



现·代·房·地·产·丛·书

关柯 主编

XIAN DAI FANG DI CHAN CONG SHU

第3卷

房地产估价

刘长滨 关柯
杨德忱 主编



中国计划出版社



现代房地产丛书

主 编 关 柯

第三卷

房 地 产 估 价

刘长滨 关 柯 杨德忱 主编

中 国 计 划 出 版 社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/刘长滨等主编. —北京:中国计划出版社,1999.12
(现代房地产丛书)

ISBN 7-80058-733-9

I. 房… II. 刘… III. 房地产-价格-评估 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 07606 号

现代房地产丛书

第三卷

房地产估价

刘长滨 关 柯 杨德忱 主编

☆

中国计划出版社出版

(地址:北京市西城区月坛北小街2号3号楼)

(邮政编码:100837 电话:68030048)

新华书店北京发行所发行

三河富华印刷包装有限公司印刷

787×1092 毫米 1/16 16.25 印张 371 千字

1999 年 12 月第一版 1999 年 12 月第一次印刷

印数 1—3000 册

☆

ISBN 7-80058-733-9/TU·117

定 价: 24.00 元

现代房地产丛书编委会

- 主 编** 关 柯 哈尔滨建筑大学教授、博士生导师
- 副主编** 施德伟 (David Scott) 香港理工大学系主任、教授
陈雄志 中国新兴房地产公司珠海公司总经理、硕士
- 编 委** 钱昆润 东南大学教授
刘长滨 北京建工学院教授、博士生导师
王要武 哈尔滨建筑大学教授、博士生导师
水亚佑 中国建筑技术研究院研究员
申立银 香港理工大学建筑与房地产系博士、副教授
张智慧 清华大学土木系博士后、教授
罗兆烈 哈尔滨建筑大学副教授
芦全锋 哈尔滨建筑大学讲师、博士
曾赛星 东北农业大学副教授、博士生
王 锋 西北建工学院讲师、博士生
杨德忱 哈尔滨建筑大学讲师、硕士

全丛书由主编关柯教授进行了编纂、统稿和增删。

第三卷 “房地产估价”编著者

主 编	刘长滨	关 柯	杨德忱
编写及分工	刘长滨	第七章	
	关 柯	前言、第五章	
	杨德忱	第一、二、三章及第六、九、十章部分,全卷统稿	
	张智慧	第四章	
	万 俊	第八章	
	傅明筠	第九、十章部分	
	艾 泉	第六章部分	

前 言

改革开放 20 年来,我国国民经济成就举世瞩目,社会主义市场经济体制逐步建立与完善。

90 年代以来,我国房地产业经过积极创建、开发热潮和冷静运作,正逐步规范化、社会化和商品化,为国民经济发展做出了重要贡献,取得了重要成就。特别是 1998 年国家将住宅业作为新的经济增长点,加快住宅建设和基础设施建设,同年国家又出台了住房改革新政策。这样,房地产业在国民经济中的地位与作用以及对人民物质生活的影响与日俱增。

前些年,一些专家、学者和房地产从业者,编著出版了一些书刊,对我国房地产业发展起到了重要的推动作用,也为本丛书的编写提供了借鉴和参考。

为了进一步地、更好地、健康地发展房地产业,反映国内近年来最新的房地产业信息,适应现代化、国际化的需求,我们组织编写了这套丛书。全丛书注重系统性、完整性,各卷注重相互衔接;努力博采众家之长,纳入最新内容和最新数据;在注重逻辑性和理论性的同时,还重视理论联系实际,在实践上具有可操作性;立足国情,汲取国外和香港特区的成熟经验;定性与定量分析并重;当今与长远发展相结合;文字上详简相兼,并配有图表,帮助读者理解、使用。

本丛书既能供房地产业界高层次管理者、研究人员、大专院校师生(含研究生)学习和参考,又能为广大房地产从业人员、中介服务人员和政府管理人员所需。

本丛书从 1994 年开始编写,至今已有四年,经不断更新、修改、完善。编著者有哈尔滨建筑大学、东南大学、香港理工大学和中国建筑技术研究院的著名教授、专家,以及从事房地产开发业的企业家,共 30 余人合作编写,全书共四卷,即“房地产经济”、“房地产市场”、“房地产估价”和“房地产经营与管理”。

第一卷“房地产经济”,从发展我国社会主义市场经济出发,引进国外必要的理论和方法。主要特点是:将西方经济学的供求理论运用于土地和房屋的需求、供应和价格上;投资理论中突出投资风险、投资效益;投资决策中着重信息、计算和验证;经济要素分析中着重商品化、生产、流通和消费及其分析方法,论述了与其相关的土地、城市规划、住宅和基础设施的发展等。

第二卷“房地产市场”,从培育、发展、健全和适应房地产市场出发,在理论和实践上阐明房地产市场的运行机制。编写的特点是:在科学性上,立足于现实需要,阐明房地产市场的基本理论、机制和方法;采用最新资料和数据,分析简明,理论联系实际;在创新性上,针对现状,讨论了运行机制、市场调研和可行性研究及其相应的模型,适当地纳入了有关金融、税收、法制和管理的内容;在预见性上,对房地产市场进行了系统分析和预测,具有前瞻性,为市场决策和制定政策提供了依据。

第三卷“房地产估价”,吸收国内外最新文献和研究成果,系统地阐述了房地产估价的

基本理论和方法。主要特点是:提出了房地产的价格法则和评估原则,完善了房地产估价体系;结合实际归纳阐明了常用的估价方法,对各种方法的适用对象、难点问题做了说明,具有可操作性;通过算例和案例,使估价理论、方法和运用融为一体,易于掌握;为了解决一些疑难问题,还引入了较复杂的特案研究。

第四卷“房地产经营与管理”,针对房地产开发企业,就其经营与管理进行阐述。主要特点是:论述了国家法律、法规和社会经济环境对房地产经营与管理的影响;在市场竞争条件下,不断提高经营效益;系统地从开发前期、项目建设、经销推广到物业管理,阐述了经营与管理的理论和方法;结合国内外的相关素材,特别是引进了香港地区的房地产经营与管理的实践,做了应有的论述,纳入了相应的法律、法规。

本丛书在编写过程中,参考了有关论著、教材和资料,得到中国计划出版社领导和编辑的大力支持,以及有关人士的帮助,在此一并致以衷心的感谢。由于我们的水平所限,不妥之处诚望予以指正。

编 者

1998年10月

丛书总目录

第一卷 房地产经济

- 第一章 概述
- 第二章 房地产供求理论
- 第三章 房地产投资理论
- 第四章 房地产投资决策
- 第五章 房地产经济要素
- 第六章 房地产投资经济分析
- 第七章 城市发展与房地产经济
- 第八章 房地产业在国民经济和社会发展中的地位与政府的干预

第二卷 房地产市场

- 第一章 概述
- 第二章 房地产市场的供求关系和运行机制
- 第三章 房地产市场细分与目标市场选择
- 第四章 房地产市场调研
- 第五章 房地产可行性研究
- 第六章 房地产市场预测
- 第七章 房地产市场营销组合策略
- 第八章 房地产市场金融、税收及法制
- 第九章 房地产市场管理

第三卷 房地产估价

- 第一章 房地产估价基本理论
- 第二章 市场比较法
- 第三章 成本法
- 第四章 收益法
- 第五章 路线价法
- 第六章 其他常用估价方法
- 第七章 建筑物估价

- 第八章 土地估价
- 第九章 房地产估价制度
- 第十章 案例分析
- 附 录 有关法规

第四卷 房地产经营与管理

- 第一章 概述
- 第二章 房地产经营与管理的法律环境
- 第三章 房地产经营与管理的社会经济环境
- 第四章 房地产开发经营决策
- 第五章 房地产开发的前期准备
- 第六章 房地产开发项目的建设实施
- 第七章 房地产推销
- 第八章 物业管理概述
- 第九章 物业管理项目的运行及其管理
- 附 录 有关法律、法规和政策规定

第三卷 目 录

第一章 房地产估价基本理论	(1)
第一节 房地产估价概述	(1)
第二节 房地产价格及其特征	(10)
第三节 房地产价格形成法则	(15)
第四节 房地产估价基本原则	(20)
第五节 房地产估价程序	(23)
第二章 市场比较法	(30)
第一节 市场比较法原理	(30)
第二节 市场比较法操作程序	(32)
第三节 市场比较法运用实例	(40)
第三章 成本法	(44)
第一节 成本法原理	(44)
第二节 房地产重置成本	(47)
第三节 房地产折旧	(54)
第四章 收益法	(76)
第一节 收益法原理	(76)
第二节 纯收益测算	(77)
第三节 还原利率	(79)
第四节 收益法的应用	(82)
第五章 路线价法	(87)
第一节 路线价法原理	(87)
第二节 路线价方法	(88)
第三节 路线价和深度系数	(90)
第四节 路线价法的应用	(92)
第五节 我国台湾省及英美路线价法应用	(109)
第六章 其他常用估价方法	(121)
第一节 假设开发法	(121)
第二节 残余估价法与购买年法	(126)
第三节 长期趋势法	(131)
第七章 建筑物估价	(137)
第一节 建筑物价值影响因素	(137)
第二节 建筑物估价原则	(140)
第三节 建筑物估价方法	(142)
第四节 建筑物价值调整	(143)
第八章 土地估价	(146)

第一节 我国地价体系及土地估价途径·····	(146)
第二节 我国土地估价资料·····	(149)
第三节 土地估价方法应用·····	(156)
第九章 房地产估价制度·····	(171)
第一节 我国房地产估价制度·····	(171)
第二节 国外房地产估价制度·····	(175)
第十章 案例分析·····	(184)
第一节 常规评估案例·····	(184)
案例一 某市某校房地产评估报告书·····	(184)
案例二 某市某工业企业房屋建筑物评估报告书·····	(189)
案例三 北京市某仓库资产评估报告书·····	(194)
案例四 北京市某报社地产评估报告书·····	(200)
案例五 某别墅房地产估价报告·····	(206)
第二节 房地产评估特案研究·····	(213)
案例一 附有建筑物的土地估价·····	(213)
案例二 附有建筑物的土地租赁权估价·····	(216)
案例三 购买邻地的限定价格评估·····	(219)
案例四 地役权的补偿评估·····	(222)
案例五 侵犯日照权的赔偿额评估·····	(223)
附录 有关法规·····	(226)
一、国有资产评估管理办法·····	(226)
二、国有资产评估管理办法施行细则·····	(229)
三、城市房地产市场估价管理暂行办法·····	(238)
四、土地估价机构管理暂行规定·····	(240)
五、房地产估价师注册管理办法·····	(242)
主要参考文献·····	(247)

第一章 房地产估价基本理论

房地产估价是以房地产的价格理论为基础,运用科学的估价方法,对房地产及其物权的客观、合理价格所进行的评估。从整体来看,房地产估价主要包括估价的基本理论、基本方法与估价制度三个部分。

第一节 房地产估价概述

一、房地产估价基本概念

顾名思义,房地产估价可以简单地理解为估测房地产的价格。但科学、准确且具有法律效力的评估,必须是由专业估价人员根据估价目的,遵循房地产价格的形成规律与估价原则,按照估价程序,运用科学的估价方法,并结合估价人员的丰富经验所进行的评估。因此,理解房地产估价首先必须掌握如下有关概念。

(一) 房地产估价专业人员

房地产估价专业人员是指经房地产估价人员资格考试合格,由有关主管部门审定注册,取得执业资格证书后专门从事房地产估价业务的专业人才。在我国,房地产估价专业人员被称为估价师,在英国和香港等地被称为测量师,在日本和韩国被称为不动产鉴定士。

1. 基本要求。一名合格的房地产估价专业人员,应符合下列基本要求:

- (1) 有扎实的房地产估价理论、方法及房地产制度政策、开发经营、城市规划、建筑等方面的知识。
- (2) 有丰富的房地产估价实务经验。
- (3) 具有较高的市场调查、推理判断技能。
- (4) 有良好的职业道德修养。

2. 注册管理。为了达到上述要求,建设部根据《中华人民共和国房地产管理法》和有关法律、法规的规定,于1998年8月颁布了《房地产估价师注册管理办法》,自1998年9月1日起施行。该办法共九章三十四条,规定房地产估价人员须经全国房地产估价师执业资格统一考试合格,按规定注册,取得《房地产估价师注册证》,才能从事房地产估价活动。未经注册的人员,不得以“房地产估价师”的名义从事房地产估价业,不得签署具有法律效力的房地产估价报告书。估价师分为全国注册的和地方注册的,分别由国务院建设行政主管部门和省、市、自治区房地产行政主管部门管理注册工作。该办法对初始注册、注册变更、续注册、撤销注册、执业、权利与义务、法律等等作出了具体规定。详见本卷附录。

(二) 估价目的

估价目的就是评估房地产的动机,即评估所服务经济行为的具体类型的价值的真实。

如是为了买卖、租赁还是为了抵押、典当等而评估房地产价值。估价目的不同,所采用的评估方法及具体操作过程也有所不同,导致估价结果也出现相应的差异。

(三) 估价原则

估价原则是指评估人员在估价过程中应当遵守的标准或注意事项。主要包括最有效使用原则、合法原则、预测原则等。详见本章第四节。

(四) 估价程序

一般而言,房地产估价的基本程序是固定的,但运用某种估价方法评估的具体程序则有一定差异。详见本章第五节。

(五) 估价方法

科学实用的估价方法,必须具备两个条件:既有科学的理论依据,又能反映现实交易行为。因此,房地产价格通常可以从如下三个途径来求取:

1. 参照类似房地产近期的市场交易价格;
2. 参照重新建造类似房地产所需要的费用;
3. 依据该房地产的收益能力大小来衡量其价值。

由此形成了房地产估价的三大基本方法,即:市场比较法、成本法和收益法。除此之外还有一些其他方法,如假设开发法、路线价法、长期趋势法、残余法、购买年法、利润法、分配法等。其他估价方法实质上是三大基本方法的派生,而且不同的估价方法有其不同的用途。

每种估价方法都有一定的适用条件,运用不同的方法评估同一房地产会得出不同的结论。

二、房地产估价对象

房地产估价的对象就是房地产。从实物形态上来看,房地产存在三种形态,即单纯的土地、单纯的建筑物以及房地合一的复合房地产。另外,房地产估价是评估待估房地产的一定权益的价格,因此,估价对象也涉及到物权。依据房地产估价的需要及其特点,这里将按用途将评估对象划分为居住、商业、工业、其他用途房地产及土地五种类型,并分别介绍它们的估价特点、常用方法及主要注意事项等。

(一) 居住房地产

居住房地产主要包括普通住宅、公寓、别墅等。居住房地产不同于一般商品,甚至也不同于其他房地产,它不但具有等价交换、按质论价、供求决定价格等商品的共性,还带有鲜明的社会保障性;房地产估价师必须充分掌握居住房地产的这一特点。

1. 居住房地产的分类。住宅可按多种方式分类,依据估价需要,一般可按档次和市场化程度划分。

(1) 按档次划分:

1) 普通住宅。它是为普通居民提供的,符合国家住宅标准的住宅。普通住宅符合国家一定时期的社会经济发展水平,符合国家人口、资金和土地资源等基本国情。它代表一个国家或地区城市居民实际达到或能够达到一定经济条件下的居住水平。我国城市中量大面广的是普通住宅(即经济适用房),此类住宅采用地方或国产建筑材料,进行一般水平的

装饰装修,选用国产中档厨卫洁具和设备。现阶段国家对普通住宅往往既制定下限标准,也制定上限标准,以利于宏观调控。普通住宅的工程造价和房屋售价均较适中。目前,可按1996年颁布的《城市住宅建设标准》作为普通住宅评估的比较尺度。

随着社会经济的发展,普通住宅的标准也会逐渐呈阶段性提高。现阶段,我国建国以来修建的标准住宅仍属普通住宅范畴,但在进行估价时,应视其与新居住标准的差距和改造的难易程度,给予适当的折扣。

2) 高级住宅。它是为满足市场中高收入阶层的特殊需求而建造的高标准豪华型住宅,包括高级公寓、花园住宅和别墅等。这类住宅的户型和功能空间多样化,每套建筑面积较大,从一百多平方米到几百平方米不等;装修、设施和设备高档化,较多地采用进口和出口高级装饰材料和洁具设备;户外环境要求高;服务标准高,管理系统完善,往往采取封闭式安全保卫措施和高质量的物业管理。高级住宅税费额度大,其工程造价和市场售价均较高。

3) 简易住宅。主要指建筑年代较早、功能短缺、设备不全、设施陈旧、结构单薄的住房。简易住宅中的公房一般不出售,有待拆除重建;私房售价(扣除地价)一般较低。

(2) 按市场化程度划分:

1) 社会保障性住宅。体现政府、单位、个人三者共同负担投资和税费的原则,为保障居民必要的居住水平,以优惠的税费和价格向居民提供的住宅,如为中、低收入者提供的住宅。其价格是不完全的成本价格,不包括土地增值的价值,有的甚至只包括部分成本费用。这类房地产的估价较为复杂,往往因交易对象不同,交易目的不同而出现不同的价格。

2) 市场化商品住宅。市场化住宅包括向高收入职工家庭出售的实行市场价的公有住房,单位和个人在市场上购买的住宅商品房,以及其他以市场价格交易的各类住宅。

2. 住宅评估的标的物。以住宅作为估价对象可以分为:户(居住单元)、住宅单元、住宅楼、居住小区等。

(1) 居住户。居住户可以是独立的,独院独栋的,也可以是与邻居有共墙、共用空间和用地的平房或楼房居住户。

(2) 住宅单元。为适应住宅建筑大规模发展的需要,常将一幢住宅分为几个标准段,并把这种标准段称为单元。单元的划分可大可小,多层住宅一般以数户围绕一个楼梯间划分为单元。

(3) 住宅楼。住宅楼由多户或多个居住单元构成,并包括住宅建筑基底占地及其四周合理间距的红线内用地。

(4) 居住小区。居住小区是由多栋住宅(低层、多层、中高层和高层)为主体构成,并包括道路、水电、燃气、供热、绿化等用地及公共服务设施等。

不同的评估标的物,应当有明确的建筑与用地界定和明晰的产权。

3. 住宅的价格构成。基于我国目前的住房制度与政策,住宅价格的市场价与国家指导价并存。前者为商品化价格,由生产过程中消耗的物化劳动的转移价值和活劳动创造的新价值构成;后者含成本价格与不完全成本价格。各类住宅价格构成见表3-1-1。

住宅价格构成表

表 3-1-1

项目	价格类别	商品住宅		社会保障性住宅		
		市场价		国家指导价		
		有偿 出让	划拨 土地	成本价格 (公房出售和 经济适用房)	标准价格 (公房出售)	合作住宅 价格
土地出让金		✓				
小区外城市配套设施建设费		✓	✓			减免
征地和拆迁安置补偿费		✓	✓	✓		✓
勘察设计和前期工程费		✓	✓	✓		✓
建筑安装工程费		✓	✓	✓		✓
小区级以下基础设施建设费(非 营业性)		✓	✓	√ 国家安居工程 只计 50%	负担价和抵交价之和	✓
管理费		✓	✓	✓		✓
贷款利息		✓	✓	✓		✓
税金		✓	✓	✓		减免
销售费用		✓	✓			
开发商利润		✓	✓	较低		较低

我国住宅的租金可分为商品租金、成本租金和准成本租金等。因此,在评估住宅租金时应明确租金种类及其构成情况。

4. 住宅价格的影响因素。影响住宅价格的因素,除了一般政治、经济、政策等因素之外,主要有以下一些因素:

- (1) 建筑结构、类型和等级;
- (2) 装修;
- (3) 设施与设备;
- (4) 质量;
- (5) 朝向;
- (6) 楼层;
- (7) 地段;
- (8) 环境;
- (9) 住宅楼的公用面积数;
- (10) 交易时间;
- (11) 交易情况。

在估价时,应特别注意以上资料的调查与收集。

为了更加科学合理地对住宅进行评估,应当对上述各项因素对价值的影响程度进行调查和统计分析,确定价值增减数额或价值增减率标准,以便于比较修正。

5. 居住房地产的估价方法。新建居住房地产、旧有居住房地产和拆迁房屋的补偿价

格,三者 in 估价作业上有较明显的差异。

(1) 新建居住房地产一般采用成本法与市场比较法进行综合评估。

估价刚刚建成或在建的居住房地产,由于各项成本资料容易收集确定,所以首先采用成本法进行整体估价;同时还可收集其他同类地价区、较近时期发生交易的、类似该新建居住房地产的市场价格的资料,并进行整体性比较评估。最后对成本法与市场比较法的估价结果进行比较分析、综合得出最终结论。

(2) 评估旧有居住房地产,一种方式是对土地和房屋分别估价,合并计算。其中,地价主要采用市场比较法和基准地价修正法进行评估,房价采用重置成本法进行评估。另一种方式是直接运用市场比较法进行整体评估。通过评估,再对两种方式的评估结果进行分析,综合得出最终结论。

(3) 拆迁居住房屋的补偿价格。在城市建设和旧城改造过程中,估价人员经常会遇到拟拆除房屋的作价补偿问题。应根据《城市房屋拆迁管理条例》的规定,“作价补偿的金额按照所拆房屋的建筑面积的重置价格结合成新结算”。

(二) 商业房地产

商业房地产包括商店(商场、购物中心、商铺和市场等)、旅馆、写字楼、餐馆和游艺场(娱乐城、歌舞厅、高尔夫球场等)。

1. 商业房地产的特点。

(1) 收益性。商业房地产的收益方式是多种多样的。有的是业主自己经营,有的是出租给他人经营,有的是以联营形式经营。

(2) 经营内容多。在同一宗商业房地产中,往往会有不同的经营内容,如商品零售、餐饮、娱乐等。不同的经营内容(或者说不同的用途)一般会有不同的收益率,如果用收益法估价,则应对各部分采用不同的还原利率(或称资本化率)。

(3) 转租经营多。商业房地产的业主常常将其房地产出租给别人经营,有的承租人从业主手上整体承租后,又分割转租给第三者。因此,在进行商业房地产估价时要调查清楚产权状况。

(4) 装修高档而复杂。商业房地产通常会有非常高档的装修,而且形式各异,要准确估算其价值必须单独计算。另外,商业用房装修折旧快,在有些地方,买下或承租别人经营的商业用房后,一定要重新装修,因此在估价时应充分注意。

2. 影响商业房地产价格的主要区域因素。

(1) 地段繁华程度。影响商业房地产价格的首要因素是所处地段的商业繁华程度,这可按待估房地产所处的是哪一级商业中心区来确定。

(2) 交通条件。商业房地产估价时,要从两方面考虑交通条件:一是顾客方面,从现阶段一般情况来看,主要是公共交通的通达度,可用附近公交线路的条数、公交车辆时间间隔,以及公交线路联结的居民区人数等指标来衡量,另外还要考虑机动车和非机动车停车场地;二是经营者方面,要考虑进货交通和卸货的便利程度。

3. 影响商业房地产价格的主要个别因素。

(1) 临街状况。一般来说,临街面越宽越好。如果几面临街,则有利于商业房地产价值的提高。

(2) 内部格局。商业用房的内部格局应有利于柜台和货架的布置和顾客的停留。一些大型商业用房往往要分割出租,因此,要求内部空间能够灵活地间隔。

(3) 楼层。一般来说,位于底层的商业用房较优,如果有自动扶梯,楼上的商业用房与底层之间的不利差距将大大缩小。

(4) 面积。应有与经营要求相适应的面积。

(5) 净高。商业房地产的室内净高应适宜。净高偏低则难免产生压抑感,不利于经营;若净高超过合适的高度,建筑成本会提高,也无助于房地产价值的提高。

(6) 储存空间。

(7) 装修和结构构造。装修在商业房地产的价值中往往占有很大分量。同样的房屋,仅仅由于装修不同,价值会有很大的差别。此外,建筑结构构造因采用的材料不同,其价值也有很大的差别。

(8) 转租的可能性。有些业主或中间承租人规定,承租人不能再转租,这将影响投资(承租)商业房地产的灵活性,从而影响该商业房地产的价值。

(9) 使用年限和折旧情况。

4. 商业房地产估价的常用方法。商业房地产的一个主要特点是能够用以获得收益,商业房地产的价值往往也正是体现在它的获取收益的能力上,所以收益法是商业房地产最为常用的估价方法。

商业房地产的转售转租比较频繁,特别是小型商铺,因此,较易获得比较案例。所以,在商业房地产估价时,市场比较法也是一种常用方法。

对于将要转变用途的商业房地产,有时也可用成本法作为辅助评估方法。

(三) 工业房地产

工业房地产主要包括厂房及厂区内其他房地产、仓库及其他仓储用房地产。

1. 工业房地产的特点。

(1) 涉及的行业多。各类工业有各自的行业特点、生产要求,即使生产同一产品的工业企业,由于工艺、流程的不同,对厂房、用地的要求也可能截然不同。因此,进行工业房地产估价时,首先应该了解相应企业生产的一些行业知识。

(2) 非标准厂房多、单价差异大。

(3) 受腐蚀的可能性大。厂房常常会受到腐蚀,估价时要注意房屋使用年限与受到腐蚀的严重程度。

2. 影响工业房地产价值的主要区域因素。

(1) 交通条件。工业企业通常需要大量运进原材料及燃料,运出产品,因此,必须有便捷的交通条件。如果邻近或与公路交通干线相连,有铁路专用线进入厂区,邻近通航河道(或海岸)且有专用码头等,则都有利于工业房地产价格的提高。

(2) 基础设施。工业生产对基础设施依赖较强,当地的电力供应情况,生产用水能否满足需要,排污及污染治理,通讯条件等等,都是影响工业房地产价值的主要区域因素。

(3) 地理位置。有些工业生产要求特定的地理位置,例如造纸需要大量排放污水,所以通常需要邻近河道;化工企业则不应设在山沟里,否则不利于废气的排放;水泥厂的附近若有煤矿和石灰矿则可减少原材料的运输费用。