

注册执业资格考试考点一本通系列



全国**房地产估价师**执业资格考试

考点一本通

房地产估价 理论与方法

注册执业资格考试考点一本通编写组 编写

超值赠送

环球网校学习卡 40元

一考通在线试题下载 40元

中国建材工业出版社

全国房地产估价师执业资格考试考点一本通

房地产估价理论与方法

注册执业资格考试考点一本通编写组 编写

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产估价师执业资格考试考点一本通. 房地产估价理论与方法/注册执业资格考试考点一本通编写组编写. —北京: 中国建材工业出版社, 2007. 5

ISBN 978-7-80227-264-4

I. 全... II. 注... III. 房地产—价格—评估—中国—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 043192 号

全国房地产估价师执业资格考试考点一本通 房地产估价理论与方法 注册执业资格考试考点一本通编写组 编写

出版发行: 中国建材工业出版社

地 址: 北京市西城区车公庄大街 6 号

经 销: 全国各地新华书店经销

印 刷: 北京通州京华印刷制版厂

开 本: 787mm×1092mm 1/32

印 张: 13

字 数: 337 千字

版 次: 2007 年 5 月第 1 版

印 次: 2007 年 5 月第 1 次

书 号: ISBN 978-7-80227-264-4

定 价: 60.00 元(全四册)

网上书店: www.jccbs.com.cn

本书如出现印装质量问题, 由我社发行部负责调换。电话: (010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议, 请与本书责编联系。邮箱: 111652@vip.sina.com

前 言

随着执业资格制度的日益完善,执业资格考试也逐步呈现出种类不断增多、参考人数不断增加、考试难度不断增大、竞争越来越激烈的特点。为了帮助考生在激烈的竞争中胜出,顺利通过各种注册执业资格考试,我们特组织了国内一批具有高理论水平的资深专家、教授,以及一些多次参与执业资格考试培训辅导、具有丰富命题经验的教师组成了编写委员会。在成功推出《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》和《一考通命题预测试卷系列》之后,应广大读者的强烈要求,又专门成立了注册执业资格考试考点一本通专家组,编写了“考点一本通系列”丛书。

本书是“考点一本通系列”之《全国房地产估价师执业资格考试考点一本通》。本书共有四分册,分别为《房地产基本制度与政策》、《房地产估价理论与方法》、《房地产开发经营与管理》和《房地产估价相关知识》。其主要特色有:

1. 严格按照最新的全国房地产估价师执业资格考试大纲的要求编写,既突出考试重点又兼顾命题所涉及的知识面。

2. 本套丛书是由国内众多资深的注册工程师、高级工程师以及众多专家学者博采众长,融合提炼,共同打造的精品图书,内容极具权威性。

3. 汇集了考试大纲所涉及的所有重点内容,考生可快速查阅全部考核点,在解答习题时使用更是得心应手。

4. 一考通在线(www.yikaotong.com)将随时为考生提供各种配套资料作为本套丛书的补充,使考生能及时获取各种考试资料。

本系列丛书由一批具有丰富注册执业资格考试研究、命题

等经验的专家学者精心编写,主要编写人员有:白鸽、罗玉娟、吴志武、杨静琳、杜海龙等,其他参编人员有郑大勇、瞿义勇、王景文、刘超、刘亚祯、胡立光、卜永军、陈爱莲、杜翠霞、韩晓芳、冀珍英、梁贺、彭顺、秦付良、孙燕鹏、唐海彬、王建龙、文丽华、王可、吴成英、岳永铭、张彦宁、赵红杰、钟建明、刘岩、沈杏、杜兰芝、崔岩、黄泰山、吴丽娜、王刚领、徐晶、孙森、武志华、罗宏春、杨小方、莫骄等,在此向这些作者表示衷心的感谢!

为了给广大考生提供更好、更全面的帮助,“一考通在线”(www. yikaotong. com)还携手“环球职业教育在线”(www. edu24ol. com)共同推出了购书赠卡活动。凡购买本年度考试新书者均可免费获取一张超值学习卡,凭此卡考生可免费享受环球职业教育在线提供的40元超值网上辅导服务和一考通在线40元的试题下载服务。更多增值服务,敬请登陆网站查询。

相信我们的努力,一定能给您带来好运,助您顺利通过考试。

注册执业资格考试考点一本通编写组

目 录

第一章 房地产和房地产估价	(1)
考点一: 房地产的概念	(1)
考点二: 房地产的特性	(9)
考点三: 房地产的类型	(13)
考点四: 房地产估价中的概念	(14)
考点五: 房地产评估的必要性	(19)
第二章 房地产价格	(22)
考点一: 房地产价格的概念和形成条件	(22)
考点二: 房地产价格的特征	(22)
考点三: 房地产的供求与价格	(24)
考点四: 房地产价值和价格的种类	(30)
第三章 房地产估价原则	(36)
考点一: 房地产估价总的要求	(36)
考点二: 房地产估价的技术性原则	(36)
第四章 市场法	(39)
考点一: 市场法的基本原理	(39)
考点二: 搜集交易实例	(40)
考点三: 选取可比实例	(41)
考点四: 建立价格可比基础	(42)
考点五: 交易情况修正	(44)
考点六: 交易日期调整	(44)
考点七: 房地产状况调整	(46)
考点八: 求取比准价格	(47)
第五章 成本法	(49)
考点一: 成本法的基本原理	(49)
考点二: 房地产价格的构成	(50)
考点三: 成本法的基本公式	(52)

考点四:重新购建价格.....	(53)
考点五:建筑物的折旧.....	(55)
考点六:成本法应用中涉及的有关规定.....	(59)
第六章 收益法	(66)
考点一:收益法的基本原理.....	(66)
考点二:净收益.....	(66)
考点三:报酬率.....	(70)
考点四:直接资本化法.....	(71)
考点五:投资组合和剩余技术.....	(73)
第七章 假设开发法	(75)
考点一:假设开发法的基本原理.....	(75)
考点二:现金流量折现法和传统方法.....	(76)
考点三:假设开发法计算中各项的求取.....	(77)
第八章 长期趋势法	(78)
考点:长期趋势法的基本原理.....	(78)
第九章 地价评估	(79)
考点一:城市基准地价评估.....	(79)
考点二:基准地价修正法.....	(80)
考点三:地租理论和地租量的计算.....	(80)
第十章 房地产价格影响因素分析	(81)
考点一:房地产自身因素对房地产价格的影响.....	(81)
考点二:环境因素对房地产价格的影响.....	(82)
考点三:人口因素对房地产价格的影响.....	(83)
考点四:经济因素对房地产价格的影响.....	(83)
考点五:社会因素对房地产价格的影响.....	(84)
考点六:行政因素对房地产价格的影响.....	(85)
考点七:国际因素对房地产价格的影响.....	(86)
考点八:心理因素和其他因素对房地产价格的影响.....	(87)
第十一章 房地产估价程序	(88)
考点:房地产估价程序.....	(88)

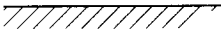
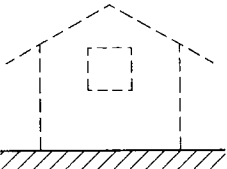
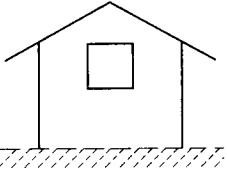
第一章 房地产和房地产估价

考点一：房地产的概念

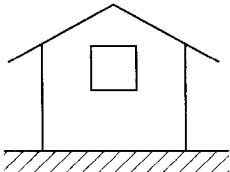
房地产的整体概念

项 目	内 容
房地产的定义	房地产是指土地以及建筑物等土地定着物，是实物、权益、区位三者的综合体
土地、建筑物和其他土地定着物	(1)土地是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。 (2)建筑物是一种土地定着物，具体是指人工建筑而成，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。 (3)其他土地定着物是建筑物以外的土地定着物，具体是指固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不可分离的物；或者虽然可以分离，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，或者会使土地、建筑物的价值明显受到损害的物
实物、权益和区位	(1)房地产的实物，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，土地的形状、地形、地势、地质条件、基础设施完备程度、平整程度。房地产的实物可以分为有形的实体、该实体的质量以及组合完成的功能三个方面。 (2)房地产的权益，是指房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利(rights)、利益(interests)和收益(benefits)。房地产的权益是以房地产权利为基础的，包括房地产的各种权利(如所有权、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土地使用权)，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(如屋顶或外墙面可出售或出租给广告公司做广告)等

续表

项 目	内 容
实物、权益和区位	(3) 房地产的区位(location), 是指房地产的空间位置。具体地说, 一宗房地产的区位是该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, 除了其地理坐标位置, 还包括它与重要场所(如市中心、机场、火车站、汽车站、政府机关等)的距离, 从其他地方到达该宗房地产的可及性, 从该宗房地产去往其他地方的便捷性, 以及该宗房地产的周围环境、景观、配套设施等, 包括所在地区的人口状况、该地区的声誉、政府提供的服务设施、学校的教学质量、犯罪率等等
房地产的存在形态	归纳起来, 房地产有土地、建筑物、房地三种存在形态。 (1) 土地。最简单的情形是一块无建筑物的空地, 如图(a)所示。另外, 如图(b)所示, 即使土地上有建筑物, 有时也需要把它单独看待, 只评估其中的土地价值。 (2) 建筑物。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, 但在某些情况下需要把它单独看待, 只评估其中的建筑物价值, 如图(c)所示。 (3) 房地。即实物形态上土地与建筑物合成一体并在估价时也把它们作为一个整体来看待, 如图(d)所示。  (a)  (b)  (c) 土地: 这是一块无建筑物的空地。 土地: 该块土地上虽然建有建筑物, 但在观念上可把它单独看待。具体的看待方式有两种: ①无视建筑物的存在; 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独看待。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

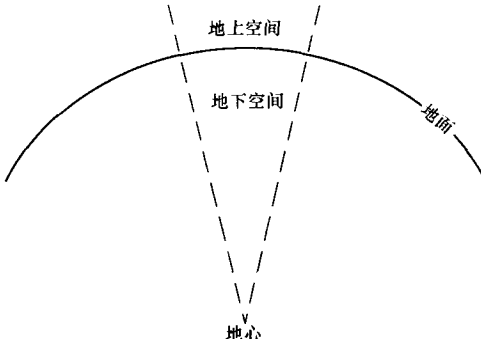
续表

项 目	内 容
房地产的存在形态	 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 (d)
房地产的其他名称	(1)不动产。在民法中,将财产(或称为“物”)分为“动产”和“不动产”两类。对动产与不动产的划分,通常是依据其自然性质是否可以自由移动为标准的。一般来说,凡是自行能够移动或者用外力能够推动,且其性质和价值不改变的财产,像畜牧、家禽和家具、器皿之类,属于动产;反之,像土地、房屋等不可移动的财产,属于不动产。 (2)物业。中国香港地区通常使用“物业”这个词,如把房地产估价称为物业估价或物业估值,香港所讲的物业实质上是房地产,仅叫法不同。 中国内地现在也大量使用“物业”这个词,最典型的是“物业管理”,并将其中的“物业”定义为“房屋及配套的设施设备和相关场地”。 (3)real estate 和 real property。在英语中,房地产的名称为 real estate 和 real property,但两者的含义不完全相同

土地的概念

项 目	内 容
土地的各种定义	人们对于什么是土地,有着各种不同的认识和定义,最典型的是下列 3 种: (1)土地即田地、地面。这是一般人通常最直观的认识。 (2)土地是指“地球上陆地的表层,包括水域在内。是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等要素组成的自然综合体”。 (3)土地是指自然物、自然力或自然资源

续表

项 目	内 容
房 地 产 估 价 中 的 土 地 定 义	对于房地产估价来说,土地并不是平面的,而是三维立体的,是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。具体一宗土地的空间范围可以分为3层:①地球表面;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)。土地的空间范围如下图所示:  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。土地本来为连绵无垠之物,似无范围可言,但在现实中用人为方法划野分疆,使土地有了一块一块或一宗一宗,也使土地有了面积大小、形状和四至。 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天空的空间;地下空间,从理论上讲,是指从该宗土地的地球表面的边界呈锥形向下延伸到地心的空间
土 地 利 用 所 受 的 限 制	对土地利用的限制可归纳为3个方面: (1)从土地权利的设立和行使的限制来看,古今中外土地上的权利有多种,如所有权、地上权、永佃权、使用权、地役权、典权、抵押权、租赁权等。中国目前主要有所有权、使用权、租赁权、地役权、抵押权、典权。其中,租赁权属于债权,其余权利属于物权;在物权中,所有权属于自物权,其余权利属于他物权。他物权是对他人之物所拥有的权利,是对所有权的限制

续表

项 目	内 容
土地利用 所受的 限制	(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使用权时,因相互间依法应当给予方便或接受限制而发生的权利义务关系。具体来说,房屋所有权人或土地使用权人在自己的房地产内从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时,负有帮助预防和避免损害相邻房地产的义务;就相邻房屋所有权人或土地使用权人而言,则享有请求该房屋所有权人或土地使用权人注意预防和避免损害发生的权利。因此,从义务方面来讲,相邻关系是对房地产所有权、使用权的一种限制。在现实中,主要存在如下两类相邻关系: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。 (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以及城市规划。 建筑高度又称建筑限高,是指地块内允许的建筑(地面上)最大高度限制。城市规划一般要求建筑物四周留有一定的空地,以作为建筑物的绿地和交通,满足建筑物的通风、采光、防火以及居住者的隐私权等要求。建筑密度是这一要求的具体化指标之一。建筑密度又称建筑覆盖率,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,即 $\text{建筑密度}(\%) = \frac{\text{建筑基底总面积}}{\text{建筑用地面积}} \times 100\%$ 容积率是反映和衡量地块开发强度的一项重要指标,是指一定地块内总建筑面积与建筑用地面积的比值,即 $\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{建筑用地面积}}$ 在一定地块内,如果建筑物的各层建筑面积均相同,则有 $\text{总建筑面积} = \text{土地总面积} \times \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$ 将上述公式两边同除以土地总面积,可得到容积率与建筑密度、建筑层数之间的关系如下: $\text{容积率} = \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$

续表

项 目	内 容
对一宗土地的基本认识	从房地产估价角度来看,对一宗土地的认识主要包括下列几个方面: (1)位置(或坐落)。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。此为依法确认的面积,通常以 m^2 (平方米)表示。面积较大的土地通常以 hm^2 (公顷)表示。 (3)四至。是土地四邻的名称,对其描述一般是“东至××,南至××,西至××,北至××”。 (4)形状。通常用图(如宗地图或规划图、建筑总平面图)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)周围环境、景观。例如,环境是否优美、整洁,有无大气、噪声、土壤、水体、固体废物、辐射等污染及其程度。特别是是否为垃圾填埋场、化工厂原址,周围有无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等污染源。周围环境、景观通常用文字加照片来说明。 (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、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。 (8)产权状况。由于土地权利的种类和内容对土地价值有很大影响,所以进行房地产估价要特别注意调查、了解土地的权利状况。在中国目前的土地制度下,应了解是国有土地还是集体土地;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,土地使用年限(起止年月日)和剩余土地使用年限是多少及可否续期。要了解取得土地的有关手续是否齐全,土地是否抵押、典当、出租(已出租的,再转让时要受原租约的限制),是否涉案,权属是否有争议,是否为临时用地,是否属于违法占地,等等。此外,土地所有权或土地使用权是否为共有。 (9)土地使用管制。对于城市建设用地,土地使用管制主要为城市规划限制条件,包括:①用途;②建筑高度;③建筑密度;④容积率;⑤建筑后退红线距离(是指建筑控制线与道路红线或道路边界、地块边界的距离);⑥建筑间距;⑦绿地率(是指一定地块内各类绿地面积的总和占该地块总面积的比率);⑧交通出入口方位;⑨停车泊位;⑩建筑体量、体型、色彩;⑪地面标高;⑫其他要求,如规定规划设计方案应符合环境保护、消防安全、文物保护、卫生防疫等有关法律、行政法规的规定

续表

项 目	内 容
对一宗土地的基本认识	(10)地质条件。包括地基的承载力和稳定性,地下水位和水质(包括地下水的成分和污染情况。有些含有特殊成分的地下水可以导致疾病),不良地质现象(如崩塌、滑坡、泥石流、断裂带、岩溶、软弱土、膨胀土、湿陷性黄土、冻土等)。 (11)基础设施完备程度和土地平整程度。是指道路、供水(上水)、排水(下水,包括雨水、污水)、供电、通信、燃气、热力(供暖)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”。所谓“三通一平”,一般是指路通、水通、电通和场地平整;“五通一平”,一般是指具有道路、供水、排水、供电、通信等基础设施或条件以及场地平整;“七通一平”,一般是指具有道路、供水、排水、供电、通信、燃气、热力等基础设施或条件以及场地平整。 (12)其他。如临街商业用地还需要了解其临街宽度和临街深度,农用地还需要了解其土壤、排水和灌溉等。 对于一般的土地,通常了解(1)~(8)项即可;对于待开发或再开发的土地,还需要了解(9)~(11)项。了解的主要途径之一是查阅地籍资料。地籍是记载宗地的权利人、土地权利内容及来源、权属界址、面积、用途、质量等级、价值和土地使用条件等土地登记要素的簿册

建筑物的概念

项 目	内 容
建筑物的定义	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,如烟囷、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等
对建筑物的基本认识	从房地产估价角度来看,对建筑物的认识主要包括下列几个方面: (1)位置(或坐落)。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

续表

项 目	内 容
对建筑物 的基本 认识	(2)面积包括:①建筑面积;②使用面积;③成套房屋的套内建筑面积;④其他面积。住宅还需要了解居住面积,商业用房还需要了解营业面积,出租的房屋还需要了解可出租面积(具体有可出租的建筑面积、可出租的使用面积)。其中,房屋建筑面积是指房屋外墙(柱)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,且具备上盖,结构牢固,层高2.20m以上(含2.20m)的永久性建筑。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。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、套内阳台建筑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+套内阳台建筑面积
	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
	建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积
	(3)层数和高度。层数包括地上层数和地下层数。
	(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:①钢结构;②钢筋混凝土结构;③砖混结构;④砖木结构;⑤简易结构。
	(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(有或无)及性能。
	(6)层高或净高。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部楼板底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和程度,所用材料的品质及装饰装修工程质量等。
	(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。
	(11)利用状况。包括用途(法定用途和实际用途)。多用途的,还需要了解不同用途的位置或楼层分布及其面积

续表

项 目	内 容
对建筑物的基本认识	(12)维修养护情况及完损程度。包括地基的稳定性、沉降情况。 (13)产权状况。要了解是独有、共有还是建筑物区分所有权,是完全产权还是部分产权,是否抵押、典当、出租,是否涉案,权属是否有争议,是否为临时建筑,是否属于违章建筑。还要了解所坐落的土地的权利状况,因为房屋所有权还受土地使用权的约束。 (14)公共服务设施完备程度。对于住宅而言,公共服务设施主要是指教育(如托儿所、幼儿园、中小学)、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电等公共建筑的完备程度。写字楼、工业等也要求有相应的公共服务设施。 (15)其他。如通风、采光、隔声、隔振、隔热,物业管理

房地产概念的总结

项目	内 容
房地产概念的总结	房地产有土地、建筑物、房地三种存在形态:土地是一个包含地面、地上空间和地下空间的三维立体空间;建筑物包括房屋和构筑物,它们又可分为结构、设备和装饰装修三个部分。上述内容如果用框图表示,可见下图 <pre> graph LR RE[房地产] --- L[土地] RE --- B[建筑物] RE --- OTD[其他土地定着物] L --- S[实物] L --- Q[区位] S --- E[实体] S --- R[权益] E --- Z[质量] E --- G[功能] B --- J[结构] B --- C[设备] B --- ZH[装饰装修] J --- TL[土地] J --- JC[建筑物] J --- LF[房地] JC --- GS[地上空间] JC --- DM[地面] JC --- GD[地下空间] JC --- FH[房屋] JC --- CG[构筑物] </pre>

考点二:房地产的特性

项目	内 容
不可移动	土地上的土壤、砂石等虽然可以移动、搬走,但作为立体空间的、完整意义上的土地是不可移动的。 由于不可移动,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(如市中心)的距离等,均有一定的状态,从而形成了每宗房地产独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

续表

项目	内 容
不可移动	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,并要受制于其所在的空间环境(邻里及当地的社会经济),而不像其他商品,原料地、生产地、销售地和消费地可以不在同一个地方,可以在不同地区之间调剂余缺,从产地或过剩地区运送到供给相对短缺或需求相对旺盛的地区(你不能够把一宗价值低的房地产搬到一个房地产价值较高的地区)。因此,房地产市场不存在全国性市场,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地区性的,在不同地区之间各不相同
独一无二	独一无二特性又称独特性、异质性、个别性。房地产不像工厂制造出来的产品那样整齐划一,每宗房地产都有自己的独特之处,可以说没有两宗完全相同的房地产。有时即使两处的建筑物一模一样,但由于坐落的位置或朝向不同,地形、地势不同,周围环境、景观不同,该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,房地产价格千差万别并容易受交易者个别行为的影响。此外,房地产交易难以采取样品交易的方式(尽管有样板房、样板间、位置图、平面图等),而应到实地观察、体验,房地产估价也应进行实地查勘。 值得指出的是,房地产尽管有独一无二特性,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性。房地产估价方法之一的市场法正是基于这一点
寿命长久	人们对土地只要给予适当的保护,其生产力或利用价值一般不会丧失,土地能够被一次又一次地反复利用。因此,可以说土地具有不可毁灭的特性。 建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭的特性,但是一经建造完成,寿命通常可达数十年,甚至上百年。在正常情况下,建筑物很少发生倒塌,只是为了土地的更好利用或更高价值才会被拆除。 由于寿命长久,房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但需要说明的是,从具体占用者的角度来看,土地在有些情况下是有寿命的,特别是通过政府出让方式取得的土地使用权是有期限的。目前,土地使用权出让的最高年限,居住用地为 70 年,工业用地为 50 年,教育、科技、文化、卫生、体育用地为 50 年,商业、旅游、娱乐用地为 40 年,综合或者其他用地为 50 年