



房地产估价

理 论

方 法

实 务

周寅康/编著

Appraisal
of Real Estate



东南大学出版社

房 地 产 估 价

——理论·方法·实务

周寅康 编著

东南大学出版社

内 容 提 要

本书建立和阐述了房地产估价的理论体系,介绍了房地产估价中基本重要而常用的估价方法,以实例分析了主要类型的房地产估价实务。

全书逻辑严谨,内容全面,重点突出,理论、方法和实务有机结合。

本书可作为高校土地管理、房地产经济、资源利用等专业的教材,也可作为估价师资格考试及相关专业再培训的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价:理论·方法·实务/周寅康编著. —南京:东南大学出版社,2001.9

ISBN 7-81050-812-1

I. 房… II. 周… III. 房地产—价格—评估
IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 064850 号

东南大学出版社出版发行

(南京市四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销

南京五四印刷厂印刷

开本:850×1168 1/32 印张:11.25 字数:289 千字

2001 年 9 月第 1 版 2001 年 9 月第 1 次印刷

印数:1—5000 定价:18.00 元

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025-3792327)

序

房地产估价随着我国房地产市场的发育而发展,尽管历时很短,但发展很快。初期的房地产估价类书籍多以借鉴和吸收港台或国外的相关书籍为主流,以介绍估价方法为主要内容。随着房地产业、房地产市场、房地产估价在我国的迅速发展,房地产估价理论与方法的研究逐渐深入,估价实务不断积累,相关书籍时有面世。但估价理论仍然薄弱,尚未形成理论体系;估价方法或侧重于土地估价,或侧重于房地产估价,缺乏统一性。

该书是周寅康博士在多年从事土地估价、房地产估价教学、科研与实务的基础上,进行理论探索和实践总结编著而成的。全书分三篇。第一篇理论篇。从土地空间位置固定性、数量有限性等基本特性出发,阐述了房地产估价的理论体系,结合我国房地产市场、产权实际,系统介绍了房地产估价的基本理论:产权理论、市场理论、价格理论和区位理论,并分析了房地产估价的基本原则。第二篇方法篇。从较高的角度,分析了房地产价格形成的基本思路,由此展开对房地产估价三大基本方法(比较法、收益法和成本法)的研讨,并介绍了目前房地产估价中的常用方法,如假设开发法。第三篇实务篇。在介绍房地产估价基本程序的基础上,论述了我国城镇土地等级体系,根据房地产主要利用类型,以实例介绍和分析了土地、住宅、商业、工业和其他类型的房地产估价实务。

该书在房地产估价的理论建立、方法介绍、实务分析以及体系与内容的安排方面进行了一些有益的尝试。相信该书的出版会对我国房地产估价事业的发展起到积极的作用。

中国房地产估价师学会秘书长 柴强博士
2001年9月于北京



简介

周寅康，男，1962年生于江苏吴县。博士、南京大学副教授。亚洲房地产学会会员，国家注册房地产估价师、土地估价师。

长期从事各种类型、不同目的的土地与房地产估价，发表论文40多篇。曾获兵团科技进步三等奖、教育部科技进步三等奖、南京大学航天科技奖等，个人简历被IBC（英国）、《中国国情报告·专家学者卷》等入选。

目 录

第一篇 理 论

第一章 绪 论	(1)
第一节 房地产的概念与特点	(1)
一、房地产的概念	(1)
二、房地产特点及估价理论体系	(4)
第二节 房地产估价	(9)
一、房地产估价的概念	(9)
二、房地产估价的目的与作用	(12)
第二章 产权理论	(17)
第一节 物权	(17)
一、产权	(17)
二、物权	(18)
三、物权类型	(19)
四、物权特征	(21)
第二节 所有权	(22)
一、所有权的概念	(22)
二、所有权的特征	(23)
三、所有人的权利	(23)
第三节 我国房地产产权类型	(25)
一、土地所有权	(26)
二、房屋所有权	(28)
三、城镇国有土地使用权	(29)
四、房地产转让权	(32)

五、房地产抵押权	(32)
六、房地产租赁权	(33)
第三章 市场理论	(35)
第一节 概述	(35)
一、经济理性主义假定	(35)
二、市场的含义	(36)
三、市场类型	(37)
第二节 市场法则	(39)
一、需求法则	(39)
二、供给法则	(42)
三、市场均衡——价格	(44)
第三节 房地产市场类型	(45)
一、房地产市场特点	(45)
二、房地产市场类型	(47)
第四章 价格理论	(51)
第一节 地租理论	(51)
一、地租的概念	(51)
二、地租形态	(51)
三、竞租原理	(55)
第二节 房地产价格理论	(59)
一、地价理论	(59)
二、房地产价格形成	(59)
三、房地产价格特点	(61)
第三节 房地产价格类型	(63)
一、物质存在形态	(64)
二、房地产权属	(64)
三、价格管理	(66)
四、政府行为	(67)
五、出让方式	(67)
六、估价方法	(68)

七、价格单位	(69)
第四节 房地产价格影响因素	(70)
一、宏观因素	(72)
二、区域因素	(73)
三、微观因素	(75)
第五章 区位理论	(76)
第一节 概述	(76)
第二节 主要区位论	(78)
一、农业区位论	(78)
二、工业区位论	(80)
三、中心地理论	(81)
第三节 城市地域结构论	(84)
第六章 房地产估价原则	(88)
第一节 概述	(88)
第二节 原则分论	(90)
一、综合性原则	(90)
二、替代原则	(93)
三、最有效使用原则	(94)
四、动态原则	(96)

第二篇 方 法

第七章 估价方法概述	(99)
第八章 比较法	(103)
第一节 基本原理	(103)
一、概念	(103)
二、理论依据	(104)
三、估价公式	(104)
四、方法特点与适用范围	(107)
第二节 估价步骤	(108)

一、搜集交易案例	(108)
二、选择比较案例	(109)
三、比较项目修正	(111)
四、计算比准价格	(115)
第三节 方法运用举例	(116)
第九章 收益法	(123)
第一节 基本原理	(123)
一、概念	(123)
二、理论依据	(123)
三、估价公式	(124)
四、方法特点与适用范围	(126)
第二节 纯收益	(127)
一、概念	(127)
二、计算	(128)
第三节 资本化率	(129)
一、概念	(129)
二、重要性	(130)
三、种类及其关系	(130)
四、资本化率的确定	(132)
第四节 残余技术	(135)
一、概念	(135)
二、土地残余技术	(136)
第五节 方法运用举例	(139)
第十章 成本法	(142)
第一节 基本原理	(142)
一、概念	(142)
二、理论依据	(143)
三、估价公式	(143)
四、方法特点与适用范围	(145)
第二节 土地价格	(146)

第三节 重新建造价格	(150)
一、概念	(150)
二、构成	(150)
三、估算	(151)
第四节 建筑物折旧	(154)
一、概念与种类	(154)
二、折旧计算	(155)
第五节 方法运用举例	(158)
第十一章 假设开发法	(162)
第一节 基本原理	(162)
一、概念	(162)
二、理论依据	(163)
三、估价公式	(164)
四、方法特点、适用范围与应用条件	(165)
第二节 估价步骤	(166)
一、调查并掌握待估土地基本情况	(166)
二、确定最佳开发利用方式	(167)
三、估算开发周期	(167)
四、预测房地产开发完成后的市场价值	(168)
五、估算开发成本和开发利润	(168)
六、计算试算价格、确定估价值	(169)
第三节 方法运用举例	(170)

第三篇 实 务

第十二章 房地产估价程序	(174)
第一节 估价准备阶段	(174)
一、获取估价业务	(174)
二、明确估价基本事项	(177)
三、签订估价合同	(179)
四、拟定估价作业计划	(180)

第二节 估价实施阶段	(180)
一、估价资料的搜集与整理	(180)
二、现场查勘	(183)
三、选择估价方法,计算并确定估价额	(184)
第三节 估价完成阶段	(185)
一、撰写估价报告	(185)
二、交付估价报告	(189)
三、估价资料归档	(191)
第十三章 地价评估	(192)
第一节 地价体系	(192)
一、概念	(192)
二、地价体系的构成	(193)
第二节 城镇土地质量等级评定	(196)
一、区域性城镇土地分等	(196)
二、城镇土地定级与均质地域划分	(199)
第三节 基准地价评估	(203)
一、概念与作用	(203)
二、基准地价评估	(204)
三、基准地价修正系数表的编制	(210)
四、基准地价的应用与更新	(215)
五、标定地价	(216)
第四节 路线价评估	(217)
一、基本原理	(217)
二、估价步骤与修正体系	(218)
三、路线价法的应用	(223)
第五节 宗地地价评估	(229)
一、宗地估价的基本特点	(229)
二、宗地估价的主要方法	(230)
三、评估案例与分析	(230)
第六节 高层建筑地价分摊	(242)

一、地价的空间差异性	(242)
二、高层建筑地价分摊的基本途径	(243)
三、高层建筑地价分摊注意事项	(246)
第十四章 住宅房地产估价	(249)
第一节 住宅房地产类型	(249)
一、普通住宅	(249)
二、高级住宅	(252)
三、简易住宅	(252)
第二节 住宅房地产的价格构成	(253)
一、价格影响因素	(253)
二、价格构成	(254)
第三节 住宅房地产估价的基本思路	(256)
一、新建住宅房地产	(257)
二、旧有住宅房地产	(257)
三、拆迁住宅房地产补偿价格的评估	(258)
四、住宅租金的评估	(258)
第四节 估价案例与分析	(259)
第十五章 商业房地产估价	(270)
第一节 商业房地产的基本特点	(270)
一、商业房地产的特点	(270)
二、价格影响因素	(272)
第二节 商业房地产估价的基本思路	(273)
第三节 估价案例与分析	(276)
第十六章 工业房地产估价	(287)
第一节 工业房地产的特点	(287)
一、工业房地产的特点	(287)
二、价格影响因素	(288)
第二节 工业房地产估价的基本思路	(290)
第三节 估价案例与分析	(295)

第十七章 其他房地产估价	(300)
第一节 其他类型房地产的估价特点	(300)
第二节 其他类型房地产估价的主要方法	(301)
第三节 估价案例与分析	(301)
附录	(307)
一、房地产估价合同(示例)	(307)
二、土地估价报告规范格式	(310)
三、房地产估价报告规范格式	(321)
四、我国现行房屋折旧制度	(326)
五、房屋新旧程度评定标准	(328)
后 记	(341)
参考书目	(342)

第一篇 理 论

第一章 绪 论

第一节 房地产的概念与特点

一、房地产的概念

不论是房地产投资、开发、经营,抑或房地产营销、交易、中介,还是房地产课税、管理,都必须对房地产这一对象及其基本特性有一个客观而全面的认识。从事和进行房地产估价,亦不例外。

那么,什么是房地产(real estate)呢?从物质存在形态,即就房地产的物质性而言,房地产包括房和地两个方面,这是房地产的自然属性。

房泛指建筑物,包括房屋和构筑物两类。房屋是指能够遮风避雨,并供人们居住、工作、娱乐、储藏、纪念或进行其他活动的工程建筑,一般由基础、墙体、门、窗、柱和屋顶等主要构件所组成。房屋又可分为住宅用房和非住宅用房两类。非住宅用房包括厂房、仓库、商场、宾馆、写字楼等生产、流通领域的用房,办公、文化、卫生、体育等行政、事业方面的用房以及其他专用性用房。构筑物是指房屋以外的其他工程建筑,人们一般不直接在内从事生产、生活活动,如桥梁、隧道、涵洞、水塔等。

地即土地,是地球上陆地的表层及其上下一定范围的空间。广义而言,土地泛指自然资源。经济学中的土地当是这一概念内涵。如英国著名经济学家、剑桥学派创始人马歇尔(A. Marshall, 1842—1924年)认为:“土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”^①美国土地经济学家伊利(Ricard T. Ely, 1854—1943年)等也认为:“经济学家所说的土地这个词,指的是自然的各种力量,或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面,因为它还包括地面上下的东西。”^②

显然,房地产的概念不仅仅在于其物质性(自然属性),还有其本质的内涵。如某宗房地产属于A先生而不属于B先生,或由A先生使用而不是B先生使用,并不是因为A先生正占有或使用该房地产,而是由于A先生拥有了该房地产的有关权证,如土地使用权证、房屋所有权证、房地产租赁合同等,而这些权证是由法律所认定的,即A先生之所以拥有或能使用某宗房地产,是由国家(或地区)的法律所界定的,也为法律所保护。这就是房地产的产权性(它主要与物有关),是房地产的法律属性。

正是在房地产的物质性和产权性的基础上,拥有房地产的人就拥有了相应的财产,以房地产为生产要素进行生产经营活动的,则可由此产生收益(利润)。这是房地产的财产性,是房地产的经济属性。

因此,我们可以认为,房地产的概念包括三个基本内涵,即物质内涵、产权内涵和财产内涵,相应的有三个属性,即自然属性、法律属性和经济属性。房地产是土地、建筑物以及固着于土地、建筑物上不可分离的部分及其由它们衍生的各种权益。

房产和地产合二为一时,是房地产。单纯的房产或单纯的地

① 【英】马歇尔著,朱志泰译. 经济学原理(上卷). 北京:商务印书馆,1964,第157页

② 【美】伊利,莫尔豪斯著;滕维藻译. 土地经济学原理. 北京:商务印书馆,1982,第668页

产也是房地产,是房地产的不同表现形式。此外,缘于土地及房屋建筑物的相对稳定,不可移动,且使用时间长,保值增值等特点,房地产通常被称之为不动产(real property)。

所谓不动产,是指不能被移动或移动后会破坏其功能或损失其价值的财产。显然,上述动产与不动产的区分标准是物理性的。例如,罗马法对动产与不动产的区别是:凡是能用外力推动或自行能够移动、且不改变其性质和价值的物,像牲畜、家禽和家具器皿之类,属于动产;反之,像土地、房屋等物,则属于不动产。

但是,不动产的概念具有更广泛的内涵,即土地及其定着物。如日本《民法》(第86条)规定,“土地及其定着物为不动产”。中国台湾《民法》(第66条)规定,“称不动产者,谓土地及定着物。不动产之产物,尚未分离者,为该不动产之部分”。在这里,动产与不动产的区分标准不是纯物理性的。在一定条件下,物理标准下的动产可以转化为不动产。动产之不动产化的条件是:①不动产与动产同属于一个所有人,在我国应包括土地使用权的权利人,否则,动产的不动产化将毫无意义;②动产需“用于”不动产的经营或使用。因此,从这一较广的不动产内涵出发,附着于土地、在与土地不可分离状态下才能使用的物体,如房屋建筑及其固定附着设备(如电梯、水暖、卫生、通信设施等),桥梁、涵洞、水井等构筑物以及为此而种植的树木等均属于不动产。

在香港,通常有物业(property)一词。香港李宗镔先生对物业的解释是:“物业是单元性地产。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。故一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”^①显然,这里的物业是指单元性不动产,如一套住宅、一幢住宅、一个住宅小区、一个住宅组团等,均是物业,但整个城市或整个国家的房地产就不能称之为物业,即物业不是不动产

① 李宗镔. 香港房地产法. 第5版. 香港:商务印书馆,1994,第9页

的全部,物业只是单元性房地产。

由此可见,房产、地产、房地产、不动产的基本概念是一致的,但其内涵具有一定的差异。物业一词具有其自己的内涵。各概念关系可简要如图 1-1 所示:

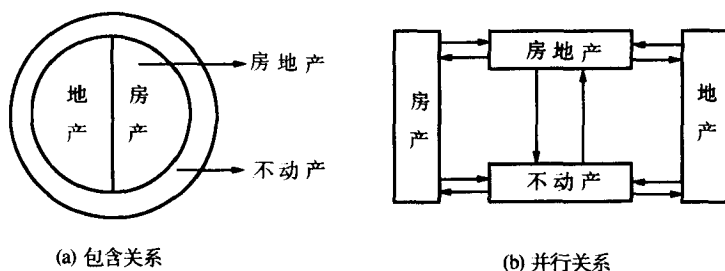


图 1-1 房地产概念示意图

二、房地产特点及估价理论体系

从物质性出发,房地产包括土地和建筑物两部分,这是人类生存和发展中最基本的生产要素和生活要素;同时,房地产又有法律的和经济的属性,包含产权和财产的概念。因此,在市场经济中,房地产是一种商品,并且往往是人们最重视的特殊的商品。尤其是土地,土地所有权具有特别高尚的形式,并且把购买土地看作是一种特别可靠的投资。但是,房地产与一般商品有着本质的区别,这种区别缘于房地产本身所固有的特性,而这种特性又主要地取决于土地本身的特性。因为,建筑物为人工建造物,它固着于土地之上。因此,这里主要分析土地的特性。

土地的特性一般可分为自然特性和人文特性两个方面。自然特性是大自然所赋予的、土地本身所固有的性质,如土地具有肥力,具有一定的承载能力等;人文特性则是指在土地自然特性基础上,融入人类活动后形成的土地的社会经济属性,如土地可依法进