

房地产业从业人员业务指导丛书 ● 主编 陈小平

怎样成为一名合格的 房地产评估员

陈小平 黄兴文 编著



山西经济出版社

怎样成为一名合格的 房地产评估员

——房地产业从业人员业务指导丛书

●陈小平 主编

●陈小平 黄兴文 编著

1025/19

山西经济出版社

〔晋〕新登字 4 号

房地产业从业人员业务指导丛书

陈小平 主编

怎样成为一名合格的房地产评估员

陈小平 黄兴文 编著

责任编辑 张良瑾

*

山西经济出版社 (太原并州北路 11 号)

山西省新华书店发行 山西人民印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 1/32 印张: 11 字数: 272 千字

1993 年 3 月第 1 版 1993 年 3 月第 1 次印刷

印数: 1—3 500 册

*

ISBN 7—80577—507—9

F·507 定价: 9.80 元

(全套书定价: 58.80 元)

房地产业从业人员业务指导丛书编委会

顾问 韩立栋 (中国房地产业协会秘书长)
胡序威 (中国科学院地理研究所研究员)
 (国家计划委员会)

主编 陈小平 (中国科学院地理研究所)
 (国家计划委员会)

副主编 黄兴文 (中国科学院地理研究所)
 (国家计划委员会)

编委 (按姓氏笔画排列)

王兴周	王 契	冯仁国	朱振兴
刘 庆	杨卫东	贡 森	张文新
陈小平	陈佑启	黄兴文	梁运斌
彭本荣	董增力	鲍江军	

前 言

房地产业是具有高附加值的综合性产业,能为社会创造财富,为国家提供积累,又能促进消费结构的调整,活跃市场经济,带动众多相关产业的发展。在美国、日本、香港等经济发达国家和地区,房地产业已成为国民经济的支柱产业之一。由于我国在很长一段时期里实行城市土地无偿使用制度和职工住房低租金分配制度,房地产业长期处于停滞状态。党的十一届三中全会以来,商品经济的迅速发展和城市土地有偿使用、房屋商品化等改革措施所释放的巨大能量,催化和复苏了我国房地产业。经过几年的发展,整体上已初步形成了包括土地使用权出让、转让、出租、抵押、租赁、拍卖等在内的各类房地产市场。我国房地产业的迅速发展,加快了全国经济发展和城市建设步伐,同时也改善了投资环境,提高了城镇居民居住水平,增加了地方财政收入,并促进了建筑、建材、商贸、旅游、金融、保险等相关产业的发展。

随着深化改革和扩大开放进程的加快,房地产作为一种稳定的投资工具,已受到国内各行各业的普遍关注。进入90年代以后,房地产业的发展又掀起一个新的热潮,沿海开放地区的房地产热越来越火爆,并且以令人惊奇的速度向内地扩展,从事房地产开发经营的机构增加了十几万家,有数百万的人投身到这个充满前途和希望的产业中来。不少专家预言,中国房地产业的黄金季节就要到来。面对这种形势,作为房地产工作者,有必要为房地产业尽绵薄之力。因此,我们编著了这套《房地产业从业人员业务

指导丛书》，为广大房地产业工作者尽快掌握房地产业务服务，也可供房地产理论研究者参考。

本套丛书内容丰富，资料翔实，深入浅出，指导性和可操作性强，是房地产业从业人员的良师益友。

本套丛书共六册：《怎样成为一名合格的房地产评估员》介绍了国内外房地产价格理论，土建工程造价估算方法，房地产标准价格的制定方法，房地产价格评估方法和程序等基本知识；《房地产开发企业财会业务》介绍了房地产会计科目和记帐方法，房地产经营的资金管理、成本核算、银行存贷款业务，房地产经营的经济效益分析方法等；《建筑工程招标投标及承发包业务》介绍了建筑工程招标投标及承发包业务的基本知识、操作方法和程序，建筑工程招标投标及承发包法律文件的编制方法和审查程序等；《房地产交易须知》介绍了房地产流通形式和方法，中国房地产市场和交易机构，房地产交易的基本程序，在房地产交易中常用的谈判方法和技巧等；《房地产投资风险管理及经营决策方法》以实例阐述了房地产经营中的风险种类、产生原因和控制途径，介绍了房地产投资风险预测方法和程序，房地产经营决策方法和程序等；《中国房地产经营最新法规政策简释》对中国现行房地产经营的法规政策进行了分类解释，主要包括房产经营与管理，地产经营与管理，房地产经营财税管理、房地产经营机构管理以及涉外房地产经营与管理等内容，并附当前房地产经营的最新法规政策。

丛书编委会

1992年12月

目 录

前 言

第一章 房地产价格评估概述	(1)
第一节 房地产价格评估是我国房地产业发展的需要.....	(1)
第二节 怎样确保房地产价格评估的质量.....	(6)
第三节 对一名合格的房地产评估员的基本要求	(15)
第二章 房地产价格	(21)
第一节 房地产价格的形式	(21)
第二节 房地产价格的构成	(23)
第三节 房地产价格的影响因素	(33)
第四节 我国房地产价格政策	(44)
第三章 房地产价格评估作业程序	(53)
第一节 我国现行房地产价格评估作业程序	(54)
第二节 台湾房地产价格评估作业程序	(61)
第三节 香港房地产价格评估作业程序	(65)
第四节 国外房地产价格评估作业程序	(65)
第四章 房地产价格评估方法	(70)
第一节 市场比较法	(70)
第二节 收益还原法	(90)

第三节	成本法·····	(115)
第四节	趋势法·····	(128)
第五章	土地价格评估·····	(135)
第一节	概述·····	(135)
第二节	影响土地价格的因素·····	(140)
第三节	标准地价的制定与程序方法·····	(149)
第四节	路线价法·····	(163)
第五节	土地估价实例·····	(172)
第六章	房地产评估工作要诀·····	(205)
第一节	如何赢得房地产评估业务·····	(205)
第二节	如何做好房地产评估的准备工作·····	(206)
第三节	如何写好房地产评估报告·····	(210)
 附 录		
1.	商业用房估价·····	(219)
2.	写字楼物业估价·····	(236)
3.	企业兼并中的房地产价格评估·····	(253)
4.	房地产租赁价格评估·····	(271)
5.	房屋完损等级评定标准·····	(313)
6.	经租房屋清产估价原则·····	(324)
7.	中国房地产及住宅研究会房地产评估委员会会章···	(327)
8.	深圳房地产物业估价员守则(试行)·····	(330)
9.	深圳市房屋交易估价细则·····	(332)
10.	国际测量师联合会简况·····	(335)
11.	美国房地产评估师组织简介·····	(338)
12.	香港房地产估价简介·····	(341)
13.	日本的地价及地价管理情况·····	(345)

第一章 房地产价格评估概述

第一节 房地产价格评估是我国房地产业发展的需要

一、我国房地产业的巨大发展

近年来，随着改革开放的不断深入，我国在住房制度、土地使用制度以及其它相关领域的经济制度等方面进行了一系列重大改革，这些改革措施，使我国房地产业获得迅猛发展，促使了我国房地产市场的形成和发育。主要表现在以下几个方面：

1. 从土地使用制度方面来看，1988年4月，全国人大通过的《宪法修正案》补充规定：“土地的使用权可以依照法律的规定转让。”同年12月，《土地管理法》作了相应的修改，规定：“国家依法实行国有土地有偿使用制度。”“国有土地和集体所有土地的使用权可以依法转让。”国有土地使用权有偿出让、转让的实践，自1987年以来，全国已有深圳、上海、天津、珠海、汕头、广州、惠州、海口、福州、厦门、泉州、漳州、石狮、杭州、温州、青岛、大连、昆山等近20个城市先后开展了这项工作。目前，国有土地使用权有偿出让、转让的实践已在全国范围内展开。从1989年开始，城市试征土地税，1990年和1991年收税已达到几十亿元。

2. 城镇的住房制度改革由点向面逐步发展。1991年6月国务

院发出了关于住房制度改革的通知，接着又召开了全国房改工作会议，部署了行动方案。现在全国很多大中城市的房改方案陆续出台，逐步走上积极稳妥发展的轨道。

3. 房地产综合开发趋势很好。综合开发是房地产业和城市建设的一项重要改革。山东省的城市综合开发率已达到 50%。

4. 房地产市场发展较快。全国已建立起 2000 多个房地产交易所，年交易约 425 万项。

5. 房地产金融业务已经起步。去年工商银行、建设银行以及其它一些银行不同程度的开展了这方面的业务。住房基金、住房储蓄、住房债券、住房抵押等许多房地产金融活动，已在一些城市起步。

6. 住房建设速度加快。11 年来，城镇共建住宅 15 亿 m^2 ，人均居住面积已由过去不足 $5m^2$ 上升到 $7.1m^2$ 。

7. 房地产专业队伍有了较快的发展。目前，全国已有专门从事房地产投资、开发、经营、维修、管理、服务等方面的专业队伍达 8700 多个，职工 240 万人。

8. 国家、各省、各自治区、各城镇、直到街道（居委会），从房地产管理机构到行政管理工作，都有所加强。

9. 有关房地产的科学研究和法制建设也有了新的进步。我国房地产的法规体系已经制定，共有 2 项法律，12 项法规，24 项部门规章。其余各项正在加紧进行。

1992 年召开的全国建设工作会议，制定了 10 年规划，要求今后 9 年，每年城镇建设住宅 1.65 亿 m^2 ；农村住宅建设，要提高建设住宅的标准和质量。此外，在房地产开发、建设、经营管理等方面也要求在质量和数量上都有一个新的发展，特别是在房地产商品化改革、市场的培育和发展方面，要求有更大的飞跃。

二、房地产价格评估的必要性

房地产业的振兴和房地产市场的建立，迫切需要房地产价格

评估跟上。房地产估价就是遵循商品经济的客观规律，运用科学的方法对房屋的价值和土地的使用价值进行评估，并参照市场供求、社会环境、政策法规等有关因素，将物化状态的房地产商品转化为货币形式。在我国房屋商品化、住房制度改革和土地使用制度改革以及与其配套的一系列政策法规逐步实现的条件下，人们对房屋的买卖、租赁、继承、赠予和建造的需要必将增强；同时，随着整个经济体制改革，固定资产的核定，金融与信贷中的房地产抵押贷款业务的发展以及房地产投资决策的科学化等等，都需要对房地产价格作出比较科学的估算。因此，房地产价格评估的必要性，主要有以下几个方面：①新形势下房地产管理工作的需要；②各类房地产交易的需要；③房地产税收的需要；④房地产抵押贷款业务的需要；⑤征用房地产补偿的需要；⑥处理房地产纠纷的需要；⑦合资、合营、合作、企业兼并、企业承包经营等业务的需要。具体分析如下：

（一）新形势下房地产管理工作的需要

1. 我国经济体制改革的一个主要内容，就是将过去高度集中的产品经济转变为有计划的商品经济，相应地对于各类资产的管理方式，必须从过去的实物管理转到价值管理，即我们不仅要搞清资产的数量，如多少吨，多少平方米，而且更应搞清资产的价值量。房地产是一项重要的资产，往往占一个国家总财富的极大比重，如美国的不动产价值约占其总财富的四分之三。在新形势下，房地产的管理也不能仅停留在有多少平方米的土地，有多少幢房屋上，而且要搞清这些房地产的总价格是多少，它的增值或贬值情况。这就需要房地产价格评估。

2. 目前，国家有关部门提出了开展房地产价格评估工作的要求，如1988年8月建设部、国家物价局、国家工商局联合发出了《关于加强房地产交易市场的管理的通知》，其中明确指出：“房地产价格评估工作越来越重要”，“各地要尽快建立房地产价格评估

专业队伍。”

3. 如何把旧有铺面私房买卖中的房价与地价分开，把应由国家所得的地价收入归于国家，也需要房地产价格评估。

4. 进行商品性房价管理，离不开制定出一个标准价格来，而这个标准价格的制定，毫无疑问需要有客观合理的房地产价格评估。

（二）各类房地产交易的需要

我们知道，由于房地产的固定性和差别性，使得房地产的价格与一般物品的价格不同，不存在一个统一的价格，可以说每一宗房地产的价格都是不相同的，这样，对于买方来说，如何确定一个合理的购价，而对于卖方来说，则是如何确定一个合理的售价。因此，可以说，买卖双方哪一方都离不开对房地产价格的评估。目前，作为一个土地所有者的国家，在出让土地使用权时如何定出土地的底价；作为土地使用者的企业等，在参加土地竞投中如何报出土地的购买价格，都需要通过房地产价格评估来获得。特别在国外，由于房地产价格评估的复杂性，作为个别人或个别企业来讲，从事房地产交易的并不多，因此往往聘请专门的房地产价格机构来为其服务。这样，房地产价格评估也成了独立的行业。

（三）房地产税收的需要

房地产自古以来就是一个良好的税源，有关房地产税收的种类很多，如房产税、地价税、房与地合征的房地产税、土地增值税、房地产和其它财产合征的财产税、遗产税等。所有这些税收，都是以房地产的价值为课税基础。为了掌握切实可靠的课税基础，避免偷税漏税和课税不公平，课税机关和税务人员都需要对房地产价格进行评估。特别是课税机关，要拿出科学的房地产评估价格来说服纳税人。

（四）房地产抵押贷款业务的需要

房地产自古以来就是一个良好的担保品。因此，在企业向银行申请贷款时，银行为了减少自身的风险，往往要求贷款方以房地产作为抵押担保物，同时，银行的贷出款额一般要低于抵押的房地产的价值。而要知道房地产的抵押价值，银行就需要从抵押贷款角度对房地产进行较准确的估价。

（五）征用房地产补偿的需要

房地产是生活和生产都不可缺少的基本因素。随着社会的进步与发展，国家也需要房地产来满足它的经济、文化和国防建设以及兴办各类社会公共福利事业的需要。这些需用房地产，除部分靠国家已空闲的房地产来解决外，还需要用征用的办法强行使用城乡个人、集体、企业、机关等已使用的房地产。这些房地产，有的为各该被征用者所有，有的是从国家那里有偿取得的一定期限的使用权。国家在征用这些房地产的同时，必须给予原房地产所有者或使用者以合理的价格赔偿。确定这些赔偿额，需要根据一定的原则对房地产进行价格评估。

（六）处理房地产纠纷的需要

发生房地产纠纷的情况很多，一类纠纷是交易各方对房地产买卖、租赁、抵押、课税、入股、互换中有关房地产的价格和租金，持有不同的看法。这类纠纷无疑需要公正、权威的房地产评估者进行房地产价格评估，确定纠纷各方都可接受的有说服力的评估价格或租金。另一类纠纷是遗产分配、共有财产分割等引起的纠纷。要做到合理的分配或分割，简单的实物分配或分割是不行的，也是不实际的，特别是多数情况下房地产在形态上不可分割，这时实际的分配和分割是关于房地产价格形态的划分，这就需要房地产价格评估。另外，对于各类房地产交易的违法行为，衡量情节轻重的参考依据之一，不仅是房地产的实物数量，而且更应考虑房地产的价值量。

（七）合资、合营、合作、企业兼并、企业承包经营等业务的

迫切需要

从合资、合营、合作、企业兼并、企业承包经营等的需要来看，无论承包基数、股份大小，还是企业买卖兼并等，土地和房屋各因素都起着很大的作用。拥有同质、同量机器设备的企业，由于所处的位置及占有面积的不同，承包基数或企业价格常有很大的差别。在实际生活中已经出现，一个企业之所以兼并另一个企业，主要动机有三个方面：一是看中了被兼并企业的场地和房屋，以取得生活和生产发展的场所；二是以土地和房屋作价合资、合作等形式办企业等更是普遍要求和存在的；三是以土地为条件建住宅、办公楼和商店等也时常出现。所有这些都需要对房地产进行价格评估，以便确定利益分配。

除以上之外，现实生活中对房地产价格评估的需要还来自其它许多方面，如从房地产经营来看，从房地产开发投资决策到房地产的推销，也都始终离不开房地产价格的评估。

第二节 怎样确保房地产 价格评估的质量

房地产评估工作是指为了完成具体标的物的“估价”这一系列既定任务所进行的一系列的有组织的活动，这种评估工作自身的优劣程度即为房地产评估工作质量。怎样确保房地产评估的工作质量？这是我们每一个房地产评估人员应时刻关心的问题。许克艰、彭艳等学者的研究^①表明，房地产评估工作质量是否有保证，主要取决于在实际工作中是否掌握和选用了得当而有效的评估方法和科学的评估程序，是否遵循了正确的评估原则以及评估

^①许克艰、彭艳：《房地产评估过程中工作质量构成要素的研究》，载《房地产评估》1991年第10期。

队伍素质是否优秀等。

一、选择正确的评估方法

有效的评估方法是确保房地产评估工作质量的前提。对于某一类别的房地产，采用什么样的方法来评估，才能使评估更为客观、准确，这既取决于评估的目的与意图，又有赖于勘估标的房地产权属，如占用情况、类别、用途、经营范围以及房地产市场数据的动态信息等。

房地产评估的方法体系是一个多层次、错综复杂的系统（见表 1—1）。但是，究其方法的基本假定和理论依据、兼顾我国房地产作业实践的可操作性，以及方法设计本身所覆盖的评估业务范围，比较法、收益还原法和成本法等三种方法比较适用（关于各种评估方法在后面将专门论述）。

表 1—1 房地产价格评估的方法体系

类 型	内 涵	举 例
经验型方法	以评估人员的经验知识为依据或基础的方法	比较法
分析型方法	以分析为特征的方法	收益还原法、成本法
系统型方法	从系统科学的理论观点观察和处理问题的方法	路线价法

二、科学的评估程序

房地产价格评估是一个具有内在规律性的客观过程。遵循价格评估的客观规律，把这一过程划分为若干个既相对独立，又前后联系的基本步骤，然后按照这些步骤进行评估，就是评估的作业程序。图 1—1 是以规范性研究和实证研究为手段提出的评估程序，其内容包括：受理勘估申请、资料的收集与分析、现场查勘、价格计算、撰写报告以及答复与资料的整理。

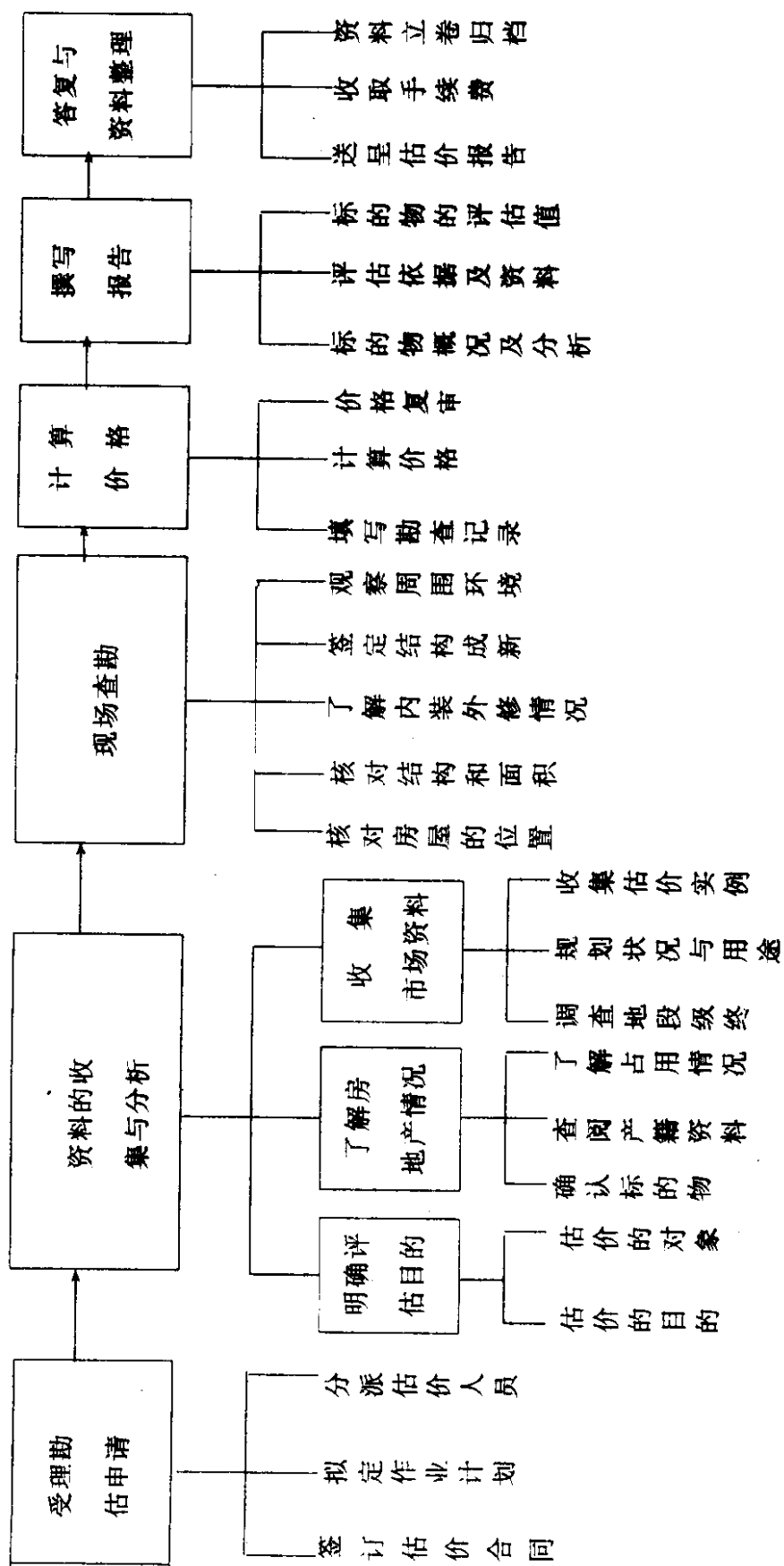


图1-1 房地产价格评估工作程序示意图

房地产评估是一项政策性、技术性很强，而且又离不开评估人员主观因素的工作。建立科学评估的程序，旨在使评估工作规范化，保证与提高评估工作质量。

三、房地产评估原则

评估原则指评估人员观察、处理估价问题的基本准则。评估原则的设计与选择，一要考虑房地产自身的物理属性以及由其派生的经济特征；二要兼顾我国房地产宏观管理的体制、现行的政策与法规。

（一）房地分离评估、综合计价的原则

房地分离评估、综合计价的原则，首先是分离，其次才是综合。因为：第一，房地产中的房与地，虽然都属于不动产（具有位置的固定性、地区性和个别性），但其自然的物质特征，却有截然的差异。房产一经投入使用，就经历着各种磨损；然而土地具有永续性和不可毁灭性，由于城市土地的相对稀缺，其价值将会不断上涨。所以对于这种收益递增递减完全不同的评价对象，为便于正确地反映其市场价值，必须实行分离评估。第二，从我国房地产的宏观管理体制和城市土地国家所有权属关系看，国家作为城市土地的所有权者，必须占有土地的收益。因此，无论是征收土地使用税还是开征土地增值税，都应将房与地分离评估。

有“离”必有“合”，离与合是同一事物的对立统一面。地随房走，房附于土地之上，同土地一起构成一个整体，房和地密不可分。房地产的这种不可分性要求房地产评估时要综合计价。首先，地价是房价的基础，在房屋价格中占有较大的比重，并通过房价而实现。同样一幢房屋由于建筑地块价值的高低，其价格也随之不同；其次，土地使用权批租的投标人总要考虑中标后该地块上建筑的房屋的价值和价格，并以此为依据来测算土地使用权的竞标价格；此外，在旧房改造、征地拆迁工作中，房地产经营开发均以得房率来考虑投资的可行性和该地块的价格。因此，房