

实用房地产估价与 房屋建筑估算概论

高千里 张宝贵 等 编著



中国计划出版社

(京)新登字 078 号

图书在版编目(CIP)数据

实用房地产估价与房屋建筑估算概论

/高千里,张宝贵等编著。

—北京:中国计划出版社,1995.7

ISBN 7-80058-413-5

I. 实… II. ①高… ②张… III. ①房地产-价格
②居住建筑-建筑预算定额 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 14166 号

☆☆☆

实用房地产估价与房屋建筑估算概论

高千里 张宝贵等编著

☆

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 首都 发行所发行

北京房山南召印刷厂

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:9.25 字数:239 千字

☆

ISBN 7-80058-413-5/F·255

定价:13.80 元

序

我国房地产业作为一个新兴产业,在国民经济持续发展的新时期,更加生机勃勃。房地产业的迅速发展,在满足社会对房地产的旺盛需求、带动相关产业的发展、培育和健全生产要素市场、促进城市总体规划的实施等方面,都起到了积极的作用。《中华人民共和国城市房地产管理法》的实施和国家宏观调控的不断完善,将保证我国房地产业沿着持续、快速、健康的轨道向前发展。

房地产业是综合性、系统性很强的经济活动,诸多的运作环节,从前期的可行性研究,到土地使用权的取得,从开发建设的实施,到市场交易的进行,其资金的投入和运转量是巨大的,因此,无论是房产管理还是开发经营,都必须具有很强的经济意识和价格意识。房地产本身是价值含量很大的不可移动的有形资产,其价格因区位及环境条件的不同和市场供求关系的改变而经常变化,价格涉及到国家及房地产有关权利人的实际利益,所以房地产价格的确定必须根据国家有关规定进行科学合理的评估。

我国实行房地产价格评估制度、房地产成交价格申报制度和房地产估价人员资格认证制度,并规定基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格要定期确定并公布。为了保证这些制度的顺利实行并维护房地产评估公正、公平、公开的原则,除了要规定技术标准和评估程序外,还必须造就一大批房地产评估的执业人员和从业人员,并在房地产评估的理论建设、评估技术研究和评估实务交流等方面开展大量的基础性工作。《实用房地产估价与房屋建筑估算概论》一书的出版,无疑在这方面做了有益的尝试。本书作者根据自己多年的工作和教学经验,从理论与实践的结合上对房地产估价及房屋建筑工程估算作了全面而详尽的论述,实用性比较强,

一定会受行业内同仁的欢迎。

应该看到,目前我国房地产估价的理论研究和操作实践尚处于起步阶段,非常需要一批有志于此的有识之士,潜心研究、勇于探索和勤于实践,相信会有更多的房地产估价的专著问世,相信我国房地产估价的理论建设和操作水平很快会跃上一个新的台阶。

宋春华

一九九五年五月二十八日

编者的话

随着我国房地产业日趋兴旺,房地产经营与市场管理不断加强,房地产价格评估和房屋建筑估算愈来愈显示其重要作用,已成为房地产经济活动的重要内容。尽快使从事房地产业的人员掌握开发经营与评估房地产的理论和方法,发展房地产经济,繁荣房地产市场,提高工作能力,具有极其重要的意义。

本书是在作者多年的工作实践和教学经验的基础上编写而成的。本书稿曾在北京建工学院多次举办的“房地产经营和房地产评估学习班”上作为教材,受到学员们和同业界的好评。

全书共分为四篇,第一篇房地产评估,内容包括基本概念、评估原理、常用方法、评估程序及其管理。书中详细介绍了评估的成本法、假设开发法、收益还原法、市场比较法和基准地价修正法。书中并列有实例,以使读者深刻理解基本概念和评估方法的运用。第二篇:房屋建筑概论和估算基本知识,向读者介绍房屋建筑工程和估算,内容包括房屋的构造和结构、设计施工和建材等内容,并对建筑工程估算作了分析叙述。第三篇:编写了房地产评估中应用的测绘制图的内容和方法。第四篇:汇编了我国有关的法规,以利于读者学习和贯彻执行。此外,在附录中还介绍了房地产业、北京市建设工程概算定额和测绘的有关资料。在编写中,文字叙述力求通俗易懂,注重实用,内容照顾专业覆盖面,以便查询和参阅。

本书统编组稿为:高千里、张宝贵。第一篇由高千里和洪亚敏编写;第二篇由张宝贵编写;第三篇由张泽生编写;第四篇由张宝贵汇编;附录由张宝贵和张泽生编写。

在教学和编写本书过程中,我们得到建设部房地产业司司长、北京建筑工程学院兼职教授宋春华同志的关怀和鼓励,并为本书

作序,在此我们表示衷心感谢。

在本书编写校阅中,王巨芬等同志作了大量的工作。同时,本书的出版,还得到姚星星同志、张国林同志和出版社有关同志的关心和帮助亦深表感谢。

由于我们的水平有限,再加工作繁忙,时间紧迫,疏漏和不当之处在所难免,尚望从业同仁和广大读者批评指正。

作者

一九九五年五月二十日

目 录

第一篇 房地产价格评估	(1)
第一章 房地产和房地产价格	(1)
第一节 房地产	(1)
一、房地产的概念	(1)
二、房地产的特殊性	(2)
第二节 房地产价格	(3)
一、房地产价格的概念	(3)
二、房地产价格的特征	(3)
第二章 房地产价格构成	(6)
第一节 地产价格构成	(6)
一、征地拆迁及安置费用	(6)
二、城市土地开发费	(7)
三、土地使用者为使用土地本身而支付的费用 ——地租	(8)
第二节 房产出售价格构成	(9)
一、房屋的建筑成本	(9)
二、房屋产品的利润	(11)
第三节 房产租赁价格构成	(13)
一、房产租赁价格的概念	(13)
二、房产租赁价格的构成	(13)
第三章 房地产价格评估概述	(22)
第一节 房地产价格评估的意义	(22)
一、完善房地产价格机制	(22)

二、健全房地产市场运行机制	(22)
三、保障估价各方的合法利益	(23)
第二节 房地产价格评估的范围	(23)
一、房地产交易	(23)
二、房地产抵押、典当、保险、税收	(24)
三、企业资产承包、入股合资经营	(24)
四、处理房地产纠纷	(24)
五、征地拆迁	(24)
第三节 房地产价格评估的内容	(25)
一、房地产价值评估是房地产价格评估的 主要内容	(25)
二、房地产市场供求情况是房地产价格评估的 主要内容	(25)
三、房地产的坐落位置是房地产价格评估的 主要内容	(25)
四、国家有关政策、法规对房地产价格评估 有影响	(26)
第四节 房地产价格评估的原则	(26)
一、公平合理的原则	(26)
二、遵法的原则	(27)
三、房地分估合一的原则	(27)
四、有效使用的原则	(27)
五、以主导因素为主,综合分析的原则	(27)
六、评估时日原则	(28)
第四章 房地产价格评估方法	(29)
第一节 申报评议法	(29)
一、商品房价格构成	(29)
二、商品房价格计算方法	(32)

三、申报审批程序	(32)
第二节 收益还原法	(32)
一、收益还原法的基本原理	(32)
二、收益还原法的计算公式	(33)
三、收益还原法的操作程序	(35)
四、收益还原法的实例分析	(38)
第三节 市场比较法	(41)
一、市场比较法的基本原理	(41)
二、市场比较法的作业程序与基本方法	(43)
第四节 剩余法	(50)
一、基本原理	(50)
二、适用范围	(50)
三、应用要点(两个预测是关键)	(50)
四、计算公式	(51)
五、估算步骤	(51)
六、举例分析	(51)
第五节 基准地价修正法	(52)
一、基准地价的基本原理	(52)
二、基准地价测算的工作程序	(55)
三、基准地价的主要成果形式	(55)
四、基准地价修正法评估宗地地价的步骤	(62)
五、应用实例	(62)
第六节 评估实例	(64)
第五章 房地产价格评估程序	(75)
第一节 申请与受理	(75)
一、申请评估的范围	(75)
二、递交估价申请书	(75)
三、受理估价的原则	(76)

第二节 房地产估价要素的确定	(76)
一、估价对象的确定	(77)
二、估价范围的确定	(77)
三、评估日期的确定	(78)
第三节 估价资料搜集与整理	(78)
一、产权资料	(79)
二、房屋建筑资料	(80)
三、市场交易资料	(81)
四、土地资料	(81)
五、作业安排	(81)
第四节 查勘现场与要素确认	(82)
一、估价对象的实体确认	(82)
二、估价对象的权利状态确认	(85)
三、估价对象的环境条件确认	(86)
第五节 综合作业	(86)
一、资料综合分析	(86)
二、价格评估方法的选择	(89)
第六节 编写估价报告书	(90)
一、估价报告书的形式	(90)
二、估价报告书的主体内容	(90)
三、附属资料	(92)
四、复核与审批	(93)
第二篇 房屋建筑概论及建筑工程估算概述	(96)
第六章 房屋建筑概论	(96)
第一节 引言	(96)
一、房屋建筑工程的含义	(96)
二、简单的历史回顾	(96)
三、房屋的组成	(101)

第二节 房屋的分类	(101)
一、按房屋使用性质分	(101)
二、按房屋建筑的层数划分	(102)
三、按结构材料分类	(103)
四、按结构类型分	(106)
第三节 房屋建筑的设计	(112)
一、房屋建筑的设计程序	(112)
二、各项专业设计	(113)
三、房屋设计未来展望	(115)
第四节 建筑施工	(116)
一、综述	(116)
二、发展简述	(117)
三、建筑施工管理与施工技术	(117)
第七章 房建工程估算概述	(120)
第一节 房建工程估算的概念	(120)
第二节 房建工程估算的内容及其编制	(121)
一、房建工程建设项目建议书阶段的工程估算	(122)
二、可行性研究阶段的工程估算	(122)
三、初步设计阶段的工程概算	(123)
四、施工图设计阶段的工程预算	(123)
五、编制估算、概算、预算各种计价的主要依据	(124)
六、房建工程费用的组成	(125)
第三节 概、预算编制程序及方法	(127)
一、项目建议书	(127)
二、工程项目可行性研究	(128)
三、概算	(128)
四、施工图预算	(128)
五、建筑面积计算规定	(131)

第四节 房建工程估算的特点及准确性	(133)
一、工程估算的特点	(133)
二、工程估算的准确性	(135)
第三篇 房地产测量	(137)
第八章 房地产测量的基本知识	(137)
第一节 房地产测量概念	(137)
第二节 房地产平面图	(137)
第三节 测绘比例尺	(138)
第四节 测量常用的计量单位	(138)
第五节 测量常用的仪器工具	(139)
第六节 城市地形图	(140)
第七节 图式符号简介	(142)
一、基本概念	(142)
二、图式符号	(142)
第八节 城市测量平面控制	(143)
一、城市测量平面坐标系	(143)
二、城市测量平面控制点	(143)
三、城市测量平面控制点的应用	(144)
第九节 测绘房地产平面图的基本工作	(144)
一、房地产平面图的测绘原则	(144)
二、有图区的施测	(144)
三、无图区的施测	(145)
第九章 房地产平面图测绘	(146)
第一节 房地产平面图	(146)
一、用途	(146)
二、基本要求	(146)
三、房产平面图的测绘方法	(146)
第二节 分幅房地产平面图	(148)

一、图根控制测量	(148)
二、分幅房地产平面图测绘	(148)
三、编号工作	(149)
第三节 分层分户房产平面图	(150)
一、用途	(150)
二、测绘内容	(150)
三、测绘方法	(150)
第四节 房屋登记表	(151)
第十章 房地产的面积计算	(152)
第一节 房屋的面积计算	(152)
一、平房建筑面积计算	(152)
二、楼房建筑面积计算	(152)
三、建筑面积分户计算法	(153)
第二节 土地的面积计算	(153)
一、三线法	(153)
二、求积仪法	(154)
三、界址坐标解析法	(156)
第四篇 有关法规汇编	(158)
一、中华人民共和国城市规划法	(158)
二、中华人民共和国土地管理法	(166)
三、关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定	(177)
四、中华人民共和国城市房地产管理法	(179)
五、中华人民共和国土地管理法实施条例	(192)
六、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	(201)
七、北京市实施《中华人民共和国土地管理法》办法	(209)
八、国有资产评估管理办法	(221)
九、建设部《城市房地产市场评估管理暂行办法》	(228)

十、国家物价局国有资产管理局发布《资产评估收费管理 暂行办法》	(232)
十一、房地产估价师执业资格制度暂行规定	(234)
十二、房地产估价师执业资格考试实施办法	(240)
附录一 城市房地产及房地产业	(242)
附录二 北京市建委颁发的 1992 年及 1994 年概算 定额简介	(250)
附录三 房产平面图	(259)
附录四 平房类别简称表	(260)
附录五 房产平面图(分层分户)	(261)
附录六 北京市房屋登记表(楼房)	(262)
附录七 城市地形测量的有关技术规定	(263)
附录八 城市地形图与房地产平面图常用图式符号	(270)

第一篇 房地产价格评估

第一章 房地产和房地产价格

第一节 房地产

一、房地产的概念

房地产是指房屋建筑和建筑地段的有机结合体。

房屋建筑包括房屋结构、装修和设备,是供人们社会生活,生产使用的建筑物。按照房屋的使用性质,可将其分为住宅和非住宅两大类。非住宅主要是指生产、营业、办公和其它专业用途的房屋。

建筑地段是指与房地产开发、建设以及经营活动相关的城市土地。按照建筑地段的使用性质,可分为工业、仓储、交通、市政、居住、商业服务、教育科研、文化卫生设施、体育、军事、港口及其它方面的用地。

由于房屋要依土地而建,土地则成为房屋的承载体,因此在物质形态上,房屋建筑和建筑地段总是联为一体,不可分离。在经济形态上,房屋和建筑地段的经济内容与运动过程,具有整体性和不可分割性。房屋的存在,有赖于建筑地段的开发建设;而建筑地段的经济效果,要通过房屋的建设来实现。我们常提到“地价隐藏在房价之中”就反映出二者的这种关系。从法律关系方面来看,我国的房屋所有制是多种形式的,而与房屋相连的城镇土地所有制是单一的国家所有制。根据《中华人民共和国土地管理法》规定,“国有土地使用权可以依法转让”。在房屋所有权转让的同时,必然带

动土地使用权的转移。因此对于同一宗房地产由法律所确定的房屋所有权和土地使用权,其证件与确定的权属范围应当完全吻合,互相印证,否则,必然造成相互侵权行为。

二、房地产的特殊性

流通中的房地产除具有商品的共性,如具有价值和使用价值等以外,尚具有其特殊性。

1. 价值量大,生产周期长。房地产是一种价值量很大的商品,其价格构成中的土地开发费每平方米达上千元,建筑安装费每平方米也需要上千元,因此商品房价每平方米高达四五千元人民币,居民购买一套二层室住宅需要花费二三十万元。此外房地产的开发,从征地、拆迁、安置居民等前期工作,经过基础设施建设、建筑安装工程,到验收、交付使用,一般须经过一年半到二年时间。一个住宅小区的开发建设则须耗费更长时间。

2. 消费时间长。房地产商品是人类生存的基本要素之一。房地产不同于一般商品,有人需要,有人不需要,有时需要,有时不需要,而是人人需要,时时需要。据科学家测算,人的一生中大约有三分之二的时间是在房屋中度过的。由于土地具有不可毁灭性,房地产一经建成,只要不被拆毁或破坏,使用期限一般可达数十年,甚至上百年,因此房地产是一种耐用消费品。

3. 位置固定性。由于土地不可移动,房屋座落在土地上,一经建成,就固定在确定的位置上。所谓房地产流通,只是产权人名义的转移,房地产坐落的地点没有变化。由于位置的固定性,一个地区土地短缺,不能由另一个土地富余的地区来补充;同样,北京地区住房的紧张状况亦不能由深圳地区住房的剩余来解决。

4. 房地产的保值性、增值性。由于土地不可再生且供应总量有限,随着社会的发展、人口的增加、经济的繁荣,对房地产的需求量日益增加。随着对土地的投入的不断增加,房地产价格总的趋势是

不断上涨,具有保值和增值的功能。

5. “室内、外环境”的统一性。“房地合一”就使得房地产和周围环境混成一体。房地产的使用功能,不仅取决于房屋本身的质量,而且取决于周围环境的质量。不能单纯地就房屋本身的质量来评价房地产。综观国内、外房屋消费的发展过程,无不经历从对房屋数量的追求,发展为对房屋质量的追求;从对房屋本身质量的追求,发展为对房屋周围环境质量的追求。

上述特点对房地产价格影响很大,在房地产价格评估中必须予以充分的重视。

第二节 房地产价格

一、房地产价格的概念

房地产实体的构成是房屋建筑和建筑地段的有机结合体,这就决定了房地产价格既包括房屋建筑安装劳动所形成的房产价值以及经过土地开发,凝结了物化劳动的地产价值;又包括来源于资本化了的地租,即土地所有权价格。因此,房地产价格的基本概念是指:在开发建设、经营房地产过程中,全部社会必要劳动耗费所形成的房地产商品价值的货币表现与土地所有权总和。

二、房地产价格的特征

房地产价格不同于一般商品价格的特殊性,集中表现在以下方面:

1. 价格敏感性。房地产价格是商品价格结构中重要的价格之一,它与国计民生关系十分密切,是反映人民群众生活水平高低的最敏感的价格之一。

2. 价格高位性。房地产是一种高价值的商品,它与其它生活资