



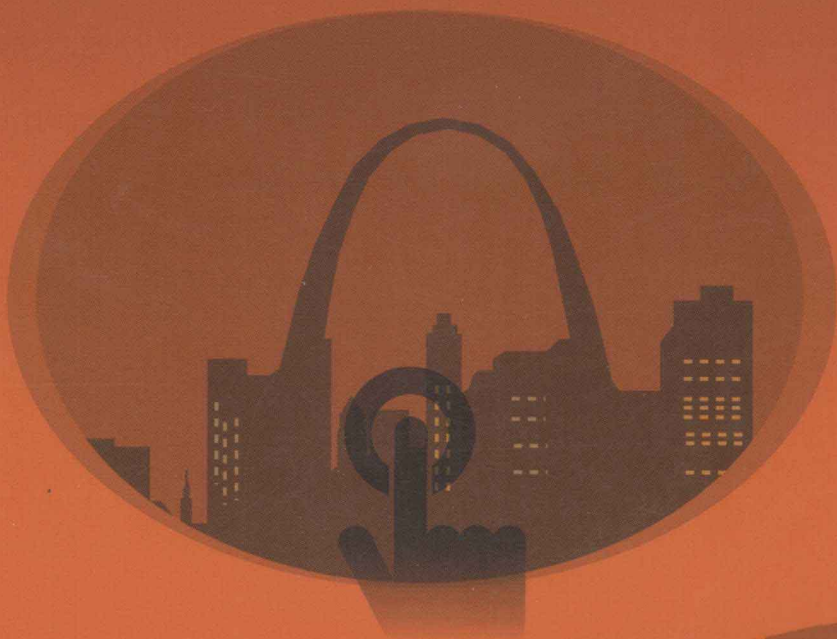
21世纪高职高专规划教材

财经管理系列

房地产估价

FANGDICHAN GUJIA

苗长川 张宗民 主编



清华大学出版社

<http://www.tup.tsinghua.edu.cn>



北京交通大学出版社

<http://press.bjtu.edu.cn>

21 世纪高职高专规划教材·财经管理系列

房 地 产 估 价

主 编	苗长川	张宗民		
副主编	赵 辉	王淑庆	李 岩	
参 编	王 娟	吴灵辉	史祖华	温 磊

清 华 大 学 出 版 社
北 京 交 通 大 学 出 版 社

· 北 京 ·

内 容 简 介

本书是以房地产估价为出发点,依据理论与实务相结合的原则,紧密联系我国房地产估价行业发展的实际,并结合我国房地产估价师职业资格考试大纲的要求,在积极吸收国内外房地产估价的新经验、新成果的基础上,而编写的房地产、建筑工程管理、物业管理类的专业课教材。本书从房地产估价岗位必备的知识与能力出发,系统地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理、基本程序和方法,并配有各种具体实例,便于老师教学和学生的学习理解。本书内容精练,繁简适度,通俗易懂,易学性和可读性强。

本书不仅可以作为高职高专、成人高校及本科院校举办的“二级”职业技术学院房地产、建筑工程管理、物业管理类专业的教材,也可以作为房地产估价行业和房地产企业估价人员岗位培训、函授教育、资格考试用书,还可用于房地产、物业管理类企业有关人员自学的参考书籍。

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 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价 / 苗长川, 张宗民主编. — 北京: 清华大学出版社; 北京交通大学出版社, 2010. 8

(21 世纪高职高专规划教材·财经管理系列)

ISBN 978-7-5121-0150-0

I. ①房… II. ①苗… ②张… III. 房地产-价格-评估-高等学校: 技术学校-教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 118366 号

责任编辑: 孙秀翠 特邀编辑: 林 欣

出版发行: 清华大学出版社 邮编: 100084 电话: 010-62776969

北京交通大学出版社 邮编: 100044 电话: 010-51686414

印刷者: 北京交大印刷厂

经 销: 全国新华书店

开 本: 185×230 印张: 15.75 字数: 353 千字

版 次: 2010 年 8 月第 1 版 2010 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5121-0150-0/F·662

印 数: 1~4 000 册 定价: 25.00 元

本书如有质量问题, 请向北京交通大学出版社质监局反映。对您的意见和批评, 我们表示欢迎和感谢。

投诉电话: 010-51686043, 51686008; 传真: 010-62225406; E-mail: press@bjtu.edu.cn。

出版说明

高职高专教育是我国高等教育的重要组成部分，它的根本任务是培养生产、建设、管理和服务第一线需要的德、智、体、美全面发展的高等技术应用型专门人才，所培养的学生在掌握必要的基础理论和专业知识的基础上，应重点掌握从事本专业领域实际工作的基本知识和职业技能，因而与其对应的教材也必须有自己的体系和特色。

为了适应我国高职高专教育发展及其对教学改革和教材建设的需要，在教育部的指导下，我们在全中国范围内组织并成立了“21世纪高职高专教育教材研究与编审委员会”（以下简称“教材研究与编审委员会”）。“教材研究与编审委员会”的成员单位皆为教学改革成效较大、办学特色鲜明、办学实力强的高等专科学校、高等职业学校、成人高等学校及高等院校主办的二级职业技术学院，其中一些学校是国家重点建设的示范性职业技术学院。

为了保证规划教材的出版质量，“教材研究与编审委员会”在全国范围内选聘“21世纪高职高专规划教材编审委员会”（以下简称“教材编审委员会”）成员和征集教材，并要求“教材编审委员会”成员和规划教材的编著者必须是从事高职高专教学第一线的优秀教师或生产第一线的专家。“教材编审委员会”组织各专业的专家、教授对所征集的教材进行评选，对所列选教材进行审定。

目前，“教材研究与编审委员会”计划用2~3年的时间出版各类高职高专教材200种，范围覆盖计算机应用、电子电气、财会与管理、商务英语等专业的主要课程。此次规划教材全部按教育部制定的“高职高专教育基础课程教学基本要求”编写，其中部分教材是教育部《新世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目计划》的研究成果。此次规划教材按照突出应用性、实践性和针对性的原则编写并重组系列课程教材结构，力求反映高职高专课程和教学内容体系改革方向；反映当前教学的新内容，突出基础理论知识的应用和实践技能的培养；适应“实践的要求和岗位的需要”，不依照“学科”体系，即贴近岗位，淡化学科；在兼顾理论和实践内容的同时，避免“全”而“深”的面面俱到，基础理论以应用为目的，以必要、够用为度；尽量体现新知识、新技术、新工艺、新方法，以利于学生综合素质的形成和科学思维方式与创新能力的培养。

此外，为了使规划教材更具广泛性、科学性、先进性和代表性，我们希望全国从事高职高专教育的院校能够积极加入到“教材研究与编审委员会”中来，推荐“教材编审委员会”成员和有特色的、有创新的教材。同时，希望将教学实践中的意见与建议，及时反馈给我们，以便对已出版的教材不断修订、完善，不断提高教材质量，完善教材体系，为社会奉献更多更新的与高职高专教育配套的高质量教材。

此次所有规划教材由全国重点大学出版社——清华大学出版社与北京交通大学出版社联合出版，适合于各类高等专科学校、高等职业学校、成人高等学校及高等院校主办的二级职业技术学院使用。

21世纪高职高专教育教材研究与编审委员会

2010年6月

前言

房地产估价是高职高专教育房地产、建筑工程管理、物业管理类专业的一门专业主干课。随着我国房地产市场的蓬勃发展和不断完善,房地产估价作为重要的中介服务行业,越来越受到人们的重视,特别是我国房地产估价师职业资格考试制度的建立,极大地促进和规范了房地产估价行业的发展,房地产估价师成为许多人梦寐以求的职业。

房地产估价在现代房地产市场经济中,作为一个发展迅速的中介服务行业,在维护市场秩序、保障各类产权交易的主体权益等方面发挥了重要作用。在我国房地产市场经济大发展的过程中,需要大量高素质的房地产估价人员。因此,强化房地产估价的教育成为一种客观需要,《房地产估价》一书正是顺应这一需求而编写的。

本书紧密结合全国房地产估价师资格考试大纲的要求,力求理论联系实际,在广泛吸收国内外学科理论研究的新发展和房地产估价实践的新经验的基础上,根据房地产估价人员从业的实际需要,从“实用、应用、发展”出发,较为全面地介绍了房地产估价的基本概念、基本原则、基本原理、基本程序和方法,并在每章中均附有内容摘要、学习目标、复习思考题、房地产估价师资格考试模拟试题等,便于老师的教学和学生的学习理解,也便于学生在学习中进行自我测试。本书结合课程应掌握的重要内容配置了大量公式、图表,并收集了许多最新的第一手案例。同时,本书在文字表述上力求通俗易懂、内容精练、繁简适度、易学性和可读性较强。

总之,本书紧扣高职高专教育教学的特点和我国房地产估价行业的发展实际,从实用的角度出发,力求在内容和体例上有所创新,它不仅是一本介绍房地产估价学基本原理的教材,而且是一本系统地训练房地产估价技能和方法的教材。通过本书的学习,使学生具备一个良好的房地产估价的理论基础,并对房地产估价实践有所了解和把握。

本书由杨凌职业技术学院苗长川、张宗民担任主编,赵辉、王淑庆、李岩担任副主编。苗长川负责为本书设定体例、编写大纲和编写要求,并对全书总纂定稿。具体编写分工为:苗长川编写第1、6章;张宗民编写第2、3章;赵辉编写第4章;王娟编写第5章;王淑庆编写第7章;李岩编写第8章;吴灵辉、温磊编写第9章;史祖华编写第10章。

本书在编写过程中得到清华大学出版社、北京交通大学出版社及其责任编辑孙秀翠女士的热情帮助和大力支持,特此致以最诚挚的感谢。

本书在编写过程中参考了国内外同行编著的有关论著，书后的参考文献只是所参考文献的一部分，在此谨向在书后已标注和未标注参考文献的作者致以诚挚的谢意。

由于编者水平有限，编写疏误之处，恳请广大读者指正。

编 者

2010 年 6 月

目 录

第1章 房地产与房地产估价概述	(1)
1.1 房地产概述	(1)
1.1.1 房地产的概念及其实物形态	(1)
1.1.2 房地产的类型与特性	(8)
1.2 房地产估价概述	(12)
1.2.1 房地产估价的概念、目的和作用	(12)
1.2.2 房地产估价的要素	(15)
1.3 中国房地产估价行业的发展状况	(19)
1.3.1 以法律形式确立房地产估价的地位	(19)
1.3.2 建立房地产估价师执业资格制度	(19)
1.3.3 设定房地产估价师资格和房地产估价机构资质行政许可项目	(19)
1.3.4 发布房地产估价的部门规章和规范性文件	(20)
1.3.5 制定房地产估价国家标准和相关指导意见	(20)
1.3.6 成立房地产估价行业组织	(20)
1.3.7 形成较完善的房地产估价理论和方法体系	(21)
1.3.8 形成了统一开放的房地产估价市场	(21)
1.3.9 开展内地房地产估价师与香港特别行政区测量师资格互认	(22)
1.3.10 深化、拓宽房地产估价的内容与领域	(22)
复习思考题	(22)
房地产估价师考试模拟试题	(23)
第2章 房地产价格	(26)
2.1 房地产价格及其影响因素	(26)
2.1.1 房地产价格	(26)
2.1.2 房地产供求与价格	(30)
2.1.3 房地产价格影响因素分析	(33)
2.2 房地产价值与价格的种类	(43)
2.2.1 房地产价值	(43)

2.2.2 房地产价格的类型	(44)
复习思考题	(50)
房地产估价师考试模拟试题	(51)
第3章 估价原则与程序	(54)
3.1 估价原则	(54)
3.1.1 房地产估价的技术原则	(55)
3.1.2 房地产估价的行为原则	(56)
3.1.3 房地产估价的技术原则和行为原则的联系	(61)
3.2 估价程序与方法	(62)
3.2.1 估价程序	(62)
3.2.2 估价方法	(66)
复习思考题	(66)
房地产估价师考试模拟试题	(67)
第4章 市场法	(70)
4.1 市场法的基本原理	(70)
4.2 市场法估价的操作步骤	(72)
4.2.1 搜集交易实例	(72)
4.2.2 选取可比实例	(75)
4.2.3 建立价格可比基础	(76)
4.2.4 交易情况修正	(78)
4.2.5 交易日期调整	(81)
4.2.6 房地产状况修正	(83)
4.2.7 求取比准价格	(87)
4.3 市场法的运用举例	(89)
复习思考题	(92)
房地产估价师考试模拟试题	(92)
第5章 成本法	(96)
5.1 成本法的基本原理和公式	(96)
5.1.1 成本法的基本原理	(96)
5.1.2 成本法的基本公式	(98)
5.2 重新购建价格	(100)

5.2.1	重新购建价格的概念	(100)
5.2.2	重新购建价格的求取思路	(100)
5.2.3	建筑物重新购建价格的求取方式	(101)
5.2.4	建筑物重新购建价格的求取方法	(101)
5.3	建筑物折旧	(104)
5.3.1	建筑物折旧的概念和原因	(104)
5.3.2	求取建筑物折旧的方法	(105)
5.3.3	求取建筑物折旧应注意的问题	(108)
5.4	成本法中的有关规定	(108)
5.4.1	商品住宅和经济适用住房价格构成的有关规定	(108)
5.4.2	农地征用和城市房屋拆迁费用的有关规定	(110)
5.4.3	房屋折旧的有关规定	(111)
5.4.4	房屋完损等级评定的有关规定	(112)
5.5	成本法的运用举例	(113)
5.5.1	运用成本法评估房地产价格	(113)
5.5.2	例题分析一(例5-7)	(113)
5.5.3	例题分析二(例5-8)	(115)
	复习思考题	(118)
	房地产估价师考试模拟试题	(118)
第6章	收益法	(122)
6.1	收益法的基本原理及操作步骤	(122)
6.1.1	收益法的含义	(122)
6.1.2	收益法的理论依据	(123)
6.1.3	收益法适用的估价对象和基本前提	(124)
6.1.4	收益法估价的操作步骤	(125)
6.1.5	收益法的主要计算公式	(125)
6.2	净收益的求取	(130)
6.2.1	净收益的概念和净收益流的模式	(130)
6.2.2	净收益测算的基本原理	(132)
6.2.3	不同收益类型房地产净收益的求取	(133)
6.2.4	收益年限的确定	(134)
6.2.5	净收益求取中应该注意的问题	(134)
6.3	报酬率的求取	(135)

6.3.1	报酬率的定义和实质	(135)
6.3.2	报酬率的求取方法	(136)
6.3.3	报酬率的种类	(139)
6.4	直接资本化法	(139)
6.4.1	直接资本化法的含义及基本公式	(139)
6.4.2	几种收益乘数法	(140)
6.4.3	报酬资本化法和直接资本化法的比较	(141)
6.5	投资组合和剩余技术	(142)
6.5.1	投资组合技术	(142)
6.5.2	剩余技术	(145)
6.6	收益法的应用举例	(147)
6.6.1	收益法公式的应用	(147)
6.6.2	净收益的求取	(147)
6.6.3	综合应用	(148)
	复习思考题	(150)
	房地产估价师考试模拟试题	(151)
第7章	假设开发法	(157)
7.1	假设开发法的基本原理	(157)
7.1.1	假设开发法的含义及理论依据	(157)
7.1.2	假设开发法适用的估价对象和条件	(158)
7.1.3	假设开发法的操作步骤	(159)
7.2	假设开发法的基本公式	(160)
7.2.1	假设开发法的基本公式	(160)
7.2.2	基本公式计算中各项的求取	(160)
7.2.3	按估价对象细化的公式	(162)
7.3	现金流量折现法和传统方法	(163)
7.3.1	现金流量折现法和传统方法的定义	(163)
7.3.2	现金流量折现法和传统方法的区别	(163)
7.3.3	现金流量折现法和传统方法的优缺点	(164)
7.4	假设开发法运用举例	(164)
	复习思考题	(170)
	房地产估价师考试模拟试题	(170)

第8章 长期趋势法	(176)
8.1 长期趋势法的基本原理	(176)
8.1.1 长期趋势法的含义	(176)
8.1.2 长期趋势法的理论依据	(176)
8.1.3 长期趋势法适用的范围和条件	(177)
8.1.4 长期趋势法的优缺点和作用	(177)
8.2 长期趋势法的操作步骤和方法	(177)
8.2.1 长期趋势法的操作步骤	(177)
8.2.2 长期趋势法的基本方法	(178)
复习思考题	(184)
房地产估价师考试模拟试题	(185)
第9章 地价评估法	(190)
9.1 路线价法	(190)
9.1.1 路线价法的基本原理	(190)
9.1.2 路线价法的操作步骤	(192)
9.2 基准地价修正法	(199)
9.2.1 基准地价概述	(199)
9.2.2 基准地价修正法的理论与操作	(202)
复习思考题	(207)
房地产估价师考试模拟试题	(207)
第10章 房地产估价报告	(212)
10.1 房地产估价报告的写作基础与原则	(212)
10.1.1 房地产估价报告的概念	(212)
10.1.2 房地产估价报告的写作基础	(213)
10.1.3 房地产估价报告的写作原则	(215)
10.2 房地产估价报告的基本内容	(216)
10.2.1 封面的写作	(216)
10.2.2 目录的写作	(217)
10.2.3 致委托人函的写作	(217)
10.2.4 注册房地产估价师声明的写作	(218)
10.2.5 估价的假设和限制条件的写作	(218)
10.2.6 估价结果报告的写作	(219)

10.2.7 估价技术报告的写作	(220)
10.2.8 附件	(222)
10.3 房地产估价报告错误分析及改错举例	(222)
10.3.1 房地产估价报告错误分析	(222)
10.3.2 房地产估价报告改错举例	(224)
复习思考题	(226)
附录 A 全国房地产估价师执业资格考试全真试题	(228)
参考文献	(240)

房地产与房地产估价概述

内容摘要

建立房地产估价制度是我国发展房地产业、培育房地产市场的客观需要，房地产估价有助于建立合理的房地产交易秩序，促进房地产公平交易，将房地产价格导向正常化。本章主要介绍房地产的含义与特性，房地产估价的概念、目的、作用和估价要素，以及我国房地产估价行业的发展状况等。

学习目标

通过本章的学习，使学生了解房地产的概念、类型、房地产估价的作用，以及我国房地产估价行业的发展状况；熟悉房地产的特性和房地产估价的目的；掌握房地产估价的概念及其构成要素。为以后各章的深入学习奠定一个知识平台。

1.1 房地产概述

1.1.1 房地产的概念及其实物形态

1. 房地产的概念

广义的房地产是指土地、土地上的永久性建筑物、基础设施、水、矿藏、森林等自然资源，以及上述各项所衍生的各种权利和利益的整体。狭义的房地产仅指土地和土地上的永久性建筑物，固着在土地、建筑物上不可分离的定着物，以及它们衍生附带的各种权利和利益的整体。房地产包括物质实体和依托于物质实体上的各种权利和利益。房地产估价所研究的对象是狭义的房地产，是指土地、建筑物及其他地上定着物，是实物、权益、区位三者的综合体。

1) 土地

(1) 土地的概念。对房地产估价而言，土地是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。一宗土地的范围可分为以下 3 层。

① 地面。一宗土地的地面范围是指该宗土地的地球表面的“边界”所围合的面积，是核定土地权利的重要依据。在现实中，这个范围由城市土地及规划管理部门在用地红线图上具体划定，并标出地块转折点的坐标；在土地现场，地块转折点以钉桩、埋设混凝土界桩或界石等方式确定其边界。这样，具体的土地就有了四至范围、形状及面积大小。

② 地上空间。从表面看，土地权利是通过地面范围来体现的，其实不然。由于土地在使用过程中受到规划指标的限制，其地上空间是指地面以上一定范围内的空间，具体是由规划管理部门通过高度限制来体现的。

③ 地下空间。从理论上，地下空间是指从地球圆心出发，散发到地球表面的该宗土地的边界面而形成的空间范围。但在现实使用中，由于受建筑技术和经济效益的制约，其地下空间是指地面以下一定范围的空间。

(2) 对土地的认识。从房地产估价的角度，对一宗土地的认识主要包括以下方面。

① 名称。名称主要是指建设用地，如商业用地、工矿仓储用地、公用设施用地、公共建筑用地、住宅用地、交通用地、水利建设用地和特殊用地等。

② 坐落位置。坐落位置包括所处的区域和具体地点。

③ 面积大小。面积大小是指某宗土地的“边界”所围绕的面积。例如，政府出让土地使用权的地块，其范围通常是根据标有坐标点的用地红线图，依水平投影面积计算。

④ 形状。形状通常用图来说明，如宗地图。

⑤ 四至。四至一般以东、南、西、北为序进行描述。

⑥ 周围环境、景观。周围环境主要包括自然和人文环境条件及环境质量（区域大气、水、噪声的污染程度）。景观包括人文景观和自然景观。环境、景观通常用图片来说明。

⑦ 基础设施完备程度和土地平整程度。这是指道路、给水、排水、电力、通讯、燃气、热力等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”、“七通一平”等。

⑧ 地形与地势。地形与地势包括地势高低、自然排水状况、被洪水淹没的可能性等。

⑨ 地质、水文状况。地质、水文状况包括地基的承载力、地下水位的深度等。

⑩ 规划限制条件。规划限制条件包括土地用途、建筑高度、容积率、建筑覆盖率、建筑后退红线距离（是规定建筑物应距离城市道路或用地红线的要求，通常以下限控制）、建筑间距、绿地率、交通出入口方位、停车泊位，建筑物体量、体型、色彩、地面标高和其他要求等。

⑪ 利用现状。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。

⑫ 土地使用管制及产权状况。这主要是了解国家所有的土地还是农民集体所有的土地；是出让土地使用权还是划拨土地使用权。属于出让土地使用权的，其剩余土地使用年限有多长及可否续期；土地取得手续是否完备；是否抵押、典当或为他人提供担保；是否涉案；产权是否有争议；是否为临时用地；是否属于违法占地等。

(3) 土地利用受到的限制。土地利用所受的限制除了投资者自身能力限制外,还包括以下方面。

① 土地权利设置及行使的限制。即判断某一宗地是属于国家所有还是集体所有,是国有土地使用权还是集体土地使用权或是其他土地权利。我国在土地上设置的权利主要包括所有权、使用权、租赁权、抵押权、典当权和地役权等。其中,所有权属于自物权,其余属于他物权。在确定土地权属的性质时,必须查清土地权属的来源。土地权属来源合法,是进行土地登记、确认土地权属的必要条件。

② 土地使用管制所受的限制。这是指国家为了保证土地资源的合理利用,以及经济、社会和环境的协调发展,通过编制土地利用总体规划,划定土地用途区,确定土地使用限制条件,土地所有者和使用者必须严格按照国家确定的用途利用土地。土地使用管理制度主要包括农用地管制、建设用地管制和未利用地的管制等。房地产属于建设用地管制,主要是指对现有建设用地区内的土地实行动态管理,具体包括两个方面:已有建筑按原用途使用,一旦扩建重建必须按规划用途要求进行;新增建设用地必须符合规划用途才能供地,并按规定的容积率、建筑密度和建筑高度等进行建设。

容积率是指一定地块内总建筑面积与建筑用地面积的比值,是反映和衡量地块开发强度的一项重要指标,用公式表示为:

$$\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{建筑用地面积}}$$

建筑密度又称建筑覆盖率,通常是指一定地块内所有建筑物的基底总面积占建筑用地面积的比率,用公式表示为:

$$\text{建筑密度} = \frac{\text{建筑基底总面积}}{\text{土地总面积}} \times 100\%$$

在一定地块内,如果各层建筑面积均相同,则总建筑面积 = 土地总面积 × 建筑密度 × 建筑层数,则有:

$$\text{容积率} = \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$$

③ 房地产相邻关系的限制。这是指房地产所有人或使用人在行使房地产的权利时,担负着注意防范损害相邻房地产的义务,而相邻房地产所有人或使用人则享有请求房地产所有人或使用人注意防范损害发生的权利。在实际生活中,常见的有以下3类相邻关系。首先是土地权属界址相邻关系。这主要是通过权属调查和地籍测量取得的,并且要经相邻宗地权利人认界、签字,由土地行政管理部门监督埋设界标物。其次是通风、采光、排水和排污的相邻关系。第三是险情危害的相邻关系。我国民法规定,不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确的处理给水、排水、通行、通风和采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。

2) 建筑物

(1) 建筑物的概念。建筑物是指按照规划和设计的要求,通过施工安装,将各种建筑

材料、建筑构配件和设备等组成的整体结构物，包括房屋和构筑物两类。房屋是指能够遮风避雨并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所，一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物是指建筑物中除了房屋以外的工程建设，人们一般不直接在其内进行生产和生活活动。例如，烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

(2) 对建筑物的基本认识。从房地产估价的角度，对建筑物的基本认识主要包括以下方面。

① 名称。名称是某某公寓、某某写字楼、某某宾馆和某某剧院等。

② 坐落。坐落包括建筑物所处的区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点。建筑物的坐落位置对房价有非常大的影响。区位差异性反映城镇不同土地类型的使用价值和收益水平。两宗实物和权益状况相同的房地产，如果区位不同，价值可能有很大的不同。

③ 面积。面积包括占地面积、建筑面积、套内建筑面积、使用面积和其他面积。居住、旅馆、影院、商业等不同用途的建筑物对面积考察要求的侧重点不同。

④ 层数和高度。通常按照层数和高度，将建筑物分为低层建筑，一般为1~3层；多层建筑，一般为4~7层；高层建筑，一般为8层以上。国际上通行的做法是将高层建筑划分为4类，各类的主要特征为：第一类，层数为8~16层，房屋的高度在25~50米之间；第二类，层数为17~25层，最高达75米；第三类，层数为26~40层，最高达100米高；第四类，层数在40层以上，高度超过100米的称为超高层建筑。目前，世界上建成的超高层建筑的高度已超过了500米。

⑤ 建筑结构。建筑结构是指建筑物中由承重构件（基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等）组成的体系。建筑大类结构包括钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构和简易结构等5类。大类建筑结构还可再细分出小类建筑结构，如砖木结构，进一步分为砖木一等和砖木二等结构等。建筑结构影响建筑物的成本造价。

⑥ 建筑装饰。建筑装饰分为内装修和外装修。主要了解装修的标准和程度，所用材料的品质及装修质量等。

⑦ 建筑设备。建筑设备主要包括给排水、采暖、通风、空调、电气和智能化楼宇设备。主要了解它们的配置、性能、质量和保养情况。

⑧ 平面布置及其外观。平面布置及其外观包括平面图、户型图等。

⑨ 工程质量。工程质量是指新建建筑物的施工期工程的质量。

⑩ 建成年月。建成年月是指建筑物建成日期，包括开工日期和竣工日期。

⑪ 维护、保养、使用情况。这主要包括地基的稳定性、沉降与否，以及沉降的均匀程度等。重点考察建筑物的新旧程度。

⑫ 公共配套设施完备程度。公共配套设施包括城市基础设施和社会公共服务设施两部分。反映其完备程度的指标主要有设施水平、设施的保证率和齐备程度。

⑬ 利用现状。利用现状包括不同用途的面积分配和楼层分布。

⑭ 产权状况。在我国，建筑物与土地的所有制不同，土地全部是公有的，建筑物可以为私人所有。根据房屋所有权主体的不同，可以把房屋所有权分为5种：国有房屋所有权；集体房屋所有权；私人房产所有权；外商投资企业的外商房屋所有权；外商投资企业主要是指“三资企业”，其中中外合资企业和中外合作企业的房产又称为中外共有房产，外产房屋是指外国政府、社会团体、国际机构和外国侨民在我国境内建造或购买的房屋；其他房产所有权，如宗教团体房产所有权等。

按房屋所有权主体的构成不同可以把房屋所有权分为两种。一种是单独所有房屋所有权，即由单个独立承担民事责任的民事主体独有的房屋所有权。另一种是共同所有房屋所有权，即数人对一项房产共同享有所有权，包括共同共有和按份共有。前者要求共有人在共有期间不能按确定份额分割和单独处分共有的房产，共有人平等地行使权利和承担义务。后者的特点是共同所有权人对共有一项房产的权利义务可分割为若干份额，共有人按其所占的份额享有权利和承担义务。

另外，要了解是完全产权还是部分产权；是否已出租（已出租的房屋再转让时要受原租约的限制）；是否抵押、典当或为他人提供担保；是否涉案；产权是否有争议；是否为临时建筑；是否属于违法建筑。还要了解所坐落土地的权利状况，因为房屋所有权还受土地使用权的约束，如在有限期土地使用权的土地上建造的房屋所有权，实际上也是有限期的。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十条规定：土地使用期满，土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。

⑮ 其他。除从上述方面对建筑物认识外，还需要明确采光、通风、隔音、隔热、层高、物业管理等情况；期房还需要了解其建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位，以及预计交付使用的日期等情况。

3) 其他地上定着物

其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离，或者虽然能够分离，但分离后会破坏土地、建筑物的功能或完整性的物。例如，为了提高土地或建筑物的使用价值或功能而种植的树木、花草，埋设在地下的管线、设施，在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等。

4) 实物、权益和区位

房地产是实物、权益和区位三者的有机结合。在前面对土地、建筑物的分别叙述中，已经涉及房地产的实物、权益和区位问题，这里再作简要的归纳性论述。

房地产的物质实体是权益的载体，而最终体现房地产价值的是其权益。同一物质实体的估价对象房地产，如果附着于其上的权益不同，评估出的客观合理价格或价值也会有所不同。在不同的房地产中，实物和权益对其价值的影响是不同的。

(1) 房地产实物。房地产实物是房地产中看得见、摸得着的部分，如建筑物的结构、设备、装修、外观，土地的形状、基础设施完备程度、平整程度等。它可以分为有形的实体、该实体的质量和组合完成的功能3个方面。

(2) 房地产权益。房地产权益是房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利、利益