

房地产价格 评估

吴庆玲 著

FANGDICHAN JIAGE PINGGU
FANGDICHAN JIAGE PINGGU
FANGDICHAN JIAGE PINGGU
FANGDICHAN JIAGE PINGGU
FANGDICHAN JIAGE PINGGU
FANGDICHAN JIAGE PINGGU

经济科学出版社

房地产价格评估

吴庆玲 著

经济科学出版社

责任编辑：吕小康
责任校对：孙 昉
版式设计：周国强
技术编辑：王世伟

房地产价格评估

吴庆玲 著

*

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

北京地质印刷厂印刷

出版社电话：62541886 发行部电话：62568479

经济科学出版社暨发行部地址：北京海淀区万泉河路 66 号

邮编：100086

*

850×1168 毫米 32 开 10 印张 250000 字

1998 年 5 月第一版 1998 年 5 月第一次印刷

印数：0001—5000 册

ISBN 7-5058-1389-7/F·982 定价：14.30 元

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产价格评估/吴庆玲著. —北京: 经济科学出版社, 1998. 5
ISBN 7-5058-1389-7

I. 房… II. 吴… III. 房地产-价格-评估 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (98) 第 06357 号

目 录

第一章 房地产与房地产价格	(1)
第一节 房地产的概念.....	(1)
第二节 房地产价格的概念.....	(6)
第三节 房地产价格的构成	(14)
第四节 影响房地产价格的因素	(17)
第二章 房地产价格评估概述	(27)
第一节 房地产价格评估的概念	(27)
第二节 房地产价格评估的原则	(30)
第三节 房地产价格评估的程序	(34)
第四节 房地产价格评估的管理	(43)
第三章 市场比较法	(48)
第一节 市场比较法的基本原理	(48)
第二节 市场比较法的操作方法	(50)
第三节 市场比较法应用举例	(60)
第四章 收益还原法	(64)
第一节 收益还原法的基本原理	(64)
第二节 收益还原法的计算公式	(67)
第三节 纯收益的确定	(82)
第四节 还原利率的确定	(85)
第五节 收益还原法的应用举例	(95)

第五章 成本估价法	(98)
第一节 成本估价法的基本原理	(98)
第二节 成本估价法的基本公式	(100)
第三节 重新建造成本	(102)
第四节 建筑物折旧	(105)
第五节 成本估价法应用举例	(129)
第六章 假设开发法	(132)
第一节 假设开发法的基本原理	(132)
第二节 假设开发法的计算公式	(137)
第三节 假设开发法的估价程序	(138)
第四节 假设开发法应用举例	(141)
第七章 路线价估价法	(144)
第一节 路线价估价法的基本原理	(144)
第二节 路线价估价法的操作步骤	(147)
第三节 深度指数表的编制	(148)
第四节 台湾省的路线价估价法	(155)
第五节 日本的路线价估价法	(164)
第六节 欧、美的路线价估价法	(177)
第八章 其他估价方法	(182)
第一节 购买年法	(182)
第二节 长期趋势法	(184)
第三节 残余估价法	(191)
第四节 模糊数学法	(197)
第九章 国外及香港房地产价格评估制度	(203)
第一节 美国的房地产价格评估制度	(203)
第二节 日本的房地产价格评估制度	(210)
第三节 英国的房地产价格评估制度	(217)
第四节 德国的房地产价格评估制度	(221)
第五节 香港的房地产价格评估制度	(227)

第十章	房地产价格评估案例	(237)
第一节	居住房地的价格评估.....	(237)
第二节	商业房地的价格评估.....	(248)
第三节	工业房地的价格评估.....	(267)
第四节	其他用途房地的价格评估.....	(275)
第五节	土地价格评估.....	(284)

第一章 房地产与房地产价格

第一节 房地产的概念

一、房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及附着在土地、建筑物上不可分离的部分和附带的各种权益。

上述概念中所述的不可分离的部分，是指房地产使用功能要求必备的部分或为提高房地产使用价值而设置的部分，如使用功能要求的水、暖、电、卫生、电讯、通风、电梯、消防、厨具、灶具等和为提高房地产的使用价值而种植的树木、草皮以及人工花园、假山、水池等。由于它们往往附着在房地产上并与其不可分离，因此，可以看成是房地产的构成部分。

附带的各种权益包括权利、利益和收益等，它同样依附于房地产，与房地产物质实体密不可分。

二、房地产的存在形态

房地产有三种存在形态，即土地、建筑物和房地合一（我们通常称之为房地）。

（一）土地、指单纯的土地。在现实房地产估价中包含两种情况，即（1）指城市中一块没有建筑物的空地；（2）指实物形态上土地与建筑物合成一体，但估价上只要求评估土地部分的价值，这

种情况下可将其设想为是没有建筑物的空地。

1. 土地的概念。

从房地产估价的角度看，土地是指地球表面的陆地及其上下一定限度的空间。可以从“纵”“横”两方面来理解。

“横”的方面是人们用人为方法划分出来的疆界，一宗土地的范围即为该宗土地的四至范围所围绕的面积。

“纵”的方面，土地分地面部分，地面以上一定限度的空间和地面以下一定限度的空间。

2. 房地产估价中对土地的认识。

(1) 坐落位置。对于其所处区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点的认识。

(2) 面积大小。为依法确认的面积。要从总占地面积、红线用地面积、市政代征地面积、集中绿地代征地面积几个方面来认识。

(3) 形状。通常用图（如宗地图）来说明。注意考察土地形状是否规则，是否有利于开发建设。

(4) 四至。即东南西北四个方位的描述。

(5) 土地权利状况。土地的权利是一组权利，土地使用权有划拨的和出让、转让的不同，有的可以续期，有的不能续期，有的可以抵押，有的不可以抵押，出让的期限有长有短，这些都会影响到土地评估价格的结果，因此，要对土地的权利状况作详细调查。

(6) 利用现状。考察土地利用情况；有无建筑物，其他附着物，建筑物、附着物的使用寿命情况如何，是否需要拆除等。

(7) 规划设计要求。包括用地性质规划、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度、绿地率、建筑后退要求、建筑艺术、出入口方位、停车场建设要求、地面标高等。

(8) 生熟程度。指基础设施通达情况和土地的平整程度。

(9) 地质、水文和气象条件。地质条件决定着土地的承载力。

地质坚实，承载力较大，有利于建筑使用。水文指地下水及其附近沟渠、河流、江湖等的污染情况。气象条件是风力、气温、湿度、降水量等。

(10) 其他。

(二) 建筑物。指单纯的建筑物。建筑物虽然附着在土地上，但有时需要单独评估。

1. 建筑物的概念。

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。

房屋是指有墙、顶、门、窗、柱梁，供人居住或做其他用途的建筑物，包括住宅、商业、工业、仓储、办公、教育、医疗、体育等各种用房。

构筑物是指一般不直接在内进行生产或生活活动的建筑物，如水塔、烟囱、桥梁等。

2. 房地产估价中对建筑物的认识。

(1) 坐落位置。对于其所处区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点的认识。

(2) 面积大小。包括占地面积、建筑面积、使用面积等。

(3) 建筑层数和高度。房屋建筑按层数和高度分为低层建筑、多层建筑和高层建筑。住宅：1~3层为低层，4~6层为多层，7~9层为中高层，10层以上为高层，30层以上为超高层。公共建筑高于24米为高层，高于100米为超高层。

(4) 用途。建筑物的主要用途有居住、商业、工业、办公等。

(5) 建筑结构。建筑结构有多种分类方法。如按承重构件所用材料可分为：钢结构、钢筋混凝土结构、混合结构以及木结构、钢与混凝土组合结构；按结构平面布置情况可分为：框架结构、全剪力墙、框架——剪力墙、框——筒、筒体结构、框——支结构以及无梁楼盖结构。

(6) 建筑材料。指砖、瓦、木料等及材质情况。

(7) 装修情况。指装修标准，初装修、普通装修等及装修材

料的情况。

(8) 建成年月和使用保养情况。

(9) 附属设备情况。指各类设备的质量和维修保养情况。

(10) 产权状况。建筑物是所有权还是使用权，是独有产权还是共有产权，是否出租或抵押，及坐落土地的权利状况等。

(11) 其他。还有一些需明确的情况，如建筑物的施工质量有无保证，是期房还是现房，单套评估还要了解楼层、朝向等情况以及物业管理情况等。

(三) 房地。指房地合在一起的情况。在房地产价格评估中，既可把土地和建筑物单独评估，然后加总，也可以直接对整体房地产进行评估，不影响评估结果的准确性，选用哪种方法，可视具体情况而定。

三、房地产的分类

房地产按照不同的标准划分可以有多种分类。从房地产价格评估的角度看，主要有：

(一) 按照房地产的用途划分：

1. 居住房地产：包括住宅、公寓等。

2. 商业房地产：包括商场、办公楼、宾馆等。

3. 工业房地产：包括生产用户和仓储用房。

4. 农业房地产：包括农场、林场、牧场等。

5. 公益性房地产：包括学校、医院、政府机关办公楼、公共图书馆等。

6. 特殊房地产：包括寺庙、教堂、墓地、还有桥梁、道路等。

(二) 按照收益划分：

1. 收益性房地产。

2. 无收益房地产。

(三) 按照开发程度划分：

建筑物分为期房和现房；

土地可分为生地、熟地和毛地。

四、房地产的特性

房地产不同于其他的商品，其主要特性有：

1. 位置的固定性。所有的房地产在自然地理位置上都是固定的，不可移动，因此，国外又称房地产为不动产。由于位置固定，人们不能把房地产拿到同一个市场上去比较、交易，房地产不能形成完全竞争的市场，房地产的价值很大程度上取决于当地市场的需求状况，以及房地产在价格、性能等方面是否迎合了当地市场需求。

2. 异质性。由于房地产所处的市场、朝向，所处的环境，面积大小、结构、建造质量、装修、维修保养情况，产权状况等方面存在着这样或那样的差别，我们很难找到两宗完全相同的房地产，即使两个建筑物的外观和内部格局完全相同，由于其所处的周围环境不同，这两宗房地产的实质亦不相同，因此，其价格也是千差万别的。

3. 大量投资性。房地产投资可以分为从购买土地使用权开始的开发投资和建成后的置业投资两种形式，无论采取哪种方式，其投资额都十分可观，少则数十万元，多则上亿元。与之相对应，房地产价格评估对象的价值与房地产投资数额密切相关，必须由专业人员来评估。

4. 耐久使用性。房地产与其他商品相比可以使用较长时间。如果不发生沧海桑田的变化，土地在地球上所标明的位置就是永恒的，具有恒久的使用性。建筑物的使用时间也可达数十年甚至上百年。建筑物的寿命有经济寿命和自然寿命之分，自然寿命要比经济寿命长得多，经济寿命可以适当延长。但在房地产价格评估中一个值得注意的问题是，在我国，房地产的自然寿命受有限期土地使用权的制约。国家土地使用权的最高年限为：居住用地 70 年，工业用地 50 年，商业、旅游、娱乐用地 40 年，综合或者其他用地 50 年。

5. 受周围环境的影响性。房地产价值的高低除自身因素的影

响外，还受到周围环境的影响。如政府在估价对象房地产周围增加了道路、公园、博物馆等公共设施方面的投资，就能显著增加估价对象房地产的价值。反之，在估价对象房地产周围建立有污染的工厂，就会降低估价对象房地产的价值。

6. 保值增值性。保值性是指房地产投资能够抵消通货膨胀，货币贬值带来的影响，保证在投资一段时间后，变现后的资金能够购买到当初投资金额可以购买到的同等实物或服务。增值性是指在房地产上投资一段时间后，变现后的资金能够有所增加（扣除通货膨胀率以后）。

随着社会生产力不断进步，人口逐步增加，工农商等产业不断发展，对土地的需求会不断增加，同时，由于土地在地球上的数量是固定的，不能随意增加供给，所以，从长期看来房地产价格会不断上升，因此，房地产具有保值增值的特点。但在房地产价格评估中一定要注意，房地产的增值往往是通货膨胀、需求增加及环境条件改善的结果，而并非仅仅是房地产本身的变化所引起的价值增加。

第二节 房地产价格的概念

一、房地产价格的概念

房地产价格是房地产经济中的一个核心问题，它关系到房地产所有权和使用权在经济上的实现，房地产市场运行的秩序和房地产资源的优化配置。房地产价格是房产价格和地产价格的统一，是房地产商品价值和地租资本化价格的综合性货币表现。房地产价格来源于两个方面：一是房屋建筑安装劳动所形成的房产价值和土地开发凝结了物化劳动和活劳动所形成的地产价值。这部分价值表现出的房地产价格与一般商品价格的形成机理一样是由社会必要劳动时间决定的，即是由在社会正常生产条件下，在社会平均的劳动熟练程度和劳动强度下建造某一房产或开发土地所花

费的必要劳动时间决定的，价值由 $c+v+m$ 三个部分构成。 $c+v$ 就是成本，是建造房屋或开发土地所付出的成本， m 为劳动者在生产过程中创造的剩余价值，即通常所称的利润。二是来源于资本化的地租，即土地使用权价格（或所有权价格）。

作为自然物质状态的土地（没有经过开发），不是劳动的产物，其本身没有价值，但没有价值的东西不等于没有价格。对土地价格的理解还得依赖于马克思的地租理论和西方经济学的价格理论。

二、马克思的地租理论

马克思说，未开垦的“这种土地没有价值，因为没有人类劳动物化在里面”。但是土地作为一种有用的稀缺资源，在商品经济的社会条件下，如同资金一样，它的所有权要求在社会剩余价值总额中分配到一个相应部分即地租。

地租就是为使用土地而支付的代价，它有三种表现形态，绝对地租和级差地租、垄断地租。

绝对地租是指土地所有者凭借土地所有权垄断取得的地租，也可理解为租用最劣等土地必须支付的地租。

马克思在分析级差地租时，为了分析问题的方便，曾假定最坏的土地不支付地租，但是在资本主义土地私有制条件下，无论租种好地坏地，都必须缴纳地租。这种不管租种什么样的土地都必须缴纳的地租就是绝对地租。

要租种土地就必须缴纳地租，连最坏土地也不例外。但是，要提供绝对地租，只有在最坏土地既提供平均利润又提供地租的条件下，才有可能。要做到这一点，只有将农产品按高于生产价格的市场价格出售。因此，“最坏土地必须提供地租才会让人耕种这一事实，却是谷物价格所以会上涨到使这个条件得以实现的原因”。这就是说土地所有权的存在是农产品价格上涨的原因，所以，土地所有权的垄断是绝对地租产生的原因。

级差地租是租用较优土地所获得的归土地所有者占有的超额

利润。级差地租与土地的等级相联系，在同等投入下，土地等级不同，土地的收益便不同，因此，地租额也不同。这里所说的土地等级，既包括土地肥力不同引起的差别，也包括地理位置的优劣所引起的差别。

由于土地是一种特殊的生产资料，它的数量有限，同时具有某种优越自然条件的土地就更为有限，因此，谁首先取得了这些优等地的使用权，谁也就垄断了这些优等地的经营权。这种土地经营垄断的结果，使得土地产品的社会生产价格决定于劣等地的生产条件。这是因为如果土地产品的价格决定于优等地的生产条件，那么经营劣等地的企业就无法取得平均利润，劣等地就会退出经营。在劣等地退出经营的条件下，土地产品就会供不应求，价格就会上涨。当土地产品的价格上涨到经营劣等地也能获得平均利润，从而使劣等地重新加入经营之后，这种价格上涨才会终止。所以，土地产品的社会生产价格最终决定于劣等地的生产条件。经营优等地的企业，由于生产条件较好，劳动生产率较高，其产品的个别生产价格低于土地产品的社会生产价格，所以他们能够在平均利润之外取得一部分超额利润。

综上所述，土地的好坏优劣，或者说，各级土地生产率的差别，是形成级差地租的自然条件；由土地的有限性所决定的土地经营的垄断，是产生级差地租的原因。

垄断地租是由垄断价格带来的垄断超额利润构成的。这种垄断价格不是由产品的社会生产价格和价值决定的，而是“由购买者的购买欲和支付能力决定的”。这种垄断价格超过价值的部分所形成的垄断利润，转移到这种土地所有者手中，就成为垄断地租。

土地价格与地租之间的关系正象马克思在《资本论》中反复强调的，土地价格是资本化的因而是提前支付的地租，是土地所提供的地租的购买价格。

三、西方房地产价格理论

西方经济学认为商品价格是商品的效用、相对稀缺性、有效

需求三个因素共同作用的结果。房地产价格形成也符合这一理论。

房地产的效用指房地产能满足人们的某种需要或欲望的能力。显然，不同的房地产具有不同的效用，如商业房地产、工业房地产、住宅房地产，其效用不同，相应的价格也有很大的差异。

相对稀缺性是指房地产数量是有限的，不能满足人们的全部需要和欲望。房地产的价格就是房地产有用并稀缺时才会发生，也就是说由于房地产有用并稀缺，人们才肯付出金钱去占有或使用它。

有效需求是指由于有购买力所形成的需求，或者是有购买力支持的需求。影响有效需求的因素很多，如商品的价格、消费者收入水平等，其中，消费者的支付能力是影响有效需求的最重要的因素。房地产的有效需求是产生房地产价格的一个重要条件。

总之，根据西方经济学的观点，房地产的价格是由房地产的有用性，房地产的相对稀缺性及对房地产的有效需求三者相结合而产生的。

四、房地产价格的特征

房地产作为整体，其价格与其他的商品价格相比，既有相同的地方，也有不同之处。相同之处在于：都是价格，用货币的形式来表示；都有价格波动；都按质论价，质优价高，质劣价低。不同之处则构成了房地产价格的特征，而且其特征主要是由土地价格的特征决定的，表现为：

1. 价格实体的双重性。房地产是以土地和固着于土地上的房屋及附属设施为主要物质形态的财产及其权属关系。这一概念指出了房地产商品的物质构成为土地与房屋及附属设施的有机统一体。这就规定了房地产价格在其内涵上具有双重的实体性基础。其中一部分来源于开发土地和房屋建筑安装劳动所形成的价值，另一部分来源于土地使用权价格（从经济意义上说，它是地租的资本化，是土地所有权在经济上的实现）。房地产价格的这一特征，是房地产价格的本质特征。

2. 房地产价格的地区性。由于土地的位置(自然地理位置)是固定的, 房地产商品在交易时不能发生地理位置移动, 房地产的价格也呈现出地区性的特征。主要反映在不同城市区域之间的房地产差价。一般说来, 同质房屋, 其价格大城市高于中小城市, 沿海城市高于内地城市, 市场经济发达的城市高于发展中的城市。同时, 房地产价格即使在同一城市, 也有明显的地区差别, 也有价格高的地段和价格低的地段之分。

房地产价格呈现地区性特征的原因是: (1) 房屋建筑在土地之上, 不同地区的土地自然地理条件各不相同, 对房屋的功能结构和设备有不同的影响, 因此, 使得相同质量的建筑物在不同地区价格不同。(2) 不同地区的土地社会经济环境不同, 包括社会经济发展的程度, 市场发达的程度、供求状况等, 这些都会影响到房地产的价格, 最终导致不同地区的房地产价格呈现出地区差异性。

认识房地产价格的地区差异性, 对于房地产估价具有重要意义。在进行房地产估价时, 一要进行地区因素比较, 分析不同地区各种因素的差别, 这些因素对于该地区的房地产价格有什么影响等, 然后再与临近地区的房地产价格相比较, 以此来确定房地产的价格。

3. 价格形成的市场不充分性。由于土地位置的不可移动性(自然地理位置)、个别性等原因, 使得房地产不能拿到同一个市场上去做比较, 不能形成完全自由竞争的市场。房地产的现实价格一般随着交易的必要而个别形成, 交易主体之间的个别因素容易起作用。如受交易主体各自的知识水平及对房地产市场的看法等因素影响较大。

4. 房地产价格的权益性。由于房地产在交易中不能发生自然地理位置的转移, 发生移动的是与房地产有关的各种权益, 如所有权、使用权、收益权、抵押权等, 所以房地产价格实质上是这些无形权益的价格。房地产的实物状态与其权益状态并不总是一