



高等院校房地产系列规划教材

房地产估价

REAL ESTATE

刘薇 董晶 主编 《



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

高等院校房地产系列规划教材

房地产估价

主 编 刘 薇 董 晶

副主编 戴剑涛 孙克薪

参 编 贾 洁 金 靖 崔 琦

主 审 张敏莉



机械工业出版社

本书在介绍房地产、房地产价格、影响房地产价格的因素和房地产估价含义、原则的基础上,重点阐述了房地产估价的市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、长期趋势法等的应用,详细阐述了各种估价目的和种类的房地产估价实务及房地产估价报告的撰写要求。本书在注重理论的基础上,更侧重于对各种估价方法的实际应用。书中的每种方法都配有相应的案例,每个案例都引自估价师考试真题和估价公司真实的评估报告。每章后都附有适量的练习题,便于读者复习与巩固。

本书的理论阐述由浅入深,内容简洁、重点突出、简明易懂,有很强的实用性和示范性,力求使入门者能够了解更多、更新、更准确、更全面的房地产估价知识。本书主要作为高等院校、高职高专院校“房地产估价”课程教材,亦可作为房地产估价行业培训、考试用书及继续教育用书,还可供参加房地产估价师、房地产经纪人考试的业内人士参考学习。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/刘薇,董晶主编. —北京:机械工业出版社,2012.11
高等院校房地产系列规划教材
ISBN 978-7-111-39864-6

I. ①房… II. ①刘… ②董… III. ①房地产价格—估价—高等学校—教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第226620号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:冷彬 责任编辑:冷彬 陈洁 冯钊

版式设计:姜婷 责任校对:王欣

封面设计:张静 责任印制:李妍

北京振兴源印务有限公司印刷

2013年1月第1版第1次印刷

169mm×239mm·21.5印张·415千字

0001—3000册

标准书号:ISBN 978-7-111-39864-6

定价:39.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

社服务中心:(010) 88361066

销售一部:(010) 68326294

销售二部:(010) 88379649

读者购书热线:(010) 88379203

网络服务

教材网:<http://www.cmpedu.com>

机工官网:<http://www.cmpbook.com>

机工官博:<http://weibo.com/cmp1952>

封面无防伪标均为盗版

前 言

房地产不仅是一种重要的资源、财产及生产要素或生活必需品，还是一种商品和资产，即交易和投资的主要对象。随着城市化进程的不断加快，房地产业发展迅速，房地产价格和价值已经成为现今人们热切关注的主要问题之一。房地产估价越来越渗透到人们的工作和生活中。房地产估价是为委托人提供专业意见、具有公信力、实行有偿服务、承担法律责任的职业，它需要相关人员具有一定的专业知识和经验。同时，估价结果是否客观合理与相关单位和个人的切身利益直接相关，甚至会对社会经济活动产生重大影响，关系公共利益和人民财产安全。

本书的理论阐述由浅入深，以国家标准《中华人民共和国房地产估价规范》和《全国房地产估价师执业资格考试大纲》及系列教材为依据，吸收了编者多年从事教学的经验和研究成果，在介绍房地产、房地产价格、影响房地产价格的因素和房地产估价含义、原则的基础上，重点阐述了房地产估价的市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等的应用，详细阐述了各种估价目的和种类的房地产估价实务及房地产估价报告的撰写要求。

本书在注重理论的基础上，更侧重于对各种估价方法的实际应用。书中的每种方法都配有相应的案例，每个案例都引自估价师考试真题和估价公司真实的评估报告。每章后都附有适量的练习题，便于读者复习与巩固。

本书内容简洁、重点突出、简明易懂，有很强的实用性和示范性，不仅可以作为高等院校、高职高专院校“房地产估价”课程的教材，亦可作为房地产估价行业培训、考试用书及继续教育用书，还适合参加房地产估价师、房地产经纪人考试的业内人士作为参考学习用书。

本书共分 12 章，具体编写分工为：第 1 章由吉林建筑工程学院城建学院金靖编写，第 2 章由吉林建筑工程学院城建学院贾洁编写，第 3 章由长春工程学院崔琦编写，第 4 章由中油吉林化建有限公司孙克薪编写，第 5~9 章由吉林建筑工程学院城建学院董晶编写，第 10~12 章由吉林建筑工程学院刘薇和长春市建设工程质量监督站戴剑涛共同编写。

在本书的编写过程中，编者查阅了大量的相关书籍和期刊，参考了国内许多学者同人的著作和国家发布的最新规范，并将参考著作信息列于书后，以便读者在使用本书的过程中进一步查阅。在此对各参考文献的编著者表示衷心感谢。

由于时间、条件和编者水平有限，疏漏和错误在所难免，欢迎广大读者批评指正。

编 者

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 房地产估价的必要性	6
1.3 我国的房地产估价制度	19
1.4 我国房地产估价行业的发展历程	24
练习题	30
第 2 章 房地产概述	33
2.1 房地产的概念	33
2.2 房地产的特性	44
2.3 房地产状况的描述	51
2.4 房地产的分类	56
练习题	58
第 3 章 房地产价格概述	61
3.1 房地产价格的含义及形成条件	61
3.2 房地产价格的特征	63
3.3 房地产价格的种类	66
3.4 房地产价格的影响因素	82
练习题	94
第 4 章 房地产估价原则	98
4.1 对房地产估价原则的认识	98
4.2 房地产估价的基本原则	99
4.3 房地产估价的技术性原则	100
4.4 房地产估价的特殊原则	106
4.5 房地产估价的其他原则	107
练习题	107
第 5 章 市场比较法	110
5.1 市场比较法概述	110



5.2 可比实例的搜集、选取及统.....	113
5.3 市场比较法中各项修正的计算.....	120
5.4 市场比较法的应用.....	134
练习题.....	141
第6章 收益法	147
6.1 收益法的基本原理.....	147
6.2 收益法的计算公式.....	151
6.3 净收益、收益年限及报酬率的确定.....	160
6.4 直接资本化法.....	175
6.5 收益法的应用.....	178
练习题.....	182
第7章 成本法	187
7.1 成本法概述.....	187
7.2 求取重新构建价格.....	203
7.3 建筑物折旧的求取.....	207
7.4 成本法的应用.....	217
练习题.....	220
第8章 假设开发法	226
8.1 假设开发法概述.....	226
8.2 假设开发法的公式及具体估价方法.....	229
8.3 假设开发法估价的步骤及各项的求取.....	232
8.4 假设开发法的应用.....	237
练习题.....	242
第9章 长期趋势法	247
9.1 长期趋势法概述.....	247
9.2 长期趋势法的具体应用.....	249
练习题.....	259
第10章 各种类型的房地产估价	262
10.1 居住房地产的估价.....	262
10.2 商业房地产的估价.....	266
10.3 商务办公房地产的估价.....	272
10.4 旅馆与餐饮房地产的估价.....	277



10.5 工业房地产的估价	280
10.6 特殊用途房地产的估价	282
练习题	284
第 11 章 各种目的的房地产估价	286
11.1 房地产转让价格评估	286
11.2 房地产抵押价格评估	289
11.3 国有土地使用权出让价格评估	298
11.4 国有土地上房屋征收评估	303
11.5 房地产强制拍卖估价	309
11.6 房地产损害赔偿估价	310
练习题	315
第 12 章 房地产估价报告	318
12.1 对房地产估价报告的基本认识	318
12.2 房地产估价报告的撰写	322
练习题	328
参考文献	335

第1章 房地产估价概述



学习要点:

1. 熟悉房地产估价的含义。
 2. 掌握房地产估价的特点。
 3. 熟悉房地产估价的必要性。
 4. 了解我国房地产估价制度。
 5. 熟悉我国房地产估价行业的发展历程。
-

1.1 房地产估价的概念

1.1.1 房地产估价的意义

当我们准备把手中的房子卖掉或者出租的时候,首先关心的就是我的房子现在值多少钱了?如果不出售,那么出租最少租金为多少钱?是卖合适还是出租合适?作为普通的消费者,如果不希望把房子卖得便宜或租得少,就必须下力气去了解行情或借助房地产估价专家的评估才能获得理想的投资收益。由于房地产投资和消费已经成为人们生活的一部分,所以具备一定的房地产市场知识和基本的估价技能,是迈进房地产市场必须要练的基本功。

1. 房地产估价的含义

简单地说,房地产估价就是对评估的房地产估摸、计算、判定它的价值或价格。柴强在《房地产估价》中对房地产估价定义为:房地产估价(real estate appraisal)是指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,在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上,对估价对象在估价时点的价值进行估算和判定的活动。

2. 对房地产估价的基本认识

为了更好地理解房地产估价,我们需要把握以下九点

(1) 房地产估价的主体 房地产估价的主体是专业的房地产估价人员。我

们身边有这样一些朋友，在孩子上小学的时候就跑到学校周边租房住，觉得房租太贵就决定买下，当孩子小学毕业后，又将房子卖掉，将买入和卖出的价值一比较，这六年的房租就挣到了，从此便一发不可收拾地连续几年购置各种房屋，之后又在国家宏观调控之前把所有的房产全部出手，每幢房子都没少赚，于是大家买房时也都请教他，而他对房屋价值做的评估也可能非常靠谱，但我们对这样的评估不能称之为房地产估价，这种意义上的估价，为非专业估价，因为他不是房地产估价专业人员。如果想要获得客观合理、有公信力的估价结果，则需要进行专业估价。

什么是房地产估价专业人员呢？房地产估价专业人员是指具有与估价对象相关的估价专业知识和经验，取得相应估价资格的估价师。房地产专业机构是指具备足够数量的房地产估价师等条件，并且取得相应估价资质的估价机构。

现阶段的房地产估价人员包括注册房地产估价师和房地产估价员。房地产估价师是指经全国统一考试，取得房地产估价师《执业资格证书》，并且注册登记后从事房地产估价活动的人员。他们可以编制估价报告（需在报告上签字和盖章），还可以作为房地产估价机构的法人和关键岗位的人员。房地产估价员就是没有参加全国考试，但一直从事房地产估价业务，经省级考核可以从业的人员，但不能独立进行房地产估价，不能出具估价报告，不能在估价报告上签字和盖章。

房地产估价机构是经过行政许可的法人组织，可以以房地产估价机构的名义进行业务承揽和开展与房地产估价相关的活动。

房地产专业估价和亲朋好友的个人估价的差别在于专业估价提供的是专业意见而不是凭直觉、感性认识得出的，是运用科学的方法和理论，经过认真的分析、测算和判断得出的，它具有专业估价的公信力和证明效力，能使人们信服、认可或接受。另外，由于专业估价人员提供的是有偿服务，所以房地产估价师和估价机构要对其房地产估价过程和提供的专业意见负责，并且依法承担法律责任。

（2）房地产估价时必须明确的估价目的 房地产估价目的，是指估价结果的期望用途，或者说是指为某种需要而评估房地产的价格。比方说房地产估价目的具体可以是土地使用权出让、作价入股、房地产转让、租赁、抵押、损害赔偿、纳税、征地和房屋征收补偿、房地产分割合并、房地产纠纷、房地产拍卖、投资决策及企业各种经济活动中涉及的房地产估价（如企业合资、合作、联营、股份制改组、合并、兼并等）。需要指出的是，不同的估价目的将影响估价的结果。因为估价目的的不同，相应的估价原则、因素和采用的估价方法就有可能不同。

（3）遵守估价原则 房地产估价原则，是指估价人员在房地产估价的反复实践和理论探索中基于对房地产价格形成过程客观规律的认识，总结出来的一些简明扼要的在估价活动中应当遵循的法则、标准或应注意的问题。在估价时，首先

根据估价对象的用途和目的确定估价原则，然后才能开始估价计算的过程。房地产的估价原则主要有：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则和估价时点原则。

(4) 按照严谨的估价程序进行房地产估价 房地产估价程序，是指房地产估价作业按其内在联系所形成的各个具体操作步骤和环节。房地产估价是一项复杂的经济活动。要想使房地产估价活动高效、准确、公正，必须在活动过程中遵循一套严谨、科学的工作程序。这些工作程序是进行房地产估价所必须经过的工作阶段，反映了各阶段之间的内在联系，是人们对估价对象形成价值认识的思维历程，是经过千百万次工作实践总结出来的客观规律。按照房地产估价程序进行评估可以提高工作效率，减少失误，确保工作质量。房地产估价程序主要分为以下几个阶段：获取估价业务、明确估价的基本事项、拟订估价作业计划、现场勘察、收集并分析相关资料、估价方法的选择、估价测算和估价结果的确定、撰写估价报告、审核估价报告、出具估价报告和估价资料归档。

(5) 运用科学的估价方法 房地产估价的估算需要根据不同的估价对象及不同的估价目的，选用适合的估价方法。估价方法是指房地产估价所采用的方法及这些估价方法的定义。主要的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法，进行土地评估还有基准地价修正法、路线价法。

(6) 影响估价对象价值的因素的综合分析 “分析”主要是指对影响估价对象价值的各种因素进行的分析，包括对估价对象本身的分析，对人口、制度政策、经济、社会、国际等因素的分析，对房地产市场状况及总体趋势等的分析。

(7) 房地产的估价对象 房地产估价首先要考虑房地产的估价对象，了解土地的位置、周边状况、土地的产权，目前使用情况、房屋的建筑结构、建筑年代、面积、户型、房屋的产权、房屋使用状况等。房地产的基本情况决定了房地产的价值。

(8) 房地产的估价时点 房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价值。在不同的时间点，房地产市场的变化、房地产实物状况的变化、房地产相关的宏观政策等的调整，都会影响到房地产的估价价格。所以在房地产估价时，必须指出房地产价格所对应的具体日期，而且要求具体到某年某月某日。

(9) 房地产估价是针对价值进行估算和判定的活动 房地产估价最终要得出估价结果，在技术报告中要有计算过程。房地产估价就是对估价对象的房地产价值进行估算和判定的活动。“测算”主要是指利用有关数学公式或数学模型和数据，对估价对象价值进行计算；因为是估算，所以还有一个分析、估计、主观裁量权的问题，故房地产估价结果是会有误差的。估价对象的真实价值只是理论上存在的，实际中不可得知，因此评估价值有误差是必然的。“判定”主要是指房地产估价师根据测算出的结果及市场行情和自己的专业经验，对估价对象价值进行最终的判定。所以，房地产估价是科学与艺术的有机结合，是把客观存在的房



地产价格揭示、表达出来的过程。

1.1.2 房地产估价的特点

由于房地产及其价格构成比较复杂，所以房地产估价活动具有许多特点，其中比较典型的特点如下：

1. 房地产估价的重要性

随着房地产价格的不断变化，房地产已经成为人们个人财产中最重要的一部分，也是人们交易和投资的主要对象。房地产价格和价值已经成为现今人们热切关注的主要问题之一。房地产估价活动需要相关人员具备专业知识和经验，而且估价结果是否客观合理与相关单位和个人的切身利益直接相关，甚至对社会经济活动产生重大影响，关系着公共利益和人民财产安全。例如，国有资产的拍卖评估，可能涉及的数额达到上亿元，如果价格过低，就会使国有资产流失；对于房地产抵押贷款服务的估价，如果估价价格过高，容易让贷款银行在处置时收不回成本，关系到金融的安全；对于为征收国有土地上单位和个人的房屋给予征收补偿服务的估价，如果征收估价的价格过低，被征收人会拒绝拆迁，甚至聚众闹事，关系到社会的稳定。所以房地产估价非常重要，它关系到利益各方，要求相关人员或机构在开展房地产估价工作时，首先要对自己工作的性质有一个初步的认识。

2. 房地产估价是寻找房地产价格形成的过程

房地产估价的过程其实就是还原房地产价格形成的过程，例如所估价的房地产的价格是由房地产的成本组成的，就要寻找哪些因素影响房地产的成本，房地产的成本是由哪些费用组成的，依次寻找后再加上利润，最终汇总成房地产的价格；如果房地产的价格是由周边的具有可比性的房地产价格形成的，在估价时就要先进行可比实例的寻找及价格调整，最后综合定价。因此，房地产估价是模拟市场定价而不是替代市场定价，不是房地产估价师的主观随意定价，而是房地产估价师模拟大多数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，通过科学的分析、测算和判断，把客观存在的房地产价值揭示出来。换句话说，房地产估价是基于房地产价值本来就存在的，房地产估价师只是运用自己掌握的估价理论知识、积累的估价实践经验去“揭示”或者“发现”房地产价值，而不是去“发明”或者“创造”房地产价值。在房地产估价的过程中，估价师要以中立者的身份考虑市场的客观性，形成双方都满意的房地产价值。

3. 房地产估价可提供专业的房地产价值意见

很多委托人聘请估价机构进行房地产评估，然后按照评估的价格进行交易，所以以为房地产估价的价格就是市场上可实现的价格。甚至会遇到这样的案例，某年某房地产的估价是 150 万元，三年后房地产的再转让价值为 160 万元，于是，

当年的房主控告房地产估价机构低估了房地产价值，让他造成了损失。估价行业外的人通常认为，估价机构和估价师提供的评估价值，应是在市场上可以实现的，否则，估价机构和估价师应当赔偿由此造成的实际损失。但事实上，房地产估价是房地产估价师以“房地产价格专家”的身份发表自己对估价对象价值的见解、看法或观点，即估价结果是一种专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

在这里，我们需要了解房地产估价的性质。绝大部分房地产估价都是为估价委托人自己使用而提供的，即估价报告是供委托人自己使用，这种估价通常是属于咨询性或参考性的，可以依据评估结果成交，也可以低于或高于估价结果成交，它只是一个成交的参考依据。当然，有时房地产估价也可能是鉴证性评估，例如为估价委托人向第三方证明或者说服第三方而提供的估价，即估价报告是给委托人以外的特定第三方特别是给众多的不特定的第三方使用的，这种估价通常是属于鉴证性或证据性的。在鉴证性或证据性的估价中，房地产估价师承担的法律 responsibility 一般要大于在咨询性或参考性的估价中承担的法律 responsibility。

4. 房地产估价的科学性

房地产估价需要专门的估价人员——注册房地产估价师进行主体作业。房地产估价有其内在的房地产价格形成与变化的基本规律，这些内容构成了房地产估价的基本理论。房地产估价的基本理论包括地租理论、房地产市场的供求理论、购买者行为理论、效用价值理论、生产费用价值理论、替代原理及收益递增递减原理、生产要素组合的均衡原理、收益与分配原理和投资理论等。在这些估价理论的基础上，又形成了一整套系统而严谨的估价方法及评估步骤，使房地产估价有章可循。另外，房地产估价过程还广泛涉及经济学、房屋建筑构造、规划、工程预算、法律有关理论和知识。因此，房地产估价虽然从现象上来看，是估价人员对房地产价格所作出的推测与判断，但究其实质并不是主观臆断，而是把房地产的客观实在价值通过评估活动正确地反映出来，具有很强的客观性和科学性。

5. 房地产估价的艺术性

房地产估价必须遵循其科学性，需要相关人员不断学习和慢慢掌握，但它又不像数学那样“一是一，二是二”，估价师在进行房地产估价时是有一定的决策权和裁量权的。例如对于市场比较法中涉及的区域因素修正、个别因素修正等，其修正系数的确定在一定程度上是估价师依据其经验所作出的主观判断；对于收益还原法中涉及的租金或纯收益的调整与核定，其出租率的确定及还原利率的选取等也是估价师依据自己的经验进行的；对于成本法，其成新度或折旧额的确定同样是房地产估价师凭借自己的经验，进行合理的数据选取的。丰富的估价经验是顺利评估的前提，在经验基础上所形成的推理判断能力在一定程度上代表着估价师的水平。由于房地产价格是在多种因素综合作用下形成与变化的，这就要求



估价师应具有较强的综合分析与推理判断能力。房地产价格受区域市场影响较大，对区域市场的分析往往难以获得十分准确的数据资料，由于范围较小，一些统计规律及经验数据往往与实际情况偏差较大，需要估价师具有一定的洞察力。在房地产估价过程中，推理判断能力不仅体现为估价人员对房地产价格规律的透彻认识，有时也会表现出非逻辑性，这体现为估价师的超常眼力。这些都体现了房地产估价的科学性以外的艺术性。

6. 房地产估价的规范性

政府对房地产估价非常重视，采取了市场人员准入和机构双准入行政许可制度，通过行政主管部门强有力的执法监管对估价行业形成较强的约束力。估价机构均能自觉地接受行政主管部门的监管，执行房地产估价的相关规范，最典型的是建设部颁布的《房地产估价规范》。规范和守法经营成为估价机构的主要经营特点。另外房地产估价机构通过软件开发，利用网络手段丰富和提高估价技术，并且降低成本，为实现规模化经营奠定了基础。同时，中国房地产估价师与房地产经纪人学会也发挥着巨大的作用，在学会的组织下，各估价评估公司通过自律公约形成互相监督、互相制约、共同促进的机制，通过多年的实践取得了较好的经济效益和社会效益，社会公信力有较大提高。

1.2 房地产估价的必要性

在我国社会主义市场经济的不断发展中，房屋商品化、住房制度改革及与其配套的一系列政策法令逐步实施，房屋的售购租赁和建设住宅的势头必将增强。同时，随着整个经济体制的改革，企业承包经营责任制中涉及的国有资产的维护和增值、固定资产的核定、金融与信贷中的不动产抵押贷款业务的发展及住宅建设项目投资合理化、公私房产拍卖等，都需要对其房地产价格作出比较科学的估算。房地产价格评估是近代房地产经济活动和发展房地产市场的重要一环，它对维护国家、企业、个人的经济利益，贯彻国家的相关法令，促进经济繁荣、发展和社会安定团结都起着非常重要的作用。归结起来，房地产估价存在的必要性有以下两大方面：

1.2.1 理论上的房地产估价的必要性

1. 专业估价存在的基本前提

一种职业乃至一个行业的生存与发展，仅靠行政命令等外在的强制要求是难以维持长久的，必须建立在社会对它内在需要的基础上。因此，如果社会大众无法认识或了解一种职业、一个行业存在的理由，以及这种职业、这个行业为社会福利和社会进步带来的贡献，那么这种职业、这个行业就难以在现代竞争激烈

的社会中存在下去，更不用说要持续发展了。

虽然任何资产在交易中都需要衡量和确定价格，估价行业希望所有的资产都要估价的心情也是可以理解的，但并不是所有的资产都需要专业估价。对于价值量较小或者价格依照通常方法容易确定的资产，通常不需要专业估价。例如，2004年11月15日发布的《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）第四条规定：“对拟拍卖的财产，人民法院应当委托具有相应资质的评估机构进行价格评估。对于财产价值较低或者价格依照通常方法容易确定的，可以不进行评估。”可见，一种资产只有同时具有“独一无二”和“价值量大”两个特性，才真正需要专业估价。这是因为：一种资产如果不具有独一无二的特性，相同之处很多，价格普遍存在、人人皆知，或者常人依照通常方法（例如通过简单的比较）便可以得知，就不需要专业估价。同时，一种资产虽然具有独一无二的特性，但如果价值量不够大，聘请专业机构或专业人员估价的花费与资产本身的价值相比比较高，甚至超过资产本身的价值，聘请专业机构或专业人员估价显得不经济，则也不需要专业估价。

2. 房地产需要专业估价

真正需要专业估价的主要是房地产、古董和艺术品、矿产资源、企业整体资产及某些机器设备、无形资产等。具体就房地产来说，房地产具有不可移动、独一无二和价值量大等特性，同时房地产市场又是典型的不完全市场。在经济学上，“完全市场”必须同时具备以下八个条件：①同质商品，即买者不在乎从谁的手里购买；②买者和卖者的人数众多；③买者和卖者都有进出市场的自由；④买者和卖者都掌握当前价格的完全信息，并且能预测未来的价格；⑤就成交总额而言，每个买者和卖者的购销额都是无关紧要的；⑥买者和卖者无串通共谋行为；⑦消费者要求总效用最大化，销售者要求总利润最大化；⑧商品可转让且可发生空间位置的移动。一个市场如果不符合上述八条中的任何一条，就是不完全市场。纯粹的完全市场在现实中几乎是不存在的。证券交易所和小麦市场通常被看做近似于完全市场的实例。房地产作为商品，其品质各不相同和复杂的特性不符合上述①和④的要求。另外，尽管房地产所有权（我国为房屋所有权和建设用地使用权）可以转让，但房地产实物无法移动，不符合上述⑧的要求。因此，房地产市场通常被视为典型的不完全市场。

由于房地产市场是不完全市场，并且市场信息不对称，有许多阻碍房地产价格合理形成的因素，不会自动地形成常人容易识别的适当价格，在其判断中要求相关人员有专业知识和经验，所以需要房地产估价师提供市场信息，进行“替代”市场的估价。房地产估价有助于将房地产价格导向正常化，促进房地产公平交易，建立合理的房地产市场秩序。

值得指出的是，在需要专业估价的不同类型的资产中，因为它们之间的特性

不同,把握影响其价值的因素所需要的专业知识和经验则有很大的差异,例如质量、性能、新旧程度、产权状况、占有使用情况、市场行情等,所以对它们的价值进行评估通常不是同一个估价师甚至不是同一家估价机构所能胜任的。例如,对于房地产、古董、矿产、机器设备、无形资产等,很难有同一个人对它们都“识货”,更不用说要科学、准确地评估出它们的价值了。进一步来说,估价是与估价对象这个“物”密切相关的,与某些浮在“物”之上的专业服务不同,这一点类似于设计。比方说,建筑设计、汽车设计、服装设计、发型设计等虽然都是设计,都需要造型和讲究美观等,但仍然“隔行如隔山”。对于社会大众来说,通常也只有具有相应估价专业知识和经验的估价师得出的估价结果才令人信服,才具有公信力。因此,估价必然会出现适当的专业分工,形成按照估价对象划分的不同专业和相应的估价师。国际上,一般把估价专业划分为房地产、古董和艺术品、矿产资源、机器设备、企业价值、无形资产等几大类。即使是房地产估价,在美国等市场经济发达的国家和地区,通常还分为住宅估价和商业房地产估价两大类。而在这两类中又有各自的专业范畴。例如,在住宅估价中,有的房地产估价师专做小型的(1~4个单元)给多户家庭使用的住宅估价;有的房地产估价师专做大面积住宅估价。在商业房地产估价中,有的房地产估价师可能专做土地开发估价,有的房地产估价师可能专做工业房地产估价,有的房地产估价师可能专做写字楼估价,有的房地产估价师可能专做零售商业房地产估价。总之,估价如果不分专业,一个估价师如果对什么资产都可以估价,就好比是一个教师什么学科都可以教,一个医生什么病都可以治,这样的估价师可能因为所有估价业务都承揽而一时获利丰厚,但终究会因为没有专业化发展而不能提供优质服务,进而发生“信任危机”而不被社会认可,得不到社会尊重,使整个估价行业难以持续发展,而最终受害的将是估价师和估价行业自身。至于估价机构,可以根据拥有的估价师的专业情况及自己的发展定位等,专营某种资产估价业务,成为某种专业的估价机构;或者从事多种资产估价业务,成为综合性的估价机构。

3. 房地产估价在估价行业中占主体

房地产估价不仅很有必要,而且在估价行业中占主体地位。这是由下列三个方面决定的:

1) 房地产“面广量大”,其他资产的数量相对较少。房地产数量庞大,社会存有量和每年的新增量都很大。在一个国家或地区的全部财富中,房地产是其中比重最大的部分,一般占50%~70%,即其他各类财富之和也不及房地产一项,仅占30%~50%。例如,1990年,美国的房地产价值为8.8万亿美元,大约占美国全部财富的56%。房地产也是家庭财产的最重要组成部分。据有关资料显示,房地产占家庭总资产的比重,在西欧国家为30%~40%,在美国为25%左右。美国家庭平均拥有的房地产资产是其拥有的股票资产的四倍。2002年,在我国农村

居民的财产中,土地和房产是最大的两项,总共约占 74%;在城市居民的财产中,房产所占的比重高达 64.39%。

在总量不多于房地产的其他资产中,许多资产还因为不同时具有“独一无二”和“价值量大”两个特性而不需要专业估价。某些资产虽然在理论上需要专业估价,但因为数量很少,估价业务量也就很少,从而难以支撑人们专门从事估价活动,也就没有相应的估价师这种专门职业。一旦需要估价,通常是依靠相关研究者或者设计者、制造者来提供专业意见。在需要专业估价并能支撑人们专门从事估价活动的其他资产中,一般还要分专业。这就使得其他资产估价专业相对更小,房地产估价在估价行业中的主体地位更加突出。

2) 房地产需要估价的情形较多,其他资产需要估价的情形相对较少。房地产以外的其他资产主要在转让的情况下才需要估价。房地产除了发生转让行为,还普遍发生租赁、抵押、征收、征用、课税等行为。因此,不仅房地产转让需要估价,而且房地产租赁、抵押、征收、征用、分割、损害赔偿、税收、保险等活动也都需要估价。纵观古今中外,对房地产估价的需求远远大于对其他资产估价的需求。

3) 房地产估价还普遍提供房地产咨询顾问服务,其他资产估价主要限于价值评估本身。因为房地产估价师不仅懂得房地产价值及其评估,而且具备有关房地产价格及其影响因素的专业知识和经验,了解房地产市场行情,所以,房地产估价师也是“房地产价格专家”、“房地产市场分析专家”、“房地产投资顾问”。另外,人们通常还要求房地产估价师和房地产估价机构承担房地产市场调研、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划、房地产项目调查评价、房地产购买分析、房地产资产管理等业务,这就使得房地产估价行业具有更大、更广的发展空间。

1.2.2 现实中的房地产估价的必要性

房地产估价是市场经济发展不可或缺的部分。经济的发展特别是房地产市场的发展和人们对财产保护意识的增强,越来越离不开房地产估价服务。这一方面为房地产估价行业的发展提供了广阔的空间,另一方面对房地产估价服务提出了更新、更高的要求。现实中,人们对房地产估价的需要是多方面的,以下从 12 个主要方面加以分析:

1. 国有建设用地使用权出让的需要

国有建设用地使用权出让是指国家将国有建设用地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付出让金等费用的行为。目前,国有建设用地使用权出让有招标、拍卖、挂牌和协议等方式。在招标出让方式中,市、县人民政府国土资源行政主管部门(以下简称出让人)需要确定招标底价,投标



人需要确定投标报价。在拍卖出让方式中，出让人需要确定拍卖底价（保留价），竞买人需要确定自己的最高出价（最高应价或最高报价）。在挂牌出让方式中，出让人需要确定挂牌底价，竞买人需要确定自己的最高报价。在协议出让方式中，出让人需要提出出让价格、确定协议出让最低价，土地使用者需要确定自己的最高出价。此外，对列入招标、拍卖、挂牌出让计划内的具体地块有使用意向并提出用地申请的单位和个人，需要承诺愿意支付的土地价格；出让人需要认定其承诺的土地价格是否可以接受。因此，无论是哪种出让方式，都需要对拟出让地块进行估价，为出让人确定各种出让底价提供参考依据，或者为有兴趣的参与者确定各种出价提供参考依据。

2. 房地产转让和租赁的需要

房地产转让包括房屋所有权转让和建设用地使用权转让，是指房屋所有权人和建设用地使用权人通过买卖、互换、赠与或者其他合法方式将其房屋所有权和建设用地使用权（简称房地产）转移给他人的行为。其他合法方式包括用房地产作价出资、作价入股、抵偿债务等。房地产租赁包括房屋租赁、土地租赁和建设用地使用权出租，是指房屋所有权人、土地所有权人（国家）、建设用地使用权人作为出租人将其房地产出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。房地产价值很大，房地产的转让价格和租金无论是偏高还是偏低，都会使某一方遭受较大损失。由于一般的单位和个人不是专门从事房地产交易的，甚至一生中未曾经历过房地产交易，而且没有两宗房地产是完全相同的，所以这些单位和个人对房地产及其市场行情通常不是很了解，在房地产转让和租赁时为避免遭受损失，往往需要房地产估价人员为其确定转让价格、租金等提供参考依据。

例如房地产买卖，对于买者来说，需要通过房地产估价了解拟购买房地产的市场价值，以判断卖者的要价是否合理，或者帮助其确定合适的出价，避免因出价过高而遭受损失或因出价过低而得不到房地产；对于卖者来说，需要通过房地产估价了解拟出售房地产的市场价值，以判断买者的出价是否合理，或者帮助其确定合适的要价，避免因定价过低而遭受损失或因定价过高而难以卖出。再如房地产互换，由于所互换的房地产价值刚好相等的情形很少，互换双方往往需要通过房地产估价来了解所互换房地产的市场价值，然后根据它们之间的差价在货币上“多退少补”。在用房地产作价出资设立企业的情况下，《中华人民共和国合伙企业法》（2006年8月27日中华人民共和国主席令第55号公布）第十六条规定：“合伙人可以用货币、实物、知识产权、土地使用权或者其他财产权利出资，也可以用劳务出资。合伙人以实物、知识产权、土地使用权或者其他财产权利出资，需要评估作价的，可以由全体合伙人协商确定，也可以由全体合伙人委托法定评估机构评估。”《中华人民共和国公司法》第二十七条规定：“股东可以用货币出资，也可以用实物、知识产权、土地使用权等可以用货币估价并可以依法转让的