

房地产开发与管理系列教材丛书

# 房地产估价

Fangdichan Gujia

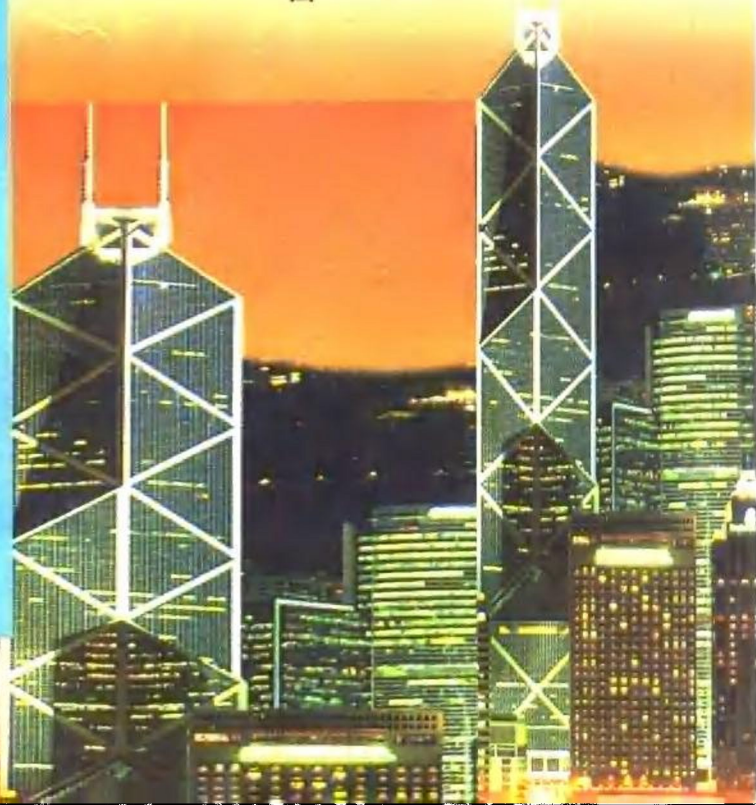
聂琦波 / 编著

★ 最新法规

★ 最新标准

★ 系列教材

★ 培训必备



FDG

学出版社

3.3  
2

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/聂琦波编著. —大连:大连理工大学出版社,1998.6

(房地产开发与管理系列教材丛书)

ISBN 7-5611-0897-4

I. 房… II. 聂… III. 房地产-法学 IV. D922.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(98)第 06426 号

大连理工大学出版社出版发行  
(大连市凌水河 邮政编码 116024)  
大连业发印刷厂印刷

---

开本:850×1168 毫米 1/32 字数:184 千字 印张:7.5  
印数:10001—20000 册  
1994 年 7 月第 1 版 1998 年 6 月第 2 版  
1998 年 6 月第 3 次印刷

---

责任编辑:刘 杰  
封面设计:孙宝福

责任校对:孙文月  
版式设计:刘 杰

---

定价:10.00 元

## 再版前言

本套丛书自1994年出版以来,得到了有关方面和全国广大读者的关注和肯定。几年来,曾多次加印,总量已达数万册。这是对本书的编写人员和工作人员的极大鼓励和鞭策。

近几年来,我国房地产业形势又发生了很大变化。在国家宏观调控的大背景下,房地产业法规逐步完善,开始步入规范、健康和稳定的发展道路;尤其是住房建设已经成为我国国民经济新的增长点。为适应新形势的变化,满足广大读者的要求,我们将该套丛书重新修订再版。

本次再版是在第一版的基础上,以建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以时代性、科学性、知识性和应用性为总体要求,充分考虑房地产业发展的实际需要和广大读者的意见,全书进行了较大改动。主要体现在:首先对全套丛书体系做了重大调整。除保留第一版的《房地产经济学》、《房地产估价》、《房地产投资分析》、《房地产综合开发》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产法学》、《房地产金融学》八册外,又新增《房地产企业会计》、《房地产物业管理》、《房地产管理信息系统》三册,全套丛书为11册。其次,每册书的内容上,依据最新法规和最新标准,以及近年来我国房地产业有关理论研究的成果,进行了相应的改动,有的竟是完全重新改写的。从而使本套丛书更趋完善,在探索有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法方面,又前进了一大步。

我受命负责本次再版的组织和审定工作。为保证编写质量和加快进度,依实际情况需要,再版时对编写人员进行了部分调整。沈阳建工学院部分教授和社会的一些专家,协助我对本书进行了审定工作。本书的再版得到了沈阳建筑工程学院、南京建筑工程学院,特别是沈阳建筑工程学院管理工程系的领导和同志们的大力支持和帮助,也得到了社会各方面的关怀和鼓励。对此,我代表全体编写人员表示衷心的感谢。我们虽然尽了很大努力,但书中仍会有许多不足之处,敬请各方专家和读者提出宝贵意见。

范翰章

沈阳建筑工程学院管理工程系  
1998年2月

## 《房地产开发与管理》系列 教材丛书编委会

顾问：金正直 孙云卿 杨大勇 周传松 周信嘉

主任委员：孙铿 孙景武

副主任委员：谭静文 张庙康 宰金珉 张福昌

范翰章(常务) 聂琦波(常务)

编委：(以姓氏笔画为序)

于志杰	马 竞	王 清	白 文	刘宝安
刘占生	刘亚臣	刘国玉	石海均	孙景武
许洪栋	邢俊干	岳昌年	陈 铿	金玉仑
茅祖裕	欧震修	韩恩涛	张庙康	张志茹
张福昌	郁中明	赵兴仁	赵允功	范翰章
费月珍	聂琦波	高庆华	宰金珉	郭 英
鲁德成	谭静文	戴志法		

# 序

党的十一届三中全会以来,我国的房地产业沐浴着改革开放的东风,青春焕发,迅速崛起为国民经济的支柱产业。

房地产业是第三产业的重要组成部分,是集房地产开发、经营管理和维修服务为一体的综合性产业,也是国民经济的基础性、先导性产业。房地产业的发展,对国民经济和社会发展有着极大的促进作用。在社会主义市场经济条件下,房地产业除能实现自身的使用价值外,还可以发挥其特有的高附加值的产业优势。对于社会主义市场经济体制的培育和完善,对于启动市场、调整消费、回笼货币、推动国民经济发展有着十分重要的意义。所以,党的十四次代表大会和十四届三中全会通过的《中共中央关于建立社会主义市场经济体制若干问题的决定》中,都充分肯定了房地产业的重要性,并把“规范和发展房地产市场”作为当前培育市场体系的重点内容之一。

房地产业迅猛发展,带来一个突出矛盾就是房地产经营与管理人才匮乏,它在很大程度上制约着房地产业的健康发展。因此,为房地产业培养、输送一大批优秀的经营管理人才,已经成为建设系统高等院校的一项急迫的重要任务。为适应我国房地产专业人才培养的需要,我们沈阳建筑工程学院和南京建筑工程学院,作为全国首批开设房地产专业的两所高等院校,按照国家建设部 1993 年 9 月苏州《房地产专业讨论会议》的要求,合作编写了《房地产专

业系列教材》。这套教材共有十本,即《房地产经济学》、《房地产综合开发》、《房地产投资分析》、《房地产估价》、《房地产经营管理》、《房地产市场学》、《房地产行政管理》、《房地产金融学》、《房地产法学》、《涉外房地产》。比较系统和完整地反映了房地产学科体系。

房地产系列教材的编写,是以马克思主义和建设有中国特色社会主义理论为指导思想,以邓小平同志的三个面向为总体设计原则;在总结我国社会主义房地产业经验,并借鉴国外先进的房地产开发、经营管理思想方法的基础上,力求探索出有中国特色的房地产业的基本理论和基本方法,以逐步形成适合我国房地产业实际的教学、科研与实践的科学体系。本套教材编写中采用了我国目前房地产专业最新法规政策和最新标准规范,注意定性与定量相结合,理论与实践相结合,力求有较强的针对性和实用性。

本套教材编写过程中,得到了辽宁省建设厅、江苏省建委及两省其他有关部门、许多专家的大力支持和热诚帮助。对此,我代表编委会表示衷心的感谢。

房地产业在我国尚属新兴产业,实践经验需要有一个积累过程,对其规律的认识也需要有一个不断深化的过程,加之时间仓促,尽管我们做了很大努力,但该系列教材中仍然会有许多不尽人意之处,我们诚恳地请各方专家和广大读者提出宝贵意见。



1994年2月

---

# 目 录

## 再版前言

## 序

第一章 房地产价格	1
第一节 房地产的概念与特性	1
一、房产、地产和房地产	1
二、房地产的特性	2
三、房地产投资开发技术经济特点	4
第二节 房地产价格	5
一、房地产价格内容	5
二、房地产价格的种类与形式	6
三、房地产价格的特征	8
第三节 土地价格问题	9
一、城镇土地的特性	9
二、城镇土地价格	10
三、土地价格的特点	12
第四节 房地产商品成本、利润与价格	13
一、房地产商品经营成本	13
二、房地产商品经营成本的分析	14
三、房地产商品经营利润	16
四、房地产商品价格分析	17
第二章 房地产估价问题	19
第一节 房地产估价析义	19
一、房地产估价的函义	19



二、房地产价格评估的对象·····	20
三、对房地产估价的认识·····	20
四、房地产估价涉及的若干问题·····	21
第二节 房地产估价的地位与作用·····	22
一、房地产估价的意义·····	22
二、房地产估价的适用范围·····	24
第三节 房地产估价的影响因素分析·····	27
一、因素影响分析·····	27
二、房地产价格的影响因素体系·····	28
三、房地产价格影响因素的内容分析·····	29
第三章 房地产定价·····	39
第一节 房地产定价的涵义·····	39
一、房地产定价的概念·····	39
二、房地产定价工作的开展·····	40
三、土地价格(地租)确定·····	41
第二节 商品房销售价格确定方法·····	42
一、成本导向定价法·····	42
二、需求导向定价法·····	47
第三节 房屋租赁价格的确定方法·····	50
一、房屋租金·····	50
二、房屋租金计算方法·····	52
三、举例·····	53
第四章 房地产估价综论·····	55
第一节 房地产估价特点·····	55
一、房地产价格评估特点·····	55
二、房地产评估原则·····	56
第二节 房地产估价程序·····	58
一、申请和受理·····	58

---

二、确定房地产估价的基本要素	59
三、资料的收集与整理	62
四、现场查勘与要素确认	64
五、综合作业	67
六、形成估价报告书	71
七、交付估价报告书收取估价服务费	72
第三节 房地产估价报告	72
<b>第五章 市场比较法</b>	<b>75</b>
第一节 市场比较法原理	75
一、市场比较法的概念	75
二、市场比较法应用的条件	76
三、市场比较法进行步骤	76
四、市场比较法的公式与说明	78
第二节 市场比较法应用讨论	78
一、市场比较法要点	78
二、交易实例的收集	79
三、选择比较对象的条件	79
四、比较对象的修正问题	81
第三节 市场比较法实例	83
一、用加减法求修正基价	83
二、天津某花园式住宅买卖价格评估	83
三、用比例法求修正基价	86
四、土地估价实例	86
<b>第六章 成本法</b>	<b>89</b>
第一节 成本法的基本原则	89
一、成本法估价原理	89
二、成本法基本思路	89
三、成本法的基本步骤	90

---

第二节 成本法公式及算例 .....	91
一、成本法估价公式 .....	91
二、成本法算例 .....	91
第三节 成本法应用讨论 .....	94
一、参数测算 .....	94
二、适用范围 .....	96
三、值得注意的问题 .....	97
第四节 成新折扣法 .....	98
一、成新折扣法的概念 .....	98
二、观察的项目与成新的评定 .....	98
三、简例 .....	111
<b>第七章 收益还原法</b> .....	<b>113</b>
第一节 收益还原法的基本原理 .....	113
一、收益还原法的基本思路 .....	113
二、收益还原法的进行步骤 .....	114
三、收益还原法的应用讨论 .....	115
第二节 收益 $I$ 的确定过程 .....	119
一、评估人员如何确定估价对象的客观年纯收益 .....	119
二、示例 .....	119
第三节 还原利率 $R$ 的确定方法及应用 .....	122
一、收益还原利率的分类 .....	122
二、收益还原利率的求取方法 .....	122
第四节 收益还原法的应用实例 .....	126
一、实例一 .....	126
二、实例二 .....	127
<b>第八章 剩余法</b> .....	<b>133</b>
第一节 剩余法的方法原理 .....	133
一、剩余法的基本思路 .....	133

---

二、剩余法应用简要过程 .....	134
三、剩余法评估要点 .....	135
第二节 剩余法的操作过程 .....	136
一、弄清待建筑土地的基本情况 .....	137
二、选择最佳的开发利用方式 .....	137
三、估价建设期 .....	138
四、推测未来的楼价 .....	138
五、估算建筑费用及专项费用、利息、税费和正常利润 ..	138
六、进行具体计算 .....	139
七、决定估价额 .....	139
第三节 剩余法操作实例 .....	139
一、容积率和建筑密度 .....	139
二、操作实例一 .....	140
三、操作实例二 沈阳市房地产招商项目,第 36 号 地块 .....	142
四、实例三 和平区御膳酒楼附近地块 .....	143
第四节 剩余法应用讨论 .....	144
一、剩余法适用范围 .....	144
二、应用剩余法注意事项 .....	145
第九章 其他估价方法 .....	148
第一节 路线价法 .....	148
一、路线价估价法的基本概念 .....	148
二、配合深度表法 .....	149
三、公式计算法 .....	150
四、比例递增或递减法 .....	151
第二节 长期趋势评估法 .....	151
一、长期趋势评估法的概述 .....	151
二、长期趋势法的计算 .....	152

---

第三节 抵押利息补偿法.....	155
一、抵押利息补偿法的概念和公式 .....	155
二、抵押利息补偿法的实例演示 .....	155
三、运用抵押利息补偿法的说明 .....	156
第四节 高层建筑地价的分摊问题.....	157
一、问题的提出 .....	157
二、高层建筑地价分摊方法应用 .....	158
第十章 房地产估价案例.....	160
第一节 案例一 某公司固定资产评估报告.....	160
第二节 案例二 某公寓套房房产评估报告.....	187
第三节 案例三 某公司资产评估报告.....	197

---

# 第一章 房地产价格

## 第一节 房地产的概念与特性

### 一、房产、地产和房地产

房地产是房屋和土地作为一个有机整体的经济形态,是社会生产和生活的基本要素,是一种固定资产。

特别是城镇的房屋和土地,在实际的社会经济活动中,总是紧密联系在一起不可分离的。因此在国外,主要是美、英等西方国家用不动产来通称我们所说的房地产,港台地区也称之为不动产或物业。但在我国的房地产业管理工作和现实经济活动中,客观存在着某种程度上的房地分离现象,因而也相应存在着房产和地产两个相分离的概念。

1. 房产是房屋及其内外附属设备等的经济形态,它体现了房屋建筑物主体的所有权关系和使用权价值。

这里的房屋一般是指经过设计和施工而形成的供人们生活 and 从事其他社会经济活动的建筑物;其内外附属设备主要是指和房屋使用联系在一起的各种管线、照明、供暖、空调、厨卫、装饰及家具等固定设备。

2. 地产是土地及其上附着的相关物的经济形态,体现着土地所有权关系和使用权价值。

所谓土地上附着的相关物主要指土地上的道路、广场、园林、管道等等与土地密切不可分离的附属物。

### 3. 房产与地产既有联系又有区别：

(1)从物质形态上看,房产总是与地产联结为一体而不可分割。房产只有依赖地产才能存在,地产则只有通过房产才能实现,所以房地产是个整体,但它又是由房产和地产两种使用价值交替进行的,地产为房产提供建筑基地,房产利用地产而满足社会经济的种种需要,它们一旦形成统一的使用价值那就是房地产。

(2)土地的所有权和使用权相互分离。我国不存在私人的地产所有者,我国地产的所有权不能买卖。因此,房地产投资者只能成为房产所有者,而不能成为地产所有者。

(3)在整宗房地产的交易中,其价格是统一的,此时地价寓于房价之中,地价是房价的一项成本,地价的实现取决于房价的实现。在独立的土地使用权的出让转让交易中,才有独立的地价,但实际交易中不包含地价因素的房价则是没有的。

(4)级差地租是房地产价格的基础,地理位置的差异是形成级差地租的原因,从通常意义上看,位置优越的房地产投入经济活动能获得较高的超额利润,因而从该地段获得较高的房地产价格;相反,房地产价格较低。

(5)土地是天然资源,是一种永久性的自然物。土地又是生产要素之一,投入资本和劳力后,能提供各种物品,满足人类的欲望,所以土地有使用价值。房屋则是人类劳动的产物,具有一般商品的属性;它和土地紧密联系在一起,又体现出一些特殊的商品属性。

4. 房地产不仅是房产和地产的统称,而且是房产和地产有机地紧密结合在一起的整体经济形态。

## 二、房地产的特性

### 1. 位置固定性、地区性和个别性

房地产具有不可移动性,由此又派生了房地产的地区性和个别性,即没有两宗房地产是完全相同的。因而,实际市场行为中不可能出现同一房地产的多量供给,其价格也千差万别。

## 2. 长期使用性

国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或其他用地 50 年。房屋的耐用年限可达数十年甚至上百年。

## 3. 大量投资性

房地产投资所需数额往往很巨大。一平方米土地的价格少则数百元，多则数千元至数万元；土地开发费用和房屋建造价也很高。例如，珠海经济区恒通置业股份有限公司与北京市东城区房地产综合开发总公司合作，共同开发改造北京市东城区东四北大街西侧地区，每平方米土地匡算的投资额高达 4.6 万元人民币。

## 4. 易受政策限制性

房地产涉及所有权和使用权，受政府法规和政策的影响甚大，任何国家对房地产的开发、使用和支配都有不同程度的限制。政府法规政策对房地产价格有十分重要的影响。

## 5. 环境影响性

房地产的价格与其本身的用途有直接的关系，同时往往还取决于其周围其他房地产及周围环境的状况。如周围的道路交通、商业网点、文教卫生、园林绿化、水电能源等因素。

## 6. 保值性与增值性

随着社会经济的发展和时间的推移，房地产的价值出现随之增长的现象是其增值性；房地产在社会经济的变动中能在某种程度上抵消因通货膨胀和其他风险的影响，因而又具有保值性。产生房地增值现象的原因有如下几方面：一是房地产的稀缺性，特别是土地属稀缺资源，又具有不可增性，越用越少，物以稀为贵，价值相应上升；二是社会经济的发展相应提升了房地产的价值。例如道路交通、通讯、能源、商业、文教、卫生、娱乐、绿化、水电的发展必然提高所在地域房地产的开发利用效益，并降低房地产的再开发成本。



### 三、房地产投资开发技术经济特点

1. 房地产的开发建设具有一般建筑工程投资建设的技术经济特点

房地产开发建设具有单件生产、野外生产、生产过程的综合性以及产品固定、实体庞大、生产周期长等特点。

2. 房地产一次投资量大,成品销售价值量大

由于房地产开发建设周期长,成品实体庞大,房地产开发生产过程中要消耗大量的劳动资料和劳动,所以房地产开发都要筹措巨资。同时庞大的劳动耗费也使房地产产品包含十分巨大的价值,再加上房地产的增值因素,房地产成品价值量是极其可观的。我国有各类城镇房屋 50 多亿平方米,连同土地作为城市房地产,估计其价值量可达五六万亿元人民币之多。

3. 房地产是不动产,使用年限长,这样就不易做到“货畅其流”,也不能像其他商品那样随时弃旧换新

这就给房地产开发带来了生产决策、资金周转、物业管理等诸多富有特殊属性的问题。

4. 房地产投资是风险型投资

在房地产投资中,既要考虑房地产开发建设风险,如拆迁土地、购地、环境污染、重大建筑工程质量事故或建设工期延误等;又要考虑房地产经营风险,即能否及时销售出房地产以收回资金的问题。房地产的投资量巨大,开发过程具有综合复杂性,出了问题,风险就大。

5. 房地产投资形成的硬、软环境是增值的重要原因

房地产投资既形成各种房屋、道路、园林及其他建筑设施等硬环境、硬资产;同时还将形成繁华的商业地段、方便的信息交流场所、娱乐去处等软环境、软资产。软资产的形成是产生房地产增值现象的最重要原因。

6. 房地产投资受诸多因素的影响