

房地产 估价

● (修订第五版) 柴强/著

「房地产经营管理丛书」



/// 首都经济贸易大学出版社

F29

F29

41

房地产经营管理丛书

FANGDICHAN JINGYING GUANLI CONGSHU

房地产制度
房地产经济学
房地产投资分析
房地产开发
房地产估价
房地产营销
物业管理
房地产金融
房地产会计

ISBN 7-5638-0351-3



9 787563 803514

02>



ISBN 7-5638-0351-3/F·202 定价：30.00元


「房地产经营管理丛书」

F29
41

房地产 估价

(修订第五版) 柴强/著

DICTIONARY

 首都经济贸易大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/柴强著. - 5 版(修订本). - 北京:首都经济贸易大学出版社,2005.3

(房地产经营管理丛书)

ISBN 7-5638-0351-3

I. 房… II. 柴… 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 008269 号

房地产估价(修订第五版)

柴强著

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编 100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

网 址 <http://www.sjmcb.com>

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京泰锐印刷有限责任公司

开 本 787 毫米×960 毫米 1/16

字 数 409 千字

印 张 23.25

版 次 1993 年 2 月第 1 版 2001 年 2 月修订第 2 版

2002 年 1 月修订第 3 版 2002 年 11 月修订第 4 版

2005 年 3 月修订第 5 版 2006 年 1 月总第 19 次印刷

印 数 114 001 ~ 122 000

书 号 ISBN 7-5638-0351-3/F·202

定 价 30.00 元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

房地产经营管理丛书

编辑委员会

主 编 委	柴 强	刘洪玉	
	柴 强	刘洪玉	季如进
	叶剑平	武玉荣	殷 红
	俞明轩	王全民	

序

房地产,是一种稀缺的资源、重要的生产要素(如土地、厂房)和基本的生活资料(如住宅),是一种人们十分重视、十分珍惜的财产。在市场经济中,房地产还是一种商品,成为良好的投资对象。随着经济的发展、社会的进步和人口的增长,人们对房地产的需求会日益增加。由房地产开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业,是国民经济的一个重要产业,并已经成为国民经济的支柱产业。

房地产业在我国是一个既古老又年轻的产业。说其古老,是早在3 000多年前的青铜器铭文中,就有关于田地交换和买卖的记载。100多年前,在上海,近代房地产业开始得到迅速发展。说其年轻,是所有这些以旧制度为基础的房地产业,随着中华人民共和国的建立而迅速消失了。本应以新制度的新型房地产业取而代之,却由于理论和认识上的禁锢,迟迟未能实现。直至20世纪80年代,在改革开放的背景下,随着推行房屋商品化政策,改革住房制度和土地使用制度,现代房地产业在我国才开始兴起。

现代房地产业在我国的兴起,虽然是近20多年的事,但其发展迅猛。2003年,全国房地产开发投资首次突破1万亿元。房地产业对国民经济和人民生活的影响日益显著,为世人所瞩目。1992年和1993年,我国曾一度出现“房地产热”,1993年后国家开始实施“宏观调控”,1998年提出把住宅建设培育为新的经济增长点,2003年8月,国务院18号文件将房地产业定位为国民经济的支柱产业。据不完全统计,目前,全国有房地产开发企业约2.7万家,从业人员100多万人;房地产估价机构3 000多家,从业人员10多万人,其中取得房地产估价师执业资格的人员有2万多人;房地产经纪机构约3万家,从业人员30多万人;物业管理企业达2万多家,从业人员200多万人。

随着我国社会主义市场经济的稳步发展,房地产投资活动也日益活

跃,房地产业对拉动经济增长和提高人民生活水平发挥了重要作用。我们相信,在改革开放大潮中崛起的中国房地产业,将在我国社会主义市场经济发展中日益显示出其重要性。但同时我们也不能不承认,房地产是一种特殊的物品,房地产业是一个特殊的产业,从事房地产经营管理需要具备房地产方面的广博的知识、丰富的经验和良好的职业道德,而我国目前的房地产市场尚处在发育阶段,有待进一步规范和完善,人们的房地产投资行为还带有一定的盲目性,高素质的房地产经营管理人才还很缺乏。

为使广大房地产投资者、经营者、管理者充分了解和认识我国的房地产制度,掌握房地产投资、开发、估价、营销、物业管理、金融、会计等方面的知识,避免房地产投资的盲目性,提高房地产专业服务水平和质量,我们曾在1993年编辑出版了《房地产开发经营指南》丛书。该丛书出版后得到了广大读者的欢迎,其中有的书连续重印十几次。鉴于近年来我国房地产业的迅速发展、制度政策环境的重大变化、房地产理论研究的不断深入,我们对原丛书进行了调整与修订,并增加了部分书目,使其更加适应市场与读者的需要。我们希望尽自己所能,为我国房地产业的持续、健康、规范发展作出一份贡献。

呈现在读者面前的《房地产经营管理》丛书包括《房地产制度》、《房地产经济学》、《房地产投资分析》、《房地产开发》、《房地产估价》、《房地产营销》、《物业管理》、《房地产金融》、《房地产会计》,由中国房地产估价师与房地产经纪人学会、清华大学、中国人民大学、首都经济贸易大学、东北财经大学、中国工商银行、中国信达资产管理公司等单位的专家、学者编写。我们希望这套丛书能对读者有所帮助,能对我国房地产业走向成熟、发达起到积极的作用。

丛书编辑委员会

2004年9月

目 录

房 地 产 估 价

C O N T E N T S

第一章 房地产和房地产估价	1
第一节 引言	1
第二节 房地产的概念	6
第三节 房地产的特性	24
第四节 房地产的类型	32
第五节 房地产估价的概念	35
第六节 对房地产估价的需要	45
复习思考题	54
第二章 房地产价格	56
第一节 房地产价格的概念和形成 条件	56
第二节 房地产的供求与价格	58
第三节 房地产价格的特征	70
第四节 房地产价值和价格的种类	73
复习思考题	95
第三章 房地产估价原则	98
第一节 估价原则概述	98
第二节 独立、客观、公正原则	99
第三节 合法原则	100
第四节 最高最佳使用原则	104

第五节	估价时点原则	109
第六节	替代原则	113
	复习思考题	114
第四章	市场法	116
第一节	市场法的基本原理	116
第二节	搜集交易实例	118
第三节	选取可比实例	121
第四节	建立价格可比基础	124
第五节	交易情况修正	127
第六节	交易日期调整	133
第七节	房地产状况调整	136
第八节	求取比准价格	141
第九节	市场法总结和运用举例	145
	复习思考题	150
第五章	成本法	152
第一节	成本法的基本原理	152
第二节	房地产价格的构成	155
第三节	成本法的基本公式	158
第四节	重新购建价格	162
第五节	建筑物的折旧	168
第六节	成本法应用中涉及的有关规定	181
第七节	成本法总结和运用举例	188
	复习思考题	193
第六章	收益法	195
第一节	收益法的基本原理	195
第二节	报酬资本化法的公式	199
第三节	净收益	216
第四节	报酬率	226

第五节	直接资本化法	232
第六节	投资组合和剩余技术	238
第七节	收益法总结和运用举例	245
	复习思考题	251
第七章	假设开发法	253
第一节	假设开发法的基本原理	253
第二节	假设开发法的基本公式	257
第三节	现金流量折现法和传统方法	260
第四节	假设开发法计算中各项的求取	261
第五节	假设开发法总结和运用举例	269
	复习思考题	274
第八章	长期趋势法	276
第一节	长期趋势法的基本原理	276
第二节	数学曲线拟合法	277
第三节	平均增减量法	279
第四节	平均发展速度法	281
第五节	移动平均法	282
第六节	指数修匀法	284
第七节	长期趋势法的功用	285
	复习思考题	286
第九章	地价评估	287
第一节	路线价法	287
第二节	城市基准地价评估	300
第三节	基准地价修正法	303
第四节	高层建筑地价分摊	303
第五节	地租理论和地租量的计算	308
	复习思考题	320

第十章 房地产价格影响因素分析	322
第一节 房地产自身因素	324
第二节 环境因素	330
第三节 人口因素	331
第四节 经济因素	333
第五节 社会因素	336
第六节 行政因素	338
第七节 国际因素	341
第八节 心理因素	342
第九节 其他因素	343
复习思考题	343
第十一章 房地产估价程序	345
第一节 获取估价业务	346
第二节 受理估价委托	347
第三节 拟定估价作业方案	350
第四节 搜集估价所需资料	352
第五节 实地查勘估价对象	353
第六节 选定估价方法测算	354
第七节 确定估价结果	355
第八节 撰写估价报告	356
第九节 审核估价报告	361
第十节 出具估价报告	362
第十一节 估价资料归档	362
复习思考题	363

DI 第一章 房地产和房地产估价

房 地 产 估 价

第一节 引 言

为便于理解后述的有关问题,首先简要地讲一下什么是房地产估价。至于房地产估价的完整概念,将在本章第五节论述和详细说明。什么是房地产估价?简要地讲,就是对房地产的“客观合理价格”或“价值”进行测算和判定的活动。

房地产估价从表面上看,好像是估价人员在给房地产定价——似乎是估价人员认为值多少钱就值多少钱。在现实的房地产交易中,由于房地产具有不可移动、独一无二、价值量大等特性,几乎不存在大量相同的房地产交易,而且一宗房地产的交易者数量通常较少,在许多情况下甚至只有一二个买者,从而房地产的成交价格容易受交易双方的动机、偏好等个别因素的影响。但是,从某种意义上讲,房地产价格是客观存在、不以个别人的主观意志为转移的,是由市场力量决定,即是由市场参与者集体的价值判断而非个别人的价值判断所形成的。因此,房地产估价不应是估价人员的主观随意定价,而应是估价人员模拟市场参与者的思维和行为,认识市场形成价格的机制和过程,在充分调查、了解房地产市场行情的基础上,通过科学的测算和判定活动,将客观存在的房地产价格或价值揭示出来。

作为一门学科的房地产估价,不同于房地产估价活动本身,它是以前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,又反过来指导和推动着房地产估价活动的发展和科学化、规范化、精细化。房地产估价虽然是一门应用学科,但其中仍然有许多基础理论问题。估价方

法也需要估价理论的支撑,不是列举了一个数学公式,就可以将其称为一种估价方法的。

中国房地产估价的历史悠久、源远流长,据史料考证,早在4 000多年前就产生了有关房地产价值及其评估思想的萌芽。中国现代的房地产估价活动是在1978年以后“改革开放”的背景下,随着推行房屋商品化政策,改革城镇住房制度和国有土地使用制度,使房地产可以进入市场流通而出现的,其起步虽然较晚,但是发展很快,并得到了政府和社会的高度重视与认可,突出表现在下列几个方面:

1. 确立了房地产估价的法律地位。1994年7月5日公布,自1995年1月1日起施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》第33条规定:“国家实行房地产价格评估制度”;第58条规定:“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。这两条明确的规定,使房地产估价成为国家的法定制度。

2. 实行了房地产估价师执业资格全国统一考试制度。1993年,人事部、建设部建立了房地产估价师执业资格制度,经严格考核,认定了140名房地产估价师。这是中国最早开展的专业技术人员执业资格制度。1994年,又认定了206名房地产估价师。1995年3月22日,建设部、人事部联合印发了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》(建房[1995]147号)。从该年起,取得房地产估价师执业资格的途径是通过全国房地产估价师执业资格考试。从2001年起,获准在中华人民共和国境内就业的外籍人员及港澳台专业人员,可以按照建房[1995]147号文件规定,报名参加房地产估价师执业资格考试。

3. 制定了房地产估价标准和指导意见。1999年2月12日,为了规范房地产估价行为,统一房地产估价程序和方法,使房地产估价结果客观、公正、合理,建设部会同原国家质量技术监督局联合发布了《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T 50291-1999)。其内容包括:总则、术语、估价原则、估价程序、估价方法、不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告、职业道德等。2003年12月1日,为了规范城市房屋拆迁估价行为,维护拆迁当事人的合法权益,建设部制定了《城市房屋拆迁估价指导意见》,对拆迁估价主体资格、估价时点、价值标准、估价方法、初步估价结果公示、估价报告答疑、估价结果异议的解决等作了规定。

4. 成立了房地产估价行业组织。1994年8月15日,经民政部批准,成立了“中国房地产估价师学会”这一全国性房地产估价行业组织。2004年

7月12日,更名为“中国房地产估价师与房地产经纪人学会”(英文全称为China Institute of Real Estate Appraisers and Agents,英文缩写为CIREA)。该学会是由从事房地产估价、经纪工作的专业人士、机构及有关单位自愿组成,下设学术、考试注册、教育培训、标准、国际交流五个专业委员会。其主要宗旨是:开展房地产估价、经纪方面的研究、教育和宣传,拟订并推行房地产估价、经纪执业标准、规则,加强自律管理及国际间的交流与合作,不断提高房地产估价、经纪专业人员和服务机构的服务水平,维护其合法权益,促进房地产估价、经纪行业规范、健康、持续发展。其主要业务范围是:组织房地产估价、经纪理论、方法及其应用的研究和交流;拟订并推行房地产估价、经纪执业标准、规则;协助行政主管部门举办全国房地产估价师、房地产经纪人执业资格考试;办理房地产经纪人执业资格注册;开展房地产估价、经纪业务培训,对房地产估价师、房地产经纪人进行继续教育;建立房地产估价师和房地产估价机构、房地产经纪人和房地产经纪机构信用档案,开展房地产估价机构、房地产经纪机构资信评价;提供有关房地产估价、经纪的技术支持服务;编辑出版房地产估价、经纪方面的刊物和著作,建立有关网站,开展行业宣传;代表中国房地产估价、经纪行业开展国际交往活动;反映会员的意见、建议和要求,支持会员依法执业,维护会员的合法权益;办理法律、法规规定和行政主管部门委托或授权的其他有关工作。

5. 设定了“房地产估价师执业资格注册”和“房地产估价机构资质核准”等行政许可项目。2004年6月29日,中华人民共和国国务院令412号公布的《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》指出:“依照《中华人民共和国行政许可法》和行政审批制度改革的有关规定,国务院对所属各部门的行政审批项目进行了全面清理。由法律、行政法规设定的行政许可项目,依法继续实施;对法律、行政法规以外的规范性文件设定,但确需保留且符合《中华人民共和国行政许可法》第十二条规定事项的行政审批项目,根据《中华人民共和国行政许可法》第十四条第二款的规定,现决定予以保留并设定行政许可,共500项。”房地产估价师执业资格注册是《中华人民共和国城市房地产管理法》设定的行政许可项目,依法继续实施;房地产估价机构资质核准是国务院决定予以保留并设定行政许可的500项之一。此外,房地产估价师执业资格考试作为国务院决定予以保留并设定行政许可的500项之一的“列入政府管理范围的专业技术人员职业资格审批”行政许可项目中的一项,也是一种行政许可。所谓行政许可,

是指行政机关根据公民、法人或者其他组织的申请,经依法审查,准予其从事特定的活动的行为。行政许可的资格、资质是“市场准入”的,没有取得行政许可,就不得从事相应的活动。如《中华人民共和国行政许可法》第81条规定:“公民、法人或者其他组织未经行政许可,擅自从事依法应当取得行政许可的活动的,行政机关应当依法采取措施予以制止,并依法给予行政处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”

6. 建立了统一开放的房地产估价市场。2000年以前,由于特殊的历史原因,绝大多数房地产估价机构是事业单位,或者是隶属于政府某一部门的经济实体。这些机构本质上是政府机构的延伸,垄断了房地产估价业务,不利于房地产估价市场的发育。2000年6月,国务院提出了经济鉴证类社会中介机构脱钩改制的要求。根据国务院的统一部署,建设部大力推进原有房地产估价机构与政府部门的脱钩改制工作,使其改制成为主要由注册房地产估价师个人出资设立的有限责任公司或合伙企业。脱钩改制打破了行业垄断和地区市场分割的局面,营造了公平竞争的市场环境,初步形成了统一开放、竞争有序的房地产估价市场。

7. 拓宽了房地产估价的服务领域。房地产估价起初主要服务于房地产交易管理,以防止交易当事人不实申报成交价格而偷漏有关税费。^①目前,无论是土地使用权出让(包括招标、拍卖、挂牌、协议等出让方式),还是房地产转让(包括买卖、互换、赠与、以房地产作价入股、以房地产抵债等)、租赁、抵押、典当、征收征用补偿(包括土地征收补偿、土地征用补偿、城市房屋拆迁补偿)、税收、保险、损害赔偿、纠纷调处、司法鉴定,以及企业发生有关经济行为(包括对外投资、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)、设立公司时以房地产作价出资、房地产估价纠纷调处中的房地产估价复核或鉴定,等等,都需要房地产估价。此外,房地产估价也是房地产开发经营活动的一项基础性工作。随着社会的发展,房地产估价的服务领域还会越来越广,其作用也会越来越大。

8. 形成了比较完善的房地产估价理论和方法体系。房地产估价理论和方法的研究受到高度重视,建立了一批教育科研和人才培养基地。特别

^① 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日建设部令第96号发布)第14条规定:“房地产权利人转让房地产,应当如实申报成交价格,不得瞒报或者作不实的申报。房地产转让应当以申报的房地产成交价格作为缴纳税费的依据。成交价格明显低于正常市场价格的,以评估价格作为缴纳税费的依据。”

是高等院校、科研院所、金融机构的一大批高水平研究人员,积极参与房地产估价理论和方法的研究,借鉴美国、英国、德国、日本等发达国家以及中国台湾和香港地区房地产估价的最新成果,结合实际,丰富和发展了中国内地的房地产估价理论和方法,形成了既与国际接轨又适用于中国内地现行房地产制度和房地产市场条件下的房地产估价理论和方法体系。

9. 开展了内地房地产估价师与香港测量师资格互认。本着平等互利的原则,经建设部、人事部、商务部、国务院港澳事务办公室同意,2003年11月4日,中国房地产估价师学会与香港测量师学会签署了内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书。符合一定条件的内地房地产估价师,可以通过“互认”方式取得香港测量师资格;符合一定条件的香港测量师,可以通过“互认”方式取得内地房地产估价师资格。按照协议书规定,2004年3月,在深圳举行了内地房地产估价师与香港测量师资格互认面授和补充测试。2004年8月20日,在北京举办了内地房地产估价师与香港测量师资格互认颁证大会,建设部向获得内地房地产估价师资格的97名香港测量师颁发了房地产估价师注册证书,香港测量师学会向获得香港测量师资格的111名内地房地产估价师颁发了香港测量师证书。

与西方发达国家和地区相比,由于房地产制度、房地产管理体制、房地产市场发育程度等原因,中国房地产估价有许多特点,估价对象较为复杂,估价所依赖的前提条件有时不确定,从而估价的难度较大,主要表现在:①土地与房屋的所有制不同,土地全部是公有的,房屋可以私人所有。②土地所有制在城乡之间不同,城市市区的土地属于国家所有,农村和城市郊区的土地除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有。国家所有的土地(简称国有土地)与农民集体所有的土地(简称集体土地)适用的政策不同。例如,集体土地依法转为国有土地后,该幅国有土地的使用权方可有偿出让;目前,把国家为了公共利益的需要而强制取得集体土地称为“土地征收”,把国家为了公共利益的需要而强制收回单位或个人的国有土地使用权称为“房屋拆迁”,集体土地被“征收”与国有土地被“房屋拆迁”的补偿原则和标准不同。③市场上流通的土地权利不是所有权,而是

① 过去没有区分土地征收和土地征用两种不同的情形,统称为“土地征用”。2004年3月14日修改后的宪法将其作了区分,2004年8月28日土地管理法也作了相应修正。房屋拆迁本质上不是要拆迁房屋,而是要占用土地,且土地使用权与通常意义上的使用权不同,已物权化,故房屋拆迁属于土地征收性质。

使用权,并且,土地使用权有出让和划拨两种。出让土地使用权是有限期的,划拨土地使用权一般没有使用期限的限制。④土地与房屋的管理部门不统一,除某些地方由一个部门统一管理土地和房屋的外,许多地方的土地和房屋由两个部门分别管理,分别颁发土地权属证书和房屋权属证书,例如,土地为《国有土地使用证》,房屋为《房屋所有权证》,从而土地与房屋的权属证书不统一,甚至土地权属证书与房屋权属证书所记载的权利主体、使用性质、面积等不一致。⑤行政管理不到位,如城市规划设计条件难以事前明确且有较大弹性,房地产登记发证不及时,从而有时造成估价对象的性质、权属、面积等不清。⑥房地产市场不够发达,市场运行缺乏规则或者运行规则不能得到严格执行,市场参与者还不够成熟,市场难以真实反映交易对象的实际状况,房地产交易信息不够公开、透明。

但无论如何,房地产估价人员应当努力做好房地产估价。为此,不仅需要通晓房地产估价理论、方法、技巧,还需要掌握房地产制度政策、开发经营,以及经济、城市规划、建筑、统计、会计、环境、法律等多方面的知识,需要将理论与实践有机地结合起来。而要成为一名合格的房地产专业估价人员,不是一朝一夕就能够达到这些要求的,需要打好基础、循序渐进。从事房地产估价,首先需要对作为估价对象的房地产本身有个全面、深入、正确的认识。

第二节 房地产的概念

一、房地产的整体概念

(一) 房地产的定义

房地产是指土地、建筑物及其他土地定着物,是实物、权益、区位三者的综合体。

(二) 土地、建筑物和其他土地定着物

1. 土地,是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。土地的概念我们还将后面详细论述。

2. 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。建筑物的概念我们还将后面详细论述。