

天津市房地产管理学校 周淑芸 编

房地产价格评估

中专房地产经济与管理 物业管理专业教学丛书

0.233.5-43

中国建筑工业出版社

中专房地产经济与管理 物业管理专业教学丛书

房地产价格评估

天津市房地产管理学校 周淑芸 编

天津城市建设学院 范宝芬 主审



A0973693

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产价格评估/周淑芸编. — 北京: 中国建筑工程工业出版社, 2001

(中专房地产经济与管理 物业管理专业教学丛书)

ISBN 7-112-04646-7

I. 房... I. 周... III. 房地产-价格-评估
-专业学校-教学参考资料 IV.F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 077773 号

本书包括房地产价格评估概述、房地产价格构成、房地产估价程序、估价方法、案例分析等内容。重点介绍房地产估价诸种方法的运用。

本书内容深入浅出、可读性强,可作为中等职业学校物业管理、房地产经营与管理专业的教材,同时也可供房地产开发企业、房地产中介服务机构等有关人员学习参考。

中专房地产经济与管理 物业管理专业教学丛书

房地产价格评估

天津市房地产管理学校 周淑芸 编
天津城市建设学院 范宝芬 主审

*

中国建筑工程出版社出版 (北京西郊百万庄)

新华书店总店科技发行所发行

北京建筑工程印刷厂印刷

*

开本: 787 × 1092 毫米 1/16 印张: 11 字数: 263 千字

2001 年 12 月第 一版 2001 年 12 月第一次印刷

印数: 1—3,000 册 定价: 14.70 元

ISBN 7-112-04646-7

G·335(10096)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

出 版 说 明

为适应全国建设类中等职业学校房地产经济与管理专业和物业管理专业的教学需要,由建设部中等专业学校房地产管理专业指导委员会组织编写、评审、推荐出版了“中专房地产经济与管理、物业管理专业教学丛书”一套,即《物业管理》、《房地产金融》、《城市土地管理》、《房地产综合开发》、《房地产投资项目分析》、《房地产市场营销》、《房地产经纪人与管理》、《房地产经济学》、《房地产法规》、《城市房地产行政管理》、《房地产测绘》、《园林绿化》、《物业管理统计》、《物业档案管理》共14册。以上14本教材已于1997、2000年出版。本次新增《房地产价格评估》、《设备管理与维修》等两本教材。

该套教学丛书的编写采用了国家颁发的现行法规和有关文件、规定,内容符合《中等专业学校房地产经济与管理专业教育标准》、《中等专业学校物业管理专业教育标准》和《普通中等专业学校房地产经济与管理专业培养方案》及《普通中等专业学校物业管理专业培养方案》的要求,理论联系实际,取材适当,反映了当前房地产管理和物业管理的先进水平。

该套教学丛书本着深化中专教育教学改革的要求,注重能力的培养,具有可读性和可操作性等特点。适用于普通中等专业学校房地产经济与管理专业和物业管理专业的教学,也能满足职工中专、电视函授中专、职业高中、中专自学考试、专业证书和岗位培训等各类中专层次相应专业的使用要求。

该套教学丛书在编写和审定过程中,得到了天津市房地产管理学校、广州市土地房产管理学校、江苏省城镇建设学校、上海市房地产管理学校和四川省建筑工程学校等单位及有关专家的大力支持和帮助,并经高级讲师张怡朋、温小明、高级经济师刘正德、高级讲师吴延广、袁建新等人的认真审阅,提出了具体的修改意见和建议,在此一并表示感谢。请各校师生和广大读者在使用过程中提出宝贵意见,以便今后进一步修改。

建设部人事教育劳动司

2001年6月18日

前 言

本教材是根据“建设部普通中等专业学校物业管理专业培养方案”和“房地产价格评估课程教学大纲”所编写的。本书从房地产价格体系和影响因素入手，循序渐进介绍市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法的运用，并对土地价格评估、基准地价修正法做出详细阐述。

本课程的内容主要为房地产经营与管理、物业管理专业毕业生从事房地产估价、交易管理、开发经营、咨询等岗位工作所需房地产估价知识打基础。因而，教材中选编的内容具有适用性和实用性。

本书注重理论联系实际，强调动手能力的培养，可读性较强，反映了当前较新的房地产估价方法和内容。

本教材由周淑芸主编，由注册房地产估价师范宝芬副教授主审，天津市房管局职工大学张弘武教授专门作了审查，并提出修改意见，谨此表示衷心感谢。

教材的编写过程中参考了有关教科书、论著和资料，得到了建设部人事教育司职教处、建设部中专校建筑与房地产经济管理专业指导委员会、中国建筑工业出版社的大力支持，谨此一并致谢。

本书编写时间仓促，书中难免有不足之处，敬请读者批评指正。

目 录

第一章 房地产价格评估概述	1
第一节 房地产价格评估概念	1
第二节 房地产价格评估对象	4
第三节 房地产价格评估原则	9
第二章 房地产价格构成	12
第一节 房地产价格的形成	12
第二节 房地产价格的种类	13
第三节 房地产价格影响因素	18
第三章 房地产价格评估程序	25
第一节 估价准备阶段	25
第二节 估价实施阶段	29
第三节 撰写估价报告	33
第四章 市场比较法	37
第一节 市场比较法的基本原理	37
第二节 市场比较法的操作	39
第三节 市场比较法应用举例	47
第五章 成本估价法	53
第一节 成本法的基本原理	53
第二节 成本法的基本公式	56
第三节 重新建造成本	58
第四节 建筑物的折旧	63
第五节 现行房屋折旧制度和商品房价格构成	72
第六节 成本法运用举例	74
第六章 收益法	80
第一节 收益法的基本原理	80
第二节 收益法的计算公式	83
第三节 纯收益和资本化率的确定	88
第四节 残余法	94
第五节 收益法应用举例	98
第七章 假设开发法	102
第一节 假设开发法的基本原理	102
第二节 假设开发法的计算公式	105
第三节 假设开发法的操作步骤和内容	106
第四节 假设开发法的注意事项	109
第五节 假设开发法运用举例	110

第八章 宗地价格评估	117
第一节 基准地价修正法	117
第二节 路线价估价法	120
第三节 高层建筑地价分摊	127
第九章 长期趋势法	132
第一节 长期趋势法的基本原理	132
第二节 平均增减趋势法	133
第三节 移动平均趋势法	135
第四节 指数修匀趋势法	137
第五节 线性趋势法	138
第十章 不同估价目的的评估	140
第十一章 案例分析	147
参考文献	167

第一章 房地产价格评估概述

房地产业的基本活动是经营，经营就离不开市场，而市场的核心是价格。因此，正确地评估房地产商品的价格，建立完善的房地产商品价格体系是房地产业改革和发展的一个重要而迫切的课题。

房地产价格评估，必须明确评估对象，掌握房地产价格形成与变化的客观规律，才能制定出正确的技术路线，运用科学的估价方法，准确地评估出房地产的合理价值和价格。

第一节 房地产价格评估概念

一、房地产价格评估概念

房地产价格评估，在日本和韩国称为不动产鉴定评价，简称为不动产鉴定；台湾一般称为不动产评估，也称为不动产鉴定；香港则称为物业估价。

所谓房地产价格评估，是指专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

为准确地界定房地产价格评估的含义，其核心应把握以下两点：

第一，房地产价格评估是科学地计算、多年的经验积累和艺术三者的结合。也就是说，正确的房地产价格的估计、推测和判断，是建立在一整套科学严谨的房地产估价理论和方法基础之上的。因此，房地产估价人员除了具备相应的评估理论知识外，还必须具有一定年限以上的评估实务经验，且取得了估价师的资格，才能独立地开展评估业务工作。在我国实行房地产估价的法律依据是《中华人民共和国城市房地产管理法》有关规定。《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。房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估”。第58条规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。

第二，房地产价格评估不是估价人员的主观认定，而是把房地产的客观合理价值或价格通过估价活动客观、公正、合理地反映出来。即房地产价格评估是估价人员基于对房地产客观实在的价值认识以后，运用科学的估价理论、方法和长期积累的估价经验将其表现出来。客观，是要求房地产价格评估时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产价格评估并非由估价人员主观地确定市场价格，而是客观地反映市场价格的形成过程和结果。公正，是要求房地产价格评估时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向委托方。房地产价格评估应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程，将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。

二、房地产价格评估术语

(一) 专业估价人员

房地产价格评估的专业估价人员，是指经房地产估价人员执业资格考试合格，由有关主管部门审定注册，取得执业资格证书后专门从事房地产估价的人员，目前有注册房地产估价师和房地产估价员两种。

作为一名合格的房地产价格评估人员应具备下列条件：

- (1) 掌握房地产价格评估的基本理论和知识；
- (2) 有丰富的房地产估价实际操作经验；
- (3) 具备市场调查、推理、判断的能力；
- (4) 具有良好的职业道德修养。

上述四条必须同时具备，前三条是对评估人员能力的要求，后一条是对评估人员诚实程度的要求。只有这样才能保证房地产价格评估的公正性、权威性和科学性。

(二) 估价目的

房地产价格评估的目的，是指估价结果的期望用途。即估价是为了满足何种涉及房地产的经济活动或何种政府行为、民事行为的需要。

各种涉及房地产的经济活动或政府、民事行为的需要主要包括：土地使用权出让、房地产转让（包括买卖、赠与、抵债等）、租赁、抵押、典当、保险、课税、征用拆迁补偿、分割析产、拍卖底价、司法鉴定、纠纷仲裁、公证、资产价值证明或记账，企业合资、合作、联营、合并、兼并、分立、出售、改制、上市、破产清算，住房制度改革、商品房预售和估价结论复核等。

不同的估价目的将会影响估价结果，因为估价目的不同，考虑的估价原则，因素和采用的估价方法就可能不同，甚至估价对象的范围也不同。在价格构成的各要素即成本、费用、税金、利润等的取舍上，也必须服从于估价目的。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据以及采用的价值标准会有所不同，评估出的客观合理价格或价值也会有所不同。例如，在买卖的情况下，虽然实际的成交价格有高有低，但有其正常的买卖价格；在抵押的情况下，也有其正常的抵押价值；在拆迁补偿的情况下，有其合理的补偿额。而正常的买卖价格、正常的抵押价值、合理的补偿额，又不完全是相同的。

(三) 估价原则

房地产估价要做到客观、公正、科学、合理，充分体现和保障估价各方当事人的合法权益，就必须从实际出发，从现实存在的经济关系与经济运动、发展变化的内在规律出发，遵循房地产价格形成运动的客观规律，遵循社会主义市场经济的客观规律和有关政策法规，并考虑到房地产商品的特殊性。从而促使房地产资源的社会性合理配置和最大效益的实现。房地产评估人员正是运用自己对房地产价格形成客观规律性的认识与掌握，通过评估活动，把房地产的内在价格（价值）反映出来。人们在对房地产价格评估的反复实践和理论探索中，逐步认识了房地产价格形成运动的客观规律；并总结出了一些行之有效的行为准则、标准或应注意的问题，并被上升为估价师的行为惯例，是必须坚持的，这就是房地产价格评估的基本原则。

目前，房地产价格评估应遵循下列原则：

- (1) 合法原则；
- (2) 最高最佳使用原则；
- (3) 替代原则；
- (4) 估价时点原则。

房地产估价原则是一些基本的经济法则，这些原则并非孤立存在，他们之间是相互关联、相互影响的。每位从事房地产价格评估的人员，必须科学的认识房地产价格评估原则，并以此作为评估实践的指南。同时还要活用这些原则，把它们真正地、灵活地运用到具体的评估活动中去，往往会收到事半功倍的效果。

(四) 估价程序

房地产价格评估的程序，是为了实现房地产估价的规范化，保证估价作业质量，自接受估价委托至完成估价报告期间的工作程序。

房地产估价具有很强的系统性，估价人员在评估过程中应按下列程序进行：

- (1) 明确估价基本事项；
- (2) 拟定估价作业方案；
- (3) 搜集估价所需资料；
- (4) 实地查勘估价对象；
- (5) 选定估价方法计算；
- (6) 确定估价结果；
- (7) 撰写估价报告；
- (8) 估价资料归档。

(五) 估价方法

房地产价格评估作为一门学科，在我国初步形成，随着土地使用制度改革和房地产市场的蓬勃发展，产生了许多种类的估价方法，有借鉴西方的，有借鉴港台的，也有结合国情改进的方法。归纳起来主要有：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价评估方法等等。有效的评估方法是实现房地产价格评估科学化的重要保证。

由于每种估价方法本身的局限性（每种估价方法的适用对象和适用条件不同），同时也由于估价中所采用的各种数据资料具有一定的不确定性，在运用各种估价方法进行估价时，都不可避免地需要进行估算和判定。因此，采用任何一种估价方法都难以确保真正准确地反映估价对象的客观合理价格或价值。

由于每种估价方法的估算判定的角度不同，所依据的估价数据和资料不同，因此，数据资料的不确定性对各种估价方法的估算判定过程的影响程度是不一样的，对同一估价对象应同时选用两种以上的估价方法进行估价，有助于各种估价方法之间的互相补充，消除数据资料的不确定性对估价结果准确性的影响。

(六) 影响房地产价格的因素

房地产价格的形成较为复杂，它既是资源价格又是商品价格，其形成受资源价格、劳动成本、供求关系和国家政策等多因素的影响，通常是个别形成的。在这些因素中，有的直接影响到某一具体房地产价格，有的在总体上影响某地区或某类房地产的价格水平，后者即为影响房地产价格的一般因素，前者则称为形成房地产价格的个别因素及区域因素，具

体内容将在以后各章节详细介绍。

（七）估价时点

估价时点是指估价结果的对应日期。估价时点不是随意给定的，也不完全与估价作业日期相同，它需要估价人员根据估价目的来确定。在估价之前，它说明了估价中需要估算和判定的是哪个具体日期的客观合理价格或价值；当估价结果作出后，它说明了该估价结果是在哪一个时间上的客观合理价格或价值，以便于应用。估价时点应采用公历表示，并应精确到日。

（八）客观合理价格或价值

客观合理价格或价值，是某种估价目的特定条件下形成的正常价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

采用公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。而所谓公开市场，是指一个竞争性市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。

此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

第二节 房地产价格评估对象

房地产价格评估对象，是指一个具体估价项目中需要估价的房地产。在实际估价中，估价对象的物质实体可能是既有土地也有建筑物，也可能只是它们中的某一部分，例如是土地、房屋、构筑物、附属设施、在建工程等各种房地产物质实体的某一部分；但估价对象同时必须包括依托于该物质实体上的具体权益。

房地产估价对象就是房地产。从实物形态上来看，房地产存在三种形态，即单纯的土地、单纯的建筑物以及房地合一的复合房地产。

一、房地产的概念

（一）房地产的含义

房地产，是指土地、建筑物及其他地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

正确理解并界定房地产的含义须明确下述问题：

（1）房地产与不动产。财产可分为动产与不动产两大类：动产，是指可以移动的财产；不动产，则指土地及定着于土地之上的房屋和其他建筑物，其根本特征在于不能移动其位置。不动产的范围极为广泛，既包括土地及土地上的房屋；也包括土地之上的其他建筑物和构筑物，如桥梁、水坝、港口、球场等非房屋的承载体。在国外，房地产一般均被称为不动产（有些西方国家，飞机等重要财产也被列为不动产的范畴。因此，在这些国家称房地产为不动产，只能是狭义上的不动产，是不动产概念的狭义解释）。

在我国，由于民法物权制度还不完善，迄今尚无一部法律法规对房地产界定一个完整、严密的科学定义。我国《城市房地产管理法》第二条第二款规定：“本法所称房屋，是指土

地上的房屋等建筑物及构筑物。”显然,“房屋”指的是广义上的含义,并非单指建筑房屋的承载体,也包括与房屋结合得不够紧密或可单独存在的非房屋的承载体。因此,从对不动产及土地和房屋的理解上看,房地产与不动产是同一财产的不同称谓,两者的含义原则上是一致的。至于我国为何没有采用国际上通用的“不动产”一词,是考虑到“房地产”这一概念在我国沿用已久,易于接受,因而,立法机关和行政机关在制定房地产法规时,常使用“房地产”一词。

(2) 房地产与物业。“物业”这一概念源于香港。《香港法律大全》认为:“物业,是指单元性房地产。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,所以,一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”^①近些年来,随着我国房地产业的发展,“物业”一词在我国已被广泛引用。《香港法律大全》将物业简要地定义为单元性房地产,表明物业是可单元性存在的房屋建筑及其附属设施与建筑地段的统一。将物业称之为房屋及其附属设施,排除了建筑地段,隐含着房屋与土地可分别单独存在的“不动产二元主义”观点。常州市的规定侧重于从商品属性的角度阐明物业的含义。深圳的规定实际上是将物业等同于房地产。显然,在对物业缺乏明确法律界定的前提下,人们对实践中出现的物业这一新名词从不同角度、认识出发,存在着不同的理解。但实际上,物业本身并不包含什么新内容,其所表达的含义与不动产、房地产也基本相同。《香港法律大全》称物业为单元性房地产,指的也是具体的房地产。

(3) 房地产与房产和地产。房地产是房产和地产的有机统一。所谓房产,即房屋财产,是指具有明确的权属关系,可在不同的主体之间进行自由让渡的房屋;可谓地产,即土地财产,是指具有明确的权属关系,可由所有者、使用者进行开发、经营的土地。

作为一个整体,房产与地产有着密切的联系。但房产和地产作为两个不同的法律概念,二者又存在着一定的区别。其表现如表 1-1 所示:

房产和地产的联系及区别

表 1-1

房产与地产的联系	房产与地产的区别
1. 从空间形态上,房屋与土地是相连的不动产,房屋不能脱离土地而单独存在	1. 从空间形态上,地产可单独存在,而房产则不能独立存在
2. 从价格构成上,地价隐藏在房价中,房屋的价格中包含地价	2. 从价格构成上,地产无折旧,房产则有折旧,如房屋的成新
3. 从权属关系上,房屋所有权的主体与土地使用权的主体须为同一人	
4. 从市场交易上,房屋所有权的转移,必然导致土地使用权的转移	3. 从市场交易上,土地使用权可独自成为交易的对象,房屋则不可能

(二) 房地产的物质实体与权益

房地产是物质实体与权益的结合,依托于物质实体上的权益主要有所有权、使用权、抵押权、租赁权等。物质实体是权益的载体,而最终体现房地产价值的是其权益。同一物质实体的估价对象房地产,如果附着于其上的权益不同,评估出的客观合理价格或价值也会有所不同。

① 转引自陈顺兴《物业的基本含义》,《中国房地产》1995年第9期第56页。

二、房地产的分类

(一) 土地

土地,是指地球的表面及其上下的一定空间。即地球表层向上扩展到一定高度的空间和地球表层的土地边界呈锥形而延伸到地心的地下空间。但实际上拥有一块土地,其使用、支配权要受到多方制约,如政府对建筑高度的限制和建筑容积率(土地上可建造的建筑物的总建筑面积与土地总面积的比率)的限制;另外,地下矿藏物等是否自动地归属于土地拥有者,世界各个国家和地区的规定不同。

土地估价包括宗地价格评估和城市基准地价评估,在实际工作中经常遇到的是宗地价格评估。

1. 土地的分类

依据估价的需求,宗地可以按用途划分为居住用地、商业用地、工业用地和其他用地四类,每种土地的估价特点及要求将在以后章节加以论述。

2. 影响宗地价格的主要因素

从房地产估价的角度看,对一块土地应重点掌握以下内容:

(1) 坐落位置

包括对其所处的区域和具体地点的认识。

(2) 面积大小

此为依法确认的而积,如政府出让土地使用权的地块,其面积通常是根根据标有坐标点的用地红线图,由城市规划管理部门或土地管理部门在地块各转点钉桩、埋设混凝土界桩或界石来确认,而且面积大小是依水平投影面积计算。

(3) 形状

(4) 四至

(5) 土地权利状况

在我国目前的土地制度下,主要了解是划拨土地使用权(改变土地用途或出售之前是否已补交地价),还是出让土地使用权;土地使用期限多长,可否续期;土地权利有无争议;土地是否已做了抵押等。由于土地权利的种类和内容均能影响土地价格,所以从事房地产估价时应当特别留意有关土地权利的调查。

(6) 利用现状

如土地上是否附有建筑物、其他附着物;若是附有建筑物、其他附着物,则须进一步了解该建筑物、其他附着物的情况。

(7) 规划设计要求

1) 用地性质(又称土地用途)。

2) 建筑容积率。

3) 建筑覆盖率。简称覆盖率,又称建筑密度,台湾称为“建蔽率”或“建筑面积比”,通常是指一块土地上的建筑物的底层建筑而积与全部土地面积的百分比,如土地而积 400m^2 ,底层建筑而积 240m^2 ,则建筑覆盖率为 60% ;建筑覆盖率有时还采用建筑物的最大投影面积与土地总面积的比率来表示。

4) 建筑限高。

- 5) 绿地率。用地红线内绿化用地面积与土地总面积的百分比。
- 6) 建筑艺术。指建筑形式、色彩等要求。
- 7) 建筑后退要求。规定建筑物应距离城市道路或用地红线的程度。
- 8) 出入口方位。
- 9) 停车场建设要求。

10) 地面标高。

11) 其他要求。如规定规划设计方案须符合环境保护、消防安全、文物保护、卫生防疫等有关法律法规的规定。

(8) 生熟程度

通常是指基础设施(如道路、供水、供电、供气、供热、电讯、排水)的通达程度和土地平整程度,即三通一平、五通一平或七通一平等。

(9) 地质、水文和气象条件

(10) 其他

一般的土地了解上述(1)~(6)项即可,待开发或再开发的土地还需了解后几项。

(1)~(6)项通常可由地籍资料了解。地籍资料中,包括土地的方位、界址、形状、面积大小,土地的坐落、类别、土地权利状况与使用情形等。

(二) 建筑物

建筑物包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所,一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物是指建筑物中除了房屋以外的东西,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,例如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

住宅、房屋、建筑物是三个不同的概念:住宅是指人们的居住用房,是房屋中的一种。房屋不仅包括居住用房,而且包括厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等用房。建筑物不仅包括房屋,还包括其他的建筑,如码头、船坞、油库、水塔、烟囱、围墙等。

对建筑物的基本认识:

1. 坐落位置。房地产位置的优劣直接影响其所有者或使用者的经济收益、生活满足程度或社会影响,且房地产价格与位置优劣成正相关。

2. 面积大小。包括:①基地面积;②建筑面积;③使用面积;④其他面积。

3. 建筑层数和高度。

4. 用途。可分为①居住房地产,主要包括普通住宅、公寓、别墅等。②商业房地产,包括商店、旅馆、商务办公楼、餐馆、游艺场所等。③工业房地产,包括厂房、仓库和其他仓储用房。④其他用途房地产,例如政府机关办公楼、学校、高尔夫球场、加油站、停车场、宗教房地产、墓地等。⑤土地。

5. 建筑结构。是指建筑物中承重构件(基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等)组成的体系。建筑结构应具有足够的强度、刚度、稳定性、耐久性和耐火性,才能承受作用在建筑物上的各种荷载。

建筑结构通常按建筑物的主要承重构件所用的主要材料进行划分,一般可分为5类:

(1) 钢结构:主要承重构件是由钢板和型钢等钢材,用焊、铆、螺栓或胶等连接而成

的结构。

(2) 钢筋混凝土结构：主要承重构件是由钢筋和混凝土制成的结构。钢筋主要承受拉力，混凝土主要承受压力。

(3) 砖混结构：主要是砖墙承重，部分是钢筋混凝土屋面板和梁承重的结构。

(4) 砖木结构：主要承重构件是用砖和木两种材料制成的结构。

(5) 简易结构：凡不属于上述结构的建筑物都归为此类。

6. 建筑装饰。分为内装修和外装修。

7. 附属设备。

8. 建成年月、维修保养、完损程度。

9. 外观。

10. 平面格局。

11. 产权状况。

12. 其他。

三、房地产的特征

(一) 房地产具有不可移动性

房屋一经移动，必然损害其效用，使其经济价值荡然无存，土地也同样具有不可移动性。这就决定了房地产在权利的设定与转移、法律的适用等方面与动产具有明显的区别。如房地产的权利取得，为一种要式法律行为；而土地的权利取得，则通常为不要式法律行为。

(二) 房地产兼具房产与地产的特征

由于房产与地产具有一定的差异性，两者虽然都是商品，但对于土地来说，纯粹的土地，即未经开发的尚未由主体使用的土地，一般来说没有使用价值。房屋尽管有折旧，却不可能没有价值。房地产则将土地的价值与房屋的价值合二为一，将土地价格的隐蔽性与房屋价格的裸露性结合起来，形成一独立的具有使用价值和交换价值的财产。因此，房地产是房屋财产和土地财产的有机统一。

(三) 房地产具有单一性

房地产体积庞大、结构复杂、用途广泛，但它总是单件产品，不可能像工业产品那样按同一套图纸和方案大量复制。各地上地因所在区位、地质条件、用途不同而有差异。房屋也因所处地点、建造时间、建筑材料、使用用途等不同而存在区别。

(四) 房地产具有生产资料 and 消费资料的二重特征

从房地产经济角度来分析，房屋和土地既可作为生产资料，也可作为消费资料。当房屋用于企业厂房和商店时，它就是生产资料；当它作为居住使用时，就成了消费资料。有的房屋，随其用途的变化，在不同的时间，有时用作生产资料；有时用作消费资料；有时则商住两用。土地也是如此。这就决定了房地产是生产资料和消费资料的有机统一。

(五) 房地产具有耐久性和保值增值性

首先，房地产是具有耐久性的财产，土地具有不可毁灭性，有恒久的使用价值；房屋一经建成，只要不被拆毁或破坏，其使用期限一般可达数十年，甚至百年以上。其次，房地产具有保值增值性，土地面积虽是恒量，但社会经济的不断发展，人们对土地的需求会日益增大；相对于其他商品而言，房屋是一种比其他财产更为耐用的商品。因此，房地产

具有财富储蓄的巨大作用，它可以作为对抗通货膨胀的保值增值实物。

第三节 房地产价格评估原则

房地产价格评估原则，是为了确保不同的估价人员在遵循规定的估价程序，采用适宜的估价方法和正确的处理方式的前提下，对同一估价对象的估价结果能具有一致性。

房地产价格评估原则，首先是建立在房地产价格形成原理基础上的，其次是房地产估价活动中应遵守的约束性和指导性的行为准则。由于各国和各地区在房地产方面实行的制度和政策不同，房地产价格形成运动的客观方面既有相同的地方，也有一定的区别，因此造成房地产价格评估的原则也不完全相同。根据我国房地产估价工作和各地区的具体情况，房地产估价的基本原则有：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

下面就估价原则分别加以简要介绍：

一、房地产价格评估的基本原则

（一）合法原则

《房地产估价规范》从1999年6月1日实施，本条例规定房地产价格评估应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

遵循合法原则应做到以下三点：

1. 要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。在无法确认估价对象产权的合法性的情况下，必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价对象具有合法产权的情况下才是有效的。

2. 要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。例如在采用假设开发法估价时，需要设定估价对象未来的用途，在设定该用途时，就必须保证该用途的合法性，例如必须符合城市规划限制的要求。

3. 要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。例如在涉及划拨土地使用权单独设定抵押的估价时，就必须考虑到划拨土地使用权在得到土地行政主管部门的批准并补交土地使用权出让金或向国家上缴土地收益之后才能设定抵押，此时该目的下的估价对象才具有合法性。

（二）最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。规定房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳使用为前提，可使估价人员在确定估价结论时有共同的口径，从而使不同的估价人员易于达成一致。

最高最佳使用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的，其次还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。这里的技术主要是指房屋建筑工程方面的技术。再次这种最高最佳使用还应是经济上可行的，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳使用，这样的“最高最佳使用”也一定不是真正的最高最佳使用。

遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做

了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

1. 保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价。

2. 转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价。

3. 装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价。

4. 重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价。

5. 上述情形的某种组合。

最高最佳使用的实现也可能是这些实现方式的组合形式，例如一部分保持现状继续使用，另一部分装修改造转换用途后使用等。

例如，当房地产的现状限制最有效使用时，将会造成房地产的价格降低，为了确定其减价额，也要判定其最有效使用并与之进行比较。这主要包括两种情形：

第一种情形是土地与建筑物不均衡，造成土地价格降低。如在某城市繁华地段有一块空地甲，另有一块附有建筑物的土地乙，这两块土地的位置相当，其他条件也很接近。但附有建筑物的土地因其建筑物已陈旧，其价格将低于空地价格。这是因为购买者买到土地后要花费拆除费，其拆除费用计算如下：

该建筑物的建筑面积 300m²（二层楼），此建筑物虽然目前仍可使用，但因设计与设备已陈旧老化，其经济残余使用年限仅为 4 年，拆除时的拆迁费大约 150 元/m²，残值为 50 元/m²，若贴现率为 10%，则因拆除该建筑物所发生的损失为：

$$\frac{(150 - 50) \times 300}{(1 + 10\%)^4} = 20490(\text{元})$$

这个损失额即为土地乙的减价额，若该土地的面积为 400m²，则土地乙每平方米的减价额为

$$20490 \div 400 = 51(\text{元}/\text{m}^2)$$

第二种情形是房地产与周围环境不协调，造成减价。如某一新建房地产，其建筑物的设计、建设和设备都非常良好，但坐落的位置较差，不能充分发挥该建筑物的效用。该房地产占地面积 2000m²，价格为 1800 元/m²，建筑面积 10000m²，建造费用 1200 元/m²，如果该房地产与周围环境协调，其房地价应为：

$$\frac{2000 \times 1800 + 10000 \times 1200}{10000} = 1560(\text{元}/\text{m}^2)$$

但因与环境不协调，其市场价格为 1450 元/m²，其单位面积减价额为 110 元/m²，总的减价额为：110 × 10000 = 110 万元，在这种情况下，一般视其建筑物价格为：

$$\frac{10000 \times 1450 - 2000 \times 1800}{10000} = 1090(\text{元}/\text{m}^2)$$

（三）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。