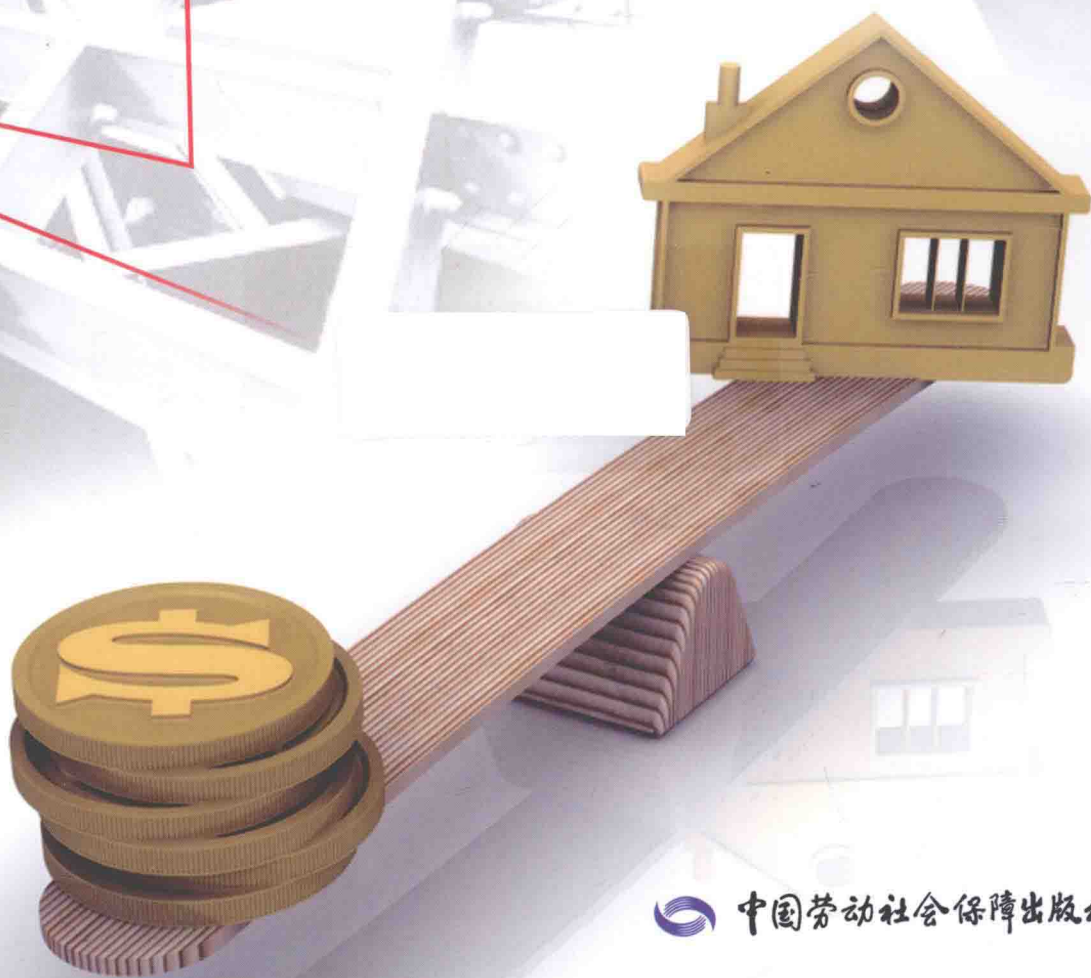


FANGDICHAN
GUJIA LILUN YU FANGFA

房地产 估价理论 与方法

戚瑞双 主编



中国劳动社会保障出版社

房地产估价理论与方法

戚瑞双 主编

中国劳动社会保障出版社

简介

本书主要包括：房地产估价概论、房地产估价方法——市场法、房地产估价方法——收益法、房地产估价方法——成本法、房地产估价方法——假设开发法、房地产估价方法——长期趋势法、地价评估和地价分摊等。

本书由戚瑞双任主编，薛文婷、许文芬任副主编，关红丽、王倩倩、杨蕾颖参加编写。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法/戚瑞双主编. —北京：中国劳动社会保障出版社，2014
ISBN 978-7-5167-1476-8

I. ①房… II. ①戚… III. ①房地产价格-估价 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 241843 号

中国劳动社会保障出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码：100029)

*

北京市艺辉印刷有限公司印刷装订 新华书店经销

787 毫米×1092 毫米 16 开本 9 印张 196 千字

2014 年 10 月第 1 版 2014 年 10 月第 1 次印刷

定价：18.00 元

读者服务部电话：(010) 64929211/64921644/84643933

发行部电话：(010) 64961894

出版社网址：<http://www.class.com.cn>

版权专有 侵权必究

如有印装差错，请与本社联系调换：(010) 80497374

我社将与版权执法机关配合，大力打击盗印、销售和使用盗版图书活动，敬请广大读者协助举报，经查实将给予举报者奖励。

举报电话：(010) 64954652

目 录

第一章 房地产估价概论	/1
第一节 房地产概述	/1
第二节 房地产价格和价值	/8
第三节 房地产价格影响因素	/17
第四节 房地产估价及其要素	/26
第二章 房地产估价方法——市场法	/43
第一节 市场法概述	/43
第二节 交易实例搜集与选取	/45
第三节 比较基准建立	/48
第四节 交易情况、市场状况和房地产状况的修正与调整	/51
第五节 比准价值的求取	/58
第六节 市场法估价总结	/62
第三章 房地产估价方法——收益法	/68
第一节 收益法概述	/68
第二节 报酬资本化法的计算公式	/70
第三节 收益期限、净收益和报酬率的求取	/74
第四节 收益法应用举例	/80
第四章 房地产估价方法——成本法	/85
第一节 成本法概述	/85
第二节 重新购建价格的求取	/87

目 录

第三节	建筑物折旧的求取	/93
-----	----------	-----

第四节	成本法应用举例	/101
-----	---------	------

第五章	房地产估价方法——假设开发法	/109
------------	-----------------------	------

第一节	假设开发法概述	/109
-----	---------	------

第二节	假设开发法测算中各项的求取	/110
-----	---------------	------

第三节	假设开发法应用举例	/112
-----	-----------	------

第六章	房地产估价方法——长期趋势法	/116
------------	-----------------------	------

第一节	长期趋势法概述	/116
-----	---------	------

第二节	数学曲线拟合法	/116
-----	---------	------

第三节	平均增减量法	/118
-----	--------	------

第四节	平均发展速度法	/119
-----	---------	------

第五节	移动平均法	/119
-----	-------	------

第七章	地价评估和地价分摊	/123
------------	------------------	------

第一节	路线价法	/123
-----	------	------

第二节	基准地价修正法	/131
-----	---------	------

第三节	补地价及高层建筑地价分摊	/133
-----	--------------	------

第一章 房地产估价概论

第一节 房地产概述

房地产是指土地及建筑物等土地定着物，是实物、权益和区位三者的综合体。

一、房地产的有关概念

1. 土地的含义

从房地产估价的角度来说，土地是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。一宗土地的空间范围可分为以下三层：①地球表面，简称地表，是一宗土地的地表范围，即该宗土地在地表上的“边界”所围合的区域。这个“边界”是以权属界限组成的封闭曲线。②地上空间，即地球表面以上一定范围内的空间。③地下空间，即地球表面以下的一定范围内的空间。

从理论上讲，一宗土地地上空间范围是从该宗土地的地表边界向上扩展到无限天空的空间，地下空间范围是从该宗土地的地表边界呈锥形向下延伸到地心的空间。但限于技术等限制，通常而言，地上空间的高度以飞机的飞行高度为限，地下空间的深度以人类的能力所及为限。

2. 建筑物的含义

建筑物是最主要的土地定着物，有广义和狭义两种含义。广义的建筑物既包括房屋，也包括构筑物；狭义的建筑物主要指房屋，不包括构筑物。在房地产估价中一般将建筑物按广义理解，对建筑物的定义是：人工建造的供人们进行生产、生活等活动的房屋或场所，包括房屋和构筑物两大类。其中，房屋是指有基础、墙、顶、门、窗，起着遮风避雨、保温隔热、抵御野兽或他人侵袭等作用，供人们在里面居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的建筑物，一般是由建筑材料、建筑构配件和建筑设备（如给水、排水、采暖、通风与空调、燃气、电梯、电气等设备）等组成的空间场所。构筑物是指人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物，如烟囷、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

值得指出的是，由于特殊的需要或者约定俗成，目前不同的领域对建筑物、房屋的范围有不同的界定。比如，建筑领域多将建筑物与构筑物并列，把建筑

物视为不包括构筑物。会计领域则多将房屋与建筑物并列,把建筑物视为不包括房屋。《城市房地产管理法》把房屋定义为包括建筑物及构筑物。因此,本书中除涉及有关法律法规等规定时应依照其特定的含义理解外,对建筑物、房屋、构筑物三者含义的界定是:建筑物、房屋和构筑物都是人工修建而成的物体,其中建筑物的范围最大,包括房屋和构筑物。

3. 其他土地定着物的含义

其他土地定着物是指建筑物以外的土地定着物,是指附属于或结合于土地或建筑物,从而成为土地或建筑物的从物,应在房地产交易中随着土地或建筑物的转让而转让的物,但当事人另有约定的除外。

其他土地定着物与土地或建筑物在物理上不可分离,或者虽然可以分离,但这种分离是不经济的,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者会使土地或建筑物的价值明显减损。在现实中,其他土地定着物往往被视为土地或建筑物的构成或附属部分。例如,埋设在地下的管线、设施,建造在地上的围墙、假山、水池,种植在地上的树木、花草等。

4. 实物、权益和区位的含义

(1) 房地产实物

房地产实物是指房地产中看得见、摸得着的部分,例如,土地的形状、地形、平整程度,以及建筑物的外观、建筑结构、设施设备、装饰装修等。它可以分为有形的实体、该实体的质量及组合完成的功能三个方面。

(2) 房地产权益

房地产权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,是基于房地产实物而衍生出来的权利、利益和好处。房地产权益以房地产权利为基础,包括房地产的各种权利,例如,所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等;受到其他房地产权利限制的房地产权利,同一宗房地产上可能同时存在着多种房地产权利,例如,设立了地役权、抵押权的房屋所有权或建设用地使用权;受到房地产权利以外的各种因素限制的房地产权利,例如,城市规划对土地用途、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等的限制;房地产的额外利益或收益,例如,屋顶或外墙面可出售或可出租给广告公司做广告获取收入。以房地产权利的种类为例,中国目前主要有所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、地役权、抵押权和租赁权。

(3) 房地产区位

房地产区位是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系,包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等方面。

1) 一宗房地产的位置,是指该宗房地产所在的地方,包括:坐落——该宗房地产所在的具体的地点(如门牌号等);方位——该宗房地产所在的方向和位置,特别是在所在区域中的方向和位置;距离——该宗房地产与有关场所(如市中心、火车站、机场等)的远近;朝向——该宗房地产的建筑物正门或房间窗户等正对着的方向;楼层——当该宗房地产为某幢房屋中的某层、某套时,其所在的楼层。

2) 一宗房地产的交通,是指进出该宗房地产的方便程度——通达性,可以用从该宗房

地产去往其他地方的“便捷性”和从其他地方到达该宗房地产的“可及性”衡量。

3) 一宗房地产的周围环境和景观,是指该宗房地产周围的自然环境、人文环境和景观。其中,人文环境包括该宗房地产所在地区的声誉、居民特征、治安状况、相邻房地产的利用状况等。

4) 一宗房地产的外部配套设施,是指该宗房地产外部的基础设施和公共服务设施。基础设施一般指道路、供水、排水、供电、供气、供热、通信、有线电视等设施。公共服务设施一般指教育(如幼儿园、小学)、医疗卫生、文化、体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用和行政管理等设施。

二、房地产的特性

房地产之所以不同于其他经济物品,是因为房地产有其特性。从房地产估价和把握房地产价值的角度看,房地产主要有不可移动、独一无二、寿命长久、供给有限、价值量大、用途多样、相互影响、易受限制、难以变现和保值增值这十个特性。

1. 不可移动

不可移动特性也称为位置固定性。建筑物通常和土地一样,具有位置固定性,因此,每宗房地产都具有独有的自然地理位置和社会经济位置。房地产的自然地理位置固定不变,其社会经济位置却会因对外交通、外部配套设施等发生变化从而发生变化。

房地产的不可移动性,导致房地产市场不是一个全国性的市场,更不是一个全球性的市场,而是一个地区性市场。房地产的供求状况、价格水平及价格走势等都是地区性的,在不同地区之间可能不同,甚至其变动是反方向的。

2. 独一无二

每宗房地产都有自己的独特之处,没有两宗完全相同的房地产。房地产的独一无二性,导致房地产市场不是完全竞争的市场,房地产价格千差万别并易受个别因素影响。这也因此导致房地产估价必须到估价对象实地查勘。值得注意的是,房地产尽管独一无二,但一些房地产之间特别是住宅之间、写字楼之间、商业门面房之间,仍然具有一定程度的替代性,从而存在一定程度的竞争,在价格上也有一定程度的牵制。

3. 寿命长久

土地具有不可毁灭性,其寿命几乎是无限的。并且一般来说,人们对土地只要给予适当保护,土地的生产力或利用价值一般也不会丧失,能够重复利用。建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性,但其寿命通常可达数十年甚至上百年。由于寿命长久,房地产可以给其所有者带来持续不断的利益。

4. 供给有限

土地不是人工生产出来的,地表面积基本上是固定不变的,因此,土地总量不能增加。虽然对于狭义的土地(可用的陆地)来说,如果地价高到一定的程度,可以吸引人们通过将荒漠改造为良田等“创造”出可用的土地来,但是,这种“造地”的数量相对于现存的土地数量是微不足道的。土地不能增加,特别是区位较好的土地供给有限,导致了建筑物特别是区位较好的建筑物数量也是有限的。

5. 价值量大

与一般物品相比,房地产不仅单价高,而且总价大。一般来说,每平方米土地或每平方米建筑面积房屋的价格,少则数百元,多则数千元甚至上万元。此外,房地产的消费,必须有一定的规模,因此,可供利用的一块土地或者一套住房的价值,一般在10万元以上。

6. 用途多样

用途多样特性主要是空地所具有的特性。土地上一旦建造了建筑物,用途即被限定,通常难以改变。多数土地就其本身来看,可以有多种不同的用途。在不同用途中还可以选择不同的利用方式。房地产虽然具有用途多样的特性,但现实中房地产的用途并不是可以随意决定的。房地产的利用一方面要符合城市规划等的规定;另一方面存在着不同用途及利用方式之间的竞争和优选问题。在市场经济中,房地产所有者趋向于将其房地产用于预期可以获得最高收益的用途和利用方式。从经济角度看,土地利用选择的先后顺序一般是商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、森林、荒地。

7. 相互影响

房地产由于不可移动,其用途、建筑高度、外观等利用状况通常会对周围其他房地产甚至社会公众利益产生较大和较长久的影响;反之,周围房地产的利用状况也会对该房地产产生影响。从而一宗房地产的价值不仅与其自身的状况直接相关,而且与周围房地产的状况密切相关,受其周围房地产利用的影响。

8. 易受限制

房地产由于具有不可移动、相互影响的特性,并且是各种生产、生活活动都不可缺少的基础要素,关系民生及社会、经济稳定,所以世界上几乎所有的国家和地区,对房地产的利用、交易等都有一些限制,甚至是严格管制的。房地产易受限制的特性还表现在,由于房地产不可移动、不可隐藏、难以变现,所以难以逃避未来制度、政策等变化的影响。

9. 难以变现

房地产由于具有独一无二、价值量大、易受限制等特性,加上交易手续较复杂、交易税费较多等原因,同一宗房地产的买卖不会频繁发生,一旦需要出售,通常需要较长的时间才能脱手。不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下,变现能力有所不同。房地产的通用性、独立使用性、价值的大小、可分割转让性、开发程度、该类房地产的市场状况等都会影响房地产变现能力。

10. 保值增值

房地产由于土地面积不能增加、交通等基础设施不断完善、人口增加等,其价值通常可以得到保持,甚至随着时间的推移,价值会自然增加,即自然增值。投资改良、外部经济、稀缺性增加、通货膨胀、使用管制改变等均可以引起房地产价格上涨。其中,通货膨胀引起的房地产价格上涨,是房地产保值;外部经济、稀缺性增加、使用管制改变所引起的房地产价格上涨,是房地产的自然增值。

三、房地产的种类

根据不同的需要,按照不同的标准,从不同的角度可以对房地产有多种分类。

1. 按用途划分的种类

按照房地产的用途,首先可把房地产分为居住房地产和非居住房地产两大类,非居住房地产又可分为商业房地产、办公房地产、工业房地产、农业房地产和特殊用途房地产。其中特殊用途房地产包括汽车站、火车站、机场、码头、医院、学校、博物馆、教堂、寺庙、墓地等。具有上述两种以上(含两种)用途的房地产,如商住楼,被称为综合用途房地产。

2. 按开发程度划分的种类

按照房地产的开发程度,可把房地产分为下列5类:

(1) 生地

生地是指不具有城市基础设施的土地,例如荒地、农地。

(2) 毛地

毛地是指具有一定的城市基础设施,有待征收的房屋,尚未完成房屋拆迁补偿的土地。

(3) 熟地

熟地是指具有较完善的城市基础设施且场地平整,能直接在其上建造建筑物的土地。按照基础设施完备程度,熟地又可分为“三通一平”“五通一平”“七通一平”等的土地。“三通一平”,一般是指通路、通水、通电和场地平整;“五通一平”,一般是指具有了道路、供水、排水、电力、电信等基础设施条件及场地平整;“七通一平”,一般是指具有了道路、供水、排水、电力、电信、燃气、热力等基础设施条件及场地平整。

(4) 在建工程

在建工程是指建筑物已开始建造但尚未建成、不具备使用条件的房地产。

(5) 现房

现房是指已建造完成、可直接使用的建筑物及其占用范围内的土地。现房按照新旧程度,又可以分为新房和旧房。其中,新建的商品房按照装饰装修状况,又可以分为毛坯房、粗装修房和精装修房。

3. 按是否产生收益划分的种类

按照房地产是否产生收益,可把房地产分为收益性房地产和非收益性房地产两大类。收益性房地产是指能直接产生租赁收益或者其他经济收益的房地产,包括住宅(特别是其中的公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产,例如未开发的土地、行政办公楼、教堂、寺庙等。

4. 按经营使用方式划分的种类

房地产的经营使用方式主要有销售、出租、营业和自用四种,相应地可把房地产分为销售的房地产、出租的房地产、营业的房地产和自用的房地产四类。

四、房地产状况的描述

对估价对象房地产状况的描述,可分解为基本状况、区位状况、实物状况和权益状况四大部分来进行。为了直观、简明,可先采用表格形式,见表1—1—1,摘要说明房地产状

况，然后分别对其中的区位状况、实物状况和权益状况进行详细描述，通常还应附位置图、宗地图、房产平面图、内外观照片、周围环境和景观照片来辅助说明房地产状况。

表 1—1—1 估价对象房地产简况表

基本状况	名称																	
	坐落																	
	四至			东至						南至								
				西至						北至								
	规模			土地面积				建筑面积				其他						
	用途			规划用途								设计用途						
				实际用途								预期用途						
	权属	土地所有权			国有土地								集体土地					
		土地 使用权	权利 种类		建设用 地 使用权		出让				划拨				宅基地使用权			
			权利人															
房屋所有权人																		
区位状况	位置																	
	交通																	
	周围环境和景观																	
	外部配套设施																	
实物状况	土地实物状况																	
	建筑物实物状况																	
权益状况	土地权益状况																	
	建筑物权益状况																	

1. 房地产基本状况描述

对房地产基本状况的描述，应简要说明名称、坐落、四至、规模、用途和权属。其中，在说明规模的时候，对于土地，说明土地面积。对于建筑物，一般说明建筑面积或套内建筑面积、使用面积、营业面积、可出租面积。旅馆还要说明客房数或床位数，餐馆还要说明同时可容纳就餐人数，影剧院还要说明座位数，医院还要说明床位数，停车场还要说明车位数。仓库一般说明体积。

2. 房地产区位状况描述

(1) 位置描述

对位置的描述，主要说明坐落、方位、距离、朝向和楼层等信息。其中，坐落除了说明具体地点，还应附上位置图。而方位应说明估价对象在某个较大区域（如所在城市）中的方向和位置，以及在某个较小区域（如所在住宅小区）中的方向和位置。距离是说明估价对象与重要场所的远近。朝向则是说明估价对象建筑物的正门或房间的窗户等正对着的方向。

(2) 交通描述

交通描述应主要说明道路状况、出入可利用的交通工具、交通管制情况和停车方便程度和收费标准。其中,道路状况应说明附近有几条道路,到达这些道路的距离,各条道路的路况(如道路等级、路面状况、交通流量大小),有无过路费、过桥费及收费标准。

(3) 周围环境和景观描述

对周围环境和景观描述,通常用文字并附照片说明自然环境、人文环境、景观等。

(4) 外部配套设施描述

外部配套设施描述应包括外部基础设施和外部公共服务设施两大方面。

3. 房地产实物状况描述

对房地产实物状况的描述,一般分为土地实物状况和建筑物实物状况两大部分进行说明。

(1) 土地实物状况描述

对土地实物状况的描述,主要说明下列方面:四至,面积,形状,地形、地势,地基(工程地质),土壤,开发程度及其他。其他一项含一些对特定用途地块的需要说明的事项。例如,临街商业用地需要说明临街宽度、临街深度和宽深比等。其中,形状一般还要附图,包括宗地界址图、规划图、建筑总平面图等。

(2) 建筑物实物状况描述

对建筑物实物状况的描述,主要应包括:建筑规模、层数和高度^①、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、日照、采光、通风、保温、隔热、隔声、防水、层高和室内净高、空间布局、竣工日期、维护情况和损毁情况,以及其他可以间接反映建筑物实物状况的有关情况,比如建设单位、建筑施工企业等的名称、资质等。

4. 房地产权益状况描述

对房地产权益状况的描述,一般分为土地权益状况和建筑物权益状况两大部分,然后分别说明各部分的状况:

(1) 土地权益状况描述

对土地权益状况的描述,主要说明以下方面:土地所有权状况、土地使用权状况。其中土地使用权状况要说明以下事项:一是建设用地使用权还是宅基地使用权、土地承包经营权及其权利人。对于建设用地使用权,还要说明是出让的还是划拨的建设用地使用权或者其他建设用地使用权。二是单独所有还是共有。三是土地使用管制情况,说明是建设用地还是农用地、未利用地。对于房地产开发用地,要说明规划条件,包括土地用途、容积率或建筑控制规模、建筑高度、建筑密度、绿地率和其他要求。四是土地利用现状。五是出租或占用情况。六是他项权利设立情况。七是其他特殊情况,比如:是否为临时用地或违法占地,是否被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制等。

^① 建筑物通常根据总层数或总高度,分为低层建筑、多层建筑、中高层建筑、高层建筑和超高层建筑。住宅通常按照总层数来划分:1~3层为低层住宅;4~6层为多层住宅;7~9层为中高层住宅;10层以上(含10层)为高层住宅。公共建筑及综合性建筑通常按照总高度来划分,总高度超过24米的为高层(但不包括总高度超过24米的单层建筑);总高度超过100米的,不论是住宅还是公共建筑、综合性建筑,均称为超高层建筑。

(2) 建筑物权益状况描述

建筑物权益状况描述,主要包括以下方面:房屋所有权状况、出租或占用情况、他项权利设立情况、其他特殊情况和其他如物业管理情况等。

第二节 房地产价格和价值

房地产作为商品同任何商品一样,是使用价值和价值的统一体。从总体上看,房地产价格的基础仍然是价值,基本上也是房地产价值的货币表现,但又有其特殊性,它既包括土地的价格,又包括房屋建筑物的价格,房与地是不可分割的统一体,房地产价格是这个统一体的价格。

一、房地产价格的含义和形成条件

在房地产估价中,房地产价格被定义为:和平地取得他人的房地产所必须付出的代价——货币或实物、无形资产和其他经济利益^①。房地产价格通常用货币来表示。

房地产之所以有价格(价值),是因为它们有用、稀缺,并且人们对它们有需求,即必须同时具有有用性、稀缺性和有效需求,此即为房地产价格的形成条件。有用性是指它能够满足人们的某种需要,如住宅可以居住。稀缺性是指该物品的数量没有多到使每个人都可以随心所欲地得到它,即不能自由取用。有效需求是指人们不仅对一种物品有需求,即愿意购买它,而且有能力购买它。值得注意的是,房地产由于既是一种可以满足生产、生活需要的生产要素或消费品,也是一种可以带来租赁、增值等收益的投资品,对房地产的需求不仅有使用性需求(或称消费需求),还有投资性需求和投机性需求。

二、房地产价格与一般物品价格的异同

1. 房地产价格与一般物品价格的相同之处

房地产价格与家具、机器设备等一般物品的价格,既有共同之处,又有不同之处。共同之处在于:都是价格,是价值的货币表现;都有波动,受供求因素的影响;都是按质论价,即优质高价,劣质低价。

2. 房地产价格与一般物品价格的不同之处

(1) 房地产价格与区位关系密切,一般物品价格与区位关系不大。房地产由于不可移动,其价格与区位密切相关。在其他状况相同的情况下,区位好的房地产,价格就高;区位差的房地产,价格就低。从一个城市来看,房地产价格总体上是从市中心向郊区递减。一些特殊的公共服务设施的存在,也会导致房地产价格高企,如好的中小学附近的住房价格。交通站点或交通沿线附近的房地产价格,也会明显高于其他位置的房地产价格。当然,某些设施或项目的存在,也会导致房地产价格低落,如传染病医院或有噪声等污染的工厂

^① 中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 房地产估价理论与方法. 北京: 中国建筑工业出版社, 2011.

附近的住房价格。

(2) 房地产价格实质上是房地产权益的价格,一般物品价格主要是物品本身的价格。一般物品是动产,其物权的设立和转让是依照法律规定交付,因此,其价格一般就是物品本身的价格。房地产是不动产,其物权的设立、变更、转让和消灭是依照法律规定登记,因此,房地产在交易中可以转移的不是其实物,而是其所有权、建设用地使用权或其他权利。实物状况相同的房地产,权益状况可能千差万别,甚至实物状况好的,由于权益较小或权利受到过多限制,如土地剩余期限很短、产权不明确或权属有争议、违法建筑等,则价格较低;相反,实物状况差的,由于权益较大,如产权清晰、完全,则价格可能较高。

(3) 房地产价格同时有买卖价格和租赁价格,一般物品价格主要是买卖价格。一般物品由于价值不是很大,使用寿命较短,许多还是一次性使用或消费,所以主要发生买卖行为,其价格主要是买卖价格。房地产由于价值较大、寿命长久,所以同时存在着买卖和租赁两种交易方式、两个市场。公寓、商铺、写字楼、标准厂房、仓库等房地产,甚至以租赁为主。因此,房地产同时有两种价格:一是其本身有一个价格,经济学上称为源泉价格,即买卖价格,也称为交换代价的价格,通常简称价格;二是使用其一定时间的价格,经济学上称为服务价格,即租赁价格,也称为使用代价的租金,通常简称租金。因此,房地产价格有广义的价格(包括买卖价格和租赁价格)和狭义的价格(仅指买卖价格)之分。

(4) 房地产价格容易受交易者的个别情况影响,一般物品价格不易受交易者的个别情况左右。一般物品由于批量生产,品质基本相同,同时存在众多的卖者和买者,其价格形成通常较客观,不易受交易者的个别情况左右。房地产由于具有独一无二特性,而且由于房地产价值较大,相似的房地产一般只有少数几个买者和卖者。所以,房地产价格通常随交易的需要而个别形成,并容易受买卖双方的个别情况的影响。

(5) 房地产价格形成的时间通常较长,一般物品价格形成的时间通常较短。一般物品因为与之相同或相似的很多,相互之间容易比较,且价值不很大,所以价格形成的时间通常较短。房地产具有独一无二性,相互之间难以比较,且价值高大,人们对房地产交易通常是谨慎的,所以房地产交易价格一般难以在短时间内达成。

三、房地产价格和价值的种类

1. 使用价值和交换价值

使用价值是指物品能满足人们某种需要的效用。交换价值是指一种商品同另一种商品相交换的量的关系或比例,即交换价值表现为一定数量的其他商品。在现代社会,交换价值通常用货币来衡量,因此,交换价值一般表现为一定数量的货币。人们在经济活动中通常简称的价值,一般指的是交换价值。在房地产估价中所讲的价值,一般也是指交换价值。使用价值是交换价值的前提,没有使用价值就没有交换价值,但是没有交换价值不一定没有使用价值。

2. 市场价值、投资价值、谨慎价值、快速变现价值、在用价值和残余价值

评估价值均是假定估价对象在一定的条件下进行交易的最可能的价格或金额。这一组价值,是按照评估价值的前提或内涵等实质内容划分的几种价值,是六种基本价值类型即

市场价值、投资价值、谨慎价值、快速变现价值、在用价值和残余价值。其中,市场价值又是最基本、最常用的价值类型,其他价值类型是在不符合市场价值形成条件中的一个或多个条件下最可能的价格或金额,属于非市场价值。

(1) 市场价值

根据《国际估价标准》,市场价值是指一项财产在进行了适当的营销后,由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方,以公平交易方式在估价时点进行交易的估计金额。也可以将市场价值简要定义为估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。从上述定义看,市场价值有下列形成条件:

1) 适当的营销。所交易的财产以适当的方式在市场上进行了展示,展示的时间长度可能随着市场状况而变化,但足以使财产引起一定数量的潜在买者的注意。

2) 懂行。买方和卖方都了解所交易的财产并熟悉市场行情。买方不是盲目地购买,卖方不是盲目地出售。

3) 审慎。买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的,没有感情用事的。

4) 无被迫。买方和卖方都是出于自发需要进行财产交易的。买方不是急于购买(不是非买不可),卖方不是急于出售(不是非卖不可),同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产,卖方不是被迫地将财产卖给特定的买方。

5) 公平交易。买方和卖方都是出于利己需要进行财产交易的。没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系,不是关联交易。

市场价值还有一些隐含前提,例如:市场参与者集体的观念和行为,包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价;既不过于乐观又不过于保守;最高最佳利用;继续利用(对企业而言即持续经营)。

(2) 投资价值

投资价值一词有两种含义:一是值得投资,如人们在为某个项目或产品、资产等做销售宣传时,经常称其具有投资价值;二是从某个特定的投资者(如某个购买者)的角度来衡量的价值。这里所讲的投资价值是指后者。因此,某一房地产的投资价值,是指根据某个特定的投资者的实际情况,对该房地产所评估的价值。与此相比,该房地产的市场价值,是指该房地产对一个典型的投资者(市场上抽象的一般投资者,他代表了市场上大多数人的观点)的价值。即市场价值来源于市场参与者的共同价值判断,是客观的、非个人的价值;投资价值是对特定的投资者而言的,是基于主观的、个人因素上的价值。在某一时刻,市场价值是唯一的。而投资价值会因投资者的不同而有所不同。同一房地产之所以对不同的投资者有不同的投资价值,是因为不同的投资者可能在品牌、开发成本、运营费用等方面的优势不同,纳税状况不同,风险偏好不同,对未来房地产市场的预期或信心不同。所有这些都会影响投资者对该房地产未来收益和风险等的估计,从而影响投资者对该房地产价值的估计。

(3) 谨慎价值

谨慎价值是指在存在不确定因素的情况下遵循谨慎原则所评估的价值。谨慎价值通常低于市场价值。例如,为了防范房地产信贷风险,要求评估的房地产抵押价值本质上是谨

慎价值。

(4) 快速变现价值

快速变现价值是指在不符合市场价值形成条件中“适当的营销”下的价值，例如，卖者因某种原因急于脱手房地产而要求评估的价值即为快速变现价值。房地产因难以变现，如果在短时间内（如销售期短于正常或合理的销售期）需要将其卖出，则价格较低。因此，快速变现价值通常低于市场价值。

(5) 在用价值

在用价值是指在现状利用下的价值。现状利用包括目前的用途、规模、集约度和档次等，它可能是最高最佳利用，也可能不是最高最佳利用；可能是合法利用，也可能不是合法利用。在合法利用下，在用价值一般低于市场价值。但如果现状利用为最高最佳利用，则在用价值等于市场价值。在不是合法利用下，在用价值可能高于市场价值。例如，临街住宅楼的底层住宅擅自改为商铺，该底层住宅的现状商业用途的在用价值，通常高于法定居住用途的市场价值。

另外，在合法利用下，必然有（市场价值－在用价值）大于等于将现状利用改变为最高最佳利用的必要支出及应得利润。否则，现状利用就是最高最佳利用，在用价值就是市场价值。

必要支出是指从事相应活动必须付出的各项成本、费用和税金等。应得利润是指从事相应活动应当获得的利润。必要支出及应得利润均应是社会上相同或相似活动的正常或平均的支出和利润水平。

(6) 残余价值

残余价值是指在非继续利用下的价值。它一般低于市场价值，例如，某个针对特定品牌进行了特色装饰装修的餐厅，当不再作为该品牌的餐厅继续经营而出售时，则该特色装饰装修不仅不会增加该房地产的价值，而且会降低该房地产的价值，因为该特色装饰装修对该餐厅的后来取得者没有用处。因此，该餐厅的残余价值会低于其市场价值。但在征收情况下，虽然该餐厅也不会继续经营下去，但因要给予公平补偿，所以应假设它继续经营来评估其价值，即在这种情况下，评估的应是市场价值，而不是残余价值。

残余价值与通常意义上的“残值”有所不同。残值是资产在其使用寿命结束时所剩余的价值。因此，残余价值大于或等于残值，仅在资产使用寿命结束时，残余价值等于残值。

3. 历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值和账面价值

这一组价值（价格）主要是会计中的几种价格和价值，估价中有时也会涉及，但内涵可能有所不同。

(1) 历史成本

历史成本也称为原始成本、原始价值，简称原值、原价，是指资产购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者购置时所付出的对价的公允价值。例如，外购的资产的历史成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出，自行建造的资产的历史成本为建造该资产达到预定可使用状态时所发生的必要支出。现行会计准则要求企业在对会计要素进行计量时，一般应采用历史成本。

(2) 重置成本

重置成本是指现在购买相同或相似的资产所需支付的现金或者现金等价物的金额。

(3) 可变现净值

可变现净值是指资产正常对外销售所能收到现金或者现金等价物的金额扣减该资产至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用，以及相关税费后的金额。

(4) 现值

现值是指预计从资产持续使用和最终处置中所产生的未来净现金流量的折现金额。

(5) 公允价值

公允价值根据《国际会计准则》和中国《企业会计准则》，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换的金额。公允价值的前提条件主要有 3 个：公平交易；交易双方均熟悉情况（了解所交换的资产并熟悉市场行情）；交易双方均是自愿的。

(6) 账面价值

账面价值也称为账面净值、折余价值，在历史成本计量下，是指一项资产的历史成本减去已计提折旧后的余额，即

$$\text{账面价值} = \text{原始价值} - \text{累计折旧}$$

在重置成本、可变现净值、现值和公允价值计量下，账面价值分别为重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

相对于历史成本和历史成本计量下的账面价值，市场价值可以说是实际价值，即一项资产现时在市场上所值的价格，或者假设把该资产拿到市场上去交易，它最可能的价格。而在公允价值和市场价值之间，公允价值是会计上的用语，市场价值是估价上的用语，两者的内涵基本相同。采用重置成本、可变现净值、现值和公允价值计量的，通常需要定期重新估价，以使账面价值与市场价值保持一致。

历史成本是始终不变的，在历史成本计量下的账面价值随着时间的流逝而不断减少，重置成本、可变现净值、现值、公允价值和市场价值是随着时间的流逝而波动的。市场价值与历史成本和历史成本计量下的账面价值可能有关，但通常是无关的。

市场价值虽然通常与在历史成本计量下的账面价值无关，但仍然可以将账面价值作为一种参考。如评估价值是高于还是低于账面价值，高了或低了多少，以此说明资产的保值增值情况。

4. 市场调节价、政府指导价和政府定价

市场调节价、政府指导价和政府定价是《中华人民共和国价格法》（1997 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 92 号，以下简称《价格法》）规定的，实质上是按照政府对房地产价格的管制或干预程度划分的几种价格。

(1) 市场调节价

市场调节价是指由经营者自主制定，通过市场竞争形成的价格。对于实行市场调节价的房地产，因经营者可以自主制定价格，所以估价应依据市场供求状况进行。

(2) 政府指导价

政府指导价是指由政府价格主管部门或者其他有关部门，按照定价权限和范围规定基