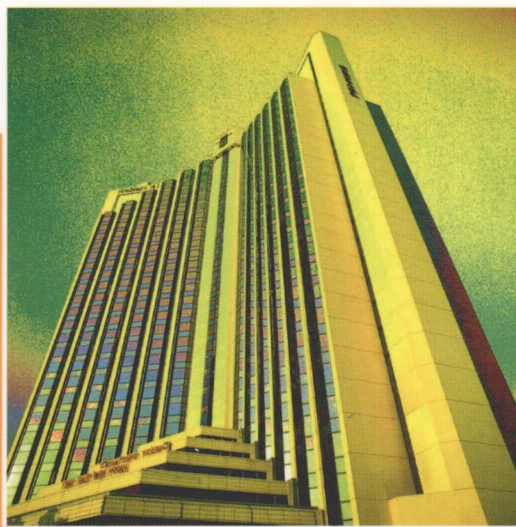


# 房地产估价

左 静 主编



35



机械工业出版社  
China Machine Press

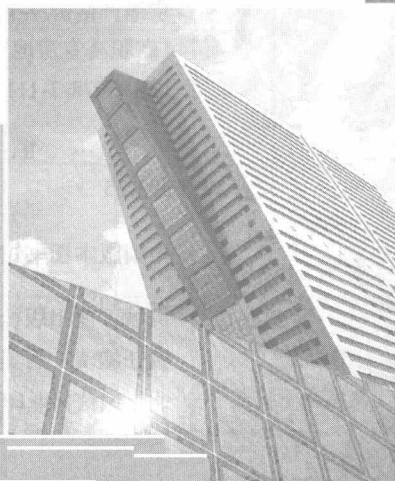
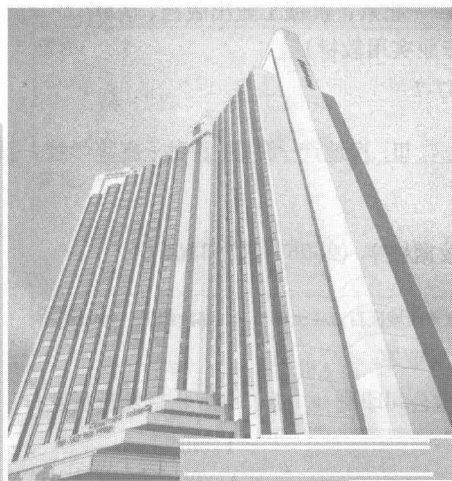
高职高专房地产类专业实用教材

# 房地产估价

左 静 主 编

佟世炜 副主编

李 朔 闫 旭 参 编



机械工业出版社  
China Machine Press

本书共分9章,第1~3章为估价理论部分,包括绪论、房地产价格、房地产估价原则与程序;第4~9章为估价方法部分,介绍房地产估价的主要方法,其中包括三大估价方法,即市场比较法、收益资本化法、成本法以及其他估价方法,如假设开发法、长期趋势法、路线价法和基准地价系数修正法等。本书每一章后附有思考题和房地产估价师考试模拟试题,估价方法章节附有案例及分析,书后附有房地产估价公式及全国房地产估价师执业资格考试全真试题等,便于查阅与检测。

本书可作为高等职业技术学校、高等专科学校、成人高等学校中的房地产经营与估价、工程管理等专业的教材,也可作为房地产企业岗位培训以及相关人员进行资格考试用书。

版权所有,侵权必究

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/左静主编. —北京:机械工业出版社, 2007.2

(高职高专房地产类专业实用教材)

ISBN 978-7-111-20337-7

I. 房… II. 左… III. 房地产—价格—评估—高等学校:技术学校—教材  
IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第133866号

机械工业出版社(北京市西城区百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑:石美华 吴亚军

北京诚信伟业印刷有限公司印刷 · 新华书店北京发行所发行

2007年2月第1版第1次印刷

170mm×242mm · 18.5印张

定价:31.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线:(010) 68326294

投稿热线:(010) 88379007



## 丛书编委会

### 编委会主任

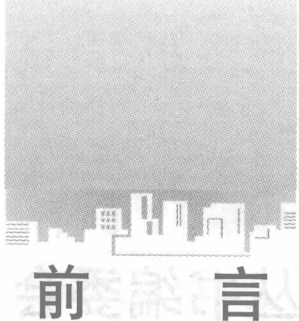
温妮妮

### 编委会副主任

栾淑梅 苏德利 高 群

### 编委会成员 (以姓氏笔画为序)

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 王雪梅 | 王照雯 | 左 静 | 孙久艳 |
| 刘 涛 | 寿金宝 | 陈林杰 | 张国栋 |
| 张素菲 | 郑秀春 | 徐春波 |     |



# 前言

随着我国房地产市场的不断发展与壮大,房地产估价作为重要的中介服务行业,越来越受到人们的重视,特别是国家房地产估价师执业资格考试制度的建立,极大地促进和规范了房地产估价行业的发展,房地产估价师成为许多人梦寐以求的职业。与此相适应,目前许多高校开设了房地产估价课程,也有一些房地产估价教材面市。然而,在这些教材中,能够兼顾理论与实践,将学习与应用相结合,融合中外房地产估价方法与案例的教材尚属少见,基于此,我们编写了这本教材。

本书是在广泛吸收国内外相关优秀教材、学术研究成果的基础上编写而成的,试图体现以下特色:首先,使估价公式系统化。房地产估价是专业性、技术性很强的工作,涉及大量的估价公式,常令初学者茫然不知所措。为使估价公式系统化、条理化,本书按照章节顺序,将估价基本公式提炼出来作为附录A附于书后,不仅方便读者查阅,而且对估价方法有归纳概括的作用。其次,注重实用性。在教材使用者中,有相当多的人是在备考房地产估价师的,如能在学习过程中,通过演练考试模拟试题及时检测、反馈学习效果,这是读者所期盼的。为此,本书在每一章后附有房地产估价师考试模拟试题及参考答案,并在书后附有附录B全国房地产估价师执业资格考试全真试题,便于学生自我检测。另外,在估价方法章节中,编排了案例与分析,拉近课堂与实践的距离。以上几点是其他同类教材所忽视的,也是本书的独特之处。

考虑到相当一部分房地产估价人员来自高职高专院校,因此,本教材可作为高等职业技术学院、高等专科学校、成人高等学校及民办高校的二级职业技术学院房地产经营与估价、工程管理等专业的教材,也可作为房地产企业岗位培训以及相关人员资格考试用书。

房地产估价是房地产经营与估价专业的主干专业课,通过对本门课程的学习,学生能够系统地掌握房地产估价的基本原理与估价技能。下面结合我们的教学体会,就教学内容及课时安排提供以下建议,仅供参考。

| 章 次 | 内 容        | 理论学时 | 实践学时 | 备注    |
|-----|------------|------|------|-------|
| 第1章 | 绪论         | 4    |      |       |
| 第2章 | 房地产价格      | 4    | 2    |       |
| 第3章 | 房地产估价原则与程序 | 4    | 2    |       |
| 第4章 | 市场比较法      | 4    | 6    | 重点    |
| 第5章 | 收益资本化法     | 6    | 8    | 重点、难点 |
| 第6章 | 成本法        | 4    | 6    | 重点    |
| 第7章 | 假设开发法      | 4    | 6    | 重点    |
| 第8章 | 长期趋势法      | 2    | 2    |       |
| 第9章 | 地价评估       | 2    | 2    |       |
| 合计  |            | 34   | 34   |       |

注：各章节根据不同专业的要求在课时浮动范围内调整课时。

本书编写人员分工如下：第1、4、5、6、7章和附录等内容由左静编写；第2、8章由佟世炜编写；第9章由佟世炜与李朔共同编写；第3章由李朔、闫旭编写。最后，由左静负责统稿和定稿。

本书在编写过程中参考了大量的国内外相关文献资料及同类教材，重点参考了中国房地产估价师执业资格考试辅导教材，在此谨向这些作者及编写单位表示衷心的感谢！在本书编写过程中，得到辽宁新十方房地产估价有限公司房地产估价师马国菊、张晶以及辽宁纪维房地产评估事务所有限责任公司估价师石新宇、杨禾奇等人的大力支持与帮助，他们为本书提供了宝贵的素材，在此一并致谢。在本书编写期间，曾得到机械工业出版社和作者所在单位领导、同事的关心与帮助，尤其是得到家人的鼎力协助，在此深表谢意。

由于我们学识有限，疏漏与谬误之处难免，恳请专家、学者及同行和广大读者批评指正。

左 静

2006年10月



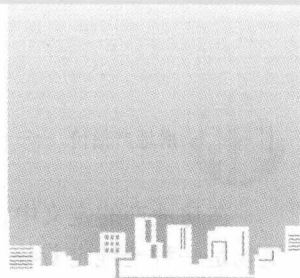
# 目 录

## 前言

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| <b>第1章 绪论</b> .....         | 1  |
| 1.1 房地产的概念 .....            | 1  |
| 1.2 房地产的特性 .....            | 7  |
| 1.3 房地产的分类 .....            | 9  |
| 1.4 房地产估价概念 .....           | 11 |
| 1.5 房地产估价的作用 .....          | 15 |
| 思考题 .....                   | 18 |
| 房地产估价师考试模拟试题 .....          | 19 |
| <b>第2章 房地产价格</b> .....      | 22 |
| 2.1 房地产价格的概念 .....          | 22 |
| 2.2 房地产价格的特征 .....          | 22 |
| 2.3 房地产供求与均衡价格 .....        | 24 |
| 2.4 房地产价格的种类 .....          | 28 |
| 2.5 房地产价格的影响因素 .....        | 32 |
| 思考题 .....                   | 39 |
| 房地产估价师考试模拟试题 .....          | 40 |
| <b>第3章 房地产估价原则与程序</b> ..... | 43 |
| 3.1 房地产估价原则 .....           | 43 |
| 3.2 房地产估价程序 .....           | 50 |
| 附录3A 房地产估价业务委托合同范例 .....    | 57 |
| 附录3B 房地产估价报告写作范例 .....      | 59 |
| 附录3C 房地产估价报告规范格式 .....      | 81 |
| 思考题 .....                   | 84 |
| 房地产估价师考试模拟试题 .....          | 84 |
| <b>第4章 市场比较法</b> .....      | 88 |
| 4.1 市场比较法的基本原理 .....        | 88 |

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 4.2 搜集交易实例 .....         | 89  |
| 4.3 选取可比实例 .....         | 91  |
| 4.4 建立价格可比基础 .....       | 92  |
| 4.5 比较因素的修正与调整 .....     | 96  |
| 4.6 求取比准价格 .....         | 104 |
| 4.7 市场比较法总结 .....        | 110 |
| 案例 运用市场比较法评估房地产价格 .....  | 110 |
| 思考题 .....                | 112 |
| 房地产估价师考试模拟试题 .....       | 112 |
| <b>第5章 收益资本化法</b> .....  | 117 |
| 5.1 收益资本化法的基本原理 .....    | 117 |
| 5.2 报酬资本化法 .....         | 119 |
| 5.3 直接资本化法 .....         | 130 |
| 5.4 净收益 .....            | 133 |
| 5.5 报酬率 .....            | 138 |
| 5.6 剩余法 .....            | 143 |
| 5.7 收益资本化法总结 .....       | 148 |
| 案例 运用收益资本化法评估房地产价格 ..... | 149 |
| 思考题 .....                | 151 |
| 房地产估价师考试模拟试题 .....       | 151 |
| <b>第6章 成本法</b> .....     | 156 |
| 6.1 成本法的基本原理 .....       | 156 |
| 6.2 成本法的基本公式 .....       | 158 |
| 6.3 重新购建价格 .....         | 160 |
| 6.4 建筑物折旧 .....          | 164 |
| 6.5 成本法中的有关规定 .....      | 172 |
| 6.6 成本法总结 .....          | 173 |
| 案例 运用成本法评估房地产价格 .....    | 174 |
| 思考题 .....                | 176 |
| 房地产估价师考试模拟试题 .....       | 176 |
| <b>第7章 假设开发法</b> .....   | 180 |
| 7.1 假设开发法的基本原理 .....     | 180 |
| 7.2 假设开发法的基本公式 .....     | 181 |
| 7.3 现金流量折现法和传统方法 .....   | 183 |
| 7.4 假设开发法的估价程序 .....     | 185 |
| 7.5 假设开发法运用举例 .....      | 188 |

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 7.6 假设开发法的内容总结 .....                | 192 |
| 案例 运用假设开发法评估房地产价格 .....             | 192 |
| 思考题 .....                           | 195 |
| 房地产估价师考试模拟试题 .....                  | 195 |
| <b>第8章 长期趋势法</b> .....              | 200 |
| 8.1 长期趋势法的基本原理 .....                | 200 |
| 8.2 数学曲线拟合法 .....                   | 201 |
| 8.3 平均增减趋势法 .....                   | 203 |
| 8.4 移动平均法 .....                     | 205 |
| 8.5 指数修匀法 .....                     | 207 |
| 思考题 .....                           | 207 |
| 房地产估价师考试模拟试题 .....                  | 208 |
| <b>第9章 地价评估</b> .....               | 213 |
| 9.1 路线价法 .....                      | 213 |
| 9.2 基准地价修正法 .....                   | 223 |
| 案例 运用基准地价修正法评估房地产价格 .....           | 227 |
| 思考题 .....                           | 230 |
| 房地产估价师考试模拟试题 .....                  | 230 |
| <b>附录A 房地产估价基本公式</b> .....          | 234 |
| <b>附录B 全国房地产估价师执业资格考试全真试题</b> ..... | 247 |
| <b>参考文献</b> .....                   | 288 |



# 第 1 章

## 绪 论

### 学习目标

1. 掌握房地产估价的概念。
2. 熟悉房地产的特性。
3. 了解房地产的概念、类型，房地产估价的作用。

房地产是国民经济发展的基本生产要素，任何行业的发展都离不开房地产业。同样，任何行业都拥有一定的房地产，都是房地产业经济活动的参与者。因此房地产是发展国民经济和改善人民生活的基础产业之一。

中国现代的房地产估价是应市场经济的需要而产生的。近年来，随着房地产市场的发展，房地产估价在房地产行业乃至国民经济中发挥着越来越重要的作用。

房地产估价，简单地说，是对特定房地产为特定目的在特定时点的客观合理价格或价值的测算和判定。学习房地产估价，首先应对房地产估价的对象房地产有一个正确的认识。

### 1.1 房地产的概念

#### 1.1.1 房地产的定义

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是房地产的实物、权益、区位三者的综合体。



在房地产的定义中,土地是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间;建筑物是一种土地定着物,指由人工将建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组合而成的整体物,包括房屋和构筑物两大类;其他地上定着物是指建筑物以外的土地定着物,即固定在土地或建筑物上,与其不可分离,或者分离后会破坏其完整性从而降低价值和使用价值的部分,在现实中,其他地上定着物往往可以视为土地或建筑物的构成或附属部分;房地产的实物包括建筑物的结构、设备、外观和土地的形状及基础设施完备状况等。权益是指由房地产所产生的权利及其收益,它依附于房地产,与房地产物质实体密不可分。区位是指房地产在空间和距离上的关系,对房地产价值而言十分重要。

### 1.1.2 房地产的存在形态

房地产有3种存在形态,即土地、建筑物和房地合成体(通常称之为房地)。下面分别介绍这3种存在形态及其与估价相关的问题。

#### 1.1.2.1 土地

1. 土地的概念。土地是指地球陆地表面及其上下一定范围内的空间。对于房地产估价来说,土地是立体的三维空间,具体包括:(1)地球表面;(2)地球表面以上的地上空间;(3)地球表面以下的地下空间。作为自然产物的土地本来没有范围可言,现实生活中具有面积大小、形状和“四至”的所谓“宗地”,是人为划分的结果。

2. 土地利用所受的限制。由于土地利用具有社会性,因此,国家往往以“社会代表”的身份对土地的利用进行限制。国家对土地利用的限制主要包括以下几方面:

(1)土地权利的設置以及权利行使的限制。如设置地役权的“供役地”在给别人方便时,会降低该土地的价值。

(2)房地产相邻关系的限制。房地产相邻关系是指相邻房地产产权人相互间依法享有并负有注意预防和避免损害相邻房地产的权利和义务。从义务方面来讲,相邻关系是对房地产所有权、使用权的一种限制。

(3)土地使用管制。如城市规划对土地用途、容积率、建筑高度和建筑密度等的规定。

那么,什么是容积率呢?容积率是指一定地块内总建筑面积与建筑用地面积的比值,是反映和衡量地块开发强度的一项重要指标。用公式表示即为:

$$\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{建筑用地面积}}$$

什么是建筑密度呢?建筑密度又称建筑覆盖率,通常是指一定地块内所有建筑物的基底总面积占建筑用地面积的比率。用公式表示即为:

$$\text{建筑密度} = \frac{\text{建筑基底总面积}}{\text{土地总面积}} \times 100\%$$



在一定地块内,如果各层建筑面积均相同,那么,总建筑面积=土地总面积×建筑密度×建筑层数,则有:

$$\text{容积率} = \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$$

3. 对一宗土地的基本认识。从房地产估价的角度看,对一宗土地的认识主要包括以下方面:

(1) 坐落。包括所处的区域和具体地点,可以从国家、地区、城市、邻里、地点五个层次来认识。

(2) 面积。这里指依法确认的面积,通常以平方米( $\text{m}^2$ )来表示。

(3) 形状。通常用图(如宗地图)来说明。

(4) 四至。对土地描述的顺序通常为东、南、西、北4个方位。

(5) 地势。包括地势高低、自然排水状况、被洪水淹没的可能性等。

(6) 周围环境、景观。通常用图片来说明。

(7) 利用现状。主要考察土地上有无建筑物、其他附着物;如果有,还需要进一步了解该建筑物、其他附着物的情况,如使用寿命、是否需要拆除等。

(8) 产权状况。房地产估价应特别注意调查了解土地权利状况,因为土地权利的种类和内容均能影响其价值。需要了解土地是国家所有的还是农民集体所有的;土地使用权是出让的还是划拨的;如果是出让的土地使用权,出让的期限及其剩余土地使用权年限有多长,可否续期;土地取得手续是否完备;是否抵押、典当或为他人提供担保;是否涉案;产权是否有争议;是否为临时用地;是否属于违法占地等。这些都会影响到土地价格评估的结果,因此,要对土地的权利状况作详细调查。

(9) 基础设施完备程度和土地平整程度。这是指道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等的完备程度和土地的平整程度,即通常所说的“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”。

(10) 地质和水文状况。包括地基的承载力、地下水位深度等。

(11) 土地使用管制。对于城市建设用地,土地使用管制即为城市规划限制条件,主要包括:① 土地用途;② 建筑高度;③ 容积率;④ 建筑密度;⑤ 建筑后退红线距离(是规定建筑物应距离城市道路或用地红线的程度);⑥ 建筑间距;⑦ 绿地率(是指用地红线内绿化用地总面积占土地总面积的比例);⑧ 交通出入口方位;⑨ 停车泊位;⑩ 建筑体量、体型、色彩;⑪ 地面标高;⑫ 其他要求,如必须符合环境保护、文物保护、消防安全、卫生防疫等规定。

(12) 其他。如临街商业用地还需要了解其临街宽度和深度等。

4. 当土地作为估价对象时,如果其上有建筑物,则既可视建筑物的存在,也可以考虑建筑物的存在对土地价值的影响。

### 1.1.2.2 建筑物

1. 建筑物的定义。建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑



设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防火等设备)等组成的整体物。建筑物包括房屋和构筑物两大类。其中,房屋是指有基础、墙、顶、门、窗,能够遮风避雨,供人在内生活或进行其他活动的空间场所。构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在其中进行生活和生产活动,如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

2. 对建筑物的基本认识。对建筑物的基本认识主要包括下列方面:

(1) 坐落位置。包括所处区域和具体地点,可从国家、地区、城市、邻里、地点五个层次来认识。

(2) 面积大小。房地产的价值计量单位以面积为常见单位。除了面积单位以外,房地产还可以用其他的单位来说明,如仓库通常用体积,停车场通常用车位数,旅馆通常用房间数或床位数,电影院用座位数,医院通常用床位数等。房地产的面积通常包括建筑面积、使用面积、套内建筑面积等。其中,房屋建筑面积是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等,且具备有上盖,结构牢固,层高2.20米以上(含2.20米)的永久性建筑。成套房屋的建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成。套内建筑面积由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。房屋使用面积是指房屋户内全部可供使用的空间面积,按房屋的内墙面水平投影计算。三者的关系如下:

房屋建筑面积 = 套内建筑面积 + 分摊的共有建筑面积

套内建筑面积 = 套内房屋使用面积 + 套内墙体面积 + 套内阳台建筑面积

(3) 层数和高度。通常按照建筑物的层数或高度,将建筑物分为低层建筑、多层建筑、高层建筑和超高层建筑。住宅通常是按照层数来划分的:1~3层为低层住宅;4~6层为多层住宅;7~9层为中高层住宅;10层以上(含10层)为高层住宅。公共建筑及综合性建筑通常是按照建筑总高度来划分的,总高度超过24米的为高层(但不包括总高度超过24米的单层建筑)。建筑总高度超过100米的称为超高层建筑。

(4) 结构。它指建筑物中由承重构件(基础、墙、柱、梁、楼板、屋架等)组成的体系。一般分为:钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构。

(5) 装饰装修。它指外墙面、内墙面、顶棚、室内地面、门窗等装饰装修的标准和程度,所用材料的品质及工程质量等。

(6) 附属设备。包括给排水、卫生、燃气、空调、照明、电梯、通信、防灾等设备。

(7) 公共配套设施完备程度。对于住宅而言,公共服务设施主要是指教育(如托儿所、幼儿园、中小学)、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融、邮电等公共建筑的完备程度。写字楼、工业等也要求有相应的公共服务设施。

(8) 空间布局。包括平面图、户型图等。

(9) 建成年月。包括开工日期和竣工日期。

(10) 外观。包括外观图片等。

(11) 利用现状。包括不同用途的面积分配和楼层分布。



(12) 产权状况。需要了解房屋产权是独立、共有,还有区分所有;是所有权还是使用权;是否已出租或抵押、典当或为他人提供担保;是否涉案;产权是否有争议;是否为临时建筑;是否属于违法建筑。还要了解所坐落的土地使用权年限、剩余期限等。

(13) 层高或净高。层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。

(14) 维护情况及完损程度。包括地基的稳定性、沉降情况等。

(15) 其他。如通风、采光、隔音、隔振、隔热、物业管理、楼层、朝向、工程质量等。如果是期房,还需要了解其建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位以及预计交付使用的日期等。

3. 当建筑物作为估价对象时,既可以无视土地的存在,将其设想为“空中楼阁”,又可以考虑土地存在对建筑物价值的影响。

#### 1.1.2.3 房地

房地是指实物形态上土地与建筑物的合成体,在估价时也把它们作为一个整体来看待。

### 1.1.3 房地产的实物、权益与区位

前面已经讲过,房地产是实物、权益和区位的综合体,三者共同作用影响着房地产价值。下面,我们具体了解决定房地产价值三个构成要素。

#### 1.1.3.1 房地产的实物

房地产的实物是指房地产中看得见、摸得着的部分,例如,建筑物的外观、结构、设备、装修,土地的形状、平整程度、基础设施完备程度等。实物又可进一步分为有形的实体、实体的质量以及组合完成的功能三个方面。对于房屋来说,有形的实体是指该房屋的建筑结构是砖木的还是钢筋混凝土的;实体的质量是指都是砖木结构的情况下,它是采用什么质量的砖和木材建造的,或者其施工质量如何;组合完成的功能是指如果均为砖木结构并采用相同质量的砖和木材及相同的施工质量下,该房屋的平面格局如何。

房地产的实物状况对房地产价值有很大影响。两宗权益状况相同的房地产,虽然在建筑结构、设备、装修、新旧程度等方面相同,其价值可能有很大的不同。

#### 1.1.3.2 房地产的权益

房地产的权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,包括权利、利益和收益,其中权利是房地产权益的基础。房地产权利目前主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权等。

1. 房地产所有权。房地产所有权是指房地产所有权人在法律规定的范围内自由支配(包括占有、使用、收益和处分)房地产并排除他人干涉的权利。



2. 房地产使用权。房地产使用权目前主要是土地使用权，是指土地使用者依法享有占有、使用、收益和部分处分的权利。土地使用权又可分为：有偿出让土地使用权、行政划拨土地使用权、临时用地土地使用权、土地承包经营权、宅基地使用权等。

3. 房地产租赁权。房地产租赁权是指以支付租金的方式从房屋所有权人或土地使用权人那里获得的使用房地产的权利。

4. 房地产抵押权。抵押权是指债权人对于债务人或者第三人不转移占有而供作债权担保的房地产，在债务人不履行债务时，就该房地产的变价款优先受偿的权利。

5. 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。

6. 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，这种地役权有时称为通行权。

7. 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。

房地产价格受房地产权利完整程度、权利期限的影响很大，有什么样的房地产权利，就有什么样的房地产收益，也就有相应的价格。甚至可以说，房地产价格的实质就是权益价格。

### 1.1.3.3 房地产的区位

房地产的区位是指房地产的空间位置。具体而言，是指一宗房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系，除了其地理坐标位置，还包括它与重要场所（如市中心、机场、港口、码头、火车站、汽车站、政府机关、同行业等）的距离，从其他地方到达该宗房地产的可及性，从该宗房地产去往其他地方的便捷性，周围环境、景观，在城市或区域中的地位等。对于两宗实物和权益状况相同的房地产，如果所处位置、周围环境、景观、公共服务设施等区位状况不同，价值可能会有很大的不同。区位对房地产价值具有决定性作用。

综上所述，房地产是实物、权益和区位三者的综合体，包括土地、建筑物和其他土地定着物三个部分，存在形态有土地、建筑物和房地合成体。土地是立体的三维空间，包括地面、地上空间和地下空间；建筑物包括房屋和构筑物，见图1-1。

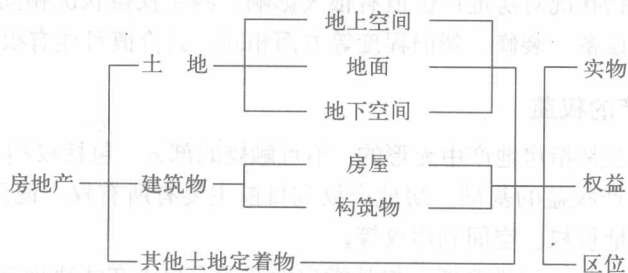


图 1-1



## 1.2 房地产的特性

由于房地产自身具有特殊的属性,导致房地产价格与其他经济物品价格之间有许多差异。而房地产的特性以土地的特性为基础。因此,从事房地产估价必须对房地产的特性,尤其是土地的特性有全面、深入的了解。下面介绍房地产的特性。

### 1.2.1 位置固定性

由于土地是立体的三维空间,因此,作为完整意义上的土地是不可移动的。建筑物由于“定着”于土地之上,通常也是不可移动的,因此,位置是固定的。由于房地产具有位置固定性,一方面,决定了房地产的开发、利用或消费,要受制于其所在的空间环境,其供求状况、价格水平和价格走势在不同地区之间各不相同。所以,房地产市场不存在全国性市场,更不存在全球性市场,而是一个地区性市场;另一方面,每宗房地产的日照、温度、湿度、交通、景观、周围环境、与其他地方(如市中心)的距离等,均有一定状态,从而形成了每宗房地产独有的自然地理位置和社会经济位置,使房地产有区位优势之分。值得注意的是,房地产的自然地理位置虽然固定不变,但其社会经济位置却是可以改变的,因为周围环境、交通条件、与公共设施及商业中心的接近程度是可变的,而这些足以影响房地产的社会经济位置。

### 1.2.2 独一无二性

独一无二特性又称异质性、个别性,是由房地产的不可移动特性派生而来。可以说没有两宗完全相同的房地产,有时即使两处的建筑物一模一样,但由于它们坐落的位置、朝向不同,地形、地势不同,或者周围环境、景观不同,该两宗房地产实质上也是不相同的。由于房地产的独一无二性,使房地产之间不能实现完全替代,房地产市场不能实现完全竞争,房地产价格千差万别并容易受交易者个别行为的影响。由于这一特性,房地产估价需要实地查勘。

值得指出的是,房地产尽管有独一无二性,房地产之间不能实现完全替代和完全竞争,但很多房地产之间仍然有一定程度的替代性和一定程度的竞争性,在价格上相互之间也有一定程度的牵制。房地产估价方法之一的市场比较法正是依据替代原理实现的。

### 1.2.3 寿命长久性

由于土地利用具有永续性,只要利用合理,土地可以永久为人类提供服务。建筑物一经建造完成,寿命通常可达数十年,甚至上百年。因此,房地产比其他物品寿命长久。由于具有寿命长久性,房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但从我们国家来看,由于土地使用权是有期限的,因此,房地产的自然寿命受土地使



用权期限的制约。我国土地使用权的最高出让年限为：居住用地为70年，工业用地为50年，教育、科技、文化、卫生、体育用地为50年，商业、旅游、娱乐用地为40年，综合或者其他用地为50年。

### 1.2.4 供给有限性

由于土地的自然供给是有限的，在土地上可建造的建筑物数量也是有限的，而在好地段上建造的建筑物数量更是稀少。一定位置，特别是好位置的房地产被某人占用之后，他便取得独占的权利，他不仅可以支配相关的自然资源，可以获得特定的生活或工作场所，并可享受特定的光、热、空气、雨水和风景。非占用者要想取得相应的权利，只能支付相当的经济代价。随着人类社会的发展和人民生活水平的提高，社会对各类房地产用地需求必然增加，在土地供给有限情况下，导致土地价格呈总体上涨的趋势。

### 1.2.5 用途多样及利用方向变更困难性

一方土地往往有多种用途，既可以用于农业生产，也可以用于工业、商业、住宅、交通运输、教育卫生等，房地产的利用存在着不同用途以及不同利用方式之间的竞争和优选的问题。在市场经济中，房地产所有者趋向于将房地产用于预期可以获得更高收益的用途和利用方式。从经济角度来看，土地利用选择的一般顺序是：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。土地一经投入某项用途后，欲改变其利用方向，一般来说是比较困难的。因为房地产建设往往耗资巨大，改变方向的费用可能很高。同时，土地用途的多样性还受到城市规划、土地用途管制等的制约，用途的选择还要符合这些规定。

### 1.2.6 相互影响性

相互影响性即经济学上所讲的外部性或外部影响。房地产由于具有相互影响性，外部性问题非常突出。由于土地互相联结在一起，不能移动和分割，因此，房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系，还与其周围房地产的状况有密切关系，受其邻近房地产的用途和开发利用情况的影响。例如，在一幢住宅附近兴建一座工厂，可导致该住宅的价值下降；但如果在其旁边兴建一个花园，则可使其价值上升。修筑一条道路或建造一个购物中心，对其周围房地产的价值有着更大的影响。

### 1.2.7 易受限制性

由于房地产具有位置固定、相互影响的特性，世界上任何国家和地区都会对房地产的使用和支配做出限制，甚至是严格的控制。政府对房地产的限制一般是通过下列四种特权来实现的：

1. 管制权。政府通过城市规划对土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度和绿