



俞明轩 编著

R REAL ESTATE APPRAISAL
ANALYSIS

房

地
产
评
估
方
法
与
管
理

中国
经济
出版
社

房地产评估方法与管理

俞明轩 编著

中国经济出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产评估方法与管理/俞明轩编著. - 北京:中国经济出版社,1999.3
ISBN 7-5017-2493-8

I.房… II.俞… III.房地产-评估 IV.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 40096 号

责任编辑:聂无逸

封面设计:白长江

房地产评估方法与管理

俞明轩 编著

*

中国经济出版社出版发行

(北京市百万庄北街3号)

邮编:100037

各地新华书店经销

北京艺辉胶印厂印刷

*

开本 850×1168 毫米 1/32 9.5 印张

字数 250 千字 印数 3500 册

1999 年 3 月第 1 版 1999 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 7-5017-2493-8/Z·360

定价:18.00

序

房地产评估是市场经济体系中的一个重要的中介服务行业,是社会经济发展到一定阶段的客观要求和必然产物。评估业与国民经济的发展息息相关,70年代英国发生的房地产危机,80年代美国发生的金融风险问题,以及当前发生的东南亚金融危机,都与评估业不无关系,这些问题和危机的爆发,也在客观上促使各国政府加强对评估业的重视,促进评估标准与评估管理的完善。

评估业在国际社会中也占有不可忽视的一席之地。各国评估界的有识之士,都在不断地寻求评估理论与方法在国际评估界的沟通。1981年,国际资产评估标准委员会成立,该委员会在第十四届年会上,更名为国际评估准委员会,简称 IVSC。该委员会 1985 年成为联合国经济与社会理事会成员。

现代房地产评估在国外已有百余年历史,但在我国还是个年轻的行业。我国法律已明确规定,实行房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度。为了促进我国评估行业的健康发展和评估标准体系的建立与完善,规避房地产风险,作者在多年的教学、科研和从事评估实践的基础上,并借鉴国内外在评估领域付出艰辛努力而探索出来的有益成果,撰写了本书。

为了使本书具有一定的实用性,并对评估实践具有指导作用,本书全面系统地对房地产评估原理与方法进行了阐述,包括房地产评估原则、影响因素、土地定级、收益法、成本法、市场比较法、剩余法、路线价法、现金流量法、基准地价修正系数法等,并列举和引用了若干算例和案例。同时,对一些目前在理论和实务上存在争议并值得探讨的问题简要阐述了作者的观点和认识,如应用收益还原法时,折旧费是否计入扣除费用;地价中是否包含基础设施费用;评估标准是否应该统一等。并提出了我国房地产评估标准的设想和加强房地产评估管理的措施。

作者尽可能地在阐述时将经典的评估方法和最新的评估动态表述出来,努力做到精炼而有系统。凝炼笔墨就是节省读者的时间。社会发展的节奏不断加快,希望作者的努力和本书的出版能够得到评估界同仁的指教,并对评估业的健康发展有益。

俞明轩 博士

一九九八年十二月于白颐路边

房地产评估方法与管理

序	1
第一章 房地产价格与评估	1
第一节 引言	1
第二节 基本概念	5
第三节 房地产评估的理论基础	14
第四节 房地产价格的分类	22
第五节 房地产评估的原则	26
第二章 房地产价格影响因素	30
第一节 一般因素	30
第二节 区域因素	35
第三节 个别因素	37
第四节 影响因素举例	40
第三章 收益还原法	44
第一节 收益还原法的基本思路	44
第二节 收益还原法的计算公式	46
第三节 纯收益	53
第四节 还原利率	55
第五节 收益还原法应用举例	59
第四章 市场比较法	63
第一节 市场比较法的基本思路	63
第二节 市场比较法的计算公式	66
第三节 市场比较法的因素修正	69

第四节	市场比较法评估的程序	76
第五节	市场比较法应用举例	80
第五章	成本法	83
第一节	成本法的基本思路	83
第二节	土地价格评估的成本法	85
第三节	新建房地产价格评估的成本法	90
第四节	旧房地产价格评估的成本法	93
第五节	成本法应用举例	95
第六章	剩余法	97
第一节	剩余法的基本思路	97
第二节	剩余法的计算公式	100
第三节	剩余法的估价程序	100
第四节	剩余法应用举例	104
第七章	路线价估价法	108
第一节	路线价估价法的原理	108
第二节	路线价估价法的主要内容	110
第三节	深度百分率制作原理	113
第四节	路线价估价法应用举例	116
第八章	现金流量法	119
第一节	现金流量法的基本思路	119
第二节	现金流量法应用举例	122
第九章	土地分等定级	123
第一节	土地分等定级概念	123
第二节	土地综合定级一般原理	124
第三节	土地综合定级程序	130
第四节	分类定级的主要思路	132

第十章 基准地价测算与应用	135
第一节 基准地价测算的基本思路	135
第二节 基准地价测算程序	136
第三节 基准地价成果图	139
第四节 基准地价修正系数法	141
第十一章 土地定级估价信息系统设计	145
第一节 系统在 LIS 中的地位	145
第二节 系统设计	146
第三节 系统预期目标	151
第十二章 房地产评估标准与管理借鉴	153
第一节 英国房地产评估标准与管理	153
第二节 美国房地产评估标准与管理	162
第三节 国际评估标准	173
第十三章 我国房地产评估标准的设想	178
第一节 总则	178
第二节 房地产评估技术标准	180
第三节 房地产评估自律准则	186
第十四章 房地产评估案例	189
案例一 工业用地评估	190
案例二 购物中心评估	198
案例三 住宅用地评估	206
第十五章 房地产评估的行业管理	211
第一节 我国的地价体系	211
第二节 评估程序	214
第三节 评估行业管理	223

附录一	全国注册估价师考试试题	232
附录二	北京市、上海市和广东省基准地价	252
附录三	有关规定和文件	261
	关于上市公司资产评估确认工作的具体规定	264
	评估委托方、评估机构和注册资产评估师承诺函格式	265
	土地估价师资格考试暂行办法	267
	房地产估价师执业资格制度暂行规定	270
	房地产估价师执业资格考试实施办法	276
	注册资产评估师执业资格制度暂行规定	278
	注册资产评估师执业资格考试实施办法	283
附录四	香港房地产价格指数	285
后记		287
参考资料		288

第一章 房地产价格与评估

第一节 引言

房地产评估是伴随着我国社会主义市场经济的发展而逐渐发展壮大的。随着经济体制改革的深化和对外开放政策的实行,房地产评估行业从小到大,已经发展成为我国社会主义市场经济中不可缺少的组成部分,在土地使用权出让、房地产转让、抵押、课税、资产拍卖、合资、合作、股份经营、租赁、企业清算、政府财产管理等方面,房地产评估成为保护资产所有者、使用者和经营者及有关利益各方权益的一个重要手段。房地产评估经过近十年的发展,已经成为我国经济体系中的一个重要的中介服务行业。

房地产评估渊源流长,中国早在汉武帝时代,就征收以土地为主的财产税,从而萌发出我国古代房地产评估现象,并且世界各国评估业的发展也大多以土地税收估价为起点。房地产

评估作为一个系统的中介服务行业兴起,是社会分工日趋专业化的结果,因此现代房地产评估是市场经济发展到一定阶段的客观要求和必然产物。现代房地产评估在国外已有百余年的历史,并已形成一定的规模和体系。

七十年代初期英国发生的房地产危机促使评估标准产生。很多英国金融界的银行家、会计师、收购伙伴等对房地产的贬值感到非常失望,在评估中房地产价值的确定也缺乏规范。经过较长时期的讨论,英国皇家特许测量师学会制订了关于评估标准的红皮书,以后又经过多次修订。最新版本是 1995 年 12 月出版的《评估与估价手册》。

1977 年,欧洲不动产评估组织(TEGOVOFA)成立,之后出版了适合全欧洲的评估标准《蓝色纲领》。1997 年 4 月,欧洲不动产评估组织的第一套修订标准在《不动产公告》上发表。

随着形势的发展,不动产评估界需要互相加深理解,1982 年,国际资产评估标准委员会成立,会员包括英联邦中大部分主要评估组织和美国主要评估组织以及欧洲不动产评估组织的部分成员。国际资产评估标准委员会的目的是将欧洲评估标准推广到全世界,共同创建统一的评估标准。随着全球经济一体化进程的加快,各国之间经济的互相渗透,建立统一的评估标准的需要也就越来越强烈。1994 年,形成了第一次修订完成的国际评估标准白皮书。

美国评估标准产生的推动力之一也是八十年代末期美国的金融风险问题。八十年代以前,美国政府对资产评估行业不予直接管理。八十年代末期,美国银行贷款呆帐、坏帐现象严重,一大批金融机构倒闭,损失了数千亿美元的联邦储备基金。一些金融分析家认为,这是由于政府放任对不动产评估行业管理造成的。由此,1989 年美国国会通过第 11 号法令《不动产评估改革——关于修订联邦金融法规的强制法令》,在《联邦金融制度监察委员会条例》的修正案中增加了

以下条款,即“在联邦金融制度监察委员会(The Federal Financial Institutions Examination Council)中设立评估分会(Appraisal Subcommittee),简称评监委。评监委由联邦各金融管理机构的负责人筹划组织。评监委的成员必须具备评估行业的知识和能力”。该法令对不动产评估人员的能力考核、资格注册和职业道德进行了规范,并要求不动产评估必须依据公认的评估标准如评监委公布的评估标准来进行。

美国评估促进会成立于1987年,1995年已有16个评估协会成为促进会会员。评估促进会下设的评估标准委员会负责制定、修改全行业的评估标准 USPAP, USPAP 经联邦金融监察委员会评估分会认定公布,是所有评估机构和评估人员必须遵守的行业标准。

其它国家如德国、日本、法国、韩国、澳大利亚等国家也都先后制定了自己的评估标准与方法体系和管理制度。

在我国当代经济管理史上也出现过类似的资产评估活动,如在五十年代,我国实行新税则时,曾规定对房产和地产先按照标准房价和标准地价进行测算,然后计征税款。然而作为社会中介服务行业的房地产评估,在我国还是个年轻的行业,一般认为产生于八十年代中期,十多年来,经过理论和实际工作者的努力,取得了一定的成就,并已经确立了评估业的法律地位。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第33条规定,“国家实行房地产价格评估制度”;第58条规定,“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”1993年2月23日,原国家土地管理局发布《土地估价师资格考试暂行办法》,1995年3月22日,建设部和人事部联合发布147号文件,公布《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》,1995年5月10日,原国家国有资产管理局和人事部联合发布了《注册资产评估师执业资格制度暂行规定》和《注册资产评估师执业资格考试实施办法》。在以上规定

和办法中,对评估师考试资格、注册办法,评估师的权力与义务等都作了明确规定。目前的房地产评估管理部门主要有三家:国土资源部、建设部和财政部。评估机构资格也相应地有三种,评估人员资格也有三种:即土地估价师、房地产估价师和资产评估师。经国土资源部、建设部和财政部分别注册的评估师总共已超过 25000 名。现在,有关部门在制定配套政策,准备实施注册评估师签字制度,即评估报告必须由注册评估师签字才能生效。

房地产作为一项重要的生产和生活资料,是人类进行生产和生活的载体,占有不可替代的重要地位。由于土地位置的固定性,不可再生性,自然供给的有限性等特点,使其价值形成受自然、经济、社会、行政等多种因素影响,其价格的决定具有特殊性,房地产评估本身也就具有一定的独立性。房地产评估不仅对房地产市场,对房地产权益有关各方乃至对整个经济都有重要作用。近来泰国、印尼的金融危机与房地产市场就不无联系。97 年日本几大银行倒闭案也与房地产抵押贷款相关。据《参考消息》98 年 2 月 2 日和 2 月 9 日报道,“东南亚金融风波使香港的不动产价格下跌了约 30%,办公大楼平均租金降到 1030 美元/m²,而使香港弥敦道从去年世界租金排名第八位降到第九位,日本东京银座从去年的第三位降至今年的第八位。”另据了解,泰国铢币值下跌 44%,98 年泰国国民经济增长接近零增长。房地产评估尽管是为委托方提供交易的参考依据,但是其作用不可低估,尤其在我国,评估结果经有关政府部门确认后作为企业投资入股的依据,作为向银行抵押贷款的依据等等。因此研究和制定房地产评估标准和方法体系及管理制度不仅是评估行业健康发展的需要,也是市场经济健康发展的必然要求。

第二节 基本概念

一、土地、房地产与不动产

房地产是土地和房屋及其权属的总称。土地一般是指地球表层的陆地部分,包括内陆水域和滩涂。如果广义地看,土地是指陆地及其空间的全部环境因素,是由土壤、气候、地貌、地质、生物和水文、水文地质等因素构成的自然综合体。土地具有两重性,即不仅是资源,也是资产。尤其是城市土地,它是由人类开发和再开发形成的。土地的特性可以分为土地的自然特性和经济特性两个方面。土地的自然特性包括:(1)位置的固定性;(2)质量的差异性,即土地的位置不同,造成了土地之间存在自然差异,这个差异导致土地级差地租的产生;(3)不可再生性,即土地是自然的产物,是不可再生资源,土地的自然供给没有弹性;(4)效用永续性,即只要土地使用得当,土地的效用即利用价值会一直延续下去。土地的经济特性包括:(1)供给的稀缺性;(2)可垄断性;(3)土地利用多方向性,即一块土地的用途是多种的,可以作为农田,也可以建住宅或建写字楼,或者造商场。这一特性决定了房地产估价中需要确定土地的最佳用途;(4)效益级差性,即由于土地质量的差异性而使不同土地的生产力不同,从而在经济效益上具有级差性。

不动产是指土地及其定着物。定着物是指附着于土地,在与土地不可分离的状态下才能使用的物体,如建筑物、构筑物等,种植的树木也可以说是土地的定着物,但暂时种植的,就不算是土地的定着物,而是动产。定着物与土地分离要花费相当大的劳动和费用,因而会使地价发生变化。

建筑物则是指能够遮风避雨并供人们居住、生产、储存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建筑物以外的工程建筑,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、水塔等。

因此不动产与房地产的概念既有联系,又有一定的区别,地产和房产均属不动产,但它们又不是不动产的全部。

二、房地产价格

房地产价格是由房地产的效用、相对稀缺性及其市场的供需相互作用的结果。由于土地的不可再生性,房地产的相对稀缺性、位置固定性等特性的存在,使得房地产价格具有不同于一般商品价格的特征。

(一)房地产价格的特征

1. 地价是地租的资本化

地价与一般商品的价格不同,一般商品是劳动的产物,其价格围绕价值上下波动,价格由生产成本和利润构成,而土地则不完全是劳动的产物,因此,地价并不是土地的购买价格,而是地租的资本化。

2. 权益价格具有重要性。

由于房地产位置不可移动,因此房地产的买卖、抵押等并不能转移房地产的物质实体本身,而是房地产有关各种权益。房地产的权益是一束权益,如所有权、使用权、抵押权、租赁权等,因此,发生经济行为的房地产转移方式不同,形成的房地产权益不同,其权益价格也不相同,评估时必须仔细考虑。

3. 增值性与折旧性

由于房地产价格形成的特殊性,其价值的变化也具有独特性。地价受多种因素影响,由于土地可永续利用,随着地块周围环境因素的变化及经济的增长,除个别情况外,随着时间的流逝,土地往往具有自然增值的属性,而房产的价值则不同,随着时间的流逝,房屋会发生物理性损耗和功能性损耗,发生贬值,产生折旧现象。

4. 用途相关性

房地产价格与其用途相关性极大。一般商品的价格由其生产成本、供给和需求等因素决定,其价格并不因使用状况产生差别,而房地产价格是其租金的购买价格,租金是由房地产使用者支付租金的能力决定的,因此,在市场经济条件下,一宗房地产如果其用于商业有利于用于住宅,其价格必然由商业用途决定。

5. 个别性

由于土地的个别性,没有两宗土地条件完全一致,房地产价格决定中,交易主体之间的个别因素也很容易起作用。因此,房地产价格形成具有个别性。同时由于土地位置的固定性,其交易往往是单个进行,不象一般商品,可以开展样品交易、批发交易。由此形成房地产市场是一个不完全竞争市场。

6. 可比性

房地产价格尽管具有与一般商品不同的许多特性,但并不意味着其价格之间互不联系。事实上,可以根据房地产价格的形成规律,对影响房地产价格的因素进行比较,从而比较房地产的价格。

(二) 房地产价格的作用

1. 调节供求关系

房地产供求关系决定房地产价格,但是,房地产价格也会影响房地产的供求关系,在房地产市场中,通过房地产价格的变动,促使房地产供求达到均衡。

2. 引导与公告作用

房地产价格信息能引导房地产投资者、经营者和消费者作出正确的决策,政府定期公布的基准地价、标定地价和房屋重置价格不但具有引导作用,还具有公告作用。

3. 促进技术进步

房地产价格具有劳动比较的功能,使得不同的开发商所建造的

房地产商品中的劳动量与市场价格进行比较,通过优胜劣汰来刺激开发商改进技术,房地产价格的变动有助于推动房地产开发商不断改进技术和管理,提高劳动生产率和经济效益,努力降低成本。因此,房地产价格具有促进房地产建造技术进步,降低社会平均劳动量的功能。

4. 优化资源配置的作用

房地产价格的变化可以引起房地产资源流向的变化。价格机制一定程度上具有刺激使用者合理利用资源的功能。市场竞争形成的房地产价格,可以促使土地使用者节约用地,解决土地闲置问题,达到土地资源的合理配置,优化房地产资源配置。如,市场价格可以促使市中心的工厂由于难以承受昂贵的地价而迁到郊区。

三、房地产评估

(一) 房地产评估的概念

房地产价格评估,又称房地产估价,英文名称为 Real Estate Appraisal 或 Real Property Valuation。

所谓房地产评估,是专业评估人员为特定目的对房地产的特定权益在某一特定时点上的价值进行估计。在进行这种估计时,专业评估人员必须综合分析房地产价格的影响因素和房地产市场的供需状态以及变化趋势,遵循评估原则,按照一定的评估程序,运用适当的评估方法,结合自身的评估经验,对房地产正常合理的价格进行测评。

正确理解并把握房地产评估的基本内涵,必须注意掌握以下几点:

1. 房地产评估必须由专业评估人员进行

房地产评估是一项中介服务活动,评估人员必须为当事人提供公平可信的估价结果,并且不得受利益驱动而掩盖评估结果的真实性,提供虚假估价报告。这就要求评估人员不仅具备宽厚的评估知识、丰富的估价经验,而且要具有优良的职业道德修养,在评估过程