



主编 毕宝德

最新

# 房地产投资与估价 运作手册

中国发展出版社

# 最新房地产投资与 估价运作手册

主 编 毕宝德

副主编 史源英 赵永清

中国发展出版社

(京) 新登字 070 号

书 名 最新房地产投资与估价运作手册

---

主 编 毕宝德

出版者 中国发展出版社

(北京市西城区赵登禹路金果胡同 8 号)

邮编: 100035 电话: 601.7895

印刷者 北京地质印刷厂

发行者 中国发展出版社总发行

新华书店经销

---

开 本 1/32 850×1168mm

印 张 13.25

字 数 332 千字

版 次 1994 年 8 月第 1 版

印 次 1994 年 8 月第 1 次印刷

印 数 1—15000 册

---

I S B N 7-80087-162-2/F·92

定 价 11.80 元

(如有印刷、装订等差错, 可向本社发行部调换)

# 前 言

近几年来，随着我国经济全面高速的发展，房地产业从南至北掀起了一股前所未有的发展热潮。目前正在根据党中央和国务院的重大决策，加强宏观调控，解决高速发展中出现的某些问题，推动房地产业走上更加蓬勃、健康的发展道路。

在房地产业发展中，房地产投资的迅猛扩大是房地产业高速发展的“龙头”。投资向房地产业的涌入，带动了房地产的开发、交易与经营等活动的急剧扩展。随着经济体制改革的日益深化，基建投资体制正在发生历史性的变化，由过去计划经济体制下国家单一的投资主体向多元化投资主体转变。在这种新的形势下，国家如何在宏观上调控房地产投资的规模、结构与布局，各个投资主体如何正确进行投资决策，克服投资的盲目性，以提高房地产投资的综合效益，这是当前我国经济全面高速发展中亟待解决的问题。

要正确地进行房地产投资，首先必须科学地分析房地产的生产、经营过程，预测房地产的投资效益，评估房地产的价格；而且，进行房地产交易、国家对房地产征税与管理等，也离不开对房地产的合理估价。过去，在计划经济体制下，只重视产品的实物指标分析，不重视、也不需要产品的价值指标分析。因此，长期以来，我国在理论上和实践上对房地产的估价几乎是一片空白。当前，在这方面亟须培训人才、组建机构、加强研究。

我们这本书正是适应当前形势发展的需要而编写的。

全书分上、下两篇，上篇阐述房地产投资；下篇阐述房地产

估价；在附录中我们选印了我国关于房地产估价管理的若干最新法规与条例。

本书的编写，我们坚持理论与实践相结合、理论为实践服务的原则，在必要的理论分析的基础上，着重介绍具体的操作程序与方法。为了便于读者阅读和掌握，采用了分解式的叙述方法，即把房地产投资与估价方面的问题，划分成若干小题目，一一加以叙述。

本书是一本具有一定理论分析的实务性书籍，适合大专院校有关专业师生、房地产经营与管理部门干部和研究人员，以及对此有兴趣的广大读者阅读。

参加本书编写的除主编、副主编外，孙庆海、柳青两位同志参加了部分章节的编写和资料整理。由于编写时间紧迫，加以我们水平所限，书中疏漏之处在所难免，敬请专家及广大读者批评指正。

**编 者**

# 目 录

## 上篇 房地产投资

- (一) 房地产投资的策略与程序..... (1)
  - 1. 房地产投资有哪些特点? ..... (1)
  - 2. 房地产投资有哪些利弊? ..... (4)
  - 3. 房地产投资有哪些类型? ..... (7)
  - 4. 投资前必须考虑哪些问题? ..... (10)
  - 5. 正确选择投资策略为什么非常重要? ..... (13)
  - 6. 如何选择房地产投资策略? ..... (16)
  - 7. 如何进行房地产投资决策? ..... (19)
  - 8. “随大流”好, 还是“独领风骚”好? ..... (22)
  - 9. 选择合适的投资项目必须注意哪些问题? ..... (23)
  - 10. 如何在“开发区”投资? ..... (26)
  - 11. 为什么要寻找旧城改造投资机会? ..... (29)
  - 12. 住宅开发投资应注意哪些问题? ..... (32)
  - 13. 涉外房地产投资应注意哪些问题? ..... (36)
  - 14. 如何向海外房地产投资? ..... (38)
  - 15. 如何进行房地产开发投资项目可行性分析? ..... (41)
  - 16. 怎样分析房地产投资收益? ..... (44)
  - 17. 房地产投资有哪些程序? ..... (46)
- (二) 房地产投资的资金筹集 ..... (51)
  - 18. 房地产投资有哪些渠道? ..... (51)

19. 房地产投资为什么需要贷款？ .....	(54)
20. 房地产抵押贷款必须注意哪些问题？ .....	(56)
21. 抵押借款的房地产还可以再抵押吗？ .....	(58)
22. 什么是楼宇按揭？与抵押贷款有什么区别？ .....	(60)
23. 如何利用房地产证券筹资？ .....	(62)
24. 如何利用房地产信托筹资？ .....	(66)
25. 购楼首期款如何取得？ .....	(70)
26. 怎样计算利息费用？ .....	(73)
27. 银行贷款条例与利息如何影响投资？ .....	(77)
28. 如何偿还贷款最有利？ .....	(80)
(三) 房地产的市场交易 .....	(84)
29. 房地产市场运作有何特点？ .....	(84)
30. 如何预测房地产市场的走势？ .....	(86)
31. 房地产何时买进、何时卖出为好？ .....	(91)
32. 房地产交易必须掌握哪些资讯？ .....	(93)
33. 房地产买方必须亲自察看现场吗？ .....	(96)
34. 如何购买(受让)土地使用权？ .....	(99)
35. 土地使用期限与地价有何关系？ .....	(101)
36. 购买“楼花”应注意哪些问题？ .....	(103)
37. 购买“楼花”有哪些程序？ .....	(106)
38. 购买“楼花”必须查验哪些文件？ .....	(109)
39. 如何转让“楼花”？ .....	(111)
40. 参与现楼交易的有几种角色？ .....	(113)
41. 现楼买卖有哪些技巧？ .....	(115)
42. 什么是买楼“三部曲”？ .....	(120)
43. 房地产交易契约有哪些？ .....	(122)

44. 现楼交易须交纳哪些税费? .....	(125)
(四) 房地产投机及其抑制 .....	(129)
45. 如何看待房地产投机? .....	(129)
46. 怎样区别房地产投资和投机? .....	(131)
47. 房地产投机有哪些形式? .....	(134)
48. 房地产投机有哪些风险? .....	(137)
49. 什么是风险溢价? .....	(139)
50. 政府如何抑制房地产投机? .....	(142)

## 下篇 房地产估价

(一) 房地产估价的一般概念 .....	(145)
1. 什么是房地产? .....	(145)
2. 什么是房地产估价? .....	(148)
3. 为什么要进行房地产估价? .....	(150)
4. 房地产价格有哪些种类? .....	(152)
5. 房地产价格具有哪些特征? .....	(156)
(二) 影响房地产价格的因素 .....	(159)
6. 影响房地产价格的个别因素有哪些? .....	(159)
7. 如何分析影响房地产价格的区域因素? .....	(161)
8. 哪些制度与政策影响房地产价格? .....	(163)
9. 影响房地产价格的经济因素有哪些? .....	(166)
10. 影响房地产价格的社会因素有哪些? .....	(170)
11. 心理因素怎样影响房地产价格? .....	(172)
12. 影响房地产价格的偶然因素有哪些? .....	(173)



(三) 房地产估价的原则与程序.....	(174)
13. 什么是公平原则? .....	(174)
14. 什么是适法原则? .....	(174)
15. 什么是替代原则? .....	(174)
16. 什么是最有效使用原则? .....	(175)
17. 什么是土地与建筑物分离估价原则? .....	(176)
18. 什么是需要与供给原则? .....	(176)
19. 什么是评估时日原则? .....	(177)
20. 什么是预测原则、变动原则? .....	(177)
21. 房地产的估价要遵循哪些程序? .....	(177)
(四) 房地产估价的市场比较法.....	(181)
22. 什么是市场比较法? .....	(181)
23. 运用市场比较法评估房地产价格有哪些步骤? .....	(183)
24. 市场比较法应用实例.....	(190)
(五) 房地产估价的收益还原法.....	(194)
25. 什么是收益还原法? .....	(194)
26. 纯收益和还原利率如何确定? .....	(197)
27. 收益还原法应用实例.....	(203)
(六) 房地产估价的成本法.....	(206)
28. 什么是成本法? .....	(206)
29. 运用成本法评估房地产价格有哪些步骤? .....	(207)
30. 成本法应用实例.....	(219)

(七) 土地估价的剩余法·····	(222)
31. 什么是剩余法? ·····	(222)
32. 运用剩余法评估土地价格有哪些步骤? ·····	(226)
33. 剩余法应用实例·····	(228)
(八) 土地估价的路线价法·····	(231)
34. 什么是路线价法? ·····	(231)
35. 如何运用路线价法评估土地价格? ·····	(232)
(九) 土地估价的购买年法与长期趋势法·····	(251)
36. 什么是购买年法·····	(251)
37. 什么是长期趋势法? ·····	(253)
(十) 特殊土地与建筑物的估价·····	(257)
38. 如何评估市地价格? ·····	(257)
39. 如何评估基准地价? ·····	(261)
40. 如何评估标定地价? ·····	(263)
41. 如何评估国有土地使用权出让底价? ·····	(265)
42. 如何评估建筑物价格? ·····	(272)
参考文献·····	(277)

## 附 录

中华人民共和国城市房地产管理法·····	(278)
城乡建设环境保护部关于印发《经租房屋清产 估价原则》的通知·····	(290)
建设部关于加强城镇地产价格评估工作的通知·····	(293)
城市房地产市场估价管理暂行办法·····	(295)

建设部关于制止贱价出售公有住房的紧急通知.....	(299)
房地产估价师注册试行办法.....	(302)
国家土地管理局关于印发《土地估价机构管理 暂行规定》的通知（附：土地估价机构管理 暂行规定）.....	(307)
国家土地管理局关于印发《土地估价师资格考试 暂行办法》的通知（附：土地估价师资格考试 暂行办法）.....	(314)
城镇土地估价规程.....	(317)

# 上篇 房地产投资

## (一) 房地产投资的策略与程序

### 1. 房地产投资有哪些特点？

房地产业是当今世界各国经济发展的重要支柱产业之一。它能够带来高额的附加值，为投资者带来丰厚利润，从而成为广大投资者投资的热点。同时，房地产业还能为国家增加巨额财政收入，而作为投资成果的房地产又构成国家财富的重要组成部分。

从宏观角度看，房地产投资相对于其他投资有其独有的特点。

首先，房地产投资及其成果是城市经济发展的基础和前提条件。它为工业、商业、服务业等各行各业从事生产和经营活动提供生产与生活资料，为城市经济的发展创造了前提条件，奠定了物质基础。同时，为城乡居民居住条件的改善和居住水平的提高创造条件。

其次，房地产投资的结果形成新的可用房地产或改造原有的房地产，这对国民经济和社会发展各方面的比例关系，对地区间的生产力的布局等产生重大的影响。

第三，房地产投资需要巨额资金，而且资金回收期一般较长，在这一期间内只有投入没有产出。

第四，房地产投资能够促进相关产业的兴起和繁荣，起着一种产业导向的作用。在房地产投资形成商品过程中，需要大量的物资和资金，联系着一大批相关的产业。房地产投资所得收益，通

过与其他经济部门的前后联系而扩大，使上下游部门也能够获得较高的收入。据发达国家测算，房地产业产值每增加1个单位，相关产业产值就能增加1.5~2个单位。房地产投资引导作用的特点主要表现在：(1) 进行房地产投资必须进行建设，因而能够促进建筑业的繁荣，使其成为国民经济中真正的支柱产业。否则，如果没有房地产业的带动与支持，建筑业将难有大的发展。(2) 随着房地产投资规模的不断扩大，将需要巨额资金。这不是房地产企业独自能够负担的，它必须以贷款等方式进行筹资。这样，房地产企业将成为金融业的最大贷款客户。同时，房地产与其他投资领域相比，投资的经济回收率高，是最具吸引力的投资取向。房地产信托、抵押是现代信用的基础，也是最安全可靠的投资。因此，房地产业是金融业大力投资的产业。在香港的银行贷款总额中，约有30%是建造及物业发展贷款和购买楼房贷款。这样，繁荣的建筑业与金融业就进一步地发展起来。此外，房地产投资还能促进建材、建筑机械和冶金、化工等产业的发展。这是因为在房地产的建筑成本中70%是材料消耗。最后，房地产投资还能够增加就业岗位。在房地产业中，既有资金密集、技术密集的专业(如房地产开发)，又有劳动密集的专业(如建筑、维修等)。这样，房地产业本身具有极大的就业容量，加上相关产业的繁荣使就业岗位大大增加。

房地产投资既能带来巨大的收益，同时，也有极大的风险，这也是房地产投资的一个显著特点。为减少风险，增加收益，房地产投资必须注意三个要素：(1) 时机。同投资股票、证券一样，把握住房地产投资的时机很重要，当售进时售进，当售出时应毫不犹豫地售出。房地产因其本身的特点，在选择时机时，又不能完全照搬股票那一套投资方法。房地产具有不可移动性、地区性的特点，一个地区节余的房屋并不能弥补另一地区房屋的短缺。如果房屋拥有者因为本地区房屋的短缺而占有房屋待价而沽，那么，

当房地产市场形势突然发生变化时，他就会措手不及而失去高价出手的时机。这只是一个方面。时机的掌握还存在于房地产开发和经营的各个阶段上。例如，什么时候买入土地，什么时候购入物业，投资于开发的哪一阶段等等。时机的掌握不仅需要投资者具有多方面的知识并发挥个人的智慧，还须具有作为职业房地产投资专家对各种信息的高度敏感性，因为每一个时机的到来，无不蕴含在政治形势的变化、经济发展趋势、人口的增减、收入水平的升降、消费心理的变化等各种信息之中。

(2) 地段。不同的地段适于建造不同的房地产，购物中心和商场之类的商业房屋应建在繁华的商业中心，在那里，顾客集中，流动量大；建造别墅应选择风景优美、环境幽静、气候宜人的郊区，以满足别墅主人修身养性的需求；住宅楼应建在交通方便、购物便利、服务设施齐全的场所，以便于居民工作和生活。房地产地段的选择，与房地产投资的成败有着至关重要的关系。房地产的增值事实上就是土地的增值。而土地增值潜力的大小、利用效果的好坏，都与地段有着密切的联系。拥有增值潜力大的地段是房地产投资获利的首要条件，因此房地产投资者应该高度重视这一特点。房地产地段不仅指其所处的自然地理位置，同时还包括其社会经济位置和交通位置，如人口素质、教育水平、服务业水平、交通便利程度、通讯情况、生活设施和社会治安情况等。一个好的住宅区不仅要求景观优越、交通便利，还要求治安良好、教育和商业等服务设施齐全，住宅内居民有比较一致的生活水准。

(3) 质量。有了良好的地段，就具备了良好的投资获利条件，但这并不一定就能带来优良的投资效果。优良的投资效果要通过房地产优良的质量来实现。地段只是诱人的条件，而房地产质量则是留人的手段。一个设计陈旧、材料低劣、施工粗糙的房屋自然不会让人垂涎三尺，地段再好也难以奏效。只有设计新颖、结构严谨、材料优良、施工精细的房屋才能有效地实现地段的功能，为投资者带来高额的

投资利润。对于出租物业来说，管理和服务的质量同样具有重要的作用。优秀的管理和周到的服务是一种无形的广告，它将把房屋连同它的地段的出租经营渐渐地带入一个美好的境界。

## 2. 房地产投资有哪些利弊？

投资者拥有一笔资金，他可以做不同的投资选择。可以用它来购买债券、股票，也可以用它来购置金银手饰，还可以用它来购买字画、文物，等等。毫无疑问，会有许多人选择投资房地产，这也是一项比较明智的选择。在投资房地产之前，了解一下房地产投资的利弊，对于投资者正确认识房地产投资市场，增加投资的风险意识是很有益处的。

房地产投资的有利方面主要有以下几点：

### (1) 投资房地产拥有较大的主动权、控制权。

股票投资完全受股市的影响，个人对股价的波动没有什么控制力。而房地产投资则不同，投资者对房地产的类型、地点、形式、面积、价格等重要问题都有较大的个人控制权。投资人可以通过房地产的买进卖出或翻新改建，不断投入资金，增加房地产的价值。

如果投资经营房地产，房地产可以为业主提供较为稳定和可观的营业现金流。尽管不同的房地产类型，如公寓住宅、购物中心、写字楼等可能产生不同的营业收入，但它们的税后所得率一般都比较高的。对此投资者可以充分发挥自己的管理才能，充分享有支配权，可以按自己的意愿和好恶来经营。这也是房地产投资的一大优点。

### (2) 房地产投资，资本具有安全性、保值增值性。

房地产通常被认为是具有很高安全系数的稳健资本。由于人口的增加和生产的扩大，对土地的需求量不断增大。但土地的供给却是有限的，供给的增长一般都低于它的需求的增长。因此，房

地产在一般情况下不会贬值，而只会增值。房地产由于其本身的特性，一般不容易灭失，即使是发生战争也不能把土地毁灭，这也是房地产安全性的一个表现。

房地产与金融资产相比，具有自动防护通货膨胀带来资产贬值的功能。房地产与其他资产相比，一个显著的优势表现在，当处于通货膨胀时期，别的资产都要不同程度地贬值，而房地产价格将会随着物价的上涨而上涨，甚至比一般物价上涨的幅度更大。至少它的贬值程度要低于别的资产形态。

### (3) 房地产投资具有比较高的杠杆率。

杠杆率是债务与总资本的比值，反映的是投资者个人投资资金可以带动他人资金数额的程度。房地产投资者往往可以用小额的资金投资控制大额的房地产，也就是说，能够很大程度地使他人的钱为我所用。根据一些统计资料，大多数房地产投资者的杠杆率可以高达75%~95%，而其他制造业的杠杆率一般在50%~60%左右。高杠杆率意味着用较少比例的自有资金投入取得别人较大比例资金投入的收益。这自然是投资者所希望的。

### (4) 房地产投资具有蔽税因子。

房地产从建成之日起，就按一定比例计提折旧额，折旧资金的提取不需要纳税。而这种资产价值的扣减并不需要做出任何现金偿付，也就是说房地产收益的一部分或全部都有可能算作折旧额而无需纳税。一般房地产的使用期限要比折旧期限长得多，因此房地产的有效寿命长，带来的收益的期限也长。

房地产投资的不利因素表现在：

#### (1) 房地产的变现能力差。

两宗完全相同的房地产，由于地点的不同，可能造成市场价值的重大差异。由于这种差异的存在，投资者往往要花费相当的时间来评估房地产的市场价值。正是这种特性，使房地产的变现比较困难，流动性能很差。房地产交易复杂，需要较长的分析



和评估时间，因此交易的数量相对较少，成交的数量更为有限。同时，买卖双方的交易都是在秘密或不公开的情况下进行的，市场上没有定期发表的交易和房地产评估资料。这些都为房地产交易带来了困难，使得房地产不像其他财产，如股票、债券、电器那样很容易卖出去、买进来。当急需现金使用时，房地产一时难以用合适的价格卖出去，有时就不得不大幅度降价卖出。

#### (2) 房地产投资的起动资金大。

尽管房地产的杠杆率比较高，用较少比例的资金就可带动较大比例的资金，但需要投资者具有的资金基数仍比较大。用几百元就能买股票、债券，用几百元投资房地产无疑是天方夜谭。

#### (3) 经营管理的负担重。

从事房地产经营投资，需要雇请专门的管理人员进行房产管理，或者直接由投资者本人充当经理角色。但是房地产的租赁、养护、维修和财务管理要耗费管理人员相当多的精力，还可能出现租金拖欠、呆帐甚至毁约的情况。许多投资者在经历了房地产管理阶段之后，把这种管理比做令人乏味或沮丧的管理包袱。

#### (4) 房地产也可能贬值。

高价格的房地产往往是因为它所处的位置比较优越，如：坐落在繁华区，交通方便，距商业、娱乐区较近等，但这些优越之处会随着社会的发展而发生变化。由于新城区的开发而使旧城区的繁荣程度逐步减弱，为新城区所取代，这时旧城区的房地产价格会很快下跌。商业中心、娱乐中心随着时间的推移会老化、转移，这同样会影响房地产价格。原来设计比较新颖、功能齐全的房屋会随着社会经济的发展，越来越显得老气，使用已不方便，被更新的房屋所取代。这也会大大减低原有老式房屋的价格。

#### (5) 房地产投资法律的复杂性。

房地产交易中买卖双方当事人、贷款人、房地产经纪人和评估人之间的关系是比较复杂的。这些关系通常要经过具有法律效