认，取得中华人民共和国房地产估价师执业资格，并按照《注册房地产估价师管理办法》注册，取得中华人民共和国房地产估价师注册证书，从事房地产估价活动的专业人员。注册房地产估价师分为专职注册房地产估价师和兼职（非专职）注册房地产估价师两类。专职房地产估价师是指与注册所在的房地产估价机构签订了劳动合同，该房地产估价机构委托人才服务中心为其托管人事档案，以及房地产估价机构为其缴纳社会保险的注册房地产估价师。除专职注册房地产估价师以外的注册房地产估价师，为兼职（非专职）注册房地产估价师。

一名合格的房地产估价师应当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。

房地产估价人员应遵守的职业道德包括 6 个方面：①应诚实正直、公正执业，不得作任何虚假的估价；②应保持估价的独立性，必须回避自己、近亲属或其他利害关系人的估价业务；③如果感到自己的专业能力有限而难以对某一房地产进行估价时，不应该接受该项估价委托；④应妥善保管委托人的文件资料，除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，不得将委托人的文件资料公开或泄露给他人；⑤应执行政府规定的估价收费标准，不得以不正当理由或名目收取额外费用，也不得恶意压低收费进行不正当竞争；⑥不得将资格证书（包括注册证书）借给他人使用或允许他人使用自己的名义，不得以估价者的身份在非自己估价的估价报告上签名、盖章。

目前规定，房地产估价师应当受聘于一个房地产估价机构，在同一时间只能在一个房地产估价机构从事房地产估价业务；房地产估价师不得以个人名义承揽房地产估价业务，应当由所在的房地产估价机构接受委托并统一收费。

2. 房地产估价机构

房地产估价机构简称估价机构，是指依法设立并取得房地产估价机构资质，从事房地产估价活动的中介服务机构。目前规定，房地产估价机构应当由自然人出资，以有限责任公司或者合伙企业形式设立；法定代表人或者执行合伙事务的合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师；资质等级由低到高分为暂定资格、三级资质、二级资质、一级资质；依法从事房地产估价活动不受行政区域、行业限制；不同资质等级房地产估价机构的业务范围按照估价目的划分，应当在其资质等级许可的业务范围内从事估价活动；房地产估价报告应由房地产估价机构出具。

按照自 2005 年 12 月 1 日起施行《房地产估价机构管理办法》（中华人民共和国建设部令第 142 号）的规定，暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定、城镇房屋拆迁、在建工程抵押以外的房地产估价业务；三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算、司法鉴定以外的房地产估价业务；二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算以外的房地产估价业务；一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务。

3. 估价委托人

估价委托人简称委托人，俗称客户，是指直接向估价机构提出估价需求，与估价机构订立估价委托合同的单位或个人。委托人有义务向估价机构如实提供其知悉的估价所必要的情况和资料，例如估价对象的权属证明、财务会计信息，并对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责；有义务协助估价人员搜集估价所必要的情况和资料及对估价对象进行实地查勘等工作；不得干预估价人员和估价机构的估价行为和估价结果。

需要说明的是，对于自己拥有或拟取得的房地产，自己提出估价要求，并自己进行估价的行为，属于自有自估，不属于专业估价行为，其估价结果或估价报告对外不具有法律效力，仅供自己掌握以做到心中有数。

二、估价对象

估价对象 (subject property) 即估价客体，也称为被估价房地产 (property being appraised)、估价标的，当估价对象仅为房地产权益时，例如租赁权时，可称为被估价权益，是指一个房地产估价项目中需要评估其价值的具体房地产或房地产权益。尽管房地产的基本存在形态在理论上只有土地、建筑物、土地与建筑物的综合体 (简称“房地”，具体可表述为“建筑物及其占用范围内的土地”或者“土地及其上的建筑物”) 三种，但现实中的估价对象是丰富多彩、复杂多样的。

建筑物已开始建造但尚未建成、不具备使用条件的房地产，即通常所称的“在建工程”，往往成为估价对象；也有要求对正在开发建设或者计划开发建设，但尚未出现的房地产，例如通常所讲的“期房” (虽然称为期房，但实际上包含其占用范围内的土地) 进行估价；还可能因民事纠纷或者理赔等原因，要求对已经灭失的房地产，例如已被拆除的房屋、被灾害损毁的房屋进行估价。估价对象也可能是房地产的某一局部，例如某幢房屋中的某个楼层，某幢住宅楼中的某套住房。估价对象还可能是现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分，例如在预售商品房的情况下购买人提前装饰装修的部分，在房屋租赁的情况下承租入装饰装修的部分。另外，城市房屋拆迁估价要求对被拆迁房屋室内自行装饰装修单独处理。房地产估价中也可能含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值，例如为某一可供直接经营使用的旅馆 (酒店、宾馆等)、餐馆、商场、汽车加油站、高尔夫球场等的交易提供价值参考而估价，其评估价值除了包含该旅馆、餐馆、商场、汽车加油站、高尔夫球场等的建筑物及其占用范围内的土地的价值，通常还应包含房地产以外的其他资产，例如家具、电器、货架、机器设备等的价值，甚至包含特许经营权、商誉、客户基础、员工队伍等的价值，即以房地产为主的整体资产价值评估或称企业价值评估。

概括起来，房地产估价对象有土地、房屋、构筑物、在建工程、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等。

三、估价目的

估价目的 (appraisal purpose) 是指一个房地产估价项目中估价结果的期望用途，或者通俗地说，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。任何房地产估价项目都有估价目的，并且对估价的不同需要决定着估价目的的不同。对房地产估价的需要及相应的估价目的可以划分为：土地使用权出让 (又可分为招标出让、拍卖出让、挂牌出让、协议出让)、房地产转让 (又可分为买卖、互换、赠与、以房地产出资、作价入股、抵债等)、租赁、抵押、征收、征用 (又可分为土地征收、土地征用、城市房屋拆迁)、分割、损害赔偿、税收、保险、争议调处、司法鉴定，以房地产出资设立企业 (包括公司，下同)，企业对外投资、合资、合作、合并、

分立、改制、资产重组、产权转让、租赁、清算，房地产估价争议中的房地产估价复核或鉴定等。在实际估价中，还可以根据具体情况对上述某些估价目的进行细分或者作进一步的说明。

四、影响估价对象价值的因素

影响估价对象价值的因素多而复杂，这些因素对估价对象价值的影响，有的可以用数学公式或模型来量化，但更多主要靠估价人员对其进行定性分析后再作出量的判断。从大的方面来讲，影响房地产价值的因素有环境、人口、经济、社会、行政、心理、国际等方面。在不同时期、不同地区，对于不同类型的房地产，各种因素引起房地产价格变动的方向、程度是不尽相同的。有关内容详见第二章第二节。

五、估价时点

估价时点 (valuation date, appraisal date, date of value) 是指一个房地产估价项目中由估价目的决定的需要评估的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。

特别需要强调的是，估价时点不是可以随意确定的，多数估价是对当前的价值进行评估，一般以实地查勘估价对象期间或估价作业期内的某个日期作为估价时点。但在某些情况下，需要对过去或未来某个日期的价值进行评估，估价时点究竟是过去还是未来，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。

六、估价依据

估价依据是指一个房地产估价项目中估价所依据的相关法律、法规、政策和标准（如国家标准、行业标准、地方标准，以及指导意见等），委托人提供的有关情况和资料，房地产估价机构和房地产估价师掌握和搜集的有关情况和资料。

为了使估价依据可靠，房地产估价师应要求委托人如实提供其知悉的估价所必要的估价对象的权属证明、界址、面积等情况和资料，并要求委托人声明其提供的情况和资料是真实、合法的，没有隐匿或虚报的情况；房地产估价师还应当对委托人提供的有关情况和材料进行必要的核查。

七、估价假设

估价假设是指一个房地产估价项目中房地产估价师对于那些估价所必要，但不能肯定，而又必须予以明确的前提条件作出的假定。在估价中要防止出现以下 3 种情况：一是滥用估价假设，二是不明确估价假设，三是无针对性地列举一些与本估价项目无关的估价假设。在防止滥用估价假设方面，严禁估价师为了迎合委托人的高估或者低估要求，有意编造估价假设。对于确定性因素，一般不得进行假设；对于不确定性因素，估价师应当勤勉尽责，予以必要的专业关注，针对估价项目的具体情况，合理且有依据地作出假定。

八、估价原则

估价原则 (appraisal principle) 是指在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结、提炼出的一些简明扼要的房地产估价所应依据的法则或标准。估价原则可以使不同的房地产估价师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。

房地产估价工作的性质决定了对房地产估价总的要求是独立、客观、公正，这也是房地产估价的最高行为准则。同时，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。上述这些原则适用于所有的估价目的，可以称之为普适性原则或者一般原则。此外，还有仅适用于某种或某些估价目的的特殊原则，例如房地产抵押估价应遵守的谨慎原则。

1. 合法原则

合法原则是房地产估价应遵循的首要原则，它要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用权、合法处分权等方面。房地产估价之所以要遵循合法原则，是因为房地产价值实质上是房地产权益的价值。但是在估价时，估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的，必须有其法律、法规或政策等依据。

(1) 合法产权 应以房地产权属证书和有关证件为依据。现行的土地权属证书有《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》和《土地他项权利证明书》四种。房屋权属证书有《房屋所有权证》、《房屋共有权证》和《房屋他项权证》三种。

任何产权性质的房地产都可以成为估价对象，但不能将不合法产权的房地产作为合法产权的房地产进行估价，具体来说包括：行政划拨的土地不能当作有偿出让的土地来估价；集体所有的土地不能当作国有的土地来估价；临时用地不能当作长久用地来估价；违法占地不能当作合法占地来估价；临时建筑不能当作永久建筑来估价；违法建筑不能当作合法建筑来估价；产权有争议的房地产不能当作产权无争议的房地产来估价；手续不完备的房地产不能当作手续完备的房地产来估价；部分产权的房地产不能当作完全产权的房地产来估价；共有的房地产不能当作独有的房地产来估价等。

(2) 合法使用权 应以城市规划、土地用途管制等为依据。如城市规划规定了某宗土地的用途、建筑高度、容积率、建筑密度等，那么，对该宗土地进行估价就必须以其使用符合这些规定为前提。例如如果城市规划规定了某宗土地为居住用途，即使从其坐落位置、周围环境等来看，适合用做商业用途，但也必须以居住用途为前提来估价。

(3) 合法处分权 应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。处分方式包括买卖、租赁、抵押、典当、抵债、赠与等。例如法律、法规规定不得抵押的房地产，不能以抵押目的来估价，或者说这类房地产没有抵押价值。又如《中华人民共和国担保法》第35条规定：“财产抵押后，该财产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出其余额部分。”所以，再次抵押的房地产的价值应该扣除已担保债权后的余额部分才是其抵押价值。

2. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则也称最有效使用原则，或称最高最佳适用原则，是指法律上许可，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。它是基于经济学中的利润最大化原理，主要以投资者的理性投资行为为基础而形成的基本原则。

房地产估价之所以要遵循最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力；采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。最高最佳使用原则与合法原则之间的关系是：遵守了合法原则，不一定符合最高最佳使用原则的全部要求；遵守了最高最佳使用原则，必然遵守了合法原则中对合法使用方面的要求，但不一定符合合法原则对合法产

权、合法处分等方面的要求。

最高最佳使用具体包括最佳用途（或最佳用途组合）、最佳规模和最佳集约度。寻找估价对象最高最佳使用的方法，是首先尽可能地设想出各种潜在的使用方式，然后从下列四个方面依序筛选：①法律上的许可性；②技术上的可能性；③经济上的可行性；④价值是否达到最大化。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明。

（1）保持现状前提。认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价。

（2）转换用途前提。认为转换用途予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价。

（3）装修改造前提。认为装修改造但不转换用途予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价。

（4）重新利用前提。认为拆除现有建筑物予以利用最为有利时，应以拆除现有建筑物后再予以利用为前提估价。

（5）上述情形的某种组合。

必须指出的是，在实际估价中，对于上述五种估价前提，除第一种外，不能以其中某一种估价前提的可行，就判断该种估价前提为最高最佳使用，而应当将它与其他几种可行的估价前提进行比较之后，才能作出最高最佳使用的判断与选择。

3. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场上（同一供求范围内），相同的商品具有相同的价值（需要说明的是，经济学的规律只是在平均意义上才成立，它并不表现为准确的数量关系）。理论上来说，任何经济主体（个人、家庭、企业等）在市场上的行为，是以最小的代价（花费或成本）取得最大的效益（效用或利润）为目的。所以，任何理性的买者在购买商品时，都会选择效用最大而价格最低的。换句话说，如果有两个以上相同的商品同时存在时，则理性的买者会选择价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的商品同时存在时，则理性的买者会选择效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出去，也会展开价格竞争。市场上各个经济主体的这些行为导致的结果，是在效用相同的商品之间形成相同的价格。这就是替代原则。

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产（similar property）是指与估价对象处在同一供求圈范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求圈是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

替代原则对于具体的房地产估价的作用表现在：

（1）如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。实际上是寻找一些与估价对象具有一定替代性的房地产作为参照物来进行估价，然后根据它们之间的差别对价格作适当的调整修正。

（2）不能孤立地考虑估价对象的价格，而要考虑相近效用的房地产的价格牵掣。特别是作为同一个估价机构，在同一个城市、同一估价目的、同一时期，对不同位置、档次的房地产的估价结果应有一个合理的价格差，尤其是好的房地产的价格不能低于差的房地产的价格。

需要指出的是，替代原则是针对估价结果而言的，不论采用何种估价方法进行估价，最

后都需要把估价结果放到市场中去衡量,只有当估价结果不会不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格时,估价结果才可以说是客观合理的。当把替代原则的思想用于某个参数的测算时,替代原则就转化为替代原理。替代原理在市场法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法中都会用到。

4. 估价时点原则

估价时点原则要求房地产估价结果是在估价目的决定的某个特定时间的价值。估价时点也称为评估基准日,它是指决定评估对象房地产的估价值所指的具体日期,通常以年、月、日表示。

房地产市场是不断变化的,房地产价格自然也是不断变化的。在不同的时间,同一宗房地产往往会有不同的价格。因此,房地产价格具有很强的时间性,每一个价格都对应着一个具体的时间。如果失去了时间,价格也就失去了意义。

在实际估价中,通常将“估价作业期”(估价的起止年月日,即正式接受估价委托的年月日至完成估价报告的年月日)或估价人员实地查勘估价对象期间的某个日期定为估价时点,但估价时点并非总是在此期间,也可因特殊需要将过去或未来的某个日期定为估价时点。因此,在估价中要特别注意估价目的、估价时点、估价对象状况和房地产市场状况四者的内在联系。

不同估价目的的房地产估价,其估价时点与估价所依据的估价对象状况和房地产市场状况的关系如图 1-1 所示。

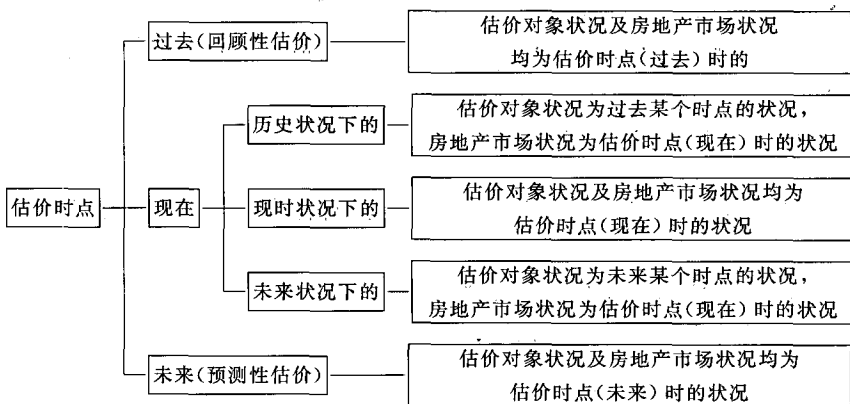


图 1-1 房地产估价时点与估价对象和市场状况的关系

对图 1-1 中的各种情形举例说明如下:

(1) 估价时点为过去的情形,大多出现在房地产纠纷案件中,特别是对估价结果有异议而引起的复核估价或估价鉴定。例如,某宗房地产被法院强制拍卖后,原产权人认为法院委托的房地产估价机构的估价结果过低,引发了该估价结果究竟是否过低的争论。此时衡量该估价结果是否过低,首先应当回到原估价时点,相应地,估价对象的产权性质、使用性质、建筑物状况以及房地产市场状况等,也都要以原估价时点时的状况为准。否则的话,就无法检验该估价结果是否合理,并且任何一个估价项目的估价结果在事后来看来也都可能是错误的,因为房地产市场状况或估价对象状况可能发生了变化,而事实上可能并没有错,只是过去的估价结果不适合现在变化了的情况。

(2) 估价时点为现在,估价对象为历史状况下的情形,多出现于房地产损害赔偿案件中。如建筑物被火灾烧毁后,确定其损失程度和损失价值,要根据其过去的状况(现在已不

存在了)和损毁后的状况的对比来评估。

(3) 估价时点为现在,估价对象为现时状况下的情形,是估价中最常见、最大量的,包括在建工程估价。

(4) 估价时点为现在,估价对象为未来状况下的情形,如评估房地产的预售或预购价格。

(5) 估价时点、估价对象为未来的情形,多出现于房地产市场预测、为房地产投资分析提供价值依据的情况中,特别是预估房地产在未来建成后的价值。在假设开发法中,预计估价对象开发完成后的价值就属于这种情况。

现状为在建工程的房地产,可能同时存在着下列三种估价:估价时点为现在,估价对象为现时状况下的估价,即该在建工程在现在的价值是多少;估价时点为现在,估价对象为未来状况下的估价,如该在建工程经过一段时间后将建成,而现在预售或预购它的价值是多少;估价时点为未来,估价对象为未来状况下的估价,如该在建工程经过一段时间后将建成,且在建成时的价值是多少。

九、估价程序

估价程序(appraisal process)是指完成一个房地产估价项目所需要做的各项工作按照它们之间的内在联系排列出的先后次序。房地产估价的基本程序如下。

1. 明确估价基本事项

房地产估价的核心是为了特定的目的,对特定的房地产或特定的房地产权益,在特定时点的价值进行测算和判定,明确估价的基本事项主要包括:①明确估价目的;②明确估价时点;③明确估价对象。在一个估价项目中,估价目的、估价时点、估价对象三者之间是具有内在联系的,其中,估价目的是龙头。

2. 拟订估价作业方案

在明确估价基本事项的基础上,应对估价项目进行初步分析,拟订估价作业方案。估价作业方案主要应包括下列内容:

- (1) 拟采用的估价技术路线和估价方法;
- (2) 拟调查搜集的资料及其来源渠道;
- (3) 预计所需的时间、人力、经费;
- (4) 拟订作业步骤和作业进度。

3. 搜集估价所需资料

估价机构和估价人员应经常搜集估价所需资料,并进行核实、分析、整理。估价所需资料主要应包括下列方面:

- (1) 对房地产价格有普遍影响的资料;
- (2) 对估价对象所在地区的房地产价格有影响的资料;
- (3) 相关房地产交易、成本、收益实例资料;
- (4) 反映估价对象状况的资料。

4. 实地查勘估价对象

估价人员必须到估价对象现场,亲身感受估价对象的位置、周围环境、景观的优劣,查勘估价对象的外观、建筑结构、装修、设备等状况,并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实,同时搜集补充估价所需的其他资料,以及对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照等。

完成实地查勘之后，实地查勘的估价人员、委托方陪同实地查勘的人员和被查勘房地产的业主，应在“实地查勘记录”上签名认可，并注明查勘日期。如果因特殊原因（例如房屋拆迁估价中被拆迁人拒绝），被查勘房地产的业主不同意在“实地查勘记录”上签名或不能对估价对象进行实地查勘、拍摄影像资料，则应当请除委托人和估价机构以外的无利害关系的第三人见证，并在估价报告中做出相应说明。对于估价对象已经消失的房地产，虽然不能进行完全意义上的实地查勘，但也应对估价对象的原址进行必要的调查或了解。

5. 选定估价方法计算

估价人员应当熟知、理解各种估价方法及其综合运用，结合估价对象和估价目的，正确运用估价方法进行估价。对于统一估价对象，宜选用两种以上（含两种）估价方法进行估价。如果估价对象可以同时采用多种估价方法进行估价，就应当同时采用多种估价方法进行估价，不得随意取舍。若必须取舍，应在估价报告中予以说明并陈述理由。

有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

6. 确定估价结果

采用不同的估价方法测算的结果可能不同，在确定最终估价结果前，估价人员应比较、分析这些测算结果，当这些测算结果之间有较大差别时，应寻找导致较大差异的原因，并消除不合理的差异。

在采用数学方法求出一个综合结果的基础上，估价人员还应该考虑一些不可量化的价格影响因素，估价人员不能拘泥于用某些计算公式得出的结果，还需要依靠自己的专业经验及对房地产市场行情的理解来把握评估价值，同时可以听取有关专业人士的意见，对该结果进行适当调整，或取整，或认定该结果，从而确定出最终结果。当有调整时，应在估价报告中明确且充分地阐述调整理由。

由于估价结果对委托人十分重要，委托人通常会对估价结果有特别的期望。但由于估价工作的客观公正性质，估价师和估价机构不能在估价结果上让“客户满意”；不宜在完成估价之前与委托人或者任何其他与该估价业务有利害关系的人讨论估价结果，因为这有可能影响估价独立、客观、公正地进行；更不能在未估价之前就征求委托人对估价结果的意见，不得以迎合委托人的高估或者低估要求来争取估价业务。同时我们也注意到，尽管要求估价结果是客观合理的，但实际上的估价结果可能带有估价师的主观因素，受估价师业务水平和职业道德的影响，并且所要求的客观合理的估价结果和实际上的估价结果又都可能与估价对象在市场上真正交易的成交价格不同。因为成交价格可能受到交易者的个别情况的影响，或者由于成交日期与估价时点不同，房地产市场状况或估价对象状况发生了变化。

7. 撰写估价报告

估价报告（appraisal report）是估价机构履行估价委托合同、记述估价过程、反映估价成果的文件，是估价机构提供给委托人的“产品”，是给予委托人关于估价对象价值的正式答复，是关于估价对象价值的专业意见，也是关于估价对象价值的研究报告。具体参见第八章第一节。

8. 估价资料归档

估价资料归档的目的是建立估价资料库和估价档案，以方便以后的估价及相关工作。估

价资料归档有助于估价人员和估价机构不断提高估价业务水平，有助于解决日后可能发生的估价纠纷，还有助于行政主管部门和行业组织进行有关的检查等。估价资料的保管期限从估价报告出具之日起一般为15年。保管期限届满但估价所服务的行为未了的估价资料，应当保管到估价所服务的行为完结为止。需要归档的资料一般应包括：

- (1) 向委托人出具的估价报告（包括附件）；
- (2) 与委托人签订的估价委托合同；
- (3) 实地查勘记录；
- (4) 估价项目来源和接洽情况记录；
- (5) 估价过程中不同意见和估价报告定稿之前的重大调整或修改意见记录；
- (6) 估价报告审核记录；
- (7) 估价人员和估价机构认为有必要保存的其他估价资料。

透过房地产估价程序，可以看到一个房地产估价项目运作的全过程，可以了解到一个房地产估价项目中各项具体工作之间的相互关系。履行必要的估价程序，是规范估价行为、避免估价疏漏、保障估价质量、提高估价效率的重要方面。

十、估价方法

房地产估价应当采用科学的估价方法（appraisal approach）进行严谨的测算，不能单纯依靠经验进行主观判断。从国内外的情况来看，房地产估价的“方法”很多，有的是在实践中产生的，有的是从理论上提出的。在这些众多的“方法”中，哪些是科学的，哪些是非科学的，是值得认真探讨的。对于那些科学的估价方法，其理论依据是什么，其适用的估价对象和估价需要具备的条件有哪些，其计算公式的各种具体形式如何等问题，也是值得深入研究的。任何一种估价方法要称得上是科学的，必须有其科学的理论依据，并且其测算结果能够反映实际情况，否则，所测算出的结果仅是一个数字符号，无经济意义。

一宗房地产的价值通常可以从以下3个途径来求取：①近期市场上类似房地产是以什么价格进行交易的——基于明智的买者肯出的价钱不会高于其他买者最近购买类似房地产的价格，即基于类似房地产的成交价格来衡量其价值。②如果重新开发建设一宗类似房地产需要多少费用——基于明智的买者肯出的价钱不会高于重新开发建设类似房地产所必要的代价，即基于房地产的重新开发建设成本来衡量其价值。③如果将该宗房地产出租或营业预计可以获得多少收益——基于明智的买者肯出的价钱不会高于该宗房地产的未来收益的现值之和，即基于该宗房地产的未来收益来衡量其价值。由此在房地产估价上产生了三大基本方法，即市场法、成本法、收益法。此外，还有基本估价方法衍生的一些其他估价方法，如假设开发法、长期趋势法、路线价法、基准地价修正法等。

十一、价值的测算与判定

房地产估价对房地产价值的测算与判定，是建立在估价人员对估价对象所在的房地产市场的运行规律的掌握，以及对相关经济、法律、社会、自然因素的变化对估价对象房地产价值影响的判断上的。

在理论上，合格的估价人员对相同的估价目的和估价时点的同一估价对象房地产的价值，应该得出相同的结论，但在实际操作中，常常出现不同的估价人员对相同的估价目的和估价时点的同一估价对象房地产价值得出不相同的结论，与市场的实际成交价格有很大的差异，这就产生了估价准确性的问题。目前，英国估价行业对判断估价准确性的意见是考察估价师的估价过程而不是估价结果。例如，估价师是否遵守了行业标准，