

主 编 王菊仙
副主编 俞庆智 华 文

江苏人民出版社

房地产

价格与评估



房地产价格与评估

王莉仙 等著

江苏人民出版社

(苏)新登字第 001 号

书 名 房地产价格与评估
编 著 者 王菊仙等
责任编辑 曹富林
出 版 江苏人民出版社 (邮政编码: 210009)
地址: 南京中央路 165 号
印 刷 者 南京新艺制本厂
开 本 850×1168 毫米 1/32
印 张 9.625
印 数 1—3000 册
字 数 242 千字
版 次 1993 年 3 月第 1 版第 1 次印刷
标准书号 ISBN 7—214—01049—6/F·193
定 价 8.00 元

(江苏人民版图书凡印装错误可随时向承印厂调换)

特邀编审	祝世珍		
顾问	王万茂		
主编	王菊仙		
副主编	俞庆智	华	文
总纂	华文		
编写人员	王菊仙	王万茂	俞庆智
	华文	万向华	

大力發展房地產
業繁榮江蘇市
場經濟

一九九三年
高德正

江苏省人民政府常务副省长 高德正 题词

加强房地产品价格工作

促进第三产业发展

祝世珍

一九九三·三·廿

江苏省物价局局长祝世珍同志题词

前 言

近年来，随着经济发展和改革开放的不断深化，房地产业迅猛发展，其规模与影响日益扩大，已逐渐成为国民经济中支柱产业之一。伴随着房屋商品化和土地使用制度改革的逐步推进，房地产作为商品被推向市场，其价格已成为整个商品价格体系中的重要组成部分。如何按照社会主义市场经济运行机制的要求，宏观调控房地产价格，已成为价格管理的重要内容。

当前，各地在房地产价格管理上，既缺乏理论指导，又无经验可循，且价格管理人员的素质水平亟待提高。尤其在目前城市商品房价格暴涨失控，土地价格管理失序的情况下，怎样建立一套适合中国国情的房地产价格政策理论与评估制度来指导规范房地产市场行为，促进房地产市场正常发育与房地产业健康发展，具有极其重要的现实意义。为此，我们组织有关房地产价格管理人员和有关高等院校的专家、教授编写了《房地产价格与评估》一书。此书集理论与方法之大成，融政策资料与应用于一体，具有较强的实用性和可读性，可作为指导各级物价部门、国资、房产和土地管理部门、房地产开发经营企业以及有关评估、咨询服务等机构开展工作，从事经营评估活动的参考、工具书，同时对有关大中专院校及科研单位从事教学、培训等工作也有一定的实用价值。

本书系统分析了当前国内外房地产业发展的概况、房地产市场的成长与发育以及城市住房制度与土地使用制度改革的情况；重点论述了房地产价格的基本理论与方法、房地产价格管理与价格政策、涉外房地产价格政策与有关规定、房地产交易市场价格与管理；着重论述了房地产价格评估的一般理论与主要方法，并结合案例，分析了各类房地产价格评估方法在实践中的应用；有选择地介绍了欧美、港澳等国家和地区的房地产价格管理经验和评估办法；最后附录部分收集了理论和实际工作中可供借鉴的房价及有关资料。

本书各篇章执笔人分别是：王菊仙——第一篇第一章、第二篇第一章、第四篇；俞庆智——第一篇第二章、第二篇第二章和第三章；华文——第一篇第三章、第二篇第四章、第三篇第一章、第二章、第三章（第一节和第二节）；万向华——第三篇第三章（第三节）和第四章、第四篇；王万茂——第三篇第三章第一节。附录资料由王菊仙、万向华、华文收集整理。

全书最后由华文同志总纂。

在编写过程中，参阅了目前已经出版的各类房地产专业书籍和资料，吸收了房地产价格理论与方法等方面的最新研究成果，并得到了江苏省物价局和省级其他有关部门、院校的大力支持，在此，我们表示衷心的感谢。鉴于我国房地产价格管理与评估工作刚刚起步，许多理论和实践工作尚处于探索总结阶段，这就给编写本书带来一定的难度，加之编者水平有限，书中难免有不尽人意之处，恳请读者批评指正。

编 者

1992年12月于南京

目 录

第一篇 房地产业与房地产市场

第一章 房地产业概述	(1)
第一节 房地产业的特点、地位和作用	(1)
第二节 中国房地产业的发展	(5)
第二章 土地使用制度和住房制度改革	(9)
第一节 土地使用制度改革与土地有偿使用	(9)
第二节 住房制度改革	(16)
第三章 房地产市场	(23)
第一节 房地产市场概述	(24)
第二节 中国房地产市场的产生和发育	(28)
第三节 中国房地产市场的范围和形式	(33)
第四节 中国房地产市场的结构和特点	(34)
第五节 建立和培育完善的中国房地产市场体系	(36)

第二篇 房地产价格与管理

第一章 房地产价格	(42)
第一节 房地产价格的特点和作用	(42)
第二节 房地产价格与管理	(48)
第二章 地产价格	(52)
第一节 地产、地租、地价的一般概念与特点	(52)
第二节 地价形成的理论基础	(55)
第三节 影响地价变动的因素	(58)
第四节 地价政策	(58)
第三章 房产价格	(63)
第一节 商品房价格的特点、性质和作用	(63)
第二节 商品房价格的形成与制定	(67)
第三节 影响商品房价格变动的因素分析	(70)
第四节 商品房价格管理体制与价格政策	(72)
第四章 房地产交易市场价格与管理	(76)
第一节 房地产交易市场中的问题及成因	(76)
第二节 房地产交易市场价格管理的内容	(79)

第三篇 房地产价格评估的理论与方法

第一章 房地产价格评估的基本理论	(82)
第一节 房地产价格评估的概念与要素	(83)
第二节 房地产价格评估的特点	(89)
第三节 房地产价格评估的原则	(91)

第四节	房地产价格评估程序	(96)
第二章	房地产价格评估方法	(105)
第一节	收益还原法	(105)
第二节	市场比较法	(110)
第三节	成本估价法	(113)
第四节	剩余法	(116)
第五节	其他房地产价格评估方法	(117)
第三章	房地产价格分项评估方法与应用	(121)
第一节	土地价格评估	(121)
第二节	房产出售价格的评估	(148)
第三节	房屋租赁价格的评估	(152)
第四章	房地产价格评估案例介绍	(171)
[例一]:	土地拍卖底价的评估	(171)
[例二]:	房屋出售价格的评估	(173)
[例三]:	楼房抵押贷款评估	(174)
[例四]:	建筑物及其地基租赁价格评估	(180)
[例五]:	某综合楼租赁价格评估	(186)
[例六]:	兼并企业房地产价格评估	(191)

第四篇 国外房地产(价格)管理与评估制度介绍

第一章	国外房地产业的管理与政策	(198)
第一节	香港的房地产业管理与政策	(198)
第二节	日本的房地产业管理与政策	(201)
第三节	德国的地价管理与住房政策	(202)
第四节	原苏联的土地与住房政策	(204)

第二章 国外房地产评估制度介绍.....	(208)
第一节 日本的土地评估方法.....	(208)
第二节 美国的评估制度与组织.....	(212)
第三节 香港的房地产估价办法.....	(218)

第五篇 房地产政策、法规

国务院关于发展房地产业若干问题的通知.....	(219)
国有资产评估管理办法.....	(225)
商品住宅价格管理暂行办法.....	(233)
江苏省人民政府关于深化土地使用 制度改革的若干问题的通知.....	(238)
转发国家物价局第四个部门《关于印发商品 住宅价格管理暂行办法》的通知	(244)
关于深化改革城镇直管非住宅 租金的通知.....	(250)
广东省商品房价格管理暂行办法.....	(255)
湖南省商品住宅价格管理暂行办法.....	(258)
河南省商品房价格管理(试行)办法.....	(262)
宁波市房屋价格评估办法.....	(269)
深圳经济特区物业估价暂行办法.....	(273)
附录资料.....	(282)

第一篇 房地产业与房地产市场

第一章 房地产业概述

房地产业在我国是一个新兴产业，是第三产业的重要组成部分。随着城镇国有土地有偿使用和住房商品化的推进，它对推进国民经济的发展和对外改革开放都将产生重要作用。加强对房地产业、房地产市场、房地产价格的理论研究和实践指导，不仅是新形势赋予我们的重任，而且对于促进房地产业的健康发展，改善投资环境，振兴地方经济，建立城市建设投入产出的良性循环机制和良好的房地产市场有着深远的意义。

第一节 房地产业的特点、地位和作用

房地产业是包括房地产开发建设、经营、管理和服务等在内的综合性行业，既是第三产业的重要组成部分，又是独立的行业。

其主要经济活动是房屋和土地的开发经营,具体有以下一些内容:

- ①房地产的开发和再开发,包括征用土地、拆迁安置、新征地建设开发、旧城区更新改造和再开发。
- ②房地产经营,包括土地使用权的出让、租赁、抵押,以及城市房屋的买卖、租赁、抵押等。
- ③房地产的维修与服务,如城市房屋及其设备、设施的维修、保养等。
- ④房地产市场的培育与发展,调控与管理等。

一、房地产业的特点

房地产业除具有一般产业的共同特性外,它自身也具有以下的特点。

1. 房地产业涉及面广、跨度大,集生产与流通、经营与服务于一体。从房地产业经济活动的内容可看出,房地产业既自成体系成为一个独立的行业,同时,于其他产业有着密切的联系。如房地产的开发与建筑业有联系,又不能等同。

2. 地产、房产经济活动的不可分割性。

房地产业包括房产和地产两个方面。房屋建立在土地上,就房和地来说,在经济活动中又是紧密结合在一起的,是不可分开的。在地产市场上,一般是进行单一的土地交易,一旦土地交易工作完成,在土地上建造房屋,土地就不再独立存在;再从所有制形式进行分析,我国城镇土地均属于国家所有,而建造出来的房屋是多种经济成份,因此,在市场上流通时,单位获得土地的使用权后,可以进行单向或多向的交易,土地的所有权只能是集体所有向全民所有的单向运动;而房屋的所有权则可以向全民、集体、个人方向运动。

3. 房地产业发展的区域性和产品的个体差别性,同量同质而不同价格。

房地产地理位置不同，所产生的效益将有很大不同。如南方和北方、沿海和内地、城市和乡村、大城市与小城市，因地域不同，房地产业发展的步伐不等，房地产业价格在市场上则表现为同量同质而不同价。即使在同一城市内，从事房地产业经营的单位获得效益也不同。所在地点的社会经济、商业活动、交通条件等外部环境不同，经济效益悬殊较大。如江苏省昆山市第一块出让的土地价格，每平方米为 100 元人民币，而地处经济发达的上海同一时期每平方米是 100 美元。1992 年南京金秋商品恳谈会上，土地出让价格最高的每平方米 1.25 万元人民币。

4. 城市土地出让活动的政府垄断性。

土地使用权的交易行为，只有纳入商品经济的大循环之中，才能实现它的价值和使用价值，才能充分发挥它在国民经济和社会发展中的作用。而土地作为重要的生产要素之一，城市土地所有权完全属于国家，只有县级以上政府方能代表国家对土地进行使用权出让活动。

二、房地产业的地位和作用

随着国民经济的发展，从事第一产业的农业人口将不断向第二、三产业转移，城市化的水平将逐渐提高，一些新的城镇将不断涌现，同时，原有的城市要适应经济发展和人民生活水平不断提高的需要，就必须推进基础设施和住房的改造、扩建、新建。因此，房地产业的地位和作用就日益突出，主要有以下几个方面：

1. 房地产业的发展能起到协调平衡社会总需求和总供给的作用。

房地产业通过市场机制的作用具有实现自我平衡的作用，由房地产资金的良性循环和房地产需求的约束机制来完成。同时，也

通过调整居民消费结构。如通过推进住房制度改革，逐步提高住房租金，吸引消费资金，从而有利于保持社会总供给和总需求的平衡。

2. 有利于深化土地使用制度和住房制度改革。

城镇国有土地使用权有偿使用和房屋商品化是发展房地产业和培育房地产市场的两大政策支柱。对房地产业发展要用商品经济观念来认识，只有积极推进土地使用权有偿使用和房屋商品化的改革，我国的房地产业才能实现从产品经济向商品经济模式的转换。

3. 房地产业为政府提供巨额的资金。

房地产业因占固定资产份额大，在许多国家和地区，房地产业在国民经济中占有较大的比例。据有关资料介绍，香港房地产业向政府提供的积累占政府财政收入的四分之一，目前，我国仅以房屋土建造价和土地投入计算，城市房地产业的总价值达38200亿元左右。伴随着房地产业的兴起，特别是土地使用制度的改革，人们的观念发生了变化。从过去把土地看作一种资源，只看到其使用价值，到目前同时把土地看作一种可以流通的资产，更看到它的交换价值，这是认识上的一大进步。政府除了从房地产业得到大量的税收外，利用土地使用权出让、转让，可以取得巨额财政收入。如1992年江苏省南京举办的“92金秋商品恳谈会”期间，出让土地9块，共5.1325万平方米，获得土地出让金2.369亿元人民币，它为南京市政建设提供了一笔不小的资金。

第二节 中国房地产业的发展

新中国成立以来，我国的房地产业由小到大，由少到多，逐步发展壮大。邓小平同志南巡讲话后，房地产业发展的势头令人鼓舞。回顾我国房地产业发展的过程，总结经验教训对未来房地产业的发展是十分必要的。

一、中国房地产业的发展过程

新中国诞生后，人民政府掌握了国家的政权，对城市房产中属于帝国主义、封建主义、官僚资本主义和反革命战犯所有的，以及国民党政府的公有房屋逐步收归国有，由政府专门设立的公房管理委员会统一管理。对私房及工业用房，我党采取限制改造的方针；对城市资本主义所有制房屋进行社会主义改造，主要是针对民族资本主义工商业占有的房地产。为了把我国城市建设成为现代化的都市，不断改善城市人民的生活居住条件 and 生产条件，建设部合理、科学地制定了“城市规划”。如发展住宅建设的政策，《城市规划定额指标暂行规定》，居住建筑的技术指标平均每一居民居住面积为5平方米等。

1984年5月15日，六届人大二次会议工作报告中指出：要着手组织多种形式的工程承包公司和综合开发公司，实行住宅商品化政策，住宅房屋实行双轨制。

1985年12月1日，我国第一次开展房屋普查。

继1980年广东、深圳等地对土地实行有偿使用后，全国范围