




普通高等教育“十五”国家级规划教材

房地产 评估

主编 俞明轩

 中国人民大学出版社



普通高等教育“十五”国家级规划教材



房地产 评估

主编 俞明轩

 中 国 人 民 大 学 出 版 社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产评估/俞明轩主编.

北京:中国人民大学出版社,2004

普通高等教育“十五”国家级规划教材

ISBN 7-300-06152-4

I. 房…

II. 俞…

III. 房地产-评估-高等学校-教材

IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 116321 号

普通高等教育“十五”国家级规划教材

房地产评估

主编 俞明轩

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号 邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室) 010-62511239 (出版部)

010-82501766 (邮购部) 010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司) 010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 河北三河汇鑫印务有限公司

开 本 787×965 毫米 1/16 版 次 2004 年 11 月第 1 版

印 张 20.25 插页 1 印 次 2004 年 11 月第 1 次印刷

字 数 373 000 定 价 25.00 元

版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换



前 言

房地产评估是市场经济体系中的一个重要的中介服务行业，是社会经济发展到一定阶段的客观要求和必然产物，具有其科学性、实践性和公正性。房地产评估是现代房地产管理、开发经营、投资交易、抵押贷款、课税保险以及企业重组等的基础，在经济活动中占有重要的地位。评估业与国民经济的发展息息相关，20世纪70年代英国发生的房地产危机，80年代美国发生的金融风险问题，以及90年代发生的东南亚金融危机，都与评估业不无关系。这些问题的出现和危机的爆发，也在客观上促使各国政府对评估业更加重视，促进了评估准则与评估管理的不断完善。评估业在国际社会中占有不可忽视的一席之地。1981年，国际资产评估准则委员会成立，该委员会在第十四届年会上，更名为国际评估准则委员会，简称IVSC。该委员会1985年成为联合国经济与社会理事会成员。

现代房地产评估在国外已有百余年历史，但在我国还是一个年轻的行业。我国法律已明确规定，实行房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度。1999年2月，建设部会同原国家质量技术监督局联合发布了国家标准《房地产估价规范》。2001年11月12日，国家质量监督检验检疫总局发布了国家标准《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》，该标准由国土资源部提出并归口，该标准自实施之日起分别代替原国家土地管理局1989年批准发布的《城镇土地定级规程（试行）》和1993年批准发布的《城镇土地估价规程（试行）》。

房地产评估是一门实践性很强的学科。在学习过程中，应注重理论与实践相结合，通过对房地产评估基本原理与方法的学习，熟悉房地产评估的理论基础，把握房地产评估的本质及其特征，着重掌握房地产评估的收益还原法、市场比较法和成本逼近法三大基本方法及其在房地产评估实践中的应用，了解我国房地产



评估的历史与特色和国际房地产评估动态。通过该课程的学习，培养和提高正确分析和解决房地产评估实际问题的能力。

本书是在广泛吸收国内外相关优秀教材、学术研究成果的基础上编写而成的，既着眼于同国际评估行业接轨，又立足于我国房地产评估实践，力求从实用出发，重点讲述各种评估方法的思路和特点，注重在解决问题时的针对性。本教材的编写是优势互补、通力合作的结果。

参与本书各章编写的作者分别为：董黎明（北京大学环境学院教授）、俞明轩（中国人民大学商学院副教授）、乔志敏（中央财经大学投资经济系副教授）、楚建群（北京大学环境学院博士）、蒋一军（国土资源部高级工程师）、王诚军（中国资产评估协会高级经济师）、韩立英（中国资产评估协会高级经济师）、晏政（中央财经大学投资经济系）、彭莹（英国雷丁大学）等。具体编写分工如下：

俞明轩编写第一章、第五章、第十二章、第十五章，并对全书进行总纂定稿

楚建群编写第二章、第七章

董黎明编写第四章

韩立英编写第九章、第十章

蒋一军编写第十一章

王诚军编写第十四章

乔志敏、晏政编写第三章、第八章

俞明轩、彭莹编写第六章

董黎明、楚建群编写第十三章

在本书编写过程中，王建乐、秦萱、王红军、侯忠艳、闫东、吴佳等在提供信息、收集资料、制作图表等方面付出了大量精力，在此，对他们的热情支持表示谢意。对香港理工大学建筑及房地产学系申立银教授长期以来在学术领域所给予的关心与帮助表示谢意。还要感谢中国房地产估价师学会、中国土地估价师协会和中国资产评估协会对本书编写所给予的帮助。同时，在此向所有对本书的编写工作给予各种帮助和支持的前辈、同事和朋友表示衷心的感谢。

房地产评估是一门年轻的学科，还处在发展和完善的过程中，在这一领域尚有许多问题值得进一步深入研究和探讨，其发展空间很大。由于作者学识所限，书中有不妥之处，恳请读者批评指正。

俞明轩

2004年





目 录

第一章	绪论/1
	第一节 房地产的概念/1
	第二节 房地产价格/8
	第三节 房地产评估的概念与特点/13
	第四节 房地产评估的原则/17
	第五节 房地产评估的作用/20
第二章	房地产评估理论基础/23
	第一节 地租理论/23
	第二节 区位理论/28
第三章	房地产价格影响因素/39
	第一节 影响房地产价格的一般因素/40
	第二节 影响房地产价格的区域因素/49
	第三节 影响房地产价格的个别因素/51



第四章	我国房地产评估概况/56
	第一节 土地评估/56
	第二节 房地产价格评估人员资格认证制度/59
	第三节 房地产评估方法体系/61
	第四节 中房指数/63
	第五节 地价指数/67
第五章	收益还原法/75
	第一节 收益还原法的基本思路/75
	第二节 收益还原法的计算公式/76
	第三节 纯收益/83
	第四节 还原利率/85
	第五节 收益还原法应用举例/89
第六章	市场比较法/93
	第一节 市场比较法概述/93
	第二节 交易实例的搜集/96
	第三节 可比实例的选取/99
	第四节 市场比较法的计算公式/100
	第五节 市场比较法的因素修正/103
	第六节 市场比较法评估的程序/110
	第七节 市场比较法应用举例/113
第七章	成本逼近法/118
	第一节 成本逼近法概述/118
	第二节 土地价格评估的成本逼近法/120
	第三节 新建房地产价格评估的成本逼近法/125
	第四节 旧房地产价格评估的成本逼近法/129
	第五节 成本逼近法应用举例/141
第八章	假设开发法/145
	第一节 假设开发法的基本原理/145
	第二节 假设开发法的估价步骤/149



	第三节 假设开发法应用举例/153
第九章	路线价估价法/165
	第一节 路线价估价法的原理/165
	第二节 路线价估价法的主要内容/167
	第三节 深度百分率表制作原理/169
	第四节 路线价估价法应用举例/172
第十章	城市土地定级/179
	第一节 土地定级概述/179
	第二节 综合定级与分类定级/184
	第三节 土地定级因素指标体系及权重确定/186
	第四节 资料收集与调查/193
	第五节 土地定级因素作用分值计算/197
	第六节 土地定级程序/209
第十一章	基准地价评估/218
	第一节 基准地价评估概述/218
	第二节 基准地价的评估程序/224
	第三节 基准地价成果应用与更新/235
第十二章	基准地价修正系数法/239
	第一节 基准地价修正系数法概述/239
	第二节 基准地价修正系数表编制举例/244
第十三章	房地产评估程序与评估报告/252
	第一节 房地产评估程序/252
	第二节 房地产评估报告的作用和要求/255
	第三节 房地产评估报告的格式/258
第十四章	国外房地产评估准则/265
	第一节 国外评估业和评估准则的发展/266
	第二节 国际评估准则/268

	第三节	美国专业评估执业统一准则/281
	第四节	欧洲评估准则/288
	第五节	英国和澳大利亚评估准则/290
第十五章	房地产宗地评估案例/299	
	案例一	工业用地评估/300
	案例二	购物中心评估/307
	案例三	住宅用地评估/313

参考文献/316



第一章

绪论

[学习目的与要求] 通过本章学习,掌握房地产、房地产价格、房地产评估等相关的基本概念,熟悉房地产价格的特征、种类与作用,了解市场交易价格与评估价格的区别,理解房地产评估原则的含义和重要性,理解房地产评估的必要性。

第一节 房地产的概念

一、房地产

房地产是土地和地上建筑物及其衍生的权利的总称,是房产和地产构成的综合体。房地产是实物、权益和区位三者的结合。实物是房地产的物质实体部分,包括建筑物的结构、设备、外观和土地的形状及基础设施完备状况等。权益是指由房地产实物所产生的权利和收益,房地产交易不仅仅是实物交易,更重要的是权益交易,因此,房地产登记在房地产交易过程中具有特别重要的地位。房地产



产权包括所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权和地役权等。区位是指物体在空间和距离上的关系，既包括地理坐标位置，又包括可及性。房地产的位置具有固定性，因此，区位对房地产价值的影响是特别重要的。

房地产的分类有不同的划分标准，如果按经营使用方式来划分，可以分为出售型房地产、出租型房地产、营业型房地产和自用型房地产。如果按其是否产生收益来划分，可以分为收益性房地产和非收益性房地产。如果按照用途来划分，可以分为以下几类：

(1) 商业房地产：包括商业店铺、购物中心、百货商场、酒楼、餐馆、游乐场、饭店、酒店、宾馆、旅店等。

(2) 办公房地产：包括写字楼、政府办公楼等。

(3) 居住房地产：包括普通住宅、公寓、别墅等。

(4) 工业和仓储房地产：包括工业厂房、仓库等。

(5) 农业房地产：包括农场、牧场、果园、观光农业基地等。

(6) 特殊房地产：包括车站、机场、学校、医院、教堂、寺庙等。

(7) 综合房地产：指具有两种或两种以上用途的房地产。

对于以上的分类还可以进一步细分，比如，普通住宅可分为生态住宅和非生态住宅，公寓可分为普通公寓、高级公寓、青年公寓、学生公寓和酒店式公寓等。

土地是地球上陆地的表层，包括内陆水域，是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体，土地分为农用地、建设用地和未利用土地。在我国，依法取得的城市土地使用权和城市房屋所有权可以在房地产市场上流通转让，而土地所有权是不能在房地产市场上流通的。农村集体土地要进入房地产市场流通，必须先被征为国有土地。

二、土地与土地使用权

土地一般是指地球表层的陆地部分，包括内陆水域和滩涂。从广义上来说，土地是指陆地及其空间的全部环境因素，是由土壤、气候、地质、地貌、生物和水文、水文地质等因素构成的自然综合体。土地具有两重性，因为它不仅是资源，也是资产。尤其是城市土地，是人类改造自然、加工过的改良物，凝结了人类大量的物化劳动，投入了各种基础设施，它是由人类开发和再开发形成的。土地的供给可以分为土地的自然供给和经济供给两个方面。

地球提供给人类的可利用的土地数量，叫做土地的自然供给，它反映了土地



供人类使用的天然特性，其数量包括已利用的土地和未来可供利用的土地，即后备土地资源。土地的自然供给是相对稳定的，几乎不受任何人为的因素或社会经济因素的影响，因此，它是无弹性的。一般来说，自然供给的土地有5种特性：（1）具有适宜于人类生存和工作的气候条件；（2）具有适宜于植物生长的土壤质地和气候条件；（3）具有可以利用的淡水资源；（4）具有可供人类利用的生产资源；（5）具有一定的交通条件。

所谓土地的经济供给，是指在土地的自然供给的范围内，对土地进行开发、规划和整治，以满足人类不同需求的土地供给。因此可以说，土地的经济供给是通过人类开发利用而形成的土地供给。因而土地经济供给数量会受人类社会活动的影响。比如，开发新土地、调整用地结构、提高土地集约率等活动都影响土地的经济供给数量。由此可见，土地的经济供给是有弹性的。土地的经济供给的变化可以是直接变化，也可以是间接变化。直接变化是指土地经济供给的绝对土地面积的变化或某种用途的土地数量绝对面积的变化；间接变化是指单位土地面积上集约率的变化。

土地的特性可以分为土地的自然特性和经济特性两个方面。

（一）土地的自然特性

（1）位置的固定性。土地具有位置的固定性，不能随土地产权的流动而改变其空间的位置。地产交易，不是土地实体本身的空间移动，而是土地产权的转移。土地位置的固定性决定了土地价格具有明显的地域性特征。

（2）质量的差异性。土地的位置不同，造成了土地之间存在自然差异，这个差异导致土地级差地租的产生。

（3）不可再生性。土地是自然的产物，是不可再生资源，土地资源的利用只有科学合理，才能供人类永续利用。

（4）效用永续性。只要土地使用得当，土地的效用即利用价值就会一直延续下去。

（二）土地的经济特性

（1）供给的稀缺性。所谓土地经济供给的稀缺性，主要是指某一地区的某种用途的土地供不应求，形成稀缺的经济资源，造成供求上的矛盾。土地经济供给的稀缺性，与土地总量的有限性、土地位置的固定性、土地质量的差异性等有关。土地经济供给的稀缺性客观上要求人们集约用地。



(2) 可垄断性。土地的所有权和使用权都可以垄断。由于土地具有可垄断性，因此，土地所有权或使用权在让渡时，就必然要求在经济上有所体现。

(3) 土地利用多方向性。一块土地的用途是多种的，可以作为农田，也可以建住宅或建写字楼，或者建商场。土地利用的多方向性客观上要求在地产估价中要确定土地的最佳用途。

(4) 效益级差性。由于土地质量的差异性而使不同土地的生产力不同，从而在经济效益上具有级差性。

在我国，城市土地的所有权属于国家；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山属于农民集体所有。集体土地不能进入房地产市场流转，国有土地所有权也不能进入房地产市场流转。

我国实行国有土地所有权与使用权相分离的制度，土地使用者可以拥有和转让土地使用权，因此地价一般是土地使用权的价格。土地使用权价格可按土地使用年限的长短区分为各种年期的使用权价格。土地使用权出让的最高年限由国务院确定。

土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让可以采取协议、招标和拍卖三种方式。土地使用权出让最高年限按下列用途确定：(1) 居住用地 70 年；(2) 工业用地 50 年；(3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；(4) 商业、旅游、娱乐用地 40 年；(5) 综合或者其他用地 50 年。

土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。凡未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应当依照规定办理过户登记。

土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、



其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租。

土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。土地使用权抵押，抵押人与抵押权人应当签订抵押合同。抵押合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押，应当依照规定办理抵押登记。抵押人到期未能履行债务或者在抵押合同期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照国家法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产，并应依照有关规定办理过户登记。

土地使用权有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，由原土地登记机关注销土地登记。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照法律规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。

三、房地产的特性

房地产与其他物品相比，有着明显的特征。由于土地是不能移动的，因此，房地产具有区位固定性。在房地产交易过程中，流转的不是房地产实体，而是房地产的有关权利，如所有权、使用权、抵押权等。房地产的区位固定性决定了每宗房地产的异质性，即不存在两宗相同的房地产。房地产的这种非标准化特性，是房地产市场成为不完全市场的一个重要因素，并使得房地产价格评估显得非常重要。由于土地是不可再生资源，土地具有稀缺性，并且房地产既是生产资料，又是消费资料，因此，随着社会生产力的发展，人口的不断增加，人们对房地产的需求也与日俱增。从总体上看，房地产价格呈上升趋势，房地产具有保值增值性。房地产的特点，主要有以下几点。

(一) 位置固定性

房地产是不可移动的，因而其位置是固定的。也就是说，房地产的相对位置是固定不变的。可以说，地球上没有完全相同的房地产，即使有两宗房地产的地

上建筑物设计、结构和功能等完全相同，因土地位置的差异，也会造成价格的差异。房地产的不可移动性决定了房地产的开发利用受制于其所处的空间环境，房地产市场是一个区域性的市场。房地产的供求状况和价格水平在不同地区之间是不同的。这里值得注意的是，房地产的自然地理区位是固定不变的，但其经济地理区位和交通地理区位是会发生变化的。

凡公民之间、法人之间、其他组织之间以及它们相互之间因房地产方面的权益发生争执而提起的民事诉讼，由讼争的房地产所在地人民法院依法受理。公民、法人和其他组织对人民政府或者其主管部门就有关土地的所有权或者使用权归属的处理决定不服，或对人民政府或者其主管部门就房地产问题作出的行政处罚不服，依法向人民法院提起的行政诉讼，由房地产所在地人民法院依法受理。

（二）数量有限性

土地是大自然的产物，总量是有限的，一般不能增加。由于受土地总量的限制，房地产开发的数量也受到制约，不可能无限多地建造出来。相对于人类的需要来说，房地产的供给是有限的。

（三）用途多样性

同样一宗房地产，可以具有不同的用途，如商业、办公、居住、工业、道路、农业等。在不同的用途下，房地产的经济价值也不一样。房地产的用途受到城市规划和相关法律法规的制约。

（四）供求区域性

由于土地位置的固定性，房地产还具有区域性的特点。一个城市房地产的供给过剩并不能解决另一个城市供给不足的问题。例如，海南大量空置的房地产并不能解决上海房地产需求不足的问题。房地产供求关系的地区差异又造成区域之间房地产价格的差异性。

（五）长期使用性

由于土地可以永续利用，建筑物也是耐用品，使用年限可达数十年甚至上百年，使用期间即使房屋变旧或受损，也可以通过不断的翻修延长它的使用期。



（六）大量投资性

房地产生生产和经营管理要经过一系列过程：取得土地使用权、土地开发和再开发、建筑设计和施工、房地产销售等环节，都要投入大量的资金。如大城市地价和房屋的建筑成本都相当高，无论开发者还是消费者，一般都难以依靠自身的资金进行房地产投资，因此，金融业的支持和介入，是发展房地产必不可少的条件。

（七）保值与增值性

一般物品在使用过程中由于老化、变旧、损耗、毁坏等原因，其价值会逐渐减少。与此相反，在正常的市场条件下，从长期来看，土地的价值呈上升趋势。由于土地资源的有限性和固定性，制约了对房地产不断膨胀的需求，特别是对良好地段物业的需求，导致价格上涨。同时，对房地产的改良和城市基础设施的不断完善，使土地原有的区位条件改善，导致土地增值。

（八）投资风险性

房地产使用的长期性和保值增值性使之成为投资回报率较高的行业，同时，房地产投资风险也比较大。房地产投资的风险主要来自三个方面：首先，房地产无法移动，建成后又不易改变用途，如果市场销售不对路，很容易造成长期的空置、积压。其次，房地产的生产周期较长，从取得土地到房屋建成销售，通常要3~5年的时间，在此期间影响房地产发展的各种因素发生变化，都会对房地产的投资效果产生影响。再次，自然灾害、战争、社会动荡等，都会对房地产投资产生无法预见的影响。

（九）难以变现性

由于房地产具有位置固定、用途不易改变等特性，房地产不像股票和外汇那样可以迅速变现，即变现性较差。

（十）外部影响性

一宗房地产的兴建、使用会对邻近的房地产产生影响，这种影响可能是正面的，也可能是负面的。例如，兴建一个购物中心，会带来购物方便；修建一个花园，会带来观赏价值，而兴建一座化工厂，则可能带来环境污染。

(十一) 使用限制性

为了增进公众安全,保护公共利益,促进城市合理布局,减少房地产外部影响的负面性,房地产的使用和支配会受到限制,房地产市场也受国家和地区政策的影响。如城市规划、土地利用规划、土地用途管制、住房政策、房地产信贷政策、房地产税收政策等都会对房地产的价格产生直接或间接的影响。其中城市规划对土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度和绿地覆盖度等有具体限制和规定。政府为了公共利益需要,可以征用单位或个人所拥有的房地产。

四、不动产

不动产是指土地及其定着物。定着物是指附着于土地,在与土地不可分离的状态下才能使用的物体,如建筑物、构筑物等,种植的树木也可以说是土地的定着物,但暂时种植的,就不算是土地的定着物,而是动产。定着物与土地分离要花费相当大的劳动和费用,因而会使地价发生变更。

建筑物则是指能够遮风避雨并供人们居住、生产、储存物品或进行其他活动的工程建筑,一般由地基、墙、门、窗、柱和屋顶等主要构件组成;构筑物则是指除房屋建筑物以外的工程建筑,人们一般不直接在其内进行生产和生活活动。如桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱、水塔等。

因此不动产与房地产的概念既有联系,又有一定的区别,地产和房产均属不动产,但它们又不是不动产的全部。

第二节 房地产价格

房地产评估的对象是房地产价值或房地产价格。房地产价格是房地产的效用、相对稀缺性及其市场的供需相互作用的结果。由于土地的不可再生性,房地产的相对稀缺性、位置固定性等特性的存在,使得房地产价格具有不同于一般商品价格的特征。

