

房地产

李春涛 蔡育天 主编

评估

上海人民出版社



ingDiChan Ping gu

《房地产评估》编委会

主 编：李春涛 蔡育天

副主编：严祖铭 徐则林 童素正

编 委：童素正 徐则林 严永平 胥和生
朱咏敏 张志仁 严祖铭

撰稿人：严祖铭 蔡鸣镛 郑龙清 彭再康
吕立夫 张一鸣 张德蓉

前 言

我国房地产业在建国之前已具有一定规模,到建国后,经历长期萎缩、逐步复苏到高速发展的过程。

建国以前,我国已有一定规模的房地产业经营活动,但总的来讲,当时房地产业的水平很低,经营规模也很小。

建国以后,城镇土地属于国家所有,并由政府划拨使用,不能买卖。房屋也不能作为商品买卖。从1949年到1978年,在将近30年时间里,尽管每年都有相当规模的房地产开发和建设,但是,由于我们对城市土地实行无偿无限使用和住房实行包下来的分配制、低租金的政策,实物分配和产品经济的机制,使房地产业日趋萎缩,从市场的角度来考察,房地产业作为商品经济活动,实际已不复存在,存在的只是一个为直管公房管房修房的管理服务行业。国家在住宅建设上,只有投入,没有产出。房屋建成分配使用后,还要对房屋管理维修进行补贴,建得愈多,补贴愈多,包袱愈重,住房困难户有增无减,住房供求矛盾成为十分突出的社会问题,照这条路子走下去,将难以为继。

党的十一届三中全会以后,随着经济体制改革的展开,

特别是城市土地有偿使用和住房商品化改革目标的提出、探索和实施，房地产业才逐步复苏。复苏的重要保证是制定新的政策和法规，其中最重要的有二：一是1984年六届全国人大提出了推行住宅商品化和开展房地产经营业务的政策要求；二是1988年七届全国人大修改的宪法，明确了国有土地使用权可以转让。这两条新的政策、法规，保证了房地产业可以进入市场进行经营活动，从而使我国的房地产业迅速复苏和崛起。1981年至1990年，我国城镇住宅建设的规模明显扩大，速度大大加快，共建成住宅12.8亿平方米，10年的建房数是前31年的1.8倍。1991年全国城镇房地产各项税收收入就占当年国家财政收入2.3%，深圳、广州等沿海城市的房地产业创造的财政积累比重更高一些。深圳市近几年房地产业的财政收入占深圳市财政收入的14—18%，为城市建设提供了大量资金。改革给人民带来了实惠，我国房地产业在促进国民经济和社会发展中的作用已日益显示出来。

1992年邓小平同志南巡重要谈话发表以后，加快改革开放，加快经济发展，给房地产业的发展带来了新的机遇，我国房地产业进入了全面开放和发展的新时期。房地产成为我国新的投资热点和经济增长点，外商、外地投资纷至沓来，各行各业闻风而动，争相涉足房地产业，形成外资、内资、合作全方位推进的局面，出现了前所未有的投资热潮。如上海市，1992年、1993年两年全市新批准成立内资房地产开发公司1145家，新成立中外合资、中外合作、外商独资房地产开发公司204家。全市已有各类房地产开发

公司 1443 家，比 1991 年底的 94 家增加了 14.3 倍。与此同时，房地产投资开发规模迅速扩大。1992 年、1993 年两年，共批租土地 449 幅，是 1991 年前批租地块数的 37.4 倍。仅 1992 年土地批租收益达 26 亿美元，为城市建设筹集了大量资金，使旧区改造全面启动。为房地产市场配套、服务的房地产咨询中介公司、物业管理公司等新的机构应运而生。自 1992 年至今，全市已有房地产咨询中介公司 214 家，起到了促进流通、繁荣市场的作用；已有物业管理公司 95 家，它们以不同于直管公房的管理模式，适应商品房消费者的需求。

纵观过去与现在，在改革开放的大潮中，我国房地产业迅速崛起、振兴，其发展速度之快举世瞩目，为我国经济建设作出了贡献。随着我国进一步加快改革开放，加快经济发展，房地产业将日益显示其重要的地位和作用：

1. 房地产业终将成为国民经济的支柱产业，成为提供财政积累的重要产业部门；

2. 房地产业是国民经济的基础性产业，是社会生产、社会生活的基本要素，有着日益扩展的需求量，市场发展的潜力很大；

3. 房地产业是城市经济发展的先导性产业，可以带动相关产业的发展，它的率先发展对城市经济发展起着重要的推动作用；

4. 房地产业的发展能够加大第三产业的比重，有效地促进我国产业结构的合理化；

5. 房地产业的发展能有效地改善投资环境，有利于吸

收国外投资，加快城市旧区改造步伐，促进我国的对外开放。

我国房地产业目前的状况和世界上发达的国家和地区相比是：人均拥有房地产数量小，市场经济体制尚未形成，市场成交额小，法制不健全，管理不规范，房地产专业队伍的数量和质量不能满足需要。为了保证房地产业的发展，必须通过改革，建成一个成熟的房地产业市场经济体系和运行机制。其主要内容是：按照市场经济要求建立起完整的发展房地产业的体制；建立健全房地产法律、规章和执法机构；建立鼓励房地产流通的政策措施；发展房地产市场和规范其市场行为；大力提高房地产专业队伍的素质，建立起一支种类齐全、精通业务、能适应房地产业发展的专业队伍。总的说来，发展房地产业的目标包括两大部分：一是体制改革，二是持续发展逐步地成为国民经济的支柱产业。

90年代是振兴上海、开发浦东关键的10年。上海市房地产人才状况与房地产业迅速发展的需求矛盾日趋显著；与上海要成为国际经济、金融、贸易中心之一，成为长江流域经济发展的龙头地位很不适应。为了适应《上海市90年代紧缺人才工程》的需要，在上海市建设人才中心的组织下，从1993年9月开始，研究确定了房地产首批紧缺的人才为房地产开发经营公司经理、房地产项目经理、房地产经纪人、房地产评估人员，制定了与紧缺的人才相应的岗位规范，研究了教学培训计划，在此基础上组织了有关专家、教授编写了《房地产开发经营公司经理》、《房地产

项目经营管理》、《房地产经纪》、《房地产评估》、《房地产政策法规通览》等教材。上述教材明显地体现了90年代的时代性，教材内容按照新的市场经济体系编排，力求实用，又考虑与国际接轨的需要。为了确保教学质量，达到岗位规范要求的人才规格，每本教材配有考核大纲。本系列培训教材给予房地产政策、法规相当的重视，专门编写了《房地产政策法规通览》作为各个岗位都必修的公共课程。我们期望这套系列教材能对房地产开发经营者有实际的帮助，能对我国房地产业健康发展起到积极推动作用。由叶伯初高级经济师等几位专家组成的房地产紧缺人才课题专家组审查并修改了本教材的编写大纲，在此向专家们表示衷心感谢，同时殷切希望海内外专家、读者，对教材不足之处不吝赐正。

编 者

一九九四年八月

目 录

绪 论	1
第一章 房屋建筑基础知识	13
第一节 房屋建筑分类	13
第二节 房屋建筑构造	17
第三节 建筑材料	35
第二章 房屋工程预算	41
第一节 房屋工程预算概述	41
第二节 房屋工程预算费用的项目构成	49
第三节 房屋工程预算编制	55
第三章 房地产测绘	69
第一节 房地产测绘概述	69
第二节 房屋平面图测绘	85
第三节 面积计算	104
第四节 测绘资料的验收和整理	114

第四章 房地产估价原理	117
第一节 房地产估价的涵义与特征	117
第二节 房地产估价产生的原因	122
第三节 房地产价格形成因素	127
第四节 房地产价格形成的基本原则	140
第五章 房地产估价程序	147
第一节 估价立项	147
第二节 估价准备	149
第三节 现场查勘	155
第四节 估价分析	157
第五节 撰写评估报告书	165
第六节 复核送审,立卷归档	171
第六章 市场比较法	175
第一节 市场比较法概述	175
第二节 市场比较法运用的步骤	182
第三节 修正系数法	185
第四节 市场比较法运用实例	187
第七章 收益还原法	193
第一节 收益还原法概述	193
第二节 房地产纯收益的确定	196
第三节 收益还原法中还原利率的确定	203

第四节 收益还原法运用实例	212
第八章 成本估价法	221
第一节 成本估价法概述	221
第二节 建筑物估价折旧的计算方法	224
第三节 成本估价的方法	235
第四节 成本估价法运用实例	243
第九章 剩余法和现金流量法	248
第一节 剩余法	248
第二节 现金流量法	257
第十章 路线价估价法	262
第一节 路线价估价法概述	262
第二节 路线价估价的有关方法	268
第三节 台湾路线价估价规则与方法介绍	287
第十一章 长期趋势评估法	293
第一节 趋势评估法的基本涵义和评估步骤	293
第二节 趋势估价的方法	294
第十二章 房地产租赁估价	304
第一节 房地产租赁估价概述	304
第二节 房地产租赁价格的评估方法	307
第三节 房地产租赁价格评估实例	330

附 录	344
房地产评估案例	344
一、无锡新华书店某营业楼价格评估报告	344
二、武汉南洋商场房地产价格评估报告	355
三、上海某房地产抵押评估报告	374

绪 论

随着社会主义市场经济理论的逐步确立,改革开放的日趋深化,企业经营机制的转换变化,使得我国房地产市场呈现出从未有过的繁荣景象。房地产开发企业迅速发展,据统计,到1992年底,全国共有房地产开发企业12414家,是1991年的三倍,到1993年上半年,全国房地产开发企业又增加到18000多家;房地产开发投资高速增长,1992年全国房地产开发投资达732亿元,比1991年的336亿元增长117%,1993年完成投资1628.89亿元,比1992年的732亿元增长123%;房地产交易空前活跃,1992年国有土地使用权出让共3000幅、2.3万公顷,分别是1991年以前所有出让土地总数的3倍和11倍,全国商品房销售达4288.86万平方米,比1991年增长40.4%,存量房屋买卖达4154万平方米,比1991年增长63%,1993年上半年,商品房销售又比上年同期增长55.6%;房地产税收有了大幅度的增长,1992年,全国城镇土地使用税收入为31.5亿元,与1991年持平,房产税实际入库数为41.78亿元,房地产交易契税实际入库数为3.58亿元,房地产开发企业实际纳税41.4亿元,分别比1991年增长12.6%、91.4%、102.4%。

在这种形势下,社会的经济活动越来越需要对房地产

进行估价,对贯穿房地产业的生产、流通、消费三大环节进行房地产价格评估工作。比如,企业承包、租赁、股份经营和企业合并、联合、清算等,需要对包括房地产在内的资产进行评估;政府有偿批租土地准予外商开发经营,需要事先对土地进行评估;中外合资经营,需要对中方提供的土地和房屋等设施所占份额数进行评估;企业或个人以房地产作为押质,向金融机构贷款,需要对抵押品进行评估;政府征收房地产税,需要对房屋、土地进行评估;政府征用集体所有制土地,需要对原土地占用者的补偿进行评估;各种物业的转让、土地重划、规定地价或市地路线价和司法中涉及的财产纠纷等等,都需要进行房地产评估。总之,对房地产实行价格评估是我们经济改革和对外开放的客观要求。

房地产评估始于英国,以后又在英属殖民地国家和地区以及其他资本主义国家发展起来。美国1932年成立房地产评估协会,下设58个分会,至今已有19000多名会员,活跃在世界各地。日本1963年颁布不动产鉴定评价法律,规定了在进行评估土地和建筑物的经济价值时,一定要按法律的规定执行。韩国1973年的公认鉴定士制度与鉴定评价法,新西兰的政府估价法及土地估价法、估价员法,等等。这些发达国家和地区,多年来已经形成了一整套完备的市场调节下房地产价格评估方法、程序与管理制度,政府部门、民间机构、私人企业从事着世界各地的房地产估价业务及监督管理工作。比如香港地区,测量师行之间竞争激烈,差餉物业估价署的政府官员们,随时监督审查每一宗物业交易成交价格,以保证政府财政税收不受损失。

房地产估价通常是为了征税而对房地产的价值进行评估的程序。各国采用的房地产估价方法不尽相同,各有侧重,最为普通的方法,或像英国那样,是以房地产的年出租价值作为评估的基础;而在美国、西德、奥地利、丹麦等国,课税的基准是房地产的资本价值。确定房地产价值有三种方法:一是分析市场资料以估量房地产的当前市场价格;二是估价重建房产的成本费而减去自然增长的折旧费;三是计算房地产收益的现在价值。在实践中,许多估价人员都采用由这三种方法中引伸出来的一种方法或几种方法,但所得出的价格却往往低于房地产的实际时价。因此,政府有时根据估价人员低估价值的程度,向各个税区提出增值系数,试图补足房地产的实际价值。

对应税房地产规定适当的税率及征收办法,其中难度较大的是鉴定与估价两项工作。房地产的具体情况,如土地的位置、地形、面积;房屋的大小、建筑材料、新旧程度;设备的数目、型号等,都需要精确的说明。估价的方法相当复杂而且必须有充足的数据,私人住宅可按售价、公寓和办公楼可按房租收入进行估价;设备可根据公司的帐册估价;厂房和其他营业用房以重置成本减去折旧费作为核定完税的价值基础。此外,估价工作需要技术娴熟、认真负责的专业人员,而且不受政治压力影响。

与此相比,我国房地产评估与国际水准差距甚大,在过去的几十年里,我国由于高度集中统一的计划经济,财政上统收统支,物资供应上统调统拨,房地产统建统配,土地使用无偿无期,所以,没有必要进行房地产评估。改革开放以

来,我国也开始了对企业的资产评估,但方法单一,仅仅侧重于企业的财务评估。随着房地产制度改革的深化,特别是国有土地实行土地使用权有偿转让制度和房地产市场的初步形成,房地产的市场特征,变化规律以及房地产的经济、社会、法律等属性日趋复杂和明显,企业资产评估方法已远远不能适应对房地产进行估价的实际要求。

近几年,我们虽然对房地产评估在实践中作出了一些有益的探索,但还没有建立起符合本国国情的房地产估价理论和方法,还没有一整套行之有效的房地产估价制度。在缺乏系统化、规范化、程序化的情况下,对房地产价格的评估,可能会因时因地因人而异,难以把握房地产正确价格,难以避免使一方蒙受损失而使另一方获取暴利的现象发生。因此,借鉴国际房地产评估经验,建立并发展符合我国社会主义经济的房地产评估理论、方法和具有中国特色的房地产评估制度,使房地产市场有规则、有秩序地运行,也是我国房地产经济健康发展的客观要求。

房地产评估是对房地产价值的预算。在此意义下,房地产既表示其法律性又包括物质内容。所以房地产评估是对产业物质价值以及产业所有权的预算,我们由此确定房地产评估的应用范围如下。

在房地产所有权转换方面。房地产评估为买主决定买价,为卖主制定售价;为房地产交易建立价值基础;为变更或合并几宗产业的所有权建立基础;为房地产财产分配提供依据。具体说来,即为房地产各类商品流通、交易活动提供基准价格,包括房屋买卖、拍卖、交换、转让、商品房开发

与销售等等,以及公民与法人变更、合并、分割房地产、析产、赠与、继承、财产纠纷的调解、诉讼等民事经济活动提供专业性意见。

在房地产集资与信用贷款方面。房地产评估为申请抵押贷款提供基本保障;为投资者购买房地产之决策提供可靠基础;为房地产贷款投保业务确定基准。也就是说,房地产评估可为金融与信贷中房地产抵押、保险、担保等经济活动提供权威性意见,为房地产企业和个人投资决策提供有科学依据的情报资料、市场动态和咨询服务。

在征用产业的合理补偿方面。在征用产业前要对房地产业的 market 价值作全面的估算,以便作出合理的补偿。房地产评估为城市建设中小区开发、新兴工商基地的开拓、有偿使用土地、房屋拆迁、旧房改造等提供正确的出让、转让和补偿标准。

在房地产课税价值估算方面。房地产评估将产业分为折旧物(房屋)和非折旧物(土地),然后估算适当的折旧率;房地产课税价值估算还用于确定是赠予产业税还是遗产税。在房地产的占有、使用、交易活动中,有关税费的征收都须以法定的、权威的评估结论为依据。

此外,房地产评估为编制租赁价格手册和拟定押租条款提供依据,为住房制度改革中制定新的租金标准提供测算数据,这些都是房地产企业经营和核算的基础性工作。

在现代商品经济社会中,房地产的交易买卖、投资、担保抵押、课税、保险,土地重划、批租、征用补偿,公司股票上市,企业合并、破产、资产清偿,等等,都需要进行房地产评

估。房地产评估既是发展房地产业的一个基础性工作,也是发展我国社会主义市场经济的一项服务性工作,对房地产市场健康稳定的发展及使消费者获得服务和保障,具有重要的意义。

第一,房地产评估是健全社会主义市场体系和完善房地产价格体系的一项重要措施。市场经济的发展,房地产价格呈多层次、多元化的状态。不同的市场交易行为有不同的房地产价格,有买卖价、租赁价、抵押价、入股价等等。若对房地产价格作具体分析,就有地价与房价两大系列。地价有土地分等定级所产生的基准价和出让价之分;出让价还因拍卖、招标或协议等出让方式的不同而不同;另外,政府还根据经营性用地和非经营性用地,限制类产业用地和鼓励类产业用地,住宅和非住宅,厚利企业和微利企业而采取不同的地价标准。房价又有增量的商品房价格和存量房屋交易价格;商品房价中有内销价和外销价之分;内销房还有住宅和非住宅之分;政府还根据居民的收入水平将住宅分成福利房、微利房和市场价格商品房三种不同的价格等等。因此,从诸多的价格形态中寻求一个能够为房地产价格管理提供准绳,理顺同整个市场体系的关系,并使之规范化、科学化的房地产价格体系,这一重要措施,就是房地产评估。评估各类房地产的价值,作为买卖、发展、投资的根据,衡量各项可供选择的发展方案,推算成本及投资收益。房地产评估可以而且能够为市场提供一个科学的、公正的测算标准和方法,它是确定房地产合理价格的基础。

第二,房地产评估是国家运用价格机制调控房地产市