

房

地产估价规范

STUDY AND INTERPRETATION ON CODE FOR REAL ESTATE APPRAISAL

STUDY AND INTERPRETATION ON CODE FOR REAL ESTATE APPRAISAL

研究与阐释

廖俊平 著

广东经济出版社

《房地产估价规范》研究与阐释

Study and Interpretation on Code for Real Estate Appraisal

廖俊平 著

广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价规范研究与阐释/廖俊平著. —广州: 广东经济出版社, 2000.6

ISBN 7-80632-674-X

I. 房… II. 廖… III. 房地产-价格-评估-规范-研究-中国 IV. F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 24830 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经销	广东省新华书店
印刷	广东邮电南方彩色印务有限公司 (广州市天河高新技术产业开发区工业园建工路 17 号)
开本	850 毫米×1168 毫米 1/32
印张	4.5
字数	108 000 字
版次	2000 年 6 月第 1 版
印次	2000 年 6 月第 1 次
书号	ISBN 7-80632-674-X / F·316
定价	20.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

读者热线: 发行部 [020] 83794694 83790316

(发行部地址: 广州市合群一马路 111 号省图批 107 号)

·版权所有 翻印必究·

序

为促进房地产市场健康有序地发展，维护当事人的合法权益，保证房地产估价结果客观合理，必须将房地产估价过程和估价行为纳入规范管理的轨道。为此，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定，国家建设部和国家质量技术监督局于 1999 年 2 月联合发布了中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，并于 1999 年 6 月 1 日起实施。

《规范》的颁布实施，标志着中国的房地产估价事业进入了一个新的发展阶段，为房地产估价工作提供了坚实的技术法规保障。各级房地产估价主管部门、估价行业组织、估价机构和估价人员要共同努力，认真贯彻执行好这部《规范》。为此，我们要认真学习《规范》，积极宣传《规范》，严格按照《规范》的要求开展估价业务和进行估价管理，以《规范》为准绳进行纠纷的调查处理。此外，还要将《规范》内容纳入今后执业资格考试的辅导范围，《规范》要列入考试的基本内容。

廖俊平副教授参与了《规范》起草写作的全过程，对《规范》涉及的理论和实践问题多有研究。为了帮助估价人员学习和理解《规范》，他做了一件很有意义的工作：写作了这本《〈房地产估价规范〉研究与阐释》。这本书可以帮助估

价人员领会《规范》的基本精神和条文的具体含义，对《规范》既知其然又知其所以然。在当前贯彻和学习《规范》时，这本书的出版非常及时，是房地产估价师接受继续教育时学习《规范》的一本好教材和参考书。

同时，我也希望我们的房地产估价行业能够形成这样的风气：大家在学好《规范》、用好《规范》的同时，还要结合房地产估价的实际研究《规范》，为《规范》的完善和修订提出有见地的意见和建议，为发展我国年轻的房地产估价事业做出努力和贡献。

宋奎

作者简介

廖俊平副教授，中山大学岭南学院经济管理系副主任，中国房地产估价师学会副秘书长。

1983年获浙江大学土木工程学士学位，1989年获同济大学管理工程硕士学位，现在职攻读经济学博士学位。1994年取得中国注册房地产估价师资格，是由国家建设部和人事部认定的346名房地产估价师之一。自1995年起，参与了历年房地产估价师执业资格考试的大纲、教材编写等工作。主要研究兴趣：房地产估价理论与实务、房地产投资、管理理论与实践。

目 录

序	宋春华
---------	-----

序篇 《房地产估价规范》简介	1
----------------------	---

上篇 《房地产估价规范》专题研究	9
------------------------	---

一、关于《规范》的名称和内容	11
----------------------	----

二、价值还是价格	13
----------------	----

三、房地产估价的 价值标准	15
---------------------	----

四、关于房地产估价原则	18
-------------------	----

五、关于不同目的的估价	19
-------------------	----

六、估价中的不确定性和《规范》的相应处理	20
----------------------------	----

七、估价方法中的“开发利润”问题	21
------------------------	----

下篇 《房地产估价规范》阐释与探讨	29
-------------------------	----

1 总则	31
------------	----

2 术语	35
------------	----

3 估价原则	49
--------------	----

4 估价程序	54
--------------	----

5 估价方法	59
--------------	----

5.1 估价方法选用	59
------------------	----

5.2 市场比较法	61
-----------------	----

5.3	收益法	76
5.4	成本法	84
5.5	假设开发法	92
5.6	基准地价修正法	96
6	不同估价目的下的估价	99
6.1	土地使用权出让价格评估	100
6.2	房地产转让价格评估	102
6.3	房地产租赁价格评估	103
6.4	房地产抵押价值评估	104
6.5	房地产保险估价	107
6.6	房地产课税估价	108
6.7	征地和房屋拆迁补偿估价	111
6.8	房地产分割、合并估价	112
6.9	房地产纠纷估价	113
6.10	房地产拍卖底价评估	114
6.11	企业各种经济活动中涉及的房地产估价	114
6.12	其他目的的房地产估价	117
7	估价结果	118
8	估价报告	121
9	职业道德	127
附录 A	估价报告的规范格式	129
	规范用词用语说明	134

序

《房地产估价规范》

简 介

Real Estate

Appraisal

本篇介绍了《房地产估价规范》的起草过程及制定《房地产估价规范》的目的。

序篇 《房地产估价规范》简介

国家标准《房地产估价规范》(以下简称《规范》)已经于1999年2月12日作为国家标准(GB/T52091-1999)由国家技术监督局和建设部联合发布,并于1999年6月1日起实施。

从提出《规范》的写作设想到颁布实施,历时四年多。在学习《规范》的时候,回顾一下《规范》的起草过程,有助于我们了解《规范》起草人员思路的演变过程,对于我们准确地理解《规范》的内容,把握《规范》的实质,正确地贯彻执行《规范》是有帮助的。

1994年9月,中国房地产估价师学会在深圳召开学会成立大会,此时,学会领导就把建立房地产估价的行业标准作为一项任务提了出来。1995年7月,全国第一个省级房地产估价学术团体——广东省房地产估价师学会成立,在成立大会上即提出了起草《广东省房地产估价技术规程》的动议,并将想法向中国房地产估价师学会作了汇报,得到国家学会领导的肯定。广东省房地产估价师学会将这项任务交给中山大学岭南学院牵头实施,参与写作的单位有广东省建委、广州市国土房管局、深圳市住宅局等。

起草人员首先收集了大量的有关资料,例如国际资产评估标准委员会(The International Assets Valuation Standards Committee)编写的《国际资产评估标准(International Valuation Standards)》、国家土地局编写的《城镇土地估价规程》、台湾《土地估价技术规范》、香港测量师学会编写的《不动产估价指南(Hong Kong Guidance Notes on the Valuation of Properties)》、英国皇家特许测量师学会(Royal Institute of Chartered Surveyors)编写的《皇家特许测量师学会估价手册(RICS Appraisal and Valuation Manual)》、美国评估学会(American Appraisal Institute)编写的《专业评估行为标准(Standards of Professional Appraisal Practice)》等等,对一些外文资料还

《房地产估价规范》研究与阐释

专门组织进行翻译。在学习、研究这些资料的基础上提出了写作技术路线。

1995年12月15日,广东省房地产估价师学会在珠海召开了“《广东省房地产估价技术规程》研讨会”,邀请中国房地产估价师学会的领导和广东省各地的房地产估价专业人员、学者参加。与会代表对省《广东省房地产估价技术规程》的编写思路进行了讨论,提出了许多意见,例如:

- 尽快完成起草工作,实用为主,不追求十全十美;
- 名称由原暂定的《广东省房地产估价技术规程》改为《广东省房地产估价技术规范》(以下简称广东省《规范》);
- 广东省《规范》不要过细,以照顾各地的具体情况;
- 广东省《规范》的目的是统一估价行为而不是统一估价结论;
- 房地产估价结论要考虑计划经济体制向市场经济体制过渡的特点;

.....

根据这些意见,写作人员调整了写作的技术路线,提出:

- 制定广东省《规范》的目的是规范估价技术行为,和《广东省房地产评估条例》及拟出台的《广东省房地产估价技术人员行为守则》既有明显区别,又有机结合;
 - 广东省《规范》不进行理论探讨,但要多征求意见,反映目前趋于一致的看法;
 - 《规范》条文应尽可能明确,具有可操作性;
 - 原则性与灵活性相结合,有些参数的选取可只规定参数的确定方式,数据则由各地按经济发展水平进行调整自定;
 - 不成熟的内容可暂时不写,留待以后修改。
- 这些意见和思路不仅对广东省《规范》的起草工作有影响,

也在后来起草国家标准时得到贯彻。

1995 年底,起草人员向广东省建委如期提交了广东省《规范》的初稿。就在对它进行审阅论证的时候,1996 年 6 月,建设部给广东省房地产估价师学会发来《关于委托制定“房地产价格评估技术规程”的函》(建房市函字第 40 号),委托建设部政策研究中心和广东省房地产估价师学会联合研究制定《房地产价格评估技术规程》(以下简称《规程》)。于是,主要起草人员对广东省《规范》进行了进一步修改完善后,由广东省房地产估价师学会报送建设部作为国家《规程》的第一稿。

在写作国家《规程》的过程中,起草人员又收集参考了中国资产评估协会《资产评估操作规范意见(试行)》、德国《不动产交易底价评估条例》、日本《不动产鉴定评价基准》等有关文献。

1997 年 3 月,中国房地产估价师学会在广东顺德主持召开了《房地产价格评估技术规程》论证会,来自全国各地的专家和估价专业人员参加了会议,会上对《房地产价格评估技术规程(讨论稿)》逐条进行了讨论,提出了大量详细的修改意见。起草人员随即根据修改意见进行了全面的修改,两个联合起草单位的主要起草人员多次以通信方式研讨修改的文本,并广泛征求有关同行的意见,反复斟酌修改。

1997 年 9 月,中国房地产估价师学会又借学会第一届三次理事会之机,在成都主持召开了《规程》修改论证会,在更大的范围内广泛听取了全国各地同行的意见,随后又进行了多次修改。

1998 年 5 月,在上海召开的国际房地产估价学术讨论会期间,再次由中国房地产估价师学会主持召开了《规程》修改论证会。

1998 年,建设部“建标[1998]244 号”文将《房地产估价规范》的制定列入了《1998 年工程建设国家标准制定修订计划》,

《房地产估价规范》研究与阐释

并正式定名为《房地产估价规范》(以下简称《规范》)。这对房地产评估行业具有十分重要的意义,因为目前在评估行业,只有《房地产估价规范》是以国家标准的形式出现的,这对于提高我们整个房地产估价行业的社会地位无疑是很有分量的。

1998年11月,起草人员专门在北京召开了一次定稿论证会,扩大了编写人员,请建设部标准定额司的主管部门领导向编写人员讲解了格式、用语等方面的要求。与会的编写人员对《规范》再次逐条进行了热烈、深入、广泛的讨论。在这次会上还完成了《规范》的条文说明初稿的编写工作。其后又经过主要起草人员多次修改,最终形成了送审稿。

1999年1月7日至8日,受建设部标准定额司委托,由建设部房地产业司主持,在深圳召开了《规范》审查会,参加审查会的有国土资源部、国家税务总局、中国建设银行等有关部门和北京、上海、广东、湖北、辽宁等地从事房地产估价实务、研究、教学工作的代表共32人。

会议认为,《规范》反映了国内和国际房地产理论研究的先进成果和实践经验,适当考虑了房地产估价工作发展的需求,并注意了与国外有关标准的衔接。《规范》的原则性和灵活性相结合,可操作性强。《规范》内容全面、结构明晰、条例清楚,《规范》编写符合国家标准编制要求。《规范》填补了国内房地产估价规范的空白,达到国际先进水平。

会议还认为,《规范》分别对房地产估价中涉及的各个环节的工作内容、工作方式、工作要求作了统一规定,将能适度、有效地规范房地产估价行为,保证估价质量,使房地产估价结果公正、客观、合理,保障当事人的合法权益。《规范》有助于提高房地产估价人员的估价能力,为房地产估价理论研究和教学工作提供重要的基础条件,对我国今后房地产业的健康发展将会发

序篇 《房地产估价规范》简介

挥重要的作用。

与会代表对《规范》及其条文说明送审稿提出了修改意见,根据这些修改意见,《规范》的两位主要起草人于1999年2月初在北京再次对《规范》进行了最后的修改、定稿。定稿完成后,建设部当即于1999年2月12日以“建标[1999]48号”文予以发布,于1999年6月1日起在全国施行。

上

《房地产估价规范》 专题研究