

中国房地产丛书

夏克强 总主编

房地产估价

赵财福 程家龙 施建刚 编著



百家出版社

93.3
1

内 容 简 介

本书共分九章,第一章介绍房地产价格及形成因素;第二章介绍房地产估价的概念、基本原则及作业程序;第三、四、五章介绍房地产估价的主要方法:市场比较法、收益还原法、成本估价法;第六章介绍房地产估价的其他一些方法;第七章介绍房地产标准价格的测算;第八章介绍国外及港台房地产估价概况;第九章房地产估价实例。

本书内容充实,理论与实务结合,可作为大专院校有关专业的教材,也可供房地产估价工作者及从事房地产估价研究的参考书。

房 地 产 估 价

赵财福等 编著

百家出版社出版发行

(上海绍兴路5号)

新华书店上海发行所经销 常熟市第六印刷厂印刷

开本 787×1092 1/16 印张 8.75 字数 200000

1994年11月第1版 1994年11月第1次印刷

印数: 1—6,000册

ISBN7-80576-456-5/F·59 定价: 9.50元

(沪)新登字 120 号

中国房地产丛书编委会

总 主 编 夏克强
副 总 主 编 张小华 谢家瑾 谭企坤 张重光
编 委 (以姓氏笔划为序)

王国海 张小华 陈阳元 吴报璋
陆剑鸣 张重光 赵财福 夏克强
彭再康 谢家瑾 储继明 蒋维崧
谭企坤

编委办公室

主 任 樊炳奎
副 主 任 应兴国 施建刚

执 行 编 委 (以姓氏笔划为序)

叶克强 白征东 刘卫东 陈龙飞
何 芳 余志峰 赵小虹 周 明
胡丛玮 姚坤一 洪炳隆 侯国富
顾孝烈 钱瑛瑛 崔 裴 鲁伯霖
彭 俊 程效军 楼 江

责 任 编 辑 曹桂珍 姜逸青

总 序

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业涵盖面广,涉及面多。因此,世界上许多国家都把房地产业作为国民经济的支柱产业之一。

在我国,现代房地产业的兴起虽然还是最近几年的事,但是其发展之迅速、规模之巨大,正为世人所瞩目。房地产业现在已成为我国一项基础性、先导性的产业。它的迅速发展反映出我国国民经济持续高速发展,深化改革开放的良好势头。并且在推动我国城市建设,促进社会生产力迅速发展,改善人民居住条件,以及完善市场机制方面,发挥着愈来愈重要的作用。

任何一项大事业的发展,必然伴随着对从事此项工作的大批专业人材的需求。就上海的房地产业现状来看,相当多的从业人员都是“半途出家”的,这给房地产业的规范运作带来一些问题。因此,必须对这部分从业人员进行培训,使他们通过学习,能掌握和运用房地产的基础理论、实践经验和政策法规,以做到科学管理、规范经营,从而推动房地产业的健康发展。

从长远来看,要使我国的房地产业持续而健康的发展,必须造就一支素质好、业务精的专业队伍。这是高等学校责无旁贷的任务。令人高兴的是,近年来我国一些大专院校已设置了房地产专业。由于我国房地产业还处于刚起步的阶段,理论滞后于实践的现象十分明显,迄今未有一套全面系统而又较为成熟的教材问世。

同济大学是我国开设房地产专业较早的高等院校之一,他们根据自己多年的教学实践,并会同兄弟单位的专家、教授,编写了这套房地产专业系列教材(共23本),涵盖了房地产业的开发、经营、管理、服务等各个方面,甚至包括专业英语和微机应用等,体系完整,内容丰富。作者们都以严肃的科学态度,借鉴国内外较为成熟的房地产理论,并结合我国的实际情况,进行全面、系统、深入浅出的阐述,既注重理论,又注重可操作性。我相信,这套系列教材的出版,将有助于我国大专院校房地产专业的教材建设和人材的培养,并对我国房地产的健康发展产生良好的影响。

夏克强

前 言

几年来,我国的住房制度、土地使用制度以及其他相关领域的经济体制(如金融体制)进行了一系列重大改革,促进了房地产业的发展,房地产市场已开始形成。房地产业的振兴和房地产市场的建立,迫切需要做好的房地产估价工作。可以说房地产估价已是房地产经济活动中极为重要的基础工作,学习和掌握房地产估价已显得尤为重要。为此我们组织编写了“房地产估价”一书,以适应房地产专业人才培养的需要。

本书编写的分工如下:程家龙编写第一章和第二章;赵财福编写第三章、第四章、第八章、第九章、第六章长期趋势法和第七章房屋标准价格的测算;施建刚编写第五章、第六章和第七章。

在本书撰写过程中,引用了国内外有关房地产书刊的研究成果与估价实例,同济大学陆剑鸣教授、上海房产局彭再康(中国首批注册估价师)负责本书审稿,并对本书提出过宝贵的意见,在此一并致谢。最后也要感谢百家出版社为本书的出版所作的努力。

由于作者水平有限,加上时间仓促,书中不当之处在所难免,恳请读者批评指正。

编 者

1994.8.

目 录

第一章 房地产价格及形成因素	1
§ 1—1 房地产概述	1
§ 1—2 房地产价格及其特征	4
§ 1—3 房地产价格形成因素	8
第二章 房地产估价概述	14
§ 2—1 房地产估价的概念及缘由	14
§ 2—2 房地产估价的基本原则	16
§ 2—3 房地产估价程序	20
第三章 市场比较法	34
§ 3—1 概述	34
§ 3—2 市场比较法的估价步骤	35
§ 3—3 市场比较法运用举例	40
第四章 收益还原法	44
§ 4—1 概述	44
§ 4—2 货币的时间价值	49
§ 4—3 收益还原法的各种表达式	51
§ 4—4 收益还原法运用举例	54
第五章 成本估价法	56
§ 5—1 成本估价法的原理	56
§ 5—2 重新建造完全价值	58
§ 5—3 建筑物的折旧额计算	58
§ 5—4 成本估价法的基本步骤	62
§ 5—5 成本估价法的运用举例	64
第六章 房地产估价的其他方法及其应用	66
§ 6—1 剩余法及其应用	66
§ 6—2 路线价法及其应用	68
§ 6—3 长期趋势法及其应用	74
§ 6—4 综合评估法及其应用	77
第七章 房地产标准价格的测算	79
§ 7—1 土地标准价格的涵义	79
§ 7—2 城市土地分等定级	80
§ 7—3 土地级差收益的测算及标准地价的求取	87
§ 7—4 房屋标准价格的测算	92
第八章 国外与港台房地产估价简介	95

§ 8—1	美国房地产估价	95
§ 8—2	日本房地产估价	97
§ 8—3	德国房地产估价	99
§ 8—4	英国房地产估价	103
§ 8—5	香港地区房地产估价	106
§ 8—6	台湾地区房地产估价	108
第九章	房地产估价实例	109
实例一	某市F大厦评估	109
实例二	北京某商贸大厦价值评估	112
实例三	深圳一抵押地产的价值评估	114
实例四	天津某花园式住宅买卖价格的评估	117
实例五	上海首次土地使用权有偿出让夺标者对地价的测算	118
实例六	某市一营业楼租赁价格的评估	120
实例七	某大厦用基地估价	123
实例八	海口某写字楼物业评估	126

第一章 房地产价格及形成因素

§ 1—1 房地产概述

一、房地产概念

房地产又称不动产。广义的房地产指土地、土地上的定着物以及诸如水和矿藏等自然资源,还包括与土地所有权有关的所有权利或利益,与分析房地产有关的知识,以及经营房地产买卖的商业界。狭义的房地产指土地、土地上的定着物和由它们衍生的各种物权。

(一)土地

土地指地球表面的陆地,包含土地表面、地表下及其垂直空间。土地是由一定范围所构成的利用或交易单位。从平面来说,土地连绵无限,无范围可言,但土地的权利效力所及有一定范围,此界线是人为划分的结果。从立体来说,在其权利效力所及内还包含其空间及地下。空间及地下所及受法规及规划限制,比如空间受规划高度限制。土地具备下列特性:

1. 位置不变:土地能够提供劳务,产生效用以满足人们的欲望和需要,但它具有固定位置,不能移动它的位置以寻找合适的市场。因此在房地产估价的立场上,待估房地产的环境分析极为重要,估价师必须充分了解环境因素,并在估价作业进程中适当反映,才能产生正确结果。

2. 数量有限:土地的总量是不变的,由于人口的增加,相对的使土地更为稀少。正因为土地具有稀少性,才具有价值。

3. 耐久性:土地具有永久存在性,能持久产生效益。因此土地在财务上纳入固定资产。耐久性受土地使用年限的限制。

土地除作为生产手段外,又是构成环境的重要因素,其使用将影响社会和公众的利益。因此,土地所有权的行使必须在法规限制之内,如城市规划的土地使用分区管制、变更使用限制等,这些限制对土地价格有重大影响。

(二)土地上的定着物

土地的定着物,是指附着于土地,在与土地不易分离的状态下才能使用的物体。是否是土地定着物,依常识而言,通常认为与土地分离使土地发生变更或分离需费相当大劳力的称为定着物。例如建筑物、桥梁、水井等,这些都属不动产。种植的树木也是土地定着物,但暂时种植的不是土地定着物。土地定着物主要是建筑物。建筑物虽定着于土地,但却是土地以外的独立之物,所以建筑物可被视为独立的房地产,与土地在所有权上可以不属于同一人所有。建筑物的所有权,可分为独有、共有、区分所有三种。

(三)房地产权

房地产权,除所有权外,还有所有权衍生的典权、抵押权、地上权、地役权等。

1. 租赁权:是指房地产所有人将土地出租给他人使用,承租人使用该房地产的权力。

2. 抵押权:是指债权人对于债务人或第三人抵押的房地产,可以取得其债权的担保,但

不能占有使用其房地产。抵押权人如果在债权已届清偿期还未受清偿，可以向法院申请拍卖抵押的房地产，就其卖得的价金而受清偿。

3. 地上权：是指在他人土地上拥有建筑物或其它工作物为目的，而使用其土地的权利。地上权的续存期限可长可短，并且可以不定期限。地上权人是否需支付地租，由当事人自行协定。地上权可以转让他人，也可以作抵押用。

4. 地役权：是指以他人土地供自己土地方便使用的权利。例如通行权、引水排水权等提供方便使用的他人土地，称为供役地，得到方便的自己土地，称为需役地。地役权是附着于需役地的。

5. 典权：是指承典人支付典价，占有出典人的房地产作为使用和收益的权利。承典人除占有典产，供自己使用外，在典权存续期内，还可以将典物转典，或出租给他人或将典权转让给他人，并且可以以典权作抵押。典期届满一定时期后，出典人不以原典价赎回出典物，承典人即取得典物所有权。

上述各种物权，因为都能单独产生利益，所以可分别形成价格，所有权的价格是个别权利价格的总和，此即权利集束论。在对房地产估价时，应该切实注意所有权是否完整，他项权利设定的情形怎样。另外，房地产的物权，是根据法律行为而取得设定的，一旦发生变更，必须经过登记才能发生效力。房地产权是否办理登记，对房地产的价格具有一定影响。所以，在房地产估价时，应注意有关房地产权的调查。

二、房地产特性

(一) 位置固定性、地区性和个别性

土地具有不可移动性，建筑物定着在土地上，所以也是不可移动的。房地产位置的固定性，派生出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，纵使两处的建筑物一模一样，但由于其坐落位置不同，周围环境也不相同，这两宗房地产实质上也是不相同的。由此，在经济上出现了同一房地产的大量供给是不可能的，其价格千差万别。由于房地产有此特性，房地产的使用就严格受到位置的支配，而且进行房地产交易时，也要到实地观察，不能采取样品交易方式，所以房地产交易成为特定地的交易。因此，估价也必须到实地察看，了解房地产的环境和状况。

(二) 长期使用性

土地具有不可毁灭性，建筑物一经建造完成，其寿命期限可达数十年甚至上百年。但值得注意的是，在中国大陆，房地产自然方面的长期使用性受到了有期限的土地使用权的制约。根据新的土地使用制度，公司、企业、其他组织和个人通过政府出让方式取得的土地使用权，是有限期的土地使用权，其土地使用权在使用年限内可以转让、出租抵押或者用于其他经济活动，土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。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；综合或者其他用地 50 年。对这一点的认识，在房地产估价上具有重要意义。如坐落位置很好、建筑物外观也很好的房地产，可能由于土地使用年限很短而不值钱。

(三) 大量投资性

房地产投资所需数目往往很大。一平方米土地的价格少则数百元，多则数千元至数万元。兴建建筑物的工程造价也很高。

(四) 易受政策限制性

任何国家对房地产的使用、支配多少都有某些限制。房地产受政府法令和政策的影响,一是城市规划限制如城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度和绿地率的规定;二是行政征用权,政府为满足社会公共利益的需要,可以对任何房地产实行强制征用或收买。房地产易受政策限制性还表现在,由于房地产不可搬动,也不可隐藏,所以逃避不了未来政策制度变化的影响。这一点既说明了投资房地产的风险性,也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。在社会动乱、战争年代,房地产价格低落,而动产尤其是食品的价格暴涨。在社会安定、稳定发展时期,房地产的价格趋于不断上涨,而动产的价格趋于平稳或低落。

(五) 相互影响性

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他房地产的状况,受其邻近的房地产的用途所影响。例如,住宅楼旁边兴建一座工厂,可导致该住宅楼的价值下降,反之如在其旁边兴建一绿化公园,可使其价值上升。修筑一条道路,对其周围房地产的价格有更大影响。

(六) 保值性与增值性

一般说来,随着社会生产力的发展、人口的增加、产业的兴旺、人类生活水平的提高、人类活动能力的增强,对土地的需求量是日益增加的。但由于土地面积固定不变,所以房地产的价格一般会不断上涨,有着保值和增值的作用。中国大陆房地产市场中的土地价格由于是有限期的土地使用权的价格,对于一宗土地使用权期限较长的土地来说,在其10年内价格可能会随着需求的增加而出现上升趋势,但终有一天土地使用期限会降至为零,所以长期来看,此种价格是趋于下降的趋势。

三、房地产市场

房地产市场是一种具体市场,但其市场形态并非“交易所”,而是由无数个在不同地区进行买卖交易的小市场的集合。土地和建筑物是房地产市场的客体,但土地是自然资源,而建筑物是人工的产品,它只有定着于土地,因此房地有别但紧密相关。

房地产市场特性:

- (一) 供给多样,产品无标准化;
- (二) 需求各异,依存当地供需条件;
- (三) 位置固定,无集中市场;
- (四) 价格昂贵,大多数交易包括巨额酬金;
- (五) 资源稀缺,土地不能再生且房地统一;
- (六) 使用期长,使用价值具连续性;
- (七) 市场复杂,普通买卖者难预测行情;
- (八) 交易复杂,经纪人服务普遍。

房地产市场能正常运行,必须承认房地产是商品,具有价值,其产权是私有的,且产权能够转让,转让是自由的、有偿的。另外要求房地产需求量、供给量大。土地是自然资源,经过开发也具有商品属性。

§ 1—2 房地产价格及其特征

一、房地产价格

房地产价格一般指由对该房地产所认识之效用,该房地产相对之稀少性,该房地产之有效需要存在等三者互相结合,产生该房地产之经济价值(交换价值)。房地产价格一般以货币额表示。

所谓效用,是令人满足欲望的能力,因为物体与劳务具有此种能力,才能成为被人需求的对象。就房地产而言,由于房地产的使用收益能发挥其舒适性或收益性,由此引起占有该房地产的欲望,这是房地产的效用。但房地产的效用有很多种,尤其土地因为能提供各种服务,其效用则随所提供之服务而不同,如住宅地能令人感到舒适安全,工业用地、商业用地则能提供收益。因房地产的效用不同,且因人而异,故其价格是要随个人对该房地产所认识的效用而定。但物体有效用,并不一定能直接产生经济价值。如果其数量众多,随时随地能自由获得,如空气、水等就不会产生价值。若数量有限且对于效用有相对稀少性才能产生价值。因为土地具有不增性,数量有限,所以稀少性很高。

物体的效用有相对稀少性即会产生价值,但这并不意味着能直接以价格表现出来。要有购买力支持,即有效需求的存在,才能产生价格,价值才能以货币形式表现出来。

经济财即有价财,必需具备三个条件,即具有效用、稀少性和可转移性。土地具有效用,具有稀少性,且其使用权、所有权可以转移,所以土地是经济财,才有地价存在。

房地产价格,是由效用、稀少性和有效需求三者相互结合而形成,但此三者受社会、经济、行政等因素互相作用而变动。因此,房地产价格是在社会、经济及行政等因素互相影响之下,反过来,房地产价格,又以选择的指标而对这些因素加以影响,故房地产价格具有双重性。

房地产估价所评定的价格一旦决定,则成为选择的主要指标而决定房地产的利用状态,进而影响社会、经济及行政。故房地产估价具有社会性、公共性。

二、房地产价格的特征

(一)房地产价格一般表示为交换代价的价格,同时也可表示为使用和收益代价的租金。房地产价格和租金的关系,犹如本金与利息的关系。若要求取价格,只要能把握纯收益和还原利率,即可依据第四章的收益还原法,将纯收益依还原利率还原,求得价格。相反地,若要求租金时,只要能把握价格及期待利率,即能求得纯租金。

(二)房地产价格是关于房地产的权利利益的价格。由于房地产的自然地理位置有不可移动性,其结果可以移转的,并非房地产实物本身,而是有关该房地产的所有权使用权及其他权利利益,所以房地产价格实质上是这些无形的权利利益的价格。因此,房地产估价与房地产权益分析之间有关系是必然的。由于每种权利利益均能形成价格,同一宗房地产,移转的权利利益不同,估价结果也会不同。

(三)房地产价格是在长期考虑下形成的。房地产通常与其他房地产构成某一地区,但该地区并非固定不变,其社会经济位置经常处在扩大、缩小、集中、扩散、发展、衰退等变化过程之中,所以房地产价格是考虑该房地产过去如何使用,将来能作何种使用,总括这些考虑后才能形成房地产在某特定时期的价格。在估价时,也应密切注意把握今日的价格为昨日

的展开、明日的反映这一事实。

(四) 房地产的现实价格,一般随着交易的必要而个别形成,尤其在房地产价格决定中交易主体之间的个别因素容易起作用。这是由于不可移动性、数量固定性、个别性等土地的自然特性,使房地产不同于其他一般物品,不易具备交易市场上的行情。其他一般商品则不然,可以开展样品交易、品名交易,其价格可以在交易市场上形成。而房地产并不能将其搬到一处作比较,要认识房地产,只有亲自到所在地观察。因此,为求适当房地产价格,只有依赖房地产估价活动。

三、房地产价格的分类

进行房地产估价,必须弄清房地产价格的种类和每一种房地产价格的确切含义。不同的房地产价格,代表不同的含义,如有的是交易的结果,有的当作政府课征税收的标准,有的是政府征用房地产补偿时的依据,有的则是计算房地产增值额的基础。不同的房地产价格,其评估的原理不尽相同,评估的方法也不尽相同。

(一) 房地产的实物形态有三种: 1. 单纯的房产; 2. 单纯的土地; 3. 房与地结合在一起的房地产。房地产价格因此通常有房产价格、土地价格、房地产价格之分。房产价格有时称建筑物价格,简称房价。土地价格又称地产价格,简称地价。

(二) 市场价格、理论价格、评估价格

房地产的市场价格,是房地产交易双方的实际成交价格。这种价格通常随着时间和供求关系的变化而经常波动。市场价格又称买卖价格,简称市价,其中又可分为公平市价和非公平市价。公平市价,指交易双方在正常情况下的交易价格,不受一些不良因素如不了解市场行情、垄断、强迫交易等的交易。

房地产的理论价格,是经济学理论中认为的房地产市场价格波动的中心,时常称为房地产价值。

房地产的评估价格,简称评估价,是运用某种估价方法对房地产市场价格等所作的一种估计。在评估市价时,房地产评估价与房地产市价有着密切的关系。由于估价者的经验、知识等的不同,评估出来的价格是不完全相同的。一般说来,具有丰富经验的估价者评估的价格,较接近于市价。评估价还根据评估时采用的估价方法而有不同的称呼,如用收益还原法评估所求得的价格称为收益价格,用市场比较法评估所求得的价格称为比准价格,用成本估价法评估所求得的价格称为积算价格。

(三) 总价格、单位价格、楼面地价

房地产总价格,是指一宗房地产的整体价格。根据情况的不同,房地产总价格也不同,它可能是一块面积为 500 平方米的土地价格,或一片 1 平方公里的土地价格,也可能是一个地区范围内的全部房地产的价格,或者是一国全部房地产的价格。房地产的总价格一般不能说明房地产价格水平的高低。

房地产单位价格,是指单位面积或单位建筑物面积的价格,它可以反映房地产价格水平的高低。以土地为例,土地单位价格与土地总价格的关系为:

$$\text{土地单位价格} = \text{土地总价格} / \text{土地总面积}$$

由于各国或各地区土地面积计量单位的不同,单位面积土地价格的表示方式不尽相同,如我国大陆采用每平方米地价,香港采用每平方英尺(10.764 平方英尺合 1 平方米),台湾采用每坪地价(大约 0.303 坪合 1 平方米)。有时土地面积单位还采用亩、公顷等。对于住宅来讲,

又有单位建筑面积、使用面积或居住面积的价格之分。

楼面地价,又称单位建筑面积地价,是平均到每单位建筑面积上的土地价格。楼面地价与土地总价格的关系为:

$$\text{楼面地价} = \text{土地总价格} / \text{建筑总面积}$$

由此公式可以找到楼面地价、土地单价、容积率三者之间的关系:

$$\text{楼面地价} = \text{土地单价} / \text{容积率}。$$

(四)所有权价格、使用权价格

房地产的所有权价格,是指交易房地产所有权的价格。

房地产的使用权价格,是指交易房地产使用权的价格。以土地为例,目前我国有偿出让土地的价格都是土地使用权价格。土地使用权价格又称出让金,《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定:“土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。”土地使用权价格可因使用权年限的长短区分为各种使用权价格,如30年、50年、70年等的土地使用权价格。

土地所有权价格与土地使用权价格有着极为复杂的关系。正常情况下,土地所有权价格高于土地使用权价格,但在现实复杂的情况下也会出现相反情形。如我国封建社会后期出现的永佃制,这一制度的特点是土地所有权同土地耕作权分离。地主享有土地的所有权,负担田赋(即土地税),有权收租,但对土地的使用权不能干涉,不能随意增租或夺佃。佃农享有土地的耕作权,即佃权,并有权将它买卖、典押或出租。一般说来耕作权的价格低于所有权的价值,但在经济发达、人口密集的地区,耕作权的价格也有超过所有权的价值的。

(五)拍卖价格、招标价格、协议价格

这是与房地产出让所采取的方式相联系的一组价格分类。

房地产的拍卖价格,是指采用拍卖方式出让房地产的成交价。

房地产的招标价格,是指采用招标方式出让房地产的成交价。

房地产的协议价格,是指采用协议方式出让房地产的成交价。

从我国目前国有土地使用权出让来看,拍卖出让土地使用权采取价高者得原则;而招标出让土地使用权,由谁获得土地一般不仅考虑投标价格,还考虑其他条件,如规划建设方案和企业资信;协议出让土地使用权,一般是政府与特定的用地者(如政府需要扶持的高科技项目、非商品住宅)协商确定出让价格。因此,通常情况下拍卖价格要高于招标价格,招标价格要高于协议价格。

(六)抵押价格、课税价格、征用价格

抵押价格,是为抵押贷款而评估的房地产价格。抵押价格由于要考虑抵押贷款清偿的安全性,比一般市价要低。

课税价格,是指政府为课征赋税,由估价人员估定的作为房地产课税的价格。具体的课税价格如何,视课税政策而定。如我国1951年8月政务院公布的《城市房地产税暂行条例》关于房地产税的计税标准是标准房价与标准地价,或者标准房地价或标准房地租价。根据规定,其中的标准房地价应按房地坐落地区、房屋建筑情况并参酌当地的一般房地混合买卖价格分区、分类、分级评定。

征用价格,是为政府征收房地产补偿而评定的价格。

四、公开市场价值

估价一般是对该物业公开市场价值的意见。公开市场价值是指房地产的权益在下列假定情况下无条件出售以换取现金代价时,可合理取得的最高价格:

(一)有自愿卖方;

(二)在估价日之前,有一段合理时间(在顾及物业的性质及市道下)就该房地产权益进行适当推广、议定价格及条件以及完成交易;

(三)较早前所假定的合约交换日期下的市况,估值水平及其他情况概与估价当日无异;

(四)不考虑具有特殊权益的买家的任何追加出价。

五、房地产价格的构成

(一)房屋出售价格的构成

房屋价格构成分为生产成本、流通过程、利润与税金几个部分。

1. 房屋建筑成本。它是指房屋从设计、施工到交付使用全过程中发生的全部费用,不包括建筑红线以外的土地投资。它是房屋价值的重要组成部分。包括:勘察设计费、房屋主体结构工程的装修费用、室内各种配套设备安装费、建筑红线内的室外各种设施配套安装费、管理费、贷款利息等。

2. 流通过程。房屋价格中的生产性流通过程,是在实现房屋使用价值的过程中引起的,如空房管理费、包修期内的维修费。房屋价格中的纯粹流通过程,是在房屋买卖活动中引起的各种费用,如推销房的广告费、展销费等。

3. 税金。包括营业税、投资方向调节税、城市建设维护费和教育附加费等。

4. 利润。是房屋价格与房屋建筑成本、流通过程和税金之间的差额。

(二)房屋租金的构成

房屋租金是房屋的出租价格,是分期实现房屋价值的货币表现,是房屋承租人为了得到房屋的使用权,按契约规定定期支付给房屋出租者一定数量的货币额。它由折旧费、修缮费、管理费、利息、税金、利润、地租和保险费等八项因素构成。

1. 折旧费。是指房屋使用过程中,由于磨损而转移到租金中的那部分价值。它是逐次或分次实现的房屋的交换价值。

2. 维修费。是为了保证房屋的正常使用和延长使用年限,对房屋进行合理维修所需的费用,是出租者追加的投资部分。

3. 管理费。是管理出租房屋所花费的费用,其中包括管理人员的工资、办公用品及各种固定资产折旧费、广告费、职工业务培训费、未回收的租金及空房损失费用、差旅费等其它管理上的开支。

4. 利息。是占有和使用房屋资金的补偿。

5. 税金。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定,“房产出租的,以房产租金收入为房产税的计税依据,税率为12%”。

6. 利润。房租中利润是房屋维修和经营管理劳动所创造的利润。一般以维修费、管理费为基数,按社会平均利润率计算。

7. 地租。地租是由于修建和使用房屋而占用一定的土地,向土地所有者交纳的土地使用费。房租构成中地租的量的确定,主要考虑房屋的地理位置好坏、交通便利、市场远近及土地改造的投资(包括征地、拆迁、土地平整等费用)、利润和补偿投资的利息等。

8. 保险费。房屋作为其昂贵的不动产需要保险而交纳保险费。住房保险费一般按住房造价的 1.5~3% 计算。

(三) 土地价格的构成

土地是自然物，不是劳动产品，土地没有价值。但是土地因为有使用价值，且存在着土地的垄断，并在市场经济条件下，土地能从商品的形式进入流通领域，因此具有市场价格。

我国城市土地出让的价格构成，主要包括地租——来自于土地利用所产生的超额利润；土地开发成本 + 利润——来自于土地所有者的投资。其中土地开发成本包括征地、拆迁、安置费用和土地实际开发费用。

1. 地租。城市建筑地段的地租分为绝对地租与级差地租。绝对地租指国家凭借土地所有权的垄断，使每一个土地使用者都必须交纳一定数量的贡赋，这也是国家土地所有权在经济上的实现。绝对地租是使用最劣等地需要支付的地租。较优土地除支付绝对地租外，还须支付级差地租。作为绝对地租实体的超额利润同土地等级相联系就会形成量上的差别，这便是级差地租。城市土地本身存在着地理位置上的差别，由此而划分为不同等级。在相同面积但等级不同的地块上连续投资，其经济效益不同，这便是土地的级差收益。

2. 征地、拆迁、安置费用。征地拆迁费是对原土地所有者或使用者的经济补偿。安置补偿费是安置被征地或拆迁者的生活和生产费用。在国家统一征地的情况下，这笔费用先由国家垫付，国家统一办妥征地、拆迁、安置后再出让土地使用权。用地单位需向国家一次性偿付这笔费用。

征用郊区集体所有土地的补偿费，包括土地收益补偿费和土地投资补偿费。征用城市土地进行旧区改造，则需要支付拆除原有建筑物和各种设施的补偿费，以及对居住原房屋居民的临时安置住房费，对使用原建筑的单位要安排生产和经营用房等。

3. 城市土地开发费和利润。城市土地开发主要指平整土地和基础设施的配置过程。城市土地开发费包括三通一平费、基础设施费、地质勘察费、开发管理费、投资利息、税金和利润。

§ 1—3 房地产价格形成因素

一、一般因素

房地产价格的一般因素是指在一般经济社会方面对房地产价格水平产生影响的因素，且这种影响具有地区全盘性。

(一) 社会因素

1. 人口数量和密度。人口数量与房地产价格的关系非常密切，显正相关。就一国而言如此，一地区或一市的情况也如此。特别是在城市，随着外来人口或流动人口的增加，对房地产的需求必然加大，从而促进房地产价格上涨。在人口数量因素中，反映人口数量的相对指标是人口密度。人口密度高的地区，一般而言，房地产供给相对缺乏，需多于供，因而房地产价格水平趋高。人口密度又可分为夜间人口密度和白天人口密度。人口密度从两个方面影响房地产价格：一方面，人口密度提高有可能刺激商业、服务业等产业的发展，提高房地产价格；另一方面，人口密度造成生活环境恶化，有可能降低房地产价格，特别在大量低收入者

涌入某一地区的情况下会出现这种情况。

2. 社会文明及教育状况。社会文明、人民的教育及生活水平,都足以引起房地产价格高低变化。人类社会随着文明的发达,文化的进步,一切公共设施必然日益完善和普遍,同时居住环境也必然力求宽敞舒适,凡此种种都足以增加房地产的需求,从而影响房地产价格水平趋高。如果地区中居民素质低,组成复杂,秩序欠佳,人们多不愿就居,房地产价格必然低落。

3. 家庭规模。这里所说的家庭规模是指社会或某一地区家庭平均人口数。所谓家庭即通常所说的一居住单位。家庭人口数有所变化,纵使人口总数不变,也将影响居住单位数的变动,因而影响需用住宅使用面积数额的变动,随之导致房地产需求的变化,从而影响房地产价格的高低。一般而言,随着每个家庭人口平均数的下降,即大家庭分解为小家庭,房地产价格有上涨的趋势。

4. 政治安定状况。所谓政治安定状况,是指现有政局的稳固程度,不同政治观点的党派和团体冲突情况等。一般来说,政治不安定,意味着社会动荡,因而造成房地产价格低落。但是,如若现有政权腐败无能,有更好的政治制度将取代时,这种情况造成的政治不安定,从长远看,有可能提高房地产的价格。

5. 社会治安程度。社会治安程度,是指小偷、抢劫、强奸、杀人这些社会犯罪情况。房地产所处的地区,如经常发生类似犯罪案件,则意味着人们的生命财产缺乏保障,因此造成房地产价格低落。

6. 房地产投机。一般来说,房地产投机对房地产价格的影响有如下三种情况:(1)引起房地产价格上涨;(2)引起房地产价格下跌;(3)起着稳定房地产价格的作用。至于房地产投机具体导致怎样的结果,要看当时的多种条件,包括投机者的素质和心理等。当房地产价格节节上升时,那些预测到房地产价格还将进一步上涨的房地产投机者纷纷抢购,哄抬价格,造成一种虚假需求,无疑会促使房地产价格进一步上涨。而当情况相反时,那些预测到房地产价格还会进一步下跌的房地产投机者纷纷抛售房地产,则会促使房地产价格进一步下跌。另外,当投机者判断失误时,当他们被过度地热烈或恐慌所驱使时,他们也可能造成房地产价格的剧烈波动。但在某种情况下,房地产投机行为却可能起着稳定价格的作用,当房地产价格低落时,房地产需求小时,投机者由于期待日后房地产价格上涨而购置房地产,造成房地产增加;而在房地产价格上涨时投机者抛出房地产,增加房地产供给,从而平抑房地产价格。

7. 城市化。一般说来,城市化意味着人口向城市地区集中,造成城市房地产需要不断增大,带动城市房地产价格上涨。

8. 心理因素。心理因素对房地产价格的影响有时是一个不可忽视的因素。影响房地产价格的心理因素主要有:(1)购买或出售心态;(2)欣赏趣味;(3)时尚风气;(4)接近名家心理;(5)讲究门牌号码或土地号码;(6)讲究风水;(7)价值观的变化。

(二)经济因素

1. 国内外经济发展状况;
2. 储蓄、消费、投资水平与国际收支状态;
3. 财政收支与金融状况;
4. 技术革新与产业结构的变化;

5. 税收负担状况;

6. 物价、居民收入及就业水平。

(三)行政因素

1. 土地制度。土地制度对土地价格的影响也许是最大的。例如,在我国传统的土地制度下,严禁买卖、出租或者以其他形式非法转让土地,可能使地租、地价根本不存在。在允许地价存在的制度中,科学合理的土地制度和政策,可以刺激土地利用者或投资者的积极性,促进和带动土地价格上涨;反之,则造成地价低落。

2. 住房制度。住房制度与土地制度一样,对房地产价格的影响也是最大的。实行低租金、福利制,必然造成房地产价格低落。

3. 城市发展战略、城市规划、土地利用规划。这些对房地产价格都有很大的影响,特别是城市规划中的规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度等指标。就规定用途来看,不同用途对土地条件的要求是不同的。反过来看,在土地条件一定的情况下,规定用途对土地价格有着很大的影响。规定用途对地价有两方面的影响,就某一块土地而言它会降低地价,但从总体上看由于有利土地的健康协调利用,因此有提高地价的作用。但是如果规定用途不妥,缺乏科学的理论和方法,也会两败俱伤,既降低单块土地的价格,也会降低整片土地的利用率,而使地价下降。规定用途对地价的影响在城市郊区表现得特别显著,在城市郊区,由于城市的发展已使郊区某些土地很适合于城市用,但由于政府规定只能维持农业用途,地价必然很低,而如果一旦政府允许改变用途,地价将会成倍上涨。

4. 房地产价格政策。房地产价格政策抽象来看有两类:一类是高价格政策;一类是低价格政策。所谓高价格政策,一般是指政府对房地产价格放任不管,或有意通过某些政策抬高房地产的价格;低价格政策,一般是指政府采取种种措施抑制房地产价格上涨。因此,高价格政策促使房地产价格上涨,低价格政策造成房地产价格下落。但值得注意的是,低价格政策并不意味着造成房地产价格的绝对水平低下。同理,高价格政策也不意味着造成房地产价格的绝对水平高。抑制房地产价格的措施是多种多样的,它们影响房地产低落的速度和幅度不尽相同。抑制房地产价格的措施主要有:(1)制定最高限价,规定房地产交易时不得突破此价格;(2)制定标准价格,作为房地产交易时的参考;(3)政府在房地产价格高涨时抛出一定的房地产,以增加房地产的供给,从而平抑房地产的价格;(4)征收房地产交易税或增值税;(5)建立一套房地产交易管理制度。

5. 税收。直接或间接地对房地产课税,实际上是减少了利用房地产的收益,因而造成房地产价格低落。但是,不同的课税种类和税率,对房地产价格的影响是不相同的。另外,考虑课税对房地产价格的影响时,必然注意课税的转嫁问题。如果某种对房地产的课税可能通过某种途径部分或全部转嫁出去,那么,它对房地产价格的影响就小,甚至不起作用。

6. 交通管制。某些房地产所处的位置看起来交通便利,但实际上并不便利。这就是受到了交通管制的限制。交通管制主要有严禁某类车辆通行,实行单行道等。交通管制对房地产价格的影响结果如何,要看这种管制的内容和该房地产的使用性质。对某些房地产来讲,实行某种交通管制也许会降低该房地产的价格,但对另一些房地产来讲,实行交通管制则可能会提高该房地产的价格。如在住宅区内的道路,禁止货车通行,可以减少噪声和行人的不安全感,因此会提高房地产的价格。