

中国房地产估价师资格考试
指定辅导教材

房地产估价 案例与分析

中国房地产估价师学会编



中国物价出版社

目 录

第一章 地价评估

- 案例一 厦门市基准地价评估报告
.....董黎明 冯长春 (3)
- 案例二 漯河市城市区段基准地价评估报告
.....孙仁先等 (31)
- 案例三 大连金州湾小区地价评估报告书
.....郭羽光等 (75)
- 案例四 ××工业区一期成片开发用地分类地价评估
报告.....陈玮 (90)
- 案例五 北京××大厦地价评估报告
.....柴强 张京 石小抗 (95)
- 案例六 ××开发项目地价评估报告.....
.....刘洪玉 季如进等 (107)
- 案例七 中外合资上海某公司土地物业估价报告
.....忻鸿良 (122)
- 案例八 深圳某花园综合楼用地价值的评估报告
.....桂强芳等 (128)
- 案例九 ××工业区仓储用地01—1及01—2地块地价评估
.....陈玮 (140)

第二章 居住物业评估

- 案例一 某住宅买卖价格的评估报告.....陈玉华等 (147)
- 案例二 汉川县城关镇下河沿7号房屋价格评估报告书
.....廖俊平 李彤皓 (150)
- 案例三 海口市某别墅区建设工程评估报告.....陈玮 (152)

案例四 天津A公司职工住房策划…张弘武 张彩艳 (175)

案例五 广州市廉价住宅建设评估项目估报告…………… (200)

第三章 商业物业评估

案例一 深圳国际展览中心整体房地产市场现值评估报告
……………李维章 (207)

案例二 北京××饭店房屋建筑评估报告
……………王杜 刘同书 (237)

案例三 南宁市泰安大厦建筑群估价报告
……………俞小平 李凡 黄朝晖 (243)

案例四 福建W酒店房地产评估报告……………谢玉云 (262)

案例五 河北AK装饰有限公司房地产评估报告
……………邢秀珍 (270)

案例六 福州宏利大厦评估报告……………李秀恩 (284)

案例七 北京王府井中房停车楼项目评估报告
……………郑世晶等 (289)

案例八 某轻工企业有限公司物业价值的评估报告
……………佟捷 雷鑑 (300)

案例九 某集团公司部分物业估价报告
……………李秀恩 孙弘 周月祥 (310)

第四章 工业物业评估

案例一 某公司拥有的厂房价值的评估结果报告
……………杨亚彪等 (319)

案例二 天津某厂房评估报告……………张弘武 张彩艳 (323)

案例三 石家庄某单位厂房、住宅楼评估报告
……………刘文秀 (331)

案例四 武汉某厂房地产租赁价格评估报告
……………廖俊平等 (338)

第五章 特殊物业评估

- 案例一 ××综合康复疗养中心评估报告……刘富生 (345)
- 案例二 关于深圳市收容站拥有的部分资产价值的评估
报告……………杨亚彪等 (357)
- 案例三 某公司拥有的部分物业拆迁补偿价值的评估报告
……………佟捷等 (369)
- 案例四 “紫玉山庄”用地地上物估价报告
……………叶剑平 阎旭东等 (378)

第六章 综合开发项目评估

- 案例一 上海不夜城天目广场开发项目评估报告
……………刘洪玉等 (387)
- 案例二 “××商城”可行性研究报告
……………张克 杜鸣等 (430)
- 案例三 “××花园”项目评估报告……………王连印 (480)
- 案例四 北京市宣武区大栅栏地区旧城改造评估研究报
告……………陈玉华等 (496)
- 案例五 关于开发某居住小区的评估报告……徐大章 (509)
- 案例六 开发丰台桥南住宅小区评估报告
……………王寿松 徐建弘 (519)
- 案例七 福州金桥开发区房地产开发评估报告
……………陈玉华 孙洪力等 (540)
- 案例八 北京某综合开发项目评估报告(英文)
……………刘洪玉 龙奋杰 (550)

第一章

地 价 评 估

案例一

厦门市基准地价评估报告

董黎明 冯长春

第一部分 土地估价的理论依据

一、地租与地价的理论依据

根据马克思的地租理论，地租是土地所有者向土地使用者让渡土地使用权时每年所获得的单位面积收益，是土地所有权在经济上得以实现的形式。具体而言，地租的实体是劳动创造的剩余价值的转化形式，即超额利润，其中主体部分又是由级差土地上蕴藏的级差生产力所创造级差超额利润，我们称之为土地级差收益。在我国土地级差收益包含在企业生产所获得的总经济收益之中，即企业的总利润之中。城市土地所有者——国家要使其所有权在经济上实现，就必须收取包含在土地使用者——企业利润中的土地级差收益部分。因此，马克思的级差地租理论就成为我们从企业利润中分离土地级差收益的主要理论依据之一。

对于土地价格来说，土地有价是客观存在的事实，但对其实质却有不同看法。马克思认为，“资本化的地租形成土地的购买价格或价值，一看就知道，它和劳动的价格完全一样，是一个不合理的范畴，因为土地不是劳动产品，从而没有价值。”“实际上，这个购买价格不是土地的购买价格，而是土地所提供的地租的购买价格，它是按普通利息率计算的。”通俗地说，土地价格等于这样一笔资本(其数量等于地租)，把它存入银行所获得的利

息和该地的地租相等。用公式表示为： $\text{土地价格} = \text{地租} / \text{利息率}$ 。由此可知，土地价格与地租高低成正比，与银行利息率成反比关系。如果一个投资者欲用一笔资金购买一块土地，只有当这块土地所带来的地租大于或等于把这笔资金存入银行所得到的利息时，投资者才会购买此地。因此，马克思关于地价是地租资本化的理论也是我们进行厦门市地价评估的理论基础。具体应用时，计算公式为： $\text{土地价格} = \text{土地级差收益} / \text{利息率}$ 。

二、城市土地区位理论

城市土地区位是由自然、经济和社会各要素之间相互联系和相互作用在空间位置上的反映。进一步说，城市土地区位是自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位在空间地域上有机结合、共同作用所产生的综合体。

美国土地经济学家阿隆索引用区位边际均衡和区位边际收益等空间经济学理论，提出竞标地租 (bid rent function) 观点，即以竞标地租函数来求取个别厂商的的区位结构均衡点，解释金融、商业服务业、住宅、工业、城市、农业等各类土地利用在城市空间内所形成地模式，从而形成城市土地区位理论。

从区位理论出发，城市土地区别于其它生产要素的最大特点之一就是因土地的相对位置不同产生不同的使用价值、不同的经济收益和不同的地租。在城市中，由于土地区位差异，使得同类行业在不同区位上获得的经济收益会相差很大，不同行业在同一位置上的经济收益也会相差很大。因此，我们认为，城镇土地的收益水平和资本价值（地租、地价）几乎完全取决于土地的宏观、中观和微观区位条件，而土地的利用方式则很大程度上取决于地租、地价水平。西方一些土地经济学家更认为，影响土地价格的因素第一是区位，第二也是区位，第三还是区位，显示了城市土地区位的极端重要性。由此可以说，区位优势差异就成为衡量地租、地价高低的标尺，而地租、地价则成为土地使用的指示器。

所以，在厦门市土地估价中，我们依据土地区位质量差异划分的土地级别，从宏观上测算和控制基准地价；进一步根据区位通达性等微观条件，评估宗地价格。

三、城市规划理论

城市规划是为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确定城市性质、规模和发展方向，合理利用城市土地，协调城市空间布局 and 各项建设而进行的综合部署和具体安排。其中最重要的内容是土地利用规划，合理安排土地各项建设用地，力图使所有用地达到最有效和最佳利用。

城市土地定级估价与城市规划密切相关、互为影响。合理的土地定级估价成果可为城市规划调整土地利用结构，合理配置各类用地，发挥土地的经济效益提供依据。反过来说，城市规划控制和确定的土地用途、范围以及建筑密度、建筑高度和容积率指标等也是城市土地估价的约束条件，将影响到评估结果。这次厦门市地价评估，充分结合城市规划，使结果符合实际发展要求。

第二部分 土地估价的基本原则

土地估价是一项涉及面广、内容复杂、系统性强的工作，只有在合理的原则指导下，才能使评估结果切合实际，从而达到事半功倍的效果。针对厦门市的实际情况，在进行土地估价时，我们遵循了以下原则：

一、土地定级与估价相结合的原则

城市土地定级和估价是两项相对独立，但又联系密切的工作，两者的目的都是为城市土地有偿使用提供科学的决策依据。因此，将定级与估价结合进行，先定级后估价，不仅能起到相互补充、相互印证作用，而且使以序数形式表示的土地质量关系（定级结果）能以其具体化的货币形式反映（估价结果），实用

价值大。

在目前情况下,我国土地市场正处于发育阶段,还很不完善,市场土地交易资料较少,且大多数是在隐形交易和不合理条件下形成的,完全依靠市场土地交易信息资料,用国外常用的市场比较法直接评估地价比较困难。针对我国现况,我们认为,先从影响土地质量的原因着眼和入手,采用由原因推出结果,由投入推出产出的思维方法,通过多因素综合评定土地的使用价值,把土地质量基本一致的土地划归同一等级,然后在土地级别确定的基础上进行级差收益测算,将资本价值还原为地价,是切合实际、行之有效的地价评估途径。

二、不同用地类型、多种测算方法相互比较选优原则

厦门市土地估价采用了多种方法和多条途径结合进行的原则。

大家知道,城市土地具有类型多样和结构复杂的特点。城市土地不仅包括工业、商业、交通运输业、建筑业等生产性部门用地;还包括居住、文教、卫生、行政管理等非生产性部门用地。而且各类用地在选择区位时,不仅从使用要求出发,更重要的是考虑自身的经济利益,如商服企业在选择用地时,对区位条件最敏感,一般愿意在通达性好、人流量大的市中心区设立店铺;而住宅用地多注意居住环境,往往环境优美,工作、购物、娱乐方便的地段成为最有吸引力的地方;工业用地则倾向在对外交通便捷,供排水、用电方便的地方选址建厂。因此,在土地可以自由流转的情况下,各类用地者根据各自的要求选择区位,在城市空间范围内有机组合在一起将形成一个社会、经济、环境三者综合效益最大的土地利用合理结构,但在我国,由于长期无偿使用土地,各用地单位在选择区位时,不与各自的切身经济利益挂钩,城市土地利用规划也很少从土地的平面和立体经济效益着眼,致使土地利用结构不尽合理,往往出现效益低的企事业单位占据好的土地区位,获

利高的企业则位于差劣区位，出现好地劣用，优地差用的现象。如果在此现状下，就单一土地利用类型估测地价，就会掩盖土地区位实际收益的真实性。因此，需要同时对多种用地类型进行评估，就同一土地区位，不同用地类型的收益进行比较看，再按照收益最大化原则来确定适度的地价标准。另外，由于商业、住宅、工业三类用地特点各不同，如商业对区位很敏感，而住宅、工业受区位的影响差异不大，所以不能用同一种测算方法评估地价，必须采用多种方法分别计算，使之相互比较、补充和辅正。

在厦门市土地估价中，我们首先选择了在用地结构中占比重较大，且又能反映土地经济效益的商业、工业、住宅三类用地分别评估；其次，对每一类用地又采用多种方法估测地价。如商业地价采用级差收益法和空间分配法等；再次，在同一方法中又建立多个测算模型分析比较与印证；最后，通过多类型、多方法和多方案比较，择优选取，确定出各级别基准地价值。

三、最高效用与最佳利用原则

所谓最高效用与最佳利用是指既考虑经济效益，又考虑社会环境，而科学、合理地利用土地的原则。同一块土地具有多种用途，可用于商业，也可用于行政办公或住宅。因此，在确定其用途时，应根据土地、资本、劳力等生产要素的最佳组合，以及土地本身的区位条件和所产生的预期收益来配置用途。比如位于一级地内的市中心土地，按照最高效用和最佳使用原则，安排商业服务业最合适，就不应该布置住宅或行政办公。同理，对于现状一块不合理的用地，在地价评估时，就不能按照现状用途，应按今后的最佳用途评估确定地价水平。

四、动态分析与期日修正原则

城市土地价格受供求关系、社会经济发展水平以及自然环境和区位条件等多种因素的影响，其高低水平经常处于动态变化之中。因此，动态地分析某一城市或区域的地价历史变化过程

和发展规律及发展趋势，进行期日修正，可使评估地价较准确地反映评估时日的实际地价水平。因此，我们对商服业、工业的收益资料和住宅商品房与私房交易资料，均进行近三年的动态变化分析，既考虑物价上涨因素的影响，又考虑市场疲软、工业下滑的情况，对个别不正常的数据资料进行剔除和修正，使样本数据更加可靠和有代表性。同时，分析厦门市对外开放与经济发展的前景，对与地价评估有关的投资效益、利润率及物价指数等都作了较充分考虑，贯彻了动态分析与期日修正原则。

五、适合与协调原则

地价水平的高低对区域——城市的社会经济发展有较大的影响，因此，在制定城市地价标准时，既要从土地的使用价值和价值出发，又要与城市社会经济发展水平相适合、协调、进一步说，就是地价体系的实施不致于使国家应从土地上获得经济收益流失，也不影响和制约城市社会经济发展的速度。在厦门市地价评估中，我们首先把厦门市放在全国范围内与同类同规模的城市进行横向比较；其次根据市政府关于全市社会经济发展战略和政策，进行综合分析，适当修正，制订出基准地价体系，适应改革开放和经济发展形势，使土地有偿使用与其它各项经济建设能相互配套，同步协调发展。

第三部分 地价评估的技术路线和工作程序

一、技术路线

基于厦门市的特点，土地估价的技术路线采用以土地定级为基础，通过搜集调查土地利用效益和市场交易价格资料两条途径，以收益还原法为主，辅以租金剥离法、剩余法和空间分配法，综合分析测算基准地价和基准地价修正体系。具体而言，商业用地基准地价和工业用地基准地价主要用级差收益法和级差比

例法测算，分别辅以空间分配法和租金剥离法比较验证；住宅用地基准地价测算以剩余法为主，同时用契价剥离法补充修正。

二、工作程序

从总体上看，厦门市区土地估价主要分五步进行：

1. 组织准备

成立土地定级估价领导小组，组织专业技术工作组，制订工作和技术方案，提出总体思路和基本原则，设计调查大纲和表格，做好土地估价前期准备。

2. 实地调查搜集资料

在充分利用土地定级成果基础上，从空间和时间两个角度着眼，从历史、现状和发展三方面入手，搜集历史地价、土地利用效益、土地出让转让、房屋出租、房屋交易、商品买卖、土地利用与管理政策、税费标准、物价指数等土地估价所需的各种资料，然后归类、整理、检验，从中剔除异常数据，把可靠性、代表性的数据输入计算机，建立地价测算数据库。

3. 分用地类型测算地价

选择能反映本市土地利用效益的商业、办公、住宅、工业等四类用地，作为测算对象，分别用不同的估价方法测算它们的基准地价。

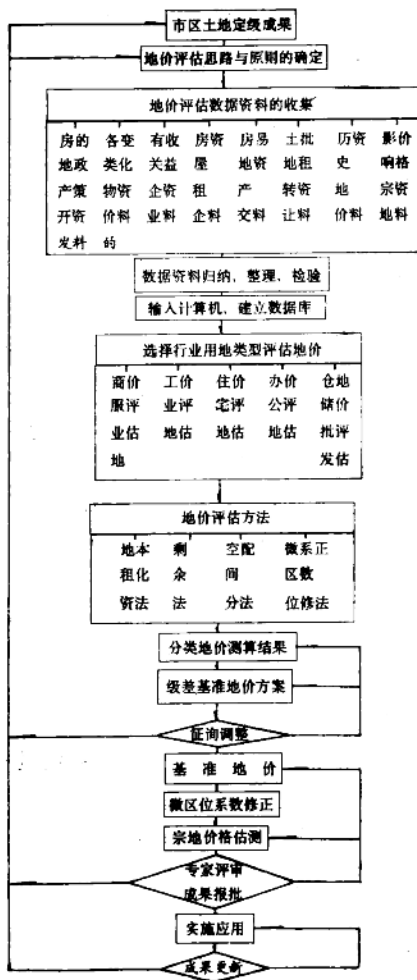
4. 确定各级别综合基准地价

将分类测算的地价结果综合分析比较，按最有效和最佳使用原则，从现状土地效益和预期土地收益两方面出发，确定各级土地基准地价，并绘制综合与分类基准地价图。

5. 确定基准地价修正体系和系数

为了使基准地价与土地使用权出让直接挂钩，需将基准地价修正到宗地地价。这次主要考虑了沿路、拐角、容积率和用地类型等修正系数。

具体工作程序如图一。



图一：地价评估工作程序

第四部分 土地估价的基本思路

一、收益分解思路

根据马克思的地租理论，级差地租实质上是级差土地上蕴藏的级差生产力所产生的级差超额利润的转化形式，即土地级差收益，它隐含在企业的净收益之中。在我国现实经济生活中，企业净收益受多种要素影响，但主要影响要素可归结为土地、资本和劳动力三大要素。假设企业净收益为P，投入的资本、劳动和土地要素分别为K、L和S，它们之间存在如下函数关系，即：

$$P = F(K, L, S) \quad (1-1)$$

按照边际生产力分配理论，K、L、S对P贡献的比例关系为：

$$P = \frac{df}{dk} \cdot k + \frac{df}{dl} \cdot l + \frac{df}{ds} \cdot s \quad (1-2)$$

由上述关系，取Y代替P，作为因变量，用 X_1 、 X_2 、 X_3 分别代替K、L、S，为自变量，可得到理论模型：

$$Y = f(X_1, X_2, X_3) \quad (1-3)$$

根据理论模型即可建立相应测算模型，将土地级差收益(X_3)从企业净收益(Y)中分解出来，再用地租资本化原理就可还原为地价。

二、资产价值分离思路

土地和房屋是紧密连在一起而又具有不同特性的两个部分，土地作为房屋的地基发生作用，其资产价值大小以地租形式反映。在房地产开发中，地租是隐藏在房租之中，没有独立体现出来，但不能因此认为房租中没有地租部分。恩格斯在《论住宅问题》中就曾指出：“租金构成部分是：①地租，②建筑资本利息，③修缮和保险金，④随房屋逐渐破旧无用的程度以年分期付的建筑资本补偿费（折旧费），包括利润在内”（《马克思恩格斯全

集》第18卷第126页)。显然,地租是房租的重要组成部分,且对房租的涨落产生很大影响。因此,利用房屋租赁和交易资料,从房屋租金中扣除折旧费、利息、维修费、管理费、税金等项目,就可分离出地租。

三、空间相互作用效应分配思路

人们以土地为载体和场所,为了保障生产和生活的正常进行,总是需要不断地进行物质、能量和信息的交换。我们把这种交换,称之为空间相互作用。在城市中,不同位置的土地,由于用途和投入的物化劳动及活劳动量不同,从而导致土地经济效益也不一样。因此,我们可根据空间相互作用力的大小,把从整个城市的经济计指标中算出的土地总收益分配到不同质量的土地上,即得到区位地价。

第五部分 地价估测方法

一、级差收益测算法

级差收益测算主要是根据生产函数及边际生产力分配理论,以土地评价级别为基础,采用多元回归分析的方法,将级差地租从企业生产净收益中分解出来。主要测算模型可归纳为以下几种:

$$\text{模型一: } Y_i = A(1+r)^i \quad (5-1-1)$$

式中 i ——为土地级别 ($i=1, 2, \dots, n$);

Y_i ——为第*i*级土地单位面积利润值;

A ——为基值;

r ——为利润级差系数;

该模型的基本思想是按12%的投资收益率从每级土地的单位面积平均利润中扣除平均资金利润量得到 Y_i ,然后将 i 和 Y_i 代入(5-1-1)式,求得 A 和 r 的最小二乘值,再由(5-1-1)式导出土地级差(R_i)计算式,即

$$R_i = Y_i - A = A \{ (1-r)^i - 1 \} \quad (5-1-2)$$

$$\text{模型二: } Y_i = b_0 + b_1 X_{1i} + b_2 X_{2i} + b_3 f(x_{3i}) \quad (5-1-3)$$

此模型比模型一进了一步,既考虑了土地等级(X_{3i})和资金投入(X_{1i})与利润(Y_i)的关系,又考虑了活劳动(X_{2i})的投入影响。

$$\text{模型三: } Y_i = A(1+r)^{\alpha_{1i}} X_{2i}^{\beta} X_{3i}^{\gamma} e^{\eta} \quad (5-1-4)$$

此模型是参照柯布——道格拉斯生产函数提出的。它较好地解决了误差项的异方差问题,从而明显改善了统计结果。

$$\text{模型四: } Y = F(X_1) + BX_2 + CX_3 + V \quad (5-1-5)$$

该模型的目的是想建立分级回归测算模型。假定同一级土地的收益 $F(X_1)$ 为常数,资金系数 B 和劳动力系数 C 由全部样本的估计值确定,这样,模型由三元降为二元,将 B 、 C 代入各分级模型,即求得 $F(X_1)$ 。

$$\text{模型五: } Y_{ij} = f_{1i}(K_{ij}) + F_{2i}(W_{ij}) + F_{3i}(C_{ij}) \quad (5-1-6)$$

式中, Y 为单位面积利润值; i 为土地级别 ($i=1, 2, \dots, n$); j 为级别内单元 ($j=1, 2, \dots, m$); K 为投入资金量; W 为投入活劳动量; C 为评价单元分值; 相应 $F_{1i}(K_{ij})$ 、 $F_{2i}(W_{ij})$ 分别为单位面积资金量与劳动工资额对企业利润的影响程度; $F_{3i}(C_{ij})$ 为土地级差收益,可分割为 $A_i + F_{3i}(\Delta C_{ij})$,其中 A_i 为第 i 级土地的级差收益值, $F_{3i}(\Delta C_{ij})$ 为该级内土地质量的差异所引起的收益波动值,可用 $a_{1i}\Delta C_{ij}^1 + a_{2i}\Delta C_{ij}^2 + a_{3i}\Delta C_{ij}^3$ 来拟合。于是, (5-1-6)式进一步变换得到具体分级测算模型:

$$Y_{ij} = A_i + b_{1i}k_{ij} + b_{2i}W + a_{1i}\Delta C_{ij}^1 + a_{2i}\Delta C_{ij}^2 + a_{3i}\Delta C_{ij}^3 + a_{4i}\Delta C_{ij}^4$$

经过采用以下五条标准衡量测算模型的准确性: ①模型本身是否具有合理的经济意义和理论解释; ②级差收益值是否合理; ③模型的检验效果如何; ④如果模型合理,最低级土地的级差收益值还原为级差地价,应与征地费和开发配套费之和相当; ⑤如