

房 地 产 价 格 学

The Science of Property's Price

丁 栋 虹 肖 功 贤 著
DING DONG HONG XIAO GONG XIAN



中国农业科技出版社

1995 北京

房地产价格学

丁栋虹 肖功贤 著

中国农业科技出版社

北京·1995

(京)新登字 061 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产价格学/丁栋虹等著. —北京:中国农业科技出版社,
1995.5

ISBN 7-80026-903-5

I 房… II.丁… III.房地产—价格学 IV.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 06550 号

责任编辑
技术设计
激光照排
出版发行

王铭农
丁栋宇
红帆文化科技开发部
中国农业科技出版社
(北京海淀区白石桥路 30 号)

经 销
印 刷
开 本
印 数
版 次
定 价
书 号

新华书店北京发行所发行
南京利学印刷厂
850×1168 毫米 1/32 印张:16
1—3000 册 字数:446 千字
1995 年 5 月第一版 1995 年 5 月第一次印刷
15.00 元
ISBN 7-80026-903-5/F·116

序

房地产业是现代经济的支柱产业和经济发展的前导产业；房地产业的发展状况制约着整个国民经济的发展高度。在市场经济的条件下，价格机制是经济运作的主导工具，这对房地产业也不例外。由于我国整个国民经济发展所赖以依存的市场机制尚未建立、健全，房地产市场启动不久，市场价格的竞争性不强，具有很大的不合理性，加之人们对价格机制的不熟悉，因此，在已有实践摸索的经验基础上，如何更好地廓清房地产价格决定的理论，规范房地产估价的方法，系统地阐述房地产价格评估的操作程序，探索各类用地价格的评估，总结房地产价格评估的组织与市场价格管理的经验，以及介绍价格运用的评价方法，就成了加强房地产价格的科学评估、理性运作与系统管理，以及促进整个房地产业发展的一项十分紧迫而重要的命题。正是在这种情况下，丁栋虹等同志在自己长期的房地产价格科研与教学的经验总结与理论分析基础上，依据大量的研究积累，酝酿、撰写并经反复修改而成了本书。

与既有的著作相比，本书有以下几个方面的特点：

第一，系统性。在总结国内外房地产评估的理论与实践经验的基础上，作者认为构成房地产价格工作质量的相关要素主要有五个：明确的理论、科学的方法、有效的程序、清晰的实践和得力的管理。为此，在本书中，作者采用五篇的逻辑结构：第一篇分析房地产价格的理论基础，第二篇分析房地产价格评估的方法，第三篇分析房地产价格评估的操作程序，第四篇分析房地产应用价格的评估，第五篇分析了房地产价格的管理。这五篇构成了对我国现实房地产价格研究的严密的逻辑整体，不可或缺。

第二，规范性。作者在全书的铺陈和内容的阐述上，力求规范

性。现实的有关房地产价格评估的著作较多,但大多局限于浅层次的方法介绍,且由于缺乏坚实的理论依据而有很多混乱、相互矛盾的地方。本书在坚实的理论分析基础上,界定了各种评价方法的本质区别;同时,建立了从基准价格,到单元地价、标定地价,直至宗地地价的崭新的四元地产价格体系。在这些方面,本书都具有很大的创造性。

第三,可操作性。全书既分析理论,也讲程序和操作,使读者不仅能清晰地理解房地产价格理论、方法、规程及实际操作的全貌,掌握其最新水平,而且能够进行实际应用和实践。在介绍有关理论知识内容的同时,本书提供了大量的操作案例;并辟专章作价格评估的实例分析。一般来讲,这本书中讲到的一些原则与方法,基本上能够满足专业技术人员从事房地产估价与管理工作的需要。

第四,综合性。本书介绍了房地产价格问题的方方面面的理论与知识,包括产权与房地产、价值决定、价格理论、收益还原法、市场比较法、成本估价法、影子价格法、剩余法、路线价估价法、土地定级、基准地价评估、单元地价评估、标定地价评估、宗地地价评估、征地估价、课税估价、租赁估价、转让价格评估、拆迁估价、农地价格评估、估价组织、价格管理、房地产价格评价、房地产价格学趋势展望等等。无疑,这种理论分析的综合性十分有助于知识的传授和研究参考。

综上所述,本书是一部我国迄今为止最能表现该学科内容体系和研究领域发展趋势的房地产价格学力作。同时,本书也充分体现了年轻的作者具有的坚实基本功和相当高度的学术水平,许多领域的分析探讨具有较大的深度和学术价值,能使读者开阔眼界,掌握理论,明确操作。除此而外,本书的文笔也十分流畅、洗练,可读性强。

丁栋虹同志是一位思想活跃、富于创造力、又十分勤奋的青年学者。本着一颗献身科学、为民族复兴求真知的决心,在最近几年

的研究中,他沉涵书山翰海,利用经济学的“奥康剃刀”^①,广泛地涉足政治经济学、农业经济学、资源经济学、不动产经济学、产权经济学、生态经济学,交叉分析,大胆批判。他对一系列所研究的问题的分析前瞻性强,研究工作扎实。本书是他对不动产经济系统研究的第二本专著。相信本书的出版会对我国房地产科学的发展起到应有的促进作用。

一个民族要自立、自强于世界民族之林,科学是其支柱。而在一个精神环境并不十分宽容、和善和物质条件并不富裕、顺达的社会里,任何新的生命的成长总是要历经各种艰难困苦的;但科学的希望也正在于这些新的生命身上。祝愿丁栋虹和肖功贤同志,以及一切有志的青年同仁,有勇、有智,把自己的航帆树得更高,在学术的汪洋大海里不断远航,以造福于这个民族的前途和它的人民的福祉!

王万茂教授、博士生导师

1995年3月,于南京

^① 麦基,文艺复兴时期哲学家,提出要对以往一切理论统统反思一下。他的这一论点被人称为“奥康剃刀”。

目 录

序.....	(1)
绪论	(1)
一 房地产估价的质量	(1)
二 房地产估价方法规范化	(4)
三 房地产估价结果的系统性	(7)
第一篇 价格理论	
第一章 房地产产权理论.....	(11)
第一节 产权与资产的由来.....	(11)
一 产权.....	(11)
二 所有权.....	(13)
三 土地使用权.....	(15)
四 资产.....	(17)
第二节 产权与房地产类型.....	(18)
一 地产.....	(18)
二 房产.....	(19)
三 房地产.....	(20)
第三节 房地产市场运作.....	(21)
一 房地产市场类型.....	(21)
二 房地产运作关系.....	(23)
三 房地产转让方式.....	(25)
第二章 房地产价值理论.....	(28)
第一节 房地产价值及起源.....	(28)
一 资源价值.....	(28)
二 价值起源.....	(31)
三 产权与房地产价值.....	(31)

第二节 房地产价值的决定	(32)
一 一般因素	(32)
二 区域因素	(34)
三 个别因素	(38)
第三节 城市土地价值理论	(40)
一 城市土地价值的形成	(41)
二 城市土地价值的空间结构模式	(45)
第三章 房地产价格理论	(53)
第一节 房地产价格的涵义	(53)
一 房地产价格的涵义、构成与特点	(53)
二 土地价格的构成	(55)
三 房产价格的构成	(56)
四 房地产价格的特征	(57)
第二节 房地产价格类型	(60)
一 房地产权属	(60)
二 房地产市场	(62)
三 价格管理	(63)
四 价格用途	3(65)
五 出让方式	(66)
六 地价层次	(66)
七 投资顺序	(67)
八 房地产实物形态	(68)
九 成交过程	(68)
十 评估方式	(69)
第三节 房地产估价的作用	(72)

第一篇 估价方法

第四章 收益资本化法	(81)
第一节 原理	(81)
一 基本思想	(81)
二 收益还原化计算公式	(82)

三 适用范围	(85)
四 应用步骤	(86)
第二节 经济收益	(86)
一 经济收益的构成	(86)
二 经济收益的计算	(90)
第三节 还原率	(98)
一 还原利率的实质	(99)
二 还原率的构成	(100)
三 还原率的类型	(101)
四 还原率的求取方法	(103)
第四节 收益资本化法变换形式	(108)
一 土地级差率法	(108)
二 购买年法	(110)
三 毛租乘数法	(111)
第五节 案例	(112)
第五章 市场比较法	(115)
第一节 原理	(115)
一 基本思想	(115)
二 方法	(116)
三 应用	(117)
第二节 实施	(118)
一 收集充分的买卖实例	(118)
二 选择适当的买卖实例	(120)
三 期日修正	(121)
四 交易情况修正	(122)
五 容积率修正	(122)
六 区域因素修正	(123)
七 个别因素修正	(124)
八 使用年期修正	(124)
九 比较表	(125)
第三节 趋势法	(126)
第四节 案例	(128)

第六章 成本估价法	(133)
第一节 原理	(133)
一 基本思想	(133)
二 应用	(134)
第二节 测算重置成本	(136)
一 成本构成	(136)
二 重置成本估算方法	(143)
三 重置成本计算步骤	(144)
第三节 应计折旧的计算方法	(146)
一 基本概念	(146)
二 应计折旧的方法	(147)
第四节 变通方法	(154)
第五节 实例	(155)
一 估价对象概况	(155)
二 评估目的	(156)
三 估价过程	(156)
第七章 影子价格法	(158)
第一节 原理	(158)
一 影子价格的数学意义	(158)
二 线性规划及方法	(160)
三 最优规划价格系统模型	(161)
第二节 地价评估与影子地价法	(163)
一 地价评估	(163)
二 影子地价	(164)
三 农用土地影子价格的确定	(165)
四 国家征用土地影子价格的确定	(169)
五 使用权出让价格的影子地价确定	(171)
六 模型求解	(172)
第八章 剩余估价法	(174)
第一节 原理	(174)
一 基本思想	(174)
二 应用	(175)

第二节 操作	(176)
一 操作程序	(176)
二 具体实施	(178)
第三节 实例	(179)
第九章 路线价估价法	(184)
第一节 原理	(184)
一 基本思想	(184)
二 应用	(185)
第二节 估价程序	(186)
第三节 深度指数表	(187)
第四节 操作	(192)
第五节 案例	(197)
一 临街地	(197)
二 街角地	(199)
三 四边形及三角形地	(200)
四 袋地	(201)

第三篇 估价程序

第十章 土地定级	(207)
第一节 土地定级与土地估价	(207)
一 土地估价模式	(207)
二 地价评估步骤	(210)
第二节 土地评价理论	(212)
一 土地评价的概念与分类	(212)
二 土地评价的原则和程序	(213)
三 土地适宜性评价方法	(215)
四 土地经济评价方法	(218)
第三节 城镇土地定级方法	(218)
一 土地定级方法	(219)
二 多因素分值权重累加法	(223)
第四节 定级操作	(227)

一	区位因素的选择	(227)
二	确定因素因子权重值	(228)
三	拟定评价标准及作用分值	(229)
四	划分评价单元	(230)
五	计算单元分值	(230)
六	划分土地等级	(231)
第五节	级差收益测算	(231)
一	资料收集	(231)
二	样本数据处理	(234)
三	模型选择与系数估计	(234)
四	级差收益计算	(234)
第十一章	基准地价评估	(235)
第一节	估价方案选择	(235)
一	多种方法互补互检	(236)
二	根据基础情况选择主导方法	(237)
第二节	工作步骤	(238)
第三节	技术实施	(240)
一	契约地租剥离	(240)
二	房地产价格分摊	(242)
三	市场资料比较	(244)
四	确定基准地价	(245)
五	成果编制	(2345)
第四节	案例	(245)
一	镇江市土地估价	(245)
二	石河子市土地估价	(248)
第十二章	单元地价评估	(252)
第一节	评估思路	(252)
一	基本原理	(252)
二	评估思路	(252)
第二节	单元分值的计算	(253)
一	单元分值定级指数化	(253)
二	单元分值收益指数化	(254)

第三节 地价~分值曲线	(255)
第十三章 标定地价评估	(258)
第一节 基本原理	(258)
第二节 使用性质修正	(259)
一 住宅用地	(259)
二 工业用地	(260)
三 商业用地	(260)
第三节 容积率修正	(260)
第十四章 宗地估价	(263)
第一节 基本原理	(263)
一 基本概念	(263)
二 宗地地价的特点	(264)
三 宗地地价评估程序	(265)
第二节 间接修正法	(266)
第三节 直接修正法	(269)
一 使用年限修正	(269)
二 临街深度修正	(270)
三 宗地形状修正	(271)
四 价格类型修正	(272)
第十五章 评估实例	(274)
第一节 评估对象情况与估价模式	(274)
一 西北干旱地区的资源与环境特点	(274)
二 西北干旱地区城市土地估价模式的特点	(275)
三 西北干旱地区城市土地估价模式	(277)
第二节 估价方法与应用	(278)
一 地价测算方法	(278)
二 城市地价综合评定	(281)
三 估价方法应用	(282)
第四篇 应用估价	
第十六章 征用土地估价	(313)

第一节	征地估价原则	(313)
一	征地的性质	(313)
二	征地估价的原则	(314)
第二节	征地价格评估	(315)
一	土地征用费构成	(315)
二	征用土地的补偿与安置标准	(317)
第三节	海外土地征用制度	(322)
一	土地征用权	(322)
二	征用价格补偿标准	(322)
三	土地先买	(323)
第十七章	转让价格评估	(325)
第一节	转让价格评估意义	(325)
一	土地使用权转让的内涵	(325)
二	土地使用权转让价格评估的意义	(325)
第二节	转让价格构成因素	(326)
一	成片开发土地使用权	(326)
二	批租地块新建地上物	(327)
三	土地使用权再转让	(327)
四	划拨土地使用权	(327)
五	土地租赁	(327)
第三节	转让价格评估方法	(327)
一	空地转让价格评估	(328)
二	土地使用权及其新建地上物转让价格评估	(329)
三	土地使用权及其新建地上物再转让价格评估	(329)
四	划拨土地使用权及其地上物转让价格评估	(330)
第四节	国内土地出让价格水平	(332)
第十八章	租赁价格评估	(334)
第一节	概述	(334)
一	租赁的定义及产生	(334)
二	租赁价格的含义与种类	(335)
三	房地产租赁价格评估的目的	(338)
四	影响租赁价格的因素	(339)

五	关于我国土地租金的交纳方式	(340)
第二节	租赁价格评估方法	(341)
一	因素构成法	(341)
二	市场租赁比较法	(346)
三	积算法	(347)
第三节	评估方法应用	(348)
第十九章	拆迁价格评估	(351)
第一节	拆迁统计	(351)
一	房屋分类	(351)
二	常用拆迁指标统计	(353)
第二节	拆迁补偿	(355)
一	拆迁补偿的范围和对象	(355)
二	补偿形式	(356)
三	具体补偿办法	(356)
第三节	拆迁价格评估程序	(359)
一	制定重置价格	(359)
二	安置补助及其他补偿费用	(362)
第二十章	课税估价	(364)
第一节	我国现行房地产税	(364)
一	城镇土地使用税	(364)
二	耕地占用税	(365)
三	房产税	(366)
四	契税	(366)
第二节	课税估价	(367)
一	房产税估价	(367)
二	契税估价	(368)
三	城镇土地使用税估价	(369)
四	土地增值税估价	(369)
第二十一章	农地估价	(371)
第一节	农地估价理论基础	(371)
一	土地征用补偿费与农地价格	(371)
二	农地价格决定因素	(371)

第二节	农地估价方法	(372)
一	分等估价法	(372)
二	综合评定法	(373)
第三节	农地估价实践	(377)
一	农地转变为非农用地	(377)
二	农地价格上涨趋势	(379)

第五篇 价格管理

第二十二章	估价组织理论	(383)
第一节	估价机构及其规程	(383)
一	创设估价机构	(383)
二	估价机构的工作规程	(384)
三	房地产价格评估的特点	(385)
四	估价队伍建设	(386)
第二节	估价工作程序	(388)
一	房地产估价工作程序	(388)
二	房地产评估的内容	(391)
第三节	评估原则	(391)
一	房地分离评估、综合计价的原则	(392)
二	供求原则	(393)
三	替代原则	(393)
四	适法原则	(394)
五	最高最佳利用原则	(394)
六	勘估时日原则	(395)
七	预测原则	(396)
八	统一管理原则	(396)
九	多种方法比较原则	(396)
第四节	国有资产评估管理办法	(396)
第五节	房地产估价管理暂行办法	(402)
第六节	价格调整	(410)
一	价格调整的意义	(410)

二	成果更替方式	(410)
三	成果更替标准和程序	(411)
第二十三章	房地产价格管理	(412)
第一节	房地产价格管理机构	(412)
一	价格管理机构的组成	(413)
二	价格管理机构的职能	(413)
三	国外价格管理机构的情况	(414)
第二节	我国现行房地产政策	(414)
一	土地有偿使用政策	(414)
二	房屋商品化政策	(415)
三	房地产综合开发政策	(416)
四	企业改革政策	(416)
五	土地收益分配政策	(417)
第三节	房地产价格管理	(417)
一	价格管理方式	(417)
二	指导性价格为辅	(417)
三	加速房地产价格立法	(420)
四	加速全国土地使用规划	(420)
五	建立基准地价定期公布制度	(420)
六	健全房地产价格登记制度	(421)
七	建立房地产市场价格体系	(421)
八	政府对房地产市场直接干预	(421)
第四节	国际房地产价格水平	(423)
一	美国	(423)
二	欧洲	(425)
三	加拿大	(428)
四	澳大利亚	(428)
五	日本	(429)
六	香港	(432)
七	台湾	(433)
第二十四章	房地产价格评价	(435)
第一节	剩余评估法	(436)