



普通高等院校
管理类专业及选修课系列教材

房地产概论

FANGDICHAN GAILUN

周云 倪莉 编著

中国环境科学出版社



中国石化出版社
CHINA UNIVERSITY OF PETROLEUM PRESS

房地产概论

房地产概论

（第二版）

房地产概论

（第二版）

中国石化出版社



普通高等院校
管理类专业及选修课系列教材

房地产概论

FANGDICHAN GAILUN

周云 倪莉 编著

中国环境科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产概论/周云, 倪莉编著. —北京: 中国环境科学出版社, 2006.12

(普通高等院校管理类专业及选修课系列教材)

ISBN 7-80209-423-2

I. 房… II. ①周… ②倪… III. 房地产—高等学校—教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 135810 号

策 划 陈金华
责任编辑 陈金华
责任校对 扣志红
封面设计 龙文视觉

出版发行 中国环境科学出版社
(100062 北京崇文区广渠门内大街 16 号)
网 址: <http://www.cesp.cn>
联系电话: 010-67112765 (总编室)
发行热线: 010-67125803

印 刷 北京市联华印刷厂
经 销 各地新华书店
版 次 2006 年 12 月第一版
印 次 2006 年 12 月第一次印刷
开 本 787×960 1/16
印 张 15.25
字 数 260 千字
定 价 30.00 元

【版权所有。未经许可请勿翻印、转载, 侵权必究】

如有缺页、破损、倒装等印装质量问题, 请寄回本社更换

编者序

随着我国社会经济水平的不断提高，随着市场经济的不断发展，高等教育的长足进步使教育、教学与市场的紧密结合也变得越来越重要。这不仅表现在高等教育的专业设置、人才培养理念与培养方案要符合社会经济发展的需要，同时教育教学执行的重要指导“文件”——教材也必须得到同步发展，它既要兼顾基础理论和最新理论，同时也要能够充分反映实践要求，使大学教育更加符合社会实践的需要。

苏州科技学院是一所设立于 20 世纪 80 年代初期的、极具特色的普通高等学校。学校在长期办学中，从专业设置到教学实施坚持理论联系实际的要求，并始终强调学生在应用能力方面的培养、训练。作为苏州科技学院管理学院的教师，在多年的教学实践中，我们不断汲取并储存了国内外专家学者之长和各类专业教材、著作、研究成果的精髓，当然也不时形成一些署名是自己的文字。尽管如此，在满是年轻学生的天下我们仍然随时都有陈旧、呆板、滞后、远离现实的紧迫感——尤其对像“管理”这类与社会实践和发展息息相关的专业及其相关课程的教学的完成，更是日存危机和压力。这些危机和压力，以及在以往的教学过程和对教材使用的感触告诉我们，以专业理论和实

践应用为结合点，围绕教材与教材间的互融、兼顾，结合专业特点，编写一套存在于各类管理专业课程缝隙之中的教材系列是十分必要的。

人们说，“教学永远是一门遗憾的艺术”，今天，我们集合起来，就是为了通过我们的努力克服遗憾、减少遗憾，取得与社会共同进步的愿望。此套教材拟取名“普通高等院校管理类专业及选修课系列教材”，希望以我们点滴体会的结晶，为教育、教学尽些许义务；也恳请各位同行提出宝贵意见。如有兴趣参与本系列教材的编写，请与中国环境科学出版社联系。我们期待您的参与。

全体编者

2006年11月于江枫园

目 录

第 1 章 房地产的基本概念与属性特征	1
1.1 房地产的基本概念	2
1.2 房地产的属性特征	6
1.3 房地产的类型	16
第 2 章 房地产业	21
2.1 房地产业的界定	22
2.2 房地产业的运行机制	24
2.3 房地产业的组织结构与行业构成	28
2.4 房地产业在国民经济中的地位与作用	30
第 3 章 房地产产权	37
3.1 产权与房地产产权概述	38
3.2 房地产产权的类型及其权能	48
3.3 房地产产权管理	58
第 4 章 房地产开发	75
4.1 概述	76
4.2 城市规划及其对房地产开发的影响	82
4.3 房地产开发的程序	89

4.4 房地产开发的参与者	93
4.5 房地产开发企业	96
第5章 房地产市场	103
5.1 房地产市场的概念与基本特征	104
5.2 房地产市场分类	109
5.3 房地产市场体系与结构	110
5.4 房地产价格	114
第6章 房地产交易	127
6.1 房地产交易的概念	128
6.2 房地产交易的基本制度	141
6.3 房地产交易的基本流程	143
6.4 我国现行的房地产税费制度	150
第7章 房地产全寿命集成管理	171
7.1 房地产全寿命管理的概念	172
7.2 房地产全寿命管理的过程之——开发管理 (DM)	175
7.3 房地产全寿命管理的过程之——项目管理 (PM)	176
7.4 房地产全寿命管理的过程之——物业管理 (FM)	179
第8章 房地产相关执业资格	189
8.1 房地产估价师	190
8.2 房地产经纪人	197
第9章 案例分析——苏州街坊改造与房地产开发的实践	215
9.1 苏州街坊改造的实践	216
9.2 街坊改造工程的功能定位与管理	222
9.3 改造与改善、保护与更新的结合与协调——37号街坊	225
9.4 街坊改造对古城风貌与社会发展的作用	233
参考文献	235
后记	237

第1章

房地产的基本概念与

属性特征

从古至今，房地产一直都是人们休养生息、维持劳动力再生产的必备物质条件之一。近一二十年以来，随着我国土地有偿使用制度、房屋商品化、住房制度改革和房地产综合开发等一系列房地产业政策制度的演变，住房面积、居住条件、企业生产经营环境、城市基础设施、城市景观等都发生了翻天覆地的变化。房地产作为财产，在居民家庭财产中的份额逐步占有一定的比例；作为投资品和交易物品的房地产，在市场经济中已变得备受关注并极其活跃等。房地产作为财产，房地产作为商品，为什么具有如此重要作用？房地产究竟拥有着怎样的特殊品质和功效？下面，我们就从房地产的概念谈起。——

1.1 房地产的基本概念

1.1.1 房地产及其相关概念和含义

1.1.1.1 房地产 (Real Estate)

房地产是房产与地产的统称，广义的房地产是指土地和定着于土地之上的永久性的建筑物、构筑物、附属设置，以及包括水、矿藏、森林等在内的自然资源，还包括与上述物质有关的权益及由此所衍生的权利。关于“房地产”这一概念的定义通常有以下几种表述：

- ❖ 房地产是房产和地产的统称，是房屋与土地在经济方面的商品体现。
- ❖ 房地产是在一定所有制关系下，作为财产的房屋及其所占用土地的总称。
- ❖ 房地产是指土地和土地以上的永久性建筑物，以及由其所衍生的权利。

以上 3 种表述，从不同的角度定义“房地产”的集中代表。尽管它们的表述有很大的差异，但无论是从商品，还是从财产或权利的角度，有一点却是相通的，那就是房地产是一个由房屋（房产）和土地（地产）所组成的综合物——可以说，房屋与土地反映着房地产在物质方面的属性和形态，而房产与地产则是房地产在经济方面以商品形式的体现。也就是说，房地产就其构成形式来看，主要是分为房屋（含与房屋相关的其他建筑物、构筑物、附属设施）财产及其与房屋相关的土地财产，以及独立的土地财产两大类，即通常所称的房产和地产。

归结起来讲：房地产是商品，房地产是财产，房地产是权利。

1.1.1.2 不动产 (Real Property)

不动产一般是指土地及其定着物，这个定着物包括定着于土地之上的自然物体（如树木、矿产）和定着于土地之上的人造物体（如建筑物、构筑物、道路、桥梁等）。房屋是建筑物的一种，由于房屋及其所占用的土地是不动产的主体和基本组成部分，因此，房地产又称为不动产，但又不等同于不动产，广义的不动产不仅包括房地产，也常常包括不能移动或移动后会损失经济价值的财产。

1.1.1.3 物业

“物业”一词来源于对英语“Real Estate”或“Real Property”的翻译,最早出现在香港,其基本含义是指单元性房地产。随着物业管理的推广和普及,“物业”一词也广泛地被我国内地所接受,并且其含义基本类似,例如,建设部物业管理主管部门及各地区物业管理的有关条例中,对物业的解释大多为“物业,是指住宅区内各类房屋及相配套的公用设施、设备及公共场地”,“居住物业,是指住宅以及相关的公共设施”,“物业是指已建成并投入使用的各类房屋及与之相配套的设备、设施和场地”等。由此可见,物业主要包括 3 个部分:① 已建成并具有使用功能的各类供居住和非居住的建筑物;② 与这些建筑物相配套的设备 and 设施;③ 相关的场地及内部非主干道。

在国际上,“物业”作为通用的习惯词汇,与房地产、不动产表达是同一个概念。在我国特定的环境下,物业与房地产并不等同。房地产是指形成于生产、流通、消费的整个过程中的房地产产品,是土地及其定着于土地之上的建筑物、构筑物和其他附属物在自然形态和经济形态下的总称;而“物业”则是指进入消费领域的房地产产品,从房地产全寿命管理的角度而言是进入“售后服务”的房地产。结合我国的具体情况,一般我们可以把物业定义为:已建成并经竣工验收投入使用的各类具有使用功能的建筑物及其配套设施、附属设备设施以及相关的场地。

1.1.2 房地产的构成

1.1.2.1 物质形态构成

房地产的物质主体主要是土地(建筑地块)、房屋(建筑物)和房屋附属设备 3 个部分。

(1) 土地(建筑地块)。土地原本是自然资源,是一个由气候、地貌、岩石、土壤、植物(被)和水文等组成的自然综合体,从空间上它是一个垂直的系统。房地产因土地而具有不动产的性质。根据我国 1982 年《宪法》规定,在中华人民共和国境内城市土地归国家所有,农村土地采取集体所有制,城市郊区土地除法律规定属于国家所有的以外,一般属于集体所有。本书中所讨论的土地范围主要是城市土地。

在房地产中的土地除了以单独形式存在的地产外,更多的是以建筑地块的形式存在的土地。建筑地块是指与房地产开发建设活动有关的建设用地,是具有一定使用方向和用途的土地。用地的结构状况大致分为:工业

用地、仓库用地、交通用地、市政用地、居住用地、商业服务用地、公共绿化用地、道路广场用地、教科文卫设施用地、军事用地、港口用地、其他（国家机关、宗教）等。建筑地块是房地产业最基础的开发、建设要素和经营对象；是城市经济形成和发展的基础物质载体和根本制约条件，是衡量城市经济繁荣和现代化程度的重要标志；是国家财政收入和市场建设资金的主要来源；是调整城市经济布局，提高城市土地使用效益的重要经济杠杆。

（2）房屋（建筑物）。作为房地产实物形态的房屋是一个综合的概念。

第一，房屋是一个建筑物，从房屋建筑学的角度，按照房地产权管理及房地产测绘的规定，房屋是指有承重支柱、顶盖和围护墙体，有使用价值的正规建筑物。房屋建筑物可以按照结构划分，即房屋按承重的主要结构（如梁、柱、墙以及各种构架）所用材料划分。根据建设部制定的“房屋完损登记评定标准”的规定，房屋分为以下4类，见表1-1。

表 1-1 房屋结构分类

序号	房屋按结构分类	房屋承重的主要结构材料
1	钢、钢筋混凝土结构	钢或钢筋混凝土建造
2	混合结构	钢筋混凝土和砖木建造
3	砖木结构	砖木建造
4	其他结构	竹木、砖石、土建造的简易房屋

第二，房屋可以按照其使用性质进行划分，按照全国城镇房屋普查建设部统一规定的类别分，房屋可分为以下7类，见表1-2。

表 1-2 房屋用途分类

序号	房屋按使用性质分类	房屋用途
1	住宅	居住用房（包括民居和集体宿舍）
2	工业交通仓库用房	用于生产、业务、储备物资等及各种附属用房
3	商业服务用房	对外营业及各种商业、服务业用房及附属用房
4	教育、医疗、科研用房	从事教育、医疗、科研活动的各种房屋及附属房屋
5	文化、体育、娱乐用房	文化馆、影剧院、展览馆、体育场、公园、游乐场等
6	办公用房	中级各级党政机关、群众团体、党校、干校等及附属用房
7	其他用房	不属于上述的各种特殊用房，如外交使馆、外交公寓、军事、宗教、寺庙、监狱等

第三,房屋按照其物质构成要素划分,可以分为:①房屋建筑材料。钢材、水泥、木材、砖瓦、塑料、玻璃、轻质材料等;②房屋建筑地基。包括宅基地;③房屋内设施。水、电、煤、卫生、空调、取暖设备;④房屋外部环境。地理位置、道路交通、文化娱乐、生活服务。

第四,房屋从其基本社会经济功能来讲,又可以分为:住宅、非住宅、配套设施。

住宅的社会经济功能主要体现在:①生活功能。通过房屋建筑物的面积、质量满足生活功能。②社交功能。通过合理的房屋结构布局以及邻里单位的设计与建设实现其社交功能。③心理功能。家庭关系。

非住宅的社会经济功能,为了分析方便起见,我们将非住宅分为3类:

①生产用房。是社会物质部门的生产性固定资产(不动产)——在社会经济活动中执行的是生产资金的职能。②营业用房。是流通部门和劳务服务部门的经营性固定资产(不动产)——在社会经济活动中执行的是营业资金的职能。③行政及其他用房。社会管理、治安及科教文卫等。

配套设施是指设置在某个特定的社区中,为该社区内全体居民生活服务的固定资产设施及其经营部门的综合体,是为居住及工作提供公共的物质和劳动服务的系统。配套设施一般可以分为两个部分:基础设施——包括地下和地面各种设施;生活服务设施——公建配套、街坊配套。一个完整的现代化的城市社区的配套设施应包括以下12个子系统:①能源系统;②供水系统;③排水排污系统;④道路交通系统;⑤邮电通信系统;⑥安全防灾系统;⑦文化教育系统;⑧休憩娱乐系统;⑨卫生保健系统;⑩社区管理系统;⑪绿地系统;⑫商业服务系统。配套设施的社会经济功能主要体现在:①满足住宅区居住在物质、精神和社会交往方面的需要;②实现住宅区社区生活运转的稳定性,加强居民对自己住宅取得良好的归属感、认同感的主要物质保证;③实现整个城市经济生活服务设施的合理配置。

(3)房屋附属设备。房屋附属设备,是对房屋建筑内部附属的和相关的公用、市政、配套的各类设备、设施的简称。房屋附属设备中是否齐全、档次的高低、服务质量的差异已成为房屋建筑质量、造价的集中表现,是确定房屋使用功能的主要指标之一。各类设备的正常运行,是向住(用)户提供良好的生产、工作、学习和生活环境的主要物质基础。

房屋附属设备的种类繁多,功能各异,随着建筑技术与经济以及相关产业和经济水平的不断提高,功能更新的和更加完善的新型产品和设施也还在不断地涌现出来。现代民用建筑房屋产用的附属设备主要分为两大类:房屋建筑设备和房屋建筑电气工程设备。

房屋建筑设备主要包括：给水设备；排水设备；热水供应设备；消防设备；卫生与厨房设备；供暖、供冷、通风设备；燃气设备。

房屋建筑电气工程设备主要包括：供电及照明设备；弱电设备；电梯设备；防雷设备。

房屋建筑物对上述附属设备的配置与安装时根据物业的用途、档次和用户的要求而确定的。如普通住宅，一般只设置排水、供电及照明、电视电话网络等设备；而对于高层建筑，则要增加电梯、消防等设备；现代化的综合性商业大厦，则几乎要包括所有上述的全部设备，而且设备要更先进，品种要更齐全。

1.1.2.2 经济形态构成——房地产产权及其权属关系

房地产在经济形态方面的构成就是房地产产权及其权属关系，即以所有权为核心的，以占有、使用、收益、处分四大权能为主体的房地产的经济、法律关系。相同的房地产物质（用途、结构、地段、朝向、户型等），在不同的所有制关系下，在不同的产权关系下，房地产的财产份额、经济上的分配关系和利益的取得差异是完全不同。有关详细内容见第3章所述。

由于房地产上述固有的物质形态和经济形态的构成，也就决定了当房地产作为商品在进行房地产交易、转让时的特殊性，即房地产作为不动产，与一般商品所不同的重要方面就表现在“物流”与“权属流”的结合。所谓交易、转让中的房地产“物流”是指房地产的实物形态的流转，即“房屋 + 土地 + 附属设施、配套设施”的流转；所谓房地产“权属流”是指房地产的产权形态的流转，即以房地产权证所代表的房地产的权利的流转。也就是说，房地产权利人要想最终获得某宗房地产及其与之相应的权利，就必须在获得房地产实物的同时获得政府指定的权威主管部门对该宗房地产权属的确认和相应的权属证书。因此，房地产商品的交易确切地来讲有两种表现形态，一种是房屋、土地及其附属设施、配套设施的商品实物形态；另一种是以权属证书形式所表现的产权形态。只有这两种形态“房地产”的配套交易，才能构成房地产的合法交易，房地产的相关权益也才能够得到实现。以上即构成了与一般商品交易所不同的房地产交易的特殊性。

1.2 房地产的属性特征

从房地产的本质来讲，房地产可以分为房产和地产，即土地本身可以作为独立的财产形式存在，同时从房地产开发建设的角度而言，房产的建

设和经营过程也是可以相对独立的,因此,对房地产属性特征的分析,我们将从房产、地产、房地产综合体3个方面加以分析。

1.2.1 房产与地产的区别和联系

在现代城市的房地产经济领域中,虽然房产与地产其内涵不一致,两者之间存在差异,但是,房产与地产的实体性的联结,以及它们之间的相互包含、相互渗透、相互制约,却是一种具有普遍性、整体性和稳定性的常态。房产经济运行过程与地产经济运行过程在产业的统一体中是相互继起、相互交融、共同并存的。

1.2.1.1 房产

房产,是房屋财产的统称,是房屋的社会经济形态,泛指一切有经济价值的房屋及其与房屋有关的权益。在法权意义上,“房产”是指建筑在地上或地下的一切空间建筑产品及其所有权在有效年限内的房屋的使用权。广义的“房产”是指建筑在地上或地下的一切空间建筑产品,包括附属设施,它是建筑实体为表现形态的,供人们生产、生活、娱乐及从事一切社会活动的场所。

房屋作为房产中最重要的内容,其特征表现为:

(1) 空间上的固定性。房屋作为建筑物,从整体上通过一定的地基与土地是结合在一起的,具有相对的固定性,除了极少数房屋依靠一定的技术能以不同寻常的方法移动外,绝大部分房屋是不能移动的。

(2) 耐久性。房屋虽然有物理耐用年限,但相对于其他财产而言,则是一种延期期特别长久的超耐用物品,一般使用年限要达到几十年,甚至近百年。同时,这种耐久性还表现在人们对某幢(间)房屋相对固定的使用关系上。

(3) 收益递减性。房产价值随着使用时间的延长,随着其自然破损及其他多种因素而逐渐降低。第一,随着时间推移,房屋建筑物受到包括气候等自然环境因素的侵蚀、磨损等会发生使用价值及价值的丢失;第二,房屋建筑物是通过地基的形式固定在地球表面并与地壳的表层结合在一起的,而地球表面并不是一个静态的物质,它是一个动态的、不断运动着的整体,房屋建筑物与处于动态的地球表面的结合即意味着房屋建筑物也处于不断的运动之中,只不过这种运动一般情况下是我们用肉眼无法观察到的,当然除地震之外,所以,低级的这种地球表面的运动所引起的连锁运动,必然会影响到房屋建筑体结构的安全性和耐久性,进而也就影响到房产的价值。

(4) 效用上的多层次性。第一, 这一特点突出表现在居住房屋上, 居住房屋在其效用, 同时具备生存资料、享受资料和发展资料 3 个不同层次的内容。居住房屋的数量和质量, 决定其生存、享受和发展等效用的程度。质量好的房屋还有观瞻的功能和美化环境的作用。因此, 房屋作为一种财富, 属于不动产。第二, 对于生产用房或营业用房, 房产既可以是企业的固定资产或固定资金, 记录在企业的账簿上, 也可以是流动资产或流动资金, 作为抵押物进行债务抵押, 等等。

根据用途的不同, 房产一般主要分为以下 5 种类型: 住宅用房、生产用房、营业用房、行政用房、其他专业用房等。由于住宅在城市房屋中所占的比重大且具有重要社会意义, 因此, 在国际上, 通常又把房产归为两大类, 一类为上述所称“住宅房屋”; 另一类为“非住宅房屋”, 即上述所称生产用房、营业用房、行政用房及其他专业用房的泛称。

1.2.1.2 地产

地产, 即指土地财产。从不同的角度理解, 地产可以有两重含义: ① 指未投入人类劳动、开发的生地、荒地, 以及已经通过开发成熟可供建筑之用的土地; ② 泛指一切有价的土地和与土地有关的权益, 包括土地的所有权和政府法定有效期内该土地的使用权。地产的这种权属内涵, 依据不同国家和地区土地制度的不同而有所差别。例如, 以美国、日本为代表的土地私有制国家, 土地所有权为地产; 而在中国、英国、新加坡等国家, 土地所有权归国家或皇室所有, 地产权属的内涵则主要指土地使用权。

地产作为人类赖以生存发展的基本物质条件, 具有以下特征:

(1) 数量有限。就目前人类科学技术的发展来讲, 土地是不可再生资源——土地的数量是为地球陆地表面面积所控制, 一般可以认为, 地球表面的陆地面积是不会增加的, 其中还要除去沙漠、戈壁、沟壑、山岭等, 不难理解现有的土地便是供应的极限。国外以及我国香港地区都曾有过填海造地的成功例子, 但这种人工造地耗资巨大, 只能在水很浅的海边进行, 所得到的土地面积极少, 根本谈不上解决土地供应的有限性。随着人类社会经济的发展, 人们对土地的需求日益增多, 但土地供应却是有限的, 因而土地是一种稀缺性资源。

(2) 位置不可移动。土地具有特定的空间位置和特定的形态特征。人们可以在一定程度和范围内改变土地的形态, 但是土地的位置是不可能像其他自然资源或物品那样进行移动的。这也就是房地产具有不动产性质的关键所在, 即地球表面的土壤可以移动, 但土地以特有的天文地理位置、空间地物关系等而具有不可移动性, 一旦移动将会发生价值的改变。

(3) 多用途。土地,既是人类社会的重要生产资料,又是人类赖以生存的空间。除可以作为林、农、牧、渔等第一性生产资料外,还可以作为城市、工厂、商业、交通、旅游、科技、教育、卫生、体育、公共绿化用地。随着社会生产力的发展,土地的利用也是在不断发生变化的。

(4) 聚积资本。对土地的在开发和使用过程中连续不断的合理的投资,能使土地在社会上的经济价值和价格不断增加,只要使用得当,不会出现使用一次就失去效力,而可以连续使用。投资效益具有积累性,一般不会因时间的推移而消失。这种连续投资和它所带来的辐射作用,使土地的级差收益成为可能,城市土地的这种特性尤为明显。

地产按土地用途的不同,可以分为两大类:

农村土地——指大农业(包括林业、牧业、渔业在内)的用地。

城镇土地——指城市规划区域范围内的用地和空间。主要用于兴建各类建筑物以及城市基础设施。因此,城市土地是作为地基、场地或操作的基地而发生作用的,是直接或间接为人们的生产、生活、工作、学习服务的。城市土地按其功能、地理位置归属的不同可以分为商业、金融、交通、工业、服务业、住房、教育、卫生、体育、市政、公共绿地、政府机关、军事设施,宗教等用地。

1.2.1.3 房产与地产的区别

房产与地产的区别是由房产和地产本身的属性所决定的。

(1) 地产可以单独存在,而房产则不能离开地产而单独存在。例如,有一宗土地,即使地面上没有任何建筑物、构筑物,它也可以作为一宗单独的地产进入市场进行买卖;而房屋或房产只有建立在土地上之后,才能与土地结合为房地产,而以整体的形态进入市场。

(2) 房产是最终产品,能够直接满足人们生产、生活的各种需要,而地产则不同。人们对地产的需求,往往是通过房屋或房产的需求而表现出来的。通常在对一宗房地产进行估价时,地价是包含在房价之中的。当然,对于地产商来说,各种地产就是他的最终产品。

(3) 房产有折旧,而地产没有折旧。地产,特别是生荒地,由于没有经过人类劳动的开发,因此不含有价值,也就不存在折旧;而且,土地在使用过程中并不存在着一般机械设备意义下的磨损的,如果保护和使用合理妥当,还可以永续利用。而房产则会在使用过程中出现损坏、磨损乃至完全报废,需要进行必要的折旧,来予以补偿。

(4) 地产的价格主要受级差地租规律的支配,而房产的价格则决定于建筑成本加上土地价格。建筑地段相同,房价的差异受建筑成本的制约;