



世纪高等教育工程管理系列规划教材

房地产估价

张洪力 主编
薛 姝 主审



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



21 世纪高等教育工程管理系列规划教材

房 地 产 估 价

主 编 张洪力
副主编 吕剑亮 周 霞
参 编 赵 旭 邢秀青
主 审 薛 姝



机械工业出版社

房地产估价是现代房地产管理、投资、开发、交易、抵押贷款、征用赔偿、保险、课税、入股合营以及房地产纠纷处理等的一项基础性工作。本书重点介绍了房地产估价的基本原理和估价方法,并通过实例对房地产估价方法的应用与实务操作进行了阐述与分析,其主要内容包括房地产与房地产估价、房地产价格、房地产估价原则与估价程序、市场比较法、成本法、收益法、假设开发法、其他估价方法、房地产估价报告等。本书每章后均有适量的思考与练习题,便于学习与参考。

本书可作为高等学校工程管理、房地产经营与管理、土地资源与管理等专业的教材,也可供从事房地产开发、经营、管理与服务等方面的专业人员学习、参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/张洪力主编. —北京:机械工业出版社, 2009. 1

(21世纪高等教育工程管理体系规划教材)

ISBN 978-7-111-25496-6

I. 房… II. 张… III. 房地产—价格—评估—高等学校—教材
IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2008)第186108号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:冷彬 版式设计:霍永明 责任校对:李秋荣

封面设计:张静 责任印制:乔宇

北京机工印刷厂印刷(三河市南杨庄国丰装订厂装订)

2009年1月第1版第1次印刷

169mm×239mm·19.25印张·371千字

标准书号:ISBN 978-7-111-25496-6

定价:30.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
销售服务热线电话:(010) 68326294

购书热线电话:(010) 88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010) 88379711

封面无防伪标均为盗版

序

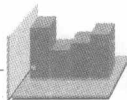
随着 21 世纪我国建设进程的加快,特别是经济的全球化大发展和我国加入 WTO 以来,国家工程建设领域对从事项目决策和全过程管理的复合型高级管理人才的需求逐渐扩大,而这种扩大又主要体现在对应用型人才的需求上,这使得高校工程管理专业人才培养面临新的挑战与机遇。

工程管理专业是教育部将原本科专业目录中的建筑管理工程、国际工程管理、投资与工程造价管理、房地产经营管理(部分)等专业进行整合后,设置的一个具有较强综合性和较大专业覆盖面的新专业。应该说,该专业的建设与发展还需要不断的改革与完善。

为了能更有利于推动工程管理专业教育的发展及专业人才的培养,机械工业出版社组织编写了一套该专业的系列教材。鉴于该学科的综合性和交叉性以及近年来工程管理理论与实践知识的快速发展,本套教材本着“概念准确、基础扎实、突出应用、淡化过程”的编写原则,力求做到既能够符合现阶段该专业教学大纲、专业方向设置及课程结构体系改革的基本要求,又可满足目前我国工程管理专业培养应用型人才目标的需要。

本套教材是在总结以往教学经验的基础上编写的,主要注重突出以下几个特点:

(1) 专业的融合性 工程管理专业是个多学科的复合型专业,根据国家提出的“宽口径、厚基础”的高等教育办学思想,本套教材按照该专业指导委员会制定的四个平台课程的结构体系方案,即土木工程技术平台课程及管理学、经济学和法律专业平台课程来规划配套。编写时注意不同的平台课程之间的交叉、融合,不仅有利于形成全面完整的教学体系,同时可以满足不同类型、不同专业背景的院校开办



工程管理专业的教学需要。

(2) 知识的系统性、完整性 因为工程管理专业人才是在国内外工程建设、房地产、投资与金融等领域从事相关管理工作,同时可能是在政府、教学和科研单位从事教学、科研和管理工作的复合型高级工程管理人才,所以本套教材所包含的知识点较全面地覆盖了不同行业工作实践中需要掌握的各方面知识,同时在组织和设计上也考虑了与相邻学科有关课程的关联与衔接。

(3) 内容的实用性 教材编写遵循教学规律,避免大量理论问题的分析和讨论,提高可操作性和工程实践性,特别是紧密结合了工程建设领域实行的工程项目管理注册制的内容,与执业人员注册资格培训的要求相吻合,并通过具体的案例分析和独立的案例练习,使学生能够在建筑施工管理、工程项目评价、项目招投标、工程监理、工程建设法规等专业领域获得系统深入的专业知识和基本训练。

(4) 教材的创新性与时效性 本套教材及时地反映工程管理理论与实践知识的更新,将本学科最新的技术、标准和规范纳入教学内容,同时在法规、相关政策等方面与最新的国家法律法规保持一致。

我们相信,本套系列教材的出版将对工程管理专业教育的发展及高素质的复合型工程管理人才的培养起到积极的作用,同时也为高等院校专业的教育资源和机械工业出版社专业的教材出版平台的深入结合,实现相互促进、共同发展的良性循环而奠定基础。

刘永信

前 言

房地产是一种稀缺的资源、重要的生产要素和人们生活的必需品，是一种特殊的商品。这种特殊性使房地产估价在理论上不仅非常必要，在现实上更由于其是现代房地产管理、投资、开发、交易、抵押贷款、征用赔偿、保险、课税、入股合营以及房地产纠纷处理等方面的一项基础性工作而具有重要作用。近年来，我国房地产业快速发展，已经成为国民经济中具有重要地位和重大影响的产业，房地产估价作为进一步完善房地产市场、推动房地产市场发展的一项重要工作，房地产估价行业作为社会主义市场经济中一个重要的中介服务行业，都有了很大的发展，并越来越受到人们的重视。

本书作者长期从事房地产估价的理论教学和研究工作，在编写过程中，广泛参考了国内外学者的研究成果，总结了多年来教学的实践经验，使本教材具备以下特色：在结构安排上，各章节之间内容保持较强的条理性、联系性；在内容取舍上，注意新颖性与实践性，既适当介绍了房地产估价理论和实践方面的最新研究成果，又注重理论与实务结合，在实践上具有可操作性；在语言表达上，尽量通俗易懂、文字简练。

本书的编写分工具体如下：河南城建学院张洪力担任主编，负责全书的统稿、定稿工作，并编写第一章、第二章；长春工程学院吕剑亮担任副主编，并编写第八章、第九章；北京建工学院周霞担任副主编，并编写第三章、第六章、第七章；湖南城市学院赵旭编写第四章；石家庄经济学院邢秀青编写第五章。

在本书的编写过程中，湖南城市学院薛姝教授给予了大力支持与热忱帮助，提出了宝贵的意见和建议并担任了本书的主审工作，在此深表谢意。

由于编者水平有限，书中若有不当或错误之处，恳请同行和读者批评指正。

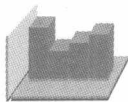
编 者

目 录

序

前言

第一章 房地产与房地产估价	1
第一节 房地产的概念	1
第二节 房地产的类型与特性	10
第三节 房地产估价概述	17
第四节 房地产估价制度简介	24
思考与练习题	30
第二章 房地产价格	32
第一节 房地产价格的概念、形成条件与特征	32
第二节 房地产价格的类型	38
第三节 房地产价格影响因素分析	45
思考与练习题	56
第三章 房地产估价原则与估价程序	57
第一节 房地产估价原则	57
第二节 房地产估价程序	68
思考与练习题	79
第四章 市场比较法	80
第一节 市场比较法的基本原理	80
第二节 市场比较法的操作步骤	82
第三节 市场比较法总结与运用	101
思考与练习题	105
第五章 成本法	107
第一节 成本法的基本原理	107
第二节 房地产价格的构成	110
第三节 成本法估价的计算公式	115
第四节 重新构建价格与建筑物折旧的估算	117
第五节 成本法总结与运用	135
思考与练习题	137
第六章 收益法	139
第一节 收益法的基本原理	139
第二节 收益法估价的计算公式	142



第三节 收益法的操作步骤	153
第四节 收益法的派生估价方法	163
第五节 收益法总结与运用	167
思考与练习题	173
第七章 假设开发法	176
第一节 假设开发法的基本原理	176
第二节 假设开发法估价的计算公式	179
第三节 假设开发法的操作步骤	182
第四节 假设开发法总结与运用	188
思考与练习题	198
第八章 其他估价方法	201
第一节 长期趋势法	201
第二节 路线价估价法	214
第三节 基准地价修正法	244
第四节 高层建筑地价分摊	251
思考与练习题	258
第九章 房地产估价报告	263
第一节 房地产估价报告概述	263
第二节 房地产估价报告的组成与运用举例	272
第三节 房地产估价报告常见错误分析	283
第四节 房地产估价报告改错举例	287
思考与练习题	291
参考文献	298

第一章

房地产与房地产估价

学习要求

了解房地产产权、不动产与动产的概念；房地产估价的特点和两种类型的房地产估价；房地产估价制度。熟悉房地产的概念；房地产的类型；房地产估价的必要性。掌握房地产的特性；房地产估价的概念。

第一节 房地产的概念

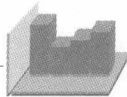
要理解和掌握房地产估价的具体内容，首先需要对作为估价对象的房地产本身有一个较为全面的认识，这可以从房地产以及土地、建筑的概念等方面加以了解。

一、房地产

(一) 房地产的定义

各个国家或地区对房地产内涵的界定有所不同，目前国际上最有代表性、使用最为广泛的是英美国家的房地产概念。英语中房地产为 real estate 或 real property。real estate 是指土地及永久定着在土地上的人工改良物，如构筑物和房屋；real property 是指 real estate 及其附带的各种权益，包括所有权以及与此相关的占有权、支配权、使用权和收益权等产权。因此，英国和美国的不动产概念包含两个递进层次：一是土地和房屋构筑物等固着物的整体；二是土地和房屋构筑物以及所附带的各种权益的整体。

由此可见，房地产的概念应包含三个基本内涵，即物质内涵、产权内涵和财产内涵，相应有三个属性，即自然属性、法律属性和经济属性。就房地产的物质内涵——自然属性而言，是指房地产包括土地、建筑物和定着物，这是房



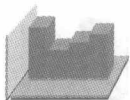
地产中看得见、摸得着的物质实体部分，其又可进一步分为有形的实体、实体的质量以及组合的功能三个方面。显然，房地产的内涵不仅仅限于其物质内涵，因为它总是存在于一定的社会关系之中，表现出突出的产权内涵。如某宗房地产属于甲先生而不属于乙先生，或由甲先生使用而不是由乙先生使用，并不是因为甲先生正占有或使用该房地产，而是由于甲先生拥有了该房地产的有关权证（如土地使用权证、房屋所有权证、房地产租赁合同等），而这些权证是由法律所认定的，也为法律所保护。这就是房地产的产权内涵，即法律属性，它是房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利、利益和收益。在房地产的物质内涵和产权内涵的基础上，拥有房地产的人就拥有了相应的财产，既可以房地产为生产要素进行生产经营活动而产生收益，也可以房地产为生活资料满足自身的消费需求，这就是房地产的财产内涵，即经济属性。

因此，本书中所提的房地产是指土地、建筑物及固着于土地、建筑物上的定着物 and 附带的各种权益的整体。

定着物是指与土地、建筑物不能分离，或虽然能够分离，但分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能的物品。例如为了提高土地或建筑物的使用价值或功能，种植在地上的树木、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，建筑物内安装的水、暖、电、卫生、通风、电梯设备等。由于定着物往往可以看做是土地或建筑物的构成部分，因此，就房地产的自然属性而言，房地产包括土地和建筑物两个部分。

依托于土地、建筑物所附带的权益主要包括所有权、使用权、抵押权和租赁权等。其中，所有权是指在法律规定的范围内自由支配房地产并排除他人干涉的权利。使用权主要是土地的使用权，是指国家或农民集体所有的土地占有、使用、收益的权利。租赁权是指支付租金从房屋所有人或土地使用权人那里获得的占有、使用房地产的权利。抵押权是指债权人对债务人或者第三人不转移占有而供作债权担保的房地产，在债务人不履行债务时，就该房地产的变价款优先受偿的权利。

在不同类型的资产中，物质实体和权益对价值的影响是不同的。一般的有形资产（如机器、设备、家具等），主要是实体的价值，即实体的好坏决定着价值的高低；一般的无形资产（如专利权、专营权、商标专用权、商誉、有价证券等），主要是权益的价值，因为其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。对房地产而言，房地产的实体和权益在价值决定中都很重要，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。同一物质实体或两宗实体状况相同的房地产，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会有所不同；反之，两宗权益状况相同的房地产，如果实体状况不同，评估出的客观合理价



格或价值也会有所不同。

（二）房地产的存在形态

从房地产的自然属性，即狭义角度看，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与建筑合成一体时才被称为房地产，单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产，是房地产的一种存在形态。

1. 土地

土地是指单纯的土地。在现实房地产估价中包含两种情况：一是指城市中一块没有建筑物的空地；二是指实物形态上土地与建筑物合成一体，但根据需要，只要求评估土地部分的价值，这种情况可将房地产设想为没有建筑物的空地，或者考虑建筑物存在对土地价值的影响。如为征收土地税费或者确定划拨土地使用权进入市场需要补交的土地使用权出让金数额等。

2. 建筑物

建筑物是指单纯的建筑物。建筑物虽然必须建筑在土地之上，但在某些特定的情况下需把它单独看待，只评估其中的建筑物的价格。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，为计算建筑物折旧服务的估价等。具体评估时，或者无视土地的存在，将房地产设想为空中楼阁；或者考虑土地存在对建筑物价值的影响。

3. 房地

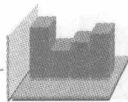
房地是指在实物形态上土地和建筑物合成一体，且在估价时也把它们作为一个整体来看待，这是最为常见的房地产估价的情况。

（三）不动产与动产的概念

1. 不动产

所谓不动产，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。由于房地产具有相对稳定、不可移动、使用耐久和保值增值等特性，房地产通常也被称为不动产。

在英、美、法、意、日等许多国家和地区，房地产都称为不动产。英语中 real estate 或 real property，直译为不动产。法国《民法典》第五百一十六条规定：“一切财产，或为动产，或为不动产。”对动产与不动产的划分，通常是依据其自然性质是否可以移动为标准的。一般来说，凡是自行能够移动或者用外力能够移动，且又不改变其性质和价值的财产，像牲畜、家禽和家具、器皿之类，属于动产；而像土地、房屋等不可移动的财产，属于不动产。意大利《民法典》第八百一十二条规定：“土地、泉水、河流、树木、房屋和其他建筑物，即使是临时附着于土地的建筑物以及在一般情况下那些或是自然或是人为地与土地结为一体的物品是不动产。固定河岸或者河床之上并且为永久使用而建造的磨坊、浴场以及其他漂浮在水面上的建筑视为不动产。”日本《民法》第八十



六条界定：“土地及其定着物为不动产”。我国台湾地区《民法》第六十六条规定：“称不动产者，谓土地及其定着物。不动产之产出物，尚未分离者，为该不动产之部分。”在我国港澳地区，通常有物业一词。如香港李宗镔先生对物业的解释是：“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。”^①显然，这里的物业是指单元性不动产，但整个城市或整个国家的房地产就不能称为物业，即物业不是不动产的全部，物业只是单元性房地产。

2. 动产

所谓动产，是指除不动产以外的为所有者拥有的各种财产，诸如货币、证券、流通的票据以及任何价值的个人财产。动产分为有形动产和无形动产。有形动产是指有一定实物形态的动产，如家具、各种电器、设备、工具等。无形动产是指无实物形态的动产，如货币、证券、出版权、创造发明的专利、商标等。

二、土地

（一）土地的定义

由于生活、生产的不同需要或者研究目的和学科的不同，人们对土地有不同的认识和定义。农民可以把土地仅视为耕作的田地，城市居民可以把土地看成栖息、娱乐的场地，地学研究者可以把土地当做自然综合体，经济学家可以用土地去概括一切区别于劳动、资本、经营的自然资源（现在经济学家一般把生产要素归纳为土地、劳动、资本和经营四种）。

在房地产估价中，土地是指地球的表面及其上下的一定空间，即对房地产估价来说，土地不只是平面，而是指地球的表面及其上下一定范围内的立体空间。从“横”的方面看，一宗土地的地面范围是地球表面的该宗土地的四至范围所围绕的面积。从“纵”的方面看，一宗土地的上下空间，理论上指地球表面的该宗土地的边界向上扩展到无限高度和向下呈锥形延伸到地心的空间，现实中是地面以上一定高度和地面以下一定深度的空间。

（二）对一宗土地的基本认识

从房地产估价的角度来看，对一宗土地的基本认识主要包括以下几个方面。

1. 坐落位置

对于其所处区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点的认识，在房地产估价报告中可按街道门牌号码的方式来描写。宗地的坐落位置对于地价有着决定性的影响。

① 李宗镔，香港房地产法[M]. 5版. 香港：商务印书馆，1994.



2. 面积大小、形状和四至

土地本为连绵无垠之物，似无范围和“边界”可言，但在现实中人为地划野分疆，使土地有了一块一块或一宗一宗具体地块的概念，也使土地有了面积大小、形状和四至。面积大小指某宗土地的“边界”所围绕的面积。例如，政府出让土地使用权的地块，其范围通常是依据标有坐标点的用地红线图，由城市规划管理部门或土地管理部门，在地块各转点钉桩、埋设混凝土界桩或界石来确认，面积大小依水平投影面积计算。按经济学的一般规律，土地面积大容易开发利用，相对单位价格高，相反则单位价格低。

宗地形状通常用图（如宗地图）来说明。注意考察土地形状是否规则，是否有利于开发建设。通常认为宗地形状以矩形为佳，形状规则的土地容易开发建设，相对单位价格高，相反则单位价格低。

四至指一宗地四个方位与相邻土地的交接界线，对宗地描述的顺序一般为东、南、西、北。

3. 权属状况

权属状况主要了解是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。

4. 利用现状

利用现状如现状用途，土地上有无建筑物、其他附着物。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。

5. 规划限制条件

规划限制条件包括土地用途、建筑高度（由室外明沟面或散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离）、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（是指用地红线内绿化用地总面积占土地总面积的比例）、交通出入口方位（规划地块内允许设置出入口的方向和位置，具体可分为机动车出入口方位、禁止机动车开口地段、主要人流出入口方位等指标）、停车泊位、建筑体量、体型、色彩、地面标高及其他要求等。

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。环境质量是指区域大气、水、噪声的污染程度。景观包括人文景观和自然景观。周围环境、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

基础设施完备程度和土地平整程度是指道路、给水、排水、电力、通信、



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”(路通、水通、电通和场地平整)、“五通一平”(道路通、给水通、排水通、电力通、通信通和场地平整)、“七通一平”(道路通、给水通、排水通、电力通、通信通、燃气通、热力通以及场地平整)。

8. 地势

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、水文和气象条件

地质条件决定着土地的承载力。地质坚实,承载力较大,有利于建筑使用,反之亦然。水文指地下水及其附近沟渠、河流、江湖等的基本情况。好的水文条件是土地开发、营造自然景观的重要前提。气象条件是指风力、气温、湿度、降水量等,是土地开发的先决条件。

一般的土地了解上述 1~4 项即可,待开发或再开发的土地还需了解后几项。1~4 项的信息通常可由地籍资料了解。所谓地籍,是指反映土地的坐落位置(地界、地号)、形状、面积大小、权属、用途(地类)和使用情形等基本状况的簿籍(或清册),也称土地的户籍,以便明了土地状况,确定土地产权,从而成为土地管理的依据。

(三) 土地利用所受的限制

拥有一宗土地并不意味着在该土地的空间范围内可以随心所欲地开发、利用,而是要受到多方面的限制,这些限制包括拥有者自身能力的限制和自身能力以外的限制。一宗土地所受限制的种类和程度,对其价值有着重大影响。房地产估价应充分调查、了解土地所受的各种限制及其内容和程度,以评估出合理的价值。对土地利用的限制主要有以下三个方面。

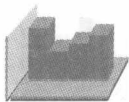
1. 土地使用管制所受的限制

土地使用管制所受的限制主要体现在城市规划对土地用途、建筑高度、建筑容积率和建筑覆盖率等指标的规定。其中,建筑容积率是一块土地上建筑物的总建筑面积与该块土地总面积的比值,即 $\text{建筑容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{土地总面积}}$ 。例如某物业用地面积 10000m^2 ,建筑物 10 层,1~3 层每层建筑面积 6000m^2 ,4~10 层每层建筑面积 4000m^2 ,则建筑容积率为 4.6。

建筑覆盖率又称建筑密度,是指一块土地上所有建筑物的基底总面积占该块土地总面积的比值,即 $\text{建筑覆盖率} = \frac{\text{建筑基底面积}}{\text{土地总面积}}$ 。例如某物业用地面积 10000m^2 ,建筑物地上 10 层,地下 2 层。地上 1~3 层每层建筑面积 6000m^2 ,4~10 层每层建筑面积 4000m^2 ,则建筑覆盖率为 60%。

2. 土地权利设置以及行使的限制

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、典权、地役权(easement)。其中,所有权属于自物权,其余属于他物权。他物权



是对他人之物所拥有的权利,是对所有权的限制。抵押权是债务人或第三者作为担保的房地产,在债务不能履行时,有将其售卖得到清偿的权利。债务人对抵押房地产有占有权和使用权,能够以其收益作为债务的清偿资金;债权人无须自己直接管理抵押物,而只需以其价值作为担保,促使债务人履行义务。抵押权是抵押标的物所有担保价值的权利,对于不妨碍标的物的处置及使用,并无干涉的必要。因而抵押权设定后,可以依序再设定抵押权或将标的物使用在新用途上,甚至将其出卖。房地产所有人因担保多项债权,就同一房地产设定多项抵押权,这些抵押权行使的相互次序,在很多国家一般是按登记的先后顺序来定。地役权是指土地所有人或土地使用权人为使用其土地的方便与利益而利用他人土地的权利,如在他人土地通行的权利,这种地役权有时称为通行权。地役权在给他人方便时,土地所有人或土地使用权人有可能受到某种损失。因此,地役权的存在会降低土地的价值。

此外,地下矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地拥有者,各个国家和地区的规定不一。《中华人民共和国民法通则》第七十九条规定:“所有人不明的埋藏物、隐藏物,归国家所有。”《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》第二条规定:“国家按照所有权与使用权分离的原则,实行城镇国有土地使用权出让、转让制度,但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。”

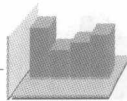
3. 房地产相邻关系的限制

房地产相邻关系的限制是指房地产所有人或使用人在行使房地产的权利时,担负有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、使用人注意防范损害发生的权利。在实际操作中,主要存在以下两类相邻关系:①通风、采光、排水、排污的相邻关系;②险情危害的相邻关系。《中华人民共和国民法通则》第八十三条规定:“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,正确地处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。”

三、建筑物

(一) 建筑物的定义

建筑物是指按照规划、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有机组合而成的人工整体结构物,包括房屋和构筑物两大类。其中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,包括住宅、商业、仓储、办公、教育、医疗、体育等各种用房。构筑物则是指房屋以外的工程建筑,人们一般不直接在内进行生产和生活活动,如水塔、



烟囱、桥梁等。

(二) 对建筑物的基本认识

从房地产估价的角度来看,对建筑物的基本认识主要包括下列几个方面。

1. 坐落位置

建筑物的坐落位置与其占用的宗地相同,包括建筑物所处区域、城市、周围环境、市场状况和具体地点。对于房地形态的房地产来说,建筑物的坐落位置对房价有着非常大的影响。

2. 面积大小

对于建筑物而言,面积的概念包括占地面积、建筑面积、使用面积和套内面积等。房地产估价中要考虑到不同类型的建筑物有不同的计算面积的方法,如住宅重视建筑面积和使用面积,旅馆可用床位数或房间(标准间)数量来衡量,电影院、剧院可用座位数来衡量,写字楼重点考察可出租面积,商业建筑物重点考察可营业面积等。

3. 层数、高度

通常按照层数和高度,将建筑物分为低层建筑(1~3层)、多层建筑(4~7层)、高层建筑。对于高层建筑,国际上通行的做法是将其划分为四类,各类的主要特征为:第一类,层数8~16层,房屋的高度在25~50m之间;第二类,层数在17~25层,最高达75m;第三类,层数26~40层,最高达100m高;第四类,层数在40层以上,高度超过100m,称为超高层建筑。目前世界上建成超高层建筑的高度已超过了500m。在房地产估价中要考虑到建筑物高度与成本造价之间的关系以及建筑物高度与基础深度和造价之间的关系。

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。这里主要是指大类结构,一般分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构和简易结构。如果能在大类建筑结构下再细分出小类建筑结构则更好,如砖木结构,可进一步分为砖木一等、二等结构。建筑物的建筑结构不同,成本造价明显不同。

6. 用途

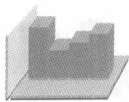
建筑物的主要用途有居住、商业、工业、办公等。不同用途的建筑物,其建筑结构、平面布置与配套设备有很大不同,对建筑物的成本造价有很大影响。

7. 装修情况

装修分为内装修和外装修。需要了解装修的标准和程度,所用材料的品质及装修质量等。装修标准包括毛坯房、初装修、普通装修、高档装修等。

8. 附属建筑设备

附属建筑设备是指建筑物各类设备的质量和维修情况,主要包括给排水、



采暖、通风、空调、电气及智能化楼宇设备。需要了解它们的配置和性能、质量和维修保养情况。

9. 建成年月和使用保养情况

建成年月是指建筑物竣工日期，建筑物使用保养情况包括建筑物新旧程度、地基的稳定性、沉降情况（沉降是否均匀及其程度）等。重点考察建筑物新旧程度和建成年月、使用保养情况之间的关系。

10. 公共配套设施完备程度

公共配套设施完备程度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。

11. 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以下几种：① 国有房屋所有权是指全民所有制房屋的所有权。② 集体房屋所有权是指集体企业、事业单位对归其自有的房屋享有的所有权。③ 私人房产所有权是指公民个人、家庭、数人共有或私营企业拥有的房产所有权。④ 外商投资企业的外产房屋所有权。外商投资企业主要指“三资企业”，其在我国境内投资兴建或购买的房产的所有权受我国法律保护，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。⑤ 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以下几种：① 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。② 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。建筑物区分所有权是指多个区分所有权人共同拥有一座区分所有建筑物时，各区分所有权人对建筑物专有部分所享有的专有部分所有权、对建筑物共同部分所享有的部分持分权以及因区分所有人之间的共同关系所产生的成员权的总称。建筑物区分所有权包括专有部分所有权、共用部分持分权及因共同关系而产生的成员权三位一体的复合性物权，其中专有部分所有权处于主导地位。建筑物的专有部分是指建筑物中具有构造上和使用上的独立性的部分，由一定平面的长度与一定立体的厚度构成，与其他专有部分或共有部分以墙壁、天花板、地板相间隔。区分所有权人对其专有部分予以自由使用、收益及处分的权利，其性质就是单独所有权。建筑物的共有部分是指供区分所有人共用、属于区分所有人共有的部分。由法律直接规定属于共有的部分为法定共有；由区分所有人