

BUDONGCHAN GUJIA

# 不动产估价

黄贤金 吴群 吴克宁 陈龙乾 编著



3

中国林业出版社

**图书在版编目 (CIP) 数据**

不动产估价/黄贤金等编著. - 北京: 中国林业出版社, 1998.12  
ISBN 7-5038-2204-X

I. 不… II. 黄… III. 不动产-经济评价 IV. F273.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1998) 第 00951 号

中国林业出版社出版发行

(100009 北京西城区刘海胡同 7 号)

北京市卫顺印刷厂印刷

1998 年 12 月第 1 版 1998 年 12 月第 1 次印刷

开本: 787mm×960mm 1/16 印张: 14.25

字数: 260 千字 印数: 1~5000 册

定价: 20.00 元

---

## 前 言

随着我国不动产市场体制的不断发展，建立科学的不动产收益分配制度已十分重要，这是不动产资源优化配置和不动产产业可持续发展的必要前提。而科学、合理的不动产收益分配制度又必须以不动产估价为基础，据此，本书从不动产估价的方法体系及应用领域两个方面较为全面地探讨了不动产估价学科领域的基本内容。

全书内容可分为五个方面，即不动产估价概述、城市土地估价方法体系、农用地定级估价、建筑物估价及不动产估价案例介绍。这些内容的主要特点是：①侧重于不动产估价方法与应用问题的深入、系统介绍，从而避免对估价理论问题的一般描述，使本书更具实践性、可操作性；②努力覆盖不动产的全部内容，因此，花了较多的笔墨专门阐述农用地定级估价这一当前我国不动产估价学科中相对薄弱的內容。我们相信，这些内容的研究，对于构建科学合理的农地分配制度和农地流转补偿机制是十分必要的。

本书由长期从事该领域教学与科研工作的四位青年学者共同完成，黄贤金、吴群、吴克宁、陈龙乾共同讨论拟定了写作提纲，具体编撰安排是：黄贤金（第一、八章，第九章第一节，第十章）；吴群（第二、三、四、五、六、七、十一章，第十二章第一、二节）；吴克宁（第九章第二、第三节）；陈龙乾（第十二章第三、四节）。全书最后由黄贤金、吴群总纂定稿。

本书不仅是我們从事不动产估价教学及实践工作的总结，也是我們从事相关科学研究工作的成果。该著作中部分内容来自于我們所承担的科研项目的成果，这些项目是：“中国耕地资源持续利用的耕地价值核算问题研究”（国家社会科学基金，95CJB002），“苏南耕地可持续利用研究”（江苏省软科学研究项目，BR97017），“南京市土地资源配置与地价研究”（南京市社科基金）等。

该书适合作为高等院校相关专业本专科生教材、研究生教学参考书及干部培训用书，同时对有志于从事不动产估价人士的业务工作亦有帮助。

需要指出的是，本书引用了一些国内外实例资料，为了反映这些资料的原始数据及考虑实际应用的习惯，没对其中的部分非国标单位进行换算，但在文中首次出现处加注了换算公式，在此特加说明。

编著者  
1998.11

# 目 录

<b>第一章 不动产估价概述</b> .....	( 1 )
第一节 不动产价格的内涵 .....	( 1 )
第二节 不动产价格的运行特征 .....	( 5 )
第三节 不动产估价的意义 .....	( 10 )
<b>第二章 收益还原法</b> .....	( 14 )
第一节 概述 .....	( 14 )
第二节 收益还原法计算公式 .....	( 16 )
第三节 纯收益 .....	( 19 )
第四节 还原利率 .....	( 22 )
第五节 收益还原法应用 .....	( 26 )
第六节 购买年法 .....	( 30 )
<b>第三章 市场比较法</b> .....	( 32 )
第一节 概述 .....	( 32 )
第二节 交易实例的收集与整理 .....	( 33 )
第三节 因素修正 .....	( 35 )
第四节 综合修正 .....	( 42 )
第五节 市场比较法应用 .....	( 44 )
<b>第四章 成本逼近法</b> .....	( 48 )
第一节 概述 .....	( 48 )
第二节 地价构成 .....	( 49 )
第三节 成本逼近法公式 .....	( 53 )
第四节 成本逼近法应用 .....	( 56 )
<b>第五章 假设开发法</b> .....	( 61 )
第一节 概述 .....	( 61 )
第二节 假设开发法公式 .....	( 64 )

第三节	假设开发法程序与方法 .....	(65)
第四节	假设开发法应用 .....	(69)
<b>第六章</b>	<b>路线价法 .....</b>	<b>(76)</b>
第一节	概述 .....	(76)
第二节	路线价法程序 .....	(77)
第三节	深度修正系数表编制 .....	(79)
第四节	不同国家、地区的路线价法 .....	(84)
第五节	路线价法应用 .....	(90)
<b>第七章</b>	<b>基准地价系数修正法 .....</b>	<b>(95)</b>
第一节	概述 .....	(95)
第二节	基准地价评估程序与方法 .....	(97)
第三节	基准地价系数修正法 .....	(100)
<b>第八章</b>	<b>农地价格影响因素 .....</b>	<b>(102)</b>
第一节	自然环境因素 .....	(102)
第二节	社会经济因素 .....	(112)
<b>第九章</b>	<b>农用地分等定级 .....</b>	<b>(124)</b>
第一节	农用地分等定级的内涵及原则 .....	(124)
第二节	农用地分等定级方法 .....	(125)
第三节	国土资源部《农用地分等定级规程》 (试行)技术路线 .....	(142)
<b>第十章</b>	<b>农用地估价 .....</b>	<b>(147)</b>
第一节	农用地资产特征 .....	(147)
第二节	农用地估价概述 .....	(153)
第三节	南京市耕地资源价值核算 .....	(159)
<b>第十一章</b>	<b>建筑物估价 .....</b>	<b>(168)</b>
第一节	概述 .....	(168)
第二节	房屋重置价格 .....	(170)
第三节	建筑物折旧 .....	(172)

---

第四节	建筑物估价其他方法·····	(177)
第五节	商品房价格构成·····	(179)
<b>第十二章</b>	<b>不动产估价案例·····</b>	<b>(182)</b>
第一节	土地估价报告与技术报告·····	(182)
第二节	××别墅房地产估价报告·····	(197)
第三节	某商业大厦房地产价值评估报告·····	(206)
第四节	某公司综合楼房地产价值评估报告·····	(215)

---

# 第一章 不动产估价概述

## 第一节 不动产价格的内涵

### 一、不动产

所谓不动产、动产是从事物的物理形态来划分的。动产一般指能移动且移动后不改变其性质、性状的财产，又可分为：具有实物形态的有形动产，如营业设备、原材料、库存商品等和不具有实物形态的财产（股票、债券、银行存款等）。与动产概念相对，不动产是指不能移动位置或移动后会引起性质、性状改变而造成经济损失的财产，如土地及房屋、森林、道路等土地附着物（表 1-1）。

表 1-1 财产分类表

不动 产	动 产
1. 土地 a. 耕地 b. 住宅地 c. 农业用地 d. 森林 <sup>①</sup>	1. 有形 a. 农业机械 b. 家具 c. 营业设备 d. 商品（存货） e. 车辆船舶 <sup>②</sup>
2. 建筑物 a. 农业建筑物 b. 住宅 c. 商业用房 d. 篱笆和人行道	2. 无形 a. 股票 b. 债券 c. 抵押权 d. 银行存款

从有关学者对财产的分类中也可以进一步认识这一问题。有学者依据地产之不动性，认为地产即不动产，这在香港、加拿大有关著作中较为多见，

<sup>①</sup> 在韩国又将立木工厂财团及矿业财团等称为准房地产，见李春敏，韩国房地产市场概况，建筑经济，1994（12）

<sup>②</sup> 林英彦认为，船舶虽属于动产，但一向都以准不动产处理，见林英彦等，土地经济学通论，台湾：文笙书局，1991：1011

如《不动产词典》、《香港房地产法》、[加] M. 歌德伯戈、P. 饮洛依著《城市土地经济学》等。由于地产是第一性的，所以一定程度上不动产可以视为一种广义的地产，正如毕宝德先生所言：地产（广义）= 不动产  $\approx$  房地产<sup>①</sup>。但很显然，从严格意义上来看，上述定义是欠妥当的。因为土地的附属设施，诸如房屋、输电电缆、通讯设施、水管等是劳动产品，其价格形成机理明显不同于土地，它们通过房价、电费、水费等回收，并且随着时间的推移会折旧乃至报废。也有人认为不动产即房地产，而房地产只是“指房屋建筑和建筑地块有机组成的整体”，<sup>②</sup>不能涵盖不动产的全部。因此，不动产的概念十分广泛。

## 二、不动产价格内涵

价格作为经济参与者相互联系的方式，是由供求双方力量共同决定的，用以交换物质或劳务而支付的东西。如图 1-1 所示，市场供求关系中的价格是由市场供给曲线和市场需求曲线的均衡点  $E$  决定的，这时商品的市场供给量 = 商品的市场需求量，因此  $Q$  为均衡数量， $P$  则为均衡价格。这种供

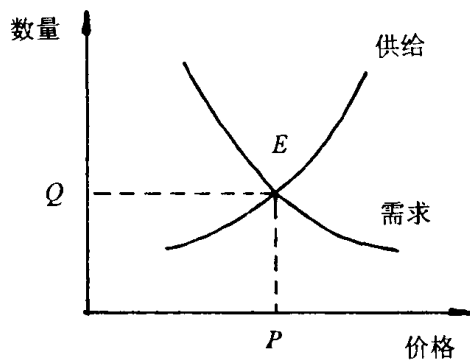


图 1-1 市场供求关系中的价格

求力量相互作用下的价格形成机制是价格形成的最本质的经济机理。当然，从不同的角度加以认识，可以赋予价格大同小异的不同内涵，例如，从时间价值的角度来看，如果需求者在购买商品时虑及该商品的未来价值，则价格便是购买者对这种商品在未来一定时期内期望收益的折现；从劳动价值论的

① 毕宝德编著，中国地产市场研究，中国人民大学出版社，1994：4

② 汤树华等主编，中国房地产实务全书，新时代出版社，1992：3；我国学者较为普遍地认为：房地产 = 房产 + 地产，从人们未将林地、水池、草地等作为房地产来看，就可以发现这一认识失之偏颇



角度来看,一般地,价格可以被理解为这种商品所凝结的社会必要劳动时间的实现<sup>①</sup>。

对于不动产而言,其价格的高低取决于具有不同权利的不动产供给与需求状况,因此,不动产价格即市场供求关系中的不动产产权价格。所谓不动产产权是指人们可以对他们的不动产财产做什么的法律规则。例如,当人们对土地有产权时,他们可以在上面建筑或者出售它,并得到不受他人干扰的保护。不动产产权的基本特征是排他性、收益性、可转移性。而之所以要估算具有不同产权内容的不动产价格,这是出于方便不动产交易及实行不动产管理(如课征不动产税收)的需要。通过不动产产权交易实现不动产产权的流转,可以实现不动产资产的优化配置,从而提高不动产资产运行效率。要确保不动产产权交易的规范性,就须实施必要的经济管理措施;这些措施的实施也必须以价格评估为基础,才能确保公平。例如,政府要对不动产课税,必须以不动产课税价格为基础,若以面积大小(如住房、土地面积)为依据,则会使市中心与市郊的不动产所有权承担同样的单位面积税率,这就造成不公平。因为一般来讲,在我国市中心的住房拥有更高的单位面积市场价格。

### 三、场、不动产收益场与不动产价格的空间特征

物理学中,场被定义为在粒子相互作用中起媒介作用的实体。众所周知,无论在怎样的层次上,一切物质都是有结构的,结构是客体内部要素间的相互联系和相互作用方式,这种方式的实体就是场。在当代科学探索所及的最深层,希克思场构成了夸克的微观结构;而质子与中子在相互转变和衰变中的介子场,与希克思场共同形成的强场构成了核内世界;电磁场和引力场构成了一切由化学和物理方式呈现出来的宏观物体和天体;在生命世界中,特别是对高级的人类来说,生命场的存在是许多微妙心理现象和思维现象的重要原因。另外,还有温度场、重力场、能量场、声场、辐射场、密度场等等。因此,场作为联系性实体,在不同的物质层次上无处不在、无时不在,它具有与物质、运动和时空同等重要的普遍性,并是自然界整个物质

---

<sup>①</sup> 劳动价值论与供求决定论两种理论一直是东、西方经济学争论的焦点,也有学者认为两者在本质上是统一的,即效用价值对应于使用价值,生产要素的均衡价格对应于生产要素中的劳动价值,产品中的均衡价格对应于产品中的劳动价值〔见鲁品越·马克思劳动价值论与现代西方经济学的对应关系·中国人民大学学报,1994(5)〕。由此看来,商品价值不仅取决于劳动者提供劳动的多少,还取决于社会对这一劳动的需要程度即耗费的劳动时间是否是社会必要劳动时间。所以,这一学者认为,从本质来看,劳动价值论是以供求决定论为基础的

系统的真正体现者。正如系统哲学家欧文·拉兹格所说：“宇宙的基本实在就是场，一切事件和事物都是它产生的；场是最初的，并且也可能是最终的”。<sup>①</sup>

于永璋先生结合场论，就城市土地收益场作了探讨，<sup>②</sup> 其实这一理论也适合于所有市场体系，包括不动产市场体系。对于不动产而论，具有对资金流、信息流、物流等的吸附、集聚、提供和辐射、传导、交换等多种功能的以不动产单元为依附客体的多因素综合体就是不动产收益场源。根据导致土地收益场源因素的差异，可分为有形场源，如道路、商场等建筑设施；无形场源，如规划前景、优惠政策、先进技术、劳工素质、文化传统、风俗民情、发展潜势等。这些收益场源的对外辐射力和波及力就形成了一个分布于场源四周的不动产收益场，使场内的不动产有更大的活动强度和增值潜力。不动产收益场可以看作是场中各点的空间位置与收益强度两者对应关系的函数，而不动产收益强度则是指在最适利用水平下点块不动产<sup>③</sup>的投入产出能力，因此，不动产收益强度的实质是潜在的不动产经济运行投入产出率。通过上述分析，它与自然场在内容及特征方面具有诸多相似之处，诸如场源、场辐射、场强、梯度及其叠加效应、超距效应、衍生效应等方面两者几乎一致。与自然场相区别的是，它不仅受制于自然规律，而且受制于经济规律。不动产收益场的产生是因为经济系统中存在着产生不动产收益场的场源，这是由于经济系统中不动产经济要素的供、求关系所致。因此，不动产收益场既是一种人工系统，又是一个物质系统，作为物质系统就是必须有物质的输入、输出；作为人工系统就是收益场运行受人类行为规律的支配。场双重系统运行过程也是场熵的运动过程，作为一个开放场系统，存在两种运动方向，一是从有序到无序，一是从无序到有序。而该系统通过场的作用不断向外辐射的同时，也接受周围地区的辐射，与环境发生交换，输入负熵，使系统处于平衡对抗。因此，不动产收益场是由经济系统所决定的、在不动产经济运行上起媒介作用的客观存在。

不动产收益场运行有这样的规律：在单场源不动产收益场中各点块的收益强度一般与点块和场源的位置之间距离成正比，即离场源越近，则收益强度越大；反之，则收益强度越小。如若某城市市中心只有一个，则一般来

① 南同茂、陈文林主编．自然辩证法案例教学．河海大学出版社，1989：48

② 于永璋．城市土地收益场理论．中国房地产，1991（8）

③ 不动产收益场由位置各异的点块不动产（如一块土地、一宗物业等）组合而成，由于不动产的异质性及个性很强，每一点块不动产作为自然、社会经济要素的结合体，其所表现的收益潜力也不一样

讲，其收益强度呈屠能圈式向外递减，在一定区域范围内，离市中心越远，梯度值越大。而当今城市土地利用呈多中心态势，且城市中心又衍生有等级的次级中心，大致可分为：中心商务区（Ⅰ级）—街区中心（Ⅱ级）—社区中心（Ⅲ级）—邻里中心（Ⅳ）。而且，由于城市功能不断分散，城市向郊区扩展形成连绵建城区，其范围是围绕中心城市的日常通勤区域，城市土地利用不全是同心圆状，而是呈扇形或星状，这时主导土地收益场的因素也由单一的区位梯度因素转化为自然—社会—经济梯度多重因素。因此，这里的不动产收益场梯度的实质便是指不动产收益场中的点块，因某种场变量引起的对某一收益场行为所产生的最大边际效应或是综合边际效应的最大值，收益场变量的辐射也是以此为基本方向的。辐射之所以产生，其根本原因是市场变量的差异和梯度力的作用。而不动产收益场收益强度相等的点块所组成的曲线则为不动产收益强度等值线，以不动产收益潜力示之，即为不动产价格等值线，不动产价格等值线既可以是某一地区的，也可以是跨地区、全国乃至全世界的。由于不动产点块受自然、社会、经济多重因素的影响，因而，由这些点块连接成的等值线也呈现多种形状：有条形的（如街道、航道等地物附近的等值线呈平行态）、有圈形的（屠能圈就是一个典型的例证）、块形的（某一地块内各种市场要素大致相同所致），也有其他各种不太规则的形状等。如从立体的角度来看，一幢住宅不同层次的房产价格可能呈n型分布，即中间楼层单位房价高，而底层及顶层单位房价低。各种不动产价格等值线的组合则构成不动产价格分区图。如前所述，不动产价格是资源配置的结果，不动产价格分区图则是资源空间配置的结果和前提，作为结果，它是资源优化配置的反映；作为前提，由于不动产价格的指向作用，又为资源流动指明方向，从而，使一定区域内的不动产价格趋于统一、协调的运动状态。由此可见，不同地区之间、城乡之间乃至各国之间不动产价格不是割裂的，而是统一的，孤立地对待某一地区的不动产价格问题无疑是狭窄的，也是欠科学的。

## 第二节 不动产价格的运行特征

### 一、垄断性

公平市场必须符合以下条件：第一，不存在外部性；第二，不存在公共物品；第三，市场主体在价格、供求数量等方面拥有完备的信息；第四，市场主体不能单独地影响市场价格。然而，不动产市场最大的特点之一是异质

性。这是因为不动产存在于一个三维空间，其地段、位置不能复制，不同楼层的物业价格亦有差异；从时间价值来看，随着时间的推移，地产不断增值；从不动产交易特征来看，由于不动产交易涉及诸多法规上的程序和商业秘密与利益，其信息资料往往不是过时就是欠详尽或失之准确，因此，不动产市场主要属于弱性或准强制性效率市场，极易产生价格波动。而且地产的重要特征之一是垄断性，由于垄断而产生地租，这是因为土地总量供给弹性为零，极度稀缺，所以，就总体而言，是土地需求决定地价，而且随着人口增长，

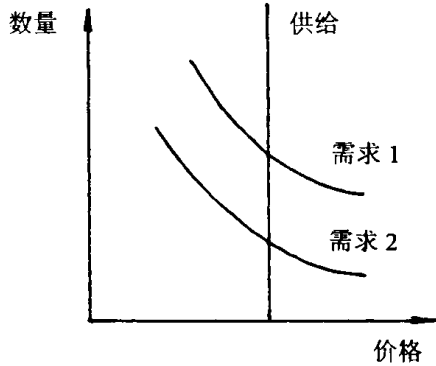


图 1-2 供给刚性时的地价决定模型

社会经济发展对土地的需求越来越大，地价因此上涨（图 1-2）。因而，地租、地价源自土地产权的垄断，地价亦即土地收益权价格。因此，不动产价格的垄断性，一定程度上又类似于城市供电、供水、天然气、通讯等行业的自然垄断<sup>①</sup> 价格（图 1-3）。图 1-3 中  $D$  为自然垄断产品的市场需求曲线， $LAC$  为开发企业的长期平均成本曲线， $LMC$  为边际成本曲线， $MR$  为边际收入曲线。按照利润最大化要求，企业按边际成本等于边际收入原则，确定最大产量为  $Q_1$ ，价格为  $P_1$ ，其高额超额利润为： $(P_1 - P_1') \cdot Q_1$ 。

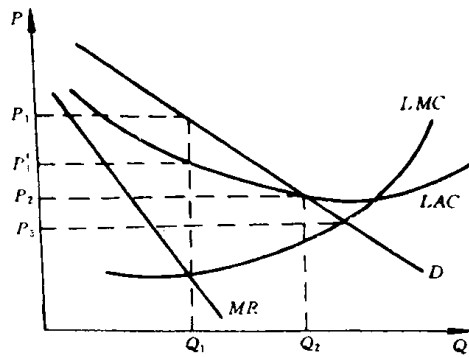


图 1-3 自然垄断示意图

<sup>①</sup> 自然垄断可以数学式示之，即对于任何  $n \geq 2$  和任何产量集合  $(x_1, x_2, \dots, x_n)$  都有  $C(x_1 + x_2 + \dots + x_n) < C(x_1) + C(x_2) + \dots + C(x_n)$  ( $C$  为生产成本，见 T.M. 约翰逊，中国电力工业的价格与投资改革；李京文等编，数量经济学的新发展，社会科学文献出版社，1991)

## 二、地域性

由于土地固定于某个地段，不可移动，因而地域性很强，它与周围环境（经济、政治、社会及自然条件等综合系统）的关系极为密切，属地方性市场。如1990年日本东京、美国纽约和中国上海的最高地价每平方米分别达20万、2万和0.2万美元，悬殊甚大。具体到某类不动产市场，影响其个性的因素更繁多，以房产为例，其价格影响因素有：风俗习惯、气候条件、地质状况、交通设施、社会经济发展水平、居民收入水平、住房金融支撑能力乃至灾害情况、能源供给等，如从表1-2中我国1995~1996年间北京、天津、大连、武汉、重庆、柳州、深圳、青岛等市的中房指数可以看出，不同地区的不动产价格的极大差异性，而不同于手表、衬衫、电脑等商品，由于商品自身的可移动性，使得各地价格差异不大，可流动商品的这种差异性又可以通过进一步的流通逐步减弱直至相近。

表 1-2 1995~1996 年中房城市价格指数变化表

	北京	天津	大连	武汉	重庆	柳州	深圳	青岛
1995 年 四季度	1089	570	659	587	402	299	1223	501
1996 年 一季度	1084	565	643	579	414	311	1207	491
1996 年 二季度	1090	561	645	578	407	310	1208	492

注：中房指数系统是以1994年第4季度为基期，以基期北京房地产市场总体水平为基准定为1000点（资料来源：《中房指数96年春季报告》）

## 三、周期性

周期性循环一般被定义为（经济的）上升运动与下降运动的周期性重复，包括扩张、后退、收缩、复苏四个阶段，大体分为长期性循环（以15~22年为一个周期）和短期性循环（以3年为一个周期）。这不仅存在于地产市场运行的全过程，也存在于地产市场构成的个别部门，如地产开发、金融、投资、房产交易等等。例如，中国地产市场就经历了从1990年复苏、1992年扩张直至1993年后退、收缩这样一个短期周期性的循环。日本战后曾经三次出现过不动产价格上涨幅度较大的情况，第一次是在1961年前后，由于工业化速度加快，导致了以工业用途为主的不动产（工业用房、工业用地等）价格上涨；第二次是在1973年前后，随着著名的“日本列岛改造论”

的提出而产生了以住宅用途为主的房产及住宅用地价格上涨；第三次始于1985年前后至1990年前后，是以商业用途为中心的房地产价格上涨，日本地价循环周期大致10年左右<sup>①</sup>。Villy Sogard通过对1964~1990年丹麦农地市场循环样本资料的分析发现农地价格和农地数量之间的周期性循环持续时间为7.6年（图1-4）。

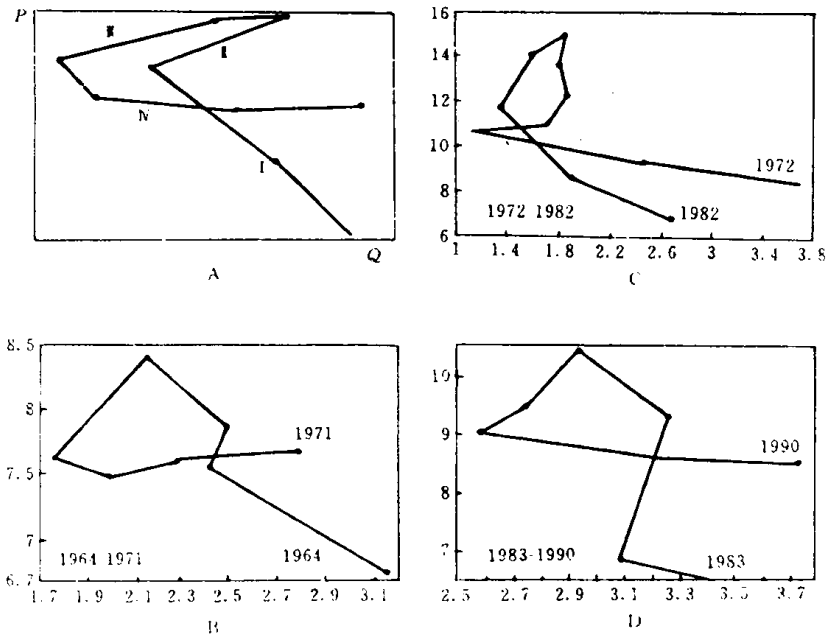


图1-4 农地价格循环运动图

他认为对丹麦农地价格周期可作下述理解，第I阶段对更高地价的期望导致出售者抑制供给；第II阶段不断增长的地价吸引了众多的出售者，并逐渐减弱了需求水平，直到最终达到供需平衡；由于该均衡以正向价格期望为基础，因而不是不稳定的；在均衡市场上价格没有上升，期望值继而下跌。随着价格期望值的下降，购买者倾向于观望，土地市场转为买方市场，从而在第III阶段导致农地价格和土地销售量下降；第III阶段的预期期望值趋于稳定，越来越多的购买者为第IV阶段的前景看好的地价所吸引，这又使土地市场恢复到第I阶段。<sup>②</sup> 在其他国家的农地市场（Burt, 1986）<sup>③</sup> 以及住宅市场

① 谭纵波，日本的地价高涨与城市规划，南方房地产，1993（11）

② Villy Sogard, 1993, The Land Market Cycle. European Review of Agricultural Economic. 20 (2): 65~76

③ S. Burt, O.R. (1986). Econometric Modelling of the Capitalization for Farmland Prices. American Journal of Agricultural Economics 68: 10~26

(Muth, 1988)<sup>①</sup>中也有类似的周期性循环。

#### 四、趋升性

不动产价格与一般物价运动规律的重大区别在于：在较长期间内，一般商品的生产成本随着技术进步和劳动生产率的提高而降低，因而其价格有下降趋势；而由于不动产产业的垄断性，致使不动产尤其是地产的超额利润则有随着经济发展而不断上升的趋势（图 1-5）。<sup>②</sup> 中国古代对此早有认识，如《恒产锁言》称：“若田产之息，月计不足，岁计有余；岁计不足，世计有余。”因此，地价运动具有趋升性。其原因在于“田地贵少，寸土为金”。朱奉圭先生结合韩国农地价格的分析认为，农地价格上升的主要原因有五：一是随经济发展，非农业部门的成长和膨胀而对非农业土地需要的增加；二是因农产品价格上升带来的地价上升；三是为对付通货膨胀，作为保护资产的一种手段，把货币资产转移成土地资产；四是由于技术进步而带来农业生产的发展和随之而来的土地纯收益增大；五是把农地看作是祖上传来财产，而不是把它看作经济财物的传统农民对农地的强烈的执着心。自从产生急速的工业化、城市膨胀现象以及 70 年代后对主要粮食作物价格政策支持效果的作用，农地价格上升迅速，具体情况可以由地价动向表（表 1-3）说明。<sup>③</sup>

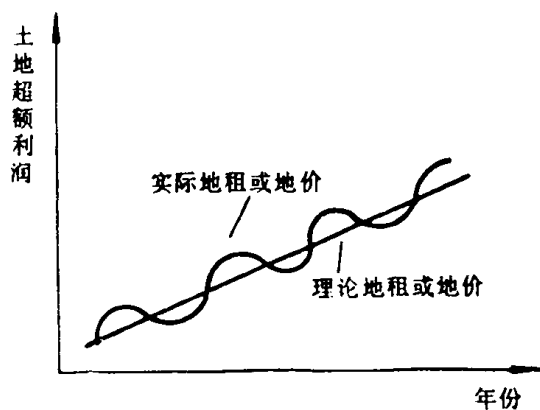


图 1-5 土地超额利润与经济发展关系示意图

<sup>①</sup> Muth, R.F. (1988), Housing market dynamics, *Regional Science & Urban Economic* 18 (3): 345~356

<sup>②</sup> 黄小虎. 中国大陆的地产市场. 调查与探索, 1993 (11)

<sup>③</sup> 朱奉圭著. 权光男译. 土地经济学. 法律出版社, 1991: 240~242

表 1-3 农地价格动向表

年份	每坪地价 (元)			上升率 (%)		
	水田	旱地	果园地	水田	旱地	果园地
1965	159.0	57.0	88.5			
1966	172.7	83.4	95.9	8.6	11.2	8.4
1967	184.9	94.3	151.7	7.1	13.1	58.2
1968	193.6	103.1	117.8	4.7	9.3	22.3
1969	214.2	120.6	138.9	10.6	17.0	17.9
1970	252.9	140.4	193.0	18.1	16.4	38.9
1971	278.9	158.3	264.4	10.1	12.7	37.0
1972	399.2	228.7	445.0	43.3	44.5	68.3
1973	643.9	303.6	547.3	61.3	32.3	23.0
1974	1008.4	534.4	702.2	56.6	76.6	28.3
1975	1556.4	788.4	966.4	54.3	47.5	37.7
1976	2108.7	1119.9	1267.4	35.5	42.0	31.1

资料来源：农水产部，《农家经济调查结果报告》（1坪=3.3m<sup>2</sup>）

### 第三节 不动产估价的意义

所谓不动产估价是指对房产、土地、森林、构筑物等不动产进行价值评估，其意义在于：为不动产市场交易提供了客观标准；不动产资产的价值化更有利于优化资源配置；为开发投资及确立科学的收益分配制度服务；便于公平赋税。

#### 一、为不动产市场交易服务

由于不动产产品自身的特点，如位置的固定性、质量的差异性、使用的耐久性或持久性、利用的限制性、价格的昂贵性等，使得不动产市场有不同于一般市场的特征（表 1-4）。<sup>①</sup>因而，不动产市场是一种不完全竞争性市场，而且每套房产、每一地块、每片森林等的交易都存在很大的价格差异，这就要求必须有专业人士对交易不动产进行科学评估，以便为不动产交易提供客观依据。

<sup>①</sup> 丁栋虹、肖功贤著，房地产价格学，中国农业科技出版社，1995：58



表 1-4 房地产市场与股票证券市场的比较

比较项目		房地产市场	股票证券市场
风险	经营的人为因素	小	大
	破产、投资者损失	小	大
	经济短期波动对 投资品价值影响	小	大
	结论：风险	小	大
流动性		低	高
交易成本		高	低
管理费用	管理者	高	低
	投资者	低	高

## 二、有利于提高不动产经济运行效率

不动产经济运行的过程，是不动产经济资源（如土地、建材、技术、资金、劳动力）要素配置的过程。从理论上讲，不动产资源的最优配置就是指不动产经济运行处于一般均衡状态，或称“帕累托状态”，即在不动产经济运行中，不动产经济资源得到了充分利用，且供需平衡，房地产商品售完，并取得了应有的收益，有能力的房地产购买者的购买欲望得到满足，房地产市场处于出清状态。然而，由于市场竞争的非完全性、信息传递与反馈的非充分性（不完全或缺乏）、非及时性（时滞）、非真实性（失真），以及房地产供需双方对自身经济利益最大化的追求，可能引起外部不经济等问题，使得不动产经济运行难以真正实现不动产资源的最优化配置，而只是一个不断趋优的过程。对此不动产价格评估人员可以通过运用专业性理论知识和方法体系为不动产经济活动参与者提供相对科学的存量或增量不动产价格，从而科学地引导不动产经济运行参与者尤其是供需双方的经济行为，使得不动产经济资源配置更有效率。

## 三、确立公平的收益分配制度的基础

公平的收益分配制度是经济运行的基础和根本保证，对于不动产业来讲，也是如此。在不动产开发经营过程中，其收益分配问题涉及不动产的多元产权主体、多元投资主体。例如，从不动产开发经营的筹资阶段来看，无论是运用抵押贷款、发行证券等筹资手段，还是其他方式，都要对不动产开发投资的预期收益进行估算，从而再依据预期收益核算不动产价格，并据此