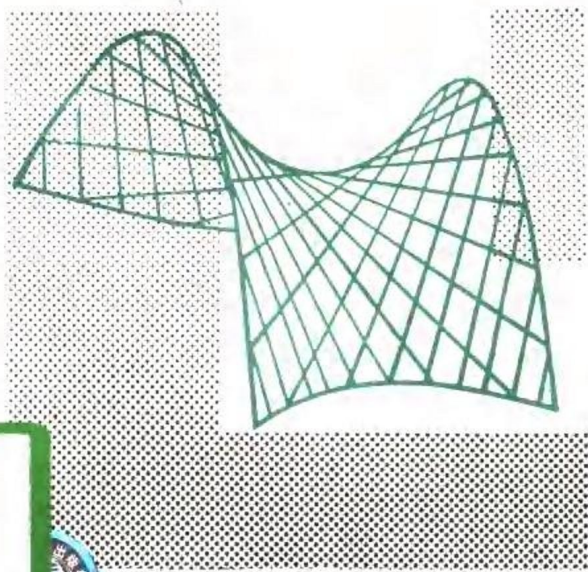


高等学校试用教材

海外房地产 估价

王学涵 刘金昌 主编

● 中国建筑工业出版社



(京)新登字 035 号

本书内容包括:概述、海外房地产估价制度、海外房地产估价程序、海外房地产估价方法、海外房地产估价专业组织简介等五章;并附有房地产常用英语单词和词组汇集。

本教材比较系统地介绍海外房地产估价方面的基本理论、基本知识和基本方法,并对各国(地区)的估价制度、估价程序、估价方法作了比较分析。

本教材是房地产经营与管理专业的必修内容,既可作为大专院校的教材,又可作为房地产评估人员和有关管理人员的培训教材或参考书,也可供从事海外房地产开发的人士参考。

高等学校试用教材

海外房地产估价

王学涵 刘金昌 主编

*

中国建筑工业出版社 出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京顺义燕华印刷厂印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:9 字数218千字

1996年11月第一版

1996年11月第一次印刷

印数:1—900册

定价:7.60元

ISBN7-112-02794-2

TU·2150(7904)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码100037)

前 言

本教材是房地产经营与管理专业的必修内容。编写工作由建设部人事教育劳动司组织领导，在专业指导委员会、专科专业筹备组的统筹安排和指导下进行的。

全书内容包括：概述、海外房地产估价制度、海外房地产估价程序、海外房地产估价方法、海外房地产估价专业组织简介等，并附有房地产常用英语单词和词组汇集。

在收集资料和编写教材过程中得到了有关同志的支持和帮助，湖南城市建设专科学校张协奎副教授参与了教材编写大纲的讨论，苏州城建环保学院沈范荣副教授也给予很大的支持，特此表示感谢。

本书由哈尔滨建筑大学王学涵、刘金昌主编，深圳市建设定额价格管理站、深圳市物业估价所陈广言主审。编写人员为哈尔滨建筑大学刘金昌（第一、二章）、杨德忱（第三章）、王学涵（第四、五章和房地产常用英语单词和词组汇集）。

由于编者水平有限，资料收集不够完善，教材肯定不尽完美，甚至有错误之处，请有识之士指正。

目 录

第一章 概述	1	机构的设置	38
第一节 房地产估价的基本概念	1	二、各国（地区）房地产估价人员的 培养和考核制度	39
一、房地产估价的对象与定义	1	三、各国（地区）对房地产估价师的 登记注册制度	42
二、房地产估价的范围	4	四、对房地产估价人员和专业机构的 管理制度	43
三、房地产价格的形成原因和影响 因素	5	第三章 海外房地产估价程序	45
第二节 房地产估价的必要性	9	第一节 各国（地区）房地产估价的基本 程序	45
一、房地产估价的作用	9	一、明确估价的基本事项	45
二、房地产估价的社会需要	10	二、拟定估价作业计划	49
第二章 海外房地产估价制度	11	三、实地勘察	49
第一节 概述	11	四、相关资料的搜集与分析	50
一、从事房地产估价的人员要具有 一定的条件	11	五、选择估价方法计算及决定估价额	51
二、通过登记注册控制房地产估价 师的条件	11	六、撰写估价报告书	52
三、从事房地产估价机构的条件及 登记管理	12	第二节 各国（地区）房地产估价程序 的差别	54
四、制定法规对房地产估价人员及估价 机构的行为加以约束	12	一、由评估范围不同所引起的差别	54
五、制订估价人员的职业道德和修养 准则，并建立相应的惩罚制度	12	二、由估价制度不同所引起的差异	55
六、房地产估价应具有独立性，并令其对 所估价格负责任	13	三、由社会经济制度及管理体制不同 所导致的差异	55
第二节 各国（地区）房地产估价 制度	13	四、由估价方法运用所引起的差异	55
一、日本的估价制度	13	五、由阐述问题的详略程度和角度 不同所导致的差异	56
二、韩国的估价制度	17	附录一 表格式估价报告	56
三、美国的估价制度	25	附录二 自由式估价报告	58
四、英国的估价制度	27	第四章 海外房地产估价方法	61
五、新西兰的估价制度	29	第一节 各国（地区）房地产估价的 基本方法	61
六、香港的估价制度	30	一、房地产估价的原则	61
七、德国的估价制度	34	二、市场资料比较法	64
第三节 各国（地区）房地产估价制度 分析与比较	38	三、成本估价法	72
一、各国（地区）房地产估价管理		四、收益还原法	78
		第二节 各国（地区）房地产估价方法	

的特点	84	组织	114
一、房地产估价原则的特点	84	一、美国的房地产估价专业组织	114
二、在运用估价方法上的特点	87	二、日本的房地产估价专业组织	116
三、其他的估价方法	94	第二节 英国和香港地区房地产估价	
四、日本房地产评估	108	专业组织	117
五、香港房地产评估	109	一、英国的房地产估价专业组织	117
第三节 各国（地区）房地产估价方法		二、香港地区的房地产估价专业	
的比较	110	组织	118
一、活跃、健全的房地产市场	110	第三节 部分其他国家房地产估价专业	
二、城市规划的限制	111	组织	122
三、土地所有制	111	一、德国的房地产估价专业组织	122
四、房地产市场的趋势	112	二、新西兰的房地产估价专业组织	122
五、投机行为	113	三、韩国的房地产估价专业组织	123
第五章 海外房地产估价专业组织		房地产常用英语单词和词组汇集	124
简介	114	参考书目	138
第一节 美国和日本房地产估价专业			

第一章 概 述

第一节 房地产估价的基本概念

一、房地产估价的对象与定义

(一) 房地产估价的对象

房地产估价的对象是房地产。房地产估价是研究房地产在生产、流通、消费的经济活动中有关价格和价值问题的一门科学，是在确定房地产商品价值的基础上，综合考虑各种影响其价格的因素，将房地产商品以货币的形式表现其价值的估算推测。房地产是人们生活和生产所必须的最基本条件和要素，是人们的主要财产形式。在市场经济中，它是一种较昂贵的商品。房地产是一部分财产的总称，包括内容较广。对于从事房地产的估价者，充分了解房地产的含义是非常必要的。

房地产是指建筑物、土地以及固着其上不可分离的部分。但是，由于固着的不可分离部分，如建筑物的给排水、采暖、电器照明、卫生、通讯、电梯等设备，土地上的树木等，往往被看作是建筑物和土地的组成部分，因此也可以说房地产是指建筑物和土地两部分。

在人们进行房地产估价的实际活动中，所遇到的对象往往并不都是包括建筑物和土地组合的整体，单纯的建筑物或单纯的土地都是房地产存在的形态，可作为一个独立的估价对象。综上所述，作为房地产估价的对象可以分为以下几种：

房地 它是指建筑物及其坐落的土地组合成一体的合成体。若是说房地价格，即建筑物和土地都在内的价格。

建筑物 它是仅指建筑物及其固着其上的设备部分。若是说建筑物价格，不含有它所坐落土地的价格。

土地 它仅指土地及固着其上的树木等部分。若是说土地价格，即是指无建筑物空旷土地的价格或不包括其上的建筑，仅指土地本身的价格。

房地产是泛指土地、建筑物或土地建筑物合成一体，它既可以是土地，也可以是建筑物，还可以是土地与建筑物的合成体，即通常所说的房地产估价对象。

在实际的房地产估价工作中，当土地上建有建筑物，二者合成一体时，往往根据估价的目的，如为了征收土地税或确定土地使用权出让金额，需要单独以土地作为估价对象；如为了建筑物确定火灾保险的投保价值或拆除建筑物补偿金额，需要单独以建筑物作为估价对象。

房地产，在国外法律中，通常也称为不动产。它是相对于动产而言，最根本特点是不能移动其位置。即是其位置固定，不可移动的财产。世界各国（地区）的叫法和含义也不完全相同。

美国的不动产概念包括两个层次的含义，一是把土地和建筑物等固着物当作一个整体；

二是把土地和建筑物等固着物及附带的各种权利，如占有权、享有权、管理权、处理权等，合在一起，当作一个整体。日本的不动产概念是土地及其定着物为不动产。台湾的不动产概念，依《民法》规定：“称不动产者，谓土地及其定着物。不动产之出产物，尚未分离者，为该不动产之部分。”所谓土地定着物，是指继续定着于土地，在不容易分离的状态下使用的。种植的树木也是土地的定着物，暂时种植者为动产。通常认为与土地分离而使土地发生变更，或因分离而需要花费相当的劳力和费用的，即可称为定着物。香港通常使用“物业”一词，所谓物业解释为：物业是单元性地产。一住宅单位是一物业，一工厂楼房是一物业，一农庄也是一物业。故物业可大可小，大物业可分割为小物业。

在了解了房地产的概念之后，再对其主要组成部分，土地和建筑物作进一步明确。

土地 一般解释可分为三种，一是指地球表面的陆地，包括土地表面、地表下和其垂直空间。二是指地球表面的陆地和被水覆盖的部分，水覆盖部分指海洋、江河、湖泊、池塘等。三是指自然资源，还包括日光、空气、水、热能、风力等自然赋予的一切有形和无形的自然力在内。

对于房地产估价来说，土地主要是指包括地上空间和地下空间的地表，其范围可以从“纵”、“横”两个方面观察。在横的方面，土地本是连绵无垠，无所谓范围，但可用人为方法划野分疆，其范围即为土地的疆界所围绕的面积。在纵的方面土地可分为地面、地面以上的空间、地面以下的空间。如《牛津法律大辞典》写道：“一般来说，土地的所有权包括土地的上空和地表下面一直到地球中心的土地，正如一句格言所表述的：土地属谁所有，土地的上空及地下也属谁所有。”

现实生活中，拥有一块土地，其使用、支配权要受到多方面的制约。地下矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地拥有者，世界上各个国家和地区的规定不同。在欧洲许多国家，土地所有权与地下资源所有权是分开的。在加拿大，土地上面一定高度的空间已不再被承认为地产的一部分。在美国，土地所有者同时也拥有地下的一切财富，所以地主可以自由开采地下资源。台湾的地下矿藏与土地是分开的。

不同的国家对土地的使用，支配权有不同的限制，从事房地产估价的人员应当充分了解做出正确的估价。

建筑物 建筑物是指人工建筑而成的物体。它包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、生产、储藏物品或进行其他活动的工程建筑，一般由基础、墙、门、窗、柱和屋顶等主要构件组成；构筑物则是指除房屋以外的工程建筑，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱、水塔、道路等。

可见，住宅、房屋、建筑物概念不同，住宅是指人们的生活用房，是房屋中的一种，房屋不仅包括生活用房，而且包括厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等用房。建筑物的范围更广，包括房屋及其以外的构筑物。

综上所述，房地产的概念可以用图 1-1 表示。

（二）房地产估价的定义

价值是属于商品生产和商品交换的一定历史条件下的经济范畴，只有劳动产品成为商品时，人类劳动才表现其价值。因此，房地产资源只有作为商品进入市场流通，房地产商品才有价值和价格的概念。房地产作为商品进入流通市场进行交换，就存在一个交换价值和价格问题。它的价值或价格如何确定和预测呢？一般人不可能充分了解房地产价格的有

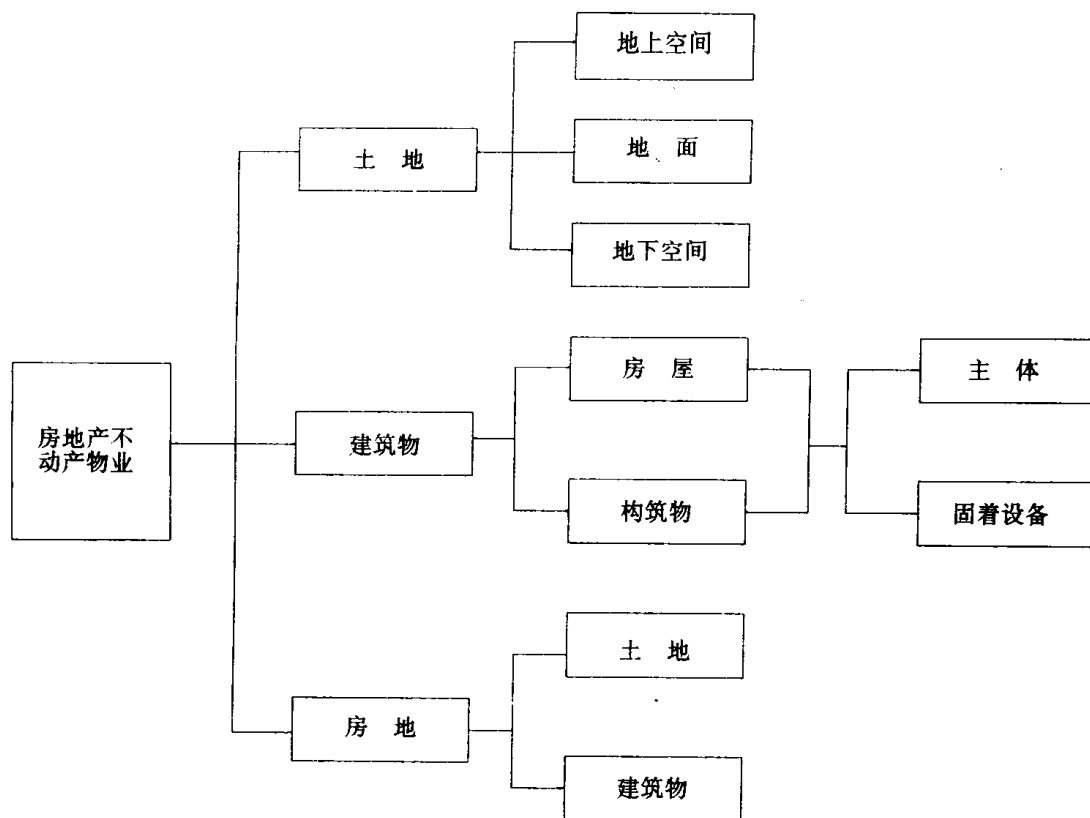


图 1-1 房地产概念图示

关知识，确定正常的价格，只能借助专业人士，根据特定的目的，依照法定的标准和程序，运用专门的科学方法，采用一定的货币单位，并参照市场供求、社会环境、政策法规以及其他影响因素，公正地、合法地、科学地对房地产价值进行评定和估量，或对其最可能客观的合理价格作出推测与判断，这一过程就是房地产估价。或简要定义为：为特定目的评估房地产的特定权益于特定时间的价值的艺术与科学。

房地产估价又称房地产价格评估、房地产评估或房地产评价。由于房地产商品价值构成比较复杂，价格又高，并受市场供求，客观环境、政策因素等多方面影响。因而，房地产商品价格的制定，测算也比较复杂，并成为一项专门的学问。一般地说，房地产估价是从工程上，技术上测算投入在房地产商品中的社会必要劳动量的货币表现，也就是对房地产价格“实体性构成因素”的估算。但是，在实际工作中经常是在“估价”基础上对房地产价格的综合评定。确切地应叫“评估”。评估当然以估价为基础，但是更多地要考虑市场因素，社会因素等各方面的影响和制约，或者应该从经营、投资决策、房地产开发、商品经济运行、房地产价值增值等角度考虑房地产资源的现值，乃至未来的价值——房地产投资的预期效益。严格地从科学意义上划分“估价”与“评估”是有区别的。两者共同点都要测算房地产商品的价格，但是评估的内容更丰富一些。出于通俗和已成为习惯，一般皆称为“房地产估价”。日本和韩国称为不动产鉴定评价，简称不动产鉴定；台湾大多称不动产估价，也有称不动产鉴定的；香港称为物业估价。

所谓房地产专业估价人员，是指经房地产估价师资格考试合格，由注册管理部门审定注册，取得资格证书后专门从事房地产经济价值的评估，并将其结果用价格来表示的专业技术人员。现在世界上许多国家和地区都建立有房地产估价制度，如日本、韩国、美国、英国、新西兰、德国、香港等，都规定没有取得估价师资格的人员不能从事房地产估价业务。我国大陆目前正在着手建立房地产估价制度，制定房地产估价师注册试行办法，并且将规

定房地产估价师必须经过注册后才能以房地产估价师身份从事房地产估价业务。房地产估价人员的社会功能在于剖析市场，阐释房地产商品在当时的市场价值。他们既不是预言家，更不是领导房地产价值的先驱者，只不过是以本专业知识和经验，把房地产市场的不完全信息和资料，以中间人（或称公证人）身份有系统地分析出来，提出一个尽量符合实际的价值。

房地产的估价目的是指为某种需要而评估房地产的价格，于是为确定买卖价格而评估，或是为银行衡量抵押房地产价值而评估等。

房地产的估价原则，是人们在房地产估价的反复实践和理论探索中，基于对房地产价格形成运动客观规律的认识，所总结出的一些简明扼要的在估价活动中应当遵守的法则，标准或应注意的问题。

房地产的估价程序，简单地说，是指若要评估出一宗房地产的价格，从头到尾需要做哪些工作，应该先做什么，后做什么的次序。

二、房地产估价的范围

房地产估价是为市场服务的，房地产市场需要对房地产进行估价。由于对房地产估价的目的有各种各样，这就决定了估价的范围也是广泛的，多样的，并将随着社会经济发展而不断扩大及增加内容。归纳起来，在实际工作中有以下几种形式：

1. 住宅价格评估

在住房制度改革中，公有制住房出售价格的评估。

2. 拍卖标底估定

作为土地所有者的国家在公开拍卖土地使用权或因债权、债务的清偿、政府依法拍卖房地产时，其拍卖的底价须由估价部门估定。

3. 市场交易价格的估定

房地产在市场交易中的价格（市价或市值）的估定。

4. 租赁价格估定

租赁价格估定是指房地产出租时租赁价格（租金）的确定。

5. 固定资产核算中的估价

企业从事扩大再生产时，对固定资产的核算中，房地产价格的估价。

6. 固定资产清算中的房地产评估

企业在合资、合作、合营、企业破产后的兼并，进行固定资产的清算中房地产物业的评估，以确定利益的分配。

7. 房地产物业现时用途价值的估定

它是指已有房地产现时的用途价值，特别是拆迁补偿、产权纠纷、企业兼并和股份化多需作现时的估值。

8. 抵押价值估算

抵押价值估算是以房地产物业作为抵押向银行贷款（抵押贷款）时价值的确定。

9. 投保、保险的产业价值估价

当房地产投保或保险时，要以投保或保险为目的进行房地产价值估价。

10. 征收房地产税的价值评估

政府征收房产税、土地使用税、土地增值税、印花税等时，房地产价值的评估。

11. 招标底价估定

政府出让土地使用权或房地产开发公司转让土地使用权，用招标方式进行的，其标底则通过估价测定。

12. 为处理房地产纠纷的估价

法院为处理房地产纠纷，需要对房地产估价。

13. 政府管理房地产市场确定有关价格指数

政府有关部门作为调控和指导房地产市场运作，公布房地产有关价格指数。

三、房地产价格的形成原因和影响因素

（一）房地产价格的形成原因

通常认为房地产价格是房地产经济价值的货币形式。房地产具有经济价值是因为房地产本身的效用、房地产的相对稀缺性和房地产的有效需求的原因。

房地产的效用 它是指人们占有、使用房地产而得到的某些功能的满足。房地产是人们生长和生存的必要条件之一，如人们占有土地可以在其范围内建造房屋、耕种、养殖、修建跑马场、高尔夫球场等；人们拥有房屋可以居住、开工厂、办学校、做密闭仓库。房屋具有防风、防雨、保暖的功能，使人们获得生活、生产的必要条件，乃至优美和豪华的环境、舒适的享受和足够的安全感。假如房地产没有效用，人们就不会产生占有的要求和欲望，无人问津，也就不会有房地产价格。

房地产的相对稀少性 它是指房地产的数量和质量比起人们对其需求的欲望，在一定范围内处于相对不满足状态。物品的效用，并不一定直接产生该物品的经济价值，如果其数量足够丰富，信手拈来，随时可以自由获得，它便没有价格，如空气，虽然在人们生活中是一种必不可少的物质，然而自古以来却没有人为空气标出价格。

房地产的有效需求 在当今的社会中已形成了对房地产的购买能力。世界上很多国家已出现了房地产市场，房地产交易在市场经济中占有相当的比例和重要的地位。人们根据已有的购买能力形成自己的有效需求，在房地产的交易中，获得应有的满足，使房地产价格的发生成为现实。

房地产价格的形成是由房地产的效用、房地产的相对稀缺性和对房地产的有效需求三者相互结合，共同作用的结果。在实际房地产的交易中，以上三个方面的情况是随着交易对象，时间不同而变化的，因此房地产的价格也有高低区别、上涨与跌落。

（二）房地产价格的影响因素

影响房地产价格的因素很多。房地产价格是由其所有影响因素综合作用的结果，并且各种因素对房地产价格的影响情况和程度不同。同一种影响因素，随着时间、地区或者对象不同，影响也可能发生变化；某些因素对房地产价格的影响可以定量的用数学公式计算，大多数因素的影响情况是无法定量的，只能靠估价员的经验，作出判断；有些影响因素之间并不是完全独立的，为了研究其影响情况都是假定其他因素是不变的。

为了研究方便，通常按影响因素的作用范围将其分为：房地产本体因素，地区因素，一般因素及其他因素。

1. 房地产本体因素

它是指房地产本身的条件对其价格形成产生的影响因素。又分为地产本体因素和房产本体因素。

(1) 地产本体因素

位置因素 每个房地产都有自己所在的固定位置，位置不同直接影响所有者和使用者的社会交往、经济收益或使用功能的满足。因此，房地产坐落的位置对地产和房产的价格都有较大的影响。一般情况，凡接近经济活动中心，商业高度发展的地带，交通要道，其价格必然昂贵，否则相反。房地产的自然地理位置是固定不变的，其对价格的影响却并不是一成不变的，随着社会的发展，其周围的社会经济和环境等情况变化之后，房地产的位置优劣情况也在改变，其价格也跟着改变。

地质条件 地质条件主要是指地基的承载力，城市的土地主要用于建造建筑物，地质条件将影响建筑物的工程造价，尤其在现代城市建设向高层发展的情况下，更是如此。地质条件对地价的影响是，地质条件好，地价较高，否则相反。

地形地势 地形地势是指某块土地的地面起伏形状和该地块与其相邻土地的高低关系。地形地势主要影响建筑物成本和使用价值，从而影响其价格。通常，土地平坦，地价较高，否则较低；地势较高房地产价格高于地势低洼的价格。在倾斜的坡地上，斜面向阳的地价高于背阴的地价。

土地面积 土地的面积大小决定其效用，因此对地价的影响也较大。通常，土地面积狭小，不利于开发利用，其效用较差，地价较低。但特殊情况例外，当某小块的土地影响其毗邻土地的利用价值时，则其可能买得高价。土地面积与地价的关系是可变的，因地段和消费习惯差异而不同。在城市繁华地段，面积因素影响程度大，因为要建各种大厦，大面积地段能发挥较大的效用，如果某地方仅习惯建造小型建筑物，则大面积土地的价格将会降低。

土地形状 土地形状可能是矩形、正方形、三角形或其他不规则形状，它对地价也有影响。通常，矩形的土地比不规则的土地利用方便，效用大。土地的宽度与深度的比例对商业建筑用地影响也很大，宽度大、深度浅的土地上的商业建筑可以充分发挥全面积的效用，而对于住宅建筑则影响不大。

日照、湿度和通风 日照、湿度和通风与人们的健康有密切关系，它对房地产价格的影响也很大。通常，受到周围巨大建筑物或其他东西遮挡的房地产价格要低于同等条件下无遮挡的房地产的价格。

(2) 房产本体因素 房屋本体对其价格的影响因素也很多，除了上述与土地相同的一些因素以外，建筑物的本体影响因素还有：

建筑物的外观 建筑物的外观式样、颜色和风格属于建筑艺术范畴，本身构成一种价值，对其价格的影响很大。一座在建筑艺术上的名作，将使身价百倍。就一般而言，外观新颖，艺术水平高，价格亦高；反之，价格则低。

建筑物的类型和质量 建筑物按其用途分为民用建筑和工业建筑，同时，民用建筑又分为居住建筑和公共建筑等类型。不同类型的建筑物使用功能不同，构造和设计要求也不同，因此，房产的价格不同。然而相同类型的建筑物，施工质量对房屋的使用功能、外观效果、寿命等影响很大，因此，它对房屋的价格影响也很大。

建筑物的建筑和装饰等级 建筑物的建筑和装饰等级不同，建筑物的价格也不同。通常建筑物的等级越高其结构和装饰的等级越高，所用的材料费、人工费和机械台班使用费越高，其他费用亦随之增高。其建筑物的造价越高，房产价格也越高。

房屋设备 房屋设备主要指室内的水、暖、电、卫生、空调、通讯等设备。通常，房屋的各种配套设备占总造价的15%~20%，高级宾馆和住宅占的比例更大，因此，房屋设备标准对房产造价影响较大。

除此之外，房屋的楼层和朝向，旧房屋的完损状态等都影响房屋的价格。

2. 区域因素

影响房地产价格的区域因素是指房地产所在地区的局部因素。只对该地区房地产价格产生影响的因素。由于使用类别不同，对其所在地区的有关因素，敏感程度不同，根据日本房地产评价标准，将住宅区、商业区和工业区的主要的区域因素分别叙述如下：

(1) 住宅区 日照、温度、湿度、风向等气候条件；当地居民的职业、教育水平、社会阶层等居住环境的状况；街道的宽度、构造等状况；离市中心的距离及交通设施状况；商业街的配置状况；上下水道，煤气等设施状况；学校、公园、医院等的配置状况；变电所，污水处理场等危险设施或污染源的状况；洪水、地震等灾害发生的程度；噪声，空气污染等公害发生的程度和公共卫生状况；各宗地的面积、配置及利用状况；眺望、景观等自然环境状况；土地利用和住房管理制度等均为住宅区的区域因素。

其中离市中心的距离及交通设施状况，与居住环境是否优良等因素尤为重要。

(2) 商业区 腹地的大小及顾客的质与量；顾客的交通手段及交通状况；营业类别及竞争状况；该地区经营者的创造力与资信状况；繁荣程度与盛衰状况；土地利用的管制程度等因素。商业区房地产的价格主要受收益程度影响，以上是决定收益程度的基本因素。

(3) 工业区 房地产与产品市场及原材料采购市场的位置关系；道路、港口、铁路等运输设施的建设状况；动力资源及排水费用；劳动力市场的供求状况；与相关产业的位置关系；水质污浊、空气污染等公害发生的危险性；行政上的辅导与管制程度等均为工业区的区域因素。

判定工业区的良否，最重要的是工业用水的质与量以及运输的便利与否。

3. 一般因素

影响房地产价格的一般因素通常是指对房地产价格产生全盘影响的共同因素。其主要内容分为：社会因素、经济因素、行政因素及国际因素等。

(1) 社会因素 影响房地产价格的社会因素是指在社会发展中的普通社会问题对房地产价格产生的影响的因素。其主要有：人口状态、家庭规模、社会稳定和治安情况等因素。

人口状态 社会因素中，最主要的是人口状态，包括人口的数量和人口的素质。人口数量与房地产价格的关系非常密切，人口增加，则房地产的需求增大，或者是人口集中到某地区，则该地区的房地产需求也增大，同样使房地产的价格上升。人口素质的提高，人们对文化、物质生活水平要求越来越高，对公共设施要求日益完善和普遍，对居住条件和环境要求宽敞舒适，必然导致增加房地产的需求和房地产价格上涨。

家庭规模 家庭的规模已由几代人同居一处的大家庭，变成为以夫妻为中心的小家庭，需要居住的单元显著增加，促使房地产价格上涨。

社会的稳定和治安 通常，社会政治不安定，可能出现动荡，则房地产价格也会低落。某地区的社会治安不好，小偷、抢劫、强奸、杀人等犯罪活动经常发生，人们的生命财产缺乏安全保障，不愿在这里居住，则房地产价格自然要低落。

社会的发展，促使农村人口向城市集中，也会造成城市房地产价格的上涨。

(2) 经济因素 影响房地产价格的经济因素主要是指经济发展状况对价格的影响，包括：经济发展、物价、居民收入、财政与金融、税收负担、工资和就业水平等。

经济发展 经济发展预示着投资生产活动活跃，对办公、住宅、厂房、商场和各种公共建筑房屋需求不断地增加，从而使房地产价格上涨，尤其是地价上涨。如 80 年代的日本、韩国、台湾、香港等国家和地区经济的高速增长，房地产价格也随之大幅度地上涨。

物价 房地产价格与一般物价的特点不同，但它仍属物价中的一种。通常，物价变动，房地产价格也随之变动，两者动向相一致。如建筑材料、食品价格上涨，引起建筑物建造成本增加，房地产价格上涨。从一个较长时期内考察，地价的上涨率要高于物价和国民收入的上涨率。在房地产的价格中，土地价格、建筑物价格和房地价格，或者不同类型的房地价格变动幅度和方向是不完全同步的。

居民收入 居民收入的真正增长而非通货膨胀下的数量变动，则显示人们生活水平的提高。通常他们要求改善居住与活动的条件，对房屋的需求增大，使得房地产价格上涨。其影响程度，则由收入增加的水平 and 边际消费倾向大小而定。

财政与金融 财政和金融状况直接影响房地产的价格。财政和金融不景气，会导致银根紧缩，若长期下去，将导致房地产需求减退，房地产市场受到强烈冲击，供应量也会急剧下降，出现萧条和萎缩，使房地产价格大大下降，反之亦然。

租税负担、工资和就业水平 租税负担状况影响企业的收入，租税负担加重，企业财务受到影响，通常抑制固定资产的增加，使房地产价格下降。工资和就业水平高的地区，人们的收入增高，生活富裕，房地产价格也高，否则相反。

(3) 行政因素 影响房地产价格的行政因素是指政府有关部门，利用权利，行使管理职能制定的影响房地产价格的制度、政策、法规和采取的行政措施。

土地制度 有关土地制度的法规很多，它们对土地价格的影响很大。科学合理的土地制度和政策可以激发土地使用者和投资者的兴趣，争先恐后的购买和投资，可以促进土地价格的上涨。

住宅制度 住房制度对房地产价格的影响也很大。国家鼓励住宅开发，实行一定的优惠政策，促进住宅供给方面的积极性，必然使房地产价格下降。

城市和土地利用规划 房地产的价格对城市规划和土地利用的规划极为敏感，反映强烈。规划为商业区的房地产价格会猛涨，大大超过住宅区和工业区。由于城市的发展，郊区的农业用地变为城市建设的一部分，一经政府批准实施，则土地的价格也会猛涨。

税收 土地税、房屋税、增值税等对房地产的供给方和需求方都会产生影响，从而影响房地产的价格。契税在房地产需求方发生作用；增值税在供给方发生作用；土地税、房屋税对供求两方面都发生作用。

(4) 国际因素 影响房地产价格的国际因素主要是指国际上的政治、经济、环境状况对房地产价格产生的影响因素。当今国际交往频繁，世界上某些国家或地区的政治、经济发生变化，将会影响有关国家和地区的房地产价格。其主要因素有：

国际经济 国际上几个主要发达国家的经济状况良好，国际房地产的价格也将呈现上升的趋势，否则相反。

军事冲突 在发生战争的国家和地区，因为受到战争的影响或威胁，房地产的价格必

然下降。

政治对立 在发生严重的政治对立的国家之间往往实行经济封锁，冻结贷款，严重地影响经济，同时也影响房地产的价格。

4. 其他因素

影响房地产价格的因素除以上几类外，还有一些不太常见的因素，如某些重要人物的健康与生死，有时可能左右时局，从而引起房地产价格的涨落；有时房地产购买者出于自身的急迫需要，使得他只求得到房地产，从而抬高价格；或者当房地产拥有者偶然发生资金调度困难，急需现金周转，因此贱售房地产以应急需，这时房地产的成交价格多低于正常价格。

第二节 房地产估价的重要性

一、房地产估价的作用

房地产的主要活动是经营，而经营离不开市场，市场的核心是价格问题。房地产估价工作是房地产的基础工作，是房地产经营中一项必不可少的环节，它关系到房地产经营中的公平交易，顺利进行成交和收益大小。房地产经营影响一个国家的经济和社会物资文化发展的各个方面。特别是在商品经济高速发展的国家和地区，房地产交易日趋频繁，各国政府对房地产及其经营管理也愈加重视。房地产估价的工作更显得不可缺少，它对社会的良好、稳定经济秩序的建立等都具有重要的意义，其作用主要有：

（一）它是各国政府对房地产管理的必要手段

房地产是各国的一项重要资产，占一国总财富的比重较大，美国的不动产价值约为总财富的 $\frac{3}{4}$ ，其中土地约为 $\frac{1}{4}$ ，建筑物为 $\frac{1}{4}$ 。随着人们对其价值认识的提高，对房地产的管理已从实物数量管理，而发展到实物数量与价值数量的双重管理，不仅要掌握有多少平方米的土地、多少平方米建筑面积的房屋，而且还要评估出房地产的总价值，以及它的增值和贬值情况。如新加坡的所有地段都标有价格，每年八月都要评价和公布一次。

（二）正确估价房地产的价格保证房地产公平交易

房地产是一种商品，在世界上已形成了专业的房地产市场，进行房地产的交易，公平的交易，需要确定合理的价格，使买卖双方都乐于接受，顺利成交，保证房地产市场的兴旺发达。由于房地产的固定性和个别性，使得房地产不存在统一的价格。又由于房地产价格构成和影响因素的复杂性，使得一般的买者和卖者不能轻而易举地确定一个满意的价格。房地产估价机构的估价工作者，凭借他们的专业知识和经验，正确地估价房地产的价格，满足房地产交易的需要。

（三）保证房地产投资的合理使用

房地产的经营和开发者最关心的是投资的效益。需要解决的是分析投资的可行性，确定投资方向和数量，制定投资计划，减少投资的盲目性，确保投资效益的了解。加深对房地产的估价工作，可以为解决上述问题提供完满的答案。

（四）为房地产的金融活动提供方便

房地产经营需要很大的投资，其资金的支持者是银行。房地产经营者的集资主要方式是向银行等金融机构借贷资金。贷方为了保证资金的回收，往往要求借方以房地产为抵押

担保物。同时，贷款金额一般要低于房地产的抵押值，这个抵押值是银行从抵押贷款角度对房地产的估价值。

（五）为政府合理征收房地产税奠定基础

房地产在一般国家都是很重要的税源。房地产税收种类很多，有房地产税、房产税、地产税等。这些税收都是以房地产价值为基础。为了保证政府税收和纳税人的利益，税收部门要正确、合理地确定被征税的房地产的价格。在房地产的交易中，政府也按房地产的估价数额抽收印花税。

二、房地产估价的社会需要

（一）市场交易的需要

房地产的市场交易包括各类房地产的买卖、拍卖、转让、使用权交换、商品房的开发和销售等。各类交易中，都需要房地产评估，提供一个合理的价格。很多国家都规定在房地产的交易中，应经过有法定的专业机构进行房地产估价，然后买卖双方以此为依据，进行洽谈成交。为房地产商品流通而进行的估价是对房地产估价的最经常、量最大的工作。

（二）资产估价的需要

房地产是商团、公司与企业的重要固定资产。在股份制的经济体制中，对资产的正确估价是保证股东的合法利益的基础，同时也是经营、管理、确定产品价格的基本依据。

（三）财政税收的需要

任何一个公司、企业的所得税、财产转移税、资产盈余税等都与资产的正确估价有关，其中房地产估价占重要的部分。在房地产的占有、使用和交易等活动的有关税收也要以其正确的估价为依据。

（四）金融保险的需要

在当今的商品经济时代，各行各业都在尽可能地利用银行的资金进行正常的业务活动或扩大经营，提高地位和效益。完善的信贷体制是以抵押贷款为基础的，房地产是最有力的抵押凭据，然而其价值的确定需要房地产估价工作。

房屋保险是资产保险的重要项目，房屋投保的基数赔偿标准和保险费数额的计算都是以房地产估价为依据的。

（五）城市建设的需要

在城市扩建，旧区的改造，市政建设的需要，道路的扩宽，商业中心的建设，大型公用建筑的建造，都要动用土地和拆迁房屋，都要进行房地产估价，确定转让和补偿的费用，以保证工作的顺利进行。

（六）民事调解的需要

在人们的生活中，经常发生房地产的遗产继承、转让馈赠、财产分割等民事纠葛，处理不当则容易引起当事人的纠纷，以及法院拍卖抵押房地产和依法没收的房地产等纠纷，都需要为其有关的房地产进行正确的合理的估价。

房地产作为一种具有较大价值的财产和市场流通的商品，其价格的标定在其所涉及的领域都是非常需要，乃至必不可少的。

第二章 海外房地产估价制度

第一节 概 述

房地产估价人员对房地产估价的质量,直接决定房地产业主及有关当事人切身利益,影响房地产的价格水平,甚至影响国家房地产政策。所以从事房地产估价的人员必须具有足够的专业知识、实践经验和职业道德,要经过严格的资格考核和认定。对于专业从事房地产估价的人员及机构,必须建立估价制度,严格管理。

世界许多国家和地区,如日本、韩国、美国、英国、新西兰、德国、新加坡和香港等,都有自己的估价制度和专业估价人员。

房地产估价制度,是指在房地产估价人员与机构从事房地产估价时,为了维护房地产价格的正确合理性及相关者的权益,对房地产的估价条件及行为进行一定的约束,要求估价人员对其估价结果承担责任的一种制度。

一般国家房地产制度中,对房地产估价人员和机构,就房地产的估价条件和行为的约束,通常都包括以下几个方面。

一、从事房地产估价的人员要具有一定的条件

世界上许多国家的房地产估价制度中都明确的规定:房地产估价的从业人员,必须经过严格的考试,或经过指定高等学府的专业学习,并且通过实习或实际工作,具有一定的实践经验,才能有资格成为专业的房地产估价人员。如日本的不动产鉴定士补要经过两次考试,或符合免考条件的才能获得资格,取得不动产鉴定士补资格后,还要接受一年以上的实务补习,才能参加第三次考试。三次考试都合格者具有不动产鉴定士的资格。新西兰的土地估价员分为都市估价师和乡村估价师,这两种估价师都要在指定的学院学习有关专业学科,经考试合格,并且规定新西兰国民至少要在有三年土地专业实务经验,方可有资格注册。英国的估价师资格的取得,根据不同学历和工作经历的人,规定三种渠道,高中毕业的人参加三次考试,获得各大学有关学系的学士学位和年满 35 岁并从事有关估价专业工作超过 15 年者,只要参加第三次考试。同时还规定,除了第三种有 15 年实际工作经验者外,其余两种人都必须在有关机关或公司具有两年以上的估价实务工作锻炼,并提交训练日记,经审查通过,才准许参加估价师专业考试,考试合格者才能取得估价师资格。

二、通过登记注册控制房地产估价师的条件

世界上许多国家从事房地产的估价师,都必须经过严格的考试,并且经过一定时间实务训练,具备了相当的专业知识和实际经验。但是为了保证估价师的条件,还要严格履行登记或注册手续,经审查符合要求,才予以登记或注册,获得从业资格。有的国家还明确规定了不予登记的条件。如韩国的土地评价士制度中规定,土地评价士考试的最终合格者拟取得土地评价士资格许可,须向建设部长官提交土地评价士许可申请书,同时提交居民

登记表摘抄件、身份证明书、经历证明书等。还规定属于下列情况之一者，不能取得土地评价士的资格许可：未成年者；禁治产者；限定治产者或宣布破产尚未恢复产权者；被判处监禁以上刑罚，在其执行终了或确定免于执行后未满两年者；公务员从由于惩戒受到罢免处分时起不到两年者，或者从由于惩戒而受到免职处分时起不到一年者。还规定，建设部长官认为考试合格，符合申请条件者在官报上公告，并在土地评价士许可登记簿上记载有关事项。领到该证者，才成为允许从业的土地评价士。其他一些国家也有类似的登记领取许可证的制度。

三、从事房地产估价机构的条件及登记管理

世界上许多国家都有其专业的从事房地产估价的机构，为了保证房地产估价的质量，对房地产估价的专业机构有明确的条件规定和注册登记管理措施。如日本的《不动产鉴定评价法》中规定，欲经营不动产鉴定业者，应具备的技术条件是：本人具有不动产鉴定士正式登记资格，若本人不是不动产鉴定士者，则必须聘请一人以上的专业不动产鉴定士。不具备不动产鉴定士或不动产鉴定士补资格者，不得从事不动产的鉴定评价工作。欲经营不动产鉴定业者，若在两个以上的都道府县开设事务所，则应向国土厅登记，其余则向事务所驻地的都道府县登记。登记的有效期为三年，期满后要继续营业则需要重新登记。予以登记的不动产鉴定业者，开业时，应向主管机关备案，并将登记簿及各项文件提供公众阅览。未经办理不动产鉴定业者登记的，不得经营不动产鉴定业。同时还规定了不予登记的条件：破产而未复产权者；受禁錮以上处分或违反不动产鉴定评价法规定者；或犯有不动产鉴定评价罪行，而受罚金的处分，在执行终了后未满三年者；受登记消除处分未经过三年者；受到业务停止命令尚未期满者等，只要经营者凡有以上条件之一者，均不予以登记。

对于已经营业的机构严加业务管理，不动产鉴定业者每年于指定时间向国土厅或都道府县提供一年来的事业实绩概要书面报告，不动产鉴定士和不动产鉴定士补变动的书面报告，以及其他有关主管部门规定的书面报告，加强行业管理。其他国家也有类似的规定，德国的《建设法手册》中规定，地产估价及其他估价由独立的专门机构，估价委员会负责实施，在德国的市、县均设有估价委员会，地区设有高级估价委员会，估价委员会设有办公室负责日常组织工作，一般附设在地籍局，负责所管辖地区的估价工作，并明确规定了估价委员会的组成、任务和权限，从而加强对房地产评价机构的管理。

四、制定法规对房地产估价人员及估价机构的行为加以约束

为了对房地产估价人员和估价机构的条件和行为加以约束，除了对房地产估价师和估价机构的营业进行登记外，许多国家和地区都制定了自己的法规。如新西兰制订有政府估价法，土地估价法和估价师法。台湾有地价调查估计规则、土地估价技术规则和土地估价师法等。

五、制订估价人员的职业道德和修养准则，并建立相应的惩罚制度

许多国家为了加强对房地产估价师和机构的约束，认为法律上的规定仅是其履行业务时必须遵守的最低规定。除了法律上的规定外，还应有更高的标准，即职业道德和修养准则，要求估价师要凭良心诚实地进行房地产估价，约束估价师和估价机构，对其估价的结果负责。如韩国法律明文规定土地评价士必须遵守如下职业道德：土地评价士必须诚实地履行其职务，不能进行虚伪或不正当的评价；不得评价自己或亲属所有的土地；禁止把许可证借给别人，不允许开设两个以上的土地评价事务所或同时在两处任职；不可以经营有