

房地产估价

——理论·方法·案例

虞晓芬 主编



房地产估价

——理论·方法·案例

虞晓芬 主编

中国计划出版社

1995 北 京

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价:理论·方法·案例/虞晓芬主编. —北京:中国计划出版社,1995.11

ISBN 7-80058-412-7

I. 房… II. 虞… III. 房地产-资产评估 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 13454 号

房地产估价

——理论·方法·案例

虞晓芬 主编



中国计划出版社出版

(地址:北京市西城区月坛北小街2号3号楼)

(邮政编码:100837)

新华书店北京发行所发行

世界知识印刷厂印刷

787×1092 毫米 1/32 10.625 印张 239 千字

1995 年 12 月第一版 1995 年 12 月第一次印刷

印数 1—3000 册



ISBN 7-80058-412-7/F·254

定价:15.00 元

前言

随着市场经济的建立和健全,特别是土地有偿有期使用和住房的商品化等进程的深化,作为生产和生活基本要素的房地产越来越多地进入市场,进入流通。房地产进入流通离不开房地产价格评估。房地产价格评估是保障交易双方合法权益的有力武器,也是房地产市场管理的核心内容。随着经济的发展,房地产估价深入到各个方面,它是确定房地产买卖、租赁、抵押、保险、投标等价格的依据,也是投资者进行项目可行性研究的重要组成部分,更是政府宏观调控房地产市场的重要依据。

但是,由于多年来我国否认房地产是商品,因此没有建立完善的估价体系,没有按照国际上通行的收益法、市场比较法、成本法等科学方法对房地产价值进行估计,从业人员素质偏低,估价结果不符合市场规律,影响了房地产市场的健康发展。因此,尽快提高估价人员的业务素质,帮助估价人员掌握正确的估价理论和方法已刻不容缓。

本教材是作者根据几年的教学经验和工作体会,从我国的实际情况出发,借鉴和吸收国外的一些先进评估方法,在强调实用的前提下,把房地产评估的理论、方法和实例三者有机地结合起来,而进行编写的。为便于学习,书中结合大量案例,对主要原理和方法进行论述示范。每章末都配有一定数量的习题,可作为从事房地产评估、房地产开发经营、保险、金融等

部门岗位培训的教材和参考书,也可作为大专院校有关专业的教材。

本书第一、三、四、五、七、八章由虞晓芬编写;第二章由张伯仁编写;第六章由王燕鸿编写;第九章由卞琳、陈新富编写;第十章由沈勇编写;第十一章由沈勇、郑荣明编写。

限于编者水平,书中不足之处在所难免,恳请读者批评指正。

编 者

1995年4月

目 录

前 言

第一章 绪 论	(1)
第一节 房地产估价的意义	(1)
第二节 房地产估价的概念	(7)
第三节 房地产估价的原则	(9)
第四节 房地产估价的基本程序	(13)
第五节 房地产估价报告的一般格式	(19)
习题	(21)
第二章 房地产价格	(22)
第一节 房地产价格的概念	(22)
第二节 房地产价格的特点	(26)
第三节 影响房地产价格的因素	(28)
习题	(37)
第三章 收益还原法	(38)
第一节 资金时间价值	(38)
第二节 收益还原法的原理	(45)
第三节 收益还原法的操作	(49)
第四节 收益还原法操作的难点	(60)
第五节 收益还原法应用案例	(62)
习题	(64)
第四章 假设开发法	(66)
第一节 假设开发法的原理	(66)

第二节	假设开发法的操作	(69)
第三节	假设开发法运用举例	(72)
第四节	现金流量法	(78)
	习题	(81)
第五章	市场比较法	(83)
第一节	市场比较法的原理	(83)
第二节	市场比较法的操作	(85)
第三节	租赁实例比较法	(95)
第四节	运用市场比较法估价应具备的条件	(97)
	习题	(100)
第六章	成本估价法	(101)
第一节	成本估价法的基本思路	(101)
第二节	旧有房地产的重置成本法	(103)
第三节	新建商品房成本定价法	(113)
第四节	积算法	(116)
第五节	成本估价法运用举例	(118)
	习题	(124)
第七章	路线价法及其应用	(126)
第一节	路线价法概念与原理	(126)
第二节	路线价的测算方法	(128)
第三节	路线价的修正体系	(131)
第四节	台湾的路线价法	(138)
	习题	(145)
第八章	基准地价评估	(147)
第一节	基准地价的涵义及作用	(147)
第二节	基准地价评估的基本思路及其工作 程序	(149)

第三节	商业用地基准地价评估	(153)
第四节	住宅用地基准地价评估	(162)
第五节	工业用地基准地价评估	(167)
第六节	标定地价的评估	(171)
	习题	(179)
第九章	房地产投资项目评估	(181)
第一节	开发企业资质评估	(182)
第二节	项目建设(开发)必要性评估	(183)
第三节	建设条件评估	(186)
第四节	财务评估	(188)
第五节	风险评估	(191)
第六节	社会效益与环境效益评估	(196)
第七节	总评估	(198)
	习题	(199)
第十章	国外房地产估价简介	(200)
第一节	美国房地产估价制度	(200)
第二节	日本房地产估价制度	(208)
第三节	德国房地产估价制度	(214)
第十一章	房地产评估实例	(222)
第一节	土地价格评估	(222)
第二节	商业用房价格评估	(243)
第三节	办公用房价格评估	(258)
第四节	居住用房价格评估	(263)
第五节	工业用房价格评估	(272)
第六节	房地产租赁价格评估	(282)
第七节	企业兼并中的房地产价格评估	(293)
第八节	拆迁房屋价格评估	(299)

附录一	房地产面积的分类与计算	(310)
附录二	房屋完损等级评定标准	(316)
附录三	资金时间价值系数表	(326)

第一章 绪 论

第一节 房地产估价的意义

一、房地产概念及特性

房地产,有广义和狭义的解释。狭义的房地产仅指土地、土地上的永久性建筑物及附属物;广义的房地产指土地、土地上的永久性建筑物及附属物,还包括与土地所有权有关的所有权利,与分析房地产有关的知识,以及经营房地产买卖的商业界。狭义的房地产具有与一般商品不同的特性:

固定性。所有的房地产在位置上都是固定的,因此在国外称房地产为不动产(Real Estate),又称物业。房地产的固定性决定了其转移风险的能力极弱。人们可以把可移动的商品,如衣服、家电送到需求大、销价高的市场去出售,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。房地产的价值很大程度上取决于当地市场需求状况,以及房地产在价格、性能等方面是否迎合当地市场需求。

异质性。由于在位置、方向、环境、面积、使用期限、自然寿命、建造质量、装修等方面存在着这样或那样的差别,每一具体的房地产都是各不相同的。即使是同一房地产,比如楼房的各个部分,亦有面积、楼层、格局、景观的差别。在市场条件下,有时一些小的差别是无关紧要的,但在有些情况下,这些差别对房地产价值有重要的影响。

耐久性。许多物品都会较快地消耗和破坏,但房地产一般都可以使用许多年。即使地上的建筑物已损坏,但土地是永久的。这种永久性使得对它们的所有权和使用权可以分离,并产生不同的权益。

二、房地产流通形式

房地产地理位置的固定性或不动性决定了其实物不能进入流通,但是有关该房地产的所有权、使用权及其他权利利益则可以发生转移,因此房地产的流通,实质是一种权益的交换或转移,结合对房地产流通的基本形式的剖析也可以证实这一点。

(1)买卖。房地产买卖的特征是购买者支付货币,买到房屋的所有权及有关的所有权益;售卖者转让房屋的所有权及有关的所有权益,获得房屋价值的货币收入。

(2)租赁。出租人让渡一定期限内对房地产的使用权,取得一定的租金收入;承租人按期缴纳租金,拥有对房地产的使用权。因此进行交易的是房地产在一定时期内的使用权,所有权不发生转移。

(3)抵押。房产所有权人因借款或为第三人担保债务的履行,而将房产及土地使用权抵押给债权人作为保证。房地产抵押虽不转移房屋的占有、使用、收益的权利,但所有人不能随意处理房屋,只有到期还清债务,抵押权才消失。如果债务人不能清偿债务时,抵押人可申请法院拍卖抵押财产,以抵偿其债权。

(4)典当。是将房屋出典于人,收取一定典价,在约定的期限内原价赎回,过期不赎作为绝卖。在典期内,典权人有权使用房屋,还享有在典期内将房屋出租和转典的收益权。出典人在典期内需使用房屋要缴纳房租,出典人有权在典期届满时

交还典价赎回房屋,不付利息。

(5)入股。指房地产经过合法评价,确定一种价格作为加入企业投资的股份,并以这种价格确定利润和分红的份额。

(6)土地出让、转让。土地使用权出让是指在国有土地所有权不变的前提下,由城市政府有关机构代表国家将土地使用权有偿、有限期让渡给土地使用者的行为。土地使用权转让,是指土地使用者将通过政府有偿出让的土地使用权在其使用期限内有偿转让给他方使用的行为,土地有偿转让是在土地使用者之间横向进行的。

除典当以外的其他房地产流通形式随着房地产市场的发展,在我国已十分普遍。而且可以肯定在发展社会主义市场经济中,房地产作为一种资产进入流通有其特殊的意义。

从上述对房地产流通形式的分析可以得出,房地产流通是一种权益的交换或转移,因此房地产价格实质上就是一种权益的价格。在对房地产估价时,应该切实注意所有权是否完整,其他项权利转移或让渡的情形怎样等问题,只有这样才能求得正确的价格。

三、房地产估价的意义

房地产进入流通,离不开房地产价格评估。房地产价格评估对促进房地产的优化配置和高效使用,对国民经济管理和企业管理等都有着重要意义,其直接意义有以下几方面:

1. 保障评估各方的合法权益

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。例如,抵押贷款评估维护的是抵押人和抵押权人双方的利益,抵押物的价格估高了,会使抵押权人的贷款有无法如数收回的危险,抵押物的价格估低了,则不仅会使抵押人无法

得到所需足够的贷款,同样也会影响抵押权人的贷款业务正常开展。拆迁补偿评估,维护的是拆迁人和被拆迁人双方的利益,而不是为拆迁人的利益而压低勘估物价格或为被拆迁人的利益而抬高勘估物价格。这就需要房地产估价人员站在“公正”的立场,以法律、法令和有关标准为依据,遵循有关规则、方法、程序,为当事人提供一个公正合理的房地产价格,切实保障相关当事人的合法权益。

2. 健全房地产市场运作机制

房地产市场管理是建立社会主义市场经济新体制,充分发挥市场机制在国家宏观调控与微观管理下对资源的合理配置作用,形成全国统一、开放、有序竞争的各类市场体系的一个重要组成部分。房地产市场管理的核心是价格管理,而行之有效的价格管理是以一整套价格管理制度和科学的估价方法为基础和保证的。房地产估价在房地产市场管理中发挥着的基础管理和重要手段的作用,其内容是依照国家有关的法律、法规,从保障相关当事人的合法权益出发,以科学的方法在诸多价格、价位中确定一个基准价,为价格管理提供准绳。可以看出,房地产估价作为房地产市场的支持系统,使得房地产市场管理有章可循,有据可依,是完善社会主义市场经济体制的重要环节,是房地产市场管理的客观要求。

3. 是国家对房地产资产管理的可靠依据

在我国,房地产中有极大一部分属国家资产。据粗略统计,全国城镇房地产总价值超过 1.5 万亿元,在我国固定资产总值中占有很大比重。要管理好数字如此庞大的国家资产,仅仅停留在房地产的实物数量上是不够的,还要从价值量上掌握这项重要的资产总量、价值的增值或贬值情况,才能进行有效的管理,促进这项资产的优化配置,保证国家的财政收入。

因此,房地产价格评估是实现有效管理的可靠依据。当前,许多城镇开展的基准地价评估、标定地价评估就是为国家加强房地产资产管理提供依据。

四、房地产估价的应用范围

在商品经济社会中,房地产估价的应用范围非常广泛。主要有:

1. 市场交易

市场交易(包括各类房地产的买卖、租赁、拍卖、转让等等)需要评估工作提供一个合理的价格导向。一个人如果要出卖自己的房地产,他就要知道自己的资产到底值多少钱,以便估计能以什么样的价格出售。同样,一个人想买不动产,他也要知道自己出钱买这个资产到底值不值得,因而要了解自己想要买的不动产到底值多少。一般来说,卖者总希望价格愈高愈好,买主总想价格愈低愈好。这就需要利用专门的房地产评估人员站在公正的立场上对该宗房地产的价值作出评估。

2. 房地产投资、开发、经营

投资者想要购买一块土地以开设酒店或营造商业购物中心,这时投资者就要知道在市场上类似位置和类似规模的土地的价值是多少;需要知道该块地开发后可获利的总收益,开发的总成本,以推算出投资者对该块地可承受的地价水平。因此在房地产投资、开发、经营过程中也涉及到大量的房地产价格评估问题。

3. 资产估值

房地产是企业很大的一项固定资产,对这部分资产正确估值是协调国家、地方、企业间利益关系的基础工作,如企业经营承包责任制所涉及的国家资产的核算和增值,企业提取折旧和大修理基金的计算标准等等。在企业合资、合营、合作、

兼并、破产、债务处理、股票上市等过程中,房地产价值的核定是企业资产估值的重要部分,房地产价值的多少,直接影响着股权和利润分成,直接影响着所兼并企业所得到的补偿或今后在兼并企业中的地位等。

4. 金融、税收、保险

房地产投资者或消费者在房地产开发、买卖过程中往往需要向银行贷款,银行为了减少自身的风险,因而会要求以房地产作为抵押,如果万一借方还不了借款,就可以出卖房地产。因此银行在放贷之前,必须知道借方所抵押的房地产值多少钱,能卖多少钱,以决定贷款的数额。

房地产税收历来是国家财政收入的一个重要部分,有关房地产税收的种类很多,如房产税、地价税、增值税、遗产税等,所有这些税收都以房地产的价值为课税基础。为了掌握切实可靠的课税基础,避免偷税漏税和课税不公平,税务机关和税务人员都需要对房地产进行估价。

为了保证房地产不因意外破坏而遭受损失,产权拥有人往往通过保险公司为房地产提供保险,进而保险公司也需要对房地产价值进行评估,以确认保险价值和保险条件。

5. 财产纠纷调解

房地产的价格评估是合理解决财产纠纷,保障相关当事人合法权益的重要条件,这里包括财产分割、遗产继承、转让馈赠等民事经济活动中的纠纷的调解和仲裁。正确估算房地产价值,有助于公正合理解决这类纠纷活动。

6. 咨询服务

价格评估同时要研究、分析房地产价格行情及变动趋势,从而为房地产经营活动提供有科学依据的情报资料。这项工作不仅对房地产开发经营单位有意义,而且对银行、保险业及

一切有志于投资房地产的企业都有作用。

综上所述,房地产估价的范围非常广泛。承包经营、租赁经营、股份经营和企业合并、联合,公司股票上市、破产清算,政府土地批租,中外合资,中方提供土地、房屋等设施折资份额,商品房的交易和各种转让,房地产抵押贷款,征收房地产税,财产保险,处理财产纠纷,以及进行房地产投资和开发经营等等活动,都需要对房地产进行估价。因此系统掌握房地产估价方面的理论和方法,不仅对房地产开发经营公司、房地产价格评估事务所、会计师事务所、房管部门、土管部门的工作人员是必需的,而且对金融、保险机构、投资公司的工作人员也是必要的。

第二节 房地产估价的概念

所谓房地产估价,概要地说,是为特定目的评估房地产的特定权益于特定时间的价值的专门业务。对此概念的理解应注意三点:①不同估价目的影响估价结果,因为估价目的不同,考虑的估价原则和采用的估价方法便可能不同。估价目的不同,具体落实到估价的价格类型也不同。房地产的价格类型主要有:买卖价格,租赁价格,入股价格,抵押价格,课税价格,投保价格,典当价格等。②如前所述,由于房地产的地理位置有固定性或不动性,其可以转移的并非是房地产实物本身,而是关于房地产的所有权、使用权及其他权益,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着密切关系是必然的。由于每种权利利益均能形成价格,同一宗房地产,转移的权利利益不同,估价结果也不同。③时间对房地产价格的影响很大,因此在进行房

地产估价时,一般我们都假定市场情况停止在某一时间,如勘测日期或特定日期,作为价格分析时的时间差异修正系数和资料取舍的截止日期。

上面对房地产估价概念作了概括,较具体一点讲,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所作出的推测与判断。

房地产估价有以下特性:

(1)估计性。从“估”价、“估”价师字义上可以明确地看出,一个估价人员的职责定义为利用其专业能力对房地产最合理的价格或最可能实现的价格进行估计,以提供委托者参考。不是定价,亦不是做价格保证。估价人员参考过去房地产市场情况及交易价格,预测未来,针对房地产在未来可能产生的收益、市场供需变化与价格分析,经专业研究得出对房地产价值的判断。

(2)可靠性。房地产估价虽然有估计的特点,但是估价结论应该站得住脚,结论后面有充分的资料文件作依据,且是依据一定的原则、指导思想和科学程序来评定、估量不动产的价值。

(3)客观性。房地产估价虽然是估价人员个人凭借专业技能的判断,但这不是个人主观想象的判断,而是基于对房地产客观实在的价值认识,运用科学的理论、方法和长期积累的经验得出的结果。

(4)专业性。正确的房地产价格的推测与判断,要求估价人员既要掌握一套科学严谨的房地产估价理论与方法,又不能完全拘泥于有关的理论和方法,而且要求估价人员掌握与