

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

FANGDICHAN GUJIA LILUN YU FANGFA

高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会 编

房地产估价 理论与方法

经济日报出版社

房 地 产 估 价 理 论 与 方 法

主 编 张跃庆
副主编 吕明革 李 莹

经济日报出版社

(京)新登字 102 号

图书在版编目(CIP)数据

高等院校房地产经济专业主干课系列教材/高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会编著. —北京:经济日报出版社, 1995. 8

ISBN 7—80036—974—9

I. 高… II. 高… III. 房地产经济学-高等学校:专业学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(95)第 12018 号

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

责任编辑 胡子清 吴学林

责任校对 沈 思

房地产价格评估理论与方法

封面设计 张金标

经济日报出版社出版发行

(北京市崇文区龙潭西里 54 号)

开本 850×1168 毫米 1/32

版次 1995 年 8 月第一版

字数 238.3 千字

全套共 12 分册 总定价:188.50 元

全国新华书店总经销

北京印刷学院实习工厂印刷

印张 9.5

1995 年 8 月第一次印刷

印数 1—5000 册

本册定价 14.50 元

高等院校房地产经济专业主干课系列教材

编委会名单

顾问	苏星		
编委会主任	张六琥	夏德昭	
副主任	刘保印	朱维慈	陈龙飞
	胡积健	张巨林	董久昌
主编	张跃庆		
副主编	丁芸	王洪芬	白丽华
	毕赶生	张莖	郭松海
编委	(按姓氏笔划排列)		
	丁芸	王洪芬	尹纪燕
	卢亚男	白丽华	古悦
	刘保印	刘国斌	刘景堂
	朱兴福	邢亚萍	孙彭力
	毕赶生	张跃庆	张连城
	张树德	姚根发	赵安稳
	郭松海	郭灿章	常瑞杰
	额尔敦		

前 言

为了适应房地产经济的发展和房地产管理体制改革的需要,加强高等院校房地产经济专业的建设,培养高质量的房地产经营管理的专业人才,首都经济贸易大学、天津商学院、山东经济学院、内蒙古财经学院、河南财经学院、山东师范大学等院校,组织有关学者和专家,根据国家教委和国家建设部关于房地产经济专业培养目标和课程设置的要求,编写了高等院校房地产经济专业主干课系列教材。

这套教材包括:《城市规划与管理》、《建筑工程概论》、《建筑工程概算预算》、《城市土地经济学》、《城市住宅经济学》、《房地产开发经营》、《房地产市场理论与实务》、《房地产估价理论与方法》、《房地产金融》、《房地产产权产籍管理》、《物业管理》、《房地产法概论》。

这套教材以社会主义市场经济理论为基础,以建设有中国特色的房地产市场经济为主线,对各门课程中的基本理论、基本知识、基本操作技巧和方法,以及房地产经济发展和房地产管理体制改革的重大理论和实际问题,作了深入浅出的论述。这套教材力求全面系统,理论与实际相结合,可读性强。它不仅是高等院校房地产经济专业学生的主要教材,也是房地产经营管理部门和社会各界了解和学习房地产经济的理论与方法、房地产投资与经营操作技巧的重要读物。

高等院校房地产经济专业主干课系列教材编委会

1995年6月

目 录

前 言

第一章 房地产经济与房地产估价	(1)
第一节 房地产估价概述.....	(1)
第二节 房地产估价与房地产经济.....	(7)
第三节 房地产估价管理	(18)
第二章 房地产估价的理论依据	(28)
第一节 房地产估价必须以科学的经济理论为指导	(28)
第二节 房地产的价值与价格	(31)
第三节 地租理论	(40)
第四节 西方土地价格理论	(45)
第三章 房地产价格的特征及其构成	(51)
第一节 房地产价格及其特征	(51)
第二节 房地产价格的构成	(57)
第三节 房地产价格的种类	(75)
第四章 影响房地产价格的因素	(81)
第一节 房地产价格因素的复杂性	(81)
第二节 影响房地产价格的经济因素	(82)
第三节 影响房地产价格的社会因素	(87)
第四节 影响房地产价格的自然因素	(90)
第五节 影响房地产价格的其他因素	(96)
第五章 收益还原法	(102)

第一节	收益还原法的理论原理	(102)
第二节	收益还原法的计算公式	(105)
第三节	纯收益的确定	(121)
第四节	还原利率的确定	(124)
第五节	收益还原法的具体运用	(133)
第六章	市场比较法	(137)
第一节	市场比较法的理论原理	(137)
第二节	市场比较法的操作方法	(139)
第三节	市场比较法的具体运用	(149)
第七章	成本估价法	(155)
第一节	成本估价法的基本原理	(155)
第二节	房屋重置价格的确定	(160)
第三节	建筑物的折旧	(163)
第四节	房地产成本估价法的运用	(187)
第八章	路线价估价法	(190)
第一节	路线价估价法的基本原理	(190)
第二节	台湾省的路线价估价法	(201)
第三节	日本的路线价估价法	(211)
第九章	其他估价方法	(226)
第一节	假设开发法	(226)
第二节	购买年法	(237)
第三节	残余估价法	(240)
第十章	房地产估价的原则和程序	(247)
第一节	房地产估价原则的经济学原理	(247)
第二节	房地产估价原则	(253)
第三节	房地产估价程序	(258)
附录一	国有资产评估管理办法	(274)
附录二	城市房地产市场估价管理暂行办法	(281)

附录三 房地产估价师执业资格制度暂行规定..... (285)
后 记..... (291)

第一章

房地产经济与房地产估价

第一节 房地产估价概述

房地产估价就是对房地产价格进行估算。具体讲,是房地产专业估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学估价方法,并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析,来确定房地产的真实、客观、合理的价格。对房地产价格的估计、确定,必须依赖于一套科学的估价理论与方法,但又不能完全拘泥于现有的理论和方法。因为,房地产价格形成的因素复杂多变,不是凭某些数字公式就能算出来的,还必须依赖于估价人员的经验,分析影响房地产价格的诸多因素,如自然、环境、经济、人口、文化、社会治安、制度政策、心理等因素。这些因素在不同时间和地点,对房地产价格的影响是不同的,只有这样,才能做出正确的判断。房地产估价要求估价人员必须具备较高的理论水平和丰富的实践经验,具有敏锐的市场判断和分析能力。因此,许多国家都规定房地产估价人员必须是通过资格考试、由国家机关审定注册的人员,即注册房地产估价师。

房地产估价内容是非常广泛的,随着估价的种类的不同而发生变化。根据估价对象的不同,可分为房产估价、地产估价和房地产(或称房地)估价。

一、房产估价

主要是根据房屋的结构、建筑标准、用料情况、新旧程度、所在位置等因素,在充分体现房屋价值的基础上,重新确定房屋价格。房产价格是由房屋的价值决定的,房屋结构、建筑标准不同,直接决定房屋价值。但是,随着房屋使用新旧程度发生变化,房屋价值的货币表现——价格也随之发生相应的变化,加之区位、政治、经济、时间诸因素影响,房产价格呈现出既会有减少又会有增加两种变化态势,因此房产价格带有明显的综合性和隐蔽性,必须经过专门的测算,才能了解其现实价格。为了使这一测算比较准确,应当充分了解与房产有关的以下内容:

1. 坐落位置。
2. 面积大小。包括用地面积、建筑面积、使用面积、其他面积(如商业用房还要了解营业面积,住宅还要了解居住面积)。
3. 用途。包括用途的面积分配和楼层分布。
4. 建筑结构。对于房产估价来说认清房产的建筑结构是十分重要的,尤其是在估算质量价格时,因为建筑物的建造成本与其建筑结构有着密切的关系。建筑结构按所用主要材料可划分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、其他结构。
5. 建筑层数及高度。
6. 附属设备状况。
7. 建筑装饰。分为内、外装修。要了解装修的标准和程度,所用材料品质以及装修质量。
8. 建成年月和新旧程度。
9. 外观和平面格局。
10. 产权。包括:是完全产权还是有限产权;是否已出租,因已出租再转让要受原租约的限制;是否有纠纷;是否已抵押;坐落的土地权利情况,因国家实行房屋所有权与土地所有权主体相一致

的原则,在一些方面房屋所有权要受土地使用权的约束,如在有限期出让土地使用权的土地上建造的房屋的所有权,实际上是有限的。

11. 其他。如新建房屋还要了解其施工质量;若为房屋中的一部分,还要了解层次、朝向。

二、地产估价

是指确定地产的物质载体——土地的价格。由于土地本身并不是劳动产品,是自然存在,因此,其本身没有价值,不应该有以货币形式表现出来的价格。但是,由于社会分工和生产资料私有制的出现,随着商品生产的产生和商品交换的发展,作为最重要的生产资料自然存在的土地,也参加交换,从而使土地也具有了价格。同时人们对土地也投入了一定的资本,形成土地资本,也应当以一定的价格体现出来。土地是有限的,有限的土地被一些人占有之后,其他人要想取得或使用土地,就必须向土地所有者支付一定的代价,这种代价在经济上体现为地价或地租。所以,土地价格不是土地价值的货币表现,而是土地所有权或使用权在经济上的体现或补偿,是购买土地所提供地租的价格,即资本化的地租收入,其量的大小,根据地租与利息率的比率来确定,一般认为土地价格为地租、土地资本与利息额之和。但是,由于土地受地理位置、政治经济的影响,这一理论价格很难确定。地产估价要综合考虑各方面的影响,正确地、合理地估计土地收益的购买价格。为了能使地产估价很好地进行,估价人员应当对地产有一个全面的认识,一般来说包括如下内容:

1. 坐落位置。即地产所在区域及具体地点。

2. 面积大小。主要是指依法确认的面积,如政府出让土地使用权的地块,面积是根据标有坐标点的用地红线图,城市规划部门或土地管理部门在各转点钉桩、埋设界桩来确认。

3. 形状、四至。

4. 土地权利状况。主要是了解是划拨还是出让的土地所有权,土地使用期限长短,可否续期,土地权利有无争议,是否已做了抵押等。由于土地权利的种类和内容均能影响土地价格,所以,从事房地产估价时应当特别注意有关土地权利的状况。

5. 利用现状。如现状用途,土地上是否附有建筑物、其他附着物等。

6. 规划设计要求。搞清对土地开发利用的管制,包括用地性质(即用途)、建筑容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、建筑后退要求、建筑艺术要求、出入口方位、停车场建设要求、地面标高、其他要求(如环保、消防、防疫等的法律规定)。

7. 生熟程度。通常是指基础设施(道路、供水、供电、供气、供热、电讯、排水)的通达程度和土地平整程度,即常说的“三通一平”或“七通一平”。

8. 地质、水文和气象条件。

9. 其他有关的情况。

三、房地产(房地)估价

是指房产与地产估价的综合。从理论上说,包括房地产生产过程中的建造费用,流通过程中的经营管理费用,以及作为出售房地产部门和个人应获得的利润和上缴给国家的税金。具体来说,由下列因素构成:房屋建筑费、勘察设计费、土地开发使用费、房屋建设开发经营管理费用、利润和税金。房地产估价就是要正确合理地计算以上各项费用,参考各方面的因素,修正得出房地产的现值。但这与房地产的定价是不一样的。

房地产估价按照估价的目的来分,可分为:买卖、租赁、抵押、转让、典当、投保、入股、合资等的估价。估价目的是指为何种需要评估房地产价格,是为买卖还是为抵押、保险。目的不同,考虑的原

则、因素,选用的方法是不同的,估价的内容也不一样。为不同目的而进行的房地产估价,是房地产特定权利的经济体现,必须将房地产的权利状况与房地产物的价值结合起来进行。

根据委托情况可分为程序估价和委托估价。直接涉及国家税费和补偿的房地产估价称为程序估价,必须经房地产行政主管部门确认的估价机构来进行。除此之外的,经委托人委托进行的估价称委托估价。

房地产估价工作涉及面广,是一项复杂的系统工程,因此,房地产估价必须遵循严格的程序。首先,确定估价的基本事项,明确估价对象的确切位置、财产性质、估价目的,并确定估价日期;其次,收集与房地产价格有关的各种资料,并进行分析,选择一种或多种方法试算,对采用不同方法所产生的偏差进行调整;最后,完成估价报告,载明令人信服的资料及分析,提出准确的估价金额。可见,房地产估价不是随意进行的,只有专业人员估价的结果才具有真实性和可靠性。

房地产估价是按一定的原则、方法进行的。但是,就同一宗房地产价格来说,可随估价目的不同而有差异,随估价方法的不同而变动。在中国,房地产市场、房地产估价都是近几年兴起的事物。由于人们对一般商品价格认识的惯性,通常认为一宗房地产就应该只有一种价格。事实上,由于估价目的不同(如为课税估价、为交易估价或为抵押贷款估价等),同一宗房地产会有不同的价格,选用不同的估价方法也可能产生很大的差异。因此,房地产估价通常采用两种或多种方法对同一房地产进行估价,对其结果进行验证,权衡比较,最后确定评价结果。

房地产估价必须借助于一定的方法,目前采用的方法有很多,但主要的有以下几种:

1. 市场比较法。市场比较法是市场资料比较法的简称,亦叫直接交易案例比较法、市价比较法等。它是通过被估房地产与已经

发生了交易的类似房地产加以比较,从已知的价格修正得出被估房地产可能实现的合理价格的一种估价方法。这里的“类似房地产”是指在用途、建筑结构、所处地区等方面,与被估价房地产的相应项目相同或相似的房地产。采用市场比较法估价求得的价格,通常称为比准价格。运用市场比较法评估一宗房地产的价格时,首先要收集较充裕的交易实例,然后选择其中符合一定条件的实例作为比较参照,在此基础上再按照一定要求对这些供比较参照的交易实例,依次进行交易情况、区域因素、个别因素、交易日期等的修正,最后决定出被估价房地产最可能实现的合理价格。这一估价方法的理论依据是替代原则。

市场比较法是房地产估价的三种基本方法(市场比较法、成本估价法、收益还原法)中使用最为广泛的一种方法,特别适合于独院式的住宅估价。长期以来,英、美、日以及台湾、香港地区,在房地产估价上均广泛使用这一方法。当前,中国房地产交易日渐增多,房地产市场日趋活跃,采用市场比较法对房地产进行估价,条件日益成熟。一般来说,只要有充分的可比的市場交易资料,便可以确定出被估房地产的合理价格。

2. 收益还原法。收益还原法又称投资法、收入资本化法、纯收益还原法。它是运用一种适当的还原利率,将房地产未来的纯收益折算为现值,从而求得被估房地产价格的一种估价方法。它的基本原理是:房地产具有长期使用的特性,因此,占有、使用某一房地产,不仅现在能够取得纯收益,而且在将来能够连续地取得这个纯收益,为了取得这个纯收益,现在应该付出的代价,就是房地产的价格。假若将此价格存入银行便可得到与房地产收益相当的利息收入,所以,这一价格为房地产纯收益的资本化。在估价时,首先应当确定房地产在各期的纯收益,其次选择适当的还原率,然后将各期的收益还原为房地产的价格。这种方法是一种理论依据比较充分的方法,被国内外广泛地应用于房地产估价。

3. 成本法。成本估价法是指以开发建设一宗房地产所耗费用之和为依据,再加上一定的利润和税金来确定房地产价格的方法。其理论基础是经济学中的生产成本理论,即商品的价格是由物质资料消耗支出、劳动报酬支出和盈利三部分组成,前两项即为成本。一个购买者愿意付出的价格,一般来说,相当于这样的一个成本,即重置一宗与被估房地产具有同等效用的房地产所投入的合理成本。这个合理成本也应当是被估房地产价值的衡量标准。所以说成本估价法就是假设重新复制被估房地产所需的成本来确定被估房地产价格。这个价格一般应包括两个部分,即土地价值和建筑物价值。由此可见,这是一个最基本的房地产估价方法。

以上三个估价方法是房地产估价的基本方法,此外,还有剩余法、路线价估价法、购买年限法、分配法及长期趋势外推法。每一种方法都有其相对最适用的条件,应当根据房地产估价的实际情况进行选择,以避免出现错误。

第二节 房地产估价与房地产经济

一、房地产估价是房地产经济运行的重要内容

房地产经济是指房地产生产与再生产的整个经济过程,包括生产、流通、消费各个环节。房地产经济是不停地运行的,在这个运行过程中,房地产依次经过生产、流通、消费诸环节,实现其使用价值和价值。然而,房地产价值实现的程度以及房地产经济是否得到顺利运行,与房地产估价的公正合理是密切相关的,从某种意义上说,房地产估价是房地产经济运行各环节得以正常进行的一项重要组成部分。因此,为了保证房地产经济的运行,就要求进行房地产估价。

1. 房地产生产过程与房地产估价。房地产生产是指通过对土

地投入劳动,进行房屋和城市基础设施的开发建设,获得房地产劳动产品的过程。其前提条件是获得可供开发的土地。国家可以依法征用集体所有土地,将其变为国家所有,或者收回已投入使用的土地使用权,然后将土地使用权以有偿有限期使用的方式出让给土地开发经营单位或建设用地单位。其中,政府通过协议、招标、拍卖等方式,有偿有限期地将土地使用权出让给房地产开发公司,由房地产开发公司组织进行房地产的开发和再开发活动,这是房地产开发中的主要生产活动。在这一生产过程中,不论是政府征用土地,还是采用协议、招标、拍卖等方式出让土地;不论是政府,还是土地被征用者、受让者,都要求进行详实的估价工作。只有在估价基础上,才能使土地进入生产过程,使房地产生产活动得以继续。

2. 房地产流通与房地产估价。房地产流通是房地产业的劳动产品进入市场,通过交易活动,实现其使用价值和价值的过程。房地产流通是有关房地产经济活动中最重要的一个环节。由于房地产的固定性,使得房地产的流通实际上是某种权利在一定程度上的转移,这个转移是否能够实现,决定于公正合理的价格。确定房地产公正合理的价格是保证房地产流通的前提条件,而这一价格的确定,则是以客观的房地产估价为基础的。因此,房地产流通要求房地产估价。房地产流通的主要形式,可以清楚地说明这一点。

房地产流通有三种主要形式:

(1) 房地产买卖,即房屋所有权和土地使用权的买卖。由于房地产这一特殊商品具有不可移动性,它的生产、消费在同一地点进行。房地产买卖比一般的商品交易要复杂,耗费时间长,动用资金量大,不论是买者还是卖者,都是以非常审慎的态度进行的,否则,一旦造成损失,将是巨大的。为了避免发生巨大损失,双方都要进行大量的调查,并对房地产价格进行正确估价。

(2) 房地产租赁。这是房地产流通的又一种形式,是房地产的分期出售。房地产产权人通过租金的形式逐步收回成本和利润。房

地产租赁实质上也是流通领域的买卖关系。这个买卖关系能否顺利进行的关键是租金的高低。租金过高,无人承租;租金过低,无人出租。租金高低制约着房地产使用价值和价值的实现,影响着房地产的流通。如何确定合理的租金水平呢?由于房地产租赁是房地产使用权的分期出售,租金则是房地产使用权分期实现的租赁价格,这一价格是市场上租赁双方都认可的价格,与房地产价格的关系犹如利息与本金的关系。因此,确定正常租赁价格或租金必须以房地产本身的价格为依据,这就要求进行房地产估价。

(3)抵押,即单位或个人的一定量的房地产作为如期偿还借贷的保证物,向银行或其他信贷机构作抵押取得贷款的一种流通形式。贷款到期,贷款人还本付息,同时交纳抵押物的保管费用。若到期无力偿还,银行或其他信贷机构有权处理抵押物,所得资金首先用于归还贷款。抵押贷款,可以解决房地产公司资金不足的困难,也可以使购房者取得房地产的使用权。房地产抵押贷款对双方都有着极其重要意义。随着房地产业的发展 and 市场经济体制的完善,房地产抵押将变得越来越频繁,然而,房地产抵押对任何一方都是有风险的。对金融部门而言,抵押物是还贷保证,而这一保证程度的高低,直接决定于抵押标的物的市场价格,这就要求合理地进行估价,确定价格。对抵押者来说,抵押的目的是为了取得所需资金,房地产价格定的过低,便得不到相应的资金,更何况抵押价格只相当于市场正常价格的60~70%,得到的资金更有限,同时,还要承担房地产被拍卖的风险。所以,为保证抵押的公正合理,要科学地进行房地产估价。

3. 房地产消费过程与房地产估价。房地产消费是指房地产业的劳动产品,经过市场交易转移到消费者手中,即进入消费环节。房产和地产具有固定性、持久性,而且可循环使用,不断增值。所有者为了弄清家底,往往需要进行估价,以达到充分地利用、保管这些房地产的目的。此外,房地产纳税、投保、典当以及个人房产的继