

物 业 管 理 专 业 系 列 教 材

房地产

张奥益 主编

FANGDICHAN JIAGE PINGGU

价格评估



 华中师范大学出版社

物业管理专业系列教材

高秉坤 张贯益 刘圣欢 主编

房地产价格评估

张贯益 主编

华中师范大学出版社

2000年·武汉

(鄂)新登字 11 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产价格评估/张贯益主编.

—武汉:华中师范大学出版社,2000.3

物业管理专业系列教材

ISBN 7-5622-2111-1/F·111

I.房… II.张… III.房地产-价格-评估-教材

IV.F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 03717 号

物业管理专业系列教材

房地产价格评估

© 张贯益 主编

华中师范大学出版社出版发行

(武昌桂子山 邮编:430079)

新华书店湖北发行所经销

湖北新生报印刷厂印刷

责任编辑:曾巍

封面设计:罗明波

责任校对:木易

督 印:朱 虹

开本:787 mm×1092 mm 1/32

印张:7.5 字数:167 千字

版次:2000 年 3 月第 1 版

2000 年 3 月第 1 次印刷

印数:1-8100

定价:12.00 元

本书如有印装质量问题,可向承印厂调换。

内 容 简 介

房地产价格评估是现代房地产行业结构中一个重要的组成部分。在商品经济发达的国家和地区房地产业领域中,资产价格评估早已独树一帜,成为一个相当活跃、广泛使用、成效卓著的重要角色,并在这方面已形成了一套比较系统的实务经验和理论学说。

从20世纪80年代后期开始,为了适应房地产商品化和市场化的需要,作为产业经济的一项系统工程的房地产价格评估,逐步提上了议事日程。房地产以其特有的功能引资聚财,其势扬扬,方兴未艾。在此背景下,如何科学地评估房地产,已成为一个紧迫的课题。

目前,关于房地产价格评估的书已有好几种。本书有别于其他书的特色是:从我国的实际出发,借鉴和揉合国外的一些先进评估方法,在强调实用的前提下,把理论、政策和实务三者有机地结合起来,重点阐明了价格评估的基本原理和方法。

我国的房产市场和地产市场在许多情况下是统一运行的,但在有些情况下二者确又呈现分别独立运行的状态。考虑这一情况,本书的章节进行了如下安排:第一章对与房地产价格

评估有关的若干范畴进行了统一的阐述。由于房产和地产在价格评估的程序方面有许多的共同点,故第二章对评估程序一并予以叙述。第三章阐述了房产估价的原理和方法。而土地价格评估的内容较为丰富,故分两章进行叙述。第四章叙述了土地价格评估的原理。第五章则叙述了土地价格评估的方法。第六章对国(境)外房地产估价业方方面面进行了介绍。为了便于学习和思考,各章后还附有一定数量的思考题。

本书可作为各地估价员培训和大中专房地产经济专业的教材,也可作为普通高校相关专业教材或参考用书。

本书采用主编负责制。参加本书编写的人员按章节顺序分别为:张玮、周琦、石秀莲、赵新财、黄文伟、武兰芬、谢春亮,全书由张贯益统稿。

本书成稿匆匆,疏漏之处,敬请同仁和读者指出为盼。

本书的写作得到了华中师范大学出版社理科编辑室的大力支持,在此深表谢意。

作 者

1999年11月

前 言

市场是资源配置的基础性手段,这已成为共识。当中国的经济体制、住房分配体制发生重大变革的时候,传统的房屋管理体制,势必也要进行重大变革。

物业管理,作为一种新型的房屋管理模式,以其专业化、一体化和市场化为特征,在社会主义市场经济体制下,已呈现出强劲的生命力与发展势头。正所谓哪里有房屋,哪里就有物业管理。当新开发房屋普遍实施物业管理的时候,对已有房屋全面实施物业管理的呼声越来越高。随着住房体制改革的逐步深入,住房分配将全面步入货币化、市场化的轨道。在新的形势下,如何使业主的房产都能保值增值,如何使房屋使用者都能享有舒适优美的居住与工作环境,是新时期物业管理所要解决的主要问题。

为了适应当前的发展形势,满足众多物业管理参与者的学习需求,我们组织一批专家编写了这套物业管理丛书,1998年推出的有:《物业管理概论》,《物业服务经济概论》,《物业管理计算机化》,《物业管理法概论》,《物业管理国际质量标准》;1999年出版的有:《物业设备管理》,《物业环境管理》,《建筑基本知识》,《房地产开发经营》;2000年出版的有:《物业管理英语》,《房地产价格评估》。这套教材汇集了专家们多年的理论研究、教学实践和社会实践的成果,并参考了国内外有关研究资料。各门课程均对基本理论、基本知识和操作技巧作了深入浅出的论述。既具有理论的科学性,又有很强的可操作

性。本套教材是学校中物业管理专业学生的主要教材,也是物业管理公司和社会各界了解、学习物业管理理论与方法,物业投资与经营操作技巧的指南。

如果艺海拾贝是大师们的自谦之词,那么吾辈资质中平,不敢妄称弄潮儿。物业管理是房地产经济管理园中的一座奇峦。加之市场还有待充分发育,转轨变型尚未结束,从这个角度说反映不成熟实践的理论必然不很成熟。书中疏漏错误之处,恳请各位同仁、读者批评指正。

本套教材的写作得到了国家建设部,武汉市房地局,华中师范大学出版社的大力支持,在此一并致谢。

编者

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 房地产价格评估的内涵	(1)
一、房地产商品	(2)
二、房地产价格	(7)
三、房地产价格评估	(11)
第二节 房地产价格评估的范围与意义	(14)
一、房地产价格评估的范围	(14)
二、房地产价格评估的意义	(21)
第三节 房地产价格评估的基本原则	(23)
一、公正性原则	(24)
二、科学性原则	(24)
三、合法性原则	(24)
四、房地结合原则	(25)
五、最佳效益原则	(26)
第二章 房地产价格评估的程序	(29)
第一节 估价业务的申请与受理	(29)
一、估价业务获取的途径	(29)
二、估价申请的程序	(30)
三、估价业务的范围和类型	(30)
四、估价业务的受理	(31)
五、估价业务的程序	(32)
六、价格业务合同的签订	(34)
第二节 房地产估价的准备工作	(34)
一、初选估价方法	(34)
二、制定估价作业计划	(36)
三、了解物业情况	(38)

四、收集相关信息	(39)
第三节 现场勘察与测量	(40)
一、现场勘察	(40)
二、现场测量	(42)
第四节 资料的综合和分析	(44)
一、资料的收集与整理	(44)
二、资料的综合分析	(46)
第五节 撰写估价报告	(49)
一、估价报告书的形式	(49)
二、估价报告书的内容	(50)
三、附属资料	(53)
第六节 估价报告的复核和审批	(54)
一、估价报告复审的目的	(54)
二、估价报告复审的内容	(55)
三、估价报告复审的类型	(56)
四、估价报告复审的要求	(57)
五、复审估价师的资格	(57)
第三章 房产价格评估的原理和方法	(59)
第一节 房产价格的特点	(59)
一、房产价格的政策性	(59)
二、影响房产价格因素的多元性	(62)
第二节 房产价格的构成与形式	(67)
一、房产价格的构成	(67)
二、房产价格的形式	(70)
第三节 房产价格的评估方法	(73)
一、折旧率的计算	(73)
二、房产价格评估的方法	(78)
第四节 房产租赁价格评估	(82)
一、房租的构成因素	(82)

二、房产租赁价格评估方法	(86)
第四章 土地价格评估原理	(89)
第一节 土地的分类和特征	(89)
一、土地的分类	(89)
二、土地的特征	(93)
第二节 土地价格的内涵与分类	(96)
一、土地价格的内涵	(96)
二、土地价格的分类	(107)
第三节 土地价格评估	(109)
一、土地价格评估的内涵	(109)
二、土地价格评估的主体与客体	(116)
三、土地价格评估的依据与效力	(119)
四、土地价格评估的意义	(126)
第五章 土地价格评估的方法	(129)
第一节 成本法	(129)
一、成本法适用的条件和对象	(129)
二、成本法的基本思路	(130)
第二节 收益法	(131)
一、收益法适用的条件和对象	(131)
二、收益法的操作步骤	(131)
三、纯收益的求取	(132)
四、资本化率的确定	(132)
五、收益法在各种情形下的公式	(134)
六、土地残余法	(141)
七、购买年法	(143)
第三节 市场比较法	(144)
一、市场比较法适用的条件和对象	(144)
二、市场比较法的操作步骤	(144)
第四节 长期趋势法	(150)

一、长期趋势法适用的条件和对象	(150)
二、长期趋势法的操作步骤	(151)
三、平均增减趋势法	(151)
四、移动平均趋势法	(154)
五、直线趋势法	(155)
第五节 假设开发法	(157)
一、假设开发法适用的条件和对象	(157)
二、假设开发法的注意事项	(158)
三、假设开发法的计算公式	(159)
四、假设开发法的操作	(161)
五、假设开发法应用举例	(163)
第六节 路线价法	(167)
一、路线价法的适用条件和对象	(168)
二、标准宗地及路线价表示方法	(169)
三、路线价法的操作步骤和内容	(169)
四、深度百分率的制作	(171)
五、台湾的路线价法	(178)
六、欧美日路线价法	(182)
第六章 国(境)外房地产估价业	(187)
第一节 国(境)外土地制度概况	(187)
一、美、日等国土地制度	(187)
二、英联邦诸国土地制度	(190)
三、原苏联、东欧国家土地制度	(192)
第二节 美国房地产估价业	(196)
一、估价协会	(197)
二、行业管理	(199)
三、估价基金会	(199)
第三节 日本房地产估价业	(200)
一、主要房地产估价协会	(200)

二、房地产估价师的资格认证	(201)
三、房地产评估制度	(201)
四、房地产估价方法体系的特点	(202)
第四节 英国房地产估价业	(206)
一、英国皇家特许测量师协会	(206)
二、测量师资格的取得	(207)
三、取得测量师资格的实务经验	(207)
四、取得测量师资格的考试科目	(208)
五、土地测量师的执业情况	(210)
第五节 香港地区房地产估价业	(212)
一、香港估价制度	(212)
二、物业测量师	(213)
三、屋宇地政署	(215)
四、差餉物业估价署	(216)
五、估价作业程序	(216)
六、估价方法体系	(217)
七、物业估价收费标准	(217)
第六节 德国土地估价	(219)
一、土地估价的目的及机构	(219)
二、土地估价的法律基础及技术规范	(221)
三、土地估价的基本方法	(222)
四、土地估价成果的应用	(225)
主要参考书目	(227)

第一章 概 论

价格市场供求关系的产物。价格的形成既不能脱离市场,也不能完全听任市场,否定人在价格形成中的主观能动性。就房地产价格而言,即使在西方市场经济十分成熟的国家,也有房地产估价所,其房地产价格的形成,就是估价人员模拟市场机制,运用多种科学方法推算出来的。同时,政府为了维持社会的稳定,也会运用多种手段对房地产价格进行宏观调控。

中国的房地产将成为国民经济新的支柱性产业。以房地产为对象的各种经济行为将越来越多地出现在我们的经济生活之中。无论是房地产买卖、租赁、抵押、入股、保险、典当、纠纷处理,还是企业的合资、合作、租赁经营、承包经营、股份制改组、合并、兼并、破产,甚至房地产开发中的项目评估、投资决策分析和会计成本分析等,都需要进行房地产价格评估。因此,正确地制定房地产商品价格,建立完善的房地产商品价格体系就成为了房地产产业改革和发展中的一个重要而迫切的课题。

第一节 房地产价格评估的内涵

房地产是一种特殊的商品,而房地产价格评估则是一种特殊的经济行为。在对特殊的商品和特殊的经济行为进行讨论以前,必须对一些基本范畴的内涵进行科学的界定。如果

对基本范畴的内涵无法达成共识,或存有歧义,就无法进行更高层次的讨论。

一、房地产商品

房地产商品是商品体系中的一个具有特殊社会经济内容的商品系列。它大致可以分为三大类:房屋,包括房屋的配套设施;建筑地块,即经国家批租后的土地使用权;房地产劳务,即房地产开发中人的无差别劳动。在本书中所讲的房地产价格评估的对象是指前两类。

房屋,又称房产,它包括居住用房和非居住用房两大类。作为房地产经济学的研究对象的“地”,仅指城市中建筑地块的土地使用权。但作为房地产价格评估的对象的“地”,除了城市中的建筑地块以外,还应包括国家征用的农用地。城市用地和农村用地两者合在一起,又可称之为地产。

1. 房屋

房屋一般是指已竣工的房屋及其配套设施。发生下列情况时,房屋概念的内涵还要扩大。第一,特定情况下,要求对未竣工的房屋进行估价,即期货预测。第二,因民事纠纷的需要,或保险索赔的需要,需对因人为或自然灾害造成的已经灭失的房屋进行价格评估。

房屋可以作如下的分类:

(1) 按房屋用途分类 按房屋的不同用途,可以将房屋分为住宅、工业交通用房、商业用房、教学科研医疗用房、文化体育娱乐用房、办公用房、其他用房七类。除住宅属于居住用房外,其余六类均属于非居住用房。

住宅是专供人们日常生活居住的房屋。在内涵上包括城镇居民的住宅,也包括学校、机关、团体、企事业单位的学生宿舍或职工宿舍。

工业交通用房是指工矿企业直接从事工业生产活动的厂房、车间、饲养场、加工厂、原材料和成品仓库等用房,邮电交通部门从事生产经营活动的车站、码头、港口、运输等用房,机关、团体专门用于储备物资的用房及其附属用房。

商业用房是指从事商业活动的商业公司、商场、商店、门市部、饮食店、菜场、早点部、小吃部、书店、加油站等营业性生产用房,以及宾馆、饭店、浴室、理发室、照相馆、修理站等用房。

教育医疗科研用房是指从事教育活动的各种学校、幼儿园所使用的教室、实验室、图书室、办公室、运动场,各类医院、卫生所、门诊部、疗养院、防疫站等用房,科学研究活动的各类科学院、研究所、实验室、实验工厂、资料室、办公室及其附属用房。

文化体育娱乐用房是指从事文化体育娱乐活动的影剧院、文化馆、文化宫、文化站、少年宫、展览馆、博物馆、体育馆、游泳池、健身房、俱乐部、书店、出版社、广播电台、电视台及其附属用房。

办公用房是指各级党政机关、社会团体、银行等的办公用房及其附属用房。

其他用房是指不属于上述各类用房范围的房屋,如寺庙、监狱、看守所、拘留所、收容站、管教所、部队驻所及附属用房。

不同类型的房屋应采用不同的评估标准和评估方法,同一幢房屋按不同方法和标准进行评估,也会有完全不同的评估结果。

(2) 按房屋层数分类 房屋层数是指房屋的自然层数,一般按室外地坪以上的建筑物层数进行计算。

采光窗在室外地坪以上的半地下室、室内层高在 2.2m

以上的计层数,2.2m 以下的不计层数。地下室、装饰性塔楼、水箱间不计层数。

地下室,指房体本身在室外地坪以下的部分。

装饰性塔楼,指突出屋面作为装饰性的较小楼层,一般不能作居住用,如钟楼。

民用建筑按层数可作如下分类:低层建筑(1~2层)、多层建筑(3~6层,个别地区按7层)、高层建筑(8层以上)三类。

房屋的层数不同,房地产价格评估的标准也不同。一些不计层数的建筑物,在进行评估时应采用不同的评估标准。

(3) 按房屋的建筑结构分类 房屋建筑结构分类主要指按房屋的梁、柱、墙及各种构架等主要承重的建筑材料来进行房屋类别的划分。按国家统计局规定,建筑结构可分为钢结构、钢和钢筋混凝土结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖木结构、其他结构六大类。

钢结构 承重的主要结构是钢材料建造的,包括悬索结构。

钢和钢筋混凝土结构 承重的主要结构是用钢、钢筋混凝土建造的。如一幢房屋一部分梁柱采用钢制构架,一部分梁柱采用钢筋混凝土建造。

钢筋混凝土结构 承重的主要结构是用钢筋混凝土建造的,包括薄壳结构、大模板现浇结构及使用滑模、升板等方法施工的钢筋混凝土的建筑物。

混合结构 承重的主要结构是用钢筋混凝土砖木建造的,如一幢房屋的梁是钢筋混凝土制成,以砖墙为承重墙,或者梁是木梁,柱是钢筋混凝土的。

砖木结构 承重的主要结构是用砖、木材建造的。

其他结构 承重的主要结构是竹之类的建材,窑洞等也归于此类。

房屋建筑结构对房屋的建筑质量起决定性的作用,不同建筑结构的工程,其造价完全不同。因此,在评估时要使用相对应的建筑结构的评估标准。

(4) 其他房屋建筑种类 除按房屋的用途、层数、建筑结构对房屋进行分类以外,还可以按建筑的形态、历史和地方特色进行分类,如公寓大楼、独立住宅、文物名胜建筑、地方特色建筑等。

公寓大楼是指具有分层形态,各有室号,各有独用厨房、浴室的独立居住单位,并有公共大门或电梯设备等。公寓大楼一般有两种式样:独立式和接连式。从结构上看,独立式公寓主要为钢筋混凝土结构;接连式公寓有混凝土结构和钢筋混凝土结构两种;砖木结构的较少见。

独立式公寓的特点是按层或按组划分作为一个使用单元,每组房间较多,居住面积也较大,而且都有电梯或暖气设备。接连式公寓中居住使用面积较少,而且无电梯、暖气等设备。

独立住宅,又称花园住宅,是指四面或三面临空,装饰精致,有客厅、餐厅、穿堂等结构较好的住宅。独立住宅有两种式样:独立式花园住宅和接连式花园住宅。独立花园住宅有相当规模的单独花园。接连式花园住宅是指半独立或两幢以上按连列式住宅并附有较小的花园,在总体上由多幢房屋形成里弄布局形式。

独立住宅的结构和用料,早期以砖木结构为主,后期以混合结构为主,其用料方面差异很大。

独立住宅在设备方面大体与公寓相同,都有大小卫生间、