

房地产

萧 骥 编著

价格评估



中山大学出版社

内 容 提 要

本书包括导言、1~12章和附录。导言和1~3章着重阐明房地产的特征和评估房地产价格的必要性,房地产价格评估的原则、程序和评估技术;4~6章对房地产价格评估的三大基本方法——市场比较法、成本法、收益还原法,作了比较系统的介绍;7~11章分别论述了剩余法、路线价法、长期趋势法、土地级差收益测算法、建筑空间地价分割法的基本原理和运作;第12章结合实例探讨了基准地价的确定和宏观调控的依据与方法。书末附录有数值表、评估案例和有关法规。

本书可作高等院校有关专业教材和估价师资格考试参考书,也可供从事房地产开发、经营、管理、科研、中介服务,以及资产评估、金融、保险、税务、司法等部门实际工作人员参考。

前 言

本书是根据我国城市房地产管理法关于国家实行房地产价格评估制度的规定,结合当前房地产市场发展的实际需要,在学习、借鉴和研讨的基础上组织编写的。

全书包括导言、1~12章和附录,在内容和结构上考虑了以下要求:①根据1994年7月公布的《中华人民共和国城市房地产管理法》和地方房地产评估条例的有关规定,阐明评估房地产价格的必要性,以及评估的原则、程序和方法,并设专章探讨了“基准地价的确定和宏观调控”,以利我国房地产市场的健康发展;②在论述各种基本评估方法时,力求做到既有一定的理论深度,又能运用实例说明具体的操作程序,希望有助于读者提高分析问题和解决实际问题的能力;③在借鉴国内外有关研究成果的基础上,运用现代产权理论,对评估对象的某些概念作出新的界定,并运用复合地租理论分析有关地价评估问题;④专列“评估技术”一章,帮助初学者理解和运用有关计算公式;⑤书末附录有数值表、评估案例和有关法规,以便读者查阅和参考。

本书编写组成员有:钟汉民、张燕娟、章晋涛、高涌涛、萧骥、喻洪涛,由萧骥担任主编。

由于我们的水平有限,时间紧迫,书中缺点错误在所难免,请读者批评指正。

编 者

1994年9月于广州

目 录

导 论	(1)
第一节 房地产的含义和特征	(1)
第二节 评估房地产价格的必要性	(10)
第一章 房地产价格的构成和分类	(14)
第一节 房地产价格的特征和构成	(14)
第二节 房地产价格的分类	(23)
第二章 房地产价格评估的原则和程序	(27)
第一节 房地产价格评估的原则	(27)
第二节 房地产价格评估的作业程序	(40)
第三章 估价技术	(50)
第一节 资金的时间价值	(50)
第二节 年金	(52)
第四章 市场比较法	(59)
第一节 市场比较法的理论依据	(59)
第二节 市场比较法的操作步骤	(64)
第三节 市场比较法的修正计算	(74)
第五章 收益还原法	(79)
第一节 收益还原法的基本原理	(79)
第二节 收益还原法的操作步骤	(83)
第三节 残余法	(97)
第四节 购买年法	(100)
第六章 成本法	(105)

第一节	成本法的基本原理	(105)
第二节	土地价格的评估	(107)
第三节	房屋建造成本的评估	(108)
第四节	房屋的折旧	(110)
第五节	成本法的应用	(116)
第七章	剩余法	(119)
第一节	剩余法的理论依据	(119)
第二节	剩余法的计算公式和应用范围	(120)
第三节	剩余法的操作步骤	(122)
第四节	剩余法的应用	(125)
第八章	路线价法	(131)
第一节	路线价法的基本原理	(131)
第二节	深度指数表	(132)
第三节	路线价法的操作步骤	(139)
第四节	路线价法的应用	(142)
第九章	长期趋势评估法	(145)
第一节	长期趋势法的基本原理	(145)
第二节	平均增减量趋势法的计算	(147)
第三节	移动平均趋势法的计算	(150)
第四节	指数修匀趋势法的计算	(156)
第五节	线性趋势法的计算	(159)
第十章	城市土地级差收益测算法	(164)
第一节	城市土地级差收益测算法的理论依据	(164)
第二节	城市土地级差收益的测算	(166)
第三节	土地使用权出让金的评估	(174)
第十一章	建筑空间地价分割问题	(176)
第一节	建筑空间地价分割的理论依据	(176)
第二节	建筑空间地价	(177)

第三节	建筑空间价值·····	(181)
第四节	建筑空间地价的分割方法·····	(186)
第十二章	基准地价的确定和宏观调控·····	(190)
第一节	房地产价格的宏观调控·····	(190)
第二节	基准地价的含义和作用·····	(195)
第三节	确定基准地价的实例·····	(196)
附录 I	数值表·····	(202)
附录 II	有关公式的推导·····	(216)
附录 III	房地产价格评估实例·····	(220)
附录 IV	房地产管理法规选编·····	(274)

导 论

第一节 房地产的含义和特征

一、房地产的含义

房地产又称不动产 (real estate 或 real property)。在香港,对单元性房地产通称“物业”。

1. 土地和房屋

从物质形态上看,房地产包括土地和房屋两大部分。

人们对土地的认识,随社会生产的发展而不断深化,同时也由于观察研究的目的不一致,人们往往把土地看成不同的客体。例如,把土地看成是土壤、领土、地球、陆地的表层等等。自然科学家则认为:“土地是一种垂直系统。它是由气候、地貌、岩石、土壤、植被和水文等组成的一个独立的自然综合体。”^①

就我国房地产的开发、经营、管理而言,作为价格评估对象的土地,是城市规划区的国有土地(以下讲到的土地均指城市规划区国有土地)。它包括城市规划区国有的陆地,以及作为陆地附属物的水域,如湖泊、水流等。这种水域和陆地一样,也有一个归谁所有、归谁使用的问题。正如马克思指出的:“只要水流等等有一个所有者,是土地的附属物,我们也把它作为土地来理解。”^②不仅如此,城市土地还应包括陆地、水域的一定的上下空间。因

^① 《自然资源》1978年第2期。

^② 《马克思恩格斯全集》第25卷,第695页。

为，土地是一个垂直的综合体，离开陆地、水域的上下空间，土地也不复存在；而且随着科学技术的进步，人们对陆地、水域上下空间的占有和利用也加强了。但这种对空间的占有和利用不是无限的。除了技术的限制外，还要受到多方面的制约。如城市规划对建筑物容积率（建筑物总建筑面积与土地总面积的比率）和建筑高度的限制，以及大多数国家、地区对地下矿藏、埋藏物的限制等。这些限制的内容和程度，对土地价格有重大影响。从以上说明可以看到，作为价格评估对象的城市土地是城市规划区固有的陆地、水域及其一定的上下空间。

城市土地除了和一般土地具有共同的自然特性，如有限性、固定性、耐久性和差异性等以外，它与农业用地比较，还具有以下特征：

第一，位置特别重要。对于农业用地来说，具有首要意义的是土地的肥力，但它对城市土地来说却没有什么实际意义。因为，城市土地主要是以它的承载力为人们的各项活动提供场所，为建设提供地基和空间。在单一中心或多中心的城市中，位于市中心地段的企业，特别是商业和金融业，由于交通方便，信息灵通，人流密，聚集经济效益高，它与边缘地段的企业相比，条件要优越得多，可以获得超额利润。当然，土地位置对农业来说也有一定的作用。例如，距离城市市场较近的农场，可以节省农产品的运输费用。但土地位置对农业的重要性远远不如城市。在农业中，两块距离市场远近不同的耕地，其经济效益相差不大。而城市中心地段与边缘地段的企业比较起来，经济效益悬殊，其地租、地价相差很大。例如，1947年上海黄浦区土地分为5等109级，最高地价每亩55 000元，最低地价每亩400元，相差138倍。

应当注意的是，城市土地位置的好坏，不仅仅取决于距离城市中心的绝对距离。交通运输、通讯设备条件的改善和新城市中心的兴起，也可以改变企业原有土地位置的级差。所以，城市土

地经济位置的差别是相对的。此外，对不同行业 and 不同建筑土地位置优劣的含义也不尽相同。例如，在一些发达国家的城市中，工业及某些行业，特别是住宅的建筑，都有向郊区和小城镇扩散的趋势，一些海滨豪华住宅的房价、地价都很高。

第二，利用的复杂性和集约性。城市作为政治、经济、文化中心，作为第三产业和人口密集之地，它的功能是多方面的，而且这些功能是互相配合，相互影响的，其中缺少了某些项目，便会影响到整个城市功能的发挥。城市的这种多功能性和功能的整体性，也就决定了城市土地利用的复杂性。同时，由于土地是有限的，城市又不能任意占用农业用地，因此，城市土地的利用必然是高度集约性的，有向高层建筑发展的趋势。所以，必须全面规划，合理布局，进行多方面的可行性研究，节约用地和合理使用土地。

第三，建筑地段具有复合性。城市土地本身是自然资源，没有投入人类劳动，没有价值。但作为城市的建筑地段，一般都要投入大量人力、物力进行开发，搞基础设施的建设。马克思把投入土地的物化劳动和活劳动叫作“土地资本”。所以说，城市建筑地段具有复合性：既是自然资源，又是劳动产品，是以自然资源的土地作为载体的复合体。明确这一点，对评估地价有重要意义。

土地的定着物主要是房屋，它包括房屋等建筑物和构筑物。城市房屋按其使用性质可分为住宅、生产用房、营业用房、行政用房、专业用房及其他用房。构筑物是指除房屋以外的工程建筑物，如桥梁、水井、隧道、水坝、水塔、道路等。

建筑物的建造成本与其建筑结构有密切关系。建筑物结构是按其主要承重部分——梁、柱、墙和各种构架等所用的主要材料来划分的，一般可分为五类：

①砖木结构类。这类建筑承重部分的主要材料是砖、木。如一幢房屋的墙、柱用砖砌成，楼板、屋架由木料制作。在我国，通

常将砖木结构分为三等。第一等，材料好，标准高，外部进行了装修，内部设备完善，多系庭院式或花园式高级房屋。第二等，材料、结构较好，外部无装修处理，室内有上下水设计，属普通砖木结构房屋。第三等，结构简单，材料较差，室内没有上下水设备，是较低级的砖木结构房屋。

②砖混结构类。其主要承重结构构件是砖墙，兼有部分钢筋混凝土构件。这类建筑物一般为砖墙、砖柱、钢筋混凝土楼板和屋面板，或木梁和钢筋混凝土柱子等结构。我国通常将砖混结构分为两等。第一等，主要是砖墙承重，兼有部分钢筋混凝土构件，外墙砌砖水刷石、水泥抹面或涂料粉刷，有阳台，内外设备齐全，为单元式住宅或非住宅用房。第二等，也是砖墙承重，兼有钢筋混凝土构件，清水外墙，无阳台，内部设备不全，是较低档的单元住宅或其他用房。

③钢筋混凝土结构类。该类建筑物的主要结构构件，如柱、梁、板、屋面等，均为钢筋混凝土组成。砖和其他材料，只用作围护墙等。

④钢结构类。这类结构承重的主要构件用钢建造，其中包括悬索结构。

⑤其他结构类。凡不属于上述结构的建筑，如木结构、砖结构、石结构、竹结构、土草房、窑洞等，都归于这一类。

2. 地产和房产

房地产不是单纯的物质实体，而是土地、房屋与产权的有机结合。一般说来，“产权”即“财产权”^①，“是指具有物质内容并直接体现经济利益的一切民事权利”^②。它是由一定的生产方式决定，并以法律形式规定的人们关于财产的各种权利。

① 《现代汉语词典》，商务印书馆1981年版，第117页。

② 周伯年主编，《中华人民共和国民法通则释义》，南开大学出版社1986年版，第85页。

从地产来看，它是土地财产的简称，是作为自然资源的土地与土地所有权的有机结合，这是地产的最初含义，是随着土地所有权的产生而形成的。当商品经济特别是市场经济有了一定程度的发展后，土地不仅可以租赁，还可以买卖、抵押、赠予和继承，使土地所有权的各种他项权能，如占有权、使用权、收益权、处分权等逐步分离开来，这就要求用法律来界定、维护和协调当事人之间的财产权利关系，明晰彼此的责、权、利，建立土地产权关系，即由一定社会的土地所有制决定的，以土地所有权为中心的一系列土地财产权的组合。这种土地的“权利束”，在不同的国家，或同一国家的不同历史阶段，具有不同的组合。这种有着特定组合的法律规范，便是土地产权制度，它对地租、地价的形成，具有决定性的作用。可见，随着市场经济发展和土地所有权各种权能的逐步分离，地产的概念也扩大了，它已不是一般的土地财产，而是土地物质与土地产权的有机结合，是具有产权的土地^①，是不动产的重要组成部分。

城市房产是房屋等建筑物与房屋产权的有机结合，是具有产权的房屋，属不动产。其所有权也具有占有、使用、收益、处分等项权能，但具体内容与地产不尽相同。根据中国宪法规定，城市土地属国家所有，土地的使用权可以依照法律的规定转让。而房屋的所有权则可以买卖抵押，属个人所有。从实际情况看，中国城市房屋产权及其使用形式，可以分为两大类：

①企、事业单位用房。由国家和地方政府投资兴建的，产权属国家所有，分级使用和管理；由集体单位投资兴建的，属集体所有，集体使用；由个体经济和私营企业投资兴建的，产权属私有，由私人使用；由外商独资、合资兴建的，产权属私有或共有，由私人使用或共用。

^① 对地产一词还有四种解释：（1）土地投入劳动便是地产；（2）地产是土地的经济形态；（3）具有所有权的土地就是地产；（4）地产是资产化了的土地。

②居民住房。我国城市居民住房大部分是企事业单位自建自管住房；其次是房管部门直接管理的公房；城市的私人住宅比较少，近年比重逐步上升；集资建房和合作建房有发展，特别是小城市发展较快。其中有自筹自建、民建公助、互助互建、单位组织建设（个人出一部分资金，优先分配公有住房）等形式。

由于我国房产类型及其形式比较复杂，所以在评估某宗房地产价格时，首先要明晰其产权关系，然后才能根据有关政策法令，分别估价，综合评定。

房产和地产尽管在产权的具体内容上不尽相同，但二者却存在着互相依存、密不可分的关系。城市土地以其承载力为人类提供活动场所，为建设提供基地和空间，房屋必须以土地为依托；另一方面，地产的作用和效益也要通过房产来实现。所以，在房产的价格中往往包含着地产价格，通常叫做“楼价”。

还应当看到，地产是房地产的主导和基础。这主要表现在：地产在一定条件下可以独立存在，房产则不能脱离地产；地产的获得是房地产开发经营的前提，地产的出让、转让是房地产市场运行的基础；土地的有限性、耐久性和房屋的不断损耗，使地价趋升和房屋贬值，地价成为房地产价格的主体。而且，随着城市现代化的发展，地价在房地产价格中的比重也越来越高。在日本东京，地价在房地产价格中的比重已高达70%~80%。

3. 房地产和市场机制

单纯的土地占有和房屋使用不能构成房地产。只有当土地、房屋及其产权作商品进行出让、转让，在市场机制的作用下，使其各项权能分离开来，从而实现收益权时，土地占有和房屋使用才构成了房地产。否则，土地和房屋的所有权就不能从经济上得到体现，就会成为“法律虚构”，也就不存在房地产和房地产业了。

此外，从作为房地产主导和基础的城市地产来看，它具有的所有权和经营权的垄断，使城市地产的运行要受到绝对地租和级

差地租规律的调节，并形成一种地租导向，把经济效益最好、能支付最高地租、地价的企业，如高级商场、金融机构等吸引到城市中心最优地段上来。其他行业和居民住宅等，则按各自的收益和对地租、地价的承受能力，分布到城市其他各级地段上，形成最佳空间结构，提高城市土地资源的配置效益。但是，要实现地租的导向作用，就必须发展城市房地产市场，通过价格杠杆和竞争机制，适应供求关系的变化，在国家的宏观调控下，使房地产市场对城市土地资源的配置起基础性作用。

可见，房地产与市场机制具有内在联系，房地产的产权制度和房地产业，都是随着商品经济的发展逐步形成，随着市场经济的建立、发展而逐步完善的。

4. 房地产的含义

综上所述，房地产一词包含了以下内容：

①房地产不是单纯的物质实体，而是房屋、土地与产权的有机结合。这种产权的内容包括以所有权为中心的占有、使用、收益、处分等权利。这些产权要素是可以界定、可以分离的，因而能在不同的权利人之间进行分配和配置，形成多种不同的产权结构，并体现为一种法律规范。

②房地产是房产和地产的对立统一体。二者之间存在着互相依存、密不可分的关系。在这个统一体中，矛盾的主要方面是地产，地产在房地产开发经营中，在房地产市场机制的运行中，都起着主导和基础作用。

③房地产与市场机制具有内在联系。房地产随着商品经济的发展逐步形成，并随市场经济的发展建立了房地产权制度；另一方面，产权的明晰，又是房地产市场交易的必要前提。

据此,可以把房地产归结为:具有一定产权的房屋和土地。^①

二、房地产的特征

房地产的主要特征如下:

1. 投资大、生产周期长

从事房地产开发,需要购入土地,进行基础设施的建设。有的还要进行征地、拆迁,对土地进行再开发,然后才能动工建造房屋。不仅生产周期长、占用资金多,而且地价和建筑物的工程造价也很高,需要进行大量投资。例如,1992年珠海经济特区恒通置业股份有限公司与北京市东城区房地产综合开发总公司合作开发改造的北京市东直门大街西侧地区,土地面积约24 000平方米,计划兴建一座现代化国际购物中心,当时预计总投资11亿元人民币,每平方米土地的投资为4.6万元。又例如,深圳特区1993年5月拍卖的火车站附近的一幅土地,每平方米成交价为7.2万元人民币,再加上建筑物的工程造价和各种税费,需要的投资量就更大了。在香港,情况更加突出。1994年上半年尖沙咀重庆大厦一带地铺,更以每平方米129万港元的卖价,刷新了世界商铺售价的新高。^②因此,对发展商来说,仅仅依靠自有资金是难以开发大宗房地产的。他们都必须借助金融手段,向银行贷款或发行债券、股票,也可以卖楼花(预售商品房)。例如,香港房地产业

① 房地产一词,还有以下几种解释:

(1) 中华人民共和国城乡建设环境保护部与美利坚合众国住房与城市发展部,1987年合编的《住房城市规划与建设管理词汇》(中英对照)第235页载:房地产“在美国,指土地及其上部的永久性建筑物,以及基础设施和诸如水和矿藏等自然资源,还包括与土地所有权有关的任何权利或利益,在法律上称不动产。”

(2) 日本民法第86条第1项规定,不动产是指土地及其定着物。

(3) 杨重光在《不动产纵横》1993年第2期刊出的《房地产概念、房产与地产的关系及土地市场规范化问题》一文中指出:“房地产是个复杂的、综合的概念,它具有多重含义,富有深刻的内容。第一,房地产是地产与房产的有机结合。……第二,房地产是实体与权利的有机结合。……第三,房地产是财富与经营的有机结合。……”

② 《广州日报》,1994年7月31日第9版。

占用的银行资金，为银行放款的 1/4；与房地产业有关的上市公司，占全港上市公司的 70% 以上。

2. 作为不动产具有异质性

房地产的位置固定，不能移动，故称不动产。这种位置的固定性，也就决定了房地产具有异质性或个别性，即每一宗房地产都是不相同的，有自己的个性。在这种情况下，即使可以修建两幢完全相同的建筑物，但由于它们坐落的地段位置不同、房屋的朝向不同、周围的环境条件不同，这两幢建筑物实际上是异质的，其使用价值和出售价格也不一样。

3. 交换中没有物流，只是产权的转移

房地产是不动产，人们不能把房屋、土地运送到市场上去进行买卖。因而在房地产的交换中，没有物资流动，只有产权的转移。这种交易的实质是产权的流通。

4. 具有保值和增值作用

随着城市经济的发展和人口增多，对房地产的需求日益增长。但房地产的开发周期较长，使供给经常滞后于需求。而且土地是有限的，其供给无弹性，因此，一般说来，房地产价格会不断上涨，有保值和增值作用。但对经济周期的不同阶段，以及在有限期出让土地使用权的先后年份里，其作用是有变化的。在评估房地产价格时，应根据具体情况进行具体分析。

5. 消费与投资并存

房地产既是生产要素，又是消费品。居民购买的住宅是消费品，但由于它能保值增值，因而也是消费者的一项长期投资。正因为如此，当市场上对房地产的需求增加，价格上涨时，人们对房地产的投资和消费，并不一定会因此而下降。这也是评估房地产价格时要注意研究的问题。

第二节 评估房地产价格的必要性

一、房地产价格评估的要求

根据1994年7月5日公布的《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条,以及1994年7月15日公布的《广东省房地产评估条例》和其他省市评估条例的规定,国家将实行房地产价格评估制度,对评估业务的基本要求是:房地产评估业务应当由房地产评估机构委派房地产评估专业人员,根据委托合同载明的评估标的物、评估目的、评估要求,按照规定的原则和程序进行评估,并在评估报告中载明评估依据和方法,以及评估的结果。

对这些基本要求,首先要明确以下几点:

①评估房地产价格必须由房地产评估专业人员进行。对房地产价格的评估,虽然表现为一种主观活动,但不是随心所欲的主观臆断,而是要把房地产客观存在的价值,通过评估活动正确地表现为价格。这就需要掌握科学的房地产评估理论和评估方法。同时,由于形成和影响房地产价格的因素复杂多变,不是单纯依靠某些方法和计算公式就能解决问题的,还必须依赖于评估人员的实践经验和判断能力。因此,许多国家和地区都建立了房地产价格评估制度,规定房地产价格评估,必须由经过考核、具有评估理论知识和实践经验、取得房地产估价师资格的专业人员进行。如美国、英国、法国、德国、日本和香港、台湾等国家和地区,都明文规定,没有取得房地产估价师资格的人,不能从事房地产价格评估工作。《广东省房地产评估条例》第十一条规定:“房地产评估专业人员必须经房地产管理部门进行资格审核,取得房地产评估资格证书,并参加一个评估机构,才可从事评估业务。”

②要在委托合同中详细载明评估的标的物 and 评估目的。评估

标的物就是评估的对象。按照《广东省房地产评估条例》第十条第（三）款规定：应在委托合同中载明“评估标的物名称、地点、面积、坐落、建筑结构、用途、使用情况”，这样才能作出准确的价格评估。评估目的是指为何种需要进行评估。例如，是为了转让房地产而评估还是为了进行抵押贷款而评估？或者是为了制定出让土地的“底价”而评估？由于评估的目的不同，运用的方法各异，评估出的结果也会不一致。

③房地产的评估价格是一种市场平均价格。房地产估价人员运用自己的知识、经验，在方法对头、分析全面、定量准确时评估出的价格，能接近或符合客观存在的房地产价值。这种价值，是在供求一致下个别价值平均化的结果，因而反映在房地产的评估价格上，只能是市场价格的中位数，是一种市场平均价格。在香港，把它叫做“市值”，是在正常的市场竞争条件下，经过买卖双方自愿协商取得的公平合理的价钱。在房地产市场上，房地产的评估价格与成交价格往往是不一致的。例如，对某宗房地产进行招标或拍卖时，评估价格只是“底价”的参考价，它与经过投标、竞价后实现的成交价格，常常是有差距的。作为专业估价人员，应不断提高自己的业务水平，重视市场调查研究，使评估价格更加符合房地产价值，成为房地产成交价格变动的中心和基础。

以上是对房地产价格评估的部分要求的说明。至于其他要求，如应遵守的评估原则、程序，采用科学的方法等，将在后面有关章节中分别说明。

二、评估房地产价格的必要性

在市场经济中，国家为什么要实行房地产价格评估制度？评估房地产价格有什么必要性呢？关于这个问题，我们可以从房地产的开发、经营、管理等方面，结合房地产本身的特征进行分析。