

房地产估价 理论与方法

马光红 编著



上海大学出版社

房地产估价理论与方法

马光红 编著

上海大学出版社

·上海·

内 容 提 要

本教材主要介绍房地产估价的基本理论与方法,包括对房地产价格影响因素的分析、房地产估价的基本方法,如比较法、收益法、成本法、假设开发法以及土地价格评估的基准地价法、路线价法等。本教材在撰写时根据新颁布的《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的相关要求组织内容,章节安排合理,重点突出;例题的选择和编排紧扣教材内容,由浅入深,讲解详细,能够帮助读者灵活掌握理论知识的运用,也有利于读者理解和把握房地产估价的要旨;精选的复习思考题覆盖各章的主要知识点,难度适中。本教材可以作为普通高等学校的房地产企业管理、土地资源管理、房地产经济、土地经济、工程项目管理等相关专业的教学用书,也可以作为准备参加土地估价师、房地产估价师以及房地产经纪人考试者的培训用书,还可以作为房地产估价领域的教师以及研究者的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法/马光红编著. —上海:
上海大学出版社,2016.7
ISBN 978-7-5671-2439-4

I. ①房… II. ①马… III. ①房地产价格—估价—高等学校—教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 154238 号

责任编辑 傅玉芳
封面设计 柯国富
技术编辑 金鑫 章斐

房地产估价理论与方法

马光红 编著

上海大学出版社出版发行

(上海市上大路 99 号 邮政编码 200444)

(<http://www.press.shu.edu.cn> 发行热线 021-66135112)

出版人:郭纯生

*

南京展望文化发展有限公司排版

上海叶大印务有限公司印刷 各地新华书店经销

开本 787×1092 1/16 印张 20.5 字数 449 千

2016 年 7 月第 1 版 2016 年 7 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5671-2439-4/F·156 定价:38.00 元

前 言

房地产具有生活必需品和投资品的双重属性,人们购买房屋首先是为了满足居住的需要,当居住需求得到满足以后,如果居民还具有一定的货币支付能力,在信贷支持下,可以通过购买房地产进行投资,以期获得增值收益和租金回报。由于房地产必须固着在土地上,房地产的价值包含土地的价值。土地价值的高低,受到土地区位的影响,同样面积的土地,由于所处的区位不同,价值差别较大。因此,区位的差异,往往导致房地产价格有明显的差别。随着我国住房制度货币化改革以及住房产权的明晰化,房地产交易价格越来越重要。由于房地产既属于价值量高的商品,又属于差异化程度非常大的商品,在交易中如何确定交易价格,成为产权人和消费者非常关注的问题。随着我国房地产市场的发展,房地产估价行业的重要性日益显化。

房地产估价在我国是一个既古老又年轻的行业,早在战国时期的书籍中,就有关于依土地肥沃程度划分土地等级并作为税赋标准的记载。历史上的田地交换、房屋买卖都离不开对价格的评估,这些都是房地产估价的萌芽。从20世纪初期开始,在上海、北京等我国的主要城市,房地产的交易十分活跃,并开始出现一些专业的房地产估价人员。解放以后,由于禁止房地产买卖,估价行业也一度消失。20世纪80年代,伴随着土地使用制度的改革和市场经济的全面推行,我国现代房地产估价开始兴起,并迅速发展。

随着我国房地产市场的发展和完善,房地产经济活动的类型日益多样化,具体表现在房地产产权的让渡,土地使用权的出让、转让,房地产的抵押、拍卖,以房地产出资设立企业,企业的资产重组等。所以为了满足不同经济活动的需要,专业房地产估价人员需要合理地评估房地产价格;估价目的不同,价格的表现形式有所差异。房地产价格由于受到多种因素的影响,如一国经济发展状况、货币政策、税收政策、土地供应政策、公共住房政策等,同一房地产,由于交易时点不同,价格差别较大。因此,只有具备专业的房地产知识和技能,才能准确地评价一宗房地产的客观合理价值。此外,当前房地产估价的应用范围也越来越广泛,除了房地产交易以外,房地产开发、经营、融资,都需要以估价为基础的相关咨询服务。

本书由马光红编写,研究生刘岩、王亚对书中部分内容和例题数据进行了校对,马光红负责全书的审阅和校对,上海大学经济学院的谢叙祯博士对本书的撰写提出了借鉴性的建议,包括内容的界定、例题的选用,并提供了一些参考性案例和例题,丰富了本书的内容;吴冠岑副教授、王万力博士也对本书的内容界定提出了建议;对此一并表示感谢。

本书撰写过程中,参考了大量国内已经出版的书籍和文献,主要的参考文献列于书后,在此,对相关文献的作者表示感谢。

由于作者学术水平有限,可能存在疏漏和不足,书中的内容需要进一步完善和补充,恳请相关学者、教师以及使用本书的人员提出宝贵意见和修改建议,欢迎读者批评指正,可致信ma_guanghong@aliyun.com,作者在此致以谢意。

编者

2016年6月

目 录

第一章 绪论：房地产及房地产估价	1
第一节 我国房地产估价的历史及其发展简介	1
一、我国古代土地、房屋的评估简介	1
二、我国近代房地产估价简介	3
三、我国当代房地产估价简介	5
第二节 房地产、土地的定义及其诠释	6
一、房地产	6
二、房地产的实物、区位和权益	8
第三节 房地产的特性及其诠释	12
一、位置的固定性	12
二、供给滞后性	14
三、寿命周期长	15
四、完全差异化商品	16
五、保值增值特性	17
六、外部性	17
七、流动性差	19
八、易受限制	21
第四节 土地市场、房地产市场结构与特征分析	21
一、市场结构类型	21
二、贝恩的市场结构分类	23
三、基于赫芬达尔—赫希曼指数(Herfindahl-Hirschman Index, HHI)值为基准 的市场结构分类	23
四、土地市场与结构	24
五、房地产市场结构及其市场细分	25
六、房地产估价的必要性	32
【复习思考题】	36
第二章 房地产需求、供给及价格影响因素分析	37
第一节 房地产的需求、供给与价格	37

2 房地产估价理论与方法

一、房地产的需求	37
二、房地产的供给	38
三、房地产市场供求均衡分析	40
四、房地产市场的非均衡	40
第二节 房地产价格与租金的关系	43
一、房地产价格与租金的关系分析	43
二、住宅市场租买结构问题分析	45
三、完善我国住宅市场租买结构的措施	49
第三节 房地产价格影响因素分析	50
一、经济因素	50
二、社会因素	60
三、影响房地产价格的个体因素	65
第四节 我国房地产指数的主要类型、编制方法及其应用	69
一、“国房指数”的编制及其应用	70
二、“中房指数”的编制及其应用	73
第五节 房地产价格及其补地价的计算	76
一、成交价格、市场价格、评估价格、公开市场价值	76
二、楼面地价	77
三、名义价格与实际价格	77
四、招标价格、拍卖价格以及协议价格	77
五、补地价	78
【复习思考题】	79
第三章 房地产估价的基本知识	81
第一节 房地产估价的概念及其诠释	81
一、房地产估价的概念	81
二、房地产估价对象	82
三、房地产的客观合理价格或价值	83
四、专业房地产估价人员	83
第二节 房地产估价的目的	85
一、房地产抵押估价	85
二、房地产税收估价	87
三、房地产征收和征用估价	88
四、房地产拍卖、变卖估价	88
五、房地产分割、合并估价	89
六、房地产损害赔偿估价	89

七、房地产保险估价	89
八、房地产转让估价	90
九、房地产租赁估价	90
十、建设用地使用权出让估价	90
十一、房地产投资基金物业估价	91
十二、为财务报告服务的房地产估价	91
十三、企业各种经济活动涉及的房地产估价	92
十四、房地产纠纷估价	92
十五、其他目的的房地产估价	92
第三节 房地产估价的基本原则	92
一、独立、客观、公正原则	93
二、合法原则	93
三、最高最佳使用原则	95
四、估价时点原则	96
五、替代原则	97
第四节 我国当代房地产估价行业发展简介	98
一、以法律形式确定了房地产估价行业的地位	98
二、实行房地产估价师资格认证和培训制度	99
三、建立了房地产估价师资格和房地产估价机构资质行政许可项目	99
四、发布了房地产估价的部门规章和规范性文件	100
五、制定并颁布房地产估价国家规范	100
六、成立了房地产估价行业组织	100
七、形成完善的房地产估价理论和方法体系	101
八、形成了公平竞争的房地产估价市场	101
九、拓宽了房地产估价服务的范围	101
十、房地产估价行业发展的特点和难点	102
第五节 房地产估价方法简介	102
【复习思考题】	103
第四章 比较法	105
第一节 比较法概述	105
一、比较法的含义	105
二、比较法的理论依据	105
三、比较法适用的对象和条件	106
四、比较法的操作步骤	107
第二节 交易实例资料的调查和搜集	108

一、交易实例数据和资料搜集的途径和方法	108
二、有关交易实例资料搜集的内容	109
第三节 可比实例的选取	111
一、可比实例的数量	112
二、可比实例选取的特征要求	112
三、可比实例选取举例	113
第四节 可比实例价格调整	115
一、建立比较基础	115
二、交易情况修正	119
三、进行市场状况调整	123
四、房地产状况调整	126
五、特殊因素修正	130
第五节 计算比较价值	132
一、综合修正公式	132
二、计算比较价值	132
第六节 比较法应用举例	134
【复习思考题】	140
第五章 收益法	142
第一节 收益法概述	142
一、收益法的基本思想	142
二、收益法的概念	143
三、收益法的理论依据	144
四、收益法的应用条件	144
五、收益法的实施步骤	144
第二节 净收益、还原利率、收益年限的计算	145
一、净收益	145
二、还原利率的测定及其计算	153
三、收益期限的确定	158
第三节 收益法的基本计算公式及其应用举例	159
一、直接资本化法的公式	160
二、报酬资本化法的基本公式	160
三、报酬资本化法公式的变化形式	161
四、直接资本化法和报酬资本化法的比较	174
第四节 剩余技术在房地产估价实务中的应用	175
一、投资组合与综合报酬率	175

二、土地剩余技术和建筑物剩余技术	177
三、自有资金剩余技术和抵押贷款剩余技术	180
第五节 收益法的综合应用及其举例	181
【复习思考题】	187
第六章 成本法	190
第一节 成本法概述	190
一、成本法的含义	190
二、成本法的理论依据	190
三、成本法的适用范围和适用条件	191
四、成本法基本计算公式及其实施步骤	192
五、房地产成本的基本构成	193
第二节 新开发土地的成本法估价	197
一、新开发土地成本法的估价过程	198
二、新开发土地的成本构成	198
三、新开发土地价格的修正及其计算实例	199
四、新开发土地宗地单价的求取	199
第三节 新开发房地产的成本法估价	201
一、新开发房地产成本法的估价过程	201
二、新开发房地产的土地成本构成	202
三、新建建筑物建筑、安装、装饰等成本的计算	203
四、应用举例	206
第四节 旧房地产价格计算	208
一、旧房地产成本法的估价过程	208
二、重置成本或重建成本及其计算	209
三、建筑物折旧的计算方法	210
第五节 成本法应用举例	225
【复习思考题】	227
第七章 假设开发法	229
第一节 假设开发法概述	229
一、假设开发法的基本含义	229
二、假设开发法的理论依据	229
三、假设开发法的适用范围	230
四、使用假设开发法进行房地产估价应具备的条件	230
五、假设开发法与成本法的关系	231

第二节 假设开发法的估价过程及其实施步骤	232
一、选择具体的估价方法	232
二、选择估价前提	232
三、选择最佳开发经营方式	232
四、测算后续开发经营期	233
五、测算后续开发的必要支出	234
六、测算开发完成后的价值	235
七、确定折现率或者测算后续开发应该得到的利润	236
八、计算开发价值	236
第三节 假设开发法总结及其应用举例	245
一、具有开发潜力的土地价格评估	245
二、存量旧房地产的估价	249
三、在建工程的价格评估	250
四、土地开发方案的比较分析与选择	251
【复习思考题】	254
第八章 基准地价修正法和路线价法	257
第一节 城镇土地分等定级	257
一、城镇土地分等定级的概念及其简介	257
第二节 基准地价评估	258
一、基准地价的概念和特点	258
二、基准地价评估的过程及其采用的方法	264
三、基准地价修正系数表的编制	265
第三节 基准地价系数修正法在土地评估中的运用	269
一、基准地价系数修正法	269
二、基准地价系数修正法评估土地价格的步骤和方法	270
三、基准地价系数修正法应用举例	274
第四节 路线价法及其应用举例	278
一、路线价法简介	278
二、路线价法的实施步骤	280
三、路线价法的应用情况举例	287
第五节 多层、高层建筑地价分摊	296
一、按建筑面积分摊	297
二、按房地价值分摊	298
三、按土地价值分摊	298
【复习思考题】	299

第九章 房地产估价报告的撰写及其程序	301
第一节 房地产估价的程序	301
一、估价准备阶段	301
二、估价作业阶段	304
三、估价收尾阶段	306
第二节 房地产估价报告的撰写	307
一、估价报告的内涵	307
二、估价报告的形式	307
三、估价报告的总要求	308
四、估价报告的内容及需要注意的问题	308
【复习思考题】	311
参考文献	313

第一章 绪论：房地产及房地产估价

第一节 我国房地产估价的历史及其发展简介

自古以来,土地和房屋就被认为是人们重要的资产、财富、生产和生活资料。土地是人类赖以生存的基础。人们利用土地,进行农耕、养殖活动,生产出粮食,满足基本的生活需要;早期人们利用天然的建筑材料,通过自身劳动,建造出挡风、遮雨、避寒的住所,满足居住的需要。所以,土地、房屋是人类生存、生活的必要条件。随着人类文明的进步和科学技术的发展,农耕技术不断提高;在建筑领域,人们也利用自然资源,制造和加工出更多的新型建筑材料,并且利用天然的和人工的建筑材料建造房屋。伴随着人类活动的多样化,房屋的类型也呈现出多样化。房屋不再是传统意义上的安居之所,更是人们用于生产、办公和加工等社会劳动的载体。如今,房屋已经成为人们进行经济活动的重要生产资料。

房屋是固着在土地上的。土地是自然界的馈赠之物,土地资源丰富;但是相对于人们的需求而言,土地资源是稀缺的。随着世界人口的不断增加,农业用地、工业用地、居住用地需求的增加,土地的价值不断提高。因而,土地具有保值、增值的特性。由于房地产是土地和房屋两部分组成的,所以房地产也具有保值、增值的特性。

房地产不仅是生活必需品,而且是投资品。房地产的价值量高,是重要的资产和财富,在人们的经济、生活中发挥着重要的作用。例如,在企业的经营活动中,它是重要的固定资产。

我国作为文明古国,不仅具有灿烂的文化、先进的科学技术;而且在房地产估价领域,也具有悠久的历史。在我国历史上,为了满足不同发展时期各类经济活动的需要,很早就出现了对土地的肥瘠程度、房屋质量和价值进行评估的活动。而我国早期的房地产估价活动,主要侧重于对土地质量和土地价值的评估。

一、我国古代土地、房屋的评估简介

众所周知,大自然赋予人类的土地贫瘠肥沃程度差别较大。有的土地肥沃,人们利用土地进行耕作、从事农作物的种植,在投入一定劳动的情况下,产出较高;而有些贫瘠的土地,即使投入一定的劳动,产出也较低。因此,古代人乐于在肥沃的土地上耕作。所以,我国早期的房地产评估主要是对土地肥沃贫瘠程度的测定和评价。

据我国史料记载,在公元前两千多年以前,统治阶级、土地的所有者为了征收农业税、

田赋或者征收地租,就开始对土地质量进行评估。这是最早的土地评估的萌芽,主要是对土地资源的肥瘠、土地的农业产出高低进行评价,即对土地的自然质量进行评估,作为征收田赋的参考依据。虽然,当时的评估还没有涉及对土地价值或者土地价格的评估,但已经初具房地产评估的思想萌芽。对土地质量进行评估,其主要目的是为了征税的公平和合理,即根据土地的产出高低进行征税,土地产出较高的征收较高的税赋,土地产出较低的征收相对低廉的税赋。在当时,统治阶级把所管辖的土地划分为三级九等,具体划分见图 1-1。

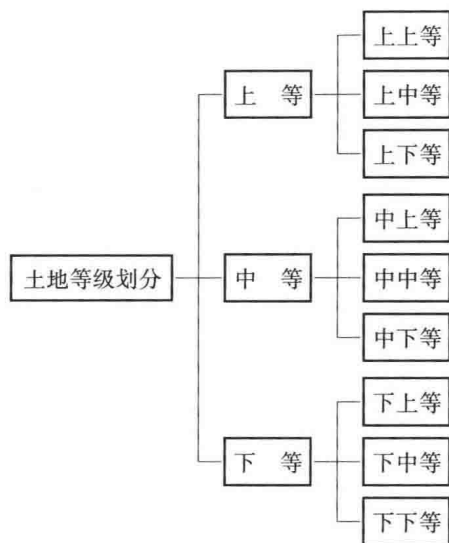


图 1-1 我国古代土地等级划分

随着社会的变迁,我国土地所有制不断演化。在原始社会,由于生产力极其低下,古代的人们通过集体劳作,才能战胜恶劣的自然条件,获得共同生存的机会。因此,实行氏族公社土地公有制。在原始社会后期,农业产出出现剩余,逐步出现土地私有,土地制度由公有逐步向私有过渡。进入奴隶社会以后,土地实行国有制,即井田制。进入封建社会以后,土地私有制出现。如春秋战国时期,各诸侯国先后变法。新的国家赋税制度和法律条文出现,促使土地所有制逐步由国有制向私有制转变。例如,春秋时期齐国管仲的“相地而衰征”和鲁国的“初税亩”制度;战国时期,秦国商鞅变法,废井田,开阡陌,承认土地私有,各国颁布相应的法律,允许土地私有,标志着井田制的瓦解,代之以多种形式的封建土地所有制。

实行土地私有,土地兼并活动也逐步出现。土地的所有者因为土地经济活动的需要,对土地进行产权交易或者对土地进行出租,产生了对土地价值或者价格评估的需求,仅对土地进行质量评估不能满足土地产权交易的需要,这促使人们开始关注土地价值问题,探讨土地价格评估的方法。在长期的评估实践中,初步形成了一些简易的评估方法,逐步形成了一定的理论体系。随着人类文明的进程和社会的发展,房屋作为交换标的物开始出现,房屋或者田宅买卖在一些人口聚集的小城镇出现,房屋和其他生活资料一样,成为人

们进行交易的商品。

在对土地和房屋的评估实践中,当时所采用的一般方法就是原始的、简单的比较,也就是通过对邻近的土地质量、产出、形状和面积等方面进行对比,确定土地的差异,以邻近地块的买卖价格作为参考依据,然后根据对比情况进行价格调整,作为土地交易的价格参考。通过对上述评估过程进行分析可知,以上评估体现了比较法的思想。在我国宋代时期,土地买卖除了采用简单的比较法以外,有的交易定价开始根据地租的高低来确定,也就是根据地租来定价。在这种情况下,可以把地租作为土地所有者在租赁土地过程中获得的稳定收益,这样的评估过程则体现了收益法的思想。在封建社会的晚期,特别是清朝时期,对房屋的估价开始采用建造成本法,如清朝政府在收回俄国人占用我国的土地时,曾经采用的方法就是成本法。根据史料记载,清朝统治者所采取的措施就是估计俄国人在修建房屋过程中的成本投入,补偿其盖房的成本,然后令其搬迁。在封建社会早期,土地、房屋价值评估主要是买卖者采用简单的比较、租金定价等方法来确定,还没有专门从事土地、房屋价值评估的专业人员。据史料记载,在我国元朝时期,曾经出现专门从事土地、房屋价值评估的人员,这可以称为我国历史上最早的土地估价、房地产估价的从业者^①。

二、我国近代房地产估价简介

在清朝后期,由于人口的增长明显超过耕地的净增加,土地资源稀缺,土地更为紧张,进而引起土地恐慌,人们的各种社会关系也变得日益紧张。因为没有土地或者拥有较少土地的农民增多,土地的所有者通过提高地租来经营土地,造成农民日益穷困,租佃关系愈趋尖锐。封建统治阶级对土地的兼并日益加剧。而帝国主义的侵略,外国列强在我国主要城市如上海、青岛等强设租界,大量占用我国的土地,加剧了土地资源紧张。

孙中山先生所处的时代,正是中国由封建社会向资本主义急剧转变的时期。这一时期土地集中现象十分突出,土地分配极其不合理,自耕农占有土地面积急剧下降。孙中山先生观察到国内主要城市地价猛涨、土地日益集中、农民土地经营破碎、地租不合理等现象,认为中国革命中应解决的关键问题就是土地问题。孙中山先生的土地思想,早期主要受到欧美学者斯宾塞尔(Thomas Spence)、亨利·乔治(George Henry)等人影响,中期受到达马熙克、单·威廉等学者的影响。斯宾塞尔针对当时欧洲的土地私有制度,提出了“土地是人类天赋的生存权,应归村镇或教区所有”的观点,主张土地私有不正当、地主独占地租是与社会的正义不相符的观点,应把将来发生的地租没收归公。亨利·乔治在其《进步与贫困》一书中认为,土地是大自然馈赠的财富,人人都有使用土地的平等权利,正如人人都有呼吸空气的平等权利一样;然而随着社会财富的增加、技术的不断进步,独占地租的现象不断上升,地主坐享其成,不劳而获,而工人却日趋穷困,这是极其不合理的。所以他认为土地的“私有是盗窃,地租是赃物”,主张没收全部地租、抽土地单一税。达马

^① 叶剑平、曲卫东编著:《不动产估价》,中国人民大学出版社,2006年,第1~3页。

熙克针对德国在 19 世纪末,财富大量集中、人口涌入都市、地价暴涨、土地问题因之日趋严重的现实,提出了土地公有的观点。受到欧洲资产阶级民主思潮的影响,在中华民国建立的初期,孙中山提出了“平均地权”的思想并颁布了相应的法律、法规和政策,初步制定了土地法、土地使用法、土地征收法及地价税法,由政府进行土地管理及征税事宜;实行了私有土地由土地所有者报价,国家据价征税,必要时国家依价收买,也就是“核定天下地价,其现有之地价,仍属原主所有,其革命后社会改良进步之增价,则归于国家,为国民所共享”的平均地权的政策,同时还规定国家应当给佃农以土地,资其耕种,也就是实行“耕者有其田”的政策。孙中山先生认为,在中国实现“平均地权”政策的目标,需要分步推进和实施,总括而言就是:

(1) 核定地价:共和政府成立以后,首先对地价进行核定,应当允许私人土地所有者对土地进行估价,然后报价与政府,政府根据土地所有者的报价在核发地契时标明地价,根据标定的土地价格征税或者作为征用土地时的补偿标准;也就是按价征税和按价征收。

(2) 照价抽税:如果土地的价格没有上涨,则按照核定的地价来征税;如果土地的价格上涨,对溢价部分则不应该“抽税”,而是主张完全“充公”。

(3) 照价收买:在国家需要的时候,政府可以根据核定的地价进行购买,也就是“按照业主订立契约时之价格”、“给价而收用之”;所谓的照价收买是针对土地而言,而地上之附着物,如房屋等,则另行给予补偿。

孙中山先生去世以后,国民党政府在胡汉民的倡导和支持下,于 1930 年颁布了《土地法》,这部法律是在 1928 年 11 月通过的《土地法原则草案》的基础上修订而来的。《土地法》共涵盖 5 编、397 条。第一编为总则,主要包括法例与实施、土地所有权、土地重划、土地测量等;第二编为土地登记,主要包括通则、登记程序、登记费以及土地权利书状等;第三编为土地使用,主要包括通则、市地、农地和土地重划程序;第四编为土地税,包括通则、地价之申报及估计、改良物价值之估计、税地区别、土地税征收、土地税之减免等;第五编为土地征收,包括通则、征收准备、征收程序、补偿地价与迁移费等。

《土地法》明确了执行机关,确定了土地权利的执行方式。规定地政机关为《土地法》的执行机关,把地政机关划分为中央和地方,明确了各地政机关的职责;规定推行土地登记制度。在肯定国土全民所有的情况下允许土地私有,禁止土地荒芜。照价收税,明确了各项土地税收制度,地政机关是对土地进行估价的机关,一般土地按照土地估价前 5 年的市场价格为准,其他土地则按照严格程序对土地进行估价,地政机关估价完成后应公布标准地价,经过 30 天公告无异议后则为估定地价;如果出现异议,则由地政机关公决,地价除有重大变更外,每 5 年重新估价一次。土地税为地方税,分地价税和土地增值税两种,一年分四次缴纳。通过《土地法》的相关条文和规定可知,在 1930 年以后,随着《土地法》的颁布和实施,国民党政府的职能机关开始对土地价值进行评估,以满足土地纳税和土地征用的需要。由于《土地法》颁布的时期,正是我国遭受日本侵略的时期,面对外敌入侵,我国人民全力抗击日本侵略者,因而这一部《土地法》在我国没有得到较好的实施。

1949 年中华人民共和国建立以后,我国逐步实行城市土地和房屋的公有化制度。

1951年8月,政务院颁布了《城市房地产税暂行条例》,在暂行条例中规定了标准的房价、标准地价、标准房地价以及房租等作为房地产税的计税依据。在一些主要的城市,还颁布了关于房屋买卖和管理的办法。例如,上海市在1950年颁布的《上海市私营企业1950年重估财产房屋部分估价标准》以及1954年《广州市房地产交易办法》等。1956年以前房屋还有出租和交易。但是,随着我国住房福利分配制度的实行和土地行政划拨制度的实施,房地产的买卖和租赁等经济活动逐步减少,房地产估价因受制度制约而处于停滞状态。

三、我国当代房地产估价简介

1978年以来,伴随着我国经济体制的改革,建筑业和房地产业开始复苏。首先,在理论界,就房地产的属性问题进行了广泛的争论。国内有的经济学家提出房地产不仅具有福利性,还具有商品性,房地产具有二元属性,而商品性是其主要特性。通过广泛的讨论,在理论上达成共识的前提下,我国政府启动了城镇住房制度和土地使用制度的改革。随着住房制度改革的深入,房地产的价值开始显化,为了满足房地产经济活动的需要,房地产价格或者价值评估活动开始出现,房地产估价开始复苏,房地产估价行业逐步形成。

在20世纪80年代初期和中期,为了规范市场中各经济主体的行为,提供相应的制度环境和制定法律法规成为政府进行经济体制改革的重要工作之一。在这一时期,我国政府颁布了《中华人民共和国中外合资经营企业法》。根据该部法律的规定,对中外合营企业征收场地使用费。1982年,在深圳又实行了土地有偿使用的试点工作,开始通过建立土地一级市场,实行土地所有权和使用权的分离,对国有土地实行有偿使用制度。以上法律法规的颁布和条例的实施,为土地估价提供了业务支撑,为房地产估价行业的兴起奠定了制度和法律基础。

随着我国工业化和城市化的进程,城市政府为了城市公共设施的建设或者其他商业活动的需要,城市动拆迁和城市更新等经济活动不断出现。在动拆迁过程中,需要对城市存量土地、地上房屋或者其他附着物进行价值评估,并以此确定动拆迁补偿。因此,随着城市动拆迁规模的扩大,对房地产估价的需求越来越迫切,房地产评估在一些大中型城市的房地产管理部门得到恢复和发展,并有专门的人员从事估价实务工作。

为了加强财产管理,准确反映房产的价值及其随着时间的推移而变化的状况,原城乡建设环境部(现住建部)在1984年印发了《经租房屋清产估价原则》。此后,住建部、物价局和国家工商行政管理局在1988年又颁发了《关于加强房地产市场管理的通知》,在通知中明确地提出,房地产评估工作在房地产经济活动中具有非常重要的作用,随着旧房出售的增加,各城市应该及时建立房地产价格专业评估队伍。

我国房地产估价行业的规范和快速发展,是在20世纪90年代以后,随着房地产估价师执业制度的建立而得以发展的。在这一时期,我国借鉴西方国家房地产估价职业资格考试制度和做法,也开始实行估价师执业资格考试及其认证制度。特别是在1995年以后,每年组织房地产估价师执业资格考试,通过职业考试的专业人员,不仅在估价理论上