



房地产经营管理教材新系

房地产价格评估

□ 崔 裴 关 涛 编著



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS

房地产经营管理教材新系

房地产价格评估

崔 裴 关 涛 编著



高等教育出版社

内容简介

本书从理论探讨、技术方法和实务操作三方面全面系统地阐述了房地产价格评估的理论与实践问题。内容包括房地产价格和房地产价格体系、房地产价格的形成、房地产价格的运动与空间分异、房地产价格评估基本理论、市场比较法、成本法、收益法、假设开发法、路线价法、房地产估价程序、房地产估价标准、房地产估价业务。本书介绍了国际房地产估价领域最前沿的理论和方法,并附有多个来自于国内一级资质房地产估价机构的真实案例。

本书可作为高等院校房地产专业本科学生、硕士研究生房地产估价及相关课程的教材,也可供房地产估价行业人士自修使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产价格评估/崔裴,关涛编著. —北京:高等教育出版社,2007.9

ISBN 978-7-04-022104-6

I. 房… II. ①崔…②关… III. 房地产-商品价格-评估 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 118432 号

策划编辑	童宁	责任编辑	刘荣	封面设计	张志
责任绘图	尹文军	版式设计	王艳红	责任校对	俞声佳
责任印制	张泽业				

出版发行	高等教育出版社	购书热线	010-58581118
社 址	北京市西城区德外大街 4 号	免费咨询	800-810-0598
邮政编码	100011	网 址	http://www.hep.edu.cn
总 机	010-58581000		http://www.hep.com.cn
经 销	蓝色畅想图书发行有限公司	网上订购	http://www.landaco.com
印 刷	中国农业出版社印刷厂		http://www.landaco.com.cn
		畅想教育	http://www.widedu.com
开 本	787×960 1/16	版 次	2007 年 9 月第 1 版
印 张	22	印 次	2007 年 9 月第 1 次印刷
字 数	410 000	定 价	27.50 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 22104-00

总 序 言

“房地产经营管理教材新系”是由华东师范大学东方房地产学院的教授、副教授、博士为主分工合作撰写的系列教材。1998年受教育部高等教育出版社的委托,由上海市房产经济学会和华东师范大学东方房地产学院牵头,曾出版过一套“高等学校房地产经济系列教材”(共八本),弥补了当时房地产经营管理教材方面的空白,该系列教材为国内各高校相关专业和培训机构广泛采用。至今六年多来,中国房地产业已获得了很大的发展,已逐渐成长为一个新的支柱产业,积累了丰富的实践经验,房地产经济理论研究也进一步深入,原有教材已不能适应新形势的需要,一般的修订也满足不了新的要求。为总结实践中的新经验,反映房地产经济理论研究的新发展,体现新的成果,高等教育出版社和东方房地产学院商定,通过增加内容、部分调整和重新撰写方式出版“房地产经营管理教材新系”。本系列教材定位于高端化读者,内容前沿化、深入化,体系结构新颖化,力求具有较高质量。

本系列教材不同于一般教材,它把专著和教材融为一体,既体现专著的要求,在内容上拓宽知识面,具有研究性、创新性和超前性,丰富多彩,又体现教材的特点,体系结构具有系统性、逻辑性、规范性,为高层次人才培养提供教学用书。同时,根据国家教育部有关“新形态教材”的要求,除纸质教材内容更新外,又适应新的教学需要,加配“教学辅导光盘”,为教师教学和学生提供更为全面的服务。本系列教材的读者对象为相关专业的本科生或研究生、专业培训班学员、教学科研人员、房地产企业经营人员以及房地产行业管理人员等。

根据房地产经营管理涉及的主要领域和专业设置的主干课程,本系列教材共有八种,内容包括房地产经济学、房地产金融与投资、房地产市场营销、房地产估价、物业管理理论与实务、房地产法、房地产企业经营管理和房地产财务会计等方面。编写工作从2004年启动,至2005年底全部完成。

中国现代房地产业起步晚,发展的时间还比较短,展望未来尚有巨大的发展空间,前景广阔。房地产经济理论必然会随实践的发展,逐步完善和成熟。随之,本系列教材也将在深入研究的基础上,不断开拓创新,以求进一步提高质量。为此敬请读者提出宝贵意见,以便今后进一步修改完善。

华东师范大学东方房地产学院院长、教授、博导

张永岳

2005年8月

前 言

自 20 世纪 90 年代以来,随着中国经济体制改革的不断深化以及房地产市场的兴起,房地产价格评估逐渐成为中国社会经济生活中一项不可缺少的工作。国有土地出让、转让,房地产抵押,国有企业改制,城市房屋动拆迁,中外合资兴办企业等诸多经济、社会活动都离不开房地产价格评估。1994 年《城市房地产管理法》明确了中国实行房地产估价师资格制度。1995 年,人事部、建设部首次在全国公开举行中国注册房地产估价师执业资格考试,自此,中国房地产估价行业进入了真正意义上的行业兴起阶段。与此同时,中国许多高等院校也已开设了房地产专业的本科课程,“房地产估价”几乎无一例外地成为这些专业的必修课程。1998 年,受高等教育出版社委托,由上海市经济学会和华东师范大学东方房地产学院牵头编撰的“高等学校房地产经济系列教材”中就有一本为“房地产估价”课程提供的《房地产估价理论与方法》。

十年过去了,中国房地产估价业已发生了很大的变化,过去主要隶属于政府部门和银行、大型房地产企业的房地产估价机构,早已完成了“脱钩改制”而成为完全独立的经济鉴证性组织。房地产业内的许多制度性变革(如土地出让公开化、透明化,房屋动拆迁补偿标准市场化等),使房地产估价机构的业务领域不断扩展。与此同时,在经济全球化背景下境外资金不断流入中国房地产市场,中国房地产估价业开始有了更多的境外客户。这一切都使得人们对中国房地产估价业有了更高的要求。

2004 年,高等教育出版社再次委托华东师范大学东方房地产学院编撰房地产系列教材。本书作为其中的一本,力图充分体现十年来中国和世界房地产估价理论、方法与实务方面的新进展,同时,针对中国房地产估价业相对年轻且不够成熟的现状,不拘泥于教材一般只阐述普遍达成共识的知识的框框,将一些尚在探索的内容也介绍给读者。针对当前经济全球化背景下房地产投资国际化趋势日益明显的形势,本书特别注意增加了对世界发达国家和相关国际组织在房地产估价理论、方法和实务方面成果的介绍,以利于读者开阔眼界,从更广阔的视角来探索房地产估价领域的各类问题。有感于现有房地产估价从业人员理论基础不够坚实的现状,本书加强了有关房地产价格形成、运动和空间分异的理论阐述以及对房地产估价实务问题的理论分析;同时,针对高等院校现有教学模式下学生实践能力训练不足的情况,本书编入了来自于全国多个房地产估价一级

资质机构的真实案例,为“房地产估价”课程开展案例教学提供了较为充足的素材。

本书共分三篇,第一篇“理论探讨”包括第一、二、三、四章,对房地产价格的基本概念、价格体系,房地产价格的形成、运动及空间分异,房地产估价的含义、原则与方法进行了理论分析与阐述;第二篇“技术方法”包括第五、六、七、八、九章,分别介绍市场比较法、成本法、收益法、假设开发法和路线价法;第三篇“实务操作”包括第十、十一、十二章,分别阐述了房地产估价实务操作中的程序、标准、业务类型及土地估价、住宅估价和商业房地产估价三种主要业务的具体操作要点、难点,并配以真实案例。全书最后附的“房地产估价重要术语”供读者复习基本概念、术语使用。本书各章后的附录供学生课外阅读,以利于开阔眼界,可不作基本教学要求。带“*”号的内容,主要适用于硕士研究生教学采用,对本科生可不作教学要求。

本书的编著历时两年有余,编者虽竭尽全力,但限于自身能力,必然有诸多疏漏甚至错误,在此恳请同行与读者不吝指正,以利今后修订。

作者

2007年3月12日

教学支持说明

建设立体化精品教材,向高校师生提供系列化教学解决方案和教学资源,是高等教育出版社(集团)“服务教育”的重要方式。为支持相应课程的教学,我们配套出版了全书的教学课件,向采用本书作为教材的教师免费提供。

为保证该课件仅为教师获得,烦请授课教师填写如下开课情况证明。

我们的联系办法:

邮址:100029 北京朝阳区惠新东街4号

高等教育出版社高等文科出版中心管理分社

电话:(010)58581966 传真:(010)58581414

E-mail:Tongning@hep.com.cn

证 明

兹证明_____大学_____系/院_____学期(学年)开设的_____课程,采用高等教育出版社出版的_____ (书名和作者)作为本课程教材,授课教师为_____,学生_____个班共_____人。

授课教师需要与本书配套的教学课件。

邮编和地址:_____

电话:_____

E-mail:_____

系/院主任:_____ (签字)

(系/院办公室盖章)

2000__年__月__日

郑 重 声 明

高等教育出版社依法对本书享有专有出版权。任何未经许可的复制、销售行为均违反《中华人民共和国著作权法》，其行为人将承担相应的民事责任和行政责任，构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。为了维护市场秩序，保护读者的合法权益，避免读者误用盗版书造成不良后果，我社将配合行政执法部门和司法机关对违法犯罪的单位和个人给予严厉打击。社会各界人士如发现上述侵权行为，希望及时举报，本社将奖励举报有功人员。

反盗版举报电话：(010) 58581897/58581896/58581879

传 真：(010) 82086060

E - mail：dd@hep.com.cn

通信地址：北京市西城区德外大街4号

高等教育出版社打击盗版办公室

邮 编：100011

购书请拨打电话：(010)58581118

目 录

第一篇 理论探讨

第一章 房地产价格和房地产价格体系	3
第一节 房地产价格概述	3
第二节 房地产价格体系	7
思考与练习题	12
第二章 房地产价格的形成	13
第一节 经济学理论与房地产价格形成	13
第二节 房地产价格形成的内在机制	19
第三节 影响房地产价格的因素	22
思考与练习题	31
第三章 房地产价格的运动与空间分异	32
第一节 房地产价格波动与周期	32
第二节 房地产升值	41
第三节 房地产泡沫	44
第四节 房地产价格的空间分异	55
思考与练习题	61
第四章 房地产价格评估基本理论	62
第一节 房地产价格评估概述	62
第二节 房地产价格评估的原则与方法	67
附录 世界主要发达国家(地区)房地产估价人员的职业、专业资格	72
思考与练习题	73

第二篇 技术方法

第五章 市场比较法	77
第一节 市场比较法的基本原理	77
第二节 市场比较法的运用	79

附录 运用市场比较法估价的案例	90
思考与练习题	93
第六章 成本法	95
第一节 成本法的基本原理	95
第二节 建筑物的重新开发成本	98
第三节 建筑物减价修正额的估算方法	104
第四节 评估租金的成本法——积算法	109
思考与练习题	111
第七章 收益法	113
第一节 收益法的基本原理	113
第二节 房地产的收益	114
第三节 房地产的资本化率	119
第四节 资本化的方法	122
思考与练习题	134
第八章 假设开发法	136
第一节 假设开发法的基本原理	136
第二节 假设开发法的运用	139
思考与练习题	144
第九章 路线价法	145
第一节 路线价法的基本原理	145
第二节 路线价法的运用	149
附录 路线价法的相关计算表	156
思考与练习题	161

第三篇 实务操作

第十章 房地产估价程序	165
第一节 房地产估价程序的基本环节	165
第二节 房地产市场分析与最高最佳使用分析	172
第三节 房地产估价报告	177
附录 美国的表格式估价报告	182
思考与练习题	196
第十一章 房地产估价标准	197
第一节 房地产估价管理与房地产估价标准	197
第二节 中国的房地产估价标准	202

第三节 美国的房地产估价标准	206
第四节 国际评估标准	211
附录 国际评估标准的核心内容(标准 1 和标准 3)	216
思考与练习题	220
第十二章 房地产估价业务	221
第一节 房地产估价业务分类	221
第二节 土地估价	224
第三节 住宅估价	273
第四节 商业房地产估价	288
思考与练习题	326
房地产估价重要术语	327
参考文献	336
后记	339

第一篇

理论探讨

第一章

房地产价格和房地产价格体系

房地产价格是商品价格体系中基础性的且相对比较复杂的价格类型。本章探讨房地产价格的基本概念、特殊性及其在市场价格体系中的地位和作用,分析按不同分类标准划分的房地产价格类型系列及其所构成的房地产价格体系。通过本章学习,应掌握房地产价格概念的内涵;掌握房地产价格不同于一般商品价格的特性;熟悉房地产价格在市场价格体系中的地位和作用;了解房地产价格体系的含义与作用;掌握房地产价格的分类标准及按不同分类标准划分的房地产价格类型。

第一节 房地产价格概述

一、房地产价格的基本概念

房地产价格是房地产产权价值的货币表现。

由于房地产是不完全的劳动产品,因此这里所讲的“价值”与一般商品的“价值”有所不同。房地产价格是一个复杂的经济范畴,既包括土地价格,又包括房屋建筑物的价格。房与地是统一体。房屋建筑物是人类劳动的产品,具有价值,但原始的土地不是劳动生产物,土地价格是地租的资本化。所谓地租,实质上就是土地使用者为使用土地而向土地所有权人支付的费用。但是,城市的建筑用地,一般都经过长时期的加工改造,凝结了大量的人类劳动,所以土地的价格具有双源性。一方面,土地物质,即土地本身或者说土地中纯自然的部分,作为一种大自然的赐予,具有特殊的价值——土地资源价值;另一方面,土地资本,即人们开发利用土地过程中投入的物化劳动和活劳动,具有与一般商品同等性质的价值——劳动价值,可将这部分价值称为土地资本价值,它的大小是由劳动量来

决定的,因此土地资本价值在地价构成中的比重随着劳动投入的增加而增加。所以,房地产价值是房屋建筑价值和土地资源价值、土地资本价值的统一。房地产价格就是这种特殊价值的货币表现。

二、房地产价格的特殊性

由于房地产本身的特性,与整个市场价格体系中的其他商品价格类型相比,房地产价格是比较复杂的一类价格,具有一系列独有的特点。

(一) 房地产价格是关于房地产权利利益的价格,同一宗房地产可以有多种不同权利内容的价格

房地产产权是包括房地产所有权和房地产他项权利在内的权利体系。人们常常通俗地将这一权利体系称为“权利束”,也就是说,房地产产权是由一束权利共同组成的,如租赁权、抵押权等都是这个权利束的“枝条”,其中,房地产所有权是最完全、最充分的物权。由于房地产的价值量太大,人们常常支付不起整个权利束的价格。而且,由于房地产使用价值的多样性,对于同一宗房地产,不同的人所需要的用途并不一定相同,相应所需要的权利也就不一定相同,因而他们可以分享同一宗房地产的不同权利。这就使得同一宗房地产可以有多种不同权利内容的价格同时并存。例如,一个需要将手中的资金进行投资的中年人,将自有资金作为首期付款,并通过个人住房抵押贷款,购买了一套住宅,再将这套住宅租赁给一个需要住房但经济能力有限的年轻人。在这种情况下,这套住宅的所有权、租赁权和抵押权就分别由中年人、年轻人和银行分别拥有。

(二) 房地产的价值具有特殊性

一般的商品都是人类劳动的产品,马克思主义劳动价值论将商品的价值定义为凝结在商品中的无差别人类劳动,认为由各种差别劳动所生产出来的商品之所以在市场交换中可以相互比价,就在于所有商品中都凝结着无差别的人类劳动,只不过存在着量的不同而已。所以商品的价值是由生产商品的社会必要劳动时间决定的。

然而,房地产并不是完全的人类劳动产品。房地产的物质构成包含一种非劳动产品——土地物质。它本身并不含有人类劳动的成分,因此房地产不完全是劳动产品。这就造成了房地产价格的特殊性。

房地产的价值是由房地产的效用、相对稀少性、有效需求和可转让性共同作用的结果。效用(utility)是指某一宗房地产所能提供的功能,以及因其功能使人们产生拥有房地产的愿望的能力。房地产最基本的功能就是为人们的各种社会经济活动和各种物品提供承载空间和容纳空间,但是除此之外,一些特殊的房地产还能提供其他诸多功能,如临海(湖、河)或公园等的房地产为人们提供了观景的功能,一些在特殊的地理位置并具有独特建筑风格的房地产(如上海的金茂

大厦),通常会引起人们的高度关注,这就给其使用人带来一种广告效应。相对稀少性(scarcity)是指某一类房地产其供给相对于需求的不足程度。所谓某一类,是指房地产的细分市场。一些房地产的特殊功能常常使具有该种功能的房地产形成一个特殊的细分市场。这种细分市场的供给相对于需求的不足程度,就会对房地产的价值产生强烈的影响。有效需求是指有支付能力的需求,或者说是具有现实购买力支持的需求。有效需求由两个要素构成,一是需要(desire),即人们占有或使用该房地产的愿望;二是有效支付能力(effective purchasing power),它取决于人们将房地产按某种用途使用时所能得到的财务回报。可转让性(transferability)是指房地产转移产权和使用的条件、可能性。

此外,从马克思对商品价值的描述中可以看出,对一般商品而言,价值本质上是人们从市场交换的需要出发对商品所作的评价。上文所述的房地产价值特殊性也是从房地产作为市场交换的商品角度出发而言的。但是,由于房地产在社会经济活动中涉及诸多的方面,许多非市场交换活动也常常需要对房地产价值进行评价,如征收房地产税、房地产保险、资产经营管理考核等,此时的房地产价值就更加特殊了。

(三) 房地产价格具有特殊的形成机制

它在很大程度上受到人们对房地产效用、供求关系等方面的长远预期影响。房地产的个别性使得房地产的市场供求关系与一般商品有很大差别。由于每一宗房地产都是唯一的,人们不可能因为这宗房地产价格上升就大量生产与该房地产一模一样的房地产,因此严格地讲,任何一宗房地产的供给都是无弹性的,因此房地产的均衡价格主要是由需求的状况来决定的。这种特殊的供求关系,使得房地产价格的形成机制与一般商品有所不同(详见本章第二节)。

由于房地产耐用时间长,而影响其效用的因素(如物质状态)、需求状况等,都不是一成不变的。因此人们在考虑一宗房地产的价格时,虽然要考虑它目前的情况,但更注重的是房地产效用将来的变化趋势。因而房地产的价格主要不是取决于房地产目前的状况,而是取决于其未来的发展趋势。

(四) 房地产价格具有显著的个别性

房地产商品的个别性表现在每宗房地产都有其不同于其他房地产的价格。这首先是由房地产本身物质实体的个别性所造成的。

由于房地产以土地本身直接作为其物质构成要素,而世界上没有两块土地是完全一样的,所以房地产也不可能有两宗完全一样的,这就是房地产独特的个别性特征。例如,一个按照同一个建筑设计方案所设计建造的住宅小区,其中,每一幢楼宇都有与其他楼宇不同的具体位置,因而它们在出入方便程度、景观条件、受噪声影响程度等方面都互不相同;而同一幢楼中,还有楼层之间的区别,同一楼层中的不同单元也有朝向、位置的区别。这些决定了每一套单元住宅都具

有自己独特的内在价值,因而会表现出不同的市场价格。20世纪90年代早期,一些房地产开发商在销售商品房时,常常没有注意到房地产价格的这一特性,对一个小区的住宅制定同一个价格,或只制定一个基价,再制定一个楼层修正指数,结果常常造成位置好、楼层好的单元一抢而空,而位置差、楼层差的单元成为“鸡头鸡脚”而卖不出去。后来,越来越多的开发商认识到了房地产价格个别性的特性,在销售中实行“一房一价”,使每套住宅的价格都能符合其市场价值,结果绝大多数单元都能比较顺利地售出。有关政府管理部门也注意到了房地产商品价格的个别性特征,并根据这一规律来制定有关的管理措施。如为了保证商品房销售明码标价,上海市物价局在2001年底颁布了一条规定,要求开发商在预(销)售商品房时采取“一房一价”的方式进行标价。此外,由于房地产具有空间固定性,房地产市场具有很强的地域性,房地产很难像其他商品一样进行集中交易,而是分散在广阔的时空中进行的。这也是造成房地产价格个别性的一个重要原因。

(五) 房地产价格的总体水平具有周期性波动和螺旋式上升的特点

从一个城市或一个地区房地产价格的总体水平来看,房地产价格具有随着经济周期上下起伏,但在更长的时间内呈现不断上升趋势的规律。市场经济的周期性变化,是引起房地产价格周期性波动的根本原因。房地产价格波动的周期通常滞后于整个经济循环周期。尽管房地产价格上下波动,但在一个正常发展的社会中,由于人口和经济呈正增长趋势,相应的土地需求也日益增长,这与相对有限、弹性不足的土地供给产生了日益尖锐的矛盾,因而土地的市场交换价值具有不断上升的趋势。其次,随着人类投入土地中资本的不断积累和生产力水平的不断提高,土地的经济效用日益增大,这些都导致了土地在较长的时间序列上呈不断升值的趋势,最终导致了房地产价格总体水平的上升。

(六) 房地产价格有多种表现方式

一般商品的交易方式主要是买卖,而房地产的交易方式有多种,其中买卖和租赁是在交易量和市场范围方面占重要地位的两种方式,此外,房地产还可以抵押、典当、作价入股,以及以租代售、售后包租等。在这些不同的交易方式中,房地产价格有不同的表现方式。因此,房地产市场上的“一物多价”是常见的现象。

三、房地产价格在市场价格体系中的地位 and 作用

房地产是进行一切商品生产的空间和场所,为使用这些房地产所支付的价格(或租金),必然被作为生产成本进入商品价格的构成,同时,任何商品生产也离不开劳动这个生产要素,劳动力的价格是由劳动力再生产的成本决定的。住房作为最基本、价值量最大的生活资料,它的价格必然影响到劳动力的再生产成本。如中国香港与内地相比,相同职位的职工,工资比内地要高得多,这其中