

房地产估价

主编 路金勤

副主编 高炳华 杨钢桥



武汉工业大学出版社

(鄂)新登字 13 号

房地产估价

◎ 主 编 路金勤

副 主 编 高炳华 杨钢桥

责任编辑 王忠林

*

武汉工业大学出版社出版发行

武汉钢铁学院印刷厂印刷

*

开本:850×1168 1/32 印张:12.625 字数:310

1994 年 11 月第一版 1994 年 11 月第一次印刷

印数:1—6000 册

ISBN7—5629—0859—1/TU·44

定价:10.80 元

前 言

市场经济下,房地产估价是正确反映房地产市场公正价格的重要手段。房地产估价的结果,是房地产转让、抵押、租赁、征用、赔偿、征税、投保、折旧、纠纷处理、企业承包经营、合资合股投资、兼并、破产清算、房地产管理、房地产开发经营的价格依据,对房地产业务当事人的权益具有直接和重要的影响,关系到国家和社会公众的利益。随着经济体制改革的不断深入发展,我国政府对房地产估价越来越重视。1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过的《中华人民共和国城市房地产管理法》以国家大法的形式规定:城市房地产转让、抵押、租赁,国家实行“价格评估制度”;房地产价格评估人员,国家实行“资格认证制度”。

房地产估价具有专门的理论、技术、方法,是一门科学。但是,影响房地产价格的因素很多、很复杂,各种因素对房地产价格的影响程度、方向,在不同时间、地点各不相同。估价结果的最终确定,还与估价人员的经验、主观判断、道德修养密切相关。房地产估价人员必须在专业技术、经验、职业道德上具备相应的资格才能胜任估价业务。我国大陆房地产估价起步还不久,估价人员数量远不能适应估价业务的需要,素质也有待进一步提高。大量培养符合“资格认证制度”要求的各层次估价人员,是我国当前房地产市场管理的迫切要求。

为了适应培养房地产估价人员需要,满足大专院校房地产管理专业学生、房地产估价实际工作人员学习、进修房地产估价课程要求,我们组织全国十所大专院校多年从事房地产估价教学、研究

的学者,实际从事估价的专家编写了这本《房地产估价》教材。全书内容包括三部分,第一部分是估价原理篇(第一章、第二章、第三章),主要介绍房地产、房地产估价的概念,房地产价格的构成、影响因素、评估途径、方法,资金时间价值。第二部分是管理篇(第四章、第五章),主要介绍房地产估价的原则、程序、组织、制度。第三部分是估价实务篇(第六章至第十二章),主要介绍各种房地产估价方法的基本原理、思路、具体操作方法。原理指导实务,实务受制于管理。

为了加深具体估价方法的理解,提高读者实际估价操作能力,各种估价方法介绍中都配有具体估价实例。

为了便于教学,各章编写了复习思考题、作业题,书末还附有作业题简解、参考答案。

为了加速推动《城市房地产管理法》的实施,按照管理法第33条“房地产价格评估应以基准地价、标定地价和各类房屋重置价格为基础”的规定,教材强化了土地估价实务内容,专门研究、介绍了基准地价、宗地地价的评估。

本教材的编著者(按编写章节为序)及执笔的主要内容是:武汉建筑高等专科学校路金勤编写第一章,第二章第二、三、七节,第四章,第五章(部分);湖南财经学院袁凌编写第二章第一、四节,第五节;邓华庭编写第二章第六节;武汉建筑高等专科学校赵天良编写第二章;福建建筑高等专科学校王强编写第五章;南昌航空学院刘元洪编写第六章;华中师范大学高炳华编写第七章,第十章(部分);湖南省建筑学校黄晔编写第八章;四川省建筑工程学校王武齐编写第九章;江苏省城镇建筑学校邱成瑞编写第十章;长春建筑高等专科学校谭敬胜编写第十一章;华中农业大学杨钢桥编写第二章第五节(部分),第五章(部分),第十二章。路金勤为主编,高炳华、杨钢桥为副主编。

书稿初审后,在武汉组织了会审。参加会审的特邀专家有武汉

建筑高等专科学校校长、研究员杨俊,湖北省房地产业协会交易委员会秘书长刘家翔,武汉市房地产局市场处处长、估价师刘天金,武汉市房地产估价所所长、估价师李安民。专家们对书稿的修改提出了宝贵的意见。会审后,根据与会专家、编者的意见,对书稿进行了全面修改。最后由路金勤、高炳华、杨钢桥总纂、定稿。

编写过程中,参阅了大量有关房地产估价的书籍、文献资料,得到了有关学校、部门的领导、专家的支持,武汉建筑高等专科学校为教材会审创造了良好的环境。在此一并表示衷心感谢。

由于编著者水平有限,书中难免有不尽人意之处,敬请读者批评指正。

编著者

1994. 8.

目 录

前言

第一章 房地产估价概述.....	(1)
第一节 房地产的概念	(1)
第二节 房地产的特性、分类	(7)
第三节 房地产估价及其作用	(18)
第四节 房地产估价学的研究对象和方法	(27)
第五节 我国房地产估价的历史和现状	(32)
复习思考题	(39)
第二章 房地产价格	(40)
第一节 房地产价格及其形式	(40)
第二节 地租理论及土地价格构成	(50)
第三节 建筑物价格及其构成	(56)
第四节 房屋出售、租赁价格及其构成	(62)
第五节 房地产价格的影响因素	(71)
第六节 我国房地产价格政策	(77)
第七节 房地产价格评估的途径与方法	(83)
复习思考题	(88)
第三章 资金的时间价值	(90)
第一节 资金的时间价值与房地产估价	(90)
第二节 资金终值、现值、年金、现金流量	(96)
第三节 资金时间价值运用实例	(112)
复习思考题	(120)
作业题	(120)
第四章 房地产估价组织及制度.....	(122)
第一节 房地产估价组织	(122)

第二节 房地产估价资格认证制度	(130)
复习思考题	(137)
第五章 房地产估价的原则和程序	(139)
第一节 房地产估价的原则	(139)
第二节 房地产估价的程序	(143)
复习思考题	(159)
第六章 市场比较法	(160)
第一节 市场比较法估价原理	(160)
第二节 市场比较法估价的做法	(163)
第三节 市场比较法估价实例	(175)
复习思考题	(180)
作业题	(180)
第七章 收益还原法	(182)
第一节 收益还原法的基本原理	(182)
第二节 收益还原法的计算公式	(184)
第三节 纯收益的计算	(192)
第四节 还原利率的确定	(193)
第五节 残余法	(205)
第六节 收益还原法应用举例	(214)
复习思考题	(217)
作业题	(217)
第八章 成本法	(219)
第一节 成本法估价的基本原理	(219)
第二节 房地产重新建造完全价值的评估	(221)
第三节 建筑物的折旧	(229)
第四节 成本法估价实例	(250)
复习思考题	(253)
作业题	(253)
第九章 剩余法	(255)
第一节 剩余法的基本原理	(255)

第二节 剩余法的操作步骤	(259)
第三节 剩余法估价的运用举例	(263)
复习思考题	(267)
作业题	(267)
第十章 长期趋势法	(269)
第一节 长期趋势法的基本原理	(269)
第二节 线性趋势估价法	(272)
第三节 非线性趋势估价法	(276)
第四节 关于趋势估价法补充说明	(289)
复习思考题	(290)
作业题	(290)
第十一章 路线价法	(292)
第一节 路线价法估价原理	(292)
第二节 路线价法的修正体系	(296)
第三节 台湾省路线价法的估价实践	(305)
复习思考题	(314)
作业题	(314)
第十二章 我国地价体系及地价评估实践	(316)
第一节 地价体系	(316)
第二节 基准地价评估	(318)
第三节 宗地地价评估	(337)
第四节 高层建筑地价分摊	(342)
第五节 基准地价和宗地地价评估实例	(358)
复习思考题	(358)
作业题	(358)
作业解答	(359)
附件1. 房地产物业估价合同	(367)
2. 房地产物业评估委托书	(369)

3. 房地产价格评估委托书.....	(370)
附录1-1 一次支付终值复利系数表.....	(371)
1-2 年金终值系数表.....	(374)
1-3 一次支付现值复利系数表.....	(377)
1-4 年金现值系数表.....	(380)
1-5 资金存储系数表.....	(383)
1-6 资金回收系数表.....	(386)
1-7 梯度系数表.....	(389)
主要参考文献.....	(392)

第一章 房地产估价概述

第一节 房地产的概念

从事房地产估价,首先必须对估价对象房地产有个正确的认识。

房地产是具有实物形态、经济形态的房产、地产、房地合成一体财产(以下简称“房地”产)的统称。由于房地产位置固定,不能移动,也称其为不动产,香港还称其为“物业”。

一、房地产是房产、地产、“房地”产的统称

说房地产是房产、地产、“房地”产的统称,是指房地产包括房产、地产、房地合成一体财产,或者说房产、地产、房地合成一体财产中的任一种财产都是房地产。其中,房产是建筑物财产的简称,地产是土地财产的简称。建筑物财产包括房屋财产,构筑物财产。土地财产包括生地财产、熟地财产。生地财产包括自然土地及固着在土地上的树木等资源财产。熟地财产包括自然土地资源财产、固着在土地上的树木等资源财产,固着在土地上的水、暖、电、通讯、道路等设施财产。房屋、构筑物财产包括房屋、构筑物及固着在房屋、构筑物上的水、暖、电、通讯、卫生、电梯等设施财产。

房地产构成如图 1-1-1 所示。

作为房地产估价人员,对房地产的含义,要能根据具体研究对象、研究内容作出具体理解。例如,若具体研究对象是为建设城市住宅而向农村集体经济征用的自然土地,则这时所述的房地产仅指生地财产。若具体研究对象是某房地产开发公司开发出的熟地,则这时所述的房地产指熟地财产。若具体研究的对象是某建筑物,

则这时所述的房地产指建筑物财产。若具体研究的对象是一幢建筑物及建造该建筑物的一块建筑用地,则这时所述的房地产既包括建筑物财产(房产),也包括建造该建筑物所用建筑用地财产(地产)。

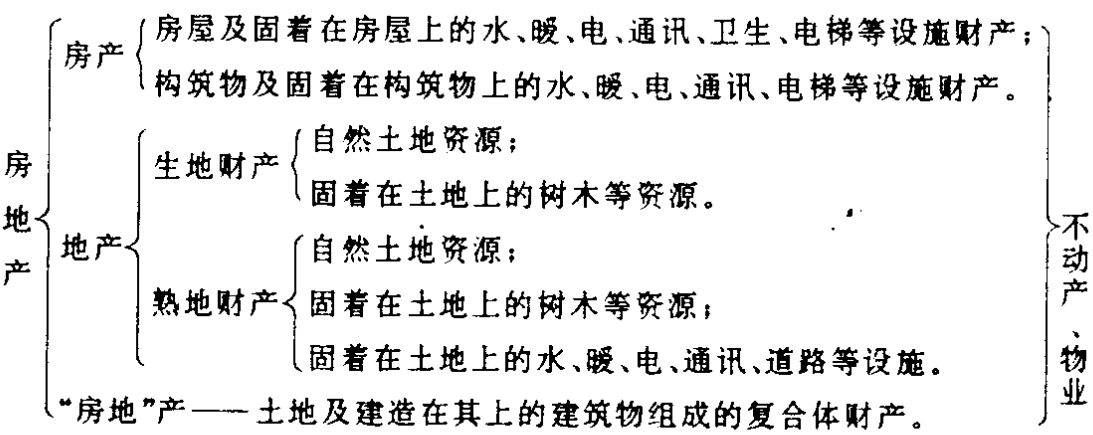


图 1;1-1 房地产的构成

二、房地产具有实物形态

房地产具有实物形态,指房地产是有形财产,具有具体外貌、外形、结构等形态。与房地产的含义相对应,房地产的实物形态可归纳为三种:

(一) 单纯土地

单纯土地包括生地、熟地、已有建筑物的建筑用地。

1. 生地

指自然状态的农地、菜地、荒地、山丘、湖塘等。生地还包括固着在土地上的树木等资源。生地形态包括所处位置、环境、交通、地质、地貌、面积大小、形状、固着物、附着物形态等。

2. 熟地

指经房地产开发单位开发、投入了一定活劳动、物化劳动、具备三通一平(路通、水道、电通、场地平整)或七通一平(路通、供水通、电通、煤气通、热气通、排水通、电话通、场地平整)等房屋建造条件的土地。熟地上建造了一定构筑物(道路等),安装了基本管线等设施。熟地实物形态除包括生地的实物形态外,还含土地上的构

筑物、设施布置等特征形态。

3. 已有建筑物的建筑用地

指农村宅基地、城镇建筑物下的土地。已有建筑物建筑用地的实物形态,除含熟地实物形态外,还含建筑物的实物形态。

(二) 单纯建筑物

指不包括建筑物下土地的建筑物。单纯建筑物的实物形态,除包括基础、柱、墙、门、窗、屋顶等结构外,还包括朝向、层高、座落位置、固着在建筑物上的水、暖、电、卫生、通讯、电梯设施等。论述房屋、构筑物造价时,就是论述单纯建筑物的建造费用。

(三) “房地”产

是土地及其上建筑物实物形态的复合。对一宗商业用房地产价格进行估价时,就要把商业用建筑物与承载建筑物的建筑用地(土地)合在一起作为一个整体房地产来研究。

不同形态房地产的使用价值不同,效用、价值、价格也不尽相同。实物形态房产、“房地”产的保全可通过提取折旧基金、向保险部门投保等方式实现。

三、房地产具有经济形态

房地产具有经济形态,是指房地产具有产权特征,产权有多种转移形式,产权转移多为有价有偿转移,房地产具有价值。

(一) 房地产具有产权特征

房地产具有产权特征,是指具有实物形态的房地产在所有权、使用权、收益权、处置权等权项方面有一定的属性,或者属于某企业单位,或者属于某机关、事业单位甚至个人等等。对房地产拥有所有权的单位或个人,依法对自己的房地产享有占有、使用、收益、处置等权利。对实物形态房地产拥有的产权,除了所有权、占用权、使用权、收益权、处置权外,还有出让权、转让权、租赁权、典当权、抵押权等。

房地产产权会为其拥有者带来收益、方便、享受等利益。对房

地产拥有产权的范围程度不同,获得收益、方便、享受等利益的程度不同。市场经济下,人们为了自己的物质、经济利益的不断满足,往往希望在法律、经济承受能力许可的前提下对房地产拥有的产权能不断扩大、变动。

我国城市房地产产权主要有以下特征:

1. 城市土地所有权的主体是单一的。我国《宪法》、《土地法》规定,城市土地所有权属于国家,国家可以有限期地把生地或经过改良的熟地有偿出让给全民所有制单位、集体所有制单位、外商外资企业、甚至包括个人使用。在规定的出让期内,国家只保持土地的所有权,并按规定收取土地出让金。

2. 我国城市土地使用权的主体是多元的。在国家土地使用权出让期内,取得土地使用权的受让人,仍可以以出售、出租、交换等方式将土地使用权转让。

3. 我国在土地使用权出让期内,投入生地的构筑物财产、房屋财产的所有权主体是多元的。在国家土地使用权出让期内,获得土地使用权的单位和个人,必须依法对土地进行改良,或进行三通一平、七通一平改造,使土地成为可建造建筑物的熟地,或建造建筑物,形成多种人工不动产。这些人工不动产的所有权属于对土地拥有使用权的投资者。投资者对人工不动产的所有权可以通过买卖、交换等形式予以转移。

4. 要拥有房产的所有权、使用权,首先要拥有土地的使用权。即不管是开发房产还是利用房产,要拥有房屋、构筑物财产的所有权、使用权,首先必须拥有房屋、构筑物建筑用地(土地)的使用权。

5. 房产的所有权、使用权转移,土地使用权必然随之转移。即房屋、构筑物所有权、使用权在不同单位或个人之间转移时,房屋、构筑物建筑用地的使用权也必然随之转移。

(二) 我国房地产产权转移有多种形式

我国房地产所有权、使用权等产权可以依法在企业、事业、机

关单位甚至包括个人之间转移,且有多种转移形式。产权转移的主要形式有:

1. 土地使用权有偿有限期地出让

城市土地使用权出让,是指国家土地管理部门以土地所有者身份将土地使用权在一定年限内有偿出让给土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用出让金的行为。土地使用权出让,是政府批准用地的行政行为。土地使用权出让,实现了土地使用权、所有权的分离,形成了土地使用权的第一次转移。土地使用者在签订出让合同、按规定期限支付土地出让金、并办理有关手续后,便取得了土地使用权。出让通常采用协议、招标、拍卖等形式。土地使用权出让年限主要依据各类建筑物折旧年限、房地产经济效益、社会效益、吸引投资、调整产业结构等因素确定。我国政府规定,土地使用权出让最高年限,居住用地 70 年,工业用地 50 年,教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年,商业、旅游、娱乐用地 40 年,综合或者其它用地 50 年。

2. 土地使用权转让

土地使用权转让,是指原土地使用权受让方对已获使用权的土地投入一定资金进行开发后,通过有偿转让、出售、交换、无偿赠与等方式,把土地使用权连同土地上固着的建筑物财产转让给新的受让者的行为。新的受让者则在出让合同规定的剩余年限内承袭原受让者与当地政府建立的经济关系,享受相应的权利、义务。土地使有权的转让是土地使用权的再转移,是地产资源的重新配置。

3. 土地使用权出租

土地使用权出租,指取得出让合同的土地使用者作为出租人,将土地使用权随同地上建筑物租赁给承租人使用,并由承租人向出租人支付租金的行为。出租的地块必须是按土地出让合同规定的期限、条件,经过投资开发利用的土地。否则不允许转让、出租。

在我国,脱离对房地产有形实体的开发利用,专司土地使用权的倒买倒卖——炒地皮,是不允许的。

4. 土地使用权抵押

土地使用权抵押,指债务人或第三人(抵押担保人)以经过出让或转让方式取得的土地使用权作为债务抵押、担保,如作为向银行或其它金融机构的贷款抵押、担保等。当债务人不能履行债务偿还时,债权人有权处置抵押物并从处置抵押物所得价款中优先得到补偿。

5. 土地使用权划拨

土地使用权划拨,指国家无偿把土地使用权划拨给使用者的行为。《城市房地产管理法》从我国实际情况出发规定,在推行国有土地使用权有偿出让使用制度的同时,保留必要情况下的划拨方式,但划拨范围仅限于国家机关用地、军事用地;城市基础设施用地、公益事业用地;国家重点扶持的能源、交通水利等项目用地;法律、法规规定的其它用地。由划拨方式获得土地使用权的使用者,应当依法交纳土地使用税。

6. 无偿划拨房地产的转让、出租、抵押

在我国,国有房地产的使用权曾长期实行无偿划拨方式划拨给房地产使用者,现在仍保留土地有限范围无偿划拨的方式。如果这些使用者领有国有土地使用证,具有地上建筑物的产权证明,则在与国家补签土地出让合同和补交土地使用权出让金后,同样可以有偿转让、出租、抵押土地使用权和建筑物,其作法和原则与上述几种情况相同。

7. 国家建设征用农村集体地产(即征用)

国家建设征用农村集体地产,指允许获得土地使用权的建设单位向农村集体经济组织支付一定的土地征用费,而将农村集体土地所有权变更为城市国有土地所有权的行为。土地征用过程实际上是两种财产的转移,地产由农业集体经济转移到国家,资金由

国家或获得土地使用权的建设单位转移到农业集体经济组织。土地征用费一般由土地补偿费,土地投资补偿费,安置补助费三部门组成。

除上述形式外,房地产产权转移,还有以土地使用权,建筑物所有权、使用权作为合作、入股资本,建筑物出售、出租、抵押,房地产分割等形式。

房地产产权可以有多种形式依法在不同企业、事业、机关单位甚至个人之间转移,吸引众多单位对房地产权益进行不断追求。其行为构成了房地产业务的基本内容。

(三) 房地产产权多为有价有偿转移

房地产产权转移,除无偿划拨、赠与、继承等外,一般都是有偿、有价转移。即一般说,产权转移同时,伴随着与房地产经济价值相对应的资金的转移。即使是无偿划拨、赠与、继承等形式的产权转移,接受方也应对房地产建帐、纳税。房地产产权关系多样化,产权转移方式多样化,必然使房地产价格形式多样化。为了使转移双方都满意,为了使产权转移实行资源最优配置,必须根据房地产业务内容,对房地产价值、价格进行评估,评估出合适的房地产价值、价格。房地产具有价值、价格,或者是商品,或者具有商品属性,这些都是房地产具有经济形态的充分体现。

综上所述,房地产是具有实物形态,具有经济形态的房产、地产、“房地”产的统称。

第二节 房地产的特性、分类

从事房地产估价,需要对房地产价格有个正确的认识。要正确认识房地产的价格,首先要了解房地产的特性、房地产的类型。

一、土地的特性及分类

(一) 土地的特性

土地的特性可分为土地的自然特性和人文特性两个方面。土地的自然特性,是指作为自然物的土地本身所具有的特殊性质。土地的人文特性,是指土地与人类发生某种关系时表现出来的特殊性质。

土地的自然特性主要有六个。

1. 具有承载力。承载力是土地承受负荷的能力。土地具有承载力,具备建造各种建筑物的价值。但不同地块的承载能力并不相同,不同建筑物对土地承载力的要求也不同。一般说,承载力大的土地,建造建筑物的成本低些。

2. 具有肥力。土地的肥力,是指土地具有提供植物生长、结果所需营养物质的能力。肥力高的土地,农作物产量高。肥力低的土地,农作物产量低。肥力高的土地,经济价值大,购买价格自然高些。

3. 位置固定。土地是自然生成物,位置严格固定。位置固定性使土地的使用价值受到严格限制。不同位置土地的使用价值、经济价值大不相同。

4. 数量固定。土地是天然之物,具有原始性、不可再生性、有限性、独占性。谁占有某块土地,谁就享受该块土地上的资源,他人要获得这种资源需要支付相当的代价。而且随着社会经济的发展,对土地需求的增加,获取土地资源的代价会更大。

5. 具有不可毁灭性。不可毁灭性也称收益永续性、恒久性。指土地只要注意加以保护利用,其使用价值是持久的,可给占有人带来永续不断的收益。不象其它物品,不管怎样使用终究难免损耗报废。土地一般不存在折旧。

6. 具有个别性。个别性指各地块的使用价值有很大差异,不象人工或机器制造品那样整齐划一,可以相互替代。因此,土地在市场上不能实行完全竞争。

土地的人文特性主要包括: