


高等院校房地产专业“十二五”重点规划教材



REAL ESTATE APPRAISAL

房地产估价

王克强 刘红梅 姚玲珍 主 编
高晓晖 姚 东 副主编

 上海财经大学出版社

高等院校房地产专业“十二五”重点规划教材

房地产估价

王克强 刘红梅 姚玲珍 主 编
高晓晖 姚 东 副主编

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/王克强,刘红梅,姚玲珍主编. —上海:上海财经大学出版社,2013.10

(高等院校房地产专业“十二五”重点规划教材)

ISBN 978-7-5642-1684-9/F·1684

I. ①房… II. ①王…②刘…③姚… III. ①房地产价格-估价-高等学校-教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 160679 号

- 责任编辑 江 玉
- 封面设计 张克瑶
- 责任校对 卓 妍 赵 伟

FANGDICHAN GUJIA

房 地 产 估 价

王克强 刘红梅 姚玲珍 主 编
高晓晖 姚 东 副主编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

江苏省句容市排印厂印刷装订

2013 年 10 月第 1 版 2013 年 10 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 19.25 印张 480 千字

印数:0 001—4 000 定价:38.00 元

前 言

随着房地产市场的发展,房地产估价显得越来越重要。房地产估价就是专业房地产估价人员根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,运用科学的估价方法,在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上,对估价对象在估价时点的价值进行估算和判定的活动。中国的房地产估价有悠久的历史。据史料记载,早在公元2 000多年之前,我国就已经出现了最早的土地估价;国民政府于1930年颁布了《土地法》,为满足《土地法》所规定的对土地纳税及土地征用的需要,国民政府的职能机关开始对土地的价值进行了评估;我国20世纪30年代出版的一些土地经济学方面的专著中,就有关于房地产价格评估的论述。1949年以后,尤其在20世纪50年代至70年代这段时期,我国废除房地产私有制,实行土地公有制度,房地产估价活动也因此基本上停滞不前,房地产价值评估的研究也逐渐被冷落下来。1995年,我国实施《中华人民共和国城市房地产管理法》,规定国家实行房地产价格评估制度和房地产价格评估人员资格认证制度,在法律上明确确立了房地产价格评估在中国房地产行业中的重要地位。房地产交易需要估价,房地产估价师考试也越来越受到重视。基于多年的房地产估价的教学 and 实践经验,借鉴已有的成果,我们撰写了这本书。

本书共分为12章,分三大部分。第一部分是第一至四章,是房地产估价的基本情况介绍;第二部分是第五至十一章,介绍了房地产估价的主要方法;第三部分是第十二章,介绍了房地产估价信息系统。第一章“绪论”,介绍房地产估价的需要,房地产估价在中国的发展,房地产估价的对象和学习方法;第二章“房地产的价值和价格”,介绍房地产的概念、特点、价值和价格,国内外房地产估价协会及估价师资格取得;第三章“影响房地产价格的因素”,介绍影响房地产价格因素的分类,影响房地产价格的一般因素、区域因素、个别因素和供求因素,以及对影响房地产价格因素的认识;第四章“房地产估价概述”,对房地产估价人员、估价目的、估价原则、其他国家与地区的房地产估价体系、房地产估价报告等进行了介绍;第五章“成本法”,介绍了成本法的原理、新开发房地产的成本法估价、旧房地产的成本法估价,成本法中经常遇到的问题及解决的对策建议,成本法运用举例;第六章“收益还原法”,介绍了收益还原法的原理、计算方法、净收益和收益年限的确定、报酬率及资本化率和收益乘数的确定,收益还原法中经常遇到的问题及解决的对策建议,收益还原法的运用举例;第七章“市场比较法”,介绍了市场比较法原理、交易实例的搜集和可比实例的选择、交易情况修正、各项修正计算、求取比准价格,市场比较法中常见问题及解决对策建议,市场比较法运用案例;第八章“假设开发法”,介绍了假设开发法原理、估价公式、估价的步骤及各项计算,假设开发法中经常遇到的问题及解决的对策建议,假设开发法的运用举例;第九章“基准地价修正法”,介绍了基准地价评估原理与估价步骤,基准地价修正法存在的问题和改进建议,以及基准地价修正法应用举例;第十章“路线价法”,介绍了路线价法的基本原理、操作过程,路线价法中经常遇到的问题及解决的对策建议,以及路线价的应用举例;第十一章“长期趋势法”,介绍了长期趋势法的基本原理、运用方

法、房地产价格指数,长期趋势法中经常遇到的问题及解决的对策建议,以及长期趋势法的运用举例;第十二章“房地产估价信息系统”,介绍了信息系统、房地产估价信息系统基本构成及与房地产估价有关的主要信息系统。

本书有以下几个特点:第一,在评估方法的各章中,在讲述原理和方法之后,探讨了该方法在运用中存在的一些问题。第二,在评估方法的各章中,都有各种方法的案例分析。第三,为了便于掌握重点和把握关键概念,每章开始提出了学习目的和关键概念;在主要内容讲述完后,对本章内容作了小结;为了便于复习巩固,章后提供了习题。第四,为了便于教学和自学,我们提供了习题答案和 PPT。

在本书的编写过程中,我们参考了许多专家的成果。本书调查研究和写作过程得到上海财经大学、上海师范大学等单位的帮助。本书也是上海财经大学“211”四期资助的成果。在此,一并表示感谢。

全书由王克强、刘红梅和姚玲珍提出提纲,并由王克强、刘红梅和姚玲珍完成最后的编撰定稿工作。参加本书编写和资料收集整理的人员有:高晓晖、姚东、陈悦、叶方、王小龙、王怡涵、尹吟悄、和楠、张丽冬、关承、熊振兴、魏兴旺、丁以保、郭伟、杨智岭、李悦、吴长乐。

本书可作为房地产专业、土地资源管理专业、资产评估专业等本科生和研究生的教材,也可作为从事相关专业工作的人员的参考书。

由于我们水平有限,编写时间仓促,书中定有许多不妥之处,恳请同行专家学者批评指正!

编者
2013年8月

目 录

第一章	绪论	1
	第一节 房地产估价的需要	1
	第二节 房地产估价在中国的发展	5
	第三节 房地产估价的对象和学习方法	12
	习题	14
第二章	房地产的价值和价格	16
	第一节 房地产的概念	16
	第二节 房地产特性	18
	第三节 房地产价值和价格	22
	第四节 国内外房地产估价协会及估价师资格取得	28
	习题	37
第三章	影响房地产价格的因素	39
	第一节 影响房地产价格因素的分类	39
	第二节 影响房地产价格的一般因素	42*
	第三节 影响房地产价格的区域因素	47
	第四节 影响房地产价格的个别因素	48
	第五节 影响房地产价格的供求因素	50
	第六节 对影响房地产价格因素的认识	54
	习题	55
第四章	房地产估价概述	57
	第一节 房地产估价简介	57
	第二节 房地产估价人员	65

	第三节 房地产估价目的和原则	67
	第四节 其他国家与地区的房地产估价体系	76
	第五节 房地产估价报告	81
	习题	86
第五章	成本法	88
	第一节 成本法概述	88
	第二节 新开发的房地产成本法估价	89
	第三节 旧房地产的成本法估价	94
	第四节 成本法中经常遇到的问题及解决的对策建议	103
	第五节 成本法运用举例(一)	104
	第六节 成本法运用举例(二)	107
	习题	109
第六章	收益还原法	112
	第一节 收益还原法的原理及概述	112
	第二节 收益还原法的计算方法	113
	第三节 净收益和收益年限的确定	123
	第四节 报酬率、资本化率和收益乘数的确定	128
	第五节 收益还原法中经常遇到的问题及解决的对策建议	137
	第六节 收益还原法的运用举例	141
	习题	144
第七章	市场比较法	147
	第一节 市场比较法概述	147
	第二节 交易实例的搜集和可比实例的选择	149
	第三节 交易情况修正	153
	第四节 各项修正计算	156
	第五节 求取比准价格	163
	第六节 市场比较法中常见问题及解决的对策建议	165

	第七节 市场比较法案例分析	167
	习题	174
第八章	假设开发法	177
	第一节 假设开发法概述	177
	第二节 假设开发法的估价公式	179
	第三节 假设开发法估价的步骤及各项计算	182
	第四节 假设开发法中经常遇到的问题及解决的对策建议	187
	第五节 假设开发法的运用举例	190
	习题	195
第九章	基准地价修正法	198
	第一节 基准地价评估概述	198
	第二节 基准地价修正法的基本原理与估价步骤	209
	第三节 基准地价修正法存在的问题	214
	第四节 基准地价修正法的改进建议	219
	第五节 基准地价修正法应用举例	222
	习题	227
第十章	路线价法	230
	第一节 路线价法的基本原理	230
	第二节 路线价法的操作过程	232
	第三节 路线价法中经常遇到的问题及解决的对策建议	242
	第四节 路线价的应用举例	247
	习题	251
第十一章	长期趋势法	254
	第一节 长期趋势法的基本原理	254
	第二节 长期趋势法的运用方法	255
	第三节 房地产价格指数	263

第四节	长期趋势法中经常遇到的问题及解决的对策建议	272
第五节	长期趋势法的运用举例	274
	习题	278
第十二章	房地产估价信息系统	281
第一节	信息系统	281
第二节	房地产估价信息系统概述	284
第三节	与房地产估价有关的主要信息系统	288
	习题	291
参考文献	293

第一章 绪论

【学习目的】 认识房地产估价在理论和现实中的需要,了解房地产估价在社会经济生活中的重要性,了解房地产估价在中国的发展历程以及相应制度的产生和估价行业组织的成立,熟悉房地产估价的对象;掌握学好房地产估价这门学科的方法。

【关键词】 房地产特性,土地使用权出让,房地产转让,房地产租赁,房地产抵押,房地产保险,房地产估价对象

第一节 房地产估价的需要

一、房地产估价在理论上的需要

在日常生活中,小到在菜市场买一斤菜,大到购买一件家用电器,我们都会对其价格进行估计,或是货比三家,或是根据自己的个人经验,至多再咨询内行的朋友,并不都需要专业估价。而房地产估价则完全不同。首先,房地产估价需要由具有房地产估价师资格的专业人士以及取得房地产估价机构资质的专业机构进行;其次,房地产估价运用科学的估价方法,经过严谨的分析、测算、判定,其结果具有公信力;最后,房地产估价实行有偿服务,即需要向房地产估价师或专业机构支付一定的费用。

就房地产而言,其具有 10 个特性:不可移动、独一无二、寿命长久、供给有限、价值量大、流动性差、用途多样、相互影响、易受限制、保值增值。其中独一无二、价值量大这两个特性决定了房地产估价真正需要专业估价,原因有二:①一种资产如果不具有独一无二的特性,那么在市场上便会存在很多相同的产品,其价格普遍存在或者只需简单的方法即可确定,完全无需专业人士进行专业估价;②即使一种资产已经具有独一无二的特性,如果其价值量小于专业估价的费用,专业估价也就不具有经济效益。

在西方经济学中,不完全竞争市场是除完全竞争市场以外的所有的或多或少带有一定垄断因素的市场,其不具备下述条件之一:①存在同质产品,买者不在乎从谁的手里购买;②有众多的买者与卖者;③买者和卖者可以自由进入市场;④所有买者和卖者都掌握当前物价的完全信息,并能预测未来物价;⑤就总成交额而言,市场各个经济主体的购销额是无关紧要的;⑥买者与卖者无串通合谋行为;⑦消费者追求效用最大化,生产者追求利润最大化;⑧商品可转让且可发生空间位置的移动。不难看出,房地产市场属于典型的不完全市场,存在市场信息不对称的现象,普通人很难获取房地产的真实价格,因此需要专业的房地产估价师凭借其专业知识和经验提供市场信息,以此维系房地产市场的正常秩序。

二、房地产估价在现实中的需要

随着我国逐渐实行有偿土地使用制度,房屋商品化推进了房地产行业高速发展,市场规模日益扩大,同时也推动了房地产估价行业快速发展,其服务领域越来越广泛,现实生活中的许多方面都需要应用房地产估价,大致可以归纳为以下几个方面:

(一)房地产管理工作的需要

在过去高度集中的计划经济体制下,土地不得以任何形式将其转给个人或其他单位使用。而在改革开放环境中的社会主义市场经济体制下,土地开始推行有偿使用,并且建立法律、制度等逐渐完善房地产的管理。在房地产市场日益发展壮大,房地产估价显得愈发重要。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三条规定:“国家依法实行国有土地有偿、有限期使用制度。但是,国家在本法规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。”第三十四条规定:“国家实行房地产价格评估制度。”第三十五条规定:“国家实行房地产成交价格申报制度。”第五十九条规定:“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”这些条款都与房地产估价直接相关。由于房地产具有价值量大的特性,交易中往往产生巨额的资金流动,加上房地产市场又是一个典型的不完全市场,如果没有房地产估价行业的存在,必然会对房地产价格机制造成阻碍,而不真实的价格不仅影响房地产行业的正常秩序,甚至会对生产领域等经济建设的方方面面产生负面影响。因此,房地产管理工作需要房地产估价提供参考依据。

(二)土地使用权出让价格评估的需要

土地使用权出让是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

《中华人民共和国土地管理法》第五十五条规定:“以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位,按照国务院规定的标准和办法,缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后,方可使用土地。”《中华人民共和国城市房地产管理法》第十三条规定:“土地使用权出让,可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。”在土地使用权出让价格评估的过程中,应根据土地使用权拍卖、招标、协议的出让方式进行房地产评估,可采用公开市场价值标准进行协议出让的价格评估,而拍卖和招标出让方式的价格评估,则需要确定拍卖底价、招标标底。因此,无论采用何种土地使用权的出让方式,都需要进行房地产估价,作为向投标人、竞拍人等提供专业意见的参考依据。

(三)房地产交易的需要

房地产交易是房地产交易主体之间以房地产这种特殊商品作为交易对象所从事的市场交易活动。按交易形式的不同,它可分为房地产转让、房地产租赁、房地产抵押。

1. 房地产转让价格评估的需要

房地产转让是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十四条规定:“国家实行房地产价格评估制度。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。”在房地产转让的过程中,通常需要房地产估价作出相应的分析及判定,为交易双方确定合适的转让价

格,以免定价过低或过高带来不必要的损失。

《城市房地产转让管理规定》第十三条规定:“依照本规定第十二条规定转让的房地产再转让,需要办理出让手续、补交土地使用权出让金的,应当扣除已经缴纳的土地收益。”也就是说,以划拨方式取得土地使用权在转让时,其价格评估须另行给出转让价格中包含的土地收益,并在估价报告中予以说明。

2. 房地产租赁价格评估的需要

房地产租赁是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十五条规定:“住宅用房的租赁,应当执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策。租用房屋从事生产、经营活动的,由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。”《城市房屋租赁管理办法》第二十五条规定:“承租人在租赁期限内,征得出租人同意,可以将承租房屋的部分或全部转租给他人。出租人可以从转租中获得收益。”房地产估价不只是评估房地产的租赁价格,当承租人转租房地产租赁权时,出租人可以获得收益值等都需要专业估价提供参考依据。

《城市房屋租赁管理办法》第二十五条规定:“以营利为目的,房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的,应当将租金中所含土地收益上缴国家。土地收益的上缴办法,应当按照财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的规定,由市、县人民政府房地产管理部门代收代缴。国务院颁布有新的规定时,从其规定。”据此,以营利为目的出租划拨土地使用权上的房屋时,其价格评估须另行给出租赁价格中包含的土地收益,并在估价报告中予以说明。

3. 房地产抵押价值评估的需要

房地产抵押是指抵押人将其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。

《城市房地产抵押管理办法》第九条规定:“……抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。房地产抵押后,该抵押房地产的价值大于所担保债权的余额部分,可以再次抵押,但不得超出余额部分。”第二十二条规定:“设定房地产抵押时,抵押房地产的价值可以由抵押当事人协商议定,也可以由房地产价格评估机构评估确定。”为了确定客观合理的房地产抵押价格,往往需要委托专业的房地产估价机构委派房地产估价师进行估价。对于依法不得抵押、首次抵押、再次抵押、以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物、具有土地使用年限、享受国家优惠政策购买、按份额共有、共同共有的房地产抵押,应根据不同的实际情况对抵押价值进行估价,以此作为房地产抵押价格的参考依据。

(四) 房地产保险估价的需要

房地产保险是指以房地产作为标的物,主要包括房屋设计、营建、销售、消费和服务等环节中的房屋及其相关利益与责任为保险标的的保险。由于房地产具有价值量大的特点,尽管风险较少,但因自然灾害和意外事故而造成房屋等损毁的情况也随时可能存在,因此,房地产保险的建立也减少了意外事故可能带来的巨大损失。房地产保险估价分为房地产投保时的保险价值评估和保险事故发生后的损失价值或损失程度评估。

（五）房地产课税估价的需要

自从推行房屋商品化后，房地产行业俨然成为良好的课税来源，而为了保证国家税收公平合理，也为了避免纳税人偷税漏税和税务机关课税不公平，对房地产价值进行评估保障了双方的权益。

《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第十五条规定：“纳税人销售不动产明显偏低又无正当理由，主管税务机关可按纳税人当月销售同类不动产的平均价格，或纳税人近期销售的同类不动产的平均价格，或成本加一定利润，核定其营业额。”营业税、企业所得税、个人所得税都以营业额为计税依据。因此，在征收营业税、个人所得税、企业所得税时，当房地产销售价格出现异常情况时，就需要进行房地产估价，以合理客观的房地产价格来核定实际房地产营业额。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第九条规定：“纳税人有下列情形之一的，应按照房地产评估价格计算征收：（一）隐瞒、虚报房地产成交价格的；（二）提供扣除金额不实的；（三）转让房地产的成交价格低于房地产评估价格又无正当理由的。”因此，在征收房地产税收时，通常都需要房地产估价为征收机关提供核定计税依据的专业参考。

（六）征地和房屋征收拆迁补偿估价的需要

征地和房屋征收拆迁分别是指征用农村集体所有的土地（简称征地）和拆迁城市国有土地上的房屋及其附属物（简称拆迁）。

《中华人民共和国物权法》第四十二条规定：“为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件……”《城市房屋拆迁管理条例》第二十四条规定：“货币补偿的金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。”因此，在征用和房屋征收拆迁的过程中，通常需要房地产估价对被征收人进行合理公正的补偿，对于实行房屋产权调换补偿的，对被拆迁房屋的价值和所调换房屋的价值进行评估，可为结算房屋产权调换的差价提供参考依据。

（七）房地产分割估价的需要

在实际生活中，共有财产分割、遗产分割等情况往往牵涉房地产的分割，例如夫妻离异后共有住房的分割、子女继承的房产分割。由于房地产是非均质且不可移动的，一般很难按照面积进行分割，多数先对需分割的房地产进行变卖，以现金形式再进行分割。即使对房地产采取实物分割，也很难完成平均分割，最终仍需以现金形式弥补各部分之间的差异。因此，无论以何种形式分割房地产，都需要房地产估价对分割提供专业意见。房地产分割估价的过程中应该注意分割对房地产价值的影响。分割前的房地产整体价值不能简单等于分割后各部分房地产价值之和，应对分割后的各部分分别估价。

（八）房地产纠纷估价的需要

房地产纠纷是指公民、法人、其他组织或房地产管理机构之间及其相互之间基于房屋和土地的权利义务所发生的争议，可分为土地纠纷、房产交易纠纷、房屋租赁纠纷、房屋拆迁纠纷、物业管理纠纷、相邻权纠纷六类。在房地产纠纷中，通过对所涉及的争议房地产的价值、造价、

成本、交易价格、租金以及补偿金额、赔偿金额、估价结果等进行科学的分析、鉴定,提出客观、公正、合理的专业意见,为解决纠纷提供参考依据。值得注意的是,在房地产纠纷估价的过程中,往往根据协议、调解、仲裁、诉讼等解决纠纷的不同方式相应进行估价。

(九) 房地产拍卖底价评估的需要

房地产拍卖是指拍卖公司受银行、司法机关等单位或社会个人的委托,向社会公告房地产出售信息,以公开竞价的形式,将房地产所有权转让给最高应价者的买卖方式。

《中华人民共和国拍卖法》第五十条规定:“拍卖标的无保留价的,拍卖师应当在拍卖前予以说明。拍卖标的有保留价的,竞买人的最高应价未达到保留价时,该应价不发生效力,拍卖师应当停止拍卖标的的拍卖。”因此,在房地产拍卖中,都需要通过专业估价对拟出让地保留价的确定提供参考依据。

(十) 企业各种经济活动中涉及的房地产估价的需要

企业的经济活动主要包括企业合资、合作、联营、股份制改组、上市、合并、兼并、分立、出售、破产清算等,往往需要评估企业的房地产或整体资产的价值,为决策者提供参考依据。

对企业各种经济活动中涉及的房地产进行估价时,首先,应了解房地产权属是否发生转移。其中,企业联营一般不涉及房地产权属的转移,其房地产估价的主要目的是为了确定以房地产作为出资的出资方的分配比例服务,为双方日后的利益分配比例提供参考依据;如果发生转移的,应按房地产转让行为进行估价,但需要注意破产清算的特殊情况,破产清算属于强制处分,须在短时间内进行变现。其次,应了解是否改变房地产用途,并根据改变原用途是否合法,按不同的前提进行估价。对于购买者而言,如果房地产的用途不允许改变,则必定会影响购买者的选择,因此在这种情况下的估价往往会低于市场价格。

(十一) 其他目的的房地产估价的需要

其他目的的房地产估价,包括房地产损害赔偿估价、房地产开发经营过程中的估价、建设用地使用权期限届满后的估价等。

第二节 房地产估价在中国的发展

一、中国古代房地产估价

房地产估价在中国的历史可以追溯到上千年前。据史料记载,早在公元 2000 多年前,我国就已经出现了最早的土地估价。当时的统治阶级和土地拥有者出于征收税收的需要,开始对土地进行评估。尽管当时的评估主要局限于对土地产能的评价,即对土地的自然质量的评价,并以此作为赋税多少的依据,但是房地产估价的形式已经初露端倪。根据土地产出的高低征收不同等级的农业税,当时这种基于土地自然质量的估价旨在保证赋税的公平与合理。

在之后的封建社会制度下,随着地主占有生产资料 and 不完全占有劳动者,出现了土地私有制,占有土地的地主彼此之间往往需要进行土地产权交易或者将土地出租给农民。为了满足土地上发生的经济活动的需要,原始的建立在土地自然质量上的估价显然无法符合要求,因而出现了对土地价值或价格评估的需求,也因此开始关注土地价格评估的方法,之后房屋也逐渐加入买卖产品的行列中。在长期的评估实践中,初步形成了一些简单的土地评估方法、基础的理论体系:通过对邻近的土地质量、产出、形状、面积等方面进行对比,确定土地的差异,以邻近

地块的交易价格为参考,再根据实际情况进行调整确定最终成交价格。这种方法体现了市场比较法思想的雏形。

宋朝时期,土地的交易价格开始引入了地租的概念,即按地租来定价,在这里地租可以理解为土地所有者在租赁土地过程中所获得的稳定收益,这样的估价方法有收益还原法的特征。在封建社会晚期,尤其是清朝时期,对房屋的价格评估开始关注建造的成本,比如清朝官员在征收俄国农民使用过的土地时,采用了计算其建造成本并以此为依据进行补偿的方法。

二、中国近代房地产估价

在晚清时期,由于人口的极速增长,土地更为紧张,土地所有者不断提高地租加重了农民的负担,加之帝国主义的侵略,使得土地资源稀缺,土地的使用更为紧张。到了民国初期,人地矛盾日益突出,土地分配非常不合理。为改善这种不利局面,孙中山受欧美学者斯宾塞儿、亨利·乔治、马西克、单·威廉的影响,提出了恒定地价、照价抽税、照价收买的“平均地权”政策。之后,又在胡汉明的提倡和支持下,国民政府于1930年颁布了《土地法》,为满足《土地法》所规定的对土地纳税及土地征用的需要,国民政府的职能机关开始对土地的价值进行评估。

而我国房地产估价的理论研究也于20世纪30年代开始发展,陆续出版了一些土地经济学方面的专著,包括章植的《土地经济学》(1930年)、王丙勋的《土地经济学导论》(1938年)以及翻译美国经济学家伊利与莫尔豪斯合著的《土地经济学原理》的译本。之后,张辉的《上海市地价研究》(1935年)、高信的《南京市指地价与地价税》(1935年)以及王季深的《上海之房地产》(1944年)等一系列著作的出版也代表了我国近代房地产估价理论处于初步探索阶段,而这个时期的学术研究还主要停留在翻译介绍国外的房地产经济学理论上。

三、中国现代房地产估价

1949年以后,尤其在20世纪50~70年代,随着房地产私有制的废除,政府颁布标准的地价、房价、房租等作为房地产税收的计税依据,而房地产的买卖、租赁等经济活动也在我国住房福利分配和土地行政划拨制度下逐渐减少,我国逐渐实行城市土地公有化制度,房地产估价活动也几近停滞,房地产价值评估的研究也几乎无人问津。

直到1978年改革开放之后,我国逐渐实行城镇国有土地有偿使用。在这样的背景下,房屋商品化催生了房地产市场的复苏,中国的房地产估价活动也逐渐恢复。20世纪80年代末之后,无论从估价业务数量的增长、估价专业队伍的壮大,还是从估价技术方法的成熟、估价执业行为的规范等方面,都不难看出我国房地产估价行业的蓬勃发展,估价行业的社会影响也在显著提升。与此同时,政府更加注重对房地产估价行业的规范。在借鉴国外成熟房地产估价体系的基础上,我国逐步开始建立并完善房地产估价制度体系,通过政府监管、行业组织的自行规范以及社会监督的管理体制等途径,尽管在房地产估价机构的设置、从事房地产估价专业人员的资格等方面还有所欠缺,但基本已经形成了一个公平竞争、开放有序、监管有力的房地产估价市场,既为维护房地产市场秩序、保护房地产权利人和利害关系人的合法权益提供了有力的保证,又为防范金融风险、共建和谐社会等起到了积极正面的作用。

具体而言,我国房地产估价行业的逐渐完善主要体现在以下几个方面:

(一) 房地产估价制度的建立

自1995年1月1日起,我国实施《中华人民共和国城市房地产管理法》,确定了我国实行

的五种基本管理制度。其中第三十四条规定：“国家实行房地产价格评估制度。”第三十五条规定：“国家实行房地产成交价格申报制度。”第五十九条规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”这就在法律上明确确立了房地产价格评估在中国房地产行业中的重要地位。

（二）房地产估价标准与指导意见的制定

国家标准《房地产估价规范》是根据建设部建标[1998]244号《一九九八年工程建设国家标准制订、修订计划(第二批)》和建设部房地产业司建房市函字[1996]第40号《关于委托制订“房地产价格评估技术规程”的函》的要求,由建设部负责主编,具体由中国房地产估价师学会会同建设部政策研究中心、广东省房地产估价师学会等10个单位共同编制而成,于1999年正式实施,旨在规范房地产估价行业的职业行为,制定统一的标准以规范房地产估价程序和方法,切实保证房地产价格评估结果的合法和公正。

《房地产估价规范》共涵盖总则、术语、估价原则、估价程序、估价方法、不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告、职业道德9个方面的内容。该规范主要就房地产价格评估中涉及的专业术语进行了较为明确的定义,阐述了估价过程中需要遵守和依照的估价原则,并对房地产估价师在进行房地产价格评估活动中的行为进行职业道德的规范。最重要的是《房地产估价规范》对估价程序和估价方法进行了具体的规定,并对估价报告进行严格的格式统一。

随着我国参与国际竞争机会的增加,我国逐渐迈向国际房地产投资市场,这就需要国内的房地产估价师掌握能够在不同国家和地区实行的统一的估价标准,而由英国皇家特许测量师学会发行的房地产估价标准《红皮书》(中文版)为我国房地产估价师提供了新的工具。作为在世界上应用最广泛的估价标准,《红皮书》确保了在房地产贷方、投资方投资、购买资产以及对物业的估价等方面在不同国家、区域的规范统一。

除此以外,针对不同的估价目的,建设部还另外颁布了一些特殊的指导意见。例如,2003年12月1日,建设部颁布《城市房屋拆迁估价指导意见》(建住房[2003]234号),以此规范城市房屋拆迁估价行为,维护拆迁当事人的合法权益;2006年1月13日,建设部联合中国人民银行、中国银行业监督管理委员会共同出台《房地产抵押估价指导意见》(建住房[2006]8号),以此规范房地产抵押估价行为,保证房地产抵押估价质量,维护房地产抵押当事人的合法权益,防范房地产信贷风险。而一些地方部门也颁布了房地产估价相关标准或实施细则。例如,2005年11月28日,北京市建设委员会出台《北京市房屋质量缺陷损失评估规程》,目的是为了维护房屋买卖当事人的合法权益,有效解决房屋质量缺陷引发的经济纠纷,规范房屋质量缺陷损失评估行为,统一评估程序和方法,使评估结果客观、公正、合理。

（三）房地产估价师执业资格制度的建立和房地产估价师资格行政许可项目的设立

执业资格制度是国家对某些承担较大责任,关系国家、社会和公众利益的重要专业岗位实行的一项管理制度。由于某些行业在发展中牵涉到人员资格问题,作为国际通行的管理制度的执业资格制度在我国也应运而生。自1992年正式实施执业资格制度以来,我国已在多个专业领域建立了执业资格制度,包括注册会计师、注册税务师、注册(投资)咨询师、注册金融分析师、注册资产评估师、注册土地估价师、注册建筑师、注册结构师、注册造价师、注册监理师、注册道路工程师以及注册城市规划师等。

作为我国第一个建立的执业资格制度,房地产估价师执业资格制度是由国家人事部、建设部共同联合,在借鉴英美等发达国家经验后所建立的。1993年5月,首批140名房地产估价师经由国家人事部和建设部严格考核后认定,随后在1994年4月又认定第二批共计260名房

地产估价师。从1995年开始,国家人事部、建设部颁布了《关于印发〈房地产经纪人员职业资格制度暂行规定〉和〈房地产经纪人执业资格考试实施办法〉的通知》,并且严格执行组织房地产估价师执业资格全国统一考试制度。

房地产估价师执业资格考试从1995年开始实施,理论上每两年举行一次,2002年之后改为每年举行一次。考试科目共4科,分别为:房地产基本制度与政策、房地产投资经营与管理、房地产估价理论与实务、房地产估价案例分析。

《房地产估价师职业资格制度暂行规定》第八条规定:“凡中华人民共和国公民,遵纪守法并具备下列条件之一的,可申请参加房地产估价师执业资格考试:(一)取得房地产估价相关学科(包括房地产经营、房地产经济、土地管理、城市规划等,下同)中等专业学历,具有八年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满五年;(二)取得房地产估价相关学科大专学历,具有六年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满四年;(三)取得房地产估价相关学科学士学位,具有四年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满三年;(四)取得房地产估价相关学科硕士学位或第二学位、研究生班毕业,从事房地产估价实务满二年;(五)取得房地产估价相关学科博士学位的;(六)不具备上述规定学历,但通过全国统一组织的经济专业初级资格或审计、会计、统计专业助理级资格考试并取得相应资格,具有十年以上相关专业工作经历,其中从事房地产估价实务满六年,成绩特别突出的。”

通过房地产估价师执业资格考试的房地产估价师,不仅掌握了房地产估价方面的丰富的专业知识,还通过房地产估价实务,具备了技术能力及其他方面的能力,其实际房地产估价能力得到显著提高,切实确保了估价的独立、客观及公正。

行政许可是指行政机关根据公民、法人或者其他组织的申请,经依法审查,准予其从事特定活动的行为。《中华人民共和国行政许可法》第十二条规定:“下列事项可以设定行政许可:(一)直接涉及国家安全、公共安全、经济宏观调控、生态环境保护以及直接关系人身健康、生命财产安全等特定活动,需要按照法定条件予以批准的事项;(二)有限自然资源开发利用、公共资源配置以及直接关系公共利益的特定行业的市场准入等,需要赋予特定权利的事项;(三)提供公众服务并且直接关系公共利益的职业、行业,需要确定具备特殊信誉、特殊条件或者特殊技能等资格、资质的事项;(四)直接关系公共安全、人身健康、生命财产安全的重要设备、设施、产品、物品,需要按照技术标准、技术规范,通过检验、检测、检疫等方式进行审定的事项;(五)企业或者其他组织的设立等,需要确定主体资格的事项;(六)法律、行政法规规定可以设定行政许可的其他事项。”

随后,在2004年7月1日开始施行的《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》中由国务院对所属各部门的行政审批项目进行了全面清理,予以保留并设定共500项行政许可。其中第84项为列入政府管理范围的专业技术人员职业资格审批,实施机关为人事部及国务院各有关主管部门,而房地产估价师执业资格审批也被列入其中。

(四) 房地产估价行业组织的成立

1994年8月15日,中国房地产估价师学会正式成立,成为我国房地产估价行业第一个全国性的自律性组织。其在2004年7月变更为中国房地产估价师与房地产经纪人学会,中文简称为中房学,英文名称为China Institute of Real Estate Appraisers and Agents(CIREA)。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会是全国性的房地产估价和经纪行业自律管理组织,由从事房地产估价和经纪活动的专业人士、机构及有关单位组成,依法对房地产估价和经