



高等院校土地资源管理专业
精品课程建设教材

不动产估价

朱道林 主编



中国农业大学出版社

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材

不动产估价

朱道林 主编

中国农业大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

不动产估价/朱道林主编. —北京:中国农业大学出版社,2007.8

(高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材)

ISBN 978-7-81117-244-7

I. 不… II. 朱… III. 不动产-资产评估 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 106632 号

书 名 不动产估价

作 者 朱道林 主编

策划编辑 孙 勇

责任编辑 孙 勇

封面设计 郑 川

责任校对 王晓凤 陈 莹

出版发行 中国农业大学出版社

社 址 北京市海淀区圆明园西路 2 号

邮政编码 100094

电 话 发行部 010-62731190,2620

读者服务部 010-62732336

编辑部 010-62732617,2618

出 版 部 010-62733440

网 址 <http://www.cau.edu.cn/caup>

e-mail cbsszs @ cau.edu.

经 销 新华书店

印 刷 涿州市星河印刷有限公司

版 次 2007 年 8 月第 1 版 2007 年 8 月第 1 次印刷

规 格 787×980 16 开本 31.5 印张 562 千字

印 数 1~3 000

定 价 40.00 元

图书如有质量问题本社发行部负责调换

主 编 朱道林

副 主 编 邹晓云 欧阳安蛟 付梅臣

编写人员 (按姓氏笔画顺序排列)

王 文	首都经贸大学
王璠玲	山东农业大学
付梅臣	中国地质大学
朱道林	中国农业大学
李卫祥	山西农业大学
吴顺辉	华南农业大学
邹晓云	中国土地勘测规划院
陈立定	浙江大学
张小武	贵州大学
张裕凤	内蒙古师范大学
张蓬涛	河北农业大学
林 坚	北京大学
欧阳安蛟	浙江大学
程琳琳	中国矿业大学

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材

编 委 会

顾 问 石元春 石玉林 林 培 程 烨 雷涯邻
林增杰 王万茂 韩桐魁 董德显

主 任 谢俊奇

副主任 朱道林 付梅臣 黄贤金

委 员 (按姓氏笔画顺序)

孔凡文	王秋兵	尹 君	叶剑平	冯长春
付梅臣	白中科	曲福田	许 皞	朱道林
朱德海	刘耀林	师学义	张凤荣	张安录
邹晓云	吴次芳	吴克宁	吴顺辉	陈笑媛
林 坚	欧阳安蛟	郝晋珉	赵 明	赵庚星
郑文聚	洪亚敏	胡振琪	段建南	高敏华
黄贤金	雷国平			

总 序

土地是人类生存与发展的重要基础资源,人类社会发 展迄今为止所创造的一切财富,都源于对土地的利用,自古“有土斯有财”、“土地是财富之母”、“地者万物之本源,诸生之根苑也”等至理名言深入人心。因此,人类社会始终非常重视土地问题的研究。

土地作为自然资源,需要从资源科学角度研究其分布、类型、数量、质量、利用状况、利用潜力及其可持续利用等方面问题。但同时土地资源在投入人类利用过程中所产生的资源价值、资源产业、资源制度、资源配置等方面问题,又需要从经济学、管理学、法学乃至社会学等学科角度研究稀缺资源在投入人类利用过程中的制度体系、管理模式、产业发展及其对经济增长的影响等,并进而从资源可持续利用的角度研究社会制度、分配体系及资源配置等问题。而且,由于土地资源的区域特征,有关土地利用过程和管理活动及其研究工作还需借助现代技术手段,包括现代测绘技术、信息技术等。因此,土地资源管理学科是以土地资源及其利用过程为研究对象,以促进土地资源可持续利用为目标,运用资源科学、经济学、管理学、法学、社会学以及有关技术科学的理论和方法,对土地资源条件、土地利用过程、土地产权制度等进行研究的学科。它是一个融自然科学与社会科学与一体的学科群,以研究土地资源合理利用问题为导向的应用科学。

在中国悠久的历史长河中,土地问题研究始终受到高度重视。早在夏商周时期,就有所谓“井田制”,解决土地分配、土地税赋等问题,《诗经·大雅·北山》有云:“溥天之下,莫非王土;率土之滨,莫非王臣”,这反映了当时的基本土地制度。从这个意义上说,中国是土地科学理论研究与实践探索的发源地之一。

然而,现代土地资源管理学科研究和教育开始于 20 世纪 50 年代。在 50 年代初期,主要侧重研究土地资源开发和土地利用规划问题,进入 80 年代以后,由于国民经济开始快速发展,人地矛盾日益紧张,尤其随着国家经济体制的变革,土地使用制度和土地管理制度也必须进行改革,由此引起一系列新的土地资源利用与管理问题,相应的土地问题研究也逐步由过去的侧重资源学研究,转向资源与资产、利用与管理并重研究上来。在这期间,我国的土地管理教育也发生了巨大的变化。1993 年在国家《普通高等学校本科专业目录》中,分别在经济学中设“土地管理(020119)”专业,在工学中设“土地规划与利用(081405)”专业。

1998年国家教育部进行专业调整,将上述两个专业合并组成“土地资源管理(110304)”专业,隶属于管理学门类公共管理学科,授管理学或工学学士学位。并规定其培养目标是,培养具备现代管理学、经济学及资源学的基本理论,掌握土地管理方面的基础知识,具有测量、制图、计算机等基本技能,能在国土、城建、农业、房地产以及相关领域从事土地调查、土地利用规划、地籍管理及土地管理政策法规工作的高级专门人才。

土地资源利用及其管理实践尚在不断发展中,相应的土地资源管理学科和土地资源管理教育也需要不断探索和发展。尤其是近年来土地资源及其利用问题日益突出,需要土地资源管理研究和教育工作应不断探索和创新。为适应土地资源管理教育对教材和教学参考资料的需要,不断探索回应土地资源利用及其管理实践中的问题,反映国内外土地资源及其利用与管理领域研究的最新成果,中国农业大学出版社组织有关专家编写了这套“高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材”。本套教材共16本,包括按照《普通高等学校本科专业目录》中“土地资源管理(110304)”专业培养要求确定的7门主干课程和各有关高校土地资源管理专业本科生教学计划确定的9门必修的专业课和专业基础课。

本套教材力求体现如下特色:①系统完整,基础涵盖了土地资源管理专业教育的主要专业知识领域;②反映国内外土地资源及其利用与管理领域的最新信息、资料及相关研究成果;③反映土地资源管理专业本科生培养的特点,力求理论与实践相结合,重视应用性,注重基础知识教育和能力培养。

尽管土地问题研究历史悠久,但现代土地资源管理科学仍是一个新兴的学科,随着实践的发展,有关教育教学改革也将逐步推进,我们组织编写这套教材希望能为促进土地资源管理教育的发展做出贡献,同时也希望能得到更多实践工作者和科研教育界同仁的积极支持,希望有更多的有识之士参加到本套教材的编写中来。

祝愿我国的土地管理事业蒸蒸日上!祝愿土地科学研究与教育硕果累累、人才辈出!

高等院校土地资源管理专业精品课程建设教材编委会

2007年2月

前 言

自古“有土斯有财”、“土地是财富之母”等至理名言深入人心,反映土地作为财产在人类财富创造与财富积累过程中的重要性。国内外对不动产的界定尽管不尽一致,但无一例外均认为不动产作为财产是以土地为基础的,而且认为是“真正”(real)的财产,因而有 real property 之称。任何财产都是有价格的,而且其价格必须能在市场上实现。但由于不动产的特殊性,其交易价格的实现往往需要借助专业的评估,乃至持有过程中也需要掌握其价格,这就产生了评估不动产特定权益于特定时间的价值的“艺术或科学”。

我国自 20 世纪 80 年代先后进行了住房制度改革和土地使用制度改革,分别建立了土地及房地产等不动产产权体系和交易制度,在越来越普遍的土地及房地产交易过程中,开展不动产价格评估越来越为社会经济主体所广泛重视和需要。在这一过程中,学者们不断进行不动产估价理论和方法的研究,政府逐步制订并完善相关技术规程和规范,并逐步形成了土地及房地产估价行业体系,满足了市场经济发展的要求。但中国的不动产估价总体仍处在发展过程中,有关估价理论、技术和方法均有待进一步深入研究。

本书力主对不动产估价的基本知识和方法进行介绍,定位为土地资源管理专业本科学生学习的基础教材,也可作为土地估价师或房地产估价师资格考试的参考教材。在内容编写上力求理论联系实际,重点介绍不动产估价的基本知识、基本原理和基本方法,并依据我国土地及房地产估价实践的要求,介绍土地估价、房地产估价的具体方法、步骤和要求等。全书共分十八章,第一至九章为基本理论和方法,第十章以后主要介绍不同类型的估价实务。前四章主要介绍不动产估价的一般概念和原理,以及不动产价格的影响因素分析与市场分析方法等;第五至九章主要介绍不动产估价的基本方法;在第十章介绍不动产估价的一般程序以后,分别介绍土地估价(包括基准地价评估、宗地价格评估、地价动态监测)、建筑物估价及房屋拆迁估价、农用地估价及征地价格评估等;最后对海外不动产估价进行了比较借鉴,重在介绍有关基本知识。本书可作为土地资源管理专业本科生专业课“不动产估价”或“房地产估价”等课程的教材,一般设计讲课 32 学时,实验或实习 1 周,共 3 学分。

本书由朱道林主编,各章编写分工为:第一、十三章由朱道林编写,第二章由

陈立定编写,第三、四章由程琳琳编写,第五、十五章由付梅臣编写,第六章由邹晓云编写,第七章由张小武、王文编写,第八章由王文编写,第九章由林坚编写,第十章由李卫祥编写,第十一章由欧阳安蛟编写,第十二章由张蓬涛、朱道林编写,第十四章由王璦玲编写,第十六章由张裕凤编写,第十七章由朱道林、邹晓云编写,第十八章由吴顺辉编写。

由于智识、时间所限,书中错误、缺失与疏漏之处在所难免,我们竭诚希望广大读者给予批评指正。

编 者

2007年8月

目 录

第一章 绪论	(1)
第一节 不动产	(1)
第二节 不动产市场	(5)
第三节 不动产价格	(10)
第四节 不动产估价	(13)
第二章 不动产估价的理论与原则	(19)
第一节 不动产估价的基本理论	(19)
第二节 不动产估价的原则	(47)
第三章 不动产价格的影响因素	(61)
第一节 影响不动产价格的因素	(61)
第二节 不动产价格的构成	(68)
第四章 不动产市场调查与分析	(73)
第一节 不动产市场构成	(73)
第二节 不动产市场调查	(77)
第三节 不动产市场分析	(87)
第五章 收益还原法	(94)
第一节 收益还原法的概念	(94)
第二节 收益还原法估价的程序与方法	(99)
第三节 残余法	(108)
第六章 市场比较法	(114)
第一节 市场比较法的概念	(114)
第二节 市场比较法估价的程序与方法	(121)
第七章 成本法	(151)
第一节 成本法的概念	(151)
第二节 建筑物重置成本的测算	(155)
第三节 建筑物折旧的计算	(158)
第四节 成本逼近法	(169)

第八章 剩余法	(179)
第一节 剩余法的概念.....	(179)
第二节 剩余法估价的步骤.....	(183)
第九章 路线价估价法	(195)
第一节 路线价估价法的概念.....	(195)
第二节 路线价及其修正体系的确立.....	(197)
第三节 路线价估价法的应用.....	(207)
第十章 不动产估价的程序	(219)
第一节 估价业务受理.....	(219)
第二节 确定估价基本事项.....	(223)
第三节 资料调查与收集.....	(229)
第四节 资料整理与影响因素分析.....	(231)
第五节 不动产价格评估.....	(237)
第六节 撰写估价报告书.....	(242)
第十一章 基准地价评估	(246)
第一节 基准地价概述.....	(246)
第二节 基准地价评估的程序与方法.....	(253)
第三节 基准地价成果应用.....	(283)
第四节 基准地价评估技术发展趋势.....	(288)
第十二章 宗地价格评估	(299)
第一节 宗地估价概述.....	(299)
第二节 我国的土地估价.....	(301)
第三节 宗地估价的方法.....	(310)
第四节 不同类型宗地估价.....	(317)
第十三章 城市地价动态监测	(327)
第一节 城市地价动态监测概述.....	(327)
第二节 城市地价动态监测的程序与方法.....	(340)
第三节 城市地价监测指标与监测分析.....	(346)
第十四章 建筑物估价	(352)
第一节 建筑物估价概述.....	(352)
第二节 建筑物估价方法.....	(358)
第十五章 房屋拆迁估价	(371)
第一节 房屋拆迁概述.....	(371)

第二节	房屋拆迁补偿政策·····	(374)
第三节	房屋拆迁估价方法·····	(378)
第四节	房屋拆迁估价实务·····	(384)
第十六章	农用地估价·····	(389)
第一节	概述·····	(389)
第二节	农用地估价的方法·····	(394)
第三节	农用地基准地价评估·····	(403)
第四节	农用地宗地价格评估·····	(413)
第十七章	征地区片综合地价评估·····	(424)
第一节	概述·····	(424)
第二节	征地区片划分·····	(427)
第三节	征地区片价测算方法·····	(430)
第十八章	海外不动产估价借鉴·····	(436)
第一节	英国不动产估价制度·····	(436)
第二节	美国不动产估价制度·····	(441)
第三节	日本不动产评估制度·····	(448)
第四节	德国不动产评估制度·····	(451)
第五节	国际评估准则·····	(453)
附录	·····	(458)
附录一	土地估价报告规范格式·····	(458)
附录二	土地估价技术报告规范格式·····	(464)
附录三	房地产估价报告规范格式·····	(472)
附录四	房屋新旧程度评定标准·····	(475)
附录五	农用地价格影响因素表·····	(486)
附录六	评分估价法——旱地评分表·····	(487)
附录七	评分估价法——水田评分表·····	(489)

第一章 绪 论

第一节 不 动 产

一、不动产的概念

顾名思义,不动产(real estate)应该是指不能移动的财产,其具体含义的界定,可从不动产的实体、权属和有关法律规定等方面得到体现。

(一)不动产实体的概念

不动产首先是一定的物,它以一定的客观物体的形式存在。因此,从实体的角度来谈,不动产是指土地及其地上的定着物。

土地既是一种自然资源,又是一种重要的生产要素,是人类生产生活所必需的。土地依其广义、狭义解释程度的不同,可区分为下面3种:

(1)狭义的土地:指地球表面的陆地,包括土地表面,地表以下及其垂直空间。

(2)广义的土地:指地球表面的陆地和被水覆盖的部分。水覆盖的部分指海洋、江、河、湖泊、池塘等。

(3)最广义的土地:指自然资源(natural resource),除包括地球表面的陆地和被水覆盖的部分外,还包括日光、空气、水、热能、风力等自然赋予的一切有形和无形的自然力在内。经济学家对土地所做的解释多采用最广义的概念。英国经济学家马歇尔(Alfred Marshall)在其著作《经济学原理》(principles of economics)一书中明确表示:土地是指自然赋予人类的水陆、空气、光线、热能等。美国的亨利·乔治(Henry George)说:土地一词,并非仅指区别于水及空气的地面而言,其实含有人工以外的全部物质在内。而政治学家把土地与人民、主权并列称为国家组成的要素,当然不只局限于陆地,应包含水、陆、空及地下蕴藏的各种自然资源在内,而且更含有领海和领空。

(二) 不动产权属的概念

不动产权属的概念,在国际上经常使用的英文名词是:real property,它是指不动产(real estate)本身及其所包括的各种权利的总和。对于不动产来说,这种权利是其重要的、不可缺少的一个方面。不动产作为一种财产,它的位置是固定的,正是由于它的有关权利是可以流动的,才使得它能够进入流通领域(市场),得以实现其经济价值。另外,你可以不去占有或使用某一不动产,但你拥有这一不动产的某项权利,你就可以因此而获得一定的收益。因此,不动产权属关系是其财产状况的重要方面。

而且,不动产作为一种财产,从法律意义上讲,财产并不是由物构成的,而是由“人对物的权利”所构成的。物本身不是真正意义上的财产,但构成了财产的基础和物质,只有存在财产客体的物时财产权利才可能产生。当一物客观地、合法地为某人占用时,为满足其个人的使用,因而排斥了所有其他人的权利,那么这种权利是绝对的;当人们对物的控制未达到绝对的程度,那么这种权利便是有限的或是受限制的。

由于不动产本身的特殊性,不动产权利往往是有限的或受限制的。不动产权利在国外通常分为所有权和他项权,其中所有权包括占有权、使用权、收益权、处分权等;他项权包括抵押权、留置权、地役权等。这些权利,即使是在土地私有制国家,往往也都要受到一定的法律限制。这些限制的产生通常是由于规定对财产的地役权,或者由于契约保留,约束等条款限定。如在不动产买卖契约上规定保留卖方的采矿权,木材采伐权,通行权或其他权利等。另外,土地使用者在使用过程中还要受到有关规划限制等。

我国在实行土地使用制度改革以后,土地所有权与使用权分离,构成了比较特殊的产权结构,并规定城市土地属于国家所有,城市郊区和农村土地除由法律规定属于国家所有以外,属于农民集体所有,土地使用权可以同所有权分离,通过出让方式获得的城镇国有土地使用权可依法进行转让、出租、抵押和继承等。因此,《物权法》规定,建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利,有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权,不得损害已设立的用益物权。

(三) 不动产概念的法律界定

实际上前文讨论到不动产权利,已经涉及有关法律对不动产权属的规定,不

动产作为一种财产,各国的法律都不同程度地把它作为重要的讨论对象。如法国民法典对不动产作了如下规定:“一切财产或为动产,或为不动产”,“财产作为不动产,或按其性质,或按其用途,或按其所附着的客体。”“地产及建筑物按其性质为不动产”,“尚未收割的收获物及尚未摘取的树上果实,均为不动产”,“下列权利,按其所附着的客体,为不动产:不动产的用益权,地役权或土地使用权,旨在请求返还不动产的诉权”。日本民法第85条第1款规定:“土地及其定着物为不动产”。我国台湾地区民法第66条也规定:“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《民法通则》未对不动产作出明确具体的规定,但根据最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》第186条规定:“土地,附着于土地的建筑物及其他定着物,建筑物的固定附属设备为不动产”。另外,根据《城市房地产管理法》第2条规定:“本法所称房屋,是指土地上的房屋等建筑物及构筑物;本法所称房地产开发,是指在依据本法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。”因此,不动产在我国法律上主要包括3个方面:

(1)土地:土地按其自然属性不能移动位置,它自身不仅是重要的不动产,而且也构成了其他不动产的前提和基础。就土地范围而言,应不仅限于地面,还包括地下及上空。但法律另有规定的除外,如我国《矿产资源法》第3条规定,“矿产资源属于国家所有。地表及地下的矿产资源的国家所有权,不因其所依附的土地的所有权或者使用权的不同而改变。”

(2)附属于土地的建筑物:建筑物包括地上和地下的各种建筑设施,一般主要是指房屋和其他不能移动位置或移动位置会改变其形态和降低其价值的建筑物。

(3)其他定着物:建筑物的固定附属设备等。

上述从不动产的实体、权利和法律界定三个角度分别讨论了不动产的概念问题,在估价过程中,必须根据具体情况严格区分其概念关系。

二、不动产的特性

掌握不动产的特性,是准确分析不动产价格的基础和前提。因此,这里在讨论完不动产概念的基础上,进一步考察其与一般财产相比所具有的特殊性质。

(一)地理位置的固定性与区位条件的可变性

所谓不动产,就是指那些位置不可移动的财产。首先土地的自然地理位置是固定的,不是以人类的双手所能移动的。固然地震和火山爆发等会引起土地

位置的移动,但是一方面仍是自然力的作用,不是人类的行为所致;另一方面这种移动往往会引起其性质和形状的改变,已经不再是原来的土地或不动产了。地上的建筑物和其他定着物,由于其附着于土地上,土地的固定性,使得它们位置也是固定的,或者由于某种力量引起其位置的改变就会造成其性质和形状的改变,使其不能使用或价值量降低,不能构成原来的不动产。由于不动产具有位置的固定性,不动产效用就严格受到位置的支配,而且进行不动产买卖时,也要到实地观察,不能采取样品交易方式。

不动产的地理位置是固定的,但其在被人类利用过程中所表现出的社会、经济位置,或称区位条件则是可变的。例如,有些地区原为良好的住宅区,因附近建了工厂,以致变成环境污染或过密的居住区,影响居住区的居住条件。相反,有些原为不好的居住区,由于公共设施的兴建而变成优良的居住区,城市内的居住小区改造正体现了这一点。从不动产的经济位置来说,也是可变的,城市内道路和车站的增加或迁移,基本设施的扩建、改建,都会影响市区土地的经济价值和利用效益。

(二)土地面积的不增性与经济上的增值性

土地是自然历史的产物,其总量是不变的、有限的,既不可能增加,也不可能减少。人类的劳动会影响土地的质量,但一般而言对土地的总面积的影响却是极其有限的,甚至是微不足道的。移山填海,扩展陆地,固然是能够办得到的,增加了一定的陆地面积,但从广义的土地来说,整个地球的土地总面积是固定不变的。土地面积的有限性是针对土地总面积而言的,就某一特定用途面积而论则是不断变化的。例如,在一定地区范围内,居住用地的增加,相应的其他某些用地面积就会减少;城市建设用地的增加,农业用地就会减少。

土地的总面积是不变的,而土地的经济价值却具有增值的特性。土地增值是客观存在的,它不仅反映在土地交易中,还反映在土地利用中,只要有人类对土地的利用,作用于土地的活动,往往都会引起土地的增值。例如平整土地、兴修水利、改善交通、扩建城市等大规模的基本建设活动,改善了土地的生产条件和环境条件,提高了土地的利用能力,引起土地的正增值;与此相反,由于对土地的掠夺性经营,导致土地生产能力的下降,引起土地的负增值。同时,作为不动产的土地,由于其位置的固定性和总量的不变性,随着人类的社会活动的发展和经济环境的变化,常常也会引起增值。

(三)土地的永续性和建筑物的折旧

土地的永续性是指土地不因使用而消耗,磨损,乃至灭失。虽然土地会因洪

水或其他自然现象而造成流失,但其绝对量非常微小,大体可认为土地不灭,可供永久性使用。如果进行合理利用,其收益也是永久性的。然而,土地的永续性,并不意味着适宜土地利用的条件,如地貌、气候、土壤、水、空气等不会改变,不会被破坏、污染,恰恰相反,人们只有正确处理同土地的关系,切实注意保护和改良土地,才会实现土地的永续利用。

与土地的永续利用性相比,建筑物在使用过程中则会产生磨损、折旧、乃至报废。因此,不管什么样的人工建筑物,总是有一定的耐用年限的。对建筑物折旧的认识,在不动产估价中具有重要的意义,具体问题将在后文讨论。

(四)土地用途的多样性

土地可作为住宅用地、工业用地、商业用地、交通用地、农业用地、旅游娱乐用地等使用,这就是土地的多用途性。由于土地用途的多样性与土地数量的不增性同时并存,引起不同用途之间的竞争与改变,例如农业用地转变为住宅用地、工业用地、交通用地,又如在一一定的地区既有居住用地,也有林地、农地、工业用地等,这种多用途的并存随处可见。

(五)不动产相邻关系的特殊性

不动产相邻会产生相邻法律关系,而动产相邻不会产生相邻法律关系。相邻关系是指相互毗邻的不动产的所有者、占有者或使用者,对各自不动产行使所有、占有或使用权时,因涉及彼此权益而相互给予便利或接受限制而产生的财产权益上的权利义务关系。如相互毗邻的不动产所有者或使用者,为自己行使权利,而对相邻不动产的使用和通行等,如过水、交通、管线的通过等。这种相邻关系实际上是对相邻不动产的权利构成一种限制。导致相邻关系的原因主要是不动产的位置固定性和永续利用性等。在不动产估价过程中,需充分分析评估对象的各种相邻关系,考察其对不动产权利的影响程度以及对其价值量的影响程度。

第二节 不动产市场

一、不动产市场

不动产市场作为生产要素市场,是市场体系的重要组成部分,同时也是一种较特殊的市场。