



21世纪土建学科专业“十三五”规划新教材

任务引领、项目驱动型新教材

房地产估价



主 编 高立兵 赵 卉

天津出版传媒集团



天津科学技术出版社

21 世纪土建学科专业“十三五”规划新教材
任务引领、项目驱动型新教材

房地产估价

主 编 高立兵 赵 卉

本书结合高等高专培养应用型人才的要求，理论与实际相结合，注重系统性和实用性，力求做到概念清晰、重点突出、由浅入深、由基本理论到实践方法，循序渐进地掌握相关知识，力求做到概念清晰、重点突出、由浅入深、由基本理论到实践方法，循序渐进地掌握相关知识，力求做到概念清晰、重点突出、由浅入深、由基本理论到实践方法，循序渐进地掌握相关知识。

由于编者学识、水平所限

天津出版传媒集团
天津科学技术出版社

编 著 人 赵 卉

天津出版传媒集团

(天津出版传媒集团)

天津出版传媒集团

天津出版传媒集团

天津出版传媒集团

天津出版传媒集团

天津出版传媒集团

天津出版传媒集团

天津出版传媒集团

天津出版传媒集团

内容提要

本书采用任务驱动式教学模式编写。全书共分为8个项目,主要包括房地产与房地产价格概述、房地产估价概述、市场比较法、收益估价法、成本估价法、假设开发法、其他估价方法、房地产估价程序与估价报告等内容。

本书可作为高等院校房地产类、建筑管理类、土建类相关专业教材,也可作为函授和高自考辅导用书,还可供房地产估价人员、建筑管理人员工作时参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价 / 高立兵, 赵卉主编. —天津: 天津科学技术出版社, 2015. 5

ISBN 978 - 7 - 5308 - 9826 - 0

I. ①房… II. ①高… ②赵… III. ①房地产价格—估价—研究 IV. ①F293. 35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 114014 号

责任编辑: 吴 颀

责任印制: 王 莹

天津出版传媒集团

 天津科学技术出版社出版

出版人: 蔡 颀

天津市西康路 35 号 邮编 300051

电话(022)23332390(编辑室)

网址: www.tjkjcs.com.cn

新华书店经销

北京增富印务有限公司印刷

开本 889 × 1194 1/16 印张 10 字数 300 000

2015 年 6 月第 1 版第 1 次印刷

定价: 39.80 元

目录

CONTENTS

项目一 房地产与房地产价格概述	1
任务一 房地产的概念与特性	1
任务二 房地产价格	11
任务三 房地产价格的影响因素	23
项目二 房地产估价概述	32
任务一 房地产估价的概念	32
任务二 房地产估价的理论基础	34
任务三 房地产估价师的职业道德	37
任务四 房地产估价的原则	38
任务五 房地产估价的意义	40
项目三 市场比较法	45
任务一 市场比较法的基本原理	45
任务二 搜集交易实例和筛选可比实例	47
任务三 求取比准价格	49
任务四 案例分析	58
项目四 收益法估价	68
任务一 收益法的基本原理	68
任务二 收益法的计算公式	69
任务三 净收益的求取	73
任务四 报酬率的求取	77
任务五 投资组合技术和剩余技术	78
任务六 收益法案例分析	79
项目五 成本估价法	85
任务一 成本估价法的基本原理	85
任务二 成本估价法的基本公式	86
任务三 重新购建价格	88
任务四 建筑物的折旧	90
任务五 成本法案例分析	95

项目六 假设开发法	101
任务一 假设开发法的概念与基本原理	101
任务二 假设开发法的基本公式	103
任务三 现金流量折现法和传统方法	106
任务四 假设开发法的各项求取	110
任务五 假设开发法的综合利用	112
项目七 其他估价方法	117
任务一 路线价法	117
任务二 城镇基准地价评估和基准地价修正法	125
任务三 补地价的测算	127
任务四 高层建筑地价分摊	127
任务五 长期趋势法	130
项目八 房地产估价程序与估价报告	134
任务一 房地产价格评估的程序	134
任务二 房地产估价报告	145
参考文献	154

项目一 房地产与房地产价格概述

学习目标

- 了解房地产的相关概念以及房地产的特性、种类
- 掌握房地产价格的构成和制定方法
- 理解房地产价格的影响因素

教学方法

- 任务驱动法

任务一 房地产的概念与特性

一、房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及其他土地定着物，是实物、权益、区位三者的结合体。要理解房地产的概念，一方面要弄清楚什么是土地、建筑物和其他土地定着物，另一方面还要弄清楚什么是房地产的实物、权益和区位。

1. 土地、建筑物和其他土地定着物的含义

(1) 土地的含义。

有关土地，有许多不同的认识和定义，最典型的是下列三种。

①土地是指田地、地面，即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。马克思认为：“经济学上所说的土地是指未经人的帮助而自然存在的一切劳动对象。”英国著名经济学家马歇尔认为：“土地是指大自然为了帮助人类，在陆地、海上、空气、光和热各方面所赠予的物质和力量。”公认的土地经济学之父、地产学术研究的鼻祖伊利认为：“经济学家所使用的土地这个词，指的是自然的各种力量，或自然资源。它的意义不仅是指土地的表面，因为它还包括地面上下的东西”，“经济学上的土地是侧重于大自然所赋予的东西”。

人们对土地的不同认识和定义，主要不是因为他们之间的认识程度的深浅，而是因为其生产、生活等活动的不同需要，或者研究目的和学科的不同。农民可以把土地仅视为耕作的田地，一般城市居民可以把土地看成是栖息、娱乐的场地，地学工作者可以把土地当作自然综合体，经济学家可以用土地去概括一切区别于劳动和资本的自然资源。

对于房地产估价来说，土地不是平面的，而是一个三维立体空间，具体是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。

一宗土地的地表范围是指该宗土地在地表上的“边界”所围合的区域。这个“边界”是以权属界线组成的封闭曲线。土地在实物上为连绵无垠之物，本无范围可言，但在实际生活中人为地在地表上进行

“划野分疆”，使土地形成了一块一块，或一宗一宗，也使土地有了界址、四至、面积和形状。例如，政府出让土地使用权的地块，其范围通常是按照标有界址点坐标的建设用地红线图，由城市规划管理部门或者土地管理部门，在地块各转点钉桩、埋设混凝土界桩或界石，并放线来确认，形状为封闭多边形，面积大小依照水平投影面积计算。

一宗土地的地上空间范围，从理论上讲，是指从该宗土地的地表边界向上延伸到无限天空的空间；地下空间范围，从理论上讲，是指从该宗土地的地表边界呈锥形向下延伸到地心的空间。例如，《牛津法律大辞典》写道：“一般而言，土地所有权的效力及于土地的上空和地表下面直至地球中心的底土。”但是，在现代的法律规定中，土地所有权的上下空间范围已不再是“上穷天空，下尽地心”，而是“除法律有限制外，于其行使有利益的范围”，“如他人的干涉无碍其所有权之行使，不得予以排除”。通常，地上空间的高度以飞机的飞行高度为限，地下空间的深度以人类的能力所及为限。例如，现代立法都规定，飞行器飞越土地所有权人的土地上空不构成非法侵入。另外，地下资源、埋藏物等可以出售、出租或者以法律规定等方式而属于地表所有权人以外的其他人。

(2) 建筑物的含义。

建筑物是一种地上定着物，有广义和狭义两种含义。广义的建筑物既包括房屋，也包括构筑物。狭义的建筑物主要是指房屋，不包括构筑物。在房地产估价中，一般将建筑物作广义理解，将建筑物定义为人工建造的供人们进行生产、生活等活动的房屋或场所，包括房屋和构筑物两大类。其中，房屋是指有基础、墙、顶、门、窗，起着遮风避雨、保温隔热、抵御野兽或他人侵袭等作用，供人们居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的建筑物，一般是由建筑材料、建筑构配件和设备（如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通信、防灾等设备）等组成的空间场所。构筑物是指人们一般不直接在里面进行生产和生活活动的建筑物，如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

值得指出的是，由于特殊的需要或者约定俗成，目前不同的领域对建筑物、房屋的范围有不同的界定，特别是与房地产估价密切相关的建筑领域和会计领域。其中，建筑领域多将建筑物与构筑物并列，建筑物不包括构筑物。会计领域多将房屋与建筑物并列，建筑物不包括房屋。《中华人民共和国城市房地产管理法》把房屋定义为包括建筑物及构筑物。因此，本书中除涉及有关法律、法规等规定时应依照其特定的含义理解外，对建筑物、房屋、构筑物三者含义的界定是：三者都是人工建筑而成的物，其中建筑物的范围最大，包括房屋和构筑物。房屋和构筑物是同一层次的，它们之间的区别主要有以下两点。

①人们是否直接在里面进行生产或生活活动。人们通常直接在里面进行生产或生活活动的，一般为房屋；人们通常不直接在里面进行生产或生活活动的，一般为构筑物。

②是否有门、窗、顶盖。有门、窗、顶盖的，一般为房屋；没有门、窗、顶盖的，一般为构筑物。当然，有时对于亭子、宝塔、栈桥之类的建筑物，称其为房屋似乎不妥，称其为构筑物似乎也不妥，一般只好直呼其为建筑物。

(3) 其他土地定着物的含义。

其他土地定着物是指建筑物以外的土地定着物，也称为其他土地附着物、附属物，是指附属于或结合于土地或建筑物，从而构成土地或建筑物的一部分，应随着土地或建筑物的转移而一同转移的物。

其他土地定着物与土地、建筑物在物理上不可分离，或者虽然可以在物理上分离，但是这种分离是不经济的，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、建筑物的价值受到明显损害。例如，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，建造在地上的围墙、假山、水池，种植在地上的树木、花草等。仅仅是放进土地或者建筑物中，置于土地或者建筑物的表面，或者与土地、建筑物毗连者，则不属于其他土地定着物。例如，摆放在房屋内的家具、电器，挂在墙上的画，在地上临时搭建的帐篷、戏台等，不属于其他土地定着物。在实际房地产估价中，估价对象的范围如果不包含属于房地产范畴的其他土地定着物的，应逐一列举说明，未做说明的，应理解为在估价对象的范围内；如果包含房地产以外财产的，也应逐一列举说明，未做说明的，应理解为不在估价对象的范围内。

在现实中,其他土地定着物往往被视为土地或建筑物的构成或附属部分,因此,本书通常把房地产简化为包括土地和建筑物两大部分。

2. 实物、权益和区位的含义

(1) 房地产实物的含义。

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、地势、地质、基础设施条件(如道路、给排水、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施的完备程度)、平整程度。

房地产实物可进一步分为有形的实体、该实体的质量、该实体组合完成的功能等方面。以一幢房屋为例,有形的实体,就该房屋的建筑结构而言,是指它是砖木结构的,还是砖混结构或钢筋混凝土结构的;实体的质量,假如该房屋为砖木结构,则实体的质量是指它是采用什么质量的砖和木材建造的,或者其施工质量如何;组合完成的功能,假如该房屋为砖木结构并采用相同质量的砖和木材以及在相同的施工质量的情况下,则组合完成的功能是指它的空间布局如何,例如,住宅的户型(套型)如何。

(2) 房地产权益的含义。

房地产的权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,是基于房地产实物而衍生出来的权利(rights)、利益(interests)和收益(benefits)。房地产权益以房地产权利为基础,包括如下几个方面。

①房地产的各种权利,例如,所有权、土地使用权、地役权、抵押权、租赁权等。

②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着多种房地产权利,例如,设立了抵押权、租赁权的房屋所有权或土地使用权。

③受到房地产权利以外的各种因素限制的房地产权利,例如,城市规划对房地产用途、建筑容积率的限制,房地产被人民法院查封而使其受到限制。

④房地产的额外利益或收益,例如,屋顶或外墙面可出售或出租给广告公司做广告获得收入。

目前,我国房地产权利的种类主要有所有权、土地使用权、地役权、抵押权和租赁权。房地产所有权是指房地产所有权人对自己的房地产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。房地产所有权可分为单独所有、共有及建筑物区分所有权。单独所有是指房地产由一个单位、个人享有所有权。共有是指房地产由两个以上单位、个人共同享有所有权。共有又分为按份共有和共同共有。按份共有人对共有的房地产按照其份额享有所有权;共同共有人对共有的房地产共同享有所有权。建筑物区分所有权是指业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分,享有共有和共同管理的权利。建筑物区分所有权可以说是一种复合型的权利,由专有部分的所有权(该部分通常为独有,但也可能为共有,这种共有是该专有部分的共有人之间的共有)、专有部分以外的共有部分的持份权(该部分为建筑物各专有部分的所有权人之间按份共有)和因共同关系所产生的成员权构成。例如,商品住宅中,入户门以内属于单独所有;楼梯间属于共同所有;该住宅的土地使用权可以按建筑面积持份,并享有持份权,室外部分的公共设施,因共同关系构成成员权。

土地使用权是指土地使用权人依法对国有土地或者集体土地享有占有、使用、收益和部分处分的权利。土地使用权又分为如下几个方面。

①建设用地使用权——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。建设用地使用权又可分为出让土地使用权、划拨土地使用权、临时用地土地使用权。

②宅基地使用权——宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利,有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

③土地承包经营权——土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利,有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

建设用地使用权实质上是利用空间的权利,可称为空间利用权或空间权。《中华人民共和国物权法》第136条规定:“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。”因此,一宗土地的空间,

可以分割为很多个三维立体“空间块”，分别成为独立的“物”，可以分别出让、转让等。例如，国家在出让建设用地使用权时，可以将受让人对空间享有的权利通过出让土地的四至、建筑物的高度和深度加以确定，而确定范围之外的空间仍然属于国家，国家可以将其用于公共用途或者另行出让。比如，同一块土地地下 10m 至地上 80m 的建设用地使用权出让给甲公司建造写字楼，地下 20m 至地下 40m 的建设用地使用权出让给乙公司建造商场。更常见、更典型的是“没有分摊的土地面积”的建设用地使用权，例如，某个地面为公共绿地或者公园的地下商场，某个建造在公共道路、公共汽车停车场或者火车站上的商场、写字楼等。与此相似，取得一定空间范围的建设用地使用权人，也可能将其空间中的部分空间分割出来，转让、租赁给他人或者以此作价入股等，从而使该被分割出来的部分空间具有了独立的经济价值。例如，建设用地使用权人在符合城市规划等要求的情况下，可将其屋顶（也称为楼顶、屋盖）出售给他人加盖房屋，或者作为合作条件与出资加盖房屋的一方分享加盖完成后的房屋，将屋顶或外墙面出售或者出租给广告公司做广告，允许他人在自己使用的土地之下建造地下停车场，等等。

地役权是指房地产所有权人或土地使用权人按照合同约定，利用他人的房地产，以提高自己的房地产的效益的权利。上述他人的房地产为供役地，自己的房地产为需役地。最典型的地役权是在他人的土地上通行的权利，这种地役权有时被称为通行权。

抵押权是指债务人或者第三人不转移房地产的占有，将该房地产作为债权的担保，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权依照法律的规定以该房地产折价或者以拍卖、变卖该房地产所得的价款优先受偿。

房地产租赁权是指以支付租金的方式从房屋所有权人或土地使用权人那里获得的占有和使用房地产的权利。例如，房屋承租人与出租人签订了一个租赁期限为 10 年的房屋租赁合同，从而就取得了该房屋 10 年期限的租赁权。

上述权利中，租赁权属于债权，其余属于物权。债权是债权人要求债务人作为或者不作为的权利，不能要求与其债权债务关系无关的人作为或者不作为。物权是指权利人对特定的物享有直接支配和排他的权利。在特定的房地产上，既有物权又有债权的，优先保护物权；有两个以上物权的，优先保护先设立的物权，但法律另有规定的除外。在物权中，所有权属于自物权，其余属于他物权。自物权是对自己的物依法享有的权利。他物权是在他人的物上依法享有的权利，是对所有权的限制。在他物权中，土地使用权、地役权属于用益物权，抵押权属于担保物权。用益物权是在他人的物上依法享有占有、使用和收益的权利。担保物权是就他人的担保物依法享有优先受偿的权利。

在不同类型的资产中，实物和权益对价值的影响是不同的。

①一般的有形资产主要是实物的价值，即主要是实物的好坏决定着价值的高低，如珠宝玉石、机器设备、家具等。

②一般的无形资产主要是权益的价值。如著作权（版权）、专利权、专有技术、商标专用权、特许权、商誉、有价证券（股票、债券）等，通常不具有实物形态，有的虽然依附在某种实物上，但该实物本身的好坏对其价值影响不大，甚至可以忽略不计。

③房地产的实物和权益在价值决定中都很重要。例如，一幢房屋，其价值既受建筑结构、设备、装饰装修、完损程度等实物状况的影响，又受产权是否完整等权益状况的影响。比如，该房屋是合法建筑还是违法、违章建筑，或者其产权是完全产权还是部分产权，价值就有很大的差异。因此，两宗实物状况相同的房地产，如果权益状况不同，价值就可能有很大的不同；反之，两宗权益状况相同的房地产，如果实物状况不同，价值也可能有很大的不同。

（3）房地产区位的含义。

区位原本是房地产的外在因素，因为房地产不可移动而内在化了，成为房地产的重要组成部分。房地产的区位（location）是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系，包括位置、交通、环境景观、外部配套设施等方面。

一宗房地产的位置是指该宗房地产所在的地方，包括坐落——坐落的具体地点（如门牌号等），方

位——在所在地（如城市、十字路口等）中的方位，距离——与重要场所（如市中心、汽车站、火车站、机场、港口、码头、政府机关、同行业、工作地、居住地等）的距离，朝向——建筑物的正门或房间的窗户等正对着的方向，楼层——当为整幢建筑物中的某层、某套时，所处的楼层。

一宗房地产的交通是指进出该宗房地产的方便程度——通达性，具体分为从其他地方到达该宗房地产的可及性和从该宗房地产去往其他地方的便捷性。为了更好地衡量和描述一宗房地产的交通，一般用“可及性”表达由“外”到“内”——“进来”的方便程度，用“便捷性”表达由“内”到“外”——“出去”的方便程度。某些房地产由于受单行道、道路隔离带、立交桥、人行天桥、交通出入口方位等的影响，其由外到内的方便程度与由内到外的方便程度是不同的。

一宗房地产的环境景观是指该宗房地产周围的自然环境、人文环境和景观。其中，人文环境包括该宗房地产所在地区的声誉、居民特征（如职业、素质）、治安状况（如犯罪率）、相邻房地产的利用状况（如用途）等。

一宗房地产的外部配套设施是指该宗房地产外部的基础设施和公共服务设施。基础设施一般是指道路、给排水、电力、燃气、热力、电信、有线电视等设施。公共服务设施也称为公共设施、公共配套设施，一般是指教育（如幼儿园、中小学）、医疗卫生（如医院）、文化体育（如文化活动中心）、社区服务（如居委会）、市政公用等非营业性设施。

虽然任何资产在某一时刻都有一个具体的位置。但是，由于房地产不可移动，其位置固定不变，而其他资产可以移动，其位置能够随时改变。因此，区位对价值的决定作用几乎是房地产所独有的（不排除相同的商品在不同的购物环境中的售价不同）。“Location, Location and Location”是西方房地产投资的名言，即“第一是区位，第二是区位，第三还是区位”。当然，区位并不能代表房地产的一切，但它强调了区位对房地产的极端重要性——你能够改变房地产，除了区位以外的任何东西，但一般不能改变房地产的区位，这就是区位为何如此重要的原因。两宗实物和权益状况相同的房地产，如果它们的位置、交通、环境景观、外部配套设施等区位状况不同，价值可能有很大的不同。

3. 房地产的其他名称

(1) 不动产。

在法律中，通常将财产或物分为不动产和动产两大类，例如，《中华人民共和国物权法》第2条规定：“本法所称物，包括不动产和动产。”《法国民法典》第516条规定：“一切财产，或为动产，或为不动产。”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，像牲畜、家禽和家具、器物之类，属于动产；反之，像土地、房屋等不可移动的财产，属于不动产。关于不动产的定义及其范围，《中华人民共和国担保法》第92条的规定是：“本法所称不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”《日本民法典》第86条的规定是：“土地及其定着物为不动产”。《意大利民法典》第812条的规定是：“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。”

(2) 物业。

中国香港地区通常使用“物业”这个词，把房地产估价称为物业估值或物业估价。香港所讲的物业实质上是房地产，仅叫法不同。香港的“物业”一词是从英国的property一词翻译过来的。在英国，property也是指房地产。此外，值得指出的是，香港通常还把房地产称为地产，其地产、物业、楼宇、房地产等用语经常混用。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”，并把其中的“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。英语中的land（土地）、real estate 和 real property 是三个相互联系、含义越来越宽的术语。

①land 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。强调自然属性。

②real estate 是指 land 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。强调自然属性和人工物混合属性。

③real 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、real estate、real property 三者的关系可简要概括为：

land = 土地自身；real estate = 土地 + 土地上的人工物；real property = 土地 + 土地上的人工物 + 权益；real estate 和 real property 虽然有上述严格区分，但在一般情况下经常是相互通用、不加以区分的，大多使用 real estate 一词。

4. 房地产的基本存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分，但并不意味着只有土地与建筑物合在一起时才被称为房地产，单纯的土地或者单纯的建筑物都属于房地产，是房地产的一种存在形态。归纳起来，房地产有土地、建筑物、房地三种基本存在形态。

(1) 土地形态。

土地形态的最简单情况是一块没有建筑物的空地。即使土地上有建筑物，有时根据需要或者按照有关规定，应将土地单独看待，只评估其中的土地价值。例如，为征收土地税费或者确定转让、出租、抵押划拨土地使用权的房地产，按规定应当补交的土地使用权出让金数额。此时，就需要单独评估土地的价值。对于有建筑物的土地，在具体估价中如果单独看待土地，有两种做法：一是无视建筑物的存在，即将其设想为无建筑物的空地；二是考虑建筑物存在对土地价值的影响。

(2) 建筑物形态。

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，但有时根据需要或者按照有关规定，应把它单独看待，只评估其中的建筑物价值。例如，在房地产投保火灾险时评估其保险价值，灾害发生后评估其损失，通常只单独评估建筑物的价值。在具体估价中如何单独看待建筑物，有两种做法：一是无视土地的存在，即将其设想为“空中楼阁”；二是考虑土地存在对建筑物价值的影响。

上述土地与建筑物合在一起时，需要单独或者分别评估其中的土地价值或建筑物价值，在评估土地价值时不考虑建筑物的影响，或者在评估建筑物价值时不考虑土地的影响，纯粹将土地视为空地或者将建筑物视为“空中楼阁”的估价，称为“独立估价”；如果在评估土地价值时考虑建筑物的影响，或者在评估建筑物价值时考虑土地的影响的估价，则称为“部分估价”。至于在估价时是否考虑以及如何考虑建筑物对土地价值的影响，或者土地对建筑物价值的影响，将在估价原则中论述。

(3) 房地形态。

房地形态即实物形态上土地与建筑物合在一起，并在估价时也把它们作为一个整体来看待。

目前，社会上对房地产的用词尚不规范，同一用词可能含义不同，不同的用词可能含义相同，从而很容易引起误解。为明了起见，本书主要使用“房地产”、“土地”、“建筑物”和“房地”这几个关键词，它们的含义分别如下。

①房地产：可指土地，也可指建筑物，还可指土地与建筑物的综合体，即它可能是土地，也可能是建筑物，还可能是土地与建筑物的综合体。

②土地：仅指土地部分，如说土地价值时，此价值不包含该土地上的建筑物的价值。

③建筑物：仅指建筑物部分，如说建筑物价值时，此价值不包含该建筑物占用范围内的土地的价值。

④房地：专指土地与建筑物的综合体，如说房地价值时，此价值既包含建筑物的价值，也包含该建筑物占用范围内的土地的价值；或者说，此价值既包含土地的价值，也包含该土地上的建筑物的价值。

还需要说明的是，人们通常使用“地上建筑物”这一概念，其含义一般是指土地范围内的所有建筑物，既包括建筑物的地上部分，也包括建筑物的地下部分。但有时根据需要，将建筑物真正的地上部分与地下部分分开。因此，要注意根据上下文的内容判定其具体所指，在实际估价中同样要注意这个问题。

5. 房地产含义的总结

对上述有关房地产含义的内容可以归纳如下：房地产有不动产、物业等不同的名称。房地产包括土地、建筑物和其他地上定着物三个部分，同时又是实物、权益和区位的“三位一体”；对房地产的实物还可以从有形的实体、该实体的质量以及该实体组合完成的功能三个方面进行认识。房地产有土地、建筑物、房地三种基本存在形态。土地是一个包含地表、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。

二、房地产的特性

房地产与其他经济物品，包括房地产市场与其他经济物品市场，房地产价格与其他经济物品价格，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，从事房地产估价还应对房地产的特性有正确、全面、深入的认识。

房地产包括土地、建筑物和其他土地定着物，其中，土地是大自然的产物，人工生产不出来，并且是永存的；建筑物和其他地上定着物为人工所建造，它固定在土地上。因此，房地产的特性主要取决于土地的特性，是以土地的特性为基础的。从房地产估价和把握房地产价值的角度来看，房地产的特性主要有：不可移动、独一无二、寿命长久、数量有限、价值量大、难以变现、用途多样、相互影响、易受限制和保值增值十个特性。

1. 不可移动性

不可移动性又称为位置固定性、不动性、非移动性，是房地产最重要的一个特性，也是房地产区别于其他财产的主要特征。对于股票、债券、黄金、古玩以及其他有形或无形的财产来说，如果持有人所在地没有交易市场，那么他可以很容易地将其拿到其他有此类交易市场的地方去进行交易。然而，房地产就截然不同了，它不仅受到地区经济的束缚，还受到其周围环境的影响。

土地上的土壤、沙石等虽然可以移动、搬走，但是作为立体空间、完整意义上的土地，其空间位置是固定的，不能移动。建筑物由于“扎根”在土地之中，其空间位置通常也是固定的，不能移动。当然，为了城市道路建设和保护古建筑等，有时也需要对建筑物进行整体迁移。建筑物被整体迁移的情况极为少见，被迁移的建筑物数量相对于现存建筑物的数量也是微不足道的，而且这种整体迁移的耗费很大，往往是不得已而为之，且多为很短距离的移动。建筑物被拆除的情况倒是比较常见，但建筑物被拆除后就不是建筑物了，或是被还原成建筑材料，或是变成了废物。

由于不可移动，每宗房地产的日照、环境景观、与其他地方（如市中心）的距离、对外交通、外部配套设施等均处于相对稳定的状态，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，使得不同房地产之间有区位优势之分。同时值得指出的是，房地产的不可移动主要是其自然地理位置固定不变，房地产的社会经济位置在经过一段时间之后可能会发生变化。这是因为环境景观状况、对外交通、外部配套设施等均可以影响房地产的社会经济位置，而这些通常随着城市建设与发展等而发生变化。

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，并要受制于其所在的空间环境（当地的制度、政策、社会经济发展状况及邻里关系等），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，从产地或者供给过剩、价格较低的地区运送到供给相对短缺或需求相对旺盛、价格较高的地区。因此，我们无法把房地产价格较低地区的房地产搬到房地产价格较高的地区去，从而房地产市场不是一个全国性市场，更不是一个全球性市场，而是一个地区性市场（城市房地产一般可视为一个城市是一个市场），其供求状况、价格水平及价格走势等都是地区性的，在不同地区之间可能不同，甚至是反向的。

2. 独一无二性

独一无二性又称异质性、个别性、独特性。房地产的不可移动性派生出了其独一无二的特性，房地产不像工厂生产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。即使两处的建筑物一模一样，但由于坐落的位置、朝向、地势、周围环境、景观等的不同，

这两宗房地产实质上也是不同的。

房地产的独一无二性,使得不同房地产之间不能实现完全替代,难以出现相同房地产的大量供给,从而房地产市场不能实现完全竞争,房地产价格千差万别,并容易受交易者的个别因素的影响。此外,房地产交易难以采取样品交易的方式(即使是新建的商品房有样板房、样板间、位置图、平面图等),而应到实地观察、体验,房地产估价也应对估价对象进行按地查看。

值得指出的是,房地产尽管有独一无二的特性,但是一些房地产之间仍然有一定程度的替代性,从而彼此存在一定程度的竞争,在价格上也有一定程度的牵制。房地产估价的替代原则及估价方法之一的市场法正是基于此。

3. 寿命长久性

房地产的寿命长久性又称耐久性,对于土地而言,称为不可毁灭性、永续性。尽管土地可能塌陷、被洪水淹没或者荒漠化等,但它在地球表面所标明的场所,作为空间是永存的。实际上,人们对土地只要给予适当的保护,土地的生产力或利用价值一般不会丧失,能够一次又一次地被反复利用。因此,可以说土地具有不可毁灭性(也称为永续性)。而其他物品,都会在使用中磨损,经过一定期限或者较长久的使用之后,最终会报废,丧失使用价值。建筑物的寿命一般也很长久(可达数十年甚至上百),可以长期使用,其使用寿命主要受其经济寿命的制约。也就是当使用和维护建筑物所能带来的利益低于其所需支付的成本时,建筑物不再具有保留价值。另一方面,如果能更有效地利用土地或者能更好地实现土地的经济价值,则也有拆除建筑物的必要。

房地产由于寿命长久的特征,可以给其占用者带来持续不断的利益。但需要指出的是,从具体占用者的角度来看,土地在某些情况下是有寿命的,特别是通过出让方式取得的建设用地使用权是有使用期限的。目前,建设用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。以出让方式取得建设用地使用权的,转让房地产后,受让人的使用期限不得超过原出让合同约定的使用期限减去原土地使用者已经使用期限后的剩余期限。建设用地使用权期间届满的,除了住宅建设用地使用权自动续期之外,非住宅建设用地使用权人未申请续期,或者虽然申请续期但未获批准的,建设用地使用权由国家无偿收回。对此规定的认识在房地产估价上具有重要的意义。例如,坐落位置很好、建筑物状况也很好的房地产,可能由于土地使用期限较短而价值较低。另外,对于耕地来说,如果采用某种会破坏土壤肥力的方式耕作,或不注意环境保护,土地也有“毁灭”的可能。

4. 数量有限性

数量有限性又称供给的相对有限性。土地是大自然的产物,人工生产不出来,地表面积基本上是固定不变的。因此,土地总量不仅有限,而且面积不能增加。土地的这一特性被称为面积不增性。但是对于狭义的土地(可用的陆地)来说,如果地价高到一定的程度,可以吸引人们移山填海或者将荒漠改造为良田,从而“创造”出可用的土地来。中国香港、澳门地区和日本、新加坡等国家,都有填海造地的大量实例。即使如此,这种“造地”的数量相对于现存土地的数量来说是微不足道的。由于土地供给有限,在土地上,特别是好位置的土地上,可建造的建筑物数量也是有限的。

房地产的数量有限性,使得房地产具有独占性。一定位置、特别是好位置的房地产被人占用之后,占用者可以获得生产或生活的场所,享受特定的光、热、空气、雨水和风景(如海水、阳光、沙滩),或可以支配相关的自然资源和生产力。在市场经济中,除了占用者之外,他人除非支付相当的代价,否则无法享有。

进一步来看,房地产数量有限性的本质不在于土地的总量有限和面积不能增加。目前,相对于人类的需要来说,土地总量还是较丰富的,关键在于房地产的不可移动特性造成的房地产供给不能集中于一处(这是房地产供给与一般物品供给的最主要区别)。要增加房地产供给,一是向更远的平面方向发展,将来投入使用的土地转化、开发为人类使用的房地产;二是向更高的空间方向发展,例如,增加建筑高度、建筑密度和容积率。但这些又要受到交通等基础设施条件(包括容量)、环境、城市规划、建筑技

术、资金等的制约。

5. 价值高大性

与一般物品相比,房地产不仅单位价值高,而且总体价值大。从单位价值高方面来看,每平方米土地或每平方米建筑面积房屋的价格,少则数千元,多则数万元,繁华商业地段经常有“寸土寸金”之说。从总体价值大来看,房地产不可以按照平方米之类的小单位零星消费,必须有一定的规模(面积),因此,可供利用的一块土地或者一套住房的价值,比一件家具或者一台电视机的价值要大得多。对于普通居民来说,其一生的积蓄甚至都难以买得起一套普通商品住宅,更不用说数百万元的一幢别墅,上千万元甚至上亿元的一座商场了。

6. 难以变现性

房地产难以变现性也称为变现能力弱、流动性差。变现能力是指在没有过多损失的情况下,将非现金资产转换为现金的速度。凡是能够随时、迅速转换为现金且没有损失或者损失较小的,称为变现能力强;反之,称为变现能力弱。

房地产由于具有价值高大性、不可移动性和独一无二性等特征,加上交易手续较复杂、交易税费较多等原因,使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生,一旦需要买卖,通常需要经过一个合理的较长时间才能完成。例如,需要数月甚至一两年才能找到合适的买者,讨价还价的时间一般也较长。因此,房地产与存款、股票、债券、黄金等相比,流动性较差。当房地产权利人急需而不得不将房地产快速转换为现金时,只有以相当幅度的降价为代价才能实现;有时即使做了相当幅度的降价,可能在短期内也找不到合适的买者(注意:这里讲的是相当幅度的降价,没有讲无限制的降价。从理论上讲,没有卖不出去的商品,只有卖不出去的价格。只要价格低到一定程度,总会有人购买)。当然,有时可以采取房地产抵押或典当的办法来解决变卖房地产过程中遇到的难以变现的问题。

不同类型的房地产在不同的房地产市场状况下变现能力是有所不同的。影响某宗房地产变现能力的因素主要如下。

①该宗房地产的通用性。所谓通用性,通俗地说就是是否常见、是否普遍使用。一般来说,通用性越差,如用途越专业化的房地产,使用者的范围越窄,越不容易找到买者,变现能力越弱。例如,厂房比住宅的变现能力弱;厂房中,特殊厂房比标准厂房的变现能力弱。

②该宗房地产的独立使用性。所谓独立使用性,通俗地讲就是能否单独地使用而不受限制。例如,某个单位大院内或工厂区内的一幢房屋的独立使用性就不好,如果大门封闭,就难以出入。一般来说,独立使用性越差的房地产,越妨碍房地产的使用,变现能力越弱。

③该宗房地产的价值大小。一般来说,价值越大的房地产,所需的资金越多,越不容易找到买者,变现能力越弱。例如,大型商场比小店铺的变现能力弱。

④该宗房地产的可分割转让性。所谓可分割转让性,是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。例如,保龄球馆的一个球道,高尔夫球场的一个球洞,工厂的一个车间,一般在物理上是不可分割转让的。由于价值大的房地产变现能力弱,所以容易分割转让的房地产,变现能力相对较强;反之,变现能力就较弱。

⑤该宗房地产的开发程度。一般来说,开发程度越低的房地产,不确定性因素越多,变现能力越弱。例如,生地、毛地比熟地的变现能力弱,在建工程比现房的变现能力弱。

⑥该宗房地产的区位。一般来说,所处区位越偏僻、越不成熟区域的房地产,变现能力越弱。例如,郊区的房地产比市区的房地产变现能力弱,商圈外的商业用房比商圈内的商业用房变现能力弱。

⑦该类房地产的市场状况。房地产市场越不景气,出售房地产越困难,变现能力越弱。例如,房地产市场萧条时期比房地产市场繁荣时期的房地产变现能力弱。

7. 用途多样性

用途多样性指的是房地产用途的竞争、转换及并存的可能性,主要是空地所具有的特性,也包括建筑物用途的转换。土地上一旦建造了建筑物,用途即被限定,通常难以改变,因为可能受到原有建筑结

构等的限制而不能改变,或者改变的费用很高而在经济上不可行。当然,也有随着交通条件、周围环境等的变化,将原厂房改造为办公楼、超级市场或者拆除重新利用的大量实例。

一般而言,土地可以有多种不同的用途,如可用于林业、农业、工业、居住、办公、商业等。如果愿意的话,即使是城市商业中心的土地,也可以用来种植农作物,而且该农作物可能与在农地上一样生长得很好。在不同用途中还可以选择不同的利用方式,例如,居住用途有普通住宅、高档公寓和别墅,有老年公寓、青年公寓和学生公寓,既可以建平房也可以建多层楼房或者高层建筑。

由于房地产具有用途多样的特征,使得同一宗房地产的利用在不同用途以及利用方式之间出现了竞争和优选的问题。在市场经济中,房地产所有者趋向于将房地产用于预期可以获得最高收益的用途和利用方式,即预期效益最大化。因此,房地产估价中有“最高最佳使用原则”。从经济角度来看,土地利用选择的先后顺序一般是:商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。需要注意的是,现实中房地产的用途并不是可以随意决定的,房地产的利用要受到土地规划、用途管制、城市规划等的限定,具体用途的选择需要符合这些规定,亦即房地产估价中的“合法原则”。

8. 相互影响性

房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系,还受到周围环境及邻近房地产利用状况的影响。例如,在一幢住宅附近建造一座有污染的化工厂,可导致该住宅的价值下降;而如果在该住宅旁边兴建一个花园,则可使其价值上升。修筑一条道路或者建造一个大型购物中心,对其周边房地产的价值也有很大的影响。正是由于房地产具有相互影响的特性,产生了“相邻关系”,因此法律规定“不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系”。

相互影响性与经济学里所讲的“外部性”息息相关。外部性也称为外部效应、外部影响,是指某个经济行为主体的行为对其他经济行为主体福利产生影响但并不承担后果的活动。如果影响是不利的,称为负外部性;如果影响是有利的,称为正外部性。正外部性可能使房地产价值有所提高。例如,在一个住宅小区旁边新修建了一条通往市中心的地下铁路,并且在该小区附近设置了一个地铁站点,那么该小区的价值会得到提升。相反,负外部性可能使房地产价值有所下降。例如,在一个住宅小区旁边新修建了一条地上铁路,并且在该小区附近没有设置铁路站点,夜间也有火车通过,那么该小区的价值由于受到火车噪音的影响而会有所下降。

9. 易受限制性

房地产由于具有不可移动、相互影响的特性,并且是各种生产、生活活动都不可缺少的基础要素,关系民生及社会、经济稳定,所以世界上几乎所有的国家和地区对房地产的利用、交易等都有一些限制,甚至是严格管制的,即使在那些标榜“私有财产神圣不可侵犯”的私有制国家和地区也不例外。

政府对房地产的限制一般是通过下列四种权力来实现的。

(1) 管制权。政府为了增进公众安全、健康、道德和一般福利,可以直接对房地产的利用做出限制。例如,通过城市规划规定建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率,限制在居住区内建设某些工业或商业设施等。

(2) 征收权。政府为了公共利益的需要,例如,修公路、建学校等,可以强制取得公民和法人的房地产,哪怕是违反了被征收公民和法人的意愿,但要对被征收公民和法人给予合理的补偿。

(3) 征税权。政府为了增加财政收入等,可以对房地产征税或提高房地产税收,只要这些税收是公平的。

(4) 充公权。政府在房地产业主死亡或消失而无继承人或亲属的情况下,可以无偿收回房地产。

房地产易受限制的特性还表现在:由于房地产不可移动、不易隐藏、流动性差,所以难以逃避未来制度、政策等变化的影响。这一点既说明了房地产投资的风险性,也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。一般来说,在社会动乱、战争年代,房地产价格低落,而动产特别是食品的价格暴涨;在社会安定、经济发展时期,房地产价格往往有上升的趋势,而动产的价格趋于平稳或者低落(不考虑通货膨胀因素)。

10. 保值增值性

随着社会经济的发展和时间的推移,房地产价格会呈现出一般商品所没有的特征,房地产特别是土地的价格不但不会降低,反而会不断上涨。一般来说,豆腐、牛奶之类易腐烂变质的物品,经过一段时间之后,其价值会完全丧失;计算机、电视机之类高科技产品,随着新技术、新工艺的不断出现,生产效率提高,生产成本降低,更好的产品面世,其价值会大幅度降低。但是,房地产由于寿命长久、数量有限,其价值通常可以得到保持或增加。引起房地产升值的原因主要有以下五个方面:

①房地产拥有者自己对房地产进行投资改良,例如,更新或添加设施、设备,重新进行装饰装修,改进物业管理等;

②外部经济,例如,政府进行道路、地铁等交通建设,修建广场、公园、公共绿地,调整城市发展方向,改变城市格局等;

③需求增加导致稀缺性增加,例如,经济发展和人口增长带动房地产需求增加;

④通货膨胀,即商品和服务的货币价格总水平的持续上涨现象,或者简单地讲,是物价的持续普遍上涨;

⑤房地产使用管制改变,例如,将农用地转为建设用地,将原工业用途改变为居住用途或商业用途,增加容积率。其中,房地产拥有者自己对房地产进行投资改良所引起的房地产价格上升,不是房地产的自然增值;通货膨胀所引起的房地产价格上升,不是真正的房地产增值,而是房地产保值;外部经济、需求增加导致稀缺性增加、房地产使用管制改变所引起的房地产价格上升,是真正的房地产自然增值。

房地产的保值增值性是从房地产价格变化的总体趋势来讲的,是波浪式上升的,不排除房地产价格随着社会经济发展的波动而波动,房地产本身的功能变得落后或者环境景观恶化导致的房地产贬值,甚至过度投机、房地产泡沫破灭后出现的房地产价格大幅度下落。在某些情况下,房地产价格出现长时期的连续下降也是可能的。例如,日本在1955年至1991年的几十年间地价持续上涨,但1991年以后随着“泡沫经济”的破灭,地价一路下滑。此外,在中国现行的土地制度下,土地出让价格是有期限的土地使用权价格,对于一宗使用期限较长的土地来说,在其使用期限的前若干年,价格可能随着需求增加而呈现上升趋势。但由于总有一天土地剩余使用期限会降为零,所以具体一宗有土地使用期限的房地产价格从长远看是趋于下降的。但如果预计可以续期且续期的补地价很少或者完成了续期,则该房地产的价格又会趋于上升。

任务二 房地产价格

一、房地产价格的概念及特性

房地产估价中,价格和价值是两个最基本的概念,对价格和价值含义的准确把握是进行房地产估价的基础。

1. 价值 (Value)

按照马克思政治经济学的观点,“价值”就是凝结在商品中无差别的人类劳动,是由生产该商品的社会必要劳动时间所决定的。商品交换是以价值量为基础,遵守“等量社会必要劳动相交换”的原则。

价值分为使用价值(给予商品购买者的价值)和交换价值(给予商品提供者的价值)。使用价值是指商品的自然属性,所谓自然属性就是指物品的有用性或效用,即物品能够满足人们某种需要的属性,使用价值具有不可比较性;交换价值是一种使用价值同另一种使用价值相交换的量的比例或关系。

价值通常通过货币来衡量,称为价格。价格随供求关系变化而围绕价值上下波动。

2. 价格 (Price)

价格是一种从属于价值并由价值决定的货币价值形式,它表示在一定的交易条件下,某一特定的买

者同意支付,同时某一特定的卖者同意接受的金额,是特定的买者或卖者在特定的条件下,对于商品或服务的相应价值的一种表示。价格代表该商品在交换中能够交换得到其他商品的多少。

3. 价值和价格之间的关系及区别

价值的变动是价格变动的内在的、支配性的因素,是价格形成的基础。价值是物的真实所值,是内在的,是相对客观和相对稳定的,是价格的波动“中心”;价格是价值的外在表现,围绕着价值上下波动,是实际发生、已经完成并且可以观察到的事实,它因人而异,时高时低。现实中由于定价决策、个人偏好或者交易者之间的特殊关系和信息不对称等原因,时常会出现“低值高价”或者“高值低价”等价格背离价值的情况。

由于商品的价格既是由商品本身的价值决定的,也是由货币本身的价值决定的,因而商品价格的变动不一定反映商品价值的变动。例如,在商品价值不变时,货币价值的变动就会引起商品价格的变动;同样,商品价值的变动也并不一定会引起商品价格的变动。例如,在商品价值和货币价值按同一方向发生相同比例变动时,商品价值的变动并不引起商品价格的变动。因此,商品的价格虽然是表现价值的,但是,仍然存在着商品价格和商品价值不一致的情况。

4. 房地产价格的概念

根据劳动价值理论和价格理论,房地产价格是指建筑物连同其占用土地的价格,是房地产价值的货币表现。由此可见,房地产价格中既包括建筑物(构筑物)价格,同时也包含相应的土地价格,房与地是不可分割的统一体,房地产价格是这个统一体的价格。

(1) 建筑物价格。

房屋建筑物是人类劳动的产品,具有价值,这与一般商品价值的形成是相同的。

(2) 土地价格。

我国土地价格的含义不同于一般土地私有制国家,是以土地使用权出让、转让为前提,一次性支付的多年地租的现值总和,是土地所有权在经济上的实现形式。它是一定期限的使用权价格,而不是无限年期的所有权价格,与土地所有权价格相比,不仅量不同,而且有质的差别。

土地是一种特殊商品,其价格具有双源性。

一方面,土地不同于一般的劳动产品,土地是自然界的产物,不是人类劳动的产物,因此根据“劳动价值理论”,土地是没有价值的。但土地有价格,那价格来源于什么呢?土地价格是人们要利用土地的使用价值而付出的购买价格,是土地供给与需求作用的结果,是由于土地所有权和市场经济制度的存在使得土地作为一种稀缺资源被商品化继而成为可以买卖的对象,继而形成土地价格,也就是说“土地价格来源于垄断”,是地租的资本化。所谓地租,就是土地使用者为使用土地而向土地所有权人支付的费用,反映了土地的自然资源价值。从这个角度看,土地的价格并不是劳动价值的货币表现。

另一方面,为了使土地符合人类经济性的利用,人们在开发利用土地过程中,对自然土地进行了改造,投入了大量的物化劳动和活劳动,这些投入的劳动凝结而成的价值与一般商品一样也具有同等性质的劳动价值(可将这部分价值称为土地资本价值),它的价值量是由投入的劳动量来衡量的,因此土地资本价值在地价构成中的比重随投入劳动的增加而增加。从这个角度看,土地价格又是劳动价值的货币表现。

所以,房地产价值是房屋建筑物价值和土地自然资源价值、土地资本价值及土地中投入劳动所形成的价值的统一,房地产价格就是这种特殊价值的货币表现。房地产价格通常用货币来表示,有时也可以用实物、无形资产或者其他经济利益来表示。

(3) 房地产估价本质上是评估房地产的价值而不是价格。

在经济领域,价值与价格的概念不同,有其特定的含义。从价格和价值的含义中我们可以看到,虽然价格与价值均与市场的供求状况有关,但价格是表示在一定的交易条件下某一特定的买者同意支付,同时某一特定的卖者同意接受的金额,是一个已完成的交易事实,而且与交易的特定条件如购买方的财力、购买动机或买卖双方的特殊利益有关。而房地产评估是在房地产未真正进入市场之前,由估价人员