

博学·21世纪工程管理系列

房地产估价

——理论与实务

卢新海 主编

復旦大學 出版社

总 序

摆在我们面前的这套丛书是一套 21 世纪工程管理类专业的系列教材。这是我国高校工程管理教育中的一件大喜事。

众所周知,20 世纪 90 年代末以来,我国房地产业得到了迅猛发展。这无论对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对启动内需、促进经济增长,都起了巨大的积极作用。当然,在房地产业迅猛发展过程中,也产生了一系列包括房地产供应结构失衡、房价上升过快、市场秩序不规范等问题,但这些问题都是前进中的问题。房地产业作为我国国民经济的支柱产业,地位并不会因产生了这些问题而有所动摇。从 2005 年的“国八条”到 2006 年的“国六条”,政府对房地产业发展的一系列宏观政策调控,绝不是要打压或抑制这一行业的发展,相反,完全是为了引导和扶植房地产业更好地、健康地发展。正如医生给一个生了点病的孩子打针吃药一样,是为了使孩子能更好、更健康地成长。

今天,我国经济在科学发展观指引下正阔步前进,人民生活水平在不断提高,农村城镇化进程在加速,在这样的大背景下,我国房地产业的发展正方兴未艾,前程似锦。为了使我国房地产业在今后能更科学、更健康地持续发展,人才培养可说是重中之重。正因为这样,我国目前已有 190 所高校设置了与国际接轨的工程管理专业,这还不包括只在一所大学设置的本科专业。如果含交叉学科(专业基础课,如土地资源管理专业、公共管理专业等),目前全国约有 360 所高校开设有工程管理课程。工程管理专业既不是一般的房地产经济专业,也不是纯土木建筑工程专业,而是一个涵盖这些专业并着重于管理的交叉学科专业。这个专业主要是培养具备管理学、经济学和土木工程技术的基本知识,掌握现代管理科学理论、方法和手段,能在国内外工程建设领域从事项

目决策和全过程管理的复合型高级管理人才。这样的人才,必须获得和掌握以下几方面的知识和能力:(1) 工程管理的基本理论和方法。(2) 投资经济的基本理论和知识。(3) 土木工程的技术知识。(4) 工程项目建设的方针、政策和法规。(5) 国内外工程管理发展动态的信息和知识。(6) 运用计算机辅助解决管理问题的能力。

为了适应培养这样人才的需要,复旦大学出版社组织了国内一些著名大学的一批专家教授编写出版这套工程管理系列教材,包括《房地产市场营销》、《工程项目投资与融资》、《工程经济学》、《投资经济学》、《房地产开发与经营》、《工程合同管理》、《国际工程承包管理》、《工程造价与管理》、《建设工程成本计划与控制》、《房地产法》、《房地产开发企业财务管理》、《房地产开发企业会计》、《房地产金融》、《房地产估价》、《物业管理》、《房地产管理学》等。由于这套教材是由从华北到华中再到上海的几所知名大学里的有经验知名教授编写的,因此,有理由预期,这套教材的问世,将对提升我国工程管理专业类教学水平起到极大推动作用。

尹伯成

2006年7月于复旦大学

前 言

房地产估价作为一项社会经济活动古已有之,而真正作为一个社会经济部门或者说一个行业在我国的出现,则是近二十年的事情。改革开放后随着生产要素市场的建立,房地产的交易逐渐显现并日趋频繁,迫切需要对市场价格进行评估,以便为交易双方实现交易和国家税费征收提供依据。为此,20世纪80年代末期各地房地产管理部门纷纷成立房地产估价职能部门,对房地产市场价格进行评估,经过培训考核从事房地产估价的工作人员称为估价人员。这是我国房地产估价行业的开端。

此后,国有土地使用权制度的改革,催生了土地估价师和土地估价机构的产生;隶属建设部系统的房地产估价师也随之出现。并且分别建立了土地估价师与房地产估价师的考试与注册制度,以及土地估价机构与房地产估价机构的资质审批制度。尽管土地估价与房地产估价的原理与方法没有不同,但由于分属不同系统,因而具有了不同的估价规范和不同的估价报告使用目的。

随着机构改革的深入和中介机构的脱钩改制,房地产估价机构与土地估价机构也真正走向了市场。2003年11月中国房地产估价师学会与香港测量师学会建立了互认机制,首批97名香港测量师取得中国房地产估价师资格、111名内地房地产估价师取得香港测量师执业资格;2006年7月中国土地估价师协会与英国皇家测量师学会签署合作谅解备忘录,计划启动中国土地估价师经培训考核成为英国特许测量师的程序。这些,都为中国的房地产估价人员走出国门走向世界提供了条件。

房地产估价(包括土地估价)作为一门融科学与艺术为一体的学科,也伴随着房地产估价行业的发展而不断发展。然而由于中国特色

的部门依附,房地产估价与土地估价却屡屡出现形式上的分异,给估价行业和估价师们带来极大的不便,也为学科的发展带来了困扰。如现行的各种教科书大多是按照土地估价与房地产估价各自不同的侧重面来编写的,由此而破坏了学科的整体性。将土地估价与房地产估价融为一体,是房地产估价学科发展的迫切需要。

为此,我们主持编写了这本《房地产估价——理论与实务》,作为复旦大学出版社《博学·21世纪工程管理系列》丛书的一本。本书的特色在于以房地产估价的理论与方法为主线,视土地与房产为一体,将单纯土地(包括农用地)和房地产作为估价实践的不同对象予以研究,以保持房地产估价学科内容的完整性;同时也针对我国估价行业的特殊情况,分别对现行的三种国家规范(《房地产估价规范》、《土地估价规程》、《农用地估价规程》)及其要求的估价报告格式进行了分析,以方便估价人员参考应用;另外,还介绍了不同估价方法的选择应用,以及不同估价方法评估结果异同的理论分析。

本书的编写引用借鉴了大量的相关研究成果和教材。但由于编者水平有限,书中定有许多不足之处,恳请专家学者、房地产估价人员和读者批评指正。

编者

2006年7月

目 录

contents

前言

第一章 绪论	1
学习目标	1
第一节 房地产概述	1
一、房地产概念	1
二、房地产分类	3
三、房地产的属性	5
第二节 房地产市场	8
一、房地产市场的内涵	8
二、房地产市场的基本构成要素	9
三、房地产市场的类型和特点	10
四、房地产市场的功能	12
五、房地产市场的作用	13
第三节 房地产估价的必要性	15
一、土地使用权出让的需要	16
二、房地产转让、租赁的需要	16
三、房地产抵押、典当的需要	17
四、房地产保险的需要	17
五、房地产税收的需要	18
六、房地产征收和征用的需要	18
七、房地产损害赔偿的需要	19
八、房地产纠纷调处和有关司法鉴定的需要	19
九、企业有关经济行为的需要	19

十、房地产管理的需要	20
十一、其他方面的需要	21
本章小结	21
关键词	21
复习思考题	21
<hr/>	
第二章 房地产价格	23
学习目标	23
第一节 房地产价格概述	23
一、房地产价格的概念	23
二、房地产价格的特征	24
三、房地产价格体系	26
第二节 房地产价格基本理论	29
一、地租、地价理论	29
二、区位理论	35
三、劳动价值论	38
四、供求理论	41
五、补偿理论	45
第三节 房地产价格的影响因素	46
一、房地产价格的形成条件	46
二、房地产价格的影响因素	47
本章小结	58
关键词	58
复习思考题	58
<hr/>	
第三章 房地产估价概述	59
学习目标	59
第一节 国内外房地产估价制度	59
一、房地产估价制度的内涵	59
二、国外房地产估价制度介绍	60
三、我国房地产估价制度介绍	66
第二节 房地产估价的基本原则	71

一、房地产估价原则的内涵	71
二、我国房地产估价原则	71
第三节 房地产估价方法概述	75
一、房地产估价方法的内涵	75
二、房地产估价主要方法介绍	77
本章小结	81
关键词	81
复习思考题	81
<hr/>	
第四章 市场比较法	83
学习目标	83
第一节 市场比较法的基本原理	83
一、市场比较法的概念	83
二、市场比较法的基本原理	83
三、市场比较法的适用范围和条件	84
第二节 市场比较法的估价步骤	85
一、收集交易实例	85
二、选取比准实例	87
三、建立价格比较修正的基础	88
四、交易情况修正	89
五、交易日期修正	91
六、房地产状况修正	93
七、综合求取比准价格	95
第三节 市场比较法的应用举例	98
一、房地产价格评估	98
二、土地价格评估	100
本章小结	102
关键词	102
复习思考题	102
<hr/>	
第五章 收益法	104
学习目标	104

第一节 收益法的基本原理	104
一、收益法的概念	104
二、收益法的理论依据	105
三、收益法的适用范围和条件	106
四、收益法的计算公式	106
第二节 收益法的估价步骤	115
一、搜集整理资料	115
二、预测估价对象净收益	116
三、求取报酬率、资本化率及收益乘数	123
第三节 投资组合与剩余技术	130
一、投资组合技术	130
二、剩余技术	133
第四节 收益法的应用举例	135
本章小结	139
关键词	139
复习思考题	140

第六章 成本法	141
学习目标	141
第一节 成本法的基本原理	141
一、成本法的概念	141
二、成本法的理论依据	141
三、成本法的适用范围和条件	142
四、房地产价格的成本构成	143
五、成本法的基本公式	144
第二节 建筑物的重新购建价格和折旧	146
一、建筑物的重新购建价格	146
二、建筑物的折旧	148
第三节 成本法的操作步骤	153
一、搜集有关房地产开发建设的成本、税费、利润等资料	153
二、求取重新购建价格	157
三、求取建筑物的折旧	161
四、求取积算价格	168

第四节 成本法的应用举例	169
本章小结	170
关键词	171
复习思考题	171
<hr/>	
第七章 假设开发法	172
学习目标	172
第一节 假设开发法的基本原理	172
一、假设开发法的概念	172
二、假设开发法的理论依据	172
三、假设开发法的适用范围和条件	173
四、假设开发法的计算公式	175
第二节 假设开发法的估价步骤	177
一、假设开发法的基本估价步骤	177
二、假设开发法的两种计算方式	183
第三节 假设开发法应用举例	185
一、待开发土地价格的评估	185
二、现有旧房地产价格的评估	188
三、在建工程价格的评估	189
四、房地产开发项目的财务状况评估	190
本章小结	192
关键词	192
复习思考题	193
<hr/>	
第八章 基准地价修正法与路线价估价法	194
学习目标	194
第一节 基准地价概述	194
一、基准地价的概念、特征和作用	194
二、基准地价评估	196
三、基准地价成果的应用和更新	208
第二节 基准地价系数修正法的基本原理与估价步骤	209
一、基准地价系数修正法的基本原理	209

二、基准地价系数修正法的估价步骤·····	210
第三节 路线价估价法的基本原理与估价步骤·····	212
一、路线价估价法的基本原理·····	212
二、路线价估价法的估价步骤·····	214
第四节 基准地价修正法应用举例·····	219
一、基准地价系数修正法应用举例·····	219
二、路线价估价法应用举例·····	222
本章小结·····	227
关键词·····	228
复习思考题·····	228

第九章 房地产估价方法应用与选择·····	230
学习目标·····	230
第一节 房地产估价目的·····	230
一、土地使用权出让价格评估·····	230
二、房地产转让价格评估·····	231
三、房地产租赁价格评估·····	231
四、房地产抵押价值评估·····	232
五、房地产保险估价·····	233
六、房地产课税估价·····	233
七、征地和房屋拆迁补偿估价·····	234
八、房地产分割、合并估价·····	235
九、房地产纠纷估价·····	235
十、房地产拍卖底价评估·····	236
十一、企业各种经济活动中涉及的房地产估价·····	236
十二、其他目的的房地产估价·····	236
第二节 房地产估价方法的选择·····	236
一、房地产估价方法的选择原则·····	237
二、估价方法的适用范围·····	238
第三节 不同方法估价结果比较分析·····	240
一、三种估价方法理论依据差异·····	240
二、三种估价方法的市场层次性特征·····	241
三、公开市场价值标准下三种方法具有一致性·····	242

四、静态瓦尔拉一般均衡下三种评估价格具有一致性·····	243
五、动态非瓦尔拉一般均衡下三种评估价格不具一致性·····	244
六、评估实际中三种方法的评估结果存在差异·····	245
第四节 房地产估价与房地产投资分析·····	246
一、房地产投资概述·····	246
二、房地产投资分析的必要性·····	247
三、房地产投资分析的特征·····	248
四、房地产投资分析的目标·····	249
五、房地产估价与房地产投资分析·····	249
本章小结·····	255
关键词·····	256
复习思考题·····	256
<hr/>	
第十章 农用地估价·····	257
学习目标·····	257
第一节 农用地与农用地价格·····	257
一、农用地的概念及特征·····	257
二、农用地价格·····	258
三、农用地价格与其他用途土地价格的差别·····	260
四、影响农用地价格的主要因素·····	261
第二节 农用地价格评估的理论与方法·····	261
一、农用地价格评估的意义·····	261
二、农用地估价的理论基础·····	263
三、农用地估价基本原则·····	265
四、农用地价格评估的主要方法·····	266
第三节 农用地宗地估价·····	282
一、不同利用类型的农用地宗地估价·····	282
二、不同估价目的的农用地估价·····	286
三、农用地宗地价格评估的基本步骤·····	287
第四节 农用地基准地价评估·····	289
一、概述·····	289
二、农用地基准地价评估的技术路线及其步骤·····	289
三、基准地价修正系数表的编制·····	293

第五节 农用地征用价格评估	294
一、农用地征地价格概述	294
二、农用地征用价格评估	294
三、农用地征用价格的确定	298
本章小结	298
关键词	298
复习思考题	299

第十一章 房地产估价程序与估价报告	300
学习目标	300
第一节 房地产估价的程序	300
一、明确估价的基本事项	301
二、拟定估价作业方案	301
三、搜集所需要资料	302
四、实地查看估价对象	303
五、选定估价方法计算	305
六、确定估价结果	305
七、估价结果的书面表达	306
第二节 《房地产估价规范》与房地产估价报告	307
一、《房地产估价规范》简介	307
二、估价报告概述	308
三、房地产估价报告	309
第三节 《城镇土地估价规程》与土地估价报告	312
一、《城镇土地估价规程》概述	312
二、土地估价报告	316
第四节 《农用地估价规程》和农用地估价报告	319
一、《农用地估价规程》概述	319
二、农用地估价结果报告	324
三、农用地估价技术报告	326
本章小结	333
关键词	333
复习思考题	333

参考文献	334
复习思考题参考答案	336
后记	361

第一章

绪 论

通过对本章的学习,应该能够:

1. 理解房地产的基本概念;
2. 了解房地产的基本属性和分类;
3. 掌握房地产市场的内涵及其基本构成要素;
4. 了解房地产市场的类型、特点、功能和作用;
5. 了解房地产估价的作用。



第一节 房地产概述

一、房地产概念

房地产(Real Estate)又称为不动产。房地产通常有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地、建筑物及其他附着物,包括物质实体和依托于物质实体的各种权益。广义的房地产是指除上述内容外,还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。本书中所述“房地产”即狭义的房地产。因此,下面对狭义房地产作详细阐述。

房地产是物质实体与权益的结合,二者密不可分。物质实体即土地、建筑物及其他附着物,它是房地产各种权益的载体,是一切经济活动的物质基础。依托于房地产物质实体上的权益是指由法律设定的房地产各种权利以及享有这些权利所能获得的利益或收益。

(一) 房地产物质实体

1. 土地

对于土地,在不同的学科或研究领域有着不同的认识和定义。典型的观点有:(1)土地即土壤。(2)土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地的水面。(3)土地即陆地及其水面,亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面。(4)土地即地球表面,亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。

第一、二两种观点过窄,第四种观点较宽,第三种观点是比较确切的。

人们对土地的不同认识和定义,其原因不仅仅是认识程度的深浅不同,更为重要的是由于生活、生产的不同需要或者研究目的和学科的不同,以及各国、各地区在法律和制度上存在差异。

对于房地产估价来说,土地是三维立体的,是地球陆地表面及其上下一定范围内的空间。土地是由地球陆地部分一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水文、大气和植被等要素构成的历史自然综合体。在现实经济生活中,绝大部分土地资源都经过人类长期开发、改造和使用,投入了大量的人类劳动并形成了各类成果。因此,现实中的土地已不仅仅是一个单纯的历史自然综合体了,而是由多种因素构成并综合了人类活动成果的自然——经济综合体。这也为土地价值的估算提供了理论指导,使得土地价值的构成变得更加明晰。即土地价值应该包含两个部分:土地物质部分(即土地资源部分)和土地资本部分(即土地资产部分)。

2. 建筑物

建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备(如给排水、卫生、照明、通讯等设备)等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。其中,房屋是指有基础、墙、顶、门、窗,能够遮风避雨,供人在内居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如烟囷、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。房屋和构筑物是同一层次的,其区别主要为是否直接在内进行生产或生活活动,是否有门、窗、顶盖。

根据建筑物的用途,通常可分为生产性建筑物和非生产性建筑物。

3. 其他附着物

其他附着物一般由相关法律予以界定。在美国法律中,判断某动产是否为附着物的准则是动产所有者是否有此意愿。一旦该动产被视作附着物,则该动产在法律上视作土地的一部分,为土地所有者所有。现实中某动产是否为附着物,要视具体情况而定:若有约定该动产可以拆除,则该动产不属于附着物;若有约定不能拆除或移动时必然会对土地、建筑物或该动产本身造成很大损害,则该动产被视为附着物。

另外,房地产业主为提高其房地产的价值和功能,在地上建造的庭院、花园、假山、栅栏等,也是附着物。但是,对于承租者为自己经营或利用而依附于所承租土地或建筑物上的动产,如餐饮设备、工具棚、鸡舍、书柜等,在美国被称为“商业附着物”,在被授权的情况下,在租约期满之前承租人一般都可将其移走,除非这些附着物已成为土地或建筑物的完成部分,对附着物的移动必然会对土地、建筑物或动产本身造成很大损害。若在租约期满时承租人未将其移走,则该动产在法

律上将属土地或建筑物所有者所有。在我国也是如此。

（二）房地产权益

房地产权益是房地产中无形的、不可触摸的部分,包括权利、利益和收益。房地产权益是以房地产权利为基础的,包括房地产的各种权利(如所有权、使用权、租赁权等),受到其他房地产权利限制的房地产权利(如抵押权、典权等),受到其他各种限制的房地产权利(如城市规划、土地利用规划对房地产利用的限制),以及房地产的额外利益或收益。目前,房地产权利主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权等。其中空间利用权是指权利人在法律规定的范围内,利用地表上下一定范围内的空间,并排除他人干涉的权利。房地产本质上就是一个立体空间,拥有一宗房地产就拥有了该房地产的一定范围的空间。

从历史上看,各国财产权利的设置都是通过法律来规定的。其中涉及房地产权利的,主要是民法中对物权创设的规定。许多国家和地区在土地权利的设置方面都借鉴了罗马物权法,即在所有权上设定他物权,包括用益物权和担保物权,有的还设置了具有债权性质的租赁权。英美法系国家虽然更注重案例判据,但对各种房地产权利也有相应的法律判断准则,而且权利界定似乎更加准确合理。

我国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。在城市,能够进入市场流转的是以城市土地使用权为基本产权的城市土地产权体系,目前主要有土地使用权、抵押权、租赁权以及民法中以“相邻关系”表现的地役权等。土地使用权的形成包括出让和划拨两种方式。其中,以有偿出让方式形成的土地使用权,产权相对明晰,土地使用权人享有占有、使用、收益和部分处置权能,同时承担履行出让合同规定的义务。以行政划拨方式形成的土地使用权,产权相对模糊,而且不能直接进入市场进行流转。在农村,国家为了保护耕地资源,严格限制农业用地转换用途,目前只有通过征用或征收将农村集体土地转变为国有土地的单向农转非方式,住宅一般不允许转让和抵押,因此还不完全具备房地产的性质。然而,我国《农村土地承包法》已允许土地承包经营权在不改变现有用途的条件下进行流转。随着我国市场经济的不断发展及市场经济体系的不断完善,农村土地也将逐步进入特定用途的土地市场,成为我国新的房地产类型。

二、房地产分类

对于房地产估价来说,有意义的房地产分类主要有4种:按房地产用途分类;按房地产开发程度分类;按房地产是否产生收益分类;按房地产经营使用方式分类。