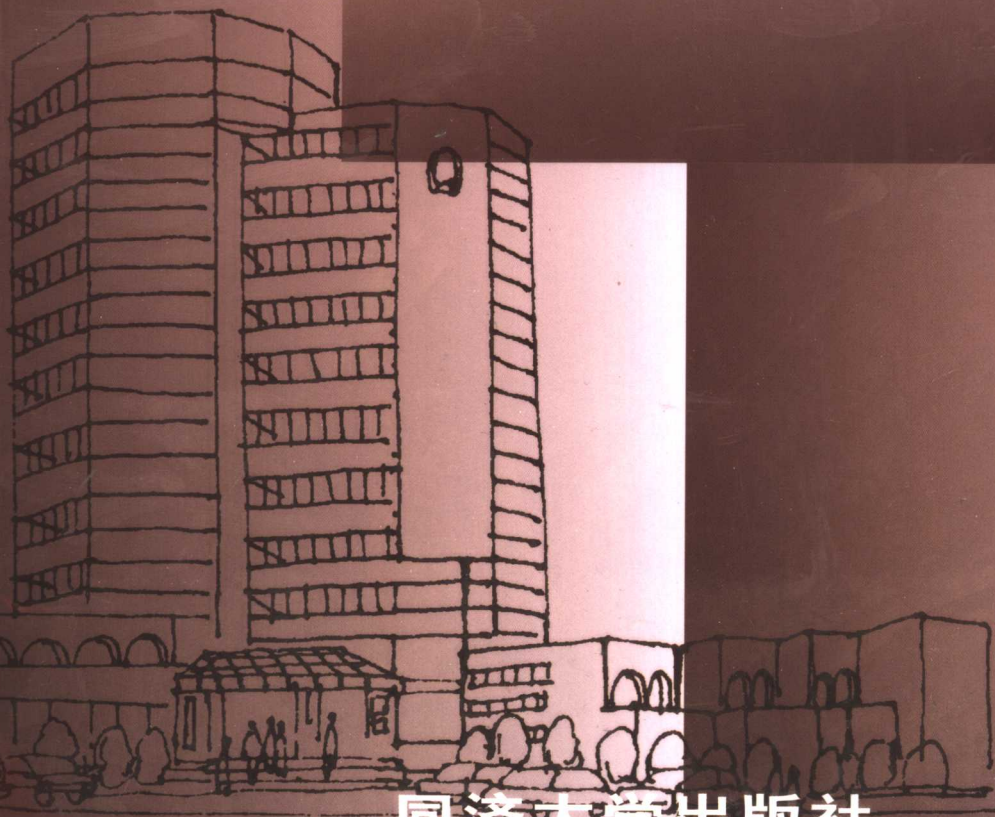


高等院校房地产核心课程系列教材

房地产

估价

赵财福 赵小红 编著



同济大学出版社

高等院校房地产核心课程系列教材

房地产估价

赵财福 编著
赵小虹

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/赵财福,赵小虹编著. —上海:同济大学出版社,2004.11

ISBN 7-5608-2903-1

I. 房… II. ①赵… ②赵… III. 房地产—价格—评估 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 081041 号

高等院校房地产核心课程系列教材

房地产估价

赵财福 赵小虹 编著

责任编辑 余 蓝 责任校对 徐 栩 封面设计 李志云

**出 版
发 行**

同济大学出版社

(上海四平路 1239 号 邮编 200092 电话 021-65985622)

经 销

全国各地新华书店

印 刷

常熟华顺印刷有限公司

开 本

787mm×1092mm 1/16

印 张

15.5

字 数

397 000

印 数

1—3100

版 次

2004 年 11 月第 1 版 2004 年 11 月第 1 次印刷

书 号

ISBN 7-5608-2903-1/F·287

定 价

25.00 元

本书若有印装质量问题,请向本社发行部调换

高等院校房地产核心课程系列教材

编 委 会

主 编： 施建刚

副主编： 何 芳 赵财福

编 委：（按姓氏笔画为序）

齐 坚 何 芳 赵小虹

赵财福 施建刚 钱瑛瑛

楼 江

前 言

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。房地产业作为国民经济的基础性、先导性产业,正逐步走向市场化和规范化的道路,并对相关产业和整个国民经济的发展产生巨大的推动作用。我国幅员辽阔,人口众多,随着经济快速发展和城市化水平的提高,城市建设大规模展开,人民物质生活水平迅速提高,对房地产开发的需求日益增加,从而拓展了房地产开发长远发展的良好空间。

当前,我国房地产业迅速发展,房地产市场日趋完善,无论房地产开发、经营、融资,还是选房购房,都需要大量的信息咨询、市场研究和投资决策服务,尤其是房地产估价服务。房地产估价活动是建立在科学理论指导、法律法规规范基础之上的。科学公允的房地产估价,不仅为房地产交易提供科学的价值尺度,而且能有效地推进房地产交易业务的顺利进行。同时能为房地产交易、投资等业务当事人提供准确、公允的现实价格信息,对提高房地产交易的效率和维护交易双方的权益起到重要作用。

房地产估价是指以房地产为对象,由房地产专业估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序、采用科学的估价方法,并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析,对房地产的特定权益在特定时间最可能实现的合理价格所作出的判断与推测。房地产估价既是一门科学也是一门艺术,一方面必须依赖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,另一方面还必须依赖于估价人员的经验,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,具体评估时还应考虑该房地产的特性及房地产市场的所有潜在因素的影响。

本书全面介绍了房地产估价理论基础及估价方法。首先,从房地产的基本特性出发,结合我国房地产估价的实际情况,系统阐述了房地产估价的基本理论;然后根据房地产价格形成的基本思路,详细介绍了目前房地产估价中的常用方法,如市场比较法、收益还原法、成本法等;最后在介绍房地产估价基本程序的基础上,以实例分析说明了房地产估价实务的全过程。

需要特别说明的是,本书在编写过程中参考了书后所列出的主要参考文献,并对一些有价值的内容加以引用。在此,对相关作者致以谢意。

本书可作为高校房地产、土地资源管理、物业管理、工程管理、城市经济、建筑、规划等专业的教材使用,也可供房地产估价及房地产开发与管理等方面的专业人士借鉴参考。

由于作者水平有限,错误和不当之处在所难免,敬请读者不吝批评指正。

编者

2004年9月

目 录

前 言

第一章 绪论	(1)
§ 1-1 房地产估价的需要	(1)
§ 1-2 国内外房地产估价体系	(4)
思考题	(13)
第二章 房地产与房地产价格	(14)
§ 2-1 房地产的概念	(14)
§ 2-2 房地产特性	(19)
§ 2-3 房地产价格	(24)
§ 2-4 房地产供求关系	(32)
§ 2-5 影响房地产价格的因素	(35)
§ 2-6 对影响房地产价格因素的认识	(43)
思考题	(44)
第三章 房地产估价概述	(46)
§ 3-1 房地产估价的概念	(46)
§ 3-2 房地产估价人员	(48)
§ 3-3 房地产估价目的	(49)
§ 3-4 房地产估价的基本原则	(52)
思考题	(65)
第四章 市场比较法	(66)
§ 4-1 市场比较法概述	(66)
§ 4-2 可比实例的选择	(69)
§ 4-3 各项修正计算	(75)
§ 4-4 市场比较法运用举例	(85)
思考题	(89)
第五章 收益还原法	(91)
§ 5-1 收益还原法概述	(91)
§ 5-2 收益还原法的计算公式	(93)
§ 5-3 纯收益、还原利率及收益年限的确定	(103)
§ 5-4 收益还原法的运用	(112)
思考题	(115)
第六章 成本法	(117)
§ 6-1 成本法的概念	(117)

§ 6-2 新开发土地的成本法估价	(119)
§ 6-3 新建房地产的成本法估价	(123)
§ 6-4 旧房地产的成本法估价	(125)
§ 6-5 成本法运用	(141)
思考题	(143)
第七章 假设开发法	(145)
§ 7-1 假设开发法概述	(145)
§ 7-2 假设开发法的估价步骤与估价方法	(147)
§ 7-3 假设开发法的运用	(153)
思考题	(155)
第八章 基准地价修正法	(157)
§ 8-1 城镇土地分等定级	(157)
§ 8-2 基准地价评估	(163)
§ 8-3 基准地价修正法	(172)
思考题	(176)
第九章 路线价法	(177)
§ 9-1 路线价法的基本原理	(177)
§ 9-2 路线价法的操作过程	(178)
§ 9-3 路线价法的应用	(182)
思考题	(188)
第十章 长期趋势法	(190)
§ 10-1 长期趋势法的基本原理	(190)
§ 10-2 长期趋势法的运用方法	(191)
思考题	(198)
第十一章 房地产估价实务	(200)
§ 11-1 房地产估价程序	(200)
§ 11-2 房地产估价实务	(205)
思考题	(213)
附录 1 房屋新旧程度评定标准	(214)
附录 2 估价报告规范格式	(221)
附录 3 房地产估价规范	(224)
主要参考文献	(238)

§ 1-1 房地产估价的需要

一、房地产估价的必要性

随着我国土地使用制度、住房制度以及其他相关领域的经济体制改革的不断深入和完善,房地产估价的作用越来越大,服务的领域越来越广,房地产估价行业日趋成熟并在各项经济活动中渐显其地位和重要性。之所以要对房地产进行价格评估,源于现实中的需要和理论上的必要。

(一) 现实中的需要

现实各项活动中对于房地产估价的需要从大到小表现在多方面。房地产估价的主要需求领域包括土地使用权出让,土地使用权转让;房地产买卖、租赁、交换、赠与;房地产抵押、典当、保险、课税;集体土地征用补偿、城市房屋拆迁补偿;房地产分割、合并;房地产纠纷、涉案、损害赔偿;企业以房地产合资、合作;企业合并、兼并、分立、改制、上市、破产清算;还包括由房地产估价引发的涉案纠纷中的房地产价格复估等。

(二) 理论上的必要

房地产市场是不完全市场。在普通商品市场,买者和卖者众多,买者可以通过卖者的明码标价充分了解市场的价格信息。而房地产具有不可移动和独一无二的特性,买卖双方无法通过简单的比较去判断房地产价格的高低,再加上形成房地产价格的因素很复杂,即便是同一类型房地产,甚至是同一宗房地产,其价格也会因时因地而异。所以,没有专门的知识 and 经验便无法正确把握房地产的合理市场价格,于是便构成了对房地产价格进行专业评估的需要。

二、房地产估价的现实需要

现实中对房地产估价的需要具体表现在诸多方面,可以说是举不胜举,以下从房地产管理、交易、抵押、典当、保险、税收、土地征用、拆迁补偿、纠纷处理、企业经营等方面进行分析。

(一) 房地产管理的工作需要

我国经济体制改革的一个主要内容,是将过去高度集中的产品经济转变为市场经济,相应地对于各类资产的管理方式,必须从过去的实物管理转到价值管理。房地产是一项重要的资产,往往占一国总财富的极大比重。房地产的管理也不能仅停留在有多少平方米的土地,有多少面积的建筑物上,而且要清楚这些房地产的总价值是多少,它的增值或贬值情况。这就需要进行房地产估价。

对于管理上对房地产估价的需要,可以从《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关条款中得以体现:第12条规定:“采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价”。这个最低价,需要通过估价来确定。

第 17 以及 43 条分别规定：“土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的……相应调整土地使用权出让金”；“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的……相应调整土地使用权出让金。”相应调整土地使用权出让金的多少，也需要通过估价来确定。

第 19 条规定：土地使用者依法取得的土地使用权“在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿”。补偿金额的多少，需要通过估价来确定。

第 32 及 33 条分别规定：“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”；“房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。”如何确定基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格，则需要估价。

第 34 条规定：“房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。”为分辨是否瞒报或者作不实的申报，并据此采取按市场价纳税等相关措施，需要通过估价来保障这一工作的顺利进行。

第 39 条规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时……依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金”；或“按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理”。确定应缴纳的土地使用权出让金数额及转让房地产所获收益中土地收益的多少，是需要通过估价来确定的。

第 50 条规定：“设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额。”知道拍卖所得的价款中土地使用权出让金多少，不仅仅是对拍卖后获知要交多少数额的出让金具有意义；对于设定抵押时，抵押人规避风险同样具有重要意义。这一交纳数额的多少，需要通过估价来确定。

第 51 条规定：“房地产抵押合同签订后，土地上新增的房屋不属于抵押财产。需要拍卖该抵押的房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同拍卖，但对拍卖新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。”为从拍卖所得的价款中分离出属于新增房屋的价值，需要通过估价来确定。

第 55 条规定：“房屋所有权人将以划拨方式取得土地使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。”租金中所含土地收益的多少或比例，需要通过估价来确定。

（二）房地产交易的需要

由于房地产的固定性和个别性，使得房地产的价格与一般物品的价格不同，不存在一个统一的市场价格，可以说每一宗房地产的价格都是不相同的。这样，对于买者来说期望确定一个合理的最低买价，对于卖者来说期望确定一个合理的最高卖价，但大部分的买者和卖者在个别的、短暂的交易中一般无法实现他们各自的期望，这就需要获得专业的估价服务。

房地产的交易行为体现在国家与投资者之间、企业与企业之间、企业与个人之间、个人与个人之间等诸多层次。在国有土地使用权出让的交易行为中，作为土地所有者的国家，在出让土地使用权时如何定出土地的出让底价，需要估价；作为可能成为土地使用者等企业等，在参加土地竞价中如何报出土地的购买价格，需要估价；在企业或个人的经济行为当中

若要卖出或要买入房地产,作为卖方应获得怎样的收入属于合理,需要估价;作为买方应付出怎样的代价属于适当,需要估价。由于房地产估价的复杂性,作为个别的个人或企业来说,从事房地产交易的并不多,对房地产市场行情不易掌握,因此需要聘请专门的房地产评估机构来为其服务。

(三) 房地产抵押和典当的需要

房地产由于不可移动、不可隐蔽,具有保值与增值性,自古以来就是一个良好的担保品,因此企业、个人等向银行申请贷款时,银行为减少自身的风险,往往要求借款方以房地产作为抵押担保物。银行为规避贷款期满时,贷款人不能偿还贷款的风险,贷款额一般要控制在房地产的价值以下的一定幅度内。为了知道房地产的抵押价值,银行需要寻求房地产估价的专业服务,从抵押贷款角度对房地产进行估价。

房地产典当与房地产抵押相类似的是其同样以融资为目的,但其与抵押有所不同。其具体形式是,出典人将自己拥有的房地产保留产权,但让与他人使用、收益,以获得资金,日后有能力时再原价收回;而典权人以典价取得房地产的使用和收益的权利,当典当期满,出典人无力偿还债务时,可获得房地产产权。现在随着房地产业的发展,房地产典当在我国开始恢复,在房地产典当活动中也需要房地产估价,以确定房地产的典价。

(四) 房地产保险业务的需要

房地产是一种特殊商品,虽然土地具有不可毁灭性,但建筑物则会由于自然灾害及意外事故而遭遇损毁。为了避免损失需要为房地产投保,投保的价值多少则需通过房地产估价来确定。经过投保的房地产在日后使用中如若遭受损坏,并且这一损坏属于保险范围,赔偿的价值多少也需要通过房地产估价来确定。

(五) 房地产税收需要

房地产自古以来也是一个良好的税源,有关房地产税的种类很多,如房产税、土地增值税、房地产交易税、遗产税等。所有这些税收,都是以房地产的价值为课税基础,为了掌握切实可靠的课税基础,避免偷税漏税和课税不公平,课税机关和纳税人都需要对房地产进行估价。特别是课税机关要按照公正的房地产评估价格来说服纳税人缴税。

(六) 征用房地产补偿需要

房地产是生产和生活都不可缺少的基本要素,随着社会的发展,国家需要用房地产来满足经济、文化和国防建设以及兴办各类社会公共福利事业,这些需用的房地产,除部分靠国家已空闲的房地产来解决外,还需要用征用的办法强行使用城乡个人、集体、机关、企业等已使用的房地产,国家在征用这些房地产时,必须给予原房地产所有者或使用者合理的补偿,而确定这些补偿额,需要根据一定原则对房地产进行估价。在需要征用的房地产中,有的是从国家那里有偿取得一定年限的土地使用权,根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十二条规定:“国家对土地使用者依法取得的土地使用权不提前收回。在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,国家可以依照法律程序提前收回,并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际状况给予相应的补偿。”至于补偿额的多少,则要通过房地产估价来确定。

(七) 房地产拆迁补偿的需要

《城市房屋拆迁管理条例》第二十三条规定:“拆迁补偿的方式可以实行货币补偿,也可以实行房屋产权调换。”第二十四条规定:“货币补偿的金额,根据被拆迁房屋的区位、用途、

建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定。”第二十五条规定:“实行产权调换的,拆迁人与被拆迁人应当依照本条例第二十四条的规定,计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格,结清产权调换的差价。”从以上条例规定中我们可以读到房地产估价在城市房屋拆迁补偿中的需要。

(八) 处理房地产纠纷的需要

房地产纠纷的情况很多,一类纠纷是交易各方对房地产买卖、租赁、抵押、课税、入股、互换中有关房地产的价格或租金,持有不同的看法,这类纠纷无疑需要公正、权威的房地产估价者进行房地产估价,以确定纠纷各方都可接受的有说服力的评估或租金。另一类纠纷是遗产分配、共有财产分割等引起的纠纷,要做到合理的分配或分割,某些情况下简单的实物分配是不行的(如果这样就会破坏房地产的使用价值),特别是许多情况下房地产在实物形态上很难分割,这时实际的分配或是分割是关于房地产价值形态的划分,就需要房地产估价。另外,对于各类房地产交易的违法行为,衡量情节轻重的参考依据之一,不仅是房地产的实物数量,而且应考虑房地产的价值量。

(九) 合资、合营、合作、企业兼并、企业承包经营等需要

无论是承包基数、股份大小,还是企业买卖、兼并等,土地和房屋因素都起着很大的作用。拥有同质同量机器设备的企业,由于占地位置和面积不同,承包基数可能很不一样。在实际生活中已经出现的例子是,一个企业之所以兼并另一个企业,主要的动机是看中了被兼并企业的场地和房屋,以取得生产或生活发展的场所。以土地和房屋作价合资、合作等形式办企业等更是普遍要求和存在的现象;以土地为条件建住宅、办公楼和商店等也时常出现。所有这些形式都需要对房地产进行估价,以便确定各自的利益分配。

(十) 房地产估价复核或鉴定

房地产估价是一项重要的经济活动,估价结果有可能造成当事人的经济利益受损而涉讼。这时,因解决问题的需要,须由权威组织或机构对原估价结果进行复核或鉴定。在房屋拆迁管理中,由估价机构所评估的结果是拆迁补偿的重要依据,若拆迁当事人对评估结果有争议的,一方当事人可以在5日之内向原估价机构提出复估,可以在15日内向被拆迁房屋所在地的房地产价格评估专家委员会申请技术鉴定。

房地产估价是房地产开发经营全过程中一项必不可少的基础性工作,从房地产开发投资决策、可行性研究,到房地产营销,都离不开房地产估价。现实生活中对房地产估价的需要来自方方面面,随着社会的发展,房地产估价的作用还会越来越大,服务的领域也将越来越广。

§ 1-2 国内外房地产估价体系

一、美国房地产估价

美国的房地产评估体制是由联邦政府及相关机构、全国性的评估协会共同管理的。在美国,大约有十几个协会对其会员的评估业务给予指导,通过影响大学内相关专业的课程设置及授课内容,为从业人员提供在职培训来保证其会员的专业服务水准。有关的政府部门如住房与城市发展部(HUA)、退伍军人管理局和联邦住房抵押贷款公司均要求评估师的评

估工作遵循这些机构制定的有关标准。

(一) 估价协会

美国全国房地产商联合会是美国最大的行业联合组织,成立于1908年。拥有80万左右各种专业职称的会员,从事房地产的咨询、经纪、出售、评估、推销、股票征集和财产管理业务。它下属有若干个分支组织,其中两个最有声誉的估价专业协会——美国估价师协会(AIREA,1932年成立)和不动产估价师学会(SREA),于1991年合并成立了美国估价协会,它是与英国皇家测量师协会(RICS)具有同等地位的专业协会组织。该协会在不动产行业中具有很高的权威性。

估价协会的主要任务是:

- (1) 向合格的不动产估价人员颁发专业资格称号;
- (2) 保持高水平的估价服务;
- (3) 制定和实行一套严格的行业法典,包括职业道德规范和不动产估价的统一标准;
- (4) 发展和推行高质量的估价教育课程及培训计划;
- (5) 加强和促进有关的研究工作;
- (6) 提供有关不动产估价方面的出版物和材料。

估价协会授予的专业资格称号有两类:一是估价协会会员(MAI),另一类是高级住宅估价师(SRA)。估价协会会员是授予那些在商业、工业、住宅及其他类型不动产的估价和评估中有经验的估价师及在不动产投资决策中提供咨询服务的估价师;高级住宅估价师资格称号是授给那些在城镇住房估价中有经验的估价师。另外在1991年估价协会成立前,由美国估价师协会(AIREA)及不动产估价师学会(SREA)授予的有效专业资格称号有:高级不动产估价师(SREA)、高级房地产估价师(SRPA)以及估价师协会住宅估价会员(RM)。

成为估价协会会员(MAI)的要求是:

- (1) 受承认的教育机构颁发的大学学位;
- (2) 参加估价协会举办的“估价行业从业人员行为准则”,估价报告书和估价分析课程;
- (3) 通过估价协会的一般产业估价委员会举办的7门或7门以上的课程考试,这些考试的课程每门40个学时,包括估价原理、基本估价程序、资本化原理和方法、不动产估价实例研究、从业准则、估价分析和估价报告书写等;
- (4) 提交一份估价报告;
- (5) 4500个小时的在商业、工业、租售、农业和多个单元居住不动产方面的经验。

成为高级住宅估价师(SRA)的要求是:

- (1) 受承认的教育机构颁发的大学学位;
- (2) 通过“从业准则课程”;
- (3) 通过估价协会的住宅估价师委员会的3门或3门以上的考试;
- (4) 准备一份有关住宅产业的估价报告;
- (5) 3000个小时(基本上相当于18个月的工作经验)有关1个到4个单元的住宅不动产的估价经验。

在强调对新进入不动产估价行业的人员素质和水平的同时,估价协会也重视对已从业的有经验的估价师的继续教育问题,使这些人能跟上最新的发展。为此,估价协会推行职业教育再培训计划,以加强估价行业的竞争力。该计划组织大量的讲座和研讨,要求会员3年

中参加 60 个学时的这类学术活动,接受再教育已成为强制性的计划。

(二) 行业管理

美国有系统的行业管理体系,主要标志是建立了注册和许可证制度,估价标准委员会对不动产估价从业人员的最低标准进行论证,美国希望通过行业管理能够导致估价工作规范化和为市场提供更为准确的信息,使得市场运作由于减少了估价的风险而变得更有效。

美国成立有估价标准委员会(The Appraisal Foundation),下设两个独立的委员会:一是估价标准委员会(ASB),其负责制订可行的估价行业从业准则和估价标准;二是估价资格认证委员会(AQB),其负责制定从业人员的最低教育水准和资格认证的标准。这两个委员会的目的都是建立一个自我约束的体制和提高全行业的业务水准,估价委员会(ASB)已发布了“专业估价统一标准”,主要内容有:房地产估价、房地产估价报告、估价的复审、不动产咨询、不动产咨询报告、私人产业估价、商务估价、商务估价报告;估价资格认证委员会(AQB)也已发布了估价师注册及资格、认证的参考标准,并要求各州根据本州的注册法规建立自己的考核程序,但要经过估价标准委员会的认可,没有建立自己的考核程序的州则要求遵守全美联邦标准。

三、德国房地产估价

在德国,法律规定房地产价格评估和其他财产价格评估由独立的专门机构即估价委员会负责实施,如有必要,还可以在几个行政区范围内设立高级估价委员会。德国的市(镇)、县因此都设有估价委员会,地区和州还设有高级估价委员会,统一负责所辖范围内的不动产估价工作。

(一) 估价委员会

估价委员会的任务主要有:评估标准地价,评价房地产交易底价,收集和整理房地产交易资料,测算并确定与房地产评估有关的数据。估价委员会应接受法律规定的申请人所提出的估价申请,他们是:主管建设的部门;主管确定房地产价格、房地产补偿额或设置与房地产有关的其他项权利的部门;房地产主、房地产主的代理人、他项权利人、有资格的房地产继承人;法院和司法机构;依据法规其他有资格的申请人。估价委员会为此所作出的估价结果一般只具有参考性而不具有约束力。估价委员会的权限是:为确定小区改造费、补偿金额和征用补偿费以及了解、比较房地产的基本情况,估价委员会有权要求房地产主和他项权利人出具有关文件和资料;房地产主和他项权利人应允许估价委员会利用他们的房地产交易资料并实地勘察他们的不动产;在征得房地产主同意后,估价委员会成员可以进入其住所内察看。估价委员会有权进行购买价格和其他估价所需数据的收集工作,登记或公证部门有义务将交易合同副本送交估价委员会。所有法院和各政府部门应给予估价委员会司法和官方的协助与咨询。如果有人对估价委员会的估价结果有异议,而且法院已提出了申请,高级估价委员会可作仲裁性评估。

(二) 资格要求

德国对房地产估价师的资格要求为:

- (1) 毕业于建筑学、建筑工程学、测量学或其他有关专业并已从事实际工作 5 年以上;
- (2) 无上述专业学历但在不动产经济领域从事实际工作已达 10 年以上;
- (3) 具备必要的职业知识,包括经济知识、技术知识、法律知识、估价理论与方法运用的

知识,以及其他相关知识。

三、英国房地产估价

英国的房地产估价体系主要由全国性的特许测量师协会负责,英国政府将大部分估价指导工作交给了他们。英国最大的行业协会英国皇家特许测量师协会(RICS)和估价师、拍卖师联合会(SVA)。因为世界大多数国家和地区的房地产估价师均认同 RICS 的标准,且其会员众多,遍及世界各地,在相关政策制定和教育培训方面作用巨大。英国土地估价师资格的确认,是由英国皇家协会负责。英国皇家协会通过举办专业考试招收会员,凡具备报考资格的人员通过考试后,方可取得估价师资格,其严格和富有特色的从业考试制度,从土地估价师的考核体系可见一斑。

(一) 取得渠道

在英国,欲取得土地估价师资格有三种渠道可供选择:

(1) 凡具 Alevel 成绩(英国的学制高中毕业后,再读一年可取得 Dlevel 成绩,以此成绩可申请就读于理工学院,再继续一年则可取得 Alevel 成绩,即可申请进入大学就读)及两年以上估价实务经验,以此资格报考者需参加英国皇家协会举办的一至三次专业考试,即通过第一次考试才可参加第二次考试,通过第二试以后,才可参加第三试。

(2) 取得英国各大学相关系科的学士学位者(例如,土地经济学、土地管理与开发系、不动产管理系、环境经济系、土地行政系、市地经济系等),再具两年以上估价实务经验,以此资格报考者只要参加第三试。

(3) 年满 35 岁,从事有关估价专业工作超过 15 年者,以此资格报考者仅需参加第三试。

(二) 考试科目

1. 第一试考试科目

(1) 估价 I 包括有关投资市场、不动产市场的角色,价值观念;影响土地与建筑物供给与需求的因素;估价方法及有关分析;复利理论;偿债基金理论;购买年观念;估价表的使用与建立;抵押的计算等。

(2) 法律 I 包括公司改组与合伙、契约的形成,代理及债权行为的一般原则。

(3) 土地使用与开发 包括土地使用开发的目的是,人类居住的发展;都市结构与市镇,农村结构及形成;过去 100 年来土地使用与开发的管理,现代城乡的发展,交通运输发展对居住的影响,人口的特性及层次所带来的土地使用问题,规划的角色。

(4) 经济学 I 包括基本的经济问题与解决工具,经济活动的特性,价格的功能与性质,生产理论,影响一般经济活动的因素,英国的一般经济组织。

(5) 建筑 I 包括住宅建筑方法,采光及舒适标准,排水及废物管理,建筑工程的估价与计算原则。

(6) 数量方法 包括统计学、查勘及测量。

2. 第二试考试科目

(1) 估价 II 包括市场分析及其应用于不动产估价,税对偿债基金理论及购买年的影响,资本成本的概念,有关结合价值(Marriage Value)的估算,租贷契约的租金,额外费用,延期或更新等的决定;城市及乡村经常交易及租赁不动产的评估。

(2) 法律Ⅱ 包括物权与债权;土地登记,地主与雇农的关系,有关商业、住宅及农地的租赁;仲裁制度与法律。

(3) 城乡规划 包括中央、区域及地方规划机关,规划准则,中心地区的再开发与都市更新,农村地区的开发、更新与维护,土地分类,土地开发的申请,规划过程的公共参与。

(4) 经济学Ⅱ 包括总体经济和个体经济两个方面。总体经济方面包括:一般经济活动的决定,货币理论,利率理论,股票,不动产市场,利率与不动产市场,土地使用与投资理论,通货膨胀及其对不动产占有和买卖的影响。个体经济方面包括:市地利用(住宅与商业用地的区位理论及利益分析、区位理论应用于区域经济、政府的区域政策),市地价值(决定市地价值的因素,地租及经济地租理论),都市结构及都市问题,土地市场的干涉(地租及管制法令;都市公共财政理论与实务)。

(5) 建筑Ⅱ 包括建筑施工原则与程序应用于住宅与商业建筑,建筑的监工及报告,建筑契约的程序与估价。

(6) 税 中央税:税之原则,个人及公司对所得及财产课税的性质与归属,土地的资本利得与发展利得的性质;地方税:有关地方税的估价及其税赋的计算。

3. 第三试考试科目

(1) 估价Ⅲ 在现有法律规定下,对估价原则与方法应用于住宅、商业、工业用地及权益设定的估价;保险及抵押的估价;特殊不动产的估价,如加油站、旅馆、大饭店等;政府政策对不动产投资决策的影响。

(2) 估价Ⅳ 补偿与受益问题;土地征收补偿的估价;规划决策不利影响的补偿估价;发展价值的评估等。

(3) 法律Ⅲ 地方政府的组织,有关土地与建筑物的公共卫生安全法令;土地使用计划与管制;土地征收程序;土地法庭功能;欧洲共同市场的架构,特别是有关土地的部分。

(4) 市场开发 包括设计与布置;开发评估,开发计划的财政分析与可行性决策及估价剩余法和收益分析;政府政策与活动对投资的影响;投资与出租对开发的影响;长期与短期成本及收益方法。

(5) 不动产代理 市场调查,不动产市场的特性,市场问题的性质,代理办公室的管理,单一与连锁代理店的管理,市场调查计划,推销决策,市场调查原则应用于住宅、商业、工业及特殊不动产,国外市场调查的技术。

管理:管理原理与技术运用于私有与公有部门的不动产,不动产管理的法律、社会、技术及财产因素,所有权与其他不动产权利的特性与选择,不动产的维护、服务、整修、保险、租赁及契约、管理记录与会计。

(三) 实务要求

上面提到,凡是具有 Alevel 成绩和大学学士学位的人员,须再有 2 年以上估价实务经验,才有资格参加估价师专业考试,取得估价师资格。这 2 年业务训练一般是指两方面,一是必须从事过土地与建筑物的资本价值及租赁价值的估价,特别是都市土地及建筑物的估价;二是必须在以下项目中至少从事过三项广泛的训练:

(1) 不动产管理与租赁;

(2) 地方税,例如开发土地税;

(3) 中央税,例如开发土地税;

- (4) 土地征收与补偿估价；
- (5) 维修估价；
- (6) 土地与建筑物买、卖、出租及承租的估价；
- (7) 城乡规划；
- (8) 不动产开发。

(四) 取得条件

从以上介绍可以看出,不论通过那种渠道取得英国土地估价师的资格,均需具备三个条件:

- (1) 具有相当的专业知识;
- (2) 具有一定的实务经验;
- (3) 通过必要的专业考试。

在英国,一旦获得土地估价师资格,即可执业,或在民间,或在官方,或为契约估价,或为法定估价。在英国的评估体系中,运用某些方法估价的过程不写在评估报告上,而是以另外的方式告知客户有关的评估方法和过程。另外,英国的测量师行除了提供估价服务外,通常还提供相当广泛的其他服务,如物业管理、物业融资顾问、物业拍卖师、市场研究、房地产投资顾问、物业代理等。

四、日本房地产估价

日本的房地产评估师及其评估体制主要受美国评估体系的影响。它们是由日本房地产评估协会和日本政府共同管理,但分工有所不同。政府根据由日本房地产评估协会组织的考试结果发放评估师许可证,协会负责教育、培训在职人员,其财政支出由日本主要房地产公司、金融机构和其他组织提供资助。同时,日本信托银行也培养并雇佣许多日本评估师,以支持其房地产金融计划。

日本的房地产评估协会是1965年成立的,是日本的主要评估协会。该协会是可以利用中央政府公布的房地产信息的惟一一个全国评估协会。然而,对于地方政府收集的房地产信息,JAREA的会员大约只能获取10%。而地方政府公布的有关信息可由物业的出售方直接获取。

(一) 评估许可证制度

日本国土厅负责发放房地产评估公司和评估师的评估许可证。为了使评估收费规范化,政府要求所有评估报告中都必须注明评估公司和评估师个人评估许可证的号码,此外,有时还可能需评估公司总裁个人的号码,这种号码通常列在受托评估单位提供的评估报告上加盖的印章中。如果没有印章,评估师只能按照咨询报告的标准收费。

只有持许可证的评估师才有资格签署对外提供的估价报告,而没有许可证的评估师只能签署私人公司内部的报告。

(二) 获取评估许可证的条件

为了获取许可证,评估师必须成功地通过三个阶段的考试并具有2年房地产评估的经验或相当的经历。

第一阶段考试主要是一般的知识,包括语文、数学、日本历史及一门外语,这一阶段的考试大学毕业生可免考。

第二阶段考试要进行3天,内容包括会计学、经济学、民法(包括房地产法)、行政管理法规以及房地产评估理论等。

第三阶段考试仅包括评估理论和评估报告的写作。在成功地通过了第二阶段考试后,候选者在申请参加第三阶段考试之前,必须先参加行业协会组织的讲座,该讲座共持续4周,每天有8课时。

要满足获取许可证的条件,一般需要2年时间。

五、香港地区房地产估价

房地产业的发展带来了香港的经济繁荣,而繁荣的经济又进一步促进了房地产业的发展,房地产业是香港当局财政收入的重要来源。据有关资料介绍,香港75%的投资与房地产业有关。而在香港回归前港英政府每年从房地产业得到的直接或间接收益,已占其财政总收入的30%左右,可见房地产业在香港经济中所占的重要地位。房地产业在香港之所以能够得到如此的发展,政府有关房地产方面的税收得以及时准确征收,均与房地产评估人员的勤奋努力分不开。所以,在香港,房地产评估工作是为社会所羡慕的职业,而评估人员由于素质好,待遇高,也普遍受到社会的尊重。

(一) 产业测量师

香港的测量师分为土地测量师、工料测量师、产业测量师和建设测量师,其中产业测量师即为专门从事房地产价格评估的专业人员。只有经过高等教育并经过一定手续批准的专业人员才能取得测量师的称号。一定职称的测量师,除具有一定的专业知识外,还要熟练掌握各种评估方法,在评估实践中注意积累经验,占有评估过程中所需要的各种资料,对当地社会、民俗的广泛了解,掌握众多的影响物业价格的因素及市场价格变动的情况。

测量师的主要职责是为购买、出售、出租、保险、抵押、投资、差饷及征税等事项评估各类物业的价值;向委托人提供土地或物业今后若干年内的发展预测;担任土地纠纷、物业估值等事宜的专业见证人等。测量师主要服务于政府部门或私人的测量师行。

(二) 政府职能的估价

香港的政府部门屋宇地政署和差饷物业估价署负责政府职能的估价。

1. 屋宇地政署

香港的屋宇地政署负责管理一切关于土地和屋宇发展的事务,并设有三个负责不同专门工作的部门,即建筑物条例执行处、地政处及测绘处。地政处的工作业务主要包括以下几个方面:

- (1) 负责公开拍卖、公开招标及私人批约等方式批租土地;
- (2) 为了推行公务计划、市区重建及环境改善等计划,负责征用私人土地;
- (3) 负责延续私人批约的批租期,执行土地批约条款,支配及管理政府土地,同时还进行与土地立法有关的工作,并且管理政府接管的物业;
- (4) 评估政府所属土地在交易时的价值,香港所有土地均属于政府,由政府将土地租约的权益出售或批租。

屋宇地政署另外两个处,分别负责对新旧建筑物和土地的监管,其权益均属于政府,由政府将土地租约的权益出售或批租。