



新世纪工程管理专业系列教材

房地产价格评估

FANGDICHAN JIAGE PINGGU

吴庆玲 主编



中国建材工业出版社

房 地 产 价 格 评 估

吴庆玲 主编

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产价格评估/吴庆玲主编. —北京: 中国建材工业出版社, 2004. 1

(新世纪工程管理专业系列教材)

ISBN 7-80159-533-5

I. 房… II. 吴… III. 房地产-价格-评估-高等学校-教材 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 097825 号

房地产价格评估

吴庆玲 主编

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编: 100044

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 北京鑫正大印刷有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 11.5

字 数: 280 千字

版 次: 2004 年 1 月第一版

印 次: 2004 年 6 月第二次

印 数: 3001—6000 册

书 号: ISBN 7-80159-533-5/TU·270

定 价: 18.00 元

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。联系电话: (010) 68345931

新世纪工程管理专业系列教材

编 委 会

编委会主任：林增杰 中国人民大学

副主任：张跃庆 首都经贸大学；刘书瀚 天津商学院

秘书长：白丽华 天津商学院；马学春 中国建材工业出版社

编 委：(以汉语拼音为序)

白丽华 天津商学院

丁 芸 首都经贸大学

傅晓灵 武汉化工学院

谷俊青 天津财经学院

姜薪萍 江西财经大学

宁素莹 中南财经政法大学

乔志敏 中央财经大学

陶满德 江西师范大学

武献华 东北财经大学

姚玲珍 上海财经大学

郑润梅 山西财经大学

总 序

为促进我国高等院校工程管理专业下设的房地产经营管理、投资与造价管理、物业管理等方向的教学质量的提高,全国部分财经类高校工程管理专业的负责人经过充分酝酿,决定在本专业各院校的专家和学者的共同努力下,发挥各院校的优势,突出各院校的专业特色,通力合作出版一套《新世纪工程管理专业系列教材》。

专业教材的建设是一个重要的问题,没有高质量的教材,就难以培养素质和能力方面都符合市场经济发展要求的专业人才。尤其面对 21 世纪不断发展的科学与技术、快速变化的国际国内市场等新形势,对工程管理专业人员的知识结构和能力素质都提出了更新、更高的要求,在发展变化中求生存,在学习创新中求发展是所有高校专业建设首先要考虑的问题。因此,尽快编写出符合时代要求、符合教育教学规律、与工程管理专业培养目标相吻合的高水平教材就成为当务之急。

《新世纪工程管理专业系列教材》以管理、财经类院校工程管理专业为主,在完全符合教育部专业指导委员会对本专业人才培养目标所设定的“管理、经济、工程技术和法律”四个知识平台基本要求的前提下,突出财经类、管理类院校对工程项目在经营管理、价值评估、可行性研究、项目营销策划、资产的保值增值等方面的专业特色,撰写以管理和经济为主线条的系列教材以满足人才培养的需要。

经过所有参编院校的认真讨论,一致同意本系列教材编写的基本原则是:

1. 所编写的教材必须符合建设部高等工程管理学科专业指导委员会对本专业人才培养目标的具体要求;
2. 财经类院校对工程管理专业人才的培养应该偏重在培养经营管理能力方面。在教材编写中,要考虑培养学生对市场经济基本知识的良好运用能力,要体现培养懂工程技术的经营管理人才,以培养房地产开发商和经营商人才为主,为工程建设企业培养经营型人才;
3. 新编写的教材要有一定的超前性:要体现出 21 世纪对人才的要求,考虑到我国加入 WTO 后对工程管理人才的知识结构和能力的要求,所涉及的内容要争取和国际惯例相衔接,面向世界、面向未来;
4. 突出案例教学:力争在教材中体现实用性,在课程内容允许的情况下,以培养学生的实际工作能力为出发点,选取恰当案例作为课程内容的补充和延伸;
5. 在部分教材中争取用国外成熟的原版教材作为参考资料,扩充学习者的知识面;
6. 在新编教材中,考虑运用现代化教学手段,有条件的教材要同步编写电子课件以利于多媒体教学,或同步编写习题集以利于学习者课下练习和自学;
7. 时间和进度要服从质量,保证教材的先进性和适用性。

我们相信,在所有参编院校的共同努力下,本系列教材必定能满足新世纪快速发展和不断创新的工程管理专业的教学需要。

新世纪工程管理专业
系列教材编委会
2002 年 4 月

前 言

随着我国房地产市场的不断发展与壮大,房地产价格评估作为进一步完善房地产市场、推动房地产市场发展的一项重要工作,越来越受到人们的重视。特别是我国房地产价格评估制度的建立,极大地促进了房地产价格评估行业的发展。可以说,房地产价格评估行业正处在一个蓬勃发展的大好时期。但房地产价格评估是房地产业中技术性最强、难度最大的工作,工作的开展需要一大批高素质的人才参与和科学的房地产价格评估理论及方法的指导。而且,由于房地产价格评估工作在我国开展的时间尚短,其理论和方法还有待于在理论研究和评估实践中不断完善。基于上述考虑,作者在广泛参考国内外学者的研究成果和总结近些年教学实践经验的基础上编写了此书,希望能够为房地产价格评估行业的发展尽一点绵薄之力。

同时,考虑到本书作为高等院校本科生专业课教材的需要,在写作过程中,我们力求能够吸收房地产价格评估的最新理论和实践方面的研究成果,博采众家之长,并注意理论联系实际,在实践上具有可操作性。

全书共分为十一章。前四章为房地产价格评估的理论部分。它从房地产的基本概念入手进入房地产价格评估领域,进而深入到探究房地产价格评估的理论基础、房地产价格形成的原因、房地产价格的构成和影响因素,最后研究房地产价格评估的原则、程序和管理。第五章至第十章为房地产价格评估的方法部分。它首先介绍了三个基本方法,即市场比较法、收益法和成本估价法,分别从原理、操作、案例的角度详细讲解。其次,介绍了房地产价格评估的实用方法,即假设开发法、长期趋势法和残余估价法。最后,介绍了土地价格评估方法,包括路线价估价法、基准地价修正法和土地面积、价值的分摊方法。本书的最后一章介绍国外及我国香港地区的房地产价格评估情况。各章的执笔人如下:第一章至第四章和第六章、第八章、第十一章为吴庆玲,第五章、第九章为周利民,第七章为李东玖、第十章第一节为路南,第十章第二节和第三节为魏福芹。最后,由吴庆玲统稿和定稿。

由于作者水平所限,疏漏和谬误之处在所难免,敬请专家、学者和读者们批评指正。

吴庆玲

2004年1月

目 录

总序 前言

第 1 章 房地产与房地产价格评估	(1)
1.1 房地产的概念	(1)
1.2 房地产价格评估概述	(5)
第 2 章 房地产价格评估理论基础	(8)
2.1 地租理论	(8)
2.2 区位理论	(13)
2.3 产权理论	(16)
2.4 供求理论	(20)
第 3 章 房地产价格	(24)
3.1 房地产价格的概念	(24)
3.2 房地产价格的构成	(28)
3.3 影响房地产价格的因素	(30)
第 4 章 房地产价格评估原则、程序和管理	(37)
4.1 房地产价格评估的原则	(37)
4.2 房地产价格评估的程序	(39)
4.3 房地产价格评估管理	(45)
第 5 章 市场比较法	(52)
5.1 市场比较法的基本原理	(52)
5.2 市场比较法的操作方法	(53)
5.3 市场比较法应用举例	(64)
第 6 章 收益法	(67)
6.1 收益法的基本原理	(67)
6.2 收益法的计算公式	(69)
6.3 纯收益的确定	(79)
6.4 资本化率的确定	(81)
6.5 收益法的应用举例	(87)

第 7 章 成本估价法	(90)
7.1 成本估价法的基本原理	(90)
7.2 成本估价法的基本公式	(91)
7.3 重新建造成本	(93)
7.4 建筑物折旧	(96)
7.5 成本估价法应用举例	(104)
第 8 章 假设开发法	(107)
8.1 假设开发法的基本原理	(107)
8.2 假设开发法的计算公式	(111)
8.3 假设开发法的估价程序	(112)
8.4 假设开发法应用举例	(113)
第 9 章 房地产其他估价方法	(116)
9.1 长期趋势法	(116)
9.2 残余估价法	(121)
第 10 章 土地价格评估	(125)
10.1 路线价估价法	(125)
10.2 基准地价修正法	(148)
10.3 关于土地分摊问题	(149)
第 11 章 国外及香港房地产价格评估制度	(151)
11.1 美国房地产价格评估制度	(151)
11.2 日本房地产价格评估制度	(155)
11.3 英国房地产价格评估制度	(159)
11.4 德国房地产价格评估制度	(162)
11.5 香港房地产价格评估制度	(165)

第1章 房地产与房地产价格评估

学 习 要 求

了解房地产的存在形态；房地产价格评估的作用和房地产的类型。熟悉房地产的概念；土地的概念和建筑物的概念；从估价活动的角度认识土地和建筑物。掌握房地产价格评估的概念；房地产的特性。

1.1 房地产的概念

1.1.1 房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及附着在土地、建筑物上不可分离的部分和附带的各种权益。

上述概念中所述的不可分离的部分，是指房地产使用功能要求必备的部分或为提高房地产使用价值而设置的部分，如使用功能要求的水、暖、电、卫生、通讯、通风、电梯、消防、厨具、灶具等和为提高房地产的使用价值而种植的树木、草皮以及人工花园、假山、水池等。由于它们往往附着在房地产上并与其不可分离，或者分离后会影响到房地产的使用功能，分离不经济，因此，可以看成是房地产的组成部分。

附带的各种权益包括权利、利益和收益等，它同样依附于房地产，与房地产物质实体密不可分。同时又是无形的，不可触摸的，如房地产的所有权、使用权、抵押权、典权等。

1.1.2 房地产的存在形态

房地产有三种存在形态，即土地、建筑物和房地合一（我们通常称之为房地）。

1.1.2.1 土地

指单纯的土地。在现实房地产价格评估中包含两种情况，即（1）指城市中一块没有建筑物的空地；（2）指实物形态上土地与建筑物合成一体，但价格评估中只要求评估土地部分的价值，这种情况可将其设想为是没有建筑物的空地。

1. 土地的概念

从房地产价格评估的角度看，土地是指地球表面的陆地及其上下一定限度的空间。可以从“纵”、“横”两个方面来理解。

“横”的方面，是人们用人为方法划分出土地的疆界，一宗土地的范围即为该宗土地

的四至范围所围绕的面积。

“纵”的方面，土地分地面部分，地面以上一定限度的空间和地面以下一定限度的空间。

2. 房地产价格评估中对土地的认识

(1) 坐落位置。对于其所处区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点的认识。在房地产价格评估报告中可按门牌号码的方式来描写。

(2) 面积大小。为依法确认的面积。要从总占地面积，红线用地面积、市政代征地面积、集中绿地代征地面积几个方面来认识。按经济学的一般规律，土地面积大容易开发利用，相对单位价格高，相反则单位价格低。

(3) 形状。通常用图（如宗地图）来说明。注意考察土地形状是否规则，是否有利于开发建设。通常形状规则的土地容易开发建设，相对单位价格高，相反则单位价格低。

(4) 四至。即对土地东南西北四个方位的描述。

(5) 土地权利状况。土地的权利是一组权利，土地使用权有划拨的和出让、转让的不同，有的可以续期，有的不能续期，有的可以抵押，有的不可以抵押，出让的期限有长有短，这些都会影响到土地价格评估的结果。因此，要对土地的权利状况作详细调查。

(6) 利用现状。考察土地利用现状主要涉及地上有无建筑物，有无其他附着物；建筑物、附着物的使用寿命情况如何，是否需要拆除等。现状用途对未来的开发和利用有无影响。

(7) 设计要求。包括用地性质规划、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度、绿地率、建筑后退要求、建筑艺术、出入口方位等。

(8) 生熟程度。指基础设施的通达情况和土地的平整程度，据此土地可分为生地、毛地和熟地。

(9) 地质、水文和气象条件。地质条件决定着土地的承载力。地质坚实，承载力较大，有利于建筑使用，反之亦然。水文指地下水及其附近沟渠、河流、江湖等的基本情况。好的水文条件是土地开发、营造自然景观的重要条件。气象条件是指风力、气温、湿度、降水量等，是土地开发的先决条件。

(10) 其他。

1.1.2.2 建筑物

指单纯的建筑物。建筑物虽然附着在土地上，但有时需要单独评估。

1. 建筑物的概念

建筑物是指人工建筑而成的东西，包括房屋和构筑物两大类。

房屋是指有墙、顶、门、窗、柱、梁，供人居住或做其他用途的建筑物，包括住宅、商业、工业、仓储、办公、教育、医疗、体育等各种用房。

构筑物是指人们一般不直接在内进行生产或生活活动的建筑物，如水塔、烟囱、桥梁等。

2. 房地产价格评估中对建筑物的认识

(1) 坐落位置。对于其所处区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点的认识。

(2) 面积大小。包括占地面积、建筑面积、使用面积、套内面积等。房地产价格评估中要考虑到不同类型的建筑物有不同的计算面积的方法，如旅馆可用床位数或房间（标准间）数来衡量，电影院、剧院可用座位数来衡量，写字楼重点考察可出租面积，商业建筑

物重点考察可营业面积等。

(3) 建筑层数和高度。房屋建筑按层数和高度分为低层建筑、多层建筑和高层建筑。在房地产价格评估中要考虑到建筑物高度与成本造价之间的关系和建筑物高度与基础深度、造价之间的关系。

(4) 用途。建筑物的主要用途有居住、商业、工业、办公等。在房地产价格评估中,要考虑不同用途的建筑物,其配套设施有很大不同,对建筑物的成本造价有很大影响。

(5) 建筑结构。建筑结构有多种分类方法。如按承重构件所用材料可分为:钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构以及木结构、钢与混凝土组合结构。按结构平面布置情况可分为:框架结构、全剪力墙、框架一剪力墙、框一筒、筒体结构、框一支结构以及无梁楼盖结构。

(6) 建筑材料。指砖、瓦、木料等材料及材质、规格情况。同类建筑材料具有不同等级,对建筑造价有直接影响。

(7) 装修情况。指装修标准,毛坯房、初装修、普通装修、高档装修等及装修材料的情况。建筑物的内外装修情况和不同楼层、不同用途部分的装修情况。

(8) 建成年月和使用保养情况。重点考察建筑物新旧程度和建成年月、使用保养情况之间的关系。

(9) 附属设备情况。指各类设备的质量和维修保养情况。

(10) 产权状况。建筑物是所有权还是使用权,是独有产权还是共有产权,是否出租或抵押,及坐落土地的权利状况等。

(11) 其他。还有一些需要明确的情况,如建筑物的施工质量有无保证,是期房还是现房,单套评估还要了解楼层、朝向等情况以及物业管理情况等。

1.1.2.3 房地

指房地合在一起的情况。在房地产价格评估中,既可把土地和建筑物单独评估,然后加总,也可直接对整体房地产进行评估,不影响评估结果的准确性,选用哪种方法,可视具体情况而定。

1.1.3 房地产的分类

房地产按照不同的标准划分可以有多种分类,从房地产价格评估的角度看,主要有:

1.1.3.1 按照房地产的用途划分

1. 住宅房地产。包括住宅、公寓、别墅等。
2. 商业房地产。包括商场,各类商铺、购物中心、批发市场;写字楼;宾馆、酒店、度假村、各类餐馆及影剧院、游乐场等娱乐房地产。
3. 工业房地产。包括生产用房和仓储用房。
4. 农业房地产。包括农场、林场、牧场等。
5. 公益性房地产。包括学校、医院、政府机关办公楼、公共图书馆等。
6. 特殊房地产。包括寺庙、教堂、墓地,还有桥梁、道路等。
7. 混合房地产。同时具备两种或两种以上用途的房地产。

1.1.3.2 按照收益划分

1. 收益性房地产。可直接用于出租、生产活动、销售活动或提供各种服务并获取经

济收益的房地产。

2. 无收益房地产。不能产生直接经济收益的房地产。

1.1.3.3 按照开发程度划分

建筑物分为在建工程和现房；土地可分为生地、熟地和毛地。

1. 在建工程。指建筑物尚未建成，估价时点时不具备使用条件的房地产。

2. 现房。指建筑物已经建成，可以直接使用的房地产。

3. 生地。指不具备市地基础设施的土地，如荒地或农地。农地可能有农业基础设施但不具有市地基础设施。

4. 毛地。指具有一定的市地基础设施但不完善的土地，有待进一步开发。如，地上有待拆迁建筑物的土地。

5. 熟地。指具备完善的市地基础设施，土地平整，能够直接进行房屋建设的土地。

1.1.4 房地产的特性

房地产不同于其他商品，其主要特性有：

1. 位置的固定性

所有的房地产在自然地理位置上都是固定的，不可移动，因此，国外又称房地产为不动产。由于位置固定，人们不能把房地产拿到同一个市场上进行比较、交易，房地产不能形成完全竞争的市场，房地产的价值很大程度上取决于当地市场的需求状况，以及房地产在价格、性能等方面是否迎合了当地市场的需求。

2. 异质性

由于房地产所处的市场、所处的环境、面积大小、朝向、结构、建造质量、装修、维修保养情况、产权状况等方面存在着这样或那样的差别，我们很难找到两宗完全相同的房地产。即使两个建筑物的外观和内部格局完全相同，由于其所处的周围环境不同，这两宗房地产的实质亦不相同，因此，其价格也是千差万别的。

3. 大量投资性

房地产投资可以分为从购买土地使用权开始的开发投资和建成后的置业投资两种形式，无论采取哪种方式，其投资额都十分可观，少则数十万元，多则上亿元。与之相对应，房地产价格评估对象的价值与房地产投资数额密切相关，必须由专业人员来评估。

4. 耐久使用性

房地产与其他商品相比可以使用较长时间。如果不发生沧海桑田的变化，土地在地球上所标的位置就是永恒的，具有恒久的使用性。建筑物的使用时间也可达数十年甚至上百年。建筑物的寿命有经济寿命和自然寿命之分，自然寿命要比经济寿命长得多，经济寿命可以适当延长。但在房地产价格评估中一个值得注意的问题是，在我国，房地产的自然寿命受有限期土地使用权的制约。国家土地使用权的最高年限为，居住用地 70 年，工业用地 50 年，商业、旅游、娱乐用地 40 年，综合或者其他用地 50 年。

5. 受周围环境的影响性

房地产价值的高低除自身因素的影响外，还受到周围环境的影响。如政府在估价对象房地产周围增加了道路、公园、博物馆、学校等公共设施方面的投资，就能显著增加估价对象房地产的价值。反之，在估价对象房地产周围建立有污染性的设施，如垃圾、污水处

理厂，就会降低估价对象房地产的价值。

6. 保值增值性

保值性是指房地产投资能够抵消通货膨胀、货币贬值带来的影响，保证在投资一段时间后能够变现，变现后的资金能够购买到当初投资金额可以购买到的同等商品或服务。增值性是指在房地产上投资一段时间后，变现后的资金能够有所增加（扣除通货膨胀率以后）。

随着社会生产力不断进步，人口逐步增加，工业、农业和商业服务业等第三产业不断发展，对土地的需求会不断增加。同时，由于土地在地球上的数量是固定的，不能随意增加供给。所以，从长期看房地产价格会不断上升，因此，房地产具有保值增值的特点。但在房地产价格评估中一定要注意，房地产的增值往往是通货膨胀、需求增加及环境条件改善的结果，而并非仅仅是房地产本身的变化所引起的价值增加。

1.2 房地产价格评估概述

1.2.1 房地产价格评估概念

房地产价格评估的概念有多种表述方法，它们从各个不同的角度，反映了房地产价格评估的内涵。

1. 房地产价格评估是以房地产为对象，对其客观合理价格的估计、推测和判断。这个概念告诉我们：房地产价格是一种客观存在，房地产价格评估就是专业评估人员通过模拟市场的价格形成过程将房地产价格显现出来。房地产价格评估是科学、艺术、经验三者的结合。房地产价格评估的科学性体现在房地产价格评估必须依赖科学严谨的房地产估价理论和方法，艺术性体现在房地产价格评估不能完全拘泥于有关的理论和方法，不能靠套用数学公式来完成，还要依赖于评估人员的经验和对房地产估价理论和方法的不断创新。

2. 房地产价格评估是以房地产为对象，由专业评估人员，根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，运用评估方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对房地产客观、合理价格的估计、推测和判断。这个概念告诉我们：

(1) 房地产价格评估的主体是房地产评估专业人员，是指经过房地产价格评估人员资格考试合格，由有关主管部门审定注册，取得执业资格证书后，专门从事房地产经济价值的评估，并用货币表示结果的人员，分为注册估价师和估价员两个等级。

(2) 房地产价格评估的客体为房地产，具体可以是单纯的土地、单纯的建筑物和房地合一的情况。

(3) 房地产价格评估的目的是指房地产价格评估的结果用于何种用途，评估的目的不同，选用的评估方法就不同，评估的结果也会不同。评估目的主要有：买卖、租赁、交换、入股、抵押、保险、课税、征用补偿、拆迁补偿、投资决策等。

(4) 房地产价格评估的原则是指房地产评估中需要遵循的法则，标准和应注意的问题。

(5) 房地产价格评估的程序是房地产价格评估需要做的工作和工作的先后顺序。

(6) 房地产价格评估方法主要有市场比较法、成本估价法和收益法,它们是房地产价格评估的基本方法,此外还有一些实用方法,如假设开发法、路线价法等。每种价格评估方法都有其评估的对象和适用的条件,需要根据不同的情况来选取。

(7) 影响房地产价格的因素是很多的,它们各自以不同的方式影响房地产的价格,在房地产估价中较难把握,需要不断积累经验。

(8) 客观合理价格是指基于评估时点,在正常交易情况下,房地产所能实现的价格。

1.2.2 房地产价格评估的作用

我国《城市房地产管理法》第三十二条规定:“国家实行房地产价格评估制度。”建立房地产价格评估制度是我国发展房地产业的客观需要,是培育房地产市场的重要环节,是促进房地产公平交易的基本保障。房地产价格评估的作用主要体现在以下几个方面:

1. 房地产价格评估,可以有效地保护当事人的合法权益。改革开放以来,我们转变了观念,积极进行土地使用制度改革和城镇住房制度改革,这两项改革确立了土地使用权和城镇房屋作为商品的地位,为我国房地产业的发展 and 房地产市场的建立创造了前提条件。随着改革的不断深入,进入市场的房地产商品日益增多。在房地产交易市场上,对于出售者来说,都希望自己卖出的房地产商品价格高一些,对于购买者来说,都希望自己买进的房地产商品价格低一些。怎样才能确定一个公平合理的交易价格呢?只有通过房地产价格评估才能做到。经过政府行政主管部门批准成立的房地产价格评估机构,由于拥有经验丰富的专业评估人员,对市场行情和评估标准了如指掌,可以根据政府规定的评估标准与评估程序,结合市场供求状况与价格水平,对每一宗房地产通过评估确定一个公平合理的价格,使每一宗房地产交易均以合理的价格成交,使交易双方公平交易,从而有效保护当事人的合法权益。

2. 房地产价格评估,可以为确定国有房地产价值提供可靠的、科学的依据。国有房地产占有单位进行资产转让、拍卖、企业兼并、股份制改造,或其他企业、经济组织或者个人开办中外合资、合作企业,都需要对房地产进行价格或价值评估。国有房地产占有单位进行资产抵押、典当及其他担保、企业租赁或核定国有资产价值,也需要对房地产进行价值或价格评估。通过评估,核定国有房地产的价值量,确定国有房地产的转让入股、抵押及租赁价格,从而确保国有房地产价值的正确计量,防止国有资产流失。所有这些都离不开房地产价格评估。

3. 房地产价格评估,有利于国家对房地产市场进行宏观调控。房地产业是国民经济的支柱产业,是城市经济发展的先行行业,同时也是国民经济发展变化的晴雨表。房地产商品是关系到国计民生的重要商品,在社会主义市场经济条件下,国家对房地产商品的价格必须进行宏观调控。为此,我国《城市房地产管理法》要求县级以上人民政府或者其授权的部门,应当定期确定并公布“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格”。进行房地产价格评估,“应当遵循公正、公平、公开的原则,按照国家规定的技术标准和评估程序,以基准地价,标定地价和各类房屋的重置价格为基础,参照当地的市场价格进行评估”。政府通过制定房地产价格评估标准,并依靠评估部门对每一宗房地产交易价格的评估,就可以对房地产商品价格进行监控,从宏观上调控房地产市场价格,稳定房地产市场。

复习思考题

1. 怎样理解房地产的概念?
2. 房地产有哪些存在形态?
3. 怎样理解土地的概念?
4. 在估价中如何认识土地和建筑物?
5. 房地产应如何分类?
6. 房地产有哪些特性?
7. 如何理解房地产价格评估的概念?
8. 房地产价格评估的作用是什么?

第2章 房地产价格评估理论基础

学 习 要 求

了解西方庸俗经济学家地租理论的主要观点；西方新古典经济学家地租理论的主要观点；农业区位理论；产权概念；供求理论的基本内容。熟悉西方古典经济学家的地租理论；工业区位理论；房地产产权体系；房地产均衡价格；房地产需求弹性和供给弹性。掌握马克思的地租理论；中心地理论；房地产产权特征；影响房地产供给、需求的因素。

房地产是现代经济生活中一种极为特殊而复杂的商品。在房地产价格评估活动中，既要考虑到房地产作为特殊的物质实体（原始的土地是自然的产物，不是人类劳动的产品）所具有的特殊性质，又要考虑房地产所附带的各种权益与房地产价格之间的关系；既要认识到房地产所处区位的合理性与房地产价格高低的关系，又要认识到土地能够为其所有者长期带来报酬的特性与土地价格的关系。因此，房地产价格评估活动离不开经济学理论的指导，下面我们就介绍与房地产价格评估活动密切相关的经济学理论。

2.1 地租理论

地租理论是土地价格理论的基石。对地租理论的学习可以帮助我们从根本上认识土地价格形成的机理。

2.1.1 马克思的地租理论

马克思的地租理论是在批判和继承前人，特别是李嘉图的地租理论的基础上创立起来的。马克思对资本主义社会的地租进行了深入的分析，指出地租是以土地私有制为前提的，是土地所有者凭借土地所有权不劳而获的收入。

地租就是为使用土地而支付的代价，它有三种表现形态，绝对地租、级差地租和垄断地租。

1. 绝对地租是指土地所有者凭借其对土地所有权的垄断而取得的地租，也可理解为租用最劣等土地必须支付的地租。

马克思在分析级差地租时，为了分析问题的方便，曾假定最坏的土地不支付地租，但是在资本主义土地私有制条件下，无论租种好地坏地，都必须缴纳地租。这种不管租种什么样的土地都必须缴纳的地租就是绝对地租。

要租种土地就必须缴纳地租，连最坏土地也不例外。但是，要提供绝对地租，只有在最坏土地既提供平均利润又提供地租的条件下，才有可能。要做到这一点，只有将农产品按高于生产价格的市场价格出售。因此“最坏土地必须提供地租才会让人耕种这个事实，却是谷物价格所以会上涨到使这个条件得以实现的原因”。这就是说土地所有权的存在是农产品价格上涨的原因，所以，土地所有权的垄断是绝对地租产生的原因。

2. 级差地租是租用较优土地所获得的归土地所有者占有的超额利润。级差地租与土地的等级相联系，在同等投入下，土地等级不同，土地的收益便不同，因此，地租额也不同。这里所说的土地等级，既包括土地肥力不同引起的差别，也包括地理位置的优劣所引起的差别。

由于土地是一种特殊的生产资料，它的数量有限，同时具有某种优越自然条件的土地就更有限，因此，谁首先取得了这些优等地的使用权，谁也就垄断了这些优等地的经营权。这种土地经营垄断的结果，使得土地产品的社会生产价格决定于劣等地的生产条件。这是因为如果土地产品的价格决定于优等地的生产条件，那么经营劣等地的企业就无法取得平均利润，劣等地就会退出经营。劣等地退出经营的条件下，土地产品就会供不应求，价格就会上涨。当土地产品的价格上涨到经营劣等地也能获得平均利润，从而使劣等地重新加入经营之后，这种价格上涨才会终止。所以，土地产品的社会生产价格最终决定于劣等地的生产条件。经营优等地的企业，由于生产条件较好，劳动生产率较高，其产品的个别生产价格低于土地产品的社会生产价格，所以它们能够在平均利润之外取得一部分超额利润。

综上所述，土地的好坏优劣，或者说，各级土地生产率的差别，是形成级差地租的自然条件。由土地的有限性所决定的土地经营的垄断，是产生级差地租的原因。

3. 垄断地租是由垄断价格带来的垄断超额利润构成的。这种垄断价格不是由产品的社会生产价格和价值决定的，而是由“买者的购买欲和支付能力决定的”。这种垄断价格超过价值的部分所形成的垄断利润，转移到这种土地所有者手中，就成为垄断地租。

此外，马克思还谈到过矿山地租和建筑地段地租问题。

矿山地租是工业资本家为取得采掘地下矿藏财富的权利而向土地所有者支付的地租。马克思说，真正的矿山地租的决定方法和农业地租完全一样。经营矿山开采业的资本家同样要缴纳级差地租和绝对地租。原因是，首先，各矿山的蕴藏丰富程度不同，开采条件不同，距离消费地点远近和运输条件不同；其次，采矿业同农业一样，存在着资本主义垄断经营；第三，采矿业的资本有机构成低于社会平均资本有机构成，矿产品的价值高于生产价格，由于存在矿山所有权垄断，使产品可以按价值出售。

建筑地段地租是工商业资本家和房地产业资本家为获得建造各种建筑物所需土地而支付给土地所有者的地租。马克思在分析建筑地段地租时指出，农业地租是建筑地段地租的基础，建筑地段地租同样存在着级差地租。

马克思还谈到了地租与土地价格之间的关系。马克思在《资本论》中反复强调，土地价格是资本化的因而是提前支付的地租，是土地所提供的地租的购买价格。

2.1.2 西方经济学中的地租理论

2.1.2.1 西方古典经济学家的地租理论

西方古典经济学家的地租理论的主要代表人物有英国的威廉·配第（William Petty）、