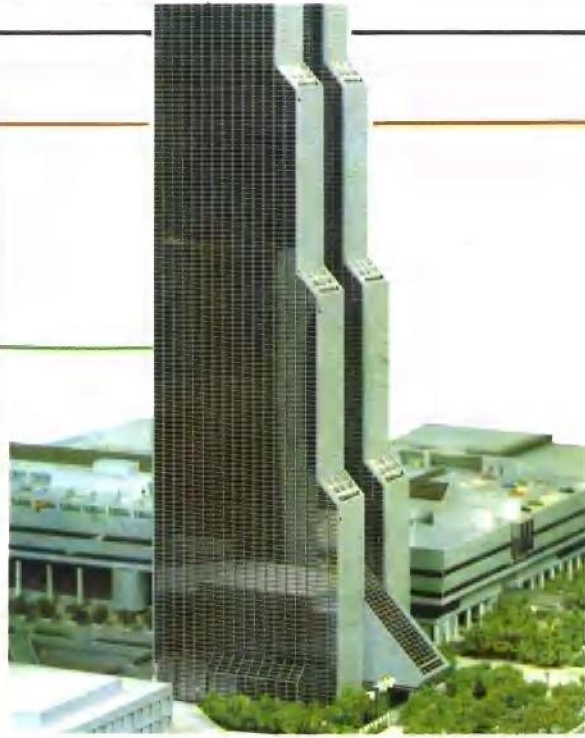


房地产估价

房地产开发经营指南丛书



柴强著

北京经济学院出版社

房地产估价

柴强 著

北京经济学院出版社

1993·北京

(京)新登字 211 号

房地产估价

Fangdichan Gujia

柴强 著

北京经济学院出版社出版

(北京市朝阳区红庙)

北京市图文信息公司排版

北京市通县永乐印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

850×1168毫米 32开本 8印张 208千字

1993年2月第1版 1993年4月第1版第2次印刷

印数:8 001—14000

ISBN7—5638—0351—3/F·202

定价:5.80元

《房地产开发经营指南丛书》
编辑委员会

(按姓氏笔画为序)

顾问	王又庄	潘其源			
策划	刘红				
主编	庄穆	柴强			
编委	刘红	刘洪玉	庄穆	国中河	
	郑修建	柴强	薛捷		

内 容 提 要

房地产估价是现代房地产管理、投资、开发、交易、抵押贷款、征用赔偿、保险、课税、入股合营以及纠纷处理等的一项基础性工作。本书系统地介绍了房地产估价的理论、方法及其应用,主要内容包括:房地产估价的概念、基本原则、作业程序,房地产估价的收益还原法、市场比较法、成本估价法、假设开发法、路线价法等科学、实用的估价方法及其应用案例,房地产价格的影响因素以及世界许多国家和港台地区房地产估价制度等,还附有房地产估价方面的法规文件,及房地产估价合同与委托书文本。

本书内容充实,理论与实务相结合,是房地产估价人员、交易管理人员、开发经营者、咨询业者、经纪业者、金融业者,国有资产评估人员,物价人员,财税人员,以及房地产问题的研究者、学习者和一切欲涉足房地产领域人员的参考书。

序

房地产,是一种稀缺的资源、重要的生产要素和人们生活的必需品,随着经济发展、社会进步、人口增加,对其需求日益增长。在市场经济中,房地产又是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。它是一种商品,成为人们置产置业的良好投资对象。由房地产的开发、估价、代理、信息服务、管理、装修等而形成的产业,是国民经济中的一个重要产业。

房地产业在我国是一个既古老而又年轻的产业。说其古老,是早在三千多年前的青铜器铭文中,就已出现了交换和买卖田地的记载。一百多年前,在上海滩头,近代房地产业又开始得到迅速发展。说其年轻,是所有这些以旧制度为基础的旧房地产业,都随着中华人民共和国的建立而迅速消失了。本应代之以新兴的社会主义新型房地产业,却由于理论和认识的禁锢,迟迟未能降生。直至80年代,在改革开放方针指引下,推行房屋商品化政策、改革住房制度和土地使用制度以后,房地产业才开始兴起。

现代房地产业在我国的兴起,虽然是最近几年的事,但其来势之猛,极有生命力,正为世人所瞩目,特别是自1992年初以来出现的遍及全国的房地产热。据不完全统计,目前全国已有近4000家房地产开发公司,5000家房地产经营公司,1500多家房地产交易所,总从业人员达300多万人,并且还在不断增加之中。各类房地产咨询、评估、代理、管理等中介机构也相继产生。

我们相信,在改革开放大潮中崛起的中国房地产业,将在我国市场经济的发展中越来越显示出其重要性,必将成为我国国民经济中的重要支柱产业之一。但也不能不承认,房地产是一种特殊商品,房地产业是一个特殊的产业,开发经营房地产需要具备有关房地产的广博的知识和丰富的经验。而我国目前的房地产市场尚处在起步阶段,人们的房地产投资行为还带有较大的盲目性,房地产

开发经营人才十分缺少。

当此之际,为规范我国的房地产市场,避免房地产投资的盲目性,同时为一切房地产投资者、经营者或潜在的房地产投资者、经营者,以及一切关心我国房地产业发展的海内外有识之士,充分认识我国的房地产制度与政策,掌握有关房地产估价、抵押贷款、开发和经营等方面的知识与诀窍,了解世界其他国家和地区的房地产制度与政策,北京经济学院出版社与中国国土资源开发利用促进会地产策划估价中心,决定编辑出版一套有较高水平、理论与实践相结合,具有系统性和指导意义的《房地产开发经营指南丛书》,尽我们之所能,为我国房地产业的健康发展作出应有的贡献。

现呈现在读者面前的这套《房地产开发经营指南丛书》,包括《房地产制度》、《房地产估价》、《房地产金融》、《房地产开发》、《房地产经营》、《各国(地区)土地制度与政策》,共六部,由建设部房地产业司、建设部政策研究中心、中国人民建设银行房地产信贷部、清华大学房地产研究所、中国国土资源开发利用促进会地产策划估价中心等单位的领导和专家、学者编写。我们希望,这套丛书能对读者有所帮助,能对我国房地产业逐步走向成熟起到积极的推动作用。

《房地产开发经营指南丛书》

编辑委员会

1993年1月

目 录

第一章 什么是房地产估价	
一、房地产的概念与特性	(1)
二、房地产估价的概念	(8)
三、需要房地产估价的理由	(11)
第二章 房地产价格的特征与种类	
一、房地产价格的成因	(17)
二、房地产价格的特征	(18)
三、房地产价格的种类	(20)
第三章 房地产估价的原则与程序	
一、房地产估价的原则	(27)
二、房地产估价的程序	(31)
第四章 收益还原法及其运用	
一、收益还原法的原理	(44)
二、收益还原法中的纯收益	(49)
三、收益还原法中的还原利率	(50)
四、收益还原法运用举例	(60)
第五章 市场比较法及其运用	
一、市场比较法的原理	(63)
二、市场比较法的操作	(66)
三、市场比较法运用举例	(72)
第六章 成本估价法及其运用	
一、成本估价法的原理	(77)
二、重新建造完全价值	(82)
三、建筑物的折旧	(83)
四、成本估价法运用举例	(89)
第七章 假设开发法及其运用	

一、假设开发法的原理·····	(93)
二、假设开发法的注意事项·····	(98)
三、假设开发法的操作·····	(100)
四、假设开发法运用举例·····	(103)
第八章 路线价法及其运用	
一、路线价法的原理·····	(106)
二、深度指数表·····	(109)
三、路线价法的操作·····	(113)
第九章 其他估价方法及其运用	
一、残余估价法·····	(123)
二、长期趋势法·····	(127)
三、购买年法·····	(135)
第十章 高层建筑地价分摊问题	
一、高层建筑地价分摊的意义·····	(145)
二、关于待分摊的地价·····	(146)
三、可供选择的分摊方法·····	(147)
第十一章 房地产价格的影响因素	
一、供求状况与价格·····	(154)
二、物理因素与价格·····	(154)
三、环境因素与价格·····	(156)
四、行政因素与价格·····	(157)
五、经济因素与价格·····	(159)
六、人口因素与价格·····	(159)
七、社会因素与价格·····	(160)
八、心理因素与价格·····	(161)
九、国际因素与价格·····	(162)
十、其他因素与价格·····	(163)
第十二章 房地产估价制度	
一、房地产估价制度概说·····	(164)

二、韩国的估价制度	(167)
三、日本的估价制度	(180)
四、德国的估价制度	(185)
五、英国的估价制度	(190)
六、新西兰的估价制度	(195)
七、香港的估价制度	(198)
附录一 国有资产评估管理办法	(203)
附录二 城市房地产市场估价管理暂行办法	(210)
附录三 上海市房产评估管理暂行办法	(214)
附录四 上海市房产评估管理暂行办法实施细则	(217)
附录五 深圳经济特区物业估价暂行办法	(225)
附 件 房地产估价合同与委托书文本	(232)

第一章 什么是房地产估价

一、房地产的概念与特性

(一) 房地产的概念

要弄清楚什么是房地产估价,首先需要对估价对象的房地产本身有个基本认识。所谓房地产,是指土地、建筑物及固着于土地、建筑物上不可分离的部分,如树木和水、暖、电、卫生、通风、电梯等设备。但由于固着于土地、建筑物上不可分离的部分,往往可以看作是土地或建筑物的构成部分,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

房地产包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时,才被称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。其中,土地是指包括地上空间和地下空间的地表,前者是指从地球表层向上扩展到一定高度的天空空间,后者则是指从地球表层的土地边界呈锥形而延伸到地心的地下空间。但实际上拥有一块土地,其使用、支配权要受到多方制约,如政府对建筑高度的限制和建筑容积率(土地上可建造的建筑物的总建筑面积与土地总面积的比率)的限制;另外,地下矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地所有者,世界各个国家和地区的规定不一。在欧洲许多国家,土地所有权与地下资源所有权是分开的,国家规定地下资源属于政府,地主开采地下资源要向政府购买或将出售的收入与政府分成。在加拿大,随着现代工业、交通的发展,土地上面一定高度的空间已不再被承认为地产的

一部分；就是地下的矿藏，在有些省，如安大略、魁北克和阿尔伯塔也构成单独的产权，不再自动地附属于地产。美国关于土地所有权的规定不同于同样是资本主义国家的欧洲国家。在美国，土地所有者同时也拥有地下的一切财富，所以地主可以自由开采地下资源，或者将地下资源单独出售给别人。台湾的地下矿藏与土地是分开的。台湾民法第 773 条规定：“土地所有权，除法令有限制外，于其行使有利益之范围内，及于土地之上下。如他人之干涉，无碍其所有权之行使者，不得排除之。”台湾土地法第 15 条规定：“附着于土地之矿，不因土地所有权之取得而成为私有。”在中国大陆，境内外的公司、企业及其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可以通过政府出让方式取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营，但取得的土地使用权中，根据国家规定，不包含地下资源、埋藏物和市政公用设施。现实生活中对土地的使用、支配权还有一些限制，这些限制均对地价的形成有重大的影响。所以，从事房地产估价的人员，应当充分了解土地所受的各种限制及其内容与程度，只有这样才能求得正确的价格。

建筑物，是指人工建筑而成的东西，包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、生产、储藏物品或进行其他活动的工程建筑，一般由基础、墙、门、窗、柱和屋顶等主要构件组成；构筑物则是指除房屋以外的工程建筑，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱、水塔、道路等。对于房地产估价来说，认清建筑物的建筑结构是十分重要的，尤其是在估算建筑物的重新建造完全价值（简称重置价或重建价）时更是如此，因为建筑物的建筑结构与其建造成本有着密切的关系。建筑物的建筑结构是按建筑物主要承重结构（如梁、柱、墙及各种构架）所用的主要材料进行划分的，一般可分为下列 5 类：

(1) 钢结构。承重的主要结构是用钢材建造的，包括悬索结构。

(2) 钢筋混凝土结构。全部或承重部分为钢筋混凝土结构，包

括框架大板与框架轻板结构等建筑物。

(3) 砖混结构。部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构。我国通常将砖混结构又具体划分为两等:砖混结构一等,砖混结构二等。其中,砖混结构一等:部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构,外墙部分砌砖、水刷石、水泥抹面或涂料粉刷,并设有阳台,内外设备齐全的单元式住宅或非住宅房屋。砖混结构二等:部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构,外墙是清水墙,没有阳台,内部设备不全的非单元式住宅或其他房屋。

(4) 砖木结构。承重的主要结构是用砖、木材建造的。我国通常将砖木结构又具体划分为三等:砖木结构一等,砖木结构二等,砖木结构三等。其中,砖木结构一等:材料上等、标准较高的砖木(石料)结构。这类房屋一般是外部有装修处理、内部设备完善的庭院式或花园洋房等高级房屋。砖木结构二等:结构正规,材料较好,一般外部没有装修处理,室内有专用上、下水等设备的普通砖木结构房屋。砖木结构三等:结构简单,材料较差,室内没有专用上、下水等设备,较低级的砖木结构房屋。

(5) 其他结构。凡不属于上述结构的建筑物都归此类,如竹结构、石结构、砖拱结构、窑洞、木板房、土草房等。

房地产由于其位置固定、不可移动,通常又被称之为不动产,英文名称为 *real estate* 或 *real property*。所谓不动产,简单地说,即是指不能移动的财产。在英语中,“*real estate*”一词具体是指土地及附着在土地上的人工构筑物和房屋。“*real property*”一词具体是指 *real estate* 及其附带的各种权益,包括所有权在内的,以及与此相关的保有权、享用权、管理权、处分权等。美国不动产概念包含两个递进层次:①把土地和房屋、构筑物等附着物当作一个整体来看待。②把土地及房屋、构筑物附带的各种权利合在一起广义地视为一个整体。

台湾不动产概念,依台湾民法第 66 条的规定:“称不动产者,谓土地及其定着物。不动产之出产物,尚未分离者,为该不动产之

部分。”日本民法第 86 条亦规定,不动产是指土地及其定着物。所谓土地的定着物,是指继续定着于土地,在不容易分离的状态下使用的,例如房屋、桥梁、石墙、水井等均属不动产。种植的树木也是土地的定着物,但暂时种植者则非土地的定着物,而是动产。是否定着于土地,需要依社会一般观念决定,不过通常认为与土地分离而使土地发生变更,或因分离而需要花费相当的劳力费用的,即可称为定着物,但附着于土地的农作物不属于不动产。在此,定着与附着两个词有着严格的区分。

罗马法对动产与不动产的划分是:凡是能用外力推动或自行能够移动,且又不改变其性质和价值的物,例如牲畜、家禽和家具、器皿之类,称之为动产;反之,如土地房屋等物,称之为不动产。

在香港,通常使用“物业”这一词,物业实质上是不动产,仅不同叫法而已。香港李宗镔先生对物业的解释如下:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”^①

(二)房地产的特性

房地产与其他经济物品有着本质区别,这种区别决定于房地产的特性。而房地产的特性、房地产市场的特征以及房地产价格的特征,又主要取决于土地的特性。土地的特性,可分为自然的特性与人文的特性两方面。所谓土地的自然特性,是指自然物体的土地,其本身所具有的特殊性质;土地在人文方面的特性,是土地与人类发生某种关系时才会表现出来的。

土地的自然特性主要有下列 6 个:

(1)承载力。所谓承载力,就是负荷各种物品,使其能发挥功能的能力,又称为支持力或承受性。土地因具有此种特性,故能赋予人类活动的立足基地,可以兴建各类建筑物,因而具备作为各种基地的价值。但不同的地块,其承载能力并不相同;不同的建筑物,对

^① 李宗镔:《香港房地产法》,商务印书馆香港分馆 1988 年版,第 9 页。

土地的承载力的要求程度也不相同。

(2)养力。土地的养力,就是供给植物生长、繁殖所需养分的能力。自然的土地,所具备的养力高低不同,养力小者通常被称为贫瘠的土地,经营要素的价值低,但以人工施肥或土地改良,可使土地的养力提高。

(3)不可移动性。土地为不可移动的物质,这一特性使土地利用形态严格地受到位置的限制。因位置固定,而附属于该位置的温度、湿度及日光、交通等均有一定状态,形成土地的自然地理位置与社会经济位置,而使土地有优劣之分,更因此产生级差地租。

(4)数量固定性。土地是自然的产物,具有原始性,不可能再生产。由于土地不能自由增减,因而使土地具有独占性与有限性。一定面积的土地经人占有以后,则占有者可获得工作或生活场所,并享受光热、空气与雨水,且可支配相关的天然资源与生产力。在市场经济中,这项权利除独占者外,他人除非支付相当的代价,否则无法享受。

(5)生产力永续性。土地只要以普通的注意加以利用,则其生产力或利用价值永不会消失,故又称为不可灭性或恒久性。其他物品,经长久或一定年限的使用之后,不管如何慎重管理,最终均难免损耗。因土地具有这种特性,所以可给其占有人带来永续不断的收益。

(6)个别性。个别土地所具备的生产条件或利用价值,有很大的差异,不如人工与机器的制造品那样整齐划一,各宗土地有其个别的环境,形成个别的性格。因此,土地不能实现完全的替代,致使土地市场不能实现完全的竞争,所形成的价格也受个别情况所左右。

土地的人文特性主要有下列 3 个:

(1)用途的多样性。一块土地,可以作各种不同的用途使用,如为农业用地、林业用地、工业用地、住宅用地、商业用地、办公用地、道路用地等等。而各种不同用途的土地又可选择不同的利用方式,

如住宅用地,既可建平房,也可建高楼大厦。因土地具有这种特性,使土地的利用产生了选择、计划等问题。土地用途的多样性,也可以说是土地利用的竞争、改变、并存的可能性,这与房地产价格的形成原则,即所谓“最有效使用原则”有密切关系。

(2)社会经济位置的可变性。土地的自然地理位置虽然固定,但其社会经济位置却是可以变动的。因为社会经济固然重视土地的生产力,但也重视市场位置,因此交通、市场距离可以影响土地的社会经济位置,而交通、市场是可变的,故土地的社会经济位置也可变动。

(3)合并及分割的可能性。土地可依买卖、交换、赠与、继承、征用、占领等行为而予合并或分割。

对土地的特性有所了解之后,下面来谈一下与房地产估价密切相关的房地产的特性。房地产的特性主要有如下6个:

1. 位置固定性、地区性和个别性。土地具有不可移动性,建筑物由于定着在土地上,所以往往也是不可移动的。房地产位置的固定性,派生出了房地产的地区性和个别性,即没有两宗房地产是完全相同的,纵使两处的建筑物一模一样,但由于其坐落位置不同,周围环境也不相同,这两宗房地产实质上也是不相同的。由此,在经济上出现了同一房地产的大量供给是不可能的,其价格千差万别。由于房地产有此种特性,房地产的使用就严格受到位置的支配,而且进行房地产交易时,也要到实地观察,不能采取样品交易方式,所以房地产交易成为特定地的交易。

2. 长期使用性。土地具有不可毁灭性,建筑物一经建造完成,其寿命期限可达数十年甚至上百年。但值得注意的是,在中国大陆,房地产自然方面的长期使用性受到了有限期的土地使用权的制约。根据新的土地使用制度,公司、企业、其他组织和个人通过政府出让方式取得的使用权,是有限期的土地使用权,其土地使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,土地使用权期满,土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权

由国家无偿取得。国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。对这一点的认识，在房地产估价上具有重要意义。如坐落位置很好、建筑物外观也很好的房地产，可能由于土地使用年限很短而不值钱。

3. 大量投资性。房地产投资所需数额往往很大。一平方米土地的价格少则数百元，多则数千元至数万元。兴建建筑物的工程造价也很高。例如，据人民日报 1992 年 8 月 10 日报道，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，携手开发改造北京市东城区东四北大街西侧地区。此次珠海恒通公司与北京东城区联手改造建设的范围南起明星电影院，北至钱粮胡同，东临东四北大街，西至工人俱乐部，南北长约 300 米，东西长约 80 米，土地面积约 24 000 平方米。计划兴建一座集商业、娱乐、购物、餐饮、文化、休闲为一体的大型现代化国际购物中心。该中心由中国、香港、新加坡、英国等国家和地区的专家共同进行策划和规划设计，建设标准将达到世界一流水平，预计总投资为 11 亿元人民币。据此匡算，每平方米土地的投资额高达 4.6 万元人民币。

4. 易受政策限制性。任何国家对房地产的使用、支配多少都有某些限制。房地产受政府法令和政策的影响较重要的有两项：一是警察权(police power)的行使，政府基于公共利益，可运用警察权限制某些房地产的使用，如城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率(又称建筑密度，台湾则称“建蔽率”，是指一块土地上底层建筑面积与全部土地面积的百分比。若土地面积 100 平方米，底层建筑面积 60 平方米，则建筑覆盖率为 60%)、建筑高度和绿地率(用地红线内绿化用地面积与土地总面积的百分比)的规定。二是行政征用权，政府为满足社会公共利益的需要，可以对任何房地产实行强制征用或收买。房地产易受政策限制性还表现在，由于房