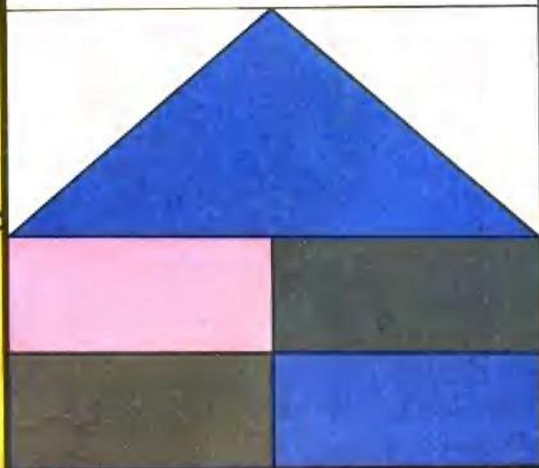


估价知识问答



93.3

編著

陈小平

赵红卫

卷五

梁友君

FANG DI CHAN

(京)新登字160号

《房地产实用知识问答》丛书

房地产估价知识问答

编著 陈小平 赵红卫
黄兴文 梁友君

北京师范大学出版社出版发行
全国新华书店经销
北京联华印刷厂印装

开本: 787×1092 1/32 印张: 5.75 字数: 115 千
1993年7月第1版 1993年7月第1次印刷
印数: 1—5 000

ISBN7-303-02791-2/F·26

定价: 3.85元

前 言

随着深化改革和扩大开放步伐的加快,中国房地产业正以迅猛的速度扩张。房地产开发和经营企业如雨后春笋般出现,在不到一年的时间里,全国房地产开发经营企业和从业人员增加了几倍,注入房地产业的资金也以几何级数增长。由于房地产业是一个关联性大的行业,具有较强的前后向联系,涉及到建筑、建材、机械、冶金、金融、保险等众多行业,因此,各行各业都不同程度地涉足房地产,为房地产业的发展推波助澜。除了内资外,外资特别是港澳台资金也大量投入大陆房地产业,使得房地产热潮越来越火爆。从地域上看,房地产热不再局限在沿海某些地区,已开始以令人惊奇的速度向内地扩展,大有席卷全国之势。从广度上看,随着住宅商品化政策的推行和住房制度改革的深化,房地产又与千家万户普通大众的切身利益联系在一起,因而越来越引起千千万万普通百姓的关注。由于住房是人们最基本的消费品之一,因此,不论工人、农民、商人、知识分子,也不论贫富贵贱,都必须自觉或不自觉地与房地产打交道。在这种形势下,迫切需要一套能适合各文化阶层、各不同行业人员阅读的房地产书籍,为他们提供基本的理论知识和实际操作技巧。《房地产实用知识问答》丛书正是应此形势之运而生的。本套丛书以问答形式介绍了国内房地产研究和应用开发实践的最新成果与经验,阐述并解释了土地使用权有偿出让、房地产综合开发、住房制度改革和房屋商品化等有关知识及其有关政策和法规。本套丛书内容丰富,详实,融知识性、

技巧性和科学性于一体，深浅适度，通俗易懂，适应面广，是从事房地产经营管理、房地产研究的人员以及涉及到房地产经营管理的党政机关、工商、税务、财政、金融等单位及其工作人员的良师益友。本套丛书共五册。

1.《房地产产籍产权知识问答》

本书介绍了土地管理的基本知识和方法；房屋产籍产权的有关概念及其管理的基本知识；房地产产籍产权管理的有关政策和法规。

2.《房地产综合开发知识问答》

本书介绍了城市基本建设、城市规划、城市环境设计、居住区规划、住宅设计、建筑施工及其管理等方面的基本概念，基本知识和操作的基本方法与程序。

3.《房地产估价知识问答》

本书介绍了地产和房产的价格构成及影响因素；房地产价格评估的基本原则、基本知识、常用方法和技巧。

4.《房地产交易知识问答》

本书介绍了中国房地产市场状况、市场构成及房地产市场流通形式、中国一些沿海城市及香港的房地产市场、房地产交易的基本程序、房地产交易的基本技巧、房地产市场的管理及其有关政策和法规。

5.《房地产金融及投资知识问答》

本书介绍了房地产金融及投资的基本概念；房地产经营管理中融资、投资等资金运作的各种途径、方法和技巧；房地产投资管理的有关政策和法规。

本套丛书由赵红卫、黄兴文、陈小平、梁友君四人共同编著而成，由赵红卫、黄兴文最后统审定稿。由于时间仓促，

加上编者的知识水平和业务能力有待提高，书中定然存在很多不足，望广大读者批评指正并不惜赐教。

本套丛书在编著过程中，得到建设部房地产业司等单位的多位领导和专家们帮助和支持，在此一并致谢！

编著者

1993.1. 北京

目 录

1. 什么是房地产价格评估?	(1)
2. 什么是房地产价格评估方法?	(1)
3. 怎样写估价报告书?	(2)
4. 什么是估价期日?	(3)
5. 什么是收益税?	(3)
6. 什么是新旧程度估价法?	(4)
7. 如何进行不动产估价?	(4)
8. 什么是房地产抵押?	(5)
9. 什么是抵押价格?	(6)
10. 什么是单位成本法?	(6)
11. 什么是成本法?	(6)
12. 什么是重置价值?	(7)
13. 什么是重置完全计价?	(8)
14. 什么是成本估价法?	(8)
15. 如何计算成本利润率?	(8)
16. 什么是抵押契约?	(9)
17. 何谓底价?	(9)
18. 什么是土地残余法?	(10)
19. 什么是分配法?	(10)
20. 什么是平方呎法?	(10)
21. 什么是立方呎法?	(11)
22. 什么是收益倍数法?	(11)
23. 如何进行地区因素比较?	(12)

24. 什么是估价制度?	(12)
25. 何谓估价资料, 估价资料有哪些?	(13)
26. 什么是折旧?	(14)
27. 什么是直接法?	(15)
28. 什么是定率法?	(15)
29. 什么是房屋地段增减率?	(16)
30. 什么是合并估价与分割估价?	(16)
31. 什么是正常价格?	(17)
32. 什么是原价法?	(18)
33. 什么是部分估价?	(18)
34. 情况补正是怎么回事?	(19)
35. 什么是纯收益?	(20)
36. 何谓年金法?	(21)
37. 什么是本利均等偿还率?	(21)
38. 什么是特定价格?	(22)
39. 什么是限定价格?	(22)
40. 什么是定格法?	(22)
41. 如何确定成本价格?	(23)
42. 如何进行不动产鉴定评价?	(24)
43. 什么是比较估价法?	(24)
44. 如何运用比较分析法?	(25)
45. 何谓爱沙法?	(26)
46. 什么是比例税?	(27)
47. 如何运用收益还原估价法?	(27)
48. 如何运用市场比较法?	(28)
49. 什么是租赁实例比较法?	(29)

50. 什么是净计法?	(29)
51. 如何进行区域分析?	(30)
52. 什么是深度价格百分率?	(31)
53. 什么是期日修正?	(31)
54. 如何计算残余价值?	(32)
55. 什么是试算价格?	(33)
56. 什么是买卖实例比较法?	(33)
57. 什么是评分估价法?	(33)
58. 什么是复利年金终值率?	(34)
59. 如何运用复利年金现值率?	(34)
60. 如何进行担保估价?	(35)
61. 什么是积算法?	(36)
62. 什么是总收益?	(36)
63. 如何计算综合还原利率?	(37)
64. 实质利率是如何构成的?	(38)
65. 什么是楼层别效用比率?	(39)
66. 如何计算总费用?	(39)
67. 什么是购买年?	(40)
68. 如何运用偿还基金法?	(40)
69. 如何计算偿还基金率?	(41)
70. 什么是罗斯法?	(42)
71. 什么是观察法?	(42)
72. 何谓苏慕斯法则?	(42)
73. 什么是房地产投资价值?	(43)
74. 如何进行房地产投资价值评估?	(43)
75. 什么是F D A法?	(44)

76. 什么是 D C F ?	(44)
77. 什么是 D C F 分析?	(44)
78. 怎样才能有效运用 D C F 分析的 B D A 法?	(44)
79. 如何计算净现值?	(45)
80. 如何计算内部收益率?	(45)
81. 什么是房地产价格评估趋势法?	(46)
82. 什么是平均增减趋势法?	(47)
83. 什么是移动平均趋势法?	(47)
84. 什么是指数修匀趋势法?	(48)
85. 什么是线性趋势法?	(48)
86. 房地产价格评估有哪些作业程序?	(49)
87. 什么是潜在总收益? (PGI)	(49)
88. 什么是有效总收益?	(50)
89. 何谓营业费用?	(50)
90. 何谓固定费用?	(50)
91. 何谓变动费用?	(50)
92. 为什么要有重置储备金?	(50)
93. 怎么计算综合资本还原率?	(51)
94. 什么是资本复原比例?	(51)
95. 何谓自然折旧?	(51)
96. 何谓无形磨损?	(51)
97. 何谓耐用年限?	(51)
98. 何谓折旧年限?	(52)
99. 直线折旧法数学模型是怎么回事?	(52)
100. 如何运用余额递减折旧法?	(52)
101. 什么是年数和折旧法?	(52)

102. 什么是加速折旧法?	(53)
103. 什么是联合评估法?	(53)
104. 何谓 P 交吉?	(53)
105. 怎样运用房地产价格评估专家系统。	(53)
106. 怎样运用房地产价格模糊评估法?	(54)
107. 什么是环境调整率?	(55)
108. 物业估价所有哪些职责?	(55)
109. 什么是公平原则?	(55)
110. 什么是相关替代原则?	(56)
111. 什么是勘估时日原则?	(56)
112. 什么是按质论价原则?	(57)
113. 什么是统一评估原则?	(58)
114. 房地产价格是如何构成的?	(58)
115. 房地产价格有哪些形式?	(59)
116. 房地产测绘在评估中有什么作用?	(60)
117. 什么是房产价格构成因素多元性?	(60)
118. 什么是建筑产品, 它的价格由哪几部分构成?	(61)
119. 怎样确定住宅价格?	(62)
120. 住宅价格有哪些影响因素?	(64)
121. 经租房产如何计价?	(65)
122. 什么是经租房产价值消耗?	(66)
123. 什么是建筑物残余法?	(66)
124. 建筑物估价有哪些方法?	(67)
125. 什么是房屋质量等级估价法?	(67)
126. 房屋市场价值是怎样构成的?	(68)
127. 什么是房屋价值?	(69)

128. 什么是房屋价格?	(69)
129. 什么是房屋拆迁计算表?	(69)
130. 如何运用房屋部位勘查估价法?	(70)
131. 什么是房屋拆迁补偿费?	(70)
132. 什么是房屋地段增减率?	(71)
133. 什么是重新建造原价?	(71)
134. 建筑容积管制有哪些方式?	(72)
135. 房屋建筑价格是如何构成的?	(72)
136. 什么是建筑安装工程成本?	(73)
137. 什么是建设成本?	(73)
138. 如何制定建筑预算成本?	(74)
139. 如何核算建筑实际成本?	(75)
140. 如何确定建筑计划成本?	(77)
141. 建筑预算定额是怎么回事?	(77)
142. 什么是建筑安装工程直接费?	(79)
143. 什么是建筑安装工程间接费?	(79)
144. 什么是施工企业估价法?	(79)
145. 建筑材料预算价格如何确定?	(80)
146. 什么是施工管理费定额?	(82)
147. 独立费及其确定标准是什么?	(82)
148. 什么是平方米包干价?	(83)
149. 什么是招标投标价?	(83)
150. 如何进行施工图预算?	(84)
151. 房屋估价办法的主要应用范围有哪些, 如何使用?	(86)
152. 如何计算房屋残值率?	(87)

153. 如何计算房屋出租率?	(87)
154. 房屋完损等级如何评定?	(88)
155. 征地补偿费有哪些项?	(90)
156. 拆迁补偿费有哪些项?	(90)
157. 规划勘察设计费有哪些项?	(90)
158. 怎样使用“部件计分法”?	(90)
159. 怎样计算房屋尚可使用年限?	(91)
160. 如何运用房产对照估价法?	(91)
161. 城市土地定级要考虑哪些因素?	(92)
162. 什么是自然环境优劣度?	(93)
163. 怎样计算房屋造价?	(93)
164. 如何进行房屋估值, 房屋估值有什么意义?	(94)
165. 房产估值有哪些办法?	(95)
166. 什么是基础设施完备度?	(96)
167. 什么是交通通达度?	(96)
168. 什么是商业繁华影响度?	(97)
169. 为什么城镇土地要分等定级?	(97)
170. 城市土地分级有哪些原则?	(98)
171. 什么是土地定级单元?	(100)
172. “市地区位理论”有哪些主要内容?	(101)
173. 级差收益理论是怎么回事?	(101)
174. 什么是城市土地级差收益?	(102)
175. 如何利用多因素综合评定法?	(103)
176. 什么是增值系数迭加评定法?	(104)
177. 什么是聚类分析评定法?	(104)
178. 什么是投入分级法?	(105)

179. 如何使用系统聚类分析法?	(105)
180. 数轴分类法有哪些优缺点?	(106)
181. 何谓经验评定法?	(106)
182. 什么是宗地?	(106)
183. 什么是地价?	(107)
184. 怎样计算宗地地价?	(108)
185. 何谓“适当地价”, 构成适当地价需要 哪些必要条件?	(108)
186. 什么是法定地价?	(109)
187. 什么是收益地价?	(110)
188. 怎样计算土地的经济地价?	(110)
189. 什么是垄断地价?	(111)
190. 什么是交易地价?	(111)
191. 什么是协议地价?	(111)
192. 什么是评估地价?	(112)
193. 什么是标准宗地地价?	(112)
194. 什么是标定地价?	(112)
195. 什么是估定地价?	(113)
196. 什么是路线价?	(113)
197. 什么是原地价?	(113)
198. 如何计算单位地价?	(114)
199. 如何确定路线地段价?	(114)
200. 什么是招标地价?	(114)
201. 什么是拍卖地价?	(115)
202. 什么是标准地地价?	(116)
203. 如何确定加成地价?	(116)

204. 什么是公告地价?	(117)
205. 怎样确定区段地价?	(118)
206. 基准地价有什么作用?	(119)
207. 地价指数有什么作用?	(119)
208. 如何进行地价评估?	(120)
209. 土地估价有哪些原则?	(121)
210. “四三二一法则”是怎么回事?	(122)
211. 什么是“霍夫曼法则”?	(122)
212. 什么是地价评估联合法?	(123)
213. 怎样使用级差收益测算法?	(123)
214. 什么是土地评价收益还原法?	(124)
215. 什么是契价测算法?	(126)
216. “历史地价分析法”是怎么回事?	(126)
217. 如何运用联合建房地价分析法?	(126)
218. 如何使用土地基本价计算法?	(127)
219. 怎样运用地价评估市场比较法?	(127)
220. 怎样运用哈柏法则?	(129)
221. 什么是建筑容量评估法?	(129)
222. 什么是地价级差率测算法?	(129)
223. 什么是地价评分估价法?	(130)
224. 什么是地价评估购买年法?	(130)
225. 什么是地价评估线路价估价法?	(130)
226. 什么是地价评估成本法?	(131)
227. 什么是地价评估趋势评估法?	(131)
228. 什么是地价评估剩余法?	(132)
229. 公共用地如何估价?	(132)

230. 住宅用地如何估价?	(133)
231. 文教卫生体育用地如何估价?	(134)
232. 工业用地如何估价?	(135)
233. 商业用地如何估价?	(136)
234. 征地价格如何评估?	(138)
235. 开发区地价如何评估?	(139)
236. 如何对三角形地进行估价?	(139)
237. 如何估价“袋地”?	(140)
238. 什么是路角地, 如何估价路角地?	(140)
239. 评估地价等位有哪些指标?	(141)
240. 地价评议是怎么回事?	(142)

附 录

1. 经租房屋清产估价原则	(143)
2. 深圳经济特区物业估价暂行办法	(147)
3. 上海市房产评估管理暂行办法	(153)
4. 中国房产拆迁补偿价格的评估	(156)
5. 中国房地产及住宅研究会房地产评估 委员会会章	(162)
6. 国际测量师联合会(FIG)	(165)

1. 什么是房地产价格评估？

房地产价格评估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、政策法规等各种因素，科学地、实事求是地、以货币形态反映房地产商品（包括土地使用权、各类房屋及设备的所有权、使用权）的现值。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，由从事这项业务的专设机构和专业人员来执行。国家有关部门则要制定一系列有关房地产价格评估工作的行政法规，并对评估人员实施资格审查和发证。因此，房地产价格评估这一概念的范畴包括：（1）房地产价格评估法规的制订；（2）评估管理机构和业务机构的设置；（3）专业评估人员的资格评审、发证等三方面的内容。房地产价格评估是在现代商品经济条件下必然会产生的一门新兴学科，该学科牵涉到技术科学、管理学和经济学等各方面知识，属于技术经济学科。作为一门新兴学科，它在我国尚处于开创和探索的阶段。

2. 什么是房地产价格评估方法？

房地产价格评估方法是指将房产评估和地产估价融为一体，真实地反映房地产价值的评估方法。事实上房地产评估不是评估一宗空地和单独的建筑物，而是它们的融合。不论是地产估价或房产估价都不能真实地完全地反映房地产的价值，对房地产价格评估采用的基本方法是“分估合一”。在

我国现阶段，城市土地实行公有制，城市地价一般不作为独立价格形式出现，长期以来地价往往是包含在房价中，实现其自身价值。城市房地产价格的评估，最终以房产价格形式体现出来，即评估出的房产价格中包含着地产价值。但是，房产和地产在性质上是有差异的，应分离评估，才能比较客观地反映其各自的真实价值。因此，在城市房地产的价格评估中采用“房产、地产分估，价值合一”的方法，房产和地产遵循各自的性质独立估价，然后合二为一，用房产价格形式来反映土地和房产的价值。房地产总体评估价格=房屋建筑评估价格+基地评估价格。

3. 怎样写估价报告书？

不动产估价人员，从事不动产估价时，对估价成果应作估价报告，即称为估价报告书。这是依据估价目的，而将该不动产的有用性、接近性及利用状态，其他必要事项作详实而有体系的记叙，并将估价结果配合估价目的明确表示出来的。其目的是估价主体用于表明基于自己专门的学识所做的判断与意见，并表示其责任。估价报告书的形式有自由式与定型式两种。（1）自由式估价报告书。这是完全任由估价人员的自由观察判断而作成的，事先并无任何特定样式予以拘束。因此，估价人员认为最重要的事项，可以深入的记述，是表现估价物的最适当报告书。但其结果容易偏于估价人员的主观意见，且容易遗漏普遍事件的真实情况，这是它的缺点。（2）定型式估价报告书。这是事先根据一定样式作成的，所定项目不许估价人员以自由裁量取舍。所以这种形式的特色是不会遗漏必要事项，而且能适当地具备客观要求项目，没有超过或不足现象，第三者审查时极为有利。但