

XIANDAI FANGDICHAN PINGGU



# 現代房地產評估

主編 金鄭沛 吳次芳

副主編 陳金龍 盛樂山 唐根年

測繪出版社

(京)新登字 065 号

### 内 容 提 要

本书主要叙述了现代房地产评估的基本理论、方法和技巧。内容包括：房地产评估的理论基础，房地产评估的基本程序和方法，基准地价评估，标定地价评估，出让底价评估，开发区地价评估，房产价格评估，房地产抵押和入股价格评估，房地产开发项目评估，房地产增值研究及价格动态分析，房地产价格评估微机系统，房地产价格评估实例，国外及台湾房地产评估简介等。

本书可作为从事土地管理、房地产评估、房地产开发经营、保险、金融、物价等部门干部岗位培训、业务自修的教材和参考书，也可作为有关大专院校的参考教材。

### 现 代 房 地 产 评 估

主 编 金 郑 沛 吴 次 芳  
副 主 编 陈 金 龙 盛 乐 山 唐 根 年  
责 任 编 辑 朱 伟 马 秀 琴

\*

测绘出版社出版发行

浙江省煤田地质局制图印刷厂印刷

\*

开本 850×1168 1/32 印张 12.875 字数 335 千  
1993 年 7 月第一版 1993 年 7 月第一次印刷  
印数：0001—5000 册 定价：10.80 元  
ISBN 7—5030—0690—0/F·7

## 编 委 会

主 编：金郑沛 吴次芳

副主编：陈金龙 盛乐山 唐根年

编 委：(以姓氏笔画为序)

方飞泉	冯友健	许红卫	吕文福
吴次芳	陈金龙	张蔚文	金郑沛
金洪良	胡根良	费建华	唐根年
盛乐山	龚治平	曹乾松	解介友
蔡兵备			

# 序

三百年前,英国经济学家威廉·配第给后人留下了一句名言,即“劳动是财富之父,土地是财富之母”。勤劳的中国人民对前半句话的理解颇为深刻。然而,对于脚下这块他们辛勤耕耘的土地,其所孕含的巨大财富却一直未被发掘出来。

历史不会忘记 1987 年 12 月 1 日这一天,在这个具有深远意义的日子里,深圳市举行了中国首次以“拍卖”方式出让土地使用权的活动,从而实现了中国土地使用制度在理论上和实践上的一次重大突破。随之而来的便是我国房地产热浪的迅猛兴起。房地产业的诞生和发展,虽然只经历了短短的几年,但它所创造的经济效益、社会效益已日益为世人所瞩目。随着我国市场经济体制的建立和发展,它在推动我国城市建设,促进社会生产力迅速发展,改善人民群众居住条件以及完善市场机制等方面,都必将发挥愈来愈重要的作用。

但是,我们必须清醒地看到,作为新生事物的我国房地产业毕竟正处于幼年时期,有关房地产的各种理论、方法尚不成熟,这就有待于广大从事房地产工作的同志以及有关的专家、学者和管理人员携起手来,共同研究,使其不断完善提高。《现代房地产评估》一书的编辑出版可以说正是在这种思想指导下,编者倾注大量心血而成的产物。

该书内容丰富,全书共分 13 章,包括房地产评估的理论基础,房地产评估的基本方法、程序,基准地价评估,标定地价评估,出让底价评估,房产价格评估,房地产抵押和入股价格评估,房地产开发项目评估,房地产增值研究及价格动态分析,房地产价格评估微机系统,房地价格评估实例,国外及台湾房地产评估简介等。全书

在结构安排上有新意,阐述也深入浅出,便于理解。

总之,该书既注重房地产评估的基础理论,又注重房地产评估的可操作性、实用性、系统性和规范性,可作为从事土地管理、房地产评估、房地产开发与经营、保险、金融等部门干部岗位培训、业务自修的教材和参考书,也可作为有关大专院校的参考教材。我向同志们推荐这本书,希望对你们有所裨益。当然,我也更盼望该书的编者和广大的理论工作者们百尺竿头,更进一步,多出一些此类书籍,为繁荣我国的房地产业作出更大贡献。

国家土地管理局副局长  
全国土地估价委员会副主任



一九九三年七月

# 目 录

第一章 房地产评估的理论基础.....	(1)
第一节 房地产的概念 .....	(1)
第二节 房地产评估的理论依据 .....	(4)
第三节 房地产价格分析 .....	(9)
第四节 房地产价格评估的基本原则 .....	(21)
第二章 房地产评估的基本程序与方法 .....	(26)
第一节 房地产价格评估基本程序 .....	(26)
第二节 房地产评估基本方法 .....	(39)
第三章 基准地价评估 .....	(80)
第一节 基准地价的涵义及其作用 .....	(80)
第二节 基准地价评估的基本原则 .....	(82)
第三节 基准地价评估的基本思路及其工作程序 .....	(85)
第四节 评估资料的调查、整理、分析及修正 .....	(87)
第五节 样点地价测算方法 .....	(91)
第六节 商业用地基准地价评估 .....	(95)
第七节 住宅用地基准地价评估 .....	(101)
第八节 工业用地基准地价评估 .....	(105)
第九节 小城镇基准地价评估简易方法 .....	(108)
第十节 小建制镇基准地价评估 .....	(118)
第十一节 基准地价评估实例 .....	(121)
第四章 标定地价评估.....	(130)
第一节 标定地价的概念 .....	(130)
第二节 影响标定地价的因素分析 .....	(133)
第三节 标定地价修正体系的建立 .....	(138)
第四节 标定地价评估的程序 .....	(154)
第五节 标定地价评估方法 .....	(157)
第五章 土地出让底价评估 .....	(163)
第一节 土地出让底价评估概述 .....	(163)
第二节 土地出让底价评估的影响因素 .....	(166)
第三节 土地出让底价评估 .....	(175)

第六章	经济技术开发区地价评估 .....	(184)
第一节	开发区地价评估的意义 .....	(184)
第二节	开发区土地出让底价的构成 .....	(188)
第三节	开发区土地出让底价评估方法 .....	(192)
第四节	对外成片出让土地使用权效益分析 .....	(197)
第五节	开发区土地价格评估实例分析 .....	(202)
第七章	房产价格评估 .....	(204)
第一节	房产价格构成 .....	(204)
第二节	房产价格评估方法 .....	(219)
第三节	现行房产估价标准 .....	(229)
第八章	房地产抵押和入股价格评估 .....	(248)
第一节	房地产抵押价格评估 .....	(248)
第二节	房地产入股价格评估 .....	(258)
第九章	房地产开发项目评估 .....	(263)
第一节	房地产投资开发的特征 .....	(263)
第二节	房地产开发的利润与风险 .....	(270)
第三节	房地产开发项目评估方法 .....	(276)
第十章	土地增值研究与动态地价分析 .....	(283)
第一节	土地增值及其形式 .....	(283)
第二节	土地增值收益测算 .....	(287)
第三节	土地价格动态分析 .....	(290)
第十一章	房地产价格评估微机系统 .....	(302)
第一节	房地产价格评估微机系统的构成 .....	(302)
第二节	房地产价格评估微机系统的数据库 .....	(309)
第三节	房地产价格评估分析应用系统 .....	(316)
第四节	数据输入与输出系统 .....	(328)
第五节	房地产价格评估微机系统的用户界面 .....	(330)
第六节	房地产价格评估专家系统 .....	(332)
第十二章	房地产评估实例 .....	(335)
第一节	商业用房地产评估实例 .....	(335)
第二节	住宅用房地产评估实例 .....	(350)

第三节	工业用房地产评估实例 .....	(359)
第四节	商住混合用房地产评估实例 .....	(370)
第十三章	国外及台湾房地产估价简介 .....	(374)
第一节	德国房地产估价 .....	(374)
第二节	日本房地产评估 .....	(382)
第三节	台湾不动产估价 .....	(390)
主要参考文献	.....	(399)
编后记	.....	(401)



# 第一章 房地产评估的理论基础

## 第一节 房地产的概念

### 一、房地产的含义

房地产,又称不动产,英文为 Real Estate 或 Real Property,有广、狭两义解释。

房地产的狭义解释——土地及其定着物;

房地产的广义解释——土地、土地定着物、土地改良物以及由此产生的产权问题,与房地产有关的知识 and 商业经营活动。

#### 1. 土地

土地是地球表层的陆地部分,包括内陆水域和沿海滩涂。对于房地产开发,土地作为基地,作为场所,作为空间的操作基础来发生作用。土地的数量、质量、位置,直接影响房地产的价格。从经济学角度看,土地不论是已开发利用过的,还是未开发利用过的,都具有价值。土地既是一种资源,又是一种资产。土地资源主要是由岩石、砂砾、泥土、水等所组成,为道路、房屋、桥梁、涵洞等建筑物和构筑物提供基地,为居民提供空中、地面、地下的生活和居住空间。土地的另一有机组成部分是土地资产,通常将为改善土地的物理、化学、生物性能,使土地能更好地发挥其功能而投入土地的资金所形成的固定资产,称为土地资产。

#### 2. 土地改良物

土地改良物,是指为改善土地的物理、化学、生物性能,恢复或

提高土地功用而投入土地资金所形成的固定物体。其基本特征是：本身并不具有与土地功能不相关的功能，并非其它设施以土地为基地而附着于土地，而是与土地有机结合在一起，彼此无法分割，用以改变或改善土地的使用价值。例如，在城镇土地的第一次开发中，为整治土地而修筑的道路，为防止河海侵蚀而兴建的堤坝等均为土地改良物，通常认为，土地改良物可形成级差地租Ⅰ。

### 3. 土地定着物

土地定着物，是指附着于土地，在与土地不可分离的状态下才能使用的物体。如建筑物、水井、桥梁等。土地的定着物主要是建筑物。

土地改良物与土地定着物有时难以区分，但有一点是明确的，土地定着物只是以土地为依托的独立资产，例如房屋，它归其开发者或购买者所有，其所有者享有相应的权益。

### 4. 房地产产权

产权泛指所有者对房产的占有、使用、收益和处分，并排除他人干涉的权能，是物权的一种。所谓物权是指对物直接管理并排除他人干涉的权利，其内容比较广泛，包括所有权、永佃权、地上权、地役权、抵押权、质权、留置权、典权等。在房地产的有关知识中，产权主要是用来指房地产所有者按照有关法律规定所享有的对房地产占有、使用、收益和处分等各种权利。

## 二、房地产的特性

### 1. 固定性

所有房地产在位置上都是固定的，否则就不称之为不动产了。固定性是房地产区别于其它商品的一个重要性质。人们可以把可

移动的商品,如衣服、家具送到需求高因而售价也高的地方去出售,但人们无法将郊区的房地产搬迁到售价高的市中心繁华地段出售。

## 2. 永久性

位于地球表面的土地具有永久性。建筑物相对其它商品来说也具有永久性,例如钢混结构的建筑物其耐用年限可在 80 年以上。这种永久性使得对它们的使用权和所有权可以分离,并产生不同的权益。

## 3. 异质性

由于区位条件、建筑类型、建筑材料、屋龄、周围环境等无法完全相同,因而房地产价值的异质性很大,例如同一房屋的六层住宅与一层住宅,同一城市的中心地段与边缘地区,房地产价值均表现出异质性。从理论上讲,单位建筑面积的房地产价格处处都可以是不同的。

## 4. 分离性

房地产所有权与使用权的分离,是它的另一个特性。虽然许多可供租用的商品,如飞机、汽车、机床设备等在出租期间,它们的所有权与使用权是分离的,但这些商品中只有很小一部分中被租用的,租赁市场不是这些商品的主要市场。一般商品无论在出售前还是出售后,它在法律上的所有权和使用权总是统一的。房地产则不然,在实行土地国有,使用权可以转让的国家与地区,租赁地产市场的主要形式,甚至是唯一的形式。在那些土地可以自由买卖的国家与地区,很多楼宅也是供租用的,从而导致所有权与使用权的分离。

### 三、房地产市场

房地产市场是指土地和房产的产权、使用权进行让渡的市场，是让渡过程中各种关系的总和。房地产市场可分为房产市场和地产市场两部分。

根据市场的组成要素，房地产市场可以分为：土地使用权市场、房屋商品市场、房地产资金市场、房地产劳务市场、房地产技术信息市场。此外，根据交易主体可分为一级市场、二级市场等；根据不动产用途可分为住宅市场、商业用、工业用、农用和特殊用途的房地产市场；根据市场交易的权属关系，又可分为产权市场和租赁市场。

## 第二节 房地产评估的理论依据

### 一、地租理论

地租(rent)一词，创于12世纪的法国，来自拉丁语的rendida，意思是指报酬或收益。就各种社会经济形态下地租的最一般特征来讲，地租是直接生产者一定产业中所创造的生产物被土地所有者占有的部分，是土地所有权在经济上实现的形式。由于产生条件的不同，地租有绝对地租和级差地租两种基本形式。此外，还有垄断地租、矿山地租、建筑地段地租等。

绝对地租是指土地所有者凭借土地所有权垄断取得的地租，也可理解为租用劣等地必须绝对支付的地租。地产的市场供求状况是决定绝对地租量的主要因素。相对级差地租而言，城市中绝对地租量可能是很小的，但绝对地租是土地价格构成的重要因素，也是衡量地价最低限的主要依据。

级差地租是租用较优土地所获得的归土地所有者占有的超额利润。级差地租与土地等级相联系,在同等投入的情况下,土地等级不同,土地收益便不同,因此地租额也不同。级差地的形成有三种情况:一是对不同肥沃程度土地的占有;二是对不同位置土地的占有;三是对同块土地连续追加投资。前两种情况所获得的超额利润转化而成的地租称级差地租Ⅰ,第三种情况所获得的超额利润转化而成的地租称级差地租Ⅱ。在城市地租中,级差地租一方面取决于自然条件,如有利的地形、地势可以发展商贸集散地,交通枢纽等,从而形成繁华地段,具有优越的位置条件;另一方面取决于社会劳动的投入量,土地资本积累,如交通设施、市政设施的修建、改善等等。

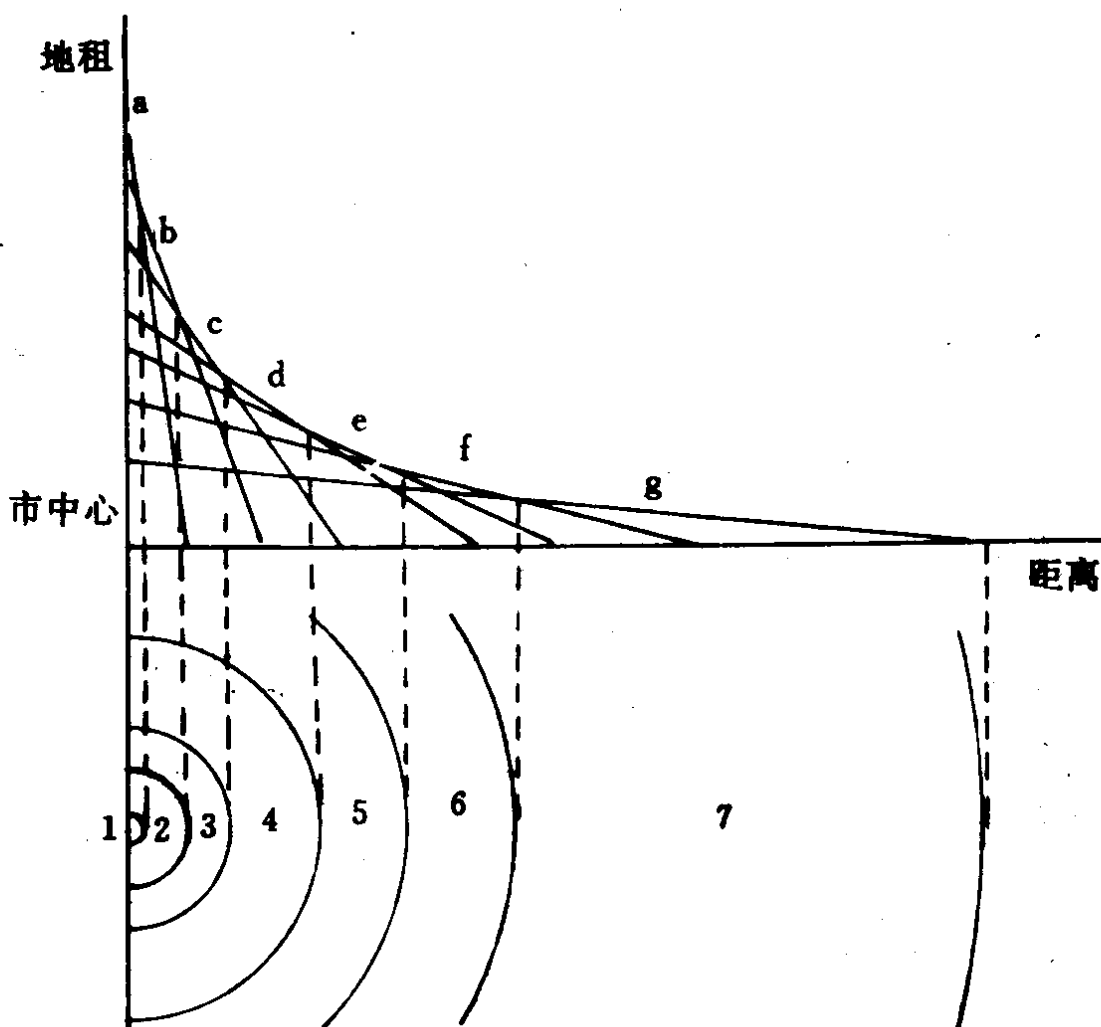
## 二、区位理论

区位理论(Location Theory)或称区位经济学(Location Economics)、空间经济学(Spatial Economics)、地理区位论,是分析事物在空间上的方位和距离的关系,研究一定社会经济活动中诸事物的空间分布特征的一个重要理论。

区位分析可以分解为不同的距离来讨论。一方面,距离的不同,会使不同的地段本身具有最佳或适宜发展的利用方式,如此可以发挥房地产的最佳经济效益;另一方面,不同的用地单位选址,会衡量其经济效益和支付能力,如地段好、利用方便,经济效益提高与需支付的高地租间的比较,从中确定适合的位置。而城市房地产最终或最优区位的选定是由以上两个方面相互作用决定的。

从区位理论来看,区位对房地产起着极其重要的作用,在不完全市场竞争的机制下,一些房地产经济学者认为,房地产的收益水平和资本价值(地租、地价)很大程度上(甚至几乎完全)取决于地产的微观区位条件。美国土地经济学家阿尽索(W. Alonso)把级差地租理论应用到城市土地,并引入区位边际均衡和区位边际收益

等空间经济学理论,提出竞标地租(bidrent)观点,即以竞标地租函数来求取个别厂商的区位结构均衡点,解释商业服务业、金融业、住宅、工业、郊区农业等各类土地利用在城市空间内所形成的模式,从而形成城市内区位理论。其理论内涵是:在完全自由竞争的市场机制下,城市中各种活动对土地的使用必然竞争激烈,并通过



a、1 高级服务,b、2 商业服务业,c、3 工业

d、4 高层住宅,e、5 多层住宅,f、6 低层住宅,g、7 农业用地

图 1-1 城市地租曲线与同心圆土地利用模式

土地供给,以土地需求的市场价格变化和自身能从土地上获得的经济利益来决定各自活动的最佳区位,以致形成地租和地价远离市中心逐渐降低,城市土地利用呈同心圆分布的理论模式,如图 1-1 所示,高级商务(金融、事务所等)在市中心具有较高的竞争能

力,可以支付高于其它任何活动的地租,故其用地位于市中心区,依次向外是商业服务业、工业、住宅、郊区农业用地。

### 三、城市规划理论

城市规划是根据一定时期城市的经济和社会发展目标,确定城市性质、规模和发展方向,合理利用城市土地,协调城市空间功能布局及进行各项建设的综合部署和全面安排。城市规划限制,土地利用分区,城市性质和发展方向均直接影响房地产价值。城市规划中确定的工业用地、居住用地、公共设施用地、绿地、道路广场用地、仓库用地等,其单位面积所发挥的经济效益不同,而投资效益又是房地产商最关注的问题,因此不同用途的土地,表现出完全不同的价值。城市规划针对城市不同地块、不同性质用地,在达到城市空间景观要求和环境要求及处理好群体之间关系的情况下,确定各个地段的建筑高度、建筑密度和容积率等技术经济指标。建筑密度关系到环境效益和经济效益,容积率的大小直接反映出土地的开发强度和房地产商能得到的经济收益的大小,因而也使土地表现出完全不同的价值。

根据城市规划理论,不论是城市外围的开发区,还是距城市一定距离的卫星城,其主要任务是减轻母城的各种压力,同时借助于母城的吸引力和凝聚力,带动周围城乡经济的起步和发展。一般情况,按规划意图,开发区和卫星城的设计标准都较高,是各种专项建设发展的标准用地,和母城的同类用地相比较,除宏观区位条件略差以外,其它多种条件(如交通通达度)都会更优越。因此,从理论上分析,开发区或卫星城的某些用地(如工业用地)价格不应低于母城同类用地。

## 四、门槛理论

“门槛”理论是波兰学者在讨论居民点规划经济问题的著作《城市建设》一书中提出的。该理论认为在居民点发展中,有三种限制条件:一是地理环境条件;二是基本工程管网状况与铺设的技术限制;三是居民点结构改建上的限制。这些限制就是“门槛”。也就是说,是指居民点发展中为克服这些限制,而进行的一次性巨大投资。第一类门槛:如改造地形地貌和改变土地用途;第二类门槛:如扩大居民点用地所必须的基本建设投资,包括给水、排水、电力、交通等;第三类门槛:如由于人口大量增加和生活标准提高即导致必须改造原有居民点结构,产生迁移公共中心,兴建集贸市场等。

由此可见,对于不同地段,由于其基本建设的投资大小,处在不同的“门槛”阶段,以及为跨越门槛的投资等因素,均对于地段的价值有直接的影响,因而门槛理论是房地产评估的重要理论依据之一。

## 五、市场理论

市场是指在一定时间和空间范围内商品占有者之间的买卖关系及其意志行为。市场作为经济范畴,反映着人们在社会再生产中的相互关系,反映着交换者之间复杂的社会联系;市场作为历史范畴,则同社会生产力发展的不同历史阶段相联系,它的形成和发展都离不开人类直接的物质生活资料的生产,只要存在那样一种生产方式,市场就有其与之相适应的存在方式。

市场是一个开放式的系统,它受到来自于政治、经济、文化、技术、自然以及传统道德主观思维等多方面的影响和制约。任何存在于市场外部的力量都可以作用于市场,从而改变市场机制的运行轨迹。



供求规律在市场机制中居于主导地位。从微观角度看,供给是指生产者和售卖者在特定的时间里以某种价格向市场提供的商品和劳务量;需求则指在一定的时间里市场上消费者或购买者有支付能力的商品和劳务的购买数量。购买者对市场的需求,表现为三个层次:一是观念上需求,即心理上的需求欲望,但不一定都能变为现实;二是潜在需求,指观念上的需求中的一部分已上升为具体的需求计划,并为实现这种计划而积极创造条件;三是有购买能力的需求,这是一种现实的需求,它能直接把市场上的商品转化为自己所有的产品,并用以满足自己的需要。

房地产价格随市场供求关系而变动,受市场的基本规律支配。但必须指出,房地产市场中的土地市场不适用“供求均衡法则”。因为土地不能再生,它不会因为需求增大、价格提高而增加供给量。正因为如此,土地市场是一种不完全的竞争市场,它不可能具有所谓的“一物一价”的市场价格。

### 第三节 房地产价格分析

#### 一、房地产价格形成的基本要素

房地产价格,一般是由人们对房地产效用的认识,房地产的相对稀少性和对房地产的有效需求存在等三者互相结合而产生的以货币形式表示的房地产的交换价值。

##### 1. 效用

效用是指商品满足人们欲望的能力。就房地产来说,由于人们使用它能够获得舒适和收益,因此它具有效用。显然,不同的房地产具有不同的效用,例如商业用房地产、工业用房地产、住宅用房地产、公益事业用房地产等;不仅如此,房地产的效用可因人而异。