

匡时·投资学系列

# 房地产估价

(第3版)

王克强 刘红梅 姚玲珍 主 编  
马克星 叶 方 副主编



上海财经大学出版社

## 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.  
3 版. -- 上海: 上海财经大学出版社, 2025. 7.  
(匡时). -- ISBN 978-7-5642-4584-9  
I. F293.35  
中国国家版本馆 CIP 数据核字第 2025ZP0328 号

责任编辑: 季羽洁  
封面设计: 张克瑶  
版式设计: 朱静怡  
投稿邮箱: jiangyu@msg.sufe.edu.cn

## 房地产估价(第3版)

著 作 者: 王克强 刘红梅 姚玲珍 主编  
马克星 叶 方 副主编  
出版发行: 上海财经大学出版社有限公司  
地 址: 上海市中山北一路 369 号(邮编 200083)  
网 址: <http://www.sufep.com>  
经 销: 全国新华书店  
印刷装订: 上海新文印刷厂有限公司  
开 本: 787mm×1092mm 1/16  
印 张: 29(插页:2)  
字 数: 567 千字  
版 次: 2025 年 7 月第 3 版  
印 次: 2025 年 7 月第 1 次印刷  
定 价: 68.00 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 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评估;在我国 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和实践经验,借鉴已有的成果,我们撰写了这本书。

本书在第 2 版的基础上修订而成,升级为新形态教材,在形式上包括两个部分:纸质主体部分和数字资源部分。

本书主体部分共 14 章,分五大部分: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,介绍房地产估价的主要方法;第三部分是第十二章,介绍房地产估价信息系统;第四部分是第十三章,介绍房地产批量评估;第五部分是第十四章,阐述房地产评估中的社会主义核心价值观。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、信价原则,

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、报酬率和资本化率以及收益乘数的确定,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,市场比较法中常遇到的问题及解决的对策建议,市场比较法运用案例;第八章“假设开发法”,介绍假设开发法原理、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,以及路线价法的应用举例;第十一章“长期趋势法”,介绍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;第十三章“房地产批量自动估价”,简述批量自动估价,介绍批量自动估价方法、房地产批量自动估价系统组成,举例讲授房地产批量自动估价,分析房地产批量自动估价局限性并进行展望;第十四章“房地产估价业务和人才培养中的社会主义核心价值观”,介绍社会主义核心价值观与房地产估价业务和人才培养的关系,其中包括社会主义核心价值观体现:和谐、敬业、法治、公正、诚信、平等。

本书数字资源包括关键概念、思维导图、课堂自测题、拓展资料、案例、阅读书目,在书中以二维码形式呈现。

本书主体部分有以下几个特点:第一,在评估方法的各章中,在讲述原理和方法之后,探讨了该方法运用中存在的一些问题。第二,在评估方法的各章中,有各种方法的案例分析。第三,为了便于读者掌握重点和把握关键概念,在每章内容之后设有“本章小结”板块;为了检测课堂效果设置了课堂自测题;为了便于读者复习巩固,构建了思维导图,提供了习题。第四,介绍了具有大数据和批量评估的房地产批量自动估价。第五,介绍了房地产估价业务和人才培养中的社会主义核心价值观。第六,为了更好地把握实务,提供了基于实务的二维码案例。第七,为了让学有余力的读者掌握更多的知识和技能,提供了拓展资料和阅读书目。第八,为方便教师开展教学工作,配套了

教学课件、习题答案等丰富的教学资料。

在本书的编写过程中,我们参考了许多专家的成果。本书的调查研究和写作过程得到了上海财经大学、上海师范大学、上海第二工业大学、云南财经大学、上海城市房地产估价有限公司等单位的支持和帮助。本书还得到了上海财经大学的出版资助。在此,一并表示感谢。

全书由王克强、刘红梅和姚玲珍拟定提纲,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马克星、叶方、裘炯、江草、金杰等;参与以前版本相关工作的人员还有姚东、梅佳慧、李国祥、路江林、陈悦、王怡涵、尹吟悄、和楠、张丽冬、关承、魏兴旺、丁以保、李悦、吴长乐等。

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

2025 年 1 月

扫码或输入网址 <https://qr.readoor.cn/bhmm-wg>,可进入上海财经大学出版社数字教材服务平台“上财云津”本书专区



本书数字  
资源专区

教师用微信扫码(请标注姓名、院校、教材名称及版本)验证教师身份后,可入群获取丰富的教学资料



教学资料  
获取通道



# 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 / 8

### 第三节 房地产估价的对象和学习方法 / 17

### 本章小结 / 20

### 习题 / 21

## 第二章 房地产的价值和价格 / 23

### 第一节 房地产的概念 / 24

### 第二节 房地产特性 / 27

### 第三节 房地产价值和价格 / 33

### 第四节 国内外房地产估价协会及估价师资格取得 / 41

### 本章小结 / 52

### 习题 / 53

## 第三章 影响房地产价格的因素 / 55

### 第一节 影响房地产价格因素的分类 / 55

### 第二节 影响房地产价格的一般因素 / 59

### 第三节 影响房地产价格的区域因素 / 65

### 第四节 影响房地产价格的个别因素 / 66

### 第五节 影响房地产价格的供求因素 / 70

### 第六节 对影响房地产价格因素的认识 / 74

### 本章小结 / 75

### 习题 / 76

## **第四章 房地产估价概述 / 77**

### **第一节 房地产估价简介 / 77**

### **第二节 房地产估价人员 / 88**

### **第三节 房地产估价目的和原则 / 90**

### **第四节 其他国家与地区的房地产估价体系 / 102**

### **第五节 房地产估价报告 / 108**

### **本章小结 / 114**

### **习题 / 115**

## **第五章 成本法 / 117**

### **第一节 成本法概述 / 117**

### **第二节 新开发的房地产成本法估价 / 120**

### **第三节 旧房地产的成本法估价 / 127**

### **第四节 成本法中经常遇到的问题及解决的对策建议 / 140**

### **第五节 成本法运用举例(一) / 141**

### **第六节 成本法运用举例(二) / 143**

### **本章小结 / 145**

### **习题 / 146**

## **第六章 收益还原法 / 149**

### **第一节 收益还原法的原理及概述 / 149**

### **第二节 收益还原法的计算方法 / 151**

### **第三节 净收益和收益年限的确定 / 164**

### **第四节 报酬率、资本化率和收益乘数的确定 / 172**

### **第五节 收益还原法中经常遇到的问题及解决的对策建议 / 186**

### **第六节 收益还原法的运用举例 / 189**

### **本章小结 / 191**

### **习题 / 192**

## **第七章 市场比较法 / 195**

### **第一节 市场比较法概述 / 196**



第二节	交易实例的搜集和可比实例的选择	/ 198
第三节	交易情况修正	/ 204
第四节	各项修正计算	/ 209
第五节	求取比准价格	/ 217
第六节	市场比较法中常见问题及解决的对策建议	/ 220
第七节	市场比较法案例分析	/ 223
本章小结		/ 231
习题		/ 232

## 第八章 假设开发法 / 235

第一节	假设开发法概述	/ 235
第二节	假设开发法的估价公式	/ 239
第三节	假设开发法估价的步骤及各项计算	/ 243
第四节	假设开发法中经常遇到的问题及解决的对策建议	/ 248
第五节	假设开发法的运用举例	/ 252
本章小结		/ 258
习题		/ 258

## 第九章 基准地价修正法 / 261

第一节	基准地价评估概述	/ 261
第二节	基准地价修正法的基本原理与估价步骤	/ 277
第三节	基准地价修正法存在的问题探讨	/ 284
第四节	基准地价修正法的改进建议	/ 292
第五节	基准地价修正法应用举例	/ 296
本章小结		/ 301
习题		/ 302

## 第十章 路线价法 / 305

第一节	路线价法的基本原理	/ 305
第二节	路线价法的操作步骤	/ 308
第三节	路线价法中经常遇到的问题及解决的对策建议	/ 322

第四节 路线价法的应用举例 / 328

本章小结 / 332

习题 / 333

**第十一章 长期趋势法 / 336**

第一节 长期趋势法的基本原理 / 336

第二节 长期趋势法运用的方法 / 338

第三节 房地产价格指数 / 348

第四节 长期趋势法中经常遇到的问题及解决的对策建议 / 362

第五节 长期趋势法的运用举例 / 365

本章小结 / 368

习题 / 369

**第十二章 房地产估价信息系统 / 373**

第一节 信息系统 / 373

第二节 房地产估价信息系统概述 / 379

第三节 与房地产估价有关的主要信息系统 / 384

本章小结 / 389

习题 / 389

**第十三章 房地产批量自动估价 / 391**

第一节 批量自动估价概述 / 391

第二节 批量自动估价方法 / 400

第三节 房地产批量自动估价系统组成 / 406

第四节 房地产批量自动估价案例 / 408

第五节 房地产批量自动估价的局限性与展望 / 419

本章小结 / 420

习题 / 421

**第十四章 房地产估价业务和人才培养中的社会主义核心价值观 / 427**

第一节 社会主义核心价值观与房地产估价业务和人才培养的关系 / 428

第二节	社会主义核心价值观体现之一——和谐	/ 430
第三节	社会主义核心价值观体现之二——敬业	/ 434
第四节	社会主义核心价值观体现之三——法治	/ 437
第五节	社会主义核心价值观体现之四——公正	/ 440
第六节	社会主义核心价值观体现之五——诚信	/ 443
第七节	社会主义核心价值观体现之六——平等	/ 446
本章小结		/ 449
习题		/ 449



# 第一章 绪 论







## 学习目的

**知识目标:**了解房地产估价在社会经济生活中的重要性,理解房地产和房地产市场的特性;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。根据本章所学知识,能够对房地产估价和房地产估价课程有一个清晰认知。

**能力目标:**熟悉房地产估价对象的基本存在形态和复杂多样性,掌握房地产的分类方式;掌握房地产估价的方法。通过本章学习,为房地产估价方法的学习奠定基础。

**思政目标:**中国土地使用和住房制度与西方国家差别显著,房地产估价必须从中国实际出发。通过本章学习,提升中国房地产估价指导思想与社会主义核心价值观体系相一致的意识。

 关键概念	 思维导图
	

## 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。但房地产估价完全不同,其专业性要求表现为五个方面:第一,由专业机构和专业人员完成;第二,专业房地产估价提供的是专业意见;第三,专业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;第四,专业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;第五,专业房地产估价需要依法承担法律责任。<sup>①</sup>

就房地产而言,其具有十个特性: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。而其中,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:其一,一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“同质资产”,其价格普遍存在或者只需简单的方法即可确定,那么就不需要专业人员进行专业估价;其二,即使一种资产具有独一无二的特性,如果其价值量较小,委托专业机构估价的花费与资产本身的价值相比较,甚至超过财产本身的价值,则委托专业估价就会不经济,一般也不需要专业估价。<sup>②</sup>

此外,房地产市场属于典型的不完全竞争市场,需要对房地产进行专业估价。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:第一,存在同质产品,买者不在乎从谁的手里购买;第二,有众多的买者与卖者;第三,买者和卖者可以自由进入市场;第四,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;第五,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;第六,买者与卖者无串通合谋行为;第七,消费者追求效用最大化,生产者追求利润最大化;第八,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,因而需要专业的房地产估价师凭借其专业知识和经验进行“替代”市场的估价,以此维系房地产市场的正常秩序。<sup>③</sup>

## 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的高度发展,市场规模日益扩大,同时也推动了房地产估价行业的快速发展,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:

---

① 柴强. 房地产估价[M]. 10 版. 北京:首都经济贸易大学出版社,2022:17.

② 中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 房地产估价原理与方法[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2022:14.

③ 中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 房地产估价原理与方法[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2022:15.

### （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转给个人或其他单位使用;而在改革开放环境下的社会主义市场经济体制下,土地开始推行有偿使用,并且通过建立法律、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的情况下,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,所以房地产难以自动形成适当的价格。如果没有房地产估价,不适当的价格就会影响房地产行业的正常秩序,甚至对经济建设产生负面影响。

### （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。”在这些出让方式中,都需要对拟出让使用权的土地进行估价,为市、县人民政府国土资源行政主管部门确定出让底价提供参考依据,或为意向用地者确定相应的出价提供参考依据。

### （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,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、互换、作价出资、作价入股、抵偿债务(抵债)等合法方式将其房地产转移给他人的行为。实际估价中往往隐含着“交易假设”,假定被估价房地产处于买卖之中,然后模拟市场对其进行估价。<sup>①</sup>

---

<sup>①</sup> 中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 房地产估价原理与方法[M]. 北京:中国建筑工业出版社, 2022:45.

《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。”在房地产转让和租赁的过程中,通常需要房地产估价作出相应的分析及判定,为确定合理的转让价格和租金提供参考依据,避免定价过低或过高所带来的不必要的损失。

《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再转让时,其价格评估须另行给出转让价格中包含的土地收益。

由划拨建设用地使用权转变为出让建设用地使用权需要缴纳的出让金等费用,应按估价对象所在地规定的标准进行测算。

## 2. 房地产租赁价格评估的需要

房地产租赁有房屋租赁、土地租赁、土地使用权出租等,是房屋所有权人、土地所有权人、土地使用权人作为出租人,将其房地产交付承租人使用、收益,由承租人向出租人支付租金的行为。<sup>①</sup>

《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,出租人可以获得的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。

---

<sup>①</sup> 中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 房地产估价原理与方法[M]. 北京:中国建筑工业出版社, 2022:48.



### 3. 房地产抵押价值评估的需要

房地产抵押是指抵押人以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,主要以房屋设计、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,尽管风险较小,但因自然灾害和意外事故而造成房屋等损毁的情况随时可能存在,房地产保险的建立可减少意外事故带来的巨大损失。

房地产保险对房地产估价的需要表现在以下几个方面:一是评估投保时保险标的的实际价值,为投保人和保险人约定保险标的的保险价值和保险金额提供参考依据;二是保险事故发生后评估因事故导致的财产损失,为确定赔偿保险金的数额提供参考依据;三是保险期间保险标的的保险价值明显减少的,需要专业评估为采取有关补救措施提供参考依据。<sup>①</sup>

#### (五) 房地产课税估价的需要

房地产估价保证国家税收公平合理,避免了纳税人偷税漏税和税务机关课税不公平,保障了双方的权益。自从推行房屋商品化后,房地产行业成为良好的课税来源,除城镇土地使用税和耕地占用税依据占地面积实行从量定额征收外,其他与房地产相关的税种均需要房地产估价为征收机关核定计税依据提供参考。此外,纳税人认为税务机关核定的计税依据不合理的,也可以委托专业估价机构评估房地产价值,以说服税务机关重新核定计税依据。

《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

---

<sup>①</sup> 柴强. 房地产估价[M]. 10版. 北京:首都经济贸易大学出版社,2022:48.

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。”企业所得税、个人所得税都以营业额为计税依据,当房地产销售价格出现异常时,会对这些税的征收产生直接影响。因此,需要进行房地产估价,以客观合理的房地产价格核定房地产营业额。

《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。

《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定:“经国务院批准,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。”其第十五条关于增值税税率的规定:“提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务,销售不动产,转让土地使用权,税率为11%。”经过修订,最新税率为9%。因此,在征收房地产增值税时,同样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)。

《中华人民共和国民法典》第二百四十三条规定:“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组织、个人的房屋以及其他不动产。征收集体所有的土地,应当依法及时足额支付土地补偿费、安置补助费以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用,并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。征收组织、个人的房屋以及其他不动产,应当依法给予征收补偿,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,在征地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。即使确实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注意分割、合并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,通常需要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,需要通过专业估价对拟出让房地产保留价的确定提供参考依据。

#### (十)企业各种经济行为中涉及的房地产估价的需要

企业的经济行为主要包括企业合资、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。此外,企业运营中的房地产,根据会计计量的需要或者有关监管的要求,也会对其公允价值或市场价值进行评估。

企业各种经济活动所涉及的房地产估价,应在界定房地产和其他资产范围的基础上,明确估价对象的财产范围;应根据企业经济活动的类型,按相应估价目的的房地产估价进行,对于房地产权属发生转移的,应按相应的房地产转让行为进行估价;应调查估价对象合法改变用途的可能性,并分析、判断以“维持现状前提”或“改变用途前提”进行估价。

企业破产清算等强制处分涉及的房地产估价,其影响因素应包括估价对象的通用性、可分割转让性,改变用途、更新改造等的合法性和可能性,以及变现时限、对潜在购买者范围的限制等。

#### (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,包括提供财产证明需要的估价、估价结果复核或鉴定、涉案房地产价值量的评估、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、房地产证券化需要的估价以及房地产投资信托基金需要的估价等。<sup>①</sup>

## 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 2 000 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所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见端倪。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。<sup>②</sup>

在之后的封建社会制度下,随着地主占有生产资料和不完全占有劳动者,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,土地价格评估的方法开始得到关注,之后房屋也逐渐加入买卖产品的行列之中。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以确定最终成交价格。这种方法体现了市场比较法的思想的雏形。<sup>③</sup>

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

① 柴强. 房地产估价[M]. 10 版. 北京:首都经济贸易大学出版社,2022:46—54.

② 马光红. 房地产估价理论与方法[M]. 上海:上海大学出版社,2016:1—3.

③ 马光红. 房地产估价理论与方法[M]. 上海:上海大学出版社,2016:1—3.

以此为依据进行补偿的方法。<sup>①</sup>

## 二、中国近代房地产估价

在晚清时期,由于人口的急速增长,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。为改变这种不利局面,孙中山受欧美学者斯宾塞、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,又在胡汉民的提倡和支持下,国民政府于1930年颁布了《土地法》,共涵盖5编、397条。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。<sup>②</sup>

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》。之后,张辉的《上海市地价研究》(1935年)、高信的《南京市之地价与地价税》(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。<sup>③</sup>

## 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,房地产估价活动受制度制约几近停滞。<sup>④</sup>

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,房地产估价活动也逐渐恢复。在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,逐步建立并完善房地产估价制度体系。

① 马光红. 房地产估价理论与方法[M]. 上海:上海大学出版社,2016:1—3.

② 马光红. 房地产估价理论与方法[M]. 上海:上海大学出版社,2016:3—4.

③ 张协奎,陈伟清. 中外房地产估价发展综述[J]. 河南城建高等专科学校学报,2000(2):52—57.

④ 马光红. 房地产估价理论与方法[M]. 上海:上海大学出版社,2016:4—5.

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。<sup>①</sup>

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(国有土地有偿有限期使用制度、房地产价格评估制度、房地产成交价格申报制度、房地产价格评估人员资格认证制度、土地使用权和房屋所有权登记发证制度)。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》(GB/T 50291—1999)是根据建设部《一九九八年工程建设国家标准制订、修订计划(第二批)》(建标[1998]244号)和建设部房地产业司《关于委托制订“房地产价格评估技术规程”的函》(建房市函字[1996]第40号)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的,于1999年正式实施,旨在规范房地产估价行业的职业行为,以统一的标准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》(GB/T 50291—1999)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、职业道德九个方面的内容。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房地产价格评估活动中的行为进行了职业道德的规范。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,并对估价报告进行了严格的格式统一。

2013年6月,住房和城乡建设部、原国家质量监督检验检疫总局联合发布了《房地产估价基本术语标准》,对房地产估价的术语进行了统一和规范。2015年4月,住房和城乡建设部发布了新的《房地产估价规范》。与旧版规范相比,新的《房地产估

---

<sup>①</sup> 马光红. 房地产估价理论与方法[M]. 上海:上海大学出版社,2016:5—6.



价规范》主要在以下几个方面进行了修订:第一,调整了章节划分,删除了原规范的第二章术语和附录 A 估价报告的规范格式;第二,增加了路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法等方法,以及房地产损害赔偿估价、房地产投资基金物业估价、为财务报告服务的房地产估价等目的的估价;第三,细化、完善了估价原则、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、估价职业道德等内容。

2016 年 7 月,全国人民代表大会常务委员会通过并颁布了《中华人民共和国资产评估法》,自 2016 年 12 月 1 日起正式实施。资产评估法为各类评估专业建立了法律基础,明确了评估分专业领域和专业类别,降低了从业人员准入门槛,加大了评估人员和机构的法律责任,取消了评估机构设立审批等诸多限制,赋予了评估行业协会众多职责。该法对规范资产评估行为,保护资产评估合法权益和公共利益,促进资产评估行业健康发展,维护社会主义市场经济秩序具有重要意义。自 2016 年 10 月起,财政部、中国资产评估协会对《资产评估准则——基本准则》及 26 项资产评估职业准则和职业道德准则进行了全面修订。

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》确保了在房地产投资方、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。<sup>①</sup>

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、原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。一些地方部门也颁布了房地产估价相关标准或实施细则。

### (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

#### 1. 房地产估价师执业资格制度

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

---

<sup>①</sup> 李杰. 房地产估价[M]. 北京:人民交通出版社,2007:41—42.

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〈房地产估价师执业资格制度暂行规定〉和〈房地产估价师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年之后改变为每年举行一次。考试科目共四科,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。

为了加强房地产估价专业人员队伍建设,提升房地产估价、土地估价行业管理水平,维护房地产估价当事人合法权益和公共利益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》和国家职业资格制度有关规定,2021年,住房和城乡建设部、自然资源部制定了《房地产估价师职业资格制度规定》和《房地产估价师职业资格考试实施办法》。

房地产估价师职业资格考试科目包括房地产制度法规政策、房地产估价原理与方法、房地产估价基础与实务、土地估价基础与实务。根据《房地产估价师职业资格制度规定》第十条,具备下列考试报名条件的公民,可以申请参加房地产估价师职业资格考试:(1)拥护中国共产党领导和社会主义制度;(2)遵守中华人民共和国宪法、法律、法规,具有良好的业务素质和道德品行;(3)具有高等院校专科以上学历。

《房地产估价师职业资格考试实施办法》规定,房地产估价师职业资格考试实行全国统一大纲、统一试题、统一组织,考试设置4个科目,原则上每年举行1次。

## 2. 房地产估价师资格行政许可

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:(1)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;(2)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;(3)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;(4)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;(5)企业或者其他组织的设立等,需要确定主体资格的事项;(6)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<sup>①</sup>

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;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纪行业进行自律管理,现为国际测量师联合会(FIG)全权团体会员。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会的主要宗旨是开展房地产估价和经纪研究、交流、教育及宣传活动,拟订并推行相关技术标准和执业规则,加强行业自律管理,开展国际交流合作,不断提升房地产估价和经纪人员及机构的专业能力和职业道德水平,维护其合法权益,促进房地产估价和经纪行业规范健康持续发展。目前学会承担全国房地产估价师、房地产经纪人执业资格考试、注册、继续教育等工作。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会的最高权力机构为全国会员代表大会。理事会是全国会员代表大会的执行机构。理事会下设秘书处和考试注册、教育培训、学术、标准和国际交流等5个专业委员会。秘书处为日常办事机构,下设综合财务部、考试注册部、发展服务部、培训交流部、信息技术部、房地产研究中心,主办会刊《中国房地产估价与经纪》和网站“中国房地产估价师”“中国房地产经纪人”。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会按照“提供服务、反映诉求、规范行为”的要求,秉承“服务会员、服务行业、服务社会”的理念,不断提高服务能力和服务水准,促进房地产估价和经纪行业规范健康持续发展。

如今,各个地方性的房地产估价师学会也相继设立。房地产估价师自律性组织协助政府开展房地产估价行业的管理工作,促进了房地产的公平交易,在提高房地产市场效率、降低交易成本等方面发挥着独特的作用。

---

<sup>①</sup> 参见中国房地产估价师官网 <http://www.cirea.org.cn/>。

### (五) 房地产估价机构的设置和房地产估价机构的备案管理制度

房地产估价机构是指依法设立并取得房地产估价机构资质,从事房地产估价活动的中介服务机构。为了贯彻落实资产评估法、规范房地产估价行业管理,住房和城乡建设部决定自 2016 年 12 月 1 日起对房地产估价机构实施备案管理制度,不再实行资质核准。对符合资产评估法规定设立的房地产评估机构,省级住房和城乡建设(房地产)主管部门应当予以备案,核发统一格式的备案证明。符合《房地产估价机构管理办法》中相应等级标准的,在备案证明中予以标注。<sup>①</sup>

房地产估价机构等级分为一、二、三级,各等级房地产估价机构的等级标准如下:

#### 1. 一级房地产估价机构标准

- (1) 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样;
- (2) 从事房地产估价活动连续 6 年以上,且取得二级房地产估价机构资质 3 年以上;
- (3) 有 15 名以上专职注册房地产估价师;
- (4) 在申请核定等级之日前 3 年平均每年完成估价标的物建筑面积 50 万平方米以上或者土地面积 25 万平方米以上;
- (5) 法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师;
- (6) 有限责任公司的股东中有 3 名以上、合伙企业的合伙人中有 2 名以上专职注册房地产估价师,股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作 3 年以上的专职注册房地产估价师;
- (7) 有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于 60%;
- (8) 有固定的经营服务场所;
- (9) 估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全;
- (10) 随机抽查的 1 份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求;
- (11) 在申请核定等级之日前 3 年内无《房地产估价机构管理办法》第三十三条禁止的行为。

#### 2. 二级房地产估价机构标准

- (1) 机构名称有房地产估价或者房地产评估字样;
- (2) 取得三级房地产估价机构资质后从事房地产估价活动连续 4 年以上;
- (3) 有 8 名以上专职注册房地产估价师;

---

<sup>①</sup> 胡细英. 房地产基本制度与政策[M]. 3 版. 北京:化学工业出版社,2023:150.

(4)在申请核定资质等级之日前3年平均每年完成估价标的物建筑面积30万平方米以上或者土地面积15万平方米以上;

(5)法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师;

(6)有限责任公司的股东中有3名以上、合伙企业的合伙人中有2名以上专职注册房地产估价师,股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师;

(7)有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%;

(8)有固定的经营服务场所;

(9)估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全;

(10)随机抽查的1份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求;

(11)在申请核定等级之日前3年内无《房地产估价机构管理办法》第三十三条禁止的行为。

### 3. 三级房地产估价机构标准

(1)机构名称有房地产估价或者房地产评估字样;

(2)有3名以上专职注册房地产估价师;

(3)在暂定期内完成估价标的物建筑面积8万平方米以上或者土地面积3万平方米以上;

(4)法定代表人或者执行合伙人是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师;

(5)有限责任公司的股东中有2名以上、合伙企业的合伙人中有2名以上专职注册房地产估价师,股东或者合伙人中有一半以上是注册后从事房地产估价工作3年以上的专职注册房地产估价师;

(6)有限责任公司的股份或者合伙企业的出资额中专职注册房地产估价师的股份或者出资额合计不低于60%;

(7)有固定的经营服务场所;

(8)估价质量管理、估价档案管理、财务管理等各项企业内部管理制度健全;

(9)随机抽查的1份房地产估价报告符合《房地产估价规范》的要求;

(10)在申请核定等级之日前3年内无《房地产估价机构管理办法》第三十三条禁止的行为。

### (六)房地产估价部门规章与规范性文件的颁布

房地产业是国民经济支柱产业,而房地产估价作为其重要的组成部分,与社会经

济稳定发展和社会大众的切身利益息息相关。为了维护房地产估价市场的正常秩序,建设部相应颁布了多部部门规章与规范性文件,以此加强对房地产估价师及房地产估价机构的管理,推动房地产估价行业的健康发展。

### 1. 房地产估价师注册管理

1998年8月20日发布的《房地产估价师注册管理办法》和2001年8月15日发布的《建设部关于修改〈房地产估价师注册管理办法〉的决定》,目的就是加强对房地产估价师的注册管理,完善房地产价格评估制度和房地产价格评估人员执业资格认证制度,提高房地产价格评估水平。

### 2. 房地产价格评估机构等级管理

2015年5月4日发布的《房地产估价机构管理办法》修订版和2016年12月印发的《住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》,目的就是规范房地产估价机构行为,维护房地产估价市场秩序,保障房地产估价活动当事人的合法权益。

### 3. 房地产企业及执(从)业人员信用档案系统

除此以外,2002年8月20日发布的《建设部关于建立房地产企业及执(从)业人员信用档案系统的通知》,旨在进一步做好整顿和规范房地产市场秩序的工作,规范房地产企业及执(从)业人员市场行为,增强房地产企业及执(从)业人员的信用意识,提高行业诚信度和服务水平。

### (七) 房地产估价行业服务领域的拓宽

房地产估价最早是伴随着房地产交易活动而产生的,如今则主要应用于土地使用权出让、房地产转让、房地产租赁、房地产抵押、房地产保险、房地产课税、征地和房屋拆迁补偿、房地产割并、房地产纠纷、房地产拍卖底价和企业各种经济活动中涉及的房地产等评估目的。随着房地产市场的迅速发展,房地产估价的服务领域逐渐拓宽到社会经济生活的各个领域,估价对象从最初整体概念逐步细化到土地、房屋、建筑物等各类精细的分类,房地产估价也被应用到会计计量需要的估价服务、出国财产证明所需的估价服务、房地产证券化所需的估价服务等领域,日后房地产估价行业必将会有越来越广阔的服务领域和运用空间。<sup>①</sup>

### (八) 统一开放、竞争有序的房地产估价市场的形成

2000年6月,国务院提出了经济鉴证类社会中介机构脱钩改制的要求,规定挂靠单位必须与以本单位名义兴办或挂靠本单位的中介机构在人员、财务(包括资金、实物、财产权利等)、业务、名称等方面彻底脱钩。之后根据国务院的统一部署,建设部大

---

<sup>①</sup> 李杰. 房地产估价[M]. 北京:人民交通出版社,2007:40—41.

力推进原有房地产估价机构与政府部门的脱钩改制工作。到 2001 年底,原有的房地产估价机构已经改制为由房地产估价师出资设立的有限责任公司或合伙制企业,脱钩改制工作基本完成,并且推动形成了一批与社会主义市场经济相适应的房地产估价市场的经济主体,促进房地产估价机构独立、客观、公正地执业,使其真正成为自主经营、自担风险、自我约束、自我发展、平等竞争的经济组织,打破了原先房地产估价行业垄断和地区市场分割的局面,营造了公平竞争的市场氛围,初步形成了统一开放、竞争有序的房地产估价市场。<sup>①</sup>

#### 四、社会主义核心价值观对房地产估价的新要求

2012 年 11 月,中共十八大报告首次提出社会主义核心价值观的基本内涵:“倡导富强、民主、文明、和谐,倡导自由、平等、公正、法治,倡导爱国、敬业、诚信、友善,积极培育和践行社会主义核心价值观。”社会主义核心价值观体现了社会主义本质要求,展示出中国共产党与时俱进的时代精神。<sup>②</sup>

我国土地使用制度、住房制度与西方国家具有显著差别,房地产估价行业的发展必须从我国实际出发,根据我国国情不断探索和完善。在新时代,我国房地产估价的指导思想必须与社会主义核心价值观相一致,在“富强、民主、文明、和谐,自由、平等、公正、法治,爱国、敬业、诚信、友善”的社会主义核心价值观指导下,客观、真实、准确地评估房地产价格,维护我国房地产市场的健康稳定。

房地产评估机构及从业人员应升级工作理念,以高质量发展房地产估价行业;拓展服务内容,不断扩大自身知识面,参与到估价的各个环节中,通过发挥自身在房地产行业积累的经验及资源,以更高效率、更高质量的服务满足客户的需求;通过客观、公正的评估分析方法进行总结与整理,形成自身业务优势,将绿色、创新等无形要素应用到估价分析,以顺应经济发展新理念;加大基础研究力度,夯实自身实力,发展具有中国特色社会主义新时代的房地产评估方法和体系。<sup>③</sup>

### 第三节 房地产估价的对象和学习方法

#### 一、房地产估价的对象

房地产估价的对象是指一个具体估价项目中需要估价的房地产。房地产具有三

---

① 李杰. 房地产估价[M]. 北京:人民交通出版社,2007:40—41.

② 参见习近平总书记在北京大学师生座谈会上的讲话。

③ 潘世炳,余尚松,李逸梦. 高质量发展阶段对房地产估价提出的新要求、新机遇[J]. 住宅与房地产,2018(36):9.

种基本存在形态:土地、建筑物、房地合一。在实际房地产估价中,估价对象是复杂多样的,要弄清房地产估价对象的具体类型,首先必须了解房地产的类型。房地产类型可以根据用途、开发程度、是否产生收益以及经营使用方式等标准来划分。<sup>①</sup>

### (一)按用途划分

房地产按用途划分,可以分成居住房地产和非居住房地产。

#### 1. 居住房地产

居住房地产是供家庭或个人长时期居住使用的地产,可以分为住宅和集体宿舍两类,住宅又可以分为普通住宅、高档公寓和别墅,而集体宿舍又分为单身职工宿舍、学生宿舍等。

#### 2. 非居住房地产

非居住房地产分为商业房地产、旅馆房地产、餐饮房地产、体育和娱乐房地产、办公房地产、工业房地产、农业房地产、特殊用途房地产、综合用途房地产九类。

(1)商业房地产是指供出售商品使用的房地产,主要包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等。

(2)旅馆房地产是指供旅客住宿使用的房地产,宾馆、饭店、酒店、旅店、招待所、度假村均属于旅馆房地产。

(3)餐饮房地产是指供顾客用餐使用的房地产,酒楼、美食城、餐馆、快餐店等均属于餐饮房地产。

(4)体育和娱乐房地产是指供人健身、消遣使用的房地产,体育馆、体育场、游乐场、娱乐城、康乐中心、影剧院、高尔夫球场等均属于娱乐房地产。

(5)办公房地产是指供处理各种事务性工作使用的房地产,办公用地、办公楼(办公楼又可分为商务办公楼和行政办公楼两类)等均属于办公房地产。

(6)工业房地产是指供工业生产使用或直接为工业生产服务的房地产,厂房、仓库等均属于工业房地产。

(7)农业房地产是指供农业生产使用或直接为农业生产服务的房地产,农场、林场、牧场、果园、种子库、拖拉机站、饲养牲畜用房等均属于农业房地产。

(8)特殊用途房地产包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺庙、墓地等。

(9)综合用途房地产是指具有两种或两种以上用途的房地产,如商住楼等。

### (二)按开发程度划分

房地产按开发程度划分,可以分成生地、毛地、熟地、在建工程、现房五类。

---

<sup>①</sup> 中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 房地产估价原理与方法[M]. 北京:中国建筑工业出版社, 2022:86,96.

### 1. 生地

生地是指不具有城市基础设施的土地,如农地、荒地。

### 2. 毛地

毛地是指具有一定城市基础设施,其地上物(如老旧房屋、围墙、树木等)需拆除或迁移但尚未完成拆除或迁移的土地。

### 3. 熟地

熟地是指具有较完善的城市基础设施且土地平整,能直接在其上进行房屋建设的土地。

### 4. 在建工程

在建工程是指处在某种开发建设阶段而尚未竣工的房地产。该房地产可能停工了多年,因此,在建工程包括停缓建工程。

### 5. 现房

现房是指已建成、可直接使用的房屋及其占用范围内的土地。

### (三)按是否产生收益划分

房地产按是否产生收益划分,可以分成收益性房地产和非收益性房地产。

#### 1. 收益性房地产

收益性房地产是指能直接产生租赁或其他经济收益的房地产,主要包括商品住宅、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、加油站、标准厂房、仓库、农地等。

#### 2. 非收益性房地产

非收益性房地产是指不能直接产生收益的房地产,学校、医院、未开发的土地、政府办公楼、教堂、寺庙等均属于非收益性房地产。

### (四)按经营使用方式划分

房地产的经营使用方式主要包括出售、出租、自营和自用等。

房地产按经营使用方式来划分,可以分成出售型房地产、出租型房地产、自营型房地产、自用型房地产四类。

按照此类方式划分有利于估价方法的选取,出售型房地产可以采用市场比较法进行估价,出租型和自营型房地产可以采用收益还原法估价,而自用型房地产则主要采用成本法估价。

## 二、房地产估价的学习方法

房地产估价是指专业估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对房地产在估价时点



的客观合理价格或价值进行估算和判定的活动。因此,想要学习好房地产估价,就必须对估价目的、估价原则、估价程序、估价方法等有深刻的理解。

估价对象是指一个具体估价项目中需要估价的房地产。估价目的是指估价结果的期望用途。估价时点是指估价结果对应的日期。估价原则主要包括合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点等原则。估价程序包括估价申请和业务受理、制定估价作业计划、资料的收集与整理、现场查勘、综合分析和估算、撰写估价报告书、交付估价报告书及收取估价服务费。估价方法主要有市场比较法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

值得注意的是,由于我国房地产估价行业只有 30 余年的发展,估价方法很大部分都是欧美等房地产市场成熟的国家的房地产估价体系中的估价方法。但我国的土地使用制度与这些国家还是有差别的,这就需要我们在使用房地产估价方法时,必须从实际出发,切实根据我国国情加以修正和完善,以得到更为客观、真实、准确的房地产评估价格。

现有房地产估价起步于个案估价,即一次对单个估价对象实施价格或价值确认的过程。在房地产估价理论发展近 100 年来的历史中,房地产理论逐步产生、发展和完善,形成成本法、收益还原法、市场比较法三大传统估价方法,以及假设开发法、基准地价修正法、路线价法等其他个案估价方法。随着统计学、模糊数学、计算机技术等新兴理论与技术的发展,房地产估价技术方法显现新跨越,形成了一套以传统估价方法为核心、统计学为基础、计算机技术为辅助的房地产批量估价方法。批量估价方法充分借鉴了个案估价的特长和优势,其定量分析能力更强,估价效率更高,是房地产估价理论与技术发展的重要方向。<sup>①</sup>



## 本章小结

与一般商品不同,房地产具有独一无二、价值量大这两个特性,并且房地产市场属于典型的不完全竞争市场,从而决定了房地产估价需要专业估价。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。

房地产估价是理论及现实生活中不可或缺的一部分,其在现实中的需要可以归纳为:房地产管理工作的需要,土地使用权出让价格评估的需要,房地产交易的需要,房地产保险估价的需要,房地

---

<sup>①</sup> 张然,杜清运,唐琳.城市商业房地产整体估价[M].北京:人民出版社,2018:4—37.



产课税估价的需要,征地和房屋征收拆迁补偿估价的需要,房地产分割估价的需要,房地产纠纷估价的需要,房地产拍卖底价评估的需要,企业各种经济活动中涉及的房地产估价的需要,其他目的的房地产估价的需要。

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2 000多年前,我国就已经出现了最早的土地估价。房地产估价在我国的发展可以划分为三个阶段,即中国古代房地产估价、中国近代房地产估价、中国现代房地产估价。我国房地产估价的不断完善主要体现为:房地产估价制度的建立,房地产估价标准与指导意见的制定,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,房地产估价行业组织的成立,房地产估价机构的设置和房地产估价机构资质行政许可项目的设定,房地产估价部门规章与规范性文件的颁布,房地产估价行业服务领域的拓宽,统一开放、竞争有序的房地产估价市场的形成。

房地产估价对象是指一个具体估价项目中需要估价的房地产。房地产具有三种基本存在形态:土地、建筑物、房地合一。然而,在实际房地产估价中,估价对象往往是复杂多样的。要弄清房地产估价对象的具体类型,可以从了解房地产的类型入手。房地产类型主要按照房地产用途、开发程度、是否产生收益以及经营使用方式等来划分。

房地产估价中的批量估价方法充分借鉴了个案估价的特长和优势,其定量分析能力更强,估价效率更高,是房地产估价理论与技术发展的重要方向。



## 习题

### 一、选择题

1. 以下不属于房地产特性的是( )。  
A. 不可移动性      B. 独一无二      C. 报酬递减性      D. 价值量大
2. 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。按交易形式的不同分为三个内容,以下说法正确的是( )。  
A. 房地产转让、出租、租赁      B. 房地产出让、租赁、拍卖  
C. 房地产转让、租赁、抵押      D. 房地产出让、出租、挂牌
3. 居住房地产是供家庭或个人长期居住使用的地产,可以分为住宅和( )。  
A. 集体宿舍      B. 学生宿舍      C. 高档公寓      D. 单身职工宿舍
4. 房地产按开发程度来划分,可以分成( )五类。  
A. 生地、毛地、熟地、在建工程、已建工程      B. 生地、毛地、熟地、在建工程、现房  
C. 生地、熟地、已建工程、现房、期房      D. 生地、毛地、在建工程、已建工程、现房

### 二、判断题

1. 房地产纠纷可以分为房产纠纷、地产纠纷、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。 ( )
2. 宋朝时期,土地交易价格开始引入了地租的概念。 ( )
3. 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年之后改变为每年举行一次。考试科目共四科,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。 ( )



4. 1984 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。 ( )

三、名词解释

- 1. 房地产特性
- 2. 土地使用权出让
- 3. 房地产转让
- 4. 房地产租赁
- 5. 房地产抵押
- 6. 房地产保险
- 7. 房地产估价对象

四、简答题

- 1. 从理论角度,试述为什么房地产需要进行估价。
- 2. 在现实生活中,有哪些方面需要进行房地产估价?
- 3. 从房地产用途的角度而言,房地产估价对象主要有哪些?
- 4. 从房地产开发程度的角度而言,房地产估价对象主要有哪些?
- 5. 从房地产是否产生收益的角度而言,房地产估价对象主要有哪些?
- 6. 从房地产经营使用方式的角度而言,房地产估价对象主要有哪些?
- 7. 房地产估价原则有哪些?
- 8. 简述房地产估价程序。

 课堂自测题	 拓展资料
	
 阅读书目	
	

## 第二章 房地产的价值和价格







### 学习目的

**知识目标:**了解房地产包括土地、建筑物及其他地上定着物,并掌握三者的概念;理解房地产实物的概念和所含内容,区分房地产的各种权益类型;正确理解房地产价值和价格的确切含义,掌握不同价值概念之间的区别;了解国内外房地产估价协会及估价师资格取得的条件。

**能力目标:**搭建起房地产基本概念框架体系,能够结合房地产特性分析某一阶段房地产市场的价格变化趋势及形成原因,分析不同权益状况对房地产市场价值的影响方向。

**思政目标:**房地产价格是房地产市场的核心问题,也是事关人民群众切身利益的问题,通过本章学习,有助于理解房地产相关的基本概念,掌握房地产价格的形成原理和变化规律。

 关键概念	 思维导图
	

## 第一节 房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物,是实物、权益、区位三者的综合体,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。在经济学中,由于房地产具有不可移动的特性,因而房地产也被称为不动产,其具有三种存在形态,即土地、建筑物、房地合一。

### 一、土地、建筑物和其他地上定着物

#### (一)土地

##### 1. 从横向来看关于土地包含范围的几种观点

(1)土地即土壤,亦即地球陆地表面输送的、有肥力的、可以生长植物的表层部分。

(2)土地即地球的纯陆地部分,不包括陆地上的水面。

(3)土地即陆地及其水面,亦即地球表面除海洋之外的陆地及其江河、湖泊、水库、池塘等陆地水面。

(4)土地即地球表面,亦即地球的陆地部分和海洋部分都包括在内。

##### 2. 从纵向来看对土地所包含内容的不同见解

(1)英国经济学家马歇尔认为:“土地是指大自然为了帮助人类,在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”

(2)美国土地经济学家伊利认为:“经济学家所使用的土地这个词所指的是自然的各种力量,或自然资源……经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。”

(3)澳大利亚地理学者克里斯钦认为:“土地是地表上的一个立体垂直剖面,从空中环境到地下的物质层,并包括动植物群体,以及过去和现在与土地相联系的人类活动。”

##### 3. 土地概念

综上所述,土地即由地球表面以上一定范围的空间(地上空间)和地球表面以下一定范围的空间(地下空间)的岩石、矿藏、土壤、水文和植被等要素构成的自然综合体,即陆地及其自然附属物。

#### (二)建筑物

建筑物是主要的一种土地定着物,是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件、建筑设备等组成的整体物,通常包括房屋和构筑物两类。

##### 1. 房屋

房屋是指有墙、顶、门、窗、柱、梁,供人们居住或其他用途(如工作、学习、娱乐、储

藏等社会活动)的建筑物。

## 2. 构筑物

构筑物是指为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的工程实体或附属建筑设施,如水塔、烟囱、桥路、道路、隧道等。

此外,需要注意的是,在部分相关法律、法规中对建筑物的界定与本文有所不同。例如,《中华人民共和国建筑法》第三十九条规定:“施工现场对毗邻的建筑物、构筑物和特殊作业环境可能造成损害的,建筑施工企业应当采取安全防护措施。”《中华人民共和国城市房地产管理法》第二条规定:“本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物。”

### (三)其他地上定着物

其他地上定着物是建筑物以外的土地定着物,具体是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不能分离;或者虽然可以分离,但是分离不经济,或分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或会使土地、建筑物的价值明显受到影响的定着物。例如,为了提高土地或建筑物的使用价值或功能,埋设在地下的管线、设施,建造在地上的围墙、假山、水池,种植在地上的树木、花草等均属于其他土地定着物。仅仅只是放进土地或者建筑物中,置于土地或者建筑物的表面,与土地或者建筑物毗连的则都不属于其他土地定着物。例如,挂在墙上的壁画、房屋内安置的家具家电、在土地上临时搭建的帐篷、戏台等均不属于其他土地定着物。

## 二、房地产实物

### (一)房地产的实物概念

房地产的实物是指房地产中看得见、摸得着的部分,具体包括有形的实体、该实体的质量以及结合完成的功能三部分。

### (二)房地产的实物内容

建筑物的外观(轮廓、色彩等)、结构(砖木、石材、玻璃等)、设备(给排水、燃气、照明、空调、电梯等)、装修,土地的形状、地势、地质条件(地基承载力、地下水和地震等)、基础设施完备程度、平整程度等均属于房地产实物。

## 三、房地产权益

在市场经济中,任何物质都不能仅仅从实体的范畴去理解,还必须从权益的角度加以深刻认识,而房地产的权益状况对其市场价值有极为重要的影响,全面认识房地产的权益特点显得尤为重要。

房地产的权益是房地产中无形的、不可触摸的一部分,包括权利、利益和收益。房

地产权益是以房地产权利为基础的,包括房地产的各种主要权利(所有权、使用权、地役权、抵押权、租赁权等),受到其他房地产权利限制的房地产权利(地役权、抵押权等),受到其他各种限制的房地产权利(如城市规划等对房地产利用的限制),以及房地产的其他额外利益和收益。

就目前而言,我国主要的房地产权利包括所有权、使用权、租赁权、地役权、抵押权、典权、地上权、空间利用权等。

### (一)所有权

房地产所有权是指房地产所有权人对自己的房地产,依照法律规定享有占有、使用、收益和处分的权利,在法律规定的范围内自由支配自己的房地产并排除他人干涉的权利。

房地产所有权可以分为独有、共有和建筑物区分所有权。

(1)独有是由一个自然人或法人所有。

(2)共有是由两个以上的自然人或法人所有。

(3)建筑物区分所有权是以建筑物的某一特定部分为客体而成立的房地产所有形式,由专有部分的所有权、共用部分的持份权和因共同关系所产生的成员权组成,是一种复合性的权利。

### (二)使用权

房地产使用权目前主要是土地使用权,是指在我国土地使用制度下形成的土地使用者依法对国家或农民集体所有的土地享有占有、使用、收益和部分处分的权利。它可以分为出让土地使用权、划拨土地使用权、土地承包经营权、宅基地使用权、临时用地土地使用权。

### (三)租赁权

房地产租赁权是指房地产所有人或土地使用权人将房地产或土地出租给他人使用,承租人以支付租金的方式获取使用该房地产的权利。

### (四)地役权

地役权是指土地所有权人或土地使用权人为使用自己土地的便利而使用他人土地的权利。最典型的地役权是在他人土地上通行的权利,因而地役权有时也被称作为通行权。

### (五)抵押权

抵押权是债务人或者第三人不转移房地产的占有,将该房地产作为债权的担保,债务人不履行债务时,债权人有权依法以该房地产折价或者以拍卖、变卖该房地产的价款优先受偿。

#### （六）典权

典权是指支付典价占有他人房地产而为自己使用、收益的权利。

#### （七）地上权

地上权是指在他人的土地上以用于建筑物或其他构筑物为目的,而使用其土地的权利。

#### （八）空间利用权

空间利用权是指房地产权利人在法律规定的范围内,利用地表上下一定范围内的空间,并排除他人干涉的权利。最典型的空间利用权是没有分摊的土地面积。

### 四、区位

#### （一）区位概念

区位主要指某事物占有的场所,但也含有位置、布局、分布、位置关系等方面的意思。房地产的区位可以分为位置、交通、环境和配套设施四个方面。

#### （二）区位的测度

以到重要场所(大型超市、市中心、学校等)的距离作为评判标准,是衡量房地产区位好坏最为简单的方法,即测度其到其他地点的可达性。通常使用空间直线距离、交通线路距离和交通时间距离,而如今人们越来越重视后两者,空间意义上的空间直线距离已经很少被真正使用。

#### （三）区位是房地产最重要的因素

西方的学者认为区位是房地产最重要的因素。由于房地产具有不可移动的特性,区位便成为房地产中唯一不可被人为外力因素更改的部分,正因为如此,房地产的区位对其价值有着极其重要的决定作用。即使是实物和权益状况完全相同的两宗房地产,由于其区位因素,即位置、交通、周围环境和配套设施四个方面有所不同,它们的价值也往往会出现巨大的差异。

## 第二节 房地产特性

### 一、不可移动性

#### （一）不可移动性概念

不可移动性也称为位置固定性,主要是由土地不可移动的自然特性决定的,它是房地产最重要的特性之一。在现实中,也存在着建筑物整体迁移的例子,如广州著名文物建筑锦纶会馆整体平移、上海音乐厅顶升和移位、慈源寺整体平移、都江堰奎光塔

工程、广西北海市原英国领事馆斜向平移、福州市泛船浦教堂神父楼平移等,但往往只是对有继续使用价值或有文物价值的建筑物进行整体迁移,通常土地是不能移动、位置固定的。

(二)房地产的不可移动性决定了房地产市场只能是区域性的市场

房地产的不可移动性决定了房地产市场只能是区域性的市场,任意一宗房地产的开发、规划、利用、交易等环节只可能就地完成,这也使得房地产的区位显得至关重要,包括周围环境、交通条件、周边配套公共设施、与商业中心的接近程度等因素都直接影响了房地产的社会经济位置,这就是为什么“location, location and location”是西方公认的投资房地产的三大要点。

(三)房地产的不可移动性决定了房地产交易就是权利的转移

正是由于房地产的不可移动性,有一点是我们必须要明白的:在房地产市场上流通交易的所谓房地产并非其实体的范畴,而是其各种权益的转移。

## 二、独一无二性

(一)独一无二性概念

独一无二性又被称为房地产的个别性、独特性、异地性、异质性、非同质性。顾名思义,每一宗房地产都是不同的,都具有自己的独特之处。对于土地而言,面积大小、土地形状、土地平整程度、地势、临路状况、基础设施完备程度、水文地质情况、规划管制条件、土地使用权年限等;对于建筑物而言,坐落、新旧程度、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向、交通的便捷性、周围环境和景观、外部公共配套设施等,只要其中某一因素不同,那么这两宗房地产就不可能相同。因此,世界上不可能存在两宗完全相同的房地产。

(二)房地产的独一无二性对房地产估价的启示

房地产的独一无二性使得房地产之间无法实现完全替代,任意两宗房地产之间的价格或多或少都存在着差异,在进行土地、建筑物交易或估价时,不能盲目相信房地产开发商、建筑商提供的样板房、沙盘、售楼书、效果图等,必须要对交易或估价对象进行实地考察。

尽管房地产具有独一无二性,但在房地产估价方法中,仍可以参照在估价时点近期有过交易的与估价对象类似房地产进行估价,这正是市场比较法的基本思想和原理。具体的细节将在之后的章节中介绍。



### 三、寿命长久性

#### (一)寿命长久性概念

房地产的寿命长久性也被称为不可毁灭性、耐久性、长期使用性,是指土地不因使用或放置而造成损耗或者毁灭。就土地而言,土壤会出现风化、流失,甚至荒漠化、盐渍化等情况,但其本身是永存的。如果人们能够减少对土地的过度损害,或者尽早对土地实施适当的保护措施,那么土地就能够反复利用,供人们长久的使用。

#### (二)房地产使用权的规定

在改革开放的过程中,我国的土地使用权由无偿、无限期、无流动向有偿、有期限、有流动转变,土地使用制度从“三无”转向“三有”,公司、企业、其他组织或者个人通过政府出让的方式获取土地使用权是具有一定期限的。根据《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》第十二条,对土地使用权出让最高年限按用途进行确定:居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合或者其他用地 50 年。当土地使用期限届满时,国家将无偿收回出让的土地使用权。

### 四、供给有限性和滞后性

#### (一)供给有限性

土地是自然产物,总量是固定不变且有限的,是人类无法创造出来的,但多占少用、好地劣用、占而不用等情况对土地资源造成了极大的浪费。人类为了满足居住、办公、工业等方面的需求,正尽可能地增加房地产数量。从横向角度而言,将房地产的建造延伸到更远的平面,如将房地产从市区逐渐建造到郊区,甚至采用填海造地的手段(我国许多邻近海岸线的城市如大连等都先后推进大规模的填海造陆造房运动);从纵向角度而言,提高建筑容积率、建筑高度,向地表上层、下层空间发展,如高楼大厦、地下车库等。但相对而言,如今可供使用的土地总数还是微乎其微,而房地产数量的有限也使得其供给缺乏弹性。

房地产的供给有限性,本质上并不是因为土地总量的有限和面积难以增加,主要是由于房地产不可移动的特性,房地产无法在供给过剩、价格较低的区域与供给紧缺、价格较高的区域之间进行余缺调剂,而房地产供给数量的有限使得其具有独占性,独占性又称为排他性和专有性,即一种物品具有可以阻止他人使用该物品的特性。对房地产而言,好区位的占有者能够获取该区位提供的资源,而其他人在未支付一定费用的前提下,则无法使用该区位提供的资源。例如,武汉房地产市场上的一些豪宅楼盘就存在着水景等资源独占的情况。

## （二）供给滞后性

此外,房地产投标、规划、开发、施工等整个过程一般需要几年的时间,因此,房地产存在着供给滞后的现象。

## 五、价值量大

房地产无论从购置还是开发、投资的角度而言,都需要大量的资金投入,无论是单价还是总价都远远超过普通商品。对开发商而言,在房地产开发土地招标过程中需要巨额的资金才能竞拍到满意的地块,而如今的“地王”现象也比比皆是,如北京等城市不断涌现的“地王”,不断刷新单价“地王”和总价“地王”的价格。对普通置业者而言,现时一套房产的价格往往在几十万至几百万元,可以说是一个家庭一生中购置的最为昂贵的物品,往往需要消耗上一辈子的积蓄,而如今上千万乃至上亿元的豪宅也不胜枚举,如位于上海市内每平方米单价在十几万元的汤臣一品。

## 六、流动性差

### （一）流动性概念

流动性是指在没有太多损失的情况下,将非现金资产转换为现金的速度。凡是能够随时、迅速且没有损失或损失较小就能转换为现金的房地产,可称为流动性好;反之,则称为流动性差。

### （二）流动性差对房地产估价的启示

由于房地产具有不可移动的特性,使得房地产的开发、利用、消费都只能就地进行,因此,房地产市场是一个地区性的市场。又由于房地产市场属于不完全竞争市场,其又具有独一无二的特性,市场上难以存在两宗完全相同的房地产,房地产市场上的交易价格信息不充分,再加上房地产价值量大,需求主体在决定购买之前,有必要对房地产市场进行了解,从而需要专业的房地产估价机构和估价师进行专业价值评估,以提供交易价格的参考依据,这也使得整个房地产交易的过程需要较长的时间,且伴随着较高的交易成本,因此,房地产的流动性较差。当急需资金时,往往是将房地产抵押或典当而不是直接变现来获取现金。

## 七、用途多样

需要注意的是,房地产的用途多样性主要是针对空地而言的。关于房地产按用途所作的分类,在第一章第三节中已有介绍。正因为房地产具有多种用途,同一宗房地产用于不同的用途往往会产生反差较大的获益,这也正是为什么在房地产估价原则中存在“最高最佳使用原则”这一条,即应以估价对象的最高最佳使用为估价前提。同时

需要注意的是,房地产用途的多样性还受城市规划、土地用途管制等规定的制约,房地产的利用要符合这些规定。因此,房地产估价需要遵循合法原则,即应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。从经济角度而言,土地不同利用用途的获益大小的排列顺序一般为:商业>办公>居住>工业>耕地>牧场>放牧地>森林>不毛荒地。

## 八、相互影响

### (一)相互影响的表现

房地产的开发利用不同于普通物品,通常会受到周围房地产的影响,与此同时,其也会对周围的房地产产生影响,这就是所说的房地产的相互影响性。例如,在住宅区周围建造大型的购物超市,大型购物超市为住宅小区的居民提供便利,与此同时,住宅小区的人流量也为大型购物超市提供了营业额。

### (二)相互影响与外部性的关系

房地产的这种相互影响性很容易令人联想到微观经济学中的“外部性”的概念。外部性是指经济主体的活动对他人造成影响,并且无法由市场对这种影响进行付费或补偿时,该活动就产生了外部性。如果一宗活动使得其他主体获益,而这种活动的实施者却没有得到相应的补偿,那么便产生了正外部性,也称为有利的外部性,企业的空间群体集聚正是因为这种正外部性而产生;反之,如果一宗活动使得其他主体受损,而这种活动的实施者却没有受到惩罚,那么便产生了负外部性,也称为有害的外部性,例如河流上游的企业将生产垃圾倾倒入河中对下游渔民所造成的损害。

## 九、易受限制

房地产交易往往伴随着巨额的资金流动,牵涉到很多方面的经济建设,不真实的房地产价格不仅会对生产领域产生巨大的影响,还会影响到政府对房地产行业的宏观调控,关系到民生、社会和谐以及社会主义市场经济的稳定,因此,房地产的权益更需要受到政府的限制。

政府对房地产的限制一般是通过管制权、征税权、征收权、充公权等特权来实现的。

### (一)管制权

管制权是指政府为了增进公众安全、健康、道德和一般福利,可以直接对房地产的使用作出限制。

### (二)征税权

征税权是指政府为了提高财政收入,可以对房地产征税或提高房地产税收,前提

是这些税收是公平课征的。

### （三）征收权

征收权是政府为了公共利益需要,无需取得被征收单位或个人的同意,可以强制征收私人的房地产,但需要对被征收单位或个人进行补偿,且征收权的行使必须依照法律程序。

### （四）充公权

当房地产所有者死亡,在没有留下有效遗嘱或没有继承人,也不存在对其财产的合法原告和请求人的情况下,则其房地产将被无偿自动转为政府的财产。

除此以外,房地产权益的限制还表现在外部性的问题上。例如,《中华人民共和国民法典》第二百八十八条规定:“不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。”

## 十、保值增值

### （一）房地产可以长时间使用以保值增值

由于房地产具有寿命长久性的特性,只要对土地提供适当的保护,土地就可以长时间地供人类使用,而建筑物虽然并不像土地可以永久使用,但一般情况下,其自然损耗时间也是相当长的,少则十几年,多则上百年。因此,房地产可以长时间为权益人提供持久的利益。

### （二）房地产价格持续上涨的原因

#### 1. 房地产开发成本不断上涨

土地使用成本的增加,钢筋、水泥等建筑原材料价格的上涨,开发商融资成本的上升等因素都使得房地产业开发成本上升。

#### 2. 房地产市场需求持续激增

一方面,城市人口的增加产生了住房需求的膨胀,改善住房水平的意愿也增加了人们对房地产的需求量;另一方面,随着人们投资意识的增强,房地产逐渐成为投资的对象,而全国性的投机炒房也使得房地产价格上涨。

#### 3. 房地产供给缺乏弹性

由于房地产市场属于地区性的垄断竞争市场,尽管我国房地产行业中企业数量众多,但总体而言,房地产开发的权利相对集中在少数规模大、资质优、资金雄厚的房地产开发商手中,而开发商为了获取最大的利润,往往会减少房地产的供给以此抬高价格。

#### 4. 政府住房保障工作欠缺

随着住房制度的改革,各地逐渐取消福利分房,采取购买商品住房为主、其他保障性

住房供应为辅的住房制度。然而现今,政府的经济适用房、廉租房等保障性住房所占比重过小,增加了房地产市场的压力,推动了房价的上涨。

#### 5. 外部性或相互影响

随着房地产对外交通、外部配套设施的建设和发展,房地产的社会经济地位发生变化,这同样会引起房地产价格的上涨。

此外,值得注意的是,我国的土地使用权年限受到法律限制,尽管一宗房地产在某一时间段内表现出了保值增值性,但是随着房地产使用年限逐渐减少,从长远的角度来看,其价格也在逐渐减少。

### 第三节 房地产价值和价格

价值是凝结在商品中的抽象的人类劳动,属于资产的范畴;价格是商品价值的货币表现,属于市场范畴。价值和价格两者的关系为:价值是价格的前身,价格最终是价值的货币表现形式。

值得注意的是,尽管价值和价格在估价理论上具有严格的区分定义,但在实际使用中,往往因为习惯、约定俗成等各方面原因,并不对房地产价格和房地产价值进行严格意义上的区分,甚至可以交换使用。

房地产价值和价格形式种类繁多,其所起的作用也各不相同,进行房地产价格评估时所采用的依据和考虑因素也不尽相同。因此,正确理解房地产价值和价格的确切含义,是进行房地产估价的前提条件。

#### 一、房地产价值

广义的价值可以分为使用价值和交换价值两类。

使用价值是指该种商品能满足人们某种需要的效用,是实物的有用性、商品的自然属性,体现人与自然的关系,属于生产力范畴。交换价值则表现为一种使用价值同另一种使用价值交换的量的关系或比例,一般情况下,以货币的形式来衡量交换价值,也就是说,交换价值的表现形式为一定数量的货币、商品或其他有价物。

使用价值是交换价值的前提,商品如果没有使用价值,那么肯定就不存在交换价值。值得注意的是,一般在房地产估价中所说的价值指的是交换价值。

#### 二、市场价值和非市场价值

根据房地产估价的市场条件、评估对象的使用状态、评估结论的适用范围,可将房

地产价值划分为市场价值和非市场价值。

#### （一）市场价值

市场价值又称为实际价值，是指该房地产对于一个典型的投资者的价值。在《国际估价准则》中，市场价值“是自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制”。

#### （二）非市场价值

非市场价值又称为市场价值以外的价值、其他价值，包括清算价值、快速变现价值、谨慎价值、在用价值、投资价值等。

清算价值是指卖者是被迫出售、买者是自愿而不是被迫购买下的价格。

快速变现价值是指不符合市场价值形成条件中的“交易双方有较充裕的时间进行交易”下最可能的价格。

谨慎价值是指在存在不确定性因素的情况下遵守谨慎原则评估出的价值。

在用价值是指在现状使用下的价值。

投资价值是指某个特定的投资者基于个人的需要或意愿，对该房地产所评估出的价值。它包含两层含义：一是值得投资；二是从某个特定的投资者角度所衡量的价值。对于同一宗房地产，从不同的投资者角度，所衡量的价值也不相同，主要原因在于不同投资者可能在房地产开发成本或经营费用方面具有的优势不同，纳税状况不同，对房地产市场未来的信心和预期不同。评估房地产投资行为的基本条件为：房地产的投资价值是否大于或等于其市场价值。当投资价值大于或等于市场价值时，说明该房地产值得投资；反之，当投资价值小于市场价值时，说明该房地产不值得投资。

### 三、市场价值、原始价值和账面价值

原始价值简称原值或原价，又称为历史成本、原始购置成本，是一项资产在当初取得时实际发生的成本，主要包括买价、运输费、安装费、缴纳的有关税费等。

账面价值又称为账面净值、折余价值，是一项资产的原始价值减去已计提折旧后的余额。

三者的区别在于市场价值是随着时间的推移而上下波动的，原始价值是随着时间的推移而始终不变的，账面价值是随着时间的推移而逐渐减少的。就市场价值、原始价值、账面价值三者而言，房地产价格评估往往指的是其市场价值。

### 四、评估价值

评估价值简称评估值、评估价，又称为评估价格、估计价值。进行房地产估价时，

采用不同的估价方法,评估价值具有不同的称谓。市场比较法求得的评估价值称为比准价值,其趋向于市场价格。值得注意的是,当房地产市场存在经济泡沫时,市场比较法求得的评估价格会高于收益法求得的评估价值。成本法求得的评估价值称为积算价格,其趋向于最低卖价。收益法求得的评估价值称为收益价格,其趋向于理论价格。从理论上而言,一宗良好的房地产评估价值应等于正常成交价格 and 市场价格。但对于同一宗房地产,由于房地产估价人员的专业知识、估价经验、职业道德等方面情况不同,不同房地产估价人员求得的评估价值很有可能不相同。

## 五、成交价格

成交价格简称成交价,是指在一笔房地产交易中,交易双方实际达成交易的价格。按照土地使用权出让方式的不同,可将土地使用权出让的成交价格分为招标成交价、拍卖成交价、挂牌成交价、协议成交价。

招标成交价是指采取招标方式交易房地产的成交价格。

拍卖成交价是指采取拍卖方式交易房地产的成交价格。

挂牌成交价是指采取挂牌方式交易房地产的成交价格。

协议成交价是指采取协议方式交易房地产的成交价格。

一般情况下,协议成交价最低,其次是招标成交价,最高的是拍卖成交价,其最能抬高地价。

## 六、正常成交价格

### (一)正常成交价格的定义

正常成交价格是指交易双方在公开市场、信息通畅、平等自愿、诚实无欺、没有利害关系的情况下进行交易形成的价格,其不受对房地产市场行情不了解、市场垄断、非自愿交易的影响。

### (二)房地产正常成交价格形成的主要条件

(1)公开市场。

(2)交易对象本身具备市场性。

(3)买者和卖者数量众多。

(4)自愿买卖双方,即买方具有购买动机,且并未被强迫进行购买,卖方既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售房地产,也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产。

(5)买卖双方的理性经济行为,当事人双方各自精明,谨慎行事,以争取在房地产交易中为自身获取最好的价格。

(6)买卖双方具备完全信息。

(7)具有适当的期间完成交易。

## 七、市场价格和理论价格

市场价格是指某宗房地产在市场上的一般、平均水平价格。

理论价格是指经济学假设的“经纪人”的行为和预期是理性的,或真实需求与真实供给相等的条件下形成的价格。

两者的区别在于市场价格是短期均衡价格,而理论价格是长期均衡价格。

## 八、市场调节价、政府指导价和政府定价

《中华人民共和国价格法》第三条规定:“国家实行并逐步完善宏观经济调控下主要由市场形成价格的机制。价格的制定应当符合价值规律,大多数商品和服务价格实行市场调节价,极少数商品和服务价格实行政府指导价或者政府定价。”

《城市房地产开发经营管理条例》第三十条规定:“房地产开发项目转让和商品房销售价格,由当事人协商议定;但是,享受国家优惠政策的居民住宅价格,应当实行政府指导价或者政府定价。”因此,对房地产价格而言,根据政府对价格管制或干预的程度可将房地产价格分为市场调节价、政府指导价和政府定价。

市场调节价是指由经营者自主制定,通过市场竞争形成的价格。

政府指导价是指由政府价格主管部门或其他有关部门,按照定价权限和范围规定基准价及浮动幅度,指导经营者制定的价格。

政府定价是指由政府价格主管部门或者其他有关部门,按照定价权限和范围规定的价格。

## 九、土地价格、建筑物价格和房地价格

根据实物形态的不同,可将房地产价格分为土地价格、建筑物价格、房地价格。

土地价格简称地价,是指一块无建筑物的空地的价格。如果一块土地已经建有建筑物,则土地价格是指该房地产中去除建筑物仅含土地部分的价格。土地的生熟程度主要分为五类:一是未完成征收补偿的集体土地;二是已完成征收补偿安置但未完成“三通一平”的土地;三是已完成征收补偿安置和“三通一平”的土地;四是未完成房屋拆迁补偿安置的国有土地;五是已完成房屋拆迁补偿安置的国有土地。根据土地的生熟程度,可将土地价格粗略划分为生地价格、毛地价格和熟地价格。

建筑物价格是指建筑物部分的价格,不含建筑物所占用的土地的价格。

房地价格又称为房地混合价,是指建筑物连同其占用的土地的价格。



对于同一宗房地产而言：

$$\text{房地价格} = \text{土地价格} + \text{建筑物价格} \quad (2-1)$$

$$\text{土地价格} = \text{房地价格} - \text{建筑物价格} \quad (2-2)$$

$$\text{建筑物价格} = \text{房地价格} - \text{土地价格} \quad (2-3)$$

## 十、租赁价格、买卖价格、抵押价格、课税价格、典当价格、保险价格和征用价格

根据房地产用途的不同,可将房地产价格分为租赁价格、买卖价格、抵押价格、课税价格、典当价格、保险价格和征用价格。

### (一)租赁价格

租赁价格通常称为租金,用于土地租赁的称为地租,用于土地与建筑物租赁的则称为房租,是指房地产权利人作为出租人将其房地产出租给承租人使用,承租人支付给出租人的货币、商品或其他有价物。在过去实行的提高公有住房租金的城镇住房制度改革中,房租又可分为市场租金、商品租金、成本租金、准成本租金和福利租金。

市场租金又称为协议租金,是指根据市场供求情况决定的租金。

商品租金又称为全价租金,是指以房地产价值为基础所确定的租金,主要的构成因素有折旧费、维修费、管理费、贷款利息、房产税、保险费、地租和利润。

成本租金是指按照出租房屋的经营成本确定的租金,主要的构成因素有折旧费、维修费、管理费、贷款利息和房产税。

准成本租金是指接近但还达不到成本租金水平的租金。

福利租金是指象征性收取的很低水平的租金。

### (二)买卖价格

买卖价格是房地产权利人通过买卖方式将房地产转移给他人,由房地产权利人收取或他人支付的货币、商品或其他有价物。买价是从买者角度而言的,是指买者购买房地产时所愿意支付的价格。卖价是从卖者角度而言的,是指卖者出售房地产时所愿意接受的价格。在实际房地产交易中,买者购买房地产时所愿意支付的价格存在一个最高限价,而卖者出售房地产时所愿意接受的价格同样存在一个最低限价,只有当最高买价大于或等于最低卖价时,房地产交易才能成功。

### (三)抵押价格

抵押价格是指假设债务履行期届满时,债务人不履行债务,通过拍卖、变卖抵押房地产最可能获得的价款或者抵押房地产的价值扣除有限受偿的款额后的余额。

### (四)课税价格

课税价格是出于课税的需要,由估价人员评估的作为计税依据的价值。

### （五）典当价格

典当价格是在设定典权时，由出典人收取或典权人支付的货币、商品或其他有价物。在实际情况中，房地产的典当价格往往会低于房地产的实际价值。

### （六）保险价格

保险价格是指将房地产投保时，为确定其保险金额提供参考依据而评估的价值。

### （七）征用价格

征用价格是指政府强制取得房地产时应给予的补偿金额。

## 十一、所有权价格、使用权价格和其他权益的价格

根据房地产权益的不同，可将房地产划分为所有权价格、使用权价格、其他权益的价格。同一宗房地产，进行交易或评估的可能是其所有权，也有可能是其使用权，还有可能是其他权益，例如租赁权、抵押权、典当权、地役权等。

所有权价格是指房屋所有权价格、土地所有权价格，或者房屋所有权价格与土地使用权价格。在通常情况下，土地的所有权价格要高于土地的使用权价格。

使用权价格主要是指土地使用权价格。从国家获取土地使用权的价格称为土地出让金。

其他权益的价格是指除房地产所有权价格、使用权价格以外的所有房地产权利的价格，如租赁权价格、抵押权价格、典当权价格、地役权价格等。

## 十二、基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格

基准地价、标定地价、各类房屋的重置价格是一组由《中华人民共和国城市房地产管理法》规定应当定期确定并公布的房地产价格，三者都属于评估价值。该法第三十四条规定：“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。”

基准地价是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商业、居住、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日法定最高年限土地使用权区域的平均价格。

标定地价是政府根据管理需要评估的某一宗地在正常土地市场条件下于某一估价期日的土地使用权价格，是该类土地在该区域的标准指导价格。

各类房屋的重置价格是指不同区域、不同用途、不同建筑结构、不同等级的房屋在某一基准日期开发建设所发生的必要支出及应当获得的利润。

### 十三、实际价格和名义价格

实际价格是指在成交日期时一次付清的价格,或者将不是在成交日期时一次付清的价格折现到成交日期时的价格。

名义价格是指在成交日期时讲明,但不是在成交日期时一次付清的价格。

### 十四、现货价格和期货价格

现货价格是指在交易达成后立刻或在短期内进行商品交割的价格。

期货价格是指在交易达成后按约定在未来某个日期进行商品交割的价格。

对房地产而言,房地产的现货价格是指以现状房地产为交易标的的价格,房地产的期货价格是指以未来状况的房地产为交易标的的价格。

### 十五、总价格、单位价格和楼面价格

根据房地产的表示单位,可将房地产价格划分为总价格、单位价格、楼面价格。

总价格简称总价,是指某一宗或某一区域范围内房地产整体的价格。

单位价格分为土地单价、建筑物单价和房地单价。土地单价是指单位土地面积的土地价格,建筑物单价是指单位建筑物面积的建筑物价格,房地单价是指单位建筑物面积的房地价格。要对单位价格有充分的认识,必须先理解价格单位。价格单位包括货币和面积两个方面。货币包括币种和货币单位,币种有人民币、美元、港元等,货币单位有元、万元等。面积包括面积内涵和面积单位,对面积内涵而言,建筑物有使用面积、建筑面积和成套房屋的套内建筑面积等,居住用房有居住面积,商业用房有营业面积,出租房屋有可出租面积等;对面积单位而言,在不同国家和地区采用不同的法定面积计量单位,例如,在我国采用的面积单位为平方米,在美国、英国和我国香港地区采用的面积单位为平方英尺,在日本、韩国和我国台湾地区采用的面积单位为坪。

楼面价格是一种特殊的土地单价,是指土地上建筑物面积均摊的土地价格。

楼面地价的计算公式为:

$$\text{楼面地价} = \frac{\text{土地总价}}{\text{总建筑面积}} \quad (2-4)$$

楼面地价、土地单价、容积率三者之间的关系为:

$$\text{楼面地价} = \frac{\text{土地总价}}{\text{总建筑面积}} \times \frac{\text{土地总面积}}{\text{土地总面积}} = \frac{\text{土地单价}}{\text{容积率}} \quad (2-5)$$

### 十六、起价、标价、成交价和均价

起价、标价、成交价、均价是在商品房销售中出现的一组价格。

起价是指所销售的商品房的最低价格,不能反映所销售商品房的真实价格水平。

标价又可称为报价、表格价,是商品房出售者在其“价目表”上标注的不同楼层、朝向、户型的商品房出售价格。

成交价是商品房买卖双方的实际交易价格。

均价是指所销售商品房的平均价格,可以反映所销售商品房的总体价格水平。

## 十七、评估价、保留价、起拍价、应价和成交价

评估价、保留价、起拍价、应价、成交价是在房地产拍卖中出现的一组价格。

评估价是对拟拍卖的房地产的公开市场价值进行测算和判定的结果。

保留价又称为拍卖底价,是在拍卖前确定的拍卖标的可售的最低价格。

起拍价又称为开叫价格,是拍卖师在拍卖时首次报出的拍卖标的的价格。

应价是竞买人对拍卖师报出的价格的应允,或是竞买人自己报出的购买价格。

成交价是经拍卖师落锤或者以其他公开表示买定方式确认后的竞买人的最高应价。

## 十八、补地价

补地价是指国有土地使用者因改变土地用途等而向国家补交的地价或土地使用权出让金、土地收益。需要补地价的情形主要有以下三类:第一,土地使用者改变土地用途、容积率、建筑高度等城市规划限制条件;第二,土地使用者延长土地使用年限(包括出让土地使用权期满后续期);第三,土地使用者转让、出租、抵押划拨土地使用权的房地产(要求补办土地使用权出让手续、补交土地使用权出让金等)。

对于改变土地使用用途而言,补地价的具体计算公式为:

$$\text{补地价} = \text{改变土地使用用途后的总地价} - \text{原用途的总地价} \quad (2-6)$$

对于提高土地容积率而言,补地价可以分为未改变土地使用用途仅增加容积率和改变土地使用用途并增加容积率两种情况。如果将提高前的容积率称为原容积率,提高后的容积率称为现容积率,则未改变土地使用用途仅增加容积率的补地价计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{补地价(单价)} &= \text{现容积率} \times \text{改变土地使用用途后的楼面地价} - \text{原容积率} \\ &\quad \times \text{改变土地使用用途前的楼面地价} \end{aligned} \quad (2-7)$$

$$\text{补地价(总价)} = \text{补地价(单价)} \times \text{土地总面积} \quad (2-8)$$

改变土地使用用途并增加容积率的补地价计算公式为:

$$\text{补地价(单价)} = (\text{现容积率} - \text{原容积率}) \times \text{楼面地价} \quad (2-9)$$

或

$$\text{补地价(单价)} = \frac{(\text{现容积率} - \text{原容积率}) \times \text{原容积率下的土地单价}}{\text{现容积率下的容积率}} \quad (2-10)$$

## 第四节 国内外房地产估价协会及估价师资格取得

### 一、美国房地产估价协会及估价师资格取得

美国的房地产估价体制是由联邦政府及相关机构、全国性的评估协会或学会共同承担房地产估价人员的认定与房地产估价行业的管理工作。在美国,大约有十几个协(学)会对其会员的评估业务给予指导,以提高估价人员的能力。为了保证协(学)会会员的专业服务水准,协(学)会通过大学内相关专业的课程设置及授课内容来为其会员提供在职培训、继续教育。

下面分别介绍美国的几大主要估价协会和学会。

#### (一)美国估价协会

美国估价协会(Appraisal Institute, AI)成立于1991年,是由美国两个非常有声誉的估价专业协会——不动产估价者协会和不动产估价师学会合并而成,在不动产行业中具有很高的权威性。

##### 1. 美国估价协会的主要任务

- (1)向合格的不动产估价人员颁发专业资格称号。
- (2)保持高水平的估价服务。
- (3)制定和实施一套严格的行业法典,包括职业道德规范和不动产估价的统一标准。
- (4)发展和推行高质量的估价教育课程与培训计划。
- (5)加强和促进有关的研究工作。
- (6)提供有关不动产估价各方面的出版物、教材和资料等。

##### 2. 美国估价协会授予的专业资格称号

- (1)高级住宅估价师(SRA),主要授予那些在居住用不动产估价中有经验的估价师。
- (2)估价协会会员(MAI),主要授予那些在商业、工业、住宅及其他类型的不动产估价中有经验的估价师和在不动产投资决策中提供咨询服务的估价师。

与高级住宅估价师相比,估价协会会员更为资深,也是美国不动产估价行业中最高的专业资格。

### 3. 高级住宅估价师(SRA)的资格要求

(1)提交标准要求(一年内完成,否则重新提交):提供最新的 USPAP 完成证书的证明。

(2)提交业务惯例和道德要求(一年内完成,否则重新提交)。

(3)提供经认证的教育机构授予的学士学位(或同等学力的国外学位)证明。注册普通房地产估价师不需要提供学士学位证明。

(4)通过房地产知识考试(考试科目可选)。

(5)参加高级房地产应用及个案研究课程,并通过考试。

(6)通过房地产综合考试[必须在上述(1)—(5)项要求完成后才能参加该考试]。

(7)具有 3 000 小时的房地产估价实践经验。

(8)房地产估价知识展示,如出具一份估价报告,或者拓展评估专业整体知识体系的原创研究,等等。

### 4. 估价协会会员(MAI)的资格要求

(1)提交标准要求(一年内完成,否则重新提交):提供最新的 USPAP 完成证书。

(2)提交业务惯例和道德要求(一年内完成,否则重新提交)。

(3)提供经认证的教育机构授予的学士学位(或同等学力的国外学位)证明。注册普通房地产估价师不需要提供学士学位证明。

(4)参加课程并通过“一般评估师报告写作和案例分析”考试。

(5)通过“高级收入资本化”考试。

(6)通过“高级市场分析及 HBU”考试。

(7)通过“高级概念和案例研究”考试。

(8)通过“定量分析”考试。

(9)通过一般综合考试[必须在上述(1)—(8)项要求完成后才能参加该考试]。

(10)具有 4 500 小时的专业实践经验。

(11)估价知识展示,如出具一份估价报告,或者拓展评估专业整体知识体系的原创研究,等等。

### (二)美国评估师协会

美国评估师协会(American Society of Appraisers, ASA)成立于 1936 年,是目前美国最大规模的多领域评估专业协会。从 20 世纪 60 年代起,该组织一直致力于推动评估行业的综合领域发展,在企业价值评估、不动产评估、动产评估、珠宝艺术品评估和机器设备评估等专业领域都具有重要的影响和权威。

### (三)美国评估促进会

美国评估促进会(Appraisal Foundation)成立于 1987 年,并又在内部成立了三个

独立的委员会:评估准则委员会(Appraisal Standards Board, ASB)、评估师资格委员会(Appraiser Qualifications Board, AQB)和评估执业委员会(Appraisal Practice Board, APB)。美国评估促进会是目前美国评估行业中最重要非营利性自律组织,多年来一直致力于促进评估业的发展。

### 1. 美国评估促进会的宗旨

美国评估促进会的宗旨是促进并提高评估业的专业水准。这一宗旨通过以下具体目标实现:

(1)制定、修订专业评估执业统一准则(USPAP)。

(2)制定专业评估师的资格标准。

(3)向评估行业、州和联邦政府有关部门、评估业务的客户、相关行业和团体以及社会公众宣传有关专业评估执业统一准则和评估师资格标准。

(4)开展有关与评估准则、评估师资格标准以及其他与评估行业及评估业务客户相关的重要活动。

### 2. 美国评估促进会的组织结构

美国评估促进会没有个人会员,而是由各种协会和团体组成。美国评估促进会发起人共分三大类。其中评估界发起人包括美国评估师协会、美国农场经营者与评估师协会、评估学会、估价官员国际联合会、地役权国际联合会、独立收费评估师全国联合会、高级评估师全国联合会;相关发起人包括美国银行家联合会(American Bankers Association)、农场信贷委员会(Farm Credit Council)、美国抵押保险公司(Mortgage Insurance Companies of America)、不动产经纪人全国联合会(National Association of Realtors);国际发起人为加拿大评估学会。

美国评估促进会主要由三个独立的委员会即评估准则委员会、评估师资格委员会和评估执业委员会组成。评估促进会的管理工作由理事会负责,同时还设有行业咨询委员会(IAC)、国际评估委员会(IVC)和评估促进会咨询委员会(TAFAC),为评估促进会的工作提供咨询。评估促进会受美国国会下设的评估分会(Appraisal Subcommittee)监督和指导,并由评估分会拨付一定的资金。

### 3. 美国评估促进会的特点

(1)美国评估促进会是协会的协会,没有个人会员,这是它与其他美国评估专业协会的最大区别。正是由于评估促进会不直接面向评估师个人,而是以各大评估协会为其成员,因此,各大协会的广泛参与在一定程度上保证了评估促进会制定文件的效力性,使评估促进会的准则及评估师资格标准一经制定即得到各协会的认可,成为各自会员须一致遵守的文件,所以评估促进会的影响范围超越任何协会的范围,成为美国评估界最具影响力的组织。

(2)美国评估促进会属于民间自发形成的非政府组织(NGO),同时由于 FIRREA 法令的规定赋予了该组织超出一般民间专业协会的职能,因而它在一定意义上成为评估界(评估协会和评估师)与政府之间联系的桥梁,并进一步保障了其效力性。

(3)美国评估促进会已成为具有较大国际影响的专业评估团体,在国际评估界发挥着越来越重要的作用。美国评估促进会 1997 年增设国际加拿大评估学会为发起人,并应总部设在美国的东欧不动产基金会的要求,对中欧、东欧新建立的评估机构提供专业咨询,于 1997 年初与中欧、东欧评估师联合会网络签署了正式协议。伴随近年来专业评估执业统一准则在国际评估界的推广,美国评估促进会在各国评估界的影响进一步加强。

(4)美国评估促进会设立时依照美国评估界的传统,其职能仅限于制定不动产评估准则和不动产评估师资格标准,然而随着评估业综合发展的趋势,评估促进会近年来积极致力于改变原先局限于不动产领域的局面,在其他评估领域积极开展相关工作。专业评估执业统一准则已远远超出不动产评估的范围,涉及动产评估、企业价值评估、评估咨询、评估复核等领域。1997 年,评估准则委员会再次发起一场改革运动,试图对专业评估执业统一准则进行全面修改,彻底改变其偏重于不动产评估的特点,将该准则变为一部真正意义上的综合性评估准则,并为此成立了专门委员会。1996 年,评估促进会也开始尝试制定动产评估师的资格标准,希望将资格制定引入动产评估等领域。

由于评估界的传统观点,评估促进会的这种综合性发展并不顺利,在美国评估界引起了不同看法。相当一部分人认为评估促进会应当仅限于其设立时确定的工作领域,不应超出不动产领域,因此,评估准则委员会从 1997 年起致力于全面修改专业评估执业统一准则,将其变为一部综合性评估准则的计划受挫后,1998—1999 年版本的专业评估执业统一准则就并未按计划进行实质性修改。应当说,美国评估促进会在综合化的发展道路上还需要做大量工作。

(5)美国评估促进会在开展专业工作的同时,积极开展相关经营活动,拓宽评估促进会的资金来源,提高评估促进会的财务独立性。

## 二、英国房地产估价协会及估价师资格取得

英国的房地产估价体系由英国政府与全国性的特许测量师协会共同管理,但主要是由全国性的特许测量师协会负责大部分的估价指导工作。其中英国皇家特许测量师学会、估价师与拍卖师协会和税收评估协会是三家影响较大的评估协会,而英国皇家特许测量师学会更是极具权威地位的评估机构。

### (一)英国皇家特许测量师学会

英国皇家特许测量师学会(Royal Institution of Chartered Surveyor, RICS)迄今



为止已经有 140 余年的历史,目前有 14 万多会员分布在全球 146 个国家,拥有 400 多个 RICS 认可的相关大学学位专业课程,向会员提供覆盖包括土地、物业、建造及环境等 17 个不同专业领域和相关行业的最新发展趋势,得到了全球 50 多个地方性协会及联合团体的大力支持,是为全球广泛、一致认可的专业性学会。

## (二)英国土地估价师资格的取得

英国土地估价师资格的认定,由英国皇家特许测量师学会主持,由该学会举办考试吸收会员,通过严格的专业考试后,可取得估价师资格。成为土地估价师有如下三个渠道:

(1)取得 A Level 成绩及有 2 年以上的估价实务经验,以此资格报考需参加第一次到第三次考试,且通过第一次考试后才可参加第二次考试,通过第二次考试后才可参加第三次考试。英国的学制是高中毕业后再读一年,可取得 D Level 成绩,即可以其成绩申请就读于理工学院,再续读一年则可取得 A Level 成绩,即可以申请进入大学就读。

(2)取得英国各大学与估价有关的学系的学士学位及有 2 年以上的估价实务经验,以此资格报考只要参加第三次考试。

英国亚伯河、剑桥、瑞汀、优斯特 4 所大学及牛津等 14 所理工学院的下列学系毕业生有资格参加估价师考试:土地经济系、不动产管理系、城市不动产管理系、环境经济系、土地管理系、估价系、土地行政系、城市土地行政系、土地管理与开发系和城市土地经济系等。

(3)年满 35 岁及从事有关估价专业工作超过 15 年者,以此资格只要参加第三次考试。

## (三)取得英国土地估价师资格所需的实务经验

以上三者,除了具备第三种资格者可直接参加估价师专业考试外,其他两种资格都必须在有关机关或公司经过下列专业训练两年以上,并提交训练日记,经审查通过,才准许参加估价师专业考试,取得估价师资格以执业:

(1)必须从事过土地与建筑物的资本价值及租赁价值的估价,特别是城市土地及建筑物的估价。

(2)以下项目中至少从事过其中三项的广泛训练:①不动产管理与租赁;②地方税,如不动产税的估价;③中央税,如开发土地税;④土地征收的补偿估价;⑤维护与修理估价;⑥土地与建筑物的买卖、出租及承租估价;⑦城乡规划,即针对规划法对土地发展权的限制所需给予的补偿估价;⑧不动产开发。

## (四)英国取得估价师资格的考试科目

### 1. 第一次考试科目

(1)估价 I:投资市场、不动产投资市场的角色,价值观念,影响土地与建筑物供给

与需求的因素,估价方法及有关分析,复利理论,偿债基金理论,购买年观念应用于永久或暂时所得,估价表的使用与建立,抵押的计算,等。

(2)法律Ⅰ:公司组织与合伙,契约的形成,代理及侵权行为的一般原则。

(3)土地使用与开发:土地使用开发的目的,人类居住的发展,都市结构与市镇,农村结构及形成,过去 100 年来土地使用与开发的管制,现代城乡的发展,交通运输发展对居住的影响,人口特性及层次所带来的土地使用问题,规划的角色。

(4)经济学Ⅰ:基本的经济问题与解决工具,经济活动的特性,价格的功能与性质,生产理论,影响一般经济活动的因素,英国的一般经济组织。

(5)建筑Ⅰ:住宅用建筑方法,采光及舒适标准,排水及废物处理,建筑工程的估价与计算原则。

(6)数量方法:统计学,查勘及衡量。

## 2. 第二次考试科目

(1)估价Ⅱ:市场分析应用于不动产的估价,税对偿债基金理论与购买年的影响,资本成本的观念,有关结合价值(Marriage Value)的估算,租赁契约的租金,额外费用,延期或更新等的决定,都市和农村经常交易及租赁不动产的评估。

(2)法律Ⅱ:物权与债权,土地登记,地主与佃农的关系,有关商业、住宅及农地的租赁,仲裁制度与法律。

(3)城乡规划:中央、区域及地方规划机关,规划准则,中心地区的再开发与都市更新,农村地区的开发、更新与维护,土地分类,土地开发的申请,规划过程的公共参与,证据的收集。

(4)经济学Ⅱ:①宏观经济方面:一般经济活动的决定,货币理论,利率理论,股票,不动产市场,利率与不动产市场,土地使用与投资理论,通货膨胀及其对不动产持有与买卖的影响。②微观经济方面:市地利用(住宅与商业用地的区位理论及本益分析,区位理论应用于区域经济,政府的区域政策),市地价值(决定市地价值的因素,地租、竞标地租及经济地租理论),都市结构及都市问题,土地市场的干涉(地税及管制法令,都市公共财政的理论与实务)。

(5)建筑Ⅱ:建筑施工原则与程序应用于住宅与商业建筑物,建筑的监工及报告,建筑契约的程序与估价。

(6)税:①中央税:税的原则,个人与公司对所得及财产纳税的性质与归宿,土地的资本利得与发展利得的性质。②地方税:有关地方税(General Rate)的估价及其税赋的计算。

## 3. 第三次考试科目

(1)估价Ⅲ:在考虑现有法律的规定下,对估价原则与方法应用于住宅、商业及工

业用地与建筑物的买卖权益设定的估价,保险及抵押的估价,特殊不动产的估价(包括加油站、旅馆、大饭店等),估价师在投资决策中的角色,政府政策与财政措施对投资决策的影响。

(2)估价Ⅳ:补价与受益问题,土地征用补偿的估价(包括地价、损害、干扰等),计划决策的不利影响的补偿查估,发展价值的评估,等。

(3)法律Ⅲ:地方政府的组织,有关土地与建筑物的公共卫生及安全的法令,土地使用计划与管制,土地征用的程序,土地法庭的功能,欧洲共同市场的构架(特别是有关土地的部分)。

(4)市地开发:设计与布置,开发的评估、开发计划的财政分析与可行性决策及估价的剩余法与本益分析,政府政策与活动对投资的影响,投资与出租对开发的影响,长期与短期成本及收益的方法。

(5)不动产代理:①市场调查:英国不动产市场的特性,市场问题的性质,代理办公室的管理,单一与连锁代理店的管理,市场调查计划,推销决策,市场调查原则应用于住宅、商业、工业及特殊不动产,国外市场调查的技术。②管理:管理原则与技术运用于私有与公共部门的不动产,不动产管理的法律、社会、技术及财产因素,所有权与其他不动产权利的特性与选择,不动产的维护、整修、服务、保险、租赁及契约、管理记录与会计。

#### (五)英国土地估价师执业情况

英国的土地估价师可分为民间土地估价师与官方土地估价师。

##### 1. 民间土地估价师

民间土地估价师主要从事契约估价和法定估价。

契约估价包括土地买卖、土地租赁、土地金融、土地开发等方面涉及的房地产估价。

法定估价包括土地买卖、土地规划影响的补偿、土地税课征的查估方面的房地产估价。

##### 2. 官方土地估价师

(1)英格兰及威尔士土地估价师:主任估价师,副主任估价师,助理主任估价师,督察估价师,第一级估价师,资深估价师,高级估价师,估价师,初级估价师,估价助理员,矿务助理员。

(2)区域办公室。

(3)地方区估价室。

(4)土地法庭,例如土地征用有争议时的处理。

遇到土地征用的情形,土地所有人可以委托民间估价师来估价,而征用机关则雇

用官方估价师或任命区估价师来估价。如果双方估价师的估价结果无差异,当然没有问题。如果有差异,则他们可依据专业知识来协调,即核对双方的估价书表,就差异部分进行协商。如果仍有争议,则上诉到土地法庭。土地法庭一般由 7 人组成,其中主席 1 人、估价师 3 人、律师 3 人。这 7 人的资格为:主席须曾任高等法院法官 7 年以上,估价师和律师必须是资深的。

### 三、德国房地产估价协会及估价师资格取得

德国的房地产估价及其他估价是由专门独立的估价委员会来负责的,这是德国建设法所规定的。从德国各级政府机构中房地产估价机构的设置来看,一般德国的市、县都设有估价委员会;地区设有高级估价委员会,行使政府权力,负责区内的估价工作。各估价委员会都设有办公室,一般都挂靠同级的地籍局,负责日常组织管理工作。

#### (一)估价委员会

尽管德国实行的是土地私有制度,每块土地用途都必须由各级政府实施严格的规划,但是政府并不会规定房地产价格,房地产价格取决于市场和独立的房地产估价机构。房地产估价主要分为两类:一类是独立的私人评估师,他们有的经由银行认定,有的经由当地的工商协会认定,有的经由国际性权威组织认定,例如英国皇家注册测量师协会;另一类则是公共评估机构,即估价委员会,其最重要的职责是使地方房地产市场对公民、房地产专家和评估师保持透明度和公开性。根据法律规定,估价委员会的工作主要包括:每年公布房地产市场报告;为个人、公司或者法院撰写已经完工或尚未完工的房地产估价报告;每年 1 月 1 日负责制定“地价图”的“标准价”或者“指导价”。

#### (二)房地产估价师资格

德国采用审查聘用制,选用具有一定条件的房地产估价人员。对房地产估价师的资格具体要求为:

- (1)从业于建筑学、建筑工程学、测量学或其他有关专业并已从事实际工作 5 年以上。
- (2)没有上述专业学历但在不动产经济领域从事实际工作已达 10 年以上。
- (3)具备必要的经济知识、技术知识、法律知识、估价理论及方法运用知识。

### 四、日本房地产估价协会及估价师资格取得

#### (一)日本房地产估价协会

日本称房地产为不动产,将估价称为鉴定评价(简称鉴定),将房地产估价师称为不动产鉴定士。日本不动产鉴定评价最早属于银行业务范围,由银行代理进行,主要满足日本政府计算征地补偿价格评估的需要和社会上一部分私人房地产交易的需要。

在第二次世界大战后,不动产鉴定评价业务逐渐脱离银行业务的范畴,许多地方开始相继设立不动产鉴定协会、不动产研究所等机构,专门从事有关不动产的鉴定评价业务。

日本的房地产估价体系主要受美国房地产估价体系的影响,由日本政府与房地产评估协会共同管理,协会负责对房地产行业在职人员的教育与培训,不动产鉴定士和不动产鉴定士补的考试登记、注册等工作则由日本国土厅、土地鉴定委员会和都道府县负责管理。

日本的房地产评估协会于1965年成立,是日本的主要评估协会,也是唯一一个可以利用中央政府公布的房地产信息的全国性评估协会,但是该协会会员一般只能获取10%的由地方政府收集的房地产信息,而地方政府公布的有关房地产信息可由物业的出售方直接获取。

日本不动产鉴定评价制度的主要内容有以下两项:第一,从事不动产鉴定评价的人员需要取得一定的资格;第二,从事不动产鉴定评价业者需要向政府登记,而且其业务的行使必须受到某种限制。

## (二)日本取得估价师资格的考试科目

### 1. 第一次考试

考日语、数学、论文,但有下列条件者可以免除第一次考试:

- (1)大专毕业或具有同等学力者;
- (2)旧制高等学校高等科、大学预科或专科学校毕业或修完学分者;
- (3)高等考试检定考试、司法官考试第一次考试或公认会计士考试第一次考试及格者;
- (4)具备与上列学历的同等学力者。

### 2. 第二次考试

考民法、不动产相关的行政法规、经济学、会计学及不动产估价理论。但第二次考试需第一次考试及格或前述免考第一次考试者才能参加。不过,具备下列条件之一者,可以免除第二次考试的特定科目考试:

(1)在大专等学校讲授法律的科目3年以上的教授或副教授,或从事有关法律研究得到博士学位者,可以免考民法;

(2)在大专等学校讲授经济学的科目3年以上的教授或副教授,或从事经济学研究得到经济学博士学位者,可以免考经济学;

(3)在大专等学校讲授商学的科目3年以上的教授或副教授,或从事商学研究得到博士学位者,可以免考会计学;

(4)参加民法、经济学或会计学等相关的高等考试、司法官考试第二次考试或公认

会计士考试第二次考试及格者,其考试及格科目可以免予考试。

### 3. 第三次考试

考不动产评价实务,要具备不动产鉴定士补资格,并接受 1 年以上的实务补习者才能应考。

以上考试每年举行一次以上,由土地鉴定委员会办理。

### (三) 房地产估价师登记注册

有不动产鉴定士或不动产鉴定士补的资格者,应向国土厅登记,才能正式取得其资格,经过第一、第二次考试合格者登记注册为不动产鉴定士补,经过第三次考试合格者登记注册为不动产鉴定士。但有以下情形之一者不得登记:

- (1) 未成年人;
- (2) 禁治产人或准禁治产人;
- (3) 破产而未复权者;
- (4) 受禁錮以上的处分在执行终了后未满 2 年者;
- (5) 公务员受惩戒免职处分,从其处分之日起未经过 3 年者;
- (6) 受登记消除的处分,自该处分之日起而未经过 3 年者。

## 五、中国香港房地产估价协会及估价师资格取得

中国香港地区的房地产行业是非常发达的,在香港的整体经济领域中占有非常重要的地位,而与之相关的房地产估价产业也同样十分发达。香港的房地产估价制度基本上与英国的房地产估价制度相同,评估行业协会主要有英国皇家特许测量师学会(香港分会)和香港测量师学会。

### (一) 香港测量师学会

香港测量师学会正式成立于 1984 年 4 月,其后香港立法局分别于 1990 年、1991 年通过了《香港测量师学会条例》和《测量师注册条例》,并根据该法例成立测量师注册管理局。1997 年 8 月 31 日,英国皇家特许测量师学会(香港分会)解散后,香港测量师学会便成为唯一代表香港测量师专业的组织。

香港测量师学会包括按专业实务划分的 6 个专业组别和 1 个青年组,其中 6 个专业组别分别是产业测量组、工料测量组、建筑测量组、土地测量组、规划及发展组和物业设施管理组。

香港测量师学会会籍包括:由名誉会员组成的名誉会员级;由资深专业会员及专业会员组成的专业会员级;由副会员组成的技术会员级;由见习测量师及学生组成的培训会员级,其中正式会员只包括专业会员级会员。

要成为香港测量师学会的资深专业会员必须满足以下条件:

(1)联合发起学会、英国皇家特许测量师学会、香港土地测量师学会、澳大利亚估价师学会或新西兰估价师学会的资深专业会员,而且已经在该等机构的香港分支机构或主要在香港从事本专业至少2年的人士均为创会资深会员。

(2)属于学会的专业会员且自获得学会会籍以来已从事专业至少7年,其中3年担任高级职位,最后一年在香港任职,并且已经达到理事会规定的专业成就者可以成为资深专业会员。理事会可酌情决定要求申请人接受由会籍委员会举办的专业面试。

要成为香港测量师学会的专业会员必须满足以下条件:

(1)联合发起学会、英国皇家特许测量师学会、香港土地测量师学会、澳大利亚估价师学会或新西兰估价师学会的会员或协佐会员,而且已经在该等机构的香港分支机构或主要在香港从事本专业至少两年的人士均为创会专业会员。

(2)年龄至少为21岁、属于理事会认可具有同等地位的专业团体的专业会员,自获得前述认可专业团体的专业会籍以来,已在香港从事本专业至少1年的人士可以成为专业会员。理事会可酌情决定以本地知识要求取代前述的本地经验要求,并要求申请人接受由会籍委员会举办的专业面试。

(3)年龄至少为21岁,并且满足以下条件:

①已获得:

- A. 符合理事会认可的足以进入专业的学术标准的同类学位或同等学历;或
- B. 与理事会认可的足以进入专业的学术标准不同,但是属于有关学位或同等学历;或
- C. 任何其他学位,且在获得该等学位后从事测量专业不少于1年;或
- D. 学会的副会员。

②已在香港接受不少于两年属于获认可性质的专业培训;提呈前述B、C、D所要求资格的申请人,接受前述培训的期限为3年。

③已通过教育委员会规定的专业能力评核(该评核也将包括由教育委员会举办的专业面试)。

(二)香港测量师注册资格的取得

香港《测量师注册条例》第12条规定:

(1)除符合以下条件的人外,管理局不得接纳任何人注册为注册专业测量师:

①他须是——

- A. 属于某组别的学会会员;或
- B. 其他测量师团体的成员,而管理局接纳该团体的成员资格标准不低于学会的某一组别内的会员资格标准;或
- C. 已在测量学及其他学科的考试中取得合格,并曾接受训练及取得经验,而该等

考试、训练及经验,是获得管理局在一般或个别情况下接纳为不低于某一组别内学会的会员标准的资格的。

②他令管理局信纳他在提出注册申请的日期之前,已在香港取得一年有关专业经验。

③他须是通常居于香港。

④他须不是研讯委员会的研讯对象,亦不受第 IV 部所指的纪律制裁命令限制而被禁止根据《测量师注册条例》注册。

⑤他须以书面声明令管理局信纳他有能力在有关组别内执业。

⑥他须是获得注册的适当人选。

(2)在不限第(1)条第⑥款的效力的情况下,任何人如:

①曾在香港或香港以外地方被判刑事罪名成立,并被判处监禁,不论是否缓期执行,而该罪名可能损及测量师专业的声誉;或

②曾在专业方面有失当或疏忽行为,管理局可拒绝接纳他注册为注册专业测量师(由 1999 年第 57 号第 3 条修订)。

(3)凡申请人令管理局信纳他有能力以测量师身份在某组别内执业,而其后续管理局信纳他没有上述能力,管理局可将此事根据《测量师注册条例》第 21(1)条交由一个研讯委员会处理,而研讯委员会须对此事作出裁定,犹如此事是一宗与违纪行为有关的投诉。



## 本章小结

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物,是实物、权益、区位三者的综合体,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。在经济学中,由于房地产不可移动的特性,房地产也被称作不动产。房地产具有三种存在形态,即土地、建筑物、房地合一。

房地产的实物是指房地产中看得见、摸得着的部分,具体包括有形的实体、该实体的质量以及结合完成的功能三部分。房地产的权益是房地产中无形的、不可触摸的一部分,包括权利、利益和收益。房地产权益是以房地产权利为基础的,主要包括房地产的各种权利(所有权、使用权、地役权、抵押权、租赁权等)、受到其他房地产权利限制的房地产权利(地役权、抵押权等)、受到其他各种限制的房地产权利(如城市规划等房地产利用的限制),以及房地产的其他额外利益和收益。

区位主要指某事物占有的场所,但也含有位置、布局、分布、位置关系等方面的意义。房地产的区位可以分为位置、交通、环境和配套设施四个方面。

房地产的特性主要有不可移动、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。

房地产的价值和价格形式种类繁多,其所起的作用也各不相同,进行房地产价格评估时所采用



的依据和考虑因素也不尽相同。因此,正确理解房地产的价值和价格的确切含义是进行房地产估价的前提条件。



## 习题

### 一、名词解释

1. 土地
2. 构筑物
3. 实际价格
4. 名义价格
5. 评估价
6. 保留价
7. 起拍价
8. 应价
9. 成交价

### 二、简答题

1. 试述房地产的概念。
2. 试述房地产的三种存在形态。
3. 试述房地产的实物、权益、区位的含义。
4. 试述房地产的特性。
5. 试述市场价值和非市场价值的含义以及非市场价值主要包含哪些。
6. 试述市场价格和理论价格的含义。
7. 试述市场调节价、政府指导价、政府定价的含义。
8. 试述土地价格、建筑物价格、房地价格的含义以及其相互之间的关系。
9. 试述租赁价格、买卖价格、抵押价格、课税价格、典当价格、保险价格和征用价格的含义。
10. 试述所有权价格、使用权价格、其他权益价格的含义。
11. 试述基准地价、标定地价、各类房屋重置价格的含义。
12. 试述现货价格、期货价格的含义。
13. 试述总价格、单位价格、楼面价格的含义以及其相互之间的关系。
14. 试述评估价、保留价、起拍价、应价、成交价的含义。
15. 试述补地价的含义以及不同情况下的计算方法。
16. 简述美国主要的估价协会和学会。
17. 英国对房地产估价师资格的要求有哪些?
18. 德国对房地产估价师资格的要求有哪些?
19. 日本对房地产估价师资格的要求有哪些?

三、论述题

依据我国有关法律的规定,试述房屋租赁中出租人和承租人的权利和义务。

 课堂自测题	 拓展资料
	
 阅读书目	
	