

新世纪高校工程管理专业系列教材

房地产估价

FangDiChan GuJia

王人己 姚玲珍 编著

35-43

上海财经大学出版社

507

7-293.35-43
w35

新世纪高校工程管理专业系列教材

房地产估价

王人己 姚玲珍 编著

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/王人己,姚玲珍编著. —上海:上海财经大学出版社,
2002.12

新世纪高校工程管理专业系列教材

ISBN 7-81049-835-5/F·718

I. 房… II. ①王…②姚… III. 房地产-价格-评估-高等学校 教材
IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 082081 号

FANGDICHAN GUJIA

房地产估价

王人己 姚玲珍 编著

责任编辑 张筱峰 封面设计 优典工作室

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海崇明裕安印刷总厂印刷装订

2002 年 12 月第 1 版 2002 年 12 月第 1 次印刷

890mm×1240mm 1/32 10.375 印张 298 千字

印数:0 001—5 000 定价:17.00 元

前 言

随着我国经济体制改革的深化和房地产业的发展,房地产估价已日益引起业界和理论界的重视,无论是企业的兼并、联合,还是财产的抵押、典当和保险,抑或是政府对于社会经济的管理,无不与房地产估价相关。而房地产估价工作的开展,既需要一支过硬的估价队伍,更需要一套科学的估价理论和方法。

有鉴于此,我们在参照国内外有关书籍的基础上,结合多年来高校房地产估价课程的教学经验,于1997年编写并出版了《房地产估价》一书,目的在于较系统地介绍房地产估价的基本理论与基本方法,为我国房地产估价理论研究的深入和实践工作的开展提供参考。该书既可作为大专院校开设房地产专业课程的教材,也可作为房地产估价人员进行估价工作的参考书。

根据近年来房地产估价理论和估价实践的发展以及我国加入世界贸易组织后深化教学的需要,我们对原书的体系和内容作了较大改进,使之更适应新世纪工程管理专业课程的

需要,并增加了每章的本章小结和复习思考题等内容。

本书共分十二章,其中第一、二、四、七、八、九、十章由姚玲珍副教授编写,第三、五、六、十一、十二章及附录由王人己副教授编写。在本书的编写过程中,得到了上海市房地产管理局的领导和上海财经大学出版社同志的热情支持,上海财经大学副校长储敏伟教授仔细审阅了书稿并提出了宝贵的修改意见,在此一并致谢!

由于时间仓促,又限于水平,书中不足之处在所难免,恳请各位同仁和读者批评指正,以便今后修订。

编者

2002年9月于上海

目 录

总 序.....	1
----------	---

前 言.....	1
----------	---

第一章 导论.....	1
-------------	---

第一节 房地产的概念与存在形态.....	1
----------------------	---

第二节 房地产的特征.....	4
-----------------	---

第三节 房地产价格的特征与形态.....	8
----------------------	---

本章小结	20
------------	----

复习思考题	20
-------------	----

第二章 房地产价格的影响因素	21
----------------------	----

第一节 房地产价格的形成过程	21
----------------------	----

第二节 影响房地产价格的内部因素	25
------------------------	----

第三节 影响房地产价格的外部因素	29
------------------------	----

本章小结	37
------------	----

复习思考题	38
第三章 房地产估价的原则与程序	39
第一节 房地产估价的必要性	39
第二节 房地产估价的原则	43
第三节 房地产估价的程序	48
本章小结	57
复习思考题	58
第四章 剩余法及其应用	59
第一节 剩余法的基本原理	59
第二节 剩余法的基本公式和适用范围	61
第三节 剩余法的应用	66
本章小结	75
复习思考题	76
第五章 市场比较法及其应用	77
第一节 市场比较法的基本原理	77
第二节 市场比较法的适用条件	78
第三节 市场比较法的操作步骤	79
第四节 市场比较法应用举例	90
本章小结	95
复习思考题	95
第六章 成本估价法及其应用	97
第一节 成本估价法的基本概念	97

第二节 成本估价法的基本公式	99
第三节 建筑物重新建造价格的确定	101
第四节 建筑物折旧的确定	105
第五节 成本估价法应用举例	114
本章小结	117
复习思考题	118
 第七章 收益法及其应用	 119
第一节 收益法的基本原理	119
第二节 折现与资本化	124
第三节 纯收益与还原利率的确定	128
第四节 收益还原法的应用	137
第五节 收益法的派生方法	145
本章小结	151
复习思考题	152
 第八章 趋势法及其应用	 154
第一节 趋势法的基本原理	154
第二节 简易平均趋势法及其应用	157
第三节 移动平均法及其应用	164
第四节 季节指数法及其应用	169
第五节 其他趋势法及其应用	175
本章小结	183
复习思考题	184

第九章 路线价法及其应用	185
第一节 路线价法的基本原理.....	185
第二节 路线价与深度指数表.....	188
第三节 欧美路线价法则及其应用.....	193
第四节 路线价法在日本的应用.....	209
第五节 路线价法在我国的应用.....	219
本章小结.....	223
复习思考题.....	224
 第十章 建筑地价分摊与房地产升值额计算	226
第一节 城市土地空间价值概述.....	226
第二节 建筑地价的分摊.....	230
第三节 房地产升值额的计算.....	238
本章小结.....	242
复习思考题.....	243
 第十一章 城镇土地定级估价	244
第一节 城镇土地定级原理.....	244
第二节 城镇土地定级的程序.....	246
第三节 定级因素选择及权重确定的方法.....	254
第四节 城镇土地估价.....	261
第五节 土地定级估价信息系统.....	266
本章小结.....	271
复习思考题.....	272

第十二章 房地产估价制度概述.....	273
第一节 国外房地产估价制度简介.....	273
第二节 我国香港和台湾房地产估价制度简介.....	286
第三节 我国大陆房地产估价制度的建立与完善.....	293
本章小结.....	301
复习思考题.....	301
附录一 中华人民共和国城市房地产管理法.....	303
附录二 城市房地产市场估价管理暂行办法.....	312
参考文献.....	315

第一章 ▶

=====

导 论

第一节 房地产的概念与存在形态

一、房地产的概念

房地产估价是对房地产价格的评定和估算,因此在介绍房地产估价的有关方法之前,我们首先必须了解房地产与房地产价格的概念、特征等有关内容。

房地产,是房屋建筑与建筑地块有机组成的整体,在本质上包括土地和建筑物两大部分,既是最基本的生产资料,又是最基本的生活资料。由于房地产在物质形态上总是表现为房依地建、地为房载、房地不可分离以及难以移动等特征,因此在国外通常把房地产称为不动产(Real Estate, Real Property)。

在理解房地产的概念时,我们必须把握房地产概念表述的多样性与本质的同一性。

对于房地产概念的表述,主要有以下几种:

1. 房地产是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施以及诸如

水、矿藏、森林等自然资源,还包括与土地所有权有关的所有权利和利益、与分析房地产有关的知识,以及经营房地产买卖的商业界。

2. 房地产是指土地、土地上的永久性建筑物和由它们衍生的各种物权,如典权、地上权、抵押权、地役权以及租赁权等。

3. 房地产是指土地、建筑物及其地上定着物,如水、电、暖气、卫生、通讯以及电梯等设备。

4. 房地产是指土地及其附着物。土地的附着物是指与土地连在一起并在不可分离的状态下使用的房屋、桥梁、水井以及电梯等设备。

5. 房地产是土地和土地上的建筑物、定着物及其衍生的权利与义务的总和。

不管对于房地产的表述如何多种多样,从本质上看,房地产只包括土地与建筑物两大部分。由于其他地上定着物,或者固定在土地或建筑物上、并与土地或建筑物不能分离,或者虽然可以分离、但是分离不经济,或者分离后要么破坏土地和建筑物的完整性、降低其使用价值或功能,要么使土地、建筑物的价值明显受到损害,因此,我们可把这种其他地上定着物看成是土地或建筑物的构成部分。而由土地或建筑物衍生的各种物权,也可包含在土地或建筑物之中。

二、房地产的存在形态

房依地建、地为房载、房地不可分离,但并不是说只有房与地结合在一起才成为房地产。作为估价对象的房地产,其存在形态有三种。

(一)单纯的土地

城市中的空地就是房地产的存在形态之一。房地产估价中的土地是指地球表面的陆地及其地上、地下一定范围内的空间,其范围可以从纵横两个方面加以规定。从横的方面看,土地是连绵无限的,但可以人为地确定其范围,因而土地实质上是由一定范围的面积所构成的使用单位;从纵的方面来看,包括地区、地面以上扩展到一定高度以及地面以下延伸到地心的空间。《牛津法律大辞典》规定:一般地,土地的所有权包括土地的上空和地表以下一直到地球中心的土地。《法国民法典》

第 552 条规定,土地包括地表及地上、地下的空间。《日本民法典》第 270 条也规定,土地包括地表及地表之上于法令限制的一定空间。^①正如一句格言所表述的那样:土地属谁所有,土地的上空及地下也属谁所有。但是在现实生活中,由于土地的使用、分配必然要影响社会公共利益,因此受多方面的制约,诸如政府对建筑容积率、建筑高度以及土地用途的限制,土地所有权或使用权与地下资源所有权的分离等。

在房地产估价中,需要考虑的土地因素包括土地的坐落位置、面积形状、地形地质、利用现状、土地权利、规划要求以及“生熟”程度等。其中,土地权利包括土地使用权的出让年限以及抵押权、典权等物权的设定情况。规划要求主要包括土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑限高、地面标高、绿地率等指标。其他因素将在第二章中介绍。

(二) 单纯的建筑物

在房地产估价时,有时需要对附着于土地的建筑物进行单独估价。

建筑物是指直接供人们在其内部进行生产、生活和其他活动的场所,由人工建造而成,并由建筑材料、建筑构配件及有关设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通讯、防灾等设备)组成的整体物。建筑物的主要构成部分是房屋。所谓房屋,是指能遮风避雨并供人居住、生产、储藏物品或进行其他活动的工程建筑,一般由基础、墙、门、窗、柱、屋顶等主要部件组成。与建筑物密切相关的是构筑物,即桥梁、水井、隧道、烟囱、水塔、道路等除房屋以外的工程建筑,人们一般不直接在内进行生产和生活活动。

在房地产估价中要考虑的建筑物因素主要有:建筑物的坐落位置、面积、结构、层数、高度、用途、装修情况、平面布局、楼层、朝向、建成年限、新旧程度、权利状况及附属设备状况等。其中,面积包括建筑物的用地面积、建筑面积、使用面积、营业或居住面积;结构主要有钢结构、钢筋混凝土结构、砖木结构等,不同的结构所耗费的成本不同,耐用年限也有长短区别;附属设备由于其折旧年限与建筑物不同,所以在估价

① 黄河:《房地产法》,中国政法大学出版社 1999 年版,第 1~2 页。

时需要分别考虑。

建筑物的权利状况在估价时要特别注意,建筑物的权利有所有权与使用权之分,也有单独所有、共同所有、区分所有之别,还要考虑是否有抵押权、典权等物权。单独所有指建筑物由一人所有,其所有权效力当然包括建筑物全部;共同所有指各共有人在概念上分别拥有各自应有部分的权利,但所有权的效力仍可包括建筑物的全部,例如,兄弟三人共同拥有一间房;区分所有是指数人分别拥有一幢建筑物的一部分,如一幢三层的楼房,兄弟三人各有一层,其所有权的行使,只能针对其所拥有的部分而言,不包括建筑物全部。但在区分所有的情况下,楼梯、楼墙仍属共有部分。

(三)房地合一时的房地产

土地与建筑物合为一体时,是房地产的完整实物形态。如前所述,房地产在物质形态上总是表现为房依地建、地为房载、房地不可分离,因此在理论上可以对建筑物和土地分开讨论,在实践中也可以对建筑物进行单独估价,但土地是建造建筑物最根本的“原材料”,建筑的使用也必须与土地连在一起。房地产估价大多也是对房地合一时的房地产的价格的估算与认定。在对房地合一时的房地产进行估价时,必须综合考虑上述提到的各种因素。

第二节 房地产的特征

在房地产估价时必须考虑房地产的特征,或者说,房地产估价的必要性就是由其特征所决定的。概括地说,房地产商品同其他一般商品相比,具有以下主要特征。

一、固定性

建筑物是建造在一定区域的土地之上并与土地密不可分,而土地的存在又表现为一定的区域空间。这一特征,决定了房地产的开发和使用是以一定的地域空间为前提的,一旦房地产开发建设完毕,就无法

改变其地理区位和坐落位置。

房地产的这种固定性,使区位环境条件在决定房地产的质量、功能及其价格等方面起着决定性的作用,即同等面积、结构和用途的房地产,由于位于不同的区域,其价格也有很大的差异。同时也由于区位的固定性,使房地产市场上交换流通的不是房地产商品的物质形态,而是各种物权的转移,进行的是一种观念上的价值流通而非物质本身的物理运动。

房地产的这种固定性,决定了房地产商品只能就地开发和使用,也决定了不同地区、不同地段的房地产的价格可能相差很大,即使在使用同样的设计图纸、同样的施工队伍、同样的建筑材料与施工机械的情况下,由于地理位置的差异,决定了交通条件和社会经济状况的不同。这一特点,要求在房地产估价时,要充分考虑估价对象所处的地理位置和周围环境。

二、差异性

房地产商品,不能像工业产品那样进行批量生产,在不同的规划设计下,开发、建筑的房地产商品,其耗费必然不同;即使采用标准设计,由于地形、地质、建筑材料方面的差别,也不可能像对工业产品那样进行统一定价;即使是在同一幢楼中,由于层次、朝向的差别,其价格也各不相同。此外,土地资源的不可再生性和不可移动性,也决定了不可能有相同房地产的存在。这也是对房地产需要估价的原因之一。

三、昂贵性

房地产商品的价值量,无论从单位价值看、还是从总体价值看,都远远高于一般商品,每平方米房屋或土地的价格少则数百元、多则数千或数万元;而一套住宅的价格可以从数十万到数百万元,一个开发小区的价值量则可以达数千万或数亿元。房地产价值量之所以大,主要是由房地产资源的有限性和资金投入的巨额性决定的。从房地产资源的有限性看,土地的不可再生性,决定了土地资源自然供给的刚性和房地

产供给在一定条件下的相对有限性;同时,房地产的开发建设往往也受到用途、容积率、建筑密度等规划指标的限制,这些限制也在一定程度上决定房地产供给的相对有限性。从房地产开发建设所需要投入的资金量看,其数额之大,并不是一般商品的生产所能比拟的。

房地产商品昂贵性的这一特点,要求在房地产估价时多种估价方法并用,并综合考虑影响房地产价格的各项因素,从而使估价结果尽量符合实际。

四、升值性

由于土地资源不可再生性和土地投资的积累性,房地产商品呈现出一般商品所没有的特征,即随着使用时间的延续,房地产特别是土地的价格非但不会降低,反而会保值增值,这是房地产的根本特征,也是人们对房地产投资情有独钟的基本原因。首先,从较长的时间序列来说,房地产的保值增值说明了一定量的房地产商品所代表的社会实际购买力长期递增的客观趋势,在计算某一房地产的保值增值额时必须考虑同期社会物价指数变化(本书第九章将详细阐述)。其次,由于我国的土地使用权大多是有限的,因此对土地使用权的所有人而言,在土地使用权的出让年限终了时,该土地的价格将降为零。再次,房地产的保值增值主要是由土地决定的,因为对于建筑物而言,其价值的转移与一般商品没有什么不同,只不过价值量比一般商品大,转移时间比一般商品长而已。

五、长期性

这是房地产与一般商品的另一根本区别。房地产的长期性的特点,主要表现在开发建设的长期性和使用消费的长期性。房地产的开发建设过程,从土地使用权和所有权的取得,到资金的投入、开发建设,直至完成,一般历时两年左右。从房地产的消费或使用过程看,土地具有不可毁灭性,建筑物的耐用年限也长达数十年、甚至上百年。

在房地产估价时,对长期性的考虑主要着重于三点。

(一) 建筑物的折旧年限与耐用年限的区别

建筑物的折旧年限是指经济上的使用年限,建筑物的耐用年限是指物理上的使用年限,折旧年限一般短于耐用年限。在财务会计中,对于建筑物折旧的计算一般以折旧年限为准。在对房地产估价时,建筑物的使用年限一般就是指其折旧年限。

(二) 建筑物已使用年限与尚可使用年限的不同

已使用年限的长短决定了建筑物的应计折旧率的大小。房地产的估价既应考虑建筑物的已使用年限,更应侧重于考虑建筑物的尚可使用年限。

(三) 建筑物的使用年限与土地出让年限的冲突

从理论上讲,土地由于不可毁灭,其耐用年限是无限的,但是我国的土地使用权都有一定的出让年限。如国家规定:居住用地的最高出让年限为 70 年;商业、旅游、娱乐用地为 40 年;工业用地、文教科卫等用地为 50 年。因此,建筑物与土地使用权的使用年限常常会不一致,这时,一般以较短者为准。而且正如建筑物的破损会影响它所占用的土地价格一样,较短的土地使用年限,也会使与该地连在一起的建筑物的价格降低。

六、双重性

房地产双重性的特点,体现在房地产商品消费与投资的双重性和价值构成的双重性方面。一方面,土地资源的稀缺性,决定了房地产的供给弹性较小;而另一方面,人口的不断增长以及随着社会经济的发展,人们对房地产商品的要求的提高,决定了对房地产需求的不断上涨。因此,从长期看,房地产商品所代表的社会购买力是不断提高的,房地产商品具有投资和消费的双重特性。同时,对于房地产的所有者来说,既可用于自己消费,也可用于出租,这本身也具有双重性的特征。

从房地产商品的价值构成看,房地产商品在物质形态上是由土地和建筑物有机构成的,在价值形态上同样如此。甚至可以说,不同地段的房地产商品之所以价值截然不同,就是因为处于不同的地理位置,或