

房地產估價師業務考試 指南

刘维新 蒋子凡 编著



中国大地出版社

序

全国土地估价委员会 主任 王先进
国家土地管理局 局长

随着改革开放的逐步深入,商品经济的发展,市场经济的确立,以及房地产市场的发育和健全,房地产(不动产)评估工作,被逐步提到议事日程。这也是建立市场经济运行机制不可缺少的环节。应当说,房地产(不动产)评估,在我国尚属起步阶段,因此,不少领导干部和广大管理干部,对于什么是房地产(不动产)评估,评估的基本理论和方法,知之甚少,很需要普及这方面的知识。为了提高估价人员的素质,保证房地产评估成果的公正性、权威性和科学性,推动房地产评估工作的顺利进行,国家实行土地估价师资格认证制度,定期举办土地估价师资格考试。考试内容包括:土地经济、金融、土地利用、建筑经济、城市规划和会计等基本知识;土地估价的基本理论和方法以及与估价相关的法律、法规和税制。

《房地产(不动产)估价师资格考试指南》一书,就这方面来说,是一本较系统的论著。它从房地产评估的基本理论、方法与程序,都为广大干部和从事评估工作的人员,提供了较全面的知识。该书的特点是:(1)较系统地阐述了房地产评估的基本理论,对地租地价,以及税费都作了理论界定,对其相互关系及对评估的影响,作了较有创

见的论证；(2)对房地产的评估原则、方法与预算也作了较系统的分析；(3)对国内外的评估案例，进行了分析和比较，突出了估价师需要掌握的要点；(4)对估价师必须掌握的法规、税制，以及房地产基本技术术语有较完整的介绍。

总之，《房地产(不动产)估价师资格考试指南》是一本理论与实践相结合，并具有很强实用价值的著作，它不仅是从事评估工作人员的良师益友，而且对从事房地产管理的广大干部及大专院校师生也有较高的参考价值。

当然，该书既然是我国首次出版的这方面的论著，就难免还存在这样或那样的问题，甚至还会存在缺陷和不足。那没有关系，我相信通过实践的检验，会逐步完善和更加系统。

一九九三年一月

目 录

序	王先进
第一章 房地产(不动产)评估的基本理论	(1)
第一节 房地产(不动产)的概念和特征	(2)
第二节 房地产(不动产)评估的意义和作用	(6)
第三节 房地产(不动产)评估的理论基础	(9)
第四节 地价及其影响因素	(21)
第五节 房地产评估的基本要求、原则与程序	(26)
第二章 房地产(不动产)评估的基本方法	(34)
第一节 收益还原法	(34)
第二节 市场比较法	(42)
第三节 成本估价法	(50)
第四节 剩余法	(62)
第五节 路线价估价法	(70)
第六节 定级因素比较修正法	(79)
第七节 长期趋势评估法	(86)
第八节 大宗估价法(模型估价法)	(91)
第九节 其他国有资产评估方法	(100)
第三章 房地产价格体系与评估	(103)
第一节 房地产价格体系	(103)
第二节 基准地价评估	(109)
第三节 标定地价评估	(116)
第四节 宗地出让底价评估	(124)
第五节 成片土地出让底价评估	(132)

第六节 我国的房地产价格管理	(143)
第四章 房地产(不动产)评估案例	(150)
第一节 收益还原法与成本法应用案例	(150)
第二节 商业用空地估价案价	(155)
第三节 工业用地估价案例	(166)
第四节 空地估价案例	(170)
第五节 自用建筑及基地估价案例	(175)
第六节 抵押评估案例	(180)
第七节 拆迁补偿评估案例	(182)
第八节 改建扩建工程评估案例	(184)
第九节 土地入股评估案例	(195)
第十节 成片土地出让评估案例	(204)
第十一节 联合评估法案例	(211)
第五章 估价师必须掌握的法规和税制	(226)
第一节 房地产(不动产)估价涉及的法规	(226)
第二节 房地产(不动产)估价涉及的税制	(282)
第三节 常用房地产基本术语解释	(292)
附录	(322)
1. 估价师资格考试思考题	(322)
2. 房地产(不动产)估价师资格考试模拟试题①	(324)
3. 房地产(不动产)估价师资格考试模拟试题②	(326)
主要参考文献	(328)
后 记	(329)

第一章 房地产（不动产） 评估的基本理论

不动产评估乃是一门综合性的学问。评估是伴随土地私有制的形成，由于经济高速发展，土地价格的大幅度上涨而产生的。它是为了稳定地价逐步发展起来的。因为土地是人类生存的必要条件，即使不利用土地从事农业生产，也要利用土地的承载力建造各类建筑物。加之土地供给的有限性，使人类的发展与土地供给之间的矛盾日益尖锐，导致许多社会问题。为稳定地价与房价的无限上涨，不使问题日益恶化，所以，就产生了房地产（不动产）评估。

房地产（不动产）评估，是指房地产专业估价人员，根据估价的目的，遵循估价原则，按照估价程序，采取科学的估价方法，并结合估价人员的经验，以及对影响房地产价格因素的分析，对房地产（不动产）能够实现的价格作出推测与判断。不动产估价制度创始于英国，后又在其它资本主义国家发展起来。

改革开放以前，我国是高度集中统一的计划经济，在财政上实行统收统支，土地无偿使用，因此没必要进行评估。但随着改革开放的逐步深入，尤其是商品经济的发展和市场经济的确立，在市场经济的运行机制下，土地实行有偿使用，房地产（不动产）评估工作被逐步提到议事日程。当然，我们的房地产（不动产）评估，不能照搬资本主义国家的理论和方法，要以马克思的地租地

价理论为基础。因为马克思的地租地价理论是对资产阶级古典经济学家地租地价理论的继承与批判,是建立在完整的劳动价值论、生产价格论和剩余价值论的基础上的。但是,也应当说明,我们在这本书里,不可能也没有必要全面系统地论述地租地价理论,我们只是对与评估相关的方面进行一些介绍。

第一节 房地产(不动产)的概念和特征

房地产业,是指从事土地开发与房产经济活动的产业。确切地讲,房地产业是指在房屋和土地的生产和流通领域进行各种经营活动的行业。房地产,是指土地,建筑物,及固着于土地、建筑物上不可分离的部分,如树木和供水、暖、电、卫生、通风、电梯等设备。不动产,顾名思义是不能移动的财产。它是指土地及其定着物。它包括两个方面:一是土地与定着物及其各种权利;二是建筑物及其各种权利。不动产与其它财产不同,自身有许多特点,这些特点主要表现在如下方面:

1. 位置的固定性。对一般商品而言,其空间位置是不固定的。房地产品不同,一般不可能发生空间位置的移动(可折式组合活动房屋除外),只会发生权属的转移。这一特性在房地产交易中表现最为明显。在房屋落成之前,虽然其空间位置可以变动,但作为进入市场的商品,一经买卖双方确定,不论它是否建成,都始终与一定的土地结合在一起,房屋和其它建筑物、构筑物都不过是土地的附着物。因此,在西方的法学和经济学著作中,房屋和土地被称作“不动产”,而其他财产则相对被称为“动产”。

2. 资源的稀缺性。这主要是指房地产品中的土地(建筑地段)虽然包含一部分人工开发而形成的价值,成为建筑地段,但

它毕竟不能依靠人工大量生产制造。虽然地球上有极少量的土地是通过筑堤、劈山和填海工程形成的，但不能说明土地能够生产制造。因此，土地象大气、水源、阳光一样，首先是一种自然资源。但它又不同于大气、水源和阳光，它不能自行生长、补充、净化，开发利用后的土地，很难再转化为最初的自然状态。因而，土地具有资源意义上的稀缺性。

土地资源的稀缺性，又有相对稀缺和绝对稀缺的差异。人类的繁衍生息，农、林、牧、渔生产的扩大，城市的发展等使一定地理和区域范围内作为自然状态保有的土地绝对减少。而在有些情况下，特别是城市土地的开发利用，出于对时间、空间、环境、距离、经济技术开发和生态等人为因素的考虑，要限制土地开发的速度、规模和数量，造成了土地供给的相对不足。当前，这种相对不足，实质上也是一种绝对短缺。

3. 使用的不可替代性。土地和房屋，是人类生活和从事社会经济活动的基本物质条件，尽管土地稀缺，但在现实生活中，又找不到可充分替代房地产功能和作用的类似物品。现代科学技术的发展虽然使一些科学家的设计（如海上城市、水下居民、太空移民等）从梦幻走向现实，但这些设想并不能也不可能取代房地产的功能和作用。此外，不仅房地产不能用其它产品来替代，而且，房地产品也不能互相替代。譬如，某人要在甲地购买房屋，必然有对甲地其它一些条件的考虑，这可能是乙地、丙地所不具备的，因此，乙地、丙地的房屋，不能替代甲地的房屋。由此可见，用同一张图纸可以设计同样的房屋，而不能生产制造同样的土地及其环境。从这个意义上讲，世界上绝没有两宗相同的房地产。

4. 开发利用的永久性。一般产品在经过一定时期的使用之后，都会变得陈旧、磨损以至最终丧失使用价值。但房地产品只

要能依据一定的自然规律和经济规律的要求，进行合理、有序的开发利用，其使用价值不仅不会损耗、丧失，还有可能因长期使用而得到改良，以至有所增加。这是从宏观上讲，而在微观上，房地产开发利用永久性的特点，在房产与地产之间又不完全相同。

房产开发利用只具有相对的永久性，房屋的使用寿命，通常都超过一般产品。房屋折旧率的公认标准一般为2—2.5%，即房屋的使用寿命可达到40~50年，但事实上，一些房屋通过正常的维修、养护，还可使用得更长。房屋的折旧也存在自然磨损和精神磨损的问题，由于社会发展、科技进步和人们生活方式的改变，一些房屋虽未完全丧失使用功能，也需要提前拆除，这是人类进步，生活提高及环境条件要求的不同所导致。

地产的开发利用则具有绝对的永久性。土地不能移动，不会消失，但土地的用途和开发程度可以改变，每一次改变都是对土地的再开发，而每次再开发，都会使基础设施更完善，也就导致土地再增值。

5. 房地产（不动产）转移的高价值性。房地产的产品价值构成是多方面的，它不仅包括土地征地补偿、出让等费用，还有土地的开发费用。房屋建设不仅需要建筑成本，还需要建筑安装费用等等。

不动产开发价值大的原因很多，一方面是土地开发，一方面是房屋的建筑成本。土地方面表现在：

（1）由于土地首先是一种自然资源，在开发之前，其自身并不蕴含价值。但由于土地的位置固定，资源匮乏和不可替代等特性所决定，土地所有者在出售和出租土地时，就要按照土地预期的生产能力和级差效益，以及位置、面积、环境的特点，作为订价的依据。

(2) 作为自然资源的土地(生地),不能被社会直接利用,必须投入一定的人力、物力、财力进行土地开发。如对新开发土地要进行“三通一平”和“七通一平”建设;对改造重建地段要进行拆除、迁移、安置等工作,使之成为可用的建筑地段(熟地)。对这部分开发的投資,相应又提高了土地的价值。

(3) 房地产在市场竞争中增价,如土地的拍卖、招标,往往会大幅度地抬高了土地的市场价格。这种价格的上升,固然有投机和垄断的原因,但在很大程度上,却是竞投者和购买者对土地预期收益评估和预测的结果。特别是城市土地的拍卖,竞争非常激烈,最后的成交(开标)价格往往会大大超出卖者最初拟定的出售(底标)价格。这一点已被我国不少城市的实践所证实。

房屋的建筑、安装成本,通常也高于一般产品的生产成本,这主要是因为:

(1) 房屋生产要耗费大量的建筑材料和物资。由于建筑地段固定,使房屋生产不可能充分地靠近原材料产地,致使原材料的购买、运输、储存费用增加。

(2) 房屋的建筑安装要有大批技术熟练的工人、工程技术人员和施工管理人员,要使用许多大型施工机械。而房屋建设的工作环境较差,劳动强度较高,对房屋生产者的劳动补偿(工资)和对机械设备的养护修理的折旧率,都高于一般产品。

(3) 房屋建设要根据需求者的意愿,在分散的建筑地段上进行。受到环境、时间、资金、地形等因素的限制,房屋生产不能象一般产品那样通过流水线式的工艺大批量进行。而小批量的生产订货,就增加了房屋生产中勘测、设计、施工、装修等方面的难度,提高了产品在这些方面的有关费用。虽然近些年城市建设实行了综合开发方针,比分散建设资金利用率有所提高,但也不

同于其他产品的生产。

(4) 房屋施工周期一般较长。多数房地产公司的建设资金，自筹的是少数，而多数是贷款。在建设资金由银行信贷渠道来提供时，需要支付一定的利息。同时，在房地产成交时，由于普遍采用分期付款，抵押付款的方式，使房地产品的资金回收时期拖得很长，因此也增大了房屋自身的价值。

第二节 房地产（不动产）评估的意义和作用

所谓房地产（不动产）评估，就是遵循商品经济的价值规律，依据市场的需求、社会环境、政策法规，公正、科学地测算房地产（不动产）的价值，以货币形态反映其现值，并使之合法化。它的意义和作用及其范围，表现如下几个方面：

一、房地产估价的意义和作用

1. 完善房地产价格机制。房地产价格评估是确定房地产价格的基础。当前社会上房地产价格呈现为一种多层次、多元性的状态。一是从福利制的公房低租金向私房租金、商品房租金的转变。二是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发展。三是从城镇土地无偿无限期使用到土地使用权有偿出让，批租价格又呈现了一个极大的落差。这些变化都要求房地产评估工作相适应。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，并在此基础上统一测算口径，从诸多价格形态中寻求一个“标准价”，为房地产价格管理提供准绳，理顺同整个价格体系的关系，并使之规范化、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。房地产市场是社会主义市场经济的重要组成部分,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。公正的价格评估工作能为合理确定房地产价值和价格提供科学依据,是培育和管理市场的基本前提。因为在商品经济社会中,价格是经济交往、经济活动的关键性结合点,也是社会各方面利益的集中点,价格的调控是市场调控的核心,价格机制的积极作用表现为促进商品流通、活跃市场,提供商品生产者平等机遇,提高企业竞争能力,并能通过价格导向,传递信息,调节供求,指引投资与开发方向。因此,从一定意义上讲,房地产市场的培育和管理首先是通过价格的管理来实现的。

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府机关(包括财政税收)、各类企事业单位、公民个人等各个方面。因此,房地产价格评估必须站在公正的立场上,以法律、法令和有关标准为依据,不应偏袒任何一方。在一般情况下,评估机构和评估人员是以客观的立场进行估价的,不能参入任何私念。如拆迁补偿、买卖、资产入股、折产估算等,严格讲,不宜由相关当事人某一方来定价,而应由权威的专业评估机构,遵循有关规则、方法和程序来进行估价。这样才能得出公正合理的价格,才能为当事人提供切实有效的评估服务,如同律师不能离开法律为当事人辩护一样。

二、房地产估价的适用范围

估价的适用范围,主要体现以下几个方面:

1. 市场交易方面。各类房地产商品流通、交易活动需要评估

工作提供一个合理的价格导向,包括各类房地产的买卖和租赁。目前国内大多数城市已规定在房地产交易中,其标的物首先应经法定的专业评估机构进行估价,并以此为主要依据,由买卖双方参照市场供求情况和双方意愿进行洽商。这是价格评估适用的最基本和最经常的方面。

2. 城市综合开发方面。城市中新区开发,新兴工商基地开拓(包括经济特区、新技术区的开发),以及旧城改造和市政建设中的房屋拆迁,旧房改造等建设项目,都需要通过价格评估为房地产开发投资、买卖和补偿提供科学依据。

3. 房地产经济体制改革方面。住房制度改革和土地使用制度改革都和房地产价格的正确计算有关。其改革难点之一就是租金(包括出让金)和价格标准的制订,其中包括租售比价的问题。租金调整的水准、步骤等,都同市场上房地产商品价格水准和趋向有关。价格评估和有关资料的积累,能为这些改革措施提供科学的测算数据。

4. 资产估值方面。国有资产,不仅包括房屋和土地(不动产),还包括各种动产及无形财产,但土地资产与房屋是其重要方面。因此,房地产是国家的基本固定资产。正确评估其价值是协调国家、地方、企业间利益关系的基础工作,如企业承包经营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,目前,尚无统一、规范的标准。科学的、合理的价格评估能为国民经济各部门的不动产估值提供基本的标准和测算方法。资产评估和核算有助于提高企业的经营管理水平,还有助于保护资产不受侵犯,同时房地产价格评估也是确保房地产在国内外经济联营活动中股份利益公正合理分配的基本条件。

5. 金融保险方面。在商品经济条件下,无论是房地产企业,还

是其他行业，都要善于运用银行资金以拓宽业务，提高经济效益。完善的信用贷款体系是以抵押贷款为基础的。企业和公民的房地产正确估值是银行审核贷款的重要依据。房屋保险是保险业务中的一个重要项目，房屋投保基数和赔偿标准的确定、以及保险费数额的计算，都须以房地产估价为前提。

6. 财政税收方面。就企业角度讲，企业的所得税，财产转移税，资产盈余税……等税率和税费都同资产（包括房地产）的正确评估有关。在房地产的占有、使用、交易活动中，有关税费的征收都须以法定的、权威的评估结论为依据。

7. 民事调解方面。房地产价格评估也是合理解决房地产纠纷，保障相关当事人合法权益的重要依据，如房地产分割、继承、转让、赠予等纠纷的调解和仲裁，法院拍卖抵押房地产或没收房地产，以房地产为担保物的债务活动等纠纷都需要一个公正、合理的估价为依据。

第三节 房地产（不动产）评估的理论基础

我国是以土地公有制为基础的社会主义国家，因此房地产（不动产）评估理论，要以马克思的地租地价理论为指导进行。但是，我们在这一节里，不准备单纯的阐述地租地价理论，而是从地租、地税、土地使用费的关系上去理解马克思的地租地价理论，这样更贴近评估的实际。

一、租税费的基本内涵

为建立市场经济的运行机制，发挥各种经济杠杆的调控作用，弄清土地税、地租和各种费的基本内涵及其关系是十分重要的。因

为土地税、地租和土地使用费是合理分配土地收益的前提，也是调节土地资源和进行土地资产管理的重要经济杠杆和手段，也是房地产评估需要考虑的重要内容。然而，在当前的实践中，人们对有关土地税、地租地价及土地费的概念，还不十分清楚，难免导致以税当租、以租当税，税费混乱的局面。一方面完整的土地税费体系尚未建立，另一方面各种调节土地的经济手段还没有到位；严重影响着土地使用制度的深化改革，以及土地管理体制规范化的形成。为了恰当地运用各种经济手段（杠杆），合理分配和科学管理土地资源，尽快建立适合中国国情的土地税费体系，促进土地资源和土地资产的合理流转，从理论上对土地租税费的基本内涵及其关系加以研究和区别，是非常必要的。

（一）地租的内涵及其形式。“不论地租有什么独特的形式，它的一切类型有一个共同的特点：地租的占有是土地所有权借以实现的形式”^①这是马克思给地租下的定义，也是对于地租这个经济范畴所反映的生产关系所作的精辟概括。由此可见，地租就是土地所有者，凭借土地所有权，从土地使用者那里索取的一份使用土地的报偿。

从社会发展史的角度观察，地租的研究是从农业生产开始的。从威廉·配第、亚当·斯密、李嘉图，到马克思地租理论的形成，都是以农业土地生产为研究对象的，因为那时城市还很不发达，他们的地租理论，应该说有一定的局限性。我们在研究城市国有土地地租时，只能借用马克思主义的地租原理，分析城市土地地租和级差地租的形式。马克思的地租理论把地租分成绝对地租、级差地租和垄断地租三种形式。

^① 《马克思恩格斯全集》第25卷，第714页。

1. 绝对地租。我国宪法明文规定，我国土地属于国家所有（全民），那么社会主义经济生活中的绝对地租的含义是什么？我们认为：在土地所有权与土地使用权分离的情况下，土地所有者向土地使用者收取的最低限度的地租，即使用城市最边缘地区的土地所必须交纳的最低限度的地租，就是绝对地租。在商品经济社会里，尤其是在市场经济运行的机制下，只有土地所有者向使用者收取地租，才能体现土地所有者与土地使用者的经济关系。

“在社会主义阶段，存在土地所有权及其垄断，存在着土地所有权与使用权的分离，而且还存在着商品制度。在这种情况下，显然不宜实行土地无偿使用，而应当实行土地的有偿使用，这自然既意味着要收取级差地租，更意味着起码要收取绝对地租”^①。但是，城市土地与农业土地有许多不同点，它产生利润的基础不是土地肥力，而是土地的位置。目前我国一些城市的分等定级，其实质是绝对地租与级差地租的划分。城市位置最差的土地（城市边缘）通常只能提供平均利润，因此，绝对地租只能从平均利润中扣除，所以绝对地租的数额不能高。城市土地自身有许多特点：（1）在城市同样土地上建造什么样的建筑物，其经济效益差别很大。工业与商业，经营性与非经营性等都不相同。（2）城市基础设施的完善与城市人口的集中度不同，环境好坏与交通的通达度等，都对同样性质的企业产生不同的经济影响。因此要具体分析和区别。

2. 级差地租。从农业上讲，是经营较肥沃土地（较优）的农业资本家所获得的并最终归土地所有者占有的超额利润，其来源

① 周诚：《城市地租和地价的基本理论及其应用》（《调查与探索》1992年第8期）（转引自）

是产品的个别生产价格与社会生产价格的差额。就城市土地来说，是企业所处位置的优越（包括繁华度和交通通达度）或对土地进行投入的多少（包括建设什么样性质的建筑物），而获得的为土地所有者占有的超额利润。两者是有区别的。从宏观上讲，形成级差地租的条件有三个：（1）土地肥沃程度的差别（农业土地）；（2）土地位置与环境差别（城市土地）；（3）在同样的土地上连续投入的不同及劳动生产率的差别。按马克思地租理论分析，级差地租有两种形式：即级差地租Ⅰ和级差地租Ⅱ。级差地租主要是与土地条件（城市土地位置与环境）和投入状况的差别相联系，是由于形成的基础不同而产生的，确切地讲，应当是差别地租。这就是级差地租的基本内涵，是房地产评估时必须遵循的基本原理。

（1）级差地租Ⅰ。级差地租Ⅰ的产生不是因为对土地的投入而产生的，主要是在土地质量（肥沃度）和位置环境不同的条件下，所取得的超额利润转化的地租，因此称为级差地租Ⅰ。就城市来说，由于位置和环境的不同，直接影响经营销售水平的高低及产品成本。位置和环境（繁华度与交通通达度）越好，其经济效益越好，超额利润就越大。可以说城市商业是级差地租Ⅰ的典型形态，也是显而易见的。由此可见，级差地租Ⅰ的形成，完全是由于城市建设（基础设施的完善）和社会进步而形成的。所以，级差地租Ⅰ从理论上讲，应归土地所有者。级差地租Ⅰ的多少，对土地评估的价格，有很大的影响。

（2）级差地租Ⅱ。级差地租Ⅱ主要是由于对土地的投入和劳动生产率的差别而产生的。农业土地，是土地使用者对土地连续追加投资（改良土壤，兴修水利等），造成不同的劳动生产率所引起的超额利润，如实行集约经营所产生的超额利润。城市土地，在同样的土地上，经营者对土地的投入不同，如改善经营设施、经