

21世纪高职高专精品教材·房地产类



房地产估价理论与实务

Fangdichan Gujia Lilun yu Shiwu

祝平衡 吴老二 主 编

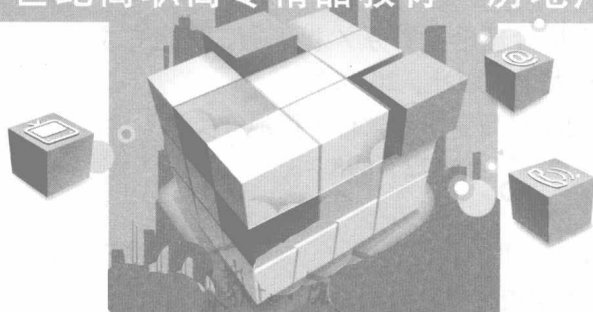
(第二版)



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press

21世纪高职高专精品教材·房地产类



房地产估价理论与实务

Fangdichan Gujia Lilun yu Shiwu

祝平衡 吴老二 主 编

0656282

(第二版)

F29
129

FE 东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大 连

© 祝平衡 吴老二 2010

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与实务 / 祝平衡, 吴老二主编. —2 版. —大连 :
东北财经大学出版社, 2010. 2

21 世纪高职高专精品教材·房地产类

ISBN 978 - 7 - 81122 - 895 - 3

I. 房… II. ①祝…②吴… III. 房地产 - 价格 - 评估 - 高等
学校:技术学校 - 教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 012918 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)

教学支持: (0411) 84710309

营 销 部: (0411) 84710711

总 编 室: (0411) 84710523

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连北方博信印刷包装有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm × 240mm

字数: 350 千字

印张: 17 1/2

2010 年 2 月第 2 版

2010 年 2 月第 2 次印刷

责任编辑: 张旭凤

责任校对: 尹秀英

封面设计: 张智波

版式设计: 钟福建

ISBN 978 - 7 - 81122 - 895 - 3

定价: 28.00 元

第二版前言

在听取广大读者和教学工作者建议的基础上,为加强本教材的实践性和易读性,我们在本教材各章增加了引领各章的“引例”、“案例精析”、“实战演练”、“实践操作训练”及“综合实训”等内容。此外,根据新近出台的《中华人民共和国物权法》,对有关内容和术语作了相应修改;依据房地产估价理论和实践的发展,对一些章节和知识点进行了深化和细化,改动之处达200多处。增加、细化或深化、修改的主要内容有:

1. 第1章增加:“1.1.2 房地产的类型”中的按经营使用方式划分、按实物形态划分、按权益状况划分房地产类型;“1.1.3 房地产的属性”(自然属性、经济属性、法律属性和社会属性);“1.2 房地产市场的概念、类型与属性”;“1.5.2 房地产估价本质”;“1.6 房地产估价的基本要素”等内容。细化或深化:土地的概念、房地产价格的影响因素、其他权益价格、房地产估价的概念等内容。

2. 第2章增加:“2.6 谨慎原则”。细化或深化:估价时点原则。

3. 第3章增加:“3.2.3 建立价格可比基础”中的“统一房地产范围”。细化或深化:市场比较法的应用范围、选取的可比实例规模范围、求取比准价格等内容。对市场比较法的概览图进行了修改。

4. 第4章增加:“4.2.4 几种收益类型房地产净收益的求取”中的“混合型房地产”收益的求取。删除:原书“4.4.4 净收益按等差级数递增递减的公式”中的“3) 递减无限年的公式”。细化或深化:收益法的概念及理论依据、“4.2.4 几种收益类型房地产净收益的求取”、“4.2.6 收益年限的确定”等内容。

5. 第5章增加:“5.1.2 成本法的适用对象和条件”中的相关内容。修改:依据《中华人民共和国物权法》第四十二条相关内容,把“5.1.4 房地产价格构成”中的“征用”改为“征收”,同时在农地征收费用构成中增加“安排被征收土地农民社会保障费用”项。细化或深化:开发利润的各种形式计算公式。

6. 第8章增加:“8.1.3 不应承接估价业务的情形”;“8.2.4 明确价值类型”;“8.6 分析估价对象价值”;“8.8 判断确定估价对象价值”;“8.9.1 估价报告的质量和形式”;“8.9.2 估价报告的组成和内容”;“8.10 内部审核估价报告”;“8.12 估价资料归档”。

7. 第10章增加:“10.4 征地和房屋拆迁补偿估价”中增加《中华人民共和国物权法》第四十二条规定的有关内容,同时对相关用词进行了修改。

同时,本教材增加了综合实训以满足实践教学需要。

另外,我们还补充了3套期末模拟试卷(配参考答案),并把《中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(节选)、《房地产估价机构管理办法》(节选)、《房

地产估价师注册管理办法》(节选)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(节选)、《中华人民共和国担保法》(节选)、《中华人民共和国土地管理法》(节选)、《房屋完损等级评定标准》(试行)、《城市房屋拆迁估价指导意见》等文件,挂在东北财经大学出版社网站(www.dufep.cn),以便读者使用。

本教材由中南大学商学院经济学博士、中国注册房地产估价师、中国注册房地产经纪人、中国注册土地估价师祝平衡对第一版教材的第1、2、3、4、5、8章进行修改,并负责全书校对审核定稿;由对外经贸大学公共管理学院经济学博士、中国注册房地产估价师、中国注册土地估价师吴老二对第一版教材的第6、7、9、10章进行修改。

在修编过程中,我们以中国房地产估价师与房地产经纪人学会最新编写的《全国房地产估价师执业资格考试用书》系列丛书为重要参考文献,也参考了其他作者的著作、相关文章及历年房地产估价师执业资格考试试题,在此一并表示衷心的感谢!

由于学识尚浅、水平有限,书中不足之处在所难免,恳请各位同仁和读者批评指正。

祝平衡

2009年11月于长沙

第一版前言

随着住房制度、金融制度改革的深入和经济持续快速增长,我国房地产市场日趋活跃,房地产估价活动在房地产市场中扮演着越来越重要的角色。无论是房地产的买卖交易、出租、抵押贷款、课税、保险、拍卖,土地使用权招标、挂牌、拍卖、协议出让及转让,还是企业的合资、合作、联合、合并、兼并、分立、出售、破产清算、股份制改革、股票上市,抑或是房地产分割、析产、法院仲裁等都需要房地产估价。因此,可以说房地产估价是市场经济和房地产市场健康快速发展不可或缺的一项重要内容。

本书由浅入深,对房地产估价的理论和实务进行了详细论述。其特点是不拘泥于理论的阐述,而是对每种估价方法、每种类型、每种目的的房地产估价都选取了一个估价实例,期望通过实例的分析达到对房地产估价理论的透彻理解和对房地产估价技术的了解和掌握。

本书由武汉大学经济与管理学院博士生、湖南财经高等专科学校教师、中国注册房地产估价师、中国注册房地产经纪人、中国注册土地估价师祝平衡担任主编,董虹、吴老二、罗永恒担任副主编,具体分工如下:南开大学经济学院经济研究所博士生吴老二编写第1、第5章;祝平衡编写第2、第3、第10章;湖南财经高等专科学校袁彩云编写第4、第6章;武汉大学政治与公共管理学院李曦副教授编写第7章;华中科技大学经济学院博士生董虹编写第8章;湖南财经高等专科学校罗永恒编写第9章。

编写过程中,我们以中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写的《中国房地产估价师执业资格考试辅导教材》系列丛书为重要参考文献,也参考了其他作者的著作,并得到了湖南财经高等专科学校领导及工商系领导的支持。在此,一并表示衷心的感谢!

由于时间仓促,学识尚浅、水平有限,书中不足之处在所难免,恳请各位同仁和读者批评指正。

祝平衡

2006年9月于武汉

目 录

理论篇

● 第1章 房地产估价概论 ⇨3

学习目标 /3

本章概览 /3

引例 /4

1.1 房地产的概念、类型及属性 /5

1.2 房地产市场的概念、类型及属性 /13

1.3 房地产价格的概念、特征及影响因素 /16

1.4 房地产价值和价格的种类 /23

1.5 房地产估价的概念及必要性 /31

1.6 房地产估价的基本要素 /35

主要概念 /39

基础知识练习 /39

实践操作训练 /41

● 第2章 房地产估价的基本原则 ⇨42

学习目标 /42

本章概览 /42

引例 /42

2.1 独立、客观、公正原则 /43

2.2 合法原则 /44

2.3 最高最佳使用原则 /45

2.4 估价时点原则 /47

2.5 替代原则 /49

2.6 谨慎原则 /50

主要概念 /51

基础知识练习 /51

实践操作训练 /52

● 第3章 市场比较法 ⇨53

学习目标 /53

本章概览 /53

引例 /53

3.1 市场比较法的基本原理 /54

3.2 市场比较法的基本内容 /55

3.3 运用举例 /69

主要概念 /77

基础知识练习 /77

实践操作训练 /78

● 第4章 收益法 ⇨80

学习目标 /80

本章概览 /80

引例 /81

4.1 收益法的基本原理 /82

4.2 净收益 /83

4.3 资本化率 /88

4.4 收益法的计算公式 /92

4.5 运用举例 /99

主要概念 /101

基础知识练习 /101

实践操作训练 /103

● 第5章 成本法 ⇨104

学习目标 /104

本章概览 /104

引例 /104

5.1 成本法的基本原理 /105

5.2 成本法的基本公式 /110

5.3 重新购建价格 /111

5.4 建筑物的折旧 /112

5.5 房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限 /118

5.6 运用举例 /119

主要概念 /120

基础知识练习 /120

实践操作训练 /123

● 第6章 假设开发法 ⇨124

学习目标 /124

本章概览 /124

引例 /124

6.1 假设开发法的基本原理 /125

6.2 假设开发法的基本公式 /132

6.3 运用举例 /138

主要概念 /140

基础知识练习 /140

实践操作训练 /141

● 第7章 地价评估 ⇨142

学习目标 /142

本章概览 /142

引例 /142

7.1 基准地价评估 /143

7.2 宗地地价评估 /149

主要概念 /155

基础知识练习 /155

实践操作训练 /157

实务篇

● 第8章 房地产估价程序 ⇨161

学习目标 /161

本章概览 /161

引例 /161

8.1 获取估价业务 /162

8.2 明确估价基本事项 /163

8.3 制订估价作业方案 /165

8.4 搜集估价所需资料 /166

8.5 实地查勘估价对象 /167

8.6 分析估价对象价值 /167

8.7 选定估价方法测算估价对象价值 /167

8.8 判断确定估价对象价值 /168

8.9 撰写估价报告 /168

8.10 内部审核估价报告 /169

8.11 交付估价报告 /171

8.12 估价资料归档 /171

主要概念 /171

基础知识练习 /171

● 第9章 各种用途房地产估价 ⇨173

学习目标 /173

本章概览 /173

引例 /173

9.1 居住房地产估价 /173

9.2 商业房地产估价 /177

9.3 工业房地产估价 /185

主要概念 /189

基础知识练习 /189

实践操作训练 /192

● 第10章 各种目的的房地产估价 ⇨193

学习目标 /193

本章概览 /193

引例 /193

10.1 房地产转让价格评估 /194

10.2 房地产抵押价值评估 /200

10.3 国有土地使用权出让价格评估 /209

10.4 征地和房屋拆迁补偿估价 /216

10.5 房地产拍卖底价评估 /223

10.6 房屋租赁价格评估 /232

10.7 房地产保险估价 /239

10.8 房地产课税估价 /244

10.9 房地产纠纷估价 /249

主要概念 /257

基础知识练习 /257

实践操作训练 /257

综合实训 ⇨260

主要参考文献 ⇨264

附录 估价报告的规范格式 ⇨265

理 论 篇

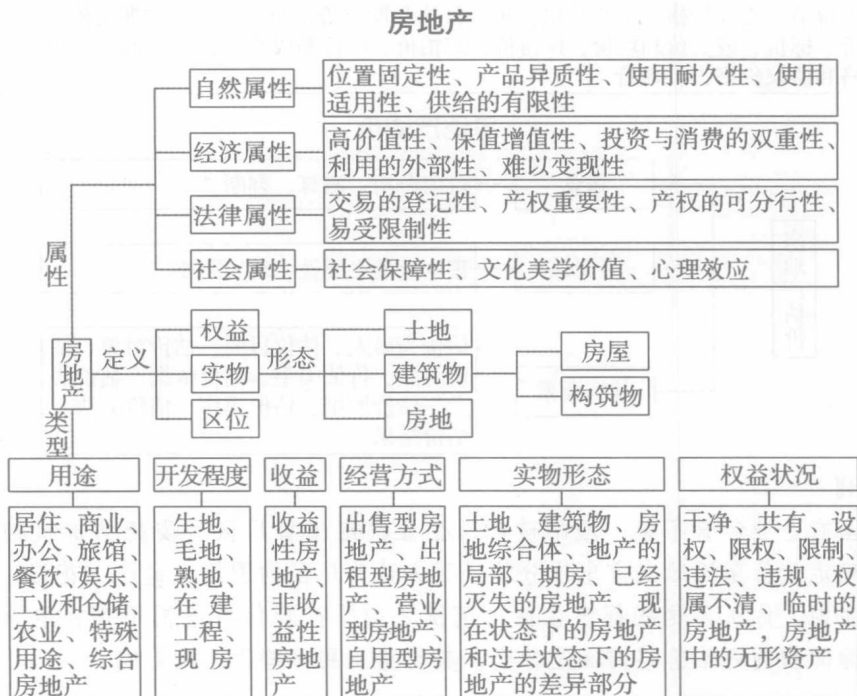
第 1 章

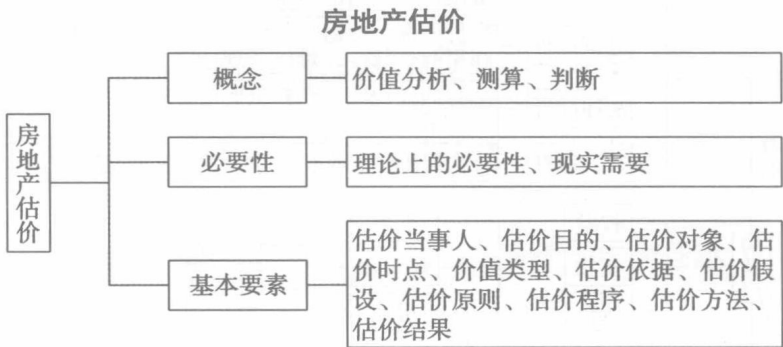
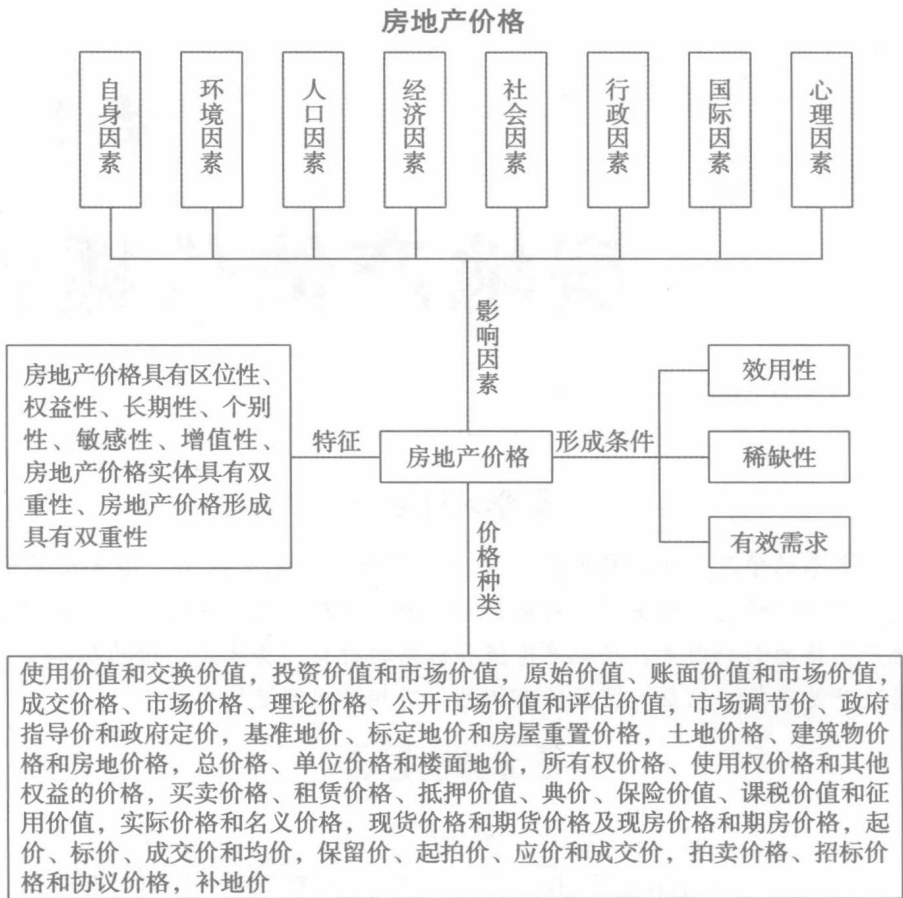
房地产估价概论

学习目标

通过本章的学习，理解房地产、房地产市场、房地产价格、房地产估价的概念；熟悉房地产的类型与属性、房地产市场的类型与属性、房地产的存在形态；掌握房地产价格的影响因素、房地产价值和价格的种类、房地产估价的基本要素；能结合房地产是实物、权益、区位的有机结合对相关问题进行分析。

本章概览





引例

一国有企业经营不善，濒临破产，企业决定出售厂区且委托估价机构进行估价，但确定估价范围时双方出现分歧，买方认为厂区的围墙、道路、花坛、树木等都不应在内，你认为这些都该在估价范围之内吗？若估价范围不存在争议，估价时，该标的物的评估价格内涵是什么，其价格受到哪些因素的影响？

● 1.1 房地产的概念、类型及属性

1.1.1 房地产的概念

1) 房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是实物、权益和区位三者的综合体。其中：

(1) 土地。

土地为人类社会和经济活动提供了基础。土地既是一种有形的实物，又是一切财富的源泉。在经济学领域，土地、劳动、资本和企业家管理并列被称为四大生产要素；社会学关注土地作为社会全体成员分享的资源；地理学着重描述土地的物理要素以及利用土地的人类活动；法学着重于土地的权利。对房地产估价而言，土地是指地球的表面及其上下的一定空间。具体一宗土地的范围可分为三层：①地球表面，简称地面；②地面以上一定范围内的空间，简称地上空间；③地面以下一定范围内的空间，简称地下空间。

一宗土地的地面范围，是地球表面该宗土地的“边界”所围绕的面积。在进行房地产估价时，对一宗土地的认识主要包括以下内容：坐落、四至、面积、形状、地势、地质和水文状况、周围环境和景观、利用现状、利用规划、产权状况、基础设施完备程度（指道路、给水、排水、通电、通讯、通邮、通气、热力等）和土地平整程度、土地使用管制等。

值得注意的是，房地产估价意义上的土地与我们平时所讲的土地有着较大的区别。平时所讲的土地可以分为以下三类：

①土地即田地、地面。这是人们最一般的认识。

②土地是指“地球上陆地的表面，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”^①。

③土地是指自然物、自然力或者自然资源。如马克思讲：“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。”^② 英国著名经济学家马歇尔讲：“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。”^③ 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”。^④

(2) 建筑物。

① 《经济大辞典》（国土经济·经济地理卷），上海，上海辞书出版社，1988，23页。

② 马克思：《资本论》（第1卷），北京，人民出版社，1975，668页。

③ [英] 马歇尔：《经济学原理》（上卷），朱志泰译，北京，商务印书馆，1964，157页。

④ [美] 伊利·莫尔豪斯：《土地经济学原理》，滕维藻译，北京，商务印书馆，1982，19页。

建筑物包括房屋和构筑物。房屋是指能够遮风避雨并供人类生活、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。构筑物是指建筑物中除了房屋以外的东西，人们一般不直接在其内进行生产和生活活动，如烟囷、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。在进行房地产估价时，对建筑物的认识主要包括以下内容：坐落、面积（建筑面积、套内建筑面积、使用面积、分摊土地使用面积）、户型、房型、楼层和层高、高度、结构（钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构）、设备（给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通讯、通信、有线电视、供热、防灾等设备）、装修、公共配套设施完备程度、平面布置（平面图、户型图等）、外观、建成年月（开工日期和竣工日期）、维修状况、利用现状、产权状况、其他（如通风、采光、隔音、朝向、隔热、防振、物业管理）等。对建筑物的周围环境和景观的认识包括自然环境（环境是否优美、整洁，有无空气、水、噪音、辐射、固体废弃物等污染及污染程度，环境卫生状况，对于住宅，其周边是否有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等）、人文环境（地区声誉、居民特征、治安状况等）和景观（水景、山景、海景、湖景、江景、河景等）。

（3）其他地上定着物。

其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离，或虽能分离，但分离后会破坏土地、建筑物的功能或完整性的物。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。

（4）实物、权益和区位。

房地产是实物、权益和区位三者的有机结合。物质实体是权益的载体，而最终体现房地产价值的是其权益，区位是影响房地产价值的重要因素。估价对象房地产为同一物质实体，若其权益不同，评估出的客观合理价格或价值会有所不同。不同类型的房地产，实物和权益对价值的影响是不同的。

实物是房地产中看得见、摸得着的部分，如建筑物的结构、设备、装修、外观，土地的形状、基础设施完备程度、平整程度等。

权益是房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利、利益和收益。依托于物质实体上的权益主要有所有权、使用权、抵押权、租赁权、典权、地役权等。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。使用权主要指房地产的使用权，是指对房地产的占有、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于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，就该房地产的变现款优先受偿的权利。

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、与重要场所的距离（分为空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离，人们越来越重视交通时间距离而不是

空间直线距离)、周围环境、景观、在城市区域中的地位等。区位是一个综合的概念,除解释为地球上某一事物的空间几何位置外,更强调自然界的各种地理要素和人类社会经济活动之间的相互联系和相互作用在空间位置上的反映。也就是说,区位是自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位在空间地域上有机结合的具体表现。区位差异性反映城镇不同土地类型的使用价值和收益水平。两宗实物和权益状况相同的房地产,如果区位不同,价值可能有很大的差异。

2) 房地产的三种存在形态

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合成一体时才是房地产,单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的存在形态。房地产有下列三种存在形态:

(1) 土地。

如一块无建筑物的空地。在现实房地产估价中,即使在实物形态上土地与建筑物合成一体,根据需要,也可以只评估其土地价格,如为征收土地税费或确定划拨土地使用权进入市场需要补交土地使用权出让金的数额。对于有建筑物的土地,在具体评估时,或者忽视建筑物的存在,将房地产设想为无建筑物的空地,或者考虑建筑物存在对土地价值的影响。

(2) 建筑物。

建筑物虽然必须建设在土地之上,但在某些特定的情况下需把它单独看待,只评估建筑物的价格,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。具体评估时,或者忽视土地的存在,将房地产设想为空中楼阁,或者考虑土地存在对建筑物价值的影响。

(3) 房地合一。

当实物形态土地和建筑物合成一体,也需作为一个整体来估价。在实际估价中,估价对象的物质实体可能既有土地也有建筑物,也可能只是它们中的某一部分,如土地、房屋、构筑物、附属设施、在建工程(包括停缓建工程)等。但估价对象必须包括依托于该物质实体上的具体权益。

1.1.2 房地产的类型

可以根据不同的需要,按照不同的标准,从不同的角度对房地产进行分类。对于房地产估价而言,有意义的房地产分类主要有以下六种:

1) 按用途划分

按照房地产的用途,首先可以把房地产分为居住房地产和非居住房地产,非居住房地产又可以分为商业房地产、办公房地产、工业房地产、农业房地产和特殊用途房地产等。房地产按用途来划分,主要分为下列十类:

①居住房地产,是指供家庭或个人居住使用的房地产,包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

②商业房地产,是指供出售商品使用的房地产,包括百货商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。