



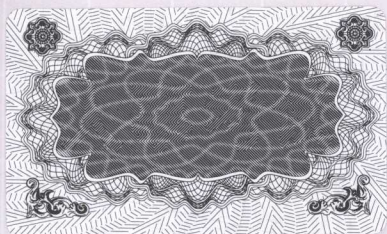
2009年版

全国经济专业技术资格考试用书

房地产经济

专业知识与实务

【初级】



全国经济专业技术资格考试用书编写委员会 编写
中国人事出版社

全国经济专业技术资格考试用书
(2009年版)

房地产经济专业 知识与实务

(初 级)

主 编

柴 强

编写人员

季如进 冯长春 吴春兴

中国人事出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济专业知识与实务:初级/柴强主编. —北京:中国人事出版社,2009. 5
全国经济专业技术资格考试用书:2009 年
ISBN 978 - 7 - 80189 - 830 - 2

I. 房…

II. 柴…

III. 房地产经济学 - 经济师 - 资格考核 - 自学参考资料

IV. F293. 30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 051490 号

2009 年版全国经济专业技术资格考试用书防伪标识别方法:

1. 将书平端于眼前,旋转 45°,逆光观看,可清晰看到隐藏在图案中的文字“人事考试”。

2. 用手触摸,有细腻而明显的凹凸手感。

出版发行:中国人事出版社

地 址:北京市朝阳区育慧里 5 号,100101

网 址:www. renshipublish. com

经 销:全国新华书店

印 刷:河北零五印刷厂

版 次:2009 年 5 月第一版

印 次:2009 年 5 月第一次印刷

开 本:787 × 1092 毫米 1/16

印 张:11. 5

字 数:283. 2 千字

定 价:42. 00 元

人力资源社会保障部人事考试中心举报电话:(010)64401072

中国人事出版社举报电话:(010)84643937

如有印装差错,请与本社联系:(010)84642504

前 言

为做好全国经济专业技术资格考试工作,更好地评价经济专业技术人员的能力和水平,促进经济专业技术人员不断提高业务知识和能力,更好地为经济建设服务,充分体现党的“十七大”和十一届全国人大以来社会经济的发展 and 方针、政策及法律法规的变化,根据原人事部颁布的《经济专业技术资格考试暂行规定》及其《实施办法》(人职发[1993]1号),在认真听取相关单位与应试人员意见的基础上,我们组织专家对全国经济专业技术资格考试大纲进行了重新编写。新版大纲的一个显著变化是,在“考试目的”中说明对知识和能力的要求,对“考试内容”取消了掌握、熟悉、了解的区分。

为更好地为广大应试人员服务,帮助广大应试人员正确理解新版考试大纲的精神,掌握考试的基本内容和要求,我们组织专家根据新版大纲重新编写了经济专业技术资格考试用书,供广大应试人员和有关人员复习参考。

书中疏漏及不足之处,恳请指正。

人力资源和社会保障部

人事考试中心

二〇〇九年四月

考 试 说 明

为帮助广大应试人员熟悉全国经济专业技术资格考试的内容和要求,特作如下说明:

〔考试性质〕 全国经济专业技术资格考试属标准参照性考试。本考试成绩合格者,获得相应级别的经济专业技术资格,表明其具备担任相应级别的经济专业技术职务的专业水平和能力。本资格全国范围内有效。

〔考试方式〕 全国经济专业技术资格考试采用笔试。

〔考试级别〕 全国经济专业技术资格考试设置两个级别:经济专业初级资格和经济专业中级资格。初级资格含经济专业技术职务中经济员和助理经济师任职资格;中级资格指经济专业技术职务中经济师任职资格。

〔考试专业〕 全国经济专业技术资格考试共分工商管理、农业、商业、财政税收、金融、保险、运输、人力资源管理、邮电、房地产、旅游、建筑 12 个专业。其中运输分公路、水路、铁路、民航 4 个子专业。

〔考试科目〕 全国经济专业技术资格考试设两个科目:

一、经济基础知识。此科目为公共科目,初级涵盖经济学基础、财政、货币与金融、管理学、市场营销和法律等六部分内容;中级涵盖经济学、财政、货币与金融、统计、会计和法律等六部分内容。

二、专业知识与实务。考生可从前述 12 个专业中任选 1 个专业(或子专业)报考。

〔试卷题型题量〕 全国经济专业技术资格考试试卷题型题量如下:

经济基础知识(初、中级)试卷题型为单项选择题和多项选择题,各级别题型的题量分布均为:单选 70 题,多选 35 题,试卷总题量为 105 题。

专业知识与实务(初、中级)试卷题型为单项选择题、多项选择题和案例分析题。各级别题型的题量分布均为:单选 60 题,多选 20 题,案例分析 20 题,试卷总题量为 100 题。

〔考试时间〕 全国经济专业技术资格考试在一天内进行,上午进行专业知识与实务科目考试,下午进行经济基础知识科目考试,时间均为 150 分钟。

目 录

考试大纲	(1)
第一章 房地产概论	(7)
第一节 房地产	(7)
第二节 房地产权利	(15)
第三节 房地产市场	(18)
第四节 房地产业	(26)
第二章 我国土地基本制度	(31)
第一节 土地所有制	(31)
第二节 土地管理制度	(32)
第三节 城镇国有土地使用制度改革	(35)
第四节 国有建设用地使用制度	(36)
第三章 我国房屋基本制度	(42)
第一节 房屋所有制	(42)
第二节 城镇住房制度改革	(43)
第三节 住房供应体系	(46)
第四节 住房公积金	(52)
第四章 房地产开发	(60)
第一节 房地产开发概述	(60)
第二节 房地产开发企业	(63)
第三节 房地产开发投资决策	(65)
第四节 房地产开发前期准备	(66)
第五节 房地产开发建设	(74)
第五章 房地产经纪	(79)
第一节 房地产经纪概述	(79)
第二节 房地产经纪人员	(83)
第三节 房地产经纪机构	(86)
第四节 房地产交易及其流程	(88)
第五节 房地产经纪业务流程	(97)
第六章 房地产估价	(103)
第一节 房地产估价概述	(103)
第二节 房地产价格和价值	(109)
第三节 房地产估价原则	(121)
第四节 房地产估价程序	(123)
第五节 房地产估价方法	(126)

第七章 物业管理	(132)
第一节 物业管理概述	(132)
第二节 物业管理基本内容	(135)
第三节 物业管理主要阶段	(138)
第四节 物业管理基本制度	(144)
第八章 房地产登记	(155)
第一节 不动产登记概述	(155)
第二节 土地登记	(159)
第三节 房屋登记	(163)
第四节 房地产面积	(168)
第五节 房地产图	(174)

考试大纲

第一章 房地产概论

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员对房地产、房地产权利、房地产市场和房地产业等专业知识的掌握程度,以及将这些知识应用到房地产经济相关工作中的能力。

考试内容

(一) 房地产

房地产、土地、建筑物、房屋、构筑物、其他土地定着物的概念,房地产实物、权益、区位的概念;一宗土地的空间范围的界定;房地产与不动产的关系,不动产与动产的区分;房地产与一般有形资产和无形资产的不同。

房地产的重要性;房地产的资源、财产、资产、生活资料、生产资料、生产要素、生活必需品、奢侈品、炫耀品、福利品、商品、投资品等多种性质,以及它们对处理好房地产问题的现实意义。

房地产的不可移动、独一无二、寿命长久、供给有限、价值量大、用途多样、相互影响、易受限制、难以变现和保值增值等特性。

房地产按用途、开发程度、实物形态、是否产生收益、经营使用方式等的分类。

(二) 房地产权利

我国目前房地产权利的种类;物权与债权、自物权与他物权、用益物权与担保物权的区分。

房地产所有权的概念及其占有、使用、收益和处分四项基本权能;房地产所有权的完全性、整体性、恒久性、弹力和绝对性等特性;单独所有、共有和建筑物区分所有权的概念。

建设用地使用权的概念、种类和实质;宅基地使用权、土地承包经营权、地役权、抵押权、租赁权的概念。

(三) 房地产市场

房地产市场的含义、基本要素、作用 and 特点。

房地产市场中的买方、卖方,为交易双方提供服务的房地产经纪机构和其他专业服务机构,以及对市场行为等进行管理的行政主管部门和行业自律管理组织等参与者及其在房地产市场中的角色和作用。

房地产市场按房地产流转次数、交易方式、区域范围、交易目的、达成交易与入住时间异同、房地产用途、房地产档次、市场所处时间等的分类。

房地产市场竞争的概念;完全竞争市场、垄断竞争市场、寡头垄断市场、完全垄断市场的特征。

房地产市场周期,上升期、高峰期、衰退期和低谷期的特征;房地产泡沫的概念、形成和衡量。

(四) 房地产业

房地产业的概念、性质、地位和作用。

房地产业与建筑业的主要区别和联系。

房地产业的行业细分;房地产开发行业、经纪行业、估价行业、咨询行业、物业管理行业的特点和主要业务。

第二章 我国土地基本制度

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员对我国土地所有制、土地管理制度、城镇国有土地使用制度改革和国有建设用地使用制度等专业知识的掌握程度,以及将这些知识应用到房地产经济相关工作中的能力。

考试内容

(一)土地所有制

我国现行土地所有制的性质和形式。

土地的全民所有制的具体形式,国有土地所有权的行使,国有土地的范围。

土地的劳动群众集体所有制的具体形式,集体土地所有权的行使,集体土地的范围。

(二)土地管理制度

我国土地管理有关制度的内容。

土地登记制度、国有土地有偿使用制度的主要内容。

土地用途管制制度的建立、内容、特点,农用地转用的基本要求。

(三)城镇国有土地使用制度改革

旧的城镇国有土地使用制度的主要特征和存在的问题。

城镇国有土地使用制度改革的背景、过程和主要内容。

(四)国有建设用地使用制度

国有建设用地使用权的特征。

国有建设用地使用权划拨的概念、范围,划拨方式取得的国有建设用地使用权的特征。

国有建设用地使用权出让的概念、方式、法定最高年限,签订出让合同的要求和出让合同的主要内容。

国有建设用地租赁的概念、方式和期限。国有建设用地使用权作价出资(入股)和授权经营的概念。

国有建设用地使用权流转的含义、方式和有关规定。国有建设用地使用权出租的概念和基本政策。

第三章 我国房屋基本制度

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员对我国房屋所有制、城镇住房制度改革、住房供应体系和住房公积金等专业知识的掌握程度,以及将这些知识应用到房地产经济相关工作中的能力。

考试内容

(一)房屋所有制

我国现行的城镇房屋所有制,城镇房屋所有权的分类。

我国现行的农村房屋所有制。

(二)城镇住房制度改革

传统城镇住房制度的特征及其弊病;城镇住房制度改革的过程,现行城镇住房制度的主要内容。

(三)住房供应体系

多层次住房供应体系的内容。

廉租住房制度的建立和完善,廉租住房制度的功能定位及保障范围,廉租住房保障方式,廉租住房保障对象和保障标准,申请廉租住房保障的程序,廉租住房保障资金及住房来源。

经济适用住房制度的建立和完善、功能定位,经济适用住房的供应对象,申请经济适用住房的程序,经济适用住房的建设和管理,经济适用住房的优惠政策,经济适用住房的产权关系及退出机制,单位集资合作建房的政策规定。

公共租赁住房、限价商品房、市场价商品房的概念和定位。

(四)住房公积金

住房公积金的概念、性质、特点和作用;住房公积金的管理;住房公积金的缴存、提取和使用。

第四章 房地产开发

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员对房地产开发、房地产开发企业、房地产开发投资决策、房地产开发前期准备和房地产开发建设等专业知识的掌握程度,以及将这些知识应用到房地产经济相关工作中的能力。

考试内容

(一)房地产开发概述

房地产开发的含义、工作内容和特点。按照房地产开发对象、开发主体、开发区域性质、开发规模等划分的房地产开发类型。房地产开发的阶段划分和一般程序。

(二)房地产开发企业

按照经营管理对象、注册资金来源、企业所有制性质、开发经营范围、企业功能等划分的房地产开发企业类型。房地产开发企业设立的条件。房地产开发企业资质等级的划分,各资质等级的条件。

(三)房地产开发投资决策

房地产开发投资决策分析阶段的工作内容,房地产开发项目寻找和筛选的思路,初步可行性研究和可行性研究的作用及主要内容。

(四)房地产开发前期准备

房地产开发前期准备阶段的工作内容。

获取建设用地使用权、征地拆迁补偿安置、开发场地工程勘测、规划设计、建设工程招标投标、办理开工手续、制定建设施工方案、施工现场临时三通一平等前期工作的主要内容。

建筑容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、建筑间距、建筑后退等规划设计的主要控制性指标的含义。

(五)房地产开发建设

房地产开发建设阶段的工作内容。

施工建设管理、项目控制、工程监理、项目竣工验收和交付使用等工作的主要内容。

第五章 房地产经纪

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员对房地产经纪、房地产经纪人员和机构、房地产交易

及其流程、房地产经纪业务流程等专业知识的掌握程度,以及将这些知识应用到房地产经济相关工作中的能力。

考试内容

(一)房地产经纪概述

房地产经纪的概念,以及该概念中涉及的房地产经纪活动主要参与者、房地产经纪对象、房地产交易方式、房地产经纪服务的目的、内容、方式和费用的含义。

房地产经纪的必要性和提供交易信息、降低交易成本、提高交易效率、保障交易安全、规范交易秩序、优化资源配置等作用。

房地产经纪业务的分类;房地产居间与代理的区别。

我国房地产经纪的产生和发展。

(二)房地产经纪人员

房地产经纪人员职业资格的种类;房地产经纪人和房地产经纪人协理的概念,在房地产经纪机构中的角色;美国和我国香港、台湾地区房地产经纪人员的名称。

房地产经纪人协理从业资格和房地产经纪人执业资格考试的报考条件,考试的有关规定。

房地产经纪人员职业资格注册的程序、申请注册的条件。

房地产经纪人员的权利和义务。

(三)房地产经纪机构

房地产经纪机构的类型,各种类型的房地产经纪机构的特点。

房地产经纪机构经营模式的分类,各种经营模式的特点。

(四)房地产交易及其流程

房地产交易的概念和特点。

房地产转让的概念、条件,不得转让房地产的规定以及房地产转让的其他有关规定。

新建商品房买卖及其流程,新建商品房预售的条件,预售许可证的办理,商品房销售合同管理。

二手房买卖、房屋互换、房地产开发项目转让、房屋租赁及其流程。

房地产抵押的概念,可以抵押和不得抵押房地产的规定,房地产抵押的基本流程,房地产抵押的其他有关规定。

(五)房地产经纪业务流程

二手房经纪业务流程,新建商品房经纪业务流程。

第六章 房地产估价

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员对房地产估价的含义,房地产价格 and 价值的种类及含义,房地产估价的原则、程序和主要方法等专业知识的掌握程度,以及将这些知识应用到房地产经济相关工作中的能力。

考试内容

(一)房地产估价概述

房地产估价的含义,专业房地产估价的核心内容。

估价当事人、估价对象、估价目的、价值类型、估价时点、估价依据、估价假设、估价原则、估价程序、估价方法、估价结果等估价要素。

需要专业估价的基本前提,房地产估价的必要性;现实中房地产需要估价的主要情形。

我国房地产估价行业发展基本状况。

(二) 房地产价格和价值

房地产价格的含义和形成条件,房地产价格的特征,房地产价格的构成。

使用价值和交换价值,投资价值和市场价值,原始价值、账面价值和市场价值,成交价格、市场价格、市场价值和评估价值,市场调节价、政府指导价和政府定价,基准地价、标定地价和房屋重置价格,土地价格、建筑物价格和房地价格,总价格、单位价格和楼面地价,实际价格和名义价格,起价、标价、成交价和均价的含义。

人口、居民收入、物价、利率、房地产税收、城市规划、交通管制等房地产价格主要影响因素及其对房地产价格的影响。

(三) 房地产估价原则

房地产估价原则的含义、作用和内容。

(四) 房地产估价程序

房地产估价程序的含义、作用和主要内容。

(五) 房地产估价方法

市场法的概念、适用的估价对象和估价操作步骤。

成本法的概念、适用的估价对象和估价操作步骤。

收益法的概念、适用的估价对象和估价操作步骤。

假设开发法的概念、适用的估价对象和估价操作步骤。

第七章 物业管理

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员对物业管理及其基本内容、主要阶段、基本制度等专业知识的掌握程度,以及将这些知识应用到房地产经济相关工作中的能力。

考试内容

(一) 物业管理概述

物业管理中的物业的概念、特性和分类,物业管理的概念、主体和客体,物业管理服务的对象,物业管理的本质。

物业管理的社会化、专业化和市场化三个基本特点。

社区和社区管理的概念,物业管理与社区管理的区别,物业管理与社区管理的联系。

物业管理的起源,现代物业管理的产生,我国物业管理的发展。

(二) 物业管理基本内容

公共服务的概念和内容,房屋及设施设备管理、环境管理、公共秩序维护管理、档案管理、客户管理等内容及要求。

专项服务的概念和内容。

特约服务的特点和主要内容。

(三) 物业管理主要阶段

早期介入阶段的概念和作用,可行性研究、规划设计、施工建设、竣工验收、销售等阶段介入的内容、方法和要点。

前期物业管理的概念、特点和内容,物业承接查验、业主入住、物业装饰装修管理、工程质

量保修处理、物业管理机构的前期运作、前期沟通协调等的内容及要求。

物业管理阶段的界定,物业管理阶段最主要的工作内容,物业管理系统内部环境条件和外部环境条件。

(四)物业管理基本制度

业主、业主大会和业主委员会的概念,业主大会的性质,业主共同决定的事项,业主委员会的职责,业主大会和业主委员会的职责界限。

管理规约的概念、内容和作用,临时管理规约的概念、内容及其与管理规约的差异。

物业管理招标的概念、主体,物业管理投标的概念、主体,物业管理开标、评标和中标。

物业承接查验制度、物业服务企业资质管理制度和物业管理人员职业资格制度的主要内容。

住宅专项维修资金的概念、作用、交存方式和使用。

第八章 房地产登记

考试目的

通过本章内容的测查,了解应考人员对我国不动产统一登记制度、土地登记、房屋登记、房地产面积、房地产图等专业知识的掌握程度,以及将这些知识应用到房地产经济相关工作中的能力。

考试内容

(一)不动产登记制度

不动产统一登记制度,登记管理机构与分工,不动产物权登记的种类,不动产物权登记的收费,不动产登记公示性和公信力的特点。

(二)土地登记

土地登记的概念和一般程序,土地登记申请人、不予登记的情形、土地登记簿和土地权利证书的内容和要求,土地登记的种类,以及土地总登记、初始登记、变更登记、注销登记和其他登记的概念和内容。

(三)房屋登记

房屋登记的概念和一般程序,房屋登记申请人、不予登记的情形、受理时限、房屋登记簿和房屋权利证书的内容和要求,房屋登记的种类,以及所有权登记、抵押权登记、地役权登记、预告登记和其他登记的概念和内容。

(四)房地产面积

房地产面积的概念和意义,土地面积与房屋面积的种类,专有面积与共有面积的概念及内容,商品房销售面积计算及共用建筑面积分摊规则。

(五)房地产图

地籍图、宗地图的内容和用途,房产分幅图、房产分丘图、房产分户图的内容和用途。

第一章 房地产概论

第一节 房地产

一、房地产的含义

(一) 房地产的概念

房地产通俗地说是指房屋和土地,或者房产和地产。严谨意义上的房地产,是指土地以及建筑物等土地定着物,是实物、权益和区位三者的结合体。一套住房是房地产,一块空地、一座商场、一个宾馆、一幢厂房也都是房地产。

房地产通常也称为不动产。在法律上,通常把财产或者物,分为不动产和动产两大类。2007年8月30日公布的《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)第二条规定:“本法所称物,包括不动产和动产。”一种财产是属于动产还是属于不动产,一般是根据其实物是否可以自由移动来判别的:凡是自行能够移动或者用外力能够移动,并且其性质和价值不会改变的财产,像牲畜、家禽和汽车、家具、器物之类,属于动产;反之,不能移动的财产,像土地、房屋及附着于土地、房屋上不可分离的部分(如树木、水暖设备等),属于不动产。我国目前法律上对不动产有明确定义的是《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)。该法第九十二条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”

进一步理解房地产的概念,一方面要搞清什么是土地、建筑物和其他土地定着物,另一方面要搞清什么是实物、权益和区位。

(二) 土地、建筑物和其他土地定着物的概念

1. 土地的概念

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。土地的实物形态是连绵无垠的,本身无范围可言,但在实际生活中人们在地表上“划野分疆”,从而形成了一块一块或者一宗一宗的土地,也使得每块或每宗土地有了平面界址、形状和面积。从理论上讲,一宗土地的地上空间范围是从该宗土地的地表边界向上扩展到无限天空的空间,地下空间范围是从该宗土地的地表边界呈锥形向下延伸到地心的空间。但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. 建筑物的概念

建筑物是一种土地定着物,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。

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,供人们在里面居住、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、建筑构件和建筑设备(如给排水、卫生、燃气、照明、电梯、空调、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,如烟囷、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

3. 其他土地定着物的概念

土地定着物也称为地上定着物、土地附着物、地上附着物。其他土地定着物是建筑物以外的土地定着物,是指附属于或结合于土地或建筑物,从而成为土地或建筑物的从物,应在房地产交易中随着土地或建筑物的转让而转让的物,但当事人另有约定的除外。

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,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。在实际房地产交易中,交易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,应理解为在交易对象的范围内;如果包含房地产以外的财产的,也应逐一列举说明,未作说明的,应理解为不在交易对象的范围内。另外,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,因此通常把房地产简化为包括土地和建筑物两大部分。

(三) 实物、权益和区位的概念

为了说明房地产既与家具、机器设备等动产有本质不同,又与商标、专利、著作权、特许经营权等无形资产有本质区别,通常强调房地产是实物、权益和区位三者的结合体。

1. 房地产实物的概念

房地产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、装饰装修等,土地的形状、地势、地质、平整程度等。

2. 房地产权益的概念

房地产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、利益和收益。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、建设用地使用权、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,例如设立了地役权、抵押权的房屋所有权或建设用地使用权。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,城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等的限制,房地产被人民法院查封从而其处分受到限制。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。

在不同类型的资产中,实物和权益对价值的影响是不同的:一般的有形资产主要是实物的价值,即主要是实物状况的好坏决定着其价值高低,如珠宝玉石、家具、机器设备等。一般的无形资产主要是权益的价值。如著作权、商标权、非专利技术等,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。房地产的实物和权益在房地产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. 房地产区位的概念

区位原本是房地产的外在因素,因房地产不可移动而内在化,成为房地产的重要组成部分。房地产的区位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、周围环境和景观、外部配套设施等方面,特别是与重要场所(如市中心、汽车客运站、火车站、机场、码头、政府机关、同行业、工作地、居住地等)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。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,其由外到内的难易程度与由内到外的难易程度是不同的。衡量区位的好坏,最常见、最简单的是距离。可以将距离分为空间直线距离、交通路线距离、交通时间距离、经济距离。由于路况(包括路面、交通流量等状况)、交通管制以及时间对人们越来越宝贵等原因,现在人们越来越重视用时间和费用来衡量距离。

虽然任何资产在某一时刻都有一个具体的位置,但房地产不可移动,其位置固定不变;其他资产可以移动,其位置能够改变。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”是西方认为的投资房地产的三大秘诀,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——一般你能够改变房地产除了区位以外的东西,但你改变不了房地产的区位,这就是为何区位对房地产如此重要的原因。两宗实物和权益状况相同的房地产,如果它们的位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等区位状况不同,价值会有很大的不同。

二、房地产的重要性

房地产是一种极为重要而量大面广的财产。说其极为重要,是因为人们的各种生活、生产活动都需要空间,而房地产正是由于提供这种空间而为人们所必需。人们拥有自己的房地产,有助于增加归属感和使社会趋向稳定,是所谓“有恒产者有恒心”。因此,古今中外,房地产都是人们极其重视、十分珍惜、最为具体的财产形式。英语中的房地产一词——real estate 或 real property,从字面上来看就是真实的(real)财产(estate, property)的意思。

房地产不仅重要,而且量大面广。在一个国家的财富中,房地产通常是其中比例最大的部分,一般占 50% ~ 70%,即其他的财富之和也不及房地产一项,仅占 30% ~ 50%。例如,1990 年美国的房地产价值为 8.8 万亿美元,大约占美国财富总额的 56%^①。房地产也是家庭财产的最重要组成部分。据有关资料,房地产占家庭总资产的比重,在西欧国家为 30% ~ 40%,在美国为 25% 左右。美国家庭平均拥有的房地产资产 4 倍于其股票资产^②。也有资料反映“美国家庭财富的一半以上是房地产”^③。

三、房地产的性质

房地产是一种很特殊的物品,有多种不同的性质。有的房地产是一种稀缺而重要的资源,如耕地;有的房地产则是一种价值很大的财产或资产,如办公楼、宾馆;有的房地产属于生活资料,如住房;有的房地产则属于生产资料或生产要素,如厂房;有的房地产是一种生活必需品,

① [美]丹尼斯·迪帕斯奎尔、威廉·C·惠顿:《城市经济学与房地产市场》,经济科学出版社 2002 年版。

② 余明:《资产价格、金融稳定与货币政策》,中国金融出版社 2003 年版。

③ [美]陈淑贤等:《房地产投资信托》,经济科学出版社 2004 年版。

如普通住宅;有的房地产则是一种奢侈品、炫耀品,如高档公寓、别墅;有的房地产是一种福利品,如廉租住房;有的房地产则是一种商品和投资品,如商品住宅、商业门面房、写字楼。因此,房地产问题通常不仅是个经济问题,而且是个社会问题,甚至是个政治问题。在住房问题上,一方面要大力做好住房保障工作,使人人享有适当的住房;另一方面又要坚持住房市场化的基本方向,发挥市场的积极作用。房地产市场价格有时按照一般产品定价的必要成本加平均利润确定,有时又按照投资品定价的预期收益特别是预期转让价格确定。投资于房地产与投资于股票、债券、期货、黄金等相比,兼有消费和投资双重功能,例如投资于商品住宅不仅可以等待其未来涨价后转让以获取增值收益,而且在等待期间可以自用或者出租以获取期间收益,因此,房地产消费、投资和投机三者有时兼而有之,难以截然区分。

四、房地产的特性

房地产与其他经济物品,包括房地产市场与其他经济物品市场,房地产价格与其他经济物品价格,有许多不同之处。这些不同之处是由房地产的特性决定的。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、用途多样、相互影响、易受限制、难以变现和保值增值。

(一)不可移动

不可移动特性也称为位置固定性。土地上的土壤、砂石等虽然可以移动、搬走,但是作为立体空间、完整意义上的土地,其位置是固定的,不能移动。建筑物由于“扎根”在土地之中,其位置通常也是固定的,不能移动。由于不可移动,每宗房地产的周围环境和景观、对外交通、与其他地方(如市中心)的距离、外部配套设施等,均有一定的相对稳定的状态,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,使得不同房地产之间有区位优势之分。同时值得指出的是,房地产的不可移动主要是其自然地理位置固定不变,房地产的社会经济位置在经过一段时间之后可能会发生变化。因为对外交通、外部配套设施等,均可以影响房地产的社会经济位置,而这些通常随着城市建设和发展等而发生变化。

房地产的不可移动特性,决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费,并要受制于其所在的空间环境(当地的制度政策、社会经济发展状况及邻里关系等),而不像其他商品,原料地、生产地、销售地和消费地可以不在同一个地方,可以在不同地区之间调剂余缺,从产地或者供给过剩、价格较低的地区,运送到消费地或者供给短缺、需求旺盛、价格较高的地区。因此,人们无法把房地产价格较低地区的房地产搬到房地产价格较高的地区去,从而房地产市场不是一个全国性市场,更不是一个全球性市场,而是一个地区性市场(城市房地产一般可视为一个城市是一个市场),其供求状况、价格水平及价格走势等都是地区性的,在不同地区之间可能不同,甚至是反向的。

(二)独一无二

独一无二特性也称为独特性、异质性、非同质性、个别性。房地产不像工厂制造出来的产品那样整齐划一,每宗房地产都有自己的独特之处,就像没有两个完全相同的人那样,没有两宗完全相同的房地产。即使两处的建筑物一模一样,但由于坐落的地点或朝向不同,地形、地势不同,周围环境和景观不同,这两宗房地产也是不相同的。房地产的独一无二特性,使得难以出现相同房地产的大量供给,从而不同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的个别因素的影响。此外,房地产交易难以采取样品交易的方式(即使是新建的商品房有样板房、样板间、位置图、平面图等),而应到实地查看、感受或体验。