

高等学校

房地产类专业规划教材

房地产估价

FANGDICHAN GUJIA

马光红 谢叙祎 主编



化学工业出版社

高等学校房地产类专业规划教材

房地产估价

马光红 谢叙祎 主编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书为高等学校房地产类专业规划教材。全书共分为 11 章, 主要涵盖内容为: 房地产估价概述、影响房地产价格的因素分析、市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法、路线价法、房地产估价方法的拓展等。本书在撰写时结合我国房地产估价师考试的要求进行安排, 内容精炼、重点突出、例题选择得当, 难易适中, 具有非常好的实用性。

本书主要作为普通高等院校和职业技术学院的房地产经济、房地产企业管理、土地资源管理、建筑工程管理等专业的教材, 也可以作为函授或者自考辅导用书以及参加全国房地产估价考试人员的参考用书。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价/马光红, 谢叙祯主编. —北京: 化学工业出版社, 2010. 9
高等学校房地产类专业规划教材
ISBN 978-7-122-09136-9

I. 房… II. ①马…②谢… 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 (2010) 第 135444 号

责任编辑: 陶艳玲
责任校对: 陶燕华

文字编辑: 马冰初
装帧设计: 王晓宇

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 装: 化学工业出版社印刷厂

787mm×1092mm 1/16 印张 17½ 字数 448 千字 2010 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: 29.80 元

版权所有 违者必究

前言

随着我国市场经济的建立和完善以及经济的快速增长，房地产业已经成为我国的支柱产业。房地产业在拉动投资、刺激消费、带动经济增长方面发挥了重要的作用。

房地产具有生产资料、生活必需品和投资品的多重特性。房地产由于固着于土地上，因而具有不可移动的特征，房地产产品的供给更多地受到土地资源供给的影响，同时还受到区域经济、国家宏观政策的影响。房地产的不可移动性决定了房地产产品的需求更多地受到区域经济的影响，房地产市场属于区域性的市场，房地产产品在不同的区域之间是无法流动的。一方面，房地产价格在不同的区域之间、同一区域不同城市之间、同一城市不同位置之间存在着巨大的差异；另一方面，房地产作为一种特殊的商品，价格受到经济、社会和制度的作用，经常处于波动之中。在我国，由于区域经济发展的不平衡以及社会、文化习俗的差异，不同区域的居民在生活习惯、居住模式和收入水平上存在着明显的不同，因而，在不同的区域，居民对房地产（住房）的需求价格弹性是不相同的。

随着房地产业规模的不断扩大和住房制度货币化改革的进程，房地产经济活动已经渗透到社会的各个层面，例如，国有土地资源的出让、国有土地使用权的转让、土地抵押融资、房地产的产权交易、使用权的租赁、企业的兼并、破产清算、房地产的典当、保险、以房地产为基础的金融产品创新活动等，以上经济活动的运行，需要对房地产的价格进行合理的测定与评估。

本书在参考国内外已有教材的基础上，结合我国房地产估价实务的需要和《房地产估价规范》的相关内容，阐明了房地产估价的基本原理和基本要求，主要介绍了市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法、路线价法等内容，在本书的最后还增加了相应的估价案例，方便初学者掌握在不同的估价目的下，房地产估价报告的撰写。本书的具体写作分工是：马光红撰写了第1章、第2章；谢叙祎撰写了第5章、第7章、第8章、第9章以及附录二，王万力撰写第4章、第10章、第11章；吴冠岑负责编写第3章、第6章和附录一；全书由马光红、谢叙祎进行校对和统稿。

由于受到作者学术水平的制约，书中相关内容和有关章节有待于完善和优化，希望国内外学者、专业研究人员和高校教师提出宝贵的意见，在此表示衷心的感谢！

编者
2010年5月

目 录

第1章 绪论	1
1.1 我国房地产估价的起源及其发展历史简介	1
1.1.1 中国古代房地产估价简介	1
1.1.2 中国近代房地产估价简介	2
1.1.3 中国当代房地产估价简介	3
1.2 房地产的概念	4
1.2.1 房地产的概念	4
1.2.2 房地产的实物、权益和区位	5
1.3 房地产的特征	8
1.3.1 位置固定性	8
1.3.2 房地产产品的完全差异化	9
1.3.3 耐久性长	9
1.3.4 供给滞后	10
1.3.5 外部性	10
1.3.6 保值增值的特性	12
1.3.7 易受限制	12
1.3.8 流动性差	13
1.4 房地产市场的结构与特征	13
1.4.1 市场结构的类型	13
1.4.2 贝恩的市场结构分类	14
1.4.3 基于赫芬达尔—赫希曼指数 (Herfindahl-Hirschman Index) 值为基准的 市场结构分类	15
1.4.4 房地产市场结构	16
1.5 房地产估价的必要性	21
1.5.1 产品的差异化程度高, 市场交易主体缺乏对房地产价格评估的能力	21
1.5.2 房地产市场的信息偏在与价格离散	21
1.5.3 房地产价格的动态波动	22
1.5.4 房地产经济活动的现实需要	23
【复习思考题】	24
第2章 房地产价格及其影响因素	25
2.1 影响房地产价格的因素分析	25
2.1.1 经济因素	25
2.1.2 社会因素	33
2.1.3 影响房地产价格的个体因素	37
2.2 房地产的需求、供给与价格	40
2.2.1 房地产的需求	40
2.2.2 房地产的供给	41

2.2.3 房地产市场的供求均衡	41
2.2.4 房地产市场的非均衡	42
2.3 房地产价格与租金的关系	43
2.4 我国房地产指数的主要类型、编制方法及其应用	44
2.4.1 “国房指数”的编制及其应用	45
2.4.2 “中房指数”的编制及其应用	47
2.5 房地产价格的类型	49
2.5.1 成交价格、市场价格、评估价格以及公开市场价值	49
2.5.2 楼面地价	50
2.5.3 名义价格与实际价格	50
2.5.4 招标价格、拍卖价格以及协议价格	50
2.5.5 补地价	50
【思考及计算题】	51
第3章 房地产估价综述	53
3.1 房地产估价的基本概念	53
3.1.1 房地产估价	53
3.1.2 房地产估价对象	53
3.1.3 房地产的客观合理价格或价值	54
3.1.4 专业房地产估价人员	54
3.2 房地产估价的目的	55
3.2.1 土地使用权出让的需要	55
3.2.2 房地产转让和租赁的需要	56
3.2.3 房地产抵押的需要	57
3.2.4 房地产征收和征用的需要	57
3.2.5 房地产分割的需要	58
3.2.6 房地产损害赔偿的需要	58
3.2.7 房地产税收的需要	58
3.2.8 房地产保险的需要	59
3.2.9 房地产争议调处和司法鉴定的需要	59
3.2.10 企业有关经济行为的需要	59
3.2.11 房地产管理的需要	59
3.3 房地产估价遵循的基本原则	59
3.3.1 独立、客观、公正原则	60
3.3.2 合法原则	60
3.3.3 最高最佳使用原则	61
3.3.4 估价时点原则	62
3.3.5 替代原则	63
3.4 我国房地产估价行业发展概况	64
3.5 房地产估价方法体系	67
【复习思考题】	68
第4章 市场比较法	69
4.1 市场比较法综述	69
4.1.1 市场比较法的含义	69

4.1.2 市场比较法的理论依据	69
4.1.3 市场比较法适用的对象和条件	69
4.1.4 市场比较法的操作步骤	70
4.2 搜集交易实例	70
4.2.1 搜集交易实例的途径	71
4.2.2 交易实例的搜集内容	72
4.3 选取可比实例	72
4.3.1 可比实例选取的数量要求	72
4.3.2 可比实例选取的质量要求	72
4.3.3 可比实例选取举例	73
4.4 可比实例价格修正	74
4.4.1 建立价格可比基础	74
4.4.2 交易情况修正	77
4.4.3 交易日期修正	79
4.4.4 房地产状况修正	82
4.5 求取比准价格	84
4.5.1 综合计算修正公式	84
4.5.2 求取比准价格的方法	85
4.6 市场比较法举例	85
【思考及计算题】	88
第5章 收益还原法	89
5.1 收益还原法综述	89
5.1.1 收益还原法的含义	89
5.1.2 收益还原法的理论依据	90
5.1.3 收益还原法的适用范围	90
5.1.4 收益还原法的两种思路	90
5.1.5 收益还原法的工作程序	91
5.2 收益还原法的计算公式	91
5.2.1 基本公式	91
5.2.2 纯收益每年不变情况下的公式	93
5.2.3 纯收益在前 t 年各不相同, 从 $t+1$ 年开始保持不变情况下的公式	96
5.2.4 未来某时点价格可预知情况下的公式	97
5.2.5 纯收益按一定数额递增或递减情况下的公式	97
5.2.6 纯收益按一定比率递增或递减情况下的公式	98
5.2.7 有效毛收益与运营费用的变化不同	99
5.3 纯收益、报酬率及收益年限的确定	101
5.3.1 纯收益的测算	101
5.3.2 报酬率的确定	107
5.3.3 收益期限的确定	110
5.4 直接资本化法	111
5.4.1 直接资本化法的基本思路	111
5.4.2 直接资本化法与报酬资本化法的比较	112
5.4.3 资本化率和收益乘数的求取方法	113

5.4.4 资本化率和报酬率的区别与联系	113
5.5 收益还原法的扩展方法——剩余技术	114
5.5.1 投资组合与综合报酬率	115
5.5.2 土地剩余技术和建筑物剩余技术	116
5.5.3 自有资金剩余技术和抵押贷款剩余技术	119
5.6 收益还原法的运用及举例	120
【思考及计算题】	125
第6章 成本法	127
6.1 成本法概述	127
6.1.1 成本法的含义	127
6.1.2 成本法的理论依据	127
6.1.3 成本法的适用范围和适用条件	127
6.1.4 成本法的基本公式	129
6.1.5 成本法的操作步骤	129
6.1.6 成本法的基本成本构成	130
6.2 新开发土地和新建房地产价格的求取	134
6.2.1 新开发土地价格的求取步骤	134
6.2.2 新建房地产价格的求取步骤	136
6.3 旧房地产价格的求取	137
6.3.1 旧房地产的成本法估价思路	137
6.3.2 土地重新购建价格的求取	137
6.3.3 建筑物重新购建价格的求取	138
6.3.4 建筑物折旧的求取	142
6.4 成本法总结及其举例	152
【思考及计算题】	154
第7章 假设开发法	156
7.1 假设开发法综述	156
7.1.1 假设开发法的含义	156
7.1.2 假设开发法的理论依据	156
7.1.3 假设开发法的适用范围	156
7.1.4 采用假设开发法需要具备的条件	157
7.1.5 假设开发法与成本法的关系	157
7.2 假设开发法的估价步骤	158
7.2.1 调查估价对象的基本情况	158
7.2.2 选择最佳的开发经营方式	159
7.2.3 估计完成开发经营所需要的时间	159
7.2.4 预测开发完成后的房地产价值	160
7.2.5 预测后续成本费用及应得利润	161
7.2.6 估算待开发房地产的价格	162
7.3 假设开发法的两种思路——计息方法和现金流量折现法	163
7.3.1 两种方法的比较	163
7.3.2 现金流量折现法的公式	164
7.4 假设开发法的运用	169

【思考及计算题】	174
第8章 基准地价系数修正法	175
8.1 城镇土地分等定级	175
8.1.1 土地分等定级概述	175
8.1.2 土地定级因素指标体系的建立	178
8.1.3 确定各因素因子的相应权重	179
8.1.4 建立因素因子评价标准	180
8.1.5 划分定级单元	181
8.1.6 计算单元内各因素指标值和作用分	181
8.1.7 计算单元内总分值	186
8.1.8 土地级别的初步划分	188
8.1.9 等级验证和调整	189
8.1.10 土地级别确定	189
8.1.11 编制土地定级成果图件和报告	189
8.2 基准地价评估	189
8.2.1 基准地价的概念和特点	189
8.2.2 基准地价评估的准备工作	192
8.2.3 基准地价的资料调查与整理	193
8.2.4 基准地价评估方法一：以土地收益资料评估	193
8.2.5 基准地价评估方法二：以市场交易资料评估	194
8.2.6 基准地价确定	195
8.2.7 基准地价修正系数表的编制	195
8.2.8 基准地价评估成果的整理与验收	200
8.3 基准地价系数修正法及其运用	200
8.3.1 基准地价系数修正法的含义与特点	200
8.3.2 基准地价系数修正法评估土地价格的程序和方法	201
8.3.3 基准地价系数修正法举例	204
【思考及计算题】	207
第9章 路线价法	208
9.1 路线价法概述	208
9.1.1 路线价法的思路	208
9.1.2 路线价法的概念	209
9.1.3 路线价法的理论依据	209
9.1.4 路线价法的适用范围	209
9.2 路线价法的步骤	209
9.2.1 划分路线价区段	209
9.2.2 设定标准深度	210
9.2.3 选取标准宗地	210
9.2.4 求取路线价	210
9.2.5 编制深度百分率表	210
9.3 路线价法的应用及其举例	216
9.3.1 普通宗地的路线价应用	216
9.3.2 特殊形状宗地的路线价法运用	218

【思考及计算题】	224
第 10 章 房地产估价方法的拓展	225
10.1 回归分析方法在房地产估价中的运用	225
10.1.1 回归分析法的基本原理	225
10.1.2 回归方程的效果与检验	226
10.1.3 多元线性回归简介	228
10.1.4 应用案例	228
10.2 时间序列平滑法在房地产估价中的运用	230
10.2.1 时间序列平滑法的基本原理	230
10.2.2 时间序列的组合形式	231
10.2.3 三种时间序列平滑法简介	231
10.2.4 应用案例	232
10.3 模糊数学方法在房地产估价中的运用	233
10.3.1 模糊数学法在房地产估价中的应用原理	233
10.3.2 应用案例	234
【思考及计算题】	236
第 11 章 估价程序及估价报告的撰写	237
11.1 房地产估价程序概述	237
11.1.1 估价准备阶段	237
11.1.2 估价实施阶段	238
11.2 房地产估价报告的撰写	239
11.2.1 估价报告的含义	239
11.2.2 估价报告的形式	240
11.2.3 估价报告的总要求	240
11.2.4 估价报告的内容及需要注意的问题	240
【复习思考题】	243
附录一 北京市××商业房地产价格评估报告	244
附录二 上海市××在建工程房地产抵押估价技术报告（节选）	259
参考文献	267

第 1 章 绪 论

1.1 我国房地产估价的起源及其发展历史简介

土地和地上的建筑物，作为不动产，是人们生存的重要生产资料和生活资料，拥有土地和房屋，人们便具有了生存和生活的基础。土地是人类生存的根本，大自然馈赠给人类的资源除了空气、阳光、适宜的气候以外，最重要的就是土地，土地是财富创造的基础。

自古以来，我国古代的统治阶级和劳动人民就把土地和房屋作为重要的资产和财富，人们从事农耕和劳作，就是为了获得生活资料和安居之所，充足的食物和必需的安居之所是社会稳定的基础。纵观我国的发展历史，统治阶级之间或者统治者和被统治者之间所发生的战争和冲突，主要在于对土地所有权和占有权的争夺，所以土地和房屋作为重要的生产和生活资料，成为人们终生追求的财富。

1.1.1 中国古代房地产估价简介

根据史料上的记载，在公元前 2000 多年以前，统治阶级或者土地的所有者，为了征收农业税、田赋或者地租的需要，就开始了对土地进行评估，这是最早的土地评估的萌芽。虽然，当时的评估还没有涉及土地价值或者土地价格的评估，主要是针对土地资源的肥瘠、土地农业产出的高低进行评估，也就是对土地的自然质量进行评估，作为征收田赋的参考依据，但已经初具房地产评估的思想萌芽。对土地质量进行评估，其主要目的是为了征税的公平和合理，也就是根据土地的产出高低进行征税，土地产出较高的征收较高的税赋，土地产出较低的征收相对低廉的税赋。在当时，统治阶级把所管辖的土地划分为三级九等，如图 1.1 所示。

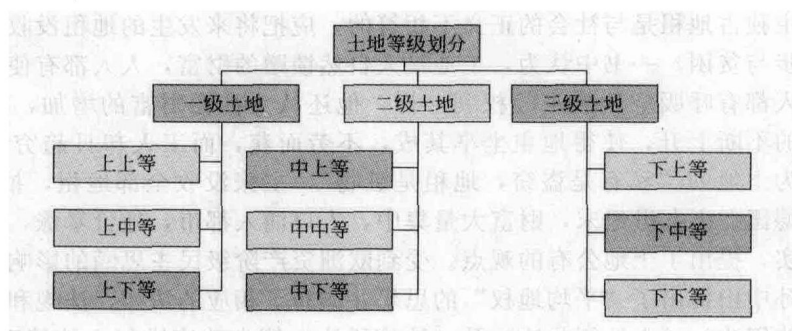


图 1.1 土地等级划分

进入封建社会以后，土地私有制出现，土地的所有者因为其他经济活动的需要，对土地进行产权交易或者对土地进行出租，产生了对土地价值或者价格评估的需求，仅对土地进行质量评估不能满足土地产权交易的要求，使得人们开始关注土地价值问题，探讨土地价格评估的方法。在长期的评估实践中，初步形成了一些简易的评估方法，逐步形成了一定的理论体系。随着人类文明的进程和社会的发展，房屋作为交换标的物开始出现，房屋或者田宅买卖在一些人口聚集的小城镇出现，房屋和其他生活资料一样，成为人们进行交易的商品。在

对土地和房屋的评估实践中,当时所采用的一般方法就是原始的、简单的比较,也就是通过对邻近的土地质量、产出、形状、面积等方面进行对比,确定土地的差异,以邻近地块的买卖价格作为参考依据,然后根据对比情况进行价格调整,作为土地交易的价格。通过对上述评估过程进行分析可知,上述评估体现了市场比较法的思想。

在我国宋代时期,土地买卖除了采用简单的比较法以外,有的交易定价开始根据地租的高低来确定,也就是根据地租来定价,在这里,可以把地租作为土地的所有者在租赁土地过程中获得的稳定收益,这样的评估过程则体现了收益还原的思想。在封建社会的晚期,特别是清朝时期,对房屋的估价开始采用建造成本法,如清朝政府在收回俄国人占用我国的土地时,曾经采用的方法就是成本法。根据史料上的记载,清朝统治者所采取的措施就是估计俄国人在修建房屋过程中的成本投入,补偿其盖房的成本,然后令其搬迁。在封建社会早期,土地、房屋价值评估主要是买卖者采用简单的比较、租金的定价等方法来确定,还没有专门从事土地、房屋价值评估的专业人员。根据史料上的记载,在我国元朝时期,曾经出现专门从事土地、房屋价值评估的人员,这可以视为我国历史上最早的土地估价、房地产估价的从业者^①。

1.1.2 中国近代房地产估价简介

在清朝的后期,由于人口的增长明显超过耕地的净增,土地资源稀缺,土地更为紧张,进而引起土地恐慌,人们的各种关系也变得日益紧张。因为没有土地或者拥有较少土地的农民增多,土地的所有者通过提高地租来经营土地,造成农民日益穷困,租佃关系愈趋尖锐,封建统治阶级对土地的兼并日益加剧。而帝国主义的侵略,外国列强在我国沿海城市强设租界,大量占用我国的土地,加剧了土地资源的稀缺,增加了佃农的负担。

孙中山所处的时代土地集中现象十分突出,土地分配极其不合理,自耕农占有土地面积急剧下降,孙中山观察到国内主要城市地价的猛涨,土地的日益集中,农民土地经营的破碎,地租的不合理等现象,认为中国革命应解决的关键问题就是土地问题。孙中山关于土地问题的思想早期主要受到欧美学者斯宾塞尔(Thomas Spence)、亨利·乔治(Henry George)的影响、中期受到达马熙克、单·威廉等学者的影响。斯宾塞尔针对当时欧洲的土地私有制度,提出了土地是人类天赋的生存权,应归村镇或教区所有的观点,主张土地私有不正当地,地主独占地租是与社会的正义不相符的,应把将来发生的地租没收归公。亨利·乔治在其《进步与贫困》一书中认为,土地是大自然馈赠的财富,人人都有使用土地的平等权利,正如人人都有呼吸空气的平等权利一样,他还认为社会财富的增加,技术的不断进步,独占地租的不断上升,使得地主坐享其成,不劳而获,而工人却日趋穷困,极其不合理,所以他认为土地的“私有是盗窃,地租是赃物”,主张没收全部地租,抽土地单一税。达马熙克针对德国在十九世纪末,财富大量集中,人口涌入都市,地价暴涨,土地问题因之日趋严重的现实,提出了土地公有的观点。受到欧洲资产阶级民主思潮的影响,在中华民国建立的初期,孙中山提出了“平均地权”的思想并颁布了相应的法律、法规和政策,如《土地法》、《土地使用法》、《土地征收法》及《地价税法》等由政府进行土地管理及征税事宜;实行了私有土地由地主报价,国家据价征税,必要时国家依价收买,也就是“核定天下地价,其现有之地价,仍属原主所有,其革命后社会改良进步之增价,则归于国家,为国民所共享”的平均地权的政策,同时还规定国家应当给佃农以土地,资其耕种,也就是实行耕者有其田的政策。孙中山认为,在中国实现“平均地权”政策的既定目标,需要分步推进和实施,具体而言有以下几点。

① 叶剑平,曲卫东.不动产估价.北京:中国人民大学出版社,2006:1-3.

(1) 核定地价 共和政府成立以后首先对地价进行核定, 允许私人土地所有者对土地进行估价或者评估, 然后报价给政府, 政府根据土地所有者的报价在核发地契时标明地价, 根据标定的土地价格征税或者作为征用土地时的补偿标准; 也就是按价征税和按价征收。

(2) 照价抽税 如果土地的价格没有上涨, 则按照核定的地价来征税, 如果土地的价格上涨, 对溢价部分则不应该“抽税”, 而是主张完全“充公”。

(3) 照价收买 在国家需要的时候, 政府可以根据核定的地价进行购买, 也就是“按照业户订立契约时之价格”、“给价而收用之”; 所谓的照价收买是针对土地而言, 而地上之附着物, 则另行给予补偿。

孙中山去世以后, 国民党政府在胡汉民的倡导和支持下, 于 1930 年颁布了《土地法》, 这部法律是在 1928 年 11 月通过的《土地法原则草案》的基础上修订而来的, 《土地法》共涵盖 5 编, 397 条, 第一编为总则, 主要包括法例与实施、土地所有权、土地重划、土地测量等; 第二编为土地登记, 主要包括通则、登记程序、登记费以及土地权利书状等; 第三编为土地使用, 主要包括通则、市地、农地和土地重划程序; 第四编为土地税, 包括通则、地价之申报及估计、改良物价值之估计、税地区别、土地税征收、土地税之减免等, 第五编为土地征收, 包括通则、征收准备、征收程序、补偿地价与迁移费等。

《土地法》明确了执行机关, 确定了土地权利的执行方式。规定地政机关为《土地法》的执行机关, 把地政机关划分为中央和地方, 明确了各地政机关的职责; 规定推行土地登记制度。在肯定国土全民所有的情况下允许土地私有, 禁止土地荒芜。照价收税, 明确了各项土地税收制度, 地政机关是对土地进行估价的机关, 一般土地按照土地估价前 5 年的市场价格为准, 其他土地则按照严格程序对土地进行估价, 地政机关估价完成后应公布标准地价, 经过 30 天公告无异议后则为估定地价, 如果出现异议, 则由地政机关公决, 地价除有重大变更外, 每 5 年重新估价一次。土地税为地方税, 分地价税和土地增值税两种, 一年分四次缴纳。通过《土地法》的相关条文和规定可知, 在 1930 年以后, 随着《土地法》的颁布和实施, 国民党政府的职能机关开始对土地价值进行评估, 以满足土地纳税和土地征用的需要。

1949 年中华人民共和国成立以后, 我国逐步实行城市土地和房屋的公有化制度。1951 年 8 月, 政务院颁布了《城市房地产税暂行条例》, 在暂行条例中规定了标准的房价、标准地价、标准房地价以及房租等作为房地产税的计税依据。在一些主要的城市, 还颁布了关于房屋买卖和管理的办法, 例如, 上海市在 1950 年颁布的《上海市私营企业 1950 年重估财产房屋部分估价标准》以及 1954 年《广州市房地产交易办法》等。在 1956 年以前, 房屋还有出租和交易, 但是随着我国住房福利分配制度的实行和土地行政划拨制度的实施, 房地产的买卖和租赁等经济活动逐步减少, 房地产估价因受制度的制约而处于停滞状态。

1.1.3 中国当代房地产估价简介

1978 年以来, 伴随着我国经济体制改革, 建筑业和房地产业开始复苏。首先, 在理论界就房地产的属性问题进行了广泛的争论, 国内有的经济学家提出房地产不仅具有福利性, 还具有商品性, 房地产具有二元属性, 而商品性是其主要特性。通过广泛的讨论, 在理论上达成共识的前提下, 我国政府启动了城镇住房制度和土地使用制度的改革, 随着住房制度改革的深入, 房地产的价值开始显化, 为了满足房地产经济活动的需要, 房地产价格或者价值评估活动开始出现, 房地产估价开始复苏, 房地产估价行业逐步形成。

在 20 世纪 80 年代初期和中期, 为了规范市场中各经济主体的行为, 提供相应的制度环境和制定法律法规成为政府进行经济体制改革的重要工作之一。在这一时期, 政府颁布了《中华人民共和国中外合资经营企业法》, 根据这部法律的规定, 对中外合资企业征收场地使

用费；1982年在深圳又实行了土地有偿使用的试点工作，开始通过建立土地一级市场，实行土地所有权和使用权的分离，对国有土地实行有偿使用制度。以上法律法规的颁布和条例的实施，为土地估价提供了业务支撑，为房地产估价行业的兴起奠定了制度和法律基础。

随着我国工业化和城市化进程的推进，城市政府为了城市公共设施的建设或者其他商业活动的需要，城市动拆迁和城市更新等经济活动不断出现，在动拆迁过程中，需要对城市存量土地、地上房屋或者其他附着物进行价值评估，并以此确定动拆迁补偿，因此，随着城市动拆迁规模的扩大，对房地产估价的需求越来越迫切，房地产评估事务在一些大中型城市的房地产管理部门得到恢复和发展，并有专门的人员从事估价实务工作。

为了加强财产管理，准确反映房产的价值及其随着时间的推移而变化的状况，原城乡建设环境部（现住建部）在1984年印发了《经租房屋清产估价原则》；此后，住建部、物价局和国家工商行政管理局在1988年又颁发了《关于加强房地产交易市场管理的通知》，在通知中明确地提出，房地产评估工作在房地产经济活动中具有非常重要的作用，随着旧房出售的增加，各城市应该及时建立房地产价格专业评估队伍。

我国房地产估价行业的规范和快速发展，是在20世纪90年代以后，随着房地产估价师执业制度的建立而得以发展的。在这一时期，我国借鉴西方国家房地产估价职业资格考试制度和做法，也开始实行估价师执业资格考试及其认证制度，特别是在1995年以后，组织房地产估价师执业资格考试，通过职业考试的专业人员，不仅掌握了房地产估价的丰富知识，还通过房地产估价实务，使实际估价能力得到明显提高。

为了促进房地产估价行业的发展，规范估价报告和估价技术报告的撰写，在1999年2月，建设部和国家技术质量监督局联合颁发了《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》，在规范中，详细规定了房地产估价的原则、程序、方法和估价报告的撰写要求以及对估价专业人员的职业道德要求，以保证房地产估价结果的公平、公正、客观和合理。

随着我国房地产市场的快速发展，房地产业已经成为我国的支柱产业，在拉动投资、刺激消费、扩大就业和保持经济稳定增长方面起到了重要的作用。房地产经济活动日益频繁，房地产买卖、抵押、保险、典当以及房地产税收等经济活动均需要对房地产价格进行科学、合理的评估，在需求的推动下，房地产估价业务不断拓展，房地产估价行业的规模也逐步扩张，迄今为止，在法律法规不断完善，行业标准不断健全，从业人员业务水平不断提高的背景条件下，房地产估价行业已经成为重要的中介服务行业。

1.2 房地产的概念

1.2.1 房地产的概念

房地产又称为不动产，是指土地、建筑物及其他土地上的定着物，是实物、权益与区位的综合体；也可以认为，房地产是指土地、建筑物形成的物质实体及其所衍生的各种权利。

1.2.1.1 土地

土地作为人们赖以生存的场所，是农业生产的基本资料，也是工业、交通、城市建设和旅游等不可缺少的物质条件，长期以来，不同学科、不同领域、不同部门对土地赋予了不同的概念和含义。

英国经济学家马歇尔·A认为，“土地是大自然无偿资助人们的地上、水中、空中、光和热等物质的力量”。美国经济学家巴洛维·R提出“土地是受控制的附着于地球表面的自然和人工资源的总和”。澳大利亚学者克里斯钦和斯图尔特认为：“土地是地球表面及其他对

人类生存和成就有关的重要特征,是地球表面的一个立体垂直表面,从空中环境到地下的地质层,并包括动植物群体以及过去和现在与土地相联系的人类活动。”联合国粮农组织对土地的定义是:土地包括地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤及基础地质、水文和植物,并包含这一地域范围内过去和目前人类活动的种种结果,以及动物就他们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。

虽然,不同的学者对土地的定义有所差异,但是均认为土地是一个综合的概念,综合以上的论述,土地的内涵是:土地是地球表面的特定区域,土地在地球上的位置是固定的,有特定的形状和面积;土地是一个自然和社会经济的综合体;土地是一个立体的三维空间的连续实体。

在房地产估价中,通常认为土地不仅指陆地的表层,还涵盖地球表面以上一定范围内的空间以及地球表面以下一定范围内的空间。

1.2.1.2 建筑物

建筑物是为了满足人们生活、工作、学习及其他经济活动等的需要,通过利用建筑材料、一定的施工技术、施工方法和必须投入的人工劳动,而建成的实体。具体包括构筑物和房屋两种类型。建筑物通常是由承重结构、围护结构、建筑配件以及建筑设备等构成。承重结构主要承受建筑物的自重荷载、风荷载和地震荷载,主要包括基础、柱、墙、梁板等承重构件;围护结构形成建筑物的室内空间,主要包括墙体、门窗、屋面面层等,围护构件应具有一定的保温、隔热性能,以保证提供人们从事各种活动所需要的适宜的空间。建筑物根据承重构件的材料和结构形式的差异,划分为砖混结构、钢筋混凝土结构、钢结构等多种形式。

1.2.1.3 其他定着物

是指固定在土地上,不能移动的非房屋实体。如挡土墙、室外给排水管道、煤气管道、通讯设施等。

1.2.2 房地产的实物、权益和区位

1.2.2.1 房地产的实物

房地产的实物是指土地和建筑物的实体,也就是能够被人们通过感官感觉到的部分。如土地、房屋的主体、柱、梁、板等构件、地下室、门窗等配件以及雨篷、散水、明沟等部分。对于房地产而言,实物状态及其所采用的建筑材料、建筑施工技术和建筑结构形式的不同,表明建筑物在施工过程中,投入的成本存在差异,进而会影响到房屋的价格。如在土地取得成本相同的情况下,对于非成品房屋,砖混结构的建筑物,工程单方造价一般会低于框架结构的建筑物,而框架结构的建筑物一般会低于框架剪力墙结构,因此,从成本构成的视角进行分析,房地产的供给主体在确定销售价格时,如果采用成本法定价的话,框架剪力墙结构的建筑物一般要高于同期、相同区位框架结构建筑物的价格。当然,以上的分析,没有考虑房地产市场供求以及其他微观、宏观因素的影响,仅从供给主体在开发房地产的过程中,成本投入的视角进行探讨。

因此,在进行房地产评估时,如果估价对象属于房屋或者房屋与土地一块进行评估,应该对评估房屋的结构形式和实物状况进行全面的了解和把握。

1.2.2.2 房地产的区位

房地产的区位是指房屋、土地所处的具体位置,也指与房屋、土地相联系的周边配套设施、周边环境以及交通状况。城镇土地作为自然赋予人类的资源,具有明显的区位特征,城镇土地的区位特征体现在两个层面,一是表现在不同城镇之间,二是表现在城镇内部不同地域之间,由于不同城镇在自然、经济等方面存在着地域差异,决定了城镇之间土地价值和土

地利用方式的差异；而城镇内部土地区位条件的不同，也会导致土地的获益能力存在差异，土地的价值差别较大。作为建筑物的载体，土地的区位特征，使房地产也呈现出明显的区位特征。具体而言，就是不同城市之间，实物状况、结构形式、成新状况和权益状况相同的房地产，其价值却存在明显的差异；在同一城市内部不同区域，房地产的价值也明显不同，区位对房地产价值具有重要的影响和决定作用。在房地产估价中，强调“location, location, location”的重要性。

1.2.2.3 房地产的权益

房地产的权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利、利益和收益，也就是房地产产权及其由产权所衍生的其他权利以及在不同的权利状况下房地产的收益。房地产产权主要包括所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地上权和地役权等。具体如图 1.2 所示。

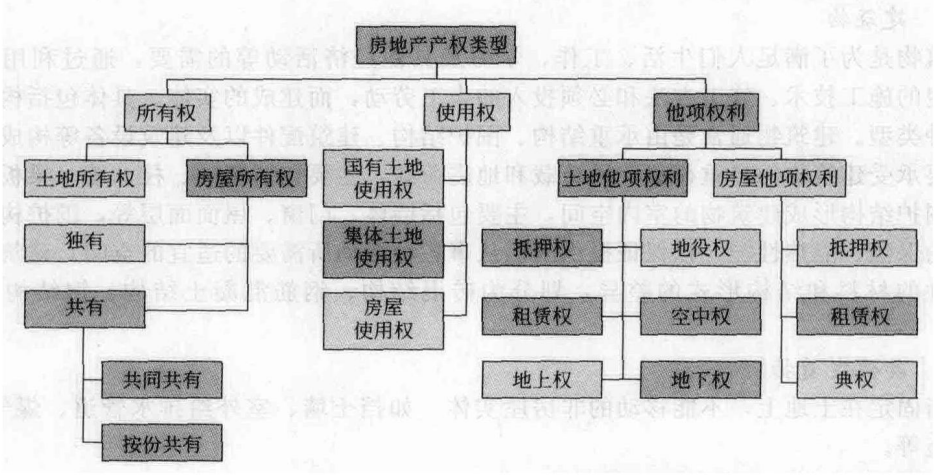


图 1.2 我国房地产产权的类型

根据我国《土地管理法》的规定，我国实行土地全民所有和劳动群众集体所有制，也就是国家所有和集体所有，对国家所有的土地实行土地所有权和使用权相分离的原则，通过协议出让和市场化运作方式实现土地使用权和所有权的分离；对于集体所有的土地，国家具有最终的处分权，集体所有土地的所有权在让渡时存在单向性，也就是集体所有的土地通过土地征用转为国家所有，而国有土地所有权不能逆向让渡。

土地所有权对于所有者来说，是一种任意处置其所有物的权利，因此，所有权又称为绝对权、对世权和全面支配权。因此，土地所有权是一种最充分、最全面的权利，它可以分解为占有权、使用权、收益权、处分权等多种权能。在我国现行的法律框架下，国有土地所有权是一种最充分、最全面的权利，而集体土地所有权在流转过程中，受到单向流转的制约，该产权在一定程度上是残缺的。

土地使用权是指土地所有者或非土地所有者在依法占有土地的条件下，对土地进行开发和利用，以获取收益的权利，土地使用权是土地所有权的重要权能之一。

土地处分权是指土地所有者或非土地所有者依法处置土地的权利，主要包括出售、赠与、出租、抵押等权利。土地处分权一般由土地所有者来行使，在特殊情况下，也可以由非土地所有者来行使。如我国国有土地通过土地出让市场实现土地使用权和所有权分离以后，土地使用权的受让人可以根据有关法律规定，在土地二级市场上转让土地使用权或者以土地使用权作为抵押，获得金融部门的信贷。

土地抵押权是指债务人或者第三人以其土地使用权及地上建筑物、构筑物、附着物作为履行债务的担保,当债务人不履行债务时,债权人有权从抵押财产的价值中优先得到清偿的权利。根据我国土地法的规定,土地抵押权,主要是指国有土地使用权的抵押,随着集体土地使用制度的改革,未来承包农村集体土地的单位或者个人,可以将承包土地经营权进行抵押。

土地租赁权是指土地所有者或者非土地所有者根据法律的规定,将土地使用权以及依附于土地上的建筑物、构筑物或者其他附着物出租给承租人,并向承租人收取租金的权利。

土地典权是指获得土地使用权的自然人或者法人,以其土地使用权和土地上的建筑物、构筑物以及附着物等作为抵押进行融资的权利。产权人又称为出典人,支付典价的称为承典人,承典人在典期内具有使用土地以及地上建筑物、构筑物的权利,也具有转租或者转典的权利,在典期内,出典人不收取租金,承典人不收取利息,在典期结束时,出典人退回典价,赎回土地及其以上的建筑物、构筑物和附着物,典期超过10年或者在契约中没有注明年限而超过30年时,原则上视为绝赎。

土地留置权是指债权人对债务人的土地及其以上的建筑物、构筑物和附着物等拥有的担保物权,如果债务人不按照契约的约定支付一定的款项,超过约定期限后,债权人有权留置债务人的以上财产,或者通过法律手段变卖债务人的财产,并从获得的款项中优先得到清偿。

地上权是指在他人的土地上以拥有建筑物或者其他构筑物为目的而使用其土地的权利。地上权的续存期限可长可短,并且可以不确定期限,地上权使用者是否需要支付地租,由双方当事人自行协商确定,地上权可以转让给他人,也可以作为抵押的标的物。

地役权是指为了使用自己土地的便利而使用他人土地的权利,例如,通行权、引水排水权等。提供方便使用的土地称为供役地,得到方便使用的土地称为需役地。

房屋所有权是指以房屋作为客体,由房屋所有者根据法律的规定,对自己所有的房屋具有的占有、收益、使用、处分,并排除一切他人干涉的权利。与土地所有权相同,房屋所有权也是一种最充分的权利,是一种绝对权。根据《物权法》的“一物一权”原理,即在同一个客体物上只能设定一个所有权,也就是不能同时设定两个或者两个以上相互矛盾的物权,同一幢房屋或者建筑物内的具有独立功能的单元只能设定一个所有权。“一物一权”原理并不限定对于同一幢房屋或者建筑物内的具有独立功能的单元只能由一个人所有,可以由两个自然人或者机构共同拥有,也就是共有,具体又可以分为按份共有和共同共有。由于房屋必须以土地作为载体,房屋与土地是不能分离的,因此,在我国法律框架下,房屋所有权主要是指土地使用权和建筑物所有权。

房屋使用权是指房屋所有权人或者非所有者依法使用房屋的权利。例如,房屋的产权人通过租赁的方式,将房屋使用权让渡给承租人,承租人在使用过程中通过向所有权人支付租金而拥有房屋的使用权。

房屋的处分权是指房屋所有者或者非所有者依法处置房屋的权利,包括转让、租赁、抵押以及赠与等。

房屋的收益权是指房屋所有者或者非所有者依法利用房屋进行经营或者出租获取收益的权利。

房屋的租赁权是指房屋所有人或者非房屋所有人,依法作为房地产的出租人,将一定期限的房屋使用权租赁给承租人使用,并向承租人收取租金的权利。

房屋他项权利与土地他项权利相类似,包括房屋的抵押权、典权、留置权等。

以上各种权利,可以单独产生收益,因而形成各种不同内涵的价格,因此,在进行房地