

G103

F-293.35
Y76

房地产估价概论

主 编 俞建民
副主编 陈秋玲 王海生

同济大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价概论/俞建民主编. —上海:同济大学出版社, 2000.5

ISBN 7-5608-2036-0

I. 房… II. 俞… III. 房地产—价格—评估
IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 14796 号

房地产估价概论

主 编 俞建民

副主编 陈秋玲 王海生

同济大学出版社出版发行

(上海四平路 1239 号 邮编:200092)

全国新华书店经销

浙江新昌印刷厂印刷

开本:850×1168 1/32 印张:7.875 字数:230千字

2000年5月第1版 2000年5月第1次印刷

印数:1—6000 定价:12.00元

ISBN7-5608-2036-0/Tu·315

目 录

| | | |
|-----|-------------------|------|
| 第一章 | 房地产估价的基本概念 | (1) |
| 第一节 | 房地产估价的概念 | (1) |
| 第二节 | 房地产估价的特征 | (3) |
| 第三节 | 房地产估价的必要性 | (6) |
| 第四节 | 房地产估价的现状与问题 | (8) |
| 第二章 | 房地产成本与利润 | (12) |
| 第一节 | 房地产成本的构成 | (12) |
| 第二节 | 房地产成本控制分析 | (17) |
| 第三节 | 房地产成本总结分析 | (24) |
| 第四节 | 房地产利润总额构成 | (36) |
| 第五节 | 房地产目标利润分析 | (38) |
| 第六节 | 房地产工程结算利润分析 | (44) |
| 第七节 | 房产销售和租赁利润分析 | (46) |
| 第八节 | 利润分配及利润率分析 | (55) |
| 第三章 | 房地产价格 | (59) |
| 第一节 | 房地产价格的概念与形成 | (59) |
| 第二节 | 房地产价格的构成与分类 | (61) |
| 第三节 | 房地产价格的特征 | (67) |
| 第四节 | 房地产价格的影响因素 | (68) |
| 第四章 | 房地产估价的原则与程序 | (74) |
| 第一节 | 房地产估价的原则 | (74) |

| | | |
|------------|--------------------|--------------|
| 第二节 | 房地产估价的程序 | (79) |
| 第五章 | 市场比较法 | (89) |
| 第一节 | 市场比较法的理论依据 | (89) |
| 第二节 | 市场比较法的操作步骤 | (92) |
| 第三节 | 市场比较法各项因素的修正 | (95) |
| 第四节 | 市场比较法的应用实例 | (108) |
| 第六章 | 成本法 | (113) |
| 第一节 | 成本法的理论依据 | (113) |
| 第二节 | 土地价格的评估 | (116) |
| 第三节 | 建筑物成本的评估 | (120) |
| 第四节 | 成本法评估案例 | (129) |
| 第七章 | 收益还原法 | (133) |
| 第一节 | 收益还原法的原理 | (133) |
| 第二节 | 收益还原法的步骤 | (135) |
| 第三节 | 收益还原法的案例运用 | (145) |
| 第八章 | 路线价法 | (148) |
| 第一节 | 路线价法的理论依据 | (148) |
| 第二节 | 路线价深度指数表 | (151) |
| 第三节 | 路线价法的应用 | (159) |
| 第九章 | 趋势评估法 | (172) |
| 第一节 | 趋势评估法的理论依据 | (172) |
| 第二节 | 趋势评估法的几种计算方法 | (173) |
| 第三节 | 趋势评估法的运用实例 | (176) |

| | | |
|------|------------------|-------|
| 第十章 | 假设开发法 | (184) |
| 第一节 | 假设开发法的一般理论 | (184) |
| 第二节 | 假设开发法的计算模式 | (187) |
| 第三节 | 假设开发法的关键点及优势评价 | (188) |
| 第四节 | 假设开发法的操作步骤和内容 | (190) |
| 第五节 | 运用举例 | (194) |
| 第十一章 | 地价评估 | (199) |
| 第一节 | 我国地价评估的历史进程 | (199) |
| 第二节 | 地价评估方案选择与工作步骤 | (201) |
| 第三节 | 不同类型地价的评估 | (203) |
| 第四节 | 我国地价评估亟待解决的问题 | (211) |
| 第十二章 | 房地产价格评估计算机应用信息 | |
| | 系统 | (214) |
| 第一节 | 房地产价格评估信息系统的构成 | (214) |
| 第二节 | 房地产价格评估信息系统的数据库 | (220) |
| 第三节 | 房地产价格评估分析应用系统 | (227) |
| 第四节 | 数据输入与输出系统 | (239) |
| 第五节 | 房地产价格评估微机系统的用户界面 | (241) |
| 第六节 | 房地产价格评估专家系统 | (242) |
| 参考文献 | | (245) |

第一章 房地产估价的基本概念

第一节 房地产估价的概念

房地产估价,从字面上来理解,就是以房地产为对象,对其价格的估计。应该说,无论是房地产估价人员,还是非专业人员,都可以对某项房地产的价值作出自己的估计,而不管这个估计是否正确。但是,现今房地产估价已经发展成为一个专门的学科。

所谓房地产估价,就是为特定的目的而评估房地产的特定权益于特定时间的价值的专门业务。为了正确理解这个概念,下面我们作进一步的解释。

1. 所谓特定目的,即估价目的,就是为了何种需要而进行房地产估价。房地产估价的目的有很多种,比如为银行衡量抵押房地产的价值而评估,为确定拆迁补偿的价格而评估,为确定房地产拍卖的底价而评估,为国家征收税费而评估,等等。房地产估价的目的具体可分为抵押、保险、入股、课税、买卖、典当、租赁、拍卖、合资合作、注册资金、投资决策以及征用拆迁补偿等。

不同的估价目的,所应该采取的估价方法,考虑的影响因素,以至于选取的参考资料,估价对象的范围都会有所不同,对估价结果也会产生不同的影响。所以,在受理一项房地产估价业务时,估价目的是首先应该确定的要素之一。

2. 房地产的特定权益,一般是指房地产的占有权、使用权、收益权、处分权等权利,因为这些权利都能单独产生利益,所以可分别形成价格。而所有这些个别权利价格的总和即是房地产的所有权价格,这就是所谓的“权利集束论”。

在对某项房地产进行估价时,估价人员可能只需要评估使用

权或者收益权的价格,而不涉及该房地产的所有权价格。比如一房地产开发公司,要以经批租方式取得的一块住宅用地和另一方进行合作开发,因为不管是通过批租方式还是划拨方式取得的土地,其所有权仍属于国家,对该开发公司而言,所拥有的只是该地块在若干年内的使用权,所以在估价时,实际上是评估该地块在若干年内的使用权价格。

同样,评估某房地产的所有权价格时,也应该注意其所有权是否完整,是否有他项权利设定,等等,以求得准确的房地产价格。

如上所述,房地产的各种权利分别产生的利益,以及最终形成的价格都是不同的,因此,在进行房地产估价时,对房地产特定权益的把握也是相当重要的。

3. 一般说来,某类商品的价格主要受成本、供需状况等因素的影响,对于房地产来讲,也不例外。因为整个房地产市场总是处于一种相对变动的状态中,使得房地产开发的成本和对各类房地产的供需等因素也处于变动之中,这就使得房地产的价格不会一成不变,而是随着时间的推移,其价格也会有上下的波动。再加上可能发生的政策变化、规划更改等因素,也会对房地产的价格产生一定的影响。

所以,在进行房地产估价时,必须是评估房地产在某一特定时间的价值,我们称这个特定的时间为“估价基准期日”,一般以“日”为单位,通常可以选取撰写报告或现场实勘的某个日期作为估价基准期日,但有时候根据委托方的要求,评估基准期日也可能是过去或未来的某个时点。只不过在评估未来时点的房地产价格时,由于要准确地分析市场状况,预测市场趋势,其估价的难度也就相对较高。

4. 所谓的专门业务,包括两个方面的含义:首先是房地产估价应由取得资质的专门机构来进行,并应根据各级资质的从业范围来开展房地产估价业务。其次,具体从事房地产估价的应是经房地产估价人员资格考试合格,由有关主管部门登记注册,并取得

执业资格证书或上岗证后,专门从事房地产经济价值的评估,并将其结果用货币形式来表示的房地产估价专业人员。

作为一名合格的房地产估价专业人员,应当具备以下基本素质:

(1) 具备扎实的房地产制度与政策、房地产估价理论与方法、房地产经营开发、城市规划、建筑设计等相关知识;

(2) 具备较强的市场调查、分析、预测以及逻辑判断和推理能力,并具有较丰富的实务经验;

(3) 有良好的职业道德修养。

5. 对于房地产估价概念的理解,有一点需要特别指出,那就是所谓房地产估价,并不是估价人员对房地产价格的主观给定,而是由估价人员通过一定的程序,采取科学的方法,把房地产客观实在的价值通过估价活动正确地反映出来。尽管估价表现为一种主观活动,并带有一些主观色彩,但并不是把某个主观想象的数据强加给估价对象,而是估价人员在科学的理论与方法、长期积累的估价经验的基础上,将这个客观价值用货币的形式表达出来。

如上所述,我们还可以给房地产估价下一个更具体的定义:房地产估价是以房地产为对象,由专业估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,运用估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对房地产客观合理价格的估计、推测或判断。

至于估价的原则、程序、方法,以及房地产估价的实际操作过程等,将在本书以后的章节中作详细阐述。

第二节 房地产估价的特征

房地产估价作为一门专门的学科,有着下面几个基本特征:

一、科学性

房地产估价首先是一门科学,有着较完备的理论基础,包括区位理论、地租理论、市场理论、城市规划理论等;房地产估价对操作人员、程序和方法等,也有着比较严格的要求;此外,房地产估价所得出的结论,因为它符合房地产估价的理论与方法,而且是按一定的操作规程而估算出来的价格,这个结论也是科学的。

二、客观性

我们在前面已经提到过,房地产估价虽然带有一定的主观性,但并不是估价人员对房地产价格的主观给定,而是估价人员在科学的理论与方法、长期积累的估价经验的基础上,将房地产的客观价值用货币的形式表达出来。

在房地产估价的操作过程中,所选取的资料也必须是客观实在的,而且估价人员对房地产市场趋势的分析预测,也是建立在客观现实状况的基础上的,并不是估价人员的主观认定。所以说,房地产估价是客观的。

三、时效性

房地产估价的时效性包含两个方面的含义:一方面,房地产市场一般总是处于变动之中,房地产的价格也随之变化,只有确定一个时间点后,才能估算房地产在该时间点上的价格;另一方面,正是由于房地产的价格是变动的,所以,超过一定时限之后,估价报告的结论也应随之变动。这一点,我们在撰写估价报告时应予以说明,一般说来,根据房地产市场的变动情况以及估价目的等因素,估价结论的有效期限可定为三个月至一年不等。

四、专业性

房地产估价是一门专业性很强的学科,必须由专门机构、专业

估价人员进行。

关于房地产估价专门机构、专业估价人员的含义,本章第一节中已经涉及;至于国家、上海市有关方面的法规文件,将在本章第四节中具体阐述。

五、独立性

独立性也是房地产估价的一个重要特点。就是说,房地产估价机构在从事房地产估价业务时,除了要考虑房地产市场状况以及影响房地产价格的各种因素以外,不受包括委托方在内的其他单位和个人的主观干涉,应是独立地完成房地产估价业务。

六、艺术性

关于房地产估价,有一种说法:“房地产估价是科学、经验和艺术三者的结合”,也就是说,正确的房地产价格的估计、推测或判断,必须依赖于一套科学严谨的房地产估价理论和方法,但不能囿于这些理论、方法,不能单是机械地套用一些数学公式,而是要根据房地产的实际状况,结合估价人员的实务经验,充分考虑到影响房地产价格的各种因素,最终估算房地产的价格。

举个比较简单的例子,相邻的两幢办公楼,一幢临近道路,一幢稍微靠后一点;路口一幢门牌号是 88 号,另一幢是 87 号;其他条件基本相似,一般说来,在相同的开价下,买主更愿意购买路口、门牌号为 88 号的办公楼,也就是说,买主愿意以相对高一些的价格来购买该办公楼。那么,“相对高一些”,这个差别到底是多少呢?这就需要估价人员根据当地实际状况,结合自己的实务经验,对这些因素做出修正,以得出正确的估值。那么,到底如何修正,修正值为多少,这里,就在一定程度上体现了房地产估价的经验和艺术性。

第三节 房地产估价的必要性

房地产估价是一门很重要的学科,随着我国社会主义市场经济的逐步完善,房地产市场的持续发展,其重要性也越发明显。关于开展房地产估价业务的必要性,可以归纳为以下几点:

一、房地产估价是新形势下房地产管理工作的需要

随着中国经济体制改革的进一步深入,房地产市场的持续发展,对房地产的管理也不仅仅是停留在有多少建筑面积的房屋,有多少面积的土地,分类状况又如何,等等,而且是要进一步了解这些房地产的价值是多少,在一段时期内是增值还是贬值,等等,这时候,就需要对房地产进行估价。

我国政府自 80 年代以来,相继颁布了一系列相关的法律法规文件,对房地产估价提出了在理论与方法、操作程序、应用范围等方面的要求,1994 年 7 月 5 日人大八届八次会议通过、1995 年 1 月 1 日起正式施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》,涉及房地产估价的内容就有 12 处之多。这些法律法规文件保证了房地产估价行业的健康发展,也显现了房地产估价的必要性。

二、为各类房地产交易提供参考依据

由于房地产是一种较为特殊的商品,使得房地产市场是一种不完全的市场,作为一般的房地产交易当事人,不一定会对当前的房地产市场相当熟悉,对房地产交易的价格也不一定把握得比较准确,这就需要房地产估价这种中介行业为他们提供较为客观的参考依据,包括房地产买卖、租赁、交换等。

三、以房地产作价入股、合资合作也需要估价

随着我国改革开放的进一步深化,以房地产作为固定资产投

资的现象也越来越多,比如由中方提供厂房、土地,由外方提供设备、技术,合资成立企业等,这时,就需要对房地产进行估价,确定双方投入资金的比例,以分担合资企业的盈利或亏损。

四、为银行确定房地产抵押贷款的额度提供参考依据

过去一段时期内,向银行申请贷款往往以信誉担保为主要方式,但随之而来就产生了一些弊端,有些单位不能按期还清贷款,形成坏帐等,所以,现在的贷款方式是以实物抵押为主,在不能还清贷款时,银行则可以依法拍卖抵押物,并有权从拍卖额中优先受偿。在抵押贷款中,以房地产为抵押标的物的现象也比较普遍,银行为了确定抵押贷款的额度,就需要对房地产进行估价。也就是说,银行根据估价结论,可以大致掌握作为抵押标的物的房地产的拍卖价格,从而确定抵押贷款的额度,以避免产生一些可能的损失。

五、为确定征地拆迁补偿金额提供依据

在国家征用集体土地,以及因为市政工程、开发项目等需要进行拆迁时,法律规定应对征用、拆迁范围内需拆除的居民住宅、企事业单位房屋等地上建筑物或构筑物进行补偿,而对这些房地产补偿的金额必须通过房地产估价来确定,这样,既维护了被拆迁人的合法权益,同时也可以保证征用、拆迁工作的顺利进行。

六、为国家征收税费提供计税依据

在我国税法的规定中,有一些房地产税费是以房地产的价值为计税依据的,比如房产税、契税等。国家为了确定计税的依据,则需要对作为课税对象的房地产进行估价。

七、为仲裁、诉讼中确定房地产价值提供依据

在仲裁、诉讼的案件中,与房地产有关的纠纷也比较普遍,有

时就需要进行房地产估价来确定房地产的价值。比如夫妻双方离婚进行财产分割,他们有一套一室户的产权房,属于夫妻共同财产,那么,在一般情况下,只能是一方保留房屋的产权,并根据估价的结果以货币或其他方式贴补另一方。特别是为了保证仲裁、诉讼等处理结果的科学性、严肃性,更需要科学的房地产估价结论作为依据。

八、为房地产开发商进行投资决策提供参考依据

房地产开发商在准备进行一项房地产开发项目之前,都应该先对当地的房地产市场的供需状况、房屋租赁情况、人文素质、商业交通以及规划限制等多种因素作综合考虑,进行项目可行性研究,以确保自己能得到期望的投资回报。对开发商而言,他也需要进行房地产估价来确定开发成本、租售价格等多项数据,为作出正确的投资决策提供参考依据。

九、房地产拍卖、典当、保险、注册资金等方面也需要房地产估价

在确定房地产拍卖底价,典当金额、保险金额以及房地产注册资金的额度时,都需要科学、合理的房地产估价结果作为参考依据。

第四节 房地产估价的现状与问题

一、我国房地产估价行业的现状

我国的房地产估价,是在 1978 年以后的改革开放的背景下,随着土地使用制度、住房制度以及其他相关领域的经济体制进行了一系列重大的改革,促进了房地产的发展,使房地产成为商品并可进入市场流通而出现的。

与国外相比,我国的房地产估价起步比较晚,但在政府和社会

各界的高度重视下,还是取得了相当快的发展。1994年7月5日公布、1995年1月1日起实行的《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”。在另外一些政策法规文件中,对房地产估价也有所涉及。

1993年和1994年,建设部和人事部先后认定了两批“房地产估价师”共346名;1995年,建设部、人事部组织了首次全国房地产估价师执业资格考试,自此,取得房地产估价师执业资格的唯一途径便是通过估价师执业资格考试;1996年进行了第二次全国房地产估价师执业资格考试,并规定,以后每两年进行一次执业资格考试,考试通过后,需向建设部、省市房地产管理部门登记注册,取得房地产估价师执业资格证书后,方可以房地产估价师的名义从事房地产估价业务。

1994年9月18日,全国性的房地产估价师专业团体——“中国房地产估价师学会”正式成立。它的主要任务是开展房地产估价理论与方法的研究,组织房地产估价人员培训,协助有关部门进行房地产估价师考试注册工作,制定估价行业标准、规范,进行国际学术交流,等等,以推动和促进我国的房地产估价行业健康发展。

目前,不管是抵押贷款、合资合作、作价入股、征用拆迁补偿,还是国家征收税费、开发商进行投资决策、租售定价等各个方面,房地产估价的应用越来越广泛,房地产估价的重要性也逐渐显现。比如1995年3月23日,建设部、中国人民银行就联合下发了建房【1995】152号文,题目即是《关于加强银行贷款业务相关的房地产抵押和评估管理工作的通知》,对与抵押贷款相关的房地产估价作了进一步的规范。

应该说,房地产估价在我国是一个新兴行业,但是,在政府部门和社会各界的重视下,从法律法规方面予以规范,借鉴国外的先进经验,进行进一步的理论研究,并在实际操作中总结经验,使得

我国的房地产估价行业正处在一个健康、顺利发展的阶段。

二、房地产估价行业中存在的一些问题

总的说来,我国的房地产估价行业发展前景看好,但由于我国的经济体制改革仍在进行,市场经济尚未完善,在房地产估价行业中,仍然存在着以下一些问题。

(一) 相关的法律法规尚待进一步健全

自《中华人民共和国城市房地产管理法》明确规定我国实行“房地产评估价格制度”以及“房地产价格评估人员资格认证制度”以来,国家及各省、市、自治区也分别颁布了一系列相关的规范性文件,对需要房地产估价的范围、房地产估价的技术规程以及房地产估价执业人员的职业准则等各方面均作了进一步的说明,但是仍存在着一些时间比较滞后或者不够全面的现象。这就需要政府部门以及业内人士在借鉴国外先进经验的同时,联系我国的实际情况,进一步健全相关的房地产估价法律法规等规范性文件,以保证我国的房地产估价行业能够继续健康发展。

(二) 需要进一步加强房地产估价理论与方法的研究

在房地产估价行业比较发达的国家,相关的理论与方法也比较成熟,基本上形成了一套比较可行的理论体系。我们在开展房地产估价理论研究时,一方面,应该借鉴他们的先进理论;另一方面,要根据自己的实际情况来进行理论研究。比如说,在国外应用较广的路线价估价法(这种方法将在本书以后章节中阐述),从理论层面到实际操作层面都比较可行,可信度比较高,估价结果也较为科学,但由于我们的房地产估价行业起步不久,一些基本数据、资料有所欠缺,路线价估价法在我国的实际应用有一定难度。那么,如何能尽快地缩小差距,科学、灵活地应用估价方法,也是业内人士应该进一步研究的方向。

(三) 房地产估价资料信息库的建立

在房地产估价的实际操作过程中,有关资料的收集与运用是

相当重要的一个环节,因为评估资料的选择是否正确,运用是否适当,会直接影响到估价结果的科学性、准确性,甚至于因为一个较次要的数据不够准确,而可能会降低整个评估报告的可信度。

与国外一些国家相比,我们的房地产估价资料信息库就不够完善,往往是接受某个估价业务后,再开始调查收集相关的资料,或者是平常搜集的资料,没有经过分析、选取,仍是“毛坯”形的资料,这样就会使房地产估价作业的进度拖慢,甚至对估价结果的科学性、准确性也有所影响。

为此,我们很有必要建立一个准确、及时、高效的房地产估价信息资料库,包括国家、地方的相关制度与政策,房地产市场状况,建筑市场状况,以及规划、交通等各方面的信息,并且能够比较方便快捷地调用各类资料,以提高房地产估价业务的效率。

第二章 房地产成本与利润

第一节 房地产成本的构成

房地产包括土地与房屋的开发与建造、销售与租赁,成本的构成是生产费用和流通过程费用两部分的总和。

一、房地产开发成本构成

房地产开发有单纯土地开发和房地产综合开发两种经营形式。其成本构成也应分别讨论。

(一) 土地开发成本构成

土地开发成本由如下四项构成:

1. 土地征用及拆迁费。新区开发含对土地所有者的安置费、树木青苗补偿费、土地附加物补偿费、土地补偿费及迁坟、鱼塘、养殖场的拆迁赔偿费等。

旧城区开发含动迁户临时安置的安置费、自行安置的补助费、私房征购费等。

2. 七通一平费。指开发区内的市政工程建设费,包括开发区内的供水、供电、排洪、排污、供气、通讯及道路建设费用,这些费用按开发单位价目成本总额(包括场地平整、勘察设计、临时设施、桩基工程、土建安装、管理费、利息)归集并计算出单项总造价后,按土地开发受益面积平摊到土地开发成本中去。

3. 管理费。指为组织与管理土地开发工程而支付的各种费用。包括管理员工资的生产工人辅助工资、工资附加费、办公费、差旅费、职工教育费、固定资产使用费、检验试验费、劳保技安费等。