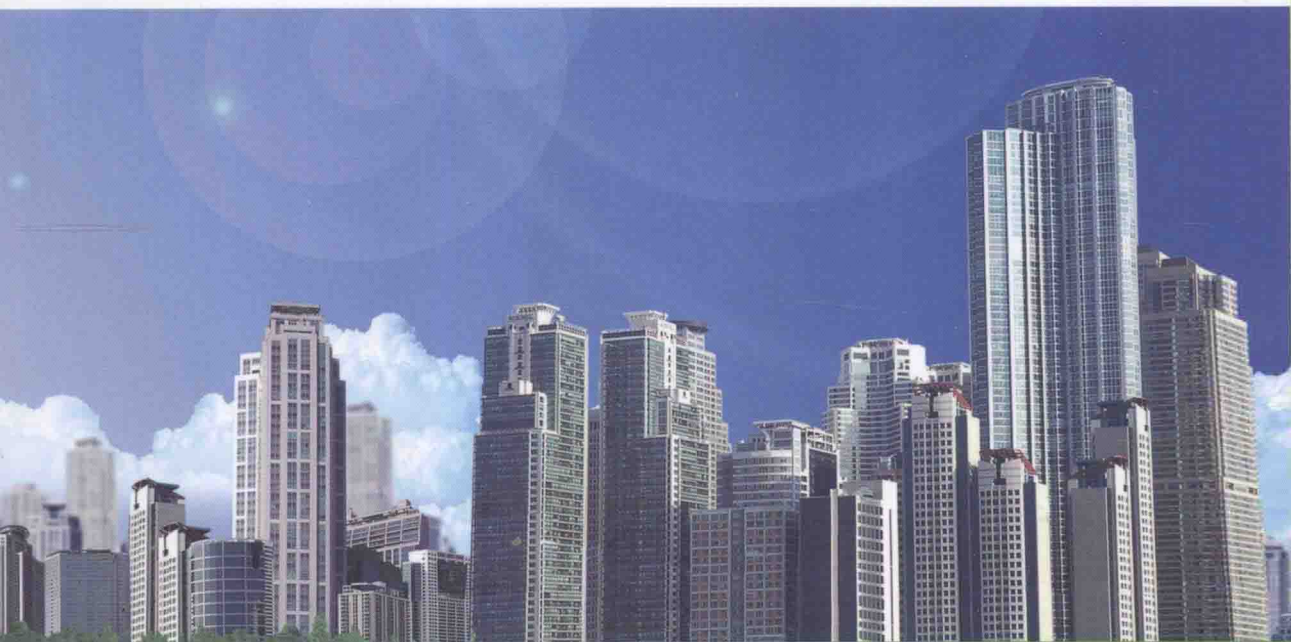




国家骨干高等职业院校
优质核心课程系列教材



工程测量技术专业 >>>

不动产估价

◎ 主编 谢弟炳 田克明

地质出版社



国家骨干高等职业院校优质核心课程系列教材

不动 产 估 价

主 编	谢弟炳	田克明
副主编	柯小霞	邓爱珍
	王爱莲	俞春生
主 审	徐 俊	盛长生

地 质 出 版 社

· 北 京 ·

内 容 简 介

本教材为“国家示范性高等职业院校建设计划项目”工程测量技术专业核心课程项目化教学系列教材,是高职院校与一线评估人员及管理人员共同努力完成的实践性成果。教材以实现评估项目实际操作为目标,以考取注册土地估价师、注册房地产估价师为导向,努力做好课程体系创新和内容优化,强化不动产评估项目实际操作能力,以满足高职高专测绘类专业“不动产估价”课程“教中学,学中做”的教学需要。全书共分为十二个项目:项目一至项目三为不动产基础知识部分,主要介绍不动产识别、不动产估价的基本知识和基本概念,以及不动产估价所需的资金价值概念和应用。项目四为不动产估价程序部分,主要从实际操作角度出发,介绍从资料收集、现场查到估价报告格式等方面的基本框架。项目五至项目十为基本方法部分,主要介绍了市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法、路线价法、长期趋势法和高层建筑地价分摊法等的特点、适用范围以及各种方法使用过程中的参数选择、公式运用。项目十一为技术路线与方法部分,重点介绍了出让、抵押、征收等评估技术路线和方法。项目十二为报告格式风险控制部分,介绍了不动产估价报告撰写的内容、格式、估价报告常见错误分析,以及如何防范各类评估风险。

本教材淡化了理论系统性学习,突出了操作能力的培养。学生按照“项目加任务”的学习方式,通过大量的实际项目操作,不断提高对不动产估价实际操作的能力。

本教材作为高职高专院校土地资源管理、房地产经营与管理、资源环境与城乡规划管理、地理信息系统、城市规划、工商管理以及农林经济管理相关专业的教学用书,亦可作为从事一线不动产估价的业内人士的参考材料和本科类院校相关专业学生参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

不动产估价/谢弟炳等主编. —北京:地质出版社, 2014. 4
ISBN 978-7-116-08736-1

I. ①不… II. ①谢… III. ①不动产-资产评估-高等职业教育-教材 IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第039361号

Budongchan Gujia

责任编辑:王春庆

责任校对:王 瑛

出版发行:地质出版社

社址邮编:北京海淀区学院路31号,100083

电 话:(010) 82324508(邮购部);(010) 82324514(编辑室)

网 址:<http://www.gph.com.cn>

传 真:(010) 82324340

印 刷:北京纪元彩艺印刷有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:17.75

字 数:440千字

印 数:1—1000册

版 次:2014年4月北京第1版

印 次:2014年4月北京第1次印刷

定 价:28.00元

书 号:ISBN 978-7-116-08736-1

(如对本书有建议或意见,敬请致电本社;如本书有印装问题,本社负责调换)

前 言

本教材是江西应用技术职业学院工程测量技术专业在国家骨干高职院校建设中央财政重点支持的专业建设系列成果之一。

教材以完成不动产评估项目的实际操作为目标，以注册土地估价师、注册房地产估价师的职业能力为导向，努力实现课程体系创新和内容优化，强化实际操作能力，以满足高职高专测绘类专业“不动产估价”课程“教中学、学中做”的教学需要。本教材具有鲜明的“工学结合”特色，具体如下：

(1) 采用“项目导向加任务驱动”的课程体系。以教材的实用性为原则，以实际工作项目为导向整合、优化教学内容，形成教学项目；将每个教学项目分解成若干个子项目（即教学任务），根据工作工程系统化的要求编排教学内容，强化了整体工作过程，淡化了知识的系统性，实现了学习过程与工作过程的融合。

(2) 构建“教-学-做”一体化的教学模式。在“任务”中安排单项“技能训练”，在“项目”中安排“项目综合技能训练”；每项“技能训练”中均有可供模仿和借鉴的“范例”，使“教中学，学中做”相互衔接、有机融合。

(3) 注重职业能力的培养。以培养注册土地估价师和注册房地产估价师为目标，引入估价师考试真题作为实训材料，让学生掌握实用技能。

(4) 搭建合作平台。将评估机构的现代工作流程、评估技术、操作实务引入到项目教学中，让学生在项目教学中得到实际训练。

本书由江西应用技术职业学院谢弟炳、江西省土地规划勘测设计院田克明任主编，柯小霞（江西科技学院）、邓爱珍（江西应用技术职业学院）、王爱莲（赣州市国土资源局法规科）、俞春生（赣州市土地价格中心）任副主编。编写分工如下：项目一由盛长生（江西省土地估价师协会）编写，项目二由江立武（江西农业大学）编写，项目三和项目六由谢弟炳编写，项目四和项目十一由柯小霞和胡敏（江西同致房地产土地估价咨询有限公司）共同编写，项目五由王云（江西同致房地产土地估价咨询有限公司）编写，项目七、项目八和项目十由田克明博士和王爱莲共同编写，项目九由俞春生编写，项目十二由彭志良（江西应用技术职业学院）编写。谢弟炳负责全书的统编定稿。

教材编写参考了大量相关专业文献，引用了部分其他教材的内容。江西省土地估价师协会盛长生副会长、江西农业大学江立武副教授、江西师范大学丁川副教授等认真审阅了教材编写大纲，并提出了宝贵的修改意见。书稿完成后，地质出版社聘请云南国土资源职业学院环境地质学院徐俊高工对书稿进行了评审。编者根据审稿意见对书稿进行了最后的修改和完善。在此，编者谨向对本书编写提供帮助的专家、领导、同事表示衷心的感谢！

由于编者水平有限及时间仓促，又是编写“项目导向加任务驱动”型教材的首次尝试，书中难免存在疏漏和不足，读者在使用过程中有何意见和建议希望能与我们联系（E-mail: xiedibing888@163.com），我们将及时给予回复，争取重印或再版时修订。

编 者

2013年12月于赣州

目 录

前 言	I
项目一 不动产	1
任务一 识别不动产	1
一、不动产的定义	1
二、不动产的实物、权益与区位	1
三、范例与实训	6
任务二 不动产的分类与特性	6
一、不动产的分类	6
二、不动产的特性	8
三、范例与实训	12
四、技能训练——识别不动产	13
项目二 不动产价格及估价	15
任务一 不动产价格	15
一、不动产价格的概念	15
二、不动产价格的形成条件	15
三、不动产价格的类型	16
四、不动产价格影响因素	19
任务二 不动产估价	22
一、不动产估价类型	22
二、不动产估价原则	26
三、技能训练——不动产估价原则的应用	29
项目三 现金流量与时间价值	31
任务一 现金流量	31
一、现金流量概念	31
二、现金流量图	31
三、现金流量表	32
四、技能训练——现金流量及流量图的应用	32
任务二 资金时间价值	33
一、资金时间价值概念	33
二、利息与利率	34
三、单利计息与复利计息	34
四、名义利率与实际利率	34

五、技能训练——单利计息与复利计息	35
任务三 资金等效值与复利计算	35
一、资金等效的概念	35
二、复利系数及应用	36
三、综合训练——复利系数的应用	39
项目四 不动产估价的程序	41
任务一 确定土地估价事项	41
一、确定土地估价对象	41
二、确定土地估价目的	42
三、界定地价定义	42
四、范例与实训	42
任务二 不动产估价资料收集	43
一、资料清单	43
二、资料收集的方法及要求	44
三、范例与实训	44
任务三 不动产估价现场勘查	48
一、踏勘的目的	48
二、踏勘的内容	49
三、现场调查踏勘方法	49
四、现场踏勘记录	49
任务四 土地估价报告撰写	50
一、估价报告	50
二、土地估价报告撰写规范格式	50
任务五 土地估价报告审核	56
任务六 技能训练——地价定义	60
一、范例	60
二、实训	61
项目五 市场比较法及其应用	63
任务一 市场比较法的基本原理	63
一、市场比较法的概念	63
二、市场比较法的原理	63
三、市场比较法的基本公式	63
四、市场比较法的特征与适用范围	65
任务二 市场比较法的估价步骤	65
一、明确估价事项	65
二、调查与选择比较案例	66
三、确定价格可比基准（建立价格可比基础）	68
四、交易情况修正	71
五、估价期日修正	74

六、区域因素比较与修正	76
七、个别因素比较与修正	78
八、其他相关修正——土地使用年期修正、容积率修正等	80
九、土地价格的最终确定	81
任务三 市场比较法的综合应用	81
一、范例	81
二、综合实训	87
任务四 强化训练	91
项目小结	92
项目六 收益还原法及其应用	94
任务一 收益还原法基本原理	94
一、收益法的概念	94
二、收益法的理论依据	94
任务二 评估工作程序	95
一、明确估价事项	95
二、拟定估价方案	97
三、资料收集与整理	99
四、实地踏勘	100
任务三 评估过程——纯收益求取	101
一、纯收益求取	101
二、纯收益求取注意事项	106
三、纯收益求取技能训练	106
任务四 评估过程——报酬率求取	107
一、报酬率实质	107
二、报酬率求取方法	107
任务五 评估过程——收益还原法公式及计算	109
一、常用计算公式	109
二、收益还原法公式及计算技能训练	110
项目小结	113
项目七 成本法及其应用	114
任务一 成本逼近法的基本原理	114
一、成本逼近法的概念	114
二、成本法的理论依据	114
三、成本法的特点及适用范围	114
四、成本法评估步骤	115
五、范例与实训	116
任务二 不动产价格构成及基本公式	116
一、不动产价格构成	116
二、成本法的基本公式	121

三、范例与实训	122
任务三 重新购建价格	123
一、重新购建价格的概念	123
二、重新购建价格的求取思路	123
三、建筑物重新购建价格含义	124
四、建筑物重新购建价格的求取方法	124
任务四 建筑物折旧	126
一、建筑物折旧的概念与原因	126
二、求取建筑物折旧的方法	128
三、技能训练——建筑物折旧计算	136
四、注意事项	138
任务五 成本法逼近法的综合应用	139
项目小结	139
项目八 假设开发法及其应用	141
任务一 假设开发法的基本原理	141
一、假设开发法的概念	141
二、假设开发法的理论依据	141
三、假设开发法的特点与适用范围	142
四、假设开发法评估土地价格的公式	142
任务二 假设开发法估价程序	143
一、假设开发法估价基本步骤	143
二、查清待估不动产的基本情况	143
三、确定最佳的开发利用方式	145
四、确定开发建设周期	145
五、确定开发完成后的不动产价值	146
六、估计开发成本	148
七、估算利息	150
八、估算利润	150
九、土地价格的计算	151
任务三 假设开发法综合技能训练	151
一、范例	151
二、实训	156
项目小结	157
项目九 基准地价修正系数法	159
任务一 基准地价评估理论	159
一、基准地价概述	159
二、基准地价评估	160
三、基准地价系数修正法	161
任务二 评估工作程序	162

一、明确估价事项	162
二、拟定估价方案	163
三、资料收集与整理	166
四、实地查勘	166
任务三 评估过程——基准地价系数修正法求取	168
一、测算过程	168
二、评估注意事项	174
三、技能训练	175
任务四 技能训练——基准地价系数修正的综合应用	176
一、范例	176
二、实训	178
项目小结	180
项目十 其他估价方法	181
任务一 路线价法	181
一、路线价法的基本原理	181
二、路线价法估价步骤	182
任务二 长期趋势法	186
一、长期趋势法的基本原理	186
二、线性趋势分析法	187
三、非线性趋势分析法	189
四、二次曲线趋势法	191
任务三 高层建筑地价分摊法	192
一、按建筑面积分摊	192
二、按房地价值分摊	193
三、按剩余技术分摊	193
项目小结	194
项目十一 不动产估价的技术路线与方法	195
任务一 土地出让类（包括补交出让金）	195
一、相关规定	195
二、评估原则	196
三、土地出让估价特点	196
四、评估方法的运用	196
五、特殊情况下需注意的事项	198
六、技能训练——补交出让金价格评估	200
任务二 土地及房地产抵押类	202
一、相关规定	202
二、土地抵押估价的注意事项	204
三、估价方法的选择与确定	205
任务三 土地转让价格评估	210

一、土地转让的相关规定	210
二、估价方法的选择与确定	211
三、技术训练	212
任务四 国有土地上的房屋征收评估	213
一、相关规定	213
二、房地产征收估价特点	216
三、估价方法的选择与确定	216
任务五 房地产司法鉴定类估价	223
一、房地产司法鉴定评估相关规定	223
二、司法鉴定类房地产估价特点	224
三、估价方法的选择与确定	225
任务六 房屋租赁价格评估	234
一、房屋租赁价格管理的法律法规	234
二、房屋租赁价格评估的特点	235
三、估价方法的选择与确定	235
任务七 房地产保险估价	238
一、房地产保险概述	238
二、房地产保险估价特点	238
任务八 房地产课税估价	242
一、房地产课税估价概述	242
二、房地产课税估价的类型	242
三、范例与实训	245
项目十二 不动产估价报告撰写	249
任务一 土地估价报告规范格式基本内容	249
一、土地估价报告规范格式的基本内容	249
二、土地估价技术报告规范格式的基本内容	254
任务二 不动产估价报告风险控制	261
一、技术路线错误及风险	261
二、方法应用错误产生的风险与控制	263
三、参数确定错误产生的风险与控制	263
四、估值风险与控制	264
五、报告格式错误产生的风险与控制	264
六、其他错误产生的风险	265
七、风险控制技能训练——估价报告改错	265
项目小结	271
主要参考文献及资料	273

项目一 不动产

【项目概述】

本项目为不动产的基本概念部分，包括不动产的定义、特征，不动产价格的要领、要类修改类型及不动产价格的影响因素。

【学习目标】

掌握不动产实物、权益、区位的概念，不动产的特性；能够正确识别不动产；理解不动产估价的概念，了解不动产估价对象的种类，了解我国现有的不动产评估的相关制度。

任务一 识别不动产

一、不动产的定义

不动产是指依自然性质或法律规定不可移动（如果移动就会改变性质、损害其价值的有形财产）的土地、土地附着物，与土地尚未脱离的土地生成物，因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物，包括土地、地上建筑物及其他地上附着物（如土地上生长的植物）。不动产是实物、权益、区位三者的综合体。不动产的主要特征表现在于它不能移动，或虽然可以移动，但移动后会破坏它的完整性、使用价值及功能，或会带来明显的经济损失。

二、不动产的实物、权益与区位

根据前面的定义不难看出，不动产实际上是实物、权益、区位三者的综合体。其中，实物部分包括土地、建筑物、其他附着物以及由土地和建筑物组成的整体（含附着物）；权益部分包括由法律规定的各种权能及行使这些权能所能获得的利益。

（一）不动产实物

1. 土地

人们对土地的不同定义或认识，存在认识程度、学科、研究目的以及法律和制度的差异。如美国有关法律对土地的界定包括地下矿藏和其他自然物，因此土地所有权也包括对地下矿藏和其他自然物的所有权。而在许多国家和地区，地下矿藏和其他地下资源并不依附于土地所有权。

一宗土地的地上空间，从理论上讲，是指从该宗土地的地球表面的边界向上扩展到无

限天空的空间；地下空间，实际操作上，一般是指由明确界址点、界址线所形成封闭的宗地。

从不动产估价角度来看，对一宗土地的认识主要包括下列方面：

1) 位置（或坐落）：包括所处的区域（宏观区位）和具体地点。

2) 面积：此为依法确认的面积。

3) 四至：是土地四邻的名称。对其描述的顺序一般是“东至××，南至××，西至××，北至××”。

4) 形状：通常用图（如宗地图或规划图、建筑总平面图）来说明。

5) 地形、地势：是指土地表面高低的状态或格局，包括与相邻土地和道路的高低关系、自然排水状况、被洪水淹没的可能性等。

6) 周围环境、景观：例如，环境是否优美、整洁，有无大气、噪声、土壤、水体、固体废物、辐射等污染及其污染程度。特别是指是否为垃圾填埋场、化工厂原址，周围有无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等污染源。周围环境、景观通常用文字加照片来说明。

7) 利用现状：包括用途（法定用途和实际用途），土地上有无建筑物、其他附着物。如果有建筑物、其他附着物，还需要进一步了解该建筑物、其他附着物的情况。

8) 土地使用管制：对于城市建设用地，土地使用管制主要为城市规划限制条件。包括：①用途；②建筑高度；③建筑密度；④容积率；⑤建筑后退红线距离（指建筑控制线与道路红线或道路边界、地块边界的距离）；⑥建筑间距；⑦绿地率（指一定地块内各类绿地面积的总和占该地块总面积的比率）；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（如规定规划设计方案应符合环境保护、消防安全、文物保护、卫生防疫等有关法律、行政法规的规定）。

9) 地质条件：包括地基的承载力和稳定性、地下水位和水质（包括地下水的成分和污染情况，有些含有特殊成分的地下水可以导致疾病）、不良地质现象（如崩塌、滑坡、泥石流、断裂带、岩溶、软弱土、膨胀土、湿陷性黄土、冻土等）。

10) 基础设施完备程度和土地平整程度：指道路、供水（上水）、排水（下水，包括雨水、污水）、供电、通信、燃气、热力（供暖）等基础设施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”。所谓“三通一平”，一般是指路通、水通、电通和场地平整；“五通一平”，一般是指具备了道路、供水、排水、供电、通信等基础设施或条件以及场地平整；“七通一平”，一般是指具备了道路、供水、排水、供电、通信、燃气、热力等基础设施或条件以及场地平整。

11) 其他：如临街商业用地，还需要了解其临街宽度和临街深度；农用地，还需要了解其土壤、排水和灌溉等。

2. 建筑物

建筑物是一种土地附着物，具体是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。建筑物有广义和狭义两种含义。广义的建筑物是指人工建筑而成的所有东西，既包括房屋，又包括构筑物。狭义的建筑物是指房

屋，不包括构筑物。在不动产估价中通常将建筑物作广义理解，对建筑物的定义是：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、防灾等设备）等组成的整体物，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，供人在内居住、工作、学习、娱乐、储藏物品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，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

从不动产估价角度来看，对建筑物的认识主要包括下列方面：

1) 位置（或坐落）。包括所处的区域（宏观区位）和具体地点。

2) 面积（有的建筑物需用体积来说明，如仓库；有的建筑物需用其他单位来说明，如停车场通常用车位数，旅馆通常用房间数或床位数，电影院通常用座位数，医院通常用床位数等）。包括：①建筑面积；②使用面积；③成套房屋的套内建筑面积；④其他面积。住宅还需要了解居住面积，商业用房还需要了解营业面积，出租的房屋还需要了解可出租面积（具体有可出租的建筑面积、可出租的使用面积）。

3) 层数和高度。层数包括地上层数和地下层数。建筑物通常根据层数或总高度，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。

4) 结构。指建筑物中由承重构件（基础、墙、柱、梁、屋架等）组成的体系。一般分为：①钢结构；②钢筋混凝土结构；③砖混结构；④砖木结构；⑤简易结构。

5) 设备。包括给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备。需要了解它们的配置情况（有或无）和性能。

6) 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。

7) 空间布局。包括平面图、户型图等。

8) 装饰装修。包括外墙面、内墙面、顶棚、室内地面、门窗等。需要了解装饰装修的标准和程度、所用材料的品质及装饰装修工程质量等。

9) 外观。包括外观图片等。

10) 建筑年代。包括开工日期和竣工日期。

11) 利用现状。包括用途（法定用途和实际用途）。多用途的，还需要了解不同用途的位置或楼层分布及其面积。

12) 维修保养情况及完损程度。包括地基的稳定性、沉降情况（沉降是否均匀及其程度）等。

3. 其他土地附着物

其他土地附着物是建筑物以外的土地附着物，具体是指固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不能分离，或者虽然可以分离，但是分离不经济，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、建筑物的价值明显受到损害。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，建造在地上的假山、

水池、围墙，种植在地上的树木、花草等。美国根据有关法律规定，一旦某不动产被视为附着物，则该不动产在法律上被看作土地的一部分，无论该不动产原来属于谁，都将归土地所有者所有。

（二）不动产的权益

不动产的权益，是指不动产中无形的、不可触摸的部分，包括权利（rights）、利益（interests）和收益（benefits）。不动产的权益是以不动产权利为基础的，包括不动产的各种权利（如所有权、使用权），受到其他不动产权利限制的不动产权利（同一宗不动产上可以同时存在多种不动产权利，如设立了抵押权、租赁权的房屋所有权或土地使用权），受到其他各种限制的不动产权利（如城市规划对不动产用途的限制），以及不动产的额外利益或收益（如屋顶或外墙面可以出售或出租给广告公司做广告）等。拿不动产权利来说，中国目前主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权等。其中，不动产所有权是指不动产所有权人对自己的不动产，依照法律规定享有占有、使用、收益和处分的权利（或者说，在法律规定的范围内自由支配自己的不动产并排除他人干涉的权利）。不动产所有权有独有、共有和建筑物区分所有权。独有是由一个自然人或者法人所有。共有是由两个以上的自然人、法人所有。共有分按份共有和共同共有。按份共有人按照其份额对共有的不动产享有权利，承担义务。共同共有人对共有的不动产共同享有权利，共同承担义务。建筑物区分所有权是以建筑物的某一特定部分为客体而成立的不动产所有权形式，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，但这种共有不是建筑物各专有部分的所有权人之间的共有）、共用部分的持份权（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。建筑物区分所有权人对建筑物内的住宅、商业用房等专有部分享有所有权，对走廊、楼梯、外墙等共有部分享有共有的权利，对该建筑物及其附属设施的维护等享有共同管理的权利。

不动产使用权目前主要是土地使用权，是指土地使用者依法对国家或农民集体所有的土地享有占有、使用、收益和部分处分的权利。土地使用权又可分为：①出让土地使用权（为国有土地上的）；②划拨土地使用权（为国有土地上的）；③土地承包经营权（为农用土地上的）；④宅基地使用权（为集体土地上的）；⑤临时用地土地使用权。不动产租赁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不动产的权利。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（又称租约），从而就取得了该房屋10年期限的租赁权。抵押权是债务人或者第三人不转移不动产的占有，将该不动产作为债权的担保，债务人不履行债务时，债权人有权依法以该不动产折价或者以拍卖、变卖该不动产的价款优先受偿。典权是指支付典价占有他人不动产而为自己使用、收益的权利。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，这种地役权有时被称为通行权（right of way）。空间利用权是指不动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。不动产本质上是一个立体空间，拥有一宗不动产就拥有了该宗不动产的所有空间。在现代社会，不动产所有权人可能将其整个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，从而使该部分空间具有

了独立的经济价值。例如，不动产所有权人在不违反城市规划的条件下，可能将其屋顶出售给他人加盖房屋，或者以此作为合作条件与出资加盖房屋的一方分成加盖完成后的房屋，将屋顶或外墙面出售或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。更典型的空间利用权是“没有分摊的土地面积”的，例如，一个地面为公共绿地的地下商场，一个地面为公共道路的过街天桥“商业街”。

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，如专利权、专有技术、商标权、著作权、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不动产的实物和权益在价值决定中都很重要。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。例如，该房屋的产权是完全产权还是部分产权（在现实中，住房的产权有商品住房、经济适用住房、以房改成本价购买的住房、以房改标准价购买的住房等不同产权），是合法建筑还是违章建筑，其价值就有很大的差异。所以，两宗实物状况相同的不动产，如果权益不同，价值可能有很大的不同；反之，两宗权益状况相同的不动产，如果实物状况不同，价值也可能有很大的不同。

（三）不动产区位

不动产区位是指不动产的空间位置。具体地说，一宗不动产的区位是该宗不动产与其他不动产或事物在空间方位和距离上的关系，除了其他地理坐标位置，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不动产的可及性，从该宗不动产去往其他地方的便捷性，以及该宗不动产的周围环境、景观、配套设施等，包括所在地区的人口状况、该地区的声誉、政府提供的服务设施、学校的教学质量、犯罪率等。这里的可及性与便捷性，含义基本相同。但是我们用“可及性”来表达由“外”到“内”——“进”的方便程度，用“便捷性”来表达由“内”到“外”——“出”的方便程度。因为某些不动产受单行道、道路隔离带、人行天桥、立交桥、交通出入口方位等的影响，其由外到内与由内到外的方便程度不尽相同，甚至差异很大。不动产的区位可以分为位置（或坐落）、交通、环境（包括自然环境、人工环境、社会环境、景观等）和配套设施（包括基础设施和公共服务设施）四个方面来认识。其中，最简单的是用距离来衡量区位的好坏。距离可以分为空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。由于路况、交通拥挤、交通管制以及时间对于人们越来越宝贵等原因，现在人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

虽然任何资产在某一时刻都有一个具体的位置，但不动产的位置不可移动，其位置固定不变，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不动产所独有的。当然，区位并不能代表不动产的一切，但它强调了区位对不动产的极端重要性——你能够改变不动产除了区位以外的任何事物，但一般不能改变不动产的区位，这就是区位如此重要的原因。两宗实物和权益状况相同的不动产，如果所处位置、交通、周围环境、景观、外部的基础设施和公共服务设施等区位状况不同，价值可能会有很大的差异。

三、范例与实训

1. 范例

【范例 1】下列不属于构筑物的是（ ）。

- A. 储藏室 B. 水塔 C. 隧道 D. 道路

解析：不动产主要由土地、建筑物、构筑物及地上附着物部分或整体组成，构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

答案：A

【范例 2】下列不动产权利的种类中，属于债权的是（ ）。

- A. 地役权 B. 典权 C. 抵押权 D. 租赁权

解析：租赁权属于债权，其他属于物权。

答案：D

【范例 3】某套住宅套内面积为 125 m^2 ，套内墙体面积为 20 m^2 ，分摊的共有建筑面积为 25 m^2 。则该套住宅建筑面积为（ ） m^2 。

- A. 195 B. 150 C. 145 D. 130

解析：建筑面积 = 套内建筑面积 + 分摊的共有建筑面积 = $125 + 25 = 150 (\text{m}^2)$ 。

答案：B

2. 实训

【实训 1】现实中的土地的使用权、支配权受多方面的制约，其中政府的城市规划属于（ ）方面的制约。

- A. 建筑技术 B. 土地权利设置 C. 相邻关系 D. 土地使用管制

【实训 2】某地区各项目基础设施开发的正常的费用分摊到每平方米上，分别为道路 20 元、燃气 18 元、供水 14 元、排水 16 元、热力 12 元、供电 25 元、电信 8 元、场地平整 15 元，则该地区“五通一平”的正常费用为（ ）元/ m^2 。

【实训 3】某宗土地面积为 1000 m^2 ，地上建筑物的建筑面积为 5000 m^2 ，建筑物的基底面积为 700 m^2 ，建筑层数为 8 层，则该宗土地的容积率为（ ）。

- A. 8.0 B. 5.6 C. 5.0 D. 0.7

任务二 不动产的分类与特性

一、不动产的分类

对于不动产估价来说，有意义的不动产类型的划分主要有四种：①按用途来划分；②按开发程度来划分；③按是否产生收益来划分；④按经营使用方式来划分。