

房地产估价 方法与实务

主编 陈怡军 李启明



GUJIA FANGFA YU SHIWU

东南大学出版社

内 容 提 要

本书根据我国现行的房地产估价法规、政策,并借鉴国外成熟理论,全面介绍了房地产估价的基本理论和各种方法,如收益还原法、市场资料比较法、成本法、剩余法、路线价法、长期趋势法、评分法、残余估价法等,包括这些方法的原理、适用范围、操作程序及各种估价方法的比较研究。详细讲述了城市土地基准地价、宗地地价、建筑物估价的具体运作和实务,以及房地产抵押物评估、清产核资、股份制改造等多种类型房地产评估的实际运用和案例,并介绍了我国的房地产估价制度。

本书可供物价、国资、银行、保险、房地产管理部门和评估机构从事房地产价格管理和咨询评估工作的有关人员参考,并可作为高等院校相关专业的教材和参考书。

房地产估价方法与实务

主 编 陈修年 李启明

*

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼2号 邮编 210096)

东南大学激光照排中心照排

江苏省新华书店经销 南京航空航天大学印刷厂印刷

*

开本 787×1092 毫米 1/16 印张 14.75 字数 350 千

1998年1月第1版 1998年1月第1次印刷

印数:1—4000册

ISBN 7—81050—270—0/F·29

定价:20.00元

(凡因印装质量问题,可直接向承印厂调换)

《房地产估价方法与实务》编撰人员

主 编： 陈修年 李启明

副 主 编： 王德起 杨其明 陈向阳

编撰人员： 李启明 陈修年 王德起 杨其明
陈向阳 严伟新 曲 波 李立新
仇高山

参编单位： 东南大学房地产研究所
南京农业大学土地管理学院
江苏国际咨询评估公司

前 言

随着我国经济体制改革的不断深化和房地产业的不断发展,房地产估价作为进一步完善房地产市场、推进房地产业事业发展的一项重要工作,已越来越受到人们的重视。我国房地产估价制度的建立和完善,被认为是继住房制度改革和土地制度改革后的又一个促进房地产业事业发展的重要举措。如何按照社会主义市场经济体制的新要求,逐步完善适合中国国情的房地产估价理论和方法,以满足房地产市场和企业体制改革中的评估需要,已成为房地产价格管理中的重要内容。

由于房地产估价工作在我国开展的时间不长,房地产估价的政策、理论和方法还须在理论研究和实践探索中不断完善,房地产估价人员的素质、水平也需进一步提高。为此,江苏国际咨询评估公司组织有关院校的专家教授和实际工作者编写了这本《房地产估价方法与实务》,以为推进我国房地产估价的理论研究与实践探索尽一份力量。

本书根据我国现行房地产估价法规、政策,并借鉴国外成熟理论,简明扼要地阐述了房地产估价的基本理论,全面系统地介绍了房地产估价的方法和实际运作。本书在结构体系上共分十四章,第一章至第九章,全面介绍了房地产估价的多种方法,包括这些方法的原理、适用范围、操作程序及各种方法的比较研究等;第十章、第十一章详细地介绍了城镇土地基准地价、宗地地价、房屋建筑物价格评估的具体运作和实务,具有很强的可操作性;第十二、十三章详细介绍房地产抵押物评估、清产核资、股份制改造等多种类型的房地产评估的实际运用和案例;第十四章,介绍我国的房地产估价制度。

本书由江苏国际咨询评估公司高级经济师陈修年总经理、东南大学土木工程学院副院长李启明教授任主编,参加编写的人员还有:杨其明、王德起、陈向阳、严伟新、曲波、李立新、仇高山。

本书在编写过程中参阅了大量房地产专业书籍、资料 and 许多专家的著述,也吸收了我国最新房地产估价制度方面的有关资料,江苏国际咨询评估公司为本书提供了不同类型的房地产估价实际案例。鉴于我国房地产估价工作开始时间还不长,许多估价理论、方法尚不完善,加之编者水平所限,书中不当之处,敬请广大读者指正,以便再版时加以补充完善。

编 者

1997年7月于南京

目 录

第一章 房地产与房地产估价概述	1
第一节 房地产概念及特性.....	1
第二节 房地产估价概念及必要性.....	9
第二章 房地产估价的原则与程序	12
第一节 房地产估价原则	12
第二节 房地产估价程序	13
第三章 收益还原法	24
第一节 收益还原法的原理及还原形式	24
第二节 纯收益的求取	26
第三节 还原利率的内涵与确定	30
第四节 收益还原法的应用与实例	33
第四章 市场资料比较法	39
第一节 市场资料比较法的概念与原理	39
第二节 市场资料比较法的适用范围	40
第三节 市场资料比较法的操作程序与实例	41
第五章 成本法	48
第一节 成本法的概念与原理	48
第二节 成本法的适用范围	49
第三节 成本法的操作程序与实例	49
第六章 剩余法	58
第一节 剩余法的概念与原理	58
第二节 剩余法的操作程序与实例	59
第七章 路线价法	63
第一节 路线价法的概念与原理	63
第二节 路线价法的操作程序	64
第三节 路线价系数	81
第八章 其它估价方法	87
第一节 长期趋势法	87
第二节 评分法	95
第三节 残余估价法	96
第九章 各种估价方法的比较研究	99
第一节 各种估价方法理论依据的差异	99
第二节 各种估价方法的适用性和限制性.....	106
第三节 各种估价方法的应用比较.....	108

第四节	房地产估价方法体系建设·····	111
第十章	土地估价·····	114
第一节	土地估价概述·····	114
第二节	土地基准地价评估·····	119
第三节	宗地地价评估·····	140
第十一章	建筑物估价·····	155
第一节	房屋分类与等级评定·····	155
第二节	房屋估价技术知识·····	169
第三节	建筑工程预算与房屋估价原理·····	176
第四节	建筑物估价程序和方法·····	190
第十二章	房地产抵押物评估·····	196
第一节	房地产抵押物评估概述·····	196
第二节	撰写估价报告书·····	199
第三节	房地产抵押合同的订立及登记·····	202
第十三章	房地产评估典型案例·····	204
第一节	房屋租赁评估·····	204
第二节	房屋产权买卖价格评估·····	209
第三节	房地产开发中的熟地与商品房价格评估·····	210
第四节	清产核资中房地产价格评估·····	216
第五节	股份制企业改组中房地产价格评估·····	217
第六节	涉外房地产价格评估·····	219
第十四章	我国房地产估价制度·····	223
第一节	房地产价格管理政策·····	223
第二节	我国房地产估价制度·····	226
参考文献	·····	230

第一章 房地产与房地产估价概述

第一节 房地产概念及特性

一、房地产概念

房地产有广义和狭义之解释。广义的房地产是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施,以及诸如水和矿藏等自然资源,还包括与土地和房屋所有权有关的所有权利或利益等;狭义的房地产是指房屋的建筑部分与建筑地块有机结合的整体和它们衍生的各种物权。房地产由于其位置的固定性、不可移动性,又可称为不动产,在英语中称为 Real estate 或 Real property,两者含义各有侧重。“Real estate”一词具体是指土地及附着在土地上的房屋建筑物和各种人工构筑物;“Real property”则具体指土地、房屋建筑物及它们衍生的各种权益,如使用权、所有权、抵押权等。日本民法第 86 条第 1 项规定:“不动产是指土地及其定着物”。因此,狭义的房地产从实体上看,包含土地及定着于土地之物两大部分。

房地产包括土地和建筑物两大部分。在城市房地产经济中,房与地是“统一物”的两个部分,它们在质上具有内在的统一性。一是房与地都具有在空间位置上不可移动或不能移动的物理特征,它们在质上同属不动产的范畴;二是房产就其现实形态上说,是房屋建筑物与土地的有机统一性,房屋附着于土地,土地是房屋必备的物质构成要素,房与地因建筑劳动而共处于房屋这个统一性中,在房屋形态上,房与地的市场流转必然是同步进行的。土地虽然能离开房屋建筑物而独立存在,但现实上“地上有房”是现代城市建筑地块普遍的、一般的存在状态和一般趋势。因此,从总体上和完整的意义上说,任何房产都是房地产,任何地产也就是房地产,单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,都是房地产的一种存在形态。在房地产估价实践中,估价师根据需要,既可以只评估房地产中的土地价格(如为确定征收土地税及土地出让金等),也可以评估其中建筑物的价格(如在房屋保险、抵押或拆迁房屋的作价补偿等),当然也可以就房屋和土地的整体进行估价(如评估办公大楼、住宅、酒店等的购买价格等)。

(一) 土地的概念及基本描述

土地是人类社会生产力的重要源泉,是人类赖以生存的根本。土地是由气候、地貌、岩石、土壤、植被和水文等组成的一个自然综合体。土地与国土含义不同,国土是指一个国家主权管辖范围内的版图,包括领土、领空、领海,是一个更为广泛的概念,土地是国土的重要组成部分。

1. 土地的概念

土地是由一定范围的面积所构成的利用或交易单位,可以从纵横两方面考察:从横的方

面,亦即地表上,土地是连绵无限的,并无什么范围,但人们可以人为确定其范围,通常为土地所有权效力所勾划的边界和范围(即通常所说的“四至”);至于纵的方面,土地不仅包括地表面,还包括地面以上和以下的一定空间。在实际生活中,土地所有权范围内的开发、利用将会受到许多方面的限制与约束,如城市规划中的土地使用分区管制、对建筑物高度的限制和建筑容积率的控制以及土地变更使用限制等等,这些限制对土地价格的形成有重大影响。因此,房地产估价人员应当首先充分了解土地所有权所受各种限制的程度和内容,才能求得正确合理的价格。

2. 土地类型

土地根据不同的属性,可以分为各种不同的类型。对于城市土地,按照城市产业结构用地的状况划分,可以划分为:

(1) 工业用地。工业用地是工业企业所占用的一切城市土地,它包括各种工厂建筑物及其附属设施、生产资料及产品储存等占用的土地。在一切城市用地中,工业用地所占的比例较大,如深圳特区的工业用地,约占整个建设用地的 18.2%,上海的工业用地则占城市总用地的 35% 以上。工业发达国家,按照城市规划用地结构,工业用地则一般不超过总用地面积的 15%。

(2) 商业用地。商业用地是商业企业占用的城市土地,其中包括商店、库房、饮食业、服务业、市场等占用的土地。商业用地在城市经济中具有很重要的作用,也是城市土地利用中经济效益最高的土地。

(3) 公用事业用地。公用事业用地是指教育、卫生、文化、通讯等事业所占用的城市用地。其中包括各类学校、幼儿园、医院、电信电报局、政府机关、教堂等所占用的土地。

(4) 居住用地。居住用地是城市居民住宅所占用的城市土地,以及住宅建筑周围所必需的一定面积的土地。城市居住用地在城市土地中占有很大的比重。

(5) 道路用地。道路用地是指城市各类道路所占用的土地,它包括铁路、公路、地铁、城市街道以及车站、停车场、机场、港口等所占用的土地。

(6) 绿化用地。绿化用地是指为改善城市生态环境、调节气候、提高居民生活质量所划定的园林用地,它包括绿地、公园、植物园、苗圃、街心花园等。

(7) 军事用地。军事用地是驻在城市中的军事单位所占用的城市土地,它包括军事首脑机关、营区、军事设施等占用的土地。

(8) 郊区及郊县用地。郊区及郊县用地主要指郊区、郊县用于农业的土地。从城市发展角度看,这类土地是城市后备的土地,是城市土地扩展的对象。

(9) 空地。空地是指城市中尚未进行建设的土地,其中包括待拆迁的危房等。

另外,城市土地还可按其功能性质和使用特点分为生活居住区、市中心区、工业区、科研区、市政公用——仓库区、对外交通区、卫生防护区、郊区和绿化地带等。对于不同类别的土地,有着不同的特殊功能和特征,价格上也相差很大,估价人员必须正确把握不同类别土地的基本特征,才能评估出合理的价格。

3. 土地基本描述

对于一块具体的土地,可以从以下几方面来加以认识和描述:

(1) 地段位置。包括其所处的区域、地段、等级以及周围标志建筑、主要交通设施的位置关系等。

(2) 土地形状。形状是否规则及土地利用效率。

(3) 面积大小。指政府主管部门确认的用地红线图范围内的水平投影面积。

(4) 四至。土地四至的详细描述。

(5) 土地权利状况。即指通过何种方式获得土地使用权,是划拨、出让还是征用;土地使用期限多长,已使用年限;土地使用权是否被抵押等土地权利的历史和现状。

(6) 利用现状。指土地的现状用途,其上是否有建筑物和其它附着物以及它们的基本情况。

(7) 土地管制。包括用途、建筑容积率和覆盖率、建筑高度、绿化率、建筑后退要求、建筑艺术与形状、地面标高、进出口方位、停车场和其它环保、文物、消防、卫生等方面的管制和法律规定。

(8) 开发程度。土地是生地、净地还是熟地,即道路、供水、供电、供气、供热、电讯、排水、公交、通讯等的通达程度和土地平整程度,也就是通常所说的“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”。

(9) 其它。包括地质、水文、气象等条件和状况。

上述认识和描述可以通过土地使用权证、地籍资料以及实地勘察、调查来获得和实现。

(二) 建筑物的概念及基本描述

土地上的定着物主要是建筑物和构筑物。建筑物是指具有一定活动空间,能够避风挡雨,供人们生活、工作和娱乐或进行其它活动的人工建筑,如住宅、商店、旅馆、厂房、体育馆、纪念馆等,一般由基础、墙、柱、梁、门窗和屋顶等主要构件组成。房屋是建筑物与土地的有机结合体,“建筑物”是“地基”的上层建筑,而“地基”则是“建筑物”的基础载体,按照香港房地产业的通行说法,房屋是“物业”(指房屋建筑部分)和“地业”(指房屋建筑地基)的统一。构筑物则是除房屋以外的人工建筑,如道路、烟囱、桥梁、大坝、水塔等。

1. 建筑物的物质构成

建筑物一般具有四个物质构成要素:

(1) 房屋建筑材料。包括钢材、木材、水泥、砖瓦、塑料、玻璃和其它众多的建筑材料等。

(2) 房屋建筑地基。包括宅院地,这是与其它任何商品所不同的。

(3) 房屋内部设备。如水、电、煤气、供热、通风、取暖和空调等设备。

(4) 房屋外部环境。包括房屋外围的基础设施和所处的地理位置、道路交通、文化娱乐、绿化、生活服务等“配套”条件。这些条件的好坏与优劣,对房屋的价格也有很大影响。

2. 建筑物的基本描述

对于一幢具体的建筑物,可以从以下几方面来加以认识和描述:

(1) 坐落位置。指建筑物所在的地理位置。

(2) 面积大小。包括用地面积、地下室建筑面积、地上建筑面积、使用面积、居住面积、营业面积,可根据不同情况和要求,按照我国有关计算规则确定。

(3) 房屋用途。包括住宅、厂房、商店、办公楼、酒店等或两种以上的综合用途以及用途的面积分配和楼层分布。如对于综合商厦,其商场、营业、办公室、餐饮、设备与设施、停车场、地下室等面积分配。

(4) 结构类型。建筑结构类型可以按照建筑物的承重构件(如柱、梁、板、墙等)所用的材料划分为钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构和其它结构。

(5) 建筑高度。指建筑物地面以上的总高度。

(6) 建筑层数。指建筑物层数多少,是多层还是高层建筑。对于钢筋混凝土结构来说,二层以上是多层建筑,八层及八层以上为高层建筑。高层建筑一般需设置电梯等设备。多层与高层建筑在建造价格上有很大的差异,估价人员在估计建筑物的重新建造价格时尤其要注意这一点。

(7) 建筑装修。指内外装修的标准、程序、所用材料品质以及装修施工质量。

(8) 附属设备。建筑物的附属设备,如电梯、空调、供水、供热等,它们与建筑物的耐用年限往往不同,计算折旧时需单独分开进行。

(9) 建造年月和成新。

(10) 产权。指建筑物的所有权是独有还是共有。独有的所有权效力当然及于建筑物全部,共有是指各共有人分别拥有各自应有部分的权利,但所有权的效力仍可及于建筑物的全部。此外还包括是完全产权,还是有限产权,是否已出租或抵押等情况。

(11) 其它。如其施工质量或保养好坏。若为建筑物中的某一部分,还要了解所处的楼层、朝向等;期房还要了解其开发商、设计商及承包商和未来物业管理者等。

上述认识和描述可以通过查阅房屋所有权证、房屋资料及实地勘察、调查来获得和实现。

二、房地产的特点

房地产作为社会、集团或个人的财产,与其它形态的商品相比,具有以下特点:

1. 房地产区位的固定性

房地产和其它处在流通中的商品相比,一个重要的区别是,一般产品在商品交换过程中同时产生物理运动,而房地产在所有权或使用权转移时则不产生物理运动。这种区位的固定性使消费者十分注意房地产区位的选择,诸如环境、交通、购物、文化教育设施等条件能否得到满足,或者能够得到何种程度的满足。同时,产品区位的固定性使房地产的价格受土地的地段差价影响很大,处在条件优越的地段价格就高,反之则低,而且高低往往相差很大。

2. 房地产使用的长期性

土地的使用是无期的,房屋设施的耐用期也很长,因此商品交换中不仅可以转移产权,而且也可以在不改变产权的情况下只转移一定期限的使用权,这是租赁在房地产交易中成为重要交易方式的一个重要原因。此外,房地产使用期限长,还引起在产品使用过程中为保持和恢复其使用功能而进行的维护修缮活动,引起为改善或改变其使用功能而需要进行的装饰、改造等活动,以及在整个使用期间的管理和服务活动。

3. 房地产的单件性特点

与其它产品不同,房地产绝对没有完全相同的产品,即使其地面以上的房屋设施可能完全相同,但由于所处位置不同,也就产生了产品之间的差异。差异的大小取决于两者距离的远近和区位条件的差别,当然也会受到地质条件的影响。房地产的单件性特点,使市场信息不灵敏,产品价格信号不灵敏,也使产品估价和定价发生困难。为了保证经济活动的正常进行,需要建立信息市场、加强信息传递,需要对经营中涉及的每件产品估价、定价,其中包括新开发的产品和重新进入市场流通的原有物业。这种需要,使房地产估价成为十分重要、专业性很强的工作。如果房地产经营很活跃,市场经济发达,专门从事房地产估价的咨询服务

机构就会应运而生。

4. 房地产规模大、价格昂贵

房地产规模大、价格高是其它产品很难相比的。产品的规模 and 价格有一定联系,规模越大价格越高。现代社会城市化道路和城市经济的发展,都导致房地产规模越来越大,几十层以至上百层高的大楼不断出现,建筑标准和豪华程度越来越高,价格也越来越贵。影响价格不断上涨的另一原因是长时期的供需不平衡,供不应求几乎成了现代城市房地产的普遍现象。产品规模大要求特殊的管理和安全保障,而产品价格昂贵使市场的商品交易需要大量的资金投入,并导致在市场交易中,买卖双方决策过程长,交易手续繁杂,产权变更要经行政和法律的认证。

5. 房地产商品效用上的多层次性

房屋的使用价值具有效用上的多层次性,同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的内容。房屋为人们提供居住、休息的功能,具有生存资料的特征;结构合理、造型美观、装璜雅致、设备齐全的房屋,使人感到舒适方便,从而具有享受资料的特征;房屋还为人们提供娱乐、学习、生活的场所和社交的环境,从而使人们向更高层次追求,因而具有发展资料的效用。房屋的这些特征,是其它商品所无法比拟的,并决定了它的需求弹性要超过其它商品。这一点应引起充分的重视。

6. 房地产使用上的限制性

房地产是社会经济和文化活动的物质基础,也是构成城市最主要的物质内容。它对城市的功能、环境、形象和现代化程度、文明程度都发生重要影响。因此,它必须根据城市发展的要求,服从城市发展的总体规划,对产品的用途、建筑标准、层数、建筑密度、绿化和保护环境等方面加以严格限制。房地产使用上的限制性对房地产开发的影响特别大。开发商应该仔细研究和掌握政府的有关政策,了解和熟悉城市规划中对每个地段和区域的功能、用途、层数和高度等具体细节的规定,以避免决策的失误。

7. 房地产的增殖性

货币作为财产存在的一种形式,存入银行就会带来利息;如果装在自己的口袋里不会自然增多。但利息扣除物价上涨的因素后是否有剩余,剩余多少,则和币值的变化有关,和通货膨胀率有关。有些以其它形式存在的财产,随着其使用功能的实现和时间的推移,价值因磨损消耗和转移而逐渐减少。而房地产却具有明显的增殖性能。在现实生活中往往会发现,一宗房地产已经使用多年,甚至已超过安全保险期,但如果出售,它的价值可能大大超过购买时所付出的代价。一幅地产,仅只由于交易的时间不同,其价格差异常常十分可观。产生增殖的原因,一是房地产需求大,造成价格持续上升;二是土地资源的有限性使土地供给不足,不能满足需求,造成土地价格上升,这是房地产增殖的主因;三是房地产开发建造的周期长,也促使房地产价格上涨。

房地产上述特征是互相联系的,这些特点决定着房地产经济运动的特殊性及其内在规律,也要求估价人员熟悉和掌握这些特点。

三、房地产的基本属性

(一) 房地产的经济属性

所谓房地产的经济属性,指的是房地产的内在经济属性或规定性,是指体现在房地产中

的一种特定的社会经济关系。对于房地产的经济属性,可分别从房屋和房屋建筑地块两个方面加以阐述。

1. 房屋的商品属性

房屋(住宅)同其它商品一样,具备一切商品共有的种种属性。

首先,住宅也是使用价值和价值的对立统一体,能够满足人们居住和工作的需要,或者说住宅的使用价值,是住宅成为商品的首要前提。住宅建筑工人利用劳动工具(建筑机械),作用于劳动对象(建筑材料),生产出使用价值,即住宅;另一方面,他们的劳动作为一种无差别的抽象劳动的凝结,形成住宅的价值。但是,住宅要在事实上成为商品,它就不是供它的所有者自己居住,而必然通过交换(出卖或出租)供他人居住。这样,在住宅的所有者和购买者或承租者之间,便发生了价值关系。由此可见,使用价值和价值这两个因素对于住宅,就犹如对其它商品一样,是缺一不可的。

其次,住宅商品的买卖,是一种单纯的商品买卖,同别的商品买卖没有质的区别。恩格斯《论住宅》问题中说过,在资本主义制度下,资本家生产住宅像生产其它商品一样,也剥削雇佣工人的剩余价值,因而建筑业的资本家和建筑工人的关系是剥削和被剥削的关系。但住宅生产出来以后,出卖给购买者或出租给承租人,只是实现商品的价值。因而住宅的卖者和买者之间、出租人和承租人之间的关系,是一种单纯的商品买卖关系,而不是剥削和被剥削的关系。

再次,同别的商品一样,住宅的价值量也决定于社会必要的劳动时间,在住宅的生产和交换中起调节作用的,仍然是调节一般商品生产和交换的价值规律。住宅的价值是由它在生产过程中消耗掉的物化劳动的转移价值和活劳动创造的新价值构成的。在资本主义条件下,可表示为

$$\text{住宅的价值} = C + V + m$$

式中 C ——已经消耗掉的生产资料的价值,包括建筑材料的消耗和建筑机械的磨损等;

V ——建筑工人在自己创造的新价值中以工资形式领回的那部分价值;

m ——资本家占有的剩余价值。

由于各个建筑企业主客观条件的差异,它们生产的住宅的个别价值也不一样,而在市场上,住宅是按社会价值决定的价格出售的。在私有制条件下,住宅同其它商品一样,受供求关系的影响极大,当供过于求时,价格低于价值;当供不应求时,价格高于价值。在资本主义发展的一个相当长的时期中,大城市和工业中心持续存在的严重房荒,为住宅建筑资本家和房地产投机商提供了绝好的致富机会。但是,住宅价格与价值的背离,并不是对价值规律的违反,而是价值规律借以实现的形式。

2. 城市土地的商品属性

城市土地的经济属性,主要是指城市土地是否具有商品的属性。在社会主义条件下,城市土地是不是商品,能否把它纳入市场经济的轨道,按照商品来经营,这是我国社会主义经济建设和经济体制改革中的一个重大理论问题和实践问题。

首先,从社会历史发展实践上来看,商品货币产生以后,在土地私有制存在的条件下,土地早已成为商品并加入了商品的交换过程。中国商品经济虽然不发达,但在封建社会的中后期,土地买卖的现象就已十分盛行。从资本主义社会来看,无论是资本主义产生的初期,还是自由竞争的资本主义时期和垄断资本主义时期,土地买卖都非常盛行,并可以转让和抵押。

资本主义地产市场,是资本主义市场体系的重要组成部分。在资本主义社会里,土地具有商品的属性是没有任何疑问的。

从理论上说,根据马克思的商品经济理论,商品是使用价值和价值的统一体。土地具有使用价值,既可以作为生产资料又可作为生活资料,并且土地又有价格,因此土地是可以成为商品的。

其次,根据我国经济发展的实践,七届人大一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》规定:“任何组织和个人不得侵占、买卖、出租或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”《中华人民共和国土地管理法》也规定:“城市市区的土地属于全民所有即国家所有”,“国有土地可以依法确定给全民所有制单位或集体所有制单位使用,国有土地和集体所有的土地可以依法确定给个人使用”。这就为土地的商品化经营提供了法律依据。

(二) 房地产的法律属性

1. 房地产所有权

所有权是指所有人对物依法享有的占有、使用、收益和处分并排斥他人干涉的权利。房地产所有权可分为房产所有权和土地所有权。

(1) 房产所有权

“房产”是一种法律用语,所谓“产”就具有产权、财产的意义,因而房产与作为客体物的房屋不能,也不应等同视之。研究房产主要是研究由于人们对房屋的占有和使用等发生的社会关系和法律关系,即法律的权利和义务关系。

所有权是由国家制定的调整财产所有关系的法律规范的总和。房产所有权是所有权中的一种,主要包括占有、使用、收益和处分四项权能。

① 占有

占有是指对于财产的实际持有或控制。房屋的占有是指对于房屋的实际持有或控制。占有是公民、法人行使财产权的重要前提。通常情况下,房屋的占有人一般是房屋的所有人,但有时也可以是非所有人。前者称所有人占有,指房屋所有人对属于自己的房屋直接行使占有权,如企业对厂房的占有;后者称非所有人占有,指所有权人之外的人对房屋事实上的控制,如根据房屋租赁合同占有他人的房屋等。

② 使用

使用是指按照财产的性能和用途加以利用,以满足公民、法人生产和生活的需要。房屋使用权能既可以由所有人行使,如公民居住使用属于自己的房屋,或者将房屋用作生产或服务场所等;也可以由非所有人行使,如国有企业使用归其经营管理的国家房屋等。

③ 收益

收益是指取得所有财产所产生的某种经济收入或利益。收益在法律上也称为孳息,它可分为基于财产本身自然产生出来的天然孳息(如树结出果实)和按照法律规范所确定的权利义务关系而得到的法定孳息(如利润、利息等)。房屋所有权的收益,则仅表现在法定孳息上,即通过房屋租赁关系,房屋所有人将房屋出租而收取租金。

④ 处分

处分是指决定财产事实上和法律上命运的权能,这是所有权内容的核心,是所有权最基本的权能。处分可分事实上的处分和法律上的处分。前者是指将所有物在物质形态上发生

变更或消灭,如房屋所有人将房屋拆毁改建;后者是指依所有人的意志,通过某种法律行为设定、变更或者消灭对财产的权利,如房屋所有人将房屋出卖、抵押、赠与、遗嘱转让给他人,以及放弃房屋所有权等。

上述占有、使用、收益和处分四项权能共同构成所有权的完整内容。但在实际生活中,这些权能可根据所有人的意志,依法与所有人发生分离,而所有人并不丧失所有权。如房主将房屋出租给承租人,在租约期间,房主并没有直接行使占有、使用的权能,但他并不因此而丧失对房屋的所有权。相反,所有人正是通过权能的分离与回复,发挥所有财产的用途和效益,满足所有人和非所有人生产和生活的需要。又如,房屋所有人将自己的房屋投资入股,这时房屋所有权与占有、使用、处分权能都发生了分离,而房屋所有人(即股东)能够依据股票获得收益。

(2) 土地所有权

土地是人类赖以生存的最重要的自然资源。土地所有权是指土地所有者在法律规定的范围内,对其拥有的土地享有占有、使用、收益和处分的权利。我国实行的是社会主义土地公有制,它包括国有土地所有制和集体土地所有制,反映在法律上,土地所有权则表现为国有土地和集体土地两种所有权形式。

国有土地是指属于国家所有即全民所有的土地,它是我国社会主义土地所有权的主要形式。国有土地最明显的特点是:中华人民共和国是我国国有土地所有权的唯一主体,用地单位或个人对国有土地只有使用权,没有所有权,即无权自行处理。

集体土地是指属于农村劳动群众集体经济组织所有的土地,它是我国社会主义土地所有权的另一种形式。集体土地所有权的主体是农村劳动群众集体经济组织,主要有:① 村农业集体经济组织;② 村民委员会;③ 乡(镇)集体经济组织;④ 村内集体经济组织四种。

国家为了进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业,可以通过一定的程序征收集体所有的土地作为国家建设用地,并对被征地单位及群众给予适当补偿、补助和安置。被征用的集体土地的所有权属于国家所有。

2. 房地产物权

物权是指某一主体对某一财产可以直接支配并享受一定利益的权利。物权主要分为所有权和其它物权两大类。房地产所有权前已述及。其它物权是指权利人仅享有对物的某一方面的权能,主要有典权、抵押权、地上权、地役权等。

(1) 典权

典权是指承典人支付典价,占有出典人的房地产而使用和收益的权利。承典人除占有典产,供自己使用外,在典权存续期内,还可以将典物转典,或出租给他人,或将典权转让给他人,并且可以以典权为抵押权的标的物。典期届满一定时期后,出典人不以原典价赎回其出典物,承典人即可以取得典物所有权。

(2) 抵押权

抵押权是指对债务人或第三人不转移占有而供担保的房地产,可以就其卖得的价金受清偿的权利。换言之,抵押是指债权人对于债务人或第三人所抵押的房地产,可以取得其债权的担保,但不能占有使用其房地产。抵押权人如果在债权已届清偿期还未受清偿,可以向法院申请拍卖抵押的房地产,就其卖得的价金而受清偿。

(3) 地上权

地上权是指以在他人土地上拥有建筑物或其它工作物为目的,而使用其土地的权利。例如,使用他人土地而自建房屋,自造竹园、果园或森林等。地上权的续存期限可长可短,并且可以不定期限。地上权人是否需支付地租,由当事人自行协定。地上权可以转让他人,也可以作为抵押权的标的物。

(4) 地役权

地役权是指以他人土地供自己土地方便使用的权利。如因自己的土地无路可通,而从邻地取得通行权即是地役权的一种。提供方便使用的他人土地,称为供役地,得到方便的自己土地称为需役地。地役权是附着于需役地的。

除此而外,在房地产上,还可以设定租赁权。例如,土地所有权人将土地出租给他人使用,承租人即取得该土地的租赁权。

综上所述,房地产的所有权可以分割成多种权利。各种权利,因为都能单独产生利益,故可分别形成价格。因此,在对房地产估价时,应该切实注意所有权是否完整、他项权利设定的情形怎样等问题,才能求得正确的价格。

第二节 房地产估价概念及必要性

一、房地产估价概念

房地产估价,又称房地产价格评估,是指具有专业能力和经验的估价人员,根据特定的估价目的,遵循估价原则和法定或公允的标准和程序,运用科学的估价方法,对房地产商品的价格(租金)、价值进行科学、合理的评定与估算。通过估价将实物形态的房地产转化为货币形态的房地产。房地产估价不是对房地产价格的主观给定,而是要考虑房地产的特性及房地产市场的所有潜在影响因素,通过评估活动把房地产客观存在的价值正确地反映出来。

二、房地产估价的要素

从房地产估价的定义中可以看出,房地产估价具有评估主体、客体、目的、程序、原则和方法六大要素。

1. 房地产估价主体

估价主体即由谁来进行评估。由于评估结果必将对有关各方的经济利益和权利产生影响,要实现评估目的,保证评估结果客观、公正、准确,必须建立起具有专业性和权威性相结合的专门机构,由专业估价人员进行评估。所谓专业估价人员,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,取得资格证书后专门从事房地产价格评估的专业技术人员。

由于房地产估价政策性强,关系重大,又涉及多方面、多学科专业技术知识,如建筑工程技术经济学、会计学、市场学、价格学、数学等,因此合格的专业估价人员应具备如下素质:

(1) 有广博的学识,扎实的专业基础理论。如具备房地产估价理论、方法及房地产法律政策、开发经营、城市规划、工程建设等专业知识。

(2) 有丰富的房地产估价实务经验。

(3) 有市场调查、综合分析、推理判断的能力。

(4) 有良好的职业道德修养。

2. 房地产估价客体

评估客体即被评估的对象,既可以是单独的房屋、单独的土地,也可以是房屋与土地结合于一体的房地产及其相应附属设施。

3. 房地产估价目的

评估目的是解决为什么要进行评估的问题,主要是为房地产市场交易及其它有关房地产经济活动提供公平合理的价格或价值尺度。评估目的不同,考虑的评估原则、因素和采用的估价方法就可能不同,评估的结果也将会不同。目前房地产估价主要服务于如下目的:

- (1) 各类房地产的买卖、租赁、拍卖、出让、转让、交换等交易活动中的估价。
- (2) 房地产抵押、保险、典当。
- (3) 征地拆迁补偿。
- (4) 企业合资、合股、合作、合营,企业兼并、分割、债务处理、破产清算等涉及到的估价。
- (5) 企业承包、租赁经营过程中,房地产价值的核算与增贬值情况的评定。
- (6) 房地产纠纷的仲裁、诉讼等。

4. 房地产估价原则

评估原则是估价人员观察、处理评估问题的基本准则和要求,也是应当遵守的法则、标准或应注意的问题。房地产估价的原则主要有合法原则,公平原则,科学性原则,最有效使用原则,评估时点原则,替代原则等。

5. 房地产估价程序

评估程序是指评估工作的先后次序和工作步骤。房地产估价是一项技术性、专业性较强的工作,只有按照一定的程序进行,才能提高评估的工作质量和工作效率,减少评估工作中的误差,保证评估质量。房地产估价程序主要有:估价任务来源、受理估价委托、明确估价基本事项、初选估价方法、制定估价作业计划、实地勘察、收集整理资料、确定估价方法和评估金额、撰写评估报告、资料归档等。

6. 房地产估价方法

评估方法是评估房地产特定价格的技术规程和方式。评估方法多种多样,随着评估对象、价格标准、市场信息等不同而不同。主要的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本法和其它估价方法。

三、房地产估价的必要性

房地产估价的必要性体现在如下方面:

1. 为满足对房地产征税需要

房地产课税是主要的税源之一,如房产税、土地增值税等,它们都是以房地产的价值作为课税基础,才能据以计算课税额。房地产价值的大小,不能凭主观想像来确定,需要根据各种资料,运用估价技术和方法,才能获得公平合理的价格,并说服纳税人照章纳税。所以在课税时应当特别重视估价。

2. 为了金融机构抵押贷款需要

随着经济的繁荣,我国住房制度的深入改革,房地产的抵押贷款已开始出现并得到发展。金融机构为确保自身财产安全,需要从抵押贷款的角度对房地产进行估价,以求得合理

正确的房地产价格。同样,房地产典当、保险也需要估价。

3. 为了征地拆迁工作的需要

随着经济的发展和城市规模的不断扩大,各种公共设施的建设日趋增多,而城市建设用地则有限,必须向集体组织或个人征收房地产,这样就必然会发生应以什么价格取得集体土地使用权和收购个人私有房产,或应支付多少补偿费用等问题,也就必须要以正确的估价为依据。

4. 为了房地产公平交易的需要

随着市场经济的发展,房地产交易日趋频繁,房地产交易健康发展有赖于对房地产作准确的估价。就卖方来说,如果不由专家或估价机构估价,随便出价,很可能因为开价过高而难以脱售,造成资金周转困难;相反,则会因开出的价钱过低而遭受损失。再就买方而言,准确估价后的交易,就不会受骗,成交后心理上也会因价格合理而感到平衡。

5. 为了合作开发房地产的需要

合股开发房地产在社会上很普遍,这种合股一般是一方出土地,另一方出资金,然后依据出资份额分配兴建的房屋。此时,必须对土地的价值作出准确的估价,不依靠合理估价是很难使出资双方公平。

除了上述原因外,如企业合资、合作、承包经营、租赁经营,企业改制、兼并、分割、破产结算、房地产纠纷处理等都可能涉及到房地产估价。它是房地产开发经营全过程及企业资产管理中一项必不可少的基础性工作。