

聂琦波

5.3

房地產價格評估
房地產價格評估

河海大学出版社

(苏)新登字第013号

责任编辑: 王长远

卢黎明

特约编辑: 费月珍

唐少华

房地产价格评估

聂琦波

出版发行: 河海大学出版社

(南京西康路1号 邮政编码: 210024)

经 销: 江苏省新华书店

印 刷: 南京师范大学印刷厂

开本787×1092毫米 1/32 印张7.5 字数100千字

1993年8月第1版 1993年8月第1次印刷

印数 1~3000 册

ISBN 7-5630-0641-9

F·93 定价: 6.50元

(河海版图书若有印刷装订错误, 可向承印厂调换)

前 言

在改革开放热潮中崛起的房地产业，以其卓越的经济效益、良好的社会效益、广阔的发展前景而备受世人瞩目。近年来我国的房地产业迅猛前进的态势有如汹涌的热潮，气势磅礴，景象万千，吸引着人们投身其中，为建设这一新兴的国民经济支柱产业而努力。

当此之际，我们奉献出《房地产开发与经营管理丛书》，期望我们为编写本套丛书所流下的滴滴汗水，能溶入房地产业发展的浪潮；期望我们的丛书能为您打开一扇窗户，使您了解房地产开发与经营管理所涉及的专业知识内容。

全套丛书共有八本，即《房地产价格评估》、《房地产经营》、《房地产综合开发》、《房地产开发投资测算》、《城市土地经济》、《房地产投资与金融》、《房地产法规政策》和《涉外房地产》。该套丛书全面系统地介绍了房地产开发与经营管理的专业知识。学习完全套丛书，您将具备房地产开发与经营管理理论知识，了解房地产投资、开发、金融、交易、管理的法规和方法，掌握房地产价格评估技能。

我国房地产业正处在改革和发展阶段，处在向社会主义市场经济转轨上路阶段，我们殷切希望这套丛书能对有志于从事房地产工作的读者有所裨益，更希望各位专家、读者提出宝贵的批评意见与建议。以帮助我们更好的总结经验，完善理论，为我国房地产业的不断前进与发展贡献力量。

丛书编写组

1993.6

内 容 提 要

本书包括了房地产价格评估理论、方法和实务内容，共十一章约14万字，它从房地产价格评估的概念出发，有针对性地论述了进行房地产估价所必须具备的基础知识；进而详细介绍了进行房地产价格评估所依据的主要方法：成本法、剩余法、市场比较法、收益还原法，同时简要介绍了其它四种估价方法，每种方法均论述了其原理、公式，并结合实例介绍了各方法的操作过程。为适应当前需要，书中综述了我国各地进行房地产价格评估的有关规定和作法，并分节介绍了经营型、非经营型房地产估价以及一个综合性的房地产评估的操作实例。本书条理清晰，叙述分析简明易懂，是一本全面系统介绍房地产价格评估理论与方法，满足当前各方面急需，具有较强针对性和实用性的书籍。

本书可作为大、中专院校教材，也可供从事房地产、资产评估、金融、保险、税务、管理和咨询等部门的实际工作人员参考。也可供一切有志于掌握房地产估价技能的人士自学。

目 录

上篇 房地产价格评估基础

第一章 房地产价格评估析义	1
§ 1. 房地产的概念与特性	1
§ 2. 房地产估价的基本概念	5
§ 3. 房地产价格评估的地位与作用	9
第二章 房地产价格	15
§ 1. 房地产价格内容	15
§ 2. 土地价格问题	19
§ 3. 房地产价格的影响因素	24
第三章 房地产价值分析	37
§ 1. 资金时间价值	37
§ 2. 固定资产折旧	44
§ 3. 房地产项目评估	51
§ 4. 项目评估经济分析	54
第四章 房地产价格评估综论	67
§ 1. 房地产价格评估特点与原则	67
§ 2. 房地产价格评估程序	70
§ 3. 房地产价格评估报告	76

中篇 房地产价格评估方法

第五章 成本法	80
§ 1. 成本法的基本原理	80
§ 2. 成本法公式及算例	83
§ 3. 成本法应用讨论	86
§ 4. 成新折扣法	90
第六章 剩余法	112
§ 1. 剩余法的方法原理	112
§ 2. 剩余法的操作过程	115
§ 3. 剩余法操作实例	119
§ 4. 剩余法应用讨论	122
第七章 市场比较法	125
§ 1. 市场比较法的基本原理	125
§ 2. 市场比较法的一个实例评估	129
§ 3. 市场比较法的应用讨论	133
§ 4. 市场比较法操作实例讨论	138
第八章 收益还原法	141
§ 1. 收益还原法的基本原理	141
§ 2. 收益 I 的确定过程	147
§ 3. 还原利率 R 的确定方法及应用	150
§ 4. 收益还原法的应用实例	153
第九章 其它估价方法	161
§ 1. 路线价法	161
§ 2. 长期趋势评估法	165
§ 3. 抵押利息补偿法	169
§ 4. 高层建筑地价的分摊问题	172

下篇 房地产价格评估实务

第十章 房地产测绘与面积计算	175
§ 1. 房地产平面图测绘及其在估价中的作用	175
§ 2. 房地产平面图测绘内容	181
§ 3. 房地产面积的分类与计算	193
§ 4. 房地产平面图的测绘精度和质量检验	198
第十一章 房地产价格评估实例	202
§ 1. 房地产估价规范综述	202
§ 2. 非经营型房地产实例	206
§ 3. 经营型房地产实例	212
§ 4. 一个综合性评估实例	223

上篇 房地产价格评估基础

第一章 房地产价格评估析义

§ 1. 房地产的概念与特性

一、房产、地产与房地产

房地产是房屋和土地作为一个有机整体的经济形态，特别是城镇的房屋和土地，在实际的社会经济活动中，它们总是紧密联系在一起，房和地不可分离。因此，国外，主要是美、英、德等西方国家统用不动产来称呼我们所说的房地产，港台地区则称之为物业。但在我国的房地产业管理工作中和现实经济活动中，客观存在着某种程度上的房地分离现象，因而也相应存在着房产和地产两个相分离的概念。

1. 房产是房屋及其内外附属设备等的经济形态，它体现了房屋主体的所有权关系和使用权价值。

这里的房屋一般是指经过设计和施工而形成的供人们生活 and 从事其他社会经济活动的建筑物；其内外附属设备主要是指和房屋使用联系在一起的各种管线、照明、供暖、空调、厨卫、装饰及家俱等固定设备。

2. 地产是土地及其上附着的相关物的经济形态，体现着土地所有权关系和使用权价值。

所谓土地上附着的相关物主要是指土地上的道路、广场、园林、管道等等与土地密切不可分离的附属物。

3. 房产与地产既有联系又有区别

(1) 从物质形态上看，房产总是与地产联结为一体而不可分割。房产只有依赖地产才能存在，地产则只有通过房产才能实现，所以房地产是个整体，但它又是由房产和地产两种使用价值交替进行的，地产为房产提供建筑基地，房产利用地产而满足社会经济的种种需要，它们一旦形成统一的使用价值那就是房地产。

(2) 土地的所有权和使用权相互分离。我国不存在私人的地产所有者，我国地产的所有权不能买卖。因此，房地产投资者只能成为房产所有者，而不能成为地产所有者。

(3) 在整宗房地产的交易中，其价格是统一的，此时地价寓于房价之中，地价是房价的一项成本，地价的实现取决于房价的实现。在独立的土地使用权的出让转让交易中，才有独立的地价，但实际交易中不包含地价因素的房价则是没有的。

(4) 级差地租是房地产价格的基础，地理位置的差异是形成级差地租的原因，从通常意义上看，位置优越的房地产投入经济活动能获得较高的超额利润，从而从该地段获得较高的房地产价格；相反，房地产价格较低。

(5) 土地是天然资源，是一种永久性的自然物。土地又是生产要素之一，投入资本和劳力后，能提供各种物品，满足人类的欲望，所以土地有使用价值。房屋则是人类劳动的产物，具有一般商品的属性；它和土地紧密联系在一起，又体现出一些特殊的商品属性。

4. 房地产不仅是房产和地产的统称，而且是房产和地产有机地紧密结合在一起的整体经济形态。

二、房地产的特性

1. 位置固定性、地区性和个别性。房地产具有不可移动性，由此又派生了房地产的地区性和个别性，即没有两宗房地产是完全相同的。因而，实际市场行为中不可能出现同一房地产的多量供给，其价格也千差万别。

2. 长期使用性。国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途确定：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；综合或其它用地 50 年。房屋的耐用年限可达数十年甚至上百年。

3. 大量投资性。房地产投资所需数额往往很巨大。一平方米土地的价格少则数百元，多则数千元至数万元；土地开发费用和房屋建造价也很高。例如，珠海经济特区恒通置业股份有限公司与北京市东城区房地产综合开发总公司合作，共同开发改造北京市东城区东四北大街西侧地区，每平方米土地匡算的投资额高达 4.6 万元人民币。

4. 易受政策限制性。房地产涉及所有权和使用权，受政府法规和政策的影响甚大，任何国家对房地产的开发、使用和支配都有不同程度的限制。政府法规政策对房地产价格有十分重要的影响。

5. 环境影响性。房地产的价格与其本身的用途有直接的关系，同时往往还取决于其周围其它房地产及周围环境的状况。如周围的道路交通，商业网点，文教卫生，园林绿化，水电能源等因素。

6. 保值性与增值性。随社会经济的发展和时间的推移，房地产的价值出现随之增长的现象是其增值性；从而拥有房地产在社会经济的变动中能在某种程度上抵消因通货膨胀和其它风险的影响，而具有保值性。产生房地产增值现象

的原因可从如下几方面来分析：一是房地产的稀缺性，特别上地是稀缺资源，又具不可增性，越用越少，物以稀为贵，价值相应上升；二是社会经济的发展相应提升了房地产的价值。例如周围区域发展，道路交通、通讯、能源、商业、文教、卫生、娱乐、绿化、水电的发展必然提高所在地域房地产的开发利用效益，并降低房地产的再开发成本。

三、房地产投资开发技术经济特点

1 房地产的开发建设具有一般建筑工程投资建设的技术经济特点。如：单件生产、野外生产、生产过程的综合性；以及产品固定、实体庞大、生产周期长等。

2. 房地产投资一次投资量大，成品销售价值量大。由于房地产开发建设周期长，成品实体庞大，房地产生产过程中要消耗大量的劳动资料和劳动，所以房地产开发都要筹措巨资。同时巨大的劳动耗费也使房地产产品包含十分庞大的价值，再加上房地产的增值因素，房地产成品价值量是极其可观的。我国有各类城镇房屋 50 多亿平方米，连同土地作为城市房地产，估计其价值量可达 5、6 万亿元人民币之巨！

3. 房地产是不动产，使用年限长，这样就不易做到“货畅其流”，也不能象其它商品那样随时弃旧换新。这就给房地产开发带来了生产决策、资金周转、物业管理等诸多富有特殊属性的问题。

4. 房地产投资是风险型投资。在房地产投资中，既要考虑房地产开发建设风险，如拆迁上地、购地，环境污染，重大建筑工程质量事故或建设工期延误等；又要考虑房地产经营风险，即能否及时销售出房地产以收回资金的问题。房地产的投资量巨大，开发过程具有综合复杂性，出了问题，

风险就大。

5. 房地产投资既形成各种房屋、道路、园林及其它建筑设施等硬环境、硬资产；同时还将形成繁华的商业地段、方便的信息交流场所，娱乐去处等软环境、软资产。软资产的形成是产生房地产增值现象的最重要原因。

6. 房屋附着于土地之上，同土地购成一个整体的房地产。建筑地段、建筑层次、建筑容积率、质量标准、每套的面积标准、配套、绿化等，都要服从国家的有关规定；房地产的成本、价格、利润、税收等，要受各有关部门的规定与改革的影响。同时房地产的不可移动性，也使其投资和价值受到房地产所在地理位置的深刻影响。

7. 房地产价格的影响因素极其复杂多样，使房地产价格呈现出某种不确定性。影响房地产价格的因素既有房屋建筑成本、税金等内部因素，又有各种附加费，以及房地产的地理位置、周围环境、房地用途，房地产政策等等外部因素。房地产价格由房地产评估的基础来测定，这是它的一个重要独特之处。

8. 房地产有多种投资经营方式，如利用房地产的增值性进行房地产的投机炒卖；以房地产入股联营，抵押经营，房地产开发经营等等。

§ 2. 房地产估价的基本概念

房地产估价即房地产价格评估是发展社会主义市场经济，建设和完善房地产市场的客观要求。

一、房地产估价含义

1. 房地产估价就是对物化状态的房地产商品价值的货币形式的估测。

2. 对上述概念要注意下述三方面的理解：一是房地产估价对象是“物化状态的房地产商品”，是实际有实物形态存在的房地产。已被拆除的房屋建筑物，尚停留在设计图上的建筑物，不应是评估对象；二是估价结果以货币数量表达，是价值的货币形式，通常以 $\times \times$ 元人民币、港元、美元、英镑等等表示；三是估价方法是估计测定，这与房地产的建筑工程造价和土地开发费用投资概念有明确的区别，房地产的建筑工程造价和土地开发费用通常以定额为基础，以施工图预算的方法确定，反映的是形成一宗房地产“要多少钱”。而房地产价格则综合多种社会经济因素，用某些经科学处理的经验性方法来估计测算，反映的是该宗房地产“值多少钱”。例如：在市中心的一两层楼商场与在城市近郊的一同样两层楼商场，其建筑型式和结构也相同，其建筑造价应是大致相等的；但其流进价格或资产值却大不相同，从常识上判断，市中心商场的市场价值要明显高于近郊商场的市场价值。

3. 具体来说，房地产估价是指房地产专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，对房地产最可能实现的合理价格作出推测与判断。

二、房地产价格评估的对象

1. 房地产估价的对象当然是指房地产。房地产的实物形态有三种：①单纯的房屋建筑物（含附属配套设施），对应的价格是房价；②单纯的土地（在城镇是指使用权），对应的是地价；③房地结合一起的整宗房地产，对应的是房地产

价。

需要指出的是，上地的价格随其为建筑目的开发程度的不同而有较大的差异。简单的划分，可把未经任何开发的荒地、农林地以及有待再开发改造的城镇土地称为生地，经过某种程度上地开发的地产是熟地。相应有所谓生地价和熟地价。

2. 房地产商品是我国商品体系中一个具有独特社会经济内容的商品系列。正因为前述房地产商品的一些特殊属性，使房地产价值规定，价格构成，价格评估方法内容都呈现出独特的特点，这也是需深入研究房地产价格评估理论与方法的重要原因；也是形成房地产价格评估工作复杂性和艰巨性的本质原因。

3. 由于房地产经营方式的多样性，复杂性，房地产估价对象的价格类型也多种多样，有买卖价格、租赁价格、入股价格、抵押价格、征用价格、课税价格、投保价格、典当价格等等。

二、对房地产估价的认识

1. 房地产估价既是一门科学也是一门艺术。正确的房地产价格的推测与判断，必须依赖于一套科学严谨的房地产价格评估理论和方法，但又不能完全拘泥于有关的理论和方法，还必须依赖于估价人员的经验，因为房地产价格形成的因素复杂多变，不是任何人用某些公式就能够计算得出的。为此，许多国家和地区都建立了房地产估价制度，规定要成为估价师，不但要具备相当程度的估价理论知识，还应具有估价实务经验。

2. 房地产估价不是对房地产价格的主观给定，而是把房地产客观实在的价值通过评估活动正确地反映出来。房地

产估价是基于对房地产客观实在的价值的认识以后，运用科学的理论、方法和长期积累的经验将其表达出来，而不是把某个主观想象的数据强加给被估价的房地产，尽管估价表现为一种主观活动，甚至有时带有一些主观色彩。为此，许多国家和地区建立的房地产估价制度中，都制定了估价规范或标准，防止无一准则而导致不同估价人员对同一宗房地产的估价结果出现较大的偏差。

三、房地产估价涉及的若干问题

1. 房地产专业估价人员，通常是指经过某种权威性的房地产专业估价资格考试合格，由注册管理部门审定注册，取得资格证书后专门从事房地产经济价值的评估，并将其结果用价格来表示的专业技术人员。据报道，我国于 93 年开始实行房地产估价师制度，首批 200 名估价师在 93 年上半年开始审定注册登记，7 月份将颁布《房地产估价师考试和注册办法》。

2. 房地产的估价目的，是指为何种需要而评估房地产的价格，如是为确定买卖价格而评估，还是为银行衡量抵押房地产的价值而评估等。估价目的可分为买卖、租赁、入股、抵押、保险、典当、征用补偿、课税和会计成本分析等。不同的估价目的将影响估价结果，因为估价目的不同，考虑的估价原则和采用的估价方法就可能不同，而估价目的不同所涉及的估价价格类型也必然不同。

3. 房地产的估价原则，是人们在房地产估价的反复实践和理论探索中，基于对房地产价格形成运动客观规律的认识，所总结出的一些简明扼要的在估价活动中应当遵守的法则、标准或应注意的问题。

4. 房地产的估价程序，简单地说，是指若要评估出一

宗房地产的价格，从头到尾需要做哪些工作，应该先做什么，后做什么。一般来说房地产估价要经历：①受理委托，②估价准备，③勘察与资料收集，④计算确定估价额，⑤估价报告书等过程。

5. 房地产估价方法有多种，如收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法、路线价法、投资法等等。每种估价方法都有其特定的适用范围和条件，有时可以同时并用，以相互验证，但有时也是互补的。

6. 影响房地产价格的因素多而复杂，大的方面有自然的、环境的、经济的、人口的、文化的、社会治安的、制度政策的、心理的、国际局势的因素等。在不同时间、不同地方，各种因素对房地产价格的影响程度和方向是不相同的。

总之，房地产估价既是一门科学，也是一门艺术，估价人员除了需要掌握一套科学的估价理论与方法之外，还应具有丰富的估价经验，此外，还要有良好的道德修养。

§ 3. 房地产价格评估的地位与作用

无论是房地产的买卖、交换、租赁、抵押贷款、入股、征用赔偿、课税、保险、典当、纠纷处理，还是合资、合营、合作、企业兼并、企业承包经营，以及房地产管理和会计成本分析等，都需要房地产估价。房地产估价是房地产开发经营全过程中一项必不可少的基础性工作。

一、房地产估价的意义

1. 完善房地产价格机制

由于房地产的特性，房地产不易存在合理的市场，因而不自动地形成众人都容易识别的适当价格，同时有许多阻碍合理形成房地产价格的因素，并且在其判断中要求有专门的知识与经验，所以需要进行代替市场的适当的估价。房地产估价是为了帮助确定房地产的合理交换秩序。

当前我国房地产市场处在初步形成并迅速发展的阶段，社会上房地产价格呈现为一种多层次、多元化的状态。从福利制的公房低租金到私房租金、商品房租金呈现一个系列。从平价出售的公房到一般商品房、私房、侨汇房等不同价格水准又呈现一个系列。从城镇建筑地块近似无偿使用到土地使用权有偿转让，批租价格又呈现了个极大的落差。房地产价格评估就是提供一个科学的、公正的测算标准和方法，为房地产价格管理提供准绳，并有助于管理工作规范化、科学化，从而完善房地产价格机制。

2. 健全房地产市场运行机制

房地产价格评估对完善房地产市场运行机制具有积极的促进作用。当前房地产市场的培育和兴旺在很大程度上受价格机制不完善的制约。科学、规范的价格评估工作是健全房地产价格机制，促进房地产市场发育完善的基本前提。价格是市场这个大舞台上最重要的角色，价格是市场经济交往和经济活动的关键性结合点，也是社会各方面利益的集中点。房地产市场的发育与完善，首要工作就是搞好房地产价格评估，完善房地产市场价格机制。

3. 保障估价各方的合法权益

房地产价格评估关系到各方当事人的切身经济利益。房地产价格评估的基本目标之一就是切实保障相关当事人的合法权益。相关当事人包括与评估项目有直接或间接关系的政