

上篇 房地产估价

第一章 房地产及房地产价格

第一节 房地产及房地产市场

一、房地产与地产、房产

房地产是房产和地产的统称，从属于不动产范畴。^①因此，要弄清房地产的内涵，必须弄清什么是房产和地产。

房产 依名思义 即房屋财产。它是建筑在土地上的定着物 是人类劳动的产物。

地产，目前理论界对其界定很不一致。本书将地产界定为被个人或社会集团垄断占有（通常有法律形式予以肯定）的土地财产，即赋予了所有权的土地。地产是一个历史范畴，它随着土地所有权的出现而出现，随着土地所有权的消亡而最终退出历史舞台。而土地则是一个自然范畴。在现实社会中所有土地均赋予了所有权，所以均表现为地产。

不动产是财产存在的一种形式（财产的另一存在形式是动产），在许多国家和地区的民法中，把不动产规定为土地及其定着物。目前我国民法中对不动产没有作出界定。

二、房地产种类及特性

土地这个由地球表面一定深度和高度的岩石、土壤、水、空气和植被等构成的自然物可作多种分类。按其经济用途的不同，土地可以分为以下几类。

1. 农用地 用于农、林、牧各业生产用地，包括：(1)耕地；(2)园地；(3)林地；(4)草地。

2. 非农业生产用地 包括：(1)厂矿用地；(2)交通过地。

3. 城乡居民点用地 包括城乡居民点的生产、生活、交通过地。

4. 水域 即内陆水域及水力设施占地。

5. 特殊用地 包括：(1)休息用地 即风景、名胜、古迹、公园、疗养用地；(2)自然保护区；(3)军事用地；(4)未开发利用的土地。

土地的特性可分为土地的自然特性和经济特性两方面。

土地的自然特性，是指土地自然物本身所具有的特性，它包括：

1. 位置固定性 土地的空间位置是固定的，不能移动。这一特性使土地的利用形态受到严格的空间限制。

2. 质量差异性 土地的位置不同 决定了其温度、湿度、光照等自然条件不同 从而导致土地的自身条件(地质、地貌、土壤、植被、水文等)的不同 因而造成土地之间存在巨大的自然差异。这个差异导致土地级差地租的产生。

3. 不可再生性 土地是不可再生资源，是自然的产物。土地面积不能随意增减。

4. 效用永续性 一般的物品或生产资料总会随时间或使用而逐渐磨损或改变原有的物质形态，而土地则不同，只要使用得当，土地的效用即利用价值则经久不衰。

土地的经济特性，是指土地作为一种社会经济关系的标的物

所具有的特性。主要表现在：

1. 供给的稀缺性 土地数量有限，而人类的一切生产、生活活动都离不开土地。随着人口的增加和经济的发展，社会对土地的需求增加，土地的总供给必然会出现稀缺。同时，土地位置的固定性使土地的稀缺性主要表现为经济稀缺，即某类用地的稀缺。

2. 可垄断性 土地的稀缺引起土地所有权垄断和土地经营垄断。

3. 土地利用多方向性 一块土地可作多种用途，既可为农地，也可为建筑用地；既可用于建住宅，也可用于建商场。这一特性，决定了在房地产估价中需确定土地的最佳用途。

4. 效益级差性 土地是生产力的要素之一。由于土地质量的差异性而使不同土地的生产力不同，从而在经济效益上具有级差性。而城市地的级差收益主要是由土地位置所引起的。

房屋（房产）是独立的不动产。在我国，土地属国家和集体所有，而建筑物则可属私人所有。由于建筑物与土地有不同的特性，故在房地产估价中，一般将其分开独立估价。因此，在对土地的特性有一般了解之后，认清建筑物的特性也是搞好房地产评估的前提工作。

从房屋的建筑结构来讲，房屋可以分为以下几类：

1. 砖木结构建筑 是指建筑物的墙、柱用砖砌筑，楼层、层架采用木料制作，主要承重构件用砖木建造。

2. 混合结构建筑 其承重的主要结构是用钢筋混凝土、砖和木材建造的。一般是建筑物的墙、柱用砖砌筑，楼板、楼梯为钢筋混凝土，屋顶结构采用钢木或钢筋混凝土、木材等制作。

3. 钢筋混凝土结构建筑 其承重的主要结构是用钢筋混凝土建造的。一般是建筑物的梁、柱、楼板、屋面板均用钢筋混凝土制作，墙体可用钢筋混凝土制作，也可用其他材料制作。

4. 钢结构建筑 承重的主要结构是用钢材建造，墙体一般可

用其他材料建造。

5. 钢、钢筋混凝土结构建筑 承重的主要结构是用钢、钢筋混凝土建造的。一般是建筑物的梁、柱采用钢制造 楼板、屋面板用钢筋混凝土制造。

6. 其他结构建筑 凡不属于上述结构的房屋都归此类，如竹结构、窑洞、砖拱结构等。

分清房屋的建筑结构，在房地产评估时可以准确地计算房屋的重置价格。

在估价中需注意的是，建筑物与土地有着不同的特性，如土地无折旧现象，而建筑物有折旧现象；土地能自然增值而建筑物不能自然增值等。

三、房地产物权的构成

在此简单介绍一下房地产物权及其构成，是为了更准确地对房地产进行估价。房地产价格实为房地产各项权利价格。据我国现有的房地产法律法规，房地产物权主要有土地所有权、房屋所有权、土地使用权、抵押权等。

（一）土地所有权

土地所有权是土地所有者所拥有的，受到国家法律保护的排他性专有权利。在法律规定的范围内，拥有土地所有权的土地所有者可以自由使用和处分其土地。土地所有权包括土地占有权、使用权、收益权和处分权。在现代土地产权制度中，它是一种完全所有权我国《民法通则》规定 财产权是指所有人依法对自己财产享有占有、使用、收益和处分的权利。土地所有权的几种权能在一般情况下是统一的，即为完全所有权，而若以土地为对象与外界发生联系时，如我国设定土地使用权，则土地所有权已不是完全所有权，即土地所有权的各权能已发生分离。分析与判别土地所有权是否是完全形态，是房地产估价的首要工作。我国土地所有权分属国家

和农村集体所有。城市土地和部分农村土地属国家所有，其余为农村集体所有。随着社会的发展，土地所有权所受限制日益增多。在我国已消灭土地私有制，因此社会对土地所有权的限制主要为对农村集体土地所有权的限制。如农村集体不得买卖土地所有权，也不得将土地使用权出让给外商，只能在国家征地时将土地所有权转移给国家，并获得一定补偿；或依法将土地使用权转让。国家土地所有权则没受限制，因所有权主体与国家政体合一，无法限制，故在土地制度改革中设定土地使用权，作为土地所有者的国家具有较充分的权利，对土地使用权有较严格的限制。

（二）房屋所有权

房屋所有权是一种主要的财产权，含有占有、使用、收益和处分等权能。我国房屋所有权可分为国家所有、集体所有和个人所有。在城镇，近几年房地产市场的开放使私人所有房屋比重增加。房屋所有权人可以设定抵押权、租赁权等。

（三）土地使用权

土地使用权是依法对一定土地进行利用、管理并取得收益的权利。土地使用权是土地所有者设定的，是土地所有权派生出来的。因此，土地的利用并不是自由和任意的，土地使用者受土地所有者的限制和规范。但是，在我国房地产市场中，土地使用权含有以下重要权能：(1)占有。指土地使用期间对土地的直接占有和控制；(2)使用。指纯粹意义上的土地使用；(3)部分收益。土地使用者使用土地是为了获取土地收益，扣除上缴地租，获得部分收益；(4)不完全处分。

（四）抵押权

抵押权是对债务人提供担保的房地产实行不转移占有，并具拍卖受偿的权利。一般来说，房地产投资是一种巨额投资，故投资者多以房地产为担保物以获取资金。债权人虽取得抵押权，但不能使用抵押物，只有在债务人未能按期偿还债务时，方可对所抵押之

物进行处分，并享有优先受偿的权利。

房地产可以出租，即在房地产上可以设定租赁权。如土地所有权人或土地使用权人将其土地租与他人使用，房屋所有者将房屋租与他人使用，承租人即取得该房地产的租赁权。租赁权是一种债权。

在上述的几种权利中，所有权是最完全的一种权利，其他物权均为其所派生。房地产所有者每设定一他项物权，均使其所有权不完全，因此，在对房地产所有权估价时，要了解该项权利是否完全，他项物权可以单独形成价格，故了解其设定的形式及内容是对他项物权估价的关键。

四、房地产市场

市场是商品交换中发生的经济关系的总和。房地产市场是以房地产为客体而发生的各种交换关系的总和。在这里，市场的主体是房地产买卖双方，客体是房地产。以房地产为载体，主体之间、主体和客体之间的种种利益关系构成了市场。

我国房地产市场从其内涵上来看，包括以下几个方面：

（一）集体土地所有权和使用权的转移

集体土地所有权的转移是指国家向集体征用土地，实现集体土地所有权向国家的转移。这种转移带有强制性，但伴有经济上的补偿。

集体土地使用权的转移，包含两层含义：其一，集体作为所有者，有偿有限期地把土地使用权承包或租赁给农户或其他用地单位与个人；其二，在有关法律规定的范围内，土地使用者之间有偿有期限地实现土地使用权的横向转移。

（二）国有土地使用权的转移

城市建成区的土地属国家所有，其所有权不允许转移，进入市场流转的只能是国有土地使用权。这种转移包含两个方面：其一，

国家作为土地所有者有偿有限地把土地使用权出让或租赁给土地使用者。目前,土地使用权出让是这种转移的主要内容,有协议、招标和公开拍卖三种形式。其二,在必要的限制下,土地使用权人把土地使用权再转移出去。

(三) 房屋所有权的转移

房屋所有权的转移主要表现在商品房的买卖和公有住宅私有化方面。目前,我国住房制度正在改革,改变了过去全由国家以福利形式分配住房的做法,将住房推向市场,从而使建筑物所有权转移量增加,大量公有住宅正在逐步走上私有化和商品化道路。

(四) 房屋租赁权的设定

建筑物在不进行所有权转移的情况下,可由所有权人设定租赁权,由承租人取得,如写字楼租赁、商场柜台租赁、住房租赁等。租赁所受限制较大,承租人一般不得自行处分所租的房屋。

(五) 房地产融资

房地产投资一般数额大,时间长,开发企业很难完全依赖自有资金进行投资,大多采用融资方式。集聚资金。这主要是通过房地产专业银行或各银行的房地产信贷部,用信贷、发行股票、债券和开展住房储蓄业务及期货预售等方式进行的。

(六) 房地产技术信息市场

指房地产中介机构对房地产交易参与人所提供的服务活动。如提供技术咨询、政策咨询、商务代理、行情分析介绍等。

房地产市场与一般商品市场相比,具有以下几个方面特点。

1. 交换对象的非流动性 房地产的最根本特性就是不能移动。因此,市场交易的不是房地产本身,而是房地产的各种权利。
2. 地产市场的垄断性 城市土地属国家所有,地产市场的一级市场即批租市场只能由政府职能机构垄断。集体土地不得对外批租,其所有权转移只能是征为国有。
3. 房地产市场的区域性 房地产位置的固定性使各地区的

房地产交易呈现出不同的状态，从而使其市场具有明显的区域性。如甲地商品房市场十分看好，而乙地的商品房市场则可能很平淡。

4. 房地产市场竞争的不充分性 房地产市场是一个竞争不充分的市场 其信息交流不畅通 而且 由于投资额巨大 进入市场的主体也十分有限。

第二节 房地产价格

一、房地产价格的内涵

房地产价格和一般商品价格不一样。一般商品价格是商品价值的货币表现，而土地是自然物，因而其价格的形成也就不同于一般商品。房地产价格是由房地产的经济价值（即交换价值）决定的，是经济价值的货币表现。房地产的经济价值是由该房地产的效用、相对稀缺及其有效需求互相作用的结果。

房地产有效用是人所共知的，但这不能表明该房地产有经济价值 如空气、阳光都有效用 但因为能自由获取 因此并不具有价值。房地产数量有限，特别是土地数量不会增加，故表现为稀缺。

效用和稀缺使房地产具有潜在的经济价值。潜在经济价值表现为价格，必须有人愿意购买，即存在有效需求。现实的购买力是房地产潜在经济价值表现为价格的根本原因。

所以，房地产价格是由房地产的效用、相对稀缺和有效需求所形成的，它与一般的商品价格存在区别。因此，我们在对房地产评估时，不能套用一般商品价格计算公式，即商品价格 = 总成本 + 利润，而必须分析房地产本身的价值本质和价格特征。

二、房地产价格的特征

由于房地产具有不同于一般财物的特征 因此 房地产价格也

具有不同于一般商品价格的特征。

1. 房地产价格是关于房地产权利利益的价格 房地产的特征之一就是位置的固定性。因此，进入市场交换的，不是房地产本身，而是关于该房地产的所有权及由其所派生的其他各种权利。所以，房地产价格是关于房地产权利利益的价格。某种权利带来的利益大 其价格就高 反之 价格就低。同时 同一房地产可以设定多项权利（如土地使用权、租赁权、抵押权、相邻权等）各种权利的利益均能形成价格。

2. 房地产价格一般是以交换价格或租金表示 房地产的经济价值是以交换价值来表现的，但也可以用一定期间的收益即租金来表现。房地产价格和租金之间的关系，就象本金和利息的关系一样，要求本金房地产价格，只要把握纯收益（租金）和还原利率，即可依收益还原法将纯收益还原成本金（房地产价格）。

3. 土地价格不是土地价值的货币表现，不依生产成本定价 一般商品，大都是人类劳动产品，具有劳动价值，其价格可依生产其商品所耗费的社会必要劳动时间来决定。单纯的房产也是劳动产品，房屋造价也是依生产成本而定。但土地则不同，土地是一种自然物，不是人类的劳动产品，不具有劳动价值，但因其有效用而具有经济价值，其价格的制定无法依生产成本而定，只能依经济价值确定。

4. 房地产价格具有很强的动态性 房地产因其位置固定性而使其市场具有明显的区域性。房地产价格主要受区域因素的影响。由于社会在不断发展变化，区域的社会、经济因素也在不断变化之中。因此，房地产价格经常在变化，具有很强的动态性。

5. 房地产价格大多是随个别交易而形成，一般没有统一的市场价格 在理论上，我们可以根据房地产市场的供求关系来确定价格，但由于房地产的位置固定性，它无法象其他商品一样可以到处流动，因而其市场具有强烈的垄断性和不完全性。房地产市场几

乎不能形成统一的大市场，也不能形成统一的均衡价格。其交易成交必须是交易双方当面论价实地勘察。

三、房地产价格的形式

在房地产市场中，由于确定价格的目的不同，房地产价格呈现多种形式。进行房地产估价，首先就须弄清各种价格形式的含义。

（一）房价、地价、房地产价格

房地产即房产和地产，故房地产价格的形式是“房价”、“地价”和“房地产价格”。所谓房价是指房屋价格或建筑物价格。目前在我国一般是房价中包含地价。所谓地价，是指地产价格或土地价格，是土地经济价值的货币表现。房地产价格是把土地房屋作为统一体观察时的价格。

（二）交易价格、理论价格

交易价格是指房地产在市场交易中的实际成交价格，又称市场价格。由于交易的具体环境不同，房地产交易价格又可分为公平交易价格和非公平交易价格。

公平交易价格是房地产在自由市场上存在相当期间、买卖双方都十分了解市场情况，并且在没有特别动机的情况下的成交价格。如果在交易过程中受到许多非正常因素的影响，如一方不了解市场行情，或交易受到政府的某种限制，或交易双方存在某种利害关系等等，都会导致交易价格不正常，我们称此为非公平交易价格。

拍卖价格、协议价格、招标价格、转让价格、租赁价格等等均属于交易价格。

理论价格是指一个与房地产经济价值相等的货币额。这个理论价格一般难以精确地表现出来，而是通过交易价格的波动，取其中心值，因而只是一个理论值。

（三）评估价格、估定价格

评估价格，是指依据一定的评估方法对房地产所作的价格估计。如我们用收益还原法、市场比较法、剩余法等对某一房地产进行估价，所得结果便是评估价格。评估价格是房地产理论价格的体现。但由于评估人员所用的方法及各自评估经验的不同而使结果不同，因此同一房地产在同一时刻有不同的评估价格。评估价格是交易价格的基础，房地产在进行交易前，一般都要对其进行评估，以利成交。

估定价格，是中央或地方政府为了课税，由估价人员估定的房地产价格。它通常低于市场交易价格，是交易价格的若干百分比。房地产是政府的重要税源。并非所有的房地产都处在不断的交易之中，都有交易价格，所以政府为课征房地产税，必须定期对房地产进行估价，其结果即为估定价格。

（四）所有权价格、使用权价格

房地产所有权价格是人们为购买房地产所有权而支付的代价。所有权是房地产最完全的权利，尽管随着社会的发展，房地产所有权所受的限制在增加，但它仍是最根本的权利。其他房地产权利均是房地产所有权派生出来的。因此，一般来讲，房地产所有权所带来的收益最大，其价格也就最高。在我国，城市土地属国家所有，因而不存在土地所有权买卖，也无所谓土地所有权价格。房屋所有权可以买卖，故存在房屋所有权价格。

房地产使用权价格是人们为取得房地产使用权而支付的经济代价。我国城市房地产市场中，土地所有权属于国家所有，但允许土地使用权依法转移，因而存在土地使用权价格。土地使用权价格是按现值计算的一定年期的地租总和。房屋使用权价格和房屋所有权价格在我国城市同时存在。

（五）总价格、单位价格、楼面地价

房地产总价格，是指一计量单位房地产的整体价格。它可以是

一交易单位 如一幢房子、一宗地的价格,也可以是一评估单位 如若干幢房子、若干宗地的价格;也可以是一个区域范围内的房地产价格总量。房地产总价格一般不能说明房地产价格水平的高低,但能说明对房地产这一财产的拥有量或交易量。

房地产单位价格,是指单位土地面积或单位建筑面积价格,它可以反映房地产价格水平的高低。单位价格与总价格的关系是:房地产单位价格 = 房地产总价格 ÷ 房地产总面积。求土地单位价格是用土地总价格除以土地总面积,求建筑物单位价格则用建筑物总价格除以建筑物总面积。

楼面地价,即单位建筑面积地价,是平均到每单位建筑面积上的土地价格。楼面地价与土地总价格、土地单位价格和容积率之间的关系为:楼面地价 = 土地总价格 ÷ 建筑总面积;楼面地价 = 土地单价 ÷ 容积率。楼面地价是房地产投资者的一个主要决策指标。

(六) 抵押价格、租赁价格

抵押价格,是在设定房地产抵押权时所规定的价格。房地产抵押价格一般要低于其理论价格。贷款额的多少则是根据抵押价格的某一百分比计算的。

租赁价格,是指主佃之间发生租赁行为,承租方为取得租赁权而向出租方支付的代价。房地产所有者和使用权人都可以把房地产租赁出去,定期收取租金。如在我国城市,取得土地使用权者(土地使用权人)可以将土地租赁出去,收取地租。

(七) 期望价格、现货价格

期望价格即房地产的预售价,是先交钱后取货的价格。

现货价是钱货即期两讫的价格。

期望价 = 现货价 - 相应的投资利息 ± 销售风险预期损益值

现在,我国政府规定,土地面积计量单位采用国际标准,即只准使用平方米、公顷和平方公里,不再使用人们常用的亩。香港采用平方英尺(即平方呎) 10.764 平方英尺合 1 平方米;台湾采用坪 0.303 坪合 1 平方米。

（八）重置价格

重置价格又称重新建造原价，是假设现存房地产在估价期日重新建造时，必要的适当原价总额。在求取重置价格时，应特别注意的是在估价期日的价格。就建筑物而言，重置价格是假设现在建筑物所存在的地方是一块素地，而在同一场所除建筑物以外的条件是维持现状，并在估价期日上重新建造与现存建筑物完全相同的新建筑物，所需要的建筑费就是重新建造原价。如果缺少与现存建筑物相同的建筑材料，或在建筑技术、建筑式样上无法使对象房地产重新出现时，则可以求取与对象房地产有同等效用的建筑物原价。所以，重置价格实际上是重建成本价格和重置成本价格。

第二章 房地产价格的影响因素

第一节 房地产估价的作用

一、房地产估价的概念

房地产估价，是估价人员为某一特定目的对某房地产的特定权利于某一特定时间的价格所作的评估活动。房地产价格是关于房地产权利的价格，因此，房地产估价是估价人员在正常的市场上运用一整套科学方法对某一权利所做的价格性估计。

房地产价格是房地产经济价值的货币表现，是房地产的效用、相对稀缺和有效需求的共同的反映。因此，房地产估价不是将房地产成本反映为价格，而是基于对房地产经济价值认识，运用正确的估价方法在对社会、政治、经济等诸多因素进行正确分析之后所作的价格性估计。因此，房地产估价带有主观成分，估价人员的经验及对市场的判断非常重要。由于房地产估价既要运用一套科学的方法，又要充分发挥估价人员的聪明才智，故许多国家都以为房地产估价既是一门科学，也是一门艺术。

为保证估价人员不断提高素质，许多国家和地区都建立了专门的估价制度，规定房地产（房地产）估价师必须经过严格的培训、考试，具备某些特别的条件，方能开展估价业务。如日本设置的“房地产鉴定士”制度，规定凡是欲从事房地产估价者非经考试及格并经建设大臣登录，取得“房地产鉴定士”或“准房地产鉴定士”者方能从事估价工作。美国房地产估价协会（American Institute of Re-

al Estate Appraisers) 规定为该协会正式会员的估价员, 必须是年满 25 岁以上的全国房地产协会会员。目前, 我国也正在建立估价师制度。国家土地管理局设置的“土地估价员”和“土地估价师”制度, 规定要从事土地估价者必须通过国家土地管理局举办的考试, 及格者方取得资格。建设部和人事部设置的“房地产估价师”制度, 规定估价师资格的取得必须在符合其规定条件下, 通过考评合格。其估价师资格与我国目前的“工程师”、“经济师”资格同等, 并享有其待遇。国有资产管理局也对从事国有资产评估的机构及人员进行审评, 合格者发给评估证书, 具有估价资格。从长远看, 我国的房地产估价师制度不宜由各部门各自为政, 而必须统一起来, 建立一套严格、科学、具有权威性的估价师制度。

二、房地产估价的作用

随着我国房地产市场的逐步建立, 房地产的买卖、租赁、抵押等业务活动不断增加, 并随着国有企业进入市场和股份制的出现, 房地产估价的重要性和迫切性日益为人们所认识。具体说, 房地产估价的作用主要是:

1. 房地产估价是政府对房地产资产管理的重要依据。随着我国市场经济体制的逐步建立, 对国有资产加强管理日显重要。要进行资产管理, 就必须掌握房地产的价值及价值变化动态, 为此, 必须进行房地产估价。据有关资料, 香港 75% 的投资与房地产有关, 房地产价值占总财富的 1/3, 美国的房地产价值约占其总财富的 3/4, 其中土地占 23.2%, 建筑物占 50%, 其他财富仅占 26.8%。有人曾对我国城镇房地产总价值作过粗略估计, 认为其总价值为 15000 亿元到 20000 亿元。要管好这笔财产, 就首先要搞清楚房地产的价值总量及其增值、减值情况, 而这也需要房地产估价。

2. 房地产估价是现代经济发展的客观要求。自 1987 年实行

土地使用制度改革以来，我国城市土地使用制度改革已取得巨大成绩，新的城市土地使用制度已基本确立。土地有偿使用就是新的城市土地使用制度的核心，1988年4月全国人大通过《宪法修正案》删除了宪法第十条第四款土地不得转让、出租的内容，补充了“土地的使用权可以依照法律的规定转让”。《土地管理法》亦于同年做了相应修改，并明确规定：“国家依法实行国有土地有偿使用制度”。1990年5月国务院发布的《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》使土地有偿使用走上了法制轨道。目前，土地使用权出让、转让、租赁、抵押等业务已在全国开展起来。同时，住房制度改革，住宅商品化，每年都有大量的商品住宅进入市场。因此，这种经济活动已迫切要求建立完善的房地产估价机构，开展房地产评估业务。

从目前看，我国房地产估价业务主要有以下几个方面：

- (1) 国有土地使用权的出让、转让、租赁时的价格评估；
- (2) 国有土地使用权土地基准地价评估；
- (3) 商品住宅估价及拆迁征用估价；
- (4) 写字楼、商业大厦、酒楼、厂房、仓库等建筑物估价；
- (5) 房地产交易中，包括买卖、租赁、拍卖、交换、拆迁补偿、分割、赠与的价格评估；
- (6) 金融、信贷、保险业务对房地产抵押、贷款、投保所需的价格评估；
- (7) 企业承包、合股、合资经营、兼并、倒闭、固定资产价格评估；
- (8) 房地产纠纷仲裁、法律诉讼的价格评估。

3. 房地产估价是房地产经济活动正常进行的基础，在房地产买卖、租赁、拍卖、转让等交易活动中，首先碰到的是价格问题。企业合资、合营、合作、兼并、债务处理、破产等，以及目前企业实行股

份制，首先涉及的便是资产核算，其中很重要的一项工作便是房地产估价；房地产金融业务的开展与培育，也要首先对房地产进行正确的估价。由于房地产市场是一个区域性市场，没有统一的价格，为了使房地产经济活动能顺利进行，就必须有一个公平、合理、双方都能接受的价格，这就需要经专家对房地产进行估价。

4. 房地产价格评估是政府对房地产业进行财政预算的重要依据 政府对房地产业的财政预算包括预算支出和预算收入。预算支出，就是政府对房地产总投资的多少。而这一预算，就必须对房地产市场的成本开支作一科学评估。同时，政府在旧城改造、城市重新规划建设、公共事业用地、城市扩张等方面都需要对所征用房地产作价格评估。预算收入主要有两方面：一是土地出让收入；二是与房地产有关的税金。有关房地产的税种很多，如房产税、地价税、房地产税、土地使用税、土地增值税、契税、房地产与其他财产合征的财产税、遗产税、建筑税、所得税等。房地产税是政府一种稳定税源。随着我国房地产业的发展，房地产税也将成为我国财政收入的一大支柱。而所有这些税收，都是以房地产价格为课税基础的。为体现赋税公平的原则，就必须在课税之前对房地产进行科学估价。

5. 房地产估价有助于对房地产市场的管理 房地产市场是社会主义市场经济体系的一个有机组成部分，由于房地产市场的基础性作用，要求对房地产市场的管理更为严格，否则，就会引致全国统一大市场的剧烈波动。房地产市场管理的核心是价格管理。为防止价格剧烈波动及不适当的房地产投机行为，政府必须掌握各个时期、各个地点的房地产真实价格，以便采取干预措施调控市场。政府掌握真实价格的重要手段就是对其进行估价。如我国目前开展的基准地价评估工作，日本的公告地价等就是基于这一目的而开展的。

以上分析表明，房地产估价的重要性和迫切性。在我国房地产