

房地产经济与管理丛书

房地产估价

主 编 王志儒

副主编 路君平 王 颖



中国建材工业出版社

房 地 产 估 价

主 编 王 志 儒

副主编 路君平 王 颖

中国建材工业出版社

(京)新登字 177 号

房 地 产 估 价

王志儒等 编著

中国建材工业出版社出版

(北京市海淀区西钓鱼台甲 57 号 邮编:100036)

新华书店科技发行所发行 各地新华书店经售

北京朝阳区隆昌印刷厂印刷

开本:787×1092 毫米 1/32 印张:8.75 字数:210 千字

1993 年 11 月第一版第二次印刷

印数:1--3000 册

ISBN 7-80090-141-6/Z·57 定价:6.80 元

《房地产经济与管理》丛书

顾 问 黄 达

主 编 龚维丽

编 委(以姓氏笔划为序)

方 甲

王志儒

冯冀冀

刘凤英

刘宗福

邵以智

郎荣桑

和宏明

俞小平

龚维丽

黎 谷

序

房地产问题是近几年来社会经济生活中的一个热门话题。房地产开发与经营,既为投资者和企业家所看重,也为众多的普通家庭所关注。随着改革、开放的深入发展,在我国迅速发展的社会主义商品经济中,和证券投资一样,正在出现一股强劲的房地产投资、房地产开发的热潮。许多企业已经跻身进来,更多的企业和个人正在跃跃欲试。都想一试身手,做一翻显赫的事业。而港台和外商对房地产的踊跃投资,更起了推波助澜的作用,使之汹涌澎湃,令人眼花缭乱。但是,对许多人来说,房地产毕竟是一个比较陌生的领域,毕竟还是个必然王国。要参与和投入,就要了解和掌握它的运动规律,掌握许多操作技巧,以便使自己在纷繁的经济现象中保持冷静的头脑和决策的勇气。编写这套系列教材的目的,就是为了满足人们对这方面知识的渴求,帮助有志于此者逐步走向自由王国。同时,也为在高等教育中开拓房地产经济专业方向,培养社会急需的专业人才提供必要的条件。

这套丛书(系列教材)着重于在理论和实践的结合上突出它自己的特点。它吸取了已有的成果,也反映了作者研究的心得。作者以严肃认真的态度面对读者和社会,以期在建立我国社会主义市场经济体制中,为发展和完善房地产市场做一点贡献。但主观愿望不能代替宏观效果。由于编写时间紧迫和作者水平的局限,难免存在粗糙和疏漏之处,希望广大读者不吝指正,以便以后补正。

这套系列教材共包括六本书:①房地产经济学,②房地产市场学,③房地产开发与经营,④房地产估价学,⑤房地产金融,⑥房地产行政管理。这六本书包括了房地产经济与管理活动的基本方面。

既构成一个整体,又各自独立,自成体系。

编写这套教材的作者,多是中国人民大学投资经济系的教学科研人员,也邀请了实际工作部门一些有经验的专家和专业人员参加。

目前,这套教材正由中央人民广播电台广播,并被采用为中国人民大学函授学院广播函授班的教材。

这套教材在编写过程中得到中国人民大学投资经济系和函授学院全力支持,得到建设银行总行房地产信贷部通力合作,得到许多实际部门的支持;本书的出版得到了中国建材工业出版社的大力协作,谨在此表示诚挚的谢意。

龚维丽

1992. 11. 12 于北京

前 言

《房地产估价》一书,是为我校开办的‘房地产经济与管理’广播函授系列课程的教学需要而编写的一本普及性教材。

全书在着重阐述房地产估价基础理论的同时,对房地产估价的基本方法进行了较系统地介绍,力求以基础理论为指导,通过对房地产估价基本原理的学习,使学员较深刻地把握房地产估价的本质及其特征;把握房地产商品在生产、流通、交换和消费领域中价格与价值之间的内在联系;把握各类房产与地产(建设用地)商品价值决定与价值实现的内在规律性;把握房地产商品自身运动的内在变化趋势及其规律。书中对房地产估价中涉及到的基本观点和规律,给予了较系统的描述,对基本概念赋予了新的内涵。体现理论源于实践,又指导实践这一认识论的基本原理。此外,本书不以单纯的理论传授为目标,而从实践中实事求是的研究和探讨我国房地产估价的过去和现状,以引导和激励学员从社会主义市场经济的实际情况出发,运用基础理论和基本原理去思考、研究和回答房地产估价中的新情况新问题,培养学员分析问题和解决问题的能力,以适应房地产估价业务的客观需要。

诚然,在社会主义市场经济条件下,我国房地产业正处在起步阶段,房地产市场还处在培育和发育过程中,房地产资源作为商品进入流通领域后,在国家宏观调控下如何以估价为手段,从微观上形成具有中国特色的房地产估价规则、程序和标准,把房地产商品真正推向市场,使房地产估价及其价格管理,适应以市场形成价格为主的价格机制,使房地产资源得到合理配置,使房地产市场活而不乱,确是房地产理论工作者和实际工作者需要认真思考和

回答的新课题。为此,我们愿仅以此普及本教材作为继续探索诸多理论与实践问题的基础,呈献给热心于房地产业的广大读者,期望通过与房地产业有识之士的交流、切磋,为在我国尽快建立和形成房地产估价这一新兴学科而共同努力。

本书在编写过程中曾得到建设部房地产司副司长顾观成,陵克华硕士和北京市房管局价格处苏 漳处长、北京住宅建设开发总公司经营部张宝来总经济师的热情支持并参阅了有关房地产评估、估价等方面的书籍和文献。在此,一并向他们及有关书作者致以深深的谢意。

本书各章参编者:第一章、第四章、第五章、第七章为王志儒;第三章、第六章、第八章、第九章为路君平;第二章、第十章、第十一章为王颖。全书由王志儒总纂。插图、表由胡灵绘制。书稿最后由龚维丽审定。

为了满足教学急需,成书时间紧迫,加之诸多问题尚处在探索阶段和编写水平所限,本书尚不尽如人意,希望得到各界有识之士和广大读者的批评指正,以便今后做进一步修改。

编 者

1993年4月于北京

目 录

第一章 房地产估价学的研究对象和方法	(1)
第一节 房地产估价学的研究对象、任务和学科体系 ...	(1)
第二节 房地产估价学的研究方法.....	(7)
第三节 房地产估价的产生与沿革	(11)
第四节 我国房地产估价现状和展望	(15)
第二章 房地产估价的必要性和基本原则	(22)
第一节 房地产估价的必要性	(22)
第二节 房地产估价的宏观指导原则	(25)
第三节 房地产估价的微观应用原则	(32)
第三章 房地产价格原理	(38)
第一节 房地产价格及其职能	(38)
第二节 房地产价格形成基础及价格构成	(40)
第三节 房地产价格形成的原则	(45)
第四节 房地产价格形成	(48)
第五节 影响房地产价格变动的因素	(51)
第四章 房地产估价的特点及其分类	(56)
第一节 房地产估价的概念及特点	(56)
第二节 房屋的分类	(59)
第三节 地产的分类	(65)
第五章 房地产估价的等级评定	(72)
第一节 房地产估价等级评定概述	(72)
第二节 估价等级评定标准划分的原则与步骤	(78)
第三节 估价等级评定标准的划分(编制)	(82)

第六章 房地产估价技术基础知识	(118)
第一节 房屋建筑构造.....	(118)
第二节 房地产测绘与勘丈技术.....	(129)
第三节 房地产面积的计算规则.....	(135)
第七章 工程概预算与房地产估价	(140)
第一节 概预算与房地产估价概述.....	(140)
第二节 房产估价的基本原理.....	(145)
第三节 建设用地估价的基本原理.....	(157)
第八章 房屋估价的一般程序和方法	(183)
第一节 房屋估价的一般程序.....	(183)
第二节 房屋估价方法之一——折旧估价法.....	(190)
第三节 房屋估价方法之二——市场比较法	(196)
第四节 房屋估价方法之三——重置价成新折扣法	(199)
第五节 房屋估价方法之四——概预算造价确定法	(203)
第九章 建设用地估价的一般程序和方法	(209)
第一节 建设用地估价的一般程序.....	(209)
第二节 建设用地估价方法之一——市场比较法.....	(212)
第三节 建设用地估价方法之二——收益还原法.....	(216)
第四节 建设用地估价方法之三——剩余法.....	(219)
第五节 建设用地估价方法之四——成本法.....	(222)
第六节 建设用地估价方法之五——长期趋势估价法	(228)
第七节 建设用地估价方法之六——路线价估价法	(231)
第十章 房地产估价管理及其组织系统	(235)

第一节	房地产估价管理.....	(235)
第二节	房地产估价组织系统和职能机构.....	(241)
第三节	房地产估价人员的素质与培训.....	(243)
第十一章	电子计算机在房地产估价中的应用.....	(248)
第一节	电子计算机系统.....	(248)
第二节	计算机管理信息系统.....	(252)
第三节	计算机在房地产估价及房地产管理中的应用	(262)

第一章 房地产估价学的研究对象和方法

第一节 房地产估价学的研究对象 任务和科学体系

房地产估价学是社会主义商品经济学中一门重要的学科。是运用马克思商品价值理论对房地产商品,给予估算或评估其价格的一门学问。在承认房屋具有商品属性,建设用地具有有偿使用、出让和转让的前提下,房地产价格同样是商品经济的产物。商品经济的本质特征,是在社会分工基础上形成的商品交换,没有商品交换也就没有房地产价格,房地产估价也就无从谈起。而商品交换关系的总和便是市场。马克思说:“生产劳动的分工,使它们各自的产品互相成为市场。”(《资本论》第3卷第718页)列宁也说:“市场是商品经济的范畴。”(《列宁选集》第1卷第161页)不言而喻,房地产估价形成的价格范畴是商品经济范畴,也是市场经济的范畴。因为既然市场是商品经济的范畴和劳动分工的表现,市场经济自然就是商品经济范畴。所以,房地产估价存在于商品经济和社会再生产的各个领域。就整个国民经济而言,任何产业的发展都离不开土地(建设用地)开发,离不开房屋和基础设施建造。可以说,房地产估价对象无一不是构成所有生产与消费部门的物质基础。因此,房地产估价在各个产业部门中有着极其重要的地位和作用,运用价格原理研究房地产估价所形成的价格运动规律,对于认识和掌握

社会主义市场经济,特别是房地产市场经济的内在运动规律及其以市场形成价格为主的价格机制,都有十分重要的现实意义。

房地产业的复苏与繁荣要求我们在市场经济的实践中,把房地产估价这一门学科建立起来,对房地产业所涉及的价格范畴进行系统的研究和探讨,科学的解决这一古老而新生产业的价格现象、价格构成和价格体系。研究建立房地产估价学,首要的问题,就是明确房地产估价的研究对象、体系和方法。

一、房地产估价学的研究对象和主要内容

一门学科的建立,其研究对象的内涵应是本学科领域内所具有的自身内在矛盾的特殊性。矛盾存在于千变万化和千差万别之中,不同的事物各自所包含的矛盾,同一事物所包含的各种矛盾,同一事物的各个发展阶段所包含的矛盾,都有其特殊性。如土地私人占有矛盾不同于土地归国家或集体所有的矛盾,土地有偿使用的矛盾不同于土地无偿使用的矛盾,房屋使用权与所有权一致性的矛盾不同于建设用地所有权与使用权分离的矛盾等等。只有分析矛盾的特殊性和掌握各个矛盾的特殊本质,才能科学地认识事物在不同阶段上各不相同的内在运动规律,找到解决矛盾的正确方法。毛泽东同志在《矛盾论》中指出:“科学研究的区分,就是根据科学对象所具有的特殊的矛盾性。因此,对于某一现象的领域所特有的某一种矛盾的研究,就构成某一门科学的对象。”房地产估价领域所具有特殊矛盾,主要是房地产商品价值决定与价值实现的矛盾。众所周知,商品价值是由社会必要劳动时间决定的,价格是价值的货币表现,价值则是价格的基础。但在经济活动中价格并不总是真实地反映其价值,而是以交换价值的形式表现的,交换价值与实际价值又是有区别的。也就是说,作为交换价值的货币表现的价格,与该商品实际价值之间是存在着一定差异的。恩格斯说过,“实际价值和交换价值之间的差别就在于物品的价值不等于人们

在买卖中给予它的那个所谓等价物,就是说,这个等价物并不是等价物。这个所谓等价物就是物品的价格(《马恩全集》第1卷第606页)。”显而易见,价值本身并不直接地、简单地表现为价格,而是要经过相当曲折的迂回过程才可转化为价格。可见,存在着商品价值能否实现和如何实现的问题。房地产作为商品,房屋的价值虽然是施工生产创造的,但与房屋相连的土地确具有其特殊的矛盾,最终却都必须通过交换,在流通领域中经受估价规则、市场和政策的制约,几经迂回才能实现其价值。这说明房地产商品价格同其他商品一样,很难完全的、绝对的等同于它的价值。只有在简单商品生产条件下,才可能出现依照商品价值直接交换的情景。随着社会分工和市场范围的扩大,在交换过程中商品价值总是在不断偏离的情况下实现的。

由于各类商品劳动生产率的不断变化,在以货币为媒介的商品交换中,受供求关系和社会必要劳动时间的制约,商品价值也必然处在不断变化之中,作为价值以货币表现的价格不可能与价值完全的、绝对的等同。价格符合价值从总量供给与总量需求的趋势上虽属必然,但从个别商品价值实现上则纯属偶然。然而,从社会主义商品经济的价值规律的要求看,无论如何变化,商品价值(或它的转化形态)永远是价格的基础。如马克思所说,永远是价格“运动的重心”或“价格波动的中心”。因此,依据上述对房地产自身内在特殊矛盾性的认识 and 把握,运用房地产经济学原理揭示出房地产估价领域的特殊矛盾性的实质,是房产与地产(建设用地)价值决定与价值实现的矛盾。

综上所述,在我国社会主义市场经济条件下,房地产估价学的研究对象之一,就是以估价为手段,宏观、全面地研究房地产商品在生产、流通、交换和消费领域中,价格与价值之间的内在关系;研究对象之二,是研究估价对象所具有的内在矛盾的特殊性,即各类

房产与地产(建设用地)商品价值决定与价值实现的内在规律;研究对象之三,是通过估价来研究和探索房产与地产(建设用地)随着时间推移,自身运动的内在变化趋势及其规律性。

根据房地产估价学的上述研究对象本书主要包括:房地产估价的基础知识,房地产估价与工程概预算的联系和区别;房地产估价的一般程序和方法;房地产估价的组织机构、职能和人员素质等。

二、房地产估价学的研究任务

上述研究对象,要求把研究、认识和运用房地产商品在流通领域中的价格运动及其规律,促进房地产经济发展和其价值实现的良性循环,作为本学科的任务。

房地产估价学是房地产经济学一个分支。社会主义市场经济学和生产力经济学是它的理论基础。房地产估价学则是上述理论基础,在房地产领域中的深入、延伸和应用。房地产估价学又是一门具有房屋建造、土地(建设用地)合理开发、利用等技术经济特点的经营与管理学科。是房地产经济学、房地产经营与管理学、房地产投资学、房地产金融学和房地产电脑应用等学科,必修的专业基础课。它与部门价格学、财政与税收学、工业与民用建筑设计、建筑结构、土地资源与管理、项目建设概预算、房地产财务与会计、房地产统计、房地产市场投资、证券投资、国际金融和国际房地产投资等学科或业务关系密切。它涉及国内外各个领域的房地产价格运动及其规律性。娴熟的掌握房地产估价管理与实务,要以上述各学科的基础知识与技术把握为基础,房地产估价学与各学科又是相互渗透、补充和互为条件的。

三、房地产估价学的学科体系

任何一门学科都应有自己的学科体系,在我国房地产估价学也应当有自己的学科体系。房地产估价作为部门经济与管理的一

门科学,实务性很强。因此,必须联系房地产业经营与管理实践,了解房地产市场,掌握房地产交易,从房地产业经营与管理的实际出发,熟悉和积累房地产估价的第一手资料。否则,就谈不上研究、认识和运用房地产价格运动及其规律性,房地产价值决定与价值实现的矛盾也就无法解决。诚然,在具有房地产估价实践的基础上还必须和估价理论相结合。理论是入门的向导,应把房地产估价学的学习和研究升华到理论高度去认识,才能把握房地产价格的规律性,作到以房地产估价理论去指导估价技术的科学性和准确性。

房地产估价学作为一门宏观调控与微观技术并重的应用性学科,必须面对我国从有计划的商品经济向社会主义市场经济转变的现实,着力研究和回答房地产估价领域中的新情况新发展。为此,如前所述,我们必须进行估价的历史性考察,不但要了解中国房地产估价的沿革,而且也应当研究和考察资本主义发达国家包括发展中国家房地产估价历史和现状。大胆吸收和借鉴世界各国包括资本主义发达国家的一切反映现代化生产和商品经济一般规律的先进经营方式和管理方法,为促进我国房地产业的对外开放,更好更多地利用国外资金开发房地产,加速我国房地产业的发展 and 规模经营。与此同时,应以房地产业发展为契机,尽快地建立起符合国情又具有中国特色的房地产估价体系。总之,建立房地产估价学体系已势在必行。必须实事求是,理论联系实际,现状与历史相结合,本国与外国相结合地考虑房地产估价学及其学科体系的建立。

本着上述思考和我国房地产估价涉及国内外国民经济各部门的特点,就其学科体系而言,它应由一系列具体的内容所组成。可以作如下设想:

(一) 房地产估价理论

这一学科是舍其房屋与土地(建设用地)各自具体专业特性,

反以马克思主义价格学理论中涉及房产与地产估价原理与实践的共性问题给予阐述、研究。如房地产价格学原理就属此种学科。

(二)部门综合性房地产估价

这一学科是分别研究、探索国民经济各部门、各行业中涉及部门房地产估价的特殊价格问题。可按房屋与建设用地分类划分为土地(建设用地)估价学、房屋估价学;也可按国民经济各部门房产与地产综合实体分为建筑产品估价学、商业房地产估价学、商品房地产估价学(简称房地产估价学)合资合作与外企独资房地产估价学、乡镇企业房地产估价学等等。

(三)房地产估价史

这一类是从我国房屋建筑与土地成为商品的角度,研究、整理各个历史发展时期房屋与土地(建设用地)估价中的价格状况和演变。可以从房地产估价制度、估价技术角度来研究,如中国古代建筑算工算料史、中国《营造法式》算例史等;也可以从房地产市场形成和房地产估价学说发展来研究,中国近代房地产估价学说史、外国房地产交易史等。

(四)比较性房地产估价

这一类是在借鉴国外有价值的房地产估价资料或出国考察、专题研究,对各国房地产估价制度、办法、理论与实施,进行比较性系统研究或专题研究,如国外房地产估价方法的比较研究,或称“房地产比较价格学”或“莫斯科出售新旧住房估价方法比较研究”等。

(五)房地产估价基础知识

这一类是房地产估价领域中供人们查阅、掌握,有关价格、价格管理和价格手段等方面的基础知识,具有词汇、词典(辞典)性质的研究,《价格管理词典》、《房地产实用法律知识手册》、《房地产简明价格辞典》和《房地产估价业务手册》等等。