

全国高等院校资产评估专业统编教材



不动产 评估

主 编 应尚军

副主编 唐旭君 刘德运 李志刚 赵海林

REAL ESTATE APPRAISAL



中国财政经济出版社

全国高等院校资产评估专业统编教材

不动产评估

主 编 应尚军

副主编 唐旭君 刘德运

李志刚 赵海林

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产评估/应尚军主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2010. 9

全国高等院校资产评估专业统编教材

ISBN 978 - 7 - 5095 - 2332 - 2

I. ①不… II. ①应… III. ①不动产 - 资产评估 - 高等学校 - 教材 IV. ①
F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 124270 号

责任编辑: 童映华

责任校对: 徐艳丽

封面设计: 华乐功

版式设计: 文 通

中国财政经济出版社出版

URL: [http: // www. cfeph. cn](http://www.cfeph.cn)

E - mail: [cfeph @ cfeph. cn](mailto:cfeph@cfeph.cn)

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100142

发行处电话: 88190406 财经书店电话: 64033436

北京富生印刷厂印刷 各地新华书店经销

787 × 1092 毫米 16 开 20 印张 384 000 字

2010 年 9 月第 1 版 2010 年 9 月北京第 1 次印刷

定价: 40.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 2332 - 2/F · 1875

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

本社质量投诉电话: 010 - 88190744

前 言

随着我国市场经济的不断发展,与不动产评估有关的经济活动也日益繁盛。这些经济活动很多都与不动产产权交易有关,譬如资产转让中的房屋建筑物转让、土地使用权转让及其他不动产的转让;企业兼并、企业资产出售、企业清算中的不动产交易;企业联营、股份经营、中外合资合作等经济活动中的不动产出资行为以及其他经济活动中出现的涉案不动产拍卖、不动产征收征用行为。也有些经济活动与不动产产权交易无关,但要以不动产评估的结果作为经济决策的依据或参考,譬如银行不动产抵押贷款、不动产典当、不动产租赁、不动产财产保全、不动产财产保险、不动产征税等经济活动。以上两类经济活动中涉及的不动产评估业务近年来得到空前的扩张,需要大量的不动产评估专门人才。

不动产评估作为资产评估业务类型之一,在我国有多种执业资格认证,分别是中国资产评估协会承担的注册资产评估师执业资格认证、中国房地产估价师与房地产经纪人学会承担的房地产估价师执业资格认证、中国土地估价师协会承担的土地估价师执业资格认证。通过考试、培训、认证,为我国培育了一批批具有不动产评估执业资格的专门人才。但是,市场经济的发展及全球经济一体化使资产评估的环境和条件发生了重大改变,新形式下的资产评估业务需要经过系统训练的资产评估复合型人才,他们不能仅仅依靠职业教育、考试培训、执业认证的方式来培育,还应该通过高等教育的方式来培育。

2005年,我国高等院校中出现了第一批资产评估本科专业,至今已有15所高校设置了资产评估本科专业。因为专业设置时间不长,在高校还未形成一整套与本科教学相适应的资产评估教材体系。之后中国资产评估协会在甘肃兰州主持召开资产评估本科专业建设研讨会,确定了资产评估本科专业应当包含的专业课程,它们是:资产评估基础、企业价值评估、不动产评估、无形资产评估、机电

设备评估，共5门课程。这5门课程由资产评估本科专业所在高校重新编写教材，其中，不动产评估教材由上海对外贸易学院牵头编写，南京财经大学、内蒙古财经学院、山东经济学院参与编写。

本书共分十章，其中第一章由嵇尚洲编写，第二章由曲延英、赵海林编写，第三章由唐旭君编写，第四章由龚国光编写，第五章由刘德运编写，第六章由王雄编写，第七章由应尚军编写，第八章由林洁编写，第九章由张志红编写，第十章由李志刚编写。全书由应尚军任主编，唐旭君、刘德运、李志刚、赵海林任副主编。在本书的编写过程中，得到了中国资产评估协会、上海资产评估协会、中国财政经济出版社的大力支持，全国资产评估教育研究会胡晓明秘书长、上海对外贸易学院金融管理学院的领导给予了热情的帮助，俞明轩、冯春雷两位教授为本书的大纲审定和审稿付出了辛勤的劳动，上海大华资产评估公司潘向阳副总经理为教材的编写提供了可贵的建议。在此对所有为本书的编写提供过帮助的人表示衷心的感谢！

由于编者理论水平和实际工作经验有限，书中错误在所难免，敬请广大同行和读者批评指正。

编者

2010年7月于上海

目 录

第一章 绪论	(1)
本章学习目的	(1)
第一节 不动产与不动产市场	(1)
第二节 不动产价值	(12)
第三节 不动产评估	(17)
本章小结	(25)
思考题	(26)
第二章 不动产评估方法	(27)
本章学习目的	(27)
第一节 市场法	(27)
第二节 收益法	(38)
第三节 成本法	(46)
第四节 派生评估方法	(54)
本章小结	(62)
思考题	(62)
第三章 房地产合一价值评估	(63)
本章学习目的	(63)
第一节 住宅房地产价值评估	(63)
第二节 商业房地产价值评估	(73)
第三节 商务办公房地产价值评估	(82)
第四节 在建工程价值评估	(88)
第五节 评估案例	(95)
本章小结	(110)
思考题	(112)
第四章 房屋拆迁评估	(114)
本章学习目的	(114)
第一节 概述	(114)

第二节	房屋拆迁补偿政策	(116)
第三节	征用国有土地的房屋拆迁补偿评估	(121)
第四节	征用集体所有土地的房屋拆迁补偿评估	(123)
第五节	城市房屋拆迁补偿评估模型及评估案例	(125)
本章小结	.....	(133)
思考题	.....	(134)
第五章	建筑物价值评估	(135)
本章学习目的	.....	(135)
第一节	建筑物评估基础概述	(135)
第二节	建筑物损耗的估算和检测	(149)
第三节	建筑物价值的影响因素	(168)
第四节	全新建筑物的评估	(170)
第五节	旧建筑物的评估	(175)
第六节	评估案例	(178)
本章小结	.....	(196)
思考题	.....	(197)
第六章	土地价值评估	(198)
本章学习目的	.....	(198)
第一节	概述	(198)
第二节	城镇基准地价评估	(202)
第三节	基准地价系数修正法	(221)
第四节	评估案例	(223)
本章小结	.....	(226)
思考题	.....	(226)
第七章	企业价值评估中的不动产评估	(228)
本章学习目的	.....	(228)
第一节	概述	(228)
第二节	企业价值评估中的不动产评估方法	(232)
第三节	企业价值评估中的不动产评估存在的问题	(238)
第四节	评估案例	(243)
本章小结	.....	(247)
思考题	.....	(247)

第八章 不动产评估报告	(249)
本章学习目的	(249)
第一节 概述	(249)
第二节 房地产评估报告	(251)
第三节 土地评估报告	(256)
第四节 评估报告案例	(259)
本章小结	(265)
思考题	(265)
第九章 不动产评估制度	(266)
本章学习目的	(266)
第一节 欧美的不动产评估制度	(266)
第二节 中国香港的不动产评估制度	(275)
第三节 中国大陆房地产评估制度的发展	(276)
本章小结	(284)
思考题	(285)
第十章 不动产评估相关法规简介	(286)
本章学习目的	(286)
第一节 土地管理相关法律法规	(286)
第二节 房地产管理相关法律法规	(293)
本章小结	(306)
思考题	(307)
参考文献	(308)

第一章 绪 论

本章学习目的

1. 了解分析不动产市场的基本方法。
2. 了解我国不动产评估的发展历史。
3. 掌握不动产、不动产市场、不动产价值及其评估的概念。
4. 掌握不动产市场的发展及构成。
5. 掌握不动产价值的特点和影响因素。
6. 深入掌握不动产评估的目的、原则和程序。

第一节 不动产与不动产市场

一、不动产

(一) 概念

在2008年7月1日中评协批准施行的《资产评估准则——不动产》中不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物，包括物质实体及其相关权益。从民法学的角度分析，不动产是指不能移动或者如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产，包括土地及其定着物，如建筑物及土地上生长的植物等。我们综合各方关于不动产的解释将不动产（Immovable Property）界定为指不能移动或者如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产，包括土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物，包括物质实体及其相关权益等^①。因不动产对人们生活影响重大，且具有耐久性、稀缺性、不可隐匿性和不可移动性等特点，故许多国家的法律对其均有特殊规定。

现在，国际上并不是单纯地把是否能移动及如移动是否造成价值的贬损作为界定动产与不动产的唯一标准，而是综合考虑物的价值大小、物权变动的法

^① 根据 Wikipedia 中的定义和中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日颁布的《资产评估准则——不动产》综合而成。

定要件等因素。例如，飞机、船只等，国际上通行将其界定为不动产。因为其价值较大，办理物权变动时要到行政机关进行登记等。

各国对动产与不动产的界定不同。在大陆法系下，不动产包括土地、建筑物以及土地上衍生出的道路、光线、游艇、渔场等权益，但不包括建筑用材、生长植物等。其他法律体系将不动产阐述为任何土地、建筑物或部分建筑物，包括任何土地、任何建筑物或者部分建筑物、附着在上面的机器、设备、装修装饰等等，以及有关土地、建筑物或部分建筑物（不管是否包含附着在上面的机器、设备、装修装饰）的权利^①。

本书内容将围绕不动产中的主要部分——房地产展开叙述和讨论，对于土地上的其他附着物如矿山、道路、渔场等则不作展开。因此本书所述的建筑物一般指房屋建筑。

（二）存在形态

不动产主要呈现下述四种形态：

1. 土地。又可以分为无建筑物的土地和有建筑物的土地。无建筑物的土地通常被称为空地。有建筑物的土地又可以分为建筑物已建造完成的土地和建筑物尚未建造完成的土地。

2. 建筑物。指建造于土地之上的建筑物实体，不包括承载它的土地。可以分为已建造完成的建筑物和尚未建造完成的建筑物，还可以分为新建筑物和旧建筑物。

3. 房地综合体。即把土地与建于其上的建筑物看成一个整体。可以分为土地与已建造完成的建筑物的综合体和土地与尚未建造完成的建筑物的综合体。最典型的一种土地与已建造完成的建筑物的综合体是现房。土地与尚未建造完成的建筑物的综合体通常被称为在建工程。

4. 房地及其他所有定着物综合体。把土地、建筑物或部分建筑物以及附着在上面的机器、设备、装修装饰等等作为一个整体。

虽然我国目前采取的大多是房地一体的方式，但在评估时，可以依据不同的评估目的及权利主体的要求，把土地和建筑物进行分离，分别确定不同权利主体的权益。

（三）特征

不动产作为一种特殊资产，既可以用于生产经营，扩大主营业务收入，也可以用于投资，获得保值增值的益处。不动产与其他资产和投资品相比具有如下特点：

^① 根据 *Britannica online encyclopedia* 和 *Wikipedia* 的相关界定改编。

1. 地理位置的不可移动性。不动产具有不可移动性，在不动产交易中，流动的不是土地和房屋实体，而是其相关的权益（或权利）。不可移动性是不动产与其他资产最大的区别，因此地理位置对不动产质量、功能和价格的影响比对其他资产的影响更为显著。

2. 社会经济地位可变性。与地理位置的不可移动性相对应的是不动产的社会经济位置的可变性。不动产的地理位置虽然是固定不变的，但其社会经济位置却是可变的，经济位置的改变可使不动产的价格发生很大的变化，在现实中，谋求社会经济位置改变通常就是不动产开发的重要诱因。

3. 个别性，也称异质性，是指由于土地状况、建筑材料、建筑类型、房屋新旧程度、施工技术、邻里环境等因素的差别而使不动产具有各自不同的特色。可以说，市场中不存在完全相同的不动产，这种非标准化的商品特征，是导致不动产市场不完整的一个重要因素，也减弱了不同不动产价格的可比性，这是不动产评估比一般资产评估更显纷繁复杂的重要原因之一。

4. 功能多样性。土地和房屋就其本身的性质来说，可以有多种不同的功能，而相同功能用途的利用方式也可以不尽相同，如一块土地用于盖房，既可以盖平房，也可以盖多层建筑或盖高层楼房；同样对于房屋而言，也具有功能的多样性，不过其功能的多样性在一定程度上受到土地位置的限制。不动产功能的多样性引发了开发竞争，有利于资源的优化配置，体现了不动产评估的最佳使用原则。

5. 耐久性。在正常使用下，土地可以反复使用，一般建筑物也不易损坏，使用期限相对较长。我国土地使用权期限一般以年标记，各种结构的房屋使用年限也有相应的法定要求，一般期限都在 20 年以上。因此不动产市场经常呈现出新旧同时存在并相互竞争的局面，增大了确定不动产价格的难度。

6. 相关性。不动产的价格往往受周围环境的影响，其价格呈现出很大的相关性。一般情况下，坐落于旧宅区中的新住宅，在其他各种条件相同时，其价格往往低于新宅区的不动产；不动产的这种相关性，使相同区域的不动产价格具有一定的可比性。

7. 合并及可分性。土地及房屋可在一定的条件下进行合并或分割，实现功能的扩大或改变，因而在价格上呈现较大的变化。如较小的两块相邻地合并后可提高其利用程度，导致地价上升，而将闹市区中较大的商铺分隔，可以提高利用率，增加租金收入。

8. 投资消费的双重性。不动产既可用于居住、生活等消费活动，又可为投资的工具。随着人口的增加，不动产需求总在不断地增长，而土地总量却是固定的，因此从宏观来看，不动产的价格会不断上升，使它具有保值、增值的功能，是现代社会防止通货膨胀及货币贬值的重要工具。由于现实中难以区分不动产的投资性和消费性，人们购买不动产也往往两者兼有，从而也增加了

评估的难度。

（四）不动产的类型

不动产按照使用目的可以分为：

商业不动产：是指供出售商品使用的不动产及定着物，包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等。

办公不动产：包括各类写字楼、办公楼。

居住不动产：是指供家庭或个人居住使用的不动产及定着物，可分为住宅和集体宿舍两类。住宅是指供家庭居住使用的不动产，可分为普通住宅、高档公寓和别墅。集体宿舍可分为单身职工宿舍、学生宿舍等。

旅馆不动产：是指供旅客住宿使用的不动产及定着物，包括宾馆、饭店、酒店、渡假村、旅店、招待所等。

餐饮不动产：是指供顾客用餐使用的不动产及定着物，包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。

娱乐不动产：是指供人消遣使用的不动产及定着物，包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等。

工业不动产：是指供工业生产使用或直接为工业生产服务的不动产及定着物，包括厂房、仓库等。工业不动产按照用途，又可分为主要生产厂房及定着物、辅助生产厂房及定着物、动力用厂房及定着物、储存用房屋及定着物、运输用房屋及定着物、办公用房及定着物、其他工业不动产（如水泵房、污水处理站等）。

农业不动产：是指供农业生产使用或直接为农业生产服务的不动产及定着物，包括农地、农场、林场、牧场、果园、种子库、拖拉机站、饲养牲畜用房等。

特殊用途不动产：包括车站、机场、码头、医院、学校、博物馆、教堂、寺庙、墓地等。

综合不动产：是指具有上述两种以上（含两种）用途的不动产及定着物。

二、不动产市场

（一）概念

不动产市场就是不动产进行交易活动的地方或场所，包括土地的出让（批租）、转让、抵押、开发、房产的买卖、租赁、转让、互换、抵押、信托以及一些与不动产有关的开发、建筑、修缮、装饰等劳务活动。

（二）不动产市场结构

不动产市场结构：是由一级市场（俗称土地市场）、二级市场（俗称楼盘开发）、三级市场（俗称散盘交易）组成。

一级市场：即土地市场，在该市场上，由国土部门掌握，通过协议、招标或拍卖的方式，将土地使用权转让给具有开发资格的不动产开发商。

二级市场：在这个市场上不动产开发商在获得土地使用权后，在土地上兴建物业，然后通过销售，将该物业销售给广大的小业主。

三级市场：小业主在开发商处购买物业后，拥有该物业的所有权（以不动产证为依据），然后在这个市场上将该物业的所有权转让给受让方。

（三）不动产市场的发展状况

国际不动产市场的发展始于 19 世纪以前，工业革命使得全球劳动生产力大幅度提升，工业化浪潮带动新的城市不断出现，城市规模不断扩大，城市中心开始出现 CBD（中央商务区），不动产价格的上涨使得很多不动产不得不改变用途，工业用地让位于办公和商业用地，不动产市场开始出现。美国不动产市场的发展是伴随着铁路大开发而形成的，为了鼓励商人建设铁路，政府将铁路沿线的土地一并交给铁路开发商进行土地开发，随着铁路的陆续投入运营，铁路沿线出现了大量的城镇，工业化浪潮进一步推动城市的发展，城市开始进行整体规划。到 1908 年，不动产行业协会、不动产经纪人协会相继成立，越来越多的金融机构参与到不动产的开发和经营中。20 世纪 20 年代，信托公司、抵押公司开始在不动产融资中扮演重要角色；商业银行、人寿保险的投资组合中 25% ~ 50% 的投资投向不动产市场。^①

中国不动产市场萌芽于住宅供给严重短缺的 20 世纪七八十年代之交，随着土地使用权和房屋商品化，不动产市场开始在中国诞生。随着中国经济转型以来的土地资源配置方式市场化改革，尽管土地使用权实行了市场化，但是由于政府替代市场模式和土地供给双轨制的存在，市场经济体制并没有真正建立，各类市场主体平等使用生产要素的环境并没有真正形成，市场在国家宏观调控下对资源配置的基础性作用一直没有得到很好实现。

第一阶段：理论突破与试点起步阶段（1978 ~ 1991 年）。

在此期间进行土地使用制度改革，住房供给制则进行公房出售、提租试点改革。1980 年至 1985 年进行的三三制公房出售改革，即个人、单位和个人各支付房价的 1/3，由于单位和个人承担了较大的补贴量而于 1985 年被取消。1984 年广东、重庆开始征收土地使用费。1987 年 11 月 26 日，深圳市政府首

^① 根据《现代不动产（第五版）》第 34 ~ 56 页中部分内容改编。

次公开招标出让住房用地。1990年，中国正式实行土地有偿使用的协议出让、划拨双轨制，初步建立起政府土地市场体制。住房的供给则先实行公房以标准价出售，后实行经济适用房和安居工程建设的改革。1990年上海市房改方案出台，开始建立住房公积金制度。1991年开始，国务院先后批复了24个省市的房改总体方案。

第二阶段：非理性炒作与调整推进阶段（1992~1995年）。

1992年房改全面启动，住房公积金制度全面推行。1993年“安居工程”开始启动。1992年后，不动产业急剧快速增长，月投资最高增幅曾高达146.9%。不动产市场在局部地区一度呈现混乱局面，在个别地区出现较为明显的不动产泡沫。1993年底实施宏观经济调控后，不动产业投资增长率普遍大幅回落。不动产市场在经历一段时间的低迷之后开始复苏。

第三阶段：相对稳定协调发展阶段（1995~2002年）。

随着住房制度改革不断深化和居民收入水平的提高，住房成为新的消费热点。1998年6月，国务院颁布《关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住宅建设的通知》，明确提出了停止住房实物分配，实行住房分配货币化的新政策，全面实行住房商品化改革。1998年以后，随着住房实物分配制度的取消和按揭政策的实施，不动产投资进入平稳快速的发展时期，不动产业成为经济的支柱产业之一。

2003年以来，房屋价格持续上扬，大部分城市房屋销售价格上涨明显。随之而来国家出台了多项针对不动产行业的调控政策。2002年5月国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让土地使用权规定》，规定自2002年7月1日起，经营性用地必须招标拍卖挂牌出让；2003年6月国土资源部颁布《协议出让国有土地使用权规定》，规定自2003年8月1日起，经营性用地不得协议出让，同一地块有两个或者两个以上意向用地者的其他用地不得协议出让。2004年国家对于房地产市场开始密集出台调控政策，从货币政策看，将2004年10月一年期贷款基准利率5.58%连续提高至2007年12月的7.47%，三年多时间上调8次，累计上调1.89个百分点。从国务院的调控政策分析，2004年国务院办公厅发布《关于深入开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知》，随之人大常委会颁布了《中华人民共和国土地管理法》修正案，继而国务院出台《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》进一步从土地管理角度调控房地产市场。2005年年初，国务院办公厅给各省市自治区下发了一份关于控制房价的电报，提出了八条建议，史称“国八条”，并在年中向各省市派出工作组检查落实情况。2006年国务院办公厅出台《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（国办发〔2006〕37号），随后原建设部联合其他5部委下发171号文件《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，国务院办公厅发布《关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》（国办发〔2006〕50

号), 国土资源部制定的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》正式施行, 进一步加大对房地产市场调控力度。2007 年 9 月中国人民银行、中国银监会联合下发《关于加强商业房地产信贷管理的通知》(银发[2007] 359 号), 10 月国土资源部公布了《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(第 39 号令), 12 月国土资源部、财政部和央行联合颁布《土地储备管理办法》。在政府的一系列调控政策下房地产价格仍然持续上涨, 2003—2007 年, 全国 70 个大中城市房屋销售价格同比增长分别达到 5.1%、10.8%、6.5%、5.3%、7.6%。房地产价格持续上涨主要原因是货币流动性增加和城市化率的提高。2002 年以前我国连续下调利率, 为 2003 年开始的房价上升埋下伏笔, 2003 年我国外贸出口开始大幅增长, 导致外汇占款不断增加, 引起货币流动性快速增加。2003 年起我国城市化率也开始加速提升, 从 40% 增加到 2007 年的 44%。这些因素都导致市场对住房需求的增加, 形成房价的不断攀升。

(四) 不动产市场分析方法

不动产市场包括不动产权益的交易市场, 这种权益是排他的, 可以是所有权(包括占有权、使用权、收益权和处置权), 也可以是部分所有权。不动产的不可移动性和受制于区域性的特征, 决定了不动产市场是一个区域性市场。不动产建设周期长, 导致供给缺乏弹性, 进而存在自身的周期性规律, 并有消费品和投资品双重特征, 存在消费市场和资产市场两个层面。

不动产市场作为整个市场体系的重要组成部分, 对它的研究必然要从宏观经济、区域经济以及周边环境等三个方面展开。

1. 宏观经济环境分析。对于宏观经济环境的分析包含三个方面, 即宏观经济指标分析、宏观经济政策分析和宏观经济发展趋势分析。

(1) 宏观经济指标分析。宏观经济指标包含宏观经济总量指标和景气指标。总量指标包含国民生产总值、利率、汇率、通货膨胀率等指标。

①国内生产总值(GDP)。国内生产总值是指在一定时期内(一个季度或一年), 一个国家或地区的经济中所生产出的全部最终产品和劳务的价值, 常被公认为衡量国家经济状况的最佳指标。它不但可反映一个国家的经济表现, 更可以反映一国的国力与财富。国内生产总值包括消费、资本形成、净出口额等, 房地产投资是资本形成的重要组成, 通过对国内生产总值的分解可以判断不动产总体的市场状况。图 1-1 对我国 1994~2003 年 GDP 的构成进行了分解, 可以明显看到, 包括不动产投资在内的资本形成总额在 GDP 中占有重要的比重。我国房地产行业已经成为国家的支柱性产业, GDP 增长率与不动产市场直接相关。

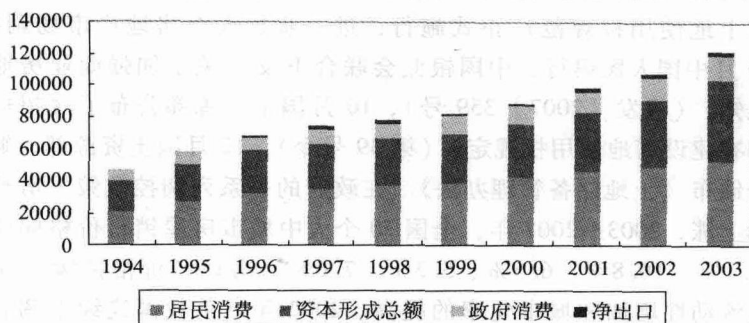


图 1-1 1994 ~ 2003 年我国 GDP 构成情况

数据来源：中国统计年鉴。

②利率。由于不动产的开发和建设需要大量的资金，而资金主要来源是银行贷款和资本市场，因此作为资金成本的贷款利率的变化对不动产开发商有重大影响，同时不动产的投资者大部分也是依赖银行按揭进行投资的，银行贷款利率的变化必然导致投资者的资产负债水平发生变化。从不动产的投资价值看，也会由于市场利率水平的变化而导致其投资价值发生急剧变化。如在美国，2000年以来利率持续下降是支持美国房地产市场持续繁荣的重要影响因素。从2000年下半年开始美国进入减息周期，美联储连续13次降低利率，截至2003年6月，联邦基金利率水平降为1%，达到了46年以来最低水平。按揭贷款利率也随着宽松性货币政策而持续下降，其中1年可调息按揭贷款利率也从2001年末的7.0%下调到2003年的3.8%。低利率环境下的美国房地产市场炙手可热，使房价直线上升。但自2004年6月后，美联储的低利率政策开始发生逆转。截至2006年8月，经过连续17次调高利率，联邦基金利率从1%提高到了5.25%，房屋借贷成本大幅提高，对房地产市场起到了一定的降温作用，美国房地产市场的繁荣开始出现逆转。与2005年同期相比，2006年9月新建房价下降了9.7%，这是1970年以来的最大降幅。同时，随着美国房价出现下跌，住房按揭的违约风险也随之增加，最终酿成全球性的金融危机。

③汇率。汇率就是一国货币在国际市场上与它国货币的交换比价，因此汇率的变化直接影响国际资本流动和国内的不动产价格水平。从资本流动角度看，人民币升值后，大量的外资通过各种渠道进入中国，投资不动产市场，不动产价格持续上升。从国内的资产价格水平分析，由于人民币升值导致资产价格的重估，形成投资股市和不动产市场的财富效应，吸引更多资金投入不动产市场，推高不动产价格。1985~1990年日元的升值幅度最大时也是股市和房地产市场的上涨幅度最大时期。

④通货膨胀率。通货膨胀率反映了当前货币贬值情况，同时反映了宏观经济是否处于过热阶段，与通货膨胀率直接对应的国家的货币政策，在通货膨胀率高企的情形下，国家一般会采用紧缩的货币政策，导致不动产市场的资金紧张，引起不动产价格波动。在通货膨胀的情形下，也有可能人们为了规避通胀风险而购入不动产，从而引起不动产价格的上升。

⑤油价。石油一向是左右世界经济最关键的能源，因而国际原油价格的变动也对各国经济情势造成深远的影响。由于油价的上升将导致生产成本及物价的上涨（即通货膨胀），不动产价格也会随之上扬。

⑥宏观经济景气指标。宏观经济景气指标包括工业生产指数、固定资产投资、财政收入、工业企业利润、金融机构各项贷款、货币供应量、居民消费价格指数、社会消费品零售总额等。这些指标直接标志着当前宏观经济是否处于良性的发展态势，而不动产行业属于周期性行业，直接与宏观经济的变化息息相关。

（2）宏观经济政策。从宏观经济政策角度分析，宽松的货币政策有利于不动产行业的发展，但易导致资产价格泡沫，紧缩的货币政策限制了不动产市场的发展，但适当的紧缩政策有利于整个市场的稳定。由于政府投资的相当部分是不动产投资，因此积极的财政政策有利于不动产市场的发展，相反，紧缩的财政政策必然造成不利的影响。

在宏观经济政策中，与不动产市场直接相关的是对行业的调控政策，如对政府投资不动产规模的限制，对银行不动产抵押贷款的限制等都直接影响不动产市场的发展。

（3）宏观经济发展趋势。宏观经济发展趋势直接影响到不动产市场的发展，宏观经济保持稳定的增长，将为不动产市场的发展提供良好的支撑，而宏观经济陷入衰退必然导致不动产市场的下滑。2008年以来随着中国宏观经济的不断下行，不动产交易量快速萎缩，部分城市的交易价格也出现较大的下降幅度，随着宏观经济的进一步下滑，不动产价格可能会出现进一步的回调。

2. 区域经济分析。不动产市场供求关系的背后是城市经济与城市空间的关系，因此可以从区域的经济发展、区域社会环境、区域城市发展三个角度来展开分析。

（1）区域经济发展。在区域经济发展中，我们需要关注区域经济发展趋势、区域的产业结构以及区域居民就业及收入状况。

①区域经济发展趋势。中国的经济发展呈现出非均衡的特点，一方面是城乡差距越来越大，一方面是东西部之间、沿海与内陆之间经济发展节奏的不一致。东部沿海城市人均 GDP 已超过 7000 美元以上，深圳和苏州已超过 10000 美元，还在继续以较快的速度增长，而中西部城市人均 GDP 在 4000 美元以