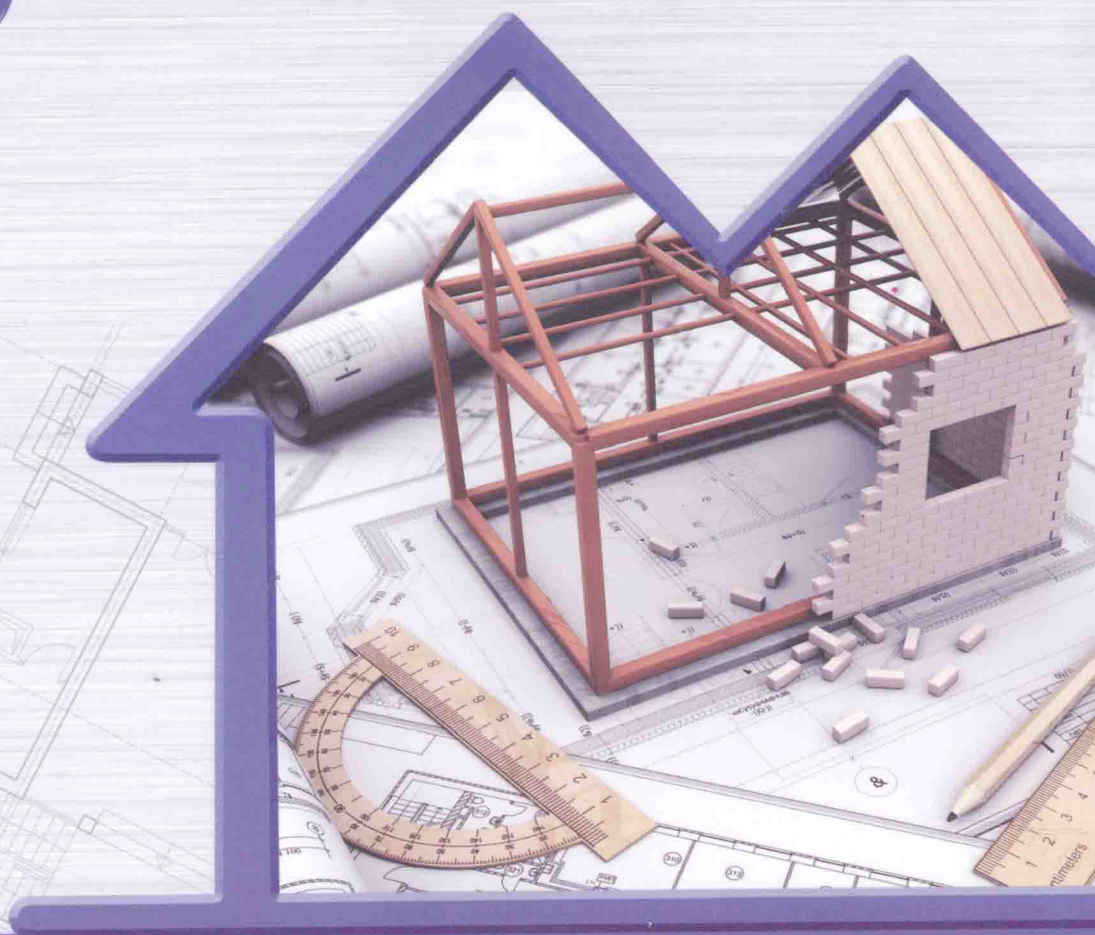




全国高等院校土木与建筑专业十二五创新规划教材



房地产估价

赠送
电子课件

赵淑芹 主 编
张 侠 郭爱请 副主编



清华大学出版社

014058723

全国高等院校土木与建筑产业十二五创新规划教材

F293.35-43

16

房地产估价

赵淑芹 主 编
张侠 郭爱请 副主编



清华大学出版社
北 京

F293.35-43
16



北航

C1745469

857820110

内 容 简 介

本书全面介绍了房地产估价的理论和方法,主要包括不动产的概念、不动产价格、房地产估价的程序、房地产估价方法等,并列举了实际案例,及一定数量的思考题或习题。为了巩固房地产估价方法的学习,还设置了房地产估价报告的内容。

本书可以作为高等职业学校土地与房地产有关专业的教材、工程施工管理人员的参考用书,同时也可以作为土地与房地产执业资格考试人员的参考用书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/赵淑芹主编. —北京:清华大学出版社, 2014

(全国高等院校土木与建筑产业十二五创新规划教材)

ISBN 978-7-302-37262-2

I. ①房… II. ①赵… III. ①房地产价格—估价—高等学校—教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 154036 号

责任编辑:桑任松

装帧设计:刘孝琼

责任校对:李玉萍

责任印制:王静怡

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62791865

印 装 者:北京国马印刷厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm

印 张:14.25

字 数:343千字

版 次:2014年9月第1版

印 次:2014年9月第1次印刷

印 数:1~3000

定 价:30.00元

产品编号:055199-01



前 言

估价行业起源于传统的市场经济,但其迅速发展则得益于现代经济的不断发展壮大。目前,国际上不动产评估业已经基本形成了两大评估体系。第一大体系以英国为代表,评估内容以不动产评估为主,评估目的重点强调为编制财务报告服务,评估准则中侧重于采用市场价值概念,认为会计与评估密不可分。第二大体系以美国为代表,评估内容以综合评估为主,评估目的重点强调为资产交易、企业价值评估目的服务,评估准则中侧重于采用最高最佳的市场价值概念,认为会计与评估是两种独立的业务。美国不仅不动产评估发展历史悠久,而且非不动产评估,如企业价值评估、无形资产评估、机器设备评估、动产评估等也有着长足的发展。美国的《专业评估执业统一准则》包含了资产评估行业的各个专业领域,是一部典型的综合性评估准则,不动产评估是其中的重要内容之一。

不动产估价起源于英国,目前仍然保持着以土地、房屋、在建工程等不动产估价为主要评估内容的特色。英国不动产估价行业可分为政府管理下的估价体系和民间自律性估价体系两类。政府管理下的不动产估价体系主要为政府征税目的服务,民间自律性估价体系承揽征税目的以外的不动产估价业务。英国的评估准则是英国皇家特许测量师协会与另外两家规模较小的协会共同出版的《评估与估价指南》(被称为“红皮书”)。美国评估行业由美国评估师协会(ASA)、评估学会(AI)等众多评估专业协会,在其各自领域内进行行业自律性管理,分别制定本协会的人员资格标准和执业准则,各大协会分头发展,没有形成统一的评估师资格标准和执业准则。美国政府对评估行业实行的是自由竞争、市场化管理。

我国内地与香港特别行政区及台湾地区的土地制度不同,不动产估价制度也各有特点。我国香港特别行政区不动产产业非常发达,与之相适应,不动产评估业也很发达,并具有良好的社会声誉。香港的评估业协会是香港测量师学会。要成为香港测量师学会的专业会员,必须完成香港测量师学会认可的大学测量专业学位课程。之后必须在专业测量师指导下,进行不少于两年的在职专业工作实习。实习期满,考生可以向学会报考专业职能评核(Assessment of Professional Competence, APC)作为最后评核,评核通过才能成为专业会员。香港测量师学会的专业会员,分为资深会员(Fellow)及会员(Associate)。测量师须按指定的方式向香港的测量师注册管理局申请注册,注册局可运用自己的酌情决定权要求申请人接受一项笔试,成为注册测量师后方可执业。

台湾地区不动产估价有官方估价和民间估价两种情况:台湾地区的不动产官方估价由县市政府地政局或所辖的地政事务所负责,估价的技术规程为《地价调查估价规则》。官方所采用的规定地价有两种:公告地价与公告土地现值。

伴随着土地交易、房屋买卖与租赁、课税等活动,我国不动产估价活动已有上千年的历史。20世纪50年代至70年代末,我国实行计划经济,房地产私有制被取消,房地产买



卖、租赁等不动产交易活动被禁止,不动产估价活动随之消失。1978年以后,我国从计划经济向有中国特色的社会主义市场经济过渡,推行了城镇国有土地有偿使用和房屋商品化改革,不动产估价活动得以复兴,不动产估价制度建设得到高度重视,不动产估价行业得到快速发展,主要表现在以下几方面。

(1) 确立了不动产估价的法律地位,相关法律、法规逐步健全。

1994年颁布的《中华人民共和国房地产管理法》第33条规定“国家实行房地产价格评估制度”,第58条规定“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”,取得房地产估价师和房地产经纪人资格要通过国家执业资格考试;房地产估价师资格和房地产估价机构资质均为行政许可,未经行政许可,擅自从事房地产估价活动属于违法行为,从此,房地产评估成为我国的一项法定制度。建设部、国土资源部、财政部等政府部门对不动产估价行为发布了一系列行政法规和行业规范标准,不动产估价相关法律、法规正在逐步健全(见表1)。

表1 与不动产估价有关的法规、规章和标准

分 类	名 称	发布或归口部门	实施日期	备 注
房地产估价方面	房地产估价师执业资格制度暂行规定	建设部、人事部	1995.03.22	建房(1995)147号
	房地产估价师执业资格考试实施办法	建设部、人事部	1995.03.22	建房(1995)147号
	关于房地产中介服务收费的通知	国家计委、建设部	1995.07.17	计价格(1995)第971号
	关于房地产价格评估机构资格等级管理的若干规定	建设部	1997.01.09	建房(1997)12号
	房地产估价师注册管理办法	建设部	1998.09.01	建设部令第64号
	房地产估价规范	建设部	1999.06.01	GB/T 50291—1999
	关于修改《城市房地产中介服务管理规定》的决定	建设部	2001.08.15	建设部令第97号
	城市房屋拆迁估价指导意见	建设部	2004.01.01	建住房(2003)234号
	房地产估价机构管理办法	建设部	2005.12.01	建设部令第142号
	房地产抵押估价指导意见	建设部等	2006.03.01	建住房(2006)8号
土地估价方面	注册房地产估价师管理办法	建设部	2007.03.01	建设部令第151号
	关于土地价格评估收费的通知	国家计委、原国家土地管理局	1994.12.12	计价格(1994)2017号
	城镇土地分等定级规程	国土资源部	2002.07.01	GB/T 18507—2001



续表

分 类	名 称	发布或归口部门	实施日期	备 注
土地估价方面	城镇土地估价规程	国土资源部	2001.07.01	GB/T 18508—2001
	土地估价师注册办法	中国土地估价师协会	2003.03.01	中土协发〔2003〕第 02 号
	注册土地估价师自律守则	中国土地估价师协会	2003.03.01	中土协发〔2003〕第 02 号
	土地评估中介机构注册办法	中国土地估价师协会	2003.03.01	中土协发〔2003〕第 02 号
	土地估价师资格考试管理办法	国土资源部	2007.01.01	国土资源部令第 35 号
资产评估方面	不动产评估准则	中国资产评估协会	2007.07.01	中评协〔2007〕189 号
整个评估行业	关于加强和规范评估行业管理的意见	国务院办公厅	2003.12.29	国办发〔2003〕101 号
	国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定	国务院办公厅	2004.07.01	国务院令第 142 号

(2) 建立了不动产估价师执业资格制度和估价机构资质行政许可制度。

2003 年 12 月 29 日国务院办公厅转发《财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》(国办发〔2003〕101 号文), 明确规定了根据目前我国社会主义市场经济发展的客观需要设置的六类资产评估专业资格, 其中注册房地产估价师、土地估价师位列其中, 其他四类是注册资产评估师、矿业权评估师、保险公估从业人员和旧机动车鉴定估价师。2004 年 7 月 1 日起实施的《国务院对确需保留的行政审批项目设定行政许可的决定》(国务院令第 142 号), 规定不动产价格评估人员执业资格认定和价格评估机构资质认定为除法律、行政法规规定以外确需保留的行政许可。

(3) 分别制定了土地和房地产估价的执业标准, 规范了不动产估价行为。

不动产具有固定性、长期使用性、大量投资性、易受政策限制、时间价值变动性、非标准化及相互影响性等特点, 其价值评估难度很大, 评估技术要求很高。为规范不动产评估行为, 国家分别制定了土地、房地产估价等执业规范, 土地方面的估价规范有《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》两个国家标准, 《土地估价报告规范格式》等技术标准; 房地产方面的估价规范有《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》、《城市房屋拆迁估价指导意见》等; 资产评估中有关不动产估价的规范有《不动产评估准则》。这些估价规范对相关的估价术语、估价原则、估价程序、估价方法、估价结果、估价报告、估价的职业道德等做了明确规定。

(4) 确定了行业监管主管部门, 建立了不动产估价的行业协会组织。

国家建设部和国土资源部分别是房地产估价和土地估价行业的行政主管部门。不动产估价行业自律性管理组织有中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国土地估价师协会,



这两个行业组织除了自律管理外，还协助主管部门开展相关的行政监管工作，如估价师资格考试、注册、继续教育、估价人员资格和估价机构资质认定等。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会的前身是成立于1994年8月的中国房地产估价师学会，2004年7月变更为现名。它是全国性的房地产估价和经纪行业自律管理组织，依法对房地产估价和经纪行业进行自律管理，现为国际测量师联合会(FIG)全权团体会员。其主要宗旨是开展房地产估价和经纪研究、交流、教育及宣传活动，拟订并推行相关技术标准和执业规则，加强行业自律管理，开展国际交流合作，不断提升房地产估价和经纪人员及机构的专业胜任能力和职业道德水平，维护其合法权益，促进房地产估价和经纪行业规范、健康、持续发展。

中国土地估价师协会成立于1994年5月，业务主管部门为中华人民共和国国土资源部，是由具有土地估价资格从事土地估价工作的组织和个人自愿结成，属于全国性的非营利性社会团体法人。其工作职责主要有：搞好会员自律，配合行政主管部门落实行业管理；引导机构发展，规范机构管理；扩大协会规模，提供会员服务；研究技术理论，制定专业指引；净化估价环境，拓展新的业务领域；开展国际合作，提升社会影响；加强协同配合，联系同业协会共同发展。

(5) 完善了不动产估价理论和方法体系，拓宽了不动产估价服务领域。

确立了市场比较法、收益还原法、成本法等基础的不动产估价方法，在此基础上发展的剩余法、路线价法、长期趋势法等理论与方法也已比较成熟。市场比较法的基本思想是一项不动产的价值相当于它在正常的市场条件下可以实现的价格。收益还原法的核心是必须将所有未来收益在评估基准日的现值估计出来。当根据市场交易习惯需要通过替代成本确定评估标的物的价值时，应该采用成本法，成本价值主要由土地价值、建筑价值和其他设施的价值共同组成。

不动产估价行业在政府监管下，不断加强行业自律，提高业务水平、拓展服务领域、增加服务透明度和公众监督力度，已建立了房地产估价机构、土地估价机构、房地产估价师和土地估价师信用档案，并在其学会网站上公示，不动产估价行业公信力不断提高，其不动产估价结果为房地产交易、土地征收补偿、抵押贷款、不动产保险、损害赔偿以及税收等提供价值参考依据，此外还有为适应新的会计准则而进行的公允价值评估、为适应《物权法》而进行的损害赔偿的估价，以及为配合物业税出台而进行的估价。不动产估价在促进不动产公平交易、维护社会稳定、防范金融风险等方面起着举足轻重的作用。

(6) 形成了统一开放的不动产估价市场，加强了国际交流与合作。

2000年以前，我国不动产估价机构绝大多数是隶属于其业务主管部门或国家机关的事业单位，2000年4月，建设部《关于房地产价格评估机构脱钩改制的通知》要求“凡从事房地产价格评估的中介服务机构，目前隶属或挂靠在政府部门的，均要在人员、财务、职能、名称等方面与之彻底脱钩”。房地产价格评估机构脱钩后，按照《公司法》、《合伙企业法》等有关规定改制为由注册房地产估价师出资的有限责任公司、合伙制性质的企业。



不动产评估机构改制后,打破了政府部门垄断估价业务的局面,形成了统一开放的不动产估价市场。估价机构通过公平参与市场竞争,提高了业务水平,形成一批管理先进、业务精良、信誉好、品牌知名度高的专业评估机构。

为了提高业务水平,在内地开展合作与交流的同时,我国估价师协会也开展了广泛的国际交流与合作,如中国房地产估价师与房地产经纪人学会现为国际测量师联合会(FIG)全权团体会员,2003年11月4日与香港测量师学会签署了内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书等。2006年中国土地估价师协会与英国皇家特许测量师学会在北京签署合作谅解备忘录。涉及的合作内容主要包括:中国土地估价师和英国皇家特许测量师可通过学习双方指定或认可的课程,或经双方认定的相应考试的简易程序,成为英国皇家特许测量师或中国土地估价师;双方估价出版物及专业信息的交流与交换,鼓励双方会员建立适当的交流途径;鉴别国际上估价领域的最佳操作方法,并共享有关知识;为估价专业的发展与网络化合作提供机会和内容;鼓励双方开展互利活动和创新。这些国际交流与协作提高了我国不动产估价理论和技术水平,促进了我国评估准则的国际接轨进程,拓宽了我国不动产估价师的国际影响和服务范围。

经过多年的发展,尽管我国不动产估价行业已经初步建立了相关法律、法规体系和评估标准,建立了政府监管为主、政府监管和行业自律相结合的行业管理制度,建立和完善了不动产估价师考试和资格认证制度,形成了一定规模的行业队伍,加强了国际交流与合作,不动产估价行业的发展进入了良性发展轨道并取得了很大进展。但我们同时也应该清醒地看到,我国不动产估价行业与英、美等发达国家相比,与国际评估准则相比,与我国经济快速发展和快速融入世界经济对评估行业服务领域多样性、服务标准一致性、服务质量高超性相比,尚存在很大差距。

本书由赵淑芹任主编并负责统稿,张侠、郭爱请任副主编,具体分工如下:第1、2、3章由秦岭、赵淑芹编写;第4、9、10章由张侠编写;第5、7章由郭爱请编写;第6章由齐志国编写;第8、11章由王月霞编写;附录由赵淑芹编写;前言由刘巧芹编写。本书中引用了不动产估价领域大量研究成果,如国家法规类的《土地管理法》、《物权法》等条款,国家标准类的《农用地估价规程》、《城镇土地估价规程》和《房地产估价规程》等条款,教材类的艾建国和吴群主编的《不动产估价》、叶剑平等编著的《房地产估价》等内容,考试类的土地估价师、房地产估价师考试用书《土地估价方法与实务》的计算题,在此谨向相关作者致以诚挚的谢意。

由于水平有限,有关理论、要求还需要在实践中进一步总结和完善。读者在使用过程中如有建议或意见,请来信与编者联系,电子信箱:1013038107@qq.com。

编 者



目 录

第1章 不动产概述	1
1.1 不动产的内涵	2
1.1.1 动产与不动产	2
1.1.2 不动产实物与权益	5
1.2 不动产的特性	8
1.2.1 自然特性	8
1.2.2 社会经济特性	10
1.3 不动产类别划分	14
1.3.1 土地利用现状分类	14
1.3.2 不动产分类	14
本章小结	19
复习思考题	19
第2章 不动产估价概述	21
2.1 不动产估价的基本知识	22
2.1.1 不动产估价的含义	22
2.1.2 不动产估价的特点	23
2.1.3 不动产估价的必要性	26
2.2 不动产估价要素	28
2.2.1 估价当事人	28
2.2.2 估价目的	29
2.2.3 估价时点	30
2.2.4 估价对象	30
2.2.5 价值类型	31
2.2.6 估价依据	31
2.2.7 估价假设	32
2.2.8 估价原则	32
2.2.9 估价程序	32
2.2.10 估价方法	33
2.2.11 估价结果	33
2.3 不动产估价原则	34
2.3.1 合法原则	34

2.3.2 最高最佳使用原则	34
2.3.3 替代原则	34
2.3.4 估价时点原则	35
2.3.5 动态原则	35
2.3.6 综合原则	35
2.4 不动产估价程序	35
2.4.1 准备阶段	35
2.4.2 实施阶段	36
2.4.3 完成阶段	37
本章小结	38
复习思考题	39
第3章 不动产估价的价格影响因素	41
3.1 一般因素	42
3.1.1 社会因素	43
3.1.2 经济因素	45
3.1.3 制度(行政)因素	47
3.2 区域因素	49
3.2.1 城市不同功能分区因素	49
3.2.2 城市不同功能区的环境因素	50
3.3 个别因素	51
3.3.1 土地个别因素	51
3.3.2 建筑物个别因素	52
本章小结	54
复习思考题	54
第4章 市场比较法	55
4.1 市场比较法的基本概念和理论	56
4.1.1 基本概念	56
4.1.2 理论依据	57
4.1.3 使用条件和范围	57

4.2 市场比较法的计算方法.....57	6.3 成本法的折旧.....99
4.2.1 搜集交易实例.....58	6.3.1 折旧的定义.....99
4.2.2 选取可比实例.....59	6.3.2 折旧的类型和原因.....100
4.2.3 建立价格可比基础.....61	6.3.3 计算折旧的方法.....103
4.2.4 交易情况修正.....62	6.4 成本法的应用.....106
4.2.5 交易日期调整.....63	6.4.1 成本法的基本方法.....106
4.2.6 房地产状况调整.....64	6.4.2 成本法在不同类型不动产
4.2.7 求取比准价格.....66	项目评估中的使用.....109
4.3 市场比较法总结.....67	本章小结.....112
本章小结.....73	复习思考题.....112
复习思考题.....73	
第5章 收益还原法.....77	第7章 剩余法.....113
5.1 收益还原法的概念、理论与方法.....78	7.1 剩余法的概念、理论与方法.....114
5.1.1 收益还原法的概念.....78	7.1.1 剩余法的含义和相关概念.....114
5.1.2 收益还原法的原理.....79	7.1.2 剩余法的基本原理.....115
5.1.3 收益还原法的特点	7.1.3 剩余法的特点及适用范围.....116
与适用范围.....79	7.1.4 计算公式.....117
5.1.4 计算公式.....80	7.1.5 估价步骤.....118
5.1.5 估价步骤.....82	7.2 剩余法的应用.....120
5.2 收益还原法的应用.....87	7.2.1 剩余法评估土地价格.....120
5.2.1 依据房地收益求取房地价格.....87	7.2.2 剩余法测算开发商的
5.2.2 依据房地收益求取土地价格.....88	预期利润.....122
5.2.3 依据房地收益求取	7.2.3 剩余法确定建筑费及
建筑物价格.....89	专业费的最高控制标准.....122
本章小结.....90	本章小结.....123
复习思考题.....90	复习思考题.....123
第6章 成本法.....93	第8章 路线价法.....125
6.1 成本法概述.....94	8.1 路线价法概述.....126
6.1.1 成本法的定义和目的.....94	8.1.1 路线价法的含义.....126
6.1.2 成本法的应用范围.....95	8.1.2 路线价法的基本原理.....127
6.1.3 成本法的基本步骤.....96	8.1.3 路线价法的估价对象
6.2 成本法的成本类型.....97	和条件.....128
6.2.1 重建成本和重置成本.....97	8.2 路线价法的估价步骤.....128
6.2.2 直接成本和间接成本.....97	8.2.1 划分路线价区段.....128
	8.2.2 设定标准深度.....129



8.2.3	确定标准宗地	129
8.2.4	调查评估路线价	129
8.2.5	制作价格修正率表	130
8.2.6	计算各宗地价格	130
8.3	制作价格修正率表	130
8.3.1	制作深度指数表	130
8.3.2	其他宗地条件修正 系数表的编制	133
8.4	路线价法的总结与运用	134
8.4.1	路线价法总结	134
8.4.2	路线价法的计算公式	134
8.4.3	路线价法的应用	135
	本章小结	140
	复习思考题	140

第 9 章 地价评估及高层建筑

	地价的分摊	143
9.1	城镇基准地价	144
9.1.1	城镇基准地价的概念	144
9.1.2	基准地价评估的技术途径 和主要作用	145
9.1.3	城市基准地价评估的方法 和步骤	146
9.2	农用地基准地价	148
9.2.1	农用地地价的概念	148
9.2.2	农用地基准地价评估 的评估对象和技术途径	148
9.2.3	农用地基准地价评估 的程序	148
9.2.4	样点地价平均法	149
9.2.5	定级指数模型法	151
9.2.6	基准地块评估法	153
9.2.7	基准地价的确定	154
9.3	基准地价更新	155
9.3.1	一般要求	155
9.3.2	技术途径	155

9.3.3	范围和方法运用	155
9.3.4	更新基准地价修正系数表	156
9.3.5	对基准地价的再认识	156
9.4	宗地价格评估	157
9.4.1	宗地价格评估	157
9.4.2	基准地价修正法	159
9.5	高层建筑地价的分摊	160
9.5.1	基本概念	160
9.5.2	可供选择的分摊方法	161
	本章小结	165
	复习思考题	165

第 10 章 长期趋势法

10.1	长期趋势法概述	168
10.1.1	基本概念	168
10.1.2	理论依据	168
10.2	长期趋势法的使用条件与 计算方法	169
10.2.1	使用条件和范围	169
10.2.2	计算步骤	170
10.3	长期趋势法的主要模式	171
10.3.1	平均增减趋势法	171
10.3.2	移动平均趋势法	172
10.3.3	数学曲线拟合法	173
10.3.4	指数修匀法	174
	本章小结	176
	复习思考题	176

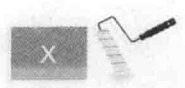
第 11 章 撰写房地产估价报告

11.1	房地产估价报告的要求和形式	180
11.1.1	房地产估价报告的要求	180
11.1.2	房地产估价报告的形式	181
11.2	房地产估价报告的内容	182
11.2.1	封面	182
11.2.2	目录	182
11.2.3	致委托人函	182



11.2.4	房地产评估师声明	183
11.2.5	估价的假设和限制条件	183
11.2.6	房地产估价结果报告	183
11.2.7	房地产估价技术报告	184
11.2.8	附件	184
11.3	房地产估价报告的撰写	185
11.3.1	房地产估价报告撰写	185
	的要求	185
11.3.2	对房地产估价报告写作	185
	主体的要求	185
11.3.3	对词义和语句的要求	186
	本章小结	188
	复习思考题	188

附录		191
附录 1	房屋	192
附录 2	房产图	195
附录 3	建筑工程图	195
附录 4	房屋面积	196
附录 5	房产税	198
附录 6	利息	199
附录 7	利率	202
附录 8	利息率与收益率	203
附录 9	折现率与贴现率	203
附录 10	现金流量与净现值	205
附录 11	建筑物折旧的求取	206
参考文献		213





第1章 不动产概述

【学习目标】

- 掌握动产与不动产的基本概念、不动产实物的存在形态、不动产的特性。
- 熟悉动产与不动产的区别、不动产分类等内容。
- 了解不动产权益、土地利用现状分类等内容。

本章导读

本章主要学习动产与不动产的区别和联系、不动产的实物与权益；不动产的自然特性和社会经济特性；土地利用现状分类以及不动产按照用途划分的类别。

案例导入

2014 年，国土部改革的另一项重点任务就是，牵扯面极广的不动产登记制度也要完成顶层设计和制度安排。

“不动产统一登记是一项新职能。建立和实施以土地为核心的不动产统一登记制度是产权管理体制机制的重大改革，也是一项全新的开创性工作，责任重大，任务艰巨。”国土资源部副部长徐德明 2014 年 1 月 11 日在“2014 年全国国土资源工作会”上说，要围绕“统一登记机构、统一登记依据、统一登记簿证、统一登记信息平台”逐个落实到位。当前，重点是要做好不动产统一登记的顶层设计、制度安排。接下来首先要落实好统一登记机构和统一登记依据。要尽快协调有关部门，建立部际联席会议制度，加快组建不动产登记局，机构人员要到位，加强工作支撑。2014 年要抓紧研究出台不动产统一登记条例，为全面开展不动产统一登记提供法律依据。“其次，建好统一登记信息平台，制定统一登记簿证。逐步以全国土地登记信息动态监管查询系统为基础，拓宽范围、拓展功能，整合推进不动产统一登记信息管理基础平台和查询服务系统建设，积极推进信息共享。抓紧制定统一的登记簿和证书等登记文书，研究编制不动产产权产籍调查规程和相关标准。”最后是夯实不动产统一登记基础。加快农村地籍调查和农村土地确权登记颁证，完善确权政策，落实所有者和使用者的土地权益，与不动产统一登记做好衔接。积极推进和跟踪指导农村土地产权制度改革，引导土地股份制改革。

问题导入

此案例涉及的不动产包含哪些实物？为什么要设立不动产登记制度？这与不动产的哪些特点有关？通过本章的学习，读者将能解答这些问题，初步了解不动产的基本知识。

1.1 不动产的内涵

1.1.1 动产与不动产

1. 动产与不动产的界定

《法国民法典》第 516 条规定：“一切财产，或为动产，或为不动产。”从历史上看，各国关于不动产的划分有着不同的规定，在一国或某种设定的条件下被界定为不动产，而在另一国家或其他设定条件下却可能被界定为动产。对动产和不动产的划分，通常是以财产能否自由移动为依据。不动产的主要特征表现在它不能移动，或者虽然可以移动，但移动后会破坏它的完整性、使用价值及功能，或者会带来明显的经济损失。

关于不动产的界定，《法国民法典》第 518 条规定：“地产与建筑物，依其性质为不

动产。”除此以外，“财产依其用途或依其附着客体亦为不动产，即土地所有人为土地之利用经营而在土地上安置的物件，如农具、与农耕作相关联的牲畜、工厂所必需工具等”。

《日本民法典》第86条规定：“土地及其定着物为不动产。”《意大利民法典》第812条则详细规定：“土地、泉水、河流、树木、房屋和其他建筑物，即使是临时依附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房、浴场以及漂浮在水面上的建筑物视为不动产。”《俄罗斯联邦民法典》第130条规定：“①不动产包括土地、矿床、独立水体和所有与土地牢固地吸附在一起的物，即一经移动便使其用途受到损害的物，其中包括森林、多年生植物、建筑物、构筑物。不动产还包括应进行国家登记的航空器和海洋船舶、内河航运船舶、航天器。法律还可以规定其他财产为不动产。②不属于不动产的物，包括金钱和有价证券，是动产。除法律规定的情形外，动产权利不要求进行登记”。

美国有关教科书对不动产的概念做了进一步说明。如 Edmund F.Ficek 等人(1990)指出，法律对土地的表述为：土地包括地表以下、地球表面以及地表以上的空间，也包括如树木、水，以及地表以下的矿藏和其他物资等自然物。而不动产不仅包括以上所指的土地，还包括人类对土地的改良，以及利用土地的若干权利。土地购买者购买的不仅是土地本身，也包括建造在土地上的一切房屋建筑和构筑物等。此外，购买者还有使用和维护这些物体以及按既定用途继续使用土地的权利。在美国，一般用术语 real-property 表示不动产财产权利，而用术语 real-estate(或 realty)表示既包含物质形态又包含财产权利的不动产。美国不动产术语词典(J.P.Friedmarl etc.,2000)对不动产(real-estate)的定义为：在法律上，不动产是指土地以及或多或少依附于土地的一切物体，不动产所有权从地球中心直到无限天际(见图 1-1)。

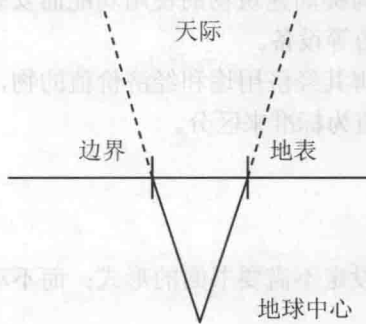


图 1-1 不动产所有权范围

就我国而言，动产与不动产的划分，是以物是否能够移动并且是否因移动而损坏其价值作为划分标准的。动产是指能够移动而不损害其价值或用途的物。不动产是指不能够移动或者若移动则损害其价值或用途的物。如电脑、电视、书桌这些东西平时是不动的，但这些并不是不动产，因为这些东西都可以移动并且不会因移动而造成其价值上的贬损。这些东西在现实中不移动，是因为你不想移动，而不是不能移动。所以，电脑、电视、书桌等都是动产。动产和不动产有时是可以互变的。例如，果园中果树上的果实，挂在果树上时是不动产，但是如果采摘了下来，那就变成了动产。钢材、水泥等是动产，但是用其建成了房屋，就变成了不动产。

现在,国际上并不是单纯地把是否能够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登记机关进行登记等。

2. 我国对于动产与不动产的定义

不动产是一个民法概念。在民法中,将财产(或称为财物)分为动产和不动产两类(柴强,2001)。中国内地有关立法中,也使用了不动产的概念,如《中华人民共和国担保法》第92条规定:“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上建筑物。”

一般来说,不动产是指依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、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,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。其中,土地是指地球陆地表面具有一定范围的地段,包括垂直于它上下的生物圈的所有属性,是由近地表气候、地貌、表层地质、水文、土壤、动植物以及过去和现在人类活动的结果相互作用而形成的物质系统。土地定着物也称为地上定着物、土地附着物、地上附着物,包括建筑物和其他土地定着物。建筑物一般指供人居住、工作、学习、生产、经营、娱乐、储藏物品以及进行其他社会活动的工程建筑,如工业建筑、民用建筑、农业建筑和园林建筑等。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。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。因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物,主要包括为提高不动产的使用价值而种植在土地上的花草、树木或人工建造的庭院、花园、假山,以及为提高建筑物的使用功能而安装在建筑物上的水、暖、电、卫生、通风、通信、电梯、消防等设备。

动产是指能够移动而不损害其经济用途和经济价值的物,与不动产相对,以是否可以移动并且移动是否会损害其价值为标准来区分。

3. 动产与不动产的区别

(1) 权利设定方式不同

动产的转让和其他权利的设定不需要书面的形式;而不动产的转让和其他权利的设定必须采用书面的形式。

(2) 公示方式不同

动产的转让以交付为公示方式;而不动产的转让则以登记为公示方式。

(3) 权利派生的种类不同

动产可以派生出质权、留置权;而不动产可以派生出地上权、永佃权、典权、抵押权。

(4) 法律适用及诉讼管辖不同

我国《民事诉讼法》第43条规定:“因不动产纠纷提起的诉讼,由不动产所在地人民法院管辖。”而因动产发生的纠纷,则一般由被告所在地法院管辖,适用当事人本国法,适用一般地域管辖。一般地域管辖实行的是“原告就被告原则”。若被告是公民,则由被告住所地的人民法院管辖,被告住所地与经常居住地不一致的,由经常居住地的人民法院管辖;若被告为法人或其他组织,由法人或其他组织的主要营业地或主要办事机构所在地



的人民法院管辖。

(5) 对他人的权利限制不同

不动产所有人和使用人为自己土地利用的方便,可以通过相邻权或设定地役权而使用他人的土地;而动产不存在该权利。

(6) 物权类型不同

典权、地上权、土地承包权、地役权以不动产为限;而质权、留置权以动产为限。

(7) 法律区分

得失变更上,动产是交付主义,不动产需登记;诉讼管辖及涉外法律适用上,动产是属人主义,不动产是属物主义。

1.1.2 不动产实物与权益

根据前面的定义不难看出,不动产实际上是实物与权益的结合。其中,实物部分包括土地、土地定着物、其他附着物以及由土地和土地定着物组成的整体(含附着物);权益部分包括法律规定的各种权能及行使这些权能所能获得的利益。在中国,目前不动产主要指房地产。

1. 不动产实物

不动产实物虽然包括土地和土地定着物,但并不意味着只有土地和土地定着物的合体才能构成不动产,单纯的土地或单纯的土地定着物也属于不动产的范畴。因此,不动产的存在形态有土地、土地定着物、其他附着物三种。

(1) 土地

对于土地的认识,人们存在着各种不同的观点,其中最具有代表性的观点有三种:第一种观点认为土地是指地球表面的陆地;第二种观点认为土地不仅包含地球表面的陆地,也包含水域,是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然历史综合体;第三种观点认为土地是自然物、自然力或自然资源。“经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西。‘它’指的是自然的各种力量,或自然资源。”“不仅指土地的表面……还包括地面上下的东西。”(伊利·莫尔豪斯,中译本,1982)

人们对土地的认识,还存在着法律和制度上的差异。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的所有权并不依附于土地所有权,取得土地所有权并不意味着同时取得了地下矿藏和其他地下资源的所有权,因此,也就难以将地下矿藏和其他地下资源定义为土地的组成部分。

在现实中,某宗土地的范围是指它在地球表面及地表上下一定范围内的空间,并非从地球中心一直到无限天际。在地球表面,该宗土地的边界范围由人为划定的形状、面积和方位所决定。而在地表上下的空间范围,则根据土地的地表边界和有关法律规定予以确定,包括地下矿藏和其他地下资源的归属以及空间权利的设置等。即使在美国,由于飞机、宇宙飞船和人造卫星的出现,土地所有者的空间权利同样受到了限制。只要土地所有者的土地所有权未受到不合理的侵害,那么他就没有对抗飞行物依法在私人领地上空飞行的权利。

