

高等学校土木建筑专业

|应用型本科系列规划教材|

房地产 估价

汤 鸿 * 郭贯成 © 主编

F A N G D I C H A N G U J I A



东南大学出版社
Southeast University Press

高等学校土木建筑专业应用型本科系列规划教材

房地产估价

主 编 汤 鸿 郭贯成
副主编 张 斌
参 编 (以拼音为序)
樊 群 凌明毅
沈 芳 张 会

东南大学出版社
· 南京 ·

内 容 提 要

本书是在我国多年来开展房地产估价实务以及适应全国有关高校土建类相关专业教学用书需要的基础上,为适应 21 世纪新的课程体系的要求编写而成的。全书共分为 12 章:第 1~3 章为基本理论部分,主要介绍了房地产估价的基本知识与基本概念,第 4~9 章为基本方法部分,分别介绍了房地产估价的一些基本方法。第 10~12 章为实务部分,着重介绍了房地产估价报告、国内外房地产估价制度以及房地产估价信息系统。

本教材内容丰富,具有很强的实践应用性,通过本教材的学习,可提高学生房地产估价的理论水平和实务能力。本教材适合作为高等院校土建类相关专业教材,亦可作为房地产估价业内人士的参考材料。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/汤鸿,郭贯成主编. —南京:东南大学出版社,
2010. 8

(高等学校土木建筑专业应用型本科系列规划教材/
戴望炎主编)

ISBN 978-7-5641-2342-0

I. 房… II. ①汤… ②郭… III. ①房地产-价格-评估-
高等学校-教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 143222 号

房地产估价

出版发行:东南大学出版社

社 址:南京市四牌楼 2 号 邮编 210096

出 版 人:江 汉

责任编辑:史建农 戴坚敏

网 址:<http://www.seupress.com>

电子邮件:press@seu.edu.cn

经 销:全国各地新华书店

印 刷:南京新洲印刷有限公司

开 本:787 mm×1 092 mm 1/16

印 张:21

字 数:537 千字

版 次:2010 年 8 月第 1 版

印 次:2010 年 8 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 978-7-5641-2342-0

印 数:1~4 000 册

定 价:39.00 元

本社图书若有印装质量问题,请直接与读者服务部联系。电话(传真):025-83792328

高等学校土木建筑专业应用型本科系列 规划教材编审委员会

名誉主任 吕志涛

主任 蓝宗建

副主任 (以拼音为序)

陈 蓓 陈 斌 方达宪 汤 鸿

夏军武 肖 鹏 宗 兰 张三柱

秘书长 戴坚敏

委员 (以拼音为序)

戴望炎 单法明 董 祥 郭贯成

胡伍生 黄炳生 黄春霞 李 果

李幽铮 廖东斌 刘 桐 刘殿华

刘子彤 龙帮云 吕恒林 陶 阳

王照宇 贾仁甫 徐德良 殷为民

于习法 余丽武 喻 骁 张靖静

张敏莉 张伟郁 赵 玲 赵冰华

赵才其 赵庆华 郑廷银 周 佶

周桂云

总前言

国家颁布的《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010—2020年)》指出,要“适应国家和区域经济社会发展需要,不断优化高等教育结构,重点扩大应用型、复合型、技能型人才培养规模”;“学生适应社会和就业创业能力不强,创新型、实用型、复合型人才紧缺”。为了更好地适应我国高等教育的改革和发展,满足高等学校对应用型人才的培养模式、培养目标、教学内容和课程体系等的要求,东南大学出版社携手国内部分高等院校组建土木建筑专业应用型本科系列规划教材编审委员会。大家认为,目前适用于应用型人才培养的优秀教材还较少,大部分国家级教材对于培养应用型人才的院校来说起点偏高,难度偏大,内容偏多,且结合工程实践的内容往往偏少。因此,组织一批学术水平较高、实践能力较强、培养应用型人才的教学经验丰富的教师,编写出一套适用于应用型人才培养的教材是十分必要的,这将有力地促进应用型本科教学质量的提高。

经编审委员会商讨,对教材的编写达成如下共识:

一、体例要新颖活泼。学习和借鉴优秀教材特别是国外精品教材的写作思路、写作方法以及章节安排。摒弃传统工科教材知识点设置按部就班、理论讲解枯燥无味的弊端,以清新活泼的风格抓住学生的兴趣点,让教材为学生所用,使学生对教材不会产生畏难情绪。

二、人文知识与科技知识渗透。在教材编写中参考一些人文历史和科技知识,进行一些浅显易懂的类比,使教材更具可读性,改变工科教材艰深古板的面貌。

三、以学生为本。在教材编写过程中,“注重学思结合,注重知行统一,注重因材施教”,充分考虑大学生人才就业市场的发展变化,努力站在学生的角度思考问题,考虑学生对教材的感受,考虑学生的学习动力,力求做到教材贴合学生实际,受教师和学生欢迎。同时,考虑到学生考取相关资格证书的需要,教材中

还结合各类职业资格考试编写了相关习题。

四、理论讲解要简明扼要,文例突出应用。在编写过程中,紧扣“应用”两字创特色,紧紧围绕着应用型人才培养的主题,避免一些高深的理论及公式的推导,大力提倡白话文教材,文字表述清晰明了、一目了然,便于学生理解、接受,能激起学生的学习兴趣,提高学习效率。

五、突出先进性、现实性、实用性、操作性。对于知识更新较快的学科,力求将最新最前沿的知识写进教材,并且对未来发展趋势用阅读材料的方式介绍给学生。同时,努力将教学改革最新成果体现在教材中,以学生就业所需的专业知识和操作技能为着眼点,在适度的基础知识与理论体系覆盖下,着重讲解应用型人才培养所需的知识点和关键点,突出实用性和可操作性。

六、强化案例式教学。在编写过程中,有机融入最新的实例资料以及操作性较强的案例素材,并对这些素材资料进行有效的案例分析,提高教材的可读性和实用性,为教师案例教学提供便利。

七、重视实践环节。编写中力求优化知识结构,丰富社会实践,强化能力培养,着力提高学生的学习能力、实践能力、创新能力,注重实践操作的训练,通过实际训练加深对理论知识的理解。在实用性和技巧性强的章节中,设计相关的实践操作案例和练习题。

在教材编写过程中,由于编写者的水平和知识局限,难免存在缺陷与不足,恳请各位读者给予批评斧正,以便教材编审委员会重新审定,再版时进一步提升教材的质量。本套教材以“应用型”定位为出发点,适用于高等院校土木建筑、工程管理等相关专业,高校独立学院、民办院校以及成人教育和网络教育均可使用,也可作为相关专业人士的参考资料。

高等学校土木建筑专业应用型
本科系列规划教材编审委员会
2010年8月

前 言

随着我国房地产业的蓬勃发展,房地产估价也得到了长足发展。进入 21 世纪以来,房地产业已然成为我国国民经济支柱性产业,得到了政府、社会的高度重视,无论对改善我国城镇广大居民住房条件、拓展城市空间、改变城镇面貌,还是对启动内需、促进经济增长,都起到了积极的作用。与此同时,我国房地产估价行业快速发展,估价业务数量持续增长,估价法律法规不断完善,估价标准体系逐步健全,估价技术方法日趋成熟,估价专业队伍日益壮大,估价执业行为更加规范,估价服务质量明显提高,估价行业的社会影响显著提升,基本形成了公平竞争、开放有序、监管有力的房地产估价市场。房地产估价在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、防范金融风险、增进社会和谐等方面,发挥着独特的积极作用。

近年来,房地产业得到了迅猛的发展,并且带动了上游和下游 50 多个行业的发展,房地产业在提升国家经济增长方面起到了重要作用。但同时也面临着以下两种形势:一是房地产开发过程中拖欠民工工资、暴力征地拆迁等现象仍时有发生;二是房地产价格过高产生了不少民生问题,房价收入比已经远远超过国际通行标准,房地产的资产泡沫日益呈现。在这样的背景下,如何认识、调控和引导房地产业健康发展便成为一个很值得关注的问题。国家为了遏制房地产价格过快上涨的趋势,出台物业税已是大势所趋,而要征收房地产相关的税收,必须要通过房地产的估价来计算征税的基数,由此必然引发对房地产估价的大量需求。然而,由于我国房地产估价行业还处于较为年轻的阶段,房地产估价行业人才仍远远不能适应形势发展的需要。因此,尽快培养出更多更好的优秀的房地产估价人才乃当务之急。

本书摒弃了很多教材传统的编写套路——重理论轻应用,围绕着房地产估价最新的技术标准,侧重于估价实践和应用,以提高读者的实践操作能力为目标,可作为土建类相关专业的本科生教材,亦可作为房地产估价专业人士的业务参

考书。

全书由汤鸿、郭贯成主编，张斌副主编，汤鸿、郭贯成对书稿拟订提纲并统筹安排。参加本书编写的人员为：汤鸿、凌明毅（第3、4、5章），郭贯成（第1、10、12章和附录），张斌（第2、7章），张会、樊群（第6、8章），沈芳（第9、11章）。

在本书的编写过程中，三江学院理事长、校长、党委书记陈万年教授和三江学院副校长陈云棠教授给予了大力支持和热情帮助；尤其感谢国内房地产领域知名专家、三江学院土木工程学院院长黄安永教授为本书把脉，并提出了很多忠肯的意见，使本书润色不少；感谢三江学院教务处的领导和土木工程学院副院长康清梁教授及学院所有同事给予的关照。

本书参阅了大量国内外有关教材、著作等资料，在此对各位原著作者致以诚挚的感谢！限于编者的水平，书中难免存在一些缺点和错误，恳请广大读者批评指正。

编 者
2010年7月

目 录

1 绪论	1
1.1 房地产估价的对象	1
1.2 房地产估价的概念	16
1.3 房地产估价的要素	21
1.4 房地产估价的现实需要	26
2 房地产价格	34
2.1 房地产价格的概念	34
2.2 房地产价格的形成	36
2.3 房地产价格的特征	39
2.4 房地产价格的类型	42
2.5 房地产价格影响因素分析	51
3 房地产估价的原则与程序	63
3.1 房地产估价原则	63
3.2 房地产估价程序	69
4 市场比较法	80
4.1 市场比较法的基本原理	80
4.2 市场比较法的操作步骤	83
4.3 市场比较法应用举例	98
5 成本法	112
5.1 成本法的基本原理	112
5.2 成本法的评估步骤	119
5.3 成本法案例分析	133
6 收益法	147
6.1 收益法的基本原理	147
6.2 收益法的计算公式	148
6.3 收益法的操作步骤	151
6.4 收益法案例分析	160
7 假设开发法	164
7.1 假设开发法的基本原理	164
7.2 假设开发法的基本公式	168
7.3 假设开发法的两种计算方法	171
7.4 假设开发法估价的操作步骤	173

7.5 假设开发法的应用	181
8 长期趋势法	188
8.1 长期趋势法的概念	188
8.2 长期趋势法的理论依据	188
8.3 长期趋势法的适用条件	188
8.4 长期趋势法的主要方法	189
9 地价评估	196
9.1 地租地价理论	196
9.2 路线价法	200
9.3 基准地价评估	206
9.4 基准地价修正法	214
9.5 补地价评估	216
9.6 高层建筑地价分摊	216
10 房地产估价报告	220
10.1 房地产估价报告概述	220
10.2 房地产估价报告常见错误分析	232
10.3 房地产估价报告改错举例	235
11 房地产估价信息系统	238
11.1 信息系统概述	238
11.2 房地产估价信息系统	243
11.3 房地产估价信息系统的开发与应用	254
12 房地产估价制度	267
12.1 中国房地产估价制度	267
12.2 国外房地产估价制度	269
12.3 国际评估准则	276
附 录	278
附录 1 房地产估价规范	278
附录 2 房地产估价报告规范格式	292
附录 3 城市房屋拆迁估价指导意见	294
附录 4 房地产抵押估价指导意见	297
附录 5 国有资产评估管理办法	300
附录 6 房屋完损等级评定标准	304
附录 7 建筑面积计算规则	311
附录 8 房地产估价理论与方法试卷	315
参考文献	323

1 绪论

1.1 房地产估价的对象

房地产估价对象是指一个房地产估价项目中需要评估其客观合理价格或价值的具体房地产。估价对象是丰富多彩、复杂多样的。从实物角度来看,估价对象主要有土地、房屋、构筑物、在建工程、以房地产为主的整体资产、整体资产中的房地产等等。但是,由于房地产的位置是固定的,其实体是不能移动的,在市场中交易的实际上是房地产的产权或权益。所以,准确地说,房地产估价对象是指土地、建筑物及其他土地定着物的产权或权益。

1.1.1 房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及其他土地定着物,是实物、权益、区位三者的结合体。要理解房地产的概念,一方面要弄清楚什么是土地、建筑物和其他地上定着物,另一方面还要弄清楚什么是房地产的实物、权益和区位。

1) 土地、建筑物和其他土地定着物的含义

(1) 土地的含义

有关土地,有许多不同的认识和定义,最典型的是下列三种:①土地是指田地、地面,即一般人通常最直观的认识;②土地是指“地球上陆地的表层,包括水域在内,是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体。”③土地是指自然物、自然力或自然资源。马克思(Karl Marx,1818—1883)认为:“经济学上所说的土地是指未经人的帮助而自然存在的一切劳动对象。”英国著名经济学家马歇尔(Alfred Marshall,1842—1924)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。”公认的土地经济学之父、地产学术研究的鼻祖伊利(Richard Theodore Ely,1854—1943)认为:“经济学家所使用的土地这个词,指的是自然的各种力量,或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面,因为它还包括地面上下的东西”,“经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西”。

人们对土地的不同认识和定义,主要不是因为他们之间的认识程度的深浅,而是因为其生产、生活等活动的不同需要,或者研究目的和学科的不同。农民可以把土地仅视为耕作的田地,一般城市居民可以把土地看成是栖息、娱乐的场地,地学工作者可以把土地当作自然综合体,经济学家可以用土地去概括一切区别于劳动和资本的自然资源。

对于房地产估价来说,土地不是平面的,而是一个三维立体空间,具体是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。一宗土地的空间范围如图 1-1 所示,可分为以下 3 层:

① 地球表面,简称地表。

② 地球表面以上一定范围内的空间,简称地上空间。

③ 地球表面以下一定范围内的空间,简称地下空间。

一宗土地的地表范围是指该宗土地在地表上的“边界”所围合的区域。这个“边界”是以权属界线组成的封闭曲线。土地在实物上为连绵无垠之物,本无范围可言,但在实际生活中人为地在地表上进行“划野分疆”,使土地形成了一块一块,或一宗一宗,也使土地有了界址、四至、面积和形状。例如,政府出让土地使用权的地块,其范围通常是按照标有界址点坐标的建设用地红线图,由城市规划管理部门或者土地管理部门,在地块各转折点钉桩、埋设混凝土界桩或界石,并放线来确认,形状为封闭多边形,面积大小依照水平投影面积计算。

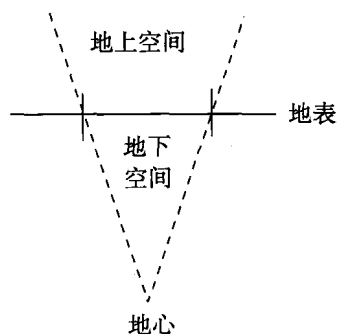


图 1-1 土地的空间范围

一宗土地的地表空间范围,从理论上讲,是指从该宗土地的地表边界向上延伸到无限天空的空间;地下空间范围,从理论上讲,是指从该宗土地的地表边界呈锥形向下延伸到地心的空间。例如,《牛津法律大辞典》写道:“一般而言,土地所有权的效力及于土地的上空和地表下面直至地球中心的底土。”但是,在现代的法律规定中,土地所有权的上下空间范围已不再是“上穷天空,下尽地心”,而是“除法律有限制外,于其行使有利益的范围内”,“如他人的干涉无碍其所有权之行使,不得予以排除”。通常,地上空间的高度以飞机的飞行高度为限,地下空间的深度以人类的能力所及为限。例如,现代立法都规定,飞行器飞越土地所有权人的土地上空不构成非法侵入。另外,地下资源、埋藏物等可以出售、出租或者以法律规定等方式而属于地表所有权人以外的其他人。

(2) 建筑物的含义

建筑物是一种地上定着物,有广义和狭义两种含义。广义的建筑物既包括房屋,也包括构筑物。狭义的建筑物主要是指房屋,不包括构筑物。在房地产估价中一般将建筑物作广义理解,将建筑物定义为人工建造的供人们进行生产、生活等活动的房屋或场所,包括房屋和构筑物两大类。其中,房屋是指有基础、墙、顶、门、窗,起着遮风避雨、保温隔热、抵御野兽或他人侵袭等作用,供人们居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的建筑物,一般是由建筑材料、建筑构配件和设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备)等组成的空间场所。构筑物是指人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物,如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

值得指出的是,由于特殊的需要或者约定俗成,目前不同的领域对建筑物、房屋的范围有不同的界定,特别是与房地产估价密切相关的建筑领域和会计领域。其中,建筑领域多将建筑物与构筑物并列,建筑物不包括构筑物。会计领域多将房屋与建筑物并列,建筑物不包括房屋。《中华人民共和国城市房地产管理法》把房屋定义为包括建筑物及构筑物。因此,本书中除涉及有关法律、法规等规定时应依照其特定的含义理解外,对建筑物、房屋、构筑物三者含义的界定是:三者都是人工建筑而成的物,其中建筑物的范围最大,包括房屋和构筑物。房屋和构筑物是同一层次的,它们之间的区别主要有以下两点:①人们是否直接在里面进行生产或生活活动。人们通常直接在里面进行生产或生活活动的,一般为房屋;人们通常不直接在里面进行生产或生活活动的,一般为构筑物。②是否有门、窗、顶盖。有门、窗、顶盖的,一般为房屋;没有门、窗、顶盖的,一般为构筑物。当然,有时对于亭子、宝塔、栈桥之类的建筑物,称其为房屋似乎不妥,称其为构筑物似乎也不妥,一般只好直呼其为建筑物。

(3) 其他土地定着物的含义

其他土地定着物是指建筑物以外的土地定着物,也称为其他土地附着物、附属物,是指附属于或结合于土地或建筑物,从而构成土地或建筑物的一部分,应随着土地或建筑物的转移而一同转移的物。

其他土地定着物与土地、建筑物在物理上不可分离,或者虽然可以在物理上分离,但是这种分离是不经济的,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者会使土地、建筑物的价值受到明显损害。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。仅仅是放进土地或者建筑物中,置于土地或者建筑物的表面,或者与土地、建筑物毗连者,则不属于其他地上定着物。例如摆放在房屋内的家具、电器,挂在墙上的画,在地上临时搭建的帐篷、戏台等,不属于其他土地定着物。在实际房地产估价中,估价对象的范围如果不包含属于房地产范畴的其他土地定着物的,应逐一列举说明,未作说明的,应理解为在估价对象的范围内;如果包含房地产以外财产的,也应逐一列举说明,未作说明的,应理解为不在估价对象的范围内。

在现实中,其他土地定着物往往被视为土地或建筑物的构成或附属部分,因此,本书通常把房地产简化为包括土地和建筑物两大部分。

2) 实物、权益和区位的含义

(1) 房地产实物的含义

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、装饰装修,土地的形状、地势、地质、基础设施条件(如道路、给排水、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施的完备程度)、平整程度。

房地产实物可进一步分为有形的实体、该实体的质量、该实体组合完成的功能等方面。以一幢房屋为例,有形的实体,就该房屋的建筑结构而言,是指它是砖木结构的,还是砖混结构或钢筋混凝土结构的;实体的质量,假如该房屋为砖木结构,则实体的质量是指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,假如该房屋为砖木结构并采用相同质量的砖和木材以及在相同的施工质量的情况下,则组合完成的功能是指它的空间布局如何,例如住宅的户型(套型)如何。

(2) 房地产权益的含义

房地产的权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,是基于房地产实物而衍生出来的权利(Rights)、利益(Interests)和收益(Benefits)。房地产权益以房地产权利为基础,包括:①房地产的各种权利,例如所有权、土地使用权、地役权、抵押权、租赁权等。②受到其他房地产权利限制的房地产权利。同一宗房地产上可以同时存在着多种房地产权利,例如设立了抵押权、租赁权的房屋所有权或土地使用权。③受到房地产权利以外的各种因素限制的房地产权利,例如城市规划对房地产用途、建筑容积率的限制,房地产被人民法院查封而使其处分受到限制。④房地产的额外利益或收益,例如屋顶或外墙面可出售或出租给广告公司做广告获得收入。

目前,我国房地产权利的种类主要有所有权、土地使用权、地役权、抵押权和租赁权。房地产所有权是指房地产所有权人对自己的房地产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。房地产所有权可分为单独所有、共有及建筑物区分所有权。单独所有是指房地产由一个单位、个人享有所有权。共有是指房地产由两个以上单位、个人共同享有所有权。共有又分为按份共有和共同共有。按份共有人对共有的房地产按照其份额享有所有权;共同共有人对共有的房地产共同享有所有权。建筑物区分所有权是指业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分

分享有所有权,对专有部分以外的共有部分,享有共有和共同管理的权利。建筑物区分所有权可以说是一种复合性的权利,由专有部分的所有权(该部分通常为独有,但也可能为共有,这种共有是该专有部分的共有人之间的共有)、专有部分以外的共有部分的持份权(该部分为建筑物各专有部分的所有权人之间按份共有)和因共同关系所产生的成员权构成。例如,商品住宅中,入户门以内属于单独所有;楼梯间属于共同所有;该住宅的土地使用权可以按建筑面积持份,并享有持份权,室外部分的公共设施,因共同关系构成成员权。

土地使用权是指土地使用权人依法对国有土地或者集体土地享有占有、使用、收益和部分处分的权利。土地使用权又分为:①建设用地使用权——建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利,有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。建设用地使用权又可分为出让土地使用权、划拨土地使用权、临时用地土地使用权。②宅基地使用权——宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利,有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。③土地承包经营权——土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利,有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

建设用地使用权实质上是利用空间的权利,可称为空间利用权或空间权。《中华人民共和国物权法》第136条规定:“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。”因此,一宗土地的空间,可以分割为很多个三维立体“空间块”,分别成为独立的“物”,可以分别出让、转让等。例如,国家在出让建设用地使用权时可以将受让人对空间享有的权利通过出让土地的四至、建筑物的高度和深度加以确定,而确定范围之外的空间仍然属于国家,国家可以将其用于公共用途或者另行出让。比如同一块土地地下10m至地上80m的建设用地使用权出让给甲公司建造写字楼,地下20m至地下40m的建设用地使用权出让给乙公司建造商场。更常见、更典型的是“没有分摊的土地面积”的建设用地使用权,例如某个地面为公共绿地或者公园的地下商场,某个建造在公共道路、公共汽车停车场或者火车站上的商场、写字楼等。与此相似,取得一定空间范围的建设用地使用权人,也可能将其空间中的部分空间分割出来,转让、租赁给他人或者以此作价入股等,从而使该被分割出来的部分空间具有了独立的经济价值。例如,建设用地使用权人在符合城市规划等要求的情况下,可能将其屋顶(也称为楼顶、屋盖)出售给他人加盖房屋,或者作为合作条件与出资加盖房屋的一方分享加盖完成后的房屋,将屋顶或外墙面出售或者出租给广告公司做广告,允许他人在自己使用的土地之下建造地下停车场,等等。

地役权是指房地产所有权人或土地使用权人按照合同约定,利用他人的房地产,以提高自己的房地产的效益的权利。上述他人的房地产为供役地,自己的房地产为需役地。最典型的地役权是在他人的土地上通行的权利,这种地役权有时被称为通行权。

抵押权是指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,债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形,债权人有权依照法律的规定以该房地产折价或者以拍卖、变卖该房地产所得的价款优先受偿。

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占有和使用房地产的权利。例如,房屋承租人与出租人签订了一个租赁期限为10年的房屋租赁合同,从而就取得了该房屋10年期限的租赁权。

上述权利中,租赁权属于债权,其余属于物权。债权是债权人要求债务人作为或者不作为的权利,不能要求与其债权债务关系无关的人作为或者不作为。物权是指权利人对特定的物享有直接支配和排他的权利。在特定的房地产上,既有物权又有债权的,优先保护物权;有两

个以上物权的,优先保护先设立的物权,但法律另有规定的除外。在物权中,所有权属于自物权,其余属于他物权。自物权是对自己的物依法享有的权利。他物权是在他人的物上依法享有的权利,是对所有权的限制。在他物权中,土地使用权、地役权属于用益物权,抵押权属于担保物权。用益物权是在他人的物上依法享有占有、使用和收益的权利。担保物权是就他人的担保物依法享有优先受偿的权利。

在不同类型的资产中,实物和权益对价值的影响是不同的:①一般的有形资产主要是实物的价值,即主要是实物的好坏决定着价值的高低,如珠宝玉石、机器设备、家具等。②一般的无形资产主要是权益的价值。如著作权(版权)、专利权、专有技术、商标专用权、特许权、商誉、有价证券(股票、债券)等,通常不具有实物形态,有的虽然依附在某种实物上,但该实物本身的好坏对其价值影响不大,甚至可以忽略不计。③房地产的实物和权益在价值决定中都很重要。例如一幢房屋,其价值既受建筑结构、设备、装饰装修、完损程度等实物状况的影响,又受产权是否完整等权益状况的影响。比如该房屋是合法建筑还是违法、违章建筑,或者其产权是完全产权还是部分产权,价值就有很大的差异。因此,两宗实物状况相同的房地产,如果权益状况不同,价值就可能有很大的不同;反之,两宗权益状况相同的房地产,如果实物状况不同,价值也可能有很大的不同。

(3) 房地产区位的含义

区位原本是房地产的外在因素,因为房地产不可移动而内在化了,成了房地产的重要组成部分。房地产的区位(location)是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系,包括位置、交通、环境景观、外部配套设施等方面。

一宗房地产的位置是指该宗房地产所在的地方,包括坐落——坐落的具体地点(如门牌号等),方位——在所在地(如城市、十字路口等)中的方位,距离——与重要场所(如市中心、汽车站、火车站、机场、港口、码头、政府机关、同行业、工作地、居住地等)的距离,朝向——建筑物的正门或房间的窗户等正对着的方向,楼层——当为整幢建筑物中的某层、某套时所处的楼层。

一宗房地产的交通是指进出该宗房地产的方便程度——通达性,具体分为从其他地方到达该宗房地产的可及性和从该宗房地产去往其他地方的便捷性。为了更好地衡量和描述一宗房地产的交通,一般用“可及性”表达由“外”到“内”——“进来”的方便程度,用“便捷性”表达由“内”到“外”——“出去”的方便程度。某些房地产由于受单行道、道路隔离带、立交桥、人行天桥、交通出入口方位等的影响,其由外到内的方便程度与由内到外的方便程度是不同的。

一宗房地产的环境景观是指该宗房地产周围的自然环境、人文环境和景观。其中,人文环境包括该宗房地产所在地区的声誉、居民特征(如职业、素质)、治安状况(如犯罪率)、相邻房地产的利用状况(如用途)等。

一宗房地产的外部配套设施是指该宗房地产外部的基础设施和公共服务设施。基础设施一般是指道路、给排水(给水、雨水、污水、中水、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施。公共服务设施也称为公共设施、公共配套设施,一般是指教育(如幼儿园、中小学)、医疗卫生(如医院)、文化体育(如文化活动中心)、社区服务(如居委会)、市政公用等非营业性设施。

虽然任何资产在某一时刻都有一个具体的位置。但是,由于房地产不可移动,其位置固定不变,而其他资产可以移动,其位置能够随时改变。因此,区位对价值的决定作用几乎是房地产所独有的(不排除相同的商品在不同的购物环境中的售价不同)。“location, location and location”是西方房地产投资的名言,即“第一是区位,第二是区位,第三还是区位”。当然,区位并不能代表房地产的一切,但它强调了区位对房地产的极端重要性——你能够改变房地产,除

了区位以外的任何东西,但一般不能改变房地产的区位,这就是区位为何如此重要的原因。两宗实物和权益状况相同的房地产,如果它们的位置、交通、环境景观、外部配套设施等区位状况不同,价值可能有很大的不同。

3) 房地产的其他名称

(1) 不动产

在法律中,通常将财产或物分为不动产和动产两大类,例如《中华人民共和国物权法》第2条规定:“本法所称物,包括不动产和动产。”法国民法典第516条规定:“一切财产,或为动产,或为不动产。”对动产与不动产的划分,通常是依据其自然性质是否可以自由移动为标准的。一般来说,凡是自行能够移动或者用外力能够推动,且其性质和价值不改变的财产,像牲畜、家禽和家具、器物之类,属于动产;反之,像土地、房屋等不可移动的财产,属于不动产。关于不动产的定义及其范围,《中华人民共和国担保法》第92条的规定是:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”中国台湾地区民法第66条的规定是:“称不动产者,谓土地及其定着物。不动产之出产物,尚未分离者,为该不动产之部分。”日本民法典第86条的规定是:“土地及其定着物为不动产”。意大利民法典第812条的规定是:“土地、泉水、河流、树木、房屋和其他建筑物,即使是临时附着于土地的建筑物以及在一般情况下那些或是自然或是人为地与土地结为一体的物品是不动产。固定河岸或者河床之上并且为永久使用而建造的磨坊、浴场以及其他漂浮在水面上的建筑视为不动产。”

(2) 物业

中国香港地区通常使用“物业”这个词,把房地产估价称为物业估值或物业估价。香港所讲的物业实质上是房地产,仅叫法不同。香港的“物业”一词是从英国的 property 一词翻译过来的。在英国,property 也是指房地产。此外,值得指出的是,香港通常还把房地产称为地产,其地产、物业、楼宇、房地产等用语经常混用。中国内地现在也大量使用“物业”这个词,最典型的是“物业管理”,并把其中的“物业”定义为“房屋及配套的设施设备和相关场地”。

(3) real estate 和 real property

在英语中,房地产的名称为 real estate 和 real property,但两者的含义不完全相同。英语中的 land(土地)、real estate 和 real property 是三个相互联系、含义越来越宽的术语:①land 是指地球的表面及下达地心、上达无限天空的空间,包括永久定着在地球表面之中、之上、之下的自然物,如树和水。强调自然属性。②real estate 是指 land 加上永久定着在其中、其上、其下的人工改良物,如构筑物 and 房屋。强调自然属性和人工物混合属性。③real property 是指 real estate 加上与其有关的各种权益,包括权利、利益和收益。land, real estate, real property 三者的关系可简要概括为:

Land=土地自身;

Real estate=土地+土地上的人工物;

Real property=土地+土地上的人工物+权益;

real estate 和 real property 虽然有上述严格区分,但在一般情况下经常是相互通用、不加区别的,大多使用 real estate 一词。

4) 房地产的基本存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物合在一起时才被称为房地产,单纯的土地或者单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产有土地、建筑物、房地三种基本存在形态。

(1) 土地形态

土地形态的最简单情况是一块没有建筑物的空地。即使土地上有建筑物,有时根据需要或者按照有关规定,应将土地单独看待,只评估其中的土地价值。例如,为征收土地税费或者确定转让、出租、抵押划拨土地使用权的房地产,按规定应当补交的土地使用权出让金数额。此时,就需要单独评估土地的价值。对于有建筑物的土地,在具体估价中如果单独看待土地,有两种做法:一是无视建筑物的存在,即将其设想为无建筑物的空地;二是考虑建筑物存在对土地价值的影响。

(2) 建筑物形态

建筑物虽然必须建造在土地上,在实物形态上与土地连为一体,但有时根据需要或者按照有关规定,应把它单独看待,只评估其中的建筑物价值。例如,在房地产投保火灾险时评估其保险价值,灾害发生后评估其损失,为会计上计算建筑物折旧服务的估价等,通常只单独评估建筑物的价值。在具体估价中如何单独看待建筑物,有两种做法:一是无视土地的存在,即将其设想为“空中楼阁”;二是考虑土地存在对建筑物价值的影响。

上述土地与建筑物合在一起时,需要单独或者分别评估其中的土地价值或建筑物价值,在评估土地价值时不考虑建筑物的影响,或者在评估建筑物价值时不考虑土地的影响,纯粹将土地视为空地或者将建筑物视为“空中楼阁”的估价,称为“独立估价”;如果在评估土地价值时考虑建筑物的影响,或者在评估建筑物价值时考虑土地的影响的估价,则称为“部分估价”。至于在估价时是否考虑以及如何考虑建筑物对土地价值的影响,或者土地对建筑物价值的影响,将在本书第3章估价原则中论述。

(3) 房地形态

房地形态即实物形态上土地与建筑物合在一起,并在估价时也把它们作为一个整体来看待。

目前,社会上对房地产的用词尚不规范,同一用词可能含义不同,不同的用词可能含义相同,从而很容易引起误解。为了起见,本书主要使用“房地产”、“土地”、“建筑物”和“房地”这几个关键词,它们的含义分别如下:

① 房地产:可指土地,也可指建筑物,还可指土地与建筑物的综合体,即它可能是土地,也可能是建筑物,还可能是土地与建筑物的综合体。

② 土地:仅指土地部分,如说土地价值时,此价值不包含该土地上的建筑物的价值。

③ 建筑物:仅指建筑物部分,如说建筑物价值时,此价值不包含该建筑物占用范围内的土地的价值。

④ 房地:专指土地与建筑物的综合体,如说房地价值时,此价值既包含建筑物的价值,也包含该建筑物占用范围内的土地的价值;或者说,此价值既包含土地的价值,也包含该土地上的建筑物的价值。

还需要说明的是,人们通常使用“地上建筑物”这一概念,其含义一般是指土地范围内的所有建筑物,既包括建筑物的地上部分,也包括建筑物的地下部分。但有时根据需要,将建筑物真正的地上部分与地下部分分开。因此,要注意根据上下文的内容判定其具体所指,在实际估价中同样要注意这个问题。

5) 房地产含义的总结

对上述有关房地产含义的内容可以归纳如下:房地产有不动产、物业等不同的名称。房地产包括土地、建筑物和其他地上定着物三个部分,同时又是实物、权益和区位的“三位一体”;对