



21世纪工程管理系列

房地产估价

——理论与实务

nt

P r o j e c t M a n a g e m e n t

(第二版)

卢新海 主编

Project Management

复旦大学出版社

博学



21世纪工程管理系列

房地产估价

——理论与实务

nt

Project Management

(第二版)

□ 主 编 卢新海

Project Management

复旦大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价——理论与实务/卢新海主编. —2版. —上海:复旦大学出版社,2010.12
(复旦博学·21世纪工程管理系列)

ISBN 978-7-309-07518-2

I. 房… II. 卢… III. 房地产-价格-评估-高等学校-教材 IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第150622号

房地产估价——理论与实务(第二版)

卢新海 主编

出品人/贺圣遂 责任编辑/罗翔

复旦大学出版社有限公司出版发行

上海市国权路579号 邮编:200433

网址:fupnet@fudanpress.com http://www.fudanpress.com

门市零售:86-21-65642857 团体订购:86-21-65118853

外埠邮购:86-21-65109143

浙江省临安市曙光印务有限公司

开本 787×1092 1/16 印张 19.75 字数 445 千

2010年12月第2版第1次印刷

印数 1—5 100

ISBN 978-7-309-07518-2/F·1622

定价:35.00元

如有印装质量问题,请向复旦大学出版社有限公司发行部调换。

版权所有 侵权必究

第二版序言

《房地产估价——理论与实务》第一版于2006年9月出版后,被不少院校选作教材;更有数地的房地产估价师考前培训机构邀请主编前去讲课。这些既是读者对本教材的肯定,也是对编著者极大的鼓励和鞭策。

尽管本教材得到读者的厚爱,但并不表明本教材没有不足之处。为此,我们对教材作了较大幅度的修改,包括删减了第一版中的部分内容约四万字,同时增加了约六万字的新内容,以便更好地反映房地产估价行业发展的动态,满足房地产估价学科教学、研究和估价实践的需要。

《房地产估价——理论与实务》第二版主要在下述几个方面进行了修改:

一是增加了“房地产价格指数的编制与应用”作为教材的第十一章,原来的第十一章“房地产估价程序与估价报告”顺延为第十二章。房地产价格指数是反映社会经济发展状况的重要指标之一,也是国家或地区实施宏观经济调控的依据之一。房地产价格的监测与指数的编制是房地产估价师(土地估价师)的重要工作内容,而房价指数和地价指数更是房地产估价实践中应用的重要参数。

二是增加了“房屋拆迁估价”与“房地产抵押估价”的内容,作为新的第十章的两节。城市房屋拆迁估价不同于一般的估价活动,它涉及城市发展建设与社会稳定的重大问题,国家建设部专门颁发了《城市房屋拆迁估价指导意见》以规范指导房屋拆迁估价活动。而房地产抵押估价则涉及维护金融秩序、保障金融安全的问题,国家建设部、中国人民银行、银监会等三部门也于2006年联合颁发了《房地产抵押估价指导意见》。

三是重新改写了“农用地估价”的内容。第一版中农用地估价为独立的第十章,内容十分详尽,以至于在估价理论、基本方法等方面与本教材的其他内容产生重复。第二版中“农用地估价”删除了与教材其他部分重复的内容,只着重介绍农用地宗地估价中的评分估价法和农用地征用估价中的社会保障价格计算等内容,并将其作为第十章的第三节。

我的研究生马遥承担了增加内容中的部分文字整理工作,在此向他表示感谢。同时还要感谢第一版的各位作者对教材的贡献。

教材的功能是传播知识,而教材编著者的工作则是收集前人和同行(包括自己)的成果,并根据自己的理解进行相关内容的逻辑连接和编辑,以尽可能达到高效传播知识的目的。本教材的内容也都来源于同行的成果,参考文献中罗列了引用的成果资料,但恐有遗漏,在此也向相关作者表示感谢。

欢迎读者对《房地产估价——理论与实务》第二版提出批评和建议。

卢新海

2010年8月于武汉喻家山

目 录

第一章 绪论	001
学习目标	001
第一节 房地产概述	001
一、房地产概念	001
二、房地产分类	003
三、房地产的属性	004
第二节 房地产市场	007
一、房地产市场的内涵	007
二、房地产市场的基本构成要素	008
三、房地产市场的类型和特点	009
四、房地产市场的功能	010
五、房地产市场的作用	012
第三节 房地产估价的必要性	013
一、土地使用权出让的需要	014
二、房地产转让、租赁的需要	014
三、房地产抵押、典当的需要	015
四、房地产保险的需要	015
五、房地产税收的需要	015
六、房地产征收和征用的需要	016
七、房地产损害赔偿的需要	016
八、房地产纠纷调处和有关司法鉴定的需要	017
九、企业有关经济行为的需要	017
十、房地产管理的需要	018
十一、其他方面的需要	019
本章小结	019

复习思考题	019
-------------	-----

第二章 房地产价格	021
学习目标	021
第一节 房地产价格概述	021
一、房地产价格的概念	021
二、房地产价格的特征	021
三、房地产价格体系	023
第二节 房地产价格基本理论	026
一、地租、地价理论	026
二、区位理论	030
三、劳动价值论	034
四、供求理论	037
五、补偿理论	041
第三节 房地产价格的形成条件及影响因素	041
一、房地产价格的形成条件	041
二、房地产价格的影响因素	042
本章小结	052
复习思考题	052

第三章 房地产估价概述	053
学习目标	053
第一节 国内外房地产估价制度	053
一、房地产估价制度的内涵	053
二、国外房地产估价制度介绍	054
三、我国房地产估价制度介绍	059
第二节 房地产估价的基本原则	063
一、房地产估价原则的内涵	063
二、我国房地产估价原则	064
第三节 房地产估价方法概述	067
一、房地产估价方法的内涵	067
二、房地产估价主要方法介绍	068
本章小结	071

复习思考题	071
-------------	-----

第四章 市场比较法	073
学习目标	073
第一节 市场比较法的基本原理	073
一、市场比较法的概念	073
二、市场比较法的理论依据	073
三、市场比较法的适用范围和条件	074
第二节 市场比较法的估价步骤	075
一、收集交易实例	075
二、选取比准实例	077
三、建立价格比较修正的基础	077
四、交易情况修正	079
五、交易日期修正	080
六、房地产状况修正	082
七、综合求取比准价格	084
第三节 市场比较法的应用举例	086
一、房地产价格评估	086
二、土地价格评估	088
本章小结	089
复习思考题	090

第五章 收益法	092
学习目标	092
第一节 收益法的基本原理	092
一、收益法的概念	092
二、收益法的理论依据	092
三、收益法的适用范围和条件	093
四、收益法的计算公式	094
第二节 收益法的估价步骤	102
一、搜集整理资料	102
二、预测估价对象净收益	102
三、求取报酬率、资本化率及收益乘数	108

第三节 投资组合与剩余技术	114
一、投资组合技术	114
二、剩余技术	116
第四节 收益法的应用举例	118
本章小结	122
复习思考题	122

第六章 成本法	124
学习目标	124
第一节 成本法的基本原理	124
一、成本法的概念	124
二、成本法的理论依据	124
三、成本法的适用范围和条件	125
四、房地产价格的成本构成	125
五、成本法的基本公式	127
第二节 建筑物的重新购建价格和折旧	129
一、建筑物的重新购建价格	129
二、建筑物的折旧	130
第三节 成本法的操作步骤	135
一、搜集有关房地产开发建设的成本、税费、利润等资料	135
二、求取重新购建价格	139
三、求取建筑物的折旧	142
四、求取积算价格	149
第四节 成本法的应用举例	149
本章小结	151
复习思考题	151

第七章 假设开发法	153
学习目标	153
第一节 假设开发法的基本原理	153
一、假设开发法的概念	153
二、假设开发法的理论依据	153
三、假设开发法的适用范围和条件	154

四、假设开发法的计算公式	155
第二节 假设开发法的估价步骤	157
一、假设开发法的基本估价步骤	157
二、假设开发法的两种计算方式	162
第三节 假设开发法应用举例	164
一、待开发土地价格的评估	164
二、现有旧房地产价格的评估	166
三、在建工程价格的评估	167
四、房地产开发项目的财务状况评估——开发项目预期利润、建筑费及专业费 最高控制标准的评估	169
本章小结	171
复习思考题	171

第八章 基准地价修正法与路线价估价法	173
学习目标	173
第一节 基准地价概述	173
一、基准地价的概念、特征和作用	173
二、基准地价评估	175
三、基准地价成果的应用和更新	184
第二节 基准地价系数修正法的基本原理与估价步骤	185
一、基准地价系数修正法的基本原理	185
二、基准地价系数修正法的估价步骤	186
第三节 路线价估价法的基本原理与估价步骤	187
一、路线价估价法的基本原理	188
二、路线价估价法的估价步骤	189
第四节 基准地价修正法和路线价估价法应用举例	194
一、基准地价系数修正法应用举例	194
二、路线价估价法应用举例	196
本章小结	201
复习思考题	201

第九章 房地产估价方法应用与选择	204
学习目标	204

第一节 房地产估价目的	204
一、土地使用权出让价格评估	204
二、房地产转让价格评估	205
三、房地产租赁价格评估	205
四、房地产抵押价值评估	205
五、房地产保险估价	206
六、房地产课税估价	206
七、征地和房屋拆迁补偿估价	207
八、房地产分割、合并估价	208
九、房地产纠纷估价	208
十、房地产拍卖底价评估	208
十一、企业各种经济活动中涉及的房地产估价	209
十二、其他目的的房地产估价	209
第二节 房地产估价方法的选择	209
一、房地产估价方法的选择原则	210
二、估价方法的适用范围	210
第三节 不同方法估价结果比较分析	212
一、三种估价方法理论依据差异	212
二、三种估价方法的市场层次性特征	213
三、公开市场价值标准下三种方法具有一致性	214
四、静态瓦尔拉一般均衡下三种评估价格具有一致性	214
五、动态非瓦尔拉一般均衡下三种评估价格不具一致性	215
六、评估实际中三种方法的评估结果存在差异	216
第四节 房地产估价与房地产投资分析	217
一、房地产投资概述	217
二、房地产投资分析的必要性	218
三、房地产投资分析的特征	218
四、房地产投资分析的目标	219
五、房地产估价与房地产投资分析	220
本章小结	224
复习思考题	225

第十章 房屋拆迁估价、房地产抵押估价与农用地估价

学习目标	226
------------	-----

第一节 房屋拆迁估价	226
一、城市房屋拆迁估价概述	226
二、城市房屋拆迁估价的方法	227
三、城市房屋拆迁估价的工作方式	229
四、城市房屋拆迁估价应注意的问题	231
第二节 房地产抵押估价	233
一、房地产抵押估价概述	233
二、房地产抵押估价原则	234
三、房地产抵押价值评估技术路线及估价方法	236
四、房地产抵押估价的注意事项	237
第三节 农用地估价	240
一、农用地与农用地价格	240
二、农用地宗地估价	242
三、农用地征用价格评估	251
本章小结	252
复习思考题	253

第十一章 房地产价格指数的编制与应用	254
学习目标	254
第一节 指数及房地产价格指数概述	254
一、指数及指数体系概述	254
二、房地产价格指数概述	255
第二节 房价指数	257
一、房价指数的分类	257
二、房价指数的作用	258
三、房价指数的编制	258
第三节 地价指数	260
一、地价指数的含义与分类	260
二、地价指数的特性与功能	261
三、地价指数的编制	262
第四节 房地产价格指数的应用	269
一、房地产价格指数的作用	270
二、房地产价格指数在房地产估价中的应用	270
本章小结	272

复习思考题	272
-------------	-----

第十二章 房地产估价程序与估价报告	273
学习目标	273
第一节 房地产估价的程序	273
一、明确估价的基本事项	274
二、拟定估价作业方案	274
三、搜集所需资料	275
四、实地查看估价对象	276
五、选定估价方法计算	277
六、确定估价结果	277
七、估价结果的书面表达	278
第二节 《房地产估价规范》与房地产估价报告	279
一、《房地产估价规范》简介	279
二、估价报告概述	280
三、房地产估价报告	280
第三节 《城镇土地估价规程》与土地估价报告	283
一、《城镇土地估价规程》概述	283
二、土地估价报告	287
第四节 《农用地估价规程》与农用地估价报告	289
一、《农用地估价规程》概述	289
二、农用地估价结果报告	293
三、农用地估价技术报告	295
本章小结	302
复习思考题	302

参考文献	303
-------------------	------------

第一章

绪论

通过对本章的学习,应该能够:

1. 理解房地产的基本概念;
2. 了解房地产的基本属性和分类;
3. 掌握房地产市场的内涵及其基本构成要素;
4. 了解房地产市场的类型、特点、功能和作用;
5. 了解房地产估价的作用。

学
习
目
标

第一节 房地产概述

一、房地产概念

房地产(real estate)又称为不动产。房地产通常有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地、建筑物及其他附着物,包括物质实体和依托于物质实体的各种权益。广义的房地产是指除上述内容外,还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。本书中所述“房地产”即狭义的房地产。因此,下面对狭义房地产作详细阐述。

房地产是物质实体与权益的结合,二者密不可分。物质实体即土地、建筑物及其他附着物,它是房地产各种权益的载体,是一切经济活动的物质基础。依托于房地产物质实体上的权益是指由法律设定的房地产各种权利以及享有这些权利所能获得的利益或收益。

(一) 房地产物质实体

1. 土地

对于土地,在不同的学科或研究领域有着不同的认识和定义。典型的观点有:土地即土壤;土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地的水面;土地即陆地及其水面,亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面;土地即地球表面,亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。第一、二两种观点过窄,第四种观点较宽,第三种观点是比较确切的。

人们对土地的不同认识和定义,其原因不仅仅是认识程度的深浅不同,更为重要的是由于生活、生产的不同需要或者研究目的和学科的不同,以及各国、各地区在法律和制度上存在差异。

对于房地产估价来说,土地是三维立体的,是地球陆地表面及其上下一定范围内的空

间。土地是由地球陆地部分一定高度和深度的岩石、矿藏、土壤、水文、大气和植被等要素构成的历史自然综合体。在现实经济生活中,绝大部分土地资源都经过人类长期开发、改造和使用,投入了大量的人类劳动并形成了各类成果。因此,现实中的土地已不仅仅是一个单纯的历史自然综合体了,而是由多种因素构成并综合了人类活动成果的自然-经济综合体。这也为土地价值的估算提供了理论指导,使得土地价值的构成变得更加明晰。即土地价值应该包含两个部分:土地物质部分(即土地资源部分)和土地资本部分(即土地资产部分)。

2. 建筑物

建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备(如给排水、卫生、照明、通讯等设备)等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。其中,房屋是指有基础、墙、顶、门、窗,能够遮风避雨,供人在内居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。房屋和构筑物是同一层次的,其区别主要有:是否直接在内进行生产或生活活动;是否有门、窗、顶盖。

根据建筑物的用途,通常可分为生产性建筑物和非生产性建筑物。

3. 其他附着物

其他附着物一般由相关法律予以界定。在美国法律中,判断某动产是否为附着物的准则是动产所有者是否有此意愿。一旦该动产被视作附着物,则该动产在法律上被视作土地的一部分,为土地所有者所有。现实中某动产是否为附着物,要视具体情况而定:若有约定该动产可以拆除,则该动产不属于附着物;若有约定不能拆除或移动时必然会对土地、建筑物或该动产本身造成很大损害,则该动产被视为附着物。

另外,房地产业主为提高其房地产的价值和功能,在地上建造的庭院、花园、假山、栅栏等,也是附着物。但是,对于承租者为自己经营或利用而依附于所承租土地或建筑物上的动产,如餐饮设备、工具棚、鸡舍、书柜等,在美国被称为“商业附着物”,在被授权的情况下,在租约期满之前承租人一般都可将其移走,除非这些附着物已成为土地或建筑物的完成部分,对附着物的移动必然会对土地、建筑物或动产本身造成很大损害。若在租约期满时承租人未将其移走,则该动产在法律上将属土地或建筑物所有者所有。在我国也是如此。

(二) 房地产权益

房地产权益是房地产中无形的、不可触摸的部分,包括权利、利益和收益。房地产权益是以房地产权利为基础的,包括房地产的各种权利(如所有权、使用权、租赁权等),受到其他房地产权利限制的房地产权利(如抵押权、典权等),受到其他各种限制的房地产权利(如城市规划、土地利用规划对房地产利用的限制),以及房地产的额外利益或收益。目前,房地产权利主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权等。其中空间利用权是指权利人在法律规定的范围内,利用地表上下一定范围内的空间,并排除他人干涉的权利。房地产本质上就是一个立体空间,拥有一宗房地产就拥有了该房地产的一定范围的空间。

从历史上看,各国财产权利的设置都是通过法律来规定的。其中涉及房地产权利的,主要是民法中对物权创设的规定。许多国家和地区在土地权利的设置方面都借鉴了罗马物权法,即在所有权上设定他物权,包括用益物权和担保物权,有的还设置了具有债权性质的租

赁权。英美法系国家虽然更注重案例判据,但对各种房地产权利也有相应的法律判断准则,而且权利界定似乎更加准确合理。

我国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。在城市,能够进入市场流转的是以城市土地使用权为基本产权的城市土地产权体系,目前主要有土地使用权、抵押权、租赁权以及民法中以“相邻关系”表现的地役权等。土地使用权的形成包括出让和划拨两种方式。其中,以有偿出让方式形成的土地使用权,产权相对明晰,土地使用权人享有占有、使用、收益和部分处置权能,同时承担履行出让合同规定的义务。以行政划拨方式形成的土地使用权,产权相对模糊,而且不能直接进入市场进行流转。在农村,国家为了保护耕地资源,严格限制农业用地转换用途,目前只有通过征用或征收将农村集体土地转变为国有土地的单向农转非方式,住宅一般不允许转让和抵押,因此还不完全具备房地产的性质。然而,我国《农村土地承包法》已允许土地承包经营权在不改变现有用途的条件下进行流转。随着我国市场经济的不断发展及市场经济体系的不断完善,农村土地也将逐步进入特定用途的土地市场,成为我国特殊性的房地产类型。

二、房地产分类

对于房地产估价来说,有意义的房地产分类主要有四种:按房地产用途分类;按房地产开发程度分类;按房地产是否产生收益分类;按房地产经营使用方式分类。

(一) 按用途分类

房地产按其用途来划分,主要有以下九类。

(1) 居住房地产,包括集体宿舍、普通住宅、公寓、别墅、特殊住宅(如经济适用房、廉租房等)等。

(2) 商业房地产,包括零售商店、百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等。

(3) 办公房地产,包括写字楼、政府办公楼等。

(4) 服务房地产,包括饭店、酒店、宾馆、旅店、招待所、度假村、酒楼、美食城、餐馆、快餐店、酒吧、咖啡店、理发店、浴室等。

(5) 文化娱乐及休闲房地产,包括图书馆、博物馆、文化馆、展览馆、音乐厅、影剧院、游乐场、娱乐城、康乐中心、夜总会、体育馆、高尔夫球场、滑雪场、风景名胜等。

(6) 工业及仓储房地产,包括工业厂房、仓库等。

(7) 农业房地产,包括农用地、农场、林场、畜牧场、晒谷场、果园、农田水利设施等。

(8) 特殊用途房地产,包括车站、加油站、机场、医院、学校、教堂、寺庙、墓地、部队营房等。

(9) 综合房地产,包括两种或两种以上用途的房地产。

(二) 按开发程度分类

房地产按其开发程度来划分,主要分为以下五类。

(1) 生地,是指已完成土地使用批准手续(包括土地使用权出让手续)可用于建筑的土地,该建筑用地无基础设施,或者有部分基础设施,但尚不具备完全的“三通”(通路、通水、通电)条件,同时地上地下待拆除的房屋、构筑物尚未拆迁。如荒地、农地等。

(2) 毛地,是指已完成土地使用批准手续(包括土地使用权出让手续),具有“三通”或者条件更完备的基础设施,但未进行拆迁的可用于建筑的土地。

(3) 熟地,指具有完善的基础设施,且地面平整,可用于建筑的土地。

(4) 在建工程,是指地上建筑物已开始建设但尚未建成,不具备使用条件的房地产。该房地产不一定正在建设,也可能停工多年。

(5) 现房(含土地),是指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产。它可能是新的,也可能是旧的。

(三) 按是否产生收益分类

房地产按其是否产生收益划分,可分为以下两类。

1. 收益性房地产

收益性房地产是指能直接取得市场租金或其他经济收益的房地产。商业用途房地产、产生收益的办公房地产、服务房地产、工业及仓储房地产、农业房地产等大多属于收益性房地产;按市场价格收费的娱乐及休闲房地产通常也是收益性房地产;在市场上出租的所有房地产都是收益性房地产,如用于对外出租的居住房地产。

2. 非收益性房地产

非收益性房地产是指不能直接取得经济收益的房地产,泛指除收益性房地产以外的所有其他房地产。如自用居住房地产、政府用办公房地产以及部队营房、学校、教堂等特殊房地产等。对于公益性机构中的房地产,如娱乐及休闲设施和学校设施等,即使这些机构收费,但所收费用只是为了自身收支平衡,并不包含房地产取得的收益,则这些房地产也是非收益性房地产。

收益性房地产和非收益性房地产的划分,不是看它们目前是否正在直接产生收益,而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。

(四) 按经营使用方式分类

房地产按其经营使用方式划分,主要可分为下列四类。

(1) 出售型房地产。

(2) 出租型房地产。

(3) 营业型房地产。

(4) 自用型房地产。

有的房地产既可以出售,也可以出租、营业,如商店、餐馆等。有的房地产可以自用,也可以出租、出售,如写字楼、住宅等。有的房地产主要是自用,如政府办公楼、学校、医院等。

三、房地产的属性

房地产是由土地和房屋组成的,因而它兼有二者的属性,如区位性和不可移动性等。同时,它处于广泛的社会关系中,是复杂的各种社会、经济、政治关系的交织点,因而又具有商品属性、财产属性、投资属性、社会政治属性。

(一) 房地产的一般属性

1. 位置固定性

土地具有不可移动性,建筑物定着于土地之上,所以也具有固定性。房地产位置的固定