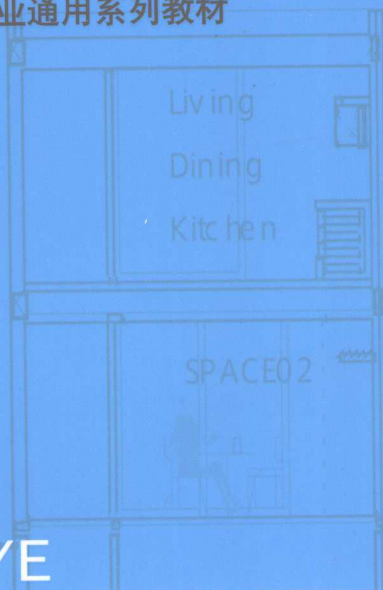




物业管理·物业设施管理专业通用系列教材



WUYE

GUJIA

第2版

物业估价

◎ 王家庭 李 英 编著

清华大学出版社





物业管理·物业设施管理专业通用系列教材



WUYE

第2版

物业估价

◎ 王家庭 李 英 编著

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书在广泛吸收和借鉴国内外成功经验,充分推理论证的基础上,概括和总结了前人的研究成果,全面系统地论述和介绍了物业估价的内涵、基本理论、估价原则、估价程序、估价方法和国外估价制度,提出了促进我国物业估价行业健康发展的一些初步设想。同第1版相比,第2版增加了新的估价方法——基准地价修正法以及海域资源和矿业产权的评估工作等。另外,第2版在体例方面也作了较大调整,增加了辅助教学的内容,更易于学生理解和学习。

本书可作为普通高等院校应用型本科及高职高专物业管理专业的教材使用,也可以作为物业管理及房地产领域从业人员的培训用书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

物业估价/王家庭,李英编著. —2版. —北京:清华大学出版社,2010.5
(物业管理·物业设施管理专业通用系列教材)

ISBN 978-7-302-22092-3

I. ①物… II. ①王… ②李… III. ①物业管理-价格-评估-高等学校-教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第028978号

责任编辑:杜春杰 王 威

封面设计:张 岩

版式设计:牛瑞瑞

责任校对:王 云

责任印制:杨 艳

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦A座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:北京鑫海金澳胶印有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:16 字 数:332千字

版 次:2010年5月第2版 印 次:2010年5月第1次印刷

印 数:1~5000

定 价:25.00元

产品编号:035547-01

序

自 1981 年 3 月深圳市物业管理公司成立以来,物业管理行业在中国大陆已经走过了近 30 年的发展历程。现在,物业管理行业已经成为一个新兴而飞速发展的行业,就业人口数量已经近 500 万,可以和钢铁、水泥行业相媲美。随着房地产业的发展,现在的住宅存量加上新建住宅,累计产生的服务需求将是长期而巨大的,物业管理还有巨大的发展空间,从业人员数量可能超过 1 000 万人。正如著名经济学家胡乃武所言:“加强对这一行业发展的规划、指导与管理,以及对服务人员的培养与培训,将是一项长期而重要的工作。”

2005 年,我们在万达集团、清华大学出版社和一些学术前辈的支持下,出版了“物业管理·物业设施管理专业通用系列教材”,在三四年时间里,这套教材被上百家高校和培训机构采用,引起了普遍关注,业内给予了较高的评价。由于物业管理和物业设施管理是教育部批准新设立的专业,在课程设置、教学内容与方法上都处于探索阶段,从此角度来说,这套教材的意义还是很明显的。

但是,正如著名企业家、全国工商联副主席、大连万达集团董事长王健林在这套教材第 1 版序言中所说的那样:“教育的发展要适应经济、社会发展的需要,否则人才缺乏的局面将继续表现为房地产业的瓶颈而制约着这一行业的健康发展。”当初我们精心打造的这套教材,在快速发展的中国物业管理实践面前,也逐渐暴露出一些问题:一是物业管理行业出现了一些新观点、新内容、新知识,需要在教材中体现出来,以便及时传授给学生;二是这几年国家和地方政府或政府的主管部门分别出台了一些与物业管理相关的新法规,过去有些规定已经不适应管理实践了;三是我们使用的一些案例已显陈旧,需要更新,使这套教材显示出生命力。基于这三点想法,在清华大学出版社的支持下,我们决定对其中八本教材进行修订,以便更好地适应教学实践的需要。

在这次修订中,我们还试图和全国物业管理师考试科目——《物业管理基本制度与政策》、《物业经营管理》、《物业管理实务》和《物业管理综合能力》中的内容结合起来,使学生能较早熟悉这种执业资格考试,在内容和难度上适应将来的考试需要。

随着中国对外开放工作的深化,物业管理领域也开始了面对境外同行的全面竞争,来自美国、英国的一些知名企业正在全力拓展中国市场业务。它们具有技术优势、价格优势、体制优势,尤其在高档物业管理、环保高新技术、大型机械设备管理等方面优势明显。因此,中国的物业管理企业处于机遇与挑战并存的发展环境中,不论是从行业的健康发展来看,还是从服务质量的提高来看,也不论是从企业竞争力的提升来看,还是从国际经济一

体化的趋势来看，加强物业管理教育、培养高水平的物业管理人才，已经成为摆在财经和工程管理教育工作者面前的重要任务。我们希望这套新修订的教材，能够适应高职高专、成人院校甚至应用型本科院校开设的物业管理、物业设施管理专业教育，为物业管理、物业设施管理人才的培养作出贡献。

在这套丛书的修订过程中，我们参阅了很多教材、著作、论文和新闻稿件，在每本书的注释或参考文献中我们对此分别做了列示，在此对这些文献的作者表示感谢。但是，这些教材可能还存在一些错误或不足之处，欢迎大家批评指正，以便下次修订时加以完善。

董 藩

2010年1月

第2版前言

《物业估价》（第1版）自出版以来，已经过去近五年时间了。第1版面世后，受到广大读者特别是一些大专院校相关专业师生的欢迎，不断被选作教材和培训用书。但是随着时间的推移，市场形势在发生变化，一些新的政策法规陆续推出，特别是伴随着《物权法》的出台，民众对物业产品的认识不断深入，投资置业以及财产保护意识越来越强。新形势的出现为物业估价提供了新的课题，也开辟了新的业务领域。同时，人们对物业估价理论和方法有了更深层次的认识和研究。因此，第1版《物业估价》中的部分内容已显陈旧，需要及时更新并增加与当前发展相适应的内容。综合考虑上述原因，我们决定对本书进行修订。

同第1版相比，全书在体例和内容安排上做了较大改动：在体例安排方面，为了能让读者更好地掌握课程内容，每章的正文前增加了学习目标和导言两部分，正文后在原有思考题的基础上，增加了本章小结，部分章节增加了实训题和综合实例；内容安排方面，由原来的十章变为十一章，每章均做了较多更新，特别是对于一些难以理解的概念和计算方法，以示意图加以表示，易于读者理解。考虑到基准地价修正法是目前土地估价中应用最多的方法之一，深受广大估价人员喜爱，因此增加了第八章，专门阐述了与这种方法有关的内容。鉴于物业含义的广泛性以及海域资源和矿业产权的重要性，近年来相关政府部门也高度重视这两类物业的评估工作，因此本书的第十一章在阐述不同类型物业的价格评估时，增加了海域评估和矿业权评估的相关内容，这也算是本书的一种尝试和特色。在本书的最后增加了附录部分，作为对正文内容的补充说明。总体上看，可将全书十一章分为三大部分：第一部分涵盖第一章至第三章，简要介绍物业估价的基本知识；第二部分涵盖第四章至第十章，全面阐述时下流行的物业估价方法，注重案例的更新，在资料查阅的基础上，增加了关键概念的解释；第三部分即第十一章，简要介绍了各种不同类型物业应采用的主要估价方法。

本书是编著层次的教材，可作为物业管理与物业设施管理专业（高职、高专、电大）的教材，也可作为房地产经营管理、工程管理等专业的本科教材或参考书，还可作为物业管理与物业设施管理从业人员、房地产领域从业者、社区管理与服务人员、房地产主管部门的工作参考用书以及普通业主了解有关物业估价知识的书籍。

全书在王家庭编著的第1版基础上,由李英负责修订,王家庭负责统稿。在修订过程中,得到很多人的帮助,在此表示衷心的感谢。感谢北京师范大学董藩教授的无私帮助和有益建议,感谢清华大学出版社编辑的全力帮助,感谢烟台卫正地产评估有限公司估价师杨世寨先生在实践中给予的指导,感谢所有提供过支持和帮助的人们。

编 者
2010年3月

第 1 版前言

我国社会主义市场经济体制改革逐步深入，房地产业快速成长，物业估价作为一个新兴的行业，正在日益走向成熟和完善，估价制度逐步健全，从业人员队伍不断壮大，理论和实践不断完善。目前，无论是物业开发、经营、融资、政府对物业市场的宏观调控，还是老百姓的物业购置活动，都需要大量的信息咨询、市场研究和投资决策服务，尤其是物业估价服务，在物业抵押贷款、城市房屋拆迁补偿、司法鉴定、项目可行性研究、投资分析中也发挥着不可或缺、越来越重要的作用。可以说，物业估价已成为规范物业市场的有效工具。

在这种形势下，为了更好地发展和完善物业估价行业，适应加入 WTO 后中国物业估价业务快速发展的现实需要，我在参阅了国内外大量的估价文献和有关物业估价最新资料的基础上，结合当前高校物业估价教学的经验以及许多实务工作者的估价实践，编写了本书。在本书中，我在广泛吸收和借鉴国内外的成功经验、充分推理论证的基础上，概括和总结了前人的研究成果，全面系统地论述和介绍了物业估价的内涵、基本理论、估价原则、估价程序、估价方法和国外估价制度，以推动 21 世纪中国物业估价行业的健康发展。

在本书写作过程中，我参考了大量文献，书中注释及书后参考文献列示已经做了交代，在此向这些文献的作者表示衷心感谢。在本书修改过程中，我还得到清华大学出版社编辑和北京师范大学董藩教授的全力帮助。当然，对于书中所涉及的知识产权责任以及所有可能发生的错误，均由我本人承担。由于时间仓促，书中疏漏、不足之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

王家庭

2005 年 5 月于南开大学

目 录

CONTENTS

第一章 物业估价概述	1
学习目标	1
导言	1
第一节 物业概述	1
第二节 物业估价的内涵	5
第三节 物业估价的现实意义	9
本章小结	12
思考与讨论	12
第二章 物业价格	13
学习目标	13
导言	13
第一节 物业价格的内涵	13
第二节 物业价格的类型	16
第三节 物业价格的影响因素	22
本章小结	33
思考与讨论	33
实训题	33
第三章 物业估价的原则与程序	34
学习目标	34
导言	34
第一节 物业估价的基本原则	34
第二节 物业估价的基本程序	40
本章小结	47
思考与讨论	47

CONTENTS

目 录

第四章 市场比较法	48
学习目标.....	48
导言.....	48
第一节 市场比较法的基本原理.....	48
第二节 交易案例的搜集与选择.....	50
第三节 市场比较法的修正公式.....	54
第四节 市场比较法的因素修正.....	56
第五节 市场比较法的应用举例.....	64
本章小结.....	67
思考与讨论.....	68
综合案例.....	68
实训题.....	69
第五章 收益法	70
学习目标.....	70
导言.....	70
第一节 收益法的基本原理.....	70
第二节 收益法的估价公式.....	72
第三节 纯收益的求取.....	77
第四节 还原利率的确定.....	81
第五节 收益年期的讨论.....	85
第六节 收益法的应用举例.....	88
本章小结.....	91
思考与讨论.....	91
综合案例.....	92

CONTENTS

目 录

实训题.....	92
第六章 成本法	93
学习目标.....	93
导言.....	93
第一节 成本法的基本原理.....	93
第二节 新开发土地价格评估的成本法.....	96
第三节 新建物业和旧物业价格评估的成本法.....	102
第四节 重新构建价格的求取.....	106
第五节 建筑物折旧的求取.....	109
本章小结.....	115
思考与讨论.....	116
综合案例.....	116
实训题.....	116
第七章 假设开发法	117
学习目标.....	117
导言.....	117
第一节 假设开发法的基本原理.....	117
第二节 假设开发法的运用问题.....	119
第三节 假设开发法的操作程序.....	121
第四节 计息法和现金流量折现法.....	124
第五节 假设开发法的应用举例.....	127
本章小结.....	129
思考与讨论.....	129
综合案例.....	129

CONTENTS

目 录

实训题.....	130
第八章 基准地价修正法	131
学习目标.....	131
导言.....	131
第一节 城镇土地定级法.....	131
第二节 基准地价评估	136
第三节 基准地价修正法.....	140
本章小结.....	144
思考与讨论.....	144
第九章 路线价法	145
学习目标.....	145
导言.....	145
第一节 路线价法的基本原理.....	145
第二节 深度指数表的编制.....	149
第三节 路线价法的应用.....	154
本章小结.....	160
思考与讨论.....	160
第十章 长期趋势法.....	161
学习目标.....	161
导言.....	161
第一节 长期趋势法的基本原理.....	161
第二节 平均增减量法	163
第三节 平均发展速度法.....	165
第四节 移动平均法	166

CONTENTS

目 录

第五节 数学曲线拟合法.....	169
第六节 指数修匀法	171
本章小结.....	172
思考与讨论.....	172
第十一章 不同类型物业的价格评估	173
学习目标.....	173
导言.....	173
第一节 各种类型的房地产价格评估.....	173
第二节 海域评估简介	181
第三节 矿业权评估简介.....	189
本章小结.....	197
思考与讨论.....	198
参考文献.....	199
附录 A 物业估价合同文本	202
附录 B 土地估价报告规范格式.....	204
附录 C 房地产估价报告规范格式.....	212
附录 D 基准地价修正体系.....	216

第一章 物业估价概述

学习目标

1. 掌握物业及物业估价的概念。
2. 掌握物业的基本属性和物业估价概念的基本要素。
3. 了解物业估价的主要特征和应用领域。
4. 了解物业估价的现实意义。

导言

2009年6月27日,上海市闵行区“莲花河畔景苑”发生倒覆事故。一时间,“莲花河畔景苑”闻名全国。受政府相关部门的委托,上海城市房地产估价有限公司对“莲花河畔景苑”住宅小区在建工程的市场价格进行了评估。8月21日公布的估价结果显示,小区内未倒覆的在建楼房估价时点为2009年6月27日,评估价格区间为15 300元/m²至19 676元/m²;倒覆的7号楼估价时点为2009年8月13日,评估价格区间为18 111元/m²至21 348元/m²。由于已售楼房的市价直接影响到开发商的赔付金额和购房者的利益,因此这份评估报告的公正性备受关注。

第一节 物业概述

随着改革开放的逐步推进和市场经济的不断完善,物业估价作为新兴事物正迅速发展壮大。“莲花河畔景苑”工程的价格评估表明,在今天的中国,物业估价已不再是可有可无,而已经成为经济生活中必不可少的一部分。为了准确、科学地研究物业估价问题,有必要首先对与物业估价有关的一些基本概念和基本问题进行系统学习。

一、物业的含义

在古代,就存在有关“物业”的法律界定,最早可以追溯到宋代。宋代立法中对动产

和不动产进行了区分,一般称动产为物、财或财物,称不动产为业、产或产业,进而将“物”和“业”二字连用,形成“物业”一词,用来作为动产和不动产的统称。因此,就汉语“物业”一词本意而言,指人们居住劳作活动所依赖和所利用的地理环境条件及归属人们个体或群体的财产,包括动产和不动产在内。

现代意义上的“物业”一词是在 20 世纪 70 年代末伴随着物业管理业在我国大陆的兴起,由我国香港传入的。我国《香港房地产法》中对“物业”的解释是:“物业是指单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”^①可见,我国香港地区对“物业”概念的外延界定是较为广泛的。而在我国大陆,“物业”一词普遍出现在建设部^②及各地方制定的物业管理办法中,对其比较认可的定义是:“物业指业已建成并投入使用的各类建筑物及其相关的设备、设施和场地”。

从物业管理的实践出发,上述定义是正确的,因为现实的物业管理中所涉及的“物业”绝大多数如此。但是,从估价的角度来看,上述“物业”的定义就有失偏颇。

首先,物业并不一定包括房屋,例如,城市中一块尚待开发的空地以及农田、海域、矿藏、山林、桥梁、隧道等都应该算作物业,对其价格估算的意义重大,而且无论我国古代的定义或香港的现代定义都清楚地体现出了这一点。

其次,对“物业”的定义不能仅仅从物质实体层面上考虑,更重要的是要看到其法律方面的含义,即权利问题。一个权利不清或权利受限的物业,其价值是不明的;相对于完全产权的物业来说,其价值是下降的。

综合考虑以上因素,我们对物业给出以下定义:物业是指某一具体的土地或建筑物或其他地上定着物以及相应的物权,也指某一具体的土地、建筑物和其他地上定着物的综合体以及相应的物权。

对“物业”定义中的相关概念解释如下:

首先,这里的土地可以从广义上来理解。它是由上层的空气、地表的植被,以及地表以下的土壤、地质沉积物和地下水这些因素组成的层状集合体。^③上面我们列举到的城市中一块尚待开发的空地以及农田、海域、矿藏、山林都可以看作土地的一部分。

其次,建筑物可以是一个建筑群,如住宅小区、工业小区;也可以是单体建筑,如一幢住宅楼、写字楼、商业大厦、宾馆等;还可以指单元性物业,如一套住宅单元,一处高尔夫球场等。建筑物包括房屋和构筑物,二者均指人工建筑而成的物,因此是同一层次的,

^① 李宗鐸. 香港房地产法. 香港: 商务印书馆香港分馆, 1988, 9

^② 根据 2008 年 3 月公布的《国务院机构改革方案》的规定,“组建住房和城乡建设部。不再保留建设部。”本书中凡以“建设部”或“原建设部”出现的,都指机构改革前的建设部,对应现在的住房和城乡建设部。不再一一说明。

^③ 谢经荣, 吕萍, 乔志敏. 房地产经济学. 北京: 中国人民大学出版社, 2008, 2

二者之间的区别主要有以下两点:

(1) 人们是否直接在里面进行生产或生活活动。通常直接在里面进行生产或生活活动的, 一般为房屋; 不直接在里面进行生产或生活活动的, 一般为构筑物。

(2) 是否有门、窗、顶盖。有门、窗、顶盖的, 一般为房屋; 没有门、窗、顶盖的, 一般为构筑物。当然有时对于亭子、宝塔、栈桥之类的建筑物, 称其为房屋似乎不妥, 称其为构筑物似乎也不妥, 一般只好直呼其为建筑物。

最后, 其他地上定着物也称其他土地附着物、附属物, 是指附属于或结合于土地或建筑物, 从而构成土地或建筑物的一部分, 在物理上不可分离; 或者虽然可以在物理上分离, 但是这种分离是不经济的; 或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能; 或者会使土地、建筑物的价值受到明显损害。例如, 为了提高土地或建筑物的使用价值或功能, 埋设在地下的管线、设施, 建造在地上的围墙、假山、水池, 种植在地上的树木、花草等, 应属于其他地上定着物的范畴。若仅仅是放进土地或者建筑物中, 置于土地或者建筑物的表面, 或者与土地、建筑物毗连者, 例如摆放在房屋内的家具、电器, 挂在墙上的画, 在地上临时搭建的帐篷、戏台等, 则不属于其他地上定着物。

为了后续估价方法阐述的方便, 我们将建筑物和地上定着物合称为广义的建筑物, 简称建筑物。

英语中与“物业”有关的词有“Property”、“Real Property”、“Estate”或“Real Estate”等。“Real Property”和“Real Estate”也是有区别的: “Real Estate”是指土地及附着在土地上的人工构筑物和房屋; 而“Real Property”则是指“Real Estate”及其所附带的各种权益。即“Real Estate”是狭义的房地产概念, “Real Property”则是指广义上的房地产概念, 包括房地产实体本身以及隐含于房地产实体中的各种经济利益和各种权利, 如所有权、使用权、租赁权和抵押权等。

再看“Property”, 其含义是“财产、资产、拥有物、房地产”等, 它涉及的范围显然比“Real Property”还要更广泛些。

经过检索和调查, 我们发现国际上许多著名相关机构用“Facility”代替“Property”表示“物业”, 如国际建筑研究与建筑文献委员会(International Council for Building Research Studies & Documentation, CIB)和国际物业管理协会(IFMA)。

“Facility”的含义是“使工作便利的工具或环境、设备、设施等”, 可以包括车、船、航空设备等交通工具, 图书馆、实验室等研究设施, 跑道、游泳池等运动设施, 机器、机械等生产设施, 当然也包括厂房、办公楼、住宅等房地产。“Facility”含义涉及的范围似乎比“Property”、“Real Property”、“Estate”或“Real Estate”更加广泛, 类似于我国古代对物业的解释。

二、物业的属性

属性是事物本身的性质，是一事物区别于其他事物的特征。物业的属性包括自然属性和社会属性。掌握物业的基本属性，对于正确理解物业估价的理论和方法具有重要意义。

（一）物业的自然属性

物业的自然属性又称物业的物理属性，是指与物业的物质实体或物理形态相联系的性质，是物业社会属性的物质内容和物质基础。物业的自然属性有多种表现，主要有以下几种。

1. 物业的二元性

绝大多数情况下，物业为土地和建筑物的统一体，兼有土地和建筑物两方面的物质内容，即表现为二元性。建筑物总是建造在土地上，成为土地的附属物，而土地的效用则借助于建筑物得以充分发挥。物业的二元性，决定了其价格必然受土地和建筑物的各种性质的影响。

2. 物业的有限性

天然的土地资源是有限的，人类可以用作兴建建筑物的优良建筑地段更有限，只能在有限的土地上开发建设有限的物业。因此，要充分发挥每一物业的功能和价值，为社会、为人类创造财富。

3. 物业的固定性

物业的固定性主要是指物业空间位置上的不可移动性。地球上任何一块土地，其位置基本是固定不变的；建筑物及其附属设施均建在土地上，与土地牢固地连接在一起，因而也就有了固定的位置。物业的固定性，决定了其独特的自然、经济条件，形成物业产品的多样性或单件性，即一般不可能找到完全相同的物业。

4. 物业的耐久性

建筑物一旦建成，在正常情况下，其物理寿命可达数十年甚至上百、几百年，可供人们长期使用。所以，物业既可以一次性出售，也可以通过出租的方式零星出售，一边流通，一边消费；其价值可以一次性收回，也可以在较长时间内多次收回。

（二）物业的社会属性

物业的社会属性也称为物业的社会经济属性，是经过一定历史发展阶段，人类对物业实体加以利用后而赋予它的新属性，是在自然属性基础上形成的属性。主要包括以下内容。

1. 物业的权属性

物业的权属性，是指物业在法律上有着明确的权属关系。相对于动产，物业权属的重要性尤为显著。物业的固定性使得物业交易只能以其产权为交易标的，即在市场上可以流