

全国经济专业技术资格考试用书



FANGDICHAN JINGJI
ZHUANYE ZHISHI YU SHIWU (CHUJI)

QUANGUO JINGJI ZHUANYE JISHU
ZIGE KAOSHI YONGSHU

房地产经济 专业知识与实务

人力资源社会保障部人事考试中心 组织编写

● ● ● ● 登陆<http://rsks.class.com.cn>获取增值服务

2014 (初级)

查询网址: rsks.class.com.cn



刮开可见防伪码

 中国人事出版社

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)

(2014 年版)

人力资源社会保障部人事考试中心 组织编写

主 编

柴 强

编写人员

柴 强 季如进 冯长春 冯 骏

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:2014 年版/人力资源社会保障部人事考试中心组织编写. —北京:中国人事出版社,2014

全国经济专业技术资格考试用书

ISBN 978-7-5129-0760-7

I. ①房… II. ①人… III. ①房地产经济学-资格考试-自学参考资料 IV. ①F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 074878 号

2014 年版全国经济专业技术资格考试用书防伪轧纹鉴别方法:

封面及封底可以看到形社标及社名英文缩写“CLSSPH”的暗纹,有明显的凹凸感。由于制作工艺的原因,封二、封三可见与封面及封底对应的反向轧纹。

2014 年版全国经济专业技术资格考试用书防伪标识鉴别方法:

1. 防伪印制:防伪标识纸张中有一条开天窗式的金属安全线,底纹中有“RSKS”组成的防伪浮雕文字。

2. 网站防伪查询及增值服务获取:刮开防伪标识中的涂层,获取防伪码。登录中国人事考试图书网(<http://rsks.class.com.cn>),即可按照提示查询真伪,同时还可获得网站提供的增值服务。

3. 粘贴位置:封面左下方。

中国人事出版社出版发行

(北京市惠新东街 1 号 邮政编码:100029)

*

河北省零五印刷厂印刷装订 新华书店经销

787 毫米×1092 毫米 16 开本 12.5 印张 317 千字

2014 年 5 月第 1 版 2014 年 5 月第 1 次印刷

定价:50.00 元

售书网站:中国人事考试图书网

网址:<http://rsks.class.com.cn>

咨询电话:400-606-6496/010-64962347

版权专有 侵权必究

如有印装差错,请与本社联系调换:010-80497374

我社将与版权执法机关配合,大力打击盗印、销售和使用盗版图书活动,敬请广大读者协助举报,经查实将给予举报者奖励。

举报电话:010-64954652



前言

为做好全国经济专业技术资格考试工作,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,根据最新修订的《经济专业技术资格考试大纲》,结合我国的社会经济发展和方针、政策及法律法规的变化,特别是“十二五”规划和党的十八届三中全会有关精神和内容,我们在认真听取专家和应试人员意见的基础上,组织专家对《全国经济专业技术资格考试用书》进行了重新编写,供广大应试人员和有关人员学习参考。

书中疏漏及不足之处,恳请指正。

人力资源社会保障部人事考试中心

2014年5月16日

目 录

第一章 房地产概述	(1)
第一节 房地产	(1)
第二节 房地产权利	(10)
第三节 房地产市场	(13)
第四节 房地产业	(21)
第二章 我国土地基本制度	(24)
第一节 土地所有制	(24)
第二节 土地管理制度	(25)
第三节 城镇国有土地使用制度改革	(28)
第四节 国有建设用地使用制度	(30)
第三章 我国房屋基本制度	(34)
第一节 房屋所有制	(34)
第二节 城镇住房制度改革	(35)
第三节 城镇住房供应体系	(39)
第四节 住房公积金制度	(47)
第四章 房地产开发	(55)
第一节 房地产开发概述	(55)
第二节 房地产开发企业	(58)
第三节 房地产开发投资决策	(60)
第四节 房地产开发前期准备	(61)
第五节 房地产开发建设	(69)
第五章 房地产估价	(72)
第一节 房地产估价概述	(72)
第二节 房地产价格和价值	(78)
第三节 房地产估价原则	(90)
第四节 房地产估价程序	(92)
第五节 房地产估价方法	(95)
第六章 房地产经纪	(100)
第一节 房地产经纪概述	(100)
第二节 房地产经纪人员和机构	(104)
第三节 房地产交易及其流程	(109)
第四节 房地产经纪业务流程	(118)
第五节 房地产经纪活动及其监管	(121)



第七章 物业管理	(124)
第一节 物业管理概述	(124)
第二节 物业管理基本内容	(127)
第三节 物业管理基本理论	(130)
第四节 物业管理主要阶段	(134)
第五节 物业管理基本制度	(141)
第八章 房地产登记	(149)
第一节 房地产登记概述	(149)
第二节 房屋登记	(151)
第三节 土地登记	(157)
第四节 房地产面积	(162)
第五节 房地产图	(168)
第九章 房地产税收	(170)
第一节 房地产税收概述	(170)
第二节 房地产交易环节税收	(172)
第三节 房地产持有环节税收	(179)
第四节 房地产开发环节税收	(181)
房地产经济专业知识与实务(初级)模拟试卷	(184)

第一章 房地产概述

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基本上与不动产同义,是不动产的俗称,是指土地以及建筑物和其他土地附着物,是实物、权益和区位的结合体。一套住房是一种房地产,一块空地、一栋办公楼、一座商场、一个宾馆、一幢厂房等房屋和土地,也都是一种房地产。

在法律上,通常把财产或者物分为不动产和动产两大类。例如,《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。”一种财产是属于不动产还是动产,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(如树木和安装在房屋中的给水、排水、采暖、电梯等设备),属于不动产。

进一步理解房地产的概念,一方面还要弄清什么是土地、建筑物和其他土地附着物,另一方面还要弄清什么是实物、权益和区位。

(二) 土地、建筑物和其他土地附着物的概念

1. 土地的概念

人们对于什么是土地,有许多不同的认识和定义。从房地产经济的角度看,土地是一个空间,但该空间不是平面的,而是三维立体的,具体是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。如图 1—1 所示,一宗土地的空间范围可分为 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。

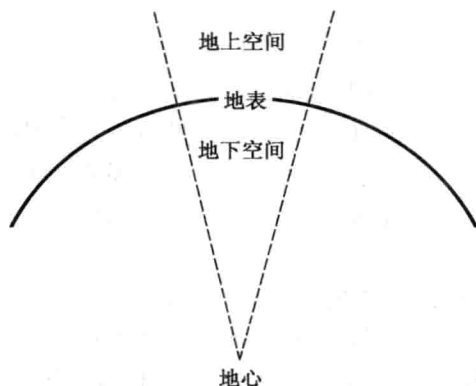


图 1—1 土地的空间范围

一宗土地的地表范围,是指该土地在地表上的“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,但因为人们在地表上划分界线,所以形成了一块一块或者一宗一宗的土地,也使每块或每宗土地有了平面界址、形状和面积。一宗土地的地上空间范围,从理论上讲,是从该土地的地表边界向上扩展到无限天空的空间。一宗土地的地下空间范围,从理论上讲,是从该土地的地表边界呈锥形向下延伸到地心的空间。但在现代法律规定中,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

建筑物是最主要的土地附着物,有广义和狭义两种含义。广义的建筑物不仅包括房屋,还包括构筑物。狭义的建筑物主要指房屋,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,供人在里面居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或者进行其他活动的建筑物,一般是由建筑材料、建筑构配件和建筑设备(如给排水、卫生、燃气、照明、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,如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

3. 其他土地附着物的概念

土地附着物也称为地上附着物、地上定着物。其他土地附着物是建筑物以外的土地附着物,是指附属或结合在土地或建筑物上,从而成为土地或建筑物的从物,应随着土地或建筑物的转让而一并转让的物,但当事人另有约定的除外。

其他土地附着物与土地或建筑物通常在物理上不可分离,即使可以在物理上进行分离,但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、建筑物的价值明显减损。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,镶嵌在墙里或直接画在墙上的画等。仅仅是放进土地或建筑物中,置于土地或建筑物的表面,或者与土地、建筑物毗连者,如摆放在房屋内的家具、电器,停放在车库里的汽车,挂在墙上的画,在地上临时搭建的帐篷、戏台等,不属于其他土地附着物。但房屋的钥匙之类可以移动的物,本质上属于不动产的范畴。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附着物的,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,其他土地附着物往往被视为土地或建筑物的组成或附属部分,因此通常把房地产简化为包括土地和建筑物两大部分。

(三) 房地产实物、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、建筑结构、设施设

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,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,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、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,如屋顶或外墙面可出售或出租给广告公司做广告获得经济收入。

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、设施设备、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,成了房地产的重要组成部分。房地产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,以及进出该房地产的方便程度,包括从别的地方到该房地产的可及性和从该房地产去别的地方的便捷性。某些房地产受单行道、道路隔离带、立交桥、人行天桥、交通出入口方位等的影响,其“进来”与“出去”的方便程度是不同的。

衡量区位优劣最常见、最简单的指标是距离。距离可分为空间直线距离、交通路线距离、交通时间距离和经济距离。空间直线距离是最简单、最基础的距离,但在路网不够发达和地形复杂的地区(如山地城市),它往往会失去意义。交通路线距离是指通过道路等来连接的距离,有时受路况(包括路面、交通流量等状况)、交通管制等的影响,虽然距离不远,但通达性可能不好,特别是在时间对人们越来越宝贵的情况下。交通时间距离从理论上讲更为科学,但在实际中往往被误用而产生误导,原因主要是测量所用的交通工具、所处时段不能反映真实的交通时间。例如,大城市的某些房地产广告所称的商品房交通方便、15分钟车程即可到达,可能是在交通流量很小的夜间、用速度很快的高级小轿车测量的,而对依靠公共汽车上下班的购房者来说,在上下班时段可能需要1小时才能到达。因此,在使用交通时间距离时应采用该房地产有代表性的使用者适用的交通工具和出行时段来测量。另外,有些房地产虽然来往所需的交通时间较短,但要经过较高收费的道路或桥梁、隧道等,这样即使节省了交通时间,但可能并不经济。经济距离是更科学但较复杂的一种距离,它是把交通时间、交通费用统一用货币来衡量,以反映距离。

虽然任何资产在某一时间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,价值与区位密切相关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,价值会有所不同,甚至差异很大。

二、房地产的重要性

房地产是一种极为重要而又量大面广的财产。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。人们拥有房地产,有助于增强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%,即其他的所有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又十分重要的资源,如耕地;有的房地产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,如普通住宅;有的房地产是一种奢侈品、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来确定,有时又按照投资品定价的预期收益特别是预期转让价格来确定。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出租或者自用以获取期间收益,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

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[M].北京:经济科学出版社,2002.

② 余明.资产价格、金融稳定与货币政策[M].北京:中国金融出版社,2003.

③ [美]陈淑贤等.房地产投资信托[M].北京:经济科学出版社,2004.

可移动、独一无二、寿命长久、供给有限、价值较大、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,也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。

(三)寿命长久

尽管土地可能塌陷、被洪水淹没或者荒漠化等,但它在地球表面所标明的场所,作为空间是永存的。实际上,人们对土地只要给予适当的保护,土地的生产力或利用价值一般不会丧失,能够一次又一次地被反复利用。因此,可以说土地具有不可毁灭性(也称为永续性)。而其他物品,都会在使用中磨损,经过一定期限或者较长久的使用之后,最终会报废,丧失使用价值。

建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性,但其寿命通常可达数十年甚至上百年。在正常情况下,建筑物很少发生自然倒塌,通常是为了土地的更好利用或更高价值才会被拆除。

由于寿命长久,房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但需要指出的是,从具体占用者的角度来看,土地在某些情况下是有寿命的,特别是通过出让方式取得的建设用地使用权是有使用期限的。目前,建设用地使用权出让的最高年限,居住用地为70年,工业用地为50年,教育、科技、文化、卫生、体育用地为50年,商业、旅游、娱乐用地为40年,综合或者其他用

地为50年。以出让方式取得建设用地使用权的,转让房地产后,受让人的使用期限不得超过原出让合同约定的使用期限减去原土地使用者已经使用期限后的剩余期限。建设用地使用权期间届满的,除了住宅建设用地使用权自动续期之外,非住宅建设用地使用权人未申请续期;或者虽然申请续期但未获批准;续期的到续期届满;建设用地使用权由国家无偿收回。因此,坐落位置很好、建筑物状况也很好的房地产,可能由于土地使用期限较短而价值较低。

(四)供给有限

土地是大自然的产物,人工生产不出来,地表面积基本上是固定不变的,因此土地总量不可增加。土地的这种特性被称为有限性和不可再生性。但是对于狭义的土地(可用的陆地)来说,如果地价高到一定的程度,可以吸引人们移山填海或者将荒漠改造为良田,从而“创造”出可用的土地来。日本、新加坡等国家和中国香港、澳门地区,都有填海造地的大量实例。例如,日本的关西机场就是用填海的方式建成的。即使如此,这种“造地”的数量相对于现存的土地数量也是微不足道的。由于土地具有有限性和不可再生性,特别是区位较好的土地供给有限,导致了建筑物特别是区位较好的建筑物数量也是有限的。

房地产的供给有限特性,使得房地产具有独占性。一定区位特别是好区位的房地产被人占用之后,占用者可以获得生产或生活的场所,享受特定的光、热、空气、雨水和风景(如海水、阳光、沙滩),或者可以支配相关的自然资源和生产力。在市场经济中,除了占用者之外,他人除非支付相当的代价,否则无法享有。

(五)价值较大

与一般物品相比,房地产不仅单价高,而且总价大。从单价高来看,每平方米土地或每平方米建筑面积房屋的价格,少则数百元,多则数千元甚至上万元,繁华商业地段经常有“寸土寸金”之说。从总价来看,房地产不可以按照平方米之类的小单位零星消费,必须有一定的规模(如面积),因此,可供利用的一块土地或者一套住房的价值,比一件家具或者一台电视机的价值要大得多,一般在10万元以上。对于普通居民来说,购买一套普通商品住宅通常需要其一生的积蓄。至于一幢别墅、一座商场的价值就更大了,通常为上百万元,甚至上千万、上亿元。

(六)用途多样

用途多样特性也称为用途的竞争、转换及并存的可能性,主要是空地所具有的,土地上一旦建造了建筑物,用途即被限定,通常难以改变,因为可能受到原有建筑结构等的限制而不能改变,或者改变的费用很高而在经济上不可行。当然,也有随着交通条件、周围环境等的变化,将原厂房改造为办公楼、超级市场或者拆除重新利用的大量实例。

多数土地就其本身来看,可以有多种不同的用途,如可用于林业、农业、工业、居住、办公、商业等。如果愿意的话,即使是城市商业中心的土地,也可以用来种植农作物,而且该农作物可能与在农地上长得一样好。在不同用途中还可以选择不同的利用方式,例如居住用途有普通住宅、高档公寓和别墅,有老年公寓、青年公寓和学生公寓,既可以建平房,也可以建多层楼房或者高层建筑。

房地产虽然具有用途多样的特性,但现实中房地产的用途并不是可以随意决定的。房地产的利用一方面要符合城市规划等的规定,另一方面存在着不同用途以及利用方式之间的竞争和优选问题。在市场经济中,房地产所有者趋向于将房地产用于预期可以获得最高收益的用途和利用方式。从经济角度来看,土地利用选择的先后顺序一般是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

（七）相互影响

一般的物品可以移动,其使用基本上是孤立的,通常很少会影响到他人。而房地产是不可移动的,其利用通常会对周围的房地产产生影响;反过来,周围房地产的利用状况也会对该房地产产生影响。例如,影响到通风、采光、日照、视野、可视性,使环境美化,或者带来人流、噪声等。因此,房地产具有相互影响的特性。从而一宗房地产的价值不仅与其自身的状况直接相关,而且与其周围房地产的状况密切相关,受其邻近房地产利用的影响。例如,在一幢住宅附近建造一座工厂或者垃圾站、公共厕所等,可导致该住宅的价值下降;而如果在该住宅旁边兴建一个花园、开辟一块绿地等,可使其价值上升。修筑一条道路或者建造一个购物中心,对其周边房地产的价值也有很大的影响。正是由于房地产具有相互影响特性,产生了“相邻关系”,并且法律规定“不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系”。

（八）易受限制

房地产由于具有不可移动、相互影响的特性,并且是各种生产、生活活动都不可缺少的基础要素,关系民生及社会、经济稳定,所以世界上几乎所有的国家和地区,对房地产的利用、交易等都是一些限制,甚至是严格管制的。

政府对房地产的限制一般是通过管制权、征收权、征税权和充公权来实现的。

房地产易受限制的特性还表现在,由于房地产不可移动(不可搬走、不可携带)、不可隐藏、流动性差,所以难以逃避未来制度、政策等变化的影响。这一点既说明了房地产投资的风险性,也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。一般地说,在社会动乱、战争年代,房地产价格低落,而动产特别是食品、黄金的价格暴涨;在社会安定、经济发展时期,房地产价格往往有上升的趋势,而动产的价格趋于平稳或者低落(不考虑通货膨胀因素)。

（九）难以变现

难以变现也称为变现能力弱、流动性差。变现能力是指在没有过多损失的情况下,将非现金财产转换为现金的速度。凡是能够随时、迅速转换为现金且没有损失或者损失较小的,称为变现能力强;反之,称为变现能力弱。

房地产由于具有价值较大、独一无二、不可移动等特性,加上交易手续较复杂、交易税费较多等原因,使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生,一旦需要买卖,通常需要经过一个较长时间才能脱手。例如需要数月甚至一两年才能找到合适的买者,讨价还价的时间一般也较长。因此,房地产与存款、股票、债券、黄金等相比,变现能力弱。当房地产权利人急需而不得不将房地产快速转换为现金时,只有以相当幅度的降价为代价才能实现;有时即使作了相当幅度的降价,可能在短期内也找不到合适的买者。值得注意的是,这里只是讲相当幅度的降价,没有讲无限制地降价。从理论上讲,没有卖不出去的商品,只有卖不出去的价格。只要价格低到一定程度,总会有人购买。

（十）保值增值

一般说来,豆腐、牛奶之类易腐烂变质的物品,经过一段时间之后,其价值会完全丧失;计算机、电视机之类高科技产品,随着新技术新工艺的不断出现,生产效率提高,生产成本降低,更好的产品面世,其价值会大幅度降低。但是,房地产由于寿命长久、土地面积不能增加,其价值通常可以得到保持,甚至随着时间的推移,价值会自然增加,即自然增值。

房地产的保值增值特性是从房地产价格变化的总体趋势来讲的,是波浪式上升的,不排除房地产价格随着社会经济发展的波动而波动,房地产本身的功能变得落后或者环境景观恶化

导致的房地产贬值,甚至过度投机、房地产泡沫破灭后出现的房地产价格大幅度下落。在某些情况下,房地产价格出现长时期的连续下降也是可能的。

五、房地产的分类

可以根据不同的需要,按照不同的标准,从不同的角度对房地产进行分类。下面介绍五种房地产分类。

(一)按照房地产用途的分类

按照房地产的用途,首先可以把房地产分为居住房地产和非居住房地产两大类,非居住房地产又可分为商业房地产、办公房地产、工业房地产、农业房地产和特殊用途房地产,具体可以细分为下列10类。

(1)居住房地产:是指供家庭或个人居住使用的房地产,又可分为住宅和集体宿舍两类。住宅是指供家庭居住使用的房地产,又可分为普通住宅、高档公寓和别墅。集体宿舍又可分为单身职工宿舍、学生宿舍等。

(2)办公房地产:是指供处理各种事务性工作使用的房地产,即办公楼,又可分为商务办公楼(俗称写字楼)和行政办公楼两类。

(3)商业房地产:是指供出售商品使用的房地产,包括商业店铺、百货商场、购物中心、超级市场、批发市场等。

(4)旅馆房地产:是指供旅客住宿使用的房地产,包括宾馆、饭店、酒店、度假村、旅店、招待所等。

(5)餐饮房地产:是指供顾客用餐使用的房地产,包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。

(6)体育和娱乐房地产:是指供人健身、消遣使用的房地产,包括体育场馆、保龄球馆、高尔夫球场、滑雪场、影剧院、游乐场、娱乐城、康乐中心等。

(7)工业房地产:是指供工业生产使用或直接为工业生产服务的房地产,包括厂房、仓库等。工业房地产按照用途,又可分为主要生产厂房、辅助生产厂房、动力用厂房、储存用房屋、运输用房屋、企业办公用房、其他(如水泵房、污水处理站等)。

(8)农业房地产:是指供农业生产使用或直接为农业生产服务的房地产,包括农地、农场、林场、牧场、果园、种子库、拖拉机站、饲养牲畜用房等。

(9)特殊用途房地产:包括汽车站、火车站、机场、码头、医院、学校、博物馆、教堂、寺庙、墓地等。

(10)综合用途房地产:是指具有上述两种以上(含两种)用途的房地产,如商住楼。

(二)按照房地产开发程度的分类

按照房地产的开发程度,可以把房地产分为下列5类。

(1)生地:是指不具有城市基础设施的土地,如农地、荒地。

(2)毛地:是指具有一定的城市基础设施,有地上物(如房屋、围墙、电线杆、树木等)需要拆除或迁移但尚未拆除或迁移的土地。

(3)熟地:是指具有较完善的城市基础设施且场地平整,可以直接在其上进行房屋建设的土地。按照基础设施完备程度和场地平整程度,熟地又可分为“三通一平”“五通一平”“七通一平”等的土地。“三通一平”,一般是指通路、通水、通电和场地平整;“五通一平”,一般是指具有了道路、供水、排水、电力、电信等基础设施条件以及场地平整;“七通一平”,一般是指具有了道路、供水、排水、电力、电信、燃气、热力等基础设施条件以及场地平整。

(4)在建工程:是指建筑物已开始建造但尚未竣工、不具备使用条件的房地产。该房地产

不一定正在开发建设之中,也可能停工了多年,因此在建工程包括停缓建工程。另外,有些在建工程从另一角度通常又称为“房地产开发项目”。

(5)现房:是指已建造完成、可直接使用的建筑物及其占用范围内的土地。现房按照新旧程度,又可分为新的房地产(简称新房)和旧的房地产(简称旧房)。其中,新房按照装饰装修状况,又可分为毛坯房、粗装修房和精装修房。

(三)按照房地产实物形态的分类

按照房地产的实物形态,可以把房地产分为下列9类。

(1)土地。又可分为无建筑物的土地(即空地)和有建筑物的土地。

(2)建筑物。又可分为已建造完成的建筑物和尚未建造完成的建筑物。已建造完成的建筑物又可分为新的建筑物和旧的建筑物。尚未建造完成的建筑物又可分为正在建造的建筑物和停缓建的建筑物。

(3)土地与建筑物的综合体。又可分为土地与已建造完成的建筑物的综合体即现房和土地,与尚未建造完成的建筑物的综合体即在建工程或房地产开发项目。

(4)房地产的局部。例如,不是整幢房屋,而是其中的某层、某套。

(5)未来状况下的房地产。其中最常见的一种是期房。期房是指目前尚未建造完成而以将来建造完成后的建筑物及其占用范围内的土地为标的的房地产。

(6)已经灭失的房地产。例如,已被拆除的房屋,已被火灾、地震等灾害完全损毁的房屋。

(7)现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分。例如,建筑物的装饰装修部分,房地产受损状况与完好状况的差异部分。不可修复的房地产损害造成的房地产价值减损评估,通常是分别评估房地产在完好状况下的价值和在受损状况下的价值,然后将两者之差作为价值减损额。

(8)以房地产为主的整体资产或者包含其他资产的房地产。例如,正在运营、使用的宾馆、餐馆、商场、汽车加油站、高尔夫球场、影剧院、游乐场、码头。

(9)整体资产中的房地产。例如,一个企业中的土地或房屋。

(四)按照房地产是否产生收益的分类

按照房地产是否产生收益,可以把房地产分为收益性房地产和非收益性房地产两大类。收益性房地产是指能直接产生租赁收益或其他经济收益的房地产,包括住宅(特别是其中的公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产,例如,未开发的土地、行政办公楼、教堂、寺庙等。

判定一宗房地产是收益性房地产还是非收益性房地产,不是看该房地产目前是否正在直接产生经济收益,而是看该种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。例如,某套公寓或某幢写字楼目前尚未租出而空置着,没有直接产生经济收益,但仍然属于收益性房地产。因为同类的公寓和写字楼大量存在着出租现象,在直接产生经济收益。

(五)按照房地产经营使用方式的分类

房地产的经营使用方式主要有销售、出租、营业和自用4种。按照房地产的经营使用方式,可以把房地产分为4类:①销售的房地产;②出租的房地产;③营业的房地产;④自用的房地产。

有的房地产既可以销售,也可以出租、营业,如商店、餐馆。有的房地产可以出租、销售,也可以自用,如公寓、写字楼。有的房地产主要是营业,如宾馆、影剧院。有的房地产主要是自

用,如行政办公楼、学校、特殊厂房。

第二节 房地产权利

一、房地产权利的种类

我国目前的房地产权利主要有所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、地役权、抵押权和租赁权。上述房地产权利中,所有权以外的权利,统称为他项权利;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。因此,债权又称为“对人权”“相对权”。物权是权利人在法律规定的范围内对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利。由于物权是直接支配物的权利,所以物权又称为“绝对权”;物权的权利人享有物权,任何其他人都不得非法干预,物权的义务人是物权的权利人以外的任何其他人,因此物权又称为“对世权”。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,建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、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。

二、房地产所有权

(一) 房地产所有权的概念和权能

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。房地产所有权人通常又称为房地产所有人、所有者。

所有权的上述占有、使用、收益和处分四项内容,在理论上通常被认为是所有权具有的四项基本权能。

(1) 占有:是对房地产的实际掌握和控制。拥有一宗房地产的一般前提就是占有,这是房地产所有权人直接行使所有权的表现。所有权人的占有受法律保护,不得非法侵犯。占有通常为所有权人行使,但也可依法或者依所有权人的意志交由非所有权人行使。因此,所有权和占有既可结合又可分离。

(2) 使用:是对房地产的运用,以便发挥房地产的使用价值。拥有房地产的目的一般是为了使用。但房地产所有权人可以自己使用,也可以授权他人使用。在使用权交由非所有权人行使的情况下,所有权人并不丧失所有权。这些都是所有权人行使使用权的行为。因此,使用权和所有权既可结合又可分离。

(3) 收益:是通过房地产的占有、使用等方式取得经济利益。使用房地产并获得收益是拥有房地产的目的之一。收益也包括孳息。孳息分为天然孳息和法定孳息。例如,果树结果属于天然孳息,出租房屋所得租金属于法定孳息。

(4) 处分:是对房地产在事实上和法律上的最终处置,包括出租、出卖、赠与、抵押等。处分权一般由所有权人行使,但在某些情况下,非所有权人也可以有处分权。例如,土地所有权人可授权土地使用权人行使部分处分权。

占有、使用、收益和处分四项基本权能,构成所有权完整的权能结构。如果说所有权是一级权能,则占有、使用、收益和处分等权利是二级权能。二级权能具有相对的独立性,它们在一定的条件下同一级权能相分离时,一级权能不会因此而丧失,其条件是拥有二级权能者对所有权人应尽一定的义务或者在一定期限后将分离的二级权能复归于所有权人。

(二) 房地产所有权的特性

房地产所有权具有下列特性。

(1) 完全性。房地产所有权是就房地产为一般支配的完全权。所有权作为一般的支配权,是用益物权、担保物权等他物权的源泉。与所有权不同,他物权仅在使用收益上于一定范围内有支配权。

(2) 整体性。或者称为单一性。房地产所有权对房地产有统一支配力,是整体的权利,不能在内容或者时间上加以分割。房地产所有权人可以在其房地产上设定他物权,即使其房地产的占有、使用、收益和处分等权能分别归他人享有,但房地产所有权人的所有权性质不受影响。

(3) 恒久性。所有权有永久性,其存在没有存续期间,不因时效而消灭。

(4) 弹性性。房地产所有权人在其房地产上为他人设定权利,即使所有权的所有已知表征权利均被剥夺,仍然潜在地保留其完整性,这种剥夺终止后,所有权当然地重新恢复其圆满状态。当房地产被他人非法占有时,无论被任何人或任何组织控制,房地产所有权人都有权索回。

(5) 绝对性。与债权相比,所有权不待他人积极作用而实现。而债权的行使必须以债务人的积极协助(即履行债务)为条件。

(三) 房地产所有权的种类

房地产所有权可分为单独所有、共有和建筑物区分所有权三种。单独所有是指房地产由一个单位或个人享有所有权。共有是指房地产由两个以上单位或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(该部分通常为单独所有,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。

房地产所有权具体有土地所有权和房屋所有权。我国现行的房地产所有制是土地只能为国家所有和集体所有,房屋可以私人所有,其中住宅主要为私人所有。因此,我国的土地所有权只有国家所有权和集体所有权两种,房屋所有权则有国家所有权、集体所有权和私人所有权三种。

三、房地产他项权利

(一) 建设用地使用权

建设用地使用权也称为国有建设用地使用权,过去称为国有土地使用权,简称土地使用权,是指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。按照取得方式,建设用地使用权分为出让、划拨、租赁、作价出资(入股)和授权经营等方式取得的建设用地使用权。