



全国高等职业教育房地产系列规划教材·房地产经营与估价专业

房 地 产

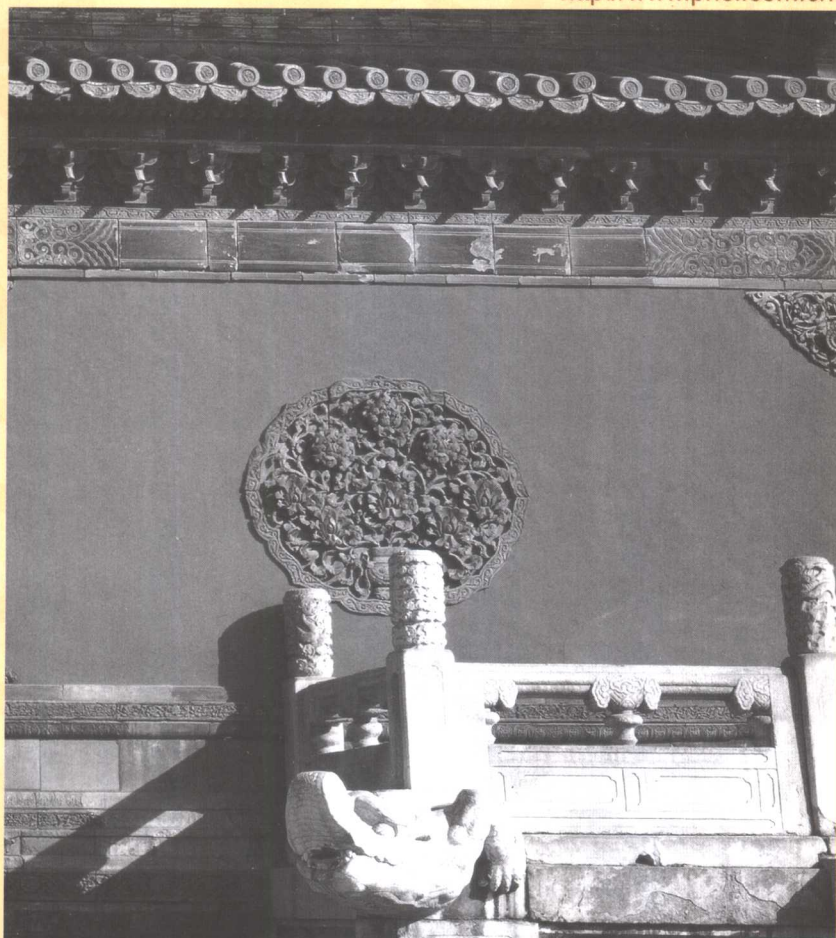
估 价 方 法 与 实 务



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY

主 编 彭希乔
副主编 周成学

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



全国高等职业教育房地产系列规划教材·房地产经营与估价专业

房地产估价方法与实务

彭希乔 主 编

周成学 副主编

電子工業出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

本书主要是以房地产估价岗位所需要的知识与技能为基础而编写的。在一定的职业能力分析基础上,围绕课程能力标准,形成教材内容体系,是基于“能力本位”高等职业教育课程改革的教材。

全书共三篇(11章)。首先系统地介绍了房地产估价的基础知识,然后根据房地产价格形成的基本思路详细介绍了目前常用的估价方法,如市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等,并详细阐述了估价作业方案制定、估价信息收集、估价报告写作和典型目的的房地产估价。

本书可作为高等职业学校的教材,也可供房地产估价、房地产开发与管理专业人员参考。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价方法与实务 / 彭希乔主编. —北京: 电子工业出版社, 2007.9

(全国高等职业教育房地产系列规划教材·房地产经营与估价专业)

ISBN 978-7-121-04179-2

I. 房… II. 彭… 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(2007)第 132659 号

策划编辑: 张云怡

责任编辑: 宋兆武

印 刷: 北京市通州大中印刷厂

装 订: 三河市万和装订厂

出版发行: 电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本: 787×980 1/16 印张: 20.25 字数: 440 千字

印 次: 2007 年 9 月第 1 次印刷

印 数: 4 000 册 定价: 29.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题, 请向购买书店调换。若书店售缺, 请与本社发行部联系, 联系及邮购电话: (010) 88254888。

质量投诉请发邮件至 zltz@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线: (010) 88258888。

序

中国房地产业从20世纪80年代初起步至今已经发展了近30年,最近的一个发展期是1998年至今的八九年发展最快并已成为国民经济的支柱产业和主导产业。房地产属周期性发展行业,在世界各国都有其周期性发展的规律。近几年房地产业带动了中国的重化工业,使中国经济的增长带动了世界经济的增长。

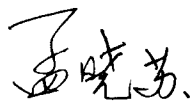
在我国从事房地产领域的高等专业人才较为欠缺。高等职业院校在培养房地产人才方面肩负着不可替代的任务。发展房地产业高等职业教育是完善房地产教育多层次的需要,也是满足对房地产人才需求多样化的需要。该系列房地产规划教材涵盖“房地产经营与估价”和“物业管理”两个专业方向。在编写过程中注重专业内部的关联性,以就业为导向、以应用为目的、以够用为度,加强针对性和实践性,是一套强调理论与实践相结合的房地产专业的高职高专系列教材。

编者们的编写思路定位于培养“技能型”人才的目标上。教材围绕技术应用能力这条主线来设计学生的知识、能力、素质结构,加强学生的基本实践能力与操作技能、专业技术应用能力与专业技能、综合实践能力与综合技能,从而引导学生积极思考和实践,让学生主动参与,培养学生分析、解决实际问题的能力,使理论与实践更好地结合。教材中有丰富的案例,数据均采用近年的最新数据。

对于房地产各专业的毕业生来说,除具备“高素质、复合型”的特点外,还要求持证上岗。本系列教材与执业资格证书的标准有效衔接,按照行业最新标准编写,同时兼顾执业资格证书的标准。力求在教材体系方面有所创新,顺应人才培养模式的变化,以行业企业的人才需求为导向。

此系列教材不仅是我国高等职业教育房地产专业的最新教材,而且对于从事房地产、物业管理培训的从业人员和学员,也是一套具有指导价值的系列参考书。希望此套教材的出版和使用,能为培养优秀的房地产专业人才起到积极的推动作用。

中国房地产开发集团理事长
中国企业联合会、中国企业家协会执行副会长



2007年4月

前 言

当前,我国房地产业迅速发展,房地产市场日趋完善,无论房地产开发、经营、融资,还是选房购房,都需要大量的信息咨询、市场研究和投资决策服务,尤其是房地产估价服务。科学公允的房地产估价,不仅能为房地产交易提供科学的价值尺度,而且能有效地推进房地产交易业务的顺利进行。如今,我国的房地产估价业务在房地产抵押贷款、城市房屋拆迁补偿、房地产转让、房地产课税、房地产保险等方面发挥了越来越重要的作用,保障房地产市场持续健康运行。

本书以房地产估价岗位或岗位群所需的知识、技能与态度为依据进行内容的设计和编写,在一定职业能力分析的基础上,确定并围绕课程能力标准,开发形成了教材的内容体系,是基于“能力本位”高等职业教育课程改革的教材,可以使学习人员更快地掌握从事该职业的技能和本领。

本书分为三篇共 11 章。第一篇,从房地产的基本特性出发,结合我国房地产估价的实际情况,系统介绍了房地产估价的基础理论知识;第二篇,根据房地产价格形成的基本思路,详细介绍了目前常用的估价方法,如市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等;第三篇,估价实务篇,详细阐述了估价作业方案制定、估价信息收集、估价报告写作和典型目的的房地产估价。本书充分考虑了“够用性、实用性、应用性”的原则,知识覆盖面广。与市面上其他的《房地产估价》教材相比,全书最大的特色是包含了大量的估价实务知识,如估价报告写作、改错、典型目的的房地产的估价及丰富的估价报告案例等。

本书在参照国内有关资料的基础上,由具有多年房地产估价课程教学经验的高校教师和房地产估价机构的房地产估价师共同编写而成。本书由湖南铁道职业技术学院彭希乔担任主编,负责全书的修改定稿工作,并编写了第 3~7 章和第 10 章;周成学担任副主编,编写了第 8、9、11 章;柳玲编写第 1 章;周庆编写第 2 章。

在本书的编写过程中,参考了书后所列出的主要参考文献,并对一些有价值的内容加以引用,在此对相关作者致以谢意。

本书可作为高校房地产、国土资源管理、物业管理、建筑工程、工程管理等专业的教材,也可供房地产估价、房地产开发与管理专业人员等参考使用。

由于作者水平有限,错误和不当之处在所难免,敬请读者不吝批评指正。

彭希乔

2007 年 4 月

目 录

第一篇 房地产估价基础知识	(1)
第1章 房地产和房地产价格	(2)
1.1 房地产的概念	(2)
1.1.1 房地产的定义	(2)
1.1.2 房地产的基本内涵	(3)
1.2 房地产的特性和类型	(6)
1.2.1 房地产的特性	(6)
1.2.2 房地产的类型	(8)
1.3 房地产价格	(9)
1.3.1 房地产价格的含义和形成条件	(9)
1.3.2 房地产价格的分类	(10)
1.4 影响房地产价格的因素	(15)
1.4.1 一般因素	(15)
1.4.2 区域因素	(19)
1.4.3 自身因素	(19)
本章小结	(21)
思考与练习题	(22)
第2章 房地产估价	(23)
2.1 房地产估价概述	(23)
2.1.1 房地产估价的概念	(23)
2.1.2 房地产估价的必要性	(25)
2.1.3 房地产估价行业发展状况简介	(26)
2.2 房地产估价原则	(27)
2.2.1 合法原则	(27)
2.2.2 最高最佳使用原则	(29)
2.2.3 替代原则	(30)
2.2.4 估价时点原则	(30)
2.2.5 公平原则	(32)
2.3 房地产估价程序	(32)
2.3.1 获取估价业务	(32)
2.3.2 受理估价委托	(33)

2.3.3	拟定估价作业方案	(33)
2.3.4	收集估价所需资料	(33)
2.3.5	实地查勘估价对象	(33)
2.3.6	选定估价方法并测算	(34)
2.3.7	确定估价结果	(34)
2.3.8	撰写估价报告	(34)
2.3.9	审核估价报告	(35)
2.3.10	出具估价报告	(35)
2.3.11	估价资料归档	(35)
2.4	房地产估价师执业资格制度	(36)
2.4.1	房地产估价师执业资格考试	(36)
2.4.2	房地产估价师的权利和义务	(37)
2.4.3	房地产估价服务收费	(38)
	本章小结	(39)
	思考与练习题	(39)
第二篇	房地产估价方法	(41)
第3章	市场比较法	(42)
3.1	市场比较法简介	(42)
3.1.1	市场比较法的定义	(42)
3.1.2	市场比较法的理论依据	(43)
3.1.3	市场比较法的适用条件和适用对象	(43)
3.1.4	市场比较法的操作步骤	(43)
3.2	选择可比实例	(44)
3.2.1	交易实例的收集	(44)
3.2.2	选取可比实例	(46)
3.3	建立价格可比基础	(48)
3.3.1	统一付款方式	(48)
3.3.2	统一采用单价	(48)
3.3.3	统一币种和货币单位	(49)
3.3.4	统一面积内涵	(49)
3.3.5	统一面积单位	(49)
3.4	各项修正计算	(50)
3.4.1	交易情况修正计算	(50)
3.4.2	交易日期修正计算	(53)
3.4.3	房地产状况修正计算	(55)

3.4.4 综合修正计算	(58)
3.5 市场比较法运用举例	(60)
本章小结	(63)
思考与练习题	(64)
第4章 收益法	(66)
4.1 收益法的基本原理	(66)
4.1.1 收益法的概念	(66)
4.1.2 收益法的理论依据	(66)
4.1.3 收益法的适用范围与优缺点	(67)
4.1.4 收益法的操作步骤	(67)
4.2 收益法的计算公式	(68)
4.2.1 收益法的一般公式	(68)
4.2.2 净收益每年不变的公式	(69)
4.2.3 净收益在前若干年有变化的公式	(71)
4.2.4 预知未来若干年后房地产价格的公式	(72)
4.2.5 净收益按一定数额递增和递减的公式	(73)
4.2.6 净收益按一定比率递增和递减的公式	(74)
4.3 净收益的求取	(75)
4.3.1 净收益的计算公式	(75)
4.3.2 不同类型房地产的净收益求取	(76)
4.3.3 求取净收益应注意的事项	(77)
4.3.4 净收益流模式	(78)
4.3.5 收益年限的确定	(79)
4.4 资本化率的求取	(80)
4.4.1 资本化率的内涵	(80)
4.4.2 资本化率的求取方法	(80)
4.4.3 资本化率的种类	(82)
4.5 收益法运用举例	(83)
本章小结	(86)
思考与练习题	(87)
第5章 成本法	(88)
5.1 成本法的基本原理	(88)
5.1.1 成本法的概念	(88)
5.1.2 成本法的理论依据	(88)
5.1.3 成本法的适用范围与局限性	(89)

5.1.4	成本法的操作步骤	(90)
5.2	新开发土地的成本法估价	(90)
5.2.1	计算公式	(90)
5.2.2	新开发土地价格的构成	(91)
5.2.3	新开发区宗地价格评估	(93)
5.3	新开发房地产的成本法估价	(94)
5.3.1	计算公式	(94)
5.3.2	新开发房地产价格的构成	(94)
5.3.3	新开发房地产价格评估	(95)
5.4	旧房地产的成本法估价	(96)
5.4.1	计算公式	(96)
5.4.2	重新购建价格	(96)
5.4.3	建筑物折旧	(101)
5.5	成本法运用举例	(105)
	本章小结	(108)
	思考与练习题	(108)
第6章	假设开发法	(110)
6.1	假设开发法的基本原理	(110)
6.1.1	假设开发法的概念	(110)
6.1.2	假设开发法的理论依据	(110)
6.1.3	假设开发法的适用范围和运用条件	(111)
6.1.4	假设开发法的操作步骤	(112)
6.1.5	假设开发法的其他用途	(112)
6.2	假设开发法的计算公式与估价方法	(113)
6.2.1	假设开发法的计算公式	(113)
6.2.2	假设开发法的估价方法	(114)
6.3	假设开发法运用举例	(116)
	本章小结	(118)
	思考与练习题	(119)
第7章	其他估价方法	(120)
7.1	长期趋势法	(120)
7.1.1	长期趋势法的基本原理	(120)
7.1.2	长期趋势法估价的具体方法	(121)
7.2	路线价法	(125)
7.2.1	路线价法的基本原理	(125)

7.2.2	路线价法的操作过程	(126)
7.2.3	路线价法的应用举例	(128)
7.3	基准地价修正法	(133)
7.3.1	基准地价的含义	(133)
7.3.2	基准地价的主要作用	(133)
7.3.3	城市基准地价评估的方法和步骤	(134)
7.3.4	基准地价修正法	(135)
7.3.5	基准地价修正法的应用举例	(136)
7.4	建筑物地价分摊	(138)
7.4.1	建筑物地价分摊的意义	(138)
7.4.2	建筑物地价分摊的方法	(139)
	本章小结	(140)
	思考与练习题	(141)
第三篇	房地产估价实务	(143)
第8章	估价作业方案制定	(144)
8.1	估价技术路线设计	(144)
8.1.1	估价技术路线的含义和作用	(144)
8.1.2	估价技术路线与估价方法的关系	(145)
8.1.3	确定估价技术路线应注意的内容	(146)
8.1.4	估价技术路线确定过程及案例	(148)
8.2	估价作业方案拟定	(150)
8.2.1	估价作业方案内容	(150)
8.2.2	编制方案方法及案例	(152)
	本章小结	(156)
	思考与练习题	(157)
第9章	估价信息收集	(158)
9.1	收集估价资料	(158)
9.1.1	估价所需资料	(158)
9.1.2	列出资料清单	(159)
9.2	估价信息的调查与统计	(162)
9.2.1	估价数据信息的采集、检验和整理	(162)
9.2.2	估价信息调查步骤	(164)
9.2.3	估价信息统计方法	(167)
9.3	估价对象实地查勘	(169)
9.3.1	实地查勘内容和方法	(169)

9.3.2 实地查勘举例	(171)
本章小结	(180)
思考与练习题	(180)
第10章 房地产估价报告	(181)
10.1 房地产估价报告概述	(181)
10.1.1 房地产估价报告的要求	(181)
10.1.2 房地产估价报告的写作原则	(182)
10.1.3 房地产估价报告的基本内容	(183)
10.1.4 房地产估价职业道德	(183)
10.2 房地产估价报告规范格式	(184)
10.2.1 封面	(184)
10.2.2 目录	(184)
10.2.3 致委托人函	(184)
10.2.4 估价师声明	(185)
10.2.5 估价的假设和限制条件	(185)
10.2.6 估价结果报告	(185)
10.2.7 估价技术报告	(186)
10.2.8 附件	(187)
10.3 房地产估价报告常见错误分析	(210)
10.3.1 房地产估价报告查错步骤	(210)
10.3.2 房地产估价评估报告常见错误	(211)
10.4 房地产估价报告改错举例	(213)
本章小结	(225)
思考与练习题	(225)
第11章 典型目的的房地产估价	(231)
11.1 房地产抵押价值评估	(231)
11.1.1 房地产抵押估价概述	(231)
11.1.2 房地产抵押估价举例	(234)
11.2 房地产转让价格评估	(245)
11.3 房地产拆迁评估	(247)
11.3.1 房地产拆迁估价概述	(247)
11.3.2 房地产拆迁估价举例	(250)
11.4 房地产保险估价	(258)
11.4.1 房地产保险估价概述	(258)
11.4.2 房地产保险估价举例	(260)

11.5 房地产纠纷估价	(262)
11.5.1 房地产纠纷估价概述	(262)
11.5.2 房地产纠纷估价举例	(263)
本章小结	(280)
思考与练习题	(280)
附录 A 中华人民共和国国家标准房地产估价规范	(282)
附录 B 《城市房屋拆迁估价指导意见》	(299)
附件 C 土地估价报告(表格式)规范格式	(302)
参考文献	(310)

第一篇 房地产估价基础 知识



第1章 房地产和房地产价格



【学习要求】

了解房地产的定义及实物、权益、区位的概念；

熟悉土地和建筑物的内涵；

了解房地产的特性及分类方式；

熟悉房地产价格的分类；

掌握影响房地产价格的因素。

【能力目标】

利用土地和建筑物包含的内容收集土地和建筑物的交易成交资料；

能够根据房地产的不同分类采用不同的估价方法进行估价；

会计算房地产单价、楼面地价及补地价等房地产价格；

会利用房地产价格的影响因素修正估价结果。

1.1 房地产的概念

1.1.1 房地产的定义

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是实物、权益、区位三者的综合体。

1. 土地

土地是指地球的表面及其上下一定范围内的空间。具体到一宗土地的范围可分为3层：

- (1) 地面；
- (2) 地面以上一定范围内的空间（简称地上空间）；
- (3) 地面以下一定范围内的空间（简称地下空间）。

一宗土地的地面范围，是指在地球表面上该宗土地的“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地块各界限点钉桩、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。地上空间具体由规划部门通过高度限制来体现，地下空间受建筑技术和经济效益的限制。



2. 建筑物

建筑物是指经人工建筑而成的,由建筑材料、建筑配件和设备(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。构筑物是指房屋以外的建筑物,人们一般不直接在其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。

3. 地上定着物

地上定着物是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不能分离,或者虽然可以分离,但是分离后会不经济,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者使土地、建筑物的价值明显受到损害的物体。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,以及在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等都属于房地产。而在地上临时搭建的帐篷、戏台等则不属于房地产。

4. 房地产的实物、权益和区位

(1) 实物。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、装饰装修及土地的形状、地形等。房地产的实物可以进一步分为有形的实体、质量和功能三个方面。

(2) 权益。权益包括权利、利益和收益。例如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典当权、地役权、相邻关系等。

权益在价值决定中很重要。例如,某房屋的产权是完全产权还是部分产权(如在现实中,有商品房、经济适用住房、以房改成本价购买的住房、以房改标准价购买的住房等),价值就有很大的差异。所以,两宗实物状况相同的房地产,如果权益不同,价值可能有很大的不同。

(3) 区位。区位是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系,除了地理坐标位置,还包括可及性,与其他地方往来的便捷性,与重要场所(如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同行业等)的距离,周围环境、景观,在城市或区域中的地位等。其中,距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离之分。现在,人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。如果区位不同,房地产的价值可能有很大的不同。

1.1.2 房地产的基本内涵

在房地产估价活动中,建立对房地产准确的基本认识,对于价格评估的正确性、合理性是非常重要的。



1. 土地的基本内涵

(1) 坐落。包括所处的区域和具体地点,可从国家、地区、城市、邻里、地点 5 个方面由宏观到具体地认识。

(2) 面积。依法确认的面积,通常以平方米(m^2)表示。

(3) 形状。通常用图(如宗地图)来说明。形状规则的土地一般价值较高。

(4) 四至。对其描述的顺序最好为东、南、西、北,描述为东至、南至、西至、北至。

(5) 地势。包括地势高低、自然排水状况、被洪水淹没的可能性等。

(6) 周围环境、景观。随着人们生活水平的提高及对生活质量要求的提高,加上城市土地环境、景观资源的稀缺,周围环境和景观的好坏对房地产价格的影响越来越明显。

(7) 利用现状。包括现状用途、土地上有无建筑物及其他附着物。如果有建筑物及其他附着物,还需要进一步了解该建筑物及其他附着物的情况。

(8) 产权状况。由于土地权利的种类和内容均能影响其价值,因此,进行房地产估价应特别注意调查了解土地权利状况。在中国大陆目前的土地制度下,主要需要了解如下情况: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。

(9) 地质和水文状况。包括地基的承载力、地下水位的深度等,其对土地利用的成本会构成较大影响,从而影响价格。

(10) 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”是指路通、水通、电通和场地平整;“五通一平”通常是指具备了道路、给水、排水(包括雨水、污水)、电力、通信等设施或条件及场地平整;“七通一平”一般是指具备了道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施或条件及场地平整。基础设施的完备程度和土地平整程度如何,对土地的价格影响很大。

(11) 土地使用管制。对于城市建设用地,土地使用管制即为城市规划限制条件,主要包括:土地用途,建筑高度,容积率,建筑密度,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程度),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,停车泊位,建筑体量、体型、色彩,地面标高,以及其他要求。

上述城市规划限制条件可通过下列文件了解:规划要点,规划设计条件通知书,审定设计方案通知书,建设用地规划许可证,建设工程规划许可证。

2. 建筑物的基本内涵

(1) 坐落。建筑物的用途、档次、规模与建筑物的坐落是否配置协调,对于房地产价格



的影响是不容忽视的。

(2) 面积。包括建筑面积、套内建筑面积、使用面积、其他面积。如果是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的面积等。

(3) 层数和高度。通常按照层数或高度, 将建筑物分为低层建筑、多层建筑、高层建筑和超高层建筑。

(4) 结构。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。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。

(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和性能。

(6) 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。

(7) 公共配套设施完备程度。公共配套设施是指小区内各种非营利性公共配套设施, 主要包括托儿所、幼儿园、变电室、居委会等, 或建筑物周边的公共配套设施是否较完善, 例如, 周边是否有医院、邮电局、银行、超市、菜市场等。

(8) 平面布置。包括平面图、户型图等, 其好坏是根据人们的认可程度来决定的, 并且会发生变化。

(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) 维修、保养情况及完损程度。了解维修、保养情况及完损程度, 主要了解地基的稳定性、沉降情况(沉降是否均匀及其程度)等。

(12) 利用现状。包括不同用途的面积分配和楼层分布。

(13) 产权状况。在中国大陆, 建筑物与土地的所有制不同, 土地全部都是公有的, 建筑物可以归私人所有。建筑物的所有权除了独立、共有, 还有区分所有。其中, 共有又分为按份共有和共同共有。法律规定, 转让共有的房地产时, 需经其他共有人书面同意。区分所有是以建筑物的某一特定部分为客体而成立的房地产所有权形式, 是一种复合性的权利, 由专有部分的所有权、共用部分的持份权(该部分为建筑物各专有部分的所有人之间按份共有)和因共同关系所产生的成员权构成。

另外, 要了解是完全产权还是部分产权; 是否已出租(已出租的房屋再转让时要受原租约的限制); 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; 是否为临时建筑; 是否属于违法建筑。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, 例如, 在有限期土地使用权的土地上建造的房屋所有权, 实际上也是有限期的。

(14) 其他。例如, 通风、采光、隔音、隔振、隔热、层高和物业管理(因为完善的物业管理是保持及提高房地产价值的一个重要因素)。如果为建筑物的某一部分, 例如, 一“套”或一“单元”、“单位”, 还需要了解其所处的楼层、朝向; 新建的房屋, 还需要了解其工程质

