

第一章 房地产价格评估概述

第一节 房地产价格评估的作用

房地产价格评估，是指房地产专业评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学的评估方法，在综合分析影响房地价格各项因素的基础上，对房地产价格作出合理的估算与评定。

房地产评估，又称房地产估价，二者的基本含义是相同的。

我国《城市房地产管理法》第 33 条规定：“国家实行房地产价格评估制度。”建立房地产价格评估制度，是培育社会主义房地产市场的一个重要环节，也是促进房地产公平交易的基本保障，其积极作用有以下几点：

一、房地产价格评估，可以有效地保护当事人的合法权益

随着我国经济建设的发展和社会主义市场经济体制的确立，进入流通领域的房地产商品将会日益增多，流通量将会越来越大。在房地产交易市场上，对于出售者来说，都希望自己卖出的房地产商品价格高一些，对于购买者来说，都希望自己买进的房地产商品价格低一些。怎么才能确定一个公平合理的交易价格呢？只有通过房地产价格评估才能做到。经过政府行政主管部门批准成立的房地产价格评估机构，由于拥有经验丰富的专业评估人员，对市场行情和评估标准了如指掌，可以根据政府规定的评估标准与

科学的评估程序，结合市场供求状况与价格水平，对每一宗房地产通过评估确定一个公平合理的价格，使每一宗房地产交易均以合理的价格成交，使交易双方都不吃亏，从而能有效地保护当事人的合法权益。

二、房地产价格评估，可以为确定国有房地产价值提供可靠的、科学的依据

国有房地产占有单位进行资产转让、拍卖、企业兼并、股份制经营，或与其他企业经济组织或者个人开办中外合资、合作企业，都需要对房地产进行价格或价值评估。国有房地产占有单位进行资产抵押、典当及其他担保、企业租赁或核定国有资产价值，也需要对房地产进行价值或价格评估。通过评估，核定国有房地产的价值量，确定国有房地产的转让、入股、抵押及租赁价格，从而确保国有房地产价值的正确存量，防止国有资产流失。所有这些，都离不开房地产价格评估。

三、房地产价格评估，可以促进国家对房地产市场的宏观调控

由于房地产商品是关系国计民生的重要商品，在社会主义市场经济条件下，国家对房地产商品的价格仍需要进行宏观调控。为此，我国《城市房地产管理法》要求县级以上人民政府或者其授权的部门，应当定期确定并公布“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格”。进行房地产价格评估“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”。政府通过制定房地产价格评估标准，并依靠评估部门对每一宗房地产交易价格的评估，就可以对房地产商品价格进行监控，从宏观上调控房地产市场价格，稳定房地产市场。

第二节 房地产价格评估的对象

房地产价格评估的对象,按评估目的划分有以下几个方面:

1. 进行转让(含买卖、预售)、交换的房地产。
2. 进行抵押、典当的房地产。
3. 进行租赁的房地产。
4. 需要保险、纳税、拆迁补偿的房地产。
5. 办理继承、分割、合并、赠与的房地产。
6. 需要清产核资的房地产。
7. 实行合资经营、合作经营、股份制经营、企业兼并的房地产。
8. 其他需要评估的房地产。

第三节 房地产价格评估的原则

房地产价格评估,应当遵循公正、公平、公开、合理的原则。房地产价格的形成是由与其有关的客观条件决定的,是不依人们的主观意志为转移的。房地产估评人员经过多次实践与深入探索,逐步了解了影响房地产价格形成的客观因素,并总结了在价格评估工作中所应遵循的基本原则,这些原则是:

一、房地分别评估、综合计价的原则

对大部分房地产价格的评估,均要依照有关的评估标准,采用科学的评估方法,对房屋和土地的价格分别进行评估,然后将房价与地价综合起来,计算该宗房地产的评估价格。

二、公正、公平、公开、合理的原则

进行房地产评估的目的,是为了求得一个公平合理的价格。如果评估的价格不公平、不合理,不仅会给当事人的利益造成损害,

同时也会损害评估机构自身的社会声誉。因此，房地产评估人员必须坚持公正的立场，客观地进行评估，不能采用任何营私舞弊、弄虚作假、偏袒一方的错误作法。

三、反映市场供求的原则

房地产价格同其他商品价格一样，受市场供求关系的影响很大。如果房地产商品供小于求，则价格必然上扬；如果房地产商品供大于求，其价格必然下降。因此，在评估房地产价格时，必须充分考虑房地产市场的供求状况及发展趋势，不能背离反映市场供求的原则。

四、符合政策法规的原则

房地产评估，必须在房地产法律、法规允许的范围内进行，不能背离有关的法律、法规。例如，评估城市土地使用权价格，要依据城市基准地价和标定地价标准进行评估。评估房屋所有权价格，实行国家定价的，要依据房屋重置价格标准进行评估；实行市场价格的，要依据房屋重置价格标准，参照市场交易价格进行评估。

五、最有效使用的原则

房地产评估，要遵循最有效使用房地产的原则来进行。最有效使用，是指以发挥最大经济效益与社会效益的原则安排使用房地产。例如，一宗土地，既适合建设居住用房，又适合建设商业用房，但后者能产生较高的经济效益，因此，在评估土地出让或转让价格时，应当按建设商业用房来评估。

六、评估时点的原则

房地产市场行情是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，因此，在评估每一宗房地产价格时，必须设定一个评估时点。其做法是将评估人员测算出评估对象的房地产价格的这一天作为评估时点。评估时点即评估基准日期。评估时点是评估房地产价格的时间界限。房地产市场行情的不断变动，政府在不同时期发

布的房地产价格标准与税收政策，都会对房地产价格产生重要的影响，同样一宗房地产，在不同时间会出现不同的价格。因此，将评估时点列为一项评估原则是十分必要的。

第四节 房地产价值与价格

一、房地产价值

房地产价值，是房地产开发建设者在建造经营过程中全部社会必要劳动的消耗。一切房地产商品都是劳动产品。房地产商品的价值通常由三个部分构成，一是为开发土地和建设房屋所消耗的各种建筑材料、装修设备、地下管线及施工机具等生产资料的转移价值；二是为房地产开发建设者（包括建筑工人、科技人员、管理人员）所支付的工资奖金等劳动报酬的价值；三是房地产开发建设投资者应得的利润及应向国家缴纳的各种税费。

房地产商品的价值量是由开发建设房地产商品的社会必要劳动时间决定的。如果开发建设房地产商品的社会必要劳动时间不变，房地产商品的价值量也不会变。社会必要劳动时间改变了，房地产商品的价值量也会随之改变。

二、房地产价格

房地产价格是房地产商品价值的货币表现。房地产价值是房地产价格形成的基础。

房地产商品的价格，同房地产商品的价值一样，通常也是由三个部分构成的。即：一为开发土地和建设房屋所消耗的各种建筑材料、装修设备、地下管线及施工机具等生产资料的货币支出；二为房地产开发建设者（包括建筑工人、科技人员、管理人员）所支付的工资奖金等劳动报酬的货币支出；三为房地产开发建设投资者应得的利润及应向国家缴纳的各种税费的货币支出。

上面所讲的房地产价格是指房地产商品的生产价格。房地产

商品的销售价格通常由四个部分构成，除了上面讲的三个构成部分外，还应当加上一项房地产商品流通过程中所发生的各项经营管理费用。

三、房地产价值与房地产价格的关系

房地产价值与房地产价格既相互联系，又相互矛盾。两者的联系表现为房地产价格必须以房地产价值为基础，反映和体现房地产的价值。两者的矛盾表现为房地产价格受市场供求关系的影响，可以背离价值。当房地产商品供不应求时，价格会高于其价值；当房地产商品供大于求时，价格会低于其价值。但房地产商品价格总是围绕价值有规律地上下波动，这正是价值规律作用的表现。

价值规律要求房地产商品按照它的价值进行交换或销售。价值规律的这一客观要求是通过价格和价值的偏离所引起的房地产商品供求变化来实现的。当房地产价格跌落时，社会需求就会增加；当房地产商品价格上涨时，社会需求就会减少。价值规律对于房地产商品流通具有重要的调节作用。

第五节 房地产价格种类

房地产价格是由房地产开发经营过程中的社会必要劳动时间决定的价值的货币表现。各类房地产商品价格的确定，应当以正常开发经营情况下的社会平均建设成本、流通费用、合法利润与应纳税费为依据。房地产商品价格，大致可分为以下几类：

一、土地使用权出让、转让价格

根据我国《城市房地产管理法》的规定，凡以出让方式取得国有土地使用权者，均须向国家缴纳出让金。国有土地使用权出让金，均按各城市人民政府规定的基准地价或标定地价计算。

北京市人民政府发布的《北京市出让国有土地使用权基准地

价》京政发〔1993〕34号文件规定：北京市出让国有土地使用权的基准地价，由土地出让金、市政基础设施配套建设费、土地开发及其他费用构成。凡是使用国有土地进行商业、公寓、住宅和工业建设，都要向政府缴纳国有土地使用权出让金。出让金的金额，按土地的不同区位、不同用途和不同容积率分别计算。

以有偿方式转让划拨土地使用权的，由受让者或转让者按出让国有土地使用权基准地价标准补交出让金。

二、土地使用权出租价格

《北京市征收外商投资企业土地使用费规定》（北京市人民政府令〔1992〕第13号）第二条规定：“凡在本市行政区域内使用土地（包括集体所有土地）兴办中外合资经营企业、中外合作经营企业、外资企业（以下统称外商投资企业），除依法经出让取得土地使用权者外，均按本规定征收土地使用费”。第四条规定：“土地使用权自核定之日起五年内不变；五年期满后，根据实际情况，重新核定。”

三、房屋买卖价格

房屋买卖价格有以下几类情况：

（一）新建商品房的买卖价格

按照征地及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、房屋建筑安装工程费、公共配套设施费、管理费、利润、四源费、大市政费、及两税一费、用电权费等十一项费用构成的综合造价为计价依据。

（二）旧房买卖价格

根据市政府批准的《北京市房屋重置价格评估办法》，按房屋的重置成本价格加成新折扣为计价依据。

无论新房和旧房，其价格均因房屋质量和地段环境的不同而有所区别。

房屋买卖价格，有国家定价与市场调节价之分。向社会中低

收入者出售、出租公有住房，城市拆迁房屋作价补偿，实行国家定价，其他房屋交易实行市场调节价。

四、房屋租凭价格

房屋租赁价格，根据房屋建筑结构与使用性质的不同，目前有以下五种价格形式：

（一）低标准租金

目前城镇居民租用公有住房，均实行低标准租金。1994 年，北京市居民租用的公有住宅楼房每平方米平均月租金为 0.55 元。现行租金标准不足房屋维修、管理两项费用，故称为低标准租金。

（二）准成本租金

由房屋折旧费、维修费、管理费三项因素构成的租金标准，称为准成本租金。

（三）成本租金

由房屋折旧费、维修费、管理费、投资利息、房产税五项因素构成的租金标准，称为成本租金。

（四）商品租金

由房屋折旧费、维修费、管理费、投资利息、经营利润、保险费、房产税、土地使用税八项因素构成的租金标准，称为商品租金。

（五）市场租金（或称协议租金）

根据市场供求关系和自愿原则，由租赁双方协商议定的租金称为市场租金。

房屋所有权人，将以划拨方式取得使用权的土地上的房屋按市场租金出租的，应当将租金中所含的土地收益上缴国家。

五、房地产抵押价格

房地产抵押，抵押人要按银行贷款利率向抵押权人支付利息。房地产抵押价格应当低于市场交易价格。如果银行贷款的年利率是 12%，两年期抵押贷款的金额一般只占市场交易价格的 70% 左

右。这是抵押权人为了防止因市场变化而使自己可能蒙受损失的一种保全措施。

第六节 房地产价格构成

一、土地价格构成

城市土地价格，一般由下列因素构成：

(一)土地使用权出让金

经营单位使用城市国有土地，均要向政府交纳土地使用权出让金，不同地段的土地应缴纳多少出让金，主要是由该地块的位置来决定的。位置好、使用价值高的地块，应该多缴纳一些出让金；位置差、使用价值低的地块，可以少缴纳一些出让金。

(二)市政基础设施配套建设费

在我国，城市基础设施主要是由国家和地方政府投资建设。为了收回这部分投资，形成良性循环，应当将市政基础设施配套建设费列为城市土地价格构成的一部分。

(三)土地开发及其他费用

在城镇用地，需交纳城镇拆迁费，在郊区县征用土地，需交纳征地补偿费。这是城市土地价格构成的重要组成部分。

二、房屋价格构成

城市房屋价格，一般由下列因素构成：

(一)土地开发费

即小区红线以内的基础设施费和临时用水、用电、修路及场地平整费。

(二)勘察设计费

即房屋建设工程的地质勘察与规划设计费。

(三)建筑安装工程费

即施工企业建筑安装房屋的工程费用，也就是施工企业建造

房屋的生产成本。

(四)经营管理费

即在房屋开发经营销售过程中所发生的管理费用。

(五)经营利润

即房屋开发经营企业应得的合法盈利。

(六)贷款利息

即房屋开发经营企业投入资金的银行贷款利息。

(七)应纳税金

即房地产开发经营企业应当向国家缴纳的税金和有关费用。

第七节 房地产价格政策

一、房地产价格政策的涵义

房地产价格政策，是指国务院和地方人民政府为管理房地产商品价格而制定的政策法规和价格标准的总称。我国房地产价格政策的主要涵义是：

1. 在房地产流通领域，要保持房地产市场价格的基本稳定。在正确处理国家、集体、个人三者利益关系的前提下，保持房地产开发建设者、经营者和消费者的合法经济权益。

2. 在房地产价格形式上，要逐步建立以市场形成价格为主的房地产价格体系。向社会中低收入者出售、出租公有住房，拆迁房屋作价补偿，及以协议方式出让国有土地使用权的价格，实行国家定价。其他房地产交易价格，实行市场价。

3. 在房地产价格构成中，应当包括房地产开发建设的社会平均成本、应纳税金、企业利润和正常的流通费用。

4. 制定、调整实行国家定价的房地产价格，应当反映房地产价值，符合商品化要求，并遵循以下原则：

(1) 各种不同类型的房地产应当保持合理的比价关系，房地

产价格与其他社会商品价格之间也应当保持合理的比价关系。

(2) 根据城市土地的不同地段、不同用途和不同的容积率, 实行不同的差价。

(3) 根据房屋的建筑结构、装修设备、施工质量和新旧程度, 实行优质优价、低质低价和新旧程度差价。

5. 依照上述实行国家定价的范围和要求, 区别不同类型的房地产, 分别制定城市基准地价、标定地价和各类房屋重置价格。

二、房地产价格政策的作用

实行正确的房地产价格政策, 建立合理的房地产价格体系, 在房地产开发建设、经营管理与消费过程中具有突出的作用, 概括起来有以下几点:

(一) 有利于推动房地产开发建设的发展

实行正确的房地产价格政策, 建立合理的房地产价格体系, 对房地产开发建设有巨大的推动作用。近年来, 由于国家实行了正确的房地产价格政策, 逐步建立了房地产价格体系, 使房地产开发经营企业有利可图, 使房屋消费者承受得起, 从而大大推动了城市房地产建设事业的发展。以北京为例, 1978 年以前, 全市房屋建筑年竣工面积最多只有 200 至 400 万平方米, 1987 年以来, 每年的竣工面积均达到 1 100 万平方米左右, 比 1978 年以前的最高年份增长了 1.5 倍以上。

(二) 有利于搞活房地产流通

实行正确的房地产价格政策, 建立合理的房地产价格体系, 对搞活房地产流通十分有利。在改革开放以前, 由于房地产价格不够合理, 政策限制过死, 房地产流通基本处于停滞状态。实行改革开放以来, 由于中央明确提出了房屋商品化方针, 国有土地使用权实行有偿出让和转让, 并且制定了合理的价格政策, 不仅有大批新建商品房和国有土地使用权进入流通领域, 而且有不少存量房地产进入流通领域出售或出租, 房地产市场也变得活跃起来。

据统计,北京市 1993 年新建商品房成交数量和旧房成交数量有 400 多万平方米,与前几年相比,增长了几十倍。

(三) 有利于调节住房消费

实行正确的房地产价格政策,建立合理的房地产价格体系,对住房消费有积极的调节作用。新中国成立以后,对职工住房实行低租金福利性住房制度,住房消费在职工家庭消费支出中所占的比重越来越小,1992 年平均仅占家庭月收入的 1%左右。由于租金低,助长了人们对住房的过高要求。自 1987 年以来,根据国务院关于实行住房制度改革的指示精神,烟台、唐山等城市将每平方米住房月租金提高到 1 元以上,达到准成本租金水平,增加了居民的住房消费支出,抑制了过高的住房需求,使少数住房过多的居民主动退出了多余的住房。

(四) 有利于促进房地产开发与建筑企业公平竞争

实行正确的房地产价格政策,建立合理的房地产价格体系,可以促进房地产开发与建筑企业的公平竞争。对于进入流通领域的房屋,应当分等定级,实行优质优价,低质低价。对于施工质量好、工艺水平高的优质房屋,应在同类房屋中评定最高的价格。对于施工质量差、工艺水平低或者粗制滥造、偷工减料的房屋,应在同类房屋中评定最低的价格。使付出劳动代价大者多得收益,使付出劳动代价小者少得收益,使投机取巧者不得收益。只要我们长期坚持这样的价格政策,就一定会促进房地产开发与建筑企业的公平竞争,推动房屋质量不断提高。

三、现行房地产价格政策

自改革开放以来,随着房地产业的振兴和发展,房地产价格政策正在按照社会主义市场经济的要求逐步完善起来。现行的房地产价格政策主要有以下几项:

(一) 土地使用权出让价格政策

我国《城市房地产管理法》第七条规定:以出让方式取得国

有土地使用权，土地使用者必须向国家支付土地使用权出让金。第十二条规定：“土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。”“采取双方协议方式出让土地使用权的出让金，不得低于按照国家规定所确定的最低价。”第三十九条规定：以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当由受让方按照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

城市每宗国有土地使用权出让金的金额，以协议方式出让的，按照该城市人民政府公布的基准地价或标定地价计算；以拍卖、招标方式出让的，按竞价、中标的价格确定出让或转让价格。

国家物价局、建设部 1992 年 4 月联合印发的《关于解决在房地产交易中国有土地收益流失问题的通知》规定：“凡未实行土地使用权有偿出让和转让的，经房地产交易市场由当事人协议出售、出租的城镇国有土地上的各类房屋（不包括房地产开发公司新建的商品房），均应向出售、出租人收取一定的土地收益金。”土地收益金按房地产交易建筑面积计收。在房地产买卖中，从超过房产评估价格以外的收益中收取，超过评估价格一倍以内的按不超过 20% 收取；二倍以内的按不超过 30% 收取；三倍以内的按不超过 40% 收取；三倍以上的按 50% 收取。对出租的房屋，参照上述比例从超过限额标准租金以外的收益中收取。具体收取标准由省、自治区、直辖市物价部门会同建设部门确定。”

（二）土地使用权出租价格政策

中外合资经营企业、中外合作经营企业、外商独资企业租用城市土地使用权，须缴纳土地使用费。城市每宗土地使用费的金额，按照该城市人民政府公布的租用城市土地使用费标准计算，或者由城市土地管理部门与土地使用者协商议定，但议定的使用权租赁价格不得低于政府规定的最低价。

（三）新建商品房销售价格政策

新建商品房销售价格，包括房地产开发经营企业向单位和高

收入市民出售商品住宅的价格和住房制度改革单位向职工出售新建住宅的价格两类情况。

根据房屋商品化原则，房地产开发经营企业向单位和高收入市民出售普通商品住宅，可按由社会平均建设成本、应纳税费、企业利润和正常流通过费用等构成的综合开发价格出售，但不能超过政府规定的最高限价。开发企业的实际出售价格，须向政府主管部门如实申报。开发企业出售高档商品住宅和非住宅商品房，实行市场价格，政府不予限制。

向社会中低收入者出售康居住宅或安居住宅，均应按政府规定的价格出售。

根据国务院国发〔1988〕11号文件和〔1991〕31号文件的规定，住房制度改革单位向职工出售新建商品住宅，实行优惠政策，其出售价格应按住宅本身的建筑造价和征地及拆迁补偿费两项费用构成的标准价计价。具体出售价格和优惠办法，须经所在城市住房制度改革办公室及有关部门共同审核批准。

（四）公有旧房买卖价格政策

公有旧房买卖价格，包括企事业单位之间公有旧房买卖价格和住房制度改革单位向职工个人出售公有旧住宅价格两种情况。

建设部、国家物价局、国家工商行政管理局联合发出的〔1988〕建字第170号通知规定：企事业单位之间买卖公有旧房的交易价格，可在房地产管理部门评估价格的基础上，由买卖双方协商议定。

建设部〔1988〕建房字70号通知规定：住房制度改革单位向职工出售公有旧住宅，其价格按重置价成新折扣、质量和环境因素等计价。具体出售价格和优惠办法，须经所在城市住房制度改革办公室及有关部门共同审核批准。

（五）私有房屋买卖价格政策

私有房屋买卖，包括单位购买私房与个人购买私房，均实行

市场调节价。即在房地产交易管理部门进行价格评估的基础上，由买卖双方协商议定价格。

（六）征用拆迁房屋补偿价格政策

根据国务院《城市私有房屋管理条例》和北京市人民政府《关于城市公有房屋管理的若干规定》的要求，因城市建设征用拆迁私有房屋或公有房屋，建设单位必须对被拆迁的房屋给予合理补偿，补偿金额均按地方政府公布的房屋重置价格结合成新计算。

国务院 1991 年 1 月颁布的《城市房屋拆迁管理条例》第三章规定：“拆迁补偿实行产权调换、作价补偿，或者产权调换和作价补偿相结合的形式。产权调换的面积按照所拆房屋的建筑面积计算。作价补偿的金额按照所拆房屋建筑面积的重置价格结合成新结算”。“以产权调换形式偿还的非住宅房屋，偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分，按照重置价格结算结构差价。”以产权调换形式偿还的住宅房屋，偿还住宅房屋与被拆除住宅房屋之间的差价结算办法，由省、自治区、直辖市人民政府规定。北京市实施《城市房屋拆迁管理条例》细则第三章规定：“拆除住宅房屋以产权调换形式补偿的，偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分，按重置价格结算结构差价。”

（七）落实政策收购房屋的价格政策

因落实政策收购房屋，实行国家定价，均按地方政府规定的价格标准计价收购。总的计价原则是：产权人出租的房屋，应按政府规定的价格标准计价；十年动乱中被他人占用而产权人不要求腾退的房屋，计价标准可以适当提高。

（八）房屋租赁价格政策

房屋租赁价格，包括居住用房租赁价格和非居住用房租赁价格两种情况。

居住用房的租赁价格，按照住房制度改革的进程，逐步提高租金。

非住宅房屋的租赁价格，大致可分为两类情况：一是对行政事业单位的办公用房，实行成本租金。二是对工商企业的生产、营业用房，实行商品租金，或由租赁双方协商议定租金。

上述八个方面的房地产价格政策，主要适用于北京市。其中，属于国务院、建设部文件规定的价格政策，也适合于其他城市。

第八节 房地产价格管理

一、房地产价格管理的概念

房地产价格管理，是指政府主管部门对房地产买卖、转让、抵押、租赁等交易价格所实行的宏观调控与微观管理活动。房地产价格管理，既包括房地产固定交易场所内成交的价格管理，又包括房地产固定交易场所外成交的价格管理。房地产价格管理是房地产市场管理的重要内容。

二、房地产价格管理的意义

对社会商品进行价格管理，是国家和地方政府管理国民经济的重要手段。房地产价格管理，则是政府主管部门管理城市房地产经济的重要手段。价格管理，无论在国民经济管理中，还是在房地产经济管理中，都占有举足轻重的地位。其重要意义表现在以下几个方面：

（一）保证国家房地产价格政策的贯彻实施

为了发展城市房地产经济，充分调动房地产开发经营者的积极性，加快城市房屋建设特别是住宅建设，满足社会生产和人民生活不断增长的用房需求，国家和地方政府制定了一系列房地产价格政策。而要保证这些价格政策得到贯彻实施，就必须加强房地产价格管理。只有按照国家的政策制定房地产价格标准，建立合理的房地产价格体系，实行价格评估与成交价格申报制度，并认真查处价格违章违法活动，才能使国家的房地产价格政策得到

贯彻实施。离开强有力的价格管理，国家的房地产价格政策所要达到的目标就会落空。

（二）保障国家和地方政府的经济收益不受损失

在房地产价格管理中，涉及国家和地方政府经济收益的方面包括：向职工或居民个人出售公有住房，除按规定的优惠政策定价外，不得降低出售价格；买卖成交的房地产，买方必须按国家规定向主管部门缴纳契税，买卖双方必须按政府规定向主管部门交纳手续费；租赁成交的房屋，出租方必须向国家交纳房产税，租赁双方必须向政府主管部门交纳手续费；买卖、租赁等交易各方不得隐价瞒租，偷漏税费。对于违反价格政策，非法牟取暴利的，要坚决处罚，该没收的非法收入要坚决没收，该罚款的要坚决罚款，等等。所有这些要求，都要通过严密的房地产价格管理来实现。否则，将给国家造成不应有的损失。

（三）保护房地产开发建设者、经营者和消费者的合法权益

房地产价格，是房地产开发建设、经营、消费三者经济权益的连结点，房地产价格管理则是保护三者经济权益的重要环节。对于房地产开发经营者来说，他们所关心的是开发经营的合法利润能否得到实现。对于消费者来说，他们所关心的是能否以合理的价格买到比较称心的房屋。而房地产的开发建设、经营、消费三者的经济权益能否真正得到保护，关键在于房地产管理部门评估审定的价格是否公平合理。如果房地产管理部门评估审定的价格是公平合理的，那么三者的权益就会得到保护。反之，如果房地产管理部门评估审定的价格不够公平合理，那么，就会使一方或两方的利益受到损害。因此，政府主管部门必须认真做好房地产价格管理工作，切实保证房地产开发建设、经营、消费三者的合法权益。

三、房地产价格管理的内容

房地产价格管理，既是整个商品价格管理的一部分，又是一