

房地产 估价

● (修订第六版) 柴强/著

「房地产经营管理丛书」

DIJIAN



/// 首都经济贸易大学出版社


「房地产经营管理丛书」

房地产 估价

(修订第六版) 柴强/著

DICTIONARY



 首都经济贸易大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/柴强著.—6版(修订本).—北京:首都经济贸易大学出版社,2008.8

(房地产经营管理丛书)

ISBN 978-7-5638-0351-4

I. ①房… II. ①柴… III. ①房地产—价格—评估 IV. ①F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第008269号

房地产估价(修订第六版)

柴强著

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

网 址 <http://www.sjmcb.com>

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京泰锐印刷有限责任公司

开 本 787毫米×960毫米 1/16

字 数 497千字

印 张 28.25

版 次 1993年2月第1版 2001年2月修订第2版
2002年1月修订第3版 2002年11月修订第4版
2005年3月修订第5版 **2008年8月修订第6版**
2011年9月总第27次印刷

印 数 185 001~189 000

书 号 ISBN 978-7-5638-0351-4/F·202

定 价 38.00元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

房地产经营管理丛书
编辑委员会

主 编	柴 强	刘洪玉	
编 委	柴 强	刘洪玉	季如进
	叶剑平	武玉荣	殷 红
	俞明轩	王全民	

房地产估价

修订第六版

前言

本书自1993年出版以来,一直没有前言。一是不知写些什么为好;二是总想如有写前言的时间,还不如用在完善书的内容上。这个前言可以说是被编辑刘红女士“逼出来的”。她说同一套书中就这本书没有前言,体例上不统一。即使这样,这个前言也差一点夭折,但为顾全“大局”,在交付印刷的头一天早上,还是赶写出了这个前言。

15年前出版这本书时,就不想做一锤子买卖。因为看到国外的经典教科书总是不断地修订再版,而我们的书不知何故出版之后一般很少更新,过不了多久就失去了现实意义。当时刘红女士找我出书时,我就提出了希望不断再版的要求,正好在她也有这种想法。这样,我们就共同努力,每隔两三年修订再版一次。今天来看,不仅实现了当初的愿望,而且使本书经过15年的打磨之后更加得到广大读者的厚爱,具有更强的现实意义。

15年前,我国内地现代房地产估价才刚刚兴起,本人虽然写出了本书第一版,但对估价理论和方法仅略知一二,主要是学习参考台湾林英彦教授、香港梁振英先生等的著作和文章。后来逐渐接触到了美国、英国等发达国家的房地产估价著作和法规;并与美国估价学会(AI)、英国皇家特许测量师学会(RICS)等国外估价组织以及国际测量师联合会(FIG)、国际估价标准委员会(IVSC)、世界估价组织协会(WAVO)等相关国际组织开展交流合作等。因此,本书是在借鉴我国台湾和香港地区以及美、英等国家房地产估价理论和方法的基础上,紧密结合和总结我国内地房地产估价实践而形成的。现在,我们不仅有了较完善的房地产估价理论和方法体系,而且在房地产估价理论和方法上有许多特色和创新。例如,我国台湾地区主要是借鉴日本和美国的,香港地区主要是沿袭英国的,而内地则兼容了两者;当初的“剩余法”只是思想火花和粗略的公式,而今我们将它发展成为有理论基础、有科学计算公式、应用广泛的“假设开发法”,并且为解决有中国特色的房地产制度给估价所出的“难题”,对估价理论和方法做了大量改进。

本书能够成为现在这个样子,是许多专家学者和广大读者长期以来提出了很多很好的修改意见和建议的结果。本书的姊妹篇《房地产估价理论与方法》作为全国房地产估价师执业资格考试用书,业内人士在使用和考生在学习中提出的问题也对完善本书有很大的启示。特别是本书编辑刘红女士,没有她每次的“逼迫”,我难以不断地、及时地完成本书的修订,而且每次修订,她都认真通读全书,使文字增色不少。在此,感谢所有对本书的改进有帮助的人士,希望广大读者继续提出修改意见和建议。

柴 强

2008年7月

序

房地产,是一种稀缺的资源、重要的生产要素(如土地、厂房)和基本的生活资料(如住宅),是一种人们十分重视、十分珍惜的财产。在市场经济中,房地产还是一种商品,成为良好的投资对象。随着经济的发展、社会的进步和人口的增长,人们对房地产的需求会日益增加。由房地产开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业,是国民经济的一个重要产业,并已经成为国民经济的支柱产业。

房地产业在我国是一个既古老又年轻的产业。说其古老,是早在 3 000 多年前的青铜器铭文中,就有关于田地交换和买卖的记载。100 多年前,在上海,近代房地产业开始得到迅速发展。说其年轻,是所有这些以旧制度为基础的房地产业,随着中华人民共和国的建立而迅速消失了。本应以新制度的新型房地产业取而代之,却由于理论和认识上的禁锢,迟迟未能实现。直至 20 世纪 80 年代,在改革开放的背景下,随着推行房屋商品化政策,改革住房制度和土地使用制度,现代房地产业在我国才开始兴起。

现代房地产业在我国的兴起,虽然是近 20 多年的事,但其发展迅猛。2003 年,全国房地产开发投资首次突破 1 万亿元。房地产业对国民经济和人民生活的影 响日益显著,为世人所瞩目。1992 年和 1993 年,我国曾一度出现“房地产热”,1993 年后国家开始实施“宏观调控”,1998 年提出把住宅建设培育为新的经济增长点,2003 年 8 月,国务院 18 号文件将房地产业定位为国民经济的支柱产业。据不完全统计,目前,全国有房地产开发企业约 2.7 万家,从业人员 100 多万人;房地产估价机构 3 000 多家,从业人员 10 多万人,其中取得房地产估价师执业资格的人员有 2 万多人;房地产经纪机构约 3 万家,从业人员 30 多万人;物业管理企业达 2 万多家,从业人员 200 多万人。

随着我国社会主义市场经济的稳步发展,房地产投资活动也日益活跃,房地产业对拉动经济增长和提高人民生活水平发挥了重要作用。我们

相信,在改革开放大潮中崛起的中国房地产业,将在我国社会主义市场经济发展中日益显示出其重要性。但同时我们也不能不承认,房地产是一种特殊的物品,房地产业是一个特殊的产业,从事房地产经营管理需要具备房地产方面的广博的知识、丰富的经验和良好的职业道德,而我国目前的房地产市场尚处在发育阶段,有待进一步规范和完善,人们的房地产投资行为还带有一定的盲目性,高素质的房地产经营管理人才还很缺乏。

为使广大房地产投资者、经营者、管理者充分了解和认识我国的房地产制度,掌握房地产投资、开发、估价、营销、物业管理、金融、会计等方面的知识,避免房地产投资的盲目性,提高房地产专业服务水平和质量,我们曾在1993年编辑出版了《房地产开发经营指南》丛书。该丛书出版后得到了广大读者的欢迎,其中有的书连续重印十几次。鉴于近年来我国房地产业的迅速发展、制度政策环境的重大变化、房地产理论研究的不断深入,我们对原丛书进行了调整与修订,并增加了部分书目,使其更加适应市场与读者的需要。我们希望尽自己所能,为我国房地产业的持续、健康、规范发展作出一份贡献。

现呈现在读者面前的《房地产经营管理》丛书包括《房地产制度》、《房地产经济学》、《房地产投资分析》、《房地产开发》、《房地产估价》、《房地产营销》、《物业管理》、《房地产金融》、《房地产会计》,由中国房地产估价师与房地产经纪人学会、清华大学、中国人民大学、首都经济贸易大学、东北财经大学、中国工商银行、中国信达资产管理公司等单位的专家、学者编写。我们希望这套丛书能对读者有所帮助,能对我国房地产业走向成熟、发达起到积极的作用。

丛书编辑委员会
2004年9月

目 录

房 地 产 估 价

C O N T E N T S

第一章 房地产估价概论	1
第一节 对房地产估价的基本认识	1
第二节 房地产估价的要素	14
第三节 房地产估价的现实需要	24
第四节 房地产估价师的职业道德	37
第五节 中国房地产估价行业发展概况	39
第二章 房地产及其描述	48
第一节 房地产的含义	48
第二节 房地产的特性	61
第三节 房地产的种类	71
第四节 房地产状况描述	77
第三章 房地产价格和价值	85
第一节 房地产价格的含义和形成条件	85
第二节 房地产价格的特征	87
第三节 房地产供求与价格	91
第四节 房地产价格 and 价值的种类	98
第四章 房地产价格影响因素	124
第一节 房地产价格影响因素概述	124
第二节 房地产自身因素	129

第三节	人口因素	143
第四节	制度政策因素	145
第五节	经济因素	151
第六节	社会因素	155
第七节	国际因素	157
第八节	心理因素	158
第九节	其他因素	160
第五章	房地产估价原则	161
第一节	房地产估价原则概述	161
第二节	独立、客观、公正原则	163
第三节	合法原则	164
第四节	最高最佳使用原则	171
第五节	估价时点原则	176
第六节	替代原则	180
第七节	谨慎原则	182
第六章	市场法及其运用	183
第一节	市场法概述	183
第二节	搜集交易实例	186
第三节	选取可比实例	190
第四节	建立比较基准	193
第五节	交易情况修正	198
第六节	市场状况调整	203
第七节	房地产状况调整	207
第八节	求取比准价格	213
第九节	市场法总结和运用举例	218
第七章	成本法及其运用	223
第一节	成本法概述	223
第二节	房地产价格构成	228
第三节	成本法的基本公式	239

第四节	重新购建价格的求取	243
第五节	建筑物折旧的求取	251
第六节	成本法应用中涉及的有关 规定	269
第七节	成本法总结和运用举例	276
第八章	收益法及其运用	282
第一节	收益法概述	282
第二节	报酬资本化法的公式	286
第三节	收益期限的确定	305
第四节	净收益的求取	306
第五节	报酬率的求取	316
第六节	直接资本化法	323
第七节	投资组合技术和剩余技术	329
第八节	收益法总结和运用举例	337
第九章	假设开发法及其运用	343
第一节	假设开发法概述	343
第二节	假设开发法的基本公式	348
第三节	现金流量折现法和传统方法	352
第四节	假设开发法测算中各项的 求取	354
第五节	假设开发法总结和运用举例	359
第十章	长期趋势法及其运用	368
第一节	长期趋势法概述	368
第二节	数学曲线拟合法	369
第三节	平均增减量法	371
第四节	平均发展速度法	374
第五节	移动平均法	375
第六节	指数修匀法	377
第七节	长期趋势法的作用	377

第十一章 地价评估与分摊	379
第一节 地租理论及测算	379
第二节 路线价法	392
第三节 城镇基准地价评估	406
第四节 基准地价修正法	409
第五节 补地价的测算	410
第六节 高层建筑地价分摊	412
第十二章 房地产估价程序	418
第一节 房地产估价程序概述	418
第二节 获取估价业务	419
第三节 受理估价委托	422
第四节 制定估价作业方案	427
第五节 搜集估价所需资料	430
第六节 实地查看估价对象	431
第七节 分析估价对象价值	433
第八节 测算估价对象价值	433
第九节 判断估价对象价值	433
第十节 撰写估价报告	435
第十一节 内部审核估价报告	438
第十二节 交付估价报告	440
第十三节 估价资料归档	440

DI 第一章 房地产估价概论

房 地 产 估 价

本章介绍房地产估价的含义、本质和必要性等对房地产估价应具备的一些基本认识;估价当事人、估价目的、估价对象、估价时点、价值类型等房地产估价的若干要素;现实中对房地产估价的各种需要及要求;房地产估价师应有的职业道德以及中国房地产估价行业的发展状况。

第一节 对房地产估价的基本认识

一、房地产估价的含义

本书所讲的房地产估价,指的是专业房地产估价。在弄清什么是专业房地产估价之前,有必要弄清专业估价与非专业估价的本质区别。

(一)专业估价与非专业估价的本质区别

对估价作广义和通俗的理解,即估计经济物品^①的价格或价值,是任何人都可以做的,不论他(她)估计得对与错,也不论其结果是否令人信服。例如,你看上了某处房子或者某块土地,想知道它值多少钱,或者判断卖者的要价是否合理,或者自己出价多少才合适,你可以自己估计,也可以问问亲朋好友的意见。这种意义上的估价,不妨称之为非专业估价。但是,要想获得科学、准确、有说服力的估价结果,就有赖于专业估价。

房地产估价现今不仅是人们有兴趣了解的一种知识,而且发展成了一门

^① 一种物品是稀缺的,需要花费代价才能得到,这种物品就是经济物品,例如,通常所讲的商品、资产和财产等。

学问和学科。作为一种提供专业意见、具有公信力、实行有偿服务、承担相关法律责任的专业房地产估价,还成了一种职业和行业。由于这种估价活动的技术性很强,估价结果的客观合理与否关乎相关单位和个人的切身利益,甚至会对社会经济活动产生重大影响,关系到公共利益和人民财产安全,例如,为房地产抵押贷款服务的估价关系到金融安全,为国有土地上房屋征收补偿服务的估价关系到社会稳定,所以不是随便什么人都可以从事的,只能由取得房地产估价师资格的专业人员和取得房地产估价机构资质的专业机构来从事。

概括起来,专业估价与非专业估价主要有以下本质区别:①专业估价由专业人员和专业机构完成,即由具有与估价对象相关的估价专业知识和经验、取得相应估价资格的估价师和具备足够数量的估价师等条件、取得相应估价资质的估价机构完成的;②专业估价提供的是专业意见,即估价结果等意见不是凭直觉、感性认识得出的,而是运用科学的估价方法,经过严谨的分析、测算和判断得出的;③专业估价具有公信力,即提供的专业意见较科学、准确、客观、公正,具有证明效力,能使第三方和公众相信、认可或接受;④专业估价实行有偿服务,即要向委托人收取一定的费用,是一种有偿服务行为;⑤专业估价要承担法律责任,即估价师和估价机构要对其估价的过程和结果负责,承担相应的法律责任。

(二)专业房地产估价的概念

房地产估价活动的核心内容,是根据特定目的,对特定房地产在特定时间的特定价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见。为了保障这种分析、测算和判断的科学、准确、客观、公正,不仅要求从事房地产估价活动的个人和单位应当是具有房地产估价资格的房地产估价师和具有房地产估价资质的房地产估价机构,而且要求房地产估价师和房地产估价机构遵守公认的原则,按照严谨的程序,运用科学的方法去分析、测算和判断房地产的价值。通常还把这里所讲的特定目的称为估价目的,特定房地产称为估价对象,特定时间称为估价时点,公认的原则称为估价原则,严谨的程序称为估价程序,科学的方法称为估价方法。因此,给专业房地产估价下一个完整的定义则是:房地产估价师和房地产估价机构根据估价目的,遵守估价原则,按照估价程序,运用估价方法,对估价对象在估价时点的特定价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见的活动。

上述定义中的“分析、测算和判断”,可以用估计、估算、测量、计量、度量、推测、判定、评定等词来替代、理解或说明。这些词的含义基本相同或

相近,例如,可以把关于房地产估价的学问称为房地产价值测量学或房地产价值计量学。但是,如果同时使用分析、测算和判断来表达则更为全面而且容易理解一些。其中,“分析”即价值分析,主要是指对影响估价对象价值的各种因素进行分析,包括对估价对象本身的分析,对人口、制度政策、经济、社会等因素的分析,对估价对象所在的房地产子市场状况的分析;“测算”即价值测算,主要是指利用有关数学公式或者数学模型和数据,对估价对象价值进行计算;“判断”即价值判断,主要是指房地产估价师根据测算出的结果以及市场行情和自己的专业经验,对估价对象价值进行最终的判定。“分析”、“测算”和“判断”这三项活动是相互联系的,“分析”是“测算”的基础,“测算”是“判断”的基础。

(三) 估价与评估的异同

房地产估价也称为房地产价值评估,过去多称为房地产价格评估,现在还经常被称为房地产评估。一般情况下,房地产估价和房地产评估可以不作区分,能够交换使用。但是科学、严谨地说,“估价”、“评估”两者的含义不完全相同。相对于价值分析、测算和判断活动,估价的含义更加精准、明确、具体,就是专指对价值进行评估。评估的含义很宽泛,不只限于对价值进行评估,还可以指查验某人、某物或者某项工作、活动等,以判断其表现、能力、质量、效果、影响等。评估一词目前还被广泛用于许多领域,法规和文件中也明确规定了一些“评估”活动。例如,教育评估^①、规划实施情况评估^②、规划和建设项目实施后可能造成的环境影响评估^③、国防评估、绩效评估、风险评估、节能评估等。与此相似,房地产评估不仅包含房地产价值评估,还可以包含房屋工程质量评估、房屋完损等级评估、房屋使用功能评估、房地产周围环境评估、房地产投资风险评估、房地产贷款风险评估,甚至可以包含房地产制度政策评估等。因此,虽然房地产估价应当建立在房

^① 1990年10月31日,原国家教育委员会发布了《普通高等学校教育评估暂行规定》。

^② 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布)第四十六条规定:“省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划的组织编制机关,应当组织有关部门和专家定期对规划实施情况进行评估,并采取论证会、听证会或者其他方式征求公众意见。组织编制机关应当向本级人民代表大会常务委员会、镇人民代表大会和原审批机关提出评估报告并附具征求意见的情况。”

^③ 《中华人民共和国环境影响评价法》(2002年10月28日中华人民共和国主席令第77号公布)第二条规定:“本法所称环境影响评价,是指对规划和建设项目实施后可能造成的环境影响进行分析、预测和评估,提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施,进行跟踪监测的方法与制度。”

屋工程质量、房屋完损等级、房屋使用功能、房地产周围环境等评估的基础上,但为了表述上更加精准、明确,应当把以得出房地产价值为目标和最终结论的评估,称为房地产价值评估或者简称房地产估价。同理,以其他某个方面作为目标和最终结论的评估,应明确地称为相应方面的评估。只有当评估的目标和最终结论为综合性的或者目前一时难以找到恰当的用词予以准确表述时,可以笼统地称为房地产评估。例如,商业银行在发放房地产开发贷款时,委托房地产估价机构对申请贷款的房地产开发企业的资信状况、财务状况、经营管理状况、以往开发经验,以及房地产开发项目的合法性、经济可行性等进行的调查和评价,可以笼统地称为房地产评估。

特别需要指出的是,区分估价和评估,并不意味着房地产估价师和房地产估价机构只能从事房地产价值评估业务。实际上,房地产估价师和房地产估价机构除了可以对各种房地产在各种估价目的下的各种价值进行评估,还可以从事房地产价值分配(如把房地产的总体价值在其不同部分之间进行分配,例如,把包含土地和建筑物价值在内的房地产总体价值在土地和建筑物之间进行分配,把一整块土地的价值在其上建筑物的不同单位之间进行分配)、房地产价值减损评估(如因污染、工程质量缺陷等导致的房地产价值减损评估)、相关经济损失评估(如因征收、征用房地产造成的停产停业损失评估)等房地产估价衍生业务,以及房地产市场调研、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划、房地产项目调查评价、房地产购买分析、房地产资产管理等房地产咨询顾问业务。这些房地产价值评估以外的房地产评估或咨询顾问业务,都是房地产估价师和房地产估价机构可以从事,也有能力从事,而且应当着力拓展的业务领域。

(四)国外和我国港台地区对房地产估价的称谓及定义

国外以及中国香港和台湾地区对房地产估价的称谓及定义不尽相同。其中,美国大多称为 Real Estate Appraisal,将 Appraisal 定义为“得出一种价值意见的行为或过程(the act or process of developing an opinion of value)”。英国和其他英联邦国家大多称为 Property Valuation。日本和韩国称为不动产鉴定评价^①,简称不动产鉴定。其中,日本把不动产鉴定评价定义为“判

^① 日本 1963 年颁布了《不动产鉴定评价法》的法律,此外还有《不动产鉴定评价法施行令》、《不动产鉴定评价施行规则》、《不动产鉴定评价标准》。韩国 2005 年颁布了《不动产价格公示及鉴定评价法》的法律。

定不动产的经济价值,并将其结果用货币额表示”。中国香港地区习惯上称为物业估值或者物业估价。中国台湾地区称为不动产估价^①,一般把不动产估价定义为“依据影响不动产价值之各种资料,判定对象不动产之经济价值,并以货币额表示之。换言之,是在社会上之一连串价格秩序中,指出估价对象不动产之价格或租金额之行为。”

二、房地产估价的本质

为了进一步理解和把握房地产估价的含义,做好房地产估价工作,还应对房地产估价的本质有下列5点认识。

(一) 房地产估价本质上是评估房地产的价值而不是价格

中国在20世纪80年代开始恢复房地产估价活动时,为了避免与传统政治经济学中的价值内涵——“劳动价值^②”相混淆而引起一些不必要和无意义的争论或者产生误解,特别是当时人们对本质上不是劳动产物的土地,否认它有价值或者对它是否有价值存在很大的分歧,从而采用了“价格评估”的称谓而未采用“价值评估”的称谓。

价值(value)和价格(price)之间的关系及本质区别是:价值是物的真实所值,是内在的,是相对客观和相对稳定的,是价格的波动“中心”;价格是价值的外在表现,围绕着价值而上下波动,是实际发生、已经完成并且可以观察到的事实,它因人而异,时高时低。现实中由于定价决策、个人偏好或者交易者之间的特殊关系和无知等原因,时常会出现“低值高价”或者“高值低价”等价格背离价值的情况。因此,为了表述上更加科学、准确,减少估价的主观随意性,也为了与国际上通行的估价理念、理论相一致,便于对外交流沟通,应当强调房地产估价本质上是评估房地产的价值而不是价格。

还需要指出的是,虽然估价是评估价值,而且理论上是价值决定价格,但在估价实践中一般是通过外表的价格来了解内在的价值。这就如同人的心理活动支配其行为,但要了解人的心理活动则是通过观察其行为。另外,价值和价格的内涵虽然在估价理论上有所严格区分,但由于习惯等方面的原因,有时并不对它们作严格意义上的区别,可以交换使用。

^① 中国台湾地区2000年颁布了《不动产估价师法》的法律,2001年颁布了与之相配套的《不动产估价师法施行细则》及《不动产估价技术规则》。

^② 只有劳动产品才有价值。其价值量是凝结在商品中的社会必要劳动量。