



GAODENG ZHIYE JIAOYU FANGDICHAN
JINGYING YU GUJIA ZHUANYE XILIE JIAOCAI

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材



房地产估价 理论与方法

FANGDICHAN GUJIA
LILUN YU FANGFA

主 编 谭善勇
副主编 章鸿雁 麻晓芳
主 审 康小芸 余 相



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>



GAODENG ZHIYE JIAOYU FANGDICHAN
JINGYING YU GUJIA ZHUANYE XILIE JIAOCAI
高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材

房地产估价 理论与方法

FANGDICHAN GUJIA
LILUN YU FANGFA

主 编 谭善勇
副主编 章鸿雁 麻晓芳
参 编 (以姓氏笔画为序)
王江梅 陈永国 魏 旭
主 审 康小芸 余 相

重庆大学出版社

内 容 简 介

本书是高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材之一。全书共10章,第1章和第2章主要介绍房地产、房地产价格以及房地产估价的基础知识;第3章至第8章主要介绍房地产估价的市場法、成本法、收益法、假设开发法、长期趋势法及地价评估方法的相关理论基础与应用技巧;第9章房地产估价作业准备与实施,第10章房地产估价报告撰写与交付,从实际应用的角度阐述了房地产估价作业的具体操作。

本书内容丰富、重点突出、操作性强,各章还配有一定数量的复习思考题,并配有教学ppt及习题参考答案。本书可作为高等职业教育房地产经营与估价、房地产经营与管理、建筑经济与管理、资产评估等专业的教材或参考书,也适合房地产估价从业人士作为自学的参考教材。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与方法/谭善勇主编. —重庆:重庆大学出版社,2007.8

(高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材)

ISBN 978-7-5624-4214-1

I. 房… II. 谭… III. 房地产—价格—评估—中国—高等学校—教材 IV. F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第102954号

高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材 房地产估价理论与方法

主 编 谭善勇

副主编 章鸿雁 麻晓芳

主 审 康小芸 余 相

责任编辑:刘颖果 版式设计:林青山

责任校对:刘雯娜 责任印制:赵 晟

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街174号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023)65102378 65105781

传真:(023)65103686 65105565

网址: <http://www.cqup.com.cn>

邮箱: fxk@cqup.com.cn(市场营销部)

全国新华书店经销

重庆大学建大印刷厂印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:15 字数:302千

2007年8月第1版 2007年8月第1次印刷

印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-4214-1 定价:19.50元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有,请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书,违者必究

编委会

主 任 刘洪玉

副主任 黄正军 王林生

委 员 (按姓氏音序排列)

窦坤芳 范秀兰 郭艳桃 韩国波 胡晓鹃

刘永胜 阮 可 宋子柱 谭善勇 王德起

邢继德 徐 琳 徐圣泉 时 思 杨 晶

尹卫红 余 相 钟光敏 章鸿雁 卓坚红

张一品 周中元

特别鸣谢(排名不分先后)

清华大学建设管理系
重庆大学建设管理与房地产学院
黑龙江建筑职业技术学院
深圳职业技术学院
昆明冶金高等专科学校
洛阳大学
华北科技学院
四川建筑职业技术学院
广东建设职业技术学院
黄冈职业技术学院
浙江建设职业技术学院
东营职业技术学院
首都经贸大学
山东潍坊教育学院
浙江广厦建筑职业技术学院
甘肃建筑职业技术学院
沈阳建筑职业技术学院
北京联合大学
成都九鼎房地产交易评估有限公司
杭州万向职业技术学院
广东白云学院
大连职业技术学院
海口经济职业技术学院
重庆科技学院
温州职业技术学院
重庆鼎新房地产学校
重庆鼎力房地产咨询有限公司

总 序

ZONG XU

房地产业是从事房地产开发、投资、经营、管理与服务的行业,包括:房地产开发经营活动、房地产买卖及租赁活动、房地产经纪与代理活动和房地产管理活动。中国房地产业从20世纪80年代末开始兴起,经过20多年的发展取得了令人瞩目的成就,已经发展成为国民经济的支柱产业。2006年,全国房地产开发投资19382亿元,商品房销售额20510亿元,就业人数超过了450万人。随着中国经济持续增长和城市化进程的进一步加快,以及人们对居住质量要求的进一步提高,中国房地产行业仍然有着巨大的发展潜力。

房地产业的迅猛发展迫切需要大量房地产专业人才。然而,我国高等教育本科院校缺乏房地产专业的设置,使房地产专业人才仍然供不应求。以培养应用型专业人才为己任的高等职业院校,用极大的热情关注着房地产行业的发展。自2004年教育部将高等职业教育房地产专业调整为“房地产经营与估价专业”以来,已经有约60所高等职业院校开设这一专业,争先为房地产行业培养和输送各种应用型专业人才,这在一定程度上缓解了行业发展对人才的需求。许多教育工作者和专业人士,也编辑出版了一系列房地产专业教材和著作,在一定程度上满足了房地产专业职业教育发展的需要。

由于房地产经营与估价专业开设时间不长,至今仍然存在着专业定位不明确、培养目标与实际脱节、课程设置不合理等问题。学科体系和专业课的教学大纲始终处于不断修订、完善的过程中。房地产业的迅速发展,也不断催生了新的投资方式、服务产品和服务模式,出台和完善了各种法律、政策和规章。在这种新的形势下,编写出版一套《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》,以适应房地产职业教育迅速发展和不断提高的需要,就变得十分必要和迫切。重庆大学出版社在广泛调研的基础上,邀请了来自全国20多家高等院校和单位的学者和专家,经过反复研究,决定在2007年秋季陆续推出一套定位准确、理论够用、突出应用、体例新颖、可操作性



强的《高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材》，以适应新形势下高等职业教育房地产经营与估价专业教学的需要。

本套系列教材的开发采用“校企合作”的方式进行。来自教育界、企业界的编委、主编、参编、主审，按照教育部《关于以就业为导向深化职业教育改革若干意见》提出的“高等职业教育应以服务为宗旨，以就业为导向，走产学研结合的发展道路”的精神，结合各自熟悉的领域，优势互补，大胆尝试，严把质量关，共同探究确定系列教材的框架体系、教材间的衔接、编写大纲和知识要点等，并由经验丰富的“双师型教师”和业界专家负责大纲和书稿的审定。旨在使学生通过本系列教材的学习，掌握房地产经营与估价专业的基本理论和专业知识，熟悉房地产经营与估价业务的实际操作方法与技能，真正成为应用型、技能型的专业人才。

本系列教材可以供高等职业教育应用型本科和专科学生使用，也可以作为房地产相关从业人员的参考用书。

中国房地产业方兴未艾，高等职业教育紧密结合经济发展需求不断向行业输送专业应用型人才，任重道远。我们有理由相信，在高等院校与房地产业的紧密合作和共同努力下，房地产专业的学科建设将取得丰硕成果和不断进步。高等职业教育将通过为房地产业不断输送优质专业人才，为我国房地产业的持续健康发展做出自己的贡献。

刘洪玉

清华大学房地产研究所所长、教授

中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长

2007年7月于清华

前 言

QIAN YAN

随着社会主义市场经济体制的建立和不断完善,我国的房地产业也非常快速地成长起来。在这个过程中,房地产估价在人们的生产生活、社会商业活动以及政府管理中施加的影响和发挥的作用也越来越突出。为了维护房地产估价相关各方的利益,保证政府对房地产估价行业本身及相关社会经济活动的有效管理,促进房地产估价行业的健康发展,国家建立了房地产估价师职业资格认证制度。这个制度建立以来,通过国家注册房地产估价师考试获得注册房地产估价师资格的人员已经达到2万多人。随着市场经济和房地产业的进一步发展,房地产估价师的队伍必将继续扩大,而且市场对了解或掌握房地产估价理论与方法的人士需求也越来越多。这就对既具有一定理论深度,又具备较强操作性的教材提出了要求。

基于此,重庆大学出版社组织策划了高等职业教育房地产经营与估价专业系列教材。本书作为系列教材的核心教材之一,其编写从开始到结束都受到出版社和教材编写组的高度重视:一是邀请了几位既具有多年教学经验又具有丰富估价实践经验的人员组成编写队伍;二是充分与其他相关教材主编交流沟通,多次修改完善教材编写提纲,力求把最新、最实用的知识纳入其中;三是要求各位编者深入学习国家《房地产估价规范》,特别指定编写组成员参考中国注册房地产估价师考试指导教材《房地产估价理论与方法》,力求书稿内容与现行国家标准保持一致,与国家注册房地产估价师考试权威教材没有矛盾或冲突;四是在教材编写过程中,要求编写组成员坚持针对性、实用性的原则,力求将房地产估价理论与实用技巧充分结合起来,强调理论与实践的融合统一。特别需要指出的是,我们非常荣幸地请来了注册国际房地产专家(CIPS)、美国注册商业(房地产)投资师(CCIM)、注册房地产估价师、注册土地估价师、国家《房地产估价规范》主要起草者之一、北京中锐行房地产评估有限公司董事长、总经理康小芸女士担任本教材的主审。同时,我们也邀请了成都九鼎房地产交易评估有限公司总经理余相担任主审,这对本书的顺利完成也是一个极大地促进。



本书由谭善勇担任主编,负责提纲编写、组织协调、提出修改意见和统稿工作。副主编由章鸿雁和麻晓芳担任。各章编写分工如下:第1章由首都经贸大学谭善勇编写;第2章北京搜房资讯有限公司王江梅编写;第3章、第4章由温州职业技术学院麻晓芳编写;第5章由首都经贸大学谭善勇、魏旭编写;第6章、第7章由山东德州科技职业学院陈永国编写;第8章、第9章、第10章由广东建设职业技术学院章鸿雁编写。书稿第3稿完成后,由主编进行了全面的增删修改并最后定稿。周勇、王江梅、魏旭、葛晶4位同志在统稿过程中,也做了一些协助工作。

本书编写过程中,参阅了很多资料,在此向有关著作的作者表示衷心感谢。重庆大学出版社为本书的出版做了大量工作,也谨表我们的谢意!

房地产估价理论性及操作性都很强,涉及社会经济学科的各个方面,房地产估价行业又是一个不断发展、完善的行业,因此,要把房地产估价教材编写得完美无缺是很难做到的,我们仅能以负责的态度尽心尽力。编者水平所限,本书难免存在疏漏、不当或错误之处,恳请读者批评指正。

谭善勇

2007年4月

目 录

MU LU

第1章 房地产与房地产价格	1
1.1 房地产的全面认识	1
1.2 房地产价格及其特征与类型	11
1.3 房地产价格的影响因素分析	20
本章小结	26
复习思考题	27
第2章 房地产估价及其要素	28
2.1 房地产估价阐释	28
2.2 房地产估价基本原则	37
2.3 房地产估价专业人员与机构	46
本章小结	51
复习思考题	52
第3章 房地产估价方法——市场法	53
3.1 市场比较法基本原理	53
3.2 可比实例的搜集与选取	56
3.3 可比实例成交价格的处理	61
3.4 比准价格的综合估算与求取	71
3.5 市场法估价总结与应用实例	74
本章小结	84
复习思考题	84
第4章 房地产估价方法——成本法	86
4.1 成本法基本原理	86
4.2 房屋重新购建价格估算	90



4.3 房屋建筑物折旧估算	96
4.4 成本法估价总结与应用实例	107
本章小结	111
复习思考题	112
第5章 房地产估价方法——收益法	113
5.1 收益法基本原理	113
5.2 房地产净收益及其估算	117
5.3 报酬率、资本化率及收益乘数的确定	125
5.4 房地产收益价格的估算	131
5.5 收益法估价总结与应用实例	142
本章小结	147
复习思考题	148
第6章 房地产估价方法——假设开发法	150
6.1 假设开发法基本原理	150
6.2 假设开发法操作步骤及内容	154
6.3 假设开发法估价总结与应用实例	158
本章小结	164
复习思考题	165
第7章 房地产估价方法——长期趋势法	166
7.1 长期趋势法基本原理	166
7.2 平均增减趋势法原理与应用	168
7.3 移动平均法的原理与应用	171
7.4 数学曲线拟合法原理与应用	175
本章小结	177
复习思考题	178
第8章 地价评估原理与方法	180
8.1 地价评估原理	180
8.2 土地估价的路线价法	185
8.3 基准地价修正法	191
本章小结	196
复习思考题	197
第9章 房地产估价作业准备与实施	198
9.1 确定估价对象房地产	198
9.2 拟订房地产估价作业方案	202
9.3 全面认识估价对象房地产	205

9.4 实施估价对象房地产的具体估价计算	207
本章小结	210
复习思考题	210
第10章 房地产估价报告撰写与交付	211
10.1 房地产估价报告写作要素构成	211
10.2 房地产估价报告的格式与内容	214
10.3 房地产估价报告的撰写与审读	218
10.4 房地产估价报告交付及后续工作	220
本章小结	222
复习思考题	222
附录 常用 Excel 函数简介	223
参考文献	227

第 1 章

房地产与房地产价格



【本章导读】

目前,房地产估价已成为我国市场经济不可或缺的一部分。一般认为,房地产估价或房地产价格评估,简单地说,就是以房地产为对象,对其在市场上可以实现的真实、客观、合理的价格所做的估计、推测与判断。学习房地产估价,首先要对房地产及房地产价格有一个正确的认识。通过本章的学习,应了解房地产的基本概念与分类;熟悉房地产的特性以及房地产价格的概念、特征与类型;掌握房地产价格的各种影响因素。

1.1 房地产的全面认识

1.1.1 房地产及其存在形态

1) 房地产的基本界定

(1) 房地产的定义

房地产的定义有多种。国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)^①认为,所谓房地产是指“土地、建筑物及其他地上定着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。”

^① 中华人民共和国建设部. 房地产估价规范(GB/T 50291—1999)[S]. 北京:中国建筑工业出版社,1999.



其中,土地是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间;建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件以及建筑设备等组成的整体物,包括构筑物和房屋。它是土地的定着物之一;其他定着物,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,或者虽然可以在物理上分离,但分离的代价较高,经济上不划算,或者分离会给土地、建筑物的价值或使用价值带来损害的物。如为提高土地或建筑物的使用价值与功能而种植的树木、草皮以及人工花园、假山、水池、栅栏等。对于不影响土地或建筑物使用功能的物,如在土地上临时搭建的帐篷等则不属于房地产的范畴。

(2) 房地产与不动产、地产、房产、物业的区别

• 房地产(real estate, real property) real estate 是指 land 加上永久定着在其中、其上、其下的人工改良物,如构筑物和房屋;real property 是指 real estate 加上与其有关的各种权益,包括权利、利益和收益;land 是指地球的表面及下达地心、上达无限天空的空间,包括永久定着在地球表面之中、之上、之下的自然物,如树和水。

• 不动产(real property, unmovable property) 不动产是指土地及土地的定着物。严格而言,不动产的含义要比房地产广泛,它不仅包括房地产的内涵,而且还包括其他各种不可移动或者移动会带来功能的破坏或不经济的财产,如道路、桥梁等。

• 地产(estate) 一般认为地产是指法律上认可的土地产权和资产的总称。

• 房产(buildings) 房产是指定着于土地上的建筑物及其附属设施及相应的权益。

• 物业(real estate property) 港澳地区对房地产的专门用语。在港澳地区,物业通常是指单元性地产,如一栋住宅、一个住宅小区、一栋写字楼等。

当然,如果从房和地不可分的属性来看,地产、房产、房地产、不动产以及物业的概念可理解是相同或相似的。国际上这几个词基本上也是通用的,都是指房和地一体的房地产。

2) 房地产估价中对房地产的理解

一宗房地产首先是一定时间状态上的房地产。所谓房地产在时间上的状态,是指房地产是什么时间点或时间段的房地产,即房地产是过去的、现在的还是将来的。不同的时间点或时间段对应着相应的不同市场状况及其发展趋势,也对应着相应的、不同的市场价格水平。所以,从房地产估价的角度出发,首先应该明确房地产的时间状态。在这个基础上,完整的理解房地产的含义,还需要从实物、权益及区位 3 大方面着手。

(1) 房地产的实物

实物是房地产中看得见、摸得着的部分,如建筑物的结构、设备、装修、外观,土地的形状,基础设施完备程度、平整程度等。房地产实物可以分为 3 个方面:房地产有

形实体、房地产实体的质量以及房地产实体的功能。其中,房地产有形实体主要是指建筑物的外观、装修情况以及土地的平整程度等;房地产实体的质量是指房地产的施工质量、建材质量以及整体的坚固程度;房地产实体的功能则是指房地产的使用性质,如是写字楼还是住宅,空间布局,住宅的户型等。

(2) 房地产的权益

房地产权益是指房地产中无形的、看不见、摸不着的部分,包括权利、利益和收益3个方面。房地产权益是以其权利为基础由法律设定的各种权利(包括各自权能及范围界定)、受到各种限制的权利(如用途限制)以及享有这些权利所能获得的利益或收益构成的。

房地产权益是房地产中最重要的部分,是由国家制定的法律、法规来保障的。其中房地产的权利主要有所有权、使用权、抵押权、租赁权、地役权、空间利用权等。

- **所有权** 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** 目前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、收益和部分处分的权利。

- **租赁权** 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** 抵押权是指债权人对债务人或者第三人不转移占有而作为债权担保的房地产,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。

- **地役权** 地役权是指土地所有权人或土地使用权人为使用自己土地的便利而使用他人土地的权利,最典型的地役权是在他人土地上通行的权利(称为通行权)。

- **空间利用权** 空间利用权是指房地产权利人在法律规定的范围内,利用地表上下一定范围内的空间并排除他人干涉的权利。

物质实体是权益的载体,也是房地产价值或价格的基础,而最终体现房地产价值的是其权益。同一物质实体的估价对象房地产,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。当然,如果两宗权益状况相同的房地产其实物状况不同,则其价值或价格也可能有很大的不同。

(3) 房地产的区位

房地产的区位是指房地产的空间位置,即该宗房地产处于哪个国家、哪个地区、哪个城市、哪个区县、哪个具体的地点以及周围的具体环境等。具体说,一宗房地产的区位是指该宗房地产宏观上的位置以及微观上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。它通常包括3个方面:

- ①该宗房地产的地理坐标位置,如该宗房地产位于哪个城市。

- ②该宗房地产与重要地区、重要场所的距离及可达性或便捷性。例如,河北石家庄市的某房地产与首都北京的距离、与石家庄市中心、机场、火车站、汽车站、政府机



关、某大型医院等的距离,以及从该宗房地产去往机场等其他地方的便捷性和从机场等其他地方到达该宗房地产的可及性。

③该宗房地产周围的环境景观与配套设施等,包括该房地产所在地区的声誉状况、治安好坏、学校数量与质量、办公或商业或居住氛围、服务设施等。

房地产区位有自然地理位置区位、交通地理位置区位和社会经济地理区位之分。也就是说,区位是自然地理区位、交通地理区位和社会经济地理区位在空间地域上有机结合的具体表现。不同的区位能够给房地产持有者带来不同的机会和收益。两宗实物和权益状况相同的房地产,如果区位不同,价值可能有很大的不同。非常明显,好区位的房地产有较高的价格,差区位的房地产有较低的价格。

目前,在某宗房地产所处国家、地区、城市既定的情况下,最常见、最简单的是用与重要场所的距离来衡量区位的好坏。距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离3种。由于路况、交通管制等问题以及人们对时间观念的改变,人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

3) 房地产的存在形态及其深入认识

房地产有3种存在形态,即土地、建筑物和房地合一(简称为房地)。

(1) 土地

土地在现实房地产估价中包含2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,但估价只要求评估土地部分的价值,这种情况下可将其设想为是没有建筑物的空地,在对土地估价时,不包含该土地范围内的建筑物价格。

从房地产估价的角度来考虑,对一宗土地的基本认识主要包括下列几个方面:

- 名称 如几号地、某某地等。
- 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。
- 面积大小 指某宗土地的“边界”所围绕的平面范围,它是法律确认的面积。

例如,政府出让土地使用权的地块,其范围通常是按照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。对土地面积要从总占地面积、红线用地面积、市政代征地面积、集中绿地代征地面积几个方面来认识。

- 四至 即东南西北4个方位的描述。

• 形状 通常用图(如宗地图或规划图、建筑总平面图)来说明。土地形状包括矩形、梯形、三角形等规则形状,也包括一些不规则的形状。

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

- 周围环境与景观 如区域大气、水、噪声的污染程度。人文景观和自然景观的

情况如何等。周围环境、景观通常用图片来说明。

- **利用现状** 法定用途和实际用途的情况,土地之上有无建筑物和其他附着物,建筑物、附着物的使用寿命情况,是否需要拆除等。

- **生熟程度** 土地的生熟程度即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)以及“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)。

- **地质、水文和气象条件** 如土地的承载力;附近沟渠、河流、江湖等的污染情况;土地所在地区的风力、气温、湿度、降水量等。

- **规划限制条件** 包括土地用途,建筑高度,容积率,覆盖率,建筑后退红线距离,建筑间距,绿地率,交通出入口方位,停车泊位,建筑体量、体型、色彩,地面标高等。

- **权属状况** 例如,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;是否为共有;产权是否有争议;是否为临时用地;是否属于违法占地等。

(2) 建筑物

建筑物包括房屋和构筑物 2 大类。房屋是指有基础、墙、顶、门、窗、柱、梁,供人居住或做储藏等其他用途的建筑物,包括住宅、商业房、工业房、仓储房、办公房、学校、医院、体育馆等各种用房;构筑物则是指人们一般不能直接在内进行生产或生活活动的建筑物,如水塔、烟囱、桥梁、水坝等。

从房地产估价的角度看,可以从以下几个方面认识建筑物:

- **名称** 如某某大厦、某某小区、某某酒店等。
- **坐落位置** 即建筑物所处区域、城市以及具体地点,可以从国家、地区、邻里直至地点这样由大到小的顺序或层面来认识。

- **外观和风格** 外观是否美观,豪华程度如何,是欧式风格还是中式风格等。

- **面积大小** 包括占地面积、建筑面积、使用面积、套内面积、居住面积、营业面积、可出租面积等。

- **层数和高度** 房屋建筑按层数和高度分为低层建筑、多层建筑和高层建筑。住宅通常是按层数划分的:1~3层为低层,4~6层为多层,7~9层为中高层,10层以上为高层,30层以上为超高层。公共建筑及综合性建筑通常是按建筑总高度来划分的,总高度高于24m的为高层(单层建筑除外),高于100m为超高层。

- **具体用途** 建筑物的主要用途有居住、商业、工业、办公等。

- **建筑结构** 如按承重构件所用材料可分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结