



新世纪高职高专
物业管理类课程规划教材

房地产估价理论与实务

FANGDICHAN GUJIA LILUN FANGFA YU SHIWU

新世纪高职高专教材编审委员会 组编

主 编 杨中强 袁韶华



大连理工大学出版社
DALIAN UNIVERSITY OF TECHNOLOGY PRESS



新世纪高职高专
物业管理类课程规划教材

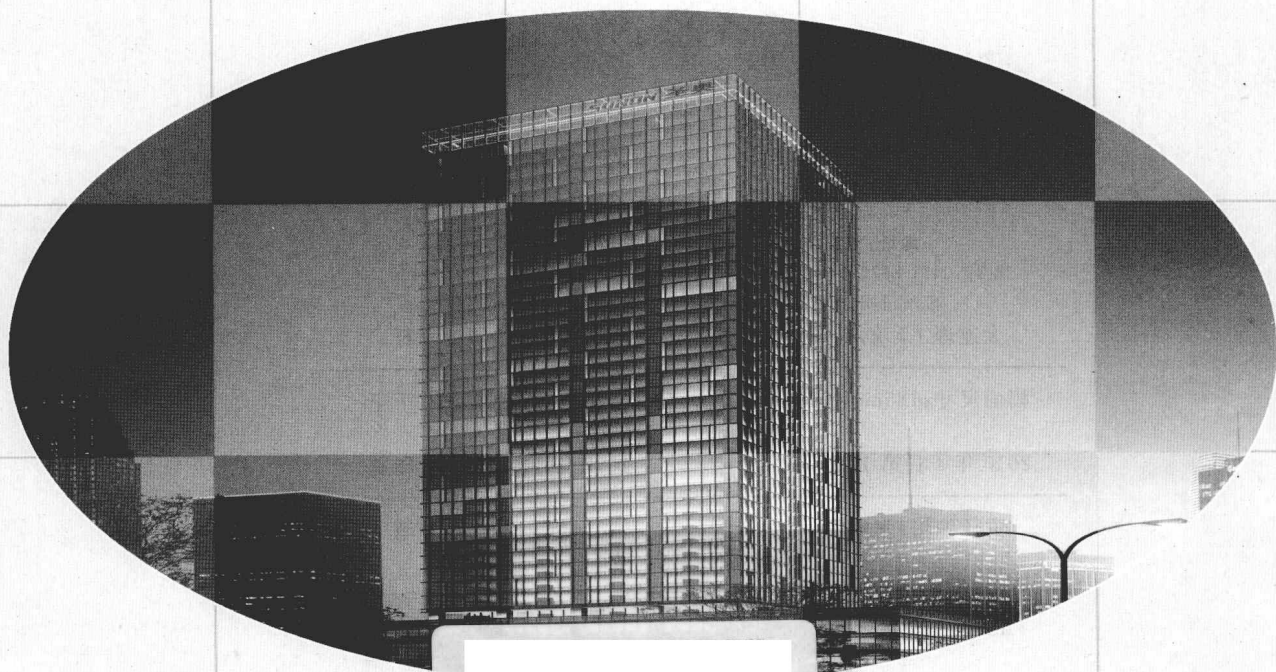
房地产估价理论与实务

FANGDICHAN GUJIA LILUN FANGFA YU SHIWU

新世纪高职高专教材编审委员会 组编

主 编 杨中强 袁韶华

副主编 赵艳霞 李国蓉



大连理工大学出版社
DALIAN UNIVERSITY OF TECHNOLOGY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与实务 / 杨中强, 袁韶华主编.
—大连: 大连理工大学出版社, 2010. 4(2012. 11 重印)
新世纪高职高专物业管理类课程规划教材
ISBN 978-7-5611-5461-8

I. ①房… II. ①杨… ②袁… III. ①房地产—价格
—评估—高等学校: 技术学校—教材 IV. ①F293. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 053220 号

大连理工大学出版社出版

地址: 大连市软件园路 80 号 邮政编码: 116023

发行: 0411-84708842 邮购: 0411-84703636 传真: 0411-84701466

E-mail: dutp@dutp. cn URL: <http://www.dutp. cn>

大连理工印刷有限公司印刷 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸: 185mm×260mm 印张: 16 字数: 370 千字

印数: 5001~7000

2010 年 4 月第 1 版

2012 年 11 月第 3 次印刷

责任编辑: 张剑宇

责任校对: 黄慧敏

封面设计: 张莹

ISBN 978-7-5611-5461-8

定 价: 32.00 元

总序

我们已经进入了一个新的充满机遇与挑战的时代,我们已经跨入了 21 世纪的门槛。

20 世纪与 21 世纪之交的中国,高等教育体制正经历着一场缓慢而深刻的革命,我们正在对传统的普通高等教育的培养目标与社会发展的现实需要不相适应的现状作历史性的反思与变革的尝试。

20 世纪最后的几年里,高等职业教育的迅速崛起,是影响高等教育体制变革的一件大事。在短短的几年时间里,普通中专教育、普通高专教育全面转轨,以高等职业教育为主导的各种形式的培养应用型人才的教育发展到与普通高等教育等量齐观的地步,其来势之迅猛,发人深思。

无论是正在缓慢变革着的普通高等教育,还是迅速推进着的培养应用型人才的高职教育,都向我们提出了一个同样的严肃问题:中国的高等教育为谁服务,是为教育发展自身,还是为包括教育在内的大千社会?答案肯定而且惟一,那就是教育也置身其中的现实社会。

由此又引发出高等教育的目的问题。既然教育必须服务于社会,它就必须按照不同领域的社会需要来完成自己的教育过程。换言之,教育资源必须按照社会划分的各个专业(行业)领域(岗位群)的需要实施配置,这就是我们长期以来明乎其理而疏于力行的学以致用问题,这就是我们长期以来未能给予足够关注的教育目的问题。

如所周知,整个社会由其发展所需要的不同部门构成,包括公共管理部门如国家机构、基础建设部门如教育研究机构和各种实业部门如工业部门、商业部门,等等。每一个部门又可作更为具体的划分,直至同它所需要的各种专门人才相对应。教育如果不能按照实际需要完成各种专门人才培养的目标,就不能很好地完成社会分工所赋予它的使命,而教育作为社会分工的一种独立存在就应受到质疑(在市场经济条件下尤其如此)。可以断言,按照社会的各种不同需要培养各种直接有用人才,是教育体制变革的终极目的。



随着教育体制变革的进一步深入,高等院校的设置是否会同社会对人才类型的不同需要一一对应,我们姑且不论。但高等教育走应用型人才培养的道路和走研究型(也是一种特殊应用)人才培养的道路,学生们根据自己的偏好各取所需,始终是一个理性运行的社会状态下高等教育正常发展的途径。

高等职业教育的崛起,既是高等教育体制变革的结果,也是高等教育体制变革的一个阶段性表征。它的进一步发展,必将极大地推进中国教育体制变革的进程。作为一种应用型人才培养的教育,它从专科层次起步,进而应用本科教育、应用硕士教育、应用博士教育……当应用型人才培养的渠道贯通之时,也许就是我们迎接中国教育体制变革的成功之日。从这一意义上说,高等职业教育的崛起,正是在为必然会取得最后成功的教育体制变革奠基。

高等职业教育还刚刚开始自己发展道路的探索过程,它要全面达到应用型人才培养的正常理性发展状态,直至可以和现存的(同时也正处在变革分化过程中的)研究型人才培养的教育并驾齐驱,还需要假以时日;还需要政府教育主管部门的大力推进,需要人才需求市场的进一步完善发育,尤其需要高职教学单位及其直接相关部门肯于做长期的坚忍不拔的努力。新世纪高职高专教材编审委员会就是由全国100余所高职高专院校和出版单位组成的旨在以推动高职高专教材建设来推进高等职业教育这一变革过程的联盟共同体。

在宏观层面上,这个联盟始终会以推动高职高专教材的特色建设为己任,始终会从高职高专教学单位实际教学需要出发,以其对高职教育发展的前瞻性的总体把握,以其纵览全国高职高专教材市场需求的广阔视野,以其创新的理念与创新的运作模式,通过不断深化的教材建设过程,总结高职高专教学成果,探索高职高专教材建设规律。

在微观层面上,我们将充分依托众多高职高专院校联盟的互补优势和丰裕的人才资源优势,从每一个专业领域、每一种教材入手,突破传统的片面追求理论体系严整性的意识限制,努力凸现高职教育职业能力培养的本质特征,在不断构建特色教材建设体系的过程中,逐步形成自己的品牌优势。

新世纪高职高专教材编审委员会在推进高职高专教材建设事业的过程中,始终得到了各级教育主管部门以及各相关院校相关部门的热忱支持和积极参与,对此我们谨致深深谢意,也希望一切关注、参与高职教育发展的同道朋友,在共同推动高职教育发展、进而推动高等教育体制变革的进程中,和我们携手并肩,共同担负起这一具有开拓性挑战意义的历史重任。

新世纪高职高专教材编审委员会

2001年8月18日

前言

《房地产估价理论与实务》是新世纪高职高专教材编审委员会组编的物业管理类课程规划教材之一。

随着我国房地产业的迅速发展和房地产市场的日趋完善,无论房地产开发、经营、融资,还是购房,都需要大量的信息咨询、市场研究和投资决策服务,因此,房地产估价业务得到了迅速发展。房地产估价自20世纪90年代中期引入我国后,经历了十几年的时间,取得了长足的发展。如今在现代市场经济中,我国的房地产估价业务在房地产抵押贷款、城市房屋拆迁补偿、房地产转让、房地产课税、房地产保险等方面发挥了越来越重要的作用。作为一个发展迅速的新型中介服务行业,房地产估价业务在维护市场秩序、保障各类产权交易主体方面也发挥着重要作用。在我国市场经济大发展的过程中,需要大量高素质的专业房地产估价人员,因此,强化房地产估价的教育成为一种客观需要。

本教材在参照国内外有关资料的基础上,由具有多年房地产估价课程教学经验的一线教师和专业的房地产估价师共同编写而成。教材内容分为三篇九章:第一篇是基础篇,包括第一章和第二章,主要从房地产的基本特性出发,系统介绍了房地产估价的基础理论知识;第二篇是方法篇,从第三章至第七章,根据房地产价格形成的基本思路,介绍了目前常用的几种房地产估价方法,如市场比较法、成本法、收益法和假设开发法,此外,在第七章还简单介绍了其他估价方法;第三篇是实务篇,包括第八章和第九章,主要介绍了房地产估价的实际操作程序、房地产估价报告的撰写和典型目的房地产估价。

本教材的特点表现在,每章以学习目标为导向,通过案例导入,不拘泥于理论阐述,而是对每种估价方法、每种典型目的房地产估价都选取了一个估价实例,期望通过对实例的分析达到对房地产估价理论的透彻理解和对房地产估价技术的了解和掌握,并能撰写房地产估价报告的目的。同时,在每章后面增加了

拓展知识,以满足有能力的同学进行更深一步的研究

本教材由注册房地产估价师、注册房地产经纪人、注册招标师、经济师杨中强与徐州建筑职业技术学院袁韶华任主编;注册房地产估价师、经济师赵艳霞与徐州建筑职业技术学院李国蓉任副主编;济南工程职业技术学院注册房地产估价师、注册房地产经纪人、高级工程师孔庆健,徐州建筑职业技术学院刘勤侠,济南铁道职业技术学院孔媛媛、赵桂平参与了本教材的编写。具体分工如下:杨中强(第六章,第九章的第一、二节),袁韶华(第三、五章);赵艳霞(第九章的第三、四、五节);李国蓉(第一、二章);孔庆健(第四章);刘勤侠(第八章);孔媛媛(第七章的第一、二节);赵桂平(第七章的第三、四节)。

本教材在编写过程中参考了许多文献资料,在此谨向有关作者致以衷心感谢。同时,山东广和房地产评估有限公司马良斌总经理、山东广和土地评估咨询有限公司注册土地估计师吕青凤总经理在本书的编写过程提供了大量的宝贵建议与意见,在此一并表示感谢。

本书中的疏漏之处,敬请读者不吝批评指正。同时,为方便教学,本教材配有课件及其他配套资料,欢迎登录我们的网站进行下载。

所有意见和建议请发往:dutpgz@163.com

欢迎访问我们的网站:<http://www.dutpbook.com>

联系电话:0411-84707492 84706104

编 者

2010年4月

目 录

第一篇 房地产估价基础知识

第一章 房地产和房地产价格	3
第一节 房地产概述	3
第二节 房地产价格	9
第三节 房地产价格的影响因素	14
第二章 房地产估价	23
第一节 房地产估价概述	23
第二节 房地产估价程序	33
第三节 房地产估价原则	38

第二篇 房地产估价理论与方法

第三章 市场比较法及其应用	49
第一节 市场比较法概述	49
第二节 市场比较法的估价步骤	50
第三节 市场比较法应用举例	65
第四章 成本法及其应用	73
第一节 成本法概述	73
第二节 房地产价格构成	75
第三节 成本法的计算公式	77
第四节 重新购建价格的求取	79
第五节 建筑物折旧的求取	81
第六节 成本法应用举例	88
第五章 收益法及其应用	92
第一节 收益法概述	92
第二节 收益法的计算公式	94
第三节 净收益的求取	100
第四节 资本化率的求取	103
第五节 收益法应用举例	107
第六章 假设开发法及其应用	111
第一节 假设开发法概述	111
第二节 假设开发法的计算公式	115
第三节 现金流量折现法和传统方法	118
第四节 假设开发法的操作	119
第五节 假设开发法应用举例	127

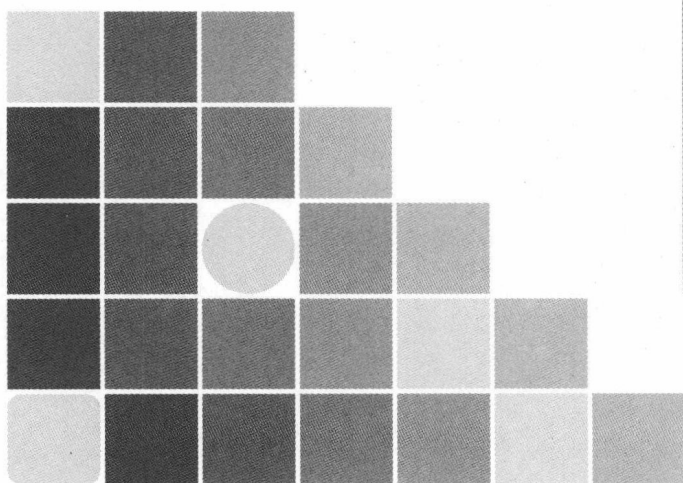
第七章 其他估价方法及其应用	138
第一节 路线价法	138
第二节 长期趋势法	148
第三节 基准地价修正法	153
第四节 建筑物地价分摊	159

第三篇 房地产估价实务

第八章 房地产估价报告	169
第一节 房地产估价报告的编写	169
第二节 房地产估价报告常见错误分析	175
第九章 典型目的房地产估价	193
第一节 房地产抵押价值评估	193
第二节 征地和城市房屋拆迁补偿估价	205
第三节 房地产拍卖保留价评估	216
第四节 房地产转让价格评估	225
第五节 国有土地使用权出让价格评估	235
参考文献	247

第一篇

房地产估价基础知识



第一章 房地产和房地产价格

● 学习目标

1. 了解房地产的相关知识: 房地产的概念、特性和类型等
2. 掌握房地产价值与价格的相关知识
3. 掌握房地产价格的影响因素

● 导入案例

2009 年年初, 房价打折促销消息铺天盖地。2009 年 3 月, 京沪深等大中城市的房屋销售面积迅速增长, 房价持续上升, 就在大家为房地产市场是否“小阳春”争论不休时, 房地产市场迎来了“盛夏”, 二手房房地产市场交易火爆, 新楼盘销售也表现不俗, 很多开发商无房可卖, 房价一路飙升。在宽松货币政策和 4 万亿投资计划的刺激下, 房价、成交量都超过 2007 年的最高点, 同时“房地产泡沫”的争论也愈演愈烈。因为房地产和每个人的利益息息相关, 甚至牵涉到了国民经济的各个行业, 因此房地产市场成了社会各界关注的焦点。

第一节 房地产概述

● 基础知识

一、房地产的含义

房地产一词贯穿于房屋开发、营销到使用、管理的全过程。就房地产估价而言, 房地产是指土地及建筑物组成的物质实体和由它们而衍生的各种权益。根据《房地产业基本术语标准》(JGJ/T30-2003) 对房地产的定义可知, 房地产是指可开发的土地及其地上定着物、建筑物、包括物质实体和依托于物质实体的权益。因此要正确把握房地产的内涵, 可以从房地产的物质实体和权益两个方面来综合理解。

(一) 土地、建筑物及其他地上定着物

从物质实体的角度来看, 房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。

1. 土地

随着人类对土地的改造、开发,大量自然状态的土地得到利用。越来越多的土地由自然状态发展成为反映社会发展进程的自然、经济、社会综合体。

房地产估价中涉及的土地是一个三维立体空间,具体是指地球表面及其上下范围内的空间。一宗土地的空间范围可以分为三个层次:

(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。

2. 建筑物

建筑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。狭义的建筑物主要是指房屋,不包括构筑物。在房地产估价中,建筑物通常采用广义的含义。具体是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,它是由建筑材料、建筑构配件和设备(如给排水、照明、空调、电梯、通讯、防灾等设备)等组成的整体物。

3. 其他地上定着物

其他地上定着物是指建筑物以外的地上定着物,也称为其他土地附着物、附属物,是指附属于或结合于土地或建筑物,从而构成土地或建筑物的一部分,应随着土地或建筑物的转移而一同转移的物。

其他地上定着物固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不能分离,或者可以分离,但是分离不经济,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、建筑物的价值明显受到损害。如生长在土地上的各类植物,如树木、农作物、花草等。需要说明的是,植物的果实尚未采摘、收割之前,树木尚未砍伐之前,都是地上定着物,属于不动产,但一旦采摘、收割、砍伐下来,脱离了土地,则属于动产。

由于其他地上定着物往往可以视为土地或建筑物的组成或附属部分,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

(二)实物、权益、区位

1. 实物

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、结构、设备、装饰装修、土地形状、地势、地质、基础设施条件、平整程度等。

2. 权益

权益是房地产中无形的、不可触摸的部分,包括权利、利益和收益,如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、相邻关系等。

3. 区位

区位是指一宗房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系,除了地理坐标位置,还包括可及性,与其他地方往来的便捷性,与重要场所(如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同行业等)的距离,周围环境或景观在城市或区域中的地位等。其中,距离可分为空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。现在,人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

在不同类型的资产中,实物和权益对价值的影响是不同的,具体表现在以下三个方面:

(1)一般的有形资产主要是指实物价值。即主要是实物的好坏决定着价值的高低,如珠宝玉石、机器设备、家具等。

(2)一般的无形资产主要是指权益的价值,如著作权、专利权、专有技术、商标专用权、商誉等,通常不具有实物形态,有的虽然依附在某种实物上,但该实物的好坏对其价值影响不大,甚至可以忽略不计。

(3)房地产的实物和权益在价值决定中都很重要。两宗实物状况相同的房地产权益不同,价值可能有很大的不同;两宗权益状况相同的房地产,如果实物状况不同也可能有很大的不同;两宗实物和权益状况相同的房地产,如果区位不同,价格可能有很大的不同。

二、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,不能由人工生产,并且是永存的;建筑物和地上定着物由人工所建造,它是固定在土地上的。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。具体体现在以下十个方面:

(一)不可移动性

不可移动性也称位置固定性、不动性、非移动性。房地产的不可移动性是指房屋一旦建成,总要固定在一定的地域内。其他物品(如工业品)可通过各种运输工具运往全国乃至世界各地;古币、黄金、古玩等财产,其持有人可以很容易地将它拿到有此类物品的市场进行交易,但房地产做不到这一点。尽管现代科学技术已能做到在短距离内移动建筑物,但总的看来,建筑物被迁移的情况很少,被迁移的建筑物数量相对于现存建筑物的数量也是微不足道的。建筑物不管其外形、结构、用途、装修有何差别,一旦依地建成,都必须固定在某一地方,不可随意改变其位置。

房地产的位置有自然地理位置和社会经济位置之分。房地产的自然地理位置是固定不变的,但其社会经济位置是可以改变的。随着社会经济的不断发展和社会资源配置的变化,房地产社会经济位置的优劣会不断变化,从而使同一房地产在不同时期的价格会有所变化。正因为房地产自然位置的固定性,使房地产的开发、经营等活动必须因地制宜,从而使房地产表现出明显的地域特点和个性特征。同时因房地产社会经济位置的可变性,又要求房地产开发商必须具有战略家的头脑和眼光。

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。

(二)独一无二性

独一无二性也称为独特性、异质性、非同质性、个别性。房地产的不可移动性派生出了其独一无二的特性,土地由于受区位和周围环境的影响会各有差异,每幢建筑物也有位置、结构、建筑材料、装修、建筑风格等方面的差异。即使同一幢建筑物的相同户型也会有

楼层、面积、朝向、结构等方面的差异。另外,房地产的开发过程也存在着很大差别,不存在完全相同的房地产开发过程。所以,不可能存在两宗完全相同的房地产。

(三)寿命长久性

土地可以长久使用下去,具有耐久性,除非发生人类不可抗拒的毁灭性自然灾害。建筑物一旦建成,其使用寿命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。因此,房地产的使用期限要比其他物品的使用期限长得多。但是,房地产自然方面的使用长久性受到土地使用权年限的限制。在我国,对房地产商品使用期限的长短受到国家有限期的土地使用权出让政策的限制。国家规定的土地使用权出让最高年限为: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,综合或其他用地 50 年。

(四)供给有限性

由于土地数量有限,所以在土地上,特别是位置好的土地上可建造的建筑物数量也是有限的。房地产供给有限性的本质,不在于土地总量有限和面积不能增加,主要是由于房地产的不可移动性造成的房地产供给不能集中于处。这是房地产供给与一般物品供给的最主要区别。要增加房地产供给,一是向更远的平面方向发展,将未投入使用的土地转化、开发为人类使用的房地产;二是向更高的立体方面发展,如增加建筑高度、建筑密度和容积率。但这些又要受到交通等基础设施条件、环境、城市规划、资金等的约束。

(五)价值量大

与一般商品相比,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。对于普通居民来说,购买一套普通商品住宅通常需要用其一生的积蓄。至于一幢别墅、一座商场的价值就更大,通常上百万元,甚至上千万元、上亿元。

(六)流动性差

流动性差也称为难以变现、变现能力弱。所谓流动性,是指在没有过多损失的情况下,将非现金资产转换为现金的速度。房地产由于价值大,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,只能做出相当幅度的降价。

(七)用途多样性

用途多样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。土地上一旦建有建筑物,用途即被限定,一般难以改变。因为改变的费用可能很高或受原有建筑结构的限制。多数土地就其本身来看,可以为多种不同的用途所使用。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、放牧地、森林、不毛荒地。

(八)相互影响性

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,居住区内公共服务设施的兴建将促进住宅的销售,从而导致住宅价格的上涨。又如,在一幢住宅楼旁边兴建一座工厂或一座垃圾场,则会导致住宅楼价格的下跌。另外,道路的修建,基础设施的改善,购物中心的建立,

对其周围的房地产价格也会产生很大影响。

(九) 易受限制性

由于房地产具有不可移动、相互影响的特性,所以世界上任何国家和地区对房地产的使用和支配都有一些限制。房地产受政府法令、政策的影响主要体现在以下三个方面:

(1) 政府出于公共利益的需要,利用国家行政权力限制某些房地产的使用。如城市规划对土地用途、建筑覆盖率、建筑容积率、建筑高度和绿地率等方面的规定,限制了房地产开发商的投资开发行为。

(2) 行政征用权。政府为满足社会公共利益的需要,可以对任何房地产实施强制性征用或收买。

(3) 课税权。国家可利用税收政策,鼓励或限制房地产业或其某一具体投资方向的发展。由于房地产位置的固定性和长期使用性,使房地产不但易受政府当前法令和政策的影响,而且也受未来房地产使用期限内政府法令和政策的影响,从而使房地产投资具有更大的风险。因此,客观上要求政府制定长期稳定的房地产政策和法规,以更好地促进房地产行业的发展。

(十) 保值增值性

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。引起房地产价格上升的原因主要有以下五个方面:

(1) 房地产拥有者自己对房地产进行投资改良,如更新或添加设施设备,重新进行装饰装修,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,如经济发展和人口增长带动房地产需求增加。

(4) 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。

(5) 房地产使用管制改变,如将农业用地转为建设用地,将原工业用途改变为居住用途或商业用途,增加容积率。

综上所述,房地产拥有者自己对房地产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;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,是真正的房地产自然增值。

三、房地产的分类

对于房地产估价来说,有实用意义的房地产类型划分有三种:按房地产的用途划分;按开发程度划分;按是否产生收益划分。

(一) 按房地产的用途分类

房地产按其用途来划分,可以分为居住房地产和非居住房地产两大类,具体可以分为以下十类:

(1)居住房地产。居住房地产包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

(2)商业房地产。商业房地产包括百货商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。

(3)办公房地产。办公房地产包括商务办公楼(写字楼)、政府办公楼等。

(4)旅馆房地产。旅馆房地产包括饭店、酒店、宾馆、旅店、招待所、度假村等。

(5)餐饮房地产。餐饮房地产包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。

(6)娱乐房地产。娱乐房地产包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院、高尔夫球场等。

(7)工业和仓储房地产。工业和仓储房地产包括工业厂房、仓库等。

(8)农业房地产。农业房地产包括农地、农场、林场、牧场、果园等。

(9)特殊用途房地产。特殊用途房地产包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺庙、墓地等。

(10)综合房地产。综合房地产是指具有两种或两种以上用途的房地产。

(二)按开发程度分类

房地产按其开发程度来划分,主要分为以下五类:

(1)生地。生地是指不具有城市基础设施的土地,如荒地、农业用地。

(2)毛地。毛地是指具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁房屋的土地。

(3)熟地。熟地是指具有完善的城市基础设施,土地平整,能直接在其上面进行房屋建设的土地。

(4)在建工程。在建工程是指地上建筑物已开始建设但尚未建成,不具备使用条件的房地产。该房地产不一定正在建设,也可能停工了多年。

(5)现房(含土地)。现房是指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产。它可能是新的,也可能是旧的。

(三)按是否产生收益分类

房地产按其是否产生收益来划分,主要分为下列两类:

(1)收益性房地产。收益性房地产是指能直接产生租赁或其他经济收益的房地产,包括商店、商务办公楼、公寓、旅馆、餐馆、影剧院、游乐场、加油站、厂房、农地等。

(2)非收益性房地产。非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产。如私人宅邸、未开发的土地、政府办公楼、教堂、寺庙等。

收益性房地产可以采用收益法估价,非收益性房地产则难以采用收益法估价。收益性房地产与非收益性房地产的划分,不是看它们目前是否正在直接产生经济收益,而是看这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,某幢公寓或某幢商务办公楼,目前尚未出租出去,没有直接产生经济收益,但仍然属于收益性房地产。因为同类的公寓和商务办公楼存在着大量的出租现象,在直接产生经济收益,该尚未出租的公寓和商务办公楼的收益可以通过比较法来求取。

● 拓展知识

房地产在本质上包括房产和地产,但由于中国的土地国有制度,实际上买房者买到的