

全国土地管理统编教材

(岗位培训参考丛书)

不动产评估

BUDONGCHAN PINGGU



中国大地出版社

国土资源部人教司审定
全国土地管理统编教材
(岗位培训参考丛书)

不动产评估

主 编 朱 刚
副主编 于立芝 熊卫卫
编 写 朱 刚 于立芝 熊卫卫
朱财斌 景晓玲

中国大地出版社
1999年7月·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产评估/朱刚主编. - 北京:

中国大地出版社, 1999. 7

ISBN 7-80097-315-8

I. 不… II. 朱… III. 不动产-资产评估
-专业学校-教材 IV. F20

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 33112 号

出版发行: 中国大地出版社

(北京市海淀区大柳树路 19 号 100081)

责任编辑: 祝 芳

电话: 010-62172711 (编辑部)

010-62183493 (发行部)

经销: 全国各地新华书店

印刷: **北京长阳汇文印刷厂**

版次: 1999 年 7 月第 1 版

印次: 2000 年 8 月北京第 2 次印刷

开本: 850×1168 1/32 字数: 240 千字

印张: 9.063 印数: 5001-8000 册

书号: ISBN 7-80097-315-8/G·41

定价: 12.50 元

大地版图书印、装错误可随时退换

全国土地管理教材统编 委员会组成

主任：周乃平（中国大地出版社总编辑）

副主任：韩桐魁（华中农业大学教授、博士生导师）
谢经荣（中国人民大学教授，土地管理系主任）

委员：（按姓氏笔划排列）

王双进	王汉民	茆书斌	张广城	张志勇
陈殿元	徐汝琦	戚昌树	彭捌金	魏普森

出版说明

国土资源部的成立以及新土地管理法的颁布与实施，使我国土地管理事业进入一个新的发展阶段。

新的形势对我国土地管理专业教育提出新的要求。一方面，我国土地管理专业教育基础尚为薄弱，要求进一步加大力度，全方位、多层次普及多种形式的教育；另一方面，保护耕地形势的严峻性和迫切性，要求我们“短、平、快”地加快培养各类人才。正是在这种大背景下，经国土资源部人教司批准，我社统一策划和组织编写了这套教材。统编工作得到了全国 20 多所院校、校的热烈响应和支持，30 多名代表承担了编写工作。

新编教材根据专业教育的要求和能力教育体系的特点，力争做到教学目标明确，最大程度地调动学生的积极性和创造性。内容按照够用、适用、实用的原则进行选择安排，以当前正在实施的法律为依据，以普遍使用的技术方法和先进经验为重点，打破了一般教材的传统模式。

由于时间紧，任务重，新编教材尚有许多不足之处，需要不断改进、不断完善，诚望各界提出批评和帮助，以使这套教材在培养我国国土资源管理专业人才的工作中发挥更大的作用。

前 言

为更好地满足全国土地管理专业教育改革与发展的需要，结合 1999 年 1 月 1 日施行的新《中华人民共和国土地管理法》（下称《土地管理法》）的具体规定，根据国土资源部中国大地出版社 1999 年 3 月在北京召开的“全国土地管理教材统编工作会议”精神，我们重新组织编写了《不动产评估》一书。

《不动产评估》是土地管理专业的专业课，全书共分 11 章。第一章由景晓玲（上海市房地产学校）编写；第二、三、四章由朱刚（上海市房地产学校）编写；第五、八章由熊卫卫（吉林省农业学校）编写；第六、七、九章由于立芝（山东省烟台农业学校）编写；第十、十一章由朱财斌（广东韶关农业学校）编写；最后由朱刚总纂定稿。

本教材请中国人民大学土地管理系副主任俞明轩教授负责审阅，并对教材提出宝贵修改意见，在此深表谢意。

由于编者水平有限，加之时间仓促，错误与疏漏在所难免，敬请广大读者批评指正。

编 者

1999 年 6 月

目 录

第一章 不动产及其价格	1
第一节 不动产概述	1
一、不动产的含义	1
二、不动产的特征	7
第二节 不动产价格及其特性	9
一、不动产的价格	9
二、不动产价格的特性	15
第三节 不动产价格的影响因素分析	16
一、经济因素	16
二、行政因素	18
三、社会因素	19
四、文化心理因素	21
五、自然因素	21
六、环境因素	26
第二章 不动产评估概述	28
第一节 不动产评估的含义	28
一、不动产评估的含义	28
二、不动产评估的两个核心问题	29
三、不动产评估概念中有关问题的进一步说明	30
第二节 不动产评估的基本原则	32
一、合法原则	33
二、最有效使用原则	33
三、供求原则	34

四、替代原则	35
五、评估时点原则	35
六、公平原则	36
第三节 不动产评估的适用对象	36
一、为不动产管理工作服务	37
二、为各类不动产交易服务	37
三、为不动产税收服务	38
四、为国家进行不动产征用补偿服务	38
五、为不动产抵押、典当、保险等业务服务	39
六、为处理不动产纠纷服务	39
七、为资产评估工作服务	40
第四节 不动产评估的程序	40
一、不动产评估的业务来源	41
二、受理评估委托及明确评估的基本事项	42
三、初选评估方法及确定投入人员	43
四、制定不动产评估作业计划	43
五、实地勘察及搜集整理相关资料	44
六、选择评估方法计算及决定估价额	44
七、编写不动产评估报告	46
第三章 市场比较法	48
第一节 市场比较法概述	48
一、市场比较法的概念	48
二、市场比较法的基本原理	48
三、市场比较法应用的条件	49
第二节 市场比较法的评估步骤	50
一、市场交易资料的收集	50
二、资料的整理和可比交易实例的选取	51
三、建立价格可比基础	52
四、可比交易实例成交价格的修正	54

五、综合修正计算及确定估价额	59
第三节 市场比较法应用举例	60
第四章 收益还原法	64
第一节 收益还原法概述	64
一、收益还原法的概念	64
二、收益还原法的基本原理	64
三、收益还原法的适用范围	65
四、收益还原法评估的一般程序	65
第二节 资金的时间价值及其应用	66
一、资金时间价值的含义	66
二、利率与计息方式	67
三、复利计息计算公式与系数	68
四、复利计算公式应用	70
第三节 纯收益和还原利率	71
一、纯收益	71
二、还原利率	73
第四节 收益还原法的计算公式	79
一、最一般情况计算公式	79
二、最简单情况计算公式	80
三、有限年期且其他因素不变情况	80
四、纯收益在前若干年有变化	81
五、预知未来若干年后的不动产价格	83
六、纯收益按等差级数递增的情况	83
七、纯收益按等差级数递减的情况	85
八、纯收益按一定比率递增的情况	85
九、纯收益按一定比率递减的情况	86
第五节 收益还原法应用举例	87
第五章 成本估价法	91
第一节 成本估价法概述	91

一、成本估价法的基本概念	91
二、成本估价法的基本原理	92
三、成本估价法评估的基本程序	94
四、成本估价法评估注意事项	94
五、成本估价法适用对象范围	95
第二节 重新建造完全价值	96
一、重新建造完全价值的含义	96
二、重置成本和重建成本	97
第三节 建筑物的折旧	101
一、建筑物折旧的含义	101
二、建筑物折旧的计算	103
三、建筑物折旧计算注意事项	109
第四节 商品房价格和租金的构成	110
一、商品房价格构成的一般内容	110
二、房屋租金的一般构成	112
第五节 我国房屋折旧制度及房屋完损等级评定标准	114
一、我国房屋折旧制度	114
二、我国房屋完损等级评定标准	116
第六节 成本估价法应用举例	118
第六章 剩余法	120
第一节 剩余法概述	120
一、剩余法的概念及计算公式	120
二、剩余法的基本原理	121
三、剩余法应用的关键与限制条件	121
四、剩余法的适用范围	122
五、剩余法在房地产开发项目评价和投资决策中 的应用	124
第二节 剩余法评估的程序	124
一、调查待估土地的基本情况	125

二、确定最有效的开发利用方式·····	125
三、确定开发完成后不动产销售总价·····	126
四、估算建筑费、专业费等多项成本费用和开发商的 利润·····	126
五、计算和确定估价额·····	127
第三节 剩余法评估的应用·····	128
第七章 不动产评估的其他方法 ·····	132
第一节 路线价法·····	132
一、路线价法概述·····	132
二、路线价法评估的一般步骤·····	134
三、深度百分率(深度指数)表·····	137
四、欧美国家的路线价法·····	140
五、台湾的路线价法·····	142
第二节 残余法·····	147
一、残余法概述·····	147
二、土地残余法·····	148
三、建筑物残余法·····	150
四、运用残余法评估应注意的问题·····	151
第三节 长期趋势法·····	152
一、长期趋势法概述·····	152
二、平均增减趋势法·····	153
三、移动平均趋势法·····	156
四、线性趋势法·····	157
第八章 土地评估体系和地价管理 ·····	160
第一节 我国地价体系·····	160
一、地价体系的概念·····	160
二、我国地产市场中的地价形式·····	162
三、我国地价体系的形成·····	165
四、基准地价和标定地价·····	166

第二节	我国地产评估的技术途径	170
一、	收益还原法评估地价	170
二、	剩余法评估地价	172
三、	成本法评估地价	173
四、	其他方法评估地价	174
第三节	我国目前主要的地价管理政策	176
一、	地价管理政策的概念	176
二、	地价管理政策的作用	176
三、	我国的地价管理政策	177
四、	我国地价管理政策分析	180
第九章	基准地价评估	183
第一节	基准地价评估概述	183
一、	基准地价的概念及特点	183
二、	基准地价的作用	184
三、	基准地价测算的基本原理	185
四、	基准地价测算的一般程序	186
第二节	利用地租、地价资料测算基准地价	192
一、	样点地价计算	192
二、	样点地价修正	197
三、	样点地价资料整理	199
四、	样点数据检验	200
五、	选择模型测算基准地价	200
六、	路线价法评估基准地价	201
第三节	基准地价的确定	201
一、	基准地价确定的原则	201
二、	基准地价的确定	202
三、	基准地价的公布和更新	202
第十章	宗地地价评估	203
第一节	宗地地价评估概述	203

一、宗地与宗地地价	203
二、宗地地价与基准地价的关系	204
三、宗地地价评估的技术路线	205
第二节 影响宗地地价的因素	205
一、影响宗地地价的区域因素	206
二、影响宗地地价的个别因素	208
第三节 利用基准地价修正系数评估宗地地价	209
一、确定修正系数的方法	210
二、宗地地价修正系数表的编制	212
三、利用宗地地价修正系数估算宗地地价	213
四、应用举例	213
第四节 利用基本评估方法评估宗地地价	214
一、市场比较法评估宗地地价	215
二、收益还原法评估宗地地价	216
三、剩余法评估宗地地价	216
四、成本估价法评估宗地地价	218
五、宗地地价的确定方法	219
六、应用举例	219
第十一章 部分国家和地区不动产评估制度	221
第一节 概述	221
第二节 美国的不动产评估制度	222
一、评估行业的组织与管理	222
二、评估专业人员从业资格要求	223
三、不动产评估师注册登记制度	224
第三节 英国的不动产评估制度	225
一、评估行业的组织与管理	225
二、评估专业人员从业资格要求	226
第四节 日本的不动产评估制度	228
一、评估行业的组织与管理	228

二、评估专业人员从业资格要求	229
三、不动产评估师注册登记制度	230
第五节 德国的不动产评估制度	231
一、评估行业的组织与管理	231
二、评估专业人员从业资格要求	232
第六节 香港的不动产评估制度	232
一、评估行业的组织与管理	232
二、产业测量师	233
三、评估专业人员从业资格要求	234
附录 不动产评估案例选编	235
参考文献	302

第一章 不动产及其价格

第一节 不动产概述

一、不动产的含义

(一) 什么是不动产

不动产是指土地、建筑物及其固着于土地、建筑物、构筑物上不可分离的部分。

不动产，其核心内容是土地和土地上的定着物，有三种存在形式：单纯的地产；单纯的房产；房产和地产相结合的“房地产”。开展不动产评估，可以根据需要分别对土地与建筑物进行评估，也可以对土地与建筑物整体进行评估。需要说明的是，我们所讨论的不动产，其范畴大多以房地产为对象进行讨论。

(二) 不动产的构成

1. 土地的概念

土地依其狭义、广义的不同，可以有不同的理解。

狭义的土地是指地球表面的陆地，包括土地表层、地表以下及垂直向上的空间部分。广义的土地是指地球表面的陆地及被水面覆盖的部分，包括河流、湖泊、海洋等。

从不动产评估的需要出发，作为不动产评估对象的土地主要是指狭义的土地，即地球外壳的陆地表面及其地上和地下空间。对一块土地应特别关注以下几个方面的情況：

(1) 座落位置。指地块所在区域和具体地段。

(2) 面积大小。依法确认的面积，按水平投影面积计算。政

府出让的土地，其面积根据标有用地红线的用地红线图，由城市规划部门在地块多转点钉桩或埋设混凝土界桩、界石来确认。

(3) 形状。地块形状是否规则，对地块合理利用有很大关系；地势是否平整，对开发也有很大影响。

(4) 四至。要注意对地块四至的描述。

(5) 土地权利状况。包括划拨土地使用权还是出让土地使用权、土地使用期限多长、届时可否续期、土地权利有无争议、土地是否已作抵押等情况。

(6) 土地利用现状。指地块目前的用途、土地上是否有建筑物及其他构筑物、现有建筑物及构筑物状况。

(7) 规划设计要求。主要指政府有关部门对土地开发利用的限制，包括：土地用途；建筑容积率，指单位面积土地上允许的建筑面积数，即地块上建筑总面积与地块总面积之比；建筑覆盖率，指单位面积土地上允许的建筑物占地面积数，即地块上建筑物基底面积与地块总面积之比的百分数，有时还用建筑物的垂直投影面积与地块总面积之比的百分数表示；建筑高度；绿化率，指用地红线内绿化用地与地块总面积的百分比；建筑后退要求，规定建筑物应离开城市道路或用地红线的距离；建筑风格，指建筑物建筑形式、格调、色彩等要求。

(8) 出入口方位。包括：对停车场建设的要求；地面标高的规定；其他方面的要求，如规划设计方案须符合消防安全、环境保护、文物保护等方面有关法律法规的规定。

(9) 土地生熟程度。指土地基础设施如道路、供水、供电、供热、供气、电讯、排水的通达程度及地块平整程度，通称为“七通一平”。

(10) 有关地块的地质、水文和气象条件。

通过以上对土地概念的阐述，可知土地具备下列特征：

第一，位置固定。土地能够提供劳务、产出效用以满足人们的欲望和需要，但它具有固定位置，不能够移动它的位置以寻找

合适的市场。因此在不动产评估的立场上，待估不动产的环境分析极为重要，评估师必须充分了解环境因素，并在评估作业进程中作出适当的反应，才能得出正确的评估结果。

第二，数量不变。土地的总量是不变的，随着人口的增加，相对的可使用土地愈来愈稀少。正因为土地具有稀缺性，才具有价值。

第三，耐久性。土地具有永久存在性，只要利用合理就能持久产生效用。因此，土地在财务上被纳入固定资产。同时，耐久性又受土地使用年限的限制。

土地除作为生产手段外，还是构成环境的重要因素，其使用将影响社会和公众的利益。因此行使土地所有权必须在法律限制之内，如城市规划的土地使用分区管制、变更使用限制等，这些限制对土地价格有更重大影响。

2. 土地上的定着物

土地上的定着物，是指附着于土地，只有在与土地不分离的状态下才能使用的物体。是否是土地定着物，就常识而言，通常认为，与土地分离使土地发生变更不可能或分离需要耗费相当大劳力的称为定着物。例如建筑物、桥梁、水井等，这些都属不动产。种植的树木也是土地定着物，但土地定着物主要是建筑物。建筑物虽定着于土地，但却是土地以外的独立之物，所以建筑物可被视为独立的不动产，与土地在所有权上可以不属于同一人所有。建筑物的所有权，可分为独有、共有、区分所有三种。

3. 不动产的权属

不动产的权属，包括所有权和所有权衍生的租赁权、抵押权、地上权、地役权、典当权等。

(1) 所有权。

不动产的所有权，主要有以下含义：

①它是指对不动产所拥有的全面支配和处置权，包括收益权、使用权、占有权和处分权等。它不同于对不动产有限的支配