

《房地产业发展研究系列丛书》之一

中外房地产评估实务

闵师林 主编



同济大学出版社

《房地产业发展研究系列丛书》之一

中外房地产评估实务

闵师林 主编

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

中外房地产评估实务/闵师林主编. —上海:同济大学出版社, 1999.6

(房地产业发展研究系列丛书/闵师林主编)

ISBN 7-5608-2004-2

I. 中… II. 闵… III. 房地产-经济评价-世界 IV. F29
3.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 28386 号

责任编辑:姚烨铭

封面设计:潘向葵

中外房地产评估实务

闵师林 主编

同济大学出版社出版

(上海市四平路 1239 号 邮编:200092)

新华书店上海发行所发行

同济大学印刷厂印刷

开本:850×1168 1/32 印张:6.5 字数:180 千字

1999 年 6 月第 1 版 1999 年 6 月第 1 次印刷

印数:1—5000 定价:12.00 元

ISBN7-5608-2004-2/TU·298

《中外房地产评估实务》

主 编 闵师林

副 主 编 唐依淳 高幸奇 崔耀臣

执行编辑 崔耀臣 韩可胜 张丁发 王明辉

《房地产业发展研究系列丛书》编委会

顾 问	胡 炜			
主 任	万曾炜			
副主任	徐永昌	闵师林		
委 员	陶正宏	沈国新	周建新	张利民
	陶建高	唐依淳	孙军民	胡 荣
	张素龙	崔耀臣	高幸奇	

序

十一届三中全会之后,在建立社会主义市场经济体制的过程以及在对外开放的大潮中,我国的房地产业逐步孕育发展,并取得了令人瞩目的经济效益和社会效益。目前,房地产业正朝着支柱性产业方向迈进,它将发展成为我国新的经济增长点。

如何将房地产业发展成为我国新的经济增长点,在房地产业的发展过程中,在体制上,我们要积极适应计划经济体制向社会主义市场经济体制转变的要求;在经济增长方式上,我们要积极适应由粗放型向集约型转变的要求。怎样来适应“两个转变”,进而实现“两个转变”,需要我们在理论和实践上不断探索、不断学习,尤其要向房地产业发展较早、较成熟的国家和地区学习,大胆借鉴其先进的管理体制、运作机制、操作模式和经验,以他山之石攻我之玉,以加快我国的土地使用制度改革和住房制度改革,塑就适合我国情况的高效房地产业发展体系,实现房地产业对经济发展的预期贡献。

在国外,特别是在西方发达国家,作为房地产业的一个分支领域,房地产评估的理论研究和实践方法发展较早,并积累了丰富的经验。作者着眼理论与实践相结合,专业与体制相融通,国内与国外相对比,以认真、严谨的态度,研究了德国、美国、加拿大和我国香港特别行政区房地产评估所依据的房地产管理制度、法律、法规,房地产评估机构的设置模式、房地产评估的技术方法和评估案例,并从我国房地产评估领域的实际出发,在本书的每一个章节进行了剖析,提出了“扬弃”之观点。在最后一章,作者分析了国内房地产评估的基本情况,提出了切实的对策。

与同类专业书相比,本书有以下几个鲜明特点:

1. 在结构上,“纵”、“横”结合。以房地产管理的基本制度、法律、法规,房地产评估机构设置模式,房地产评估的技术方法,房地产评估实例四个方面的专业内容为“纵线”,以各个国家和地区为“横向”。“纵线”贯通“横向”国家和地区。

2. 在内容上,各有侧重点。例如,第一章对德国房地产评估的研究,重点在于评估的技术方法;第二章着重研究了美国的房地产评估体制;第三章重点在于从税收的角度去研究房地产评估的体制与技术方法。

3. 在形式上,叙与析相结合。在每个章节后,作者立足于国内现状,剖析之中提出如何“拿来”的建议,对读者很有启发意义。

4. 在研究方法上,理论与实务结合紧密。把每一个国家或地区房地产管理的体制、运作机制、房地产评估机构的设置、操作模式的实践与房地产评估的技术方法理论紧密结合起来,最后列举该国家的房地产评估的实例报告,有理,有据,对我国房地产业发展的理论和实践两方面均具有积极的参考、学习价值。

在改革开放中学习先进的管理经验和技术;在学习中加快改革开放,缩短我国与发达国家的差距。作为改革开放中的中国,应锐意进取,虚心学习,借鉴有益的经验 and 做法,加速我国的开发与建设。

是为序。

万曾炜 1998 年 10 月 16 日
(上海浦东新区综合规划土地局局长)

内容提要

本书对德国、美国、加拿大以及我国香港特别行政区的房地产评估所依据的房地产管理制度、法律、法规，房地产评估机构的设置模式、房地产评估的技术和方法都作了详细的介绍，并配以内容翔实的评估案例。本书结合我国房地产评估领域的实际情况，详细地分析了国内房地产评估的基本情况，并提出了切实的对策。

本书可供各类院校的房地产专业学员或有关房地产产业的专业人员学习和参考。

目 录

第一章 德国的房地产评估	(1)
第一节 评估体系	(1)
第二节 房地产估价的技术方法	(4)
第三节 房地产评估中技术性问题的探讨	(21)
评估报告书	(46)
第二章 美国的房地产评估	(62)
第一节 评估的基本依据	(62)
第二节 评估师制度	(65)
评估报告书	(70)
第三章 加拿大的房地产评估	(91)
第一节 评估的基本依据	(91)
第二节 评估机构的设置	(97)
第三节 价格评估技术概要	(100)
第四节 评估的技术方法	(104)
评估报告书	(110)
计算机评估成果报告书	(126)
第四章 中国房地产评估的探讨	(134)
第一节 房地产估价师制度	(134)
第二节 房地产评估机构	(137)
第三节 基准地价评估思路探讨	(138)
第四节 计算机在城市地价评估中应用的对策	(145)
第五章 中国香港特别行政区的房地产评估	(151)
第一节 评估的基本依据	(151)
第二节 评估机构	(158)

第三节 专业测量师	(159)
附录 中国有关房地产价格评估法规、政策	(165)
一、城市房地产交易价格管理暂行办法	(167)
二、城市国有土地使用权价格管理暂行办法	(172)
三、国家计委关于进一步加强房地产价格工作的 通知	(176)
四、国家计委建设部关于房地产中介服务收费的 通知	(179)
五、国家计委、国家国有资产管理局关于明确国有资产 评估中房地产评估收费问题的通知	(182)
六、关于发布《资产评估收费管理暂行办法》的通知 ...	(184)
七、关于上海市房地产中介服务收费的通知	(187)
八、关于上海市转发《国家计委、国家国有资产管理局 关于明确国有资产评估中房地产评估收费问题的 通知》的通知	(192)
九、上海市转发国家物价局、国家国有资产管理局《关 于发布〈资产评估收费管理暂行办法〉的通知》的 通知及补充意见	(194)
十、深圳市房地产物业估价员守则(试行)	(195)
参考文献	(197)
后记	(198)

第一章 德国的房地产评估

从历史上讲,德国的城镇规划、用地计划等都具有其先进性。本世纪上半叶的两次世界大战中,德国的城镇破坏严重,在废墟上再度建成的新城市,从城市用地规划、城市建设的角度来看,其科学性、合理性有了新的发展。特别是在城市房地产价格评估方面,德国形成了到目前为止较为完善的管理体系及技术方法。这些均是我国房地产价格评估领域的良好借鉴。

第一节 评估体系

一、概述

1987年7月1日,德国颁布的新《联邦建设法》对原《联邦建设法》第七部分规定的“房地产价格”内容作了修改,并于1990年1月1日正式生效。

1983年5月4日的“政府宣言”要求估价委员会(Gutachterausschuss)应依照《联邦建设法》的规定进行房地产的估价工作,其工作目的在于服务于政府行政管理。按照联邦政府的意图,即使在这一范围内,各估价委员会也应是公平竞争,其工作的各方面取决于联邦议院委员会对《联邦建设法》中有关土地规划、建筑业和城市建设等方面的规章、建议和报告。在估价工作中,估价委员会同非政府部门的估价事务所不存在竞争,其估价工作量只占估价事务

所的 10%。

在新《联邦建设法》制定的筹备阶段,来自各州和相关协会的专家一致认为,1960 年成立估价委员会是正确之举。由估价委员会收集、运用的交易实例和一年一度制定、公布的标准地价,以及由他们推算出的地价统计、测算地价的换转系数、房地产利率等增强了房地产市场的透明度,同时为房地产估价提供了宝贵的基础数据,有效地抑制了房地产市场不正常的发展。

二、估价委员会

《联邦建设法》规定:

1. 成立独立的从事房地产价格评估的估价委员会;
2. 估价委员会一般由一名主管和若干名估价人员组成;
3. 主管和估价师应具备一定的专业知识和经验;
4. 委员会下设营业所;
5. 委员会工作范围:收集交易实例;确定标准地价(Bodenrichtwert);受委托评估单宗房地产市价;统计;研推其他估价所需的数据以及房地产的租金评估。

新《联邦建设法》则授权州府通过相应的法规规定估价委员会的组成,并且规定估价人员在房地产估价和其他估价中应富有实践经验,且不得进行所辖区域内的房地产开发、经营活动。

一般估价委员会由地籍、建设、经济、法律、测绘、农业等方面的专家组成,人数为 5~15 人。估价委员会的办事机构收集每一份房地产交易、交换、补偿等合同,其中包括地块号码、面积、转让方式、转让时间、价格、条件、法律权利、义务等。《联邦建设法》规定,房地产买卖双方或公证处必须将合同复制一份给估价委员会,由委员会的办事机构整理。

委员会办事机构将每笔房地产转让的情况分别填入价格登记表,然后按价格高低和转让性质(正常交易、优惠交易、投机高价、虚假报价等),剔除异常值,去伪存真,填入包含区名、地籍区名、街

道名、地块名、图号、土地利用类别、面积、价格、转让方式、时间等内容的地价卡片中,并按地籍区、地块号排列,形成地价卡片集。并将单位地价按其地址填入1:500地籍图的相应地块上。

根据办事机构提供的地价卡片集和地价图,委员会定期召开一次全会,分析地价行情、趋势,并综合运用三种估价技术方法比较、计算,评定出辖区内分小区(一般近似于街坊)的标准地价,并做出标准地价表和标准地价图。

对宗地地价而言,当接到委托估价申请时,委员会派3~4名专家,在了解该地块所在区标准地价情况的基础上,对申请地块进行实地调查,并附上评估报告、照片等。然后委员会召开会议,对该地块评估、审核,最后通过该地块的评估结果。

估价的透明度在于评估出的标准地价表、地价图公开出售,任何人都可以购买,任何单位和个人均可以就某一地区的地价情况或某块地产的价格向委员会咨询。评估价格不等于交易价格,但对实际交易价格有指导作用,在客观上抑制了地价的上涨。

一般估价委员会及其营业所的主要任务是评估以下内容:

1. 已建房屋的房地产价格;
2. 未建房屋的地产价格;
3. 房地产产权的市场价格。

估价的法律依据如下:

1. 1986年12月8日的新《联邦建设法》;
2. 1988年12月6日的《估价规程》;
3. 有关估价委员会的各州的法律条文,收集的交易实例和标准地价。

近几年,我国各地、市(大中城市)先后成立了履行政府职能的房地产价格评估机构,但往往是房产评估与地产评估分别设立其独立的机构,如房产评估所、房产估价所、地产估价所、地产评估中心等,使得房地产估价在某种程度上得不到统一,同时造成机构重复设立。建议履行政府职能的房产、地产评估机构统一设立,非政府

部门的房地产评估事务所的成立应按照“公司法”等相应的法律、法规,按照公平、公开、公正的原则从事评估工作,以提高透明度。对政府部门的基准地价评估工作应邀请有关各方面的专家参与。

第二节 房地产估价的技术方法

一、比较法(Vergleichswertverfahren)

运用比较法估价的过程如图 1-1。

就地产而言,只从收益的角度对其估价尚不够科学、合理,因为在市场的供求双方发生作用时,地价会偏离土地收益价格,原因在于:根据市场经济的观点,土地是无风险投资成本,其利率绝非是其他投资利率可以相比的。

若可比对象充足,比较法既是最简单的,也是最可靠的方法。但在缺少合适的比较对象时,比较法受到局限。运用比较法估价,首先要勘察待估房地产的状况,并确定估价时间,这里应对两个“时间”概念加以区别:

1. 勘察待估房地产的日期;

2. 估价中,考察房地产市场一般价格情况的时间,即估价期日。正确区别这两个概念,对估价而言,十分重要。

房地产状况是指影响其价格的权属性质和物质状态的总和。房地产市场一般价格情况,通常是指当时的一般货币情况以及估价期日的市场上由供求关系作用形成的正常的交易情况,如经济情况、投资市场情况等。

合适的比较对象,是指与待估房地产处于同一供应圈,且影响地价因素相似的交易实例。

同时还要求比较对象应是:

1. 与待估房地产的状况基本一致;

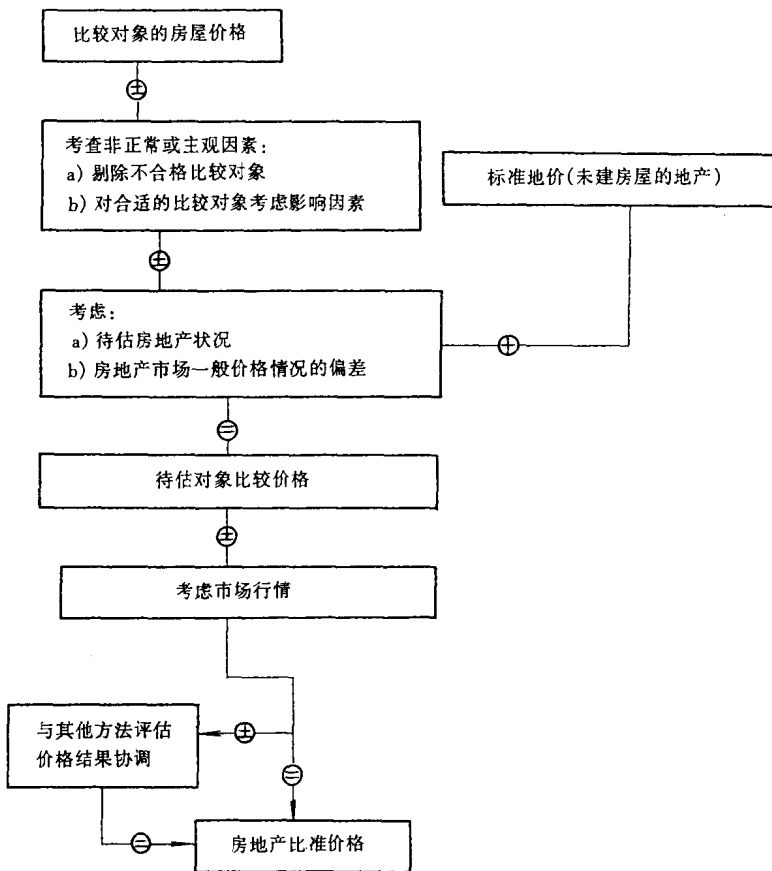


图 1-1 比较法估价过程图

2. 交易实例的日期尽可能与估价期日接近。

在多大程度上可以考虑比较对象的偏差,在何种情况下剔除比较对象,取决于比较对象和待估房地产的可比程度。

《估价规程》中要求比较对象应从待估房地产的可比区域内选取,它对旧城改造区和开发区中房地产的估价分别作了规定。

《估价规程》规定,比较对象既要合适,又要数量充足,实际上,

这二者是相互关联的。依照规定,只有一个合适的比较对象,不可采用比较法。

以标准地价作比较对象地价,采用比较法评估地价也是一种行之有效的方法。

标准地价(Bodenrichtwert)是一定范围的区段的地价平均值,原本主要用于土地课税(类似于我国的土地基准地价)。但如果它在区位、开发状态、建筑用途和规模以及宗地形状等与待估房地产具有较强的可比性,亦可将其用在比较法中评估地价。

《估价规程》中还允许将非正常交易情况下,或受非正常因素或主观因素影响而形成的交易实例作为比较对象,但要求这些因素对价格的影响程度必须可推知。

非正常情况价格是指不是在正常的、自由竞争的房地产市场上形成的价格。

正常交易是指交易双方不是在强迫、紧急或作特殊考虑的情况进行的。其买卖决定必须是以自愿的,而且以其自身的经济利益受保护为前提。

主观因素不同于非正常情况。虽然交易中或多或少地存在非正常情况,但主观因素对交易价格的影响也是很可观的。区分这两种情况不易,有时也没有必要。

重要的是如何处理这些影响因素,这就要求估价委员会在收集交易实例时,认真分析研究,将非正常的、受主观因素影响的实例作标记,待引用这些实例时,根据当时的分析、研究报告作相应的正确的处理。

《估价规程》对比较对象与待估对象之间的偏差的处理作如下规定:

1. 要考虑因影响价格的情况不同所产生的偏差;
2. 要考虑估价期日不同所产生的偏差;
3. 对 1. 中偏差的处理应通过换算系数进行,对 2. 中偏差的解决应借助地价统计数据完成。

消除或减少偏差的方法如下：

1. 通过换算系数和地价统计数字；
2. “加”或“减”一修正值；
3. 其他合适的方法。

应尽量采用方法 1。方法 2 在实践中也常被采用，如对区位因素的修正（对内、对外的交通设施位置、办公区位、商业区位和住宅区位）、可利用程度、宗地大小、宗地进深、宗地形状，以及地基情况、房地产开发程度、环境因素影响和城市规划对建设及用途的限制。究竟修正值为多少最为合适很难确定，很大程度上依赖于估价的经验。修正的百分数最多为 30%，若超过 30%，则说明比较对象已不具备可比较性。方法 3 中所提的其他方法也很多，应根据具体的估价实践灵活处理，比如可采用数理统计的方法（回归分析）。

对已建房屋的房地产来说，比较法的应用较受限制，因为比较因素增加，不仅要比较地块，还要比较建筑物，故总体可比性下降。但在特殊的情况下，如在同一个住宅区中仍可用比较法。

对已建房屋的房地产估价，估价委员会须对比较因素进行认真的分析。

比较法是三种经典的估价技术方法中最常用、也是最有效的方法。在我国的地价估价的实践中亦较多采用，在具体操作中往往采用本节一、中所述“消除或减少偏差的方法”中 2 的方法，即“加”或“减”一修正值，修正项目一般为：区域因素修正、个别因素修正、日期修正和市场情况修正。规定交易实例的交易日期与待估对象的评估日期应接近，这实际上是人为地限制了比较法的应用。笔者认为，应将比较法作广义理解，即将它在实际运用中拓广为本节一、中所述的三种方法，其中 1 的方法可通过历年来地价统计，经换算，评估地价从统计学角度来看，不无合理性、科学性。从另一角度来讲，可以充分利用以往的交易实例。其受时间差的限制小，但对统计质量要求较高。3 的方法在于将地价视作各影