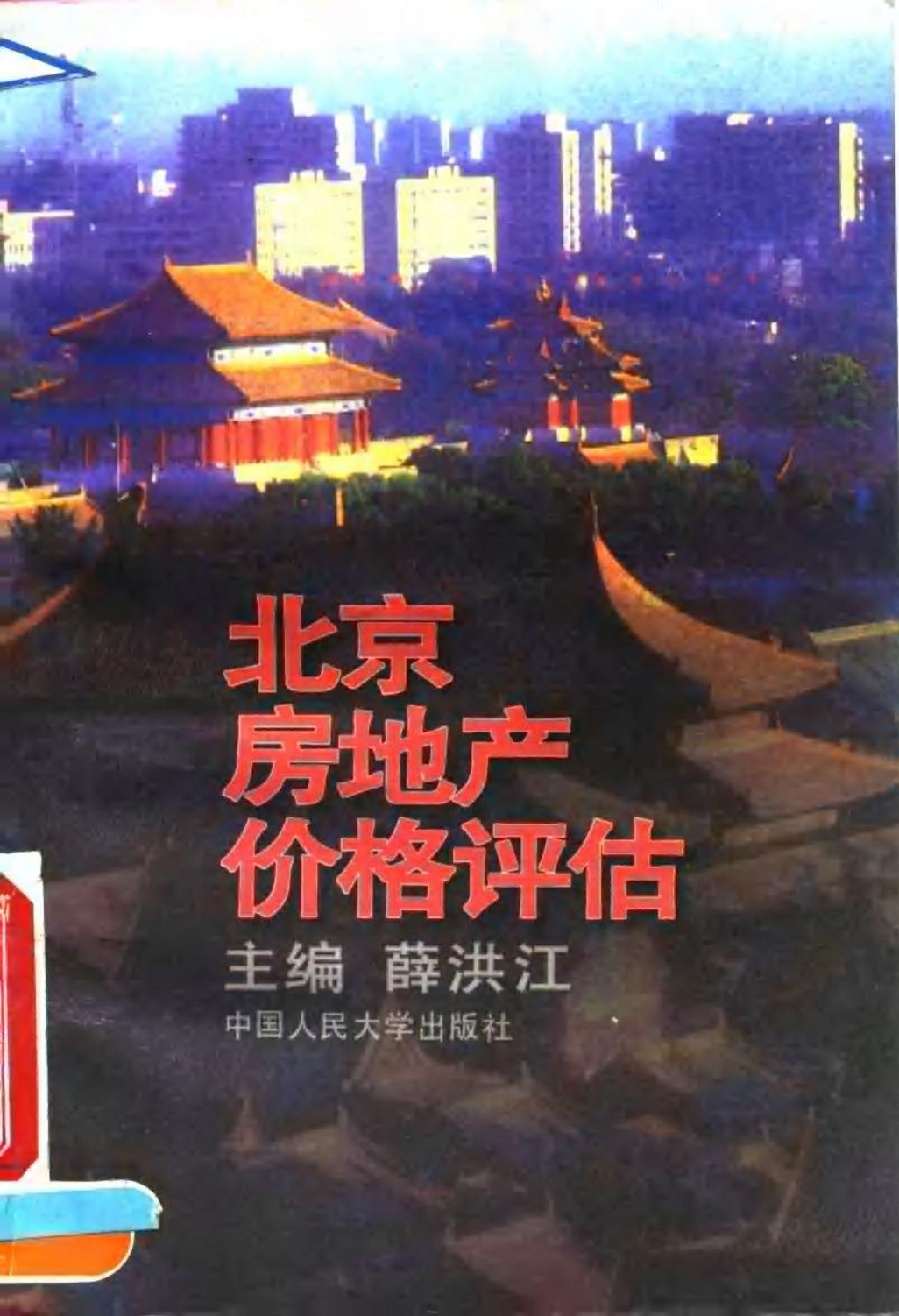




北京 房地产 价格评估

主编 薛洪江

中国人民大学出版社

北京房地产

主编 薛洪江

(0)86/22

中国人民大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

北京房地产价格评估/薛洪江主编
北京:中国人民大学出版社,1995.10

ISBN 7-300-02163-8/F·645

I. 北…

I. 薛…

Ⅱ. 房地产-价格-评估-北京-文集

Ⅳ. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 18817 号

北京房地产价格评估

主编 薛洪江

出版 发行:中国人民大学出版社
(北京海淀路 175 号 邮码 100872)

经 销:新华书店
印 刷:北京市丰台区丰华印刷厂印刷

开本:850×1168 毫米 1/32 印张:17.25
1995 年 10 月第 1 版 1995 年 10 月第 1 次印刷
字数:426 000 册数:1-11 000

定价:19.00 元

《北京房地产价格评估》编委会

主 编：薛洪江

副主编：杨燕敏 胡志勇 何绍一

刘洪玉 柴 强

编 委：郎振亮 王晓梅 史贤英

李 庆 高千里 马金林

王希富 芦湘云 臧美华

王育生 张培俊 龚卓琪

陈和英 张葆玲

前 言

房地产价格评估是健全社会主义市场经济体制，规范房地产交易行为，加强房地产价格管理的一项重要工作。北京市从解放初期即建立了房屋交易价格评估制度，并制定了各类房屋的估价办法，对保护交易双方的合法权益与调控房地产市场价格起到了重要作用。自改革开放以来，在党中央和国务院的正确领导下，北京市逐步实行了土地有偿使用制度与住房制度改革，先后制定了《北京市实施中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例办法》、《北京市实施城市房屋拆迁管理条例细则》、《北京市基准地价》、《北京市地价评估技术标准》、《北京市向职工出售公有住房规定》、《调整公有住房租金标准》、《北京市工商企业用房租金标准》、《北京市房地产抵押管理办法》等一系列法规和规章。与此同时，还对《北京市房屋估价办法》作了补充和修改。所有这些，使北京市的房地产价格评估工作逐步走上了健康发展的轨道。

1995年1月1日起开始实施的《中华人民共和国城市房地产管理法》对城市房地产价格评估工作作出了重要规定。其一是“国家实行房地产价格评估制度”；其二是“国家实行房地产成交价格申报制度”；其三是“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”；其四是“国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分，各司其职，密切配合，管理全国房地产工

作。”《中华人民共和国城市房地产管理法》为全国各城市的房地产价格评估与评估管理提供了最高的法律依据，我们必须严格地一丝不苟地贯彻执行。

为了更好地在房地产价格评估工作中贯彻国家的法律、法规和北京市的有关规章，搞好评估人员培训，提高评估队伍素质，加强评估行业管理，我们组织部分房地产价格评估方面的专家、学者和估价师共同编写了《北京房地产价格评估》一书。本书共分九章三十六节，约40万字。其主要内容有：房地产价格评估概述，城市土地价格评估依据，城市房屋价格评估办法与评估标准，房地产价格评估方法与评估实例，房地产价格评估程序与评估管理，房屋建筑基本知识，房屋建筑造价，房屋与土地面积测量，有关房地产价格评估的法律、法规和规章及重要论文。编写本书的指导思想是：以党的基本路线和国家的法律、法规为依据，结合北京市的实际情况，突出北京市的特点，采用理论与实际相结合的方法，既要有一定理论高度，又要有较强的实用价值。在教师辅导下，通过对本书的系统学习，能基本具备初级房地产价格评估师的条件，能胜任房地产价格评估工作。本书可作为初、中级房地产估价人员的培训教材及工具书。

本书编写人员（以姓氏笔画为序）有：马金林、王晓梅、王育生、王希富、王文凯、王占峰、史贤英、刘洪玉、刘全义、芦湘云、何绍一、李庆、李光汉、李文达、李兆滋、陈和英、陈荣梅、吴纪钊、杨燕敏、郎振亮、范忠伟、孟志贤、金光义、胡志勇、高千里、龚卓琪、张飞虎、张培俊、张葆玲、张跃、柴强、谢刚、臧美华、薛洪江、魏松滨。

由于本书编写人员工作繁忙，时间较少，水平所限，不足之处在所难免，欢迎广大读者批评指正。

本书在编写出版过程中，得到北京市房地产交易所的大力支持。该所是北京市房地产管理局所属的全市性的房地产交易中心。

其主要业务是：组织房地产交易各方进场交易；为交易各方提供政策咨询和房源信息；发布市场行情与动态；办理房屋买卖、租赁、抵押、典当、拍卖及城市土地使用权转让等。几年来，共办理房地产交易 2 600 余宗，成交面积 51 万多平方米，成交额达 20 亿元。与此同时，该所还为北京市房地产价格评估、咨询、经纪等中介行业的发展作出了积极贡献。在此，仅向他们表示衷心的感谢！

目 录

第一章 房地产价格评估概述.....	1
第一节 房地产价格评估的作用.....	1
第二节 房地产价格评估的对象.....	3
第三节 房地产价格评估的原则.....	3
第四节 房地产价值与价格.....	5
第五节 房地产价格种类.....	6
第六节 房地产价格构成.....	9
第七节 房地产价格政策	10
第八节 房地产价格管理	16
第九节 房地产估价业的现状	20
第十节 估价人员的职责与职业道德规范	24
第二章 北京市土地价格评估依据	27
第一节 北京市出让国有土地使用权基准地价	27
第二节 城市土地使用费标准	67
第三章 北京市城市房屋价格评估办法	70
第一节 北京市房屋重置价格评估办法	70
第二节 北京市房屋租金评估标准.....	119
第四章 房地产价格评估方法.....	140
第一节 市场比较法.....	140
第二节 成本估价法.....	155

第三节	收益还原法·····	185
第四节	假设开发法·····	203
第五节	北京市现行各类房地产价格评估方法·····	216
第五章	房地产价格评估实例·····	221
第一节	土地使用权出让转让价格评估实例·····	221
第二节	房屋买卖价格评估实例·····	252
第三节	房地产抵押价格评估实例·····	267
第四节	房屋租赁价格评估实例·····	278
第六章	房地产价格评估程序与评估管理·····	283
第一节	房地产价格评估程序·····	283
第二节	房地产价格评估管理·····	290
第七章	房屋建筑基本知识·····	296
第一节	房屋建筑分类·····	296
第二节	楼房建筑构造·····	302
第三节	楼房建筑装修·····	316
第四节	平房建筑构造·····	320
第五节	平房建筑装修·····	330
第六节	房屋设备·····	332
第七节	常用建筑材料·····	333
第八章	房屋建筑造价·····	359
第一节	房屋建筑设计概预算·····	359
第二节	房屋建筑施工图预算·····	367
第九章	房屋和土地测量·····	371
第一节	房屋建筑面积测量·····	371
第二节	城镇土地地籍测量·····	377
附录一	房地产价格评估有关的法律、法规和规章·····	386
	中华人民共和国城市房地产管理法 (1994 年 7 月 5 日第八	

届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)	386
国有资产评估管理办法 (中华人民共和国国务院令	
第 91 号 [1991])	399
城乡建设环境保护部关于印发《经租房屋清产估价	
原则》的通知	406
建设部关于加强城镇地产价格评估工作的通知	
(建房 [1992] 162 号)	410
建设部关于印发《城市房地产市场估价管理暂行办法》	
的通知 (建房 [1992] 579 号)	412
国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的	
通知 (计价格 [1995] 971 号)	417
国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估	
收费的通知	420
上海市房产评估管理暂行办法	423
广东省房地产评估条例	426
广州市房屋产价估价员暂行规定	430
北京市计委、市建委、市物价局关于下发《商品房销售	
价格报价表》的通知 ([1992] 京价收字第 124 号)	432
国家物价局、建设部、财政部、中国人民建设银行	
关于印发《商品住宅价格管理暂行办法》	
的通知 ([1992] 价费字 382 号)	447
建设部关于认定“房地产估价师”有关问题	
的通知 (建房 [1993] 27 号)	451
建设部、人事部印发的《房地产估价师执业资格制	
度暂行规定》(建房 [1995] 147 号)	453
房地产估价师执业资格考试实施办法	459
附录二 房地产价格评估论文选编	461

规范化、标准化、制度化，我国房地产估价事业

 迈上新台阶 李振东 461

中国房地产业的一件大事 周干峙 469

发展资产评估事业是建立我国社会主义市场经济体制的一项重要任务 汤丙午 477

城市土地价格的理论依据和基本要素 储继明 孙仲彝 480

我国城市地价体系 韩立英 朱岩 484

《北京市基准地价》的运用、问题及建议 王晓梅 张飞虎 489

项目评估与项目决策 张治心 乌统升 499

房地产开发项目评估报告及其撰写 刘洪玉 505

北京市房地产咨询评估业的发展与现状 季如进 511

上评估的现状、问题和对策 张重光 吴良观 517

房地产价格评估若干问题浅析 吕明革 524

抵押贷款房产的价格评估 岳昆 527

国外的几种房地产评估方法 陈阳元 何文彪 529

附录三 北京市房地产价格评估机构名册..... 534

第一章 房地产价格评估概述

第一节 房地产价格评估的作用

房地产价格评估,是指房地产专业评估人员根据评估目的,遵循评估原则,按照评估程序,采用科学的评估方法,在综合分析影响房地价格各项因素的基础上,对房地产价格作出合理的估算与评定。

房地产评估,又称房地产估价,二者的基本含义是相同的。

我国《城市房地产管理法》第 33 条规定:“国家实行房地产价格评估制度。”建立房地产价格评估制度,是培育社会主义房地产市场的一个重要环节,也是促进房地产公平交易的基本保障,其积极作用有以下几点:

一、房地产价格评估,可以有效地保护当事人的合法权益

随着我国经济建设的发展和社会主义市场经济体制的确立,进入流通领域的房地产商品将会日益增多,流通量将会越来越大。在房地产交易市场上,对于出售者来说,都希望自己卖出的房地产商品价格高一些,对于购买者来说,都希望自己买进的房地产商品价格低一些。怎么才能确定一个公平合理的交易价格呢?只有通过房地产价格评估才能做到。经过政府行政主管部门批准成立的房地产价格评估机构,由于拥有经验丰富的专业评估人员,对市场行情和评估标准了如指掌,可以根据政府规定的评估标准与

科学的评估程序，结合市场供求状况与价格水平，对每一宗房地产通过评估确定一个公平合理的价格，使每一宗房地产交易均以合理的价格成交，使交易双方都不吃亏，从而能有效地保护当事人的合法权益。

二、房地产价格评估，可以为确定国有房地产价值提供可靠的、科学的依据

国有房地产占有单位进行资产转让、拍卖、企业兼并、股份制经营，或与其他企业经济组织或者个人开办中外合资、合作企业，都需要对房地产进行价格或价值评估。国有房地产占有单位进行资产抵押、典当及其他担保、企业租赁或核定国有资产价值，也需要对房地产进行价值或价格评估。通过评估，核定国有房地产的价值量，确定国有房地产的转让、入股、抵押及租赁价格，从而确保国有房地产价值的正确存量，防止国有资产流失。所有这些，都离不开房地产价格评估。

三、房地产价格评估，可以促进国家对房地产市场的宏观调控

由于房地产商品是关系国计民生的重要商品，在社会主义市场经济条件下，国家对房地产商品的价格仍需要进行宏观调控。为此，我国《城市房地产管理法》要求县级以上人民政府或者其授权的部门，应当定期确定并公布“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格”。进行房地产价格评估，“应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估”。政府通过制定房地产价格评估标准，并依靠评估部门对每一宗房地产交易价格的评估，就可以对房地产商品价格进行监控，从宏观上调控房地产市场价格，稳定房地产市场。

第二节 房地产价格评估的对象

房地产价格评估的对象，按评估目的划分有以下几个方面：

1. 进行转让（含买卖、预售）、交换的房地产。
2. 进行抵押、典当的房地产。
3. 进行租赁的房地产。
4. 需要保险、纳税、拆迁补偿的房地产。
5. 办理继承、分割、合并、赠与的房地产。
6. 需要清产核资的房地产。
7. 实行合资经营、合作经营、股份制经营、企业兼并的房地产。
8. 其他需要评估的房地产。

第三节 房地产价格评估的原则

房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开、合理的原则。房地产价格的形成是由与其有关的客观条件决定的，是不依人们的主观意志为转移的。房地产估评人员经过多次实践与深入探索，逐步了解了影响房地产价格形成的客观因素，并总结了在价格评估工作中所应遵循的基本原则，这些原则是：

一、房地分别评估、综合计价的原则

对大部分房地产价格的评估，均要依照有关的评估标准，采用科学的评估方法，对房屋和土地的价格分别进行评估，然后将房价与地价综合起来，计算该宗房地产的评估价格。

二、公正、公平、公开、合理的原则

进行房地产评估的目的，是为了求得一个公平合理的价格。如果评估的价格不公平、不合理，不仅会给当事人的利益造成损害，

同时也会损害评估机构自身的社会声誉。因此，房地产评估人员必须坚持公正的立场，客观地进行评估，不能采用任何营私舞弊、弄虚作假、偏袒一方的错误作法。

三、反映市场供求的原则

房地产价格同其他商品价格一样，受市场供求关系的影响很大。如果房地产商品供小于求，则价格必然上扬；如果房地产商品供大于求，其价格必然下降。因此，在评估房地产价格时，必须充分考虑房地产市场的供求状况及发展趋势，不能背离反映市场供求的原则。

四、符合政策法规的原则

房地产评估，必须在房地产法律、法规允许的范围内进行，不能背离有关的法律、法规。例如，评估城市土地使用权价格，要依据城市基准地价和标定地价标准进行评估。评估房屋所有权价格，实行国家定价的，要依据房屋重置价格标准进行评估；实行市场价格的，要依据房屋重置价格标准，参照市场交易价格进行评估。

五、最有效使用的原则

房地产评估，要遵循最有效使用房地产的原则来进行。最有效使用，是指以发挥最大经济效益与社会效益的原则安排使用房地产。例如，一宗土地，既适合建设居住用房，又适合建设商业用房，但后者能产生较高的经济效益，因此，在评估土地出让或转让价格时，应当按建设商业用房来评估。

六、评估时点的原则

房地产市场行情是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，因此，在评估每一宗房地产价格时，必须设定一个评估时点。其做法是将评估人员测算出评估对象的房地产价格的这一天作为评估时点。评估时点即评估基准日期。评估时点是评估房地产价格的时间界限。房地产市场行情的不断变动，政府在不同时期发

布的房地产价格标准与税收政策，都会对房地产价格产生重要的影响，同样一宗房地产，在不同时间会出现不同的价格。因此，将评估时点列为一项评估原则是十分必要的。

第四节 房地产价值与价格

一、房地产价值

房地产价值，是房地产开发建设者在建造经营过程中全部社会必要劳动的消耗。一切房地产商品都是劳动产品。房地产商品的价值通常由三个部分构成，一是为开发土地和建设房屋所消耗的各种建筑材料、装修设备、地下管线及施工机具等生产资料的转移价值；二是为房地产开发建设者（包括建筑工人、科技人员、管理人员）所支付的工资奖金等劳动报酬的价值；三是房地产开发建设投资者应得的利润及应向国家缴纳的各种税费。

房地产商品的价值量是由开发建设房地产商品的社会必要劳动时间决定的。如果开发建设房地产商品的社会必要劳动时间不变，房地产商品的价值量也不会变。社会必要劳动时间改变了，房地产商品的价值量也会随之改变。

二、房地产价格

房地产价格是房地产商品价值的货币表现。房地产价值是房地产价格形成的基础。

房地产商品的价格，同房地产商品的价值一样，通常也是由三个部分构成的。即：一为开发土地和建设房屋所消耗的各种建筑材料、装修设备、地下管线及施工机具等生产资料的货币支出；二为房地产开发建设者（包括建筑工人、科技人员、管理人员）所支付的工资奖金等劳动报酬的货币支出；三为房地产开发建设投资者应得的利润及应向国家缴纳的各种税费的货币支出。

上面所讲的房地产价格是指房地产商品的生产价格。房地产

商品的销售价格通常由四个部分构成，除了上面讲的三个构成部分外，还应当加上一项房地产商品流通过程中所发生的各项经营管理费用。

三、房地产价值与房地产价格的关系

房地产价值与房地产价格既相互联系，又相互矛盾。两者的联系表现为房地产价格必须以房地产价值为基础，反映和体现房地产的价值。两者的矛盾表现为房地产价格受市场供求关系的影响，可以背离价值。当房地产商品供不应求时，价格会高于其价值；当房地产商品供大于求时，价格会低于其价值。但房地产商品价格总是围绕价值有规律地上下波动，这正是价值规律作用的表现。

价值规律要求房地产商品按照它的价值进行交换或销售。价值规律的这一客观要求是通过价格和价值的偏离所引起的房地产商品供求变化来实现的。当房地产价格跌落时，社会需求就会增加；当房地产商品价格上涨时，社会需求就会减少。价值规律对于房地产商品流通具有重要的调节作用。

第五节 房地产价格种类

房地产价格是由房地产开发经营过程中的社会必要劳动时间决定的价值的货币表现。各类房地产商品价格的确定，应当以正常开发经营情况下的社会平均建设成本、流通费用、合法利润与应纳税费为依据。房地产商品价格，大致可分为以下几类：

一、土地使用权出让、转让价格

根据我国《城市房地产管理法》的规定，凡以出让方式取得国有土地使用权者，均须向国家缴纳出让金。国有土地使用权出让金，均按各城市人民政府规定的基准地价或标定地价计算。

北京市人民政府发布的《北京市出让国有土地使用权基准地