



高职高专“十二五”建筑及工程管理类专业系列规划教材

房地产估价

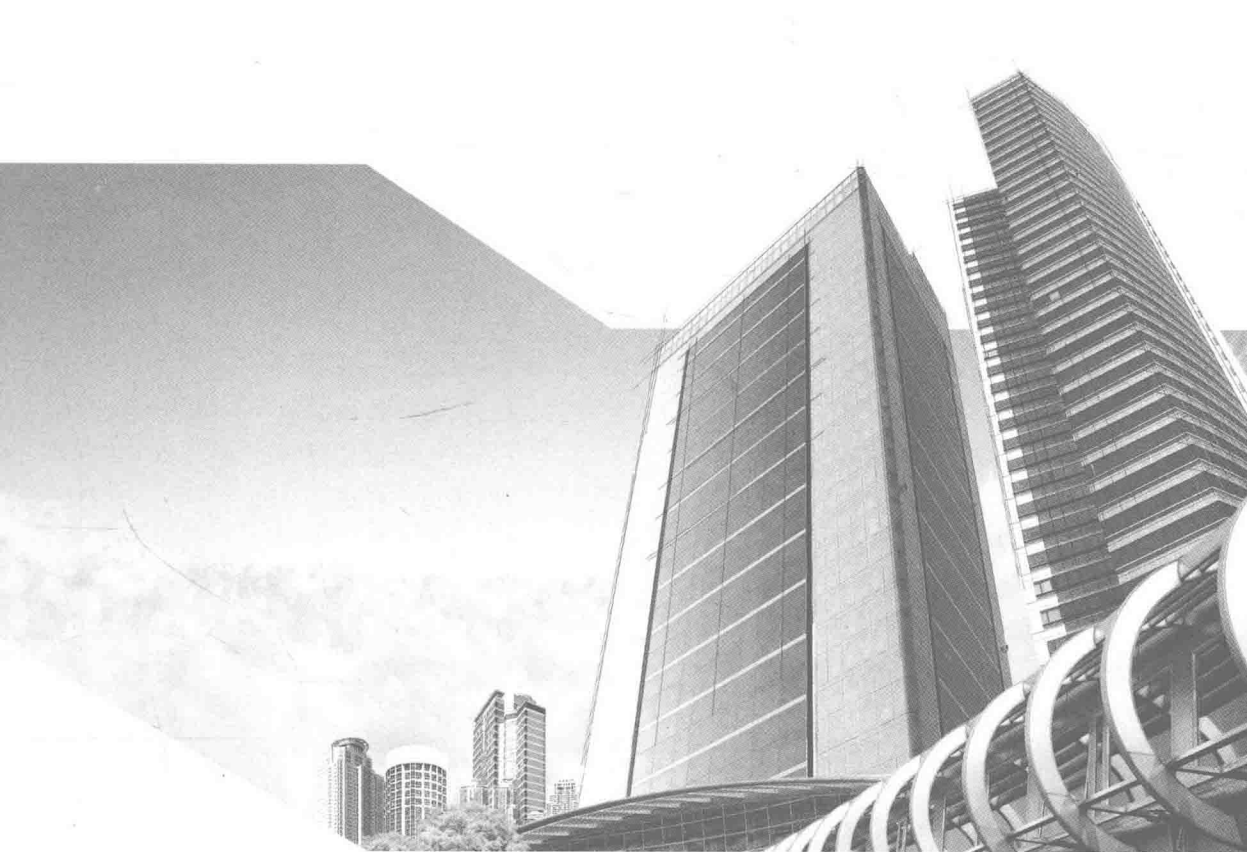
主 编 常 青

副主编 龙启云 郭 晟

赠 送
电子课件



西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS



高职高专“十二五”建筑及工程管理类专业系列规划教材

房地产估价

主 编 常 青

副主编 龙启云 郭 晟



西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/常青主编. —西安:西安交通大学出版社, 2013. 11
ISBN 978-7-5605-5750-2

I. ①房… II. ①常… III. ①房地产价格-高等职业教育-教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 232070 号

书 名 房地产估价
主 编 常 青
责任编辑 王建洪

出版发行 西安交通大学出版社
(西安市兴庆南路 10 号 邮政编码 710049)

网 址 <http://www.xjtpress.com>
电 话 (029)82668357 82667874(发行中心)
(029)82668315 82669096(总编办)

传 真 (029)82668280
印 刷 陕西元盛印务有限公司

开 本 787mm×1092mm 1/16 印张 14.875 字数 357 千字
版次 2013 年 11 月第 1 版 2013 年 11 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5605-5750-2/F·378
定 价 29.80 元

读者购书、书店添货,如发现印装质量问题,请与本社发行中心联系、调换。

订购热线:(029)82665248 (029)82665249

投稿热线:(029)82668133

读者信箱:xj_rwjg@126.com

版权所有 侵权必究

内 容 提 要

本书以职业岗位能力培养为核心，着力体现项目导向、任务引领的课程设计与教学指导思想，以项目为单位组织内容，以真实、典型的案例为载体引出相关专业知识和运用过程，使学生在每个项目的课题学习、探究和实践中完成技能训练，加深对专业知识的理解，培养学生的专业能力和职业素质，满足学生职业发展的需要。

本书共分为三个模块八个项目，其中房地产估价基础模块包括房地产与房地产估价、房地产价格两个项目；房地产估价方法模块包括市场比较法、收益法、成本法、假设开发法和地价评估与地价分摊五个项目；房地产估价实务模块包括估价程序与估价方法一个综合项目。

本书既可作为高等职业教育房地产经营与估价、建筑工程管理等土建类专业的教材和教学参考书，也可作为房地产估价企业、房地产开发经营企业和房地产管理部门等相关单位人员的工作参考书和职业资格考试参考用书。

随着我国经济持续发展、城镇化进程加快以及人民生活水平的不断提高,房地产业迅速发展,房地产市场日趋完善,房地产估价服务愈来愈广泛地渗透到社会经济活动的各个领域,市场对具有房地产估价知识与经验的房地产估价师的需求日益加大,房地产估价企业也随之增多,房地产估价师队伍也在不断壮大。这一客观形势对培养具有理论深度和较强操作能力的房地产估价人员提出了更高要求,对房地产估价教材同样具有更高的要求。

本书以职业岗位能力培养为核心,理论与实践相结合,注重学生职业能力和素质的提高。全书对房地产与房地产估价、房地产价格与价值、市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、地价评估与地价分摊、房地产估价程序和房地产估价报告等内容进行了较为全面、详细的阐述。本书特色主要体现在:

(1)以工学结合为切入点,基于岗位工作任务确定课程内容体系。以房地产估价师的岗位知识和能力需求为导向,根据真实岗位工作任务,采用项目化设计教学内容,体现职业针对性。

(2)内容与职业资格认证紧密结合,突出职业能力培养。本书内容与房地产估价师的职业资格考证内容相贯通,为实现以职业资格考证代替本课程考核打好基础,同时兼顾房地产估价师执业资格考试内容,为学生将来参加房地产估价师执业资格考试打下坚实基础。

(3)以能力为本位,突出专业能力和职业素质培养。利用来源于实际工作的典型估价案例和例题,通过学生主动进行分析和实际操作,加深对实际估价项目的理解和应用,调动学生学习的积极性与主动性,并通过实际案例的分析与应用操作,提高学生的专业能力和职业素质。

(4)以人的认知规律为依据,层级递进的设置相应知识学习和能力训练等内容,为探究性学习创造条件。本书每个项目首先设计“学习目标”,明确本项目学习应达到的知识和能力目标;其次,设计“项目分析”,介绍本项目主要内容及其在实际估价中的应用,并设计本项目导入综合案例;第三,在项目的每个课题基本知识之后,设计“基础训练”和“技能训练”(包括估价方法项目后的估价案例分析),使学生掌握本课题有关知识,并进行相应能力的训练;最后设计“能力拓展训练”,通过若干案例的分析与应用,对本项目知识与技能完成进一步训练。

本书由多年从事专业教学与实践的高职院校教师和企业一线专业人员组成编写团队,由甘肃工业职业技术学院常青负责全书的总体设计,拟定编写思路 and 大纲后,编写组人员分工编写完成。具体分工为:甘肃工业职业技术学院常青编写项目一、项目四;甘肃建筑职业技术学院张正琨编写项目二;浙江工贸职业技术学院龙启云编写项目三;甘肃工业职业技术学院潘栋编写项目五;无锡城市职业技术学院郭晟编写项目六;潘栋、常青编写项目七;常青与天水启诚房地产评估咨询有限责任公司刘震林编写项目八。最后由主编负责全书的统稿和定稿。

本书编写过程中参考了大量文献资料,在此向这些作者表示衷心的感谢!由于受作者水平所限,书中难免存在不妥之处,恳请读者在使用过程中给予批评指正。

编者

2013年8月

目录

模块一 房地产估价基础

项目一 房地产与房地产估价	(2)
课题一 认识房地产	(3)
课题二 房地产估价	(16)
课题三 房地产估价师的职业道德	(26)
课题四 房地产估价原则	(27)
项目二 房地产价格基础	(35)
课题一 房地产价格和价值	(36)
课题二 房地产价格影响因素	(48)

模块二 房地产估价方法

项目三 市场比较法	(60)
课题一 认识市场比较法	(61)
课题二 交易实例收集与可比实例筛选	(63)
课题三 可比实例价格的修正与调整	(71)
课题四 求取比准价值	(80)
课题五 市场比较法应用示例	(86)
项目四 收益法	(91)
课题一 收益法概述	(92)
课题二 报酬资本化法	(94)
课题三 直接资本化法	(109)
课题四 投资组合技术和剩余技术	(113)
课题五 收益法应用示例	(118)

项目五 成本法	(121)
课题一 认识成本法	(122)
课题二 房地产价格构成和成本法估价公式	(125)
课题三 重新购建价格的求取	(132)
课题四 建筑物折旧的求取	(138)
课题五 房屋完损等级评定和折旧的有关规定	(145)
课题六 成本法运用举例	(148)
项目六 假设开发法	(151)
课题一 认识假设开发法	(152)
课题二 假设开发法估价公式	(155)
课题三 现金流量折现法和传统方法	(157)
课题四 假设开发法估价测算中各项的求取	(158)
课题五 假设开发法应用举例	(165)
项目七 地价评估与地价分摊	(167)
课题一 路线价法	(168)
课题二 城镇基准地价评估和基准地价修正法	(179)
课题三 补地价的测算	(181)
课题四 高层建筑地价分摊	(182)
模块三 房地产估价实务	
项目八 房地产估价程序与估价报告	(188)
课题一 房地产估价程序	(189)
课题二 房地产估价报告	(200)
参考文献	(229)

模块一

房地产估价基础

简单地说，房地产估价就是对房地产价值的分析、测算和判断，所以又称为房地产价值评估。因此，房地产估价的对象就是房地产，而无论何种房地产估价，最终都是以评估出特定房地产的价值作为结果。所以，房地产和房地产价值是房地产估价工作中所涉及的两个最基本概念。

要进行房地产估价，首先，必须对房地产有一个准确、完整的认识；其次，要搞清楚房地产估价的有关概念和知识；再次，要对房地产估价，必须熟悉房地产的价格与价值。因此，本模块就是对房地产、房地产估价和房地产价格与价值的有关内容和问题进行全面探讨，作为本书后续模块内容学习和应用的基础。

本模块包括两个项目内容，分别是：项目一，认识房地产与房地产估价；项目二，房地产价格基础。

项目一

房地产与房地产估价

学习目标

知识目标

了解房地产的概念、特性及类型；

掌握房地产估价的概念、本质和要素；

熟悉房地产估价的基本原则。

能力目标

能辨析房地产的整体概念和房地产估价的关键术语；

能结合房地产估价原则确定估价案例的估价目的、估价时点；

会在实际估价中应用房地产估价原则。

项目分析

项目概述

房地产估价的对象是质量、性能、产权等都十分复杂的房地产,准确进行房地产估价是以对房地产全面、深入、正确的认识为基础的。同时,从事房地产估价工作,要对房地产估价以及这种职业和行业的知识、要求等有所了解。因此,本项目通过不同课题,首先介绍房地产的含义、特性、种类以及作为估价对象的房地产应从哪些方面进行了解并如何予以描述,然后介绍房地产估价的含义、特点、现实中对房地产估价的需要以及房地产估价要素和房地产估价师职业道德,最后介绍房地产估价原则的含义与作用、实际估价中应遵循的估价原则以及如何遵循这些原则。



情境案例

甲工业企业根据市场研究,为了扩大规模,促进企业进一步发展,急需筹集一笔资金,经企业决策层研究决定,以企业现有全部房地产作抵押向乙商业银行申请抵押贷款。经与银行协商,决定委托丙房地产估价公司对甲企业的房地产进行价值评估。假设你代表所在的丙房地产评估公司接受评估委托,并决定由你作为房地产估价师负责该房地产评估项目。

通过本项目内容的学习,请回答如下问题:

(1)该公司拟评估房地产的类型及范围?

(2)该估价项目中有哪些估价要素?

(3)如果所确定的估价项目成员中张三与该公司某副总经理是亲戚关系,则张三是否能继续参加该项目估价工作?为什么?

(4)完成本项目的估价工作,应遵循哪些估价原则?

基本知识 with 技能

课题一 认识房地产

课题二 房地产估价

课题三 房地产估价师的职业道德

课题四 房地产估价原则

基础与能力训练

课题一 认识房地产

房地产估价的对象是房地产,客观、全面、深入、准确地认识房地产,是学习、从事房地产估价工作的前提和基础。以下从房地产估价的角度认识房地产的基本含义、特性和类型。

一、房地产的含义与特性

(一) 房地产的含义

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物,是实物、权益和区位的结合体。

1. 土地、建筑物及其他地上定着物

(1) 土地。房地产估价中涉及的土地是一个立体空间,指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。因此,一宗土地的空间范围可分为三层:地球表面,简称地表;地球表面以上一定范围内的空间,简称地上空间;地球表面以下一定范围内的空间,简称地下空间。

(2) 建筑物。建筑物是最主要的地上定着物,有广义和狭义两种含义。广义的建筑物既包括房屋,也包括构筑物。狭义的建筑物主要指房屋,不包括构筑物。在房地产估价中一般将建筑物作广义理解,指人工建造的供人们进行生产、生活等活动的场所,包括房屋和构筑物,是由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物。

房屋是指有基础、墙、顶、门、窗,起着遮风避雨、保温隔热、抵御侵袭等作用,供人们在其中居住、工作、生活、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。构筑物是指人们一般不直接在其中生产和生活活动的建筑物,如烟囷、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

(3) 其他地上定着物(其他地上附着物)。其他地上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一部分,应随着土地或建筑物的转让而一同转让的物体。

其他地上定着物固定在土地或建筑物上,与土地或建筑物不可分离,或者虽然可以分离,但分离不经济,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、花草等都是其他地上定着物。对于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,挂在墙上的画,地上临时搭建的帐篷、戏台等,不属于其他地上定着物。

现实中,由于其他地上定着物往往被视为土地或建筑物的组成或附属部分,因此,本书把房地产简化为包括土地和建筑物两大部分。

2. 实物、权益和区位

(1) 实物。实物是指房地产中看得见、摸得着的部分,如土地的形状、地形、地势、地基、平整程度等,建筑物的外观、建筑结构、设施设备、装饰装修等。

房地产实物可进一步分为有形的实体、该实体的质量、该实体组合完成的功能等方面。以一幢房屋为例,其有形的实体,从房屋的建筑结构而言是指它是砖木结构的,还是砖混结构、钢筋混凝土结构或者钢结构的;实体的质量,以该房屋是砖木结构的为例,则是指它是采用什么质量的砖和木材建造的,或者其施工质量如何;组合完成的功能,是指该房屋的空间布局如何,如住宅的户型如何等。

(2) 权益。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、利益和好处。房地产权益以房地产权利为基础,包括房地产的各种权利(如房屋所有权、建设用地使用权),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多种房地产权利,如设立了抵押权、租赁权的房屋所有权或建设用地使用权),受到其他各种限制的房地产权利(如城市规划对房地产用途的限制)以及房地产的额外利益或收益(如屋顶或墙面可出售或出租给广告公司做广告等)。

不同类型的资产中,实物和权益对价值的影响是不同的:①一般的有形资产如机器、设备、家具等,主要是实物的价值,即实物的好坏决定着其价值的高低。②一般的无形资产如专利权、专有技术、著作权(版权)、商标专用权、特许权、商誉、有价证券(股票、债券)等无形资产,主要是权益的价值。③房地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、装修、新旧程度的影响,又受产权性质及其是否完整等权益状况的影响,两宗实物状况相同的房地产,如果权益状况不同,价值可能有很大不同;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) 区位。区位原本是房地产的外在因素,由于房地产不可移动而使其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、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

虽然任何物品在某一时间都有一个具体的位置,但房地产不可移动,位置固定不变;而其他物品可以移动,位置可以移动。因此,价格、价值与区位密切相关几乎是房地产所独有的特性。因此,“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,但强调了区位对房地产的极端重要性——一般情况下,你能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,如果区位状况不同,价格、价值会有所不同,甚至差异很大。

(二) 房地产的基本存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地和建筑物在一起时才称为房地产,单独的土地或者单独的建筑物都属于房地产,即房地产有土地、建筑物、房地三种基本存在形态。

1. 土地形态

最简单的情形是一块没有建筑物的空地,如图 1-1(a)所示。即使土地上有建筑物,如图 1-1(b)所示,有时根据需要或按照有关规定,应把土地单独看待,只评估其中土地的价值。例如,为征收土地税费或者确定转让、出租、抵押划拨的建设用地使用权的房地产应补交的出让

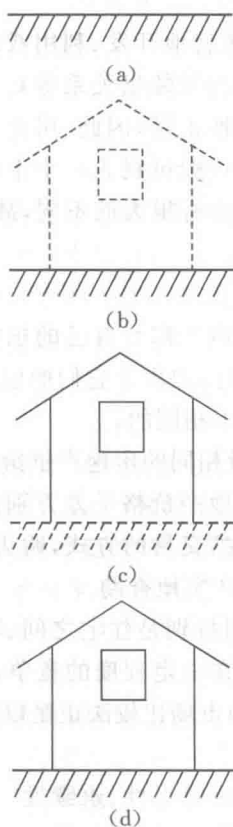
金等费用,就需要单独评估土地的价值。对有建筑物的土地,估价中有两种做法:一是无视建筑物存在,将其设想为无建筑物的空地;二是考虑建筑物存在对土地价值的影响。

2. 建筑物形态

建筑物虽然必须建造在土地上,在实物形态上与土地连为一体,但有时根据需要或按照有关规定,应把它单独看待,只评估其中建筑物的价值,如图 1-1(c)所示。例如,在房地产投保火灾险时评估其保险价值,灾害发生后评估其损失,为会计上计算建筑物折旧服务的估价等,通常只单独评估建筑物的价值。估价中有两种做法:一是无视土地的存在,将建筑物设想为“空中楼阁”;二是考虑土地存在对建筑物价值的影响。

3. 房地形态

房地形态即实物形态上土地与建筑物合在一起并在估价时把它们作为一个整体看待的房地产,如图 1-1(d)所示。



无建筑物的土地:

这是一块无建筑物的空地。

有建筑物的土地:

该块土地上虽然建有建筑物,但在观念上可把它单位看待。具体的看待方式有两种:①无视建筑物的;②考虑建筑物存在的影响。

建筑物:

建筑物虽然必须建在土地上,但在观念上可把它单位看待。具体的看待方式有两种:①无视土地的存在;②考虑土地存在的影响。

房地:

下有土地,上有建筑物,此时把土地与建筑物也作为一个整体来看待。

图 1-1 房地产的基本存在形态

(三) 房地产的特性

房地产包括土地、建筑物和其他地上定着物,其中土地是大自然的产物,是永存的;建筑物是人工建造的,它定着在土地上。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,房地产主要有以下十大特性。

1. 不可移动

不可移动性也称为位置固定性,是房地产最重要的特性。作为立体空间、完整意义的土地,其位置是固定不能移动的。由于建筑物“扎根”于土地之中,其位置通常也是固定的,不能移动。尽管有时为了道路建设和古建筑保护等,需要对建筑物实施一定距离的整体平移,但总的来看,建筑物被迁移的距离很短,此外,被迁移的建筑物相对于现存的建筑物数量也是微不足道的。

由于不可移动,每宗房地产与重要场所(如市中心)的距离、对外交通、外部配套设施、周围环境与景观等,均有相对稳定的状态,形成每宗房地产独有的自然地理位置和社会经济位置,使不同房地产之间区位有了优劣之分。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,其社会经济位置在经过一段时间之后可能发生变化。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而发生变化,特别是在中国目前城市建设和发展变化较快的情况下。

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,而且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)。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,因此,房地产的供求状况、价格水平和价格走势等都是地区性的。城市的房地产市场一般可视为一个市场,但特大城市的东、西、南、北、中各个方向等区域,其房地产供求状况也会有很大的不同,故可细分为若干个市场。

2. 独一无二

独一无二性也称为独特性、异质性、个别性。每宗房地产都有自己的独特之处,没有两宗房地产是完全相同的。即使两处房地产的建筑物一模一样,但由于它们的位置、朝向、地形、地势、周围环境和景观等的不同,这两宗房地产实质上也是不相同的。

房地产的独一无二特性,使得房地产市场上没有大量相同的房地产供给,不同房地产之间不能实现完全替代,房地产市场不是完全竞争的市场,房地产价格千差万别。另外,尽管有样板房、沙盘、售楼书、照片等,但房地产交易不适宜采用样品交易的方式,购买者必须对交易对象进行实地观察、感受或体验,房地产估价也必须对房地产实地查勘。

尽管房地产具有独一无二的特性,但一些房地产之间特别是住宅之间、写字楼之间、商业门面之间,仍然具有一定程度的替代性,从而使房地产存在一定程度的竞争,在价格上也有一定程度的牵制,房地产估价的替代原则及估价方法之一的市场比较法正是以此为基础的。

3. 寿命长久

寿命长久特性也称为耐久性,对土地而言,也称为不可毁灭性、永续性。土地虽然可能发生塌陷、被洪水淹没或者荒漠化,但它在地表所标明的场所,作为空间是永存的。建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性,但其寿命也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,只是为了土地的更好利用或土地具有了更高价值才会被拆除。因此,房地产由于寿命长久,可以给其拥有者带来持续不断的利益。

需要说明的是,从具体使用者的角度来看,土地在某些情况下是有寿命的,如以出让方式取得的建设用地使用权是有使用期限的。目前,我国规定的建设用地使用权出让的最高年限为:居住用地 70 年,工业用地 50 年,教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年,商业、旅游、娱乐用地 40 年,综合或者其他用地 50 年。

4. 供给有限

土地是大自然的产物,地表面积基本上是固定不变的,因此土地总量不能增加。土地的这种特性称为有限性、不可再生性。当然,对于狭义的土地(可用的陆地),如果地价高到一定程度,可以吸引人们移山填海或者将荒漠改造为良田,从而“制造”出可用的土地,国内外已有很多这方面的实例。但即便如此,相对于现存的土地数量,这种“造地”的数量是微不足道的。由于土地不能增加,特别是位置较好土地供给有限,导致建筑物特别是位置较好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有之后,占用者可以获得生产或生活场所,享受特定的光、热、空气、雨水和风景,或者可以支配相关的天然资源和生产力,而他人除非支付相当的代价,否则无法享有。

房地产供给有限的本质,不在于土地总量不能增加,关键在于其不可移动特性造成了房地产供给不能集中于一处,只能在特定位置上具有固定的数量。要增加房地产供给,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,如增加容积率或建筑高度。但这些又要受到耕地保护、环境保护、交通等基础设施条件和城市规划等条件的约束。

5. 价值量大

与一般商品相比,房地产的价值不仅单价高,而且总价大。从单价来看,每平方米土地或每平方米建筑面积房屋的价格,低则数千元,高则上万元甚至十几万元,“寸土寸金”的繁华地段价格更高。从总价大来看,由于房地产不可以按平方米等小单位零星消费,必须有一定规模(面积),因此,可供利用的一块土地或一套住房往往价值很高,普通居民购买一套普通商品住宅通常需花费其一生的积蓄。至于一幢别墅、一座商场的价值就更大,常常达到上百万元、上千万元甚至上亿元。

6. 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特性。土地上一旦建造了建筑物,用途即被限定,一般难以改变,这主要是因为可能受到原有建筑结构的限制而不能改变,或者改变的费用可能很高而在经济上不可行。

多数土地就其本身来看,可以有多种不同的用途,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,房地产趋向于在法律允许的范围内将房地产用于预期可以获得最高收益的用途和利用方式。因此,房地产估价中有“合法原则”和“最高最佳利用原则”。从经济角度看,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。

7. 相互影响

房地产由于是不可移动的不动产,其用途、建筑高度、外观等状况通常会对周围的房地产甚至社会公众利益产生较大或较长久的影响;反过来,周围的房地产利用状况也会对该房地产产生影响。因此,房地产具有相互影响的特性。

由于房地产具有相互影响的特性,使一宗房地产的价值不仅与其自身的状况直接相关,而且与周围房地产的状况密切相关,受周围房地产利用的影响。例如,住宅区内公共服务设施的兴建或在其周围建花园、开辟绿地,会提高该住宅区住房的价值;在居民区附近建工厂、公共厕所或者垃圾场,会降低该区域住宅的价值。

8. 易受限制

由于房地产具有不可移动、相互影响的特性,而且是各种生产、生活活动不可缺少的基础要素,关系民生及社会、经济稳定,因此世界上几乎所有国家和地区,即使在标榜“私有财产神圣不可侵犯”的私有制国家和地区,对房地产的利用、交易都有限制,甚至是严格管制。政府对房地产的限制一般是通过以下四种特权实现的:

(1)管制权。政府为了增进公众的安全、健康、道德和一般福利,可以直接对房地产利用作出限制。例如,通过城市规划规定用途、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率,限制在居住区内建设某些工业或商业设施等。

(2)征税权。政府为了增加财政收入,可以对房地产征税或提高房地产税收。

(3)征收权。政府为了公共利益的需要,如修公路、建学校等,可以强制取得单位和个人的房地产,但要对被征收单位和个人给予合理、公平的补偿。

(4)充公权。政府在房地产业主死亡或失踪而无继承人的情况下,可以无偿收回房地产。

房地产易受限制性还表现在:由于房地产不可移动、不可藏匿、难以变现,使其难以逃避未来制度、政策等变化的影响。这一点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。

9. 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。

房地产由于具有独一无二、价值较大、易受限制等特性,加之交易手续较复杂、交易税费较多等原因,使同一宗房地产的买卖不会频繁发生,一旦需要快速出售,通常需要较长的时间来寻找合适的买者和进行讨价还价。所以,当房地产权利人急需将房地产快速转变为现金时,只有以一定幅度的降价为代价才能实现。因此,房地产与存款、股票、债券、黄金等相比,变现能力弱。

10. 保值增值性

房地产由于土地面积不能增加、基础设施不断完善、人口增加等,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。

引起房地产价值上升的原因主要有五个方面:①所有者对房地产进行的投资改良,如装修改造,更新或添加设备,改进物业管理等;②外部经济,如政府进行道路、地铁等交通建设,修建广场、公园、公共绿地,调整城市发展方向,改变城市格局等;③需求增加导致稀缺性增加,如经济增长使居民收入增加和人口增长带动房地产需求增加;④房地产使用管制改变,如将农用地转为建设用地,将原工业用途改编为居住用途或商业用途,增加容积率等;⑤通货膨胀,即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。其中,房地产所有者自己对房地产进行投资改良所引起的房地产价值上涨,不是房地产的自然增值;通货膨胀所引起的房地产价格上涨,不是真正的房地产增值,而是房地产保值;外部经济、需求增加导致稀缺性增加、房地产使用管制改变所引起的房地产价格上升,是房地产的自然增值。

房地产的保值增值性是从房地产价格变化的总趋势来说的。现实中房地产价格是波浪式上升的,但不排除房地产价格随着社会经济发展的波动而波动。例如,房地产本身的功能变得落后或者环境景观恶化等导致的房地产贬值,群体的非理性预期和过度的投机炒作,会导致房地产价格泡沫破灭而出现房地产价格大跌。但这些都是暂时的现象,现实中房地产价格是上

升的。

二、房地产的分类

房地产可以根据不同需要按照不同标准,从不同角度进行划分。对房地产估价来说,最有意义的分类主要有以下六种。

(一)按用途划分的种类

按照房地产的用途,把房地产分为以下十类:

(1)居住房地产:是指供家庭或个人居住使用的房地产,如普通住宅、高档公寓、别墅和集体宿舍等。

(2)商业房地产:是指供出售商品使用的房地产,如百货商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。

(3)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,可分为商务办公楼(写字楼)、行政办公楼等。

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

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

(6)体育与娱乐房地产:是指供人健身、消遣使用的房地产,如体育馆、体育场、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,如厂房、仓库等。

(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,如农地、果园、农场、果园、苗圃、鱼塘、养殖场、林场、牧场等。

(9)特殊用途房地产:如车站、机场、码头、加油站、医院、学校、教堂、寺庙、墓地等。

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

(二)按开发程度划分的种类

按房地产的开发程度,把房地产分为以下五类:

(1)生地:是指不具有城市基础设施的土地,如荒地、农地。

(2)毛地:是指具有一定的城市基础设施,但尚未完成征收拆迁的土地。

(3)熟地:是指具有较完善的城市基础设施且场地平整,能直接在上面建造建筑物的土地。熟地按照城市基础设施完备程度,又可以分为“三通一平”、“五通一平”、“七通一平”的土地。“三通一平”一般是指路通、水通、电通和场地平整;“五通一平”一般是指具有了道路、给水、排水、供电、通信等基础设施条件及场地平整;“七通一平”一般是指具有了道路、给水、排水、供电、通信、燃气、动力等基础设施条件及场地平整。

(4)在建工程:是指建筑物已开始建造但尚未竣工的房地产。该房地产不一定正在建设中,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称之为“房地产开发项目”。实际估价中,判定是否为在建工程,通常以是否完成工程竣工验收为标志。

(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。它可能是新房,也可能是旧房。

(三)按实物形态划分的种类

按照房地产实物形态,可以把房地产分为以下九类:

(1)土地。可分为无建筑物的土地(空地)和有建筑物的土地。

(2)建筑物。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建筑物和旧建筑物。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(如烂尾楼等)。

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

(4)房地产的局部。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。最常见的是期房(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房地产)。

(6)已经灭失的房地产。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。如建筑物的装修装饰部分,房地产受损状况与未受损状况的差异部分。

(8)以房地产为主的整体资产或者包含其他资产的房地产。如正在运营使用的旅馆、餐馆、商场、汽车加油站、高尔夫球场、影剧院、游乐场、码头等。通常不能把它视为一些单项资产的简单集合来估价,而应将它作为一个持续经营的有机组织,根据其具有的收益能力来估价(破产、停业之后的残余价值评估除外)。

(9)整体资产中的房地产。如一个企业中的土地或房屋。

(四)按照权益状况划分的种类

按照房地产权益状况,可以把房地产分为以下二十类:

(1)“干净”的房屋所有权和出让的建设用地使用权的房地产。这是我国现行房地产制度下单位和个人的房地产权力最充分的一种房地产,典型的是“干净”的商品房。所谓“干净”,是指房屋所有权、建设用地使用权为单独所有,没有出租,未设立地役权、抵押权或其他任何形式的他项权利,不存在拖欠建设工程价款,未被人民法院查封,房地产开发过程中的立项、规划、用地审批、施工许可、竣工验收等手续齐全、产权明确等。

(2)“干净”的房屋所有权和划拨的建设用地使用权的房地产。典型的是“干净”的以房改成本价购买的公有住房、经济适用住房。

(3)“干净”的房屋所有权和集体土地的房地产,包括“干净”的乡(镇)、村企业的房地产,“干净”的农村村民住宅及其附属设施所有权和宅基地使用权的房地产。

(4)共有的房地产,可分为按份共有和共同共有的房地产。法律规定,转让共有的房地产时,须经其他共有人书面同意。

(5)部分产权或有限产权的房地产。典型的是以房改标准价购买的公有住房。

(6)有租约限制的房地产。

(7)设立了地役权的房地产,即该房地产为他人提供了有限的使用权,如允许他人通行,《物权法》称之为“供役地”。

(8)设立了抵押权的房地产,即已抵押的房地产,通常称为抵押房地产。抵押人在通知抵押权人并告知受让人的情况下,可以将已抵押的房地产转让给他人。抵押人将已抵押的房地产转让给他人,不影响抵押权,受让人处于抵押人的地位。

(9)有拖欠建设工程价款的房地产。

(10)已依法公告列入征收、征用范围的房地产。