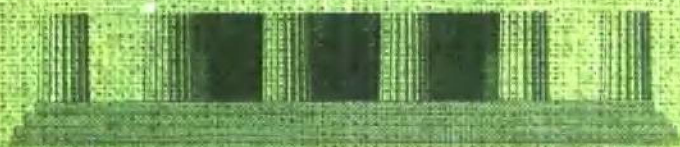


房地产估价 理论与方法

王克忠 张维然 杨国诚 主编

高等教育出版社



高等学校房地产经

房地产估价理论与方法

主 编 王克忠 张维然 杨国诚
副主编 朱 强 崔 斐
审稿人 印堃华 张泓铭

高等教育出版社

(京) 112 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价理论与方法/王克忠等主编. —北京:高等教育出版社, 1998. 7

高等学校房地产经济系列教材

ISBN 7-04-006364-6

I. 房… I. 王… III. 房地产-价格-评估-高等学校-教材
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 08635 号

*

高等教育出版社出版

北京沙滩后街 55 号

邮政编码: 100009 传真: 64014048 电话: 64054588

新华书店总店北京发行所发行

北京外文印刷厂印装

*

开本 850×1168 1/32 印张 13.5 字数 350 000

1998 年 7 月第 1 版 1998 年 7 月第 1 次印刷

印数 0 001—5 318

定价 15.70 元

凡购买高等教育出版社的图书, 如有缺页、倒页、脱页等
质量问题者, 请与当地图书销售部门联系调换

版权所有, 不得翻印

内 容 提 要

本书是高等学校房地产经济系列教材之一。第一篇阐述房地产估价的对象、房地产价格的形成、房地产估价的原则；第二篇阐述房地产估价的方法；第三、第四篇分别阐述房地产估价实务和房地产估价的管理。

本书在理论和方法的阐述方面比同类教材有所加深和拓展，对于实务部分作了进一步概括、提炼和规范，在管理上强调了国家加强对房地产市场进行管理的重要性。

本书信息量大，可读性强，适于作房地产专业和经济类本、专科教材，也适于作国家房地产评估师资格考试参考书，同时也是经济理论工作者和房地产业经营管理者的常备阅读用书。

高等学校房地产经济系列教材 编审委员会名单

顾问 谢家瑾
李元
蔡育天

编委会主任 桑荣林

编委会副主任 (按姓氏笔划为序)

于国华 王克忠 印莛华
张永岳 张维然 钟永钧

编委 (按姓氏笔划为序)

于国华 王克忠 王青兰
刘清田 印莛华 张永岳
张维然 吴建藩 陈伯庚
钟永钧 桑荣林 殷友田

序

房地产专业人才的培养需要高质量的教材

国家建设部部长 **侯捷**

高等学校房地产经济系列教材的编辑出版，是我国房地产专业教育的一件大事，值得庆贺。

党的十一届三中全会以后，随着改革开放和现代化建设事业的发展，我国的房地产业开始复苏，进入90年代，在邓小平理论特别是社会主义市场经济理论的指引下，房地产业发展的步伐迅速加快，对相关产业和整个国民经济的发展起了重要的促进作用。随之，房地产经济理论的研究也逐步开展起来，培养房地产业专业人才的各类教育机构也纷纷成立。不少高等学校设置城市建设和房地产经营管理专业或专业方向，包括大专、本科、研究生等层次。此外，各地区开办了一些房地产专业的在职人员培训班、进修班等。房地产专业教育出现了一个良好的发展态势。

房地产业的发展需要专业人才，而专业人才的培养，则需要有高质量的教材。适应房地产专业化教育发展的要求，虽然各地、各有关高校和科研机构，陆续编写和出版了一些教学用书或专著，对专业人才培养起了一定的作用，但就理论深度、实用性和科学性来讲，还显得不足。特别是近几年来房地产业发展很快，实践中涌现的许多新经验、遇到的不少新问题，尚未能及时概括和总结，影响了专业教学内容的先进性。在这种情况下，国家教委高等教育出版社、上海市房产经济学会和华东师范大学东方房地产学院牵头，组织上海地区从事房地产专业教育的教师、专业科研人员和业内专家，合作编写这套房地产经济系列教材，是适时的、

十分必要的。

据我所知，上海市房地产业有关部门的领导对教材编写工作十分重视，编委会精心组织，参加编写的专家、学者非常认真负责。为保证教材的质量进行了认真的讨论、统稿、定稿和审定工作。希望在教材出版后，广泛听取意见，不断修订，进一步提高教材质量。

我国房地产业的发展正进入一个关键时期，在党的第十五次代表大会召开以后，根据江泽民同志的报告和十五大决议的精神，需要进一步对房地产业的发展作出新的规划。1996年7、8月间，中央提出要把住宅建设培育成为推动国民经济发展的新的经济增长点，这是重大的战略决策。在前一时期房地产业迅猛发展的基础上，当前我国的房地产市场面临着如何走出低迷状态、缓解商品房空置率高的问题，迫切需要研究和解决。启动市场的关键还是要解决体制问题，包括住房体制、住房价格体制和房地产金融体制等。因此，要进一步解放思想，深化企业制度改革、住房制度改革、住房价格体制改革和住房金融体制改革，释放市场需求的潜力，搞活二、三级市场，启动地产市场。同时也要改进和完善对房地产经济的宏观调控，促进房地产业的稳定健康发展。

房地产业是先导性、基础性产业，在我国其正在逐步成为国民经济的支柱产业。虽然目前发展中遇到了一些困难和问题，但这是暂时的，可以解决的。我相信，随着这些问题的解决，把住宅建设培育成为新经济增长点的措施落实和进程的加快，作为新兴产业的房地产业必将会有一个更大的发展。对此，我们应充满信心。

1997年12月5日

总 前 言

这次编写出版的房地产经济系列教材共有8种，包括《新编房地产经济学》、《房地产金融与投资》、《房地产估价理论与方法》、《物业管理理论与实务》、《房地产经营管理》、《房地产市场营销》、《新编房地产法学》、《房地产综合开发》等，涵盖了高校房地产专业教育的主要课程。在教材编写中，我们坚持以邓小平理论特别是社会主义市场经济理论为直接指导，力求做到三个“三结合”：一是每本教材的具体编写人员，都是经过编委会遴选的房地产专业教师、专业科研人员和实际工作部门的业内专家的结合，他们发挥各自的长处，相互补充，共同协作；二是教材的内容，坚持理论性、科学性、应用性相结合，使教材既有一定的理论深度，又贴近现实，具有科学性和可操作性。三是在方法论上，坚持解放思想、实事求是、开拓创新相结合，既吸收现有的科研成果，又尽量体现新的实践经验，概括上升到理论；既坚持马克思主义经济理论的基本原则，又借鉴西方市场经济国家房地产经济理论中的科学成分，使教材达到一个新水平。

为了组织工作的方便，这次房地产经济系列教材的编写，由高等教育出版社和上海市房产经济学会、华东师范大学东方房地产学院联合牵头，组织上海地区各方面的专家共同组成的编委会开展编写工作。参加教材编写和领导工作的有上海市建设委员会、上海市房屋土地管理局、建设银行上海分行、上海市房产经济学会、上海市律师协会的领导和专家，华东师范大学、复旦大学、同济大学、上海财经大学、上海大学、上海师范大学、华东政法学院等高等院校的专业教学研究人员，上海社会科学院房地产研究中心、上海市房地产科学研究院、上海市房地产估价所、中房上

2 总前言

海房地产开发总公司的研究员、副研究员等共 65 人。8 个编写组，采用主编负责制，具体主持编写工作。

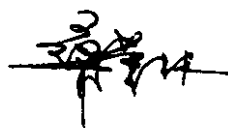
房地产经济系列教材的编写工作从 1997 年 3 月启动，共分两批完成。第一批前 4 本教材，1997 年 11 月定稿，1998 年 6 月出版；第二批后 4 本教材 1998 年 3 月定稿，1998 年 10 月出版。前后用一年半时间出齐。

在这次教材编写过程中，自始至终都得到了高等教育出版社的指导和支持，社长兼总编辑于国华编审亲自参加并主持教材审稿会议，刘清田副编审进行具体指导并组织联系。以东方房地产学院陈伯庚教授为主任的编务部及顾志敏副院长等同志做了大量细致的组织协调工作。各本教材的主编、副主编、编写人员认真编写，精益求精，审稿专家非常认真地进行评价并提出许多修改意见，对提高教材质量起了重要的作用。

房地产经济系列教材的编写虽告一段落，但限于经验和水平，难免疏漏。由 60 多位同志来编写 8 种教材，犹似一个大工程，在设计、施工和监理的组织方面，难免有不足之处，欢迎读者提出宝贵意见。我们准备随着实践的发展，在有条件时再进一步修订提高。

在本教材编写过程中，各有关单位在人力、财力上给予大力支持，为编写工作的顺利进行创造了良好的条件。在此一并表示感谢！

编委会主任



1998 年 1 月 5 日

责任编辑 孙乃彬
封面设计 王 睢
责任绘图 宗小梅
版式设计 马静如
责任校对 王 巍
责任印制 宋克学

胡志萍

前 言

随着改革的深化和开放的扩大，我国社会主义市场经济体制正迅速建立。作为社会主义市场经济中最有潜力的房地产业也迅速发展为国民经济一个新兴的、重要的产业部门，在国民经济中发挥着愈来愈重要的积极作用。

房地产业健康有序发展的一个根本性条件就是要做好房地产估价工作，规范房地产价格形成的机制。房地产价格，特别是其中的地价，在社会主义价格体系中处于十分重要的地位。一切产品，包括物质产品、劳务产品和精神产品的生产都直接或间接地使用土地及其定着物这一基本生产要素，这些产品的价格也都包含着土地价格以及土地上房屋等建筑物的价格。如果地价，进而房地产价格不合理，就会影响几乎一切国民经济部门产品价格的合理形成，进而影响社会主义市场体系的建立。如果地价、房价是不合理的，价格体系就是不完善的甚至是混乱的；如果包括地产市场在内的房地产市场是不健全的，市场体系就是不完善的、不完整的，从而必然导致市场价格的扭曲和资源特别是房地产资源配置的劣化。所以，一定要把房地产估价工作提到建立社会主义市场经济体制的高度来认识、研究、把握并指导房地产估价实践活动，以便更科学、更合理、更规范地形成房地产价格，促进和保证房地产市场健康有序的发展，进而促进社会主义市场经济体制的建立、完善和发展。

《房地产估价理论与方法》是高等学校房地产经济系列教材之一。本书是在总结我国十多年来房地产估价的实践经验，吸取国内学者的研究成果，并借鉴西方不动产估价理论、方法和近期研究成果的基础上写成的。全书分为四篇，即理论篇（四章）、方法

2 前言

篇（五章）、实务篇（四章）和管理篇（一章）。第一篇主要讨论房地产估价的对象、房地产价格在价格体系中的重要地位、城市地价的形成原理、房地产价格的形成及其体系和房地产估价的原则；第二篇主要讨论房地产估价的方法，包括市场比较法、成本法、收益法、假设开发法和路线价估价法；第三篇主要讨论房地产估价实务，包括估价程序及关键点、土地估价、房地产估价和估价报告的撰写；第四篇主要讨论房地产估价的管理。

本书具有以下特点：一是理论上有所加深和拓展，即对房地产价格形成的主要理论，如地租、土地资产和租金理论、商品价值理论以及区位理论等作了较充分的阐述；二是方法上有了发展，即结合我国改革开放以来的丰富实践和国际惯例，侧重论述了适合于中国社会主义市场经济的几种主要估价方法；三是实务上作了进一步的概括、提炼和规范，通过典型案例分析，对估价的主要类型、环节、方法、注意事项，等等，作了明确、具体的规定和说明，操作性强，便于借鉴；四是管理上强调了国家加强对房地产市场包括房地产估价市场管理的重要性，以规范经济主体的市场行为，建立公平、公开、公正的市场竞争环境。

本书信息量大，规范分析、实证分析、定量分析和案例分析有机结合，可读性强，适于作大学房地产专业和经济类专业本科、专科教材，也适于作国家房地产评估师资格考试参考书。当然，也可以作为经济理论工作者和房地产业经营者的常备阅读用书。

作者

1997年11月8日

目 录

前言

第一篇 房地产估价的基本理论

第一章 总论	(3)
第一节 房地产估价的对象	(3)
一、房地产估价对象的界定	(3)
二、房地产的特点	(5)
三、房地产的类型	(7)
第二节 价格体系中的房地产价格	(8)
一、地价在市场价格体系中的地位	(8)
二、地价与房价的关系	(10)
第三节 房地产估价的必要性和目的	(14)
一、房地产估价的必要性	(14)
二、房地产估价的目的	(18)
第二章 城市地价形成原理	(20)
第一节 地租是地价形成的最基本依据	(20)
一、城市级差地租	(20)
二、城市级差地租的形态	(21)
三、城市绝对地租和垄断地租	(29)
第二节 土地资本是地价形成的又一个基本依据	(33)
一、土地资本是一种固定资产	(33)
二、地租和租金	(35)
三、地租、租金和土地价格	(36)
第三节 地价是一种特殊的价格形态	(37)

2 目 录

一、地价不同于一般商品价格	(37)
二、影响地价的诸因素	(40)
第三章 房地产价格的形成与体系	(43)
第一节 房地产价格的形成	(43)
一、价格形成的理论	(43)
二、房地产价格的形成	(44)
三、房地产价格形成理论与房地产估价方法的关系	(46)
第二节 房地产价格的影响因素	(47)
一、影响房地产价格的因素	(47)
二、影响各物业价格的主要社会氛围因素	(49)
第三节 房地产价格体系	(52)
第四节 租售关系及其比价	(57)
一、出租与出售关系	(57)
二、租售比价	(58)
第四章 房地产估价原则	(59)
第一节 房地产估价实践活动的指南	(59)
第二节 房地产估价的合法性原则	(61)
第三节 房地产估价的公正性原则	(62)
第四节 房地产估价的最优使用原则	(63)
第五节 房地产估价的替代原则	(66)
第六节 房地产估价的分合原则	(68)
第七节 房地产估价的供求原则	(71)
第八节 房地产估价的时点原则	(72)

第二篇 房地产估价的方法

第五章 市场比较法	(77)
第一节 市场比较法的基本原理	(77)
一、市场比较法的概念和理论依据	(77)
二、市场比较法的特点和适用范围	(79)

第二节 市场比较法的运用	(80)
一、市场比较法的评估过程	(80)
二、交易实例的搜集与筛选	(80)
三、交易实例的修正	(83)
四、确定委估房地产的合理价格	(88)
第六章 成本法	(89)
第一节 成本法的基本原理	(89)
一、成本法的基本概念和理论基础	(89)
二、成本法的适用范围	(91)
三、成本法运用的基本步骤和公式	(92)
第二节 建筑物的重新建造成本	(93)
一、重建成本与重置成本	(93)
二、重新建造成本的构成	(93)
三、评估重新建造成本的方法	(95)
第三节 建筑物减价修正额的估算方法	(98)
一、建筑物减价修正的原因	(98)
二、耐用年限法	(100)
三、观察法	(101)
四、成新法	(102)
五、买卖资料法	(103)
六、更新成本法	(104)
第四节 评估租金的成本法——积算法	(105)
一、积算法概述	(105)
二、出租房地产的成本和收益	(105)
第七章 收益法	(107)
第一节 收益法的基本原理	(107)
一、收益法的基本概念和理论依据	(107)
二、收益法的适用范围	(108)
第二节 房地产的纯收益	(109)

4 目 录

一、房地产纯收益的含义	(109)
二、资本回收的方式	(111)
三、求取房地产纯收益的方法	(112)
第三节 房地产的资本化率	(114)
一、几种不同的资本化率	(114)
二、求取资本化率的方法	(115)
三、实质利率学说	(116)
第四节 资本化的方法	(117)
一、直接资本化法	(117)
二、收益流资本化法	(118)
第五节 剩余法	(120)
一、建筑物剩余法	(120)
二、土地剩余法	(121)
三、权益剩余法	(122)
第六节 收益倍数法	(123)
第八章 假设开发法	(125)
第一节 假设开发法的基本原理	(125)
一、假设开发法的基本思路	(125)
二、地租理论与假设开发法	(126)
三、假设开发法的适用范围及应用前提	(127)
四、假设开发法的基本公式	(128)
第二节 假设开发法的运用	(129)
一、假设开发法的操作步骤	(129)
二、假设开发法的两种计算方式	(132)
第九章 路线价估价法	(138)
第一节 路线价法的基本原理	(138)
一、路线价法的基本概念、理论依据和适用范围	(138)
二、路线价法操作的基本步骤	(139)
三、路线价的深度修正	(140)

四、路线价的其他修正	(142)
第二节 路线价法的运用	(144)
一、一面临街地的评估	(144)
二、三角形地的评估	(146)
三、双面临街地的评估	(147)
四、街角地的评估	(149)
五、袋地的评估	(151)
六、不规则形地的评估	(152)

第三篇 房地产估价实务

第十章 房地产估价程序及关键点	(161)
第一节 房地产估价程序	(161)
一、估价程序的作用	(161)
二、房地产估价程序	(162)
第二节 房地产估价的关键点	(166)
一、把握好估价目的之界定	(166)
二、把握好估价对象产权界区的界定	(167)
三、把握好估价对象的实体特征和环境条件	(170)
四、把握好估价前提界定	(173)
五、设计好房地产估价技术路线	(173)
第三节 房地产估价资料的收集	(175)
一、估价资料的收集和整理	(175)
二、共同资料	(176)
三、市场比较法所需资料	(176)
四、成本法估价所需资料	(178)
五、收益法所需资料	(178)
六、假设开发法所需资料	(179)
第四节 房地产的开发成本资料	(179)
一、房地产的开发成本	(179)