

房地产 估价

● 叶克强 张志中 傅丰村 主编

中国
社会
出版
社
F
A
R
E
S
T
A
T
E
S
T
I
N
G

(京)新登字 022

* * *

房地产估价

叶克强 张志中 傅丰村 主编

中国社会出版社出版发行

北京西黄城根南街九号 邮政编码 100032

三河付中印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/32 印张: 10.5 字数 240 千字

1992 年 6 月第一版 1992 年 6 月第一次印刷

印数: 1-10,000 册 定价: 7.00 元

ISBN 7-80088-318-3/F·11

房地产中专和评估员岗位培训 试用教材

编审委员会

主 任：张元端

副主任：刘洵蕃 康天锦 蔡育天

委 员：沈建忠 徐俊达 贺和平

吕凤芝 林之棟 卞良臣

王玉平

前 言

房地产估价，又称房地产价格评估，是房地产经济活动中的重要组成部分。随着我国经济体制改革和对外开放，特别是城市土地有偿有期使用，住房制度改革和房屋商品化等进程的逐步深化，房地产业的日趋活跃，房地产市场的逐渐兴旺，房地产价格评估工作愈来愈显示其重要性。

社会主义房地产市场的核心问题是合理确定和管理价格。房地产价格是房地产市场交易的指示器，是需求和供给双方完成交易的质与量的指标，是市场正常运行的关键机制。因此，在党的社会主义初期阶段基本路线方针指引下，遵循马克思主义的价格理论，运用价值规律和商品交换的原则，对房地产价格进行科学的评估是发展房地产经济，推行房地产业改革和繁荣房地产市场具有重要意义。

本教材是从我国的实际情况出发，借鉴和揉合国外的一些先进评估方法，在强调实用的前提下，把理论、政策和实务三者有机地结合起来，重点阐述房地产评估的基本原理、估价方法和管理三个方面。房地产价格评估涉及的面广，又相当复杂，必须在不断学习、探索、实践中逐步提高。

本教材是由全国城市房地产业职业教育委员会办公室组织天津、上海两市房地产管理部门的有关人员编写，参加编写的人员有张志中、苏惠跃、张杰、叶克强、傅丰村、吕立夫。由叶克强、张志中、傅丰村主编。

我国房地产经济正处在改革和发展阶段，房地产价格评估作为一门学科尚属初创，许多问题有待研究探讨。加上编写人员学识和经验上的局限，书中难免有不足不当之处，敬祈各方指正。

本教材在编写过程中得到天津市，上海市房管局关心和支持，特此表示衷心的感谢。

编者

1991.9.

目 录

第一章 房地产估价概论	(1)
第一节 房地产估价的基本概念	(1)
一、房地产估价对象与定义	
二、房地产估价的基本因素	
第二节 房地产估价的意义	(5)
一、房地产估价的意义与作用	
二、估价的适用范围	
第三节 房地产估价的基本原则	(10)
一、估价的指导思想和基本要求	
二、估价的基本原则	
第二章 房地产价格构成	(18)
第一节 房地产价格的概念和特征	(18)
一、房地产价格的概念	
二、房地产价格的特征	
第二节 地产价格构成	(20)
一、马克思的地租理论	
二、社会主义条件下的建筑地段地租	
三、地产价格的构成	
第三节 房产出售价格构成	(28)
一、房屋的建筑成本	
二、房屋产品的利润	

第四节 房产租赁价格构成	(32)
一、房产租赁价格的概念	
二、房产租赁价格的构成	
第三章 房地产价格体系	(43)
第一节 房地产价格体系概述	(43)
一、研究房地产价格体系的意义	
二、房地产价格的多种形态及其联系	
第二节 房地产价格体系的内容	(48)
一、房地产价格的比价	
二、房地产价格的差价	
第三节 房产和地产两者的价格关系	(53)
一、房产和地产在出售价格上的关系处理	
二、房产和地产在租赁价格上的关系处理	
三、房产和地产在出售价格与租金形式中存在量上差异的原因	
第四章 房地产价格的影响因素	(60)
第一节 影响房地产价格的本体因素	(60)
一、房产的本体条件	
二、地产的本体条件	
第二节 影响房地产价格的社会因素	(67)
一、经济因素	
二、政治因素	
三、环境因素	
四、人口因素	
五、规划因素	
六、心理因素	
七、其它因素	

第五章 房地产平面图测绘与面积计算	(76)
第一节 房地产平面图测绘及其在估价中的作用	(76)
一、房地产平面图测绘的概念	
二、房地产平面图的种类和应用	
第二节 房屋平面图测绘的程序、方法和要求 ...	(82)
一、房屋平面图测绘的作业程序	
二、房屋平面图测绘原则	
三、实地丈量的方法和要求	
四、绘制房屋平面图的方法和要求	
第三节 房地产面积的分类与计算	(93)
一、房地产面积的分类	
二、建筑面积和土地面积的计算范围	
三、建筑面积和土地面积分户计算方法	
第四节 房地产平面图测绘精度和质量检验	(100)
一、测量精度(最大误差范围)	
二、测量中的偏值因素	
三、测绘质量检验	
第六章 房地产标准价格	(104)
第一节 城市土地标准价格的测算方法	(104)
一、土地标准价格的概念	
二、土地标准价格的作用和重要性	
三、城市土地等级的划分	
四、标准地价的制定方法	
第二节 房产标准价格的制定方法	(126)
一、房屋的分类	
二、标准房价的制定方法	

第七章 成本估价法与折旧的计算	(136)
第一节 成本估价法概述	(136)
一、成本法的概念	
二、成本法的基本思路	
三、成本法的适用范围	
第二节 成本估价法的基本步骤	(138)
一、基地估价	
二、建筑物重置成本估价	
三、应计折旧估算	
四、土地改良成本估价	
五、综合计算	
第三节 成本估价的方法	(140)
一、直接成本与间接成本积算法	
二、指数法	
三、单位比较法	
四、面积比较法	
第四节 估价折旧概述	(147)
一、估价中折旧的基本概念	
二、估价折旧与会计折旧的区别	
三、折旧的因素	
第五节 估价折旧的计算方法	(150)
一、观察法	
二、年限折旧法	
三、直接价值法	
四、功能性折旧的计算方法	
五、经济性折旧的计算方法	
〔成本法估价实例〕	

第八章 市场比较法	(180)
第一节 市场比较法概述	(180)
一、市场比较法的基本概念	
二、市场比较法应用的原理与条件	
第二节 市场比较法的运用	(183)
一、市场比较法的运用	
二、市场比较法估价的实例演示	
第三节 市场比较法中的两项估价技术	(195)
一、分配法	
二、修正系数法	
第九章 收益还原法	(199)
第一节 收益还原法概述	(199)
一、收益还原法的基本概念	
二、收益还原法的公式	
三、收益还原法的适用范围	
第二节 收益还原法的运用	(202)
一、标准总收益应具备的条件	
二、标准总费用的计取项目	
三、确定还原利率的方法	
四、收益倍数(回报年数)的计算方法	
五、收益还原法评估实例	
第十章 房地产估价的基他方法	(216)
第一节 剩余法	(216)
一、剩余法的概念和计算公式	
二、乘余法的基本思路和评估要点	
三、乘余法评估实例	
第二节 路线价估价法	(222)

一、路线价估价法的基本概念	
二、配合深度表法	
三、公式计算法	
四、比例递增或递减法	
第三节 长期趋势估价法	(227)
一、长期趋势估价法的概念	
二、长期趋势法的计算	
第四节 抵押利息补偿法	(230)
一、抵押利息补偿法的概念和公式	
二、抵押利息补偿法的应用	
第五节 楼房地价分摊方法	(233)
一、楼房地价分摊方法概述	
二、楼房地价分摊方法的运用	
第六节 联合估价法	(234)
第十一章 房地产估价标准的政策调控	(237)
第一节 征地的估价	(237)
一、征地的性质	
二、征地补偿与估价	
第二节 城市房屋拆迁补偿的估价方法	(243)
一、拆迁补偿的一般原则	
二、拆迁补偿的形式	
三、住宅房屋的补偿办法	
四、非住宅房屋的补偿办法	
第三节 房改中的优惠价计价办法	(247)
一、优惠价房出售的对象	
二、优惠价房的出售基价计算	
三、优惠价基价的增减系数	

四、优惠房计价中的其他规定

第四节 房地产租赁价格的估价方法 (253)

一、土地租金的估价方法

二、房屋租金的估价

第十二章 房地产估价程序 (270)

第一节 申请与受理 (270)

一、申请估价的范围

二、申请估价的类型

三、递交估价申请书

四、受理估价的原则

第二节 房地产估价要素的确定 (273)

一、估价对象的确定

二、估价范围的确定

三、估价日期确定

第三节 估价资料搜集与整理 (275)

一、产权资料

二、房屋建筑资料

三、市场交易资料

四、土地资料

五、作业安排

第四节 查勘现场与要素确认 (278)

一、估价对象的实体确认

二、估价对象的权利状态确认

三、估价对象的环境条件确认

第五节 综合作业 (283)

一、资料综合分析

二、价格形成分析

三、估价方法的选择	
四、价格或租金的调整	
第六节 编写估价报告书	(292)
一、估价报告书的形成	
二、估价报告书的主体内容	
三、附属资料	
四、复核与审批	
第十三章 房地产估价管理	(299)
第一节 房地产估价管理的任务和原则	(299)
一、房地产估价管理的任务	
二、房地产估价管理的基本原则	
第二节 估价管理机构与专业部门资质审查	(302)
一、估价管理机构设置与法制建设	
二、评估专业机构和专业的管理	
三、组织全员培训，提高业务水平	
第三节 评估标准管理	(310)
一、制订标准的原则	
二、制订标准的依据	
三、标准管理的基本要求	
第四节 估价监督	(315)
一、估价监督程序	
二、处理纠纷的基本态度	

第一章 房地产估价概论

房地产估价，又称为房地产价格评估，它是近年来房地产经济体制改革的客观要求也是在社会主义公有制基础上，有计划商品经济发展的客观要求。

一切商品的价值用货币形态表现出来就是“价格”。价格是价值的货币表现。价值是价格的基础。价格关系到社会生产、流通、分配和消费过程各个方面。价格历来是社会经济生活中最敏感的问题。建国以来几十年经济工作的实践已使人们充分认识到在整个社会主义建设的历史阶段中完善的价格机制是商品经济发展的基本前提。正确地制定和调整各类商品的价格，包括生产资料 and 消费资料，建立一个统一的，合理的价格体制是当前经济体制改革中的一项迫切的任务。

长期以来，房地产行业按照产品经济和福利模式运行，房地产管理部门类似部队后勤营房部，公房租金严重偏离房地产价值，房地产行业 and 房地产市场处于萎缩状态。改革开放以来，在房地产价格问题上，因无科学的评估标准又出现偏高或偏低的情况，从而不利于房地产商品流通 and 房地产市场的兴旺，并在一定程度上成为阻碍行业发展的一个“瓶颈”。

房地产业的基本活动是经营，经营离不开市场，市场的核心是价格。因此正确地制定房地产商品价格，建立完善的房地产商品价格体系就成为房地产业改革 and 发展中的一个重要而迫切的课题。

第一节 房地产估价的基本概念

一、房地产价格评估对象与定义

(一) 房地产价格评估的对象

房地产价格评估的对象当然是指“房地产”，本书所研究的评估对象“房地产”，是指在我国计划经济与市场调节相结合的条件下参与社会经济活动的“房地产”，包括作为生产资料、社会消费、个人消费这几方面使用的“房地产”。在单一的计划体制和产品经济模式下不存在本书所讲的“价格评估”这个概念。由于我国当前正处于新旧经济体制转换过程，在现实环境中，这两种不同模式的“房地产”价格评估往往交错在一起，而我们的方向，则是着眼于在我国以公有制为基础的有计划商品经济条件下，充分发挥经济效能的“房地产”这个特定对象的价格评估。

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。它大致分为三大类：1.房屋（包括配套设施）；2.建筑地块（在城镇是指使用权）；3.房地产劳务。在本书中作为估价对象的是前两类。房屋，又称房产，包括居住用房和非居住用房两大类。在特定情况下，也有要求对正在建造或计划建造的房屋进行估价，即期货价测估。也有可能因为民事纠纷或保险索赔等原因要求对已经消失的房屋（自然灾害或人为因素造成）进行估算。土地是指城镇建筑地块的使用权，这是包括供建造房屋用的和各种市政建设用的建筑地块两大类；另外还包括农村征地部分，通称为地产。

（二）房地产价格

一切商品都有价格。价格的基础是商品的价值。价格是体现和衡量商品内所含价值量的货币尺度。这是劳动价值论的基本观点。所谓房地产商品价格，就总体而言，也就是房地产价值的货币表现，或是凝结在房地产商品中的社会必要劳动时间的货币表现。商品价值包含质和量二个要素。房地产商品的价值在质上是人类抽象劳动（又称一般人类劳动）的凝结，体现着商品生产者相互交换劳动的社会关系。在量上是开发和建造房地产商品的社会必要劳动时间决定的。它不是指某个企业或生产者开发某一房地产商品的个别劳动时间。而是指在社会正常生产条件下，在社会平均的劳动熟练程度和劳动强度下建造某一房地产商品所需要的劳动时间。房地产商品的价值由 $c+v+m$ 三个部分构成。从房地产商品价值的物质构成的特殊性上分析，房地产商品价值在总体上包括房产价值和地产价值两部分。这里所说的“地产价值”指土地开发和再开发劳动所凝结的价值，或者说是从自然土地转为地产商品所投入的劳动量，其物质表现为该地块本身及其周围环境的各种地丁、地面的基础设施。它们的货币表现就是地产价格。从经营过程说也就是土地资金。这里的“房产价值”是从狭义角度，指单纯的房屋建筑安装劳动时间所形成的价值，其货币表现就是房产价格。我们把上述两者有机地结合在一起，就构成房地产商品价值和价格的总体。

我们知道，价值是商品生产和商品交换一定历史条件下的经济范畴，只有劳动产品成为商品时，人类劳动才表现为价值。因此房地产只有作为商品进入市场流通，房地产的价值和价格的测算和评估才有实际的经济意义。

（三）房地产估价的定义

所谓房地产价格评估就是遵循商品经济的客观规律，测算物化于房地产商品中的社会必要劳动量，并参照市场供求、社会环境、政策法令等各方面因素，公正地、科学地、合法地以货币形态反映房地产商品的现值。

由于房地产商品价值构成比较复杂，价格又高，并受市场供求、客观环境、政策因素等各方面影响，因而房地产商品价格的制定、测算也比较复杂，并成为一项专门的学问。严格的、符合规范的房地产价格评估工作应遵循一定的规则和程序。包括房地产价格评估标准、方法、程序等法规的制订、评估管理机构与业务机构的设置和专业评估人员的资格评审、发证等。

二、房地产估价的基本因素

房地产商品价格构成复杂，其现实的价格水平又要受多种社会经济因素的影响。房地产价格评估不但是一项技术性很强的操作“工艺”，而且还需要进行多方面，综合性的经济分析。

任何一项房地产商品，它的价格组合因素基本上有两类：一类是实体性因素，即评估标的物的本身条件，其中包括房地产商品价值、自然地价格、地理环境三方面；另一类是房地产价格的社会影响因素，包括市政规划、市场供求、社会环境、政策法令等多方面。只有在对上述诸多因素进行综合分析的基础上，才能求得一个比较合理的评估价格。

从工程上、技术上测算投入在房地产商品中的社会必要劳动量的货币表现，也就是对房地产价格“实体性构成因素”的估算。这在一定意义上类同于单一的计划经济体制下的资产估算和房价估值。而在计划经济和市场调节相结合的条件