

房地产估价理论与实务

# 房地产估价 理论与实务

■ 主编 邵志华 ■



武汉理工大学出版社  
WUTP Wuhan University of Technology Press

# 房地产估价理论与实务

主 编 邵志华  
副主编 叶晓容 高志云 夏占国

武汉理工大学出版社  
· 武 汉 ·

## 内 容 简 介

本书共分 11 章,从实际应用的角度阐述了房地产估价作业的具体操作。每章由学习目标引入,然后是知识体系介绍,还配有相应案例,并对案例的估价思路和难点作了细致的分析,最后对每章内容进行小结,学完后通过复习思考题考核学生掌握情况。多种学习项目的设计,既增强知识点的逻辑性、系统性,又便于学习者对教材的领悟。

本书可作为高等职业教育房地产经营与估价、房地产经营与管理、建筑经济与管理、资产评估等专业的教材或参考书,也适合房地产估价从业人士作为自学的参考教材。

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与实务/邵志华主编. —武汉:武汉理工大学出版社,2009.8

ISBN 978-7-5629-3008-2

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 149462 号

出版发行:武汉理工大学出版社

武汉市武昌珞狮路 122 号 邮编:430070

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

印 刷 者:京山德兴印刷有限公司

经 销 者:各地新华书店

开 本:787×1092 1/16

印 张:10.75

字 数:275 千字

版 次:2009 年 8 月第 1 版

印 次:2009 年 8 月第 1 次印刷

印 数:1—3000 册

定 价:20.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请向出版社发行部调换。

版权所有,盗版必究。

# 前 言

房地产作为人类重要的生产要素和必不可少的生活必需品,在现代社会中起着非常重要的作用。相应地以房地产作为估价对象的房地产估价业也随着我国房地产业和房地产市场的蓬勃发展而发展迅速,已成为社会主义市场经济中一个重要的中介服务行业,并越来越受到人们的重视,其在房地产的各类经济活动中的作用也越来越凸显出来。

本书作者长期从事房地产估价的理论教学,也从事过房地产估价的实践工作,在编写过程中广泛参考了其他学者的研究成果,总结了多年的教学实践经验,坚持从实际出发,注重职业技能的培养,综合考虑了教材结构、章节内容、语言表达等各方面。每章由学习目标引入,然后是知识体系介绍,还配有相应案例,并对案例的估价思路和难点作了细致的分析,最后对每章内容进行了小结,学完后通过复习思考题考核学生掌握情况。多种学习项目的设计,既增强知识点的逻辑性、系统性,又便于学习者对教材的领悟。

本书由邵志华担任主编,负责全书的统稿和总纂工作。具体编写分工如下:邵志华,第1、第9章;姜平,第2、第7章;金幼君,第3、第8章;夏占国,第4章;叶晓容,第5、第10章;高志云,第6、第11章。

本书可以作为高等职业技术学院,高等专科学校、本科院校举办的二级职业技术学院,成人高等学校和民办高校物业管理、房地产经营与管理、工程管理、建筑经济与管理等专业的教材,也可以作为广大房地产估价工作者和相关人员自学、进修等的参考书。

本书在编写过程中参考了国内外的相关书籍和文献,在此谨向各位专家、同行表示衷心的感谢!同时也得到了湖北正量行房地产估价咨询有限公司的支持和帮助,在此一并感谢!

由于编写的经验和时间有限,书中难免存在错误和不足之处,欢迎读者提出宝贵意见,以便今后改正。

编 者

2009年6月



## 目 录

|                       |      |
|-----------------------|------|
| <b>1 绪论</b>           | (1)  |
| 1.1 房地产概述             | (1)  |
| 1.2 房地产估价概述           | (7)  |
| 本章小结                  | (12) |
| 复习思考题                 | (13) |
| <b>2 房地产价格</b>        | (14) |
| 2.1 房地产价格概述           | (14) |
| 2.2 房地产价格的类型          | (16) |
| 2.3 影响房地产价格的因素        | (26) |
| 本章小结                  | (31) |
| 复习思考题                 | (31) |
| <b>3 房地产估价原则与估价程序</b> | (32) |
| 3.1 房地产估价原则           | (32) |
| 3.2 房地产估价程序           | (38) |
| 本章小结                  | (42) |
| 复习思考题                 | (42) |
| <b>4 市场比较法</b>        | (43) |
| 4.1 市场比较法的基本原理        | (43) |
| 4.2 市场比较法的估价步骤        | (44) |
| 4.3 市场比较法的运用实例分析      | (58) |
| 本章小结                  | (61) |
| 复习思考题                 | (61) |
| <b>5 成本法</b>          | (63) |
| 5.1 成本法的基本原理          | (63) |
| 5.2 房地产价格的构成          | (65) |
| 5.3 成本法的基本公式          | (67) |
| 5.4 重新构建价格            | (69) |
| 5.5 建筑物的折旧            | (73) |
| 5.6 成本法运用举例           | (84) |
| 本章小结                  | (87) |
| 复习思考题                 | (88) |
| <b>6 收益法</b>          | (89) |
| 6.1 收益法的基本原理          | (89) |
| 6.2 收益法的基本公式          | (90) |
| 6.3 净收益的求取            | (93) |



|      |                   |       |
|------|-------------------|-------|
| 6.4  | 资本化率的确定           | (96)  |
| 6.5  | 剩余技术              | (99)  |
| 6.6  | 收益法运用举例           | (100) |
|      | 本章小结              | (101) |
|      | 复习思考题             | (102) |
| 7    | 假设开发法             | (104) |
| 7.1  | 假设开发法的基本原理        | (104) |
| 7.2  | 假设开发法的计算公式和估价方法   | (105) |
| 7.3  | 现金流量折现法和传统方法      | (107) |
| 7.4  | 假设开发法计算中各项的求取     | (108) |
| 7.5  | 假设开发法运用实例分析       | (110) |
|      | 本章小结              | (113) |
|      | 复习思考题             | (114) |
| 8    | 长期趋势法             | (115) |
| 8.1  | 长期趋势法的基本原理        | (115) |
| 8.2  | 长期趋势法的具体方法        | (116) |
| 8.3  | 运用实例分析            | (121) |
|      | 本章小结              | (122) |
|      | 复习思考题             | (122) |
| 9    | 房地产估价技术路线的确定      | (123) |
| 9.1  | 房地产估价技术路线概述       | (123) |
| 9.2  | 房地产估价技术路线的确定      | (125) |
|      | 本章小结              | (134) |
|      | 复习思考题             | (134) |
| 10   | 房地产估价方法的运用        | (135) |
| 10.1 | 房地产估价方法综述         | (135) |
| 10.2 | 几种主要房地产估价方法的实质与难点 | (138) |
| 10.3 | 房地产估价方法的选用        | (141) |
|      | 本章小结              | (143) |
|      | 复习思考题             | (144) |
| 11   | 房地产估价报告的编制        | (145) |
| 11.1 | 房地产估价报告概述         | (145) |
| 11.2 | 房地产估价报告的组成和内容     | (146) |
| 11.3 | 房地产估价报告的编制要求      | (148) |
| 11.4 | 房地产估价报告实例分析       | (149) |
|      | 本章小结              | (159) |
|      | 复习思考题             | (159) |
|      | 附录 估价报告的规范格式      | (162) |
|      | 参考文献              | (165) |

# 1 绪 论



## 学习目标与要求

掌握房地产、房地产估价的概念；熟悉房地产的特征、存在形态与类型；了解房地产估价的必要性。

## 1.1 房地产概述

人类的任何活动都需要空间，房地产正是给人类的活动提供空间载体而为人类所必需。它不仅是最基本的生活资料，也是最重要的生产要素，是现存的任何形式的主体都不可缺少的物质要素。因此，从古至今，房地产都是人们最重视、最珍惜的财产形式。而作为房地产估价对象的房地产到底是什么则是需要我们首先搞清楚的问题。

### 1.1.1 房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上的定着物以及附带的各种权益。它包括两部分：物质实体与权益。

#### 1.1.1.1 房地产的物质实体

从物质实体角度讲，房地产包括土地、建筑物及其定着物。

##### (1) 土地

在房地产估价中，土地是指地球的表面及其上下的一定空间。即对房地产估价来说，土地不只是平面，而是地球的表面及其上下一定范围内的立体空间。从横的方向看，一宗土地的地面范围是地球表面的该宗土地的边界所围绕的面积。从纵的方面看，一宗土地的上下空间，理论上指地球表面的该宗土地的边界向上扩展到天穹和向下呈锥形至地心的空间，现实中指以人类的科学技术能利用到地面以上及以下一定深度的空间。故具体一宗土地的范围可分为3层：① 地面；② 地面以上一定范围内的空间（地上空间）；③ 地面以下一定范围内的空间（地下空间）。对一块土地的基本认识涉及多方面，包括：坐落位置，面积大小，形状，四至，土地权利状况，利用现状，规划设计要求，生熟程度，地质、水文和气象条件等。

##### (2) 建筑物

建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和设备等组成的整体物，包括房屋和构筑物两类。其中，房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所，一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在其内进行生产和生活活动，如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。对建筑物的基本认识涉及以下方面：坐落位置，面积大小，建筑层数与高度，用途，基础设计，建筑结构，建筑装修，附属设备，建成年月，外观，平面格局，产权状况，工程质量，公共配套设施完备程度，利用现状等。



### (3) 土地、建筑物的定着物

土地、建筑物的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、建筑物的使用价值明显受到损害的物体。如种植在地上的花草、树木,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。

由于这些定着物往往可以视为土地或建筑物的组成或附属部分,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

#### 1.1.1.2 房地产的权益

从权益角度讲,房地产的权益是依附于房地产的物质实体之上的,是房地产中无形的、不可触摸的部分,包括房地产的权利、利益和收益,例如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、相邻关系等。其中,所有权是指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。使用权主要是土地的使用权,是指对国家或农民集体所有的土地占有、使用、收益的权利。租赁权是指支付租金从房屋所有人或土地使用人那里获得的占有、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作为债权担保的房地产,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人为使用其土地的方便与利益而利用他人土地的权利。相邻关系是指房地产所有人或使用人从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时,负有注意防范损害相邻房地产的义务。

学习房地产的概念,应注意以下方面:

(1) 房地产的实物和权益在其价值决定中都很重要。如果两宗房地产实物状况相同,权益不同,则其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。

(2) 区位对房地产的价值决定也很重要,并且这种决定作用几乎是房地产所独有的。区位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,除了地理坐标位置,还包括可及性,与其他地方往来的便捷性,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,周围环境,景观,在城市或区域中的地位。其中,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。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) 房地产实质上是其物质实物、权益和区位三者的结合体。

房地产在英语中的名称为 real estate 或 real property,但两者的含义不完全相同,real estate 是指房地产的物质实体,real property 是指 real estate 加上与其有关的各种权益。在中国香港地区,通常使用“物业”这个词,其实质就是房地产,仅叫法不同而已。

### 1.1.2 房地产的特征

房地产与其他商品,包括房地产市场与其他商品市场,有许多不同点。这些不同点取决于房地产的特性,所以,理解房地产及房地产估价还需要对房地产的特性有深入的认识。

房地产包括土地和建筑物,其中土地是大自然的产物,是永存的;建筑物为人工建造,它定着在土地上。因此,房地产的特性主要取决于土地的特性,是以土地的特性为基础的。从房地产估价的角度来看,房地产的特征主要有以下十个:



### 1.1.2.1 位置固定

房地产的位置固定是指房地产的位置是不可移动的,虽然房地产上的部分东西可以移走,如土地上的土、沙石等,但完整意义上的土地及其上的建筑物通常是不可移动的。由于位置固定,从而形成了每宗房地产独有的自然地理位置和社会经济位置,使房地产有区位优势之分,也决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,而且受制于其所在的空间环境,不像其他商品,可以在不同地区之间调剂余缺,所以,房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是一个地区性的市场,其供求状况、价格水平和价格走势等是当地的,在不同地区之间各不相同。

### 1.1.2.2 独一无二

房地产的位置固定,派生出了房地产具有独一无二的特征,即不可能有两宗房地产是完全相同的。即使两处的建筑物一模一样,但由于坐落的位置不同,周围环境、景观不同,这两宗房地产实质上也是不同的。

房地产的独一无二使得两宗相同的房地产不可能出现大量供给,从而房地产之间不能实现完全替代,房地产不能实现完全竞争,房地产价格千差万别并容易受交易者个别行为的影响。此外,房地产交易难以采用样品交易的形式,必须到实地观察,房地产估价要进行实地查勘。值得注意的是,房地产尽管是独一无二的,但很多房地产之间仍然有一定的替代性,从而彼此有一定的竞争性,在价格上相互间也有一定的牵制。房地产估价的比较法正是基于这一点。

### 1.1.2.3 寿命长久

尽管土地可以被洪水淹没,荒漠化,但它在地球表面所标明的场所、作为空间位置是永存的。实际上人们对土地只要给予适当的保护,其生产力或利用价值一般也不会丧失。因此,可以说土地具有不可毁灭性。而其他物品,经一定年限或长久的使用之后,不论如何保管,最终均难免损耗。建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性,但是一经建造完成,寿命通常可达数十年,甚至上百年。在正常情况下,建筑物很少发生倒塌,只是为了土地的更好利用或更高价值才会被拆除。

尽管房地产具有寿命长久的特点,可以给其占有者带来持续的利益,但是,对具体某一占有者而言,土地通常是有寿命的,因为我国土地使用制度主要实行的是有偿有期的出让制度。土地使用权出让合同约定的使用年限届满或续期届满,土地使用权由国家无偿收回。了解这一点对于房地产估价具有重要的意义。

### 1.1.2.4 数量有限

土地是大自然的产物,不是人类的生产物,其面积是固定的,不可再生的。人类可以不断改变和革新土地利用技术,如移山填海、提高容积率建造高楼和地下建筑等,但这些措施并未绝对地增加土地面积,仅仅改变了土地的利用类型和强度。由于人口的不断增加和社会经济文化的发展,对土地的需求量不断扩大,而可供利用的土地又是有限的,这就导致了土地供给以致房地产供给的稀缺性。这种供给的稀缺性,不但表现为土地供给总量与土地需求总量的矛盾,更重要的表现在对某些地区和某种用途的土地的稀缺上。

### 1.1.2.5 用途多样

用途多样的特点主要是对土地而言的。土地上一旦建有建筑物,其用途往往被限定,一般难以改变,因为改变的费用很高或者受原有建筑物结构的限制。土地就其本身来看,可以为多



种不同的用途所使用,如用于商业、办公、居住、工业、道路、农业、林业等。在不同用途中还可以选择不同的利用方式,如居住用地,既可以建一般的平房,也可以建楼房;既可以建成多层、高层的普通住宅或公寓,也可以建成花园式别墅等。房地产由于具有用途多样的特征,使得同一宗房地产的利用在不同用途及利用方式之间出现了竞争和优选的问题。在市场经济条件下,房地产所有者都趋向于将房地产用于预期可以获得最高收益的用途,这正是房地产估价的最高最佳使用原则。从经济角度来看,土地利用的一般顺序是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

#### 1.1.2.6 相互影响

房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系,还取决于周围其他房地产的状况,受邻近房地产用途和开发利用的影响。如在一幢住宅楼附近兴建一座工厂,可导致该住宅楼的价值下降;反之,如在其旁兴建一个绿化公园,可使其价值上升。修筑一条道路或兴建一座购物中心,对其周围房地产的价值有着更大的影响。

相互影响性也就是经济学上所讲的外部性或外部影响。如果某个人(生产者或消费者)的经济活动影响了社会上其他人的经济条件或经济环境,在经济学上被叫做外部性或外部影响。外部影响有正有负,通常称为外部经济或外部不经济,房地产由于具有相互影响性,外部性问题非常突出。

#### 1.1.2.7 易受限制

由于房地产的使用价值大,是人类不可或缺的生产资料和生活资料,再加上其具有数量有限和相互影响的特征,故世界上任何国家和地区对房地产的使用和支配都有一些限制,即使在“私有财产神圣不可侵犯”的私有制国家和地区也如此。政府对房地产的限制一般通过下列4种特权来实现:

(1) 警察权。政府为增进公众安全、健康、道德和一般福利,可以直接限制某些房地产的使用,如通过城市规划对土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度和绿地率等作出规定。

(2) 征用权。政府为了社会公共利益的需要,如修公路、建学校等,可以强行取得单位和个人的房地产,即使违背被征用人的意愿,但要给予补偿。

(3) 征税权。政府为提高财政收入,可以对房地产征税或提高房地产税收,只要这些税收是公平课征的。

(4) 充公权。政府可以在房地产业主死亡或消失而无继承人或亲属的情况下,无偿收回房地产。

房地产易受限制还表现在,由于房地产不能移动,也不可隐藏,因此,逃避不了未来制度、政策变化的影响。这一点既说明了房地产投资的风险性,也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。

#### 1.1.2.8 价值高大

房地产的价值不仅高,而且大。其价值高即单位价值高,具体表现在单位数量的价格上。如一平方米土地或一平方米建筑面积房屋的价格,少则数百元,多则数千元,甚至上万元。其价值大即总体价值大,具体表现在能构成一个利用、消费或交易单位的价格上。如一套住房的价格,一般在十万元以上,更不用说上百万元的别墅,上千万元甚至上亿元的一座商场了。

#### 1.1.2.9 流动性差

房地产由于价值高大,加上不可移动和独一无二,使得具体某一宗房地产的买卖不容易,



一旦需要买卖,要花费相当长的时间来寻找合适的买者或卖者和进行讨价还价。所以,当急需资金或有其他急需时,不易将房地产变成现款,如果要快速变现,只有进行相当幅度的降价。

#### 1.1.2.10 保值增值

众所周知,房地产可以保存其价值,甚至随着时间的推移,价值会自然增值。引起房地产价格上升的原因主要有4个方面:(1)对房地产本身进行的投资改良,如装修改造,更新或添加设备,改进物业管理;(2)通货膨胀;(3)需求导致稀缺性增加,如人口或收入增加;(4)外部经济或相互影响,如交通条件或周围环境改善。其中,前2个原因引起的房地产价格上升是房地产保值,后2个原因引起的房地产价格上升是真正的房地产的自然增值。房地产保值增值的特征是从房地产价格变化的总体趋势而言的,是波浪式上升的,不排除房地产价格随着社会经济流动而波动,房地产本身的功能变得落后、周围生态环境恶化使房地产价格下降,甚至过度投机、房地产泡沫破灭后产生的房地产贬值。

#### 1.1.3 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和建筑物合成一体时才被称为房地产,单纯的土地或单纯建筑物都属于房地产,是房地产的存在形态。归纳起来,房地产有下列3种存在形态:

(1)土地。是指单纯的土地。在现实的房地产估价中包含两种情况:一种是没有建筑物的空地;另一种是土地之上有建筑物的存在。在具体的评估中,对第一种情况较易处理,因为土地上本来就没有建筑物的存在。第二种情况在具体估价中有两种做法: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。至于在估价中采用哪种方法,要看具体情况。

(2)建筑物。是指单纯的建筑物。在实物形态上,建筑物必须建造在土地之上,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,灾害发生时评估其损失,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。至于在估价中采用哪种方法,要看具体情况。

(3)房地。是指在实物形态上土地和建筑物合成一体,且在估价时也把它们当作一个整体看待,这是最为常见的房地产估价的情况。

概括起来,从实物角度来看,现实中的房地产估价对象有下列几种:①空地;②有建筑物的土地;③地上建筑物;④土地与建筑物的合成体;⑤在建工程;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房地产中的局部,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。

#### 1.1.4 房地产的类型

##### 1.1.4.1 按用途来划分

房地产按用途来划分,主要分为下列10类:

(1)居住房地产。包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

(2)商业房地产。包括百货商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。



- (3) 办公房地产。包括商务办公楼(写字楼)、政府办公楼等。
- (4) 旅馆房地产。包括饭店、酒店、宾馆、旅店、招待所、度假村等。
- (5) 餐饮房地产。包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。
- (6) 娱乐房地产。包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等。
- (7) 工业和仓储房地产。包括工业厂房、仓库等。
- (8) 农业房地产。包括农地、农场、林场、牧地、果园等。
- (9) 特殊用途房地产。包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺院、墓地等。
- (10) 综合房地产。是指具有两种或两种以上用途的房地产。

在实际的房地产使用中,大量房地产是同时具有两种或两种以上用途的,在对这种房地产进行估价时须加以注意。

#### 1.1.4.2 按开发程度来划分

房地产按开发程度来划分,主要分成以下几类:

- (1) 生地。指不具有城市基础设施的土地,如荒地、农地。
- (2) 毛地。指具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁房屋的土地。
- (3) 熟地。指具有完善的城市基础设施、土地平整,能直接在其上进行房屋建设的土地。
- (4) 在建工程。指地上建筑物已开始建设但尚未建成,不具备使用条件的房地产。该房地产不一定正在建设,也可能停工了多年。
- (5) 现房(含土地)。指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产。它可能是新的,也可能是旧的。

#### 1.1.4.3 按是否产生收益来划分

房地产按其是否产生收益来划分,主要分为下列两类:

- (1) 收益性房地产。是指能直接产生租赁或者其他经济收益的房地产。
- (2) 非收益性房地产。是指不能直接产生经济收益的房地产,如未开发的土地、政府办公楼、教堂、寺院等。

收益性房地产与非收益性房地产的划分,不是看它们目前是否正在直接产生经济收益,而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。收益性房地产可以用收益法估价,而非收益性房地产则难以采用收益法估价。

#### 1.1.4.4 按经营使用方式来划分

房地产按其经营使用方式来划分,主要分为下列4类:

- (1) 出售型房地产。指采用买卖交易经营方式的房地产。
- (2) 出租型房地产。指采用租赁经营方式,以能直接产生房地产租赁收益为目的而使用的房地产。
- (3) 营业型房地产。指采用生产产品或提供服务为经营方式而使用的房地产。
- (4) 自用型房地产。指不以收益为目的,不采用交易、租赁和营业经营方式,只是自我使用的房地产。

有的房地产既可以出售,也可以出租、营业,如商店、餐馆;有的房地产既可以出租、出售,也可以自用;如商务办公楼、公寓;有的房地产主要是自用,如政府办公楼、学校房屋。这种分类对于选用估价方法特别有用,例如,出售型房地产可以用比较法估价,出租型房地产可以用



收益法估价,自用型房地产可以用成本法估价。

## 1.2 房地产估价概述

### 1.2.1 房地产估价的概念

房地产估价又称不动产估价或房地产价格评估,是指专业估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。

#### 1.2.1.1 关键术语的理解

##### (1) 专业估价人员

专业估价人员是指经房地产估价人员资格考试合格,由有关主管部门审定注册,专门从事房地产估价的人员。专业估价人员应遵循的职业道德包括:房地产估价人员和估价机构不得为了自身利益,迎合委托人的不合理要求,有意高估或低估房地产价格,或者歪曲甚至捏造事实,损害其他当事人的利益;如果遇到由于自己专业能力有限,难以评估出某房地产的客观合理价格或价值时,原则上不应接受该项估价委托,但如确有必要接受委托的,应至少聘请两人以上的专家参加,并在估价报告中予以说明;除要妥善保管委托人的文件资料外,还应尽保密之责,具体可根据委托人的文件资料的重要程度,确定其保管和保密的时效,其中涉及国家机密的,应按国家的有关保密规定执行。

##### (2) 估价目的

估价目的是指一个具体估价项目的估价结果的期望用途,或者说,完成后的估价报告拿去做什么用,是为了满足何种涉及房地产的经济活动或者政府、民事行为的需要。不同的估价目的来源于对估价的不同需要。不同的估价目的将影响估价结果;同一估价对象,估价目的不同,估价依据以及采用的价值标准会有所不同,评估出的客观合理价格或价值也会有所不同。例如,在买卖的情况下,虽然实际的成交价格有高低,但有其正常的买卖价格;在抵押的情况下,也有其正常的抵押价值;在拆迁补偿的情况下,有其合理的补偿额。而正常的买卖价格、正常的抵押价值、合理的补偿额,又不完全是相同的。

在估价中,有许多情况需要采用公开市场价值标准。采用公开市场价值标准,是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。而所谓公开市场,是指一个竞争性的市场,在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益,并且他们都掌握了必要的市场信息,有比较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识。此外,市场交易条件公开并不具有排他性,即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

##### (3) 估价原则

估价原则是指人们在房地产估价的反复实践和理论探索中,在对房地产价格形成和运动的客观规律认识的基础上,总结出的一些简明扼要的、在估价活动中应当遵循的法则或标准。房地产估价原则主要有合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则、公平原则等。

##### (4) 估价程序

估价程序是指房地产估价全过程中的各项具体工作,按照其内在联系所排列出的先后进行次序。房地产估价的一般程序是:①明确估价基本事项;②拟订估价作业方案;③搜集估



价所需资料;④ 实地查勘估价对象;⑤ 选定估价方法;⑥ 确定估价结果;⑦ 撰写估价报告;⑧ 估价资料归档。

#### (5) 估价方法

由于每种估价方法本身的局限性(每种估价方法的适应对象和适用条件不同),同时也由于估价中所采用的各种数据资料具有一定的不确定性,在运用各种估价方法进行估价时,都不可避免地需要进行估算和判定,因此,采用任何一种估价方法都难以确保真正准确地反映估价对象的客观合理价格或价值。由于每种估价方法估算判定的角度不同,所依据的估价数据和资料不同,以及数据资料的不确定性,因此对各种估价对象应同时选用两种以上的估价方法进行估价,有助于各种估价方法之间的互相补充,消除数据资料的不确定性对估价结果的影响。

#### (6) 影响房地产价格的因素

影响房地产价格的因素繁多而复杂,从大的方面来说,有环境、人口、经济、社会、行政、心理、国际等因素。在不同地区、不同时期,各种影响房地产价格的因素是不尽相同的。

#### (7) 估价时点

估价时点是指估价结果对应的日期,即在该日期上估价对象才有该价值,通常用年、月、日表示。由于同一宗房地产在不同时点价值会有所不同,所以,估价通常仅是对估价对象在某一时点的价值作出估计。估价时点不是随意给定的,也不完全与估价作业日期相同,它需要估价人员根据估价目的来确定。在估价之前,它说明了估价中需要估算和判定的是哪个具体日期的客观合理价格或价值;当估价结果作出之后,它说明了该估价结果是在哪一个时间上的客观合理价格或价值,以便于应用。估价时点应采用公历表示,并应精确到日。

#### (8) 客观合理价格或价值的估算和判定

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值,是估价对象在某种估价目的的特定条件下形成的正常价格,它能为当事人或社会一般人所信服和接受。其实质是房地产的经济价值,它体现在房地产的使用过程中。估算或判定是一种估计。既然是估计,就必然会有误差或偏差,但这种误差或偏差不能是无限度的,必须在一个合理的范围内。一般来说,误差或偏差在上下15%之内是允许的。

##### 1.2.1.2 对概念的认识

正确地理解房地产估价,还需要把握下列两点:

(1) 房地产估价是科学与艺术的有机结合。也就是说,正确的房地产价值的测算和判定,必须依赖于一套科学的理论和方法,但又不能完全拘泥于这些估价理论和方法,还必须依赖于估价人员的经验。因为房地产市场是一个不完全的市场,影响房地产价格的因素复杂多变,不是简单地套用某些数学公式或模型就能够计算出房地产的价格的。因此,房地产估价师要取得估价师资格,不仅应具有相当程度的估价理论知识,还应具有一定年限以上的估价实践经验,才能独立地开展估价业务。

(2) 房地产估价是把客观存在的房地产价格、价值揭示、表达出来。也就是说,房地产估价是估价人员基于对客观存在的房地产价格、价值的认识之后,运用科学的估价理论、方法和长期积累的估价经验将其表达出来,而不是把自己主观想象的某个数字强加给估价对象,尽管估价表现为一种主观活动,有时甚至带有主观色彩。因此,世界上许多国家和地区在房地产估价制度中规定房地产估价人员必须遵守一些基本的职业道德要求。



## 1.2.2 房地产估价的必要性

### 1.2.2.1 理论上的必要性

虽然任何资产在交易中都需要衡量和确定价格,但并不一定都需要专业估价。一种资产只有同时具有独一无二和价值量大两个特性,才真正需要专业估价。这是因为:一种资产如果不具有独一无二的特性,相同的很多,价格普遍存在或者常人依照通常方法容易确定,就不需要专业估价。一种资产虽然具有独一无二的特性,但如果价值量不大,请人估价的花费与资产本身的价值相比比较高,甚至高过资产本身的价值,就不值得请人估价。因此,真正需要专业估价的,主要是房地产、古董、名家艺术品、珠宝玉石、矿业权,以及某些无形资产和企业整体资产。但这些真正需要专业估价的资产,由于性质不同,把握影响其价值的质量因素、功能因素、产权状况、占有使用情况、市场状况等所需要的专业知识和经验不同,它们的价值评估一般不是同一个估价人员甚至同一家估价机构能够胜任的,要求有适当的专业分工。通常只有相应的专业估价人员和估价机构才能胜任,也只有其作出的估价才能够让人信服。

具体就房地产来讲,由于房地产具有不可移动、独一无二和价值量大的特性,房地产市场是“不完全市场”。由于房地产市场是不完全市场,且市场信息不对称,不会自动地形成常人统一识别的适当价格,并且有许多阻碍房地产价格合理形成的因素,这就要求有专门的知识 and 经验的人对其进行合理估价。所以,需要专业房地产估价人员提供市场信息,替代市场的估价。房地产估价有助于建立合理的房地产市场秩序,促进房地产公平交易,将房地产价格导向正常化。所以,从理论上讲,房地产估价是很有必要的。

### 1.2.2.2 现实中的必要性

在现实的经济生活中,由于房地产是人类重要的生活资料,也是重要的生产资料,因此围绕房地产的经济活动特别多,包括房地产交易、抵押、征税、征收、损害赔偿等多方面,形成对房地产估价的大量需求,使得房地产估价在估价活动中具有主流的地位。具体体现在以下方面:

#### (1) 土地使用权出让的需要

土地使用权出让是指国家将国有土地使用权(以下简称土地使用权)在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家交付土地使用权出让金的行为。目前土地使用权出让的方式有招标、拍卖、挂牌、协议出让4种。在土地使用权出让中,无论是出让人还是投标人、竞买人或土地使用者,都需要对出让的土地使用权进行估价,其中,出让人需要该估价为其确定的招标标底、拍卖保留价或挂牌底价等提供参考依据,投标人、竞买人或土地使用者需要该估价为其确定报价或出价提供参考依据。

#### (2) 房地产转让、租赁的需要

房地产转让是指房地产权利人通过买卖、互换、赠予或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。其他合法方式包括以房地产作价入股,以房地产抵债等。例如,一方出土地,另一方出资金,建造房屋,然后双方按照约定的比例分配所建成的房屋;借款到期,借款人无力偿还,只好以其房地产抵偿或者被法院强制拍卖、变卖等。房地产租赁是房屋所有权人或土地使用权人作为出租人将其房地产出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

由于房地产具有独一无二的特性,可以说每宗房地产的价格都不相同,并且不是专业从事房地产交易的一般的单位或个人,一生中一般参与一两次房地产交易,对影响房地产价格的质量、功能、产权、市场行情等均不太了解,所以,在房地产转让、租赁时往往需要专业的房地产估



价机构为其确定转让的价格、租金并提供参考依据。例如房地产买卖,对于卖者来说需要了解房地产市场价值,以确定合理的卖价,避免定价过低,或者判断买者的出价可否接受;对于买者来说也需要了解房地产市场价值,以确定合理的买价,避免付款过多,或者判断卖者的要价可否接受。再如房地产互换,由于完全等值的房地产互换很少,互换双方往往需要找补差价。

### (3) 房地产抵押、典当的需要

房地产抵押是指债务人或者第三人(即抵押人)以其合法的房地产以不转移占有的方式向债权人(即抵押权人)提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,债权人有权依法以抵押的房地产折价或者以拍卖、变卖抵押的房地产的价款优先受偿。由于具有不可移动性、寿命长久、价值量大、保值增值的特性,房地产是一种良好的提供债务履行担保的物品。为了知道该提供担保的房地产的价值,债权人一般会要求债务人提供债权人信任的估价机构出具的估价报告,以作为发放贷款限额的参考依据。

典当与抵押有所不同,具体是出典人将自己的房地产让与他人使用、收益,以获得相当于卖价的资金(典价),但保留该房地产的所有权,待日后有能力时返还典价回赎该房地产;而典权人则能以低于买价的资金(典价)取得房地产的占有、使用和收益的权利,并且有日后取得房地产所有权的可能(当典权期限届满后的一定期限内出典人未返还典价回赎的,典权人即取得房地产的所有权)。这种制度可以同时满足资金需要和用益需要,而且资金使用者不付利息,房地产使用者不付租金,是所谓出典人与典权人的两全其美、各得其所。在房地产典当中,典价的确定需要房地产估价提供参考依据。

### (4) 房地产保险的需要

房地产是一种重要的财产,其中的建筑物难免会因为发生自然灾害或意外事故,如火灾、爆炸、雷击、暴风、暴雨、泥石流、地面突然坍塌、岩崩、突发性滑坡或空中运行物体坠落等,而遭受损毁或灭失,从而需要保险。房地产保险对房地产估计的需要体现在:一是在投保时需要评估保险价值,为确定保险金额提供参考依据;二是在保险事故发生后需要评估所遭受的损失或重置价格、重建价格,为确定赔偿金额提供参考依据。

### (5) 房地产税收的需要

房地产自古以来就是一个良好的税源,有关房地产的税收很多,如房产税、地产税、土地增值税、契税、土地与房屋合征房地产税、房地产与其他财产合征财产税、遗产税、赠予税等。在现代,这些税种的计税依据通常是以房地产的价值为基础的。为了防止偷税漏税和课税不公平,税务机关需要掌握真实可靠的房地产价值,需要科学公正的课税价值(一种房地产评估价值)来说服纳税人。纳税人认为课税价值是不合理的,也可能委托房地产估价机构进行评估,以说服税务机关调整课税价值。

### (6) 房地产征收、征用和拆迁的需要

房地产是生活、生产等活动都不可缺少的基础要素,国家有时为了公共利益的需要,不得不征收公民和法人的房地产;因救灾、战争等紧急需要,不得不征用公民和法人的房地产。其中,征收的实质是强制收买——主要是土地所有权和土地使用权的改变,不存在返还的问题,例如,依法将集体土地转为国有土地,或者收回国有土地使用权。征用的实质是强制使用——只是使用权的改变,被征用的房地产使用完毕,应当及时返还被征用人,即是一种临时使用房地产的行为。尽管征收、征用是为了公共利益的需要或因救灾、战争等紧急需要,但都不能是无偿的,必须依法给予补偿。例如,《中华人民共和国宪法》(2004年3月14日修正文本)第10



条规定:“国家为了公共利益需要,可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。”《城市房屋拆迁管理条例》第4条规定:“拆迁人应当依据本条例的规定,对被拆迁人给予补偿、安置。”而确定这些补偿金额时,就需要房地产估价提供依据或参考。

#### (7) 房地产损害赔偿的需要

各种类型的房地产损害赔偿,需要房地产估价为确定赔偿金额提供参考依据。房地产损害赔偿的类型多种多样,例如,由工程质量缺陷造成的房地产价值损失,如预售的商品房在交付使用后发现存在工程质量问题(如墙体开裂、室内空气质量不符合国家标准),对购房人造成损失;因规划变更、设计变更,对房地产权利人造成损失;在自己的土地上建造房屋影响了相邻房屋的采光、通风等,造成相邻房地产价值损失;施工挖基不慎使邻近房屋倾斜,造成邻近房地产价值损失;因未能履约(如未按合同约定如期供货、供款等)使他人工程停缓建,对他人造成不利影响,使他人房地产受到污染,造成他人房地产价值损失;因对房地产权利行使不当限制,如错误查封,对房地产权利人造成损失;异议登记不当,对房地产权利人造成损失;非法批准征收、使用土地,对当事人造成损失,如《中华人民共和国土地管理法》等78条规定:“非法批准征收、使用土地,对当事人造成损失的,依法应当承担赔偿责任。”

#### (8) 房地产纠纷调处和有关司法鉴定的需要

一类房地产纠纷是有关当事人对房地产买卖、租赁、抵押、土地征收征用补偿、城市房屋拆迁补偿、损害赔偿等中有关房地产的价格、租金、评估价值、补偿金额、赔偿金额等持有不同看法。解决这类纠纷无疑需要公正、权威的房地产估计,以提供有说服力的、能让纠纷双方或有关仲裁、鉴定机构接受的价格、租金、评估价值、补偿金额、赔偿金额等参考依据。另一类房地产纠纷是由遗产分配、公有财产分割等引起的纠纷。在这些情况下通常难以采用实物分配或分割的方法解决,因为在许多情况下房地产在实物形态上难以分割,有时如果这样做就会破坏房地产的使用价值,所以,合理的分配或分割实际上是对房地产价值形态的划分。例如,夫妻离婚,原共有的一套住房不宜实物分割由双方各得一半,多数情况是由其中一方得该住房,同时按该套住房市场价值的一半向对方支付现金等价物。这就需要房地产估价。另外,对于各类房地产违法行为,衡量违法情节轻重的参考依据之一,不仅要考虑房地产实物量,而且应考虑房地产的价值量。这也需要房地产估价。

#### (9) 企业有关经济行为的需要

企业对外投资、合资、合作、合并、分立、改制、资产重组、资产置换、买卖、租赁、托管经营、清算等经济行为,往往需要对涉及的房地产或者企业整体进行估价。具体是指:

① 企业对外投资是指企业以现金、实物、无形资产或者购买股票、债券等有价证券向其他单位投资的行为。

② 企业合资是指两个以上的企业共同出资成立另外公司并共享股权,以进行某些新产品、新技术或新事业的开发。

③ 企业合作是指不同的企业之间通过协议或其他联合方式,共同开发产品或市场,共享利益,以获取整体优势的经营方式。

④ 企业合并是指两个以上的企业合并为一个企业的行为,包括吸收合并和新设合并。吸收合并是指两个以上企业合并时,其中一个企业吸收了其他企业而存续,被吸收的企业解散;新设合并是指两个以上企业并为一个新企业,合并各方解散。

⑤ 企业分立是指一个企业依法分为两个以上企业的行为。