

盛 承 懋 主 编

百姓购房 专家指点

怎样 看房 房价



胡至廉 倪莉 编著

东南大学出版社

《百姓购房 专家指点》丛书 盛承懋 主编

怎样看房价

胡至廉
倪莉 编著

东南大学出版社

内 容 提 要

本书系统、全面地介绍了购房消费者需要了解和掌握的房产与房价的基本知识,结合现行各类房屋交易买卖政策,从易于百姓操作的角度,深入浅出地重点介绍了几种较成熟的房地产估价方法,为百姓购房置业提供有益的指导。

本书既可作为广大消费者的购房指南,也可作为从事房地产经营管理的专业人士、大专院校相关专业师生的自学参考书。

图书在版编目(CIP)数据

怎样看房价/胡至廉,倪莉编著. —南京:东南大学出版社,2002.4

(百姓购房 专家指点丛书/盛承懋主编)

ISBN 7-81050-855-5

I. 怎… II. ①胡… ②倪… III. 住宅-价格-分析-基本知识 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 002894 号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 如东县印刷厂印刷

开本:850mm×1168mm 1/32 印张:4.5 字数:118 千字

2002 年 4 月第 1 版 2002 年 4 月第 1 次印刷

印数:1~5000 册 定价:50.00 元(全套 5 册)

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025-3792327)

序

随着我国住房制度的改革,福利化分房终止,货币化分房开始,解决住房困难,改善居住条件,买一套称心如意的住房,如今已成百姓关心的头等大事。

房地产开发商、房地产中介通过众多宣传媒体,使各种房地产广告、房产信息、参考材料、售楼书,像铺天盖地的雪片一样,向购房者涌来,不看则罢,看了又往往无所适从。

百姓购房,举棋不定是很自然的,因为要倾自己一生或半生的心血投入于房产,怎么能不三思而行。之所以如此,究其原因,购房知识甚少,是重要的一环。中国消费者协会曾经公布问卷,调查结果,96%的消费者认为自己在购房时十分需要掌握与购房相关的知识。事实上,绝大多数消费者对商品房市场、相关政策、法规及专业知识知之甚少,更缺乏购买商品房的实际经验,缺乏自我保护能力,难以防范购房交易的陷阱。

为了帮助百姓选好房,筹足购房资金,谈个好房价,顺利取得房地产权证,自觉运用法律武器维护自身权益,苏州科技大学(原苏州城建环保学院)的教授及学者,根据多年来学术研究并结合房地产实践活动的成

果,在东南大学出版社的大力支持下,编写出版了《百姓购房 专家指点》丛书,它包括:

《怎样选房》

《怎样筹措购房资金》

《怎样看房价》

《怎样取得房地产权证》

《怎样维护购房者权益》

该丛书内容上兼顾了理论性、知识性、技术性和实践性,尤其强调其可操作性,是适应当前房地产市场发展要求之作,它对提高购房者的知识水平及实际能力,培养一大批成熟的房地产消费者,会有所裨益。

盛承懋

苏州科技大学 教授

高等学校工程管理专业指导委员会委员

2001 年 10 月

前 言

住宅是人类生存和发展的必要物质条件,是城市居民的立足之地、栖身之所,是人类发展和繁衍后代的必要物质条件。随着中央关于加快启动住房消费、扩大内需、改善居民住房条件、拉动经济的战略决策的逐步实施,我国住房市场出现了供销两旺的喜人局面。个人购房已成为市场主体,商品房的销售价格亦稳中有升。

尽管购房者可以通过多种渠道获得住房供给的各种信息,但是住宅毕竟不同于其他商品,对于中低收入家庭来说,一生可能只有一到两次的购买行为。在作最后购买决定以前,需要了解住房的地段是否优越,居住环境是否舒适,房型设计是否合理,工程质量能否保证,尤其要重点权衡的是住房的价格是否合理、能否承受?购买住宅需要巨额资金。然而,购买住房过程中碰到的很多问题(如住房价格的测算,面积的测量等),往往涉及到各种专业知识,这些问题的解决对于缺乏房地产专业知识和购房经验的消费者来说,并不是一件容易的事。

鉴于此,我们将住房消费中出现的种种有关房地产价格的问题进行罗列和分析,在此基础上,编撰了比较系统的有关房地产价格的相关知识,希望能给广大老百姓在住房消费中提供尽可能多的帮助。

本书分房地产与房地产价格的基本知识、影响房地产价格的因素分析、商品房开发成本与开发商的定价策略、商品房价格构成与商品房房价、房屋面积的规定和测算、尝试做一名业余估价师、二手房买卖与二手房房价(包括拆迁房和公房使用权)等7个部分,系统、全面地介绍了购房消费者需要了解和掌握的房产和房价的基本知识,结合现行各类房屋交易买卖政策,深入浅出,从易于百姓操作的角度,重点介绍了几种较成熟的房地产估价方法,为百姓住房置业提供有益的指导。

全书由倪莉完成初稿,胡至廉统稿审定。

本书在编写过程中得到了苏州科技学院盛承懋教授的关注、帮助和支持,在此谨表谢意,并对本书后所列参考文献的作者表示衷心感谢。

由于水平有限,疏漏错误在所难免,恳请同行批评指正。

作 者

2001年12月

目 录

1 房地产与房地产价格的基本知识	1
1.1 什么是房地产.....	1
1.2 什么是房地产价格.....	8
1.3 现实生活中房地产价格的表现形式	12
2 影响房地产价格的因素分析	19
2.1 房地产自身条件因素分析	20
2.2 供求状况因素	27
2.3 社会经济因素	29
2.4 国家政策因素	34
2.5 心理因素	38
2.6 国际因素	39
2.7 其他因素	40
3 商品房开发成本与开发商的定价策略	41
3.1 商品房的开发成本	41
3.2 开发商的定价策略	44
4 商品房价格构成与商品房房价	54
4.1 现行商品住宅价格的构成	55
4.2 现行经济适用房价格的构成	60
4.3 最终谈定商品房房价	61
5 房屋面积的规定和测算	66
5.1 面积概念与房屋面积的各种规定	66
5.2 如何测算房屋面积	70
5.3 房屋面积测算示例	75

6 尝试做一名业余估价师	87
6.1 用市场比较法估算房价	88
6.2 用成本法估算房价	100
6.3 用收益法估算房价	110
7 二手房买卖与二手房房价	117
7.1 二手房买卖 ABC	117
7.2 拆迁补偿政策与拆迁房房价	123
7.3 如何判断公房使用权(“房卡”)的价格	129

1 房地产与房地产价格的基本知识

怎样看房价？要回答这个问题，你首先得弄清楚什么是房价；为了弄明白房价，你得了解一些有关房地产价格方面的基本知识；当然，还必须具备房地产方面的一些常识。下面我们就房地产与房地产价格两方面内容介绍一些最基本的知识。

1.1 什么是房地产

房地产是指土地、建筑物以及固定在其上的附属物。在现实生活中，对房地产有各种不同的称呼，比如“物业”、“不动产”等等。不动产，顾名思义，是指不可移动的财产，这是由房地产的位置固定、不可移动性所决定的。不论是房地产、物业、还是不动产，都是指同一事物。从本质上而言，房地产包括土地和建筑物两部分。我们先分别认识一下土地和建筑物。

1) 土地的概念

土地是建筑物赖以存在的基础，为了正确分析和判断房地产价格，对一块土地的基本认识至少应该包括以下方面：

(1) 坐落位置。包括对土地所处的区域和具体地点的认识。

(2) 面积大小。此为依法确认的面积,如政府出让土地使用权的地块,其面积通常是依据标有坐标点的用地红线图,由城市规划管理部门或土地管理部门在地块各转点钉桩、埋设混凝土界桩或界石来确认,而且面积大小是依水平投影面积来计算。

(3) 形状和四至。

(4) 土地权利状况。在我国目前的土地制度下,主要要了解是划拨土地使用权,还是出让土地使用权,土地使用期限多长,可否续期,土地权利有无争议,土地是否已做了抵押等。由于土地权利的种类和内容均能影响土地价格,所以分析评估房价时应当特别注意有关土地权利的调查。

(5) 利用现状。如现状用途,土地上是否有建筑物、其他附着物,若是附有建筑物、其他附着物,则还需进一步了解该建筑物、其他附着物的情况。

(6) 规划设计要求,实为对土地开发利用的管制,包括:① 用地性质(又称土地用途)。② 建筑容积率(简称容积率),是指单位面积土地允许的建筑面积数量,即土地上可建造的建筑物的建筑总面积与土地总面积的比率。③ 建筑覆盖率(又称建筑密度),是指单位面积土地允许建筑占地面积数,通常为—块土地上的建筑物的底层建筑面积与全部土地面积的百分比。城市规划一般要求建筑物四周要留有空地,以作为建筑物的绿地和交通,满足建筑物的采光、日照、消防间距以及隐私权等要求。④ 建筑高度。⑤ 绿地率(用地红线内绿

化用地面积与土地总面积的百分比)。⑥ 建筑后退要求(规定建筑物应距离城市道路或用地红线的程度)。⑦ 建筑艺术(指建筑形式、色彩等)要求。⑧ 出入口方位。⑨ 停车场建设要求。⑩ 地面标高。⑪ 其他要求(如规定规划设计方案须符合环境保护、消防安全、文物保护、卫生防疫等有关法律法规的规定)。

(7) 生熟程度。通常是指基础设施(如道路、供水、供电、供气、供热、电信、排水)的通达程度和土地平整程度。

(8) 地质、水文和气象条件。

2) 建筑物的概念

建筑物包括房屋和构筑物两大类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的工程建筑,一般由基础、墙、门、窗、柱和屋顶等主要构件组成。构筑物则是指除房屋以外的工程建筑,人们一般不直接在其中进行生产和生活活动,如桥梁、水井、隧道、水坝、烟囱、水塔、道路等。

可见,住宅、房屋及建筑物是不同的概念。住宅是指人们的居住用房,是房屋中的一种,房屋不仅包括居住用房,而且包括厂房、仓库和商业、服务、文化、教育、办公、医疗、体育等用房。建筑物的范围更广,包括房屋以外的其他建筑,如码头、船坞、油库、水塔、烟囱、围墙等。

同样,为了正确分析和判断房地产价格,对一个建筑物的基本认识至少也应包括以下方面:

(1) 坐落位置。

(2) 面积大小。包括:① 基地面积(又称用地面积,或称占地面积,为建筑物本身所占的地面及其所应保留的空地,其外围的城市道路、公共绿地、停车场等一般不包括在内。但要与建筑物基底的占地面积区分开来,不能混同。② 建筑面积。③ 使用面积。④ 其他面积,如为商业用房还要了解营业面积,住宅还要了解居住面积等。

(3) 用途。包括用途的面积分配和楼层分布。

(4) 建筑结构。认清建筑物的建筑结构是十分重要的,因为建筑物的建造成本与其建筑结构有着密切的关系。建筑结构是指建筑物中由承重构件(基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等)组成的体系。建筑结构必须具有足够的强度、刚度、稳定性、耐久性能,才能承受作用在建筑物上的各种荷载。建筑结构可以由一种材料构成,也可以由两种或多种材料构成。

对建筑结构的分类通常是按建筑物的主要承重结构(如梁、柱、墙及各种构架)所用的主要材料进行划分的,一般可分为下列 5 类:① 钢结构:承重的主要结构是用钢材建造的,包括悬索结构。② 钢筋混凝土结构:全部或承重部分为钢筋混凝土结构,包括框架大板与框架轻板结构等建筑物。③ 砖混结构:部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构。④ 砖木结构:承重的主要结构是用砖、木材建造的。⑤ 其他结构:凡不属于上述结构的建筑物都归纳于此类,如竹结构、石结构等。

(5) 建筑层数。

(6) 附属高度。

(7) 附属设备状况。在房地产估价时,通常将建筑物划分为建筑物主体和建筑物的附属设备,因为这两者的耐用年限不同,一般需要分别计算折旧。

(8) 建筑装修。分为内装修和外装修,要了解装修的标准和程度,所用材料品质,以及装修质量。

(9) 建成年月和新旧程度。

(10) 外观。包括外观图片等。

(11) 平面格局。包括平面图等。

(12) 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;是否已做抵押;坐落的土地权利情况。因国家实行房屋所有权与土地使用权的权利主体相一致的原则,一些方面房屋所有权要受到土地使用权的约束,如在有限期土地使用权的土地上建造的房屋的所有权,实际上也是有限期的。

(13) 其他。如新建的房屋还要了解其施工质量;若为建筑物的某一部分还要了解其所处的楼层、朝向等;期房还要了解开发商、设计者、施工者及未来物业管理者。因为完善的物业管理服务也是保持及提高物业价值的一个重要因素。

3) 房地产的特性

房地产有哪些特性呢?房地产的特性主要表现在以下6个方面:

(1) 位置的固定性、地区性和个别性。土地具有不可移动性,建筑物由于固着在土地上,所以往往也是不可移动的。房地产位置的固定性,派生出了房地产的地区性和个别性,即没有两宗房地产是完全相同的。纵使两处的建筑物一模一样,但由于其坐落位置不同,环境也不相同,这两宗房地产实质上也是不相同的。因此,在经济上出现同一房地产的大量供给是不可能的,其价格千差万别。由于房地产有此特性,房地产的使用就严格受到位置的支配,而且进行房地产交易时,也要到实地考察,不能采取样品交易的方式,所以房地产交易成为特定的交易。

(2) 保值性与增值性。一般来说,随着社会生产力的发展、人口的增加、产业的兴旺、人类生活水平的提高、人类活动能力的增强,对土地的需求量是日益增加的,但由于土地面积不能随意增加,特别是位置较好的地段,所以房地产价格长期来看一般会不断上涨,有着保值和增值的特性。但在短期内,房地产价格可能会出现下降。另外,中国大陆房地产市场中的土地价格由于是有限期的土地使用权的价格,对于一宗土地使用权期限较长的土地来说,在其前 10 年内价格可能会随着需求的增加而出现上升趋势,但由于终有一天土地使用期限会降至为零,所以长期来看,此种价格是趋于下降的趋势,这也是必须注意到的。归总起来,房地产的增值往往是通货膨胀、需求增加或交通条件改善的结果,而并非改进房地产本身所引起的价值增加。

(3) 长期使用性。尽管土地可能沙漠化、被洪水淹没或荒芜、侵蚀,然而它在地球表面所标明的场所是永存的,可以说土地具有不可再生性。建筑物一经建造完成,其寿命期限通常可达数十年甚至上百年。但值得注意的是,在中国大陆,房地产长期使用性受到了有限期的土地使用权的制约。根据改革后的土地使用制度,公司、企业、其他组织和个人通过政府出让方式取得的使用权,是有限期的使用权,其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。使用权期满,使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿收回。国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途确定:居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合或者其他用地 50 年。对这一点的认识,在房地产估价上具有重要意义。如坐落位置很好、建筑物的外观也很好的房地产,可能由于土地使用年限很短而不值钱。

(4) 大量投资性。房地产投资所需数额往往很大,1m² 土地的价格少则数百元,多则数千元至数万元。兴建建筑物的工程造价也很高。

(5) 易受政策限制性。任何国家和地区对房地产的使用、支配多少都有某些限制,即使在“私有财产神圣不可侵犯”的私有制国家也如此。房地产受政府法令和政策的影响较重要的有两项:一是警察权的行使,政府基于公共利益,可动用警察权限制某些房地产的使用如

城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑高度和绿地率等的规定。二是行政征用权,政府为满足社会公共利益的需要,可对任何房地产实行强制征用或收买。房地产易受政策限制性还表现在,由于房地产不可搬动,也不可隐藏,所以逃避不了未来政策制度变化的影响。这一点既说明了投资房地产的风险性,也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。在社会动乱、战争年代,房地产价格低落,而动产尤其是食品的价格暴涨;在社会安定、稳定发展时期,房地产价格趋于上涨,而动产的价格趋于平稳或低落。

(6) 相互影响性。房地产的价格与其本身的用途有直接的关系,同时往往还取决于其周围其他房地产的状况,受到其邻近的房地产的用途所影响。例如,在一幢住宅楼旁边兴建一座工厂,可导致该住宅楼的价值下降;反之,如在其旁边兴建一个绿化公园,则可使其价格上涨。修筑一条道路,对其周围房地产的价格有着更大的影响。

1.2 什么是房地产价格

房地产价格一般包括建筑物价格和土地价格。下面分别介绍这两种价格的含义以及它们之间的关系。

1) 建筑物的价格

在商品交换过程中,价格都是价值的货币表现。房产价格与一般商品的价格构成有相似之处,即由房屋建