

第一章

房地产经济与房地产估价

第一节 房地产估价概述

房地产估价就是对房地产价格进行估算。具体讲，是房地产专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学估价方法，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，来确定房地产的真实、客观、合理的价格。对房地产价格的估计、确定，必须依赖于一套科学的估价理论与方法，但又不能完全拘泥于现有的理论和方法。因为，房地产价格形成的因素复杂多变，不是凭某些数字公式就能算出来的，还必须依赖于估价人员的经验，分析影响房地产价格的诸多因素如自然、环境、经济、人口、文化、社会治安、制度政策、心理等因素。这些因素在不同时间和地点对房地产价格的影响是不同的，只有这样，才能做出正确的判断。房地产估价要求估价人员必须具备较高的理论水平和丰富的实践经验，具有敏锐的市场判断和分析能力。因此，许多国家都规定房地产估价人员必须是通过资格考试、由国家机关审定注册的人员，即注册房地产估价师。

房地产估价内容是非常广泛的，随着估价的种类的不同而发生变化。根据估价对象的不同，可分为房产估价、地产估价和房地产或称房地估价。

一、房产估价

主要是根据房屋的结构、建筑标准、用料情况、新旧程度、所在位置等因素，在充分体现房屋价值的基础上，重新确定房屋价格。房产价格是由房屋的价值决定的，房屋结构、建筑标准不同，直接决定房屋价值。但是，随着房屋使用新旧程度发生变化，房屋价值的货币表现——价格也随之发生相应的变化加之区位、政治、经济、时间诸因素影响，房产价格呈现出既会有减少又会有增加两种变化态势，因此房产价格带有明显的综合性和隐蔽性，必须经过专门的测算，才能了解其现实价格。为了使这一测算比较准确，应当充分了解与房产有关的以下内容：

1. 坐落位置。
2. 面积大小。包括用地面积、建筑面积、使用面积、其他面积（如商业用房还要了解营业面积 住宅还要了解居住面积）
3. 用途。包括用途的面积分配和楼层分布。
4. 建筑结构。对于房产估价来说认清房产的建筑结构是十分重要的，尤其是在估算质量价格时，因为建筑物的建造成本与其建筑结构有着密切的关系。建筑结构按所用主要材料可划分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、其他结构。
5. 建筑层数及高度。
6. 附属设备状况。
7. 建筑装修。分为内、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。
8. 建成年月和新旧程度。
9. 外观和平面格局。
10. 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；是否已抵押；坐落的土地权利情况，因国家实行房屋所有权与土地所有权主体相一致

的原则，在一些方面房屋所有权要受土地使用权的约束，如在有限期出让土地使用权的土地上建造的房屋的所有权，实际上是有限的。

11. 其他。如新建房屋还要了解其施工质量；若为房屋中的一部分 还要了解层次、朝向。

二、地产估价

是指确定地产的物质载体——土地的价格。由于土地本身并不是劳动产品 是自然存在 因此 其本身没有价值 不应该有以货币形式表现出来的价格。但是，由于社会分工和生产资料私有制的出现，随着商品生产的产生和商品交换的发展，作为最重要的生产资料自然存在的土地，也参加交换，从而使土地也具有了价格。同时人们对土地也投入了一定的资本，形成土地资本，也应当以一定的价格体现出来。土地是有限的，有限的土地被一些人占有之后，其他人要想取得或使用土地，就必须向土地所有者支付一定的代价，这种代价在经济上体现为地价或地租。所以，土地价格不是土地价值的货币表现，而是土地所有权或使用权在经济上的体现或补偿，是购买土地所提供地租的价格，即资本化的地租收入，其量的大小，根据地租与利息率的比率来确定，一般认为土地价格为地租、土地资本与利息额之和。但是 由于土地受地理位置、政治经济的影响，这一理论价格很难确定。地产估价要综合考虑各方面的影响，正确地、合理地估计土地收益的购买价格。为了能使地产估价很好地进行，估价人员应当对地产有一个全面的认识，一般来说包括如下内容：

1. 坐落位置。即地产所在区域及具体地点。

2. 面积大小。主要是指依法确认的面积，如政府出让土地使用权的地块，面积是根据标有坐标点的用地红线图，城市规划部门或土地管理部门在各转点钉桩、埋设界桩来确认。

3. 形状、四至。

4. 土地权利状况。主要是了解是划拨还是出让的土地所有权 土地使用期限长短 可否续期 土地权利有无争议 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，从事房地产估价时应当特别注意有关土地权利的状况。

5. 利用现状。如现状用途 土地上是否附有建筑物、其他附着物等。

6. 规划设计要求。搞清对土地开发利用的管制，包括用地性质（即用途）、建筑容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、建筑后退要求、建筑艺术要求、出入口方位、停车场建设要求、地面标高、其他要求（如环保、消防、防疫等的法律规定）。

7. 生熟程度。通常是指基础设施（道路、供水、供电、供气、供热、电讯、排水）的通达程度和土地平整程度（即常说的“三通一平”或“七通一平”）。

8. 地质、水文和气象条件。

9. 其他有关的情况。

三、房地产（房地）估价

是指房产与地产估价的综合。从理论上说，包括房地产生产过程中的建造费用，流通过程中的经营管理费用，以及作为出售房地产部门和个人应获得的利润和上缴给国家的税金。具体来说，由下列因素构成：房屋建筑费、勘察设计费、土地开发使用费、房屋建设开发经营管理费用、利润和税金。房地产估价就是要正确合理地计算以上各项费用，参考各方面的因素，修正得出房地产的现值。但这与房地产的定价是不一样的。

房地产估价按照估价的目的是来分，可分为：买卖、租赁、抵押、转让、典当、投保、入股、合资等的估价。估价目的是指为何种需要评估房地产价格，是为买卖还是为抵押、保险。目的不同，考虑的原

则、因素选用的方法是不同的，估价的内容也不一样。为不同目的而进行的房地产估价，是房地产特定权利的经济体现，必须将房地产的权利状况与房地产物的价值结合起来进行。

根据委托情况可分为程序估价和委托估价。直接涉及国家税费和补偿的房地产估价称为程序估价，必须经房地产行政主管部门确认的估价机构来进行。除此之外的，经委托人委托进行的估价称委托估价。

房地产估价工作涉及面广，是一项复杂的系统工程，因此，房地产估价必须遵循严格的程序。首先，确定估价的基本事项，明确估价对象的确切位置、财产性质、估价目的，并确定估价日期；其次，收集与房地产价格有关的各种资料，并进行分析，选择一种或多种方法试算，对采用不同方法所产生的偏差进行调整；最后，完成估价报告，载明令人信服的资料及分析，提出准确的估价金额。可见，房地产估价不是随意进行的，只有专业人员估价的结果才具有真实性和可靠性。

房地产估价是按一定的原则、方法进行的。但是，就同一宗房地产价格来说，可随估价目的不同而有差异，随估价方法的不同而变动。在中国房地产市场、房地产估价都是近几年兴起的事物。由于人们对一般商品价格认识的惯性，通常认为一宗房地产就应该只有一种价格。事实上，由于估价目的不同（如为课税估价、为交易估价或为抵押贷款估价等），同一宗房地产会有不同的价格，选用不同的估价方法也可能产生很大的差异。因此，房地产估价通常采用两种或多种方法对同一房地产进行估价，对其结果进行验证，权衡比较，最后确定评价结果。

房地产估价必须借助于一定的方法，目前采用的方法有很多，但主要的有以下几种：

1. 市场比较法。市场比较法是市场资料比较法的简称，亦叫直接交易案例比较法、市价比较法等。它是通过被估房地产与已经

发生了交易的类似房地产加以比较，从已知的价格修正得出被估房地产可能实现的合理价格的一种估价方法。这里的“类似房地产”是指在用途、建筑结构、所处地区等方面与被估价房地产的相应项目相同或相似的房地产。采用市场比较法估价求得的价格，通常称为比准价格。运用市场比较法评估一宗房地产的价格时，首先要收集较充裕的交易实例，然后选择其中符合一定条件的实例作为比较参照，在此基础上再按照一定要求对这些供比较参照的交易实例依次进行交易情况、区域因素、个别因素、交易日期等的修正，最后决定出被估价房地产最可能实现的合理价格。这一估价方法的理论依据是替代原则。

市场比较法是房地产估价的三种基本方法（市场比较法、成本估价法、收益还原法）中使用最为广泛的一种方法，特别适合于独院式的住宅估价。长期以来，英、美、日以及台湾、香港地区在房地产估价上均广泛使用这一方法。当前，中国房地产交易日渐增多，房地产市场日趋活跃，采用市场比较法对房地产进行估价，条件日益成熟。一般来说，只要有充分的可比的市場交易资料，便可以确定出被估房地产的合理价格。

2. 收益还原法。收益还原法又称投资法、收入资本化法、纯收益还原法。它是运用一种适当的还原利率，将房地产未来的纯收益折算为现值，从而求得被估房地产价格的一种估价方法。它的基本原理是：房地产具有长期使用的特性，因此，占有、使用某一房地产，不仅现在能够取得纯收益，而且在将来能够连续地取得这个纯收益，为了取得这个纯收益，现在应该付出的代价，就是房地产的价格。假若将此价格存入银行便可得到与房地产收益相当的利息收入，所以这一价格为房地产纯收益的资本化。在估价时，首先应当确定房地产在各期的纯收益，其次选择适当的还原率，然后将各期的收益还原为房地产的价格。这种方法是一种理论依据比较充分的方法，被国内外广泛地应用于房地产估价。

3. 成本法。成本估价法是指以开发建设一宗房地产所耗费用之和为依据,再加上一定的利润和税金来确定房地产价格的方法。其理论基础是经济学中的生产成本理论,即商品的价格是由物质资料消耗支出、劳动报酬支出和盈利三部分组成,前两项即为成本。一个购买者愿意付出的价格,一般来说,相当于这样的一个成本,即重置一宗与被估房地产具有同等效用的房地产所投入的合理成本。这个合理成本也应当是被估房地产价值的衡量标准。所以说成本估价法就是假设重新复制被估房地产所需的成本来确定被估房地产价格。这个价格一般应包括两个部分,即土地价值和建筑物价值。由此可见,这是一个最基本的房地产估价方法。

以上三个估价方法是房地产估价的基本方法,此外,还有剩余法、路线价估价法、购买年限法、分配法及长期趋势外推法。每一种方法都有其相对最适用的条件,应当根据房地产估价的实际情况进行选择,以避免出现错误。

第二节 房地产估价与房地产经济

一、房地产估价是房地产经济运行的重要内容

房地产经济是指房地产生产与再生产的整个经济过程,包括生产、流通、消费各个环节。房地产经济是不停地运行的,在这个运行过程中,房地产依次经过生产、流通、消费诸环节,实现其使用价值和价值。然而,房地产价值实现的程度以及房地产经济是否得到顺利运行,与房地产估价的公正合理是密切相关的,从某种意义上说,房地产估价是房地产经济运行各环节得以正常进行的一项重要组成部分。因此,为了保证房地产经济的运行,就要求进行房地产估价。

1. 房地产生产过程与房地产估价。房地产生产是指通过对土

地投入劳动，进行房屋和城市基础设施的开发建设，获得房地产劳动产品的过程。其前提条件是获得可供开发的土地。国家可以依法征用集体所有土地，将其变为国家所有，或者收回已投入使用的土地使用权，然后将土地使用权以有偿有限期使用的方式出让给土地开发经营单位或建设用地单位。其中政府通过协议、招标、拍卖等方式，有偿有限期地将土地使用权出让给房地产开发公司，由房地产开发公司组织进行房地产的开发和再开发活动，这是房地产开发中的主要生产活动。在这一生产过程中，不论是政府征用土地还是采用协议、招标、拍卖等方式出让土地，不论是政府还是土地被征用者、受让者，都要求进行详实的估价工作。只有在估价基础上，才能使土地进入生产过程，使房地产生产活动得以继续。

2. 房地产流通与房地产估价。房地产流通是房地产业的劳动产品进入市场，通过交易活动，实现其使用价值和价值的过程。房地产流通是有关房地产经济活动中最重要的一个环节。由于房地产的固定性，使得房地产的流通实际上是某种权利在一定程度上转移，这个转移是否能够实现，决定于公正合理的价格。确定房地产公正合理的价格是保证房地产流通的前提条件，而这一价格的确定，则是以客观的房地产估价为基础的。因此，房地产流通要求房地产估价。房地产流通的主要形式，可以清楚地说明这一点。

房地产流通有三种主要形式

(1) 房地产买卖，即房屋所有权和土地使用权的买卖。由于房地产这一特殊商品具有不可移动性，它的生产、消费在同一地点进行。房地产买卖比一般的商品交易要复杂，耗费时间长，动用资金量大，不论是买者还是卖者，都是以非常审慎的态度进行的，否则，一旦造成损失将是巨大的。为了避免发生巨大损失，双方都要进行大量的调查，并对房地产价格进行正确估价。

(2) 房地产租赁。这是房地产流通的又一种形式，是房地产的分期出售。房地产产权人通过租金的形式逐步收回成本和利润。

地产租赁实质上也是流通领域的买卖关系。这个买卖关系能否顺利进行的关键是租金的高低。租金过高 无人承租 租金过低 无人出租。租金高低制约着房地产使用价值和价值的实现，影响着房地产的流通。如何确定合理的租金水平呢？由于房地产租赁是房地产使用权的分期出售，租金则是房地产使用权分期实现的租赁价格，这一价格是市场上租赁双方都认可的价格，与房地产价格的关系犹如利息与本金的关系。因此，确定正常租赁价格或租金必须以房地产本身的价格为依据，这就要求进行房地产估价。

(3) 抵押，即单位或个人的一定量的房地产作为如期偿还借贷的保证物，向银行或其他信贷机构作抵押取得贷款的一种流通形式。贷款到期，贷款人还本付息，同时交纳抵押物的保管费用。若到期无力偿还，银行或其他信贷机构有权处理抵押物，所得资金首先用于归还贷款。抵押贷款，可以解决房地产公司资金不足的困难，也可以使购房者取得房地产的使用权。房地产抵押贷款对双方都有着极其重要意义。随着房地产业的发展 and 市场经济体制的完善，房地产抵押将变得越来越频繁，然而，房地产抵押对任何一方都是有风险的。对金融部门而言，抵押物是还贷保证，而这一保证程度的高低，直接决定于抵押标的物的市场价格，这就要求合理地进行估价，确定价格。对抵押者来说，抵押的目的是为了取得所需资金，房地产价格定的过低，便得不到相应的资金，更何况抵押价格只相当于市场正常价格的 60~70%，得到的资金更有限，同时，还要承担房地产被拍卖的风险。所以，为保证抵押的公正合理，要科学地进行房地产估价。

3. 房地产消费过程与房地产估价。房地产消费是指房地产业的劳动产品，经过市场交易转移到消费者手中，即进入消费环节。房产和地产具有固定性、持久性 而且可循环使用 不断增值。所有者为了弄清家底，往往需要进行估价，以达到充分地利用、保管这些房地产的目的。此外 房地产纳税、投保、典当以及个人房产的继

承等等 均需要确定房地产价格 才能确定纳税、投保、典当及分配金额。所以，房地产消费亦要求估价。

由上述可知，房地产估价与房地产经济各环节是结合在一起的，是房地产经济运行过程中的一项重要内容。

二、房地产商品要求房地产估价

房地产商品是房地产业的劳动产品，其具体内容即土地和房屋。土地是经过开发和再开发的土地，凝聚了人类劳动，具有特定的使用价值。房屋是供人居住或做其他用途的建筑物，是人们劳动的产品，具有一定的使用价值与价值。因此，房地产作为劳动的产品，在商品经济条件下，具有商品的属性。但是房地产商品与一般的商品不同，有其自身的特征。

房地产商品从自然的角度看，有以下几个特征：

1. 位置固定性。土地是自然生成之物 具有固定的位置 在土地上的建筑物也是不可移动的，因而房地产具有位置固定性。

2. 位置的差异性。由于自然和历史的原因，不同地理位置及地域的自然、社会环境客观上存在着差异，即使在同一个城市，不同地段的城市基础设施分布也不均衡，因此，房地产存在着位置优劣的差异性。

3. 使用耐久性。随着社会生产发展，以及建筑材料质量和技术的提高，房屋使用寿命逐步趋于延长，其使用年限可达几十年，甚至上百年，而土地则可永久利用。因此，房地产相对于其他生产和生活资料，具有明显的使用耐久性。这种使用耐久性，使得房地产的使用具有相对固定性。

4. 资源有限性。土地是一种不可再生资源，土地面积是一定的。在有限的可供开发利用的土地中 必须保证农业、生态、环境对土地资源的需求。因而，用于房地产开发、建设的土地资源就更为有限。房屋的开发建设，虽然可向地下和空间发展，但是其发展程度

受到建筑技术、建筑材料等多方面的限制，其资源相对来说也是有限的。

从社会经济角度来看，房地产又具有一系列的特点：

1. 价值大。房地产在形成过程中，从土地征用、建设到装修等，要投入大量的劳动，并且房地产商品要经过开发和再开发的过程凝聚了大量的社会劳动，所以单位产品的价格高，商品整体价值大。

2. 在不同时间或不同地点价格差别大。由于房地产位置固定并且差异性很强，造成价格在不同的时间、地点有较大的差异。特别是社会经济条件的改变，立刻引起房地产价格变化。

3. 整体价值的增值性。房地产既是一种财富，又是一种产品；既是消费资料，又是经营者的生产资料，它本身不可移动，但其权益可以流通。在房地产使用过程中，尽管房屋的价值会不断消蚀，但房地产整体始终处于社会生产和再生产的运动中。尤其是房地产的重要组成部分——土地，其价值具有可积累性，且土地供给日益稀缺，在正常的社会政治经济环境下，随着社会经济的不断发展，整体经济效益的提高以及房地产经济的发达，房地产整体价值不断上升，价格提高。因此，房地产具有保值增值的特点。

4. 房地产具有可垄断性。房地产的自然特点造成房地产具有可垄断性，尤其是土地，除国家依法征用集体所有土地外，一般不发生所有权的转移，不允许进行买卖，但土地作为生产要素其使用权可以进入流通。土地所有权始终控制在国家各级政府手中，土地所有权是政府垄断的。

从上述房地产鲜明的自然和经济特征中可以看出，房地产不同于其他一般商品。第一，房地产不易形成集中的交易市场，而其他一般商品则可以进行样品交易、品名交易，其价格可以在交易市场上自主形成。但对房地产来说，由于固定性，不可能将其搬至一处作比较，需要认识土地、房屋，只有亲临现场观察，对其价格进行

评估方可得到了解。第二 由于房地产具有耐久性、价值大、不可转移等特点，也就决定了房地产商品价格的多样性。除了买卖价格、租赁价格两种主要形式外 还存在着调换、抵押、典当等价格 这些既是房地产价值分期、多形式实现的一种反映，又是房地产各种权利的一种体现，使得房地产价格具有多样性。第三，房地产价格具有多变性，由于房地产本身的位置的差异性，使得房地产价格是多因素的一种综合，在不同的时间、不同的条件下显示出明显的多变性。政策、规划的改变以及交通、供应等条件的改善都直接影响到房地产的价格，使其发生较大的变化。总之，房地产商品的自然和社会经济特征决定了房地产价格具有多样性、多变性、隐蔽性和难以取得的特性。因此 房地产商品本身也要求进行估价 只有这样，才能充分实现房地产的使用价值和价值，使房地产商品得以合理流通。

三、房地产市场要求房地产估价

房地产市场是房地产买卖、租赁、抵押、典当等交易活动的场所。房地产市场作为一种具体市场，就其市场形态而言，并未形成严格意义上的交易“场所”而是一种集合的概念。它是由无数个小市场在不同地点的交易组成的。因此，在某种意义上说，房地产市场是房地产交易关系的总称。房地产市场是房地产经济运行的基础，是整个市场体系中一个非常活跃的专业市场。房地产市场是由地产市场和房产市场有机结合起来的，由于房地产市场的客体土地和房屋的特殊性质，决定了房地产市场与其他市场不同，具有突出的特点：一是经营对象的固定性，房地产市场的主要经营对象是房屋和土地的使用者 房屋和土地都属于不动产 房屋的流通和土地使用权转让，其交易过程只有货币的单方面运动，不发生空间和实体移动；二是房产流通形式多样性；三是地产市场垄断性。正是由于房地产市场的这些特点决定了房地产市场是一个不完全的市

场。

房地产市场与完全自由竞争的市场相比，不具备信息充分、商品同质、厂商买者自由出入和交易双方数量众多四个条件，因而任何一方不会出现垄断局面。所以，房地产市场是一个次市场或准市场。

1. 房地产市场是一个缺乏信息的市场。与股票证券市场不同，股票证券市场是信息最充分的市场，商品（股票证券）明码标价，变化明了，交易公开，而房地产市场则没有这样一个正式的市场。许多房地产交易和定价是悄悄进行，掺杂了许多人情因素，因此，这种成交价往往不能反映成交房地产的真实价值。

2. 房地产的差异性。建筑物在外型尺寸、年代、风格、建筑标准上是各不相同的 即使是外型尺寸、年代、风格、建筑标准以及所有方面都相同的数幢建筑，建在不同的位置，其价值也是不同的。建在市中心和市边缘的同类型建筑物，甚至在同一住宅区的相同住宅，几乎每平方米的价值都是不同的。

3. 投资者进入房地产市场的艰难性。房地产投资金额巨大，资本回收期长，风险大，投资者进入房地产市场是比较困难的。房地产交易是通过法定契约来完成的，房地产的永久性，使得交易各方所签定的契约一般为长期合同。尽管有些合同中有转租、中止的合约规定，但签约方一般不愿这样做。房地产市场对整个商品市场供求关系的短期变化是不敏感的，特别是当整个社会需求下降时，房地产所有者、承租人，宁愿保有房地产相当长一个时期也不愿削价出售、低价转租或放弃它们。所以，房地产市场上交易各方进出房地产市场都是不易的，房地产市场上很难形成均衡价格或社会价格。土地市场不适用供求均衡规律，土地虽然也随着供求关系而变动 但土地不能再生 不会因需求增大 价格提高 而增加供给，土地市场不可能形成‘一物一价’和市场价格。因此 房地产市场是一种不完全的市场，房地产市场交易更具有复杂性。

房地产交易市场的复杂性，使交易各方需要招聘专业人士来进行工作，完成交易，其中最基本的工作就是进行房地产价格评估。

从房产市场交易的各种方式来看，需要进行房产估价，交易才能公正地进行。

1. 房产交易市场要求房产估价。房产买卖是房屋交易的一种最典型的形式，由于房产市场的特殊性，一般人不能充分了解房产的正常价格，交易的结果往往是一方蒙受损失，一方获得不正常的利益。所以房产买卖时必须经过现场勘察确定合理的价格使卖方不因随便开价造成脱销或造成资金周转困难，对买方来说经过评估才决定交易，就不会上当受骗。

2. 房屋租赁市场要求房产估价。房屋租赁是房屋出租人将房屋使用权零星出租给承租人，而房屋的所有权不变，其实质是将房屋的使用权零星出卖。租金的确定一般都是在租金基数的基础上，考虑房屋价格调剂因素估算出来的。租金基数是依据建筑结构不同的房屋建筑造价和折旧年限、残值率计算的折旧费以及房屋的维修费、管理费、利息、地租、税金、保险费、利润等理论八因素而确定的每平方米的建筑面积年租金，它是以房屋价值为基础的。调剂因素包括：①反映房屋自身在定价方面客观存在的差异，如朝向、层高、采光、设备配套水平等等。反映房屋建筑本体之外在定价方面客观存在的差异如坐落地段的环境、绿化、建筑密度、人口密度、地区规划前景和规划实施进度、建材价格上涨、通货膨胀、利率变化等等。可见，租金的确定也要求进行房产估价。

3. 房屋调换市场要求估价。房屋调换是通过房屋使用权或所有权调整、互换，使房屋使用权或所有权发生变化的一种市场形式。在房屋的调换过程中，由于房屋本身的差异性，存在着价格补偿的问题。而价格补偿的确定，就要求进行双方房屋价格评估，这是合理确定房屋价格补偿的有效手段。

对土地市场来说 不论是一级市场 还是二级、三级市场 都要要求进行土地估价。一级市场是土地所有权交易市场。在我国目前有征地市场和集体之间的所有权交易市场。在这个市场上存在着土地价格确定的问题，土地价格是土地经济价值的反映，而土地经济价值是由土地的使用价值及人们的生产能力、土地的稀缺程度多种因素构成的，这些因素在经济上反映为地租或土地预期经济效益。土地买卖的价格正是地租和土地预期经济效益的资本化。尽管国家对土地价格作出了征地补偿的标准范围，但在实际实施时，仍必须进行深入的、具体的估算。二级市场是土地使用权的出让市场，由于级差地租的存在和土地市场的不完全，使土地不易形成市场价格，这就需要进行土地出让价格评估。

1. 招标出让土地价格评估。招标出让土地使用权，是土地出让市场的一种形式。招标底价或出让费用的确定，是在详实的估价基础上确定的，而投标者也必须在对标书的研究基础上，才能确定愿意支付的价格，所以，双方均要进行估价。

2. 协议出让土地价格评估。土地使用权的协议出让是土地所有者和土地使用者双方采用共同协商的方式出让土地的使用权。出让方必须向有意受让方提供出让地块的必要资料和有关规定，如土地坐落、四至范围以及地形位置图、土地规划用途、建筑容积率、建筑密度、净空限制、地下延伸等各项详细规划要求，环境保护、园林绿化、卫生防疫、交通、消防等各项小区规划或建设要求，出让形式和年限等。有意受让方在此资料的基础上进行勘察设计，价格评估，最后提出愿意支付的出让金的数额。因此，协议出让价格的确定，也是在价格评估的基础上进行的。

3. 拍卖出让土地使用权评估。土地使用权的拍卖出让是土地所有者按照一定的规划、法规，在指定时间和地点，要求购买土地使用权者公开叫价竞争，出价高者获得土地使用权的出让方式。拍卖者必须向应买者提供拍卖地段的基本状况和用地要点等资料和

文件，应买者据此标的物资料，进行现场勘估，确定自己叫价的上限和下限。在拍卖过程中，无论是拍卖底价即拍卖最低限价，还是应买者的叫价，都是在价格评估的前提下叫出的，所以，拍卖亦要求进行土地价格评估。三级市场是土地使用权的转让市场，由于使用权的垄断，转让价格往往高于出让价格，而这个价格也是在特定条件下的评估价格。

除以上房屋和土地的几种市场形式之外，还有房地产的抵押、典当以及土地的租赁等市场，其抵押、典当金额和土地租赁价格的确定，都是在合理的估价基础进行的。

四、房地产管理要求房地产估价

随着房地产业的繁荣，房地产的运行变得异常活跃，为了保证房地产正常运行，必须加强调控和管理，而在市场经济条件下，对房地产运行调控管理的核心问题则是价格管理，价格评估则是价格管理的前提和关键，是一个调控的依据。正确地估价房地产价格，不仅对促进房地产的优化配置和高效使用，而且对建立社会公平、良好的经济秩序等都有着重要的意义。

1. 整个国家宏观房地产管理要求房地产估价。

(1)国家对房地产资产管理要求估价。房地产是一项重要的资产，在国家总财富中占有很大的比例。据有关资料，香港房地产价值占总财富的 1/3,75% 的投资与房地产有关。日本不动产价值约占其总财富的 3/4。我国城镇房地产总值大约超过一万六千亿元，占固定资产总值的比重很大。然而，我国长期以来房地产的价值在经济上并未得到体现，这是一个极大损失。要管理好如此巨大数量的房地产，就必须掌握其价值的增减变化，因此，房地产估价是对国有房地产资产管理的依据。前一阶段进行的清产核资，国有资产评估中，有大量的房地产估价工作。

(2)房地产价格管理要求房地产估价。房地产价格评估是确定

房地产价值的基础性工作，是国家进行房地产调控管理的有效手段。目前社会上房地产价格表现为一个多层次、多元化的状态。从福利的公房低租金到私房租金、商品房租金呈现一个系列，从平价出售公房到一般商品房、私房、侨汇房等不同价格水准又呈现为一个系列；从各地悬殊较大的土地出让价格到土地使用税费的混乱，在沿海城市实施有偿使用土地的同时，内地大部分城市还是无偿划拨土地，土地管理连最基本的基准地价都没有。房地产估价就是提供一个科学、公正的测算标准和方法，并在此基础上统一测算口径，从诸多价格形态中寻求一个“标准价”为房地产价格管理提供准绳，并有助于价格管理工作规范化、科学化，进而完善房地产价格机制。

(3) 房地产税收管理要求房地产估价。房地产自古以来都是一个良好的税源，在国外房地产业一般形成的财政收入占总财政收入的 $1/4$ 至 $1/3$ 。如香港房地产业是四大经济支柱之一，是香港生财、聚财的重要部门。据统计，港英政府每年从房地产业取得的直接或间接收益占财政总收入的 30% 左右，1981—1982 年高达 48% 。而我国商品经济发展较早的深圳等地区，房地产新创造的财富直接支撑和促进了当地经济的发展。随着我国房地产业的发展，房地产新提供的税收会大大增加，而这些税收都是以房地产的价值为课税基础的。为了掌握切实可行的课税基础，避免偷税、漏税和课税不公平，课税机关和课税人员都必须对房地产价格进行评估，为政府税率和税费的制定提供权威性的计价依据。

2. 房地产价格评估是房地产经营活动的有效管理手段。

(1) 进行房地产投资需要进行房地产估价。由于房地产业的特点，投资数额大，占用时间比较长，完全用自有资金是不可能满足房地产投资需要的，因而往往要借助金融市场的支持，这样就需要向银行进行抵押贷款。银行为了减少风险，发放的贷款一般低于房地产的价值，因此银行要进行房地产估价。而对消费者来说，为了