

毕宝德 周建春 陈义火 编著



# 估价与投资实务

FANGDICHANGUJIA  
YUTOUZIXSHIWU

●江西科学技术出版社

3.3

## 图书在版编目(CIP)数据

---

房地产估价与投资实务/毕德宝

—江西南昌:江西科学技术出版社

ISBN 7—5390—1110—6/F·107

I. 房地产估价与投资实务

II. 毕德宝

III. 建筑科学

IV. F·293

---

房地产估价与投资实务 毕德宝 周建春 陈义火 编著

---

出版发行 江西科学技术出版社

社址 南昌市新魏路17号

邮编:330002 电话:(0791)8513913

印刷 南昌市印刷四厂

经销 各地新华书店经销

开本 850×1168 1/32

字数 23万

印张 8.25

印数 5000

版次 1997年1月第1版 1997年1月第1次印刷

书号 ISBN 7—5390—1110—6/F·107

定价 12.00元

---

(赣科版图书凡属印装错误,可向出版社发行部或承印厂调换)

### 内容简介

本书理论与实践紧密结合,分上下两篇介绍房地产估价与投资决策理论和方法。上篇重点介绍了若干种房地产估价的具体方法及其应用,下篇着重介绍了投资决策的若干实务问题。本书介绍的各种实务性操作方法与操作程序,具有很强的实用性。适于广大房地产管理、投资、金融及大专院所相关专业人员阅读参考。

# 前 言

党的十四大决议和邓小平同志南巡谈话精神,鼓舞并指引我们加快了改革开放与社会主义现代化建设的步伐。在国民经济全面高速发展的推动下,近几年来我国的房地产业以空前的规模迅猛向前发展。1992年下半年以来,中央和各级政府针对当前房地产业发展中出现的一些问题,采取了一系列强有力的宏观调控措施,进行清理整顿,促使房地产业走上了进一步健康的发展道路。

我国的房地产业,解放前在东南沿海一些大中城市就有一定的发展。新中国成立后,社会经济制度发生巨大变革,单一的计划经济体制使我国的房地产业一直处于“冬眠期”。与此相适应,有关的理论研究也处于停顿状态。1978年改革开放以后,我国的房地产业逐步开始复苏。与此同时,有关房地产业的理论研究也开始活跃起来。近几年来这方面已有不少科研成果问世。但从目前情况看,总的讲理论仍然滞后于实践。我国房地产业的飞速发展,呼唤着理论研究要紧跟实践的发展,以发挥理论的指导与服务的作用。

我们这本拙作,就是适应这种客观需要而写作的。

全书分上下两篇。上篇房地产估价,在对房地产估价基本理论做了必要阐述的基础上,重点介绍了若干种房地产估价的具体方法及其应用。此外,为了把现代高科技运用于房地产估价,还专辟第九章电脑在土地估价中的应用,专门介绍如何建立土地估价系统,把电脑用于土地估价工作。

下篇房地产投资。适应在市场经济体制下,由单一的国家投资

向投资主体多元化转变的新形势,加强对各类投资主体投资决策的指导,在本篇中着重介绍了与投资决策有关的若干理论与实务问题。

在本书编写过程中,我们坚持了理论与实践相结合的原则。在必要的理论分析的基础上,重点介绍了各种实务性的操作方法与操作程序,力求使本书具有较强的理论性,又具有更强的实用性。

参加本书撰写的除主编、副主编之外还有(以姓氏笔划为序):李春慧、俞明轩、赵永清、张宏、崔巍等同志。

对本书的编写尽管我们做了最大的努力,但由于目前我国房地产业的发展还处于起步阶段,理论研究的基础还比较差,很多问题尚在研究探索,并无定论。加之时间仓促,我们的水平又很有限,因此书中的错误疏漏之处在所难免,敬请诸位专家和广大读者批评指正,以使本书逐步完善。

编者

1993年12月18日

# 目 录

前言	(1)
上篇 房地产估价	(1)
第一章 房地产及房地产价格	(1)
第一节 房地产及房地产市场	(1)
第二节 房地产价格	(8)
第二章 房地产价格的影响因素	(14)
第一节 房地产估价的作用	(14)
第二节 影响房地产价格因素的分析	(18)
第三章 房地产估价的原则和程序	(25)
第一节 房地产估价的原则	(25)
第二节 房地产估价的程序	(29)
第四章 收益还原法	(35)
第一节 收益还原法的原理	(35)
第二节 纯收益的求取方法	(38)
第三节 还原利率的求取方法	(42)
第四节 收益价格的确定	(48)
第五节 收益还原法应用举例	(51)
第五章 市场比较法	(56)
第一节 市场比较法的原理及其应用	(56)
第二节 市场比较法应用举例	(64)
第六章 成本估价法	(69)
第一节 成本估价法的原理	(69)
第二节 成本估价法应用举例	(81)
第七章 剩余法	(86)

第一节	剩余法的原理	(86)
第二节	剩余法应用举例	(93)
第八章	路线价法	(95)
第一节	路线价法的原理与操作程序	(95)
第二节	路线价法应用举例	(98)
第九章	电脑在土地估价中的应用	(117)
第一节	土地估价应用电脑的优越性	(117)
第二节	各种估价方法的机助处理	(119)
第三节	土地估价信息系统	(123)
第四节	地价等值线	(126)
下篇	<b>房地产投资</b>	(127)
第十章	房地产投资的特点与风险	(127)
第一节	房地产投资的特点	(127)
第二节	房地产投资的风险	(131)
第三节	房地产投资风险防范	(137)
第十一章	房地产投资的策略与决策	(142)
第一节	房地产投资策略	(142)
第二节	房地产投资决策	(152)
第十二章	房地产投资的资金筹措与房地产金融	(172)
第一节	房地产金融的特征与功能	(172)
第二节	房地产投资的资金筹措渠道	(177)
第三节	房地产金融的主要运作形式	(180)
第十三章	房地产投资的税收	(191)
第一节	房地产投资税收种类及功能	(191)
第二节	我国现行的房地产税制	(194)
第三节	我国现行房地产税制的改革	(201)
第十四章	房地产投资的法律依据与法律程序	(205)
第一节	城镇国有土地使用权商品化经营的 法律依据与法律程序	(205)
第二节	房屋商品化经营的基本法律依据与法律程序	(213)

第三节	房地产开发公司的组建与管理的法律规定 .....	(216)
第十五章	房地产投资的效益分析 .....	(219)
第一节	房地产投资的经济效益分析 .....	(219)
第二节	房地产投资的环境效益分析 .....	(225)
第三节	房地产投资的社会效益分析 .....	(227)
第十六章	涉外与海外房地产投资 .....	(230)
第一节	涉外房地产投资 .....	(230)
第二节	海外房地产投资 .....	(243)



# 上篇 房地产估价

## 第一章 房地产及房地产价格

### 第一节 房地产及房地产市场

#### 一、房地产与地产、房产

房地产是房产和地产的统称,从属于不动产范畴。<sup>①</sup> 因此,要弄清房地产的内涵,必须弄清什么是房产和地产。

房产,依名思义,即房屋财产。它是建筑在土地上的定着物,是人类劳动的产物。

地产,目前理论界对其界定很不一致。本书将地产界定为被个人或社会集团垄断占有(通常有法律形式予以肯定)的土地财产,即赋予了所有权的土地。地产是一个历史范畴,它随着土地所有权的出现而出现,随着土地所有权的消亡而最终退出历史舞台。而土地则是一个自然范畴。在现实社会中所有土地均赋予了所有权,所以均表现为地产。

---

<sup>①</sup> 不动产是财产存在的一种形式(财产的另一存在形式是动产),在许多国家和地区民法中,把不动产规定为土地及其定着物。目前我国民法中对不动产没有作出界定。

## 二、房地产种类及特性

土地这个由地球表面一定深度和高度的岩石、土壤、水、空气和植被等构成的自然物可作多种分类。按其经济用途的不同,土地可以分为以下几类。

1. 农用地 用于农、林、牧各业生产用地,包括:(1)耕地;(2)园地;(3)林地;(4)草地。

2. 非农业生产用地 包括:(1)厂矿用地;(2)交通用地。

3. 城乡居民点用地 包括城乡居民点的生产、生活、交通用地。

4. 水域 即内陆水域及水力设施占地。

5. 特殊用地 包括:(1)休息用地,即风景、名胜、古迹、公园、疗养用地;(2)自然保护区;(3)军事用地;(4)未开发利用的土地。

土地的特性可分为土地的自然特性和经济特性两方面。

土地的自然特性,是指土地自然物本身所具有的特性,它包括:

1. 位置固定性 土地的空间位置是固定的,不能移动。这一特性使土地的利用形态受到严格的空间限制。

2. 质量差异性 土地的位置不同,决定了其温度、湿度、光照等自然条件不同,从而导致土地的自身条件(地质、地貌、土壤、植被、水文等)的不同,因而造成土地之间存在巨大的自然差异。这个差异导致土地级差地租的产生。

3. 不可再生性 土地是不可再生资源,是自然的产物。土地面积不能随意增减。

4. 效用永续性 一般的物品或生产资料总会随时间或使用而逐渐磨损或改变原有的物质形态,而土地则不同,只要使用得当,土地的效用即利用价值则经久不衰。

土地的经济特性,是指土地作为一种社会经济关系的标的物

所具有的特性。主要表现在：

1. 供给的稀缺性 土地数量有限，而人类的一切生产、生活活动都离不开土地。随着人口的增加和经济的发展，社会对土地的需求增加，土地的总供给必然会出现稀缺。同时，土地位置的固定性使土地的稀缺性主要表现为经济稀缺，即某类用地的稀缺。

2. 可垄断性 土地的稀缺引起土地所有权垄断和土地经营垄断。

3. 土地利用多方向性 一块土地可作多种用途，既可为农地，也可为建筑用地；既可用于建住宅，也可用于建商场。这一特性，决定了在房地产估价中需确定土地的最佳用途。

4. 效益级差性 土地是生产力的要素之一。由于土地质量的差异性而使不同土地的生产力不同，从而在经济效益上具有级差性。而城市地的级差收益主要是由土地位置所引起的。

房屋(房产)是独立的不动产。在我国，土地属国家和集体所有，而建筑物则可属私人所有。由于建筑物与土地有不同的特性，故在房地产估价中，一般将其分开独立估价。因此，在对土地的特性有一般了解之后，认清建筑物的特性也是搞好房地产评估的前提工作。

从房屋的建筑结构来讲，房屋可以分为以下几类：

1. 砖木结构建筑 是指建筑物的墙、柱用砖砌筑，楼层、层架采用木料制作，主要承重构件用砖木建造。

2. 混合结构建筑 其承重的主要结构是用钢筋混凝土、砖和木材建造的。一般是建筑物的墙、柱用砖砌筑，楼板、楼梯为钢筋混凝土，屋顶结构采用钢木或钢筋混凝土、木材等制作。

3. 钢筋混凝土结构建筑 其承重的主要结构是用钢筋混凝土建造的。一般是建筑物的梁、柱、楼板、屋面板均用钢筋混凝土制作，墙体可用钢筋混凝土制作，也可用其他材料制作。

4. 钢结构建筑 承重的主要结构是用钢材建造，墙体一般可

用其他材料建造。

5. 钢、钢筋混凝土结构建筑 承重的主要结构是用钢、钢筋混凝土建造的。一般是建筑物的梁、柱采用钢制造,楼板、屋面板用钢筋混凝土制造。

6. 其他结构建筑 凡不属于上述结构的房屋都归此类,如竹结构、窑洞、砖拱结构等。

分清房屋的建筑结构,在房地产评估时可以准确地计算房屋的重置价格。

在估价中需注意的是,建筑物与土地有着不同的特性,如土地无折旧现象,而建筑物有折旧现象;土地能自然增值而建筑物不能自然增值等。

### 三、房地产物权的构成

在此简单介绍一下房地产物权及其构成,是为了更准确地对房地产进行估价。房地产价格实为房地产各项权利价格。据我国现有的房地产法律法规,房地产物权主要有土地所有权、房屋所有权、土地使用权、抵押权等。

#### (一)土地所有权

土地所有权是土地所有者所拥有的,受到国家法律保护的排他性专有权利。在法律规定的范围内,拥有土地所有权的土地所有者可以自由使用和处分其土地。土地所有权包括土地占有权、使用权、收益权和处分权。在现代土地产权制度中,它是一种完全所有权,我国《民法通则》规定,财产权是指所有人依法对自己财产享有占有、使用、收益和处分的权利。土地所有权的几种权能在一般情况下是统一的,即为完全所有权,而若以土地为对象与外界发生联系时,如我国设定土地使用权,则土地所有权已不是完全所有权,即土地所有权的各权能已发生分离。分析与判别土地所有权是否是完全形态,是房地产估价的首要工作。我国土地所有权分属国家

和农村集体所有。城市土地和部分农村土地属国家所有,其余为农村集体所有。随着社会的发展,土地所有权所受限制日益增多。在我国已消灭土地私有制,因此社会对土地所有权的限制主要为对农村集体土地所有权的限制。如农村集体不得买卖土地所有权,也不得将土地使用权出让给外商,只能在国家征地时将土地所有权转移给国家,并获得一定补偿;或依法将土地使用权转让。国家土地所有权则没受限制,因所有权主体与国家政体合一,无法限制,故在土地制度改革中设定土地使用权,作为土地所有者的国家具有较充分的权利,对土地使用权有较严格的限制。

## **(二)房屋所有权**

房屋所有权是一种主要的财产权,含有占有、使用、收益和处分等权能。我国房屋所有权可分为国家所有、集体所有和个人所有。在城镇,近几年房地产市场的开放使私人所有房屋比重增加。房屋所有权人可以设定抵押权、租赁权等。

## **(三)土地使用权**

土地使用权是依法对一定土地进行利用、管理并取得收益的权利。土地使用权是土地所有者设定的,是土地所有权派生出来的。因此,土地的利用并不是自由和任意的,土地使用者受土地所有者的限制和规范。但是,在我国房地产市场中,土地使用权含有以下重要权能:(1)占有。指土地使用期间对土地的直接占有和控制;(2)使用。指纯粹意义上的土地使用;(3)部分收益。土地使用者使用土地是为了获取土地收益,扣除上缴地租,获得部分收益;(4)不完全处分。

## **(四)抵押权**

抵押权是对债务人提供担保的房地产实行不转移占有,并具拍卖受偿的权利。一般来说,房地产投资是一种巨额投资,故投资者多以房地产为担保物以获取资金。债权人虽取得抵押权,但不能使用抵押物,只有在债务人未能按期偿还债务时,方可对所抵押之

物进行处分,并享有优先受偿的权利。

房地产可以出租,即在房地产上可以设定租赁权。如土地所有权人或土地使用权人将其土地租与他人使用,房屋所有者将房屋租与他人使用,承租人即取得该房地产的租赁权。租赁权是一种债权。

在上述的几种权利中,所有权是最完全的一种权利,其他物权均为其所派生。房地产所有者每设定一他项物权,均使其所有权不完全,因此,在对房地产所有权估价时,要了解该项权利是否完全,他项物权可以单独形成价格,故了解其设定的形式及内容是对他项物权估价的关键。

#### 四、房地产市场

市场是商品交换中发生的经济关系的总和。房地产市场是以房地产为客体而发生的各种交换关系的总和。在这里,市场的主体是房地产买卖双方,客体是房地产。以房地产为载体,主体之间、主体和客体之间的种种利益关系构成了市场。

我国房地产市场从其内涵上来看,包括以下几个方面:

##### (一)集体土地所有权和使用权的转移

集体土地所有权的转移是指国家向集体征用土地,实现集体土地所有权向国家的转移。这种转移带有强制性,但伴有经济上的补偿。

集体土地使用权的转移,包含两层含义:其一,集体作为所有者,有偿有限期地把土地使用权承包或租赁给农户或其他用地单位与个人;其二,在有关法律规定的范围内,土地使用者之间有偿有期限地实现土地使用权的横向转移。

##### (二)国有土地使用权的转移

城市建成区的土地属国家所有,其所有权不允许转移,进入市场流转的只能是国有土地使用权。这种转移包含两个方面:其一,

国家作为土地所有者有偿有限地把土地使用权出让或租赁给土地使用者。目前,土地使用权出让是这种转移的主要内容,有协议、招标和公开拍卖三种形式。其二,在必要的限制下,土地使用权人把土地使用权再转移出去。

### **(三)房屋所有权的转移**

房屋所有权的转移主要表现在商品房的买卖和公有住宅私有化方面。目前,我国住房制度正在改革,改变了过去全由国家以福利形式分配住房的做法,将住房推向市场,从而使建筑物所有权转移量增加,大量公有住宅正在逐步走上私有化和商品化道路。

### **(四)房屋租赁权的设定**

建筑物在不进行所有权转移的情况下,可由所有权人设定租赁权,由承租人取得,如写字楼租赁、商场(柜台)租赁、住房租赁等。租赁所受限制较大,承租人一般不得自行处分所租的房屋。

### **(五)房地产融资**

房地产投资一般数额大,时间长,开发企业很难完全依赖自有资金进行投资,大多采用融资方式。集聚资金。这主要是通过房地产专业银行,或各银行的房地产信贷部,用信贷、发行股票、债券和开展住房储蓄业务及期货预售等方式进行的。

### **(六)房地产技术信息市场**

指房地产中介机构对房地产交易参与人所提供的服务活动。如提供技术咨询、政策咨询、商务代理、行情分析介绍等。

房地产市场与一般商品市场相比,具有以下几个方面特点。

1. 交换对象的非物流性 房地产的最根本特性就是不能移动。因此,市场交易的不是房地产本身,而是房地产的各种权利。

2. 地产市场的垄断性 城市土地属国家所有,地产市场的一级市场即批租市场只能由政府职能机构垄断。集体土地不得对外批租,其所有权转移只能是征为国有。

3. 房地产市场的区域性 房地产位置的固定性使各地区的

房地产交易呈现出不同的状态,从而使其市场具有明显的区域性。如甲地商品房市场十分看好,而乙地的商品房市场则可能很平淡。

4. 房地产市场竞争的不充分性 房地产市场是一个竞争不充分的市場,其信息交流不畅通,而且,由于投资額巨大,进入市場的主体也十分有限。

## 第二节 房地产价格

### 一、房地产价格的内涵

房地产价格和一般商品价格不一样。一般商品价格是商品价值的货币表现,而土地是自然物,因而其价格的形成也就不同于一般商品。房地产价格是由房地产的经济价值(即交换价值)决定的,是经济价值的货币表现。房地产的经济价值是由该房地产的效用、相对稀缺及其有效需求互相作用的结果。

房地产有效用是人所共知的,但这不能表明该房地产有经济价值,如空气、阳光都有效用,但因为能自由获取,因此并不具有价值。房地产数量有限,特别是土地数量不会增加,故表现为稀缺。

效用和稀缺使房地产具有潜在的经济价值。潜在经济价值表现为价格,必须有人愿意购买,即存在有效需求。现实的购买力是房地产潜在经济价值表现为价格的根本原因。

所以,房地产价格是由房地产的效用、相对稀缺和有效需求所形成的,它与一般的商品价格存在区别。因此,我们在对房地产评估时,不能套用一般商品价格计算公式,即商品价格=总成本+利润,而必须分析房地产本身的价值本质和价格特征。

### 二、房地产价格的特征

由于房地产具有不同于一般财物的特征,因此,房地产价格也



具有不同于一般商品价格的特征。

1. 房地产价格是关于房地产权利利益的价格 房地产的特征之一就是位置的固定性。因此,进入市场交换的,不是房地产本身,而是关于该房地产的所有权及由其所派生的其他各种权利。所以,房地产价格是关于房地产权利利益的价格。某种权利带来的利益大,其价格就高;反之,价格就低。同时,同一房地产可以设定多项权利(如土地使用权、租赁权、抵押权、相邻权等),各种权利的利益均能形成价格。

2. 房地产价格一般是以交换价格或租金表示 房地产的经济价值是以交换价值来表现的,但也可以用一定期间的收益即租金来表现。房地产价格和租金之间的关系,就象本金和利息的关系一样,要求本金房地产价格,只要把握纯收益(租金)和还原利率,即可依收益还原法将纯收益还原成本金(房地产价格)。

3. 土地价格不是土地价值的货币表现,不依生产成本定价 一般商品,大都是人类劳动产品,具有劳动价值,其价格可依生产其商品所耗费的社会必要劳动时间来决定。单纯的房产也是劳动产品,房屋造价也是依生产成本而定。但土地则不同,土地是一种自然物,不是人类的劳动产品,不具有劳动价值,但因其有效用而具有经济价值,其价格的制定无法依生产成本而定,只能依经济价值确定。

4. 房地产价格具有很强的动态性 房地产因其位置固定性而使其市场具有明显的区域性。房地产价格主要受区域因素的影响。由于社会在不断发展变化,区域的社会、经济因素也在不断变化之中。因此,房地产价格经常在变化,具有很强的动态性。

5. 房地产价格大多是随个别交易而形成,一般没有统一的市场价格 在理论上,我们可以根据房地产市场的供求关系来确定价格,但由于房地产的位置固定性,它无法象其他商品一样可以到处流动,因而其市场具有强烈的垄断性和不完全性。房地产市场几