



房地产估价师

实务手册

路君平 主编



中国建筑工业出版社

房地产估价师实务手册

路君平 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价师实务手册/路君平主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2007
ISBN 978-7-112-04702-4

I. 房... II. 路... III. 房地产-价格-评估-中国-手册 IV. F299.233.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 138414 号

责任编辑: 马 彦

责任设计: 崔兰萍

责任校对: 王 侠 王雪竹

房地产估价师实务手册

路君平 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京密云红光制版公司制版

北京富生印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 27 字数: 670 千字

2007 年 1 月第一版 2007 年 1 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 45.00 元

ISBN 978-7-112-04702-4
(10176)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

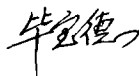
序

房地产作为一种不动产，是国民财富的重要组成部分，是人们进行物质生产和消费活动的基本物质条件。因此在市场经济体制下，房地产必然成为一种商品进入市场流转。我国改革开放以来，房地产市场得到迅猛的发展，成为社会主义市场体系中居于主体地位的市场之一。

房地产具有位置固定、价值巨大、质量差异大（非标准化）、产权关系复杂等特性，因而房地产必须借助中介组织客观公正的估价，才能顺畅地进入市场流转。随着我国房地产市场的快速发展，房地产估价中介组织和房地产市场的快速发展，房地产估价中介组织和房地产估价队伍也在日益扩大。据不完全统计，目前全国房地产开发企业约 2.7 万家，从业人员 100 多万人；房地产估价机构 3000 多家，从业人员 10 多万人，其中取得房地产估价执业资格的人员有 2 万多人；房地产经纪机构约 3 万家，从业人员 30 多万人；物业管理企业达 2 万多家，从业人员 200 多万人。

房地产估价是指按照一定的估价目的，采用科学的估价方法，对特定的房地产市场价值进行客观公正地评估。人们常说房地产既是一门科学，又是一门“艺术”。说它是科学，是因为要进行房地产估价，必须在科学估价理论的指导下，运用科学的估价方法，按照科学的估价程序进行评估操作，才能使估价成果具有科学性，符合客观实际。由此可见，房地产估价确实是一门具有严密体系的科学。说它是“艺术”是因为任何一项房地产估价都是由特定的估价人员，根据他们对房地产估价理论的理解及自己的实践经验与技能，选用一定的估价方法进行评估操作并得出相应的评估结论。这样在现实中房地产估价的结论难免存在一定的主观性，同样一项房地产由不同的估价人员进行评估会有不同的结果，有人评估得较为准确，有的人评估得不十分准确。评估结果的差异与评估人员的经验积累和技艺水平密切相关。因此房地产估价的确又是一门“艺术”。为了使房地产估价结果真实可靠，具有可比性，首先要由房地产估价的行政管理机关制定并实施统一的价格评估技术规范；同时还要不断提高估价人员的技术水平。

为了帮助房地产估价人员不断提高技术水平，并为他们的评估工作提供便利和参考，由路君平副教授主持编辑出版了这本《房地产估价师实务手册》。在这本手册中，首先阐述了房地产估价的基本理论；然后一一推介了各种估价方法；同时整理收录了各种房地产估价的案例；最后还介绍了与房地产估价相关的各类基础知识。可见这本手册的编写，真正体现了全面、具体、实用的原则。我确信这本手册的出版定会给相关的读者以耳目一新的感觉和实实在在的帮助。



2006 年 12 月

前 言

一般说来,人的基本需求无非衣、食、住、行,而其中的“住”则与房地产问题密不可分。近几年来,房地产问题逐渐成为社会经济生活中的一个热门话题。房地产开发与经营,既为投资者和企业家看重,也为众多的普通家庭所关注。随着改革开放的日益深入和社会主义市场经济体制的建立与完善,房地产业得到了飞速的发展。伴随着房地产业的飞速发展,无论是房地产开发、建设、经营、融资,还是居民购房等方面,都需要大量的信息咨询、市场调研和投资决策等方面的服务。而有关资料显示,房地产估价则是房地产行业中技术性最强、难度最大的部分。房地产业的迅速发展和由此而产生的房地产相关业务的拓展,对房地产估价师水平的要求也日益提高,因此我们编写了这本《房地产估价师实务手册》,希望能够满足社会对这方面人才的要求,以及读者对这方面知识的要求。

在本手册的编写中我们力求做到理论与房地产估价实践的操作案例相结合,并以大量最新的资料作为编写的依据,使该书既有科学性又具有一定的操作性,既吸收现有的科研成果,又能尽量反映新的实践经验,最大限度地满足通用性、实用性和可操作性的要求,希望能够成为广大房地产估价师日常工作中有价值的参考依据。

该实务手册大体包括以下内容:

第一篇房地产价格评估基础,包括第一章至第三章。在第一章里主要阐述房地产估价基础知识,包括房地产经济学基础知识、房地产会计学基础知识、城市规划基础知识、建筑基础知识、建筑工程概预算与房地产测量等内容;第二章房地产估价原则与程序及房地产价格,主要包括房地产估价原则与程序、房地产价格概述、影响房地产价格的因素等内容;第三章房地产平面测绘与面积计算,主要包括房地产平面测绘概述、房屋平面测绘的程序方法、房地产面积的计算等内容。

第二篇房地产价格评估方法,包括第四章至第十章。第四章主要阐述房地产标准价的评估,内容主要包括:地租理论与地租量的计算、城市土地标准价格的测算方法、房产标准价格的制定方法、地价评估方法—基准地价修正系数法等;第五章开始重点介绍房地产价格评估的方法,首先是市场法,介绍了市场法的基本原理和运用,接下来的第六章、第七章、第八章、第九章、第十章分别阐述了房地产估价的成本法、收益法、剩余法、路线价法、长期趋势法的基本原理及其运用。在上述章节中,作者在阐述房地产估价基本方法和基本原理的基础上,运用了大量的估价案例,力求增加这部分内容的可操作性。

第三篇房地产产权交易及其他相关制度,包括第十一章和第十二章。第十一章房地产市场供求分析主要内容包括房地产市场调查、房地产市场预测、整顿和规范房地产市场秩序;第十二章房地产产权交易概述,主要包括房地产产权交易概述、房地产权属及其管理制度和房地产产权交易案例评析。

第四篇房地产评估相关知识与评估案例分析,包括第十三章和第十四章。第十三章房地产评估相关知识主要包括房地产评估操作、房地产评估报告编制、房地产评估风险以及

房地产评估制度等。第十四章房地产价格评估案例分析，主要包括居住房地产评估、经营性房地产评估、工业房地产评估、涉外房地产评估、国有土地使用权出让价格评估、房地产转让价格评估、房地产保险与课税评估、征地和房屋拆迁补偿评估、房屋租赁价格评估、房地产抵押价值评估以及房地产纠纷评估。

该实务手册在编写过程中，参阅了大量有关房地产估价和资产评估的文献书籍，汲取了其中相关案例的精华，在此编者表示深深的谢意！

本书由中国人民大学财政金融学院副教授路君平主编，参加编写的有路君平、高慧、田达、周征锋、何潇、马文慧、黄艳、王林琦、高良才、周欣、惠晓萌、邓婷、王启东、卿烈蓉、糜云、易爱言、金昱、许中超、朱金娟、苑琳。全书由路君平通读定稿。

由于时间约束和作者水平有限，书中定有许多不足之处，恳请读者批评指正。

路君平

2006年10月于中国人民大学

目 录

第一篇 房地产价格估价基础

第一章 房地产估价基础知识	1
第一节 房地产经济学基础知识	1
第二节 房地产会计学基础知识	7
第三节 城市规划基础知识	11
第四节 建筑基础知识	15
第五节 建筑工程概预算与房地产测量	18
第二章 房地产估价原则与程序及房地产价格	72
第一节 房地产估价原则与程序	72
第二节 房地产价格概述	77
第三节 影响房地产价格的因素	79
第三章 房地产平面图测绘与面积计算	85
第一节 房地产平面图测绘的概念和基本知识	85
第二节 房屋平面图测绘的程序及方法和要求	89
第三节 房地产面积的计算	94
第四节 房地产平面图测绘的精度和质量检验	98
第四章 房地产标准价的评估	102
第一节 地租理论与地租量的计算	102
第二节 城市土地标准价格的测算方法	108
第三节 商品住宅和经济适用房价格构成的有关规定	116
第四节 地价评估方法——基准地价修正系数法	117

第二篇 房地产价格评估方法

第五章 房地产价格评估方法之一——市场法	121
第一节 市场法的基本原理	121
第二节 市场法的操作程序	122
第三节 市场法的运用	125
第六章 房地产价格评估方法之二——成本法	129
第一节 成本法的基本原理	129
第二节 土地价格评估的成本法	129
第三节 新建房地产价格评估的成本法	132
第四节 旧有房地产价格评估的成本法	133

第五节 成本法的运用	136
第七章 房地产价格评估方法之三——收益法	139
第一节 收益法的基本原理	139
第二节 收益法的操作步骤	142
第三节 收益法的运用	146
第四节 收益法的一种特殊形式——残余估价法	148
第八章 房地产价格评估方法之四——剩余法（假设开发法）	151
第一节 剩余法的基本原理	151
第二节 剩余法的操作步骤及应用实例	156
第三节 在建工程评估	167
第九章 房地产价格评估方法之五——路线价法	171
第一节 路线价法的基本原理	171
第二节 路线价法的操作步骤	173
第三节 深度百分率表的编制法则	174
第四节 路线价法的具体应用	180
第五节 路线价法在我国的发展	188
第十章 房地产价格评估方法之六——长期趋势法	191
第一节 长期趋势法的原理	191
第二节 长期趋势法的运用	194

第三篇 房地产产权交易及其他相关制度

第十一章 房地产市场供求分析	217
第一节 房地产市场概述	217
第二节 房地产市场结构与市场指标	222
第三节 房地产市场调查	226
第四节 房地产市场分析与预测	235
第五节 整顿和规范房地产市场秩序	242
第十二章 房地产产权交易	248
第一节 房地产产权交易概述	248
第二节 房地产交易管理制度	262

第四篇 房地产评估相关知识与评估案例分析

第十三章 房地产评估相关知识	307
第一节 房地产估价报告的编制	307
第二节 我国房地产估价制度	312
第三节 房地产估价风险	318
第四节 国外房地产估价制度	322
第十四章 房地产价格评估案例分析	332
第一节 居住房地产评估	332

第二节 经营性房地产评估	338
第三节 工业房地产估价	344
第四节 几种特殊房地产项目的评估	347

附 录

附录一 中华人民共和国国家标准房地产估价规范	355
附录二 房地产价格评估纠纷调解办法（征求意见稿）	377
附录三 房屋完损等级评定标准（试行）	381
附录四 北京市房屋重置成新价评估技术标准	388
附录五 民用建筑和商用建筑调整系数的经验数据表	409
附录六 地价调整因素修正系数的测定	410
附录七 住宅用地区域因素和个别因素的参考修正率	411
附录八 北京市房屋拆迁评估规则（暂行）	414
附录九 商品住宅价格管理暂行办法	416
附录十 经济适用住房价格管理办法	419
参考文献	422

第一篇 房地产价格估价基础

第一章 房地产估价基础知识

房地产 (Real Estate, Real Property) 是指土地、建筑物及其他地上定着物, 包括物质实体和依托于物质实体上的权益。依托于物质实体上的权益主要有所有权、使用权、抵押权、租赁权等。房地产是房屋建筑物与土地使用权的总称, 包括房产和地产。房地产是房产和地产不可分割、相互依存的有机结合体。在我国土地所有权归国家和农村集体所有, 单位和个人只能取得土地使用权。

房地产估价 (Real Estate Appraisal, Property Valuation) 是指专业估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选用适宜的估价方法, 并在综合分析影响房地产价格因素的基础上, 对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。^①

第一节 房地产经济学基础知识

一、基本概念

在我国, 对房地产经济学的研究始于 20 世纪 80 年代后期, 到了 90 年代随着房地产业的兴起才真正开始有了较为深入的研究。进入新世纪, 由于房地产业的快速发展, 人们更加重视对房地产经济问题的研究。但总的来说, 房地产经济学还是一门相当年轻的学科, 也是一门迫切需要发展的新学科。

房地产经济学是一门研究房地产经济运动规律及其表现形式的科学, 主要研究一个国家的房地产业在生产、交换、分配、消费等领域的经济活动、表现形式及其运行机制。房地产经济学的基本任务是运用经济学及相关学科的有关理论和分析工具, 对涉及房地产经济的各个主要方面进行理论分析和探讨, 并在此基础上, 阐述房地产经济的基本理论。同时我们也认为, 房地产经济学是一门研究房地产资源配置效率的科学。土地是有限的稀缺资源, 开发建造房屋也需要很大的投入, 而人们对房地产商品的需求则是无限的, 是随经济的发展而不断增长的。所以如何充分利用和合理配置房地产资源, 以最大限度地满足人们日益增长的需求, 就成为房地产经济学研究的主题。

^① 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》

二、房地产经济学研究与相关学科理论

作为一门新的学科，房地产经济学的建立，必须有科学的理论作为指导，并需要借鉴吸收其他相关学科的理论作为补充。

（一）地租地价理论

地租地价理论是经济学中的一个重要领域，地租地价不仅具有经济学方面的意义，而且是政治、法律、金融和自然环境等多方面因素结合的结果，并已发展成为一个相当庞大的理论体系。研究房地产市场价格及房地产市场运行规律必然要运用这一理论成果。

（二）市场供求理论

市场上供给和需求的相互关系及其与价格之间相互关系的理论，是市场经济中最基本的内容与分析方法，也是西方经济学中最常用的分析方法。

（三）产权理论

产权简单的说就是财产权利，或者说是存在或设定在一切客体之中或之上的完全权利。一般认为，产权是财产关系或经济关系的法律表现。它既是个法律范畴，也是个经济范畴。房地产作为社会主要财富之一，加之本身的运作特点，对其产权关系进行研究具有特别重要的意义。

（四）投资理论

投资理论可以用于分析房地产投资的必要性、投资的概念、类型、过程以及投资组合、投资风险、投资效果、投资效率等问题。

（五）区位理论

区位主要是特定地块的地理空间及与相邻地块的相互关系。土地区位能反映人类一切活动，包括经济的、文化教育的、科学卫生和环境的，以及人们居住活动的空间布局和相互关系。区位理论就是研究生产力空间布局及其相互关系的学说。区位理论对于房地产价格、城市经济结构、土地经济区位变化的分析是非常必要的。

（六）资源配置理论

资源配置理论是研究一个社会如何配置整个资源，如何使资源达到最优利用。房地产无论作为生活资料，还是生产资料，其资源配置的效率和效果对整个社会来说，都是不容忽视的。把资源配置理论融于房地产经济学的研究中，将有助于达到其优化的目的。

（七）城市化理论

这一理论主要是解释在城市形成和发展过程中产生的各种问题。城市房地产的发展与城市发展密切相连。我国尚处于城市化的过程中，与现代城市的发达成熟阶段尚有一定差距，加深对城市化理论的认识，将有助于更好地掌握城市房地产的发展规律。

三、房地产经济学的相关学科

（一）土地经济学

土地经济学是以土地利用、土地制度和土地权属转移及收益分配为研究领域，以土地利用中的生产力组织和生产关系调节为研究对象，以研究和阐述有关土地问题的经济规律为核心的科学。土地经济学是较早研究土地和房地产问题的学科。在中国，对土地经济问题的系统和专门研究始于20世纪30年代。

（二）城市经济学

城市经济学是指研究城市系统经济运行、经济关系及其经济规律的科学。城市经济系统是城市经济学研究的范围，包括了微观、宏观城市经济系统和城市经济管理系统。微观城市经济系统主要是对一个城市进行个体考察的系统，一般是对城市层次的经济要素、经济结构和经济运行规律进行分析与研究。宏观城市经济系统主要是从时间的大跨度和空间的大领域研究城市经济系统。时间的大跨度是一个历史阶段或一个历史时期，空间的大领域是指包括两个城市以上的较大地区、区域、国家以至全球。

（三）住宅经济学

住宅经济学是研究住宅的生产关系及外部关系和内在规律的科学。住宅经济问题与国民经济各部门和各行业之间是互相联系、互相制约的，如住宅生产的总量和结构，同社会的政治、文化、法律等上层建筑发生关系。住宅经济学与房地产经济学是紧密联系的，两者互相交叉、互相补充，如房地产经济学研究全部的房地产产品，自然也包括住宅产品，房地产经济学中所阐述的一些基本理论和基本规律，也必然在住宅经济学中得到体现。

四、我国房地产业的发展现状与存在的问题及解决对策

（一）我国房地产业的发展现状

在我国，房地产业的发展是与改革开放以及社会主义市场经济的发展紧密联系在一起的。没有改革开放、没有社会主义市场经济新体制，就不可能有中国今天蓬勃发展的房地产业。

建国以后，从 20 世纪 50 年代到 70 年代，在传统计划经济体制下，土地所有权与使用权混为一体，实行无偿划拨；城镇居民住房实行无偿福利性分配，从根本上排斥其商品属性。在这样的体制下，尽管房地产在物质形态上仍然普遍存在，但就经济运行而言，却不存在真正意义上的房地产业。

党的十一届三中全会以后，我国进入了改革开放与社会主义现代化建设的新时期，在 20 世纪 80 年代中期，我国房地产业开始复苏，并有了初步的发展。在 20 世纪 80 年代后期，我国开始实行土地批租，国内各经济实体在经济交往中也逐步把房地产作为生产要素计价，并纳入到特定的商品范畴之中。在住房制度方面，逐步提出和确立了住房商品化的观念，开始进行住房制度改革的探索。

20 世纪 90 年代，特别是 1992 年邓小平同志视察南方重要讲话发表和十四大召开以来，提出了社会主义市场经济理论，在这一理论指导下，我国房地产业作为一个相对独立的产业部门，开始成为我国国民经济发展的一个新兴领域。在这一时期中，产业规模迅速扩大，房产交易日益活跃，配套服务逐步完善，市场体系逐步形成。20 世纪 90 年代中国经济的持续发展，社会主义市场经济新体制的建立和完善，为我国房地产业的发展提供了良好的外部环境。特别是 1998 年国家提出终止住房实物分配，实行住房分配货币化以后，伴随着我国城镇居民收入水平的提高，产业结构的合理调整，城市进程的不断加快，我国房地产业得到了更快的发展。目前房地产业已成为我国的支柱产业之一，房地产市场的关联效应极大地带动了国民经济相关产业的发展。

进入 21 世纪，中国加入 WTO，为我国房地产业发展带来了更大的机遇。房地产业在世界各国都是优势产业，入世对我国的房地产业则更为有利。比如降低关税有利于进口价

廉质优的建材,特别是中高档商品房所需的材料和设备;开放服务贸易则促进了写字楼、商场等商务房地产的需求;入世可能会带来民用房地产市场需求的较大增加和需求档次的提升。同时,我们也相信入世后发达国家科技含量较高的新技术和先进工艺,将大幅缩小我国房地产业与世界先进水平的差距,促使我们的生产水平提高到一个新的高度。国外成熟的管理体制也为中国的房地产企业提供了学习的机会,外商投资房地产的规模与房地产融资渠道也将得到扩大和有效拓宽,外资银行的介入将会促进房地产融资多元化。因此,可以说中国房地产业潜力巨大,前景乐观。当然,我们也应当看到目前我国房地产业行业的综合实力不够强、中介服务和物业管理还比较稚嫩、地区间市场发育不平衡且有待完善等问题。

在我国房地产业高速发展的同时,由于政府宏观调控不力,监管措施不到位,相应的法律措施不配套,导致我国房地产业发展过程中还存在不少问题。有关资料显示自2002年下半年以来,出现了房地产投资增幅过高、房价上涨过快、中低价住宅供不应求、高档住宅空置过多等问题。这些都集中体现在:

1. 房地产供给结构不太合理。目前我国开发的房地产中,住宅仅占房地产市场供给的2/3,而另外1/3为非住宅,住宅与非住宅的结构性矛盾突出。而在这2/3的住宅中,小高层和高层居多,高价位、大户型的商品住宅楼居多,适合中低收入居民的中、低价位、中小户型商品房偏少。结构性问题导致供给难以满足居民的有效需求,最终使得所投入的巨额资金不能如期收回,而导致巨大的损失。

2. 房地产市场发展过程中出现房地产投资规模过大和商品住房价格上涨幅度过大等问题。房地产投资规模过大,住房价格上涨过快,会直接影响城镇居民居住条件的改善,一定程度上加重了中低收入家庭的住房支出负担,不利于经济结构的调整。

3. 房地产融资渠道狭窄,缺乏完善的风险预防机制。我国房地产业的资金大部分来源于银行贷款,在我国房地产开发商和购房者进行双向大规模借贷。有关数据显示,一方面银行贷款大量投入房地产开发和土地开发中,每年6000多亿元的房地产开发投资中,约有61%的资本来自于银行信贷;另一方面银行又向购房者提供了大量的购房贷款。中国人民银行提供的数据显示:2003年个人住房贷款金额为11779.74亿元,占GDP的比重达10%,占个人消费贷款总额的75%以上。在我国现有的法律制度条件下,由于房地产开发商缺乏自律的动力和压力,一旦出现风险则全部由银行承担。与此同时金融机构也缺乏对自己行为和责任进行有效约束的机制,对借款人的资产和风险状况也缺乏准确的估价能力,而房地产贷款数额大、期限长、变现能力差,由于以上种种原因,使得商业银行等金融机构的风险在急剧增加。

(二) 解决我国房地产业当前存在问题的对策

为有效地解决我国房地产业发展过程中所出现的问题,应考虑采取以下措施:

1. 强化规划调控,改善住房供应结构,加大中低价位商品房的建设开发。2005年4月30日,建设部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局和银监会七部门在联合发出的《关于做好稳定住房价格工作的意见》。国办转发的七部委通知提得非常明确,是“稳定房价”。这个通知的精神可概括为三个“基本”:供求基本平衡,结构基本合理,价格基本稳定。通知中明确指出:各地要根据本地房地产市场需求情况,尽快明确今明两年普通商品住房和经济适用房建设规模,住房建设要以中低价位普通商品住房和

经济适用住房项目为主,并明确开工、竣工面积和占住房建设总量的比例。为了合理引导住房建设与消费,鼓励发展节地型住房,在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面,对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。通过产业政策、房地产信贷和土地供应等宏观调控措施,控制大户型、高价房的建设数量,并采取措施限制别墅、大户型高档住房及宾馆、写字楼、商场等楼堂馆所项目的建设,努力使房地产业的结构趋于合理,促进房地产业的健康发展。

2. 采取有效措施,稳定住房价格,综合采取法律、行政、经济等多种手段规范地方政府和房地产开发商的行为。各地区、各部门要积极采取措施,认真落实国务院各项调控政策措施,根据房地产市场变化的具体情况,适时调整土地供应结构、供应方式及供应时间。对居住用地和住房价格上涨过快的地方,适当提高居住用地在土地供应中的比例,增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量,进一步完善土地收购储备制度,降低土地开发成本。应用法律形式规范政府对项目的审批和土地价格的制定,严格地依法出让土地,加大对投机性和投资性购房等房地产交易行为的调控力度。对不符合享受优惠政策标准的住房,一律不得给予税收优惠,有效地抑制房价过快增长,促进住房价格的稳定。

2002年下半年以来,我国房地产行业出现房地产投资增幅过高、房价上涨过快、中低价住宅供不应求、高档住宅空置过多等问题。自2003年以来国家已经出台了多项宏观调控措施,继2003年6月中国人民银行公布《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》和同年8月国务院颁发《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》后,2004年中央政府又相继出台了一系列紧缩政策,总体要求严把土地和信贷关。具体措施包括:治理整顿土地市场秩序,暂停半年农用地转非农用地的审批;加强金融调控和信贷管理,适当提高存款准备金率及存款利率;清理固定资产投资项目,采取有力措施解决投资膨胀问题;控制房屋拆迁规模,规范房屋拆迁管理;提高项目资本金比例和清理拖欠工程款等。2005年3月中国人民银行又提高了房贷利率,4月七部门又联合出台了房地产新政,要求做好稳定住房价格工作。在即将到来的“十一五”规划的宏观调控中,房地产新政仍将是重要内容之一,预期在“十一五”规划的房地产新政中主要内容将是市场结构性调整,盲目贪大求洋,建国际大都市之风、建总部之风、建CBD(中央商务区)之风,均将受到遏制。

“国房景气指数”是国家统计局根据商品房销售价格分类指数等六项指标计算出的房地产开发行业景气标准。2005年7月25日国家统计局公布的表征房地产开发行业景气的“国房景气指数”2005年已经连续下行,达到2004年以来的最低点。“国房景气指数”显示:2005年上半年作为关键指标的商品房销售价格仍保持10.1%的涨幅,但比起第一季度和2004年同期已经降低,与此同时房地产开发投资增长也比2004年同期有所回落。有关专家指出国家对房地产行业的调控已经开始见效。

建设部房地产业司司长谢家谨2005年9月在“中国人民大学土地管理专业创立20周年暨2005年人大不动产高峰论坛”上指出:从2005年前8个月的数据来看,我国房地产业发展总体稳定,房地产投资额增幅继续回落,1~8月房地产业投资增长22.3%,同比下降6.5个百分点,低于同期城镇固定资产投资5.1个百分点;房地产需求偏大状况有所缓解,40个大中城市中,有19个城市商品住宅预售和成交量同比下降,有些城市的下降

速度在 20% 以上；居民的住房消费结构发生积极变化，大户型高价位住宅比例在下降；商品住宅价格涨幅继续回落；房地产信贷增幅放缓，截至 8 月底，商业银行房地产开发贷款和个人房贷余额分别增长 16.8% 和 22%，分别比年初下降 4.1 个和 12 个百分点。政策效应正在显现，朝着预期目标发展。今后对房地产的宏观调控也不能松动，要注意政策的稳定性。今后的重点是落实地方政府的责任，狠抓国务院各项政策措施的落实；切实加大结构调整，增加中低价位、中小户型住房的供应；完善低收入人群的住房保障制度，综合研究经济适用房和廉租房的供应问题；整顿和规范房地产业秩序；加大信息透明度，及时披露土地供应和住房供给信息，以利于市场形成正常预期。

3. 加快金融产品创新，拓宽房地产融资渠道。随着房地产宏观调控新政策的出台，银根紧缩导致房地产行业融资压力增大，伴随着行业的迅速发展，来自房地产行业的金融风险也在加大，成为国民经济良性运行的隐忧，这些都使房地产资本运营逐渐显现其重要性，成为影响房地产企业发展的重要因素。如何规避金融风险、有效解决房地产开发中的融资问题，开拓新的融资渠道成为当前金融监管机构、政府主管部门和房地产界关注的热点。在房地产金融发展的新形势下，应该正确把握房地产金融市场的政策走向与发展趋势，研究新的房地产融资渠道及融资方式，今后金融证券与房地产的结合是重要的发展方向。

(1) 要从根本上解决制约我国房地产业发展的资金瓶颈问题，就要加快金融产品创新，拓宽房地产融资渠道，创造条件大力发展房地产证券化，通过房地产证券化可以有效地降低放贷风险和拓宽房地产资金来源渠道，有效地把贷款风险向证券市场转移，有利于提高银行信贷资产的流动性，降低风险提高效率。随着金融改革和对外开放的深入，我国也积极探索住房抵押贷款证券化在中国的运用问题。2003 年 2 月 21 日，人民银行在《2002 年中国货币政策执行报告》中首次提出“积极推进住房贷款证券化”，标志着我国探索了近 10 年的住房贷款证券化进入了启动阶段。2004 年底就在央行为解决商业银行流动性问题公布 9 年来首次加息之时，银监会方面传出消息：中国银行业期待多年的、可以直接强化银行流动性的资产证券化将以试点方式启动，首选国家开发银行和中国建设银行股份有限公司两家试点。2005 年 3 月，经国务院批准，国家开发银行和中国建设银行的信贷资产证券化试点正式启动，并将在中国人民银行等主管部门的指导下开展信贷资产证券化试点工作。这标志着资产证券化在我国终于进入了实质性运作阶段。国家开发银行和中国建设银行两行的具体试点方案有所不同，故分别称为“开行方案”和“建行方案”。

上述两家试点方案的最大区别在于：“开行方案”选择的是由国开行与另一家公司合作成立一家独立的“空壳公司”，由其具体负责资产证券化业务。“开行方案”中的空壳公司，实际上就是国际市场中通行的特殊项目公司（SPV）。这一模式更符合国际惯例，国际上也有更多的操作经验可以借鉴。但目前在中国存在一定的法律障碍，因为按照现行的《公司法》，空壳公司是不允许成立的。据了解，国家开发银行方面正在努力，希望最终能够找到避开这一法律障碍的途径。“建行方案”则采用信托模式，即委托另一家机构替其打理资产证券化业务。

两家银行试点方案中的共同之处是：资产证券化将先从房地产抵押贷款部分开始，除此之外国家开发银行还会将自己的某些大项目纳入试点范围。这与市场一直希望和预料的基本一致。国家开发银行投资局人士介绍，他们的房地产抵押贷款方面的资产

证券化业务,将与国家房地产政策特别是住房政策相配合,如经济适用房的抵押贷款可能会成为首选。

(2) 建立房地产投资基金,向社会大众募集资金,吸收长期资金投资于房地产业;完善个人消费融资体系,将公积金贷款发展成为较为成熟的项目,逐步将我国房地产业目前以间接融资为主的融资模式转变为以直接融资为主的融资模式。2005年11月中国人民银行副行长吴晓灵指出:“房地产商必须以股本融资为主要形式,才能更好地解决风险与收益相匹配的问题,提高开发商的股本比例是大势所趋,用公开发行业收益凭证的方式设立房地产投资信托基金是房地产直接融资的方向和可持续发展的模式。”

随着国内资本市场的逐步完善、金融体制的改革与完善,必将推动房地产金融的不断创新,促进房地产业的健康发展。

4. 加强房地产信贷管理,防范金融风险。2005年3月中国人民银行决定调整自营性个人住房贷款政策,个人住房贷款利率将不再实行现行的优惠利率,而恢复到同期贷款利率水平,实行下限管理。下限幅度不低于同期贷款基准利率的0.9倍,该政策的最直接影响是个人住房贷款利率有所上升,以5年期以上个人住房贷款为例,其利率下限为贷款基准利率6.12%的0.9倍(即5.51%),比现行优惠利率5.31%高0.20个百分点。个人住房公积金贷款利率上调0.18个百分点。该政策对于确保房地产市场的持续健康发展有着积极意义,但是这套政策本身需要相关的配套细则。该政策也抑制了楼市各方面的需求,其中不但包括投机者、投资者,还有居住消费者,该政策出台后,普通居住购房需求的门槛提高。央行应该在对宏观经济政策进行指导的同时,给予各地商业银行宽松的环境,使商业银行可以针对不同地方的情况自主决定贷款政策。本次恢复商业银行自营性个人住房贷款的正常利率管理并下调金融机构超额准备金存款利率,是一项优化利率结构的制度性建设,旨在赋予商业银行根据风险因素进行差别定价的权利,有利于其充分利用加入世贸组织的过渡期完善资产定价机制,加强风险管理和资产负债管理,有利于进一步推动利率市场化进程。

在具体工作实践中,中国人民银行要力促商业银行采取有效措施,加强对房地产开发贷款和个人住房抵押贷款的信贷管理,调整和改善房地产贷款结构,加大对商业银行房地产贷款的检查力度,坚决纠正违规发放贷款行为,并督促商业银行调整贷款结构,使贷款结构和客户结构趋于合理化,严格控制不合理的房地产贷款需求,切实防范贷款风险。

总之,当今中国房地产业机遇和挑战并存,社会主义市场经济的发展要求房地产业的持续发展,房地产业的发展也只有在社会主义市场经济中才能实现。房地产业是国民经济的支柱产业,我们一定要审时度势,正确认识当前房地产市场的形势,积极采取措施有效地解决所存在的问题,促进我国房地产业持续、稳定、健康的发展。

第二节 房地产会计学基础知识

一、基本概念

房地产业持续健康的发展和预期目标的实现离不开房地产会计。房地产会计是用来管理房地产业经济活动的一种专业会计。它和工业企业会计、流通企业会计等应用于特定行

业的会计一样，都是运用会计学的基本理论和基本方法，来研究特定行业会计的具体理论和方法的。其特殊性在于，房地产会计是房地产开发企业的一种专业会计，是结合房地产业开发经营的特点，来研究房地产业开发经营及管理服务活动中所涉及的会计理论和方法。房地产会计是应用会计学的基本理论和基本方法，以货币为主要计量单位，对房地产开发企业的经济活动进行综合、全面、连续和系统的反映和监督的专业会计。而会计方法与统计等业务方法相比较，有两个明显的特点：一是会计以货币作为主要计量单位；二是会计对经济活动的反映和监督是综合的、全面的、连续的、系统的。因此，我们对房地产会计的定义可作如下表述：房地产会计是应用于房地产业的一种专门会计，它运用会计学的基本理论和方法，以货币作为主要计量单位，对房地产业的经济活动进行综合的、全面的、连续的和系统的反映和监督。

反映和监督是会计的基本职能。反映是指通过计量、记录、归类、计算、会计报告等方法，对经济活动过程及其结果进行核算，提供有价值的会计信息；监督是指对经济活动按照有关法规的要求和预定的计划、目标进行检查和控制，以便使经济活动达到预期的目的。随着经济发展和管理的需要，会计的职能也在扩展，现代会计还具有预测、决策等职能，即利用各种信息资料预测经营前景，参与经营决策，为企业领导出谋划策。

二、房地产会计的对象

房地产会计的对象，就是指房地产会计反映和监督的内容。房地产会计的对象取决于房地产业的经济活动及其特点，并受会计职能的制约。如前所述，房地产业主要经济活动是从事房地产开发、经营、售后服务和管理，会计的基本职能是反映和监督，那么，房地产会计则是反映和监督房地产业中能够用货币表现的开发经营等经济活动。由于房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所等机构经济活动的内容又各有侧重，不尽相同，而房地产开发企业经济活动内容和经营范围较为广泛，既进行房地产开发建设，又从事房地产出售、出租和售后服务与管理工作，囊括了房地产业全部经济活动，因此，本节就以房地产开发企业为例，说明房地产会计的对象。

(一) 房地产业的资产构成。房地产业从事开发经营活动，必须拥有一定数量的资产，按其流动性分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产。流动资产是指在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产，包括现金及各种存款、短期投资、应收及预付款、存货等。其中应收及预付款包括应收票据、应收账款、预付备料款、预付工程款和其他应收款等。存货是指企业在开发经营过程中为销售或者耗用而储存的各种资产，包括主要材料、其他材料、设备、低值易耗品、机械配件、在建工程、临时出租房和周转房等；长期投资是指不可能或不准备在一年内变现的投资，包括股票投资、债券投资和其他投资；固定资产是指使用期限较长，单位价值较高，并且在使用过程中保持原有实物形态的资产，包括房屋及建筑物，机械设备、运输设备、工器具等；无形资产是指企业长期使用而没有实物形态的资产，包括专利权、商标权、土地使用权、商誉等；递延资产是指不能全部计入当期损益，应在以后年度内分期摊销的费用，包括开办费、租入固定资产的改良支出和大修理支出等；其他资产是指除以上各种项目以外的长期资产。

(二) 房地产业资产的取得渠道。房地产业分布在开发经营各阶段的资产，其资金筹