

REAL ESTATE MANAGEMENT AND APPRAISAL

房地产经营与估价

柴 强
谢经荣 编著
尹树先



警官教育出版社

房地产经营与估价

柴 强 谢经荣 尹树先 编著

警官教育出版社

一九九三年·北 京

新登字167号

REAL ESTATE MANAGEMENT AND APPRAISAL

房地产经营与估价

柴 强 谢经荣 尹树先 编著

★

警官教育出版社出版

北京西城木樨地北里2号

新华书店首都发行所发行 北京市经纬印刷厂印刷

787×1092毫米 32开 8印张 20千字

1993年7月第一版第一次印刷 印数1—10,000册

★

ISBN7—81027—280—2/C·6 定价 6.20 元

内 容 简 介

本书分3篇,房地产的基本概念;房地产的经营、决策与销售;房地产的估价理论与实务。本书理论性与可读性、权威性与普及性并重,详细介绍了:房地产是一个可获大利的商业活动;房地产经营的秘诀;房地产是通货膨胀的避风港;房地产不存在合理的市场;房地产的估价理论和具体方法等,并介绍了一些国外同行业的新观点、新方法。

读者对象:房地产开发、金融财务、税收典押、市场估价、土地管理工作人员及相关的大专院校师生等。

目 录

第一篇 房地产与房地产业

房地产的含义	3
土地的特性	7
房地产的特性	13
房地产市场及其特征	16
房地产业成为新兴的产业	18

第二篇 房地产的经营、决策与租售

现代房地产开发与开发公司的组成	23
(一)现代房地产开发的特征	23
(二)房地产开发前应考虑的问题	24
(三)房地产开发的阶段	26
(四)土地的可能利用方式	28
(五)开发决策所应考虑的因素	28
(六)土地开发过程中内个机构的作用	30
(七)房地产开发公司的人员组成	30
房地产开发的基本过程	36
(一)房地产开发过程的划分	36
(二)房地产开发各时期的工作	37

房地产开发的可行性研究	42
(一)投资意向	42
(二)投资风险性分析	44
(三)开发价值	47
(四)市场价格评估	49
(五)开发的资金流通分析	50
房地产投资的原则和注意事项	64
(一)投资分析的内容	64
(二)投资风险的定量分析	66
(三)必要收益率的求算	70
(四)投资原则和注意事项	71
房地产开发决策的制定	75
(一)决策环境	75
(二)地点及参与者相互间的关系	77
(三)外部变化对参与者的影响	79
房地产开发的融资	81
(一)杠杆原理及其作用	81
(二)抵押贷款的取得	83
房地产同现代投资搭配理论	87
(一)产生背景	87
(二)现代投资搭配理论的内容	87
(三)现代投资搭配理论的应用	93
房地产的销售与出租	97
(一)销售的参与者与具体过程	97
(二)销售的方式与价格策略	98
(三)房屋预售与买楼花手续	103
(四)房屋的租金与租赁合同	105

第三篇 房地产估价的方法与实务

房地产最合理价格的推测和判断	111
(一) 房地产估价的概念	111
(二) 需要房地产估价的理由	114
房地产价格的分析	120
(一) 房地产价格的形成	120
(二) 房地产价格的特征	120
(三) 房地产价格的类型	124
(四) 房地产价格的影响因素	130
房地产估价的原则与程序	143
(一) 房地产估价的原则	143
(二) 房地产估价的程序	146
房地产估价的三大基本方法	154
(一) 市场比较法	154
(二) 收益还原法	163
(三) 成本估价法	181
房地产估价的其他方法	195
(一) 假设开发法	195
(二) 长期趋势法	205
(三) 路线价估价法	215
(四) 残余估价法	231
(五) 分配法	236
(六) 购买年法	236

第一篇

房地产与房地产业

房地产的含义

房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分,如树木和水、暖、电、卫生、通风、电梯等设备。但由于固着在土地、建筑物上不可分离的部分,往往可以看作是土地或建筑物的构成部分,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两部分。房地产为人类生产生活所必需,不仅是最基本的生产要素,也是最基本的生活资料。

房地产包括土地和建筑物两部分,但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时,才被称为房地产,单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产。房地产有如下三种存在形态:①单纯的土地;②单纯的建筑物;③土地与建筑物合成一体的“房地产”。

由于房地产其位置固定、不可移动,通常又被称之为不动产,简单地说,是指不能移动的财产。如罗马法对动产与不动产的划分是:凡是能用外力推动或自行能够移动、且又不改变其性质和价值的物,例如牲畜家禽和家具器皿之类,称之为动产;反之,如土地、房屋等物,称之为不动产。

在香港,通常使用“物业”这一词。他们所说的物业实质上是指不动产,仅叫法不同而已。物业这一词近年来在内地也开始使用,如已出现“物业管理”、“物业估价”、“物业公司”等用语。

在对房地产的整体含义有所了解之后,我们再来具体认识一下土地和建筑物。我们先看土地。

土地包括地上空间和地下空间两大部分,其范围可以从“纵”“横”两方面观察。横的方面,土地可以说连绵不绝,无所谓范围,但可以用人为方法划野分疆,其范围就是疆界所围绕的面积。在纵的方面,土地可以分为3层,即:①地面;②地面以上的空间,③地面以下的空间。从理论上讲,地面以上的空间是指从地球表层的土地边界向上扩展到一定高度的天空空间,地面以下的空间则是指从地球表层的土地边界呈锥形而延伸到地心的地下空间。

在现实生活中,拥有一块土地,其使用、支配权要受到多方面的制约,如政府的城市规划对建筑高度的限制和建筑容积率(简称容积率,又称建筑面积密度,是指土地上可建造的建筑物的建筑总面积与土地总面积的比率。如土地总面积100平方米,建筑总面积400平方米,则建筑容积率为4)的限制;另外,地下矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地拥有者,世界各个国家和地区的规定不一。在欧洲许多国家,土地所有权与地下资源所有权是分开的,国家规定地下资源属于政府,地主开采地下资源要向政府购买或将出售的收入与政府分成。在加拿大,随着现代工业、交通的发展,土地上面一定高度的空间已不再被承认为地产的一部分;就是地下的矿藏,在有些省,如安大略、魁北克和阿尔伯塔也构成单独的产权,不再自动地附属于地产。美国关于土地所有权的规定不同于同样是资本主义国家的欧洲国家。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,或者将地下资源单独出售给别人。台湾的地下矿藏与土地是分开的。台湾民法第773条规定:“土地所有权,除法令有限制外,于其行使有利益之范围内,及于土地之上下。如他人之干涉,无碍其所有权之行使者,不得排除之。”台湾土地法第15条规定:“附

着于土地之矿，不因土地所有权之取得而成为私有。”在中国大陆，境内外的公司、企业及其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可以通过政府出让方式取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营，但取得的土地使用权中，根据国家规定，不包含地下资源、埋藏物和市政公用设施。现实生活中对土地的使用、支配权还有一些限制，这些限制均对地价有重大的影响。因此，从事房地产经营与估价，应当充分了解土地所受的各种限制及其内容与程度。

现在我们再来看建筑物。建筑物是指人工建筑而成的东西，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、房屋及建筑物是不同的概念；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，包括房屋以外的其他建筑，如码头、船坞、油库、水塔、围墙等。

了解建筑结构十分必要。建筑结构是指建筑物中由承重构件(基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等)组成的体系。建筑结构必须具有足够的强度、刚度、稳定性、耐久性和耐火性能，才能承受作用在建筑物上的各种荷载。建筑结构可以用一种材料构成，也可以由两种或多种材料构成。对建筑结构的分类通常是按建筑物的主要承重结构(如梁、柱、墙及各种构架)所用的主要材料进行划分的，一般可分为下列5类：①钢结构：承重的主要结构是用钢材建造的，包括悬索结构。②钢筋

混凝土结构:全部或承重部分为钢筋混凝土结构,包括框架结构等建筑物。④砖混结构:部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构。①砖木结构:承重的主要结构是用砖、木材建造的。⑤其他结构:凡不属于上述结构的建筑物都归此类,如竹结构、石结构、砖拱结构、窑洞、木板房、土草房等。

土地的特性

土地的特性,可分为自然的特性与人文的特性两方面。所谓土地的自然特性,是指自然物体的土地,其本身所具有的特殊性质;土地在人文方面的特性,是土地与人类发生某种关系时才会表现出来的。

土地的自然特性主要有下列6个:

1. 承载力。所谓承载力,就是负荷各种物品,使其能发挥功能的能力,又称为支持力或承受性。土地因具有此种特性,故能赋予人类活动的立足基地,可以兴建各类建筑物,因而具备作为各种基地的价值。但不同的地块,其承载能力并不相同;不同的建筑物,对土地的承载力的要求程度也不相同。

2. 肥力。土地的肥力,就是供给植物生长、繁殖所需养分的能力。自然的土地,所具备的肥力高低不同,肥力小者通常被称为贫瘠的土地,经营要素的价值低,但若以人工施肥或土地改良,可使土地的肥力提高。

3. 不可移动性。土地为不可移动的物质,这一特性使土地利用形态严格地受到位置的限制。因位置固定,而附属于该位置的温度、湿度及日光、交通等均有一定状态,形成土地的自然地理位置与社会经济位置,而使土地有优劣之分,更因此产生级差地租。

4. 数量固定性。土地是自然的产物,具有原始性,不可能再生产。由于土地不能自由增减,因而使土地具有独占性与有限性。一定面积的土地经人占有以后,则占有者可获得工作或

生活场所,并享受光热、空气与雨水,且可支配相关的天然资源与生产力。在市场经济中,这项权利除独占者外,他人除非支付相当的代价,否则无法享受。

5. 生产力永续性。土地只要较小心地加以利用,则其生产力或利用价值永不会消失,故又称为不可毁灭性或恒久性。其他物品,经长久或一定年限的使用之后,不管如何慎重管理,最终均难免损耗。因土地具有这种特性,所以可给其占有人带来永续不断的收益。

6. 个别性。个别土地所具备的生产条件或利用价值,有很大的差异,不如人工与机器的制品那样整齐划一,各宗土地有其个别的环境,形成个别的性格。因此,土地不能实现完全的替代,致使土地市场不能实现完全的竞争,所形成的价格也受个别情况所左右。

土地在人文方面的特性是土地与人类发生某种关系时才会表现出来的。

土地是资产之来源。土地资源在一定长时间内能给人们带来经济收益。一旦人们将土地利用起来,土地就会产生价值。在市场经济条件下,一切可以带来经济收益的物质或事物都具有价格。

土地价格的计算方法很多,后面我们还要讲土地价值的评估方法,从根本上讲,土地价格是资本化的地租,其计算公式为:

$$\text{土地出租时:土地价格} = \frac{\text{地租}}{\text{利息率}}$$

$$\text{土地自营时:土地价格} = \frac{\text{每年经济收益}}{\text{利息率}}$$

从上述公式可以看出国家经济状况以及信贷政策(利率的高低)对土地价格影响很大。

土地本身经历了人为的改造,人是独立于土地以外的,土地本身是自然的,它更符合自然规律。当人类因土地的短缺而发生土地纠纷和因土地利用产生不同的经济关系时,土地又表现出一些经济及社会属性,但这些属性的表现是社会性的,是独立于土地以外的,土地的构成中并没有包含有人类本身及其经济关系。

由于土地资源具有生产力,土地可以产生可见的或未来的经济收益,土地是资产,在市场经济条件下,人们为了能获得最大的经济效益,会设法取得对土地的这种收益权或收益的分配权。这就产生各种各样的土地关系,出现了由于社会对土地收益权占有的不同而引起的土地法律关系。

资产所有权在封建社会初期可能是不容侵犯的,具有绝对性,随着社会的发展,其存在以及排他性逐渐地受到社会的制约,而不是绝对的,它要受到最高权力的控制和限制。这种最高权力之一就是国家权力(对领土的权力),国家权力高于土地所有权,它限制和左右着土地所有权。如我国土地所有权在1949年以前为私有制,1949年后逐渐实行公有化。首先是1956~1958年对农村土地的集体化,和1982年国家颁布《宪法》明确规定:“城市的土地属于国家所有。”从而完成了整个土地所有制的变革,这种变革由政府权力做后盾。没有这种权力的支持,这种变革是不可能的,也是不能维持和长久的。

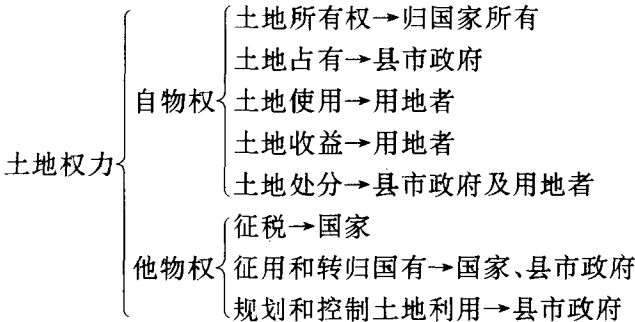
社会发展程度越高,这种权力对土地的限制程度就越强。在市场经济国家,这种限制主要是通过各种法律来实现的,如规划法、环保法和土地法等;我国目前实行的是行政加法律的方式,国家制定了《城市规划法》、《环境保护法》、《土地管理法》、《草原法》和《文物保护法》等。

在美国,私有土地的土地权力分为两部分,一部分为个人

所拥有,它包括占有和使用、出售、遗赠、出租、抵押、重分和授予地役权。另外一部分是联邦或州政府所保留的,这部分权力包括征税、为公共用途征用、控制土地利用和转归国有。我们可以说土地所有者所拥有的前一部分为自物权,国家或州政府所有的是他物权。

我国《民法通则》第 71 条对财产所有权做了较好的说明。所有权由四部分内容组成,即占有权、使用权、收益权和处分权。所有权是这些权力存在的先决条件,同时,这些权力又同时组成所有权。对土地的各种权力,《土地管理法》没有做详细的规定,但规定了城镇土地的国家所有和农村集体土地的集体所有。我国《土地管理法》仅给出了土地所有权和土地使用权。1988 年全国人大常委会关于修改宪法的草案中首次提出了土地使用权可以同土地所有权分离,土地使用权可按照法律程序出让、转让。但至今国家有关法规还没有对土地的各种权力做明确的法律规定,从而就产生了各种各样的侵犯土地所有权的事情或过分夸大土地使用权限的案例。

我们根据上面所述资产的权力关系分析城镇非出让土地的各种权力分配如下:



可以看出,土地各种权力的现状同法律规定,特别是土地