

房地产管理系列丛书

房地产评估

上海大学房地产学院

邢元志 主编

中国建筑工业出版社

房地产管理系列丛书

房 地 产 评 估

上海大学房地产学院

邢元志 主编

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产评估/邢元志主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2007

(房地产管理系列丛书)

ISBN 978-7-112-09555-1

I. 房… II. 邢… III. 房地产-评估-高等学校-教材 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 130244 号

本书既着眼于与国际接轨, 又立足于我国房地产评估实践, 是在广泛吸收国内外相关优秀教材、学术研究成果的基础上编写而成的, 全书分三个部分阐述房地产评估的基本原理和方法, 第一部分为房地产评估基础知识, 包括房地产评估概念、原理、基本原则、房地产价格影响因素、城市规划等房地产评估相关知识。第二部分为房地产评估的基本方法, 主要介绍房地产评估的常用方法及其要点。第三部分为房地产评估相关实务, 主要介绍不同目的的房地产评估、不同类型的房地产评估、房地产评估程度和房地产评估报告格式等, 最后对欧洲、英国、美国等房地产评估业的发展情况及评估准则作了简要介绍。本书可供普通高等院校房地产类相关专业师生教学或参考使用。

* * *

责任编辑: 邓 卫

责任设计: 董建平

责任校对: 王雪竹 王 爽

房地产管理系列丛书

房 地 产 评 估

上海大学房地产学院

邢元志 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

霸州市顺浩图文科技发展有限公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787 × 1092 毫米 1/16 印张: 13 ½ 字数: 323 千字

2007 年 11 月第一版 2007 年 11 月第一次印刷

印数: 1—3,500 册 定价: 23.00 元

ISBN 978-7-112-09555-1

(16219)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

《房地产管理系列丛书》编委会

主 任：唐 豪

副主任：徐勇谋 郭世民

委 员：史东辉 钱国靖 严国樑 陆歆弘 马光红

马锦华 周建华 庄呈君 邢元志 房 林

序

随着中国房地产业的发展以及发展中各种新情况的出现,有关房地产的探讨、争论持续不断,并始终能引起业界、政府和民众的极大兴趣。在此过程中,国内诸多高等院校根据产业发展和市场需要,开始招收房地产专业或专业方向的本专科生,为房地产企业提供专业人才,并围绕专业需要进行课程建设和教材编写。

事实上,国外高等院校以房地产命名的专业设置是并不多见的,我国教育部也将该专业置于基本目录以外的特批专业。凡设有房地产或类似专业的院校,一般是以建筑学、土木工程、工程管理、经济学或工商管理等专业提供学科基础支撑,也有某些院校在投资学科中引出房地产开发投资专业方向。因此,不同院校因支撑房地产专业或专业方向的学科基础是不同的,围绕该专业或专业方向设定的主要课程便存在较大的差别。在这方面,国内外院校间的情况大同小异。

上海大学房地产学院是上海大学与上海市房屋土地资源管理局合作共建的一所专业学院。学院依托上海大学综合性学科优势,形成了以商学与工程管理两类教学科研人员为主的师资结构,在土地资源管理、房地产经济、房地产企业经营管理和建筑工程管理等专业或专业方向开展教学和应用性学术研究工作。经过几年的尝试和探索,积累了一定的经验,形成了些许理性认识。2006年,学院组织、动员了10多位专业教师,在充分讨论、研究并向专家咨询的基础上,提出并确定了《房地产管理系列丛书》及其各分册的名称、主要内容和章节编排等。至2007年下半年,本丛书编写完毕,由中国建筑工业出版社出版。

本丛书共收录10个分册。《房地产经济学》是在现代经济学原理的基础上,结合房地产业特点写就的专业基础课程教材。《房地产管理》以管理学原理为依据,是为房地产行业度身定制的应用性教科书。《房地产开发与经营》以现代营销学理论方法为主要内容,引入诸多行业实例作实证分析,应用性较强。《房地产金融学》与《房地产评估》和《建筑工程造价》则以投融资原理和财务、会计方法,介绍、解析了现代房地产项目的资金筹措和物业价值。而《建筑材料与房屋构造》和《房屋建筑力学与结构基础》是为非建筑学专业学生掌握基本知识而设计编写的通读性教材,内容虽浅,但较适合非理工科类专业方向的教学需要。《物业管理》主要讲述房地产业链的下游业务环节内容,十分重要,而现有图书往往忽略了商务物业的营运管理需要,该书在这方面作了必要的补充。值得一提的是,《房地产经济与管理专论》是本丛书唯一一本专著。史东辉教授以深厚的产业经济学理论功底,对房地产业的理论、政策和政府管理作了富有意义的研究探讨,使本丛书在学术性方面提升了一大步。

由于房地产开发与经营的关联性强,对专业人才的理论、知识、技能的类别有多样性要求,加之该专业在国内外高校中尚未形成相对公认的课程体系,因此,要编写好这套丛书是相当困难的。可喜的是,参与丛书编写的所有同志都以十分认真负责的态度,付出了心血,尽了最大的努力,完成了这项艰巨的任务,值得庆贺!

唐豪

2007年6月

前 言

房地产评估是市场经济体系中的一个重要的中介服务行业，是社会主义市场经济发展到一定阶段的客观要求和必然产物，是现代房地产管理、课税保险、开发经营、抵押贷款、企业清产核资、改组上市等的基础，在经济活动中占有不可替代的地位。

现代房地产评估在国外已有百余年历史，但在我国还是一个年轻的行业。我国的房地产评估是在 20 世纪 90 年代初为适应土地使用制度改革、住房使用制度改革和社会主义市场经济发展的需要而发展起来的。在认识到土地具有价值后，20 世纪 80 年代末期深圳经济特区率先在国内开始收取土地使用费，随后国务院颁布了《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，对全国开征土地使用税，并对全国的城镇土地分为不同的等和级。1988 年国家修改了《宪法》，提出“土地使用权可以依照法律的规定转让”，随后，深圳等地开始了土地有偿出让的试点工作，而土地有偿出让就必须制定一个价格标准。在此情况下，原国家土地局在 1992 年底开始了全国第一批的土地估价师培训与考试，并颁布了《土地估价师资格考试暂行办法》；1993 年和 1994 年建设部与人事部在房地产估价人员中，认定了 346 名房地产估价师，在 1995 年，两部又联合发出了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试暂行办法》；1999 年，建设部会同原国家质量技术监督局联合发布了国家标准《房地产估价规范》；2001 年，国家质量监督总局发布了国家标准《城市土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》；另外，国家建设部和国土资源部还分别颁布了相关规定，对评估机构的资质进行管理。经过十多年的发展，全国现有房地产（土地）估价机构三千多家，房地产估价师（土地估价师）五万多人，整个行业在摸索中得到了很大的发展，为我国社会主义市场经济建设做出了巨大的贡献。

本书既着眼于与国际接轨，又立足于我国房地产评估实践，是在广泛吸收国内外相关优秀教材、学术研究成果的基础上编写而成的。全书分三个部分阐述了房地产评估的基本原理和方法，第一部分为房地产评估基础知识，包括房地产评估概念、原理、基本原则、房地产价格影响因素、城市规划等房地产评估相关知识。第二部分为房地产评估的基本方法，主要介绍房地产评估的常用方法及其要点。第三部分为房地产评估相关实务，主要介绍不同目的的房地产评估、不同类型的房地产评估、房地产评估程序和房地产评估报告格式等，最后对欧洲、美国、英国等房地产评估业的发展情况及评估准则作了简要介绍。

我国的房地产评估业才有十几年的历史，还处在一个发展和完善的过程中，这一领域的许多问题还有待进一步深入研究和探讨。由于编者水平所限，书中难免会有错误和不足之处，敬请同行专家和广大读者批评指正。

编 者

2007 年 6 月于上海交通大学

目 录

1 房地产	1
1.1 概念	1
1.2 土地	2
1.3 房地产	6
思考题	12
2 房地产价格	13
2.1 价值的性质	13
2.2 房地产价格的特征	13
2.3 房地产价格影响因素	14
思考题	22
3 房地产价格评估	23
3.1 概念	23
3.2 我国房地产价格评估概况	25
3.3 房地产价格评估原则	27
3.4 房地产价格评估的作用	30
思考题	31
4 房地产评估相关知识	32
4.1 城市规划知识	32
4.2 建筑工程知识	41
4.3 工程造价知识	65
思考题	73
5 市场比较法	75
5.1 概述	75
5.2 搜集交易实例	76
5.3 选取可比实例	77
5.4 建立可比价格基础	78
5.5 市场比较法的因素修正	80
5.6 求取比准价格	83
5.7 总结和应用举例	84
思考题	85
6 收益还原法	86
6.1 概述	86
6.2 计算公式	87

6.3 纯收益	91
6.4 还原利率	94
6.5 应用举例	98
思考题	99
7 成本法	100
7.1 概述	100
7.2 土地价格评估中的成本法	101
7.3 房地产价格评估中的成本法	104
7.4 成本法中涉及的有关规定	110
7.5 应用举例	115
思考题	116
8 假设开发法	117
8.1 概述	117
8.2 假设开发法的估价步骤	119
8.3 总结与应用举例	122
思考题	124
9 土地价格评估	125
9.1 城市土地定级	125
9.2 基准地价评估	131
9.3 基准地价系数修正法	135
9.4 路线价法	137
思考题	144
10 常见目的的房地产估价	145
10.1 国有土地使用权出让价格	145
10.2 房地产转让价格评估	147
10.3 房地产抵押价格评估	148
10.4 房地产租赁价格评估	153
10.5 征地和房屋拆迁补偿价格评估	155
10.6 房地产课税估价	162
10.7 企业各种经济行为涉及的房地产估价	164
思考题	166
11 各种类型的房地产估价	167
11.1 居住房地产价格评估	167
11.2 商业房地产估价	168
11.3 商务办公房地产估价	170
11.4 旅馆房地产估价	172
11.5 工业房地产估价	173
思考题	174
12 房地产估价程序与评估报告	175

12.1	房地产估价程序	175
12.2	房地产估价报告	180
12.3	土地评估报告的格式和内容	184
12.4	国家对房地产评估报告的有关规定	187
	思考题	187
13	国际房地产评估介绍	188
13.1	国外评估业及评估准则的发展	188
13.2	国际评估准则委员会及国际评估准则	189
13.3	欧洲评估业介绍	192
13.4	英国评估业介绍	196
13.5	美国评估业介绍	200
	思考题	204
	参考文献	205

1 房 地 产

〔学习目的和要求〕 通过本章学习，掌握房地产、土地、建筑物等基本概念，对土地、宗地等有一定的认识，了解房地产的特性、类型，学会从房地产评估的角度来看房地产的不同方面。

1.1 概 念

1.1.1 房地产

房地产是指土地、建筑物及其他定着物，是房产和地产构成的综合体。房地产是实物、权益和区位的综合体。

1.1.2 土地、建筑物及其他地上定着物

1.1.2.1 土地

从地理科学的观点来看，土地是指地球的表面，包括海洋、大陆、内陆水面、高山和南北极冰川，是一个自然综合体。这一观点后来被反映在联合国粮农组织（FAO）于1972年在荷兰瓦格宁根召开的土地评价专家会议上，认为：“土地包括地球特定地域表面，以及其上及以下的大气、水文、土壤、基础地质和植被，它还包括这一地域范围在过去和现在人类活动的种种结果，以及动物就它们目前和未来人类利用土地所强加的重要影响”。

土地是地球上由气候、地貌、土壤、水文、地质、生物及人类活动的结果所组成的自然经济综合体。土地资源是指在生产上能够满足或即将满足人类当前和可预见的将来所利用的土地。与土地的概念相比，土地资源是透过经济效益这个棱镜反映出来的土地特点，是产生了价值的土地。有关土地的内容，我们还将后面详细论述。

1.1.2.2 建筑物

建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。有关建筑物的内容，我们还将本章第3节中详细论述。

1.1.2.3 其他地上定着物

其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上，与土地建筑物等不可分离的，或者虽然可以分离，但分离后会破坏土地及建筑物的完整性、使用价值或功能。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，建造在地上的假山、种植在地上的树木等，而在地上临时搭建的帐篷、戏台等则不属于房地产。

1.1.3 实物、权益和区位

1.1.3.1 实物

实物是指房地产中看得见、摸得着的部分，如：建筑物的外观、结构、设备、装饰装

壤，土地的形状、地形、地质条件、基础设施等。房地产的实物，可进一步分为有形的实体、质量以及功能三个方面。如房屋，有形的实体是其形状、结构；质量是它的建筑材料、施工质量；功能是其布局、户型等。

1.1.3.2 房地产的权益

房地产的权益包括权利、利益和收益。房地产的权益是以房地产权利为基础的，房地产权利，中国目前主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、地役权、空间权等。其中，所有权是指房地产所有权人对自己的房地产，依照法律规定，享有占有、使用、收益、处分的权利。房地产所有权有独有、共有和建筑物区分所有权。独有是一个自然人或法人所有，共有是由两个以上的自然人、法人按份共有或共同共有。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、对建筑物的共同部分享有的部分持有权以及因区分所有人之间的共同关系所生的成员权的总称，是当代民法发展起来的一种特殊的共有形式。

1.1.4 房地产的其他名称——不动产

在民法中，将财产分为“动产”和“不动产”两类，它的划分，通常是依据其自然性质是否可以自由移动为标准。一般说来，凡是能够移动，且移动后其性质和价值不改变的财产，如家具、汽车等，均属于动产；不动产是指不能移动或移动就会损害其价值的物，如土地、房屋等。关于不动产的定义和范围，各个国家有不同的规定，如意大利民法典第812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。中国台湾地区“民法”第66条规定：称不动产者，谓土地及其定着物。不动产之出产物，尚未分离者，为该不动产之部分。我国的民法理论和民事立法中，也使用了不动产的概念，如《中华人民共和国担保法》第92条规定：本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。

1.2 土地

1.2.1 房地产评估中的土地的定义

土地，在不同的学科和不同的场合有不同的含义。

从地理科学的观点来看，土地是指地球的表面，包括海洋、大陆、内陆水面、高山和南北极冰川，是一个自然综合体。这一观点后来被反映在联合国粮农组织（FAO）于1972年在荷兰瓦格宁根召开的土地评价专家会议上。

在房地产评估中，土地也不是平面的，而是三维立体的，是指地球的陆地空间及其上下一定范围内的空间。

一宗土地的地球表面的范围，是指该宗土地的地球表面的边界所围合的面积。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，由城市规划管理部门或土地管理部门，在宗地各界址点埋设界址桩来确认，面积大小按水平投影面积计算。

一宗土地的地上空间，从理论上讲，是指从该宗土地的地球表面的边界向上扩展到无限的天空；地下空间，从理论上讲，是指从宗地的地球表面的边界呈锥形向下延伸到地心的空间。但是在现实的法律规定中，土地的上下范围并不是上至天空，下至地心，而是“除法律有限制外，于其行使有利益的范围内”，“如他人的干涉无碍其所有权之行使，不得予以排除”。

1.2.2 土地的供给

土地的供给分为自然供给和经济供给。

地球提供给人类的可利用的土地数量，叫做土地的自然供给，它反映了土地供人类使用的自然特性，其数量包括已利用的土地和未来可供利用的土地。土地的自然供给是相对稳定的，几乎不受任何人为的因素或社会经济因素的影响，是无弹性的。一般来说，自然供给的土地有这样几个特性：（1）具有适宜于人类生存和工作的气候条件；（2）具有适宜于植物生长的土壤质地和气候条件；（3）具有可以利用的淡水资源；（4）具有可供人类利用的生产资源；（5）具有一定的交通条件。

土地的经济供给，是指在土地的自然供给的范围内，对土地进行开发、利用、保护、整治，以满足人类不同需求的土地供给。是通过人类开发利用而形成的土地供给。因此土地经济供给的数量会受人类社会活动的影响。如：开发新土地、调整用地结构、提高土地利用等，都会影响土地的经济供给。因此，土地的经济供给是有弹性的。土地的经济供给的变化，可以是直接变化，也可以是间接变化。直接变化是指土地经济供给的绝对面积的变化或某种土地数量绝对面积的变化；间接变化是指单位土地面积上集约率的变化。

1.2.3 宗地的基本认识

从房地产估价的角度来看，对一宗地的认识主要包括以下几个方面：

（1）位置（或坐落）。包括所处的区域和具体的地点，可以从国家、地区、路、门牌号等来认识。

（2）面积。房屋的面积，一般是建筑面积，通常以平方米（ m^2 ）表示；土地的面积，一般是用平方米（ m^2 ）表示，也有的用公顷（ hm^2 ）表示。

（3）四至。是宗地四邻的名称。一般的描述是“东至××，南至××，西至××，北至××”。

（4）形状。通常用图（宗地图、地籍图、规划图、建筑总平面图等）来说明。

（5）地形、地势。是指土地表面高低起伏的状态或格局，包括与相邻土地、道路的高低关系，自然排水状况，被洪水淹没的可能性等。

（6）环境。主要指自然环境。如：有无大气、噪声、土壤、水体、固体废物、辐射等污染及其污染的程度，特别是否为垃圾填埋场、化工厂原址，周围有无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾中转站等污染源。

（7）利用状况。包括用途（法定用途和实际用途）；土地上有无建筑物，建筑物是否最有效利用等。

（8）产权状况。由于土地权利的种类和状况对土地价值有很大的影响，因此，在进行房地产估价前，应特别注意调查、了解土地权利状况。我国目前的土地制度下，应首先了

解宗地是集体土地还是国有土地，国有土地中，还应了解是出让土地还是划拨土地，出让土地就必须进一步了解出让年限等内容。此外，还必须了解土地取得的手续是否齐全，有无抵押、典当、出租、是否涉案、权属是否有异议、土地使用权是否为共有等。

(9) 地质条件。包括地基的承载力和稳定性，地下水位和水质（包括地下水成分与污染情况），不良地质现象（崩塌、滑坡、泥石流、断裂带、岩溶、软弱土等）。

(10) 基础设施完备程度和土地平整程度。是指道路、供排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、供热等基础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”或“七通一平”等。“三通一平”一般是指场地平整、通水、通电、通路；“五通一平”一般是指场地平整、供水、排水、供电、通信、通路；“七通一平”一般是指场地平整、通路、供水、排水、供电、通信、燃气、供热等。

(11) 土地使用管制。对于城市建设用地，土地使用管制主要指城市规划限制条件，包括：用途、建筑高度、容积率、建筑密度、退红线距离、建筑间距、绿地率、交通出入口方位、停车位、建筑体量、体型、色彩、地面标高、其他。

(12) 其他。如临街商业用地还需要了解其临街宽度与临街深度、面临的路口类型，农用地还需要了解其土壤类型、给排水情况等。

对于一般的土地，通常都需要这些情况，了解的主要途径有：查阅地籍资料，了解清宗地的权利人、土地权利内容及来源、权属界址、面积、用途、土地等级、土地使用条件、出让合同规定等；另外还可以查阅有关资料，进一步了解一些更专业更具体的内容。

1.2.4 土地利用所受的限制

拥有一宗土地，其所有者或使用者并不是能随心所欲地利用，还要受很多的限制。这些限制，除了来自于建筑技术（包括建筑施工技术、建筑材料性能）和经济实力等拥有者自身的能力，还有拥有者自身能力以外的限制（以下主要指这些），因为土地的利用不是孤立的，它会受周围环境的影响，也会影响周围和社会公众的利益。

一宗土地所受限制的种类和程度，对其价值有很大的影响。进行房地产评估应充分调查和了解，这样才能评估出准确的价值。

土地利用所受的限制可归纳为三个方面：(1) 土地权利的设立和行使的限制；(2) 房地产相邻关系的限制；(3) 土地使用管制。

(1) 土地权利的设立和行使的限制。土地权利有多种，如所有权、使用权、他项权利等，这些都给土地使用带来一定的限制。

另外，地下矿藏、埋藏物等是否自动归属于土地拥有者，世界上各个国家和地区的规定也不一样。在我国内地，虽然各类公司、组织和个人均可取得土地使用权，进行开发、利用，但取得的土地使用权不包含地下资源、埋藏物和市政公用设施。《中华人民共和国民法通则》第79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条例》（1990年国务院第55号令）第2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。

在中国台湾地区，地下矿藏与土地也是分开的，其“土地法”第15条规定：“附着于土地之矿，不因土地所有权之取得而成为私有。”在欧洲许多国家，地下资源的所有权与

土地所有权也是分开的，规定地下资源属于国家，地主开采地下资源要先向政府购买或将出售的收入与政府分成。在加拿大，地下矿藏在有些省，如安大略、阿尔伯塔，成为单独的产权，不再自动地附属于土地。

美国关于土地所有权的规定与上述国家和地区不同。在美国，土地所有者同时也拥有地下的一切财富，所以，地主可以自由开采地下资源，或者将地下资源单独出售给别人。仅从地下资源的有效利用来看，美国的制度更为合理。首先，因为每个拥有土地的人都会关心自己的土地下面可能有什么宝藏，这就从经济上鼓励了资源的发现，不用政府去费心；其次，矿藏的采收率（采集到的矿石占储量的比例）成为地主自己关心的事，他必定会在经济合理的范围内尽量将地下资源采集上来，不会发生掠夺性开采；最后，私人拥有地下资源，使他有权选择资源的利用方式，他选择的方案对全社会而言同时一定是代价较小而产出的价值最大的方案。但美国的制度容易引起贫富悬殊，诱使一些人陷入风险和破产。

(2) 从房地产相邻关系的限制来看，相邻关系是指相邻各方对各自所有或使用的房地产行使所有权或者使用权时，因相互间依法应当给予方便或间接受限制而发生的权利义务关系。在现实中，主要存在两类相邻关系：①通风、采光、排水、排污的相邻关系。例如，土地使用权人在建造建筑物时，应当照顾到周围相邻人的实际需要，与相邻建筑物保持适当距离并且适当限制其高度，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。②险情危害的相邻关系。例如，房屋有倒塌危险，或放置易燃、易爆、剧毒、放射性物质、恶臭物件于屋内，危及邻居的生命财产安全或身心健康，相邻人有权请求排除险情危害。如《中华人民共和国民法通则》第83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，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系，给相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。”

(3) 从土地使用管制来看，世界上几乎所有的国家和地区对土地使用都有或多或少的限制。对于房地产估价来说，有意义的土地使用管制主要是耕地转为非耕地、农用地转为建设用地、集体所有土地转为国家所有土地，以及城市规划中对土地用途、建筑高度、容积率和建筑密度等的规定。

容积率是反映和衡量建设用地使用强度的一项重要指标，是指一定地块内建筑物的总建筑面积与该块土地总面积的比，即：

$$\text{容积率} = \text{总建筑面积} / \text{土地总面积}$$

在城市规划上，地下建筑面积通常不计容积率。

由于容积率的高低对土地价值有很大影响，所以在估价时一定要搞清楚所说的容积率的确切内涵。在补交土地出让金时，有的地方政府规定地下建筑面积不用补交或只按地上建筑面积土地出让金的比例补交，这些规定，对土地价值都有很大的影响。

城市规划一般要求建筑物四周留有一定的空地，以作为该宗地的绿化用地和交通用地，并且满足建筑物的通风、采光、防火以及居住者的隐私权等要求。建筑密度就是这一要求的具体化的指标之一。

建筑密度又称建筑覆盖率，是指宗地内所有建筑物的基底总面积与该宗地土地总面积的比率（%），即：

$$\text{建筑密度} = \text{建筑基底总面积} / \text{土地总面积}$$

1.3 房 地 产

1.3.1 建筑物

建筑物有广义和狭义两种含义。广义的建筑物是指人工建筑而成的所有东西，既包括房屋，又包括构筑物。狭义的建筑物是指房屋，不包括构筑物。在房地产估价中对建筑物的定义是：建筑物是指人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和建筑设备（如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备）等组成的整体物，包括房屋和构筑物两大类。其中，房屋是指有基础、墙、顶、门、窗，能够遮风避雨，供人在内居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所。构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

值得说明的是：目前对建筑物的范围有不同的认识，有的将建筑物与构筑物并列，把建筑物视为不包括构筑物；有的将房屋和建筑物并列，把建筑物视为不包含房屋。建筑物、房屋、构筑物之间的正确关系是：三者都是人工建筑而成的东西，其中建筑物的范围最大，包含房屋和构筑物；房屋和构筑物是同一层次的，两者之间的区别主要有两点：①人们是否直接在内进行生产和生活活动；②是否有门、窗、顶盖。对于这三者的概念，《现代汉语词典》作出了如下解释：“建筑物：建筑而成的东西，如房屋、桥梁、隧道、水坝等；房屋：有墙、顶、门、窗，供人居住或作其他用途的建筑物；构筑物：一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物，如水塔、烟囪等。”

从房地产估价的角度看，对建筑物的认识主要有以下几个方面：

(1) 位置。包括所处的区域（宏观区位）和具体地点，可以从国家、地区、邻里、地点这些从宏观到具体的层面来认识。

(2) 面积（体积）。包括建筑面积、使用面积、成套房屋的套内建筑面积、其他面积等。住宅还需要了解使用面积，商业用房还需要了解营业面积，出租的房屋需要了解可出租面积。有的建筑物需要以体积来说明，如仓库；有的建筑物需要以其他单位来说明，如停车场通常需要用车位数、旅馆需要用房间数和床位数、电影院需要用座位数、医院需要用病床数等来表示。

房屋建筑面积是指房屋外墙勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.2m 以上（含 2.2m）的永久性建筑。

成套房屋的套内建筑面积是指由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台面积三部分组成的面积，即：

套内建筑面积 = 套内房屋使用面积 + 套内墙体面积 + 套内阳台面积

成套房屋的建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，即：

成套房屋的建筑面积 = 套内建筑面积 + 分摊的共有建筑面积

房屋使用面积是指房屋户内全部可供使用的空间面积，按房屋的内墙面水平投影计算。

(3) 层数和高度。层数包括地上层数和地下层数。建筑物通常根据总层数或总高度,分为低层建筑、多层建筑、高层建筑和超高层建筑。住宅通常是按照层数来划分的:1~3层为低层住宅;4~6层为多层住宅;7~9层为中高层住宅;10层(含10层)以上为高层住宅。公共建筑及综合性建筑通常是按照建筑总高度来划分的,总高度超过24m的为高层(但不包括总高度超过24m的单层建筑),建筑总高度超过100m的,不论是住宅还是公共建筑,均称为超高层建筑。

(4) 结构。是指建筑物中由承重构件(基础、墙体、柱、梁、楼板、屋架等)组成的体系。一般分为:钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构。具体如以组成建筑结构的主要建筑材料来划分,可分为:钢结构、混凝土结构(包括素混凝土结构、钢筋混凝土结构和预应力混凝土结构等)、砌体结构(包括砖结构、石结构和其他材料的砌块结构)、木结构、塑料结构、薄膜充气结构。如以组成建筑结构的主要结构形式来划分,可分为:墙体结构、框架结构、深梁结构、筒体结构、拱结构、网架结构、空间薄壁结构、悬索结构、舱体结构等。

(5) 设备。包括给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备。需要了解它们的配置情况和性能。

(6) 层高和净高。层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上层楼面或吊顶底面之间的垂直距离。

(7) 空间布局。包括平面图、户型图等。

(8) 装饰装修。包括外墙面、内墙面、顶棚、室内地面、门窗等。需要了解装饰装修的标准、所用材料、工程质量等。

(9) 外观。包括外观图片等。

(10) 建成年月。包括开工日期和竣工日期等。

(11) 利用状况。包括用途(法定用途和实际用途等)。多用途的,还需了解不同用途的位置或楼层分布及其面积。

(12) 维修养护情况及完损程度。包括地基的稳定性、沉降情况等。

(13) 产权情况。需要了解所有权情况(独有、共有等)、他项权利情况(主要了解是否有抵押、典当、出租等)、是否涉案、权属是否合法、有无争议等。另外还要了解土地的权利情况(是国有还是集体所有,如是国有,是出让还是划拨,用途等)。

(14) 公共服务设施完备程度。对住宅而言,公共服务设施主要是指教育(托儿所、幼儿园、中小学)、医疗、文化体育、金融邮电等公共设施的完备情况。写字楼、工业物业等也要求了解其相应的公共服务设施。

(15) 其他。如通风、采光、隔声、隔震、隔热情况,物业管理情况等。对于单套房屋,还需要了解所在楼层、朝向、工程质量等,如是在建工程,还需了解其建设单位、勘察设计单位、施工单位、监理单位以及工程进度情况、预计竣工日期等。

1.3.2 房地产的特性

房地产与其他物品,房地产市场与其他市场,房地产价格与其他物品价格,有许多不同之处,这些不同之处是由房地产的特性决定的,因此,从事房地产估价要对房地产的特性有全面的深入的认识。从房地产估价的角度看,房地产主要有以下特性:

1.3.2.1 不可移动性

作为立体空间的、完整意义上的土地是不可移动的。建筑物由于扎根在土地之中，通常也是不能移动的。现在虽然有时为了城市建设的需要，利用现代技术手段可以对建筑物进行移动，但是这种被移动的建筑物的数量与整个社会的建筑物的数量比是微不足道的，而且这种移动是很短距离的移动，是基本可以忽略不计的。建筑物被拆除的情况倒是经常发生，但被拆除后就不是建筑物，而是废物了。

由于不可移动性，每宗房地产的温度、湿度、日照、交通、周围环境、景观、与其他地方的距离等，均有其特别的状态，从而形成了每宗房地产所特有的自然地理位置和社会经济位置，使房地产有区位优势之分。不过，值得注意的是，虽然房地产的自然地理位置固定不变，但其社会经济位置却有可能发生变化，因为周围环境、交通条件、商业繁华程度、公共设施完备程度等均有可能发生变化，从而影响房地产的社会经济位置。

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，并要受制于所在的空间环境（邻里及当地的社会经济），而不像其他商品，可以在不同地区之间调剂余缺，因此，房地产市场不存在全国性市场，更不存在全球性市场，而只能是一个地区性的市场，其供求情况、价格水平和价格走势都只能是地区性的，在不同地区之间各不相同。

1.3.2.2 独一无二性

独一无二性又称独特性。房地产不像工厂制造出来的产品那样整齐划一，每宗房地产都有其独特之处，也可以说没有两宗完全相同的房地产。即使两宗建筑物外形及装修一模一样，但由于其坐落的位置、周围环境、朝向、层次等的不同，就使得它们也是不相同的。

房地产的独一无二性，使得不可能出现相同房地产的大量供给，从而房地产之间不能实现完全替代，房地产市场不能实现完全竞争，价格也就千差万别并容易受个体交易行为的影响。因此，房地产评估不能采取样品评估的方式（即使有样板房、样板间、位置图、平面图等），而应到实地观察、体验，并详细了解其本身及周围环境情况。

值得注意的是，房地产尽管有独一无二性，但很多房地产之间仍然有一定程度的替代性，从而彼此有一定程度的竞争，在价格上也有一定的可比性，房地产评估中的市场比较法也就是基于这一点。

1.3.2.3 使用寿命长

尽管土地可以被洪水淹没、可以发生泥石流，但它在地球表面所标明的场所，作为空间是永存的，实际上，人们只要对土地给予适当的保护，其生产力或使用价值一般就不会丧失，并能一次又一次地被反复利用，建筑物虽然不像土地那样可以被无限利用，但是一经建造完成，寿命通常可达数十年，甚至上百年，如上海外滩的万国建筑群，很多就已经超过了100年。在正常情况下，建筑物很少会发生倒塌，只是为了土地的更高效利用才会被拆除。

由于房地产的使用寿命长，房地产可以给其占用者带来持续不断的利益，但是，需要说明的是，从所有者和使用者的角度来看，房地产是有其寿命的，特别是通过政府出让方式取得的土地是有期限的。目前，按照《土地管理法》的规定，不同用途的最高出让年限分别是：居住70年，工业用地50年，教育、科技、文化、卫生、体育用地为50年，商