



深圳房地產估價管理

深圳市物業估價所
天津大學技術經濟系

編

深圳房地产估价管理

深圳市物业估价所 编
天津大学技术经济系

主 编 陈广言
副主编 徐大图

天津科学技术出版社

张红理. 93.5.18.

津新登字(90)003号

责任编辑:赵虎

深圳房地产估价管理

深圳市物业估价所 编
天津大学技术经济系

主 编 陈广言

副主编 徐大图

*

天津科学技术出版社出版

天津市张自忠路189号 邮编 300020

天津新华印刷二厂印刷

新华书店天津发行所发行

*

开本 850×1168 毫米 1/32 印张 19.5 字数 496 000

1993年1月第1版

1993年1月第1次印刷

印数:1—5 200

ISBN 7-5308-1302-1/TU·104 定价:13.15元

内 容 提 要

本书系统地介绍了深圳特区房地产价格评估与管理的做法及经验,并注重理论、政策和实务的有机结合,内容新颖,方法实用,立足深圳,服务全国。全书共九章,主要内容包括:深圳房地产市场概况、房地产价格构成、房地产估价、深圳房地产价格的调控、持证上岗制度、房地产估价程序、房地产估价方法、房地产估价案例、港台房地产估价介绍、房地产市场管理法规选编、房地产估价名词解释及中英文对照。

本书可供房地产估价及国土、规划、建设等部门的有关人员参阅,也可供大专院校有关专业师生参考。

主要编审人员名单

主 编:陈广言

副主编:徐大图

主要撰稿、审稿人:(以姓氏笔画为序)

王延佳 王星炜 孙祖权 陈广言

陈 通 纪 年 张吉银 张 薇

徐大图 薄 宏

前 言

1987年12月1日,深圳特区在国内没有先例,法律上又不允许的情况下,勇闯禁区,首次将一幅国有土地公开拍卖,一锤下去成交,率先在全国废除了行政划拨用地制度,实行土地所有权与使用权分离,实现了土地从资源管理到资产管理的飞跃,使土地使用的商品属性开始得以体现,逐步建立了房地产市场。

在房地产市场的形成、发育过程中,深圳市政府从一开始就牢牢地把握住市场的主动权。政府垄断了一级市场,控制了特区土地,实行了审批建房、立项和房地产权登记管理等宏观调控手段,建立了综合运用计划、价格、税收等经济手段的宏观调控体系和产权登记、物业估价、房地产仲裁等一套管理、监督、咨询、信息配套管理系统,制订了一系列房地产法规,依法办事,市场行为受到一系列法规的约束,保证了特区房地产市场比较健康的发展。

社会主义房地产市场的核心问题是合理确定和管理价格。房地产价格是房地产市场交易的晴雨表,是需求和供给关系的指标,是市场正常运作的关键机制。因此,在坚持社会主义原则,遵循马克思主义的价格理论,运用价值规律和商品交换原则,对房地产价格进行科学的评估和管理,是发展房地产经济,推行房地产业改革和繁荣房地产市场都具有重要意义。深圳特区从一开始就注意和建立房地产价格评估和管理问题,1989年7月市政府批准成立了“深圳市物业估价所”,行使政府对房地产价格评估和监督管理的职能。二年多来,该所勇于开拓创新,锐意改革实践,扎扎实实地工作,初步建立了特区的评估制度。程序和方法,发挥了政府宏观调控和计划指导的作用。

由深圳市物业估价所和天津大学技术经济与系统工程系合编

的《深圳房地产估价管理》一书,是通过学习、借鉴和移植香港的成功经验,结合特区的实际情况,把理论、政策和实务三者有机结合起来,总结特区房地产价格评估与管理的做法及经验,这对正在形成和发育中的我国房地产市场及估价工作,将有一定的启迪。

我国房地产经济正处在改革和发展阶段,房地产价格评估作为一门学科尚属初创,许多问题有待研究探讨,房地产价格评估的基本理论,估价方法和管理模式等正在探索、实践中。由于编者学识、视野和经验上的局限,书中难免有不适当之处,期望各方指正。

深圳特区是我国率先开放房地产市场的地区之一,其经验有的已辐射到全国各地。我们将在深化改革扩大开放中,不断学习、探索、实践,为创立具有中国特色社会主义的房地产价格评估和管理模式而努力,服务于全国。

编 者

1992年9月

目 录

第一章 深圳房地产市场概况	(1)
第一节 深圳房地产市场发育过程.....	(1)
第二节 深圳房地产市场现状.....	(5)
第三节 深圳房地产市场分析与展望.....	(14)
第二章 房地产价格构成	(25)
第一节 房地产价格构成要素.....	(25)
第二节 房地产价格影响要素.....	(39)
第三章 房地产估价	(56)
第一节 房地产估价的概念.....	(56)
第二节 房地产估价的地位与作用.....	(61)
第三节 房地产估价的对象与任务.....	(67)
第四节 房地产估价的原则.....	(71)
第五节 估价与市场研究.....	(81)
第四章 深圳房地产价格的调控	(88)
第一节 房地产价格调控的依据.....	(88)
第二节 房地产价格调控机构及其职能.....	(95)
第三节 房地产价格调控的运作.....	(99)
第四节 问题与深化改革.....	(125)
第五章 持证上岗制度	(131)
第一节 估价人员资质管理.....	(131)
第二节 估价人员职责范围.....	(138)
第三节 物业估价机构的申办.....	(142)
第六章 房地产估价程序	(149)
第一节 估价的立项与委托.....	(151)

第二节	估价准备与现场查勘·····	(156)
第三节	评估计算·····	(164)
第四节	评估审核并提出估价报告·····	(166)
第五节	验证确认及资料归档·····	(168)
第七章	房地产估价方法·····	(169)
第一节	估价方法综述·····	(169)
第二节	比较估价法·····	(172)
第三节	成本估价法·····	(184)
第四节	投资现值估价法·····	(210)
第五节	地价剩余法·····	(218)
第六节	路线价法·····	(227)
第七节	土地级差收益测算法·····	(256)
第八章	房地产估价案例·····	(264)
第一节	房地产价格评估报告的种类·····	(264)
第二节	深圳联城酒店房产物业评估报告·····	(268)
第三节	深圳富临大酒店的评估报告·····	(285)
第四节	某拆迁房产物业估价报告·····	(302)
第五节	深圳怡景花园别墅评估报告·····	(307)
第六节	深圳市国艺陶瓷厂物业评估报告·····	(316)
第七节	共有房产物业纠纷的评估报告·····	(326)
第九章	香港、台湾房地产估价介绍·····	(329)
第一节	香港房地产估价介绍·····	(329)
第二节	台湾不动产估价介绍·····	(350)
附录一	深圳房地产市场管理法规选编·····	(392)
(一)	关于加强深圳经济特区房地产市场管理的 试行规定·····	(392)
(二)	深圳市房屋拆迁管理办法·····	(398)
(三)	深圳经济特区合作建房管理暂行规定·····	(412)
(四)	深圳经济特区土地使用权出让办法·····	(414)

(五)深圳经济特区物业估价暂行办法·····	(421)
(六)深圳市物业估价暂行办法实施细则(试行)·····	(426)
附录二 房地产估价名词解释·····	(432)
附录三 房地产估价名词中英(英中)文对照·····	(517)

第一章 深圳房地产市场概况

第一节 深圳房地产市场发育过程

深圳经济特区作为我国改革开放,发展社会主义有计划商品经济的试验区,自 1980 年建立以来,经过一系列的改革探索与实践,各方面都取得了令人瞩目的成就,特别是土地管理制度和住房制度的改革,推动了特区建设和建设体制的改革,将房屋与土地的开发纳入商品经济的轨道,使城市建设运行机制发生了根本的转变,促进了城市建设的良性循环。与此同时,特区房地产业也迅速发展起来,形成了一个初具规模,较为完善的房地产市场。特区房地产市场的形成和发展,使特区房地产业成为深圳国民经济的支柱产业,成为促进特区社会经济迅速发展的一个重要因素。深圳经济特区是我国率先推行房地产改革的地区,它为中国房地产业的兴起掀开了历史性的一页,为我国城市房地产业的发展与房地产市场的建立探索了一条成功的道路。

房地产业,包括房地产的开发建设与经营两个主要环节,房地产管理体制的核心和基础是土地管理体制,深圳房地产业是在特区大规模的城市建设过程中发展的,经历了一个由浅入深,逐步发育的过程,即初级房地产市场(隐形地产市场)——地产市场——完整房地产市场三个阶段,即最初阶段、探索阶段、形成阶段。

一、最初阶段

长期以来,我国对城市土地实行以行政分配、无偿无期使用、禁止转让的管理制度,造成土地严重浪费,使土地利用不能发挥其

应有的效益。1980年深圳经济特区成立以后,就逐步打破了传统的土地管理制度,向房地产市场跨出了一步。其主要做法是:按城市土地的不同等级向使用者收取不同标准的使用费(即地租)。1982年广东省人大通过了《深圳经济特区土地管理暂行规定》,明确规定特区内所有企业、事业单位的用地都必须缴纳土地使用费。这就为房地产市场的建立奠定了基础。为吸引国内外资金,深圳特区把土地划为三类地区,对不同的地区实行不同地租的优惠政策。截至1987年底,特区已划拨土地82平方公里,除去机关、部队、市政公用设施、科教文卫等事业单位用地,收取土地使用费的用地达17平方公里,占全部用地的21%;累计收取土地使用费约5250万元,占同期特区财政收入1.5%左右。虽然收入很少,但土地经济价值已初步体现出来了。

此时,土地市场隐藏在房产市场背后,虽然承认了土地的使用价值,但并没有体现出其商品性的本来面目,而房地产经营显现于房产经营为主的商品房市场。初级房地产市场营销的程序是:市政府首先对大范围的土地成片进行“七通一平”的基础开发,变“生地”为“熟地”;尔后根据城市规划和项目建设的要求,将土地成片划给国营房地产开发公司,或者将“生地”直接委托给房地产开发公司,让房地产开发公司进行土地的开发和房屋建设。随着建设工程的铺开,开发公司采取开发一片、收益一片的“滚雪球”办法,不断积累资金,扩大经营。各受权的房地产开发公司在取得土地的开发和建设权后,通常采用以下几种方式进行房地产经营:

1. 把经过开发(完成“七通一平”)的土地有偿转让给外商或企业使用。收取等于土地开发成本加上利润之和的费用。

2. 房地产开发公司在土地上建成房屋,将房屋出售、出租。

3. 房地产开发公司与外商或国内投资者合作进行成片土地开发。房地产开发公司出土地,合作对方提供全部开发费(包括征地费、“三通一平”开发费、土建费等),建成商品房出售,其收益按合同规定比例分成。

4. 合资开发经营。房地产开发公司以土地使用权作价投资入股, 合资一方以资金投资入股, 组成合资公司。合资双方按出资比例承担风险, 分取利润。

通过房地产开发经营, 彻底改变了城市建设依靠国家投资的供给模式, 拓展了多方面的投资渠道, 提高了城市开发效益。但这时的房地产市场依然是地产市场隐含于房产市场之中的初级市场。随着商品经济不断发展, 这种体制在运行中逐渐暴露出许多急待解决的问题。其中最为突出的就是土地使用权不允许买卖、抵押, 因此必须进行进一步的探索、改革。

二、探索阶段

随着特区经济的发展, 我们逐渐意识到这种局限于收取土地使用费的改革并未真正改变旧的土地使用制度, 仍然是计划经济、产品经济的管理模式。主要表现在:

1. 政府对土地仍然采用计划分配、调拨的行政分配方法;
2. 土地不能作为生产要素进入市场, 土地的使用者不能直接、公开地转让、抵押土地使用权;
3. 土地管理分散、薄弱。

上述三点从根本上造成了土地使用的低效和浪费, 并形成了土地靠行政划拨、使用者之间用地机会不平等、土地分配形成垄断的局面。土地所带来的巨额效益流入了企业的腰包, 政府捧着土地这个“金饭碗”讨饭吃。

随着深圳特区投资主体的变化与市场机制的形成, 迫使特区建设管理摆脱原有的计划经济模式, 向市场经济、商品经济过渡, 走一条房地产管理的新路子。在香港, 土地全部归政府所有, 但政府有偿出让土地的使用权并允许使用者转让土地使用权, 将土地市场高度发育, 成为香港社会经济持续高速发展的强有力支柱。借鉴香港成功的经验, 深圳特区改变国有土地无偿、无限期行政划拨供给的使用制度, 在城市土地属于国家所有的前提下, 实行土地的

所有权与土地使用权两权分离,改变行政划拨为市场机制调节。坚持土地的社会主义公有制,又按照社会主义商品经济发展的要求,真正开放土地市场,让土地作为生产资料进入流通领域,从根本上改变旧的用地制度,建立房地产市场,探索社会主义商品经济新体制的形成以及我国房地产业的发展道路,这个阶段经历了长达数十年时间。

三、形成阶段

经过几年的探索与充分准备,深圳特区于1987年12月1日,首次以公开拍卖方式有偿出让一块国有土地的使用权,为实施新的土地管理制度揭开了序幕。12月29日广东省人大审议通过《深圳经济特区土地管理条例》,标志着深圳建立了一套新的城市土地管理制度。政府采用公开拍卖、招标、协议等三种方式有偿出让土地,利用市场机制合理配置土地资源,建立和开放了房地产市场。1989年8月市政府对房地产市场进行了治理整顿,颁布了《关于加强深圳经济特区房地产市场管理的试行规定》,自此特区房地产业步入了一个新阶段。这个阶段改革的主要内容有:

1. 坚持国有土地所有权与使用权两权分离的原则。所有权归国家所有,使用权可以转让。

2. 强化土地所有权。政府凭借土地所有权向承租方一次收取土地价款,对出租土地的用途、房屋建造周期,明确限制条件;土地使用期满后,土地连同土地上的建筑物、构筑物收归政府所有,如需继续租用,则要补交一次地价。

3. 强化土地使用权。土地使用者在租期未满之前,拥有占有、收益或转让、抵押的权利,允许土地使用权转让。

4. 采用公开拍卖、招标、协议三种方式出让或转让土地使用权,使土地使用权的取得实行公平竞争。

5. 实行土地开发和供应的统一管理。由政府垄断经营土地一级市场,间接调控地产二、三级市场,协调房地产市场的供求关系,

稳定地价,平抑地产市场。

6. 建立和运用经济和法律手段对土地市场行为的规范管理。建立健全土地税制,发挥税收对房地产市场的调节作用。

7. 以土地为基础,对房地产权实行统一管理,实行《国有土地使用证》和《房屋所有权证》两证合一,由政府颁发统一的《房地产证》。

8. 建立和完善决策、咨询、执行、监督、保障管理系统,成立了相应的机构,加强房地产市场的全面管理。

9. 加强了房地产法制建设,使房地产市场和行为规范化、制度化,实行法治。

10. 对商品住宅的销售对象作适当限制。

11. 对住房制度进行了改革,初步实行了住房商品化。总之,深圳房地产市场的建立和发展,既借鉴了香港经验,又充分考虑了深圳经济建设的内在性和外部条件,采用了一种符合商品经济规律的作法。十年来,深圳市共推出有偿转让的土地 276 块,总面积 594.5 万平方米,其中招标和拍卖 19 块。市政府将土地出让的收入作为土地专用基金,用于城市建设和土地再开发,共投入基建固定资金为 230 亿元,开发完成的城区面积有 6000 多万平方米,正在开发的新区有 2000 多万平方米,建筑竣工面积 2500 多万平方米,功能齐全的工业区 8 个,住宅小区近 50 个,另有两个保税区正在建设。在这些项目中,商品房开发占 59% 以上,建成商品房 150 万平方米,总投资约 95 亿元。全市 108 个综合开发公司,每年上缴利税约 10 亿元,占全市总利税的 10% 以上。可以看出,十年来深圳房地产业所取得的**成绩是巨大的**。

第二节 深圳房地产市场现状

历经 10 年的发展过程,深圳特区的房地产业走过了建立、发展、完善三个阶段,到今天房地产市场已初具规模。为了进一步完

善深圳房地产市场,适应加快改革步伐,扩大开放的要求,我们必须认识市场现状,然后在此基础上分析存在问题,并提出对策方案。

一、房地产市场结构

深圳特区的房地产市场可划分为三级。

(一)一级市场

深圳市政府或国土局依《中华人民共和国宪法》第十条第四款和《深圳经济特区土地管理条例》,代表城市土地所有者,一方面向农民征购所需土地,保证城市土地增量,另一方面将现有国有土地的使用权通过拍卖、招标或协议等形式出让给土地经营者(主要是有开发经营权的各房地产开发公司),有偿使用一定年限,这是政府与各房地产开发公司间的交易市场。一级市场是土地的批租市场,属于所有者与经营使用者的纵向流通,政府直接控制、垄断经营一级市场。国家的直接调控、垄断经营权表现为:第一、只有政府机关或政府委托机构才有自用、批租权。第二、经公证机关公证的土地使用合同的具体限制条款,即有关年限、用途、地面建筑物的限制等,不仅在一级市场必须遵守,在二、三级市场上也必须无条件遵守。否则国家有权解除土地使用合同,收回使用权或索取赔偿。土地受让人如确需改变土地使用合同所规定的用途,必须报经政府授权的管理机构审批。第三、土地受让人除缴付用地价款外,每年还需向政府缴付土地使用费,即地租部分,这是土地的国家所有权在经济上的体现。第四、政府严禁土地投机。一方面使用者要转让土地,必须是已交付用地价款后,且投入开发建设的资金已达到投资总额的一定比例;另一方面,当事人应向政府缴纳土地使用权的转让费,转让费由政府确定,同时土地转让价格受国家调控。如果转让价格明显低于当时市价,则政府有权优先购回土地使用权。政府通过这些规定或手段,可以抑制低价进、高价出等土地投机,保证土地所有权的垄断。

(二)二级市场

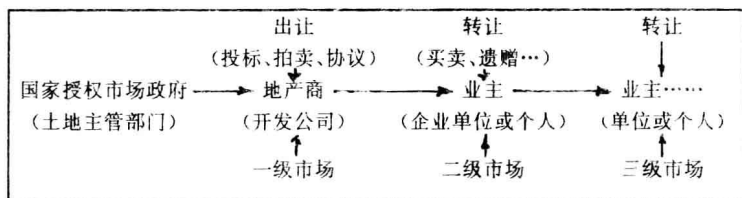
二级市场是土地经营者与使用者之间的交易市场,是已取得土地经营权的房地产经营企业在对土地进行开发后,将“生地”变成“熟地”,亦或建成各类房屋(住宅、厂房、仓库、写字楼、商场、旅馆、停车场、游乐场等)。将开发了的土地连同地面建筑物转让给真正的使用者即消费者——各企业、居民。这是地产由经营开发向房地产消费使用的转移市场。

(三)三级市场

三级市场是土地使用者(企业、居民)将取得的一定年限的土地使用权或房地产所有权转让出去的市场,是使用者即消费者间的交易市场,属于调济和重新配置的市场。三级市场的业务同二级市场的业务往往是交叉进行的,包括房地产的转让、房产买卖、租赁、互换、抵押、信托及有关的一些劳务活动等业务。

上面讲的三级市场似乎主要是地产市场的三级。但实际上由于“土地商品”消费的非实体性,外在性,即土地使用者消费“土地商品”不是土地的本身,而主要是地面附属物——住宅、厂房、仓库、写字楼、商场、停车场、游乐场等等。这样,地产市场实际隐形于房产市场之中,且主要是由于交换、转让房产而带动地产的交换、转让,房产市场实际包含在地产的二、三级市场之中。同时,房产建立在地产之上,是地产的附属物,房产从属于地产,因此,严格地说,房地产是一体化的,房地产市场是不可分的统一市场。^①

深圳特区房地产市场的结构如下图:



^① 《中外房地产导报》,1991.2,王义生,《论深圳房地产市场的培育》。