

新世纪工程管理专业系列教材

房地产价格评估 (第2版)

FANGDICHAN JIAGE PINGGU

主 编 吴庆玲

中国建材工业出版社

新世纪工程管理专业系列教材

房地产价格评估

(第2版)

主 编 吴庆玲

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产价格评估/吴庆玲主编. —2 版. —北京:
中国建材工业出版社, 2010. 6
(新世纪工程管理专业系列教材)
ISBN 978-7-80227-767-0

I. ①房… II. ①吴… III. ①房地产—价格—评估—
高等学校—教材 IV. ①F293. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 080641 号

内 容 简 介

该书为原教材的修订版,本次修订力求反映我国房地产价格评估理论和实践发展的最新成果,并努力使教材在理论和方法体系上更加完整,在实践上更具有可操作性。

修订后全书为 12 章,前 4 章为房地产价格评估理论;第 5~9 章为房地产价格评估方法;第 10 章介绍了土地价格评估方法;第 11 章介绍了国外及我国香港地区的房地产价格评估情况;第 12 章按照房地产用途分类,分析了不同种类房地产评估的特点,给出了相应的评估案例。

该书可作为工程管理专业房地产方向的大学本科生学习用书,也可供从事房地产价格评估的专业人员使用。

房地产价格评估(第2版)

主编 吴庆玲

出版发行: **中国建材工业出版社**

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 15.25

字 数: 390 千字

版 次: 2010 年 6 月第 2 版

印 次: 2010 年 6 月第 4 次

书 号: ISBN 978-7-80227-767-0

定 价: 28.00 元

本社网址: www.jccbs.com.cn

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。联系电话:(010)88386906

总 序

为促进我国高等院校工程管理专业下设的房地产经营管理、投资与造价管理、物业管理等方向的教学质量的提高,全国部分财经类高校工程管理专业的负责人经过充分酝酿,决定在本专业各院校的专家和学者的共同努力下,发挥各院校的优势,突出各院校的专业特色,通力合作出版一套《新世纪工程管理专业系列教材》。

专业教材的建设是一个重要的问题,没有高质量的教材,就难以培养素质和能力方面都符合市场经济发展要求的专业人才。尤其面对 21 世纪不断发展的科学与技术、快速变化的国际国内市场等新形势,对工程管理专业人员的知识结构和能力素质都提出了更新、更高的要求,在发展变化中求生存,在学习创新中求发展是所有高校专业建设首先要考虑的问题。因此,尽快编写出符合时代要求、符合教育教学规律、与工程管理专业培养目标相吻合的高水平教材就成为当务之急。

《新世纪工程管理专业系列教材》以管理、财经类院校工程管理专业为主,在完全符合教育部专业指导委员会对本专业人才培养目标所设定的“管理、经济、工程技术和法律”四个知识平台基本要求的前提下,突出财经类、管理类院校对工程项目在经营管理、价值评估、可行性研究、项目营销策划、资产的保值增值等方面的专业特色,撰写以管理和经济为主线条的系列教材以满足人才培养的需要。

经过所有参编院校的认真讨论,一致同意本系列教材编写的基本原则是:

1. 所编写的教材必须符合建设部高等工程管理学科专业指导委员会对本专业人才培养目标的具体要求;

2. 财经类院校对工程管理专业人才的培养应该偏重在培养经营管理能力方面。在教材编写中,要考虑培养学生对市场经济基本知识的良好运用能力,要体现培养懂工程技术的经营管理人才,以培养房地产开发商和经营商人才为主,为工程建设企业培养经营型人才;

3. 新编写的教材要有一定的超前性:要体现出 21 世纪对人才的要求,考虑到我国加入 WTO 后对工程管理人才的知识结构和能力的要求,所涉及的内容要争取和国际惯例相衔接,面向世界、面向未来;

4. 突出案例教学:力争在教材中体现实用性,在课程内容允许的情况下,以培养学生的实际工作能力为出发点,选取恰当案例作为课程内容的补充和延伸;

5. 在部分教材中争取用国外成熟的原版教材作为参考资料,扩充学习者的知识面;

6. 在新编教材中,考虑运用现代化教学手段,有条件的教材要同步编写电子课件以利于多媒体教学,或同步编写习题集以利于学习者课下练习和自学;

7. 时间和进度要服从质量,保证教材的先进性和适用性。

我们相信,在所有参编院校的共同努力下,本系列教材必定能满足新世纪快速发展和不断创新的工程管理专业的教学需要。

新世纪工程管理专业
系列教材编委会
2002 年 4 月

第2版前言

《房地产价格评估》自2004年出版以来,受到了房地产行业专家和从事房地产价格评估实践工作的人士的关爱。近年来,伴随着我国房地产行业的迅猛发展,房地产评估行业也取得了长足进步。在房地产评估理论和实践者的共同努力下,适应我国房地产发展实际的评估理论日趋成熟,评估方法逐步完善,为推动我国房地产市场健康有序的发展发挥了重要作用。本次教材修订力求反映我国房地产价格评估理论和实践发展的最新成果,并努力使教材在理论和方法体系上更加完整,在实践上更具有可操作性。

修订后全书共分十二章。前四章为房地产价格评估的理论部分。它从房地产的基本概念入手进入房地产价格评估领域,进而深入到探究房地产价格评估的理论基础、房地产价格形成的原因、房地产价格的构成和影响因素,最后研究房地产价格评估的原则、程序和管理。第五章至第九章为房地产价格评估的方法部分。它首先介绍了三个基本方法,即市场比较法、收益法和成本估价法,分别从原理、操作程序的角度详细讲解。其次,介绍了房地产价格评估的实用方法,即假设开发法、长期趋势法、残余估价法和拆迁评估方法。第十章介绍土地价格评估方法,包括路线价估价法、基准地价修正法和土地面积、价值的分摊方法。第十一章介绍国外及我国香港地区的房地产价格评估情况。第十二章按照房地产用途分类,分析了不同种类房地产评估的特点,给出了相应的评估案例。

由于作者水平所限,这次修订的疏漏和谬误之处在所难免,敬请专家、学者和读者们批评指正。

吴庆玲
2009年11月

前 言

随着我国房地产市场的不断发展与壮大,房地产价格评估作为进一步完善房地产市场、推动房地产市场发展的一项重要工作,越来越受到人们的重视。特别是我国房地产价格评估制度的建立,极大地促进了房地产价格评估行业的发展。可以说,房地产价格评估行业正处在一个蓬勃发展的大好时期。但房地产价格评估是房地产业中技术性最强、难度最大的工作,工作的开展需要一大批高素质的人才参与和科学的房地产价格评估理论及方法的指导。而且,由于房地产价格评估工作在我国开展的时间尚短,其理论和方法还有待于在理论研究和评估实践中不断完善。基于上述考虑,作者在广泛参考国内外学者的研究成果和总结近些年教学实践经验的基础上编写了此书,希望能够为房地产价格评估行业的发展尽一点绵薄之力。

同时,考虑到本书作为高等院校本科生专业课教材的需要,在写作过程中,我们力求能够吸收房地产价格评估的最新理论和实践方面的研究成果,博采众家之长,并注意理论联系实际,在实践上具有可操作性。

全书共分为十一章。前四章为房地产价格评估的理论部分。它从房地产的基本概念入手进入房地产价格评估领域,进而深入到探究房地产价格评估的理论基础、房地产价格形成的原因、房地产价格的构成和影响因素,最后研究房地产价格评估的原则、程序和管理。第五章至第十章为房地产价格评估的方法部分。它首先介绍了三个基本方法,即市场比较法、收益法和成本估价法,分别从原理、操作、案例的角度详细讲解。其次,介绍了房地产价格评估的实用方法,即假设开发法、长期趋势法和残余估价法。最后,介绍了土地价格评估方法,包括路线价估价法、基准地价修正法和土地面积、价值的分摊方法。本书的最后一章介绍国外及我国香港地区的房地产价格评估情况。各章的执笔人如下:第一章至第四章和第六章、第八章、第十一章为吴庆玲,第五章、第九章为周利民,第七章为李东玫、第十章第一节为路南,第十章第二节和第三节为魏福芹。最后,由吴庆玲统稿和定稿。

由于作者水平所限,疏漏和谬误之处在所难免,敬请专家、学者和读者们批评指正。

吴庆玲

2004 年 1 月

目 录

第 1 章 房地产与房地产价格评估	1
1.1 房地产的概念	1
1.2 房地产价格评估概述	6
第 2 章 房地产价格评估理论基础	10
2.1 地租理论	10
2.2 区位理论	15
2.3 产权理论	18
2.4 供求理论	22
第 3 章 房地产价格	27
3.1 房地产价格的概念	27
3.2 房地产价格的构成	31
3.3 影响房地产价格的因素	33
第 4 章 房地产价格评估原则、程序和管理	40
4.1 房地产价格评估的原则	40
4.2 房地产价格评估的程序	43
4.3 房地产价格评估管理	48
第 5 章 市场比较法	54
5.1 市场比较法的基本原理	54
5.2 市场比较法的操作方法	56
5.3 市场比较法应用举例	72
第 6 章 收益法	75
6.1 收益法的基本原理	75
6.2 收益法的计算公式	77
6.3 净收益的确定	91
6.4 报酬率的确定	94
6.5 收益期限的确定	101
6.6 收益法的应用举例	102

第 7 章 成本估价法..... 106

7.1 成本估价法的基本原理 106

7.2 成本估价法的基本公式 107

7.3 重新建造成本 109

7.4 建筑物折旧 111

7.5 成本估价法应用举例 123

第 8 章 假设开发法..... 126

8.1 假设开发法的基本原理 126

8.2 假设开发法的计算公式 129

8.3 假设开发法的估价程序 131

8.4 假设开发法应用举例 132

第 9 章 房地产其他估价方法..... 136

9.1 长期趋势法 136

9.2 残余估价法 141

9.3 城市房屋拆迁评估及其方法 146

第 10 章 土地价格评估 150

10.1 路线价估价法..... 150

10.2 基准地价修正法..... 175

10.3 关于土地分摊问题..... 182

第 11 章 国外及中国香港房地产评估制度 185

11.1 美国的房地产价格评估制度..... 185

11.2 日本的房地产价格评估制度..... 189

11.3 英国的房地产价格评估制度..... 193

11.4 德国的房地产价格评估制度..... 195

11.5 中国香港的房地产价格评估制度..... 199

第 12 章 房地产价格评估案例 206

12.1 居住房地产价格评估..... 206

12.2 商业房地产价格评估..... 212

12.3 工业房地产价格评估..... 216

12.4 土地价格评估..... 222

参考文献..... 235

后记..... 236

第1章 房地产与房地产价格评估

【学习提要】 学习本章，了解房地产的存在形态；房地产价格评估的作用和房地产的类型。熟悉房地产的概念、土地的概念和建筑物的概念；从房地产评估的角度认识土地和建筑物。掌握房地产价格评估的概念；房地产的特性。

【关键词】 房地产概念 房地产的存在形态 房地产类型 房地产特性 土地 建筑物 房地产价格评估

1.1 房地产的概念

1.1.1 房地产的概念

各个国家或地区对房地产内涵的界定有所不同，目前国际上最有代表性、使用最为广泛的是英美国家的房地产概念。英语中房地产为 real estate 或 real property。real estate 是指土地及永久定着在土地上的人工改良物，如构筑物 and 房屋；real property 是指 real estate 及其附带的各种权益，包括与此相关的占有权、支配权、使用权和收益权等产权。我国还没有建立法定的房地产的概念。房地产的诸多学科，如房地产经济学、房地产开发经营等对房地产概念的表述也没有统一的标准，有的从广义的角度把房地产看做不动产，有的从狭义的角度把房地产看成是房屋和土地的结合体。房地产评估中通常把房地产定义为：土地、建筑物及附着在土地、建筑物上不可分离的部分及其各种权益。

上述概念中所述的不可分离的部分，是指房地产使用功能要求必备的部分或为提高房地产使用价值而设置的部分，如使用功能要求的水、暖、电、卫生、通信、通风、电梯、消防等和为提高房地产的使用价值而种植的树木、草皮以及人工花园、假山、水池等。由于它们往往附着在房地产上并与其不可分离，或者分离后会影响到房地产的使用功能，分离不经济，因此，可以看成是房地产的组成部分。附带的各种权益包括权利、利益和收益等，它同样依附于房地产，与房地产物质实体密不可分。同时又是无形的，不可触摸的，如房地产的所有权、使用权、抵押权、典权等。

1.1.2 房地产的存在形态

房地产有三种存在形态，即土地、建筑物和房地合一（我们通常称之为房地）。

（一）土地：指单纯的土地。在现实房地产价格评估中包含两种情况，即（1）指城市中一块没有建筑物的空地；（2）指实物形态上土地与建筑物合成一体，但价格评估中只要求评估土地部分的价值。在具体的评估活动中又分为两种情况：①不考虑建筑物存在状态对土地价值的影响，将土地设想为没有建筑物的空地。例如为征收土地税费而进行的评估。②考虑建筑物存在状态对土地价值的影响，即视地上建筑物存在对土地产生增值作用或减损作用而对土地价格进行调整。

1. 土地的概念

从房地产价格评估的角度看，土地是指地球表面的陆地及其上下一定限度的空间。可以

从“纵”、“横”两个方面来理解。

“横”的方面，土地连绵无限，无范围可言，但是人们在使用土地的过程中，可以用人为方法划分出土地的疆界，一宗土地的范围即为该宗土地的四至范围所围绕的面积。

“纵”的方面，土地分地面部分，地面以上一定限度的空间和地面以下一定限度的空间。

(1) 地面。一宗土地的地面部分即是土地的四至范围，是核定土地权利的重要依据。土地范围体现在两个方面：①在用地红线图上，由城市土地及规划管理部门具体划定，并标出地块转折点的坐标。②在土地实物上，采用沿地块各个转折点钉桩、埋设混凝土界桩或界石的方式确认边界。

(2) 地上空间。地上空间是指地面以上一定范围内的空间，是由规划管理部门通过高度限制来体现的。

(3) 地下空间。理论上是指从地球圆心出发，沿直线发散到地球表面的该宗土地的边界而形成的空间范围。在土地实际使用中，由于受到规划管理、建筑技术和经济效益的制约，地下空间是指规划设计条件所规定的空间范围。

2. 房地产价格评估中对土地的认识

(1) 坐落位置。对于其所处区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点的认识。在房地产价格评估报告中可按门牌号码的方式来描写。

(2) 面积大小。为依法确认的面积。要从总占地面积，红线用地面积、市政代征地面积、集中绿地代征地面积几个方面来认识。按经济学的一般规律，土地面积大容易开发利用，相对单位价格高，相反则单位价格低。

(3) 形状。通常用图（如宗地图）来说明。注意考察土地形状是否规则，是否有利于开发建设。通常形状规则的土地容易开发建设，相对单位价格高，相反则单位价格低。

(4) 四至。即对土地东南西北四个方位的描述。

(5) 土地权利状况。土地的权利是一组权利，土地使用权有划拨的和出让、转让的不同，有的可以续期，有的不能续期，有的可以抵押，有的不可以抵押，出让的期限有长有短，这些都会影响到土地价格评估的结果。因此，要对土地的权利状况作详细调查。

(6) 利用现状。考察土地利用现状主要涉及地上有无建筑物，有无其他附着物；建筑物、附着物的使用寿命情况如何，是否需要拆除等。现状用途对未来的开发和利用有无影响。

(7) 设计要求。包括用地性质规划、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度、绿地率、建筑后退要求、建筑艺术、出入口方位等。

(8) 生熟程度。指基础设施的通达情况和土地的平整程度，据此土地可分为生地、毛地和熟地。

(9) 地质、水文和气象条件。地质条件决定着土地的承载力。地质坚实，承载力较大，有利于建筑使用，反之亦然。水文指地下水及其附近沟渠、河流、江湖等的基本情况。好的水文条件是土地开发、营造自然景观的重要条件。气象条件是指风力、气温、湿度、降水量等，是土地开发的先决条件。

(10) 其他。

(二) 建筑物：指单纯的建筑物。建筑物虽然附着在土地上，但有时需要单独评估。

1. 建筑物的概念

建筑物是指人工建筑而成的东西，包括房屋和构筑物两大类。房屋是指有墙、顶、门、窗、柱、梁，供人居住或做其他用途的建筑物，包括住宅、商业、工业、仓储、办公、教育、医疗、体育等各种用房。

构筑物是指人们一般不直接在内进行生产或生活活动的建筑物，如水塔、烟囱、桥梁等。

2. 房地产价格评估中对建筑物的认识

(1) 坐落位置。对于其所处区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点的认识。

(2) 面积大小。包括占地面积、建筑面积、使用面积、套内面积等。房地产价格评估中要考虑到不同类型的建筑物有不同的计算面积的方法，如旅馆可用床位数或房间（标准间）数来衡量，电影院、剧院可用座位数来衡量，写字楼重点考察可出租面积，商业建筑物重点考察可营业面积等。

(3) 建筑层数和高度。房屋建筑按层数和高度分为低层建筑、多层建筑和高层建筑。在房地产价格评估中要考虑到建筑物高度与成本造价之间的关系和建筑物高度与基础深度、造价之间的关系。

(4) 用途。建筑物的主要用途有居住、商业、工业、办公等。在房地产价格评估中，要考虑不同用途的建筑物，其配套设备有很大不同，对建筑物的成本造价有很大影响。

(5) 建筑结构。建筑结构有多种分类方法。如按承重构件所用材料可分为：钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构以及木结构、钢与混凝土组合结构。按结构平面布置情况可分为：框架结构、全剪力墙、框架—剪力墙、框—筒、筒体结构、框—支结构以及无梁楼盖结构。

(6) 建筑材料。指砖、瓦、木料等材料及材质、规格情况。同类建筑材料具有不同等级，对建筑造价有直接影响。

(7) 装修情况。指装修标准，毛坯房、初装修、普通装修、高档装修及装修材料的情况。建筑物的内外装修情况和不同楼层、不同用途部分的装修情况。

(8) 建成年月和使用保养情况。重点考察建筑物新旧程度和建成年月、使用保养情况之间的关系。

(9) 附属设备情况。指各类设备的质量和维修保养情况。

(10) 产权状况。建筑物是所有权还是使用权，是独有产权还是共有产权，是否出租或抵押及坐落土地的权利状况等。

(11) 其他。还有一些需要明确的情况，如建筑物的施工质量有无保证，是期房还是现房，单套评估还要了解楼层、朝向等情况以及物业管理情况等。

(三) 房地：指房地合在一起的情况。在房地产价格评估中，既可把土地和建筑物单独评估，然后加总，也可直接对整体房地产进行评估，不影响评估结果的准确性，选用哪种方法，可视具体情况而定。

1.1.3 房地产的分类

房地产按照不同的标准划分可以有多种分类，从房地产价格评估的角度看，主要有：

(一) 按照房地产的用途划分

1. 住宅房地产：包括住宅、公寓、别墅等。

2. 商业房地产：包括商场，各类商铺、购物中心、批发市场、写字楼、宾馆、酒店、

度假村、各类餐馆及影剧院、游乐场等娱乐房地产。

3. 工业房地产：包括生产用房和仓储用房。
4. 农业房地产：包括农场、林场、牧场等。
5. 公益性房地产：包括学校、医院、政府机关办公楼、公共图书馆等。
6. 特殊房地产：包括寺庙、教堂、墓地，还有桥梁、道路等。
7. 混合房地产：同时具备两种或两种以上用途的房地产。

（二）按照收益划分

1. 收益性房地产：可直接用于出租、生产活动、销售活动或提供各种服务并获取经济收益的房地产。

2. 无收益房地产：不能产生直接经济收益的房地产。

（三）按照开发程度划分

建筑物分为在建工程和现房；土地可分为生地、熟地和毛地。

1. 在建工程：指建筑物尚未建成，估价时点时不具备使用条件的房地产。

2. 现房：指建筑物已经建成，可以直接使用的房地产。

3. 生地：指不具备市地基础设施的土地，如荒地或农地。农地可能有农业基础设施，但不具有市地基础设施。

4. 毛地：指具有一定的市地基础设施，但不完善的土地，有待进一步开发。如，地上有待拆迁建筑物的土地。

5. 熟地：指具备完善的市地基础设施，土地平整，能够直接进行房屋建设的土地。

（四）按经营使用方式划分

1. 出售型房地产：采用买卖方式完成交易的房地产。普通住宅、公寓、别墅、商业、办公楼、标准化厂房都可以采用出售经营方式。

2. 出租型房地产：指采用让渡房地产使用权而获取租赁收益的经营方式的房地产。普通住宅、公寓、别墅、商业、办公楼、工业厂房、仓库等都可以采用出租经营方式。

3. 营业型房地产：指以生产产品、销售产品或提供服务为经营方式获取收益而使用的房地产，即各类企业使用的房地产，工业厂房、商店、旅馆、餐馆、影剧院、游乐场、加油站等都可以采用这种经营方式。

4. 自用型房地产：指自我使用，不产生实际收益的房地产。政府办公楼、公益学校房屋、普通住宅、公寓、别墅等都可以是自用型房地产。

1.1.4 房地产的特性

房地产不同于其他商品，其主要特性有：

1. 位置的固定性。所有的房地产在自然地理位置上都是固定的，不可移动，因此，国外又称房地产为不动产。由于位置固定，人们不能把房地产拿到同一个市场上去比较、交易，房地产不能形成完全竞争的市场，房地产的价值很大程度上取决于当地市场的需求状况，以及房地产在价格、性能等方面是否迎合了当地市场的需求。

2. 区域性。区域性是由房地产位置的不可移动性引致而来的，区域性表现为任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费。房地产受其所在空间环境的制约，人力无法将房地产从不景气的城市市场移动到景气的城市市场。房地产市场是一个区域性市场，其供求状况、价格水平和价格走势等都是就当地市场而言，处于不同区域的房地产供求状况、价格水平和价

格走势不具有可比性。

3. 异质性。由于房地产所处的市场、所处的环境、面积大小、朝向、结构、建造质量、装修维修保养情况、产权状况等方面存在着这样或那样的差别，我们很难找到两宗完全相同的房地产。即使两个建筑物的外观和内部格局完全相同，由于其所处的周围环境不同，这两宗房地产的实质亦不相同，因此，其价格也是千差万别的。

4. 稀缺性。地球是大自然的产物，作为地球一定空间范围的土地是有限的、不可再生的，其面积是固定的。人类可以通过改进技术提高土地的利用效率，却无法改变地球的面积。由于人口不断增加和社会经济不断发展，人类对土地需求量会不断增加，而可供利用的土地又是有限的，因此，相对于土地需求，土地供给具有稀缺性，进而引致了房地产供给的稀缺性。供给的稀缺性不仅表现在土地供给总量与土地需求总量的矛盾，而且由于土地空间位置的固定性导致某些地区和某种用途的土地的稀缺。

5. 大量投资性。房地产投资可以分为从购买土地使用权开始的开发投资和建成后的置业投资两种形式，无论采取哪种方式，其投资额都十分可观，少则数十万元，多则上亿元。与之相对应，房地产价格评估对象的价值与房地产投资数额密切相关，必须由专业人员来评估。

6. 耐久使用性。房地产与其他商品相比可以使用较长时间。如果不发生沧海桑田的变化，土地在地球上所标的位置就是永恒的，具有恒久的使用性。建筑物的使用时间也可达数十年甚至上百年。建筑物的寿命有经济寿命和自然寿命之分，自然寿命要比经济寿命长得多，经济寿命可以适当延长。但在房地产价格评估中一个值得注意的问题是，在我国，房地产的自然寿命受有限期土地使用权的制约。国家土地使用权的最高年限为，居住用地 70 年，工业用地 50 年，商业、旅游、娱乐用地 40 年，综合或者其他用地 50 年。

7. 受周围环境的影响性。房地产价值的高低除自身因素的影响外，还受到周围环境的影响。如政府在估价对象房地产周围增加了道路、公园、博物馆、学校等公共设施方面的投资，就能显著增加估价对象房地产的价值。反之，在估价对象房地产周围建立有污染性的设施，如垃圾、污水处理厂，就会降低估价对象房地产的价值。

8. 不易变现性。房地产由于价值大，相对于价值低的商品有一定的变现难度。房地产一旦进入市场买卖，往往需要花费相当长的时间来寻找合适的买者并进行讨价还价。所以，当买者急需购房或卖方急于售房时，往往成交价格会偏离市场正常价格。在市场比较中，如果选取的可比实例属于这种情况，就需要进行交易情况修正。

9. 保值增值性。保值性是指房地产投资能够抵消通货膨胀，货币贬值带来的影响，保证在投资一段时间后能够变现，变现后的资金能够购买到当初投资金额可以购买到的同等商品或服务。增值性是指在房地产上投资一段时间后，变现后的资金能够有所增加（扣除通货膨胀率以后）。随着社会生产力不断进步，人口逐步增加，工业、农业和商业服务业等第三产业不断发展，对土地的需求会不断增加。同时，由于土地在地球上的数量是固定的，不能随意增加供给，所以，从长期看房地产价格会不断上升，因此，房地产具有保值增值的特点。但在房地产价格评估中一定要注意，房地产的增值往往是通货膨胀、需求增加及环境条件改善的结果，而并非仅仅是房地产本身的变化所引起的价值增加。

1.2 房地产价格评估概述

1.2.1 房地产价格评估概念

房地产价格评估的概念有多种表述方法，它们从各个不同的角度，反映了房地产价格评估的内涵。

1. 房地产价格评估是以房地产为对象，对其客观合理价格的估计、推测和判断。这个概念告诉我们：房地产价格是一种客观存在，房地产价格评估就是专业评估人员通过模拟市场的价格形成过程将房地产价格显现出来。房地产价格评估是科学、艺术、经验三者的结合。房地产价格评估的科学性体现在房地产价格评估必须依赖科学严谨的房地产估价理论和方法，艺术性体现在房地产价格评估不能完全拘泥于有关的理论和方法，不能靠套用数学公式来完成，还要依赖于评估人员的经验和对房地产估价理论和方法的创新。

2. 房地产价格评估是以房地产为对象，由专业评估人员，根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，运用评估方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产客观、合理价格的估计、推测和判断。这个概念告诉我们：

(1) 房地产价格评估的主体是房地产评估专业人员，是指经过房地产价格评估人员资格考试合格或者资格认定、资格互认，依法取得相应资格并注册生效，从事房地产估价活动的人员。目前，我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。房地产估价师又分为专职和兼职两类。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，该机构委托当地人才服务中心为其托管人事档案，并为其缴纳社会保险的房地产估价师。除专职房地产估价师之外的房地产估价师，为兼职房地产估价师。

(2) 评估对象即房地产价格评估的客体为房地产，是指一个房地产评估项目中需要评估其客观合理价格或价值的具体房地产。估价对象是复杂多样的。从实物角度来看，房地产估价对象主要存在三种形态，单纯的土地、单纯的建筑物和房地合一的情况。具体表现为无建筑物的土地、有建筑物的土地、建筑物、房地、在建工程、未来状况下的房地产等。此外，可以按照用途不同将评估对象划分为居住房地产、商业房地产、工业房地产、其他用途房地产、土地等类型，不同用途的房地产各自都有自己的特点，在评估中应采用不同的技术路线。

(3) 房地产价格评估的目的是指房地产价格评估的结果用于何种用途，评估的目的不同，选用的评估方法就不同，评估的结果也会不同。不同的评估目的来源于对评估的不同需要。依据现实需要，评估目的可以划分为：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、以房地产作价入股、以房地产抵债等）、租赁、抵押、典当，征收征用补偿（又可分为土地征收补偿、土地征用补偿、城市房屋拆迁补偿）、税收、保险、损害赔偿、纠纷调处、司法鉴定，企业对外投资、融资、合作、合并、分立、改制、资产重组、资产置换、买卖、租赁、托管经营核算等。在实际估价中，还可以根据具体情况对某些估价目的进行细分或者作进一步的说明。

(4) 房地产价格评估的原则是指房地产评估中需要遵循的法则、标准和应注意的问题。

评估原则是指人们在房地产评估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，在评估活动中应当遵循的法则或标准。在房地产评估实践中，应当遵循的原则主要有合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则等。

(5) 房地产价格评估的程序是房地产价格评估需要做的工作和工作的先后顺序。

房地产价格评估程序是指完成一个房地产评估项目，从头到尾需要做哪些工作，应当先做什么、后做什么。房地产价格评估的一般程序是：获取评估业务→业务受理→制定价格评估作业计划→资料的收集、整理、分析、研究→现场勘察→综合分析估算→撰写估价报告书→审核评估报告→出具评估报告→评估资料归档。

(6) 房地产价格评估需要有科学的评估方法，科学的评估方法必须有其科学的理论依据，并经过实践的检验。同时，由于房地产价格评估是一项实践性很强的工作，因此，评估专业人员在大量的评估实践活动中总结出来的经验也是至为宝贵的。在评估活动中，不能单纯依靠估价人员的经验及其主观判断，但也不能忽视评估实践经验的积累。从国内外的情况来看，房地产评估的“方法”很多，有的是在实践中产生的，有的是从理论上提取的。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。在吸收国外评估方法时，还要注意同我国房地产评估制度、政策相结合。目前在房地产价格评估实践中有三大基本方法，即市场比较法、成本估价法和收益法。此外还有一些实用方法，如假设开发法、路线价法、长期趋势法、基准地价修正法等。每种价格评估方法都有其评估的对象和适用的条件，需要根据不同的情况来选取。

(7) 影响房地产价格的因素是很多的，它们各自以不同的方式影响房地产的价格，有的与房地产价格呈现正相关关系，有的呈现负相关关系，有的可以用数学公式或模型进行量化，有的要靠估价人员对其进行定性分析后再作出量的判断，有的从宏观层面影响房地产价格，如环境、人口、经济、社会、行政、心理、国际环境等因素，有的从微观层面影响房地产价格，如建筑结构、楼层、朝向等。而且，有些因素在影响房地产价格时，起作用方向并非总是一致的，如人口因素的变动在一定人口密度范围内，与房地产价格呈现正相关关系，超越了一定的密度界限，就会变为负相关关系。此外，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、程度等也是不尽相同的。总之，影响房地产价格的因素在评估实践中较难把握，需要评估人员不断积累经验。

(8) 估价时点。估价时点是一宗房地产评估额所对应的具体日期。由于同一宗房地产在不同的时间上价格会有所不同，所以，房地产评估通常是对评估对象在某个特定的时间上的价格作出的最合理的估计。

(9) 客观合理价格或价值。房地产评估是对房地产的客观合理价格或价值的估计、推测和判断。客观合理价格是指在特定估价目的条件下，基于评估时点，在正常交易情况下，房地产所能实现的价格。

1.2.2 房地产价格评估的作用

我国《城市房地产管理法》(2007年8月修订)第三十四条规定：“国家实行房地产价格评估制度。”建立房地产价格评估制度是我国发展房地产业的客观需要，是培育房地产市场的重要环节，是促进房地产公平交易的基本保障。房地产价格评估的作用主要体现在以下几个方面：

1. 房地产价格评估，可以有效地保护当事人的合法权益。改革开放以来，我们转变了

观念，积极进行土地使用制度改革和城镇住房制度改革，这两项改革确立了土地使用权和城镇房屋作为商品的地位，为我国房地产业的发展 and 房地产市场的建立创造了前提条件。随着改革的不断深入，进入市场的房地产商品日益增多。在房地产交易市场上，对于出售者来说，都希望自己卖出的房地产商品价格高一些，对于购买者来说，都希望自己买进的房地产商品价格低一些。怎样才能确定一个公平合理的交易价格呢？只有通过房地产价格评估才能做到。经过政府行政主管部门批准成立的房地产价格评估机构，由于拥有经验丰富的专业评估人员，对市场行情和评估标准了如指掌，可以根据政府规定的评估标准与评估程序，结合市场供求状况与价格水平，对每一宗房地产通过评估确定一个公平合理的价格，使每一宗房地产交易均以合理的价格成交，使交易双方公平交易，从而有效保护当事人的合法权益。

2. 房地产价格评估，可以为确定国有房地产价值提供可靠的、科学的依据。国有房地产占有单位进行资产转让、拍卖、企业兼并、股份制改造，或与其他企业、经济组织或者个人开办中外合资、合作企业，都需要对房地产进行价格或价值评估。国有房地产占有单位进行资产抵押、典当及其他担保、企业租赁或核定国有资产价值，也需要对房地产进行价值或价格评估。通过评估，核定国有房地产的价值量，确定国有房地产的转让入股、抵押及租赁价格，从而确保国有房地产价值的正确计量，防止国有资产流失。所有这些都离不开房地产价格评估。

3. 房地产价格评估，有利于国家对房地产市场进行宏观调控。房地产业是国民经济的支柱产业，是城市经济发展的先行行业，同时也是国民经济发展变化的晴雨表。房地产商品是关系到国计民生的重要商品，在社会主义市场经济条件下，国家对房地产商品的价格必须进行宏观调控。为此，我国《城市房地产管理法》要求县级以上人民政府或者其授权的部门，应当定期确定并公布“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格”。进行房地产价格评估，“应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估”。政府通过制定房地产价格评估标准，并依靠评估部门对每一宗房地产交易价格的评估，就可以对房地产商品价格进行监控，从宏观上调控房地产市场价格，稳定房地产市场。

本章小结

房地产是指土地及永久定着在土地上的人工改良物，包括与此相关的占有权、支配权、使用权和收益权等产权。房地产评估中通常把房地产定义为：土地、建筑物及附着在土地、建筑物上不可分离的部分及其各种权益。

房地产有三种存在形态，即土地、建筑物和房地合一。从房地产价格评估的角度看，房地产按照不同的标准划分可以有多种分类。按照房地产的用途划分，可以分为住宅房地产、商业房地产、工业房地产、农业房地产、公益性房地产、特殊房地产、混合房地产；按照收益划分，可以分为收益性房地产、无收益房地产；按照开发程度划分，建筑物分为在建工程和现房；土地可分为生地、熟地和毛地；按经营使用方式划分，可以分为出售型房地产、出租型房地产、营业型房地产、自用型房地产。房地产不同于其他商品，其主要特性包括位置的固定性，区域性，异质性，稀缺性，大量投资性，耐久使用性，受周围环境的影响性，不易变现性，保值增值性等。

房地产价格评估是科学、艺术、经验三者的结合。它是以房地产为对象，由专业评估人

员，根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，运用评估方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产客观、合理价格的估计、推测和判断。它的作用主要体现在，可以有效地保护当事人的合法权益；可以为确定国有房地产价值提供可靠的、科学的依据；有利于国家对房地产市场进行宏观调控。

复习思考题

1. 怎样理解房地产的概念？
2. 房地产有哪些存在形态？
3. 怎样理解土地的概念？
4. 在估价中如何认识土地和建筑物？
5. 房地产应如何分类？
6. 房地产有哪些特性？
7. 如何理解房地产价格评估的概念？
8. 房地产价格评估的作用是什么？