



21世纪全国本科院校土木建筑类**创新型**应用人才培养规划教材

工程管理专业

房地产估价 理论与实务

主 编 李 龙
副主编 叶 蔓 高 娟 顾广娟

赠送电子课件

- 依据最新法律法规及行业发展情况编写，用国有土地上房屋征收与补偿估价替换房屋拆迁安置补偿估价
- 内容参照注册房地产估价师执业资格考试大纲编排



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

21 世纪全国本科院校土木建筑类创新型应用人才培养规划教材

房地产估价理论与实务

主 编	李 龙		
副主编	叶 蔓	高 娟	顾广娟
参 编	何长全	金海燕	许 辉
	孙 颖		



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本书系统地讲述了我国房地产估价的基本理论、基本方法和实践应用,介绍了房地产估价的需要,基本概念,房地产价格形成的基本原理,影响房地产价格的因素,房地产估价的基本方法:市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法、城市土地估价方法、长期趋势法;并基于以上内容,讲解了房地产估价实务,其中包括房地产估价程序及估价报告的组成和内容、各种目的的房地产估价和各种类型的房地产价格评估适用方法、技术路线、注意事项等。

本书可作为工程管理、房地产经营与管理、土地资源管理、投资学、金融学等专业的教材,也可作为房地产估价相关专业人士的学习参考用书,此外,还可作为注册房地产估价师执业资格考试的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与实务/李龙主编. —北京:北京大学出版社, 2012. 8

(21 世纪全国本科院校土木建筑类创新型应用人才培养规划教材)

ISBN 978-7-301-21123-6

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产估价—估价—高等学校—教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 189514 号

书 名: 房地产估价理论与实务

著作责任者: 李 龙 主编

策划编辑: 卢 东 吴 迪

责任编辑: 卢 东 林章波

标准书号: ISBN 978-7-301-21123-6/TU·0259

出 版 者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路 205 号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> <http://www.pup6.cn>

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62750667 出版部 62754962

电子邮箱: pup_6@163.com

印 刷 者: 三河市博文印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787 毫米×1092 毫米 16 开本 18.5 印张 429 千字

2012 年 8 月第 1 版 2012 年 8 月第 1 次印刷

定 价: 36.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话: 010-62752024

电子邮箱: fd@pup.pku.edu.cn

前 言

随着社会经济的发展,房地产估价已成为人们日常生活中重要的一部分。我国的房地产估价理论和实务仍处于发展过程当中,专家学者们还在不断地探索、推进估价理论和方法。本书是编者在多年房地产估价教学和实践中,吸收借鉴国内外相关教材的优点,遵循客观规律,去粗取精编写而成的。

本书共分为两大部分,第一部分是房地产估价理论与方法,第二部分是房地产估价报告与估价实务。

第一部分:1~9章。第1章绪论,主要讲述房地产估价的需要、国内外房地产估价体系、房地产估价人员、房地产估价目的、房地产估价的基本原则;第2章房地产与房地产价格,主要讲述房地产的概念、特性和价格;第3章房地产价格的影响因素,主要讲述影响房地产价格的自身因素、社会因素、经济因素、制度政策因素、其他因素和房地产供给与需求变化;第4章市场比较法,介绍了市场比较法的基本原理和具体应用;第5章收益还原法,介绍了收益还原法的基本原理、重要指标的确定及收益还原法的运用;第6章成本法,介绍了成本法的基本原理和各种类型房地产中成本法的应用;第7章假设开发法,介绍了假设开发法的基本原理、公式,现金流量折现法和传统方法,假设开发法测算中各项的求取及运用举例;第8章城市土地估价方法,介绍了路线价法的基本原理、操作过程、应用、城市基准地价评估及高层建筑地价分摊方法;第9章长期趋势法,介绍了长期趋势法的基本原理及其应用。

第二部分:10~12章。第10章房地产估价实务,主要介绍了房地产估价程序及估价报告的组成和内容;第11章各种目的的房地产估价,介绍了房地产转让、抵押、国有土地使用权出让、征地和房屋征收补偿、房屋租赁、保险、课税、分割、合并、纠纷、拍卖估价;第12章各种类型的房地产估价,介绍了居住房地产、商业房地产、商务办公房地产、旅馆房地产、餐饮房地产、娱乐房地产、工业房地产、农业房地产及特殊用途房地产等的价格评估适用方法、技术路线、注意事项等。

本书具体编写分工如下:李龙(哈尔滨商业大学)编写第1、10、12章;李龙和顾广娟(安徽新华学院)编写第2章;金海燕(重庆大学)编写第3章;叶蔓(哈尔滨商业大学)编写第4、6章;许辉(大连民族大学)编写第5章;何长全(安徽建筑工业学院)编写第7、11章;孙颖(哈尔滨商业大学)编写第8章;高娟(哈尔滨商业大学)编写第9章。全书由李龙完成统稿工作。

在本书编写过程中,卫小强做了大量工作,此外,还参考及借鉴了国内外同行的科研成果与文献资料,在此表示衷心的感谢!

当前,我国房地产估价行业正处于快速发展时期,出现了许多新问题,无论在理论上还是在实践上都需要进一步的探讨,加之作者水平有限,难免存在不足之处,真诚希望得到广大专家、学者的批评和指正。

编 者

2012年4月

目 录

第1章 绪论	1	1.5.3 独立、客观、公正原则	26
1.1 房地产估价的需要	3	1.5.4 时点原则	27
1.1.1 房地产估价的含义	3	1.5.5 替代原则	29
1.1.2 理论上的需要	3	1.5.6 谨慎原则	29
1.1.3 现实中的需要	3	1.5.7 供需原则	30
1.1.4 房地产估价包含的基本 内容	6	1.5.8 变动原则	30
1.2 国内外房地产估价体系	8	1.5.9 预测原则	30
1.2.1 英国房地产估价	8	本章小结	31
1.2.2 我国香港地区房地产 估价	10	习题	31
1.2.3 美国房地产估价	13	第2章 房地产与房地产价格	33
1.2.4 我国大陆地区房地产 估价	14	2.1 房地产的概念	34
1.3 房地产估价人员	16	2.1.1 房地产的含义	34
1.3.1 估价师基本条件	16	2.1.2 对房地产的基本认识	36
1.3.2 职业道德的要求	16	2.2 房地产的相关特性	40
1.4 房地产估价目的	17	2.2.1 房地产特性	40
1.4.1 土地使用权出让价格 评估	17	2.2.2 房地产市场特性	41
1.4.2 房地产转让价格评估	17	2.2.3 土地价格特征	42
1.4.3 房地产租赁价格评估	17	2.3 房地产价格	43
1.4.4 房地产抵押价值评估	17	2.3.1 房地产价格的含义	43
1.4.5 房地产保险估价	18	2.3.2 房地产价格的分类	44
1.4.6 房地产课税估价	19	本章小结	51
1.4.7 征地和房屋征收补偿 估价	19	习题	51
1.4.8 房地产分割、合并估价	19	第3章 房地产价格的影响因素	53
1.4.9 房地产纠纷估价	19	3.1 房地产价格影响因素概述	54
1.4.10 房地产拍卖底价评估	20	3.1.1 对价格影响因素的基本 认识	54
1.4.11 企业各种经济活动中涉及 的房地产估价	20	3.1.2 房地产价格影响因素 分类	55
1.4.12 其他目的的房地产 估价	20	3.2 影响房地产价格的自身因素	56
1.5 房地产估价的基本原则	20	3.2.1 区位因素	56
1.5.1 合法原则	20	3.2.2 实物因素	57
1.5.2 最高最佳使用原则	22	3.2.3 权益因素	59
		3.3 社会因素	61
		3.3.1 人口数量和密度	61
		3.3.2 城市化	61
		3.3.3 家庭规模	61
		3.3.4 房地产投机	61



3.3.5 社会治安程度	62	4.3.1 交易情况修正	86
3.3.6 政治安定状况	62	4.3.2 市场状况修正	89
3.3.7 社会文明及教育状况	62	4.3.3 房地产状况修正	91
3.4 经济因素	62	4.3.4 求取比准价格	95
3.4.1 经济总量	62	4.4 市场比较法运用举例	96
3.4.2 金融政策	63	4.4.1 市场比较法的总结	96
3.4.3 产业结构	63	4.4.2 市场比较法运用举例	97
3.4.4 居民可支配收入	63	本章小结	99
3.4.5 物价水平	64	习题	99
3.5 制度政策因素	64	第5章 收益还原法	101
3.5.1 土地制度	64	5.1 收益还原法概述	102
3.5.2 住房制度	64	5.1.1 收益还原法的概念	102
3.5.3 城市规划	64	5.1.2 收益还原法的基本思想	102
3.5.4 房地产价格政策	65	5.1.3 收益还原法与估价原则的关系	103
3.5.5 税收政策	65	5.1.4 收益还原法的适用范围	104
3.5.6 交通管制	65	5.1.5 操作步骤	104
3.5.7 行政隶属变更	66	5.2 收益还原法的计算公式	104
3.5.8 特殊政策	66	5.2.1 货币时间价值	104
3.6 其他因素	66	5.2.2 收益还原法不同情形下的公式	107
3.6.1 国际因素	66	5.3 纯收益、还原利率及收益年限的确定	115
3.6.2 心理因素	67	5.3.1 纯收益	115
3.7 房地产供给与需求变化	67	5.3.2 还原利率	119
3.7.1 房地产供求与价格的关系	67	5.3.3 收益年限的确定	124
3.7.2 房地产需求与供给弹性	69	5.4 收益还原法的运用	125
3.7.3 房地产供求状况的类型	72	5.4.1 收益还原法的总结	125
本章小结	72	5.4.2 收益还原法的运用举例	127
习题	73	本章小结	129
第4章 市场比较法	75	习题	129
4.1 市场比较法概述	76	第6章 成本法	132
4.1.1 市场比较法的基本概念	76	6.1 成本法的概述	133
4.1.2 市场比较法的理论依据	76	6.1.1 成本法的含义	133
4.1.3 市场比较法与估价原则的关系	77	6.1.2 成本法的理论依据	134
4.1.4 市场比较法应用的条件	77	6.1.3 成本法的适用范围	134
4.1.5 市场比较法估价步骤	79	6.1.4 成本法与估价原则的关系	135
4.2 可比实例的选择	80		
4.2.1 搜集交易实例	80		
4.2.2 选取可比实例	82		
4.2.3 建立价格可比基础	83		
4.3 各项修正计算	86		

6.1.5 对成本法估价的基本认识	136	7.3.3 现金流量折现法和传统方法的优缺点	171
6.1.6 成本法估价的步骤	136	7.4 假设开发法测算中各项的求取 ...	173
6.2 新开发土地的成本法估价	136	7.4.1 后续开发经营期	173
6.2.1 计算公式	136	7.4.2 开发完成后价值	174
6.2.2 新开发土地价格的构成	137	7.4.3 后续必要支出及应得利润	175
6.2.3 新开发区宗地价格的评估	139	7.4.4 折现率	176
6.3 新建房地产的成本法估价	140	7.4.5 测算中的其他有关问题	176
6.3.1 计算公式	140	7.5 运用举例	177
6.3.2 新建房地产价格的构成	140	本章小结	180
6.4 旧房地产的成本法估价	142	习题	180
6.4.1 计算公式	142	第8章 城市土地估价方法	183
6.4.2 重新购建价格	142	8.1 路线价法概述	184
6.4.3 建筑物折旧	146	8.1.1 路线价法的需要	184
6.5 成本法运用举例	156	8.1.2 路线价法的概念	184
本章小结	159	8.1.3 路线价法的理论依据	185
习题	159	8.1.4 路线价法适用的对象和条件	185
第7章 假设开发法	162	8.2 路线价法的操作过程	185
7.1 假设开发法的基本原理	163	8.2.1 划分路线价区段	185
7.1.1 假设开发法的含义	163	8.2.2 设定标准深度	186
7.1.2 假设开发法的理论依据	163	8.2.3 选取标准宗地	186
7.1.3 假设开发法适用的估价对象、条件及用途	164	8.2.4 确定路线价	186
7.1.4 假设开发法估价的操作步骤	166	8.2.5 制作深度指数表	186
7.2 假设开发法的基本公式	167	8.2.6 计算各宗地土地价格	189
7.2.1 假设开发法最基本的公式	167	8.3 路线价法的应用	189
7.2.2 按估价对象和开发完成后的房地产状况细化的公式 ...	168	8.3.1 计算公式	189
7.2.3 按开发完成后的房地产经营方式细化的公式	170	8.3.2 运用举例	190
7.3 现金流量折现法和传统方法	170	8.4 城市基准地价评估	195
7.3.1 现金流量折现法和传统方法的定义	170	8.4.1 城市基准地价概念	195
7.3.2 现金流量折现法与传统方法的区别	170	8.4.2 评估步骤	196
		8.4.3 基准地价修正法	196
		8.5 高层建筑地价分摊	197
		8.5.1 高层建筑地价分摊的需要	197
		8.5.2 高层建筑地价分摊的方法	198
		本章小结	199
		习题	199



第 9 章 长期趋势法	202	11.1.1 房地产转让价格评估的 法律规定	232
9.1 长期趋势法概述	203	11.1.2 房地产转让价格评估的 特点	232
9.1.1 长期趋势法的概念	203	11.2 房地产抵押价值评估	233
9.1.2 长期趋势法的基本原理	203	11.2.1 房地产抵押的法律 规定	234
9.1.3 长期趋势法的适用条件	203	11.2.2 房地产抵押价值评估的 特点	235
9.1.4 长期趋势法的功用	204	11.2.3 房地产抵押价值评估的 常见类型与方法	235
9.1.5 长期趋势法的操作步骤	204	11.3 国有土地使用权出让价格 评估	236
9.2 长期趋势法的应用方法	204	11.3.1 国有土地使用权出让价格 评估的法律规定	236
9.2.1 直线趋势法	204	11.3.2 国有土地使用权出让价格 评估的特点	237
9.2.2 平均发展速度预测法	209	11.3.3 各种主要估价方法在国有 土地使用权出让价格评估 中的应用	238
9.2.3 平均增减量法	210	11.4 征地和房屋征收补偿 估价	239
9.2.4 移动平均法	211	11.4.1 征地和房屋征收补偿 估价适用的法律法规 及文件	239
本章小结	212	11.4.2 征地补偿估价	239
习题	213	11.4.3 房屋征收补偿估价	241
第 10 章 房地产估价实务	215	11.5 房屋租赁价格评估	244
10.1 房地产估价程序	216	11.5.1 房屋租赁价格管理 法律规定	244
10.1.1 获取估价业务	216	11.5.2 房屋租赁价格评估的 特点	244
10.1.2 受理估价委托及明确 估价基本事项	217	11.5.3 主要估价方法在房屋 租赁价格评估中的 应用	245
10.1.3 拟定估价作业方案	218	11.6 房地产保险估价	247
10.1.4 搜集估价所需资料	218	11.6.1 房地产保险	247
10.1.5 实地查勘估价对象	218		
10.1.6 选定估价方法测算	219		
10.1.7 确定估价结果	219		
10.1.8 撰写估价报告	219		
10.1.9 审核估价报告	220		
10.1.10 出具估价报告	221		
10.1.11 估价资料归档	221		
10.2 估价报告的组成和内容	221		
10.3 房地产估价报告常见错误	224		
10.3.1 报告书结构方面的 错误	224		
10.3.2 各种评估方法中的 错误	225		
本章小结	228		
习题	228		
第 11 章 各种目的的房地产估价	230		
11.1 房地产转让价格评估	232		

11.6.2 房地产保险估价的		12.1.2 影响居住房地产价格的	
特点	247	因素	267
11.7 房地产课税估价	248	12.1.3 居住房地产估价的常用	
11.8 房地产分割、合并估价	249	方法	268
11.8.1 房地产分割、合并估价的		12.1.4 居住房地产估价的技术	
特点	249	路线及难点处理	268
11.8.2 房地产合并相关法律		12.2 商业房地产估价	268
规定	249	12.2.1 商业房地产的特点	269
11.8.3 房地产合并估价方法		12.2.2 影响商业房地产价格的	
要点	250	因素	269
11.9 房地产纠纷估价	250	12.2.3 商业房地产估价的常用	
11.9.1 房地产价格(价值)类		方法	271
纠纷及其特点	251	12.2.4 商业房地产估价的技术	
11.9.2 房地产估价结果纠纷		路线及难点处理	271
及其特点	252	12.3 商务办公房地产估价	272
11.9.3 房地产纠纷估价		12.3.1 商务办公房地产及其	
及其特点	252	特点	272
11.10 房地产拍卖保留价评估	253	12.3.2 影响商务办公房地产	
11.10.1 房地产拍卖的相关		价格的因素	273
法律规定	253	12.3.3 商务办公房地产估价的	
11.10.2 房地产拍卖保留价		常用方法	274
评估的特点	254	12.3.4 商务办公房地产估价的	
11.10.3 房地产拍卖保留价		技术路线及难点处理	274
评估的技术路线	255	12.4 旅馆房地产估价	276
11.10.4 房地产拍卖保留价		12.4.1 旅馆房地产及其估价的	
评估的类型与方法	255	特点	276
11.11 企业各种经济活动中涉及的		12.4.2 影响旅馆房地产价格的	
房地产估价	255	主要因素	277
11.11.1 企业各种经济活动中		12.4.3 旅馆房地产估价的常用	
房地产估价的类型	255	方法	277
11.11.2 估价假设前提	256	12.4.4 旅馆房地产估价的技术	
11.11.3 估价方法的选用	256	路线及难点处理	278
本章小结	262	12.5 餐饮房地产的估价	278
习题	263	12.5.1 餐饮房地产及其估价	
第 12 章 各种类型的房地产估价	264	特点	278
12.1 居住房地产估价	266	12.5.2 餐饮房地产估价的技术	
12.1.1 居住房地产及其估价的		路线及难点处理	279
特点	266	12.6 娱乐房地产的估价	279



12.6.1 娱乐房地产及其估价		12.7.4 工业房地产估价的技术	
特点	279	路线及难点处理	282
12.6.2 娱乐房地产估价的常用		12.8 农业房地产估价	283
方法	280	12.8.1 农业房地产估价的一般	
12.6.3 娱乐房地产估价的技术		特点	283
路线及难点处理	280	12.8.2 农业房地产的估价方法和	
12.7 工业房地产估价	280	技术路线	283
12.7.1 工业房地产及其估价		12.9 特殊用途房地产估价	283
特点	280	12.9.1 停车库的估价	283
12.7.2 影响工业房地产价值的		12.9.2 加油站的估价	284
主要因素	281	本章小结	285
12.7.3 工业房地产估价的常用		习题	285
方法	282	参考文献	287



第 章

绪 论

教学目标

本章主要讲述房地产估价的基本情况。通过本章学习，应达到以下目标。

- (1) 掌握房地产估价的概念、目的、基本原则。
- (2) 熟悉国内外房地产估价体系。
- (3) 理解对房地产估价人员的要求。

教学要求

知识要点	能力要求	相关知识
房地产估价的 需要	(1) 理解房地产估价的概念 (2) 熟悉房地产估价理论的需要 (3) 掌握房地产估价现实的需要 (4) 房地产估价包含的基本内容	(1) 房地产估价概念 (2) 房地产估价的基本内容
国内外房地产估 价体系	(1) 熟悉国外房地产估价体系 (2) 掌握国内房地产估价体系	中国房地产估价师与经纪人 学会
房地产估价人员	掌握房地产估价人员应具备的基本条件	房地产估价师职业道德
房地产估价的 目的	熟悉各种目的房地产估价	(1) 抵押价值评估 (2) 保险价值评估 (3) 课税价值评估 (4) 征地和房屋拆迁估价 (5) 企业合并与分立估价 (6) 房地产拍卖底价评估



续表

知识要点	能力要求	相关知识
房地产估价的基本原则	(1) 掌握合法原则 (2) 掌握最高最佳使用原则 (3) 掌握独立、客观、公正原则 (4) 掌握时点原则 (5) 掌握谨慎原则 (6) 理解供需原则 (7) 理解替代原则 (8) 理解变动原则 (9) 理解预测原则	(1) 合法原则 (2) 最高最佳使用原则 (3) 独立、客观、公正原则 (4) 时点原则 (5) 谨慎原则 (6) 供需原则 (7) 替代原则 (8) 变动原则 (9) 预测原则



基本概念

房地产估价、房地产估价与经纪人学会、估价人员、估价时点、估价原则



引例

中央电视台《经济半小时》曾播出节目“一个女人的燃烧瓶和政府铲车的拆迁大战”，以下为节目实录。

今天我们来关注强制拆迁的话题。在节目开始前，我们先来看一段惊心动魄的拆迁场面。

“你们是哪个法院的，有没有法院的判决书，如果没有，就是强占我的土地，侵犯我的财产。”站在楼顶上的女士名叫潘蓉，在发生前面片子所记录的那一场冲突之前，潘蓉的家是一幢建筑面积 480m² 的 4 层小楼，位于上海市闵行区。潘蓉和丈夫张其龙都出生在这个区的乡镇。20 世纪 90 年代夫妇两人到新西兰留学，之后又取得了新西兰的国籍。2004 年夫妇两人回国，把属于张其龙父亲的一所农村住宅翻盖一新，张其龙也开始回到国内工作。然而 2008 年，潘蓉接到的一纸虹桥机场交通枢纽的拆迁裁决，打破了他们一家平静的生活。上海机场集团要兴建机场的交通枢纽工程，而潘蓉的这栋小楼正好位于这一工程项目的范围之内，因此，潘蓉一家必须在期限之内搬离原先的住所，房屋将做拆除。作为房屋被拆迁的补偿，潘蓉获得每平方米 761 元的房屋重置补贴，以及 1 480 元的土地补偿。计算下来，潘蓉的拆迁补偿是 67.3 万元。潘蓉所在的闵行区是上海市最大的行政区，临近虹桥机场。在住宅市场上，它属于上海市的四类地区，类似的房屋在市场上的交易价格早已经高达每平方米 15 000 多元。潘蓉的住宅虽然不是商品房，但是这套小楼，仅仅靠一层二层的向外出租，就能获得每月 4 000 元的租金。潘蓉用常识来衡量，也觉得这个补偿价格显然不符合市场。因此，潘蓉一家商量决定：既不认可这个评估，也不在拆迁协议上签字。请问该房屋的拆迁补偿价格是否合理？该拆迁补偿价格应由谁来确定？

1.1 房地产估价的需要

1.1.1 房地产估价的含义

从专业估价的角度而言,所谓房地产估价是指以房地产为对象,由房地产专业估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序,采用科学的估价方法,结合估价经验,以及对影响房地产价格因素的分析,就房地产的特定权益在特定时间最可能实现的合理价格所做出的推测与判断。

房地产估价既是一门科学也是一门艺术。正确的房地产价格的推测与判断,必须基于一套严谨的房地产估价理论和方法,但又不能完全拘泥于有关的理论和方法,还必须依赖估价人员的经验,因为房地产价格形成的因素复杂多变,不是任何人用某些公式就能够计算出的。评估时应考虑该房地产的特性及房地产市场的所有潜在的影响因素。

随着我国土地使用制度、住房制度,以及其他相关领域的经济体制改革的不断深入和完善,房地产估价的作用越来越大,服务的领域越来越广,房地产估价行业日趋成熟并在各项经济活动中渐现其地位和重要性。之所以要对房地产进行价格评估,是源于理论上和现实中的需要。

1.1.2 理论上的需要

房地产市场是不完全市场。在普通商品市场,买者和卖者众多,买者可以通过卖者的明码标价充分了解市场的价格信息。房地产具有不可移动和独一无二的特性,买卖双方无法通过简单的比较去判断房地产价格的高低,再加上外部因素和内部因素的影响,使得房地产价格的形成很复杂,即便是同一类型房地产,甚至是同一宗房地产,其价格也会因时、因地而异。因此,没有专门的知识 and 经验便无法正确把握房地产的合理市场价格,于是形成了对房地产价格进行专业评估的需要。

1.1.3 现实中的需要

现实各项活动中对房地产估价的需要从小到大表现在多方面。房地产估价的主要需求领域包括土地使用权出让、土地使用权转让,房地产买卖、租赁、交换、赠与,房地产抵押、典当、保险、课税、集体土地征用补偿、城市房屋拆迁补偿,房地产分割、合并,房地产纠纷、涉案、损害赔偿、企业与房地产合资、合作,企业合并、兼并、分立、改制、上市、破产清算,还包括由房地产估价引发的涉案纠纷中的房地产价格复估等。

1. 国有建设用地使用权出让的需要

目前,我国国有建设用地使用权出让有招标、拍卖、挂牌等方式。其中,在招标出让



方式中, 出让人需要确定招标底价, 投标人需要确定投标价格; 在拍卖出让方式中, 出让人需要确定拍卖底价(保留价)、起拍价, 竞买人需要确定自己的最高出价; 在挂牌交易中, 出让人需要确定挂牌底价、起始价, 竞买人需要确定自己的最高报价。

无论哪种出让方式, 都需要对出让对象进行专业估价, 为出让人确定招标底价、拍卖底价(保留价)、起拍价、挂牌底价、起始价提供参考; 同时, 随着估价业务的发展, 还为投标人、竞买人等提供出价、应价和报价的投资依据。

2. 房地产转让的需要

由于房地产的位置固定性和异质性, 使得房地产的价格与一般物品的价格不同, 不存在一个统一的市场价格, 可以说每一宗房地产的价格都是不相同的。这样, 对于买者来说期望确定一个合理的最低买价, 对于卖者来说期望确定一个合理的最高卖价, 但大部分的买者和卖者在个别的、短暂的交易中一般无法实现各自的期望, 这就需要获得专业的估价服务。

房地产的转让行为体现在投资者之间、企业与企业之间、企业与个人之间、个人与个人之间等诸多层次。在企业或个人的经济行为当中若要卖出或要买入房地产, 作为卖方应获得怎样的收入属于合理, 需要估价; 作为买方应付出怎样的代价属于适当, 需要估价。由于房地产估价的复杂性, 作为个别的个人或企业来说, 从事房地产交易的并不多, 对房地产市场行情不易掌握, 因此, 需要聘请专门的房地产评估机构来为其服务。

3. 房地产抵押和典当的需要

房地产由于不可移动、不可隐蔽, 具有保值性与增值性, 自古以来就是一个良好的担保品, 因此, 在企业、个人等向银行申请贷款时, 银行为减少自身的风险, 往往要求借款方以房地产作为抵押担保物。银行为规避贷款期满时, 贷款人不能偿还贷款的风险, 贷款额一般要控制在房地产的价值以下的一定幅度内。为了知道房地产的抵押价值, 银行需要寻求房地产估价的专业服务, 从抵押贷款角度对房地产进行估价。

房地产典当与房地产抵押相类似的是其同样以融资为目的, 但其与抵押有所不同。其具体形式是, 出典人将自己拥有的房地产保留产权, 但让与他人使用、收益, 以获得资金, 日后有能力时再原价收回; 而典权人以典价取得房地产的使用和收益的权利, 当典当期满, 出典人无力偿还债务时, 可获得房地产产权。现在随着房地产业的发展, 房地产典当在我国开始恢复, 在房地产典当活动中也需要房地产估价, 以确定房地产的典价。

4. 房地产保险业务的需要

房地产保险估价有两个方面。一是投保估价。房地产是一种特殊商品, 虽然土地具有不可毁灭性, 但建筑物则会由于自然灾害及意外事故而遭遇损毁。为了避免损失, 需要为房地产投保, 投保的价值多少则需通过房地产估价来确定。二是鉴定损失估价。经过投保的房地产在日后使用中如若遭受损坏, 并且这一损坏属于保险范围, 赔偿的价值多少也需要通过房地产估价来确定。

5. 房地产税收的需要

房地产自古以来也是一个良好的税源, 有关房地产税的种类很多, 如房产税、土地增

值税、房地产交易税、遗产税、物业税等。所有这些税收,都是以房地产的价格为课税基础,为了掌握切实可行的课税基础,避免偷税漏税和课税不公平,课税机关和纳税人都需要对房地产进行估价。特别是课税机关要按照独立第三方出具的公正的房地产评估价格来说服纳税人缴税。

6. 征收或征用房地产补偿的需要

随着社会的发展,国家需要用房地产来满足经济、文化和国防建设,以及兴办各类社会公共福利事业,这些需用的房地产,除部分靠国家已空闲的房地产来解决外,还需要用征收的办法强行使用城乡个人、集体、机关、企业等已使用的房地产。同时,国家在征收和征用这些房地产时,必须给予原房地产所有者或使用者合理的补偿,而确定这些补偿额,需要根据一定原则对房地产进行估价。

7. 处理房地产纠纷的需要

房地产纠纷的情况很多,一类纠纷是交易各方对房地产买卖、租赁、抵押、课税、入股、互换中有关房地产的价格或租金,持有不同的看法,这类纠纷无疑需要公正、权威的房地产估价者进行房地产估价,以确定纠纷各方都可接受的有说服力的评估或租金。另一类纠纷是遗产分配、共有财产分割等引起的纠纷,要做到合理地分配或分割,某些情况下简单的实物分配是不行的(如果这样就会破坏房地产的使用价值),特别是许多情况下房地产在实物形态上很难分割,这时实际的分配或是分割是关于房地产价值形态的划分,就需要房地产估价。另外,对于各类房地产交易的违法行为,衡量情节轻重的参考依据之一,不仅是房地产的实物数量,而且应考虑房地产的价值量。

8. 融资、合资、合营、合作、企业兼并等的需要

无论是承包基数、股份大小,还是企业买卖、兼并等,土地和房屋因素都起着很大的作用。拥有同质同量机器设备的企业,由于占地位置和面积不同,承包基数可能很不一样。在实际生活中已经出现的例子是,一个企业之所以兼并另一个企业,主要的动机是看中了被兼并企业的场地和房屋,以取得生产或生活发展的场所。以土地和房屋作价合资、合作等形式办企业等更是普遍要求和存在的现象;以土地为条件建住宅、办公楼和商店等也时常出现。所有这些形式都需要对房地产进行估价,以便确定各自的利益分配。

9. 房地产估价复核或鉴定

房地产估价是一项重要的经济活动,估价结果有可能造成当事人的经济利益受损而涉案。这时,因解决问题的需要,须由权威组织或机构对原估价结果进行复核或鉴定。在房屋拆迁管理中,由估价机构所评估的结果是拆迁补偿的重要依据,若拆迁当事人对评估结果有争议的,一方当事人可以在5日之内向原估价机构提出复估,可以在15日内向被拆迁房屋所在地的房地产价格评估专家委员会申请技术鉴定。

房地产估价是房地产开发经营全过程中一项必不可少的基础性工作,从房地产开发投资决策、可行性研究,到房地产营销,都离不开房地产估价。现实生活中对房地产估价的需要来自方方面面,随着社会的发展,房地产估价的作用还会越来越大,服务的领域也将越来越广。



1.1.4 房地产估价包含的基本内容

1. 估价对象

估价对象是指一个具体估价项目中需要估价的房地产。在估价实践中房地产估价对象主要有土地、建筑物、房地等。

1) 土地

以土地作为估价对象时,其形态有两种:一是空地或有不可继续利用建筑物存在的土地,它包括尚未开发利用的生地、有待拆迁房屋存在的毛地、可直接开发利用的熟地;二是有建筑物存在的土地,为了某种估价目的(如补地价等),或配合土地与建筑物分别评估的技术思路而对土地进行价格评估。

2) 建筑物

建筑物总是与土地同时存在,但为了某种估价目的,如投保火灾险等,或配合建筑物与土地分别评估的技术思路而对建筑物进行价格评估。

3) 房地

房地是估价当中遇到的房地产存在的最常见形态,它包括已建成可投入使用的新旧房地和尚未竣工的在建工程。

4) 其他

房地产估价的对象在估价中有时以房地作为具体的估价对象,但有可能房地尚未建成,也有可能房地已经消失,如为预售房地产定价评估时,估价对象虽尚未建成,但考虑的是它已经建成的形态。再如,由火灾引起或人为破坏导致建筑物损失,这时需要评估赔偿价值参考值。尽管此时估价对象已遭损坏或消失,但评估的是它曾经存在的形态,有时还需要评估现在状况下的房地产与过去状况的差异部分,如后来增加的装修、建成后阳光被遮挡的房屋等。

2. 专业估价人员

房地产专业估价人员是指经房地产估价资格考试合格,由注册管理部门审定注册取得资格证书后,专门从事房地产价格评估的专业技术人员。我国目前已建立了房地产估价制度,制定了房地产估价师注册管理办法,并且规定房地产估价师必须经过注册后才能从事房地产估价业务。

3. 估价目的

估价目的是指一个具体估价项目的期望用途。

不同的估价目的,来源于对估价的不同需要。现实中主要的房地产估价目的可以有土地使用权出让、房地产转让(包括买卖、交换、赠与、抵债等)、租赁、抵押、典当、保险、课税、农民集体土地征用补偿、房屋征收补偿、损害赔偿、分割、合并、纠纷、涉案、企业合资、合作、合并、兼并、买卖、租赁经营、承包经营、改制、上市、破产清算、房地产估价纠纷及涉案中的房地产估价复核或鉴定等。

不同的估价目的,将影响估价结果。因为估价目的不同,估价的依据和应考虑的因素,以及采用的价值标准、估价方法就有可能不同,甚至估价对象的范围也不相同。在价

值构成的各要素,即成本、费用、税金、利润等的取舍上,也必须服从于估价目的。而不同的估价目的,限制了估价报告的用途。由于上述原因,针对不同的估价目的得出的估价结果可能不同,因此,不能将估价报告盲目地套用于与其不相符的用途。

4. 估价原则

估价原则是指人们在房地产估价的反复实践和理论探索中,在对房地产价格形成和运动的客观规律认识的基础上,总结出的一些简明扼要的、在估价活动中应当遵循的法则或标准。

《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称《城市房地产管理法》)第34条规定:房地产价格评估应当遵循公正、公平、公开的原则;《房地产估价规范》1.0.3规定:“房地产估价应独立、客观、公正”,3.0.1规定:“房地产估价应当遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则、谨慎原则。”

5. 估价程序

估价程序是指房地产估价全过程中的各项具体工作,按照其内在联系性及时间操作性所排列出的先后次序。

6. 估价方法

一宗房地产的价值通常可以用以下3种思路来求取。

(1) 基于明智的买者肯出的价钱不会高于其他买者最近购买相同房地产的价格,通过最近同类房地产在市场上是以什么价格进行交易的思路来求取。

(2) 基于明智的买者肯出的价钱不会高于重新开发或建造相同房地产所需的费用,通过计算重新开发或建造同类房地产需要多少费用的思路来求取。

(3) 基于房地产的收益能力来衡量其价值,通过预计如果直接利用该房地产可能获得多少收益的思路来求取。

在房地产估价中的3大基本方法来自以上思路。以第一种思路评估房地产价格称为比较法,以第二种思路评估房地产价格称为成本法,以第三种思路评估房地产价格称为收益法。除此之外,还有一些其他估价方法,如假设开发法、基准地价修正法、长期趋势法、路线价法等。每种估价方法都有特定的适用范围和条件,有时可同时使用,以相互验证、互为参照。前3种方法一般认为是房地产估价的3大基本方法,其他方法是这3大方法的派生。

关于估价方法的详细阐述见第5~11章。

7. 价格影响因素

为做好房地产估价,估价人员必须充分认识各种对房地产价格有影响因素,并熟练地掌握各种因素是什么,以及在何种程度上影响房地产的价格。

8. 估价时点

估价时点是房地产评估价值所对应的时间点,用公历的年、月、日表示。房地产价值如果没有对应的时间概念,也就失去了意义。房地产价格评估所对应的时间,是由估价目的决定的。

对于估价时点的认识可以通过对估价时点原则的学习进一步把握。