

房 地 产 估 价

——理论与实务

主 编 吕 华

副主编 梁惠婉 徐晓宁 杨和平

同 济 大 学 出 版 社

内 容 提 要

本书共分三篇。第一篇，对房地产估价的基础理论和三大基本估价法——成本估价法、市场资料比较法及收益还原法作了较为系统的介绍；第二篇，结合实例，进一步介绍了房地产估价的实际操作程序及方法；第三篇，通过对欧美及日本等国的路线估价法的介绍，说明了大范围城市土地的应用估价方法。

本书可作为大专院校的教材，也可供从事房地产、资产评估、金融、保险、税务、司法、管理、咨询等部门的实际工作人员参考。

房 地 产 估 价

——理论与实务

吕 华 主编

*

同济大学出版社出版

(上海四平路1239号)

新华书店上海发行所发行

湖南省轻工业专科学校印刷厂印刷

开本：787×1092 1/32 印张：11.75 字数：262千字

1990年4月第1版 1990年4月第1次印刷

印数：1—3000册 定价：6.50元

ISBN 7-5308-0652-X/F·55

序 言

我国的房地产业，是在十一届三中全会以后，伴随着改革开放的浪潮，在发展社会主义有计划的商品经济进程中，经过长期的孕育应运而生的。

它的诞生，尽管才短短几年，但其所创造的经济效益、社会效益已日益为世人所瞩目。随着我国商品经济的进一步发展，它在推动我国城市建设，促进社会生产力迅速发展，改善人民群众居住条件以及完善市场机制等方面，势必将发挥愈来愈为重要的作用。

深圳作为我国开放改革的试验场，对房地产业发展 and 房地产市场建立、健全的探索及研究是超前于全国的。房地产业的发展速度，房地产商品化的程度相应也是比较高的。在实践的过程中，深圳已初步形成了一套发展房地产业的理论体系、法制体系和管理体系的雏形。但房地产业在我国作为一个新生事物，毕竟才刚刚走过了几年的历程，尚处于幼年时期，有关房地产的理论、管理手段、经营方法都不免略显稚嫩。这就有待于广大从事房地产工作的同志以及与其相关的专家、学者和管理人员携起手来，共同研究，使其不断完善和提高。

深圳大学是我市唯一的高等学府，他们对一些新兴科学、学科的研究和新型专业人才的培养，一直是十分积极并卓有成效的，他们的学风也是颇为严谨的。《房地产估价——理论与实务》一书的编辑出版就是一例明证。

由于时间仓促，我对这本书只是作了一个走马观花式的浏览，但就在这短暂的一瞥中，我已看到了本书作者在字里行间所倾注的心血。

这本书的出版是颇为适时的。随着我国房地产业的不断发展，尤其是房地产交易、抵押等业务的增加，必然越来越迫切地需要有一套科学的评估房地产价格的理论和方法。这样才能尽量地避免在房地产市场发育成熟过程中可能出现的各种混乱，从而促进房地产业的健康成长和社会经济的良性循环。目前，深圳在一定程度上已出现了房地产价格评估跟不上实践的矛盾，因而这本书的出版无疑将是缓解这一矛盾的“及时雨”。

这本书的内容也是较为丰富翔实的。从房地产的一般知识到具体的价格评估和运算方法，阐述得较为系统并富有新义；为了兼顾不同读者的需要，作者较为注意理论性与实用性的结合，并运用西方经济学的分析方法，引鉴了房地产业较为发达的西方国家在房地产评估方面的一些成熟做法，填补了我国房地产研究在这方面的空白。

这本书对于广大从事房地产工作的同志是尤有裨益的。为此，我建议同志们不妨很好地读读这本书。同时，我也更盼望该书的作者以广大的理论工作者们百尺竿头，更进一步，多出一些此类书籍，为繁荣我国的房地产业做出更大的贡献。

深圳市政府副秘书长 王 炬
深圳市建设局局长

前 言

随着经济体制改革的深入，房地产这个新兴产业，在我国正蓬勃兴起。房地产估价作为推进房地产业进一步发展的一项重要工作，目前已越来越受到重视，各界人士纷纷要求制定一套符合我国国情的房地产估价制度和建立一支过硬的房地产估价队伍。另一方面，我国正在进行的企业体制改革中，无论是承包经营、租赁经营、股份经营、企业兼并、企业联合、中外合资，还是企业破产清算、经营评价、抵押贷款、经济担保、参加保险等，一般都要进行资产评估，而房地产作为企业固定资产的重要组成部分，其价值的评估工作就显得非常重要。然而，长期以来，我国在房地产估价方面的研究非常落后，迄今为止，国内还很少有系统介绍房地产估价理论和方法的书籍。

有鉴于此，我们在参照国外及港台有关书籍的基础上，编写了本书，其目的就是要较系统地介绍房地产估价的基本理论和实际应用方法，为开展我国的房地产估价工作提供参考。

本书第一编 1—4 章由吕华同志编写；第 5 章由徐晓宁同志编写；第 6 章由梁惠婉同志编写；第 7 章由吕华、梁惠婉、徐晓宁同志合编；第二编由吕华、梁惠婉、徐晓宁、杨和平同志合编；第三编 8—9 章由吕华同志编写；第 10—11 章由杨和平同志编写。

由于本书材料引自国外及港台有关书籍，故书中出现一些非标准计量单位，请读者谅解。

《香港地产》杂志社的陈树仁先生为本书的编写提供了大量资料，并提出了许多宝贵意见，深圳大学国际金融贸易系的领导和同事们对本书的编写给予了热情的鼓励和支持，在此一并致谢。

编著者

1990年3月于深圳

目 录

第一编 房地产估价的基本理论

第一章 导 论	(2)
第一节 房地产的概念.....	(2)
第二节 房地产价格及其特征.....	(7)
第三节 房地产估价的必要性.....	(9)
第二章 房地产价格形成因素与基本原则	(11)
第一节 一般因素.....	(11)
第二节 区域因素.....	(16)
第三节 个别因素.....	(18)
第四节 房地产估价的基本原则.....	(23)
第三章 房地产估价程序	(32)
第一节 确定房地产估价的基本事项.....	(32)
第二节 确认对象房地产.....	(42)
第三节 资料的搜集与整理.....	(45)
第四节 资料检查及价格形成因素分析.....	(47)
第五节 房地产估价方法的选择.....	(54)
第六节 试算价格或租金的调整与估价额的 决定及表示.....	(58)
第七节 估价报告书.....	(63)
第四章 成本估价法	(70)
第一节 建筑物成本的评估.....	(71)

第二节	应计折旧的评估	(81)
第三节	最后的试算价格	(92)
第四节	积算法	(94)
第五章	市场资料比较法	(97)
第一节	买卖实例比较法	(97)
第二节	租赁实例比较法	(109)
第六章	收益还原法	(112)
第一节	收益还原法的意义与功能	(112)
第二节	收益还原法的运用	(115)
第三节	收益分析法	(150)
第七章	估价方法的应用	(154)
第一节	成本估价法	(154)
第二节	买卖实例比较法	(158)
第三节	收益还原法	(166)

第二编 房地产估价实例选编

实例一	工业用地的估价	(178)
实例二	附有建筑物的土地估价	(182)
实例三	租赁权的估价	(188)
实例四	建筑物的部分估价	(195)
实例五	空地估价	(199)
实例六	大厦用基地估价	(204)
实例七	建筑物的区分所有权与土地的 共有持分估价	(209)
实例八	共同兴建办公大楼的基地估价	(217)
实例九	与邻地合并为目的的限定价格估价	(223)

实例十	附建筑物地的部分估价	(227)
实例十一	出租房屋及其基地估价	(233)
实例十二	区分所有建筑物及其基地的租金估计	(238)
实例十三	房屋租赁权估价	(242)

第三编 城市土地的应用估价

第八章	城市土地估价概论	(249)
第一节	城市土地估价的基本知识	(249)
第二节	城市土地的估价方法	(254)
第九章	路线价估价法	(261)
第一节	路线价估价法的概念	(261)
第二节	欧美路线价法则	(267)
第三节	日本路线价算法	(276)
第十章	路线价系数	(311)
第一节	概说	(311)
第二节	街道系数	(311)
第三节	接近系数	(318)
第四节	宅地系数	(322)
第五节	路线价系数	(328)
第十一章	街区评价	(330)
第一节	街区评价的必要性	(330)
第二节	街区评价方法	(333)
附录 1	主要参考书目	(337)
附录 2	年利计算表	(337)

第一编 房地产估价 的基本理论

本编在分析房地产价格特征及其形成因素和房地产估价的各项原则的基础上，通过对房地产估价程序和三大基本估价方法——成本估价法、市场资料比较法、收益还原法的介绍，引导读者步入房地产估价领域。

第一章 导 论

第一节 房地产的概念

一、房地产的涵义

房地产，又称不动产，有广义和狭义的解释。广义的房地产指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施以及诸如水和矿藏等自然资源，还包括与土地所有权有关的所有权利或利益，与分析房地产有关的知识，以及经营房地产买卖的商业界。狭义的房地产仅指土地、土地上的永久性建筑物和由它们衍生的各种物权。本书研究的是狭义的房地产。

日本民法第86条第1项规定，房地产是指土地及其定着物。可见，狭义的房地产从实体上看，包含土地及定着于土地之物两大部分。

1. 土地

土地是由一定范围的面积所构成的利用或交易单位。这里所谓土地的范围，可从纵横两方面考察，在横的方面，也即地表上，土地是连绵无垠的，好像没有什么范围可言，但我们可以人为确定其范围。通常土地所有权效力所达到的范围，横的方面就是我们人为划分确定的。至于纵的方面，土地不仅包括地表，还包括地下和周围空间。不过土地所有权的范围，虽然包含其上下，但土地除作为生产手段外，又是构成环境的重要因素，其使用将影响社会和公众的利益。因此，土地所有权的行使是必须在法令限制之内的，受到公益优先这一基本原理所

限制，这就是土地所有权的社会化。土地所有权的限制很多，比如城市规划的土地使用分区管制，土地法的农地买卖转移限制，或变更使用限制等等，这些限制对土地价格的形成有重大影响。所以，房地产估价人员应当充分了解土地所有权所受各种限制的内容和程度，才能求得正确的价格。

2. 土地的定着物

土地的定着物，是指附着于土地，在与土地不可分离的状态下才能使用的物体。如建筑物、桥梁、水井等等。种植的树木也是土地的定着物，但暂时种植的树木则不是土地的定着物，而是动产。是否定着于土地，这需要根据社会一般观念决定，通常认为与土地分离而使土地发生变更，或因分离而需花费相当的劳力费用的物体，才可称为土地的定着物。

3. 建筑物

土地的定着物主要是建筑物，故建筑物是主要的房地产。

建筑物虽定着于土地，但却是土地以外的独立之物，所以建筑物通常被视为独立的房地产，而与土地分别作为所有权的对象，也就是说，建筑物与其基地可以不同属于一人所有。

建筑物的所有权，可分为独有、共有和区分所有3种。独有的所有权效力当然及于建筑物全部。共有是指各共有人基于抽象观念，而分别拥有各自应有部分的权利，但所有权的效力仍可及于建筑物的全部。区分所有，是指数人区分一建筑物而分别拥有其中的一部分。例如一幢三层的楼房，甲乙丙3人各有一层，这是从纵的方面区分；又如一幢三间的平房，甲乙丙3人各有一间，这是从横的方面区分。区分所有，不论是从纵的方面还是从横的方面区分，其所有权的行使，仅能及于所有的部分，而不能达到全部，但在区分所有的情况下，也有共用

部分，例如楼梯、隔墙、走廊等，在法律上常推定为共有。

二、房地产物权

房地产物权，除所有权外，还有所有权所衍生的典权、抵押权、地上权、地役权等。

1. 典权

是指承典人支付典价，占有出典人的房地产作为使用和收益的权利。承典人除占有典产，供自己使用外，在典权存续期内，还可以将典物转典，或出租给他人，或将典权转让给他人，并且可以以典权为抵押权的标的物。典期届满一定时期后，出典人不以原典价赎回其出典物，承典人即可以取得典物所有权。

2. 抵押权

是指对债务人或第三人不转移占有而供担保的房地产，可以就其卖得的价金受清偿的权利。换言之，抵押是指债权人对于债务人或第三人所抵押的房地产，可以取得其债权的担保，但不能占有使用其房地产。抵押权人如果在债权已届清偿期还未受清偿，可以向法院申请拍卖抵押的房地产，就其卖得的价金而受清偿。

3. 地上权

是指以在他人土地上拥有建筑物或其他工作物或竹木为目的，而使用其土地的权利。例如使用他人土地而自建房屋，自造竹园、果园或森林等。地上权的续存期限可长可短，并且可以不定期限。地上权人是否需支付地租，由当事人自行协定。地上权可以转让他人，也可以作为抵押权的标的物。

4. 地役权

是指以他人土地供自己土地方便使用的权利。例如，因自

己的土地无路可通，而从邻地取得通行权即是地役权的一种。提供方便使用的他人土地，称为供役地，得到方便的自己土地，称为需役地。地役权是附着于需役地的。

除此而外，在房地产上，还可以设定租赁权。例如土地所有权人将土地出租给他人使用，承租人即取得该土地的租赁权。

上述各种物权，因为都能单独产生利益，所以可分别形成价格。所有权的价格是个别权利价格的总和，这就是所谓的权利集束论（Bundle of Rights）。美国土地经济学家伊利（R.T.Ely）说：“在财产的一束权利（a Bundle of Rights）中，有许多例证可资征引。佃户租得一座房舍或一个农场，在这种行为中，他在他与地主中间，把这一束权利劈开了。在某一时期内，地主交出其土地权中的一部分，尤其是使用权。因为取得这种特权，佃户才交纳租金。在同一方法下，邻人可以购买一部分行车道的使用权，而无须购买这块行车土地本身。”

如上所述，房地产的所有权可以分割成几种物权，而且各种权利都可以单独形成价格，所以在对房地产估价时，应该切实注意所有权是否完整，他项权利设定的情形怎样等问题，才能求得正确的价格。

另外，房地产的物权，是根据法律行为而取得设定的，一旦发生丧失或变更，必须经过登记才能发生效力。例如甲将其房地产让给乙，但没有办理所有权移转登记，则乙虽然对甲而言可有所有权，但对第三人而言就不能说该房地产已归自己所有。又如丙继乙之后向甲承受该房地产的转让并办理登记，则乙就不能对丙主张该房地产已归自己所有（当然乙可向甲请求赔偿）。可见，房地产物权是否办理登记，对房地产的价格具

有一定影响。所以，进行估价时，应当特别注意有关房地产权的调查。

三、房地产市场

房地产市场是一种具体市场，但就市场形态而言，它并未形成严格意义上的“交易所”形态，而是一种集合的概念，它是由无数个小市场在不同地区进行买卖交易所组成的。这是由房地产的特殊性质所造成的。另外，房地产虽然也是交易的对象，但通常并不称为商品。因为商品在本质上是要能移动的，而房地产却是一种不动产。在企业的会计上，房地产是作为固定资产的，这是一种资本，所以房地产市场可视为资本市场的一种。

土地和建筑物是房地产市场的客体，但从经济观点考察，两者是必须加以区分的。土地是自然资源，而建筑物则是人造的产品，它只有定着于土地，才能称为不动产。所以一般房地产的特性是以土地的特性为基础的。根据 Barlowe 教授的观点，房地产市场主要有以下几个特征：（1）房地产市场集中产品的固定位置于一处；（2）其产品没有标准化，但常有不同的性质；（3）依存于当地的供需条件；（4）大多数交易包括巨额酬金；（5）习惯上利用信贷工具来补助买卖双方所维持的有限制的公平利息；（6）市场上普通购买者和出售者很难预测市场的行情；（7）经纪人的服务非常普遍。

除以上特征外，还必须强调一点，即房地产市场中的土地市场是不适用“供求均衡法则”的。因为土地的价格虽然也随供求关系而变动，但土地是不能再生的，它不会因为需求增大、价格提高而增加供给量。正是因为这个原因，土地市场是一种不完全竞争的市场，它不可能具有所谓的“一物一价”的

市场价格。

第二节 房地产价格及其特征

一、房地产价格构成的基本要素

房地产价格，一般是由人们对房地产效用的认识，房地产的相对稀少性和对房地产的有效需求存在等三者互相结合，而产生的以货币表示的房地产的交换价值。

效用是指商品使人满足欲望的能力。因为商品具有这种能力，才能成为人们需求的对象。就房地产来说，由于人们使用它能够获得舒适和收益，所以也具有效用。但不同的房地产具有不同的效用，而且因人而异，所以它的价格是由人们对这种房地产所“认识”的效用决定的。土地因为具有不增性的特点，所以其稀少性特别高。

商品具有效用并具有相对稀少性即可产生价值，但这并不能直接以价格表现出来。要使价格成为现实，还必须要有效需求所支持的需求，即有效需求的存在。

所以，房地产的价格是由效用、稀少性和有效需求三者互相结合而形成的。

二、房地产价格的特征

1. 房地产价格一般以交换价格或租金表示

一般房地产价格是以交换价格（即本金）表示的，同时也可用一定期间的收益，即租金表示。房地产价格与租金的关系，犹如本金与利息的关系，如要求取本金，只要能把握纯收益和还原利率，即可根据如后面所述的收益还原法求得本金。相反，如果要求取租金，只要能把握本金和期待利率，即能求得纯租金。所以，在同一市场上，房地产的价格和租金之间

是能够相互比较的，这就是房地产价格的可比原理。

2. 房地产价格是关于房地产权利利益的价格

由于土地的地理位置有固定性或不动性，所以，房地产本身是不能移动的。但有关房地产的所有权和其他权利利益却是可以转移的，否则房地产的交换就不能实现。所以，房地产的价格，就是这些权利利益的价格。这里所谓的利益，是指地上权、租赁权等的土地使用权，这种情形下的土地使用权，无需在制度上确立为一种权利，而只需根据社会习惯便可成立。另外，两种以上的权利利益存在于同一房地产的情形非常多（例如所有权和地役权或租赁权并存），这种情况下，各种权利的利益都可以形成价值。

3. 房地产价格的形成基于长远考虑

某一房地产通常与其周围的其他房地产构成一个地区。但这种地区并不是固定的，其社会、经济位置是经常处于扩大、缩小、集中、扩散、发展、衰退等变化过程中的。房地产的构成状态是否最为适当，或现在虽然最适当，但随着时间的推移能否保持这种适当状态，也即随着时间的推移，该房地产的效用是否会发生变化，这是必须经常检查的。所以，房地产的价格，通常是就过去至将来的长远考虑下形成的。在进行估价时，应该把握今日的价格是昨日的展开、明日的反映这一事实。

4. 房地产价格通常不具备形成市场价值的场所

房地产的现实价格，通常是个别形成的，而且经常受急于脱售或急欲购买等特殊情况的影响，所以它的价格并不是由交易市场形成的。这是由于土地的不动性、不增性、个别性等自然特性，而使房地产异于其他一般商品，不易形成交易市场。其他一般商品可以进行样品交易、品名交易，其价格可以

在交易市场上形成。但土地，却不能将其搬至一处作比较，要认识土地，只有亲临现场观察。就现实情况而言，房地产不可能具备完全的自由市场。正因为此，它不具备任何人都容易识别的适当价格，而这正是需要进行房地产估价的原因。

第三节 房地产估价的必要性

房地产估价是一项非常重要的工作，随着经济的发展和繁荣，其必要性越来越明显。它对于社会公平、良好经济秩序的建立等都具有重要的意义。

房地产是主要的税源之一。但在课税之前，一定要先估计课税对象房地产的价值，才能据以计算课税额。房地产价值的大小，并不能凭主观判定，需要根据各种资料，运用估价技术详为计算，才能得到公平合理的价格，所以在课税时应当特别重视估价。

随着经济的繁荣，房地产的抵押贷款必然出现并得到发展，但金融机构为了确保自身的安全，必然要追求合理正确的房地产价格，而这非依靠估价不可。如果因为顾虑安全而少放款，将失去赚取利息的机会；反之，如为谋求更多的利息而多放款，将承受破产的危险。两全其美的唯一途径，就是要有正确的房地产估价。

随着经济的发展，各种公共设施的建设也日益增多。这些公共设施的兴建，一定需要土地，其来源除少部分可由公有土地充任外，绝大部分要向集体或个人征收，这必然发生该以什么价格收购，或该发给多少补偿费的问题，这就要以正确的估价为依据。如果土地上有建筑物存在，征收价格或补偿额的确定就更加复杂，估价更为重要。