

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

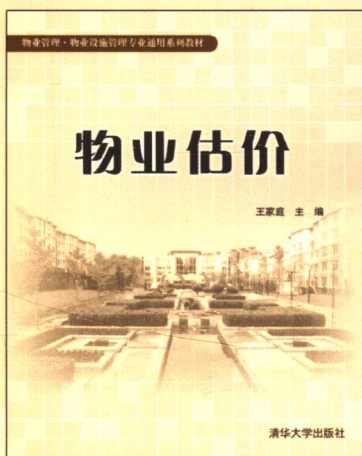
物业估价

王家庭 主 编



清华大学出版社

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材



物业估价

物业管理招标投标实务

物业管理企业会计

物业流通与管理

物业管理概论

智能建筑技术与设计

物业管理案例分析

物业管理法律与制度

建筑学基础

房屋建筑施工

建筑装饰与装修

房屋构造与维护管理

小区绿化与景观设计

物业设施设备管理与维修

ISBN 7-302-11903-1



定价: 19.00 元

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

物 业 估 价

王家庭 主编

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

本书在广泛吸收和借鉴国内外成功经验、充分推理论证的基础上,概括和总结了前人的研究成果,全面系统地论述和介绍了物业估价的内涵、基本理论、估价原则、估价程序、估价方法和国外估价制度,提出了促进中国物业估价行业健康发展的一些初步设想。

本书是高职、高专院校有关专业的教材,也可以作为普通高校本科生的选修课教材和课外读物,以及相关专业人员的培训用书。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

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。

本书防伪标签采用特殊防伪技术,用户可通过在图案表面涂抹清水,图案消失,水干后图案复现;或将表面膜揭下,放在白纸上用彩笔涂抹,图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

物业估价/王家庭主编. —北京:清华大学出版社, 2005.10

(物业管理·物业设施管理专业通用系列教材)

ISBN 7-302-11903-1

I. 物… II. 王… III. 物业管理-价格-评估-高等学校-教材 IV. F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第112656号

出版者:清华大学出版社 地 址:北京清华大学学研大厦

<http://www.tup.com.cn> 邮 编:100084

社总机:010-62770175 客户服务:010-62776969

组稿编辑:赵学秀

文稿编辑:张志强

封面设计:范华明

版式设计:李永梅

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

发行者:新华书店总店北京发行所

开 本:185×230 印张:15.25 字数:271千字

版 次:2005年10月第1版 2005年10月第1次印刷

书 号:ISBN 7-302-11903-1/F·1360

印 数:1~5000

定 价:19.00元

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

编 委 会

(按汉语拼音为序)

顾 问 郝寿义 胡代光 胡健颖 胡乃武

黄光宇 饶会林 王健林 郑超愚

主 任 董 藩

副主任 牛建高 王庆春

编 委 郭淑芬 刘 薇 牛建高 秦凤伟 王家庭

王明吉 王庆春 阎俊爱 郑 鹭 周 宇

顾问简介

(按汉语拼音为序)

郝寿义 著名经济学家，房地产管理专家，美国芝加哥大学博士后，南开大学经济学院教授、博士生导师，建设部高等教育工程管理专业评估委员会委员，中国区域科学协会副会长，天津市滨海新区管委会副主任。

胡代光 著名经济学家，教育家，北京大学经济学院和西南财经大学经济学院教授、博士生导师，曾任北京市经济总会副会长和民革中央第六届、第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

胡健颖 著名经济学家，统计学家，营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博士生导师，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

黄光宇 著名城市规划专家，教育家，重庆大学建筑与城市规划学院教授，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴。

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博士生导师，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，中国住宅产业商会首届年会轮值主席，中国西部地区开发顾问，多个省、市政府顾问，入选“20年20位影响中国的本土企业家”，为中国房地产业旗帜性人物。

郑超愚 著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博士生导师，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

加强物业管理教育，深化物业管理研究

（序一）

自深圳市物业管理公司 1981 年成立以来，物业管理行业在中国大陆已经走过了二十多年的发展历程。现在，随着社会分工的日益深化，物业管理行业已经成为一个新兴而飞速发展的行业。据建设部预测，今后 20 年，中国新建住宅建筑总面积将增加 80 亿平方米以上。届时，中国人均住房建筑面积将达到 30m^2 。现在的住宅存量加新建住宅，累计产生的服务需求将是长期而巨大的，这意味着中国的物业管理市场将出现空前繁荣的局面，从业人员可能会超过 1 000 万。所以，加强对这一行业发展的规划、指导与管理和服务人员的培养与培训将是一项长期而重要的工作。

中国加入 WTO 后，物业管理开始面对境外同行的竞争。事实上，近年来国外该领域的一些知名企业已经开始抢滩中国大陆。例如，最早进入深圳的戴德梁行，还有号称亚洲最大物业管理公司的第一太平洋——戴维斯，在中国的业务已发展到北京、上海、天津、深圳等重要的大中城市；另外像美国的“为您服务”、澳洲的“商务年华”等国际知名管理公司也已经开始了在中国的探索。这些境外品牌物业管理企业具有技术优势、价格优势、体制优势，尤其是在高档物业管理、环保高新技术、大型机械设备管理等方面持有“杀手锏”，加之他们实实在在的“以人为本”的经营理念，对消费者的争夺力很强。因此，中国的物业管理企业处于机遇与挑战并存的发展环境中。

许多人认为物业管理行业的进入门槛较低，只是简单地提供清洁、绿化、维修、治安管理等服务。其实，这只是暂时的表面现象，也是处于初级阶段的物业管理行业粗放经营的表现。物业管理行业是典型的综合性服务行业，其专业知识涉及建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域。随着行业向纵深发展，对物业管理从业人员的专业知识和基本素质的要求将越来越高。物业管理企业能否盈利，能否提供优质服务，在很大程度上取决于从业人员的素质，也就是说竞争到最后还是人才的争夺。所以，不论是从行业的健康发展来看，还是从企业竞争力的提高来看，也不论是从国民经济体系的完善来看，还是从国际经济一体化的趋势来看，加强物业管理教育，深化物业管理研究，培养出大批高水平的物业管理人才，都是非常必要和迫切的。目前，国内的一些高职、高专、成人院校甚至本科院校适时地开设

了物业管理、物业设施管理专业教育，自考系统也将这两个专业列入自考专业范围，物业管理职业培训也陆续登场，适应了当前及今后的发展需要。

董藩博士是北京师范大学管理学院的博士生导师，是一位优秀的青年经济学家和房地产管理专家，曾在国际会议和《经济研究》、《光明日报》等报刊发表论文 300 余篇，出版了多部著作，主持过多项国家和省部级科研项目，有几十项成果获得国家和省部级奖励。他主持编写的几套丛书还曾被列入国家“十五”重点图书出版规划项目和中共中央宣传部“向中共‘十六大’献礼百部（套）图书”之一。他主持编写的一套房地产方面的教材已累计发行近 30 万册，创造了良好的社会效益和经济效益。他的一些关于西部投资、风险投资、房地产投资等方面的建议，如关于统一西部开发投资政策的建议、整顿西部投资秩序的建议、开办购房按揭贷款的建议等，都已被中央和地方政府采纳。

清华大学出版社委托他主持编写一套“物业管理·物业设施管理专业通用系列教材”，我认为这是很合适的选择。从这套丛书的作者队伍来看，大多是毕业于中国人民大学、南开大学、天津大学、中国农业大学、吉林大学、东北财经大学等学校的博士，且多在国内有影响的高校承担与房地产、投资有关的教学和科研工作，有的还在著名高校或研究机构从事博士后研究，可以说是一个优秀的青年学者群体。我相信这套丛书的出版会为学术界和房地产教育界提供一项高质量的成果，尤其会为物业管理、物业设施管理专业的课程建设做出积极的贡献。当然，书中难免会有不足之处，恳请读者指正，帮助他们在修订时加以完善。

胡代光

2005 年 5 月于北京大学

携手推进物业管理教育事业的发展

（序二）

我是一个房地产行业的实践者，自我进入该行业以来，始终关注着房地产理论的发展。中国的房地产业从 20 世纪 90 年代中后期开始，进入快速发展阶段，尽管这其中也有波折，但总体上呈现出蓬勃向上的趋势。但是，房地产市场究竟有多大？有哪些因素决定着它的未来潜力？房地产业的“冷”与“热”如何判断？如何实现房地产业的可持续发展？在“数字化家园”和“绿色住宅”浪潮汹涌而起之际，中国如何才能做到与世界并肩前进？在国际房地产业巨头逐渐登陆之时，国内的开发力量如何整合才能有效应对？……所有这些问题，经常萦绕在我的脑海，我也希望学术界更多地关注这些问题，为房地产企业拨开迷雾，为中国房地产业的发展指点迷津。

我同样关注着房地产教育事业的发展。自踏入商界以来，我始终在这一领域从业。我发现，对房地产业这样一个规模庞大、地位重要的行业来说，竟然没有一个非常恰当的二级学科为其培养专门人才，大家只是在区域经济学和国民经济学专业上设置关于房地产的专业方向。近年来也有的高校尝试着从工程管理、土地资源管理专业向房地产方向延伸，但显然存在诸多不适之处。我认为，教育的发展要适应经济、社会发展的需要，否则人才缺乏的局面将继续表现为房地产业的瓶颈而制约着这一行业的健康发展。

至于房地产业的分支——物业管理行业，不论是理论研究还是实践操作，都显得更加落后了。目前的物业管理还停留在提供简单的清洁、绿化、维修、治安管理等单项服务上。之所以处在这样一个粗放经营阶段，与落后的物业管理教育有直接关系。物业管理属于综合性服务行业，要求服务者能够提供建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域的服务。这就对物业管理教育提出了较高的要求，所以，相关教育者任重道远。

青年经济学家董藩博士是中国房地产教育的先行者之一，也是房地产研究领域的著名学者，曾经提出过不少影响到房地产业发展的理论观点和政策主张。最近他提出一起为物业管理教育事业做点事情，以推动理论与实践的结合，这也正合我意。我早已发现，物业管理领域有一些经验丰富、善于思考的行家，但是由于缺少交流环境和条件，或者还没有养成这样的习惯，他们的一些宝贵经验和精辟见解总体上看是很零碎的、缺乏升

• VI •

华的，不能让他人受益。与此同时，许多学者虽然写出了教材和论文，但由于缺乏实践经验，内容难免显得虚张、空洞，甚至切不到要害上。如果教育界、企业界携起手来，我相信局面会大大改观。

大连万达集团是以房地产开发为主的大型企业，企业资产已达 200 多亿元。万达系统的物业管理在全国也具有很强的影响力，获得过多项重要荣誉。集团将为物业管理研究者和教育者提供一切科研条件，同时也将以广阔的胸怀、雄厚的资金实力、超前的经营理念、不拘一格的人才选拔机制，迎接每一位走出校园的莘莘学子。

让企业界、理论界、教育界携起手来！

大连万达集团董事长 王健林

2005 年 6 月

前 言

我国社会主义市场经济体制改革逐步深入，房地产业快速成长，物业估价作为一个新兴的行业，正在日益走向成熟和完善，估价制度逐步健全，从业人员队伍不断壮大，理论和实践不断完善。目前，无论是物业开发、经营、融资、政府对物业市场的宏观调控，还是老百姓的物业购置活动，都需要大量的信息咨询、市场研究和投资决策服务，尤其是物业估价服务，在物业抵押贷款、城市房屋拆迁补偿、司法鉴定、项目可行性研究、投资分析中也发挥着不可或缺、越来越重要的作用。可以说，物业估价已成为规范物业市场的有效工具。

在这种形势下，为了更好地发展和完善物业估价行业，适应加入 WTO 后中国物业估价业务快速发展的现实需要，我在参阅了国内外大量的估价文献和有关物业估价最新资料的基础上，结合当前高校物业估价教学的经验以及许多实务工作者的估价实践，编写了本书。在本书中，我在广泛吸收和借鉴国内外的成功经验、充分推理论证的基础上，概括和总结了前人的研究成果，全面系统地论述和介绍了物业估价的内涵、基本理论、估价原则、估价程序、估价方法和国外估价制度，以推动 21 世纪中国物业估价行业的健康发展。

在本书写作过程中，我参考了大量文献，书中注释及书后参考文献列示已经做了交代，在此向这些文献的作者表示衷心感谢。在本书修改过程中，我还得到清华大学出版社赵学秀编辑和北京师范大学董藩教授的全力帮助。当然，对于书中所涉及的知识产权责任以及所有可能发生的错误，均由我本人承担。由于时间仓促，书中有些看法也未必合适，疏漏、不足之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

王家庭

2005 年 5 月于南开大学

目 录

第一章 物业估价概论	1
第一节 物业概述	1
第二节 物业估价概说	6
第三节 发展物业估价业务的现实意义	15
基本概念	17
思考题	18
第二章 物业价格的形成	19
第一节 物业价格概述	19
第二节 物业价格的构成和类型	24
第三节 影响物业价格的主要因素	31
基本概念	44
思考题	45
第三章 物业估价的原则与程序	46
第一节 物业估价原则的理论基础	46
第二节 物业估价的主要原则	50
第三节 物业估价的基本程序	57
基本概念	66
思考题	66
第四章 物业估价方法之一：市场比较法	67
第一节 市场比较法的基本原理	67
第二节 市场比较法的具体运用	70
第三节 市场比较法的应用举例	79
基本概念	83

思考题	83
第五章 物业估价方法之二：收益法	85
第一节 收益法的基本原理	85
第二节 物业纯收益的求取	90
第三节 资本化率的确定	96
第四节 收益法的具体运用	104
基本概念	110
思考题	110
第六章 物业估价方法之三：成本法	111
第一节 成本法的基本原理	111
第二节 重新建造完全价值的确定	116
第三节 建筑物折旧的估算	121
第四节 成本法运用举例	130
基本概念	132
思考题	132
第七章 物业估价方法之四：假设开发法	133
第一节 假设开发法的基本原理	133
第二节 假设开发法的运用问题	135
第三节 假设开发法的操作程序	141
第四节 假设开发法的应用举例	144
基本概念	149
思考题	149
第八章 物业估价方法之五：长期趋势法	150
第一节 长期趋势法的基本原理	150
第二节 简易平均趋势法	153
第三节 移动平均趋势法	159
第四节 季节指数趋势法	164
基本概念	169

思考题	170
第九章 物业估价方法之六：路线价法	171
第一节 路线价法的基本原理	171
第二节 深度指数表的编制	175
第三节 路线价法的实际操作	184
基本概念	196
思考题	196
第十章 不同类型物业的估价	197
第一节 工业物业估价	197
第二节 居住物业估价	203
第三节 商业物业估价	212
第四节 在建项目估价	218
第五节 其他类型物业的估价	222
基本概念	224
思考题	224
参考文献	225

第一章

物业估价概论

随着改革开放的逐步推进和市场经济的不断发展完善,以及房地产业的快速成长,物业估价作为一个新兴事物,正在迅速壮大,已成为中国经济生活中必不可少的一部分。

第一节 物业概述

中国物业估价起步较晚,相关理论研究相对滞后,对其发展中的一些基本知识问题,尚无统一认识,存在许多争论和分歧。为了准确、科学地研究物业估价问题。有必要对与物业估价相关的一些基本概念和基本问题进行系统探讨。

一、物业的含义

一般认为,“物业”一词是由香港传入内地的,其含义是指土地以及土地上以建筑物形式存在的不动产。与这一含义相对应的是英语中的“Property”、“Real Property”、“Estate”或“Real Estate”等。

“物业”一词在东南亚地区是作为房地产的别称或同义词而使用的。

实际上,“不动产”和“房地产”还是有区别的。按一般理解,“房地产”包括在建的、建成的(已投入使用的和未投入使用的)房产和地产,而“不动产”的范围要更广一些,还包括农作物、矿藏等。

在英语中,“Real Property”和“Real Estate”也是有区别的:“Real Estate”是指土地及附着在土地上的人工构筑物和房屋;而“Real Property”则是指“Real Estate”及其所附带的各种权益。即“Real Estate”是狭义的房地产概念,“Real Property”则是指广义上

的房地产，包括房地产实体本身以及隐含于房地产实体中的各种经济利益和各种权利，如所有权、使用权、租赁权和抵押权等。

再看“Property”，其含义是“财产、资产、拥有物、房地产”等，其含义显然比“Real Property”还要更广泛些。

经过检索和调查，我们发现国际上许多著名相关机构也用“Facility”代替“Property”表示“物业”。如国际建筑研究与建筑文献委员会（International Council for Building Research Studies & Documentation, CIB）和国际物业管理协会（IFMA）。

“Facility”含义是“使工作便利的工具或环境、设备、设施等”，可以包括车、船、航空设备等交通工具，图书馆、实验室等研究设施，跑道、游泳池等运动设施，机器、机械等生产设施，当然也包括厂房、办公楼、住宅等房地产。“Facility”含义似乎比“Property”、“Real Property”、“Estate”或“Real Estate”更加广泛。

无论“物业”在英语中如何解释，从国际发展的趋势和物业估价的行业等角度分析，物业的内涵应该包括以下要素：

- （1）已建成并具有使用功能的各类建筑物、构筑物；
- （2）与这些建筑物、构筑物相配套的设备（含生产设备）和市政、公用设施；
- （3）与建筑物、构筑物相邻的场地、庭院、停车场、小区内的道路等。

也就是说，物业不仅包括建筑物或构筑物本身，还包括其内部的设备、设施以及与其相邻、相关的设施、环境等。

上述对物业含义的理解已经得到许多专业人士的认同，并且已经体现在有关的文件中。如上海市物业管理规范性文件中，对物业的定义为：“已经建成并经竣工验收投入使用的各类房屋建筑及其附属配套设施与场地。”南京市物业管理暂行办法对物业的定义为：“已投入使用的各类房屋及其附属的市政、公用设施和相关联的场地。”

物业不同于房地产业。房地产业是指从事房屋和土地开发经营的独立产业，它包括房地产开发、建设、经营、维护和服务等房地产经济活动全过程的所有经济组织。而物业则是指具体的土地、建筑物，以及围绕着各类房屋的附属配套设施组成的组合体。

二、物业的基本性质

分析和把握物业的基本属性，对于了解物业估价的本质，搞好物业估价有着十分重要的意义。

（一）自然属性

物业的自然属性也就是物业的物理属性，是指与物业的物质实体或物理形态相联系

的性质，是物业社会经济性质的物质内容和物质基础。物业的自然属性有多种表现，主要有：

1. 系统性

一组（或其他单位）物件是一个系统，物业的各组成部分之间有联系或相配套组成一个整体才能发挥物业应有的功能，满足人们生活、工作和消费的需求。没有配套设施的物业难以发挥功能、难以满足各种需要，人们的各种现实需求从客观上决定了物业的配套性和系统性。

系统性要求各种配套设施应该齐全，否则将影响物业功能的发挥。以住宅为例，室内设备配套至少应包括厨房、厕所、上下水、电等，否则就会产生不便，影响房屋居住功能的发挥。住宅小区的配套包括文化教育设施、卫生保健设施、商业服务设施、环境保护设施等；市政配套设施包括交通、邮电、能源、自来水、供热等。具有这些配套设施的住宅小区可以形成一个完善的系统，充分发挥住宅小区的功能。即物业的配套设施越齐全，其功能发挥就越充分。

物业的配套设施不仅要完善，而且各组成部分要运转正常，即系统的每个组成部分都要正常发挥其应有的功能，否则，整个系统的功能就要受到影响。

2. 有限性

天然的土地资源是有限的，人类可以用作兴建建筑物的优良建筑地段更有限，只能在有限的土地上开发建设有限的物业。因此，要充分发挥每一物业的功能和价值，为社会、为人类创造财富。

3. 多样性

物业的多样性主要是对建筑物而言的。由于建筑物的功能、位置、自然环境、技术经济条件的不同，形成了物业形式上的多样性。每一个建筑产品都是单件产品，它们在类别、品种、规格、结构、式样、外观以及年代等方面，都存在着某种不同之处。

4. 长期性

建筑物一旦建成，在正常情况下，其物理寿命可达数十年甚至上百年、几百年，可供人们长期使用。所以，物业既可以一次性出售，也可以通过出租的方式零星出售，一边流通一边消费；其价值可以一次性收回，也可以在较长时间内多次收回。

（二）社会属性

物业的社会属性主要是指它的经济性质，包括权属性、商品性、效用性等。

1. 权属性

物业的权属性，是指物业在法律上有着明确的权属关系，这种权属关系使物业的所有者、经营者和使用者各方的经济利益，在物业的开发、建设、经营管理与使用过程中，