

中国房地产估价师资格考试
指定辅导教材

房地产估价 理论与实务

中国房地产估价师学会编



中国物价出版社

《中国房地产估价师资格考试指定辅导教材》之三

房地产估价理论与实务

主 编：柴 强

中 国 物 价 出 版 社

(京)新登字第 098 号

责任编辑：曾繁成

房地产估价理论与实务

中国房地产估价师学会 编

*

中国物价出版社出版发行

新华书店 经销

河北省〇五印刷厂

850×1168 毫米 大 32 开 10.5 印张 264 千字

1995 年 1 月第 1 版 1995 年 1 月第 1 次印刷

印数：1—5000 册

ISBN7—80070—415—7/F·315

定价：18 元

《中国房地产估价师资格考试指定辅导教材》 编委会人员名单

名誉主任：李振东 周干峙
主任：宋春华
副主任：沈建忠 刘宝英 王德楼 柴强
刘洪玉 董黎明 邬翊光 薛洪江
张重光 刘佳胜
委员：陆克华 宋亚晨 赵春山 季如进
龙奋杰 郎振亮 史贤英 龚卓琪
李玉玺 刘锦红 李加林 金饴国
桂国杰 张国栋 王寿松 卢炳哲
张明华 田占雄 冯俊 郭俊英
姜万荣 廖俊平 杜鸣

目 录

第一章 绪论	(1)
一、房地产的概念.....	(1)
二、房地产的特性.....	(10)
三、房地产估价的概念.....	(15)
四、需要房地产估价的理由.....	(19)
第二章 房地产价格	(26)
一、房地产价格的成因.....	(26)
二、房地产价格的特征.....	(27)
三、房地产价格的种类.....	(30)
四、房地产价格的影响因素.....	(39)
第三章 房地产估价的原则	(65)
一、概述.....	(65)
二、合法原则.....	(66)
三、最有效使用原则.....	(66)
四、供求原则.....	(68)
五、替代原则.....	(69)
六、估价时点原则.....	(69)
七、公平原则.....	(71)
八、有关著作对估价原则的论述.....	(71)
第四章 房地产估价的程序	(77)
一、概述.....	(77)
二、估价任务来源.....	(78)
三、受理估价委托及明确估价的基本事项.....	(79)
四、初选估价方法及确定投入人员.....	(83)
五、制定估价作业计划.....	(84)

六、实地勘察及搜集整理相关资料	(84)
七、选择估价方法计算及决定估价额	(85)
八、撰写估价报告书	(87)
九、交付估价报告书及收取估价服务费	(88)
十、其他估价程序介绍	(92)
第五章 市场比较法	(98)
一、市场比较法的基本原理	(98)
二、交易实例的搜集	(101)
三、比准实例的选取	(102)
四、价格比较基础的建立	(104)
五、交易情况修正	(105)
六、交易日期修正	(106)
七、区域因素与个别因素修正	(107)
八、综合修正计算	(109)
九、分配法	(110)
十、市场比较法总结	(111)
十一、运用举例	(112)
第六章 成本估价法	(117)
一、成本估价法的基本原理	(117)
二、成本估价法的基本公式	(118)
三、重新建造完全价值	(121)
四、建筑物的折旧	(125)
五、我国商品房价格的构成	(136)
六、我国房屋租金的构成	(144)
七、我国房屋折旧制度	(146)
八、我国房屋完损等级评定标准	(148)
九、运用举例	(149)
第七章 收益还原法	(154)

一、收益还原法的基本原理	(154)
二、收益还原法的计算公式	(156)
三、纯收益的求取	(167)
四、还原利率的确定	(168)
五、残余估价法	(180)
六、地租理论与地租量的计算	(184)
七、收益还原法总结	(196)
八、运用举例	(196)
第八章 假设开发法	(200)
一、假设开发法的基本原理	(200)
二、假设开发法的计算公式	(203)
三、假设开发法的注意事项	(205)
四、假设开发法的操作	(207)
五、港台的假设开发法	(211)
六、运用举例	(214)
第九章 长期趋势法	(219)
一、长期趋势法的基本原理	(219)
二、平均增减趋势法	(220)
三、移动平均趋势法	(223)
四、指数修匀趋势法	(225)
五、线性趋势法	(226)
六、长期趋势法的功用	(228)
第十章 购买年法	(230)
一、购买年法的基本原理	(230)
二、有关著作对购买年法的论述	(231)
三、原苏联关于购买年的争论	(234)
四、购买年的实质	(236)
五、购买年法的现实意义	(239)

第十一章	路线价估价法 ·····	(241)
	一、路线价估价法的基本原理·····	(241)
	二、路线价估价法的步骤和内容·····	(243)
	三、深度百分率表的制作·····	(245)
	四、台湾的路线价估价法·····	(253)
	五、欧美的路线价估价法·····	(264)
	六、日本的路线价估价法·····	(266)
第十二章	地价评估 ·····	(269)
	一、基准地价的评估·····	(269)
	二、宗地价格的评估·····	(271)
	三、高层建筑地价分摊·····	(276)
第十三章	房地产估价制度 ·····	(285)
	一、概述·····	(285)
	二、日本的估价制度·····	(288)
	三、韩国的估价制度·····	(294)
	四、美国的估价制度·····	(308)
	五、英国的估价制度·····	(313)
	六、新西兰的估价制度·····	(318)
	七、德国的估价制度·····	(321)
	八、香港的估价制度·····	(327)

第一章 绪 论

房地产估价，^{估价师}全称房地产价格评估，是以房地产为对象，对其真实、客观、合理的价格的估计、推测与判断。它是科学，也是艺术。1994年7月5日公布的《中华人民共和国城市房地产管理法》第33条规定：“国家实行房地产价格评估制度”；第58条规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”

做好房地产估价，不仅要通晓房地产估价的理论、方法、技巧，还要具备经济、会计、规划、建筑以及房地产制度政策、开发经营、政府税费、消费习俗等多方面知识，需要理论与实践高度结合。但是，做为一名估价人员，不是一步就能够达到这些要求的，需要打好基础，循序渐进。一名房地产估价人员的训练，首先应从认识房地产开始，即欲从事房地产估价，首先需要成为估价对象的房地产本身有个正确的认识。

一、房地产的概念

(一) 房地产的整体概念

所谓房地产，是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分。此不可分离的部分，如为提高房地产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的花园、假山，为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、暖、电、卫生、通风、通讯、电梯、消防等设备。但由于固着在土地、建筑物上不可分

离的部分，往往可以看作是土地或建筑物的构成部分，因此，房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

房地产为人类生产生活所必需，不仅是最基本的生产要素，也是最基本的生活资料。在市场经济中，房地产是一种商品，又是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。

房地产包括土地和建筑物两大部分，但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时，才被称为房地产，单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产，是房地产的一种存在形态。归纳起来，房地产有如下三种存在形态：(1) 单纯的土地，如一块无建筑物的城市空地。(2) 单纯的建筑物。建筑物虽然必须建造在土地之上，但在某些特定情况下需把它单独看待。(3) 土地与建筑物合成一体的“房地”（有的又将此称为复合房地产），如把建筑物和其坐落的土地作为一个整体来考虑。目前对房地产上的用词尚不规范，往往引起误解，为明了起见，本书的用词规定如下：除特别需要指明者外，一般使用“房地产”、“房地”、“土地”和“建筑物”。其中，“房地产”泛指土地、建筑物或土地与建筑物合成一体，即它既可能为土地，也可能为建筑物，还可能为土地与建筑物合成一体；“房地”专指土地与建筑物合成一体的情况，如说房地价格时，即指此价格包含土地及建筑物的价格在内；“土地”仅指土地部分；“建筑物”仅指建筑物部分，如说建筑物价格时，此价格不含建筑物所占用的土地的价格。

在现实房地产估价中，即使当实物形态上土地与建筑物合成一体时，根据需要，也可能只评估其中的土地的价格，如为征收土地税或确定补交土地使用权出让金的数额而单独评估土地价格；或可能只评估其中的建筑物的价格，如为建筑物入火灾保险时确定其投保价值（此时具体是确定建筑物的重建费用）。或在城市划拨土地使用权上进行房屋拆迁时确定被拆除房屋的作价补偿额，或以划拨土地使用权上的房地产作抵押时评估其抵押价值，这

些均只单独评估建筑物的价格。此外，在现实房地产估价中，也可能含有属于房地产以外部分的财产的价值，如评估一座可供直接使用的办公大楼的购买价格，这个价格可能包含该座办公大楼所占用的土地的价格、其建筑物的价格，以及其中的办公设备（如室内配备的办公桌椅等）的价格。也有要求对正在开发建造或计划开发建造但尚未出现的房地产进行估价，即期货房地产估价。还可能因民事纠纷或索赔等原因要求对已经消失的房地产（如人为引起火灾或碰毁他人房屋）进行估价。

房地产由于其位置固定、不可移动，通常又被称之为不动产。所谓不动产，简单地说，是指不能移动的财产。如罗马法对动产与不动产的划分是：凡是能用外力推动或自行能够移动、且又不改变其性质和价值的物，例如牲畜家禽和家具器皿之类，称之为动产；反之，如土地、房屋等物，称之为不动产。

在英语中，不动产的名称为 real estate 或 real property，但两者的含义并不完全相同。其中，“real estate”一词具体是指土地及固着在土地上的人工构筑物 and 房屋。“real property”一词具体是指 real estate 及其附带的各种权益，包括所有权以及与此相关的保有权、享用权、管理权、处分权等。美国不动产概念包含两个递进层次：（1）把土地和房屋、构筑物等固着物当作一个整体来看待。（2）把土地及房屋、构筑物附带的各种权利合在一起广义地视为一个整体。

日本的不动产概念，依日本《民法》第 86 条的规定是：“土地及其定着物为不动产”。台湾的不动产概念，依台湾《民法》第 66 条的规定是：“称不动产者，谓土地及其定着物。不动产之出产物，尚未分离者，为该不动产之部分”。他们所谓土地的定着物，是指继续定着于土地，在不容易分离的状态下使用的，例如房屋、桥梁、石墙、水井等均属不动产。种植的树木也是土地的定着物，但暂时种植者则非土地的定着物，而是动产。判断是否定着于土

地，需要依社会一般观念决定，不过通常认为与土地分离而使土地发生变更，或因分离而需要花费相当的劳力和费用的，即可称为定着物，但附着在土地上的农作物不属于不动产。在他们看来，“定着”与“附着”两个词有着严格的区分。

在香港，通常使用“物业”这一词。他们所说的物业实质上是不动产，仅叫法不同而已。如香港李宗镔先生对物业的解释如下：“物业是单元性地产。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

在上面对房地产的整体概念有所了解之后，下面具体来认识一下土地和建筑物。我们先看土地。

（二）土地的概念

土地依其广、狭义解释程度的不同，可以区分为下列几种：

(1) 狭义的土地，指地球表面的陆地，包括土地表面、地表下和其垂直空间。(2) 广义的土地，指地球表面陆地和被水覆盖的部分，水覆盖的部分指海洋、江河、湖泊、池塘等。(3) 最广义的土地，指自然资源，除包括地球表面的陆地和被水覆盖的部分外，还包括日光、空气、水、热能、风力等自然赋予的一切有形的和无形的自然力在内。

在现实生活中，不同的领域和不同的人，根据其实际需要，对土地广狭的认识不尽相同。对于房地产估价来说，土地主要是指地球外壳的陆地表面及其地上空间和地下空间，其范围可以从“纵”、“横”两个方面观察。在横的方面，土地本为连绵无限之物，无所谓范围，但人们可以用人为方法划野分疆，一宗土地的范围即为该宗土地的疆界（即通常所说的四至）所围绕的面积。在纵的方面，土地可分为3层，即：(1)地面，(2)地面以上空间，(3)地面以下的空间。

^① 李宗镔：《香港房地产法》，商务印书馆香港分馆1988年版，第9页。

从理论上讲,一宗土地的地面以上的空间是指从地球表层的该宗土地的边界向上扩展到一定高度的天空空间,其地面以下的空间则是指从地球表层的该宗土地的边界呈锥形而延伸土地的所有权包括土地的上空和地表下面一直到地球中心的土地,正如一句格言所表述的:土地属谁所有,土地的上空及地下也属谁所有”。^①

但在现实生活中,拥有一块土地,在这个范围内并不是可以随意开发利用的,其使用、支配权要受到多方面的制约,制约大体来自三大方面:(1)建筑技术;(2)土地使用管制,主要是城市规划;(3)土地权利设置及相邻关系。具体来看,如政府的城市规划对建筑高度的限制和建筑容积率(简称容积率,又称建筑面积密度,是指单位面积土地允许建筑面积数,即土地上可建造的建筑物的建筑总面积与土地总面积的比率,如土地总面积100平方米,建筑总面积400平方米,则建筑容积率为4,或说1:4,亦说400%。建筑容积率有时又分为含地下建筑面积的容积率和地上建筑面积的容积率,故估价时一定要弄清所说的容积率的确切内含)的限制;另外,地下矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地拥有者,世界上各个国家和地区的规定不一。在欧洲许多国家,土地所有权与地下资源所有权是分开的,国家规定地下资源属于政府,地主开采地下资源要先向政府购买或将出售的收入与政府分成。在加拿大,随着现代工业、交通的发展,土地上面一定高度的空间已不再被承认为地产的一部分;就是地下的矿藏,在有些省,如安大略、魁北克和阿尔伯塔也构成单独的产权,不再自动地附属于地产。美国关于土地所有权的规定不同于同样是资本主义国家的欧洲国家,在美国,土地所有者同时也拥有地下的一切财富,所以地主可以自由开采地下资源,或者将地下资源单独出售给别人。台湾的地下矿藏与土地是

^① [英]戴维·M·沃克,《牛津法律大辞典》中文版,光明日报出版社1988年版,第512页。

分开的。台湾《民法》第 773 条规定：“土地所有权，除法令有限制外，于其行使有利益之范围内，及于土地之上下。如他人之干涉，无碍其所有权之行使者，不得排除之。”台湾《土地法》第 15 条规定：“附着于土地之矿，不因土地所有权之取得而成为私有。”在中国大陆，境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可以通过政府出让方式取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营，但取得的土地使用权中，根据国家规定，不包含地下资源、埋藏物和市政公用设施。

现实生活中对土地的使用、支配权还有一些限制，这些限制均对地价的高低有重大的影响，所以从事房地产估价的人员，应当充分了解土地所受的各种限制及其内容与程度，只有这样才能求得正确的价格。

对于房地产估价来说，对一块土地的基本认识归纳起来至少包括如下方面：

1. 坐落位置。包括对其所处的区域和具体地点的认识。
2. 面积大小。此为依法确认的面积，如政府出让土地使用权的地块，其面积通常是依据标有坐标点的用地红线图，由城市规划管理部门或土地管理部门在地块各转点钉桩、埋设混凝土界桩或界石来确认，而且面积大小是依水平投影面积计算。
3. 形状。
4. 四至，注意掌握四至描述。
5. 土地权利状况。在我国目前的土地制度下，主要是了解是划拨土地使用权，还是出让土地使用权，土地使用期限多长，可否续期，土地权利有无争议，土地是否已做了抵押等。由于土地权利的种类和内容均能影响土地价格，所以从事房地产估价时应特别留意有关土地权利的调查。
6. 利用现状。如现状用途；土地上是否附有建筑物、其他附着物，若是附有建筑物、其他附着物，则还须进一步了解该建筑

物、其他附着物的情况。

7. 规划设计要求，实为对土地开发利用的管制，包括：(1) 用地性质（又称土地用途）；(2) 建筑容积率；(3) 建筑覆盖率（简称覆盖率，又称建筑密度，台湾称为“建蔽率”，是指单位面积土地允许建筑占地面积数，通常为—块土地上的建筑物的底层建筑面积与全部土地面积的百分比，如土地面积 100 平方米，底层建筑面积 60 平方米，则建筑覆盖率为 60%；建筑覆盖率有时还采用建筑物的最大垂直投影面积与土地面积的比率来表示。城市规划一般要求建筑物四周要留有空地，以作为建筑物的绿地和交通，满足建筑物的采光、日照、消防间距以及隐私权等要求）；(4) 建筑高度；(5) 绿地率（用地红线内绿化用地面积与土地总面积的百分比）；(6) 建筑后退要求（规定建筑物应距离城市道路或用地红线的程度）；(7) 建筑艺术（指建筑形式、色彩等）要求；(8) 出入口方位；(9) 停车场建设要求；(10) 地面标高；(11) 其他要求（如规定规划设计方案须符合环境保护、消防安全、文物保护、卫生防疫等有关法律法规的规定）。

8. 生熟程度，通常是指基础设施（如道路、供水、供电、供气、供热、电讯、排水）的通达程度和土地平整程度。俗话说，是“三通—平”，“五通—平”或者“七通—平”。

9. 地质、水文和气象条件。

10. 其他。

一般的土地了解上述 1 至 6 项即可，待开发或再开发的土地还需了解后几项。1 至 6 项通常可由地籍资料了解。所谓地籍，是测量各宗土地的方位、界址、形状并计算其面积的大小，同时查明土地的坐落、类别、土地权利状况与使用情形等，记载于图册，以便明了土地状况，确定土地产权而为土地管理的依据。

现在我们先来看建筑物。

(三) 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。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的工程建筑,一般由基础、墙、门、窗、柱和屋顶等主要构件组成;构筑物则是指除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,如桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱、水塔、道路等。

可见,住宅、房屋及建筑物是不同的概念:住宅是指人们的居住用房,是房屋中的一种。房屋不仅包括居住用房,而且包括厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等用房。建筑物的范围更广,包括房屋以外的其他建筑,如码头、船坞、油库、水塔、烟囱、围墙等。

对于房地产估价来说,对建筑物的基本认识归纳起来至少包括如下方面:

1. 坐落位置。

2. 面积大小。包括:(1)基地面积(又称用地面积,或称占地面积,为供建筑物本身所占的地面及其所应保留的空地,其外围的城市道路、公共绿地、停车场等一般不包括在内。但要与建筑物基地的占地面积区分开来,不能混同。实际从事估价时也不能光看其用语,一定要弄清其真实含义,因为不同的人所指的内容可以不同);(2)建筑面积;(3)使用面积;(4)其他面积,如为商业用房还要了解营业面积,住宅还要了解居住面积等。

3. 用途,包括用途的面积分配和楼层分布。

4. 建筑结构,对于房地产估价来说,认清建筑物的建筑结构是十分重要的,尤其是在估计建筑物的重新建造完全价值(简称重置价格或重建价格,但两者并不相同,此点将在第6章“成本估价法”中论述)时,因为建筑物的建造成本与其建筑结构有着密切的关系。建筑结构是指建筑物中由承重构件(基础、墙、柱、

梁、屋架、支撑、屋面板等)组成的体系。建筑结构必须具有足够的强度、刚度、稳定性、耐久性和耐火性能,才能承受作用在建筑物上的各种荷载。建筑结构可以用一种材料构成,也可以由两种或多种材料构成。对建筑结构的分类通常是按建筑物的主要承重结构(如梁、柱、墙及各种构架)所用的主要材料进行划分的,一般可分为下列5类:(1)钢结构:承重的主要结构是用钢材建造的,包括悬索结构。(2)钢筋混凝土结构:全部或承重部分为钢筋混凝土结构,包括框架大板与框架轻板结构等建筑物。(3)砖混结构:部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构。(4)砖木结构:承重的主要结构是用砖、木材建造的。(5)其他结构:凡不属于上述结构的建筑物都归此类,如竹结构、石结构、砖拱结构、窑洞、木板房、土草房等。其他结构中的某些结构,在有的地区可能会成为主要结构,故针对该地区来说,某些结构还需单独列出。

5. 建筑层数。

6. 建筑高度。

7. 附属设备状况。对于房地产估价来说,通常将建筑物划分为建筑物主体和建筑物的附属设备,因这两者的耐用年限不同,一般需分别计算折旧。

8. 建筑装修,分为内装修和外装修,要了解装修的标准和程度,所用材料品质,以及装修质量。

9. 建成年月和新旧程度。

10. 外观,包括外观图片等。

11. 平面格局,包括平面图等。

12. 产权,包括:是完全产权,还是有限产权;是否已出租,因已出租再转让要受原租约的限制;是否有纠纷;是否已做抵押;坐落的土地权利情况,因国家实行房屋所有权与土地使用权的权利主体相一致的原则,在一些方面房屋所有权要受土地使用权的