

房地产估价

陈柏东

华中科技大学出版社

房地产估价



陈 柏 东

Z0030102

华中理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/陈柏东
武汉:华中理工大学出版社,1999年9月
ISBN 7-5609-2032-2

I. 房…
II. 陈…
III. 房地产-经济管理
IV. F293.3

房地产估价

陈柏东

责任编辑:李 德
责任校对:郭有林

封面设计:周 俐
监 印:张正林

出版发行:华中理工大学出版社
武昌喻家山 邮编:430074 电话:(027)87542624

经销:新华书店湖北发行所

印刷:中国科学院武汉分院科技印刷厂

开本:850×1168 1/32

印张:9.25

字数:220 000

版次:1999年9月第1版

印次:1999年9月第1次印刷

印数:1—4 000

ISBN 7-5609-2032-2/F·191

定价:15.00 元

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行科调换)

内 容 提 要

本书力图结合我国房地产估价的实践,对重点估价方法和基础条件提出规范化的意见,对房地产估价参数的确定,提供方法论上的依据。房地产估价包括了估价基础,即房地产估价的一般原则和要求,房产、地产、价格的知识,房地产估价程序;估价方法;估价参数,即房地产质量参数,用途、时间、环境参数,价格参数的确定原理、依据和方法。这是房地产估价难点,也是本书之重点,更是房地产估价人员的“诀窍”。本书可供专业人员使用,也可给对房地产有兴趣的读者作一案头之读物。

~~~~~

房地产估价是当代房地产投资、开发、交易、管理、保险、课税及经营纠纷协调的一项基础性的技术经济工作。随着我国房地产业的发展 and 房地产估价师制度的建立与完善,房地产估价逐步纳入了程序化、法治化的轨道,房地产估价活动已向标准化和规范化的方向发展。估价师们依客观、公正、科学的原则从事估价活动时,常常被估价参数的选择与确定所困扰。本书力图结合我国房地产估价的实践,对重点估价方法和基础条件,提出规范化的意见,对房地产估价参数的确定,提供方法论上的支持。本书的主要内容包括:

●估价基础(含第1~3章)。包括房地产估价的一般原则和要求,这是估价人员从业的基本道德基础;房产、地产、价格知识,这是估价人员的技术基础;房地产估价程序,这是估价人员入门的作业规范。

●估价方法(含第4~7章)。包括重置成本法、市场比较法、收益还原法、假设开发法、路线价法、购买年法等基本方法,其重点是方法原理及其运用规范化的研究。

●估价参数(含第8~10章)。包括房地产质量参数,用途、时间、环境参数,价格参数的确定原理、依据和方法。这是房地产估价的难点,也是本书的重点和特色之所在。最后,对估价表格设计、操作技巧、报告编制及估价制度谈了自己的看法。

本书与其说是一部学术著作,倒不如说是我多年从事房地产估价实践与教学的报告。我自80年代末涉足估价实践,历经十余

年,先后主持或承担过三峡工程工矿企业迁建、移民房地产估价,湖北襄轴集团股份制改造估价,华电集团武汉阳逻电厂地产估价等特大项目的实践,深感估价工作者必须从职业道德上领悟客观、公正、科学的要义,深感估价工作者必须从实际出发承担探索研究估价技术参数的责任的重大。在这个过程中,作者最早在中南财经大学投资经济硕士点房地产经营管理方向开设课程。从90级始的八年教学实践,先后形成过《房地产估价学》、《房地产估价讲座》等文字,许多同志鼓励我早日成书,学生们亦一再要求出版,由于写作定位难以确定,加之近三年忙于系行政杂务,未能如愿。在成书过程中,得到了谢进城、张东等同志及谢若锋、邓艳霞、余维彬、王凌云、马国强等同学的帮助,我真诚地感谢他们。

谨以此书求教于在房地产估价领域探索与实践的同志。

作者

1999年元月



## 作者简介

陈柏东，中南财经大学副教授，硕士研究生导师，成人教育学院院长。亚洲房地产学会会员，中国投资与建设研究会理事，中国基建优化研究会理事，武汉市房地产学会常务理事，武汉市经济专业高级职务评审委员会委员。主要研究方向：投资与房地产经济理论。公开出版《基本建设投资管理》、《房地产经济学》等著作6部，发表学术论文80余篇。先后主持过湖北襄轴集团股份制改造、三峡工程库区工矿企业迁建、阳逻电厂股份制改造等特大项目房地产评估工作，主持伶仃洋大桥综合投资效益评价课题的研究工作。

责任编辑 李德  
封面设计 周俐

# 目 录

---

|                      |      |
|----------------------|------|
| 第一章 房地产估价概述 .....    | (1)  |
| 第一节 房地产估价的概念 .....   | (1)  |
| 第二节 房地产估价的基本要求 ..... | (9)  |
| 第三节 房地产估价原则 .....    | (12) |
| 第四节 房地产估价的必要性 .....  | (19) |
| 第二章 房地产基础知识 .....    | (23) |
| 第一节 房产基础知识 .....     | (23) |
| 第二节 地产权基础知识 .....    | (32) |
| 第三节 房地产价格 .....      | (42) |
| 第三章 房地产估价程序 .....    | (52) |
| 第一节 估价准备 .....       | (52) |
| 第二节 现场查勘 .....       | (57) |
| 第三节 估算价格 .....       | (61) |
| 第四章 重置成本法 .....      | (73) |
| 第一节 基本原理 .....       | (73) |
| 第二节 评估方法 .....       | (77) |

|     |                   |       |
|-----|-------------------|-------|
| 第三节 | 土地使用权转让成本价格 ..... | (90)  |
| 第五章 | 市场比较法 .....       | (94)  |
| 第一节 | 基本原理与方法 .....     | (94)  |
| 第二节 | 修正系数 .....        | (98)  |
| 第三节 | 案    例 .....      | (108) |
| 第六章 | 收益还原法 .....       | (115) |
| 第一节 | 基本原理 .....        | (115) |
| 第二节 | 基本公式 .....        | (117) |
| 第三节 | 纯收益与还原利率 .....    | (121) |
| 第四节 | 案    例 .....      | (129) |
| 第七章 | 其他估价方法 .....      | (132) |
| 第一节 | 假设开发法 .....       | (132) |
| 第二节 | 路线价法 .....        | (138) |
| 第三节 | 购买年法 .....        | (157) |
| 第八章 | 质量参数 .....        | (162) |
| 第一节 | 房屋质量等级 .....      | (162) |
| 第二节 | 土地级差参数 .....      | (171) |
| 第九章 | 用途、时间、环境参数 .....  | (183) |
| 第一节 | 用途参数 .....        | (183) |
| 第二节 | 时间参数 .....        | (186) |
| 第三节 | 环境参数 .....        | (191) |

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 第十章 房地产价格参数 .....       | (194) |
| 第一节 房地产价格的影响因素 .....    | (194) |
| 第二节 房地产价格参数测算 .....     | (211) |
| 第三节 长期趋势系数 .....        | (233) |
| 第十一章 房地产估价操作 .....      | (239) |
| 第一节 房地产估价表设计 .....      | (239) |
| 第二节 房地产估价操作技巧 .....     | (244) |
| 第三节 房地产估价报告 .....       | (247) |
| 第十二章 房地产估价制度 .....      | (258) |
| 第一节 房地产估价的人员组织管理 .....  | (259) |
| 第二节 国有房地产估价的立项和确认 ..... | (267) |
| 第三节 国内外房地产估价制度简介 .....  | (274) |
| 估价手记 .....              | (284) |

# 第一章

## 房地产估价概述

### 第一节 房地产估价的概念

#### 一、什么是房地产估价

房地产估价,也称房地产价格评估,简称房地产评估,是指按照特定的目的,遵循法定或公允的标准,根据估价程序,运用科学的方法,对房地产的现时价格进行估算与评定。

主体、客体、目的、标准、程序、方法、信息和时价是房地产估价的八大基本要素。

#### (一)主体

房地产估价主体是估价的执行者,即估价人。主要有:房地产评估公司及国家授权的资产评估公司、会计事务所、审计事务所及其他咨询机构。

根据《国有资产评估管理办法》的规定,房地产评估主体,必须

获得省级及以上国有资产管理部门颁发的国有资产评估资格证书,才能从事国有资产的评估业务。目前,我国的房地产评估主体资格管理,分为临时评估资格和正式评估资格两级。前者是个准评估主体,临时评估资格为一年。对工作业绩显著、实力强者,通过主管部门年审,方可取得正式评估资格。

房地产评估工作政策性强,涉及工程技术、财务等多方面的专业知识。估价人员必须具备较高的政策水平,良好的职业道德,广博的学识水平和坚实的专业基础,丰富的实践经验,才能搞好估价工作。目前,我国正在逐步完善房地产估价师资格管理制度,通过考试方法,确定评估人员的评估资格。

## (二)客体

房地产估价的客体就是房产、地产。房产是具有一定产权关系、房屋、建筑物的总称。它包括房屋建筑和产权两个方面的含义。在房产概念中的“房”,它所以要取广义,是由于构筑物等房屋以外的其他设施,都是劳动产品、商品,在实际工作中执行同一建筑规范和价格体系。因此,房地产中的“房”是房屋、其他建筑物、构筑物及相关基础设施的代名词或总称。在房地产估价分类中,对于“房”这个部分应分为房屋和设施两个方面,即用“设施”一词反映除房屋以外的其他建筑物和设施,如水塔、水池、路、桥、烟囱等,以规范房地产评估报表和房产结构的归类以及相关的分析和评估工作。地产,是具有一定权属关系的土地范畴。在估价中,地产中的“地”一般指与房相关联的“地皮”,它是地产的物质形态,包括地表及其有限的上部空间。这种上部空间通过许可的建筑物高度来控制。因此,对于地的物质内容的理解,不仅仅要看到一个平面面积,更应将其作为一个立体空间来认识,即地是由地表面积和规划允许其发展的上部空间所构成的一个立体物质体。地产中的“产”指产权,包括所有权、使用权、收益权和处置权四个方面。对于产权的鉴定与理解,应从产权范围和拥有时间两个方面着手,才能得出正

确的结论。

在房地产估价中,对房地产客观的认识和表达,尚未规范化,主要表现是:其一,在物质内容上对房地产的归类五花八门,或流水帐式的记录。作者主张,用“地产”、“房屋”、“设施”三个总目规范房地产申报、查勘、评估工作,使评估资料档案的建设科学化。其二,对房地产权反映模糊。建议评估资料中必须载明四大基本权能和权利拥有时间。其三,对估价客体表达不统一。如有的用“待估房地产”,有的讲“对象房地产”。建议用“对象房地产”作为客体的统一表达。

### (三)目的

房地产估价的总目的是为房地产交易提供符合国家政策的公正的价格尺度。由于交易的性质、方式各异,房地产估价的具体目的就不同。估价的目的就必须为特定的房地产经营管理及交易业务服务。具体地说,房地产估价的直接目的是:为清产核资,加强房地产的管理服务;为组建中外合资合作经营企业,在平等互利的基础上,确定双方的合法权益服务;为建立股份制企业、联合经营企业、集团公司,核实各方资产权益,确定利润分配依据服务;为完善承包经营、租赁经营方式,正确核定发包、出租资产额度,处理承包、租赁双方关系及其经济利益服务;为广泛开展房地产出售、租赁、抵押,土地使用权出让、转让,房地产保险及处理房地产纠纷等,提供科学的价格依据。

### (四)标准

房地产估价标准,是法定或公允的估价衡量规范,包括质量标准、计量标准和价格标准。由于房地产地域的限定性,标准可分为国际标准、国家标准和地方标准。质量和计量标准应以国家法定标准为依据,逐步实现与国际标准的接轨;价格标准,主要采用地方市场价格及地方规定的价格标准。具体地说,房屋的质量标准,应

以建设部制定的标准为依据；土地质量标准，以土地等级评定标准统一；计量标准，对于房屋、土地，应以平方米( $\text{m}^2$ )，为计量单位，土地有时也可用亩作单位，价格应以人民币(元)来统一；价格标准，应以国务院 91 号令的规定为依据，反映评估目的与评估价格之间的匹配关系，价格构成要素要体现我国财务核算制度规范的原则。

## (五)程序

房地产估价程序，是指房地产估价全过程中各环节工作进程的先后顺序。根据国有资产评估管理办法，评估程序的主要环节是：申请立项、资产清查、评定估算、验证确认。按照科学程序进行房地产估价，既能提高评估工作效率，又能保证评估质量的基本条件。

## (六)方法

房地产估价方法是确定房地产价格的技术规程、方式和手段。评估方法主要有：重置成本法、收益现值法、市场价格比较法、清算价格等。评估方法的选用要结合评估目的确定。

## (七)信息

信息是房地产估价工作的生命之源。掌握多少信息量，信息渠道畅通与否，处理加工信息能力的强弱，是衡量评估机构及其评估人员实力的重要标志。加强房地产估价信息的收集、加工和积累，是房地产估价机构和人员的一项基础性工作，是客观、公正、科学确定房地产价格的重要保证。

## (八)时价

时价，指房地产评估基准时点的价格。它是估价人员依估价基准时点，考虑各种价格因子而确定的一种静态价格。由估价目的所

决定的估价方法不同,时价的形式也就不同。如重置完全价格、收益现值、市场交易比较价格,等等。时价的确定应抓住时点和与评估目的相匹配的价格标准两个基本要素。具体地说,对涉及产权转移的房地产估价,应采用市场类比现时价格;对国有企业之间的联合、合并,不涉及产权变更的,应采用重置价格,以保证国有资产核算体系的统一性及各方利益关系处理的一致性。

## 二、房地产估价分类

### (一)房产评估与地产评估

房产评估是以房产为估价对象,以时价来反映其价值的技术经济活动。房产在评估中居于标识地位,可分为两种情况:一是房产所有权转移的估价,其评估范围包括房产本身的价格及与房产相关联的地产价格的估算。估价的结论是房产的全部价值和关联土地使用权转让价的总和。二是保留房产所有权的房产租赁价格的评估,其实质是房产使用权零星出售价格的估算,并按房产的使用年限测定房产的出租价格。价格构成项目为:折旧费、修缮费、管理费、地租、保险费、税金和利润七个因素。

地产评估是对地产价格的估算,并以时价来反映土地财富的交换价格。地产在评估中居于标识性地位,也可分为两种情况:一是土地产权转移价格的评估,包括土地所有权的转移和使用权的转让两种类别。前者发生在集体土地向国有土地转移的过程中,这种转移同时伴随着土地上一切附着物及土地所有权、使用权、收益权、最终处置权的转移。评估范围包括,土地所有权费用,土地使用权费用(如劳动力安置费等),附着物补偿费用(如房屋建筑补偿费、青苗补偿费等)三个方面。后者常指国有土地使用权在法律允许范围内的出让与转让,其评估范围包括土地使用权价格和附着物的补偿价格。二是保留土地权属的土地租赁价格评估,其实质是对一定期限内土地总收益的年折算费用的估算。费用构成项目包

括:附着物的年折旧费、管理费、绝对地租、级差地租、税金和利润。

房产评估与地产评估的主要联系是:房离不开地,房产转移时,地产也随之转移;地上有房,地产转让时房产也随同转移。房产估价时要考虑地,地价成为房价的一个因子。地产评估时要考虑房,房价成为地价的一个因素。两者的主要区别是:房产评估以房占主导地位,房产是交易的主体,交易的目的是保留现有房产的继续使用,地产只是房产继续使用的一个条件。地产评估以地占主导地位,地产是交易的主体,取得地是目的,土地上的房屋及其他附着物只是一个关联因素,对土地权属获得者来说,其使用价值退居次要地位,或仅仅只考虑其残值。因此,两者无论是在评估方法、价格构成项目上,还是在评估的重点上,都有一定的区别。从原则上讲,对同一地段服务于同一目的的对象房地产作分类估价,其评估结论应是一致的。但客观上往往是评估目的不同,评估主体各异,对同一对象房地产评估所得的结论,也就会出现差异。

## (二)单项评估与整体评估

单项评估是指对具备完整或相对独立的可确指分割使用功能的房地产作为估价对象的评估。具备完整使用功能的单项房地产如一栋房屋;相对独立使用功能的房地产,如一个建筑群体中具有某一特殊功能的局部房地产;可确指分割使用功能的房地产,如一栋房子中的一套房间,一个门栋等,这些都可作为单项评估对象。或者说房地产单项评估是对可确指的具有相对独立使用功能的并能单独界定其产权的单项房地产所进行的评估。像一幢房子下面的一平方米土地、一平方米建筑面积,不能作为单项资产进行评估,尽管在事实上它可确指,但它不能具有相对独立的使用功能。再如,房屋中的楼梯,既可确指,也有独立的使用功能,但只能是供人们共同使用,不能单独界定其产权,或事实上不可从房屋中将它分割出来。将单项房地产资产评估价格汇总,可以求出一个相对完整的房地产综合体的总价格。目前,我国对房地产资产综合体的估