

普通高等教育房地产开发与管理

“十二五”规划教材

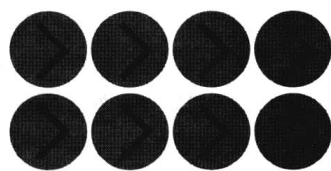
REAL
ESTATE

房地产估价

付光辉 主编
夏 敏 封海洋 副主编



化学工业出版社



普通高等教育房地产开发与管理

“十二五”规划教材

房地产估价

付光辉 主编

夏 敏 封海洋 副主编



化学工业出版社

· 北 京 ·

本书根据当前房地产市场发展的需要,结合最新的政策和实践成果,系统地介绍了房地产估价有关方面的内容,包括房地产估价概述、房地产估价方法、国有土地上房屋征收评估、基准地价更新与地价动态监测,以及房地产估价程序与典型国家(地区)房地产估价制度等。本书不仅涵盖了市场比较法、收益法等房地产估价的一些基本理论和方法,还详细介绍了国有土地上房屋征收评估、房地产损害赔偿估价、房地产评税、基准地价更新与地价动态监测等最新研究成果。本书在注重基本理论的基础上,更侧重于对各种估价方法的实际应用,每种方法都配有相应的案例,每个案例均引自估价师考试真题和评估公司真实的评估报告。

· 本书有很强的实用性和示范性,不仅可以作为高等院校、高职高专院校“房地产估价”这门课程的教材,亦可用于房地产估价、土地估价行业培训考试用书、继续教育用书,还适合于参加房地产估价师、土地估价师考试的业内人士阅读参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/付光辉主编. —北京:化学工业出版社, 2011.7

普通高等教育房地产开发与管理“十二五”规划教材

ISBN 978-7-122-11548-5

I. 房… II. 付… III. 房地产价格-估价-高等学校-教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 113934 号

责任编辑:唐旭华

文字编辑:郑直

责任校对:王素芹

装帧设计:尹琳琳

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印装:大厂聚鑫印刷有限责任公司

787mm×1092mm 1/16 印张 18¼ 字数 473 千字 2011 年 8 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价: 36.00 元

版权所有 违者必究

普通高等教育房地产开发与管理“十二五”规划教材

编审委员会

主 任	聂琦波			
副 主 任	吴翔华	瞿富强		
委 员	聂琦波	郭宗逵	吴翔华	瞿富强
	付光辉	张晓牧	姚玉蓉	封海洋
	蒋黎暄	钟萍萍	陈江红	

本书编写人员

(按姓氏笔画排序)

马 欣 (南京林业大学)
付光辉 (南京工业大学)
刘少丽 (南京信息工程大学)
李鑫锋 (淮海工学院)
封海洋 (淮阴师范学院)
夏 敏 (南京农业大学)

编写说明

自1998年起房地产行业迎来高速发展的阶段,但该行业的人才培养一直相对滞后,在1998年教育部进行了专业目录调整之后,有的院校采用工程管理专业(房地产管理方向)的形式招生,有的采用工商管理专业(房地产管理方向)的形式招生,还有的采用土地资源管理专业(房地产管理方向)的形式招生。自2002年开始,已出现了直接用“房地产经营管理专业”(目录外专业)招生的院校,而且数量在逐渐增多。2011年,教育部已正式将“房地产开发与管理专业”重新列入到专业目录中。此外,高职高专目前采用“房地产管理”或“房地产经营管理”作为专业名称的就更多了。

众多院校的选择充分说明了该专业的市场需求现状与前景,然而该专业目前使用的教材却良莠不齐,有的教材内容陈旧,有的教材体系不完整,导致任课教师很难选择到合适的教材,因此由南京工业大学牵头,多所高校的专任教师共同参与的“普通高等教育房地产开发与管理‘十二五’规划教材”正是弥补了市场的空白。

本套教材的主要特点如下。

(1) 广泛性。房地产开发与管理专业方向的学生需要综合的、广博的知识,这使得该套教材所涉及的课程数目多,横跨房地产业、管理、经济、法律等多个学科。组织这个课程体系的难度很大,但在编写中注重了理论分析的准确、清晰、简明,反映经典的和最新的理论研究成果。

(2) 新颖性。我国已经加入WTO,我国的房地产行业的发展、房地产人才的培养必须与国际接轨,在教材中必须既符合我国的国情,又要反映国际上最新的内容,能够反映最新的、常用的、规范的操作内容和最新的政策与法规,最新的历史数据等。因此,该套教材在编撰过程中注重吸收了国外教材的长处,穿插大量的、最新的、综合性的实际案例及图片、实景照片、复习思考题等,帮助学生深入理解理论知识,增强学习兴趣,增强实践动手能力与灵活运用理论知识的能力。

(3) 规范性。本套教材参考了高等学校工程管理专业(含房地产管理)指导委员会制定的培养方案及课程教学大纲的要求、课时分配来设计教材体系与教材容量。使每门课有自己完整的知识体系,又要求尽可能多地介绍一些新的内容,以扩大学生的知识面。

(4) 相关性。在过去相关专业的教学体系中,有些课程内容有明显的重叠和内容不全,必须既尽量减少课程之间内容的重叠,又作一些补缺。在本套教材的策划和编写过程中,除了十分注重上述这些矛盾和问题的解决之外,编委会与各主编还将充分考虑到房地产管理与工程管理专业、土木工程专业之间的相关性,因此,在教材的编写体系与内容上兼顾了这些专业的需要,也可为这些专业所采用。

(5) 实践性。本套教材参编的教师都长期在房地产管理及其相关专业从事专业课程的科研、教学工作,具有丰富的研究成果和教学经验,曾编写过许多教材。有的老师还曾参加过国家级、省部级规划教材的编写,同时他们都参与了大量的房地产行业的实践,为本套教材内容上的新颖、实用提供了有力的保证。

总之,本套规划教材着重强调基本理论与实证分析相结合,在内容上既有系统性,又有

很强的可读性、实用性和示范性，同时注重吸收了建筑学、工程经济学、市场营销学、项目管理学、建筑策划理论、风险管理理论等相关学科的最新成果。每位主编都有多年教学和实践的经验，各书的书名是传统的，但在对具体内容充分把握后，能够对目前房地产教材及参考用书编写的传统结构有所突破，以方便读者更好地掌握课程精髓为目的，以创新为核心，重新构架全书的结构。本书不仅可以作为高等院校本科生、高职高专学生的教材，也可以作为房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构、房地产市场管理部门的从业人员参考用书、继续教育用书。

普通高等教育房地产开发与管理“十二五”规划教材

编审委员会

2011年7月

前言

改革开放三十年来,我国的房地产业发展取得巨大成就。房地产成为人们最主要、最广泛、最重要,也是人们最看重的财产之一,一般占社会总财富的50%~70%。根据世界银行提供的数据,中国城镇居民住房资产占家庭总资产的比重超过50%。2007年《物权法》的出台和党的十七大提出的“创造条件让更多群众拥有财产性收入”,使人们的财产保护意识越来越强。特别是近些年来,房地产业不断发展壮大,房地产市场发展迅猛,房地产估价面临着新的挑战和发展机遇。目前,我国各类房地产估价、土地估价等中介机构近万家,提供房地产评估、土地评估等中介服务的注册估价师约有5万人。随着当前房地产市场的火爆,估价师的数量还会迅速增长,房地产估价的领域与问题也会越来越多,如房地产估价师、土地估价师作为房地产价值评估专业人士,不仅要有能力,还要有公信力,可以为在和解、调解、仲裁和诉讼中确定赔偿金额提供参考依据。因此,更需要人们对房地产估价诸多理论和实践问题继续探索。基于上述目的和为了满足工程管理、房地产经营与管理、土地资源管理等专业教学的需要,我们在多年教学的基础上编写了本书。

全书共分13章,包括房地产估价概述、估价基本理论、市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法、其他估价方法、国有土地上房屋征收评估、基准地价更新与地价动态监测、房地产评税以及房地产估价程序与典型国家(地区)房地产估价制度等。

本书是根据当前房地产市场发展的需要,结合最新的政策和实践成果,系统地介绍房地产估价有关方面的内容,不仅涵盖房地产估价的一些基本理论与方法,如市场比较法、收益法等,还详细介绍了国有土地上房屋征收评估、房地产损害赔偿估价、房地产评税、基准地价更新与地价动态监测等最新研究成果。

在本书编写过程中我们体会到,房地产估价是一门实践性、应用性很强的学科,也是年轻的、发展中的学科,它需要从事房地产理论工作和实际工作的专家、学者们和估价师们共同去完善和发展。我们认为,每一本新书都应当比前人或多或少地有所进步、有所提高,不能只是简单的重复,本书的编写人员也正是这样努力去做的。

本书由多所高校房地产估价教师联合撰写,由南京工业大学付光辉副教授任主编,南京农业大学夏敏副教授、淮阴师范学院封海洋任副主编。写作分工如下:南京林业大学马欣博士,第1、2章;南京信息工程大学刘少丽博士,第3、4章;淮海工学院李鑫锋,第5、6章;付光辉,第7、10、12章;封海洋,第8、9章;夏敏,第11、13章。全书由付光辉进行统稿。

本书配套电子课件可免费提供给采用本书作为教材的大专院校使用,如有需要可联系 cipedu@163.com 索取。

在本书的编写过程中,得到了江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司暨南京工业大学天诚不动产研究所梁国庆所长、吴翔华所长以及印长江等的大力支持,也参阅了大量专业教材、专著和论文,在此深表谢意。陈慧博士、马永同志对本书书稿进行了文字整理工作,在此也表示谢意。由于我们编写水平有限,加之时间短促,书中不足之处在所难免,敬请同行和读者批评指正。

编者

2011年7月

目 录

1 房地产估价概述	1	2.3 地价理论	43
1.1 房地产的概念与特性	1	2.3.1 马克思地价理论	43
1.1.1 房地产的概念	1	2.3.2 现代西方地价理论	44
1.1.2 房地产特征	3	2.3.3 房地产价格形成	45
1.1.3 房地产分类	6	2.3.4 房地产价格特点	45
1.2 房地产估价概念与特征	9	2.4 产权理论	47
1.2.1 房地产估价的概念	9	2.4.1 产权	47
1.2.2 房地产估价的特征	11	2.4.2 物权	47
1.2.3 房地产估价的必要性	12	2.4.3 所有权	49
1.3 房地产估价原则	14	2.4.4 我国房地产产权类型	50
1.3.1 合法原则	15	思考题	55
1.3.2 预期收益原则	16	3 市场比较法	56
1.3.3 最有效使用原则	17	3.1 市场比较法的基本原理	56
1.3.4 替代原则	17	3.1.1 基本概念	56
1.3.5 动态原则	18	3.1.2 理论依据	56
1.3.6 供需原则	19	3.1.3 基本公式	57
1.3.7 贡献原则	19	3.1.4 特点与适用范围	58
1.4 房地产价格影响因素	20	3.2 市场比较法的估价步骤	59
1.4.1 宏观因素	20	3.2.1 搜集交易案例	59
1.4.2 区域因素	22	3.2.2 选择比较案例	60
1.4.3 个别因素	22	3.2.3 比较项目修正	61
1.5 房地产估价行业的发展情况	23	3.2.4 计算比准价格	63
1.5.1 国外发展状况	23	3.3 应用案例	64
1.5.2 我国大陆房地产估价行业发展状况	24	思考题	74
思考题	27	4 收益还原法	75
2 房地产估价理论基础	28	4.1 收益还原法的基本原理	75
2.1 区位理论	28	4.1.1 概念	75
2.1.1 区位理论的形成与发展	28	4.1.2 理论依据	75
2.1.2 农业区位论	29	4.1.3 基本公式	76
2.1.3 工业区位论	31	4.1.4 方法特点与适用范围	77
2.1.4 中心地理论	32	4.2 收益还原法的估价步骤	77
2.1.5 影响房地产区位的主要因素	35	4.2.1 应用收益还原法的房地产估价步骤	77
2.1.6 区位理论在房地产估价中的作用	36	4.2.2 应用收益还原法的土地估价步骤	83
2.2 地租理论	37	4.3 应用案例	86
2.2.1 地租的概念	38	思考题	92
2.2.2 地租形态	38	5 成本法	93
2.2.3 竞租原理	42	5.1 成本法的基本原理	93
2.2.4 地租理论在房地产估价中的指导作用	43	5.1.1 概念	93
		5.1.2 理论依据	93

5.1.3 基本公式	93	8.1.1 路线价法的基本原理	137
5.1.4 特点与适用范围	94	8.1.2 路线价法的估价步骤	139
5.2 应用成本法的房地产估价步骤	95	8.2 补地价	141
5.2.1 房地产价格构成	95	8.2.1 补地价的基本理论	141
5.2.2 重新购建价格的确定	96	8.2.2 补地价方法的实例计算	141
5.2.3 建筑物折旧	97	8.3 高层建筑地价分摊	142
5.2.4 房屋完损等级评定与建筑物的 耐用年限	101	8.3.1 高层建筑地价分摊的意义	142
5.3 成本逼近法评估地价的步骤	102	8.3.2 高层建筑地价分摊的类型	143
5.3.1 计算土地取得的费用	102	8.4 房地产损害赔偿估价	146
5.3.2 计算土地开发费用	103	8.4.1 房地产估价机构承担损害赔偿 估价的必然性	146
5.3.3 税费的计算	104	8.4.2 房地产损害赔偿估价的意义	147
5.3.4 计算投资利息	104	8.4.3 房地产损害赔偿的种类及损失 分析	147
5.3.5 计算投资利润	104	8.4.4 房地产损害赔偿估价的方法与 特点	148
5.3.6 土地增值收益确定	105	8.4.5 房地产损害赔偿估价的特殊性	149
5.3.7 计算、修正和确定估价结果	105	8.4.6 损害赔偿估价对估价人员多学科 知识及协调能力要求	151
5.4 应用案例	106	8.5 应用案例	151
思考题	113	思考题	152
6 假设开发法（剩余法）	114	9 国有土地上房屋征收评估	153
6.1 假设开发法的基本原理	114	9.1 国有土地上房屋征收评估的含义	153
6.1.1 概念	114	9.2 征收评估依据的法律、政策和评估 技术规范	153
6.1.2 理论依据	114	9.3 房屋征收评估的内涵和特点	155
6.1.3 基本公式	115	9.3.1 房屋征收评估的内涵	155
6.1.4 特点与适用范围	115	9.3.2 房屋征收评估的特点	155
6.2 假设开发法的估价步骤	116	9.4 房屋征收评估的原则	156
6.2.1 调查并掌握待估房地产基本 情况	116	9.5 房屋征收评估的方法选用	157
6.2.2 确定最佳开发利用方式	116	9.6 房屋征收批量评估方法与模式	159
6.2.3 估算开发周期	117	9.6.1 房屋征收评估方法	159
6.2.4 预测房地产开发完成后的 市场价值	117	9.6.2 房屋征收评估模式	161
6.2.5 估算开发成本和开发利润	117	9.7 房屋征收评估程序	162
6.2.6 计算试算价格、确定估价额	118	9.8 应用案例	164
6.3 应用案例	118	9.8.1 案例一：基于市场比较法的基准价格 修正法评估住宅征收补偿价格	164
思考题	123	9.8.2 案例二：综合评估案例	169
7 基准地价系数修正法	124	思考题	173
7.1 基准地价系数修正法的基本原理	124	10 基准地价更新与地价动态监测	174
7.1.1 概念	124	10.1 基准地价更新	174
7.1.2 理论依据	124	10.1.1 基准地价更新的必要性	174
7.1.3 基本公式	124	10.1.2 基准地价更新的原则	175
7.1.4 特点与适用范围	125	10.1.3 基准地价更新的技术路线	175
7.2 基准地价系数修正法的估价步骤	125	10.1.4 基准地价更新的思路	176
7.3 应用案例	126	10.1.5 基准地价更新的方法	176
思考题	136		
8 其他估价方法	137		
8.1 路线价法	137		

10.2	地价动态监测	179	12.2.1	房地产评税工作的特点	213
10.2.1	地价动态监测技术路线	179	12.2.2	房地产评税基本原则	215
10.2.2	地价区段划分	180	12.2.3	房地产评税与评估的联系与区别	217
10.2.3	地价监测点布设与审核	181	12.3	房地产评税的方法	218
10.2.4	监测点地价评估	182	12.3.1	成本法批量评税	219
10.2.5	区段地价与级别地价的测算	182	12.3.2	市场法批量评税	219
10.2.6	地价指数的测算	183	12.3.3	收益法批量评税	221
10.2.7	基准地价体系的建立	184	12.4	房地产评税工作内容	222
10.2.8	地价动态监测成果整理	185	12.4.1	评税的组织安排	222
思考题		185	12.4.2	评税的技术准备	223
11	房地产估价程序与估价报告撰写	186	12.4.3	评税的制度建设	225
11.1	房地产估价程序	186	12.4.4	评税工作基本流程	225
11.1.1	估价准备阶段	186	12.5	房地产模拟评税试点工作开展情况	226
11.1.2	估价实施阶段	189	12.5.1	房地产模拟评税试点工作概况	226
11.1.3	估价完成阶段	191	12.5.2	房地产模拟评税试点工作主要成果	226
11.2	房地产估价报告撰写	194	思考题		227
11.2.1	估价报告的概念	194	13	房地产估价制度	228
11.2.2	编制房地产估价报告的目的	194	13.1	中国大陆房地产估价管理制度	228
11.2.3	编写房地产估价报告的基本要求	195	13.1.1	房地产估价师考试和注册制度	228
11.2.4	房地产估价报告的写作原则	198	13.1.2	房地产估价与土地估价管理	229
11.2.5	房地产估价报告的构成要素	199	13.1.3	中国房地产估价师与房地产经纪人学会	232
11.2.6	编写房地产估价报告的形式与内容	202	13.1.4	中国土地估价师协会	234
11.2.7	估价报告常见错误分析	205	13.2	香港地区房地产估价制度	234
思考题		208	13.3	英国房地产估价制度	239
12	房地产评税	209	13.4	美国房地产估价制度	241
12.1	房地产税的特性与地位	209	思考题		244
12.1.1	房地产税的特性	209	附录 1	房地产估价规范	245
12.1.2	房地产税收地位	210	附录 2	房地产估价规范条文说明	261
12.1.3	房地产税概览	210	附录 3	房地产估价机构管理办法	276
12.1.4	房地产税制现状、问题及改革方向	210	参考文献		282
12.1.5	评税的目的和意义	212			
12.2	房地产评税工作的特点及原则	213			

1 房地产估价概述

1.1 房地产的概念与特性

1.1.1 房地产的概念

近年来，有一个非常“热”的产业，一个非常“响”的名词，那就是“房地产”。我们日常生活中也经常看到或者听到房产、地产、房地产、不动产、物业等词语，它们是一个概念还是各有所指？房地产估价的对象是什么？是房子还是土地，还是兼而有之？为了明确房地产估价的评估标的物，需要对以上概念和特征做一分析。不仅如此，诸如房地产投资、开发、经营，抑或房地产营销、交易、中介、课税与管理，都必须对房地产这一对象及其基本特性有一个客观而全面的认识。

那么，什么是房地产呢？王万茂教授主编的《房地产经济学》中指出：“房地产是房产和地产的总称，包含土地和土地定着物”。孙尚清主编的《经济与管理大辞典续编》中，房地产是“房产和地产的简称”。柴强的《房地产估价》中，房地产是“土地、建筑物及其他地上定着物”。马克伟主编的《土地大辞典》中，房地产是指“城市（或城镇）的房产和地产的总称。”从物质存在形态，即就房地产的物质性而言，房地产包括房和地两个方面。

（1）房产

房产（buildings）是房屋及其内外附属设备等的经济形态，它体现了房屋主体的所有权关系和使用权价值。房泛指建筑物，包括房屋和构筑物两类。房屋是指能够遮风避雨，并供人们居住、工作、娱乐、储藏、纪念或进行其他活动的工程建筑，一般由基础、墙体、门、窗、柱和屋顶等主要构件所组成。房屋又可分为住宅用房和非住宅用房两类。非住宅用房包括厂房、仓库、商场、宾馆、写字楼等生产、流通领域的用房，办公、文化、卫生、体育等行政、事业方面的用房以及其他专用性用房。构筑物是指房屋以外的其他工程建筑，人们一般不直接在内从事生产、生活活动，如桥梁、隧道、涵洞、水塔等。

（2）地产

地即土地（land），是地球上陆地的表层及其上下一定范围的空间。不同的学者对土地有着各种不同的认识和定义，一般可区分为以下三种。

狭义的土地，指地球表面的陆地，包括土地表面、地表下及其垂直空间。

广义的土地指地球表面的陆地和被水覆盖的部分，其中水覆盖的部分指海洋、江河、湖泊、池塘等。

最广义的土地泛指自然资源。经济学中的土地当是这一概念内涵。如英国著名经济学家、剑桥学派创始人马歇尔（A. Marshall）认为：“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠与的物质和力量。”美国土地经济学家伊利（Ricard T. Ely）等也认为：“经济学家所说的土地这个词，指的是自然的各种力量，或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面，因为它还包括地面上下的东西。”

一般认为，土地是指整个地球表面，包括陆地、内陆水域、海洋，它是由气候、地貌、土壤、水文、岩石、植被等构成的自然历史综合体，还包含人类活动的成果，它是有形的土

地实体与无形的土地权利的统一体。对于房地产估价而言,土地不只是平面,而是立体空间,是指地球的表面及其上下一定范围内的空间。一宗土地的地面范围,是地球表面的该宗土地的“边界”所围绕的面积。一宗土地的地上空间,从理论上讲,是指地球表面的该宗土地的边界向上扩展到无限高度的空间;一宗土地的地下空间,从理论上讲,是指从地球表面的该宗土地的边界向下呈锥形延伸到地心的空间。具体一宗土地的范围可分为3层:①地面;②地面以上一定范围内的空间(简称地上空间);③地面以下一定范围内的空间(简称地下空间)。

对于地产(estate),人们普遍有三种认识:一是认为地产是土地产权,即指法律上认定的土地所有权,在我国还包括土地使用权;二是认为地产是资产或财产,是在经营过程中实现它的价值时的称呼;三是认为地产是不动产,包括土地及其地上定着物。在我国,一般认为地产是法律上认可的土地产权和资产的总称。

实践中,一块土地我们称之为“宗地”。宗地是指地籍的最小单元,是指以权属界线组成的封闭地块。

(3) 房地产

房地产(real estate)不仅是房产和地产的统称,而且是房产和地产有机地紧密结合在一起的整体的经济形态。它的内涵包括地产和房产,房地产可以以三种形态存在:地产(地上无建筑物)、房产(建筑物及其构筑物)和土地与房屋的综合体。房产和地产合二为一时,是房地产。单纯的房产或单纯的地产也是房地产,是房地产的不同表现形式。

可见,房地产的概念包括三个基本内涵,即物质内涵、产权内涵和财产内涵,相应的有三个属性,即自然属性、法律属性和经济属性。房地产是土地、建筑物以及固着于土地、建筑物上不可分离的部分及由它们衍生的各种权益。

(4) 不动产

所谓不动产(real property),是指不能被移动或移动后会破坏其功能或损失其价值的财产。显然,上述动产与不动产的区分标准是物理性的。例如,罗马法对动产与不动产的区分是:凡是能用外力推动或自行能够移动,且不改变其性质和价值的物,像牲畜、家禽和家具器皿之类,属于动产;反之,像土地、房屋等物,则属于不动产。

(5) 物业

香港李宗镔先生对物业(property)的解释是:“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一物业,一农庄也是一物业。故一物业可大可小,大物业可分割为小物业。”显然,这里的物业是指单元性不动产,如一套住宅、一幢住宅、一个住宅小区、一个住宅组团等,均是物业,但整个城市或整个国家的房地产就不能称之为物业,即物业不是不动产的全部,物业只是单元性房地产。

房地产不仅是最基本的生活资料,如住房,还是最基本的生产资料,如厂房、耕地,同时,它还是一种商品,是人们投资置业的良好对象,因而是人们最重视、最珍惜的财产形式,是真实的财产——real estate(或 real property)。概括起来,从实物角度来现实的房地产估价对象有下列几种:①空地;②有建筑物(包括尚未建成的建筑物)的土地;③地上建筑物;④土地与建筑物(已建成的建筑物)的合成体;⑤在建工程(土地与尚未建成的建筑物的合成体);⑥未来状况下的房地产;⑦已经消失的房地产;⑧现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分,如后来增加的装修;⑨房地产的局部,如某幢公寓中的某套房;⑩包含有其他资产的房地产;⑪作为企业整体的一部分的房地产。

综上所述,房产、地产、房地产、不动产的基本概念是一致的,但其内涵具有一定的差异。物业一词具有其自己的内涵。各概念关系如图1-1所示。

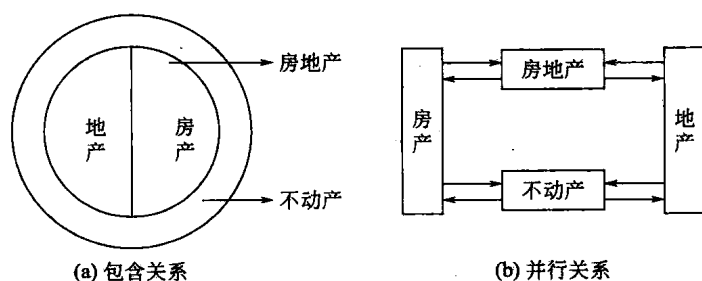


图 1-1 房地产概念示意图

1.1.2 房地产特征

从物质性出发，房地产包括土地和建筑物两部分，这是人类生存和发展中最基本的生产要素和生活要素；同时，房地产又有法律的和经济的属性，包含产权和财产的概念。因此，在市场经济中，房地产是一种商品，并且往往是人们最重视的特殊的商品。尤其是土地，土地所有权具有特别高尚的形式，并且把购买土地看作是一种特别可靠的投资。但是，房地产与一般商品有着本质的区别，这种区别缘于房地产本身所固有的特性，而这种特性又主要取决于土地本身的特性，因为建筑物为人工建造物，它固着于土地之上。因此，房地产的特性主要取决于土地的特性，是以土地的特性为基础的。从房地产估价和把握房地产价值的角度来看，房地产的特性主要有以下几个方面。

(1) 空间位置的固定性（不可移动性）

土地的空间位置，即土地的自然地理位置，其固定性（fixity）源于土地本身是不可移动的物质。由于土地是不可移动的（immobile），因此，土地及其附着于土地上的建筑物在空间位置上是固定不变的。土地空间位置的固定性是房地产一切特性的基础，它决定了房地产不能像一般商品，如日用百货、衣帽服饰等一样任意流动或异地搬运。房地产的流动是房地产权益的流动，而非实体的流动。此外，正是由于房地产空间位置的固定性，房地产市场中的消费者与投资者对当前及未来的房地产市场行情、走势往往缺乏充分的信息和了解，加之房地产是一类价值量巨大的商品，人们不能随意进入或退出房地产市场。因此，房地产市场是一类典型的不完全市场。进行房地产估价，必须熟悉市场理论，并深入分析房地产市场的特殊性。由此可见，研究市场要素及其供需规律的市场理论是房地产估价的理论基础。

房地产的不可移动性，决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费，而且要受制于其所在的空间环境（邻里及当地的社会经济），所以，房地产市场不存在全国性市场，更不存在全球性市场，而是一个地区性市场（城市房地产一般是以一个城市为一个市场），其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的，在不同地区之间各不相同。

尽管土地的空间位置是固定不变的，但其区位，即自然地理位置与社会经济位置的结合，是相对的、可变的。事实上，交通条件、基础设施、环境条件等的改善，如某一交通要道的修建，将提高其周围或沿线土地的利用程度和利用效率，改善土地的区位条件。

(2) 数量（面积）的有限性

土地是不可移动的物质，而地球的表面积是有限的，不管人们如何提高土地利用水平和利用程度，都不可能超越地球表面积这一极限。作为一个城市、一个区域、一个国家而言，具有同样的土地面积约束。因此，土地的数量是有限的（finite），它不随人类意愿而随意增减。即使将来能在地球以外的星球上生活，就土地而言，仍然是有限的。土地数量的有限性以及人类人口的增长性导致了人们对土地的独占性和垄断性欲望，即人们期望能占有土地，并获得利益，由此产生了土地权利。这表明，以研究物为基础的产权类型、特征的产权理论

是房地产估价的又一理论基础。

由于土地数量有限，在土地上，特别是好位置的土地上可建造的建筑物数量也是有限的。房地产的供给有限性，使得房地产具有独占性。一定位置，特别是好位置的房地产被人占用之后，则占用者可以获得生活或工作场所，并享受特定的光、热、空气、雨水和风景，还可以支配相关的天然资源和生产力。在市场经济中，这项权利除了占用者之外，他人除非支付相当的代价，否则无法享有。进一步讲，房地产供给有限性的本质，主要不在于土地总量有限和不能增加，相对于人类的需要来讲，土地的数量目前还是丰富的，

土地数量的有限性对房地产市场供需双方的特性分析具有重要的指导意义。此外，从人文角度而言，尽管土地的绝对数量，即土地的自然供给是有限的，缺乏弹性的，但土地的经济供给，随着社会经济的发展、科学技术的进步、土地利用强度的加强，存在一定的弹性或变化幅度，尽管这一弹性仍是有限的。因为房地产的不可移动性造成的房地产供给不能集中于一处（这是房地产供给不同于一般商品供给的最主要之处），要增加房地产的供给，一是向更远的平面方向发展，如向郊区发展；二是向更高的立体方向发展，如增加建筑物的高度或密度。但这些又要受到资金、交通、建筑技术、环境等的制约。

（3）使用的持久性

土地是自然的产物，它不因人类的合理或不合理利用而失效或灭失。即使为海水所淹没、洪水所冲毁，或遭受其他严重的自然灾害，其土地本身仍是存在的，只是其地貌形态、对土地的利用方式将产生重大的变化。因此，土地是持久的、永续的，对土地的利用也是持久的（durate）。土地通常具有不可毁灭性，建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性，但是一经建造完成，寿命通常可达数十年，甚至上百年。在正常情况下，建筑物很少发生倒塌，只是为了土地的更好利用或更高价值才会被拆除。这与一般物品，如机器设备、建筑物等人工产品存在的折旧现象完全不同。由于土地利用的持久性，土地利用过程中产生相应的效用或收益，如居住、办公、经营、租赁等，加之人口的增加、科学技术的发展、人们生活水平的提高，对土地的量的需求呈不断增长趋势，从而加剧土地供需矛盾，使土地具有保值增值特性。土地使用的持久性、收益的持续性、保值增值性表明，研究商品价格规律的价格理论在房地产估价中具有重要的作用，是房地产估价的一个基本理论。

由于具有寿命长久性，房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但需要说明的是，从具体占用者的角度来看，土地在有些情况下是有寿命的，特别是通过政府出让方式取得的土地使用权是有期限的。国家规定土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。以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，其土地使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，续期的到续期届满，土地使用权由国家无偿收回。对此点的认识在房地产估价上具有重要意义，如坐落位置很好、建筑物也很好的房地产，可能由于土地使用年限较短而价值很低。这是我国土地使用制度的特殊性，在土地估价、房地产估价中必须注意这一问题。

（4）区位的重要性

由于土地空间位置的固定性，各宗土地的自然条件（如位置、形状、面积等）、社会经济条件（如交通条件、基础设施状况等）以及人们对土地区位的心理认知是不同的。理论上而言，任何两宗土地，不可能完全一样。这与一般人工制造品，尤其是机器制造品是不同的。土地的异质性主要源于土地区位的不同，在城市土地中表现尤为突出，尤其是城市中的商服用地。“房地产投资第一重要的是位置，第二重要的是位置，第三重要的仍然是位置”

就是这个道理。当然，这里的位置并不是指土地的自然地理位置，而是在自然地理位置基础上叠加社会经济条件，乃至人们心理认知因素在内的区位（location）。可见，区位在房地产投资、估价中的重要性。研究人类社会经济活动空间分布及其空间中相互关系学说的区位理论是房地产估价的基本理论。此外，土地的异质性也是土地市场不完全性的另一重要原因。

（5）用途多样性

任何一宗土地，尤其是尚未开发利用的土地，可以用作不同的用途，如（大）农业、工业、交通、住宅、办公、商业等类型。如果说（大）农业用地相对较多地受自然条件，如光温、坡度、土壤水分、土壤有机质等的限制，交通、工业、住宅、商业等城镇建设用地则很少受自然条件的制约。此外，不同的土地利用类型又可选择不同的土地利用方式。如住宅用地，既可以建一般的平房，也可以建楼房；既可以建多层或高层公寓，也可以建花园式别墅。然而，不同的土地利用类型和土地利用方式，其所产生的收益水平或对人们的效用是有差异的，且某一土地利用方式一旦被采用，不易更改，尤其是农业用地转变为城镇建设用地以后，恢复为农业用地十分困难。因此，许多国家和政府十分强调保护耕地，并采取相当严厉的保护措施。我国政府明确规定“十分珍惜和合理利用土地，切实保护耕地”是我国的基本国策。

进行土地投资、开发，其基本目的是获取投资回报，即利润，其最终目的是收益，即利润的最大化。从经济角度来看，土地利用选择的一般顺序是：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、牧地、森林、不毛荒地。然而，就一个城市或一个地区而言，即使各宗单元性土地的开发利用达到了利润最大化，其整体效益也不一定。这是因为，由系统论可知，只有当系统的各子系统及各子系统间的关系为单纯的线性关系时，各子系统的最优化才能叠加为原系统的最优化（线性叠加原理）；若系统中子系统或子系统间的关系有一为非线性的，则上述线性叠加原理不成立，原系统可能因系统与子系统间或各子系统之间的非线性关系而达不到最优化，甚至削弱。城市房地产系统是一个极复杂的自然经济社会系统，系统的非线性是正常的，系统的线性是特殊的。此外，从整个城市或地区而言，除经济效益外，还必须考虑土地利用的生态环境效益及社会效益。

因此，为了实现一个城市或一个地区内土地利用的整体最优化，遵循土地利用的“最有效使用原则”，必须进行土地利用规划和城市规划。而要合理进行土地利用规划和城市规划，应该运用系统论原理，统筹兼顾，合理安排各行各业用地及其空间布局，促进社会经济的可持续发展。因此，以辩证法为哲学体系，以综合研究为基本特色的系统论也是房地产估价的一个基本理论。

（6）相互影响性

相互影响性也就是经济学上所讲的外部性或外部影响。外部影响有正有负。如果某个人的一项经济活动会给社会上其他成员带来好处，但他自己却不能由此而得到补偿，此时这个人从其经济活动中所得到的私人利益就小于该项经济活动所带来的社会利益。这种性质的外部影响被称为外部经济。相反，如果某个人的一项经济活动会给社会上其他成员带来危害，但他自己却并不为此而支付足够抵偿这种危害的成本，此时这个人从其经济活动中所付出的私人成本就小于该项经济活动所造成的社会成本。这种性质的外部影响被称为外部不经济。房地产由于具有相互影响性，外部性问题非常突出。

（7）易受限制性

政府对房地产的限制一般是通过下列 4 种特权来实现的。

① 管制权。政府为增进公众安全、健康、道德和一般福利，可以直接限制某些房地产的使用，如通过城市规划对土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度和绿地率等做出规定。

② 征收权。政府为了社会公共利益的需要,如修公路、建学校等,可以强行取得单位和个人的房地产,即使违反这些被征用人的意愿,但要给予补偿。

③ 征税权。政府为提高财政收入,可以对房地产征税或提高房地产税收,只要这些税收是公平课征的。

④ 充公权。政府可以在房地产业主死亡或消失而无继承人或亲属的情况下,无偿收回房地产。

房地产易受限制性还表现在逃避不了未来制度、政策变化的影响。

(8) 价值量大,流动性差

房地产的价值不仅高,而且大。其价值高即单位价值高,其价值大即总体价值大。房地产由于价值高大,加上不可移动性和独一无二性,使得同一宗房地产的买卖不频繁,一旦需要买卖,要花费相当长的时间来寻找合适的买者和进行讨价还价。所以,当急需资金或有其他急需时,不易将房地产变成现款;如果要快速变现,只有相当幅度地降价。

(9) 保值增值性

引起房地产价格上升的原因主要有4个方面:①对房地产本身进行的投资改良,如装修改造、更新或添加设备,改进物业管理;②通货膨胀;③需求增加导致稀缺性增加,如人口或收入增加;④外部经济或相互影响,如交通条件或周围环境改善。其中,对房地产本身进行投资改良所引起的房地产价格上升,不是房地产的自然增值;通货膨胀所引起的房地产价格上升,不是真正的房地产增值,而是房地产保值;需求增加导致稀缺性增加和外部经济或相互影响所引起的房地产价格上升,是真正的房地产自然增值。通货膨胀是指商品和服务的货币价格总水平的持续上涨现象,或者简单地说,是物价的持续普遍上涨。当说某项投资是有保值性的,则意味着它能抵抗通货膨胀,即投入的资金的增值速度能抵消货币的贬值速度。具体地说,就是能保证投资一段时间后所抽回的资金完全能购买到当初的投资额可以购买到的同等商品或服务。房地产通常具有这种功能。

房地产的保值增值性是从房地产价格变化的总体趋势来说的,是波浪式上升的。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。另外,中国内地的土地价格由于是有期限的土地使用权价格,对于一宗使用年限较长的土地来说,在其使用年限的前若干年价格可能随着需求的增加而呈现上升趋势,但由于总有一天土地使用年限会降为零,所以,具体一宗有土地使用年限的房地产的价格,理论上从长远来看是趋于下降的。

1.1.3 房地产分类

1.1.3.1 按用途来划分的类型

房地产按用途分类可以分为住宅房地产、商业房地产、工业房地产、其他房地产。

(1) 住宅(居住)房地产

住宅是人类最基本的生活资料之一,是在所有房地产中占比例最大的一类房地产。在现代社会中,住宅不仅为人们提供基本的生存条件、生活空间,而且是人们休憩、会客、交流、商务的重要场所。

住宅房地产不同于一般的商品,也有别于其他类型的房地产,它不但具有等价交换、按质论价、供需决定价格等商品共性,而且具有鲜明的社会保障性。“居者有其屋”,是许多政府在不同时期提出的解决本国或本地区人民住房问题的政策和职责。进行住宅类型的房地产估价,估价人员必须掌握其基本的住宅类型、主要特点、政策导向,并根据其估价目的、实际情况,选择合适的估价方法,做出客观公正合理的评估。

从不同的角度,住宅房地产有不同的分类。从市场化程度出发,住宅房地产可分为社会

保障性住宅（福利房，包括安居房、房改房、成本房、廉租房等）和市场商品化住宅（商品房）；从新旧程度而言，住宅房地产可分为新建住宅和旧有住宅；从住宅房地产的建造装修档次而论，则住宅房地产又可分为普通住宅、高级住宅、简易住宅等。这里按住宅建筑的建造装修档次分别阐述。

① 普通住宅。普通住宅是为广大居民提供的符合国家一定住宅标准的住宅。普通住宅是一定时期内国家经济社会发展水平的反映，也是国家人口、（土地）资源、资金等基本国情的综合反映。它代表了国家或地区城市居民实际达到或能够达到的居住条件和居住水平。

我国城市中面广量大的住宅是普通住宅，但在不同的时期，其主要形式并不一样。在新中国成立后的国民经济恢复时期（1950～1952年），所建住宅多为单层或2、3层矮楼，配备的公共设施较少，每户建筑面积一般仅二三十平方米，除卧室相对较大外，并无单独的厨卫使用面积。

“一五”时期（1953～1957年），住宅投资有所增加，所建住宅受当时“苏联标准”的影响，卧室数量多，开间大，公共配套设施较齐全，与我国土地资源、人口现状与增长、经济发展水平的实际严重脱离，造成长时期一套多用户共住的状况。且由于住宅间距大，用地不合理，造成以后“见缝插针”式建房，破坏了原有的住宅环境质量，不利于今后的规划和改造。

1958～1966年，受严重自然灾害和国民经济调整的影响，住宅建设在基本建设投资中的比例严重下降，所建住宅一般为人均居住面积 4m^2 ，平均每套居住面积 18m^2 ，独用或合用厨房，多数合用厕所。住宅成套率低，往往不具备起码的清洁卫生功能。

“文化大革命”时期（1966～1976年），受政治和经济的影响，住宅建设受到较大冲击，所建住宅片面强调低标准、低造价、小面积和因陋就简的住宅建设思想。

上述各时期的住宅建设，尽管对当时居民的居住条件起了一定的改善作用，但在住宅成套率、居室结构与布局等方面，不利于人们正常的起居、会客、学习、卫生、私密等家庭生活需要，更谈不上住宅周围环境质量、配套建设等问题，为今后的城市规划、城市发展和旧城改造留下了诸多隐患，也是现代城市建设中拆迁改造的主要对象。

改革开放以来，国民经济得到了快速发展，而城市土地有偿使用制度和住房制度的改革及其深化，为我国住宅房地产的建设和发展开辟了广阔的道路。这一时期的住宅建设，开始走向综合开发、布局合理、配套建设和商品化经营的模式。在住宅单体设计中，每套建筑面积相对较大，保证了每户独用厨房和卫生间，强调了不同年龄、辈分和性别的合理分隔，并适当考虑了起居、会客、学习和工作的需要。在小区设计中，强调了居住环境的设计，住宅的功能质量和环境质量有了较大的提高。这一时期的普通住宅多是多层或中高层公寓式住宅，多采用国产建筑材料，进行一般水平的装饰装修，选用国产中档厨卫洁具和设备。

随着社会经济的不断发展，人们生活水平的提高和观念的更新，普通住宅的标准也在逐渐提高。较早时期的“一大三小”（大卧室、小客厅、小厨房、小卫生间）的住宅设计模式已被“三大三明”（大客厅、大厨房、大卫生间，明厅、明厨、明卫）的住宅设计思想所替代。有的单元设计中，在面积较大的前提下，还考虑了跃层设计等新思路；在小区设计中，不仅强调了公共设施等的配套功能，而且注意了生态环境、人与自然协调的“以人为本”的人本主义设计思想，建设生态住宅小区、绿色住宅小区。

随着传统实物性分房体制的终结，住宅房地产市场的发育，住宅商品化程度的提高，竞争意识的加强和人们对住宅及周围环境质量要求的提高，可以预见，今后的普通住宅建设将十分重视新型建筑材料的应用，小区设计愈益重视“自然和人文相结合”的人本主义因素。如被列为“国家康居示范工程”的南京月安小区，在小区设计上，强调了人文与自然协调共