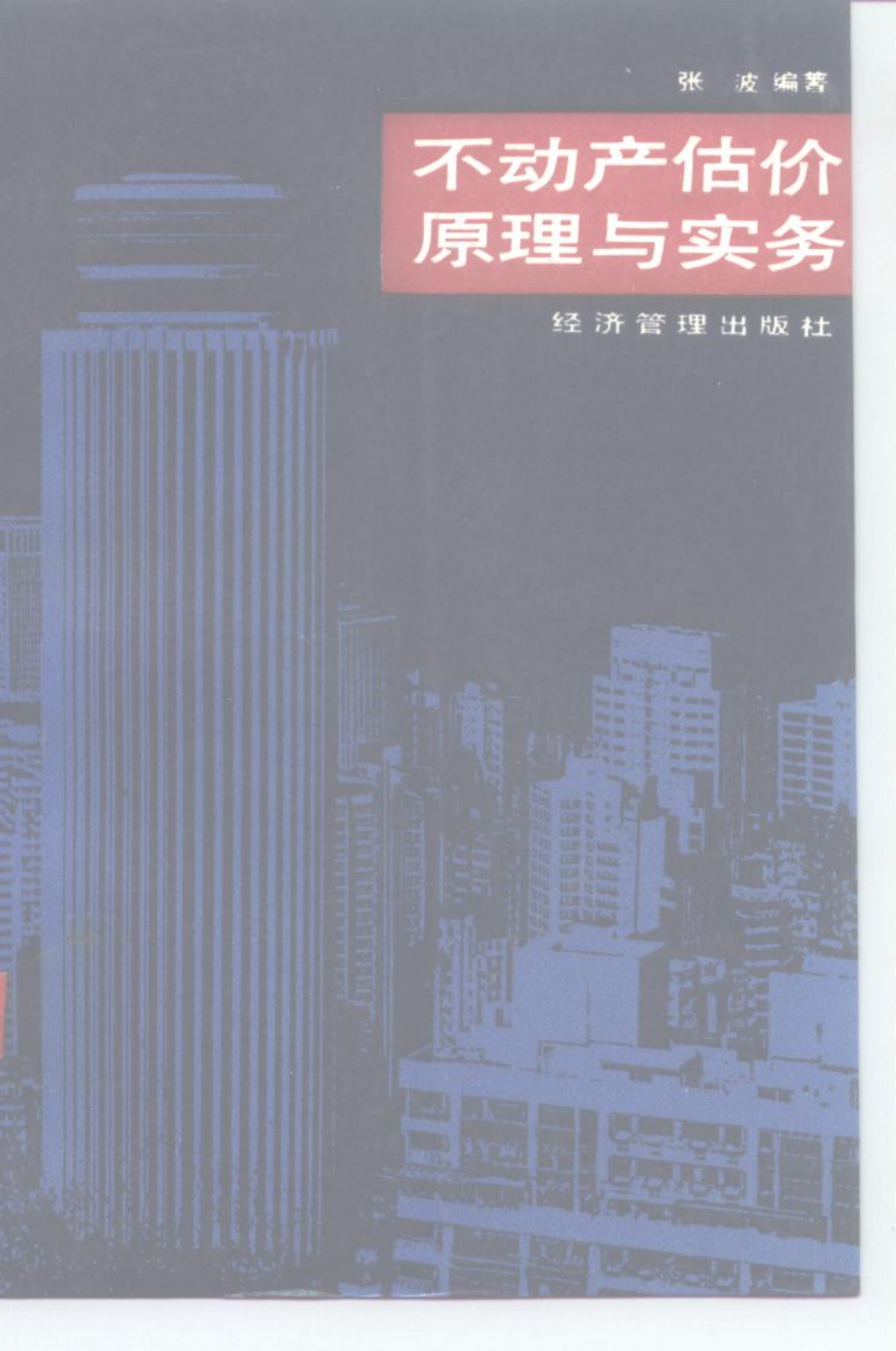




张 波 编著

不动产估价 原理与实务

经济管理出版社

F293

- 210

357540

不动产估价原理与实务

张 波 编著



经济管理出版社

(京)新登字029号

责任编辑：王 元

封面设计：韩 兵

技术设计：王忠民

不动产估价原理与实务

张 波 编著

经济管理出版社出版

北京市西城区新街口红园胡同8号

(邮政编码：100035)

新华书店北京发行所总发行 各地新华书店经售
三河科教印刷厂印刷

787×1092 1/32 印张 12.25 270 千字

1992年6月第1版 1992年6月北京第1次印刷

印数：1~3000册

ISBN7-80025-553-0/F·428

定价：6.80元

内 容 简 介

不动产估价是由专门人员运用专门知识和技术，对诸如住宅、办公楼、商业中心和店铺、工业厂房、仓库、酒店、宾馆、戏院、电影院、舞厅、加油站、停车场、码头、学校、医院、农舍、广告牌和土地等不动产进行的价值评估。本书在介绍不动产估价一般原理的基础上，着重于估价实务的分析和估价技术在实际中的运用，注意吸收和借鉴了国际上成功的经验，并附有较充分的估价实例分析，便于读者掌握和达成实效。本书可供企业、经济管理部门、金融、税务、保险机构、会计师事务所、房地产事务所、房地产开发经营公司、投资公司、财务咨询公司和管理咨询公司的工作人员，以及大专院校有关专业师生参阅。

序

自从混沌初开，人类的生活就和土地有着不可分割的联系。土地利用的方式，也清楚地反映了人类的进步，历史的变迁。

城市、农村以至一切人迹所及的地貌，可以准确地说明当地社会的经济模式；同时，土地利用得是否恰当，也可以对经济发展的速度起决定性的影响。

每一个国家可供作息的土地面积是一个定数，“地尽其用”是每一个土地工作者的理想和奋斗目标。“地”是否“尽”其用，有很多标准，其中一个比较主要的，是某一片土地或某一幢楼房的用途是否充分发挥了该片土地或该幢楼房的现有或潜在价值。价值也有很多指标，其中最常用的是经济指标。

在经济的领域里，不同位置、不同大小、不同用途的土地楼房都有不同的价值。面积一样，位置不同，适合不同的用途，不同的用途带有不同的产值；渔农畜牧业的产值和工业的不一样，工业的和第三产业的不一样，即使第三产业之内，不同行业也有不同的产值。土地有偿使用，而且使用的代价充分反映土地楼房的位置、面积和用途，是减少土地资源浪费的主要办法。

土地、楼房的估价目标是厘定价值。厘定价值可为达到地尽其用这个目标提供一个客观的准则。

多得和多劳之间有土地的因素,盈亏自负是否公平合理,也要看土地和楼房的潜在或现有价值。估价因此可以使劳动成果得到更合理的分配。一个社会从沧海到桑田,再在桑田上搞建设,都必须征用土地,估价可以提供一個客观的补偿地基础,以减少旷日持久的磨擦。

土地楼房的估价是一门重要的学问,在国外已有悠久的历史。大学有专门的估价课程,政府有专门的部门,更有专业团体颁授专业资格,制定守则,以确保专业水准。

张波先生编著的《不动产估价原理与实务》一书,是中国大陆实施有偿使用制度,治理土地问题,发展房地产市场过程中一部切合时宜的著作。本书内容广泛而充实,我诚意地向所有土地工作者推荐。

梁振英

一九九一年三月二十二日

前 言

不动产估价是指对房屋、土地等不动产进行的价值评估，包括对住宅、办公楼、商业中心和店铺、工业厂房、仓库、酒店、宾馆、戏院、电影院、舞厅、加油站、停车场、码头、学校、医院、农舍、广告牌及土地等进行的估价。在现代商品经济社会中，房地产等不动产的交易买卖、不动产投资、不动产担保抵押、不动产课税和保险、土地征收补偿、公司股票上市、企业合并、资产清偿、破产、土地重划、土地批租等等，一般都需对不动产进行估价。

国际上，不动产估价已成为一种发展得十分迅速的行业。国外常说，经济生活离不开三师，即律师、会计师和估价师（英联邦国家和地区称为测量师）。按照国际惯例，财务评估一般由会计师进行；而不动产估价由于其特殊性和复杂性，则需要由具有专门知识的人员来进行，因此，就出现了不动产估价师这种专门的职业。世界上很多国家都有估价师的专业协会组织和专业资格登录制度。比如，美国有全美不动产估价师协会，香港有英国皇家特许测量师学会和香港测量师学会等。

近几年，我国也已开始了对企业的资产评估。但是，随着对外开放的不断扩大和房地产制度的改革深化，特别是国家土地制度的重大改革和实行土地使用权有偿转让制度，原有的企业资产评估已愈来愈不能适应实际发展的需要，这主

要表现在以下几方面：首先，原有的企业资产评估，侧重于企业财务评估，其运用的方法和原则，更重视的是财务分析技术，常常忽略了对企业房地产等不动产的市场评估。第二，随着房地产市场的发展，房地产等不动产的市场特征及其变化规律，房地产等不动产的物理、经济、社会、法律属性等都日趋复杂和明显，而原有的那种将财务评估和房地产等不动产的估价混为一体的做法，已不能满足对房地产等不动产进行估价的要求。第三，随着我国土地制度的改革和房地产市场的形成，已不仅需要对国有企业、集体企业、个体企业、乡镇企业、中外合资企业和外资企业进行不动产估价，而且还需要对各类机构和单位，各种团体和个人的不动产进行估价；不仅需要对整体资产进行评估，而且更多的是需要对房地产等不动产的各专项资产进行估价。比如，承包经营、租赁经营、股份经营和企业合并、联合；政府批租土地给外商或单位使用；中外合资，中方提供土地、房屋等设施的折资份额；商品房交易和各种不动产的转让；不动产抵押贷款；征收房地产税；政府征收土地时给予原占用者的价值补偿；土地重划时法律中涉及的财产纠纷，以及进行房地产投资和房地产开发经营等等活动，都需要对房地产等不动产进行估价。因此，为了适应客观经济发展的需要，应在原有企业资产评估的基础上，建立并发展符合我国社会主义有计划商品经济要求的不动产估价理论和方法。

本书的编著者曾经在国际物业*顾问公司仲量行进行过富有意义的工作，有一定的国际物业顾问经验。本书是理论

* 国际上对“不动产”、“房地产”和“物业”这三个名词在理论上并无严格区分，主要根据当地实际情况约定俗成——作者。

与实践结合的产物。它系统地介绍了不动产估价的原理、方法和实务，着重于估价实务的分析和估价技术在实际中的运用，并附有较充分的估价实例分析，以便于读者掌握和取得实效。同时，本书也注意吸收和借鉴了国际的成功经验。在我国，不动产估价在实践中虽已进行了一些有益的探索，但总的来说，还缺乏较系统的总结和理论研究。本书试图对此进行初步的探索，希望能抛砖引玉，为总结我国不动产估价的实际经验，建立具有中国特色的不动产估价理论做点实际工作。

本书可供企业、经济管理部门、金融、税务、保险机构、会计师事务所、房地产事务所、房地产开发经营公司、投资公司、财务咨询公司和管理咨询公司的工作人员，以及研究房地产等不动产的科研人员、大专院校师生参阅。

最后，要感谢仲量行高级董事、仲量行太平洋地区总部负责人、英国皇家特许资深测量师，原香港基本法咨询委员会秘书长梁振英先生，作者在仲量行工作期间，他曾给予了许多的指导和帮助，并为本书作了序。在编写本书的过程中，作者得到了张少杰副研究员的帮助，在此谨表谢意。

张 波

1990年8月

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 产生不动产估价的原因.....	(1)
第二节 进行不动产估价的前提条件.....	(4)
第二章 不动产价值原理	(7)
第一节 不动产价值的基本概念.....	(7)
第二节 需求、供给和价格.....	(12)
第三节 形成不动产价格的因素.....	(17)
第四节 形成不动产价格的原则.....	(29)
第三章 不动产权益	(37)
第一节 不动产权益的法律概念.....	(37)
第二节 不动产所有权.....	(43)
第三节 不动产自由保有权和租赁权.....	(45)
第四节 地役权和抵押权.....	(49)
第四章 现代估价方法	(56)
第一节 直接资本比较法.....	(56)
第二节 收益法.....	(57)
第三节 剩余法.....	(58)
第四节 利润法.....	(59)
第五节 重置成本法.....	(60)

第六节 抵押平衡法·····	(60)
第五章 租金价值和费用·····	(64)
第一节 租金价值和净收入·····	(64)
第二节 影响和决定租金价值的因素·····	(65)
第三节 成本费用·····	(80)
第六章 收益率与回报率·····	(87)
第一节 名义收益率和实际收益率·····	(87)
第二节 投资回报率的调节原理·····	(88)
第三节 不动产投资的回报率·····	(90)
第七章 估价技术·····	(94)
第一节 现值、折现和资本化·····	(94)
第二节 单率计算·····	(97)
第三节 双率计算·····	(127)
第四节 几个需要注意的问题·····	(135)
第八章 比较法·····	(143)
第一节 比较法的估价步骤·····	(144)
第二节 比较法的应用·····	(152)
第三节 租赁实例比较·····	(162)
第九章 成本法·····	(163)
第一节 求取重新建造成本的方法·····	(163)
第二节 减价修正方法·····	(168)
第三节 成本法的应用·····	(175)
第十章 收益法·····	(182)
第一节 纯收益求取法·····	(182)
第二节 自由保有不动产的收益估价法·····	(193)
第三节 租赁不动产的收益估价法·····	(211)
第四节 收益法的应用·····	(229)

第十一章 业主和租户的估价	(244)
第一节 贴水.....	(244)
第二节 将来资本成本和接收成本.....	(249)
第三节 租约的延期和修订.....	(251)
第四节 合并价值.....	(259)
第五节 不存在标准修订的充分租金价值.....	(265)
第十二章 开发的估价	(268)
第一节 剩余法.....	(268)
第二节 现金流量法.....	(271)
第三节 盈利能力分析.....	(273)
第十三章 市地估价	(275)
第一节 市地分类及价格特征.....	(275)
第二节 各种市地的估价.....	(279)
第十四章 路线价估价法	(290)
第一节 概述.....	(290)
第二节 路线价法则.....	(294)
第三节 路线价估价技术.....	(297)
第四节 街区评价.....	(314)
第十五章 高层楼宇估价	(319)
第一节 高层楼宇估价原则.....	(319)
第二节 估价举例.....	(323)
第十六章 农地估价	(332)
第一节 概述.....	(332)
第二节 农地评分估价法.....	(335)
第三节 规定农地地价方法.....	(339)
第四节 原野地估价.....	(340)
第十七章 不动产抵押估价	(343)

第一节	概述.....	(343)
第二节	抵押估价的基本原则和方法.....	(345)
第三节	抵押不动产的调查.....	(346)
第四节	不动产抵押估价要领.....	(348)
第十八章	征收补偿估价.....	(352)
第一节	土地补偿估价.....	(352)
第二节	土地改良物补偿估价.....	(355)
第十九章	国有资产估价.....	(357)
第一节	国有资产估价方法.....	(357)
第二节	国有资产估价管理.....	(359)
第二十章	建立具有中国特色的不动产估价制 度.....	(364)
第一节	建立不动产估价制度是现实的要 求.....	(364)
第二节	建立不动产估价制度的基本要素.....	(366)

第一章 概 论

第一节 产生不动产估价的原因

不动产估价是指对房屋、土地等不动产进行价值评估，包括对住宅、办公楼、商业购物中心和店铺、工业厂房、仓库、酒店、宾馆、戏院、电影院、舞厅、学校、医院、码头、加油站、停车场、农舍、广告牌和土地等进行估价。在一个商品经济社会中，不动产估价的范围非常广泛。为什么要进行不动产估价，或者说，什么地方需要不动产估价，其原因主要有以下几个方面：

一、进行不动产交易的需要

一个人如果要出卖自己的资产，他就要知道自己的资产到底值多少钱，以便估计能以什么样的价格出售。同样，一个人想要买不动产，他就要知道自己出钱买这个资产到底值不值，出多少钱比较合适，因而要了解自己想要买的不动产到底值多少。一般来说，卖主和买主在买卖过程中都各有自己的想法，两者之间总是有差别的。卖者总希望价格愈高愈好，买主总想价格愈低愈好，这就需要估价人员来协调双方。通过估价人员来进行协调可以有两种不同的方法。一是买卖双方共同找一位估价人员来决定价格；二是买卖双方各自找估价人员来评估，卖者找估价人员证明他卖的高价有道

理；买主则请另一位估价人员来证明他出的低价也是合理的。所以，在谈判过程中，双方都需要利用专门的不动产估价人员来评估。经过这个过程，双方达成价格协议，买卖成交。

二、向银行抵押贷款的需要

在不动产的买卖过程中往往需要向银行贷款。因为人们在购买不动产时，在短期内经常难以拿出充足的现金，而卖方又要求支付现金，这样，买方就需要向银行贷款。银行借贷要考虑贷款的风险，因而银行会要求借方以自己的不动产作为抵押，该不动产可以是借方原有的物业，也可以是新买进的物业。银行在借方未还款之前拥有该不动产的抵押债权，如果万一还不了借款，银行就可以出卖不动产。因此，银行在借贷之前，必须知道借方所抵押的不动产到底值多少钱，能卖多少，以决定贷款的数额。这就需要进行不动产估价。

三、不动产投资和发展的需要

投资者想要购买一块土地，以发展一些新事业，如开设酒店或营造商业购物中心等。这时，投资者就要知道在市场上类似位置和类似规模的不动产的价值能有多少，以便确定自己可能获得的利润。

四、公司股票上市、合并和破产清算的需要

公司要上市发行股票，需要将公司的资产向社会公开，便于公众和股东了解和监督。公司资产是多少，需要一个客观的标准，因而要在公开市场上进行估价。公司在合并时，需要对合并各方的资产进行估价，以便来分配各方的股份和权益，同时确定合并后公司总资产的价值。公司在破产清算时，也需要对公司的资产进行估价，以便依次清偿。后面将论及，这时的估价是一种较特殊的估价，所评估的资产价值是

在市场上强制出卖的价值，与一般的市场价值有所不同。公司资产一般分为动产和不动产，按惯例，动产的价值由会计师来评估，而不动产的价值则由估价师来评估。

五、会计处理的需要

公司或企业在会计记帐和编制资产负债平衡表时，必须确定公司或企业整个资产的现值，其中包括对不动产的估价。比如，公司借贷建了一座厂房，公司帐目发生了变化。一方面债务增加了；另一方面，资产也增加了。要确定公司的资产增加了多少，就需要对厂房进行估价。

六、税务和保险的需要

纳税需要进行不动产估价。比如房地产税，如以房地产的价值为税基，就需要对房地产进行估价；如以租金收入为税基，就要评估租金的价值。在房地产还未出租的情况下，可能需以房地产的价值来换算出租金收入，在这时也需要进行不动产估价。又如财产转移税，当财产的所有权从一个人手中转到另一个人手中时，要交纳财产转移税，因而需要评估转移资产的价值。财产保险也需要进行不动产估价。如要进行不动产保险，保险公司必须要知道其价值。但这里价值的评估与市场价值有所不同。财产保险，既可说明资产的价值是多少，也可以用来说明资产的成本是多少。而市场价值则是由买卖双方的意愿决定的。对保险公司来说，可能更关心的是资产的成本。

七、建立中外合资企业的需要

中外合资建立一家企业，外方出资购置先进的设备和技术，中方则以土地、厂房、基础设施等折资入股。这时，中方需要对土地、厂房、基础设施等不动产进行估价，以确定中方投入合资企业的资本有多少，应拥有多少权益。

八、依法处理财产纠纷的需要

在按法律程序对财产纠纷进行调解和处置时，需要对有关财产或不动产的价值进行估价。比如遗产继承案和离婚案，牵涉到资产权益和资产价值的分配，因而需对资产进行估价。又如赔偿案，当双方在资产赔偿上发生纠纷时，就需要第三者对资产的价值进行客观公正的评估。在有些情况下，政府为了发展公共事业而征收土地、房屋等不动产，需要给个人和单位适当的赔偿，也需要对被征收的不动产进行估价，以确定赔偿额。

九、政府批租土地的需要

在我国，城镇土地归国家所有，政府有权代表国家向个人、单位和外方批租土地用于经济或其它事业的发展。批租一般采用招标和拍卖的方式，这都要在事先确定土地的底价或标的价，因而需要对土地进行估价。

第二节 进行不动产估价的前提条件

一、连续使用假设

连续使用假设，指不动产仍按原先设计及兴建（或按目前使用）的目的使用。使用连续性假设条件进行不动产估价的含义为：在买卖双方打算保留资产现时所处的位置，并按原设计或目前使用目的维持其用途的情况下，评估该资产的价值。

连续性使用假设适用于下列情况：

1. 资产须以其提供的服务或其用途满足经济上的需求。比如，估价一块土地或一座房屋，就是因为它们能满足经济上的需求。土地可用作耕地，种植农作物；或用于发