

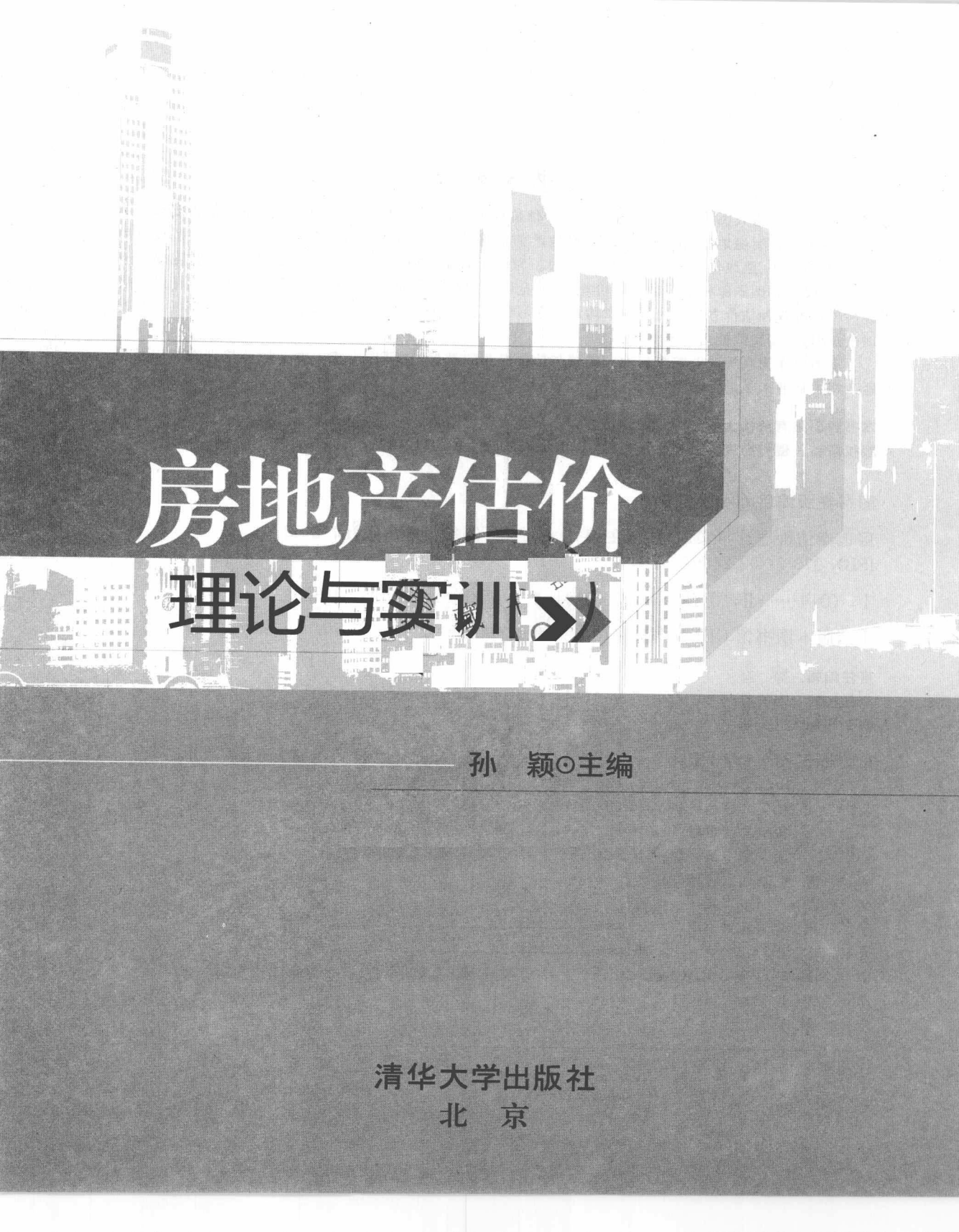


房地产估价 理论与实训

孙 颖◎主编

清华大学出版社





房地产估价 理论与实训

孙 颖◎主编

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书以《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》和注册房地产估价师执业资格考试指定教材为依据,系统地介绍房地产与房地产价格,房地产估价理论,以及市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、长期趋势法、路线价法等房地产估价方法。为便于教学,书中还有大量演示详细的例题,附录中有《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》、《全国房地产估价师执业资格考试全真试题》,以帮助读者进一步理解各种估价方法。另外各章均设有学习目标、本章小结和复习思考题,有利于读者更好地掌握理论知识,提高实践能力。

本书可作为高等职业院校房地产经营与估价专业的教材,也可作为相关专业职业培训教材以及房地产相关从业人员的参考书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与实训/孙颖主编. —北京:清华大学出版社,2011.3

ISBN 978-7-302-24897-2

I. ①房… II. ①孙… III. ①房地产—价格—评估 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第026601号

责任编辑:贺岩

责任校对:宋玉莲

责任印制:王秀菊

出版发行:清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>

社总机:010-62770175

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

地址:北京清华大学学研大厦A座

邮编:100084

邮购:010-62786544

印刷者:北京四季青印刷厂

装订者:三河市李旗庄少明装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:19.5

字 数:400千字

版 次:2011年3月第1版

印 次:2011年3月第1次印刷

印 数:1~4000

定 价:30.00元

产品编号:037847-01



房地产业的健康有序发展,需要大批懂得营销与管理知识,掌握经营技巧和估价理论的应用型人才。因为无论土地使用权的出让、转让,还是房地产的抵押、租赁,或者房地产税收、保险、损害赔偿、争议调处和司法鉴定都需要做出准确的价格评估,才能使房地产市场活动有序进行。

为适应房地产宏观经济环境,满足房地产市场经济发展的需要,培养从事房地产经营与估价业务的应用人才,帮助他们更多地了解和掌握房地产估价的相关知识,我们编写了本书。本书以培养学生专业技能和学习能力为目的,突出知识性、实用性、前瞻性,既注重满足学生当前学习的需要,又着眼于学生继续学习能力的培养。

本书共分9章,每章开篇有学习目标,点明本章基本知识点、基本技能训练的要求等;每章末尾均附复习思考题。

本书由孙颖任主编,并负责全书统稿工作,由于新颖、周丽红任副主编,参加编写的还有韩兴国。其中,第一篇由于新颖、韩兴国编写;第二篇由孙颖编写;第三篇由周丽红编写。编写过程中参考了大量文献资料,借鉴和吸纳了国内外众多专家、学者的研究成果,在此,对他们的辛勤劳动深表敬意和衷心感谢!

由于时间仓促,加之水平有限,书中难免有纰漏和错误,恳请读者批评指正。

编 者
2010年11月

第一篇 房地产估价相关理论

第一章 绪论.....	3
学习目标.....	3
第一节 房地产的含义.....	3
第二节 房地产的特性	14
第三节 房地产的种类	19
第四节 房地产估价的概念	23
第五节 房地产估价的作用	33
本章小结	36
复习思考题	36
第二章 房地产价格和价值	42
学习目标	42
第一节 房地产价格的含义和形成条件	42
第二节 房地产价格的特征	43
第三节 房地产供求与价格	45
第四节 房地产价格和价值种类	48
第五节 房地产价格影响因素	56
本章小结	73
复习思考题	74

第三章 房地产估价原则与程序	79
学习目标	79
第一节 房地产估价原则	79
第二节 房地产估价程序	83
本章小结	90
复习思考题	91

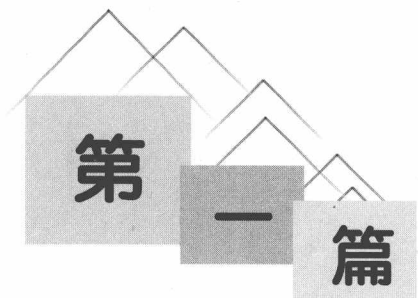
第二篇 房地产估价方法

第四章 市场法及其运用	101
学习目标	101
第一节 市场法概述	101
第二节 搜集交易实例	103
第三节 选取可比实例	104
第四节 建立比较基准	106
第五节 交易情况修正	109
第六节 市场状况调整	111
第七节 房地产状况调整	114
第八节 求取比准价格	117
第九节 市场法具体运用	119
本章小结	121
复习思考题	121
第五章 收益法及其运用	126
学习目标	126
第一节 收益法的基本原理	126
第二节 报酬资本化法的公式	128
第三节 净收益的求取	135
第四节 报酬率的求取	138
第五节 收益法具体运用	141

本章小结·····	145
复习思考题·····	145
第六章 成本法及其运用 ·····	152
第一节 成本法的基本原理·····	152
第二节 房地产价格的构成·····	154
第三节 成本法计算公式·····	161
第四节 重新购建价格的求取·····	163
第五节 建筑物折旧的求取方法·····	167
第六节 成本法应用中涉及的有关规定·····	175
第七节 成本法具体应用·····	181
本章小结·····	184
复习思考题·····	184
第七章 假设开发法及其运用 ·····	188
学习目标·····	188
第一节 假设开发法的基本原理·····	188
第二节 假设开发法的基本公式·····	190
第三节 现金流量折现法和传统方法·····	192
第四节 假设开发法计算中各项因素的求取·····	193
第五节 假设开发法具体应用·····	194
本章小结·····	197
复习思考题·····	197
第八章 其他估价方法 ·····	202
学习目标·····	202
第一节 长期趋势法·····	202
第二节 路线价法·····	208
第三节 基准地价修正法·····	214
第四节 建筑物地价分摊·····	221
本章小结·····	223
复习思考题·····	224

第三篇 房地产估价相关制度与政策

第九章 房地产中介服务管理制度与政策	233
学习目标	233
第一节 房地产中介服务行业管理概述	233
第二节 房地产估价机构管理	238
第三节 房地产估价人员管理	239
本章小结	249
复习思考题	249
参考文献	254
附录 A 房地产估价委托协议书	255
附录 B 中华人民共和国国家标准房地产估价规范	257
附录 C 全国房地产估价师执业资格考试全真试题	275
2007 年全国房地产估价师执业资格考试	275
2008 年全国房地产估价师执业资格考试	285
2009 年全国房地产估价师执业资格考试	294



房地产估价相关理论

第一章 绪 论

学习

目标

掌握实物、权益和区位的含义；熟悉房地产的特性及其分类；理解土地、建筑物和其他地上定着物含义；了解房地产的概念，房地产估价的作用。

第一节 房地产的含义

一、房地产的定义

房地产(real estate 或 real property)指土地、建筑物及其他地上定着物,包括物质实体和依托于物质实体的权益,是实物、权益、区位三者的综合体。

二、土地、建筑物及其他地上定着物的含义

(一) 土地的含义

1. 土地的定义

有关土地,有许多不同的认识和定义,最典型的是下列3种。

(1) 土地是指田地、地面,即一般人通常最直观的认识。

(2) 土地是指“地球上陆地的表层,包括水域在内。是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体”。

(3) 土地是指自然物、自然力或自然资源。

例如,马克思(Karl Marx, 1818—1883)认为:“经济学上所说的土地是指未经人的帮助而自然存在的一切劳动对象。”

英国著名经济学家马歇尔(Alfred Marshall, 1842—1924)认为:“土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”

公认的土地经济学之父、地产学术研究的鼻祖伊利(Richard Theodore Ely, 1854—1943)认为:“经济学家所使用的土地这个词,指的是自然的各种力量或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面,因为它还包括地面上下的东西。”“经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”

人们对土地的不同认识和定义,主要不是因为他们之间的认识程度的深浅,而是因为其生产、生活等活动的不同需要,或者研究目的和学科的不同。农民可以把土地仅视为耕作的田地,一般城市居民可以把土地看成栖息、娱乐的场地,地学工作者可以把土地当做自然综合体,经济学家可以用土地去概括一切区别于劳动和资本的自然资源。

对于房地产估价来说,土地不是平面的,而是一个三维立体空间,具体是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。如图 1-1 所示。

- (1) 地球表面,简称地表。
- (2) 地球表面以上一定范围内的空间,简称地上空间。
- (3) 地球表面以下一定范围内的空间,简称地下空间。

一宗土地的地表范围是指该宗土地在地表上的“边界”所围合的区域。这个“边界”是以权属界线组成的封闭曲线。

土地在实物上为连绵无垠之物,本无范围可言,但在实际生活中人为地在地表上进行“划野分疆”,使土地形成了一块一块,或一宗一宗,也使土地有了界址、四至、面积和形状。

例如,政府出让土地使用权的地块,其范围通常是按照标有界址点坐标的建设用地红线图,由城市规划管理部门或者土地管理部门,在地块各转点钉桩、埋设混凝土界桩或界石,并放线来确认,形状为封闭多边形,面积大小依照水平投影面积计算。

一宗土地的地上空间范围,从理论上讲,是指从该宗土地的地表边界向上延伸到无限天空的空间;地下空间范围,从理论上讲,是指从该宗土地的地表边界呈锥形向下延伸到地心的空间。

例如,《牛津法律大辞典》写道:“一般而言,土地所有权的效力及于土地的上空和地表下面直至地球中心的底土。”但是,在现代的法律规定中,土地所有权的上下空间范围已不再是“上穷天空,下尽地心”,而是“除法律有限制外,于其行使有利益的范围”,“如他人的干涉无碍其所有权之行使,不得予以排除”。通常,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. 土地的供给

土地的供给有自然供给和经济供给。土地的自然供给是指地球提供给人类的可利用的土地数量,它反映了土地供人类使用的自然特性。土地的自然供给是相对稳定的,几乎不受任何人为因素或社会经济因素的影响。一般来说,自然供给的土地有这样几个特性:

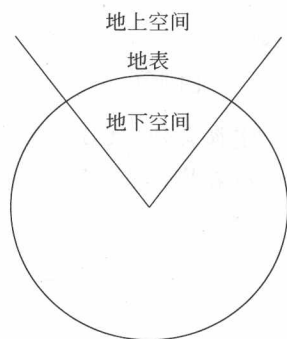


图 1-1 土地

具有适宜于人类生存和工作的气候条件;具有适宜于植物生长的土壤质地和气候条件;具有可以利用的淡水资源;具有可供人类利用的生产资源;具有一定的交通条件。

土地的经济供给,是指在土地的自然供给的范围内,对土地进行开发、利用、保护和整治,以满足人类不同需求的土地供给,是通过人类开发利用而形成的土地供给。因此土地经济供给的数量会受人类社会活动的影响。如开发新土地、调整用地结构、提高土地利用率等都会影响土地的经济供给。

3. 宗地的基本认识

在房地产估价过程中,主要可以从以下几方面对一宗土地进行认识。

(1) 位置(或坐落)。位置包括所处的区域和具体的地点,可以从国家、地区、路名和门牌号等从宏观到具体的层面来认识。

(2) 面积。面积为依法认定的面积。土地的面积,一般是用平方米(m^2)表示,也可以用公顷(ha)和亩表示。

$$1\text{ha} = 10\,000\text{m}^2$$

$$1\text{亩} = 666.67\text{m}^2$$

$$1\text{ha} = 15\text{亩}$$

(3) 四至。四至是宗地四邻的名称。一般的描述是“东至××,南至××,西至××,北至××”。

(4) 形状,主要看地块的形状是否规则,不规则地块会对其价值有所影响。

(5) 地形、地势,是指土地表面高低起伏的状态或格局,包括与相邻土地、道路的高低关系,自然排水状况,被洪水淹没的可能性等。

(6) 环境,主要指自然环境。如有无大气、噪声、土壤、固液体、辐射等污染。是否为垃圾填埋场、化工厂原址,周围有无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾中转站等污染源。周围环境、景观通常用文字加图片来说明。

(7) 地质条件,包括地基的承载力和稳定性、地下水位和水质(包括地下水成分与污染情况)、不良地质现象(崩塌、滑坡、泥石流、断裂带、软弱土等)。

(8) 利用状况,包括用途(法定用途和实际用途);土地上有无建筑物、其他附着物;建筑物是否最有效利用等。

(9) 产权状况。由于土地权利的种类和状况对土地利用价值的影响很大,因此,在进行房地产估价前,应特别注意调查和了解土地权属状况。我国目前的土地管理制度下,应首先了解宗地是集体土地还是国有土地,在国有土地中,还应了解是出让土地还是划拨土地,出让土地还要进一步了解出让年限等内容。此外,还必须了解土地取得的手续是否齐全,有无抵押、典当、出租(已出租的,再转让时要受原租约的限制)、是否涉案、权属是否有争议、是否为临时用地、是否属于违法占地、土地使用权是否为共有等情况。例如,《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条第(四)项规定,共有的房地产未经其他共有人书

面同意的,不得转让。

(10) 基础设施完备程度和土地平整程度,是指道路、供排水(雨水、污水)、供电、通信、燃气、供热等基础设施的完备程度和土地的平整程度,即通常所说的“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”等。所谓“三通一平”,一般是指路通、水通、电通和场地平整;“五通一平”一般是指具有了道路、供水、排水、供电、通信等基础设施或条件以及场地平整;“七通一平”一般是指具有了道路、供水、排水、供电、通信、燃气、热力等基础设施或条件以及场地平整。

(11) 土地使用管制。对于城市建设用地,土地使用管制主要为城市规划限制条件,包括用途、建筑高度、容积率、建筑密度、建筑后退红线距离(规定建筑物应距离城市道路或用地红线的程度)、建筑间距、绿地率(用地红线内绿化用地总面积占土地总面积的比率)、交通出入口方位、停车泊位、建筑体量、体型、色彩和地面标高等。

(12) 其他。如临街的商业用地还需要了解临街宽度和临街深度,农用地还要看其土壤肥劣、排水和灌溉等条件。

4. 土地利用所受的限制

拥有一宗土地,其所有者或使用者并不是能随心所欲地利用,还要受很多的限制。这些限制,除了来自建筑技术(包括建筑施工技术、建筑材料性能)和经济能力等拥有者自身的能力外,还包括拥有者自身能力以外的限制(下面将主要讲述这方面),因为土地的利用不是孤立的,它既受到周围环境的影响,也会影响周围和社会公众的利益。

一宗土地所受限制的种类和程度,对其价值有很大的影响。进行房地产评估时应充分进行调查和了解,才能评估出其准确的价值。土地利用所受的限制可归纳为以下三个方面。

(1) 土地权利的 settings 和行使的限制。土地权利有多种,如所有权、使用权、他项权利等,都会给土地的使用带来一定的限制。

另外,地下矿藏、埋藏物是否能够自动地归属于土地拥有者,世界上各个国家和地区的规定不一。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二条规定:“国家按照所有权和使用权分离的原则,实行城镇国有土地使用权出让、转让制度,但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。”

(2) 房地产相邻关系的限制。相邻关系是指相邻各方对各自所有或使用的房地产行使所有权或者使用权时,因相互间依法应当给予方便或间接受限制而发生的权利义务关系。在现实中,主要存在两类相邻关系:一是通风、采光、排水、排污的相邻关系。比如,土地使用权人在建造房屋时,应当照顾到周围相邻人的实际需要,与相邻建筑物保持适当距离并适当限制其高度,不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。二是险情危害的相邻关系。比如,房屋有倒塌危险,或放置易燃、易爆、剧毒、恶臭等有危害的物件于屋内,危及邻居的生命财产安全或身心健康,相邻人有权请求排除险情危害。

(3) 土地使用管制所受的限制。世界上几乎所有的国家和地区对土地使用都有或多或少的限制,对于房地产估价来说,土地使用管制主要是指耕地转为非耕地、农用地转为建设用地、集体所有土地转为国家所有土地,以及城市规划中对土地用途、建筑高度、容积率和建筑密度等的规定。

容积率是反映和衡量建设用地使用强度的一项重要指标,是指一块土地上建筑物的总建筑面积与该块土地总面积的比值,即:

$$\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{土地总面积}}$$

容积率的高低对地价也有很大的影响,在估价时一定要搞清楚容积率的确切内涵。在城市规划中,地下建筑面积通常不计容积率。在实际中,容积率分为包含地下建筑面积的和不包含地下建筑面积的。在补交土地使用权出让金方面,有的地方政府规定地下建筑面积不用补交或者只按照地上建筑面积土地使用权出让金水平的一定比例(如 1/3)补交。这些规定对地价都有很大的影响。

城市规划一般要求建筑物四周留有一定的空地,以作为该宗地的绿化和交通用地,并且满足建筑物的通风、采光、防火以及居住者的隐私权等要求。建筑密度就是这一要求的具体指标之一。

建筑密度又称建筑覆盖率,是指宗地内所有建筑物的基底总面积与该宗地土地总面积的比率(%),即:

$$\text{建筑密度} = \frac{\text{建筑基底总面积}}{\text{土地总面积}}$$

5. 用地分类

按照国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 137—90),城市用地按大类、中类、小类三级进行划分,以满足不同层次规划的要求。城市用地共分为 10 个大类、46 个中类和 73 个小类。城市总体规划阶段一般以达到中类为主,详细规划阶段达到小类程度。城市用地 10 个大类及其代号分别为居住用地(R)、公共设施用地(C)、工业用地(M)、仓储用地(W)、对外交通用地(T)、道路广场用地(S)、市政公用设施用地(U)、绿地(G)、特殊用地(D)、水域或其他用地(E)。

(二) 建筑物的含义

1. 建筑物的定义

建筑物的定义一般分为广义和狭义两种。广义的建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备)等组成的整体物,包括房屋和构筑物。狭义的建筑物是指房屋,不包括构筑物。房屋是指能够遮风挡雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所,一般由基

础、墙、柱、门、窗、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物是指房屋以外的工程建筑,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、隧道等。

在房地产估价中通常将建筑物作广义理解。

2. 对建筑物的基本认识

从房地产估价的角度来看,人们对建筑物的认识主要包括以下几个方面。

(1) 位置。位置包括所处的区域(宏观区位)和具体地点,可以从国家、地区、邻里、地点这些从宏观到具体的层面来认识。

(2) 面积。有的建筑物需要用体积来说明,如仓库;有的建筑物需要用其他单位来说明,如停车场通常用车位数、旅馆通常用房间数或床位数、电影院通常用座位数、医院通常用床位数来说明。但这里以面积这种典型情况为例来说明,以后涉及面积时均如此,不再说明。面积包括:①建筑面积;②使用面积;③成套房屋的套内建筑面积;④其他面积。住宅还需要了解居住面积,商业用房还需要了解营业面积,出租的房屋还需要了解可出租面积(具体有可出租的建筑面积、可出租的使用面积)。其中,房屋建筑面积是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备有上盖、结构牢固、层高 2.20m 以上(含 2.20m)的永久性建筑。房屋使用面积是指房屋户内全部可供使用的空间面积,按房屋的内墙面水平投影计算。成套房屋的套内建筑面积是指由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成的面积,即:

套内建筑面积 = 套内房屋使用面积 + 套内墙体面积 + 套内阳台建筑面积

成套房屋的建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成,即:

建筑面积 = 套内建筑面积 + 分摊的共有建筑面积

(3) 结构。结构是指建筑物中由承重构件(基础、墙体、柱、梁、楼板、屋架等)组成的体系。一般分为:①钢结构;②钢筋混凝土结构;③砖混结构;④砖木结构;⑤简易结构。具体如以组成建筑结构的主要建筑材料来划分可分为:①钢结构;②混凝土结构(包括素混凝土结构、钢筋混凝土结构和预应力混凝土结构等);③砌体结构(包括砖结构、石结构和其他材料的砌块结构);④木结构;⑤塑料结构;⑥薄膜充气结构。若以组成建筑结构的主体结构形式来划分可分为:①墙体结构;②框架结构;③深梁结构;④筒体结构;⑤拱结构;⑥网架结构;⑦空间薄壁结构(包括折板结构);⑧悬索结构;⑨舱体结构。

(4) 层数和高度。通常根据建筑物的层数或总高度将建筑物分为低层建筑、多层建筑、高层建筑和超高层建筑。住宅通常是按照层数来划分的:1~3 层为低层住宅(一般来说 10m 以下);4~6 层为多层住宅;7~9 层为中高层住宅;10 层以上的(含 10 层)为高层住宅。公共建筑及综合性建筑通常是按照建筑总高度来划分的,总高度超过 24m 的为高层建筑(不包括总高度超过 24m 的单层建筑)。建筑总高度超过 100m 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。

(5) 设备。设备包括给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备。需要了解它们的配置情况和性能。

(6) 层高和净高。层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上层楼面或吊顶底面之间的垂直距离。

(7) 空间布局。主要指平面和竖向布置。

(8) 装饰装修。装修分为内装修和外装修。需要了解装修的标准和程度、所用材料的品质及装修质量等。

(9) 维修养护情况及完损程度。维修养护情况及完损程度包括地基的稳定性、沉降情况(沉降是否均匀及其程度)等。

(10) 建成年月。建成年月包括开工日期和竣工日期。

(11) 利用状况。利用状况包括法定用途和实际用途。多用途的,还需要了解不同用途的位置或楼层分布及其面积。

(12) 产权状况。产权状况要了解是独有、共有还是建筑物区分所有权,是完全产权还是部分产权,是否抵押、典当、出租,是否涉案,权属是否有争议,是否为临时建筑,是否属于违章建筑。还要了解所坐落的土地的权利状况,因为房屋所有权还受土地使用权的约束,如在有限期土地使用权的土地上建造的房屋的所有权,实际上也是有限期的(《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第40条规定:“土地使用权期满,土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得”)。

(13) 公共服务设施完备程度。对于住宅而言,公共服务设施主要是指教育(如托儿所、幼儿园、中小学)、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融、邮电等公共建筑的完备程度。写字楼、工业等也要求有相应的公共服务设施。

(14) 其他。如通风、采光、隔声、隔振、隔热、层高、物业管理情况等(因为完善的物业管理是保持及提高房地产价值的一个重要因素)。如果为建筑物的某一局部,如一“套”或一“单元”,则还需要了解其朝向、楼层;新建的房屋还需要了解其工程质量;期房还需要了解其建设单位(开发商)、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位以及预计交付使用日期等。

(三) 其他地上定着物的含义

其他地上定着物也称为其他土地附着物、其他地上附着物,是建筑物以外的土地定着物,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,应随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。

其他地上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、建筑物的价值明显减损。例如,为了提高土地或建筑物的使用价值或功能,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。仅仅是放进土地