

土地科学丛书

房地产 估价

周寅康 编著
东南大学出版社

THE APPRAISAL OF REAL ESTATE

人类的各项活动都离不开土地。人们根据土地资源的特性和功能，为达到特定的目的，对土地进行开发、利用、保护和整治，从而形成了人类对土地利用的形式，进而形成了土地利用结构和土地利用规划。土地利用规划是一个通过某种目的，预先进行安排分期实施的动态过程。更确切地说，土地利用规划以协调组织人与土地关系为目的，通过合理组织和科学管理土地利用，实现土地总量供需平衡，协调各用地部门之间的土地利用结构，土地利用布局和土地利用方法，加强土地利用的宏观、微观控制的计划管理，协调各用地部门之间的土地利用需求，提高土地利用率和生产率，合理、充分地利用有限的土地资源，达到土地利用综合效益的最优化。因此，土地利用规划在土地科学，特别是土地利用与管理科学中起着“龙头”的作用，在土地科学中具有重要的地位。

土地科学丛书

房 地 产 估 价

周寅康 编著

东南大学出版社

内 容 提 要

本书在阐述房地产基本概念、内涵与特点的基础上,构建了房地产估价理论体系,从产权、市场、价格、区位等方面分析了房地产估价的基本理论;系统介绍了比较法、成本法、收益法等房地产估价中基本、重要而常用的估价方法,分析了地价体系及其城镇土地质量等级与基准地价评估方法;在介绍房地产估价程序的基础上,以实例分析了宗地估价与主要类型的房地产估价实务。

全书结构合理,逻辑严谨,内容全面,地产评估与房地产估价相结合,避免了同类书籍或侧重于地产评估或侧重于房地产估价的偏颇,理论探索、方法介绍与实务分析相结合。

本书可作为高等院校土地资源管理、房地产开发与经营、经济类专业的教材,也适用于教学科研工作者的参考用书,同时也是国家注册土地估价师与注册房地产估价师执业资格考试及继续教育培训的有效参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/周寅康编著. —南京:东南大学出版社, 2005. 12

(土地科学丛书)

ISBN 7-5641-0206-3

I. 房... II. 周... III. 房地产—价格—评估
IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 147762 号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 江苏兴化印刷厂印刷

开本:787mm×1092mm 1/16 印张:18 字数:449 千字

2006 年 1 月第 1 版 2006 年 1 月第 1 次印刷

印数:1—3000 定价:30.00 元

(* 东大版图书若有印装质量问题,请与读者服务部联系。电话:(025)83792328)

前 言

随着我国房地产业、房地产市场的蓬勃发展,房地产估价这一最重要的中介业亦得到了迅速发展。国家注册土地估价师、注册房地产估价师资格考试制度及其继续教育制度的逐步建立与规范,土地估价师、房地产估价师队伍的不断壮大,土地估价机构、房地产估价机构的脱钩改制,土地与房地产估价行业协会的成立及其对土地房地产估价市场的指导和规范,催生了房地产估价理论、方法与实务书籍的陆续面世,其中最重要的当属由中国房地产估价学会组织编写的《房地产估价理论与方法》、《房地产估价案例与分析》和全国土地估价师考试资格委员会组织编写的《土地估价理论与方法》,也代表了当前我国房地产估价理论、方法与实务的基本水准。

我国房地产估价的理论研究一定程度上滞后于快速发展的房地产市场和实践的需求,而房地不可分的实质与分属不同行政部门管理的现实,亦在一定程度上存在人为分割的烙印。这一烙印在所见的书籍中或多或少有所反映。本书是作者在多年的房地产估价教学科研工作的基础上,借鉴吸收国内外房地产估价书籍的合理内核,尊重房地不可分的实质和本着房地产估价理论探索的目的,在《房地产估价——理论·方法·实务》的基础上,经修改补充完善而成。

全书从内容上分为三个部分。

第一部分是理论篇,从第1章到第7章。其中第1章概论在对房地产等几个重要概念解释的基础上,从土地特性出发,引出了房地产估价的基本理论,认为房地产估价的理论基础主要有产权理论、市场理论、价格理论、区位理论和系统论,并由此建立了估价理论体系。其后的几章分别从估价角度对相关理论进行阐述、解释和分析,并分析其在房地产估价中的作用。产权理论在介绍产权概念、产权与效率及其产权基本类型的基础上,从估价角度分析了我国房地产的主要产权类型及其对房地产价格的影响;市场理论从自然科学角度分析了“看不见的手”的市场机制,对市场是秩序而非混乱作出了较高范式的自然科学诠释;价格理论强调了 Value 与 Price 间的本质区别以及房地产估价中价格的内涵及其影响因素;区位理论则反映了房地产价格的空间性;而系统论旨在强化房地产估价的系统理念,强调房地产估价的整体性而非机械性。

理论部分还讨论了房地产估价的原则,提出了房地产估价原则的二元论,即属于管理的原则和属于学科的原则,前者如合法原则。房地产估价中的原则

应是学科本身要求的原则,且原则应高度概括,相对独立,数目不宜太多,提出了四个基本的估价原则。

第二部分是方法篇,从第8章到第12章。其中第8章从总体角度概括了房地产估价方法的由来及其方法体系,认为房地产估价基本方法来源于房地产价格形成,房地产估价是从不同角度模拟其价格形成和实现过程,主要有市场、投资(收益)和成本三种思路,相应地形成比较法、收益法和成本法三种基本估价方法,并与其他应用估价方法构成估价方法体系。其后,从基本概念、理论依据、估价公式、方法特点、主要参数等方面分别介绍了基本而常用的估价方法,包括比较法、成本法、收益法和假设开发法。

第三部分是实务篇,从第13章到第16章。其中第13章介绍了房地产估价的基本程序。鉴于目前土地估价报告规范格式与房地产估价报告规范格式存在一定差异的现实,本章从总体角度分析了估价程序的基本要点与估价报告的基本内容。第14章从地价体系角度介绍了城市土地分等、定级与基准地价评估的基本思路和方法,对路线价估价与高层建筑地价分摊方法等也作了较全面的介绍。第15章是宗地估价,而第16章是不同类型的房地产估价。这二章主要从相应的实际案例与相对完整的估价报告格式来分析土地估价与房地产估价的概貌,以期对土地估价与房地产估价及其规范格式有比较清楚的了解,为今后实际的估价奠定必要的基础。

《房地产估价——理论·方法·实务》一书出版后,得到了良好的反响,经再印仍不敷所需。而这一时期,房地产估价亦得到了长足发展,有修改完善再版之必要。本书修改过程中,对有关基本问题作了深入剖析,对有关内容作了适当补充,其中第6章由徐婷硕士执笔,第14章由金晓斌博士修改补充,部分估价案例由江苏中大房地产评估有限公司提供。写作过程中,尽可能吸收房地产估价方面的最新优秀成果,这是我国房地产业、房地产市场、房地产中介、房地产估价迅速发展的客观要求,也是本书再版迟迟不能付印的原因之一。

南京大学城市与资源学系的彭补拙教授、濮励杰教授、黄贤金教授及其他老师对本书的编写提出了许多宝贵的意见和建议,南京大学继续教育学院的领导对本书的出版给予了支持,东南大学出版社的领导和责任编辑朱珉女士为本书的出版给予了大力支持,在此一并表示感谢。

本书中的浅薄、不当或错误之处,敬请读者批评指正。

编 者

2005年12月于南京大学

目 录

第一篇 估价理论

1	绪论	(1)
1.1	房地产的概念与类型	(1)
1.1.1	房地产的概念	(1)
1.1.2	房地产类型	(2)
1.2	房地产特点及其估价理论体系	(4)
1.2.1	房地产特点	(4)
1.2.2	房地产估价理论体系	(6)
1.3	房地产价格	(7)
1.3.1	价值与价格	(7)
1.3.2	房地产价格	(7)
1.4	房地产估价	(7)
1.4.1	房地产估价的概念	(7)
1.4.2	房地产估价的必要性	(9)
2	产权理论	(12)
2.1	产权及其类型	(12)
2.1.1	产权的概念	(12)
2.1.2	产权与效率	(13)
2.1.3	产权类型	(14)
2.2	物权及其特征	(17)
2.2.1	物权的概念	(17)
2.2.2	物权特征	(18)
2.2.3	物权与债权的区别	(18)
2.3	我国房地产产权类型	(18)
2.3.1	土地所有权	(19)
2.3.2	建筑物所有权	(20)
2.3.3	城镇国有土地使用权	(22)
2.3.4	房地产他项权	(24)
2.4	产权理论对房地产估价的指导作用	(25)

3	市场理论	(27)
3.1	概述.....	(27)
3.1.1	经济理性主义假定	(27)
3.1.2	市场的概念	(28)
3.1.3	市场类型.....	(29)
3.2	市场机制.....	(30)
3.2.1	需求法则	(30)
3.2.2	供给法则	(32)
3.2.3	市场均衡——价格	(33)
3.2.4	市场机制的物理学机理	(33)
3.3	房地产市场.....	(34)
3.3.1	房地产市场特点	(34)
3.3.2	房地产市场类型	(36)
3.3.3	房地产市场机制	(37)
3.4	市场理论对房地产估价的指导作用.....	(38)
4	价格理论	(40)
4.1	地租理论.....	(40)
4.1.1	地租的概念	(40)
4.1.2	地租形态	(40)
4.1.3	竞租原理	(42)
4.1.4	地租与地价	(44)
4.1.5	地租理论对房地产估价的指导作用	(45)
4.2	价格学说.....	(45)
4.2.1	劳动价值论	(45)
4.2.2	效用价值论	(46)
4.2.3	供需价格论	(47)
4.2.4	资源价值论	(47)
4.2.5	价格学说与房地产估价方法的关系	(48)
4.3	房地产价格形成与特点.....	(49)
4.3.1	房地产价格形成	(49)
4.3.2	房地产价格特点	(50)
4.4	房地产价格类型.....	(52)
4.4.1	物质存在形态	(53)
4.4.2	房地产权属	(53)
4.4.3	价格管理.....	(54)
4.4.4	政府行为.....	(54)
4.4.5	出让方式.....	(55)

4.4.6 估价方法	(56)
4.4.7 价格单位	(56)
4.5 房地产价格影响因素	(57)
4.5.1 宏观因素	(59)
4.5.2 区域因素	(60)
4.5.3 微观因素	(60)
5 区位理论	(62)
5.1 概述	(62)
5.2 主要区位论	(63)
5.2.1 农业区位论	(63)
5.2.2 工业区位论	(64)
5.2.3 中心地理论	(65)
5.3 城市地域结构论	(67)
5.4 区位理论对房地产估价的指导作用	(68)
6 系统论	(70)
6.1 系统的概念与特点	(70)
6.1.1 系统的概念	(70)
6.1.2 系统特点	(70)
6.2 系统论基本原理	(72)
6.2.1 整体性原理	(72)
6.2.2 层次性原理	(72)
6.2.3 开放性原理	(73)
6.2.4 突变性原理	(73)
6.2.5 稳定性原理	(74)
6.3 系统论对房地产估价的指导作用	(74)
7 房地产估价原则	(75)
7.1 概述	(75)
7.2 原则分论	(76)
7.2.1 综合性原则	(76)
7.2.2 替代原则	(78)
7.2.3 最有效使用原则	(78)
7.2.4 动态原则	(79)

第二篇 估价方法

8 估价方法概述	(81)
-----------------	------

9	比较法	(85)
9.1	基本原理.....	(85)
9.1.1	概念	(85)
9.1.2	理论依据	(85)
9.1.3	估价公式	(86)
9.1.4	方法特点与适用范围	(87)
9.2	估价步骤.....	(88)
9.2.1	搜集交易案例	(88)
9.2.2	选择比较案例	(89)
9.2.3	比较项目修正	(89)
9.2.4	比准价格计算	(92)
9.3	方法运用举例.....	(93)
10	成本法	(99)
10.1	基本原理	(99)
10.1.1	概念	(99)
10.1.2	理论依据	(99)
10.1.3	估价公式	(100)
10.1.4	方法特点与适用范围	(101)
10.2	土地价格.....	(101)
10.2.1	土地取得费	(102)
10.2.2	土地开发费	(102)
10.2.3	投资利息	(102)
10.2.4	投资利润	(103)
10.2.5	税费	(103)
10.2.6	土地增值收益	(103)
10.2.7	计算土地价格	(104)
10.3	重置价格.....	(104)
10.3.1	重置价格的概念	(104)
10.3.2	重置价格的构成	(105)
10.3.3	重置价格的估算	(105)
10.4	建筑物折旧.....	(107)
10.4.1	折旧的概念	(107)
10.4.2	折旧计算	(107)
10.5	方法运用举例.....	(110)
10.6	关于折旧的讨论.....	(112)
11	收益法	(115)
11.1	基本原理.....	(115)

11.1.1	概念	(115)
11.1.2	理论依据	(115)
11.1.3	估价公式	(116)
11.1.4	方法特点与适用范围	(117)
11.2	纯收益	(118)
11.2.1	纯收益的概念	(118)
11.2.2	纯收益的计算	(118)
11.3	资本化率	(120)
11.3.1	资本化率的概念	(120)
11.3.2	资本化率的重要性	(120)
11.3.3	资本化率的种类及其关系	(120)
11.3.4	资本化率的确定	(121)
11.4	方法运用举例	(123)
12	假设开发法	(127)
12.1	基本原理	(127)
12.1.1	概念	(127)
12.1.2	理论依据	(127)
12.1.3	估价公式	(128)
12.1.4	方法特点与适用范围	(128)
12.2	估价步骤	(129)
12.2.1	调查并掌握估价对象基本情况	(130)
12.2.2	确定最佳开发利用方式	(130)
12.2.3	估算开发周期	(130)
12.2.4	预测房地产开发完成后的价值	(131)
12.2.5	估算开发费用和开发利润	(131)
12.2.6	计算试算价格,确定估价额	(131)
12.3	方法运用举例	(132)

第三篇 估价实务

13	房地产估价程序	(136)
13.1	估价准备阶段	(136)
13.1.1	获取估价业务	(137)
13.1.2	明确估价基本事项	(138)
13.1.3	签订估价合同	(140)
13.1.4	拟定估价作业计划	(140)
13.2	估价实施阶段	(141)

13.2.1	估价资料的收集与整理	(141)
13.2.2	现场查勘	(143)
13.2.3	选择估价方法,计算并确定估价额	(143)
13.3	估价完成阶段	(144)
13.3.1	撰写估价报告	(144)
13.3.2	交付估价报告	(148)
13.3.3	估价资料归档	(149)
14	地产评估	(150)
14.1	地价体系	(150)
14.1.1	基本概念	(150)
14.1.2	地价体系构成	(150)
14.2	城镇土地质量等级评定	(152)
14.2.1	城镇土地质量等级评定方法	(152)
14.2.2	区域性城镇土地分等	(153)
14.2.3	城镇土地定级与均质地域划分	(156)
14.3	基准地价评估	(159)
14.3.1	概念与作用	(159)
14.3.2	基准地价评估	(160)
14.3.3	基准地价修正系数表的编制	(164)
14.3.4	基准地价的应用与更新	(169)
14.3.5	标定地价	(170)
14.4	城市地价动态监测体系	(170)
14.4.1	基本概念	(170)
14.4.2	城市地价动态监测点的设立与维护	(171)
14.4.3	地价指数编制	(172)
14.5	路线价评估	(173)
14.5.1	基本原理	(174)
14.5.2	估价步骤	(174)
14.5.3	深度指数	(175)
14.5.4	路线价法的应用	(178)
14.6	高层建筑地价分摊	(182)
14.6.1	地价的空间差异性	(182)
14.6.2	高层建筑地价分摊的基本途径	(183)
14.6.3	高层建筑地价分摊注意事项	(185)
15	宗地估价	(187)
15.1	宗地估价的基本特点	(187)
15.2	宗地估价的主要方法	(188)

15.3 宗地估价案例与分析.....	(188)
16 不同类型房地产估价	(206)
16.1 住宅房地产估价.....	(206)
16.1.1 住宅房地产类型	(206)
16.1.2 住宅房地产的价格构成	(207)
16.1.3 住宅房地产估价的基本思路	(209)
16.1.4 估价案例与分析 I	(211)
16.2 商业房地产估价.....	(216)
16.2.1 商业房地产的基本特点	(217)
16.2.2 商业房地产估价的基本思路	(218)
16.2.3 估价案例与分析 II	(219)
16.3 工业房地产估价.....	(231)
16.3.1 工业房地产的特点	(231)
16.3.2 工业房地产估价的基本思路	(233)
16.3.3 估价案例与分析 III	(236)
16.4 其他类型房地产估价.....	(245)
16.4.1 其他类型房地产的估价特点	(245)
16.4.2 其他类型房地产估价的主要方法	(245)
16.4.3 估价案例与分析 IV	(246)
附录.....	(253)
附录一 房地产委托估价合同.....	(253)
附录二 土地估价报告规范格式.....	(255)
附录三 房地产估价报告规范格式.....	(262)
附录四 城镇土地分等因素表.....	(265)
附录五 城镇土地定级因素表.....	(266)
附录六 我国现行房屋折旧制度.....	(267)
附录七 房屋新旧程度评定标准.....	(268)
参考文献.....	(276)

第一篇 估价理论

1 绪论

随着我国房地产市场的迅速发育,房地产估价得到了长足发展。本章主要介绍房地产、房地产价格、房地产估价等基本概念以及房地产估价的目的是作用,针对我国房地产估价理论研究相对薄弱的现实,在分析房地产尤其是土地基本特点的基础上,建立房地产估价理论体系,以作为对我国房地产估价理论的探索。

1.1 房地产的概念与类型

1.1.1 房地产的概念

不论是房地产投资、开发、经营,抑或房地产咨询、策划、营销、交易,还是房地产课税、管理,都必须对房地产这一对象及其基本特性有一个客观而全面的认识。作为房地产中介的房地产估价,亦不例外。

那么,什么是房地产(real estate)呢?直观而言,或从实体存在形态而言,房地产包括房和地两个方面。

房,泛指建筑物,包括房屋和构筑物两类。

房屋是指能够遮风避雨,并供人们居住、工作、学习、娱乐、储藏、纪念或进行其他活动的工程建筑,一般由基础、墙体、门、窗、柱、屋顶、设备等主要构件所组成。房屋又可分为住宅用房和非住宅用房两类。住宅用房是指人们用于居住的房屋,有别墅、公寓等多种类型;非住宅用房则是指非直接入住的房屋,包括厂房、仓库、商场、宾馆、写字楼等生产、流通领域的用房,办公、文化、卫生、体育等行政、事业方面的用房以及其他专用性用房。构筑物是指房屋以外的其他工程建筑,人们一般不直接在内从事生产、生活活动,如道路、桥梁、隧道、涵洞、水塔等。

地,即土地,是地球上陆地的表层,由地貌、土壤、植被、水文、气候、岩石等要素组成的自然综合体。广义而言,土地泛指自然资源。经济学中的土地当是这一概念内涵。如英国著名经济学家、剑桥学派创始人马歇尔(A. Marshall, 1842—1924)认为:“土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠予的物质和力量。”^①美国土地经济学家伊利(R. T. Ely, 1854—1943)等认为土地“不仅限于土地的表面;它包含一切天然的资源在

① [英]A. 马歇尔著;朱志泰译. 经济学原理(上卷). 北京:商务印书馆,1964. 157

内”。^①

显然,房地产的概念并不仅限于上述直观的或实体的(physical)概念。如某宗房地产属于 A 先生而不属于 B 先生,或由 A 先生使用而不是 B 先生使用,并不是因为 A 先生占有或使用该房地产,而是由于 A 先生拥有了该房地产的产权,表现为房地产产权的有关权证,如土地使用权证、房屋所有权证、房地产租赁合同等,而这些权证是由法律所认定的,即 A 先生之所以拥有或能使用某宗房地产,是由国家(或地区)的法律所界定的,也为法律所保护。因此,房地产的概念除实体性外,还有产权性。

在房地产的实体性和产权性的基础上,拥有房地产的人才拥有了其相应的财产,以房地产为生产要素从事生产经营活动的,则由此产生收益(利润),即使是居住用房地产,亦具有机会收益。事实上,房地产是人们最重要的财产。这是房地产的财产性。

因此,我们可以认为,房地产是土地、建筑物以及固着于土地、建筑物上不可分离的部分及其由此衍生的权益。房地产具有三个基本内涵,即物质内涵、产权内涵和财产内涵,相应的有三个属性,即自然属性、法律属性和经济属性。

1.1.2 房地产类型

房产和地产合二为一就是房地产。单纯的房产或单纯的地产也是房地产,是房地产的不同表现形式。此外,缘于土地及房屋建筑物的相对稳定,不可移动,且使用时间长,保值增值等特点,房地产通常被称之为不动产(real property)。

所谓不动产,是指不能被移动或移动后会破坏其功能或损失其价值的财产。显然,上述动产与不动产的区分是物理性的。例如,罗马法对动产与不动产的区别是:凡是能用外力推动或自行能够移动、且不改变其性质和价值的物,像牲畜、家禽和家具器皿之类,属于动产;反之,像土地、房屋等物,则属于不动产。

但是,不动产的概念具有更广泛的内涵,即土地及其定着物。如日本《民法》(第 86 条)规定,“土地及其定着物为不动产”。中国台湾地区则规定,“称不动产者,谓土地及定着物。不动产之产物,尚未分离者,为该不动产之部分”。在这里,动产与不动产的区分标准不是纯物理性的。在一定条件、一定物理标准下的动产可以转化为不动产。动产之不动产化的条件是^②:第一,不动产与动产同属于一个所有人,在我国应包括土地使用权的权利人,否则,动产的不动产化将毫无意义;第二,动产需“用于”不动产的经营或使用。因此,从这一较广的不动产内涵出发,附着于土地、与土地不可分离状态下才能使用的物体,如房屋建筑及其固定附着设备(如电梯、水暖、卫生、通讯设施等),桥梁、涵洞、水井等构筑物以及为此而种植的树木等均属于不动产。

在中国香港,通常有物业(property)一词。香港李宗镔先生对物业的解释是:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”^③显然,这里的物业是指单元性不动产,如一套住宅、一幢

① [美]R. T. 伊利, E. W. 莫尔豪斯著;滕维藻译. 土地经济学原理. 北京:商务印书馆, 1982. 13

② 尹田. 法国物权法. 北京:法律出版社, 1998. 77

③ 李宗镔. 香港房地产法. 第 5 版. 香港:商务印书馆, 1994. 9

住宅、一个住宅小区、一个住宅组团等,均是物业,但整个城市或整个国家的房地产就不能称之为物业,即物业不是不动产的全部,物业只是单元性房地产。

由此可见,房产、地产、房地产、不动产、物业的基本概念是一致的,只是其表现形式不同。各概念之间的关系如图 1.1 所示。

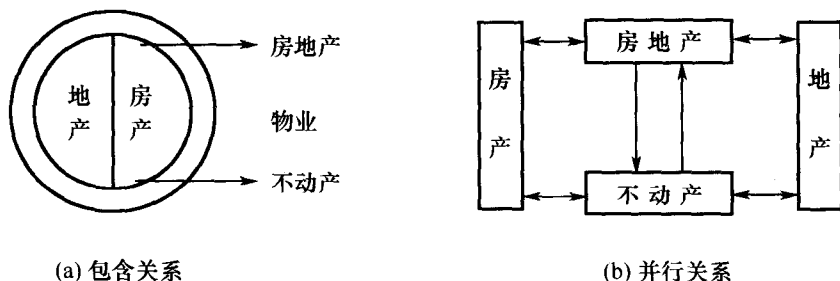


图 1.1 房地产概念与类型示意图

从估价角度而论,房地产类型可按用途、开发程度、经营方式等划分。如从经营方式划分,一般有销售、租赁、营业、自用等类型。这里主要按用途与开发程度进行划分。

(1) 按用途划分,房地产可分为:

① 住宅房地产:指供人们居住使用的房地产,包括普通住宅、别墅、经济适用房、集体宿舍等。

② 商业房地产:指从事商业经营的房地产,包括商场店铺、购物中心、超级市场、批发市场等。

③ 服务房地产:指供服务业使用的房地产,包括宾馆、餐饮、娱乐等。

④ 办公房地产:指供处理公务使用的房地产,包括商务办公楼、行政办公楼等。

⑤ 工业房地产:指供工业生产使用或直接为工业生产服务的房地产,包括厂房、仓库等。

⑥ 其他房地产:如供农业生产使用或为农业生产服务的农业房地产;车站、机场、码头、医院、学校、寺庙等特殊用途房地产;或上述多种用途综合的房地产,如商业办公综合房地产、办公住宅综合房地产、商业办公住宅综合房地产等。

(2) 按开发程度划分,房地产可分为:

① 生地:指已完成土地使用审批手续,但未经开发的农用地、荒地或经开发后才能直接用于城市建设的土地。

② 毛地:指旧城改造中,已完成土地使用审批手续,但须先动迁安置原住户、拆除旧有建筑物后方可使用的土地。

③ 熟地:指具有较完善的城市基础设施且土地平整,能直接用于城市建设的土地。

④ 在建工程:指建筑物已开始建设但尚未建成,不具备使用功能的房地产。

⑤ 现房:指已经建成并可直接使用的房地产,可以是新建房地产,也可以是旧有房地产。

不同类型的房地产,其所应用的估价方法可能是不同的,如生地,适合于成本逼近法;商服型房地产适合于收益法。

1.2 房地产特点及其估价理论体系

1.2.1 房地产特点

从物质性出发,房地产包括土地和建筑物两部分,这是人类生存和发展中最基本的生产要素和生活要素;同时,房地产又有法律的和经济的属性,包含产权和财产的概念。因此,在市场经济中,房地产是一种商品,并且往往是人们最重视的特殊商品。尤其是土地,土地所有权具有特别高尚的形式,并且把购买土地看作是一种特别可靠的投资。但是,房地产与一般商品有着本质的区别,这种区别源于房地产本身所固有的特性,而这种特性又主要取决于土地本身的特性。因为,建筑物为人工建造物,它固着于土地之上。因此,这里主要分析土地的特性。

土地特性一般可分为自然特性和人文特性两个方面。自然特性是指大自然所赋予的、土地本身所固有的性质,如土地具有肥力,具有一定的承载能力等;人文特性则是指在土地自然特性基础上,融入人类活动后形成的土地的经济社会属性,如土地报酬递减、土地供应稀缺、土地可依法进行转移、分割或合并等。这里主要就与房地产估价直接相关的主要的土地特性进行分析,并进而试图建立房地产估价的理论体系^①。这些特性包括土地空间位置的固定性、数量的有限性、使用的持久性、异质性和利用的多样性。

1) 空间位置的固定性

土地的空间位置,即土地的自然地理位置,其固定性(fixity)源于土地本身是不可移动的物质。由于土地是不可移动的(immobile),因此,土地及其附着于土地上的建筑物在空间位置上是固定不变的。土地空间位置的固定性是房地产一切特性的基础,它决定了房地产不能像一般商品,如日用百货、衣帽服饰等一样,任意流动或异地搬运。房地产的流动是房地产权益的流动,而非实体的流动。此外,正是由于房地产空间位置的固定性,房地产市场中的消费者与投资者对当前及未来的房地产市场行情、走势往往缺乏充分的信息和了解,加之房地产是一类价值量巨大的商品,人们不能随意进入或退出房地产市场。因此,房地产市场是一类典型的不完全市场。进行房地产估价,必须熟悉市场理论,并深入分析房地产市场的特殊性。

尽管土地的空间位置是固定不变的,但其区位,即自然地理位置与经济社会位置的组合,是相对可变的。事实上,交通条件、基础设施、环境条件等的改善,如某一交通要道的修建,将极大地改变其周围或沿线土地的利用程度和利用效率,改善土地的区位条件。

2) 数量的有限性

土地是不可移动的物质,而地球的表面积是有限的,不管人们如何提高土地的利用程度和利用效率,都不可能超越地球表面积这一理论极限。作为一个城市、一个区域、一个国家而言,同样具有土地面积的刚性约束。因此,土地的数量是有限的(finite),它不随人们意愿而随意增减。即使将来能在地球以外的星球上生活,就土地而言,仍然是有限的。土地数量的有限性以及人类人口的增长性导致了人们对土地的独占性和垄断性欲望,即人们期望能占有土地,并获得利益,由此产生了土地权利。

^① 周寅康,胡志燕.从房地产基本特性分析房地产估价的理论基础.房地产评估,1999(1):12~13

土地数量的有限性对房地产市场供需双方的特性分析具有重要的指导意义。此外,从人文角度而言,尽管土地的绝对数量,即土地的自然供给是有限的、刚性的、缺乏弹性的,但随着经济社会的发展,科学技术的进步,土地利用程度的加强,土地的经济供给存在一定的弹性或变化幅度,尽管这一弹性仍是有限的。

3) 使用的持久性

土地是自然的产物,它不因人类的合理或不合理利用而失效或灭失。即使为海水所浸没、洪水所冲毁,或遭受其他严重的自然灾害,其土地本身仍是存在的,只是其地貌形态、对土地的利用方式将产生重大的变化。因此,土地是持久的、永续的,对土地的利用也是持久的(durative)。这与一般物品,如机器设备、建筑物等人工产品存在的折旧现象完全不同。由于土地利用的持久性,而土地利用过程中产生相应的效用或收益,如居住、办公、经营、租赁等,加之人口的增加,科学技术的发展,人们生活水平的提高,对土地的量的需求呈不断增长趋势,从而加剧了土地供需矛盾,形成了土地的保值增值特性。

这里的持久性是指对土地实体的利用的持久性。如果就土地产权而言,则是指土地的所有权及其相应的权利,如占有、使用、收益、处分等权利。由于我国土地的公有制性质,土地所有权与使用权相分离,出让土地使用权存在一定的使用年期限限制,如居住用地最高出让年期为 70 年,综合用地最高为 50 年,商业用地最高为 40 年等。因此,对出让土地使用权利的持久性应考虑与一般商品折旧相类似的问题。这是因为,若是土地所有权的交易,新的土地所有者不存在购地资本逐步回收的问题。购地者,或新的土地所有者可以永续拥有该土地,即用于购置土地的资本总以土地的实物形态存在,他可根据需要随时将其转化为货币资本而一次性收回购地资本,并取得一定的增值收益。而我国目前城市国有土地有偿使用制度规定,出让土地使用权具有一定的使用年期,其权益将会随剩余使用年期的逐渐减少而减少,达到规定的使用年期后将由国家——土地所有者无偿收回。因此,出让土地的土地使用者必须在有限的使用年期内将包括购地资本在内的所有投资全部收回。这是我国土地使用制度的特殊性,在土地评估、房地产估价中必须注意这一问题。

4) 异质性

异质性,或称个别性(uniqueness)。由于土地空间位置的固定性,各宗土地的自然条件(如位置、形状、面积等)、经济社会条件(如交通条件、基础设施状况等)以及人们对土地区位的心理认知是不同的。理论上而言,任何两宗土地,不可能完全一样。这与一般人工制造品,尤其是机器制造品是不同的。土地的异质性主要源于土地区位的不同,在城市土地中表现的尤为突出,尤其是城市中的商服用地。俗称的“房地产投资第一重要的是区位,第二重要的是区位,第三重要的仍然是区位”的真知灼见就是这个道理。这里的区位是指在自然地理位置基础上叠合经济社会条件,乃至人们心理认知因素在内的区位(location)。可见,区位在房地产投资、估价中的重要性。

此外,土地的异质性也是土地市场不完全性的另一重要原因。

5) 利用的多样性

任何一宗土地,尤其是尚未开发利用的土地,可以用作不同的用途,如农业、工业、交通、住宅、办公、商业等类型。如果说农业用地相对较多地受自然条件,如光照、温度、坡度、土壤水分、土壤有机质等的限制,那么交通、工业、住宅、商业等城镇建设用地则很少受自然条件的制约。此外,不同的土地利用类型又可选择不同的土地利用方式。如住宅用地,既可以建