


工程管理新坐标系列教材

房地产估价

郭斌 姬海君 宋宏 编著



科学出版社



工程管理新坐标系列教材

房地产估价

郭 斌 姬海君 宋 宏 编著

科学出版社

北京

内 容 简 介

本书紧密结合房地产估价理论的发展,依据房地产专业、工程管理专业本科课程教学大纲的要求,参考全国房地产估价师执业资格考试用书的内容,系统地介绍了房地产估价方法的相关理论及其应用,同时针对各种方法运用具体实例进行说明,而且每一章节都附有大量的复习题及其参考答案,便于教师教学。

本书可以作为房地产专业、工程管理类专业本科学生及研究生的教材用书,也可作为房地产估价从业人员的学习参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/郭斌,姬海君,宋宏编著. —北京:科学出版社,2011

工程管理新坐标系列教材

ISBN 978-7-03-031408-6

I. ①房… II. ①郭… ②姬… ③宋… III. ①房地产价格-估价-中国-资格考试-自学参考资料 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 105800 号

责任编辑:王伟娟 / 责任校对:张怡君

责任印制:张克忠 / 封面设计:蓝正广告设计有限公司

科学出版社 出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

北京市安泰印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2011 年 6 月第 一 版 开本:720×1000 1/16

2011 年 6 月第一次印刷 印张:18 1/4

印数:1—3 000 字数:360 000

定价:35.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

前 言

从 20 世纪 90 年代中期房地产估价引入我国后,已经历了十几年的发展历程,并有了长足发展。在现代市场经济中,房地产估价作为一个发展迅速的新型中介服务行业,在维护房地产市场秩序、保障房地产各类产权交易主体利益方面发挥了重要作用。在我国市场经济发展的过程中,需要大量高素质的专业房地产估价人员,因此,加强房地产估价的教育成为一种客观需要。本书正是顺应这一需求而编写的。

本书紧密结合房地产估价理论的发展,依据房地产专业、工程管理专业本科课程教学大纲的要求,参考全国房地产估价师执业资格考试用书的内容,力求理论联系实际,较为全面地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理、程序和方法,使学习者能打下一个良好的理论基础,并对房地产估价实践有所了解 and 把握。本书可以作为房地产专业、工程管理类专业本科学生及研究生的教材用书,也可作为房地产估价从业人员的学习参考用书。

本书由西安建筑科技大学郭斌教授、武警工程学院姬海君教授主编,西安建筑科技大学谢明志、廖阳、宋宏、张炜、边胜军和韩璐承担相应的编写工作。各章执笔编写者分别为:第 1 章、第 2 章、第 3 章、第 5 章,郭斌;第 4 章,谢明志;第 6 章,宋宏;第 7 章、第 8 章,姬海君;第 9 章,廖阳;第 10 章,张炜;各章复习思考题及其参考答案由韩璐、边胜军编写。

本书编写过程中参考了大量文献资料,在此谨向有关作者表示衷心的感谢。在本书编写过程中,贺艳艳、原敏学也做了大量基础工作,在此一并表示感谢。本书在编写过程中力求准确,但由于水平有限,不足之处在所难免,敬请广大读者批评指正。

编 者

2011 年 2 月 28 日

目 录

前言

第 1 章 房地产估价概述	1
1.1 房地产估价的概念	1
1.2 房地产估价的要素	2
1.3 中国房地产估价行业发展状况	17
第 2 章 房地产与房地产价格	22
2.1 房地产的含义与特性	22
2.2 房地产的价格与影响因素	28
2.3 房地产价值和价格的种类	35
第 3 章 市场法	52
3.1 市场法的基本原理	52
3.2 市场法估价的操作步骤	54
3.3 市场法的运用举例	74
第 4 章 成本法	79
4.1 成本法的基本原理及操作步骤	79
4.2 房地产的价格构成	83
4.3 重新购建价格的求取	90
4.4 建筑物折旧的求取	97
4.5 成本法的运用举例	114
第 5 章 收益法	120
5.1 收益法的基本原理及操作步骤	120
5.2 净收益的求取	129
5.3 报酬率的求取	135
5.4 直接资本化法	140
5.5 投资组合和剩余技术	142
5.6 收益法的应用举例	148
第 6 章 假设开发法	155
6.1 假设开发法的基本原理	155
6.2 假设开发法的基本公式	158
6.3 现金流量折算法和传统方法	161

6.4 假设开发法的运用举例	162
第7章 房地产估价的其他方法	172
7.1 路线价法	172
7.2 基准地价修正法	183
7.3 长期趋势法	189
第8章 房地产估价报告	199
8.1 房地产估价报告的内容	200
8.2 房地产估价报告错误分析及改错举例	209
第9章 各种类型的房地产估价	216
9.1 居住房地产的估价	216
9.2 商业房地产的估价	220
9.3 工业房地产的估价	227
9.4 农业房地产的估价	229
第10章 各种目的的房地产估价	231
10.1 房地产转让价格评估	231
10.2 房地产抵押价值评估	233
10.3 国有土地使用权出让价格评估	242
10.4 城市房屋拆迁估价	245
10.5 房屋租赁价格评估	255
10.6 房地产保险估价	258
10.7 房地产课税估价	259
10.8 房地产分割、合并估价	262
10.9 房地产纠纷估价	264
思考题参考答案	271
参考文献	285

第1章 房地产估价概述

学习指南

1. 掌握房地产估价的概念
2. 掌握房地产估价的要素，尤其要掌握估价原则中关于合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则和替代原则的理解
3. 了解我国房地产估价行业发展的状况

1.1 房地产估价的概念

房地产估价可以简单地理解为估测房地产的价格，从表面来看，只要稍微具备房地产常识的人似乎都可以得出估价结果，但由于房地产价值较大，直接关系到公众利益和生命财产安全，估价人员必须具备必要的专业知识才能做出科学的估测。同时，由于房地产具有不可移动性、独一无二性和价值量大的特性，房地产市场通常被认为是典型的不完全市场，买卖双方的市场信息不对称，有许多阻碍房地产价格合理形成的因素，因而不会自动地形成常人容易识别的适当价格，在其价格判断中要求有专门的知识 and 经验，需要专业房地产估价人员提供市场信息，模拟市场进行价格估测。因此，房地产估价必须由专业人员做出。房地产估价有助于建立合理的房地产市场秩序，促进房地产公平交易，将房地产价格导向正常化。目前房地产估价已经发展成为一种职业。

房地产估价 (real estate appraisal, property valuation) 是以房地产为估价对象，由专业房地产估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，结合估价经验，以及对影响房地产价格因素的分析，就房地产的特定权益在特定时间最可能实现的合理价格所做出的判断与推测。房地产估价的本质内容是估价人员对估价对象进行价值评估，是对房地产客观价值的反映。

房地产估价既是一门科学也是一门艺术，正确的房地产价格的推测与判断必须基于一套严谨的房地产估价理论和方法，但又不能完全拘泥于有关的理论和方法，还必须依赖估价人员的经验和职业道德，因为房地产价格形成的因素复杂多变，不是任何人用某些公式就能够计算出的，评估时应考虑该房地产的特性及房

地产市场所有潜在的影响因素。因此，房地产估价是估价人员模拟市场参与者的思维和行为，在充分认识房地产市场形成房地产价格的机制和过程，以及深入调查、了解房地产市场行情的基础上，通过科学的测算和判定活动，把客观存在的房地产价值揭示出来。这个价值是估价人员对估价对象在特定的目的下作出的专业判断，可以作为当事人进行决策的参考。

房地产估价活动的核心内容是根据特定目的，对特定资产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见。目前在估价行业中，对这种活动的称呼不尽相同，主要有“估价”和“评估”两种。一般情况下，估价和评估可以不作区分，能够交换使用。但是严谨地说，“估价”和“评估”两者的含义是不完全相同的。相对于价值分析、测算和判断活动，估价的含义更加精准、明确、具体，就是专指对经济物品（即通常所讲的商品、资产和财产等）的价值进行评估。评估的含义很宽泛，不只限于对价值进行评估，还可以指查验某人、某物或者某项工作、活动等，以判断其表现、能力、质量、效果和影响等。“评估”一词目前还被广泛用于许多领域，法规和文件中也明确规定了一些“评估”活动。例如，教育教学质量评估、项目规划实施情况评估、规划和建设项目实施后可能造成的环境影响评估、国防评估、绩效评估、风险评估、节能评估和项目评估等。即使使用“资产评估”这个概念，它也不仅包含资产价值评估，还可以包含资产的质量评估、性能评估、制造技术评估、投资风险评估和担保贷款风险评估，甚至可以包含资产管理体制（如国有资产管理体制）评估等。因此，虽然估价应当建立在对估价对象的质量、性能等评估的基础上，但为了表述上更加精准、明确，应当把以得出价值为目标和最终结论的评估称为价值评估，或者简称估价。同理，以其他某个方面作为目标和最终结论的评估，应明确地称之为相应方面的评估。只有当评估的目标和最终结论为综合性的，或者目前一时难以找到恰当的用词准确表述时，才可以笼统地称为评估。

1.2 房地产估价的要素

房地产估价的概念中涉及房地产估价当事人（包括专业房地产估价人员）、估价对象、估价目的、影响估价对象价值的因素、估价时点、估价依据、估价假设、估价原则、估价程序、估价方法和估价的测算与判定等要素。下面对这些要素分别作出解释和说明。

1.2.1 估价当事人

估价当事人是指与估价活动有直接关系的单位和个人，包括估价人员、估价机构和估价委托人。其中，估价人员和估价机构是估价服务的提供者，是估价主

体；估价委托人是估价服务的直接需求者，是估价服务的直接对象。

1. 房地产估价人员

房地产估价人员简称估价人员，是指通过房地产估价人员执业资格考试或者资格认定、资格互认，取得相应资格并已经注册，从事房地产估价活动的专业人员。目前，中国房地产估价人员执业资格有房地产估价师执业资格和房地产估价员从业资格两种，因此，房地产估价人员有房地产估价师和房地产估价员两类。其中，房地产估价师（real estate appraiser, real estate valuator）简称估价师，是指通过全国房地产估价师执业资格考试或者资格认定、资格互认，取得中华人民共和国房地产估价师执业资格，并按照自2007年3月1日起实施的《注册房地产估价师管理办法》（中华人民共和国建设部令第151号）注册，取得中华人民共和国房地产估价师注册证书，并从事房地产估价活动的专业人员。取得房地产估价师执业资格的人员应向聘用单位或者其分支机构工商注册所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门提出注册申请，注册房地产估价师注册有效期为3年。注册有效期满需继续执业的，应当在注册有效期满30日前，提交延续注册申请表、与聘用单位签订的劳动合同复印件和申请人注册有效期内达到继续教育合格标准的证明材料等申请延续注册，延续注册的，注册有效期为3年。

注册房地产估价师是指与注册所在的房地产估价机构签订了劳动合同，该房地产估价机构委托人才服务中心为其托管人事档案，以及房地产估价机构为其缴纳社会保险的注册房地产估价师。大专院校、科研院所从事房地产教学、研究的人员取得执业资格的，经所在单位同意，可以注册，但不得担任房地产估价机构的法定代表人或者执行合伙人。

注册房地产估价师在每一注册有效期内应当接受120学时的继续教育。继续教育分为必修课和选修课，必修课和选修课各为60学时。中国房地产估价师与房地产经纪人学会（以下简称中房学）组织实施各为30学时的必修课和选修课的继续教育。其余各为30学时的必修课和选修课的继续教育，由省、自治区、直辖市房地产行政主管部门或者其选定的单位组织实施，中房学负责指导。

一名合格的房地产估价师应当具有房地产估价方面的扎实的理论知识、丰富的实践经验和良好的职业道德。具有扎实的理论知识和丰富的实践经验，是对其估价专业能力的要求；具有良好的职业道德，是对其估价行为规范的要求。

理论知识的要求体现在：房地产估价师不仅要掌握房地产估价理论与方法、房地产开发与经营、房地产基本制度与政策等方面的知识要精通，同时还需要具备经济学、金融、保险、证券、拍卖、统计、会计、城市规划、建筑工程、工程造价、房地产测绘和法律等方面的知识基础。

实践经验的要求主要体现在房地产估价师执业资格考试的要求上，当然，估价师的经验还需要在实践中不断提高和补充。依据《房地产估价师执业资格制度暂行规定》的规定，凡中华人民共和国公民，遵纪守法并具备下列条件之一的，可申请参加房地产估价师执业资格考试。

(1) 取得房地产估价相关学科（包括房地产经营、房地产经济、土地管理、城市规划等，下同）中等专业学历，具有8年以上相关专业工作经历，其中从事房地产估价实务满5年。

(2) 取得房地产估价相关学科大专以上学历，具有6年以上相关专业工作经历，其中从事房地产估价实务满4年。

(3) 取得房地产估价相关学科学士学位，具有4年以上相关专业工作经历，其中从事房地产估价实务满3年。

(4) 取得房地产估价相关学科硕士学位或第二学位、研究生班毕业，从事房地产估价实务满2年。

(5) 取得房地产估价相关学科博士学位的。

(6) 不具备上述规定学历，但通过全国统一组织的经济专业初级资格或审计、会计、统计专业助理资格考试并取得相应资格，具有10年以上相关专业工作经历，其中从事房地产估价实务满6年，成绩特别突出的。

房地产估价人员应遵守的职业道德包括以下6个方面。

(1) 诚实正直、公正执业，不得作任何虚假的估价。

(2) 保持估价的独立性，必须回避自己、近亲属或与其相关的其他利害关系人的估价业务。

(3) 如果感到自己的专业能力有限而难以对某一房地产进行估价时，不应该接受该项估价委托。

(4) 妥善保管委托人的文件资料，除法律、法规另有规定外，未经委托人书面同意，不得将与委托人相关的文件资料公开或泄露给他人。

(5) 执行政府规定的估价收费标准，不得以不正当理由或名目收取额外费用，也不得恶意压低收费进行不正当竞争。

(6) 不得将资格证书（包括注册证书）借给他人使用或允许他人使用自己的名义，不得以估价者的身份在非自己估价的估价报告上签名、盖章。

目前规定，房地产估价师应当受聘于一个房地产估价机构，在同一时间只能在一个房地产估价机构从事房地产估价业务；房地产估价师不得以个人名义承揽房地产估价业务，应当由所在的房地产估价机构接受委托并统一收费。

2. 房地产估价机构

房地产估价机构简称估价机构，是指依法设立并取得房地产估价机构资质，从事房地产估价活动的中介服务机构。依法从事房地产估价活动不受行政区域和

行业限制,任何组织或者个人不得非法干预房地产估价活动和估价结果。房地产估价报告应由房地产估价机构出具。

目前规定,房地产估价机构应当由自然人出资,以有限责任公司或者合伙企业形式设立,机构名称中应有“房地产估价”或者“房地产评估”字样。其中法定代表人或者执行合伙事务的合伙人是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师;在估价机构的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%。估价机构的资质等级由低到高分三级资质、二级资质和一级资质,新设立中介服务机构的房地产估价机构的资质等级应当核定为三级资质,设1年的暂定期。国务院建设行政主管部门负责一级房地产估价机构的资质许可,省、自治区人民政府建设行政主管部门、直辖市人民政府房地产行政主管部门负责二、三级房地产估价机构的资质许可,并接受国务院建设行政主管部门的指导和监督。房地产估价机构的资质有效期为3年,资质有效期届满,房地产估价机构需要继续从事房地产估价活动的,应当在资质有效期届满30日前向资质许可机关提出资质延续申请。资质许可机关应当根据申请做出是否准予延续的决定。准予延续的,有效期延续3年。在资质有效期内遵守有关法律、法规、规章、技术标准和职业道德的房地产估价机构,经原资质许可机关同意,不再审查,有效期延续3年。

不同资质等级房地产估价机构的业务范围按照估价目的划分,应当在其资质等级许可的业务范围内从事估价活动;按照自2005年12月1日起施行的《房地产估价机构管理办法》(中华人民共和国建设部令第142号)的规定,暂定期内的三级资质房地产估价机构可以从事除公司上市、企业清算和司法鉴定以外的房地产估价业务;二级资质房地产估价机构可以从事除公司上市和企业清算以外的房地产估价业务;一级资质房地产估价机构可以从事各类房地产估价业务,并可以设立分支机构。新设立的分支机构,应当自领取分支机构营业执照之日起30日内,到分支机构工商注册所在地的省、自治区人民政府建设行政主管部门或直辖市人民政府房地产行政主管部门备案。

3. 估价委托人

估价委托人简称委托人,俗称客户,是指直接向估价机构提出估价需求,与估价机构订立估价委托合同的单位或个人。委托人有义务向估价机构如实提供其知悉的估价所必要的情况和资料,例如估价对象的权属证明和财务会计信息,并对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责;有义务协助估价人员搜集估价所必要的情况和资料,以及对估价对象进行实地查勘等;不得干预估价人员和估价机构的估价行为和估价结果。

需要说明的是,对于自己拥有或拟取得的房地产,自己提出估价要求,自己进行估价的行为,属于自有自估,不属于专业估价行为,仅为自己对所拥有的房

地产价值做到心中有数，其估价结果或估价报告对外不具有法律效力。

1.2.2 估价对象

估价对象 (subject property)，即估价客体，也称为被估价房地产或估价标的。当一个房地产估价项目中需要评估其价值的是房地产的权益时，则可称为被估价权益，如租赁权的价值评估。尽管房地产的基本存在形态在理论上只有土地、建筑物、土地与建筑物的综合体（简称“房地”，具体可表述为“建筑物及其占用范围内的土地”或者“土地及其上的建筑物”）三种，但现实中的估价对象是丰富多彩、复杂多样的。

建筑物已开始建造但尚未建成、不具备使用条件的房地产，即通常所称的“在建工程”，往往会成为估价对象；也有要求对正在开发建设或者计划开发建设、但尚未出现的房地产，例如通常所讲的“期房”（虽然称为期房，但实际上包含其占用范围内的土地）进行估价；还可能因民事纠纷或者理赔等原因，要求对已经灭失的房地产进行估价，例如已被拆除的房屋、被灾害损毁的房屋。估价对象也可能是房地产的某一局部，例如某幢房屋中的某个楼层，某幢住宅楼中的某套住房。估价对象还可能是现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分，例如在预售商品房的情况下购买人提前装饰装修的部分，在房屋租赁的情况下承租人装饰装修的部分。另外，城市房屋拆迁估价要求对被拆迁房屋的室内自行装饰装修单独处理。房地产估价中也可能含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值，例如为某一可供直接经营使用的旅馆（酒店、宾馆等）、餐馆、商场、汽车加油站和高尔夫球场等的交易提供价值参考而估价，其评估价值除了包含其建筑物及其占用范围内的土地的价值之外，通常还应包含房地产以外的其他资产，例如家具、电器、货架和机器设备等的价值，甚至包含特许经营权、商誉、客户基础和员工队伍等的价值，即以房地产为主的整体资产价值评估或称企业价值评估。

概括起来，房地产估价对象有土地、房屋、构筑物、在建工程、以房地产为主的整体资产和整体资产中的房地产等。

1.2.3 估价目的

估价目的 (appraisal purpose) 是指一个房地产估价项目中估价结果的期望用途，或者通俗地说，是委托人将要使用估价报告做什么用，是为了满足何种涉及房地产的经济活动或者民事行为、行政行为的需要。任何房地产估价项目都有估价目的，并且对估价的不同需要决定着估价目的的不同。针对不同的估价目的，即使是对同一估价对象，也必须出具不同的估价报告，目的不同会导致房地产价格的差异。对房地产估价的需要及相应的估价目的可以划分为：

土地使用权出让（又可分为招标出让、拍卖出让、挂牌出让和协议出让）、房地产转让（又可分为买卖、互换、赠与、以房地产出资、作价入股和抵债等）、租赁、抵押、征收、征用、分割、损害赔偿、税收、保险、争议调处、司法鉴定，以房地产出资设立企业（包括公司，下同），企业对外投资、合资、合作、合并、分立、改制、资产重组、产权转让、租赁和清算，房地产估价争议中的房地产估价复核或鉴定，等等。在实际估价中，还可以根据具体情况对上述某些估价目的进行细分或者作进一步的说明。

房地产估价项目在明确估价对象的情况下，首先应该明确的就是估价目的，估价目的确定后就决定了选取的估价方法和价格类型，即估价目的应该与价格类型相匹配。譬如以买卖为估价目的的评估，可以选择的方法有市场法、收益法和成本法，但是估价结果更多地应该以市场法的结果为依据，而且在选择可比实例时，应选取买卖实例作为可比实例。

1.2.4 影响估价对象价值的因素

影响估价对象价值的因素多而复杂，这些因素对估价对象价值的影响，有的可以用数学公式或模型来量化，但更多主要靠估价人员对其进行定性分析后再做出量的判断。从大的方面来讲，影响房地产价值的因素有环境、人口、经济、社会、行政、心理和国际等方面。在不同时期、不同地区，对于不同类型的房地产，各种因素引起房地产价格变动的方向和程度是不尽相同的。有关内容详见第2章第2节。

1.2.5 估价时点

估价时点（valuation date, appraisal date, date of value）是指一个房地产估价项目中由估价目的决定的与需要评估的价值对应的具体时间。由于价格围绕价值会不断地波动，同一宗房地产在不同的时间会有不同的价格，估价通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值。这个特定时间就是估价时点，一般用公历年、月、日表示。时间与价值一一对应，没有时点，价值便没有意义。

特别需要强调的是，估价时点不是随意确定的，多数估价是针对估价对象当前的价值进行评估，一般以实地查勘估价对象的时间或估价作业期内的某个日期作为估价时点。但在某些情况下，需要对过去或未来某个日期的价值进行评估，估价时点究竟是过去还是未来，应根据估价目的来确定，并且估价时点的确定应当在先，价值估算应当在后，根据估价时点上房地产市场价格的平均水平或跟房地产价格相关因素的正常价格水平来估算，而不是先有“评估价值”之后，再将它说成是某个时间上的价值。

1.2.6 估价依据

估价依据 (appraisal basis) 是指一个房地产估价项目中估价所依据的相关法律、法规、政策和标准 (如国家标准、行业标准、地方标准及指导意见等), 委托人提供的有关情况和资料, 房地产估价机构和房地产估价师掌握和搜集的有关情况和资料。

为了使估价依据可靠, 房地产估价人员应要求委托人如实提供其知悉的估价所必要的估价对象的权属证明、界址、面积等情况和资料, 并要求委托人声明其提供的情况和资料是真实、合法的, 没有隐匿或虚报的情况。房地产估价人员还应当对委托人提供的有关情况和材料进行必要的核查。

1.2.7 估价假设

估价假设 (appraisal assumptions) 是指一个房地产估价项目中房地产估价师对于那些估价所必要、但不能肯定、而又必须予以明确的前提条件作出的假定。例如, 估价委托方无法提供委托评估房地产合法的权属证明文件, 尤其是在司法委托评估中, 房地产所有权人不配合估价委托当事人进行房地产评估, 那么估价人员可以在估价报告中说明以下假设条件: “由于委托方无法提供委估房地产的合法权属证书, 所以本估价机构只能假设该房地产的权属合法, 评估的房地产价值是其合法权属前提下的房地产价值”。合理而且有依据地说明估价假设, 既体现了一名合格的估价师的专业胜任能力, 又反映了估价师的职业道德。其作用一方面是规避估价风险, 保护估价师和估价机构; 另一方面是告知、提醒估价报告使用者注意使用前提。

在估价过程中要防止出现以下三种情况: 一是滥用估价假设; 二是不明确估价假设; 三是无针对性地列举一些与本估价项目无关的估价假设。在防止滥用估价假设方面, 严禁估价师为了迎合委托人的高估或者低估要求, 有意编造估价假设。对于确定性因素, 一般不得进行假设; 对于不确定性因素, 估价师应当勤勉尽责, 予以必要的专业关注, 针对估价项目的具体情况, 合理且有依据地作出假定。

1.2.8 估价原则

估价原则 (appraisal principle) 是指在房地产估价的反复实践和理论探索中, 在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上, 总结、提炼出的一些简明扼要地进行房地产估价所应依据的法则或标准。估价原则可以使不同的房地产估价人员对于房地产估价的基本前提具有认识上的一致性, 对于同一估价对象在同一估价目的、同一估价时点的评估价值趋于相同或近似。

房地产估价工作的性质决定了对房地产估价总的要求是独立、客观、公正，这也是房地产估价的最高行为准则。同时，在具体的房地产估价作业中应当遵守的技术性原则主要有合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则和替代原则。上述原则适用于所有的估价目的，可以称之为普适性原则或者一般原则。此外，还有仅适用于某种或某些估价目的的特殊原则，例如房地产抵押估价应遵守的谨慎原则。房地产估价原则主要包括合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则和替代原则。

1. 合法原则

合法原则是房地产估价应遵循的首要原则，它要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用权、合法处分权等方面。房地产估价之所以要遵循合法原则，是因为房地产价值实质上是房地产权益的价值。但是在估价时，估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的，必须有其法律、法规或政策等依据。

1) 合法产权

合法产权应以房地产权属证书和有关证件为依据。现行的土地权属证书有《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》和《土地他项权利证明书》四种。房屋权属证书有《房屋所有权证》、《房屋共有权证》和《房屋他项权证》三种。

任何产权性质的房地产都可以成为估价对象，但不能将不合法产权的房地产作为合法产权的房地产进行估价。具体包括：行政划拨的土地不能当作有偿出让的土地来估价；集体所有的土地不能当作国有的土地来估价；临时用地不能当作长久用地来估价；违法占地不能当作合法占地来估价；临时建筑不能当作永久建筑来估价；违法建筑不能当作合法建筑来估价；产权有争议的房地产不能当作产权无争议的房地产来估价；手续不完备的房地产不能当作手续完备的房地产来估价；部分产权的房地产不能当作完全产权的房地产来估价；共有的房地产不能当作独有的房地产来估价等。

需要说明的是，在现实中，有的房地产虽然没有相应的产权权属证书，但是其能提供相应的证明文件，这样的房地产产权也是合法的。例如，在建工程的估价，其产权证明文件主要看其以下几证是否齐全：《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设项目规划许可证》和《施工许可证》；20世纪80年代以前的房产估价，由于当时我国的项目建设程序不规范，没有上述对应的任何证件，这时就应该由产权所有人的上级主管单位开具相应的证明文件以证明其产权合法，或者由规划管理部门来确认其合法性；还有新建好的商品住房的估价，由于在我国商品住房的产权证办理有一个较长的周期，如果在这一周期内，购房者需要对其所购房屋进行估价，这时就需要购房者提供购房合同和购房发票及其身

份证明以确认其产权的合法性。

2) 合法使用权

合法使用权应以城市规划、土地用途管制等为依据。如城市规划规定了某宗土地的用途、建筑高度、容积率和建筑密度等，那么，对该宗土地进行估价就必须以其使用符合这些规定为前提。例如城市规划规定了某宗土地为居住用途，即使从其坐落位置、周围环境等来看适合用于商业用途，也必须以居住用途为前提来估价。

3) 合法处分权

合法处分权应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。处分方式包括买卖、租赁、抵押、典当、抵债和赠与等。例如法律、法规规定不得抵押的房地产，不能以抵押目的来估价，或者说这类房地产没有抵押价值。又如《中华人民共和国担保法》第三十五条规定：“财产抵押后，该财产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出其余额部分。”因此，再次抵押的房地产的价值应该扣除已担保债权后的余额部分才是其抵押价值。

2. 最高最佳使用原则

最高最佳使用（highest and best use）原则也称最有效使用原则，或称最高最佳适用原则，是指法律上许可，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用方式。它是基于经济学中的利润最大化原理，主要以投资者的理性投资行为为基础而形成的基本原则。

房地产估价之所以要遵循最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。最高最佳使用原则与合法原则之间的关系是：遵守了合法原则，不一定符合最高最佳使用原则的全部要求；遵守了最高最佳使用原则，必然遵守了合法原则中对合法使用方面的要求，但不一定符合合法原则对合法产权、合法处分等方面的要求。

最高最佳使用具体包括最佳用途（或最佳用途组合）、最佳规模和最佳集约度。寻找估价对象最高最佳使用的方法是，先尽可能地设想出各种潜在的使用方式，然后从下列四个方面依序筛选：①法律上的许可性；②技术上的可能性；③经济上的可行性；④价值是否达到最大化。

若估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明。

(1) 保持现状前提。认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续

使用为前提估价；

(2) 转换用途前提。认为转换用途予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

(3) 装修改造前提。认为装修改造但不转换用途予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

(4) 重新利用前提。认为拆除现有建筑物予以利用最为有利时，应以拆除现有建筑物后再予以利用为前提估价；

(5) 上述情形的某种组合。

必须指出的是，在实际估价中，对于上述五种估价前提，除第一种外，不能根据其中某一种估价前提的可行，就判断该种估价前提为最高最佳使用，而应当将它与其他几种可行的估价前提进行比较之后，才能作出最高最佳使用的判断与选择。

3. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场上（同一供求范围内），相同的商品具有相同的价值（需要说明的是，经济学的规律只是在平均意义上才成立，它并不表现为准确的数量关系）。理论上，任何经济主体（个人、家庭和企业等）在市场上的行为，是以最小的代价（花费或成本）取得最大的效益（效用或利润）为目的。因此，任何理性的买者在购买商品时，都会选择效用最大而价格最低的商品。换句话说，如果有两个以上相同的商品同时存在，则理性的买者会选择价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的商品同时存在，则理性的买者会选择效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出去，也会展开价格竞争。市场上各个经济主体的这些行为导致的结果是，在效用相同的商品之间形成相同的价格，这就是替代原则。

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产（similar property）是指与估价对象处在同一供求圈（comparable search area）的范围内，并在用途、规模、档次和建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求圈是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

替代原则对于具体的房地产估价的作用表现在以下几个方面。

(1) 如果附近有若干相近效用的房地产，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。实际上是寻找一些与估价对象具有一定替代性的房地产作为参照物来进行估价，然后根据它们之间的差别对价格作适当的调整修正。

(2) 不能孤立地考虑估价对象的价格，而要考虑相近效用的房地产的价格牵制。特别是作为同一个估价机构，在同一个城市、同一估价目的、同一时期，对不同位置、不同档次的房地产的估价结果应有一个合理的价格差，尤其是好的房