

【现代房地产丛书】

房地产估价

陈湘芹 崔东平 主编



化学工业出版社

【现代房地产丛书】

房地产估价

陈湘芹 崔东平 主编



化学工业出版社

· 北 京 ·

(京)新登字 039 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价/陈湘芹, 崔东平主编. —北京: 化学工业出版社, 2005. 6

(现代房地产丛书)

ISBN 7-5025-7436-0

I. 房… II. ①陈…②崔… III. 房地产-价格-评估
IV. F293. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 074668 号

现代房地产丛书

房 地 产 估 价

陈湘芹 崔东平 主编

责任编辑: 董琳 王斌

责任校对: 于志岩

封面设计: 关飞

*

化学工业出版社出版发行

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010) 64982530

(010) 64918013

购书传真: (010) 64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印装

开本 720mm×1000mm 1/16 印张 17¼ 字数 286 千字

2005 年 8 月第 1 版 2005 年 8 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-7436-0

定 价: 38.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

编者的话

房地产是国民经济发展的一个基本生产要素，任何行业的发展都离不开房地产；同时房地产又是人们生活的必需品，任何人都必须有安居立身之地。房地产的稀缺性、固定性、多样性、价值大等特点，使房地产商品在社会主义市场经济中备受关注。对房地产进行投资、开发、经营、管理、服务的行业就是房地产行业，房地产行业具有基础性、先导性、带动性和风险性等特点，房地产行业的特殊性决定了房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业和支柱产业。

从 20 世纪 80 年代开始，国家相继出台了土地使用制度改革、房屋商品化政策、住房制度改革等系列政策，房地产业逐渐兴起，并以迅猛的势头发展。然而，房地产业在中国还是一个年轻的行业，房地产市场尚属逐渐发展、逐步完善阶段，因此，在房地产实践发展中暴露出大量问题，如投资的盲目性、市场化程度低以及房地产投机、部分地区房价居高不下等问题。针对现实中有关房地产问题的出现，对房地产专业理论和方法的系统深入研究迫在眉睫。房地产业的有序、规范化竞争，暴露出房地产高级专业人才的稀缺，因此，我们根据十多年对房地产业形势的追踪，通过理论教学和房地产实践相结合，使用最新的法律法规和最新的数据，编写了这套《现代房地产丛书》。

这套丛书包括 9 个分册。主要撰稿人来自吉林建筑工程学院，由尹军担任丛书主编，刘立群担任丛书副主编。

本丛书内容系统、全面，既有房地产的基本法律制度、政策与法规，又有房地产开发、房地产投资分析、估价、经济的理论方法的论述，同时对于较重要的房地产金融、人才配套也进行了详细的论述，并附有相应的实例。本丛书主要供从事房地产开发、经营、

管理工作的人员使用，也可作为房地产专业岗前培训、注册考试的参考资料，还可以作为大中专院校工程管理、工商管理、房地产专业及相关专业的教学参考书。

希望本丛书的出版，能够使房地产业内人士及其相关人员了解和认识房地产的基本理论知识，促进房地产理论的深入研究，为中国房地产业的健康发展做出应有的贡献。

尹 军

2005 年 6 月

前言

随着经济的发展、社会的进步，人们对房地产的需求日益增长。在我国社会主义市场经济不断完善的进程中，房地产不仅是重要的生产要素和生活必需品，同时作为一种商品也是人们投资置业的良好对象。在房地产交易的过程中，房地产估价已成为不可缺少的一项专业性、技术性工作。

房地产估价是现代房地产业结构中一个重要的组成部分。作为一门学科的房地产估价，是以房地产估价活动为研究对象，重点揭示房地产价格的形成和运动规律以及如何度量的科学。这门学科随着房地产估价活动的发展而发展，同时反过来又指导和推动着房地产估价活动的发展和科学化、规范化。

为了帮助大家更多的了解房地产估价的相关知识，我们组织具有丰富的教学经验的教师在参考了大量资料的基础上，编写了本书。为了加深读者理解，在各章节均列举了案例，并在书后附有综合案例。本书可作为“国家注册房地产估价师”考试的参考书，也可作为各地房地产估价员培训及普通高校相关专业教材或参考书。

参加本书编写的人员有：董静、张国明、刘薇、苗泽慧、宫立鸣、李成刚、董兵、张凤林、孙正茂，全书由陈湘芹、崔东平统稿。

各章节有关引用的资料和参考文献未能全部列出，这里谨向原作者们致以崇高的敬意和衷心的感谢！

由于成稿比较仓促，加之水平有限，文稿中难免有不当之处，恳请广大读者和学界专家指正。

编 者

2005 年 5 月

内 容 提 要

本书全面考虑各层次读者的需求，结合作者多年教学及实践经验，集各家所长，系统阐述了房地产估价的相关基础知识和常用估价方法。主要包括：房地产和房地产价格基础知识，房地产估价的概念、原则和程序，房地产估价和土地估价的主要方法并附有计算案例。

本书可作为“国家注册房地产估价师”考试的参考书，也可作为各地房地产估价员培训和高等院校房地产相关专业的教材或参考书。

目录

第一章 * 房地产和房地产价格 ————— 1

- 第一节 房地产的概念 / 3
- 第二节 房地产的特性 / 16
- 第三节 房地产的类型 / 22
- 第四节 房地产价格的概念和形成条件 / 24
- 第五节 房地产的供求与价格 / 26
- 第六节 房地产价格形成法则 / 35
- 第七节 房地产价格的特征 / 40
- 第八节 房地产价值和价格的种类 / 43

第二章 * 房地产估价 ————— 63

- 第一节 房地产估价的概念 / 65
- 第二节 房地产估价的必要性 / 78
- 第三节 我国房地产估价的现状与问题 / 83
- 第四节 房地产估价原则 / 91
- 第五节 房地产估价程序 / 102

第三章 * 市场比较法 ————— 117

- 第一节 市场比较法的基本原理 / 119
- 第二节 交易实例的搜集 / 121
- 第三节 可比实例的选取 / 124
- 第四节 建立价格可比基础 / 126
- 第五节 交易情况修正 / 129
- 第六节 交易日期修正 / 132
- 第七节 房地产状况修正 / 134
- 第八节 求取比准价格 / 136
- 第九节 应用举例 / 138

第四章 * 成本法 ————— 141

- 第一节 成本法的基本原理 / 143
- 第二节 成本法估价的基本公式 / 147
- 第三节 建筑物的重新构建价格 / 150
- 第四节 建筑物的折旧 / 151
- 第五节 成本法估价案例 / 157

第五章 * 收益法 ————— 161

- 第一节 收益法的基本原理 / 163
- 第二节 收益法的计算公式 / 164
- 第三节 收益法的净收益 / 168
- 第四节 资本化率 / 173
- 第五节 收益法的派生方法 / 180
- 第六节 收益法应用举例 / 181

第六章 * 假设开发法 ————— 185

- 第一节 假设开发法的一般理论 / 187
- 第二节 假设开发法估价的公式 / 189
- 第三节 假设开发法公式中各项的求取方法 / 190
- 第四节 假设开发法举例 / 196

第七章 * 长期趋势法 ————— 201

- 第一节 长期趋势法的理论依据 / 203
- 第二节 平均增减趋势法 / 204
- 第三节 移动平均趋势法 / 206
- 第四节 指数修匀法 / 207
- 第五节 线性趋势法 / 208
- 第六节 季节指数法 / 210

第八章 * 路线价法 ————— 213

- 第一节 路线价法基础知识 / 215
- 第二节 路线价法的步骤 / 216
- 第三节 路线价法计算举例 / 221

第九章 * 房地产价格影响因素及估价风险性 ————— 225

第一节 房地产价格影响因素 / 227

第二节 房地产估价风险性 / 243

第十章 * 土地估价 ————— 249

第一节 我国地价体系及土地估价途径 / 251

第二节 我国土地估价资料 / 255

第三节 土地估价方法应用 / 259

参考文献 ————— 263

1

第一章

房地产和房地产价格

*

第一节 房地产的概念

*

一、房地产的整体概念

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。它可视为实物、权益、区位三者的结合。

1. 土地、建筑物和其他地上定着物

土地是指地球陆地表面及其上下一定范围内的空间。

建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。

其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不能分离，或者虽然可以分离，但是分离不经济，或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能，或者使土地、建筑物的价值明显受到损害的物体。例如，为了提高土地或建筑物的使用价值或功能，种植在地上的树木、花草，埋设在地下的管线、设施，在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等。而在地上临时搭建的帐篷、戏台等则不属于房地产。

在现实中，其他地上定着物往往可视为土地或建筑物的构成或附属部分，所以，通常讲房地产包括土地和建筑物两大部分。

2. 实物、权益和区位

实物 (physical entity) 是房地产中看得见、摸得着的部分，例如，建筑物的结构、设备、装修、外观，土地的形状、平整程度、基础设施完备程度等。实物又可进一步分为有形的实体及其质量和组合完成的功能三个方面。

权益是房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利 (rights)、利益 (interests) 和收益 (benefits)。例如，所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权、相邻关系等。其中，房地产所有权是指房地产所有人在法律规定的范围内自由支配房地产并排除他人干涉的权利。房地产使用权目前主要是土地使用权，是指土地使用者依法对国家或农民集体所有的土地享有的占有、使用、收益和处分的权利。其中，国有土地使用权又有有偿出让土地使用权和行政划拨土地使用权。房地产租赁权是指以支付租金

的方式从房屋所有人或土地使用权人那里获得的占有、使用房地产的权利。抵押权是指债权人对债务人或者第三人不转移占有而供作债权担保的房地产，在债务人不履行债务时，就该房地产的变价款优先受偿的权利。典权是指支付典价占有他人房地产而为使用、收益的权利。地役权是指土地所有人或土地使用权人为使用自己土地的便利而使用他人土地的权利。最典型的地役权是在他人土地上通行的权利，这种地役权有时称为通行权（right of way）。空间利用权是指权利人在法律规定的范围内，利用地表上下一定范围内的空间，并排除他人干涉的权利。房地产本质上是一个立体空间，拥有一宗房地产就拥有了该宗房地产的所有空间。在现代社会，房地产所有人可能将其整个空间中的部分空间独立出来，转让、租赁给他人。如房地产所有人在不违反城市规划的条件下，可能将其楼顶出售给他人加盖房屋，或以合作的方式与出资加盖房屋的一方分成；将楼顶或外墙出售或出租给广告公司做广告牌等。相邻关系是指房地产所有人或使用人在自己的房地产内从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时，负有注意预防和避免损害相邻房地产的义务。

在不同类型的资产中，实物和权益对价值的影响是不同的。

① 一般的有形资产（tangible assets），如机器、设备、家具等，主要是实物的价值，即主要是实物的好坏决定着价值的高低。

② 一般的无形资产（intangible assets），如专利权、专有技术（非专利技术）、著作权（版权）、商标专用权（商标权）、专营权（特许权）、商誉、有价证券（股票、债券）等，通常不具有实物形态，有的虽然依附在某种实物上，但该实物本身的好坏对其价值影响不大，甚至可以忽略不计，所以，主要是权益的价值。

③ 房地产，其实物和权益在价值决定中都很重要。如一幢房屋，其价值既受建筑结构、设备、装修、新旧程度等实物状况的影响，又受产权是否完整等权益状况的影响，例如，该房屋的产权是完全产权还是部分产权（如在现实中，住房的产权就有商品住房、经济适用住房、以房改成本价购买的住房、以房改标准价购买的住房等），价值就有很大的差异。所以，两宗实物状况相同的房地产，如果权益不同，价值可能有很大的不同；反之，两宗权益状况相同的房地产，如果实物状况不同，价值也可能有很大的不同。

区位（location）是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系。就具体一宗房地产而言，其区位是指该宗房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系，除了其地理坐标位置，还包括它与重要场所

(如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同行业等)的距离,从其他地方到达该宗房地产的可达性,从该宗房地产去往其他地方的便捷性,该宗房地产的周围环境、景观等。其中,最简单和最常见的是用距离来衡量区位的好坏。距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。现在,人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

任何资产虽然在某一时点都有一个具体的位置,但房地产的位置不可移动,其他资产的位置可以随时改变,因此,区位对价值的决定作用几乎是房地产所独有的。西方认为的关于房地产最重要的3点:第一是区位,第二是区位,第三还是区位。当然,区位并不能代替房地产的一切,但它强调了区位对房地产的重要性。两宗实物和权益状况相同的房地产,如果区位不同,价值可能有很大的不同。

3. 房地产的存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时才被称为房地产,单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产有下列3种存在形态。

(1) 土地

最简单的情形是一块无建筑物的空地,另外,即使土地上有建筑物,有时也需要把它单独看待,只评估其中的土地价值。例如,为征收土地税费或者确定划拨土地使用权进入市场需要补交的土地使用权出让金等的数额,就只单独评估土地的价值。对于有建筑物的土地,在具体估价中如何单独看待,有两种做法:①无视建筑物的存在,即将其设想为无建筑物的空地;②考虑建筑物存在对土地价值的影响。至于在估价中应采用哪种看待方式,如何考虑建筑物存在对土地价值的影响,将在第二章第四节中的“最高最佳使用原则”部分介绍。

(2) 建筑物

建筑物虽然必须建造在土地上,在实物形态上与土地连为一体,但在某些情况下需要把它单独看待,只评估其中的建筑物价值。例如,在房地产投保火灾险时评估其保险价值,灾害发生后评估其损失,为计算建筑物折旧服务的估价等,都只单独评估建筑物的价值。在具体估价中如何单独看待建筑物,有两种做法:①无视土地的存在,即将其设想为“空中楼阁”;②考虑土地存在对建筑物价值的影响。至于在估价中应采用哪种看待方式,如何考虑土地存在对建筑物价值的影响,将在后续内容中介绍。

(3) 房地

实物形态上土地与建筑物合成一体，且在估价时也把它们作为一个整体来看待。

在现实房地产估价中，建筑物已开始建设但尚未建成的房地产，即“在建工程”（包括停缓建工程，下同），往往成为估价对象；也有要求对正在开发建设或计划开发建设，但尚未出现的房地产，如期房（虽然称为期房，但实际上包含土地）进行估价；还可能因民事纠纷或理赔等原因，要求对已经消失的房地产进行估价，如对人引起火灾或者损毁他人房屋进行的损失价值或损失程度评估；估价对象也可能是房地产的某一部分，如某个楼层、某套住房或其中的装修装饰部分；另外，房地产估价中也可能含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值，如为某一可供直接使用的宾馆或办公楼的交易做估价，该评估价值除了包含该宾馆或办公楼的建筑物及其基地的价值，还可能包含其中的设施、设备（如室内配备的家具、电视机、电话机等）的价值。

概括起来，从实物角度看的现实中的房地产估价对象有下列几种：

①空地；②有建筑物（包括尚未建成的建筑物）的土地；③地上建筑物；④土地与建筑物（已建成的建筑物）的合成体；⑤在建工程（土地与尚未建成的建筑物的合成体）；⑥未来状况下的房地产；⑦已经消失的房地产；⑧现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分，如后来增加的装修；⑨房地产的局部，如某幢公寓中的某套房；⑩包含有其他资产的房地产；⑪作为企业整体的一部分的房地产。

4. 房地产的重要性

人们的任何活动都需要空间，房地产正是因为提供这种空间，而为人们所必需。它不仅是最基本的生活资料，如住宅，也是最基本的生产要素，如耕地、厂房。在市场经济中，房地产还是一种商品，是人们投资置业的良好对象。在一国总财富中，房地产往往占大部分，一般为60%~70%。房地产通常也是家庭财产的最主要部分。所以，古今中外，房地产都是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。英语中的房地产一词——real estate或real property，从字面上来看就是真实的财产的意思。

5. 本书对房地产的用词

目前，社会上对房地产的用词尚不规范，同一用词，可能含义不同，不同的用词，可能含义相同，很容易引起误解。为明了起见，本书主要使用

“房地产”、“房地”、“土地”和“建筑物”几个关键词，其含义分别如下。

①“房地产”：可指土地，也可指建筑物，还可指土地与建筑物的合成体，即它可能为土地，也可能为建筑物，还可能为土地与建筑物的合成体。

②“房地”：专指土地与建筑物的合成体，如说房地价格时，此价格既包含土地的价格，也包含地上建筑物的价格。

③“土地”：仅指土地部分，如说土地价格时，此价格不含地上建筑物的价格。值得说明的是，这里的“地上建筑物”，不仅是指地面以上的建筑物，还包含地面以下的建筑物，是指在该土地范围内的所有建筑物，以区别于建筑物真正的地上部分和地下部分。

④“建筑物”：仅指建筑物部分，如说建筑物价格时，此价格不含建筑物所占用的土地的价格。

二、土地的概念

在上面对房地产的整体概念有所了解之后，下面我们来具体认识一下土地和建筑物。

1. 对土地的各种定义

人们对于什么是土地，有着各种不同的认识和定义，最典型的有下列3种。

① 土地即田地、地面。这是一般人通常最直观的认识。

② 土地是“地球上陆地的表层，包括水域在内，是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体。”

③ 土地是自然物、自然力或自然资源。如马克思指出：“经济学上所说的土地是指未经人的帮助而自然存在的一切劳动对象。”英国著名经济学家马歇尔说：“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。”美国土地经济学创始人伊利和莫尔豪斯在他们合著的《土地经济学原理》中讲：“经济学家所使用的土地这个词，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。”“经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”

人们对土地的不同认识和定义，主要原因不是认识程度的深浅，而是由于生活、生产的不同需要或者研究目的和学科的不同。农民可以把土地仅视为耕作的田地，一般城市居民可以把土地看成栖息、娱乐的场地，地学工作者可以把土地当作自然综合体，经济学家可以用土地去概括一切区别于劳动和资本的自然资源（过去经济学家把生产要素归纳为土地、劳动和资本三