

 房地产评估发展丛书

基准房价 理论与实践

JIZHUN FANGJIA
LILUN YU SHIJIAN

耿继进 汪友结 张 晖◎著

 人 民 出 版 社



房地产评估发展丛书

基准房价 理论与实践

JIZHUN FANGJIA
LILUN YU SHIJIAN

耿继进 汪友结 张 晖◎著



人 民 出 版 社

责任编辑:高晓璐

图书在版编目(CIP)数据

基准房价理论与实践/耿继进 著. —北京:人民出版社,2014.3
(房地产评估与发展系列丛书)

ISBN 978-7-01-013087-3

I. ①基… II. ①耿… III. ①房价-研究-中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 012853 号



基准房价理论与实践

JIZHUN FANGJIA LILUN YU SHIJIAN

耿继进 汪友结 张 晖 著

人民出版社 出版发行
(100706 北京市东城区隆福寺街 99 号)

北京龙之冉印务有限公司印刷 新华书店经销

2014 年 3 月第 1 版 2014 年 3 月北京第 1 次印刷

开本:710 毫米×1000 毫米 1/16 印张:23

字数:350 千字

ISBN 978-7-01-013087-3 定价:48.00 元

邮购地址 100706 北京市东城区隆福寺街 99 号
人民东方图书销售中心 电话 (010)65250042 65289539

版权所有·侵权必究

凡购买本社图书,如有印制质量问题,我社负责调换。

服务电话:(010)65250042

房地产评估发展丛书

编委会

主 编：耿继进

副主编：宋亦军 唐 琳 王 锋

编 委：顾光良 董超文 卓洁辉 李 妍
郑伟强 赖俊宇 黄建新 孟庆昇
梁 凯 刘 钢 李惠玲 汪云子
郎建燕

《房地产评估发展丛书》总序

柴 强

深圳市房地产评估发展中心立足于深圳这座改革之城，开放之城，创新之城，伴随着中国房地产业的发展，历经近30年的专业求索之路，已成长为中国富有特色的房地产评估与研究的专业机构，为深圳市、广东省乃至国家的房地产、城乡规划和国土资源事业的发展做出了突出贡献。本次受邀为其《房地产评估发展丛书》作序，深感欣慰与荣幸。

举凡以“丛书”之名刊印的研究成果，无论是自然科学的还是社会科学的，多是一定专业领域的新发现、新探索和新成果的知识集成，着重于通过不同维度、不同视角的科研工作，探析特定领域的本质规律，刻画专业知识的演进背景与过程，展现蕴含其中的理性精神与科学内核，激发人们从尽可能的深度和广度去思考人类社会的发展与变迁趋势。

房地产价格、价值等的评估与研究，是一个既古老又新兴的问题，与人们的生产生活息息相关。现存的岩画、石刻等史前遗迹和相关史料，都有关于人类祖先对洞穴、猎场和水源等不动产保护和分配的重要记录。市场和交易的出现，赋予了房地产评估发展的土壤。但在漫长的农业文明中，交易者更多依靠自身摸索的经验和继承的常识，来达成用以实现土地和房屋交易的价格。直到古典经济学派对价值理论的系统研究和讨论，并经奥地利学派，最终由新古典综合学派构建了市场均衡理论，才为房地产评估提供了理论支点，同时关于房地产交易行为、市场趋势和制度规则的研究也与房地产评估日益交融，密不可分。进入20世纪，以英美为代表的房地产行业制度逐步完善，专业领域不断细分，专业组织不断涌现，基于房地产评估理论的专业教育与培训得以发展，开启了评估实务的规范化与标准化，经过整整一代房地产评估研究者和评估师的杰出工作，于20世

纪中叶形成了沿用至今的现代评估方法、程序等规范和标准的技术体系，并在后续的评估实务中，不断纳入新的分析方法和统计工具，不断丰富和完善了更为规范的理论基础。近年来，随着计算机、网络信息和地理信息技术的发展，房地产评估领域不断融合新技术、新思想；随着房地产金融、资产及衍生品定价的理论研究和实务发展，不断拓展领域的边界，尤其是在企业并购、金融产品交易和财产税征收方面，房地产评估得到空前的重视与应用。

不能忽视的是，正因为房地产评估在社会经济发展中获得日益广泛的应用与凸显的重要性，长期以来伴随的批评更应予以关注和重视。尽管规范和标准的技术体系，极大提升了评估实务的效率，但也导致了从业人员沉溺于数学公式的形式和工具的机械运用，而不再热衷于对公式的理解和探求价值实质的无偏估计。进一步的危险还在于评估者与委托人之间固有的利益博弈中，呆板数学公式和程序化统计工具的存在，更易导致评估者忽视最新市场数据的应用，不再强调充分的市场数据搜集和确保数据质量的严肃性，而是更倾向于基于委托人的偏好进行机械的价值估计，估计偏差无法避免，因而加剧了“道德风险”。

我国房地产估价行业发展的时间虽然较短，但非常迅速，并具有十分重要的作用。在前人探索的基础上，我们建立符合国情的评估技术体系具有一定的后发优势，但在这个过程中，如何避免上述提到的技术陷阱，则是要认真面对和深思的，尤其是在近年房地产业对国民经济和民众生活所产生重要影响的背景下，房地产市场调控与管理，房地产金融风险防范和房地产税制改革等方面，都对房地产评估产生了重要的需求，如何保证房地产评估的公允性，而不被相关行业利益渗透和绑架，显得十分重要。

令人欣慰的是，深圳市房地产评估发展中心在近年的实务工作和理论研究中，特别重视上述问题。该中心积多年的工作经验，以“评估”为核心，以“研究”为基础，以完全产权的市场商品房、政府和社会提供的保障性住房、用以土地整备的拆迁房屋、游离于市场之外的违法建设房屋作为房地产评估的四个纵向维度，并将房地产市场研究、住房保障规划、房地产法律制度设计、房屋地质环境安全、市政基础工程配套作为房地产

研究的五个横向层级，相互耦合成一个全方位的用以评估与研究的整体“房地产标的”，同时进一步融合与整合了近年来深圳市在地理信息系统与住房信息平台建设方面的成果和资源，通过彼此间“地、房、人”的大数据交互，有效地对房地产进行系统的评估与研究，将特定的需求内置于这一整体模型的逻辑范式中，而整体模型的操作与发展则依赖于各专业方向的数据更新频次与数据质量保障，由此，一定程度上跳出了束缚于既定数学公式和统计工具的技术藩篱。而不同维度和不同层次的研究工作，又进一步细致刻画和解构了房地产的发展全景，无论对于实务还是理论的发展，可以说具有里程碑的意义。

应该说，像深圳市房地产评估发展中心这样由实务工作和应用研究起步，对房地产评估方法的理论体系有所创见和贡献的专业机构或社会公共服务组织，在国内尚十分难得。如今，该中心将多年来的研究成果结集出版，既是对自身成绩的展示，也是其所应承担的社会公共服务职能的内在要求。向社会传递专业领域的思想和成果，将专业工作打造成吸引专业人才和服务社会的一项事业，还是其多年秉承“专业铸就价值”理念的一种体现。我衷心希望这套丛书的出版，既能为社会传递改革开放创新的正能量，促进行业发展，更希望深圳市房地产评估发展中心能以此为新的起点，进一步提升自身的专业优势，在房地产评估与研究领域做出更卓越的贡献。

（作者为中国房地产估价师与房地产经纪学会副会长兼秘书长，经济学博士，研究员，国务院批准享受政府特殊津贴专家，住房和城乡建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会主任委员）

前言

人类认识世界的过程实质上是对生产、生活经验的概念化、抽象化和理论化的过程，而“基准”观念的产生则在认识论的发展史上具有重要意义。基准的实践意义在于建构了人类认知世界的视角与参照系，促进了零散信息和经验碎片的标准化与体系化，延展了人类探知能力；基准的理论意义在于将真实世界中无限多的变量置于一定的范式之中，为研究和分析问题提供了起点和支点，为人们解决问题提供了设计和选择分析工具的可能，使知识体系从经验方程式向逻辑方程式演进，实现了知识体系创新发展的有序传承。

在我国市场经济改革的实践中，“基准地价”、“基准利率”和“基准工资”构建了土地、资本和劳动力等生产要素市场化的价格参照体系，为生产、分配、消费提供了重要的指引，目前已成为调控管理和研究分析我国经济发展的重要指标与工具。随着我国房地产市场的快速发展，房地产业在国民经济中的作用和对人民日常生活的影响日益重要，而房价信号的紊乱无序已成为影响市场发展的重要因素之一。官方数据与民间信息的对峙，研究专家与意见领袖的争吵，成交价格与价格指数的背离，统计标准与应用标准的不一，使房价丧失了市场信号的基本功能。因此，以房地产价格基准化重构市场认知标准和价格参照系的诉求日益迫切，并成为完

善我国市场经济价格体系的重要工作。

自2005年起，我们开始关注此问题，并在深圳市规划和国土资源委员会的支持下，成立专门的研究团队开展相关工作。耿继进最早提出基准房价的概念，并主持推动了基准房价从理论向实践的转化，严美蓉、李彬、仝德等进行了早期的探索研究。随着我们的研究从“片区价”到“楼栋价”再到“房屋价”的阶段式攀升，基准房价理论体系也逐渐趋于完善。历经八年的探索与实践，终形成此研究成果。

本书关于基准房价的研究立足于国内外关于房价、基准房价的研究成果，充分借鉴和吸收国内相关城市构建“片区基准房价”体系及应用平台的实践经验，以深圳市房地产市场数据为基础，将“基准房价”概念从目前普遍的“片区价”细化至“单元房屋价”，以重新确定基准房价概念的内涵与边界为研究主线，通过数据工程建设，推导基准房价的核心模型——整体估价模型，构建基于单元房屋的基准房价理论体系，并在此基础上设计开发了可应用于房地产市场调控及管理，房地产价格评估与统计、公众查询、房地产金融风险控制和房地产税制改革的基准房价应用平台。

以单元房屋市场价值作为基准房价概念的内涵，在理论上突破了多年来受基准地价影响的“片区价”观念的束缚，重拾了向市场原点回归的思路，重拾了基准理论提供统一认知视角和标准参照系的核心要求。争议不休的各类房地产价格，因市场最基本的标的——单元房屋的基准价格做参照系，有了重新归集与比较的可能，在目前数据获得能力的极限条件下，将运算过程纳入了渐次择优的专业路径中，并使基准房价的评估成果得以最优化，以此作为一种标准和方法，也显著提升了其他价格在既定领域的应用成效。

本书主要包括以下研究内容：

一是在解析现有文献和应用研究成果的基础上，明确界定以房屋基本单元为最小范围的基准房价概念及内涵，构建与阐释基准房价理论体系；

二是综合基准房价的研究诉求和应用的样本数据现状，遵循多维数据收集—数据模型构建—数据库构建的技术规程，实施数据工程建设，推导建立基准房价评估模型——整体估价模型。

三是从房地产市场发展的具体实践诉求出发，深入探索并拓展基准房价体系的应用领域，提出在各相关领域应用基准房价体系的确定思路和方法措施；

四是以基准房价评估模型为核心，结合基准房价体系的应用领域与方法，按照数据采集与管理、基准房价评估、成果展示与应用成效的逻辑顺序，设计并开发基于GIS等技术的深圳市基准房价评估与应用平台，以检验基准房价体系评估与应用研究的科学性、便利性与有效性。

全书共分七章。第一章为背景部分，简要介绍基准房价研究的必要性、可行性及技术路线；第二章为理论部分，明确基准房价内涵并构建基准房价体系；第三、四、五、六章为实践部分，依次对基准房价的数据准备、评估模型、应用方法及平台建设进行详细介绍；第七章为应用部分，以深圳市为例进行基准房价实证研究。全书由耿继进拟定总体思路，汪友结统稿，最后由耿继进定稿，参与撰写的其他主要人员有张晖、唐琳、李妍、朱奎花、唐勇、张然、项前、姜红丹等。

在书稿付梓之际，要特别感谢深圳市规划和国土资源委员会郭仁忠副主任、黄斑副主任、李玉泽处长、李书韵副处长等领导和同仁一直以来的关心和支持；感谢深圳市规划国土信息中心谢建良主任、李春阳副总工程师、孙吉川、王文泉、姜秀臣等在数据方面的鼎力支持和帮助；感谢北京大学邬伦教授、冯长春教授对本书提供的宝贵建议，他们在相关研究领

域的卓越成就为我们提供了良好的经验借鉴；感谢中国房地产估价师与房地产经纪人学会柴强博士、江西师范大学张东祥教授、人民出版社高晓璐女士、深圳市房地产评估发展中心孟庆昇先生的辛勤帮助，他们为本书的顺利完成及出版做了大量卓有成效的工作。在本书的撰写过程中，参阅了大量国内外相关文献与工作成果，获益良多，在此对各位作者一并表示感谢。

基准房价的研究目前刚刚起步，本次的工作成果有赖于先行者的探索，也将被后继者超越。虽然我们现在的研究还未必能让民众在面对迷雾般的房地产市场时，“冀悟迷惑之心，使知虚实之分”，但始终秉承了这样的信念：我们起于微尘，终将归于尘土，但我们探求真实世界的努力，亦如闪烁在真理天空的星辰，尽管微弱，却给人希冀，与人期望。

第一章 绪 论	001
第一节 研究背景	001
一、评估体系完善诉求	001
二、社会经济现实诉求	002
第二节 研究现状及述评	005
一、国外研究现状	005
二、国内研究现状	006
三、研究述评及本研究的切入点	009
第三节 研究内容和意义	010
一、研究内容	010
二、研究意义	011
第四节 研究方法和技术路线	013
一、研究方法	013
二、技术路线	013
第二章 基准房价理论与体系	015
第一节 理论基础	015
一、房地产价值理论	015
二、批量评估理论	016
三、计量经济学理论	017
四、统计学理论	018

第二节 一般技术	019
一、参考标准	019
二、计算机辅助批量评估技术	021
三、地理信息技术	021
四、基准地价评估技术	024
第三节 基准房价体系构建	026
一、基准房价的界定	026
二、基准房价的内涵特征	027
三、基准房价体系构建	028
第三章 基准房价数据工程建设	031
第一节 数据工程概述	031
一、建设目标	031
二、建设内容	032
三、技术路线	033
四、建设成果	034
第二节 数据建模分析	035
一、“地—楼—房”模型	036
二、价格生命周期模型	039
三、时空一体化模型	043
四、实体模型	047
五、数据模型	048
六、应用模型	050
第三节 关键技术实现	053
一、规范制定	053
二、字典设计	068
三、多源数据集成	070
第四节 基准房价数据挖掘与实现	075
一、数据挖掘流程分析	075
二、数据预处理	076

三、数据流分析	085
四、数据表达	088
第五节 基准房价数据库构建	094
一、设计思路	094
二、总体技术路线	096
三、总体架构	096
四、构建标准与原则	098
五、数据动态更新及维护机制	100
第四章 基准房价评估	101
第一节 整体估价模型概述	101
一、基本思想	101
二、模型设计	102
三、模型实施	106
第二节 住宅房地产基准房价评估	111
一、技术路线	111
二、普通住宅基准房价评估	113
三、低密度住宅基准价格评估	144
四、集体宿舍与村民私宅基准价格评估	154
第三节 商业房地产基准房价评估	161
一、技术路线	161
二、商铺基准房价评估	174
三、商务办公房地产基准房价评估	197
第四节 工业及其他房地产基准房价评估	215
一、工业房地产基准房价评估	215
二、其他房地产基准房价评估	219
第五节 基准房价比率分析检验	221
一、比率分析用途	221
二、比率分析步骤	221
三、比率分析相关统计与检验	224

四、比率分析标准	234
第五章 基准房价应用方法	239
第一节 总体思路	239
第二节 行业管理应用	240
一、房地产市场监管	240
二、房地产调控政策制定	240
第三节 税基核定应用	241
一、房地产交易计税价格核定	241
二、房产税税基核定	242
三、房地产税制改革	243
第四节 价格公示应用	243
一、房地产投资置业指导	243
二、房地产价格指数计算	244
三、房地产金融风险防范	244
第五节 定价参考应用	245
一、拆迁补偿价格制定	245
二、银行抵押贷款价格制定	245
三、保障性住房买卖及租赁价格制定	246
四、基准地价核定	247
第六章 基准房价平台建设	248
第一节 平台概述	248
一、建设目标	248
二、建设原则	250
三、支撑条件	251
四、建设成果	258
第二节 平台建设整体技术方案	259
一、总体建设内容	259
二、总体设计原则	259
三、平台模型概述	261

四、平台总体框架	261
五、平台环境构建	268
六、质量安全设计	270
第三节 平台关键技术实现	276
一、图文一体化设计	276
二、3D GIS虚拟现实设计	279
三、“地—楼—房”数据模型集成	280
四、整体评估集成	281
第四节 平台一期建设内容	284
一、内容概述	284
二、功能模块设计	284
三、角色控制	289
四、用例分析与实现	290
五、界面实例	292
第五节 平台二期建设内容	300
一、内容概述	300
二、功能模块设计	300
三、评估实现	303
四、用例分析与实现	307
五、界面实例	309
第七章 深圳示范	316
第一节 总体思路	316
第二节 数据准备	318
一、评估对象	318
二、评估数据	322
第三节 房价评估	324
一、基准房价评估	324
二、评估结果检验	335
第四节 成果应用	340

一、评估结果查询	340
二、评估结果发布	342
三、评估结果应用	343