

ZICHAN PINGGU CHANGYONG SHUJU YU CANSHU SHOUC

资产评估

常用数据与参数手册



科学技术文献出版社



资产评估常用数据与参数手册

(第一卷)

科学技术文献出版社

封面设计:张宇澜

图书在版编目(CIP)数据

资产评估常用数据与参数手册/《资产评估常用数据与参数手册》编写组编. —北京:
科学技术文献出版社, 2002. 6

ISBN 7-5023-4067-X/F·314

I. 资... II. 资... III. 资产评估-中国-手册

IV. F123.7-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 035744 号

出 版 者: 科学技术文献出版社

地 址: 北京市复兴路 15 号(中央电视台西侧) /100038

图书编务部电话: (010) 68514027 (010) 68537104 (传真)

图书发行部电话: (010) 68515383

网 址: <http://www.stdph.com>

E-mail: stdph@istic.ac.cn; stdph@public.sti.ac.cn

策 划 编 辑: 毕建华

责 任 编 辑: 科 文

责 任 校 对: 刘清顺

责 任 出 版: 周永京

发 行 者: 科学技术文献出版社发行 全国各地新华书店经销

印 刷 者: 北京金华彩印厂

版 (印) 次: 2002 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

开 本: 787×1092 16 开

字 数: 2700 千字

印 张: 140. 25

印 数: 1-1000 册

定 价: 980.00 元

©版权所有 违法必究

购买本社图书,凡字迹不清、缺页、倒页、脱页者,本社发行部负责调换。

《资产评估常用数据与参数手册》

编 委 会

主 编 毕建华

责任编辑 科 文

编 委 会 (排名不分先后)

陈玉星 陈春生 张志东 毕建华

严 厉 叶小弘 简 英 朱向华

曹 琼 魏林宇 蒋承继 胡寿承

王继军 华 伟 闵冬梅 吴艳红

前 言

1991年国务院发布《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号),规定对国有资产的评估由政府行政管理部门进行立项和审校确认,这为评估行业的规范起步、健康发展奠定了基础。10年来,资产评估业在维护国家及各类投资者权益、吸收利用外资、规范国有企业改组改制和促进资本市场发展等方面发挥了重要作用。目前资产评估业已基本发育成熟,评估机构已初步具备了独立、客观、公正执业的条件,从业人员的整体素质不断提高。

另外,随着我国市场经济体制的逐步完善以及我国加入世界贸易组织和我国综合国力的提高,经济的发展,社会创造的财富越来越多,就越需要有一个价格的尺度,而衡量这些财富的手段之一就是资产评估。可以毫不夸张地讲,现代社会中每一个人几乎时时刻刻都会遇到如何计算资产的问题,对于现代企业来说也是如此。特别要说明的是,在资产评估事务所和各种评估机构实施项目时,遇到的重大问题是企业与评估机构的价值观差异或干脆说就是对企业价值的数额分歧。这涉及到双方的立场、角度、手段和服务对象等等各种问题。之所以出现这种状况,是因为我们缺乏一个统一的标准。针对这一状况,我们编辑出版了这套《资产评估常用数据与参数手册》。

《资产评估常用数据与参数手册》广泛地吸收了国内外资产评估理论和实践的有益经验,坚持理论联系实际,贯彻数据和参数说明道理的写作原则。同时,针对目前我国资产评估基础理论比较薄弱、评估实践缺乏系统的理论指导的现实,本书在突出了资产评估实用性和可操作性的同时,也着重阐明了资产评估的基本原理,力图使读者能在较为系统的评估理论指导下,在评估操作技术方面更上一个台阶。

为了保证本书的主题数据指导性、案例实用性与可操作性的鲜明特点,关于资产评估的有关数据与参数占了85%的内容,不仅依据最近5年国内评估实践,吸纳了土地、房屋、建筑、机械设备评估的最新常用数据与参数,而且新增了企业价值评估、无形资产评估等常用数据与参数,同时也新增了国际上的评估数据与参数,是目前国内评估行业最具实用性的工具书之一。本书可供从事资产评估操作、管理,或有委托业务的广大企事业单位、资产评估机构、会

计师事务所、政府有关部门等有关人员随时查阅,书中的大量实用数据与参数可直接供评估人员进行评估操作时参考。

本书由全国著名的资产评估师组织编写,专家学者共同撰稿,是一部讲知识、讲科学的系统工程。编写人员克服各种困难,为的是使我国有一部专门的资产评估操作手册,规范评估市场,促进我国资产评估业的发展。本书在编写过程中,参阅了国内外的有关教材、专著,吸收了其中的某些成果,在此特作说明,并深表谢意,也祝愿广大读者朋友能从我们的书中得到你想得到的知识,能开卷有益。

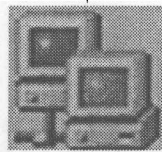
由于我们的水平有限,难免有疏漏和不尽人意之处,望广大读者提出宝贵意见。我们由衷表示感谢。

本书编委会
2002年6月

目 录

第一篇 全国各地基准地价与部分城市地价走势

第一章 全国各地基准地价	(3)
一、北京市地价	(3)
二、天津市地价	(30)
三、辽宁省地价	(35)
四、吉林省地价	(37)
五、黑龙江地价	(39)
六、江苏省地价	(42)
七、浙江省地价	(68)
八、山东省地价	(89)
九、浙江省地价	(93)
十、河南省地价	(98)
十一、湖北省地价	(101)
十二、广东省地价	(111)
十三、云南省地价	(134)
十四、甘肃省地价	(139)
十五、宁夏回族自治区地价	(145)
十六、新疆维吾尔自治区地价	(145)
十七、广西壮族自治区地价	(148)
十八、河北省地价	(161)
十九、山西省地价	(163)
二十、内蒙古自治区地价	(166)
二十一、福建省地价	(167)
二十二、湖南省地价	(171)
二十三、海南省地价	(172)
二十三、四川省地价	(175)

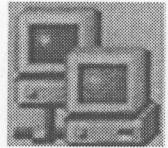


二十五、贵州省地价	(176)
二十六、陕西省地价	(178)
第二章 中国部分城市地价走势	(180)
一、北京市地价走势	(180)
二、上海市地价走势	(185)
三、天津市地价走势	(195)
四、重庆市地价走势	(198)
五、深圳市地价走势	(202)
六、厦门市地价走势	(208)
七、海口市地价走势	(210)
八、南京市地价走势	(212)
九、西安市地价走势	(216)
十、兰州市地价趋势	(218)
十一、大连市地价走势	(221)
十二、威海市地价走势	(226)
十三、昆山市地价走势	(231)
十四、芜湖市地价走势	(235)
十五、抚顺市地价走势	(238)
十六、沧州市地价走势	(240)
第三章 各地国有土地使用权有偿出让典型成交价格	
信息	(246)
一、天津市	(246)
二、河北省	(248)
三、吉林省	(249)
四、江苏省	(250)
五、浙江省	(252)
六、安徽省	(253)
七、湖北省	(253)
八、云南省	(255)
九、甘肃省	(255)
十、宁夏回族自治区	(256)
十一、新疆维吾尔自治区	(256)

十二、宁波市	(257)
--------------	-------

第二篇 房屋建筑物评估常用数据

第一章 房地产开发面积及造价	(261)
一、各地区按用途分的房地产开发企业(单位)的施工房屋 面积(1999年)	(261)
二、各地区按用途分的房地产开发企业(单位)的竣工房屋 面积(1999年)	(262)
三、各地区按用途分的房地产开发企业(单位)的新开工房屋 面积(1999年)	(263)
四、各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)的施工房屋 面积(1999年)	(264)
五、各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)的竣工房屋 面积(1999年)	(266)
六、各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)的新开房屋 面积(1999年)	(268)
七、各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)的住宅竣工 面积(1999年)	(270)
八、各地区房地产开发企业(单位)建设的成套住宅和其它类房 屋竣工面积(1999年)	(272)
九、各地区房地产开发企业(单位)的竣工房屋价值 (1999年)	(273)
十、各地区房地产开发企业(单位)建造的房屋面积和造价 (1999年)	(274)
十一、各地区房地产开发企业(单位)建造的住宅面积和造价 (1999年)	(275)
第二章 房地产市场常用数据与图表	(276)
一、各地区商品房屋实际销售面积(1999年)	(276)
二、各地区商品房屋预售面积(1999年)	(278)
三、各地区商品房屋出租面积(1999年)	(280)
四、各地区商品房屋实际销售额(1999年)	(282)



五、各地区按用途分的商品房屋实际销售价格 (1999年)	(284)
六、各地区商品房屋空置情况(1999年)	(285)
七、各地区按用途分的各类商品房屋空置情况 (1999年)	(286)
八、各地区按资质等级分的空置一年以上的房屋面积 (1999年)	(287)
九、各地区按营业状况分的空置一年以上的房屋面积 (1999年)	(289)
第三章 土地开发与交易	(290)
一、各地区房地产开发企业(单位)的土地开发及其购置 (1999年)	(290)
二、各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)本年完成 土地开发面积(1999年)	(291)
三、各地区按资质等级分的房地产开发企业(单位)本年土地 购置面积(1999年)	(293)
四、全国房地产开发销售数据(1992~1998上半年)	(295)
五、上海房地产开发销售数据(1992~1997)	(297)
六、深圳房地产开发销售数据(1992~1997)	(297)
第四章 中房指数历史值	(298)
一、中房北京指数历史值	(298)
二、中房上海指数历史值	(299)
三、中房深圳指数历史值	(299)
四、中房天津指数历史值	(300)
五、中房成都指数历史值	(301)
六、中房重庆指数历史值	(301)
七、中房西安指数历史值	(302)
八、中房大连指数历史值	(303)
九、中房武汉指数历史值	(303)
十、中房香港指数历史值	(304)
第五章 北京市房地产市场分析	(305)
一、住宅市场分析	(305)

二、商业用房市场分析	(320)
三、商业用房市场分析	(325)
四、饭店、宾馆市场分析	(328)
五、厂房仓库市场分析	(331)
第六章 影响建筑物估价的各种参数	(336)
一、影响房屋建筑物定价的各种参数	(336)
二、房屋建筑物参考寿命年限	(339)
三、房屋建筑物新旧程度的鉴定	(341)
四、部分城市房一产开发和交易税费	(357)

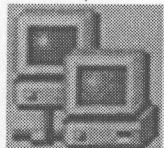
第三篇 机器设备评估常用数据与参数

第一章 一般设备价格参考数据与图表	(385)
一、主要设备参考价格表	(385)
二、主要材料参考价格表	(389)
三、燃料供应系统安装工程的主要技术条件与有关参数 ..	(391)
四、电气系统安装工程的主要技术条件与有关参数	(393)
五、机务专业中的主要技术条件与有关参数	(394)
第二章 机器设备评估常用数据与参数	(405)
一、机器设备经济使用寿命参考表	(405)
二、机器设备成新率评估参考表	(406)
三、机器设备安装调试费率参考指标	(407)
四、进口机器设备税金计算公式	(407)
五、进口机器设备的海运及外贸、银行手续费常数参 考表	(408)
六、机器设备国内运杂费率参考指标	(408)
七、专用和非标设备评估参考资料	(409)

第四篇 企业价值评估常用数据与参数

第一章 国内价格指数和企业经济指标	(423)
一、1999年各地区商品零售价格分类指数	(423)

Assets Evaluation Data & Parameters



二、1999年各地区固定资产投资价格指数	(428)
三、分行业工业品出厂价格指数	(429)
四、工业品出厂价格分类指数	(431)
五、1999年原材料购进价格指数	(432)
六、1999年工业品出厂价格总指数	(432)
第二章 上市公司证券报表	(434)
一、上海证券交易所 A 股行情报表	(434)
二、上海证券交易所 B 股行情报表	(449)
三、上海证券交易所股票交易情况统计	(451)
四、上海证券交易所每日收市综合指数	(452)
五、上海证券交易所每日收市 30 指数	(453)
六、深圳证券交易所 A 股行情报表	(454)
七、深圳证券交易所 B 股行情报表	(464)
八、深圳证券交易所股票交易情况统计	(469)
九、深圳证券交易所每日收市综合指数	(470)
十、深圳证券交易所每日收市成分指数	(471)
十一、H 股发行情况一览表	(473)
十二、B 股发行情况一览表	(473)
十三、红筹股筹资情况一览表	(474)
十四、全国股票交易统计	(484)
第三章 复利系数表	(485)
一、现值系数表(1的现值)	(485)
二、年金现值系数表(年金为 1 的现值)	(489)
三、整付复本利系数(已知现值求将来值)	(493)
四、基金存系数(已知将来值求年金)	(497)
五、投资回收系数(已知现值求年金)	(500)
六、年金复本利系数(已知年金求将来值)	(504)
第四章 国外企业价值评估参考资料	(508)
一、先进经济体:实际国内生产总值和国内总需求	(508)
二、先进经济体:实际国内生产总值的构成	(510)
三、发展中国家:实际国内生产总值	(512)
四、发展中国家——按国家:实际国内生产总值 ¹	(513)

五、转轨国家:实际国内生产总值 ¹	(517)
六、先进经济体:国内生产总值缩减指数和消费物价.....	(518)
七、发展中国家:消费物价.....	(520)
八、发展中国家——按国家:消费物价 ¹	(521)
九、转轨国家:消费物价 ¹	(524)
十、财政指标概况	(525)
十一、先进经济体:广义政府和中央政府财政余额与扣除社会 保险金交易的余额 ¹	(526)
十二、先进经济体:广义政府结构余额 ¹	(528)
十三、先进经济体:利率.....	(529)
十四、先进经济体:汇率.....	(530)
十五、世界贸易量和价格概况	(531)
十六、国际货币基金组织净贷款 ¹	(533)
十七、外债及偿债概况	(534)
十八、发展中国家——按地区:外债,按期和债权人类型 划分	(537)
十九、发展中国家——按分析标准:外债,按期限和债权人类型 划分	(538)
二十、发展中国家:外债占国内生产部值的值的比率 ¹	(542)
二十一、发展中国家:偿债比率 ¹	(543)

第五篇 写字楼公商厦建筑技术经济指标

第一章 指标说明	(547)
一、工程概况	(547)
二、主要建筑特征	(548)
三、主体建筑技术经济指标	(548)
四、主体建筑每平方米建筑面积土建工程分类指标	(549)
五、主体建筑每平方米建筑面积主要材料及混凝土折厚 指标	(549)
六、使用本指标注意事项:.....	(551)

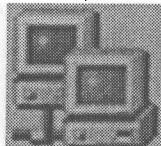
第二章 写字楼公寓建筑	(552)
一、北京中环广场	(553)
二、北京南银大厦	(555)
三、天津金皇大厦	(557)
四、哈尔滨远东大厦	(559)
五、长春市人民银行营业楼	(561)
六、上海新园大厦	(563)
七、南京港监局综合楼	(565)
八、福建侨益大厦	(567)
九、厦门鹏源大厦	(569)
十、长沙鸿富大厦	(571)
十一、广州天宇广场	(573)
十二、成都港鹏国际大厦	(575)
十三、贵阳茅台商厦	(577)
十四、甘肃青年旅行社	(579)
十五、新疆交通信息中心	(581)
第三章 商厦建筑	(583)
一、北京西客站购物中心	(584)
二、北京朝阳商业中心泛利大厦	(586)
三、天津中山商厦	(588)
四、石家庄天河商场	(590)
五、沈阳时代商场	(592)
六、上海北仁智商厦	(594)
七、南京太平商场	(596)
八、福建百华大厦	(598)
九、郑州花园商厦	(600)
十、贵阳国贸中心	(602)
十一、西安友信商厦	(604)
十二、新疆木材总厂商贸城	(606)

第六篇 资产评估理论

第一章 资产评估概论	(611)
第一节 资产与资产评估	(611)
第二节 国内外资产评估的发展	(623)
第三节 资产评估目的与职能	(635)
第四节 资产评估对象、特点与原则	(641)
第五节 资产评估内容和估价标准	(650)
第二章 资产评估方法	(658)
第一节 资产评估方法的选择	(658)
第二节 资金时间价值	(659)
第三节 收益现值法	(668)
第四节 重置成本法	(678)
第五节 现行市价法	(689)
第六节 清算价格法	(693)
第七节 几种评估方法的比较	(697)
第三章 资产评估操作规范	(701)
第一节 资产评估操作规范	(701)
第二节 资产评估技术思路	(723)
第三节 资产评估所需的资料	(733)
第四章 资产评估质量控制与管理	(740)
第一节 资产评估机构业务风险与防范	(740)
第二节 影响资产评估质量的因素分析	(748)
第三节 提高资产评估质量的对策与建议	(753)
第四节 资产评估质量的抽样检验与控制	(758)

第七篇 资产评估的各种类型

第一章 建筑物及在建工程评估	(769)
第一节 建筑物评估特点及等级评定	(769)
第二节 建筑物评估常用方法	(788)



第三节	在建工程评估·····	(821)
第二章	固定资产评估 ·····	(827)
第一节	固定资产评估概述·····	(827)
第二节	固定资产评估的准备工作·····	(833)
第三节	固定资产的质量的鉴定·····	(839)
第四节	机器设备的评估·····	(842)
第五节	固定资产中设备更新的经济分析·····	(852)
第三章	无形资产评估 ·····	(884)
第一节	无形资产评估概述·····	(884)
第二节	无形资产评估管理、机构和程序·····	(898)
第三节	无形资产的评估方法·····	(910)
第四章	流动资产评估 ·····	(946)
第一节	流动资产分类与特点·····	(946)
第二节	流动资产评估的原则程序·····	(950)
第三节	流动资产评估的基本方法·····	(954)
第四节	流动资产的分类评估·····	(959)
第五章	土地使用权评估 ·····	(980)
第一节	土地使用权的评估·····	(980)
第二节	企业资产重组与改制中土地权属的处置·····	(982)
第三节	土地使用权评估的重置成本法·····	(986)
第四节	土地使用权转让价格的评估技巧·····	(990)
第六章	企业兼并中的资产评估 ·····	(999)
第一节	兼并与收购、破产的区别和联系·····	(999)
第二节	企业兼并的动机·····	(1000)
第三节	企业兼并的运作条件·····	(1007)
第四节	企业兼并中资产评估的运作方法与技巧·····	(1013)
第五节	企业兼并资产评估报告与验证确认·····	(1028)
第六节	企业兼并资产评估的会计处理·····	(1030)
第七章	国有企业资产评估 ·····	(1033)
第一节	国有企业资产评估的特点和基本原则·····	(1033)
第二节	影响资产评估价值的因素及评估的方法·····	(1040)
第三节	造成国有资产流失的行为及其防治对策·····	(1044)

第八章 股票与债券评估概述	(1049)
第一节 股票与债券评估的概述与运作技巧	(1049)
第二节 股票评估的运作技巧	(1052)
第三节 债券评估概述	(1061)
第四节 债券评估运作技巧	(1065)
第九章 上市公司整体资产评估	(1071)
第一节 上市公司整体资产评估概述	(1071)
第二节 上市公司整体资产评估的范围及程序	(1074)
第三节 上市公司整体资产评估的基本思路和方法	(1076)
第四节 上市公司整体资产评估的收益现值法	(1078)
第五节 上市公司整体资产评估的其他方法	(1083)
第六节 上市公司整体资产评估的相互检验	(1084)
第七节 上市公司整体资产评估的其他问题	(1085)
第十章 投资项目评估	(1089)
第一节 投资项目概况与必要性评估	(1089)
第二节 投资项目市场分析	(1102)
第三节 投资项目方案比较选择	(1126)
第四节 投资项目技术评估	(1138)
第十一章 资源性资产评估	(1152)
第一节 资源性资产评估概述	(1152)
第二节 矿产资源性资产评估技巧	(1159)
第三节 森林资源性的评估技巧	(1166)
第十二章 专利技术与专有技术评估概述	(1170)
第一节 专利技术与专有技术概述	(1170)
第二节 专利技术与专有技术评估运作技巧	(1174)
第十三章 商标评估概述	(1183)
第一节 商标概述	(1183)
第二节 商标评估的运作技巧	(1190)
第十四章 商誉评估	(1197)
第一节 商誉概述	(1197)
第二节 商誉评估运作技巧	(1203)
第十五章 租赁权评估	(1210)