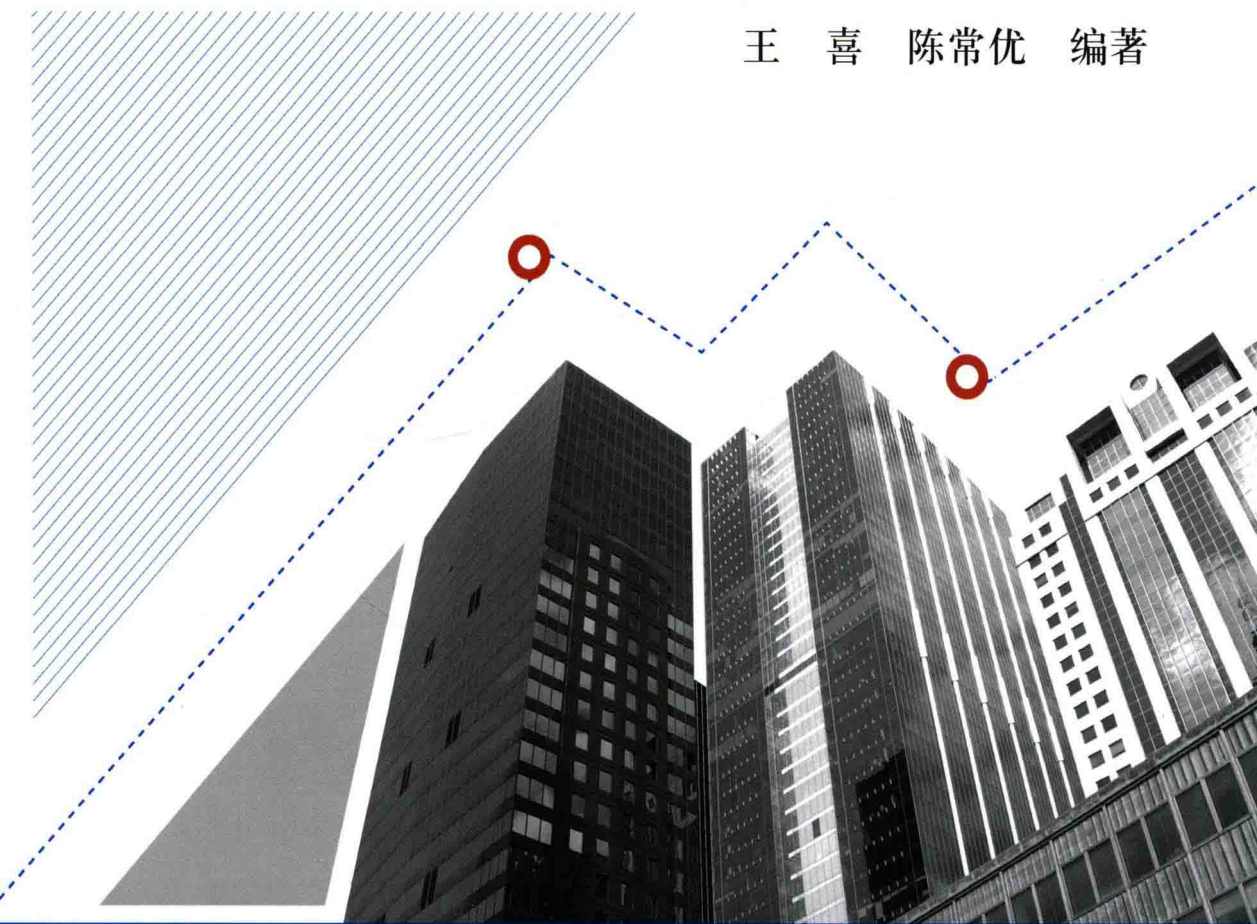


不动产估价

王 喜 陈常优 编著



 科学出版社

不动产估价

王 喜 陈常优 编著

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书按照理论—方法—实务的思路进行组织,全书共分为11章。第一章是绪论,主要介绍不动产估价的相关概念及意义、不动产价格的类型及其影响因素、不动产估价的原则与程序等;第二章主要介绍不动产估价的基本理论,包括地租理论、区位理论、成本理论、供求理论,并对这些理论在不动产估价中的应用进行阐述;第三章至第九章是本书的重点,主要介绍不动产估价的基本方法,包括收益还原法、市场比较法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法、路线价法以及长期趋势法、数理统计法等,并结合实例,对每种方法的基本原理及应用进行具体说明;第十章为资源性资产评估方法,包括矿产资源、农用地、森林资源、草原资源等不动产的评估方法;第十一章为不动产估价实务,针对不同估价目的的不不动产估价、综合用地评估、负有他项权不动产的估价等各种类型的估价实务,分别说明适用的评估方法,最后介绍了不动产估价报告的撰写。

本书可作为高校土地资源管理、房地产经营与管理、人文地理与城乡规划、自然地理与资源环境、工商管理、城市规划等专业的本科生及研究生的不动产估价课程教材,也可作为不动产估价人员或有志于成为不动产估价行业的人员进行培训、资格考试的学习参考书。

图书在版编目(CIP)数据

不动产估价 / 王喜, 陈常优编著. —北京: 科学出版社, 2015. 5

ISBN 978-7-03-044303-8

I. ①不… II. ①王… ②陈… III. ①不动产—资产评估 IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 101848 号

责任编辑: 文 杨 / 责任校对: 赵桂芬

责任印制: 赵 博 / 封面设计: 迷底书装

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>

大厂书文印刷有限公司 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2015 年 6 月第 一 版 开本: 787×1092 1/16

2015 年 6 月第一次印刷 印张: 17

字数: 403 000

定价: 48.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

前 言

随着我国市场经济的不断发展和完善，不动产行业不断发展壮大，不动产流通的数量和范围不断扩大，不动产买卖、租赁、抵押、投资入股等经济活动日益增多，不动产分割、清算等数量不断增加，特别是随着我国不动产登记制度的实施，不动产交易将变得更加活跃。建立科学的不动产估价方法与制度，是促进不动产行业健康发展的必要前提，不动产相关的各种经济活动，无不以不动产估价为基础的。为此，在吸收国内外相关优秀教材的基础上，结合作者长期从事不动产估价理论研究和实践工作的经验，组织长期从事不动产估价教学与研究的学者们共同编写了《不动产估价》教材。本教材与国内其他优秀教材相比，主要是增加了资源性不动产的估价方法以及不同目的的不动产估价、负有他项权利的不动产评估、综合用地评估等内容。

本书按照理论—方法—实务的基本思路进行组织，共 11 章。第一章为绪论，主要介绍了不动产估价的相关概念、不动产的价格类型及影响因素和不动产估价的原则及程序；第二章为不动产估价的基本理论，包括地租理论、区位理论、成本理论以及供求理论；第三章至第九章是不动产估价的基本方法，包括收益还原法、市场比较法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法、路线价法以及长期趋势法、数理统计法等其他方法；第十章为资源性资产评估方法，包括矿产资源、农用地、森林资源、草原资源等不动产的评估方法；第十一章为不动产估价实务，包括不同估价目的的不动产估价、综合用地评估、负有他项权不动产的估价、不动产估价报告的撰写等内容。

本书由王喜、陈常优编著。各章编写分工如下：王喜负责第一、二、七章，崔彩辉负责第三、四、五章，路婕负责第六、十章，傅建春负责第八、九章，陈常优负责第十一章。全书由王喜、陈常优负责修改与统稿。在书稿完成过程中，研究生毋晓蕾、李东伟、彭宏杰、何耀星、张琴梅、王慧丽、王茹楠、王昊、王楠楠、孙文晓等参与了资料收集、校稿等工作，在此对他们的辛勤劳动与付出表示感谢。

由于编者水平有限，本书难免有疏漏之处，恳请广大读者批评、指正，以便修订和完善。

编 者

2015 年 4 月

目 录

前言	
第一章 绪论	1
第一节 不动产的概念及特性	1
第二节 不动产价格的概念及特性	7
第三节 不动产估价的概念及意义	11
第四节 不动产的价格类型及影响因素	15
第五节 不动产估价的原则及程序	22
第二章 不动产估价的基本理论	29
第一节 地租理论	29
第二节 区位理论	37
第三节 成本理论	43
第四节 供求理论	46
第三章 收益还原法	52
第一节 收益还原法的基本原理及公式	52
第二节 收益还原法的估价程序	59
第三节 不动产资本化率的确定方法	67
第四节 收益还原法的应用	70
第四章 市场比较法	74
第一节 市场比较法的基本原理及公式	74
第二节 市场比较法的估价程序	76
第三节 市场比较法的应用	87
第五章 成本法	92
第一节 成本估价法的基本原理	92
第二节 成本估价法的公式及估价程序	94
第三节 不动产重新购建价格的估价方法	98
第四节 成本估价法的应用	108
第六章 假设开发法	112
第一节 假设开发法的基本原理及公式	112

第二节	假设开发法估价程序·····	114
第三节	现金流量折现法·····	117
第四节	假设开发法应用·····	118
第七章	基准地价系数修正法·····	123
第一节	基准地价的概念及作用·····	123
第二节	基准地价评估的方法及程序·····	125
第三节	基准地价系数修正法的建立·····	136
第四节	基准地价系数修正法的应用·····	147
第八章	路线价法·····	148
第一节	路线价法的概念和基本公式·····	148
第二节	路线价法的基本原理·····	148
第三节	路线价法的估价程序·····	149
第四节	路线价估价体系的建立·····	150
第五节	路线价法应用·····	155
第九章	不动产估价的其他方法·····	160
第一节	长期趋势法·····	160
第二节	数理统计法·····	164
第三节	不动产价格指数修正法·····	173
第四节	高层建筑地价分摊法·····	179
第十章	资源性资产估价方法·····	186
第一节	矿产资源评估方法·····	186
第二节	农用地价格评估·····	199
第三节	森林资源资产评估·····	208
第四节	草原资源价值评估·····	218
第十一章	不动产估价实务·····	228
第一节	不同估价目的的估价·····	228
第二节	综合用地评估·····	244
第三节	负有他项权不动产的估价·····	252
第四节	不动产估价报告的撰写·····	257
参考文献	·····	263

第一章 绪 论

第一节 不动产的概念及特性

一、不动产的概念

不动产，顾名思义是指不能移动的财产，关于不动产的定义有许多种。在民法中，将财产（或称为财务）分为动产和不动产两类。例如，《法国民法典》第516条规定：“一切财产，或为动产，或为不动产。”对动产和不动产的划分，通常是以财产能否自由移动为依据。不动产的主要特征表现在它不能移动，或者虽然可以移动，但移动后会破坏它的完整性、使用价值及功能，或者会带来明显的经济损失。各国在对不动产的界定上说法不一，下面列举不同国家或地区对不动产的解释。

不动产在英语中，称为“real estate”或“real property”。“real estate”一词具体是指土地及附着在土地上的人工构筑物和房屋。“real property”一词具体是指“real estate”及其附带的各种权益，包括所有权在内的，以及与此相关的保有权、享有权、管理权、处分权等。现在，不动产（real estate）和不动产权益（real property）通常可以互换使用。美国不动产概念包含两个递进层次：①把土地和房屋、构筑物等附着物当做一个整体来看待；②把土地及房屋、构筑物附带的各种权利合在一起广义地视为一个整体。

《意大利民法典》第812条规定：“土地、泉水、河流、树木、房屋和其他建筑物，即使是临时依附于土地的建筑物以及在一般情况下那些或是自然或是人为地与土地结为一体的物品是不动产。固定河岸或者河床之上并且为永久使用而建造的磨房、浴场以及漂浮在水面上的建筑视为不动产。”

罗马法对动产与不动产的划分是：凡是能用外力推动或自行能够移动，且不改变其性质和价值的物，如牲畜、家禽、家具和器皿之类，称之为动产；反之，如土地房屋等物，称之为不动产。

《日本民法典》第86条规定：“不动产是指土地及其定着物。”土地的定着物，是指继续定着于土地，在不容易分离的状态下使用，如房屋、桥梁、石墙、水井等均属不动产。种植的树木也是土地的定着物，但暂时种植者则非土地的定着物，而是动产。是否定着于土地需要依社会一般观念决定，不过通常认为与土地分离而使土地发生变更，或因分离而需要花费相当的劳力费用的，即被称为定着物，但附着于土地的农作物不属于不动产。在此定着与附着两个词有着严格的区分。

中国内地有关立法中，也使用了不动产的概念，如《中华人民共和国担保法》第92条规定：“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”依我国台湾地区民法典第66条的规定：“称不动产者，谓土地及其定着物。不动产之出产物，尚未分离者，为该

不动产之部分。”

在我国香港特别行政区，通常使用“物业”一词，在物业管理上就是不动产，仅不同叫法而已。香港李宗镗先生对物业的解释为：“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业，一工厂楼宇是一物业，一农庄也是一物业。故一物业可大可小，大物业可分割为小物业。”

综上所述，我们可以从广义和狭义两方面来给不动产下定义。广义地说，不动产是指土地及其地上的一切定着物，包括土地、地上地下的建筑物和构筑物（如房屋、道路、桥梁、围墙、水利设施、地下室等）、河流、森林、草原、矿山等。狭义地说，不动产主要是指土地及其地上的建筑物和构筑物，具体指土地和房屋及其附属设施，也就是我们经常说的房地产或者物业，因此房地产的评估占整个不动产评估的绝大多数。另外，我们理解不动产的概念，要把握不动产是实物和权益的统一体，既要理解不动产中看得见、摸得着的部分，如土地的形状、大小、地形、地势、地质条件、是否平整，定着物的外观、结构、设备、内部装潢等实体要素，又要理解不动产中无形的、不可触摸的权益部分，它是一种权利束，包括所有权、使用权和他项权利，以及在此权利上享有的利益和收益。只有这样，我们才能完整地理解不动产的内涵。

二、不动产的特性

不动产与一般商品、不动产价值价格与一般商品的价值价格相比，有其独特的特点，这是由不动产本身所具有的特性而决定的，充分认识并掌握不动产的特性，是准确分析不动产价格、进行不动产估价的前提和基础。不动产是指土地及其地上的一切定着物，它的特性主要由土地的自然特性决定，其基本特征是不可移动性。另外，不动产作为一种财产，体现的是人们之间的社会关系和经济关系，所以不动产的特性除了自然特性外，还包含一些社会经济特性。

综合起来，不动产的特性包括：不可移动性、长期使用性、个别性、总量有限性、高价值量性、用途多样性、影响广泛性、权益受限性、难以变现性、保值增值性。

1. 不可移动性

不可移动性指土地的自然地理位置固定，不是以人类的双手所能移动的。另外，固定或依附于土地的建筑物或其他附着物由于土地的固定性，它们的位置也是固定的，通常也不能移动。它们虽然可以被拆除或因某种力量引起其位置的改变，但拆除后就不再是建筑物，或因其性质和形状的改变，不再是原不动产的组成部分，因此包括建筑物和其他附着物在内的不动产同样具有不可移动性。由于不动产具有位置固定性，不动产效用就严格受到位置的支配，且在进行不动产买卖时，也要到实地观察，不能采取样品交易方式。

不动产位置固定的性质，决定了每宗不动产都处于特定的自然和社会环境之中，形成了每宗不动产独有的自然地理位置和经济地理位置，即不动产具有明显的区位优势差异。区位，是指某地域空间范围内各种事物的位置分布及其相互联系，除自然地理位置外，还包括可达性（接近的难易程度）、联系的便捷性、与重要场所的距离、地域自身的社会经济地位等。不动产的地理位置是固定的，但其在被人类利用过程中所表现出的区位条件则是可变的。例如，有些地区原为良好的住宅区，因附近建有工厂以致变成环境污染或过密的住宅区，影响居住区的居住条件。相反，有些原为不好的居住区，由于公共设施的兴建而变成优良的居住区，城市内的居住小区改造正体现了这一点。由于不同时期的社会经济状况会发生

变化，不动产所处的地理位置虽然固定不变，但其社会经济地位却会发生变化，即不动产的经济位置是可变的。城市内道路和车站的增加或迁移，基本设施的扩建、改建，都会影响市区土地的经济价值和利用效益。

不动产位置固定的性质，也决定了不动产市场是一个地区性市场，不动产的供给和需求局限于一定的空间范围内。也就是说，某地的不动产供给，只能来自于当地土地资源的开发和利用，而不动产需求也只是对当地不动产的需求。因此，不动产市场既受限于当地的土地资源状况，也受限于当地的社会经济条件和市场需求。

2. 长期使用性

长期使用性也称耐久性，指土地不因使用或放置而损耗或毁灭。从本质上说，土壤和岩石虽然会流失或风化，地形和地貌也会发生变化，但土地本身却是永存的，可供人类永久性使用。一方面，如果进行合理利用，其收益也是永久性的。建筑物的寿命一般也很长久，可以长期使用，其使用寿命主要受经济寿命的制约。也就是当使用和维护建筑物所能带来的利益或收益低于所需支付的成本时，建筑物不再具有保留价值。另一方面，如果能更有效地利用土地或者能更好地实现土地的经济价值，则也有拆除建筑物的必要。

不动产的耐久性可给产权人带来现实和未来的持续收益，但是产权人所能获得的未来持续收益受有关法律的制约。例如，我国规定，土地使用权出让的最高年限分别为：居住用地70年，工业用地50年，教育、科技、文化、卫生、体育用地50年，商业、旅游、娱乐用地40年，综合或其他用地50年。以出让方式取得土地使用权的，只能在出让合同约定的使用年限内获得土地收益；如果转让其不动产，则土地使用权年限为原出让合同约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，因此受让方只能获得土地使用权剩余年限内的不动产收益。因为土地使用权期满后将被国家无偿收回，如果续期则必须按新的合同约定重新交纳续期年限内的土地使用权出让金。因此，我国的不动产估价必须考虑土地使用权年限的限制。

3. 个别性

个别性指土地的异质性，即任何两宗土地都存在一定的差异。尽管两栋建筑物可以采用完全相同的建筑设计，但也会因为它们各自所占土地的自然条件和坐落位置等的不同而使这两宗不动产在实质上并不相同。此外，假定两相邻地块其他各种差异可以忽略不计，只是土地利用强度（容积率、建筑密度、建筑高度等）的规定有所不同，则两地块会因产权人权益的不同而不同。在极端情况下，即使是同一宗土地，也会因为设定他项权利后的权益发生变化而与此前的不同。

不动产的个别性使得不动产之间不能实现完全替代，每一宗不动产的价格都存在差异，因此不动产市场是一个非完全竞争的市场。同时，由于不动产涉及多方面的综合知识，使得不动产市场交易信息严重不对称，因此需要不动产估价专业人员提供估价服务。

值得注意的是，不动产尽管有个别性，但在不动产之间仍有一定程度的替代性，相邻的不动产之间存在一定的竞争，价格上相互影响。因此，为评估出估价对象不动产的价格，我们可以选择一些可比交易实例并进行价格修正，从而得出估价对象不动产的价格。市场比较法评估不动产价格正是基于替代原理。

4. 总量有限性

总量有限性指人类赖以生存的土地资源总量是固定不变和有限的，既不可能增加，也不可能减少。土地是自然物，是自然历史的产物，不能被人类所创造，相对于人类无限需求而

言,数量十分有限。人类的劳动会影响土地的质量,但对土地总面积的影响却是极其有限的,甚至是微不足道的。移山填海,扩展陆地,固然能办到,从而增加了一定的陆地面积,但从广义的土地来说,整个地球的土地总面积是固定不变的。土地面积的有限性是针对土地总面积而言的,就某一特定用途面积而论则是不断变化的。例如,在一定地区范围内,居住用地增加,相应的其他某些用地面积就会减少;城市建设用地增加,农业用地就会减少。除此之外,土地价格增加也不可能使土地自然供给总量增加,所以土地的自然供给缺乏弹性。由于土地供给有限,在土地上可建造的定着物或是附着物的数量也是有限的。

不动产的供给有限性,使得不动产具有独占性。良好土地地区的不动产被占有后,其占有者就形成对它的垄断,可以获得占有、使用、收益、处分的权利。别人若要享有这些,需要进行不动产的交易,支付一定的代价。要增加不动产的供给,有两个途径:一是将未利用的土地转化为不动产;二是集约利用不动产,提高不动产的利用效率,如增加容积率等,这主要是通过增加不动产的经济供给来实现。

5. 高价值量性

不动产与一般商品相比,价值很大,表现在不动产的总价值和其单位价值都很高。例如,一宗不动产的总价值可达数十万元甚至上亿元,一平方米土地的价格少则数百元,多则数千元,甚至上万元。不动产交易额也特别高,达数十万元或数亿元之多。并且不动产出售或转让一般是整宗或成单元成套进行,不像食品等商品可以批发或零售。国家规定,不动产不能按平方米等小单位零星销售,不可分割销售。因此,不像一件家具或是一件电器那样,居民能够买得起,不动产的销售价格往往让人望而却步,甚至普通老百姓一辈子的积蓄也买不起一套商品房,更不用说别墅了。

6. 用途多样性

用途多样性指土地可根据人类需要用于多种不同用途,如作为商业、住宅、工业、农业用地等。在一定条件下,不同用地之间可实现相互转化。例如,由于土地用途的多样性与土地数量的不增性并存,从而引起不同用途之间的竞争和改变,农业用地转化为商业、住宅或工业用地等,或工业用地转化为商业或农业用地等,只要这种转化能够使土地资源得到更有效或更适宜利用,或者为了满足人类对某种用地的急需。同类用地也可在利用形式上发生变化,如改变用地的利用强度和空间分布等。此外,不同用地还可实现空间交叉或并存,如在一定的地区既有居住用地,也有林地、农地、工业用地等。

由此可见,虽然土地资源总量是固定不变的,但由于土地用途可以转化,土地利用强度可以改变,因此对各种用地类别而言,土地供给又是有弹性的。为区别于土地的自然供给,一般将这种供给称为土地的经济供给。应当指出,土地的经济供给虽然有弹性,但弹性较小。因为土地一旦被用于某种用途,则改变用途需要花费成本;而且某些用途转变后就不再具有逆转性,或者因为逆转成本太高,或者因为土地适宜性已经完全改变。土地的利用强度也不能随意改变,它受到建筑技术、经济实力以及周围环境和公共利益等的限制。因此,用途多样性虽然有利于促使不动产趋向最佳利用方式,但同时它又受到各方面的制约。

7. 影响广泛性

影响广泛性指不动产涉及社会的各个方面,容易对外界各方面产生影响,但同时它也容易受到外界各方面的影响。

由于不动产具有不可移动性和耐久性,因此一旦形成某种格局就很难轻易改变。从总体上看,城市用地结构和空间布局是长期形成的,无论合理与否都很难改变,除了需要大量的

资金投入和时间耗费外，还涉及社会各方面的利益。例如，一条道路甚至一栋建筑物的修建，既可能给一些群体带来方便和利益，但也可对另一些群体的利益造成损害；或者在给人们带来利益的同时，也给人们带来一定的损害。从个体上看，任何不动产的价值不仅取决于自身的状况，而且取决于周围环境和区位条件的优劣。对每一宗不动产而言，它既是其他不动产周围环境的组成部分，同时也是整体区位的组成单元。也就是说，它不仅受外界的影响，而且也对外界产生影响。

不动产的这一性质，使得不动产很容易涉及外部性（也称为外部效应）问题。外部性，是指个人或企业的行为，不通过市场供求关系的变动而直接对他人或其他企业的经济环境和经济利益产生影响。外部性既可能增加他人的利益，称为正的外部性；也可能损害他人的利益，称为负的外部性。例如，基础设施的改善使周围不动产增值；住宅楼附近设置的菜场在给居民带来方便的同时又会影响居民的居住环境；占道搭建的市场会影响居民的通行，甚至影响防火安全；高架道路建设会改变路旁楼房中的隐私环境；破坏结构的装修会危及整栋房屋的安全性；土地使用强度过高的大楼会使周围较低楼层的日照条件难以满足；市政管线的地下布局和走向限制了一些土地向下利用的权利等。在产权明晰的条件下，外部性问题往往可以通过市场交易方式解决。

8. 权益受限性

世界上没有任何财产权利是绝对的，它们都会受到法律的制约。尤其是不动产，由于它的涉及面非常广泛，因此权益更易受到限制。政府为了维护公共利益，通过实行以下权利对不动产权益加以限制。

(1) 征用权 (eminent domain)。政府为了公共利益的需要，无需取得业主同意，有权征用私人的不动产，但需对业主进行补偿。征用权的行使也必须执行法律程序，征用目的应是用于公共设施。我国法律也规定，国家为了公共利益的需要，可以征用农民集体所有的土地。

(2) 警察权 (police power)。警察权是政府为了给社区提供公共健康、安全、道德和一般福利而对利用不动产加以规范和进行限制的权利。警察权的行使通常包括制定土地细分规则、建筑规范、环境保护法规等，分别对公共用地要求，各种用地的形状、方位和最小单元面积，土地功能分区利用，建筑设计和施工，环境保护等做出具体规定。类似我国城市规划等相关法规对土地用途、土地使用强度、绿化、建筑标准和环保等做出的规定。

(3) 征税权 (taxation)。政府为了提高财政收入，增加社区福利，可以在必要时对不动产征税或提高不动产税收。我国也设有类似的权利。

(4) 无继承人财产充公权 (escheat)。无继承人财产充公权是政府对不动产业主的一种限制。当不动产所有者死亡，没有留下有效遗嘱或没有继承人，也没有对其财产的合法原告和请求人，则其不动产将被自动转为国家的财产。

除此之外，政府还针对外部性问题对不动产权益制定了一些限制性规定。例如，不动产业主在利用其不动产时不得损害他人的利益；共有不动产的正当占有人有责任维护其他共有产权人的合法利益，不得因自身行为不当引起共有不动产的价值损失；不动产的受让人应按转让或承租合约利用不动产，同时也必须服从政府为维护公共利益所制定的法规；不动产业主有为他人提供地役权的义务；不动产业主有责任对其不动产进行维修和保养，不得对他人人身和财产造成损害等。

9. 难以变现性

由于不动产价值高、不可移动和个别性，使得同一宗不动产的交易不可能很频繁。一宗不动产的单价少则每平方米数百元，多则数千元甚至上万元；总价少则数十万元，多则数百万元、上千万元，甚至数亿元也不足为奇。同时，一旦购买不动产，由于它不像动产那样可以自由流动，所以必须承担未来区位条件变化和政策影响的风险。不动产价值越高，风险相应也越大。此外，不动产的个别性使得它所面对的购买群体范围相对较窄。不动产价值越高，购买群体范围也越窄。因此，当不动产需要出售时，往往需要花费相当长的时间来寻找合适的买方和进行讨价还价，因而变现比较困难。否则，只有采用相当幅度降价的方式，才可能实现快速变现。

10. 保值增值性

由于不动产具有耐久性，土地可长久使用，建筑物价值自然损耗时间也很长，且可进行维护保养和改良投资保持或增加其价值，因而可以抵御通货膨胀的影响。即不动产的交换价值可随货币贬值而增加，从而表现出保值和增值性。土地增值是客观存在的，它不仅反映在土地交易中，还反映在土地利用中，只要有人类对土地的利用，作用于土地的活动，往往都会引起土地的增值。又因为不动产具有稀缺性和涉及广泛性，稀缺程度随人口和经济增长等引起的需求增加而增加，从而导致不动产增值；而外部投资产生的正效应也可使不动产增值。例如，平整土地、兴修水利、改善交通、扩建城市等大规模的基本建设活动，改善了土地的生产条件和环境条件，提高了土地的利用能力，引起土地的正增值。

不动产的保值增值性指的是不动产的一般性质，是针对不动产价值变化的总体趋势而言的，不排除不动产价值随社会经济波动的波动，也不排除人为造成的市场动荡和外部负效应所引起的不动产贬值。然而，对于不动产个体而言，由于我国法律限制了土地使用权年限，所以保值增值性是相对的。也就是说，在某个时间段内，它的交换价值表现出保值增值性，但随着剩余使用年限逐渐减少到零，产权人所能获得的交换价值也将逐渐减少到零。而在土地使用权到期被国家收回后，国家重新出让的土地使用权价格体现的是该时点市场条件下新的权益价值，往往会在原出让价格上发生增值。

三、不动产的分类

(一) 按是否产生收益分类

不动产按是否产生收益可分为以下两类。

(1) 收益性不动产。收益性不动产指的是能够直接取得市场租金或其他经济收益的不动产。主要有：商业用途不动产、服务用途不动产、医疗用途不动产、农业用途不动产、工业和仓储用途不动产、经营性办公用途不动产；按市场价格收费的文化娱乐及休闲用途不动产；此外，在市场上出租的所有不动产都是收益性不动产。

(2) 非收益性不动产。非收益性不动产是指那些不能直接取得经济收益的不动产，泛指除收益性不动产以外的所有不动产。例如，只能自用的住宅、政府办公楼、部队营房、寺庙、教堂等。对于公益性机构中的不动产，如文化娱乐设施和学校设施等，即使这些机构收费，其所收取的费用也只是为了维持自身收支平衡，并不包含不动产取得的收益，则这些不动产也是非收益性不动产。

（二）按用途分类

不动产按照其用途划分，可分为以下 10 类。

- （1）居住用途。包括普通住宅、公寓、别墅、集体宿舍等。
- （2）商业用途。包括购物中心、零售商店、批发市场、超级市场、贸易场所等。
- （3）服务用途。包括宾馆、饭店、旅店、度假村、招待所、酒店、餐馆、快餐店、酒吧、咖啡店、食堂、菜场、浴室、理发店、加油站等。
- （4）文化娱乐及休闲用途。包括图书馆、文化馆、博物馆、展览馆、音乐厅、影剧院、游乐场、娱乐城、夜总会、体育场、海滩、游泳馆、滑雪场、风景名胜等。
- （5）办公用途。包括经营性的商业办公楼，如金融、保险大厦、电话、电信大楼等；也包括政府行政办公楼。
- （6）医疗用途。包括医院、急救中心、疗养院等。
- （7）工业和仓储用途。包括工业厂房、车间、矿山、仓库、料场、直接为工业生产配套服务的场内办公场所等。
- （8）农业用途。包括农用地、农场、林场、畜牧场、谷场、果园、水利设施等。
- （9）综合用途。包括两种或两种以上用途的不动产。
- （10）特殊用途。包括火车站、汽车站、机场、水上客运站、大中小学设施、托幼设施、实验楼、部队营房、寺庙、教堂、墓地等。

第二节 不动产价格的概念及特性

一、不动产价格的概念

（一）土地的价值与价格

马克思在资本论中指出，商品的价值是凝结在商品中的一般人类劳动，商品的价值量由生产商品的社会必要劳动时间决定。价格是商品价值的货币表现，价格以价值为基础，围绕价值上下波动。而土地作为商品而言有其特殊性，其价值价格和一般商品价值价格既有区别又有联系。

1. 土地的价值

土地的价值是以马克思地租理论为依据的，是理解不动产价值本质的钥匙。

马克思的劳动价值论认为，任何物品要想成为商品，具有价值，就必须具备三个条件：一是人类劳动产品；二是具有使用价值，满足人们某种需要；三是可以交换，具有交换价值。自然状态的土地，未经人类开发，没有投入劳动，不是人类劳动产品，不存在价值。马克思指出：未开垦的土地“没有价值，因为没有人类劳动物化在里面”。“土地不是劳动的产品，从而没有任何价值”。但是，土地具备承载、生产、资源功能，有特殊的使用价值，马克思指出：土地即“一切生产和一切存在的源泉”，是人类“不能出让的生存条件和再生产条件”。威廉·配第也指出：“劳动是财富之父，土地是财富之母”。马克思在《资本论》中还谈到：“一个物可以是使用价值而不是价值，在这个物并不是由于劳动而对人有用的情

况下就是这样。如空气、处女地、天然草地、野生林等。”只要人类能够合理利用和保护土地，它就能被反复利用，永无尽期。土地特殊的使用价值为其以商品的形式进行交换提供了可能。从土地制度上看，只要存在土地所有者和不占有土地的直接生产者，后者要想从前者手中获得土地，进行生产和提供服务，就必定要为此支付经济代价，即后者在土地利用中有剩余生产物被前者所占有，这种经济代价即是地租，正如马克思所说的，“作为农场主的资本家，为了得到在这个特殊生产场所使用资本的许可，要在一定期限内（如每年）按契约规定支付给土地所有者即他所使用土地的所有者一个货币额（和货币资本的借入者支付一定利息完全一样）。这个货币额，不管是为了耕地，还是为了建筑地段、矿山、渔场、森林等支付，统称为地租。在这里地租是土地所有权在经济上借以实现即增值价值的形式”。这就把土地以商品的形式进行交换变成了现实。

2. 土地的价格

土地具有了“价值”，那么它的“价值量”的多少是如何确定的呢？显然不能由生产“土地”的社会必要劳动时间决定，只能由不占有土地的直接生产者所支付的经济代价——地租量的多少来衡量。因此，一般来说，土地价格不以土地“价值”为基础，而是以地租量为基础。正因为有了地租，才产生了土地价格。马克思指出：“实际上，这个购买价格不是土地的购买价格，而是土地所提供的地租的购买价格。”

马克思指出：“资本化的地租表现为土地价格。”其公式为：土地价格=地租/土地还原利率。土地价格的量是这样确定的，地租表现为土地所有者出租一块土地每年得到的一定货币额。在现实中，任何一定的货币收入都可以资本化，即看成是一定量资本的利息。假如平均利息率是10%，一块土地的每年收入地租为400元，土地价格=地租/利息率，即 $400/10\%=4000$ 元。也就是400元的地租可以看做是4000元资本的年利息收入，这样资本化的地租形成了土地的购买价格。这与将4000元存入银行得到10%的平均年利息，或把这个资本投到有息证券上获10%的收入，或按10%的利息直接借出去是完全一样的。因此，将地租按一定的利息率还原为一个资本量，就得到土地的价格。土地价格和地租量成正比，和利息率成反比。

目前我们利用的土地大都不是在自然状态下，人们对土地投入了劳动，马克思把固定在土地中的劳动称为土地资本，属于固定资产的范畴。土地资本能为投资者带来收益，会对地租进而对地价产生影响。这时土地价格的公式就是：土地价格=（地租+土地资本）/土地还原利率。假如平均利息率是10%，一块土地的每年收入地租为400元，每年投入的土地资本为100元，土地价格=（地租+土地资本）/利息率，即 $(400+100)/10\%=5000$ 元。

土地供给具有稀缺性，这种稀缺性会导致土地供求关系的紧张，从而基于稀缺性理论的土地供求关系在很大程度上影响着土地的价格。土地的自然供给是一定的，土地的经济供给也是有限的。而人类对土地资源的需求却是不断增长的。因此，土地的价格必须有效反映土地资源市场的稀缺程度，从而有助于规范土地资源市场秩序，实现土地资源的有效配置，缓解土地供求矛盾。在此模式下，引入影子价格进行修正，即土地价格=土地资源本身价格+影子价格。

土地利用后果具有社会性。土地是自然生态系统的基础因子，每块土地和每一区域土地利用的后果，不仅影响本区域内的自然生态环境和经济效益，还影响邻近地区甚至整个国家和社会的生态环境和经济效益，产生巨大的社会后果。因此，从可持续发展的目标出发，土地价格还应考虑土地资源利用的社会后果——即外部性成本，包括代内外部性和代际外部性。外部性，是土地的所有者或使用者在开发、利用土地资源时对他人造成的实际影响。这

种影响如果对他人有益,就称为正的外部性,即外部性收益;如果对他人有害,则称为负的外部性,即外部性成本。既要考虑当代人的外部性成本——代内外部性;又要考虑后代人的外部性成本——代际外部性。在此模式下,土地价格=土地资源本身价格+影子价格+外部性成本价格。

(二) 定着物的价值与价格

定着物是构成不动产的另一重要因素。定着物主要指房屋、道路、桥梁等依附于土地的建筑物和构筑物。定着物财产本质上和一般商品并无区别,都是人类劳动产品,作为商品是由价值和使用价值构成,遵循价值规律。

定着物价格的构成取决于价值的构成。定着物价值由三个部分构成:一是已经消耗并转移到新产品中去的生产资料价值 C ;二是工人必要劳动创造的价值 V ;三是工人剩余劳动创造的剩余价值 M 。用公式表示就是:价值= $C+V+M$ 。在价格构成中, $C+V$ 部分表现为成本价格 K ,是不动产企业用于生产资料和劳动力等生产要素的资金消耗,主要包括建筑材料费、建筑人工费、运输费用等建筑安装成本。 M 表现为利润 P 。作为价值的货币表现,价格构成 $K+P$ 是价值构成 $C+V+M$ 的货币表现。

定着物价格的确定与变动取决于定着物价值的确定与变动。定着物价值 ($C+V+M$) 随生产定着物的劳动生产率的变化呈反比例变动。在其他条件不变的情况下,劳动生产率提高,单位定着物的价值量就会下降,价格也随之下降;反之,劳动生产率下降,价格就会随单位定着物的价值量上升而上升。定着物价格也受市场供求关系的影响,供不应求,价格上升;供大于求,价格下降。

定着物价格还取决于货币价值的变动情况。定着物价格体现的是定着物价值和货币价值的对比关系。在定着物价值不变的情况下,定着物价格与币值成反比例变化。例如,币值升值 5%,则定着物价格下降 5%;反之,若币值贬值 5%,则定着物价格上涨 5%。当定着物价值同货币价值同时按同一方向、同一幅度上涨或下跌时,定着物价格保持不变。而当定着物价值同货币价值同时按不同方向,或按同一方向但不同幅度发生变化时,定着物价格就会相应地呈现出各种不同的变化。

因此,从理论上讲,定着物的价值在同一供需圈子内,假定个别生产单位的劳动生产率相同,那么,同一供需圈子内的定着物价值应该相同或差别很小,反映其定着物价值的价格也应该相同或差别很小。但实际情况不是这样,同一供需圈子内的结构、功能、面积、用途等相同的定着物市场价格却不同。这主要是因为定着物价格往往是包含土地在内的,即定着物价格包含土地价格。因此,我们要理解不动产价格的本质,除了从理论上进行分析之外,还应把不动产的两个要素结合在一起进行研究。

(三) 不动产的价值与价格

综上所述,不动产的价值和价格,以马克思的劳动价值论和地租理论为基础,按照投入在不动产上的物化劳动和活劳动的价值确定不动产的基础价格。同时结合稀缺性理论,考虑土地利用的外部性影响,利用市场机制调节不动产价格,使之成为既由劳动价值和地租决定又反映供求关系和社会、经济、生态效益的市场价格。也就是说,不动产价格指的是因人们对不动产效用的认识、不动产的相对稀少性及不动产的有效需求的存在,三者相互结合,所产生的不动产的经济价值(交换价值)的货币表现形式。

在进行不动产评估业务时，我们通常称为某某不动产的价格是多少，即主要是从量上把握不动产的交换价值，因此，本书中都是指不动产价格。

在此基础上，我们给不动产价格下个定义：不动产价格指在某个时点上为取得他人不动产而获得相应权益所支付的代价，这种代价可以是货币额也可以是商品或其他有价物等实物。此定义有三层含义：第一，不动产价格随市场供求关系变动，因此不动产价格是指某个时点状态下的价格；第二，不同的不动产权益对应于不同价格；第三，这种代价一般以货币形式支付，但也可以实物或劳务等其他形式支付，如以知识产权作价入股的一方，能够以股权形式享有包含合资方不动产在内的总资产所带来的部分利益。

二、不动产价格的特性

不动产价格与一般物品的价格既有共同之处，也有不同的地方。共同之处：都是价格，用货币表示；都有波动，受供求等因素的影响；按质论价，优质高价，劣质低价。

但不动产价格具有以下不同于一般商品价格的特性。

(1) 不动产价格一般表示为交换代价的价格，同时也可表示为使用和收益代价的租金。不动产因为价值量大，使用寿命长，所以存在买卖和租赁两种交易方式，两种交易市场。有些类型的不动产，如公寓、写字楼、旅馆，租赁甚至是主要交易方式。因此，不动产同时存在两种价格：一是其本身有一个价格，即表现为用来交换（买卖）的代价；二是使用（租赁）它一定时间的价格，表现为使用代价的租金。一般的商品，主要是买卖价格，很少有租赁价格。

如地价与地租的关系一样，不动产的价格和租金的关系，犹如资本和利息之间的关系。如果想求取本金，只要能把握纯收益与还原利率，即可依照收益还原法，将纯收益还原，求取不动产价格；相反，若想求租金，只要能把握不动产价格及期待还原率，就可以求得纯租金。

(2) 不动产价格是关于不动产的权利利益的价格。由于土地的地理位置具有固定性或不动性，在不动产市场上流通的并非不动产本身，而是该不动产的所有权、使用权及其他权利，因此说，不动产价格也就是这些权利的价格。不动产在发生流转时，只是变更法律意义上的权利关系，物理实物本身并不发生移动。即可以转移的不是实物，而是附设在实体之上的不动产的产权，包括所有权、使用权或他项权利。实物状况相同的不动产，由于其权利状况的不同，其价格会差别很大。这些权利状况包括土地使用的期限长短、产权是否明确、权属是否合法，以及权利是否受到限制（如法院查封）、是否设定抵押等。从这个角度讲，不动产价格实质上是不动产的权益价格。在进行不动产价格评估时，必须搞清楚估价对象不动产的权利状况，才能作出正确的评估。

(3) 不动产价格是在长期考虑下形成的。不动产通常与其他不动产构成某一地区，但是该地区的各种条件并非是固定的，其社会、经济条件经常在变化之中，不动产的使用或构成状态是否是最合适的，或现在虽然最合适，但随着时间的推移，能否保持最合适状态，这些都需要经常进行分析。因此，不动产价格通常是在过去至将来的长期考虑下形成的。另外不动产的价值量大，人们在购买不动产时是十分谨慎的，购买一宗不动产不是短期内就能实现交易的，其价格往往是在销售双方当事人长期考虑下形成的。

(4) 不动产的现实价格，一般随着交易的必要而个别形成，尤其在不动产价格决定中，

交易主体之间的个别因素容易起作用。一般商品，由于品质相同，价值量低，并且同类产品相互之间替代性强，同时存在众多的卖者和买者，商品之间存在较强的价格竞争，因此，一般商品的价格形成比较客观，不易受交易者个别因素的影响。而对于不动产来说，由于其价值量大，市场交易信息不畅通，某宗不动产往往只有少数的几个买者和卖者，有的不动产甚至只有一个买者和卖者。因此，成交价格一般随交易的必要而个别形成，并容易受卖者和买者双方的个别因素（如购买者的个人偏好、讨价还价能力、感情冲动、卖者急于变现）等的影响。总而言之，由于不动性、不增性、个别性等土地的自然特性，使不动产有别于其他一般商品，不易具备交易市场行情，而且不易形成固定的交易市场，不像其他一般商品，可以进行样品交易、品名交易、标价出售等，其价格可以在交易市场上形成。

因此，实际成交的不动产价格可能会偏离其正常交易状况下的价格，所以，在进行不动产价格评估时，要对不动产的实际交易价格进行修正，以得到反映正常不动产市场状况和价格。

(5) 不动产价格受区位的影响很大。这是由土地的位置差异造成的。相同实物状况和权益状况的不动产，在不同的土地区位有不同的价格，甚至相差悬殊，如在城市中心商业区的一宗不动产与在城市郊区的同样实物状况和权益状况的另外一宗不动产，其价格有天壤之别。人们根据土地所处的不同区位，将土地在一定范围内进行分等定级，不同等级内的土地具有不同的价格。因此，在进行不动产价格评估时，要分清待估不动产所处的土地区位，估算其对应的价格。

第三节 不动产估价的概念及意义

一、不动产估价的概念

对于不动产估价的概念，业界有不同的认识和定义。英国皇家特许测量师协会（Royal Institution of Chartered Surveyors）的会员米灵顿（A. F. Millington）认为，不动产估价是“为特定目的评估不动产之特定权益于特定时间之价值的艺术或科学”，评估时应“考虑该不动产之特性及不动产市场之所有潜在经济因素”。日本不动产鉴定协会从估价的过程对不动产估价作出如下的解释：首先，不动产鉴定是经接受申请后，决定委托的内容，依据登记簿以及实测图等，进行实地调查；其次，以本项调查为基准，实施鉴定作业，以决定其适宜公正的价格；最后，发给经不动产鉴定师签名盖章的估价报告书，其估价报告书所记载的内容，不仅裨益于当事人的正确判断，也可作具有公正适当价格的证明文件。我国台湾学者林英彦认为，不动产估价系依据影响不动产价值之各种资料，划定对象不动产之经济价值，并以货币额表示之。柴强认为，不动产估价是指不动产专业估价人员，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不动产价格因素的分析，对不动产最可能实现的合理价格所作出的推测与判断。艾建国和吴群认为，不动产估价是不动产估价人员依据不动产估价的原则、理论和方法，在充分掌握不动产市场交易资料的基础上，根据不动产的自然经济属性，按不动产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况，充分考虑社会经济发展、不动产利用方式、利用政策以及利用效益等因素的影响，综合评定出某不动产在某一权利状态下的某一时点的价格。对不动产估价概念的理解可