

最新 房地产经营管理丛书

房地产估价

总主编 董 藩

王家庭 编著

Fangdichan Gujia



东北财经大学出版社

最新房地产经营管理丛书

总主编 董 藩

房 地 产 估 价

王家庭 编著

东北财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/王家庭编著. —大连:东北财经大学出版社, 2001. 1

(最新房地产经营管理丛书/董藩主编)

ISBN 7-81044-810-2

I. 房… II. 王… III. 房地产-价格-评估
IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 50588 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室:(0411)4710523

发行部:(0411)4710525

网 址:<http://www.dufep.com.cn>

读者信箱:dufep@mail.dlptt.ln.cn

大连理工大学印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本:850 毫米×1168 毫米 1/32 字数:348 千字 印张:13 7/8

印数:1—6 000 册

2001 年 1 月第 1 版

2001 年 1 月第 1 次印刷

责任编辑:谭焕忠

责任校对:尹秀英

封面设计:冀贵收

版式设计:单振敏

定价:20.00 元

最新房地产经营管理丛书

编 委 会

(按拼音字母排序)

顾 问 龚世萍(全国政协常委, 辽宁省政协副主席)

胡乃武(著名经济学家, 中国人民大学教授, 博士生导师)

总主编 董 藩(经济学博士, 教授, 大连民族学院
中国经济发展战略与政策研究中心主任、经济管理系副主任)

策 划 谭焕忠(东北财经大学出版社副编审)

编 委 李桂荣 梁世连 林 山 刘叔麟
上官子昌 王家庭 王世涛 王玉红
张 奇 周 宇

关于房地产业发展的几点认识

(代序)

董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理”丛书，出版前他要我为之作序，我也想顺便就房地产业的发展谈几点粗浅的认识。

我国房地产业的复苏和发展，起源于住房制度改革和土地使用制度改革。在长期的计划经济体制之下，住房这一本应由居民个人承担的最主要的消费品，被政府作为福利品进行分配。土地资源亦不是通过市场流通，而是通过行政方式进行配置，由此造成政府的不堪负担和巨大的效率损失。早在1980年，邓小平同志就对城镇住房制度改革提出如下总体设想：出售公房，调整租金，提倡个人建房买房。这些设想通过试点方式以不同的方案被逐渐实施，同时土地使用制度的改革也拉开了序幕。这两项改革使房地产的商品属性得以确认，也为我国房地产业的发展添充了具有制度特色的内容。以这两项改革为起点，同时借助国家对第三产业的规划和扶植，我国的房地产业逐渐恢复并发展起来。从新中国成立至1998年末，我国共建住宅达40.4亿平方米，其中改革开放20年的建造总量是前30年的6.6倍，全国城镇居民人均居住面积已由20年前的3.6平方米上升到9.3平方米；城镇土地也有很大比例实现了有偿使用。

成绩固然可喜可贺，但今后的发展道路更值得关注。在我看来，今后我国房地产业的发展应遵循“改革与保障并重，发展与规范同行”的指导思想，在改革与发展的过程中，应处理好一些

相关问题。

——尽快结束房改这项渐进式改革，但在该领域政府的保障职能应予以保留。我是赞成推行住房制度改革的，但又不主张将住房全部商品化。政府具有保障公平和提供安全服务等社会职能，如果低收入阶层住房太差或无房可住显然是政府未履行好这两项职能。我们知道，在欧美发达国家以及新加坡、中国香港等国家和地区，此方面做得都是不错的。我们要建立健全社会保障制度，必须充分考虑到住房保障的必要性和社会意义，并有相应的政策保障低收入家庭的基本居住需要，这也是社会主义制度对政府提出的基本要求。

——要把房地产业纳入国民经济发展规划中通盘考虑，但不可过分依赖其完成经济增长目标。我承认房地产业具有经济增长点的作用，也承认它对数十个行业具有明显的带动作用。但是如果不考虑居民的经济承受能力，一味地想把其“炒”成消费热点，这不但对国民经济的发展没有好处，反而危害极大。前几年“房地产热”造成的后患至今未彻底清除（如海南等地大量商品房的积压和许多建筑工地的停工），我们不能再造成资金的大量沉淀和资源的巨大浪费了。1998年商品房竣工面积达4.76亿平方米，至少拉动了一个百分点的经济增长率。我认为这种发展规模已超过其应有的规模，空置房的迅速增加便是明证。另外，房地产业如同证券业一样，是最容易出现投机行为和“泡沫”现象的领域，对此要时时警觉。经济衰退是多种原因导致的“并发病”，治理时“药方”搭配一定要科学，其一味“药”用量过多未必合适。

——房地产业的发展既要考虑消费需求，更要考虑可持续发展的要求。房地产业的发展当然要与满足广大人民群众住房需求相适应，但是只考虑市场需求是不够的，国家对该领域的宏观调控也十分必要。宏观调控的内容不仅在于行业的发展规模，而且在于商品房的标准控制，特别是面积控制。我国的耕地是十分

有限的，我们必须考虑到自己以及子孙后代吃饭的需要，尽可能少占或不占耕地。住房条件当然应逐步改善，但住房面积越盖越大的趋势必须扭转，以我国的国情亦不该提倡别墅消费。在此方面，日本国民的购买力比我们高得多，但日本政府对住房的宏观控制做得很好，值得我们学习。应当看到，浪费土地资源的危害是永久的、巨大的，而且是无法挽回的。

——房地产业的发展要尽快从追求规模转向追求质量。我国的房地产业自从恢复以来，发展速度是非常快的。在国家大力发展第三产业的背景之下，房地产业已经成为国民经济的一个重要行业，但这并不能掩盖房地产业存在的种种问题，其中之一就是商品房质量太差。这几年该领域大量的投诉和纠纷以及曾经发生的恶性事故便是这一问题的集中反映。我想，房地产业也到了该抓质量、抓名牌的时候了——不但要追求单一的工程质量，而且要追求全方位的质量。应该搞出一套行业标准，将商品房按适用性、安全性、耐久性、环保性、经济性进行定级，从而约束房地产开发公司的生产和经营行为，促使他们争相向市场提供高质量的住房。对房地产公司来说，这也是避免商品房积压，提高经济效益的一条正路。

——搞好房地产领域的制度调整与法规完善，使房地产业发展有规可依，有章可循。这方面我们有大量工作要做。例如，实物分房制度在全国已经停止，但许多地方却未搞出与之相衔接的货币化住房分配制度；一些中小城市住房抵押贷款制度搞得不完善，业务尚未开展起来；绝大多数城市不允许已售公房上市，影响了住房市场的发育；尚无法对居民收入的层次进行合理划分，以便对低收入阶层实施住房保障制度；《住宅法》尚未出台，住宅领域从生产到经营再到管理和服务缺乏根本性法规加以规范……所有这些表明，房地产立法部门和管理部门依然是任重道远。

——尽快将闲置的商品房消化掉，抽回沉淀的资金。这几年，

全国商品房空置量持续增加，到 1998 年底已达 8 000 多万平方米，其中有一半已空置一年以上。据国家信息中心披露，1999 年上半年商品房空置量仍在增加，这种闲置规模显然超过了商品房买卖过程中的正常闲置量。由于沉淀在闲置房地产上的不良金融资产数额巨大，对国民经济构成了威胁，因此必须尽快解决这个问题。这种状况的形成既有企业方面的原因，又有政府方面的原因，因此需要从两个方面着手治理。从企业角度讲，必须调低价格，加强营销和售后服务，并提高今后的投资决策水平；从政府角度讲，要适当控制土地供应，清理房屋成本中的不合理收费，提高未售公房的租金水平，并通过中央银行制定政策，提高居民购房的融资能力。

——房地产业亦应考虑产品创新问题。在工业领域，产品创新已成为企业发展战略的重要内容。只有创新，才能形成产品差别；只有存在产品差别，才有赚取垄断利润的可能。房地产企业亦应考虑产品创新问题。最近，欧美一些国家和日本在房屋开发中开始流行英式庭园景观，丰富而自然的色彩软化了一般建筑冰冷的感觉，传递出“家”的温馨。为节省能源消费，西班牙开始实施生物气候住房计划。我国的房地产开发企业应从中受到一些启示。

董藩与他的合作者们对房地产问题有深入的研究，他们曾在《光明日报》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国房地产》等报刊发表过许多论文，也出版过专著，因而能够保证这套丛书具有较高的学术水平和实用价值。我相信，这套丛书的出版将有益于我国学术界对房地产问题的深入研究。

胡 乃 武

2000 年 9 月 20 日于中国人民大学宜园

前 言

随着改革开放的深入和社会主义市场经济体制的确立，我国的房地产业迅速发展，房地产市场日趋完善，住房分配货币化已成为城镇住房制度改革的发展方向。在这种形势下，无论是房地产开发、经营、融资，以及政府对房地产市场的宏观调控，还是老百姓的选房、购房，都需要大量的信息咨询、市场研究和投资决策服务，尤其是房地产估价服务。可以说，房地产估价是规范房地产市场一把“尺子”。国外经验表明，房地产估价是房地产业内技术性最强、难度最大的部分。其工作的开展，不仅需要一批高素质的专业估价人员，更需要一套科学实用的估价理论和方法。

基于此，作者在参阅了国内外大量的估价文献和有关房地产估价的最新资

料的基础上，结合当前高校房地产估价教学的经验以及许多实务工作者的估价实践，编写了本书。在本书中，作者在广泛吸收和借鉴国内外的成功经验、充分推理论证的基础上，概括和总结前人的研究成果，全面系统地论述和介绍了房地产估价的内涵、基本理论、估价原则和程序、估价方法和国外估价制度，提出了促进房地产估价工作的一些初步设想，以期对正在成长的我国房地产估价行业有所帮助。

由于时间仓促，学识尚浅，水平有限，书中有些看法也未必合适，疏漏、不足甚至错误之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

王家庭

2000年9月于大连

目 录

第一章 房地产估价概述	1
第一节 房地产概说	1
第二节 房地产估价的基本问题	8
第三节 发展房地产估价势在必行	16
第二章 房地产估价的基本理论	22
第一节 地租地价理论：基础的基础	22
第二节 区位理论：空间发展的依据	42
第三节 其他理论：基础理论的补充	51
第三章 房地产价格的形成机理	56
第一节 房地产价格的概念与特点	56
第二节 房地产价格的构成与形式	64
第三节 房地产价格的影响因素分析	74
第四章 房地产估价原则与程序	88
第一节 房地产估价原则的经济学原理	88
第二节 房地产估价的主要原则	94
第三节 房地产估价的基本程序	104

第五章 市场比较法	118
第一节 市场比较法的基本原理	118
第二节 市场比较法的具体运用	121
第三节 市场比较法的应用举例	132
第六章 收益法	138
第一节 收益法的基本原理	138
第二节 房地产纯收益的求取	144
第三节 资本化率的确定	152
第四节 收益法的具体运用	166
第五节 收益法的衍生方法	172
第七章 成本法	178
第一节 成本法的基本原理	178
第二节 重新建造完全价值的确定	185
第三节 建筑物折旧的估算	192
第四节 成本法运用举例	204
第八章 假设开发法	207
第一节 假设开发法的基本原理	207
第二节 假设开发法的运用问题	209
第三节 假设开发法的操作程序	217
第四节 假设开发法的应用举例	221
第九章 长期趋势法	228
第一节 长期趋势法的基本原理	228
第二节 简易平均趋势法	232
第三节 移动平均趋势法	238
第四节 季节指数趋势法	244
第五节 其他趋势法	250

第十章 路线价法	256
第一节 路线价法的基本原理	256
第二节 深度指数表	261
第三节 路线价法的实际操作	272
第四节 路线价法在我国的发展	287
第十一章 基准地价评估	292
第一节 基准地价概述	292
第二节 基准地价评估的基本原理	296
第三节 基准地价评估的具体运用	309
第十二章 一些国家和地区房地产估价	
制度概览	316
第一节 国外房地产估价制度概说	316
第二节 国外及香港地区房地产估价制度比较	319
第十三章 加强房地产估价管理, 促进	
房地产估价业发展	335
第一节 我国房地产估价管理概述	335
第二节 我国房地产估价制度的发展	340
第三节 当前我国房地产估价行业存在的	
问题与对策	345
附 录	355
参考文献	424
写在后面的话——关于丛书出版的说明	429

第一章 房地产估价概述

随着改革开放的深入和社会主义市场经济的不断发展,房地产业作为市场经济的重要组成部分,也取得了较大的成就,正在调整中沿着健康有序的方向发展。尤其是伴随着住房福利制度的取消和分配货币化的实行,房地产估价应运而生,迅速壮大,已逐步成为我国经济必不可少的一部分。本章就房地产估价的几个基本问题作以论述。

第一节 房地产概说

一、房地产的概念界定

长期以来,理论界对房地产这一概念一直是有争议的。主要有以下几种观点:

1. 房地产又称不动产,它有广义和狭义两层内涵:广义是指土地以及土地上的一切人类加工、建筑后的物品,主要是房屋;狭义是指市场上的供买卖的标的物,基本包括预售、新屋和旧屋^①。

2. “房地产”在英文中译为“Real Estate”可以理解为“不动产”。在我国,“房地产”即房产(房屋财产)与地产(土地财产)的总称。从物质形态上看,房产依附于地产,房地相联,不可分割;在经济形态中,其经济内容和运行过程也具有内在整体

^① 何宏生:《房地产基本知识 with 经营指南》,北京,地震出版社,1993。

性和统一性。因此, 房地产即是由房屋建筑和建筑地块构成的有机整体^①。

3. 房地产又称不动产, 有广义和狭义两种理解, 广义房地产是指土地、土地上的永久建筑, 基础设施以及诸如水和矿藏等自然资源, 还包括与土地所有权有关的所有权利或利益, 与分析房地产有关的知识以及经营房地产买卖的商业界。狭义房地产仅指土地以及土地上的永久建筑物和由它们衍生的各种物权^②。

4. 房地产是房产与地产的合称, 是房屋与土地在经济方面的商品体现。房屋与土地反映物质的属性和形态, 而房产与地产则体现商品形式的价格^③。

5. 房地产是房产与地产的有机结合。房地产既包括地产又包括房产, 是两者的有机结合, 经常融为一体。房地产是实体与权利的有机结合。房地产是财富与经营的有机结合^④。

6. 房地产是房地产开发、建筑等物质生产过程的产品, 包括房屋建筑和建筑地段^⑤。

以上 6 种对房地产概念的表述中, 每种表达中都不同程度地存在着不足。因此, 有必要在对以上几种观点进行分析评价的基础上, 给出一个确切的房地产概念。

纵观上述 6 种观点, 都不外乎承认以下几个方面中的一部分或几部分: (1) “房地产” 又称不动产。(2) 房地产是房产与地产的合称或总称。(3) 房地产是房屋与土地在经济方面的商品表现。(4) 房地产是房地产生生产过程的商品。(5) 房地产是实体与权利的有机结合。(6) 与分析房地产有关的知识以及经营房地产买卖

① 周汉荣:《中国房地产业业务大全》, 北京, 中国物价出版社, 1993。

② 吕华:《房地产估价理论与实务》, 上海, 同济大学出版社, 1990。

③ 谢卫东:《中国房地产实务大全》, 北京, 新时代出版社, 1992。

④ 杨重光:《房地产概念、房产与地产的关系及土地市场规范化》, 载《不动产纵横》1993 (2)。

⑤ 夏平华:《我国房地产金融市场行政管理涵义及原则初探》, 载《中国房地产》1994 (3)。

的商业界也是房地产。(7) 房地产实体包括土地、土地上的建筑物、基础设施、自然资源。

通过上述分析,我们认为:(1) 房地产是不动产,但不动产不完全是房地产,如集体所有的农业土地是不动产,但不能认为它是房地产。因此“房地产”不能又称为“不动产”。(2) 房地产是房产与地产的有机结合,它包括房产和承载房屋的土地及其权利。并非所有的地产都是房地产,因而不能把房地产解释为房产与地产的简单合称或总称。(3) 房地产实体包括地上房屋建筑、承载房屋建筑物的土地以及一些附属物和承载附属物的土地。(4) 房地产应该是实体与权利的有机结合。

综上所述,我们可以给房地产这样定义:房地产是房产和地产密不可分的、相互依存的有机结合体,是指地上房屋建筑及其附属物和承载物建筑及其附属物的土地以及由它们所派生的各种权利的集合。

二、房地产的主要特性

房地产与其他经济产品有着本质区别,这种区别取决于房地产的特性。要准确地对房地产进行估价,就必须全面了解、把握房地产或房地产业产品与其他产业及其产品不同的特性,尤其是与房地产估价密切相关的一系列特性。

(一) 位置固定性、地区性和个别性

土地具有不可移动性,建筑物由于附着在土地上,所以往往也是不可移动的。房地产位置的固定性,衍生出了房地产的地区性和个别性,即没有两宗房地产是完全相同的,即使两处的建筑物一模一样,但由于其坐落位置不同,周围环境也不相同,这两宗房地产实质上也是不相同的。因此可以说,在经济上出现了同一房地产的大量供给是不可能的,其价格千差万别。由于房地产有此特性,房地产的使用就严格受到位置的支配,而且进行房地产交易时,也要到实地观察,不能采取样品交易方式,所以房

地产交易成为特定地的交易。

（二）长期使用性

土地具有不可毁灭性，建筑物建造完成后，其寿命期限可达数十年甚至上百年。但值得注意的是，在中国大陆，房地产自然方面的长期使用性受到了有限期的土地使用权的制约。根据新的土地使用制度，公司、企业、其他组织和个人通过政府出让方式取得的土地使用权，是有限期的土地使用权，其土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。房地产的这个特性在房地产估价上具有重要意义。例如坐落位置很好、建筑物外观也很好的房地产，可能由于土地使用年限短而使价值不高。

（三）大量投资性

房地产投资所需数额往往很大。一 m^2 土地的价格少则数百元，多则数千元至数万元，兴建建筑物的工程造价也很高。如珠海经济特区恒通置业股份有限公司与北京市东城区房地产综合开发总公司合作，携手开发改造北京市东城区东四大街西侧地区，每平方米土地匡算的投资额高达 4.6 万元人民币。

（四）易受政策限制性

任何国家对房地产的使用、支配多少都有某些限制。房地产受政府法令和政策的影响较重要的有两项：一是管理权的行使，政府基于公共利益，可运用管理权限制某些房地产的使用，如城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度和绿地率的规定。二是行政征用权，政府为满足社会公共利益的需要，可以对任何房地产实行强制征用或收买。房地产易受政策限制性还