



资产评估专业核心课程

系列教材

房地产评估

乔志敏 俞明轩 主编

高等教育出版社

FANGDICHAN

资产评估专业核心课程
系列教材

房地产评估

乔志敏 主编
俞明轩

内容简介

本教材共分十章：第一章主要阐述了房地产与房地产评估的概念、特点，以及房地产评估原则和程序；第二章主要从价值理论、地租理论、土地价格理论、建筑物价格理论、房地产用地竞价租金函数、住宅特征价格理论等方面，阐述了房地产评估理论基础；第三章分析房地产市场机制，影响房地产价格的一般因素、区域因素、个别因素，以及房地产价格分类；第四章至第八章分别阐述了成本法、市场法、收益法等传统资产评估方法在房地产评估中的运用，以及适用于土地价值单独评估的假设开发法和基准地价系数修正法；第九章介绍了房地产批量评估系统，以及批量评估在我国房地产评估中的应用；第十章阐述了抵押贷款、征收、财务报告、投资，以及其他特定评估目的下房地产评估的基本事项、评估规定、评估方法。每章均配有单项选择、多项选择、计算等不同的题型，帮助读者及时掌握所学内容。

本书可作为资产评估、财务管理等专业的本科生教材，也可作为资产评估从业人员的参考书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产评估/乔志敏,俞明轩主编. --北京:高等教育出版社,2015.3

ISBN 978-7-04-042221-4

I. ①房… II. ①乔… ②俞… III. ①房地产评估-高等学校-教材 IV. ① F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 037855 号

策划编辑 刘 荣 责任编辑 杨世杰 特约编辑 吕培勋 封面设计 王 鹏
版式设计 马敬茹 插图绘制 于 博 责任校对 王 雨 责任印制 田 甜

出版发行 高等教育出版社
社 址 北京市西城区德外大街4号
邮政编码 100120
印 刷 北京民族印务有限责任公司
开 本 787mm×1092mm 1/16
印 张 13
字 数 320千字
购书热线 010-58581118

咨询电话 400-810-0598
网 址 <http://www.hep.edu.cn>
<http://www.hep.com.cn>
网上订购 <http://www.landaco.com>
<http://www.landaco.com.cn>
版 次 2015年3月第1版
印 次 2015年3月第1次印刷
定 价 33.00元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题，请到所购图书销售部门联系调换

版权所有 侵权必究

物料号 42221-00

前 言

房地产是指房屋及其附属物和承载房屋及其附属物的土地,以及与它们相应的各种财产权利。房地产在人类经济活动中的重要性,以及房地产研究所涉及领域的综合性,决定了认知房地产价值的重要性和房地产价值评估的必要性。房地产作为重要的生产生活资料,不仅为国民经济各行业的发展提供地基和庇护场所,也为人们提供栖身之地,而且无论从个人、家庭还是从一个国家来看,房地产价值都高于一般商品或财产的价值。由于房地产在国民经济和社会发展中的重要地位及影响,以至于房地产研究受到经济、管理、社会、法律、建筑、土地利用等多学科领域学者的关注。作为需要多学科相结合的一个特殊的应用研究领域,它涉及对人口学、社会学、建筑学、心理学、法学、经济学、管理学、投资及金融学、税收学、土地利用学等学科知识的具体运用,通过对人口及家庭特征、建筑设计、法律制度、风俗习惯、大众消费心理、利率、家庭收入、开发成本、通货膨胀、经济发展形势、政策等因素的变化,以及这些变化对房地产产生的影响研究,为企业或个人的房地产投资及经营管理业务、国家的房地产制度及政策的制定,提供科学的理论基础和实践依据。

在教育部 2012 年颁布的《普通高等学校本科专业目录和专业介绍》中,资产评估专业被正式作为新增专业纳入管理学门类。房地产评估作为资产评估业务量最大的专业领域,其课程建设的重要性毋庸置疑。2013 年 5 月,刘玉平教授提出编写资产评估专业核心课程系列教材的设想,并委派本人编写房地产评估教材。2013 年 6 月 22 日在高等教育出版社召开了系列教材编写会,与会专家对本教材的编写提纲提出了修改建议,并有幸得到第一届全国资产评估专业学位研究生教育指导委员会成员、我国首批资深资产评估师、中国人民大学商学院俞明轩博士欣然允诺共同编写的支持。

本教材的编写考虑了资产评估专业学生房地产理论知识的欠缺,加强了在房地产评估理论基础方面的阐述;考虑到资产评估专业学生会专门学习资产评估报告(准则),就没有介绍房地产估价规范中有关估价报告的内容。本教材共分十章。每章均配有单项选择、多项选择、计算等不同的题型,大多选自 2006—2012 年的房地产估价师考试试题,部分章节还配有案例资料,有助于学生及时掌握所学内容。

值本教材首次出版之际,恳请大家不吝赐教,并诚挚欢迎各位共同参与本教材的修改和完善。

乔志敏 (zhmin68@126.com)

中央财经大学资产评估研究所

2014 年 12 月

目 录

第一章 房地产与房地产评估	1
第一节 认识房地产	2
第二节 房地产评估概述	12
第三节 房地产评估原则	14
第四节 房地产评估程序	16
第二章 房地产评估理论基础	27
第一节 价值理论	28
第二节 地租理论	34
第三节 土地价格理论	38
第四节 建筑物价格理论	42
第五节 房地产用地竞价租金函数	43
第六节 住宅特征价格理论	45
第三章 房地产市场及房地产价格影响因素	49
第一节 房地产市场概述	50
第二节 房地产市场运行	52
第三节 影响房地产价格的一般因素	58
第四节 影响房地产价格的区域因素	63
第五节 影响房地产价格的个别因素	64
第六节 土地及房地产价格分类	66
第四章 成本法	76
第一节 成本法基本理论	79
第二节 旧房地产价值的成本法评估	80
第三节 新建房地产价值的成本法评估	91
第四节 土地价值的成本法评估	92
第五节 成本法应用举例	94
第五章 市场法	101
第一节 市场法基本理论	102
第二节 市场法评估的工作步骤及内容	105
第三节 市场法应用举例	112
第六章 收益法	121
第一节 收益法基本理论	122
第二节 收益法参数的估算	125
第三节 收益法应用举例	129

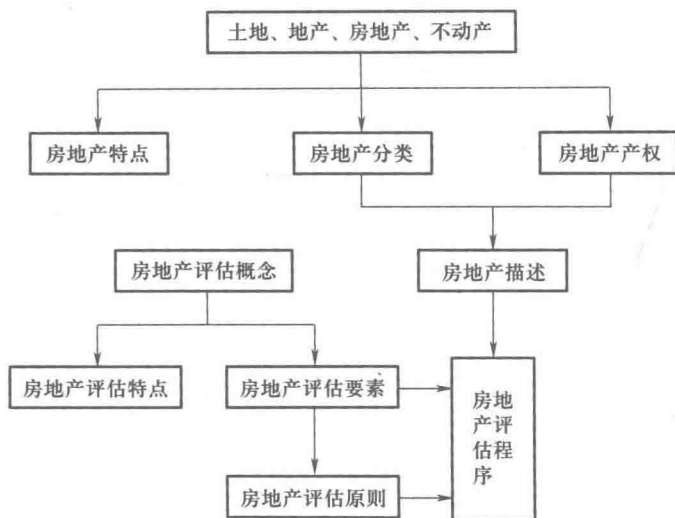
第七章 假设开发法	137
第一节 假设开发法基本理论	138
第二节 假设开发法的工作步骤及内容	140
第三节 假设开发法应用举例	143
第八章 基准地价系数修正法	151
第一节 基准地价评估概述	152
第二节 基准地价系数修正法理论及程序	157
第三节 基准地价修正系数表编制举例	159
第九章 房地产批量评估	166
第一节 房地产批量评估概述	167
第二节 房地产批量评估系统	170
第三节 批量评估在我国房地产评税中的应用	172
第十章 特定目的房地产评估	182
第一节 抵押目的房地产评估	183
第二节 征收目的房地产评估	186
第三节 财务报告目的房地产评估	191
第四节 投资目的房地产评估	193
第五节 其他特定目的房地产评估	194
主要参考文献	200

第一章 房地产与房地产评估

学习目标

通过本章的学习,应该能够了解房地产概念、特点及分类,熟悉房地产描述及房地产权,理解房地产评估概念、要素、特点,掌握房地产评估原则及程序。

知识结构图



案例导入

1998年2月7日,中央电视台“焦点访谈”报道说,珠海市房产评估所对该市“电子大厦”的评估价格,比后来由珠海市国有资产管理局组织的评估价格低1000万元,以致该大厦被低价卖掉,造成国有资产流失,在社会上引起极大的关注。1996年1月,珠海市房产评估所受珠海市中级人民法院的委托,对珠海电子集团总公司所属的电子大厦进行评估,用作确定拍卖底价时的参考。此大厦总建筑面积3930平方米,四层钢筋混凝土结构,电子公司1988年10月按照轻工业厂房用途购得,土地使用权为行政划拨性质。1996年3月,珠海市房产评估所对其进行估价时认为,估价对象的实际用途为:一层商业店铺,二层出租给某公司办公,三至四层自用办公,合法的土地使用权性质为行政划拨,合法用途为轻工业厂房。评估结果为1996年3月11日(估价时点)价格为14587732元人民币。1996年6月拍卖时确定底价为1460万元,当时仅有一位应价者,最后以底价买得。电子公司于1994年5月为抵押贷款,委托广东粤建审计事务所评估,评

估人员以一层为商场、三至四层为写字楼用途,确定评估价为2 751万元。电子公司因而认定价格被低估,于1996年7月10日向珠海市国有资产管理局递交了有关报告。珠海市国有资产管理局组织珠海市审计事务所、珠海市资产评估事务所、珠海经济特区会计师事务所联合对电子大厦进行了评估,“假设”电子大厦为商业和写字楼用途,土地使用权为出让性质,评估价格为2 565万元。不同的评估主体对同一房地产评估标的的评估结论怎么有那么大的差距?本章中有关房地产分类、房地产产权、房地产评估要素、房地产评估原则等内容学习,都有助于对该问题的深入探讨。

第一节 认识房地产

一、房地产的概念

人类社会发展到今天,人们的生产活动和日常生活都离不开房地产,可以说,我们对房地产是再熟悉不过了。然而,要对房地产下一个确切的定义,却并非一件容易的事情,也并非如一些人所想象的那样毫无意义。要讨论房地产的概念,我们首先必须从最基本的土地概念谈起。

(一) 什么是土地(land)

土地是我们人类生存的立足之地。对土地的定义有以下几种观点:①土地是大自然赠与人类的各种自然资源,包括陆地和海洋中(上)的空气、光、热、岩石、矿藏、水、土壤等自然物质和力量。① ②土地是指地壳的固体部分(也有说仅指陆地部分或地球表层的陆地部分),以及永久性附加其上的自然物和人工物。② ③土地包括土地、附加于土地的有体物、土地及其附加物中的财产权利。③ ④土地包括地球表面特定范围及其上下的大气、土壤、基础地质、水文、植被,以及人类活动的种种结果和动物对人类所利用土地施加的重要影响。④ ⑤自然土地是处于地球表面人类日常生产、生活活动所及的三维空间之内的,由土壤、砂砾、岩石、矿物、水、空气、生物七种物质构成的,处于不同地貌、地势、地物、地质、水文及相关的气候状态的自然综合体。经济土地是由自然土地与人工土地相结合而成的自然—经济综合体。⑤

上述不同观点的土地定义,是从经济学、地理学、法律等不同学科角度定义的。笔者认为,“人类活动的种种(或某些)结果”应理解为人类对土壤、地貌等土地自然要素的影响结果;而人工建筑物及不能与土地自然要素融合为一体的人类活动结果,都不属于土地的范围;土地是有形

① 马克思:《资本论》(第一卷),北京,人民出版社,1975年版,第668页;马歇尔:《经济学原理》(上卷),北京,商务印书馆1964年版,第157页。

② 《牛津法律大辞典》,北京,光明日报出版社,1988年版,第512页;Jerome S. Gross, Webster's World Illustrated Encyclopedic Dictionary of Real Estate, Prentice-Hall, INC. 1987; Thomas Hemphill, Charles F. Hemphill, The Essential Dictionary of Real Estate Terminology, Prentice-Hall, INC. 1982.

③ 《德意志联邦共和国民法典》,北京,法律出版社,1984年版,第19-20页;Michael C. Thomsett, Real Estate Dictionary McFar Land & Company, INC. 1988; EH Burn, Modern Law of Real Property, 1988, p. 136.

④ 参见1972年联合国粮农组织召开的以农业为目的的土地评价专家会议文件《土地与景观的概念及定义》(华东师范大学等:《经济地理学导论》,上海,华东师范大学出版社,1986年版,第110页)。

⑤ 周诚:《土地经济学原理》,北京,商务印书馆,2003年版,第7页。人工土地是能够直接改变土地的物理、化学、生物性能,从而改变土地的使用价值并且与自然土地结合为一体的人工附属物,如土地平整、土壤改良、地基、道路等。

物,它是相关的财产权利存在的实物基础,可以独立于财产权利而存在。若从非纯自然的角
度研究土地,则对土地定义作如下表述可能更为确切:土地是地球的陆地(包括内陆水域、海涂)表层
范围内,由土壤、岩石、矿藏、水、气候、地质、地貌,以及人类活动对上述要素产生的种种结果所组
成的自然—经济综合体。

土地按照自然形态可以分为山地、丘陵地、台地、平原等,按照用途可以分为商业金融业用
地、工业及仓储用地、市政用地、公共建筑用地、住宅用地、交通用地、农用地、水域用地、特殊(军
事、宗教、监狱等)用地、未利用空闲地等。2007年8月10日发布实施的中国土地利用现状分类
(GB/T 21010—2007)将土地分为耕地、园地、林地、草地、商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公
共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、其他土地等12个一
级类。

(二) 地产(estate in land, landed estate)的含义

地产是土地财产或土地资产的简称。财产既指实物又指权利,因而,地产是指土地及其相关
的财产权利。由于许多人把土地上的建筑改良物等也归属于土地,因而“地产”一词也常被用于
泛指房地产,这是有些学者认为地产有广义理解和狭义理解的根源。^①

(三) 房地产(real estate, realty)的概念

在许多文献中,将房地产定义为房产与地产的合称或总称。这种说法是不够准确的,因为并
非所有的地产都与房产有关,从而可以称为房地产,如耕地、林地、牧草地。在中华人民共和国标
准《房地产估价规范》(GB/T 50291—1999)中,将房地产定义为“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的权益”,而中国房地产估价师考试指导用书《房地产估价
理论与方法》中则更加强调房地产“是实物、权益和区位的结合体”。

“房地产”一词是我国内陆地区借鉴港澳的说法。香港学者谢贤程认为,“房地产,顾名思
义,可包括房与地。‘房’是指建筑物本身,而‘地’则是指该建筑物所占用的土地。”^②确切地讲,
房地产是指房屋及其附属物(与房屋相关的建筑物如小区设施、建筑附着物、相关林木等)和
承载房屋及其附属物的土地,以及与它们相应的各种财产权利。建筑附着物主要指已经附着
于建筑物上的建筑装饰材料、电梯,以及各种给排水、采暖、电气、照明等与建筑物的使用密切
相关的物。建筑附着物在没有附着于建筑物前是动产,而一旦附着于建筑物上,就成为房地
产的一部分。判断是否属于建筑附着物,取决于附着程度和是否适用于房地产的经营和使
用。如果一件物品的拆除或移动,会损坏建筑物或严重影响到建筑物的使用,则该物品属于
建筑附着物。把建筑附着物归属于房地产的法律效果在于:抵押权可以扩大适用于建筑附着
物;在房地产的买卖、赠与、借贷或共有物分割时,如果权利证书对具体范围未作明确规定时,
应包括建筑附着物。^③

^① 狭义地产是指土地及其财产权利;广义地产包括狭义地产和地上建筑改良物。毕宝德:《中国地产市场研究》,北京,中
国人民大学出版社,1994年版,第3—4页。

^② (香港)谢贤程:《香港房地产市场》,山西经济出版社,商务印书馆(香港)有限公司,1993年版,第1—2页。

^③ 尹田:《法国物权法》,北京,法律出版社,1998年版,第78—79页。

(四) 不动产(real estate or immovable property)的概念

在民法中,将财产分为不动产和动产两大类。^① 不动产是指不能移动或移动后会引起性质、形状改变,损失其经济价值的物及其财产权利,它包括土地、土地改良物(建筑物及建筑附着物、生长着的树木及农作物、已经播撒于土地中的种子等)、与土地及其改良物有关的财产权利。

常用的不动产英文有 real estate、real property、realty 三种表述。一般认为,realty 是 real estate 或 real property 的缩写形式。^② 对 real estate 与 real property 之间的异同有两种观点:一种观点认为二者相同,均既指不动产实物,又指不动产产权;另一种观点认为,real estate 仅仅指不动产实物,real property 则是指“real estate 加上不动产产权”。在美国有些州的不动产法律中,real estate 和 real property 相同,而另一些州的不动产法律中 real estate 包括在 real property 之中。^③

通过以上阐述,可以看出土地、地产、房地产、不动产之间既有区别又有联系。它们之间的关系如图 1-1 所示。

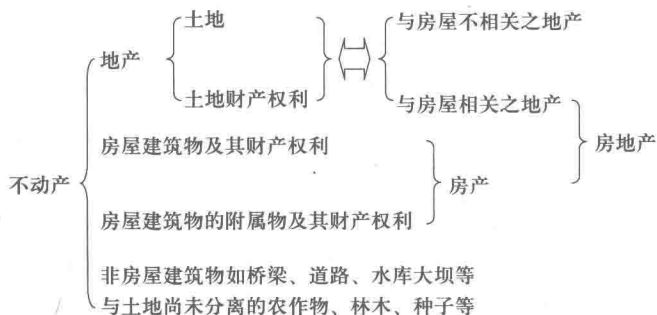


图 1-1 土地、地产、房地产、不动产之间的关系

二、房地产的特点

房地产与其他经济物品或财产相比,具有不同的特征,主要表现为:

(一) 不可移动性(位置固定性)

房地产属于不动产,它的空间位置是固定的。构成某一房地产的土地的位置显然是不可能移动的,而移动建筑物特别是长距离移动,在通常情况下也是不切实际的。因此,不可能像其他商品那样,通过运输来供给一个地区的房地产需求或调剂不同地区之间的余缺。不可移动性使得区位环境条件在房地产质量、功能及交易价格的分析中格外重要。

上海音乐厅的 66.46 米位移

始建于 1930 年的上海音乐厅前身为南京大戏院,曾获美国米高梅公司和福克斯公司的新片

^① 历史上各国法律对不动产和动产的划分主要是依据两个因素:一是物能否移动这一物理标准;二是物的价值大小,比如在法国、德国等国家,价值巨大的船舶、飞机也适用不动产法律规则。也有学者认为这种划分只是基于商品交换的需要(马俊驹等:《不动产制度与物权法的理论和立法构造》,《中国法学》,1999 年第 4 期)。

^② Henry Cambell Black, M. A., Black's Law Dictionary, West Publishing Co. 1979, p. 1137; Jerome S. Gross, Webster's World Illustrated Encyclopedic Dictionary of Real Estate, Prentice-Hall, Inc. 1987.

^③ 乔志敏:《关于土地、地产、不动产、房地产与房地产业概念的观点摘编与述评》(下),《不动产纵横》,1996 年第 3 期。

专映权。它是上海第一家放映外国影片的戏院,当时首映的是美国环球电影公司的歌舞片《百老汇》。1949年,南京大戏院更名为北京电影院,并成为上海影院行业第一家公私合营的企业。1959年,北京电影院改建为上海音乐厅,成为专门的音乐演奏场所。这幢由我国著名建筑师范文照、赵深设计,具有欧洲古典主义风格的建筑,因特有的双层式观众厅、镜框式舞台、铁栅琉璃、华灯明照等,被列为上海市近代优秀建筑保护单位,归入文保范围。上海音乐厅的空场中频混响时间为1.43秒,其建声效果为所有曾经在此演出的音乐家所称道。著名指挥家陈燮阳说:除了顶级的维也纳金色大厅、阿姆斯特丹音乐厅、波士顿音乐厅,在音质上,上海音乐厅可以和任何音乐厅一较高下。

由于“年事已高”,上海音乐厅疲态渐露。其周边环境又对这座已届高龄的近代建筑构成现实的威胁。音乐厅门口就是上海车流量最大的延安高架路,高架道路上的噪音、尾气时刻侵蚀着音乐厅的内外结构,居民区传出的嘈杂声又极大地干扰了音乐厅的演奏效果。2002年,上海市中心综合改造规划决定对上海音乐厅进行保护性迁移和功能完善性修缮,使之远离车水马龙,走进绿荫丛中。2002年8月在上海音乐厅举办主题为“再见,我的真爱”系列告别音乐会。

整幢音乐厅的基座首先被转移到一个新建的1800吨钢筋混凝土的托盘之上,相当于在音乐厅平面范围内浇筑了一块550毫米厚的钢筋混凝土板。这个可移动的托盘正是托着“体重”达5650吨的音乐厅姗姗迈步的关键。2003年4月15日上午10时,上海音乐厅在59台千斤顶的作用下缓缓上升。在被抬升1.7米后,又向东南方向平移66.46米,从现址延安东路旁“搬迁”到宁海路、龙门路口。平移到位后,再次被抬升1.68米。接着进行建筑物与新址地基基础的对接。对接完成后,音乐厅平移才算大功告成。2004年10月1日,耗资1.2亿元的平移修缮工程完工后的“新”上海音乐厅第一次开幕迎客,英国皇家爱乐乐团作了首场庆典演出。

(二) 耐用(耗)性

土地具有不可毁灭性,在正常使用条件下可以永久使用。房屋一经建成,也可以使用至少数十年。经过合理的维护和保养,寿命达上百年的历史建筑也并不少见。可以说房地产是最具有耐久性的物品。当然,也许会发生地震、山崩、火灾等自然或人为灾害,可能使得某一宗土地消失,但以这些偶然事件来否认其正常状态,则是荒谬的。

(三) 异质性(差异性、个别性)

两宗房地产可能由于位置不同、建筑面积不等、建筑风格差异、新旧程度不同、产权性质不同等原因而不同。在房地产市场上不可能有两宗完全一样的房地产,即使它们可能在外形上一模一样,但也肯定存在朝向、层位、产权等方面的差异。但不能因此而否认不同房地产之间的市场可替代性。

(四) 高价值性

无论从个人、家庭还是从一个国家来看,房地产价值都高于一般商品或财产的价值。在市场经济条件下,一套面积、位置适中的住房的合理价格,至少是一个中等家庭年收入的3~6倍,即使发达国家的大多数家庭,也要靠长期贷款来购买住房。到目前为止,房地产仍然是普通家庭中价值比重最大的财产,如法国现代家庭的财产价值中,房地产价值所占比例仍高达62.5%。1919年美国的城市房地产总价值占国内物质财富总额的30.8%,城乡不动产总价值占国内物质财富总额的51.9%,不过这一比例在1909—1919年期间有下降趋势。1990年美国不动产总价

值大约为 8.8 万亿美元,占国内物质总财富的 56%。有学者粗略估计我国 2001 年的房地产(含农业土地)资产总价值大约 56 万亿元人民币,其中,土地资产价值约 35 万亿元,房屋资产价值约 21 万亿元。^①

(五) 供给有限性

虽然房屋可以建造、高楼大厦可以高耸入云,但是可供建筑房屋的土地面积是有限的。

(六) 投资与消费双重性

房地产既可以用于居住、使用,产生消费性,也可以用于投资以达到保值、增值的目的。几个世纪以来,房地产一直是一种有吸引力的、令人欣赏的投资对象。房地产的投资性和消费性不易区分,在房地产价格长期上涨的情况下,常被视为投资工具,反之则更具有消费性。房地产不可能像其他物品一样被窃取,因而还是一种相对安全的投资品。

(七) 房地产实体构成的二元性

房地产实体是由纯自然土地、土地中人类劳动的结果、房屋建筑物构成,因而它是由非劳动产品和劳动产品构成的。从劳动价值理论的角度讲,房屋建筑物的价值主要取决于其中所凝结的社会平均人类劳动量,而土地的(虚假社会)价值则完全取决于市场需求。人类经济发展史上房地产价值上涨的构成,主要是土地价值部分的上涨。

(八) 受外部环境的强烈影响

房地产的功能及价值除了取决于其本身之外,还容易受到周边房地产、环境、经济政策等外部因素及其变化的影响。譬如,周边房地产用途的变化、房地产交易价格的高低、公用基础设施的完善、环境的改良或恶化、城市规划及房地产政策的变化等,都会影响到房地产的功能和价值。

三、房地产类型

(一) 房地产按照用途分类

1. 居住类房地产

居住类房地产是指专供人们生活居住的房地产。包括普通住宅、高级公寓、别墅等。

2. 商业类房地产

商业类房地产是指用于商业经营活动的房地产。包括写字楼、商店、旅馆及酒店等。写字楼可以按照规模大小、内部装修及服务设施档次等因素分为普通写字楼和高档写字楼;商店可以分为专卖店、商场、批发商店、超级市场、购物中心、地下商业街、展览中心等;旅馆及酒店可以分为宾馆、饭店、酒店、招待所、会务中心等。

3. 休闲类房地产

休闲类房地产是指娱乐、健身类活动用房地产。包括体育馆、娱乐中心等。

4. 公共事业类房地产

公共事业类房地产是指文教卫生、行政、社会福利、交通邮政等所用房地产。包括校舍、教堂、医院、博物馆、公园及风景区管理用建筑物、政府办公楼、养老院、客货运站点及邮局用建筑物等。

5. 工业类房地产

工业类房地产是指工业生产活动用房地产。包括生产用工业厂房、仓库等。

^① 沈悦、刘洪玉:《房地产资产价值与国家财富的关系研究》,《清华大学学报》(哲学社会科学版),2004年第1期。

对将用于上述用途房地产开发的土地,可以分别归属于不同用途房地产。

(二) 按照房地产开发程度分类

1. 生地(raw land)

生地指无改良物、建筑物、基础设施的土地,通常指将用于房地产开发的农地。

2. 毛地(undeveloped land)

毛地指将要进行再开发改造的旧城区土地,即地上有待拆迁安置房屋的土地。

3. 熟地(cultivated land)

熟地指对生地进行改造如进行基础设施建设、道路修建,从而增加了效用及价值并能在地上进行房屋建设的土地,根据基础设施配套程度,可以分为“三通一平”、“五通一平”和“七通一平”等。七通一平是指开发建设场地在正式开工前,对场地进行的道路、供水、供电、供热、供气、排水及邮电通信通畅工作及场地平整工作。

4. 在建工程(construction work in progress)

在建工程指已经开始工程建设但尚未竣工投入使用的房地产。

5. 现房

现房指已经通过竣工验收,可以投入正常使用的或经过装修后可正常使用的房地产。

(三) 其他分类

房地产还可以按照是否产生收益,分为收益性房地产和非收益性房地产;按照经营使用方式,分为销售、租赁、经营(宾馆、影剧院等)、自用房地产。美国估价学会(Appraisal Institute)把房地产分为13大类,包括:① 农业房地产(agricultural);② 集会/会议房地产(assembly/meeting place);③ 健康保健房地产(health care);④ 工业房地产(industrial);⑤ 土地(land);⑥ 旅馆酒店房地产(lodging & hospitality);⑦ 多户住宅房地产(multi-family);⑧ 办公房地产(office);⑨ 零售商业房地产(retail-commercial);⑩ 老年住宅房地产(senior housing);⑪ 购物中心房地产(shopping center);⑫ 特殊用途房地产(special purpose);⑬ 体育休闲娱乐房地产(sports & entertainment)。^①

四、房地产描述

对一宗房地产,主要从以下几个方面予以描述:

(一) 位置(坐落)、四至、形状

位置是指房地产所处的区域和具体地点,可以按国家、地区、城市、邻里、地点、楼房号、门牌号这样的顺序来表述;四至是指土地的四至界限范围;形状以宗地图来表示。

(二) 面积大小

此为房地产产权产籍行政主管部门依法确认的面积,包括土地面积、建筑物的建筑面积和使用面积、居住面积或营业面积。

(三) 建筑物层数和高度

房屋建筑按照层数和高度分为低层建筑、多层建筑、中高层建筑、高层建筑、超高层建筑。住宅1~3层为低层建筑,4~6层为多层建筑,7~9层为中高层建筑,10~30层为高层建筑,30层

^① 美国估价学会:《房地产估价词典》,北京,中国城市出版社,2007年版,第427-431页。

以上为超高层建筑。公共建筑大于 24 米为高层建筑。所有房屋建筑檐高超过 100 米的均为超高层建筑。

(四) 建筑结构

建筑结构是指建筑物中由基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等承重构件组成的体系。根据房屋的梁、柱、墙等主要承重构件的建筑材料,可以将建筑结构划分为:钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构及其他结构类型。

(五) 建筑装修、附属设备

建筑装修包括装修的标准、程度、所用材料、质量等;附属设备包括给排水、照明、卫生、通风、供暖、供气、空调、电梯、消防、通信等设备。

(六) 建筑外观及平面格局

此项以外视图、平面图等形式表述。

(七) 土地利用现状及规划设计要求

此项包括用途、建筑容积率、建筑覆盖率等要素的现状和规划要求。

(八) 房地产产权状况

此项包括产权归属、土地使用权类型、房屋产权状况、是否设定有抵押权等限制。

(九) 其他

此项包括建筑物的建成年月、建筑质量、维护保养状况、采光、通风、隔音、隔热,土地的地质基础状况、地上基础设施改良状况,以及交通条件、基础设施配套、环境状况等。

五、房地产产权

产权是财产权或财产权利(property rights)的简称。产权是指产权主体拥有的与财产有关的权利的集合,是一定社会的人与人之间财产关系的法律表现。产权可以分为三类:所有权,包括有形财产的所有权和无形财产的所有权;所有权的暂时分割,如普通法中的地产权、民法(大陆法)中的用益权;为他人谋利益的所有权——信托。^①

我国的房地产产权类型主要包括以下几种:

(一) 土地所有权

土地所有权是指特定土地的所有权人在法律规定的范围内,对于特定土地所拥有的占有、使用、收益、处分、排除他人干涉的权能。土地占有权能指所有权人对土地进行合法控制和管领的事实;土地使用权能指依照土地的性能或用途,在不损毁土地本体或变更其性质的情形下对土地加以利用;土地收益权能指收取土地所产生的孳息(即果实或利益)的权能;土地处分权能指依法对土地进行改造、毁损、出售、出租、抵押、赠与等处置活动,从而决定土地命运的权能;排除他人干涉权能指依法排除对土地的不法侵夺、干扰或妨害等行为的权能。土地所有权中的部分权能可以在不丧失所有权的情形下,从所有权中分离予以让与。

按照宪法和土地管理法的规定,我国实行土地的社会主义公有制,即国家(全民)土地所有权和劳动群众集体土地所有权制度。国家土地所有权是指国家对于自己(全民)所有的土地依法享有占有、使用、收益和处分的权利。国务院代表国家行使土地所有权。国家所有的土地包

^① 《简明不列颠百科全书》(2),北京,中国大百科全书出版社 1985 年版,第 183 页。

括:城市市区的土地;农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为所有的土地;国家依法征用的土地;依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地;农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地;农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。集体土地所有权是指农村集体经济组织所享有的土地所有权。农村和城市郊区土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

国家为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地。征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。

(二) 土地使用权

土地使用权是指依法占有、使用他人所有的土地,并获取经济利益的权利。在我国,“土地使用权”一词特指非农业建设用地的土地使用权,是指以在他人土地上有建筑物或其他工作物为目的,而使用他人土地的权利,也可以说是“基地使用权”。所谓工作物,是指建筑物、隧道、桥梁等“建设物”。我国的土地使用权主要包括国有土地上的建设用地使用权和集体土地上的宅基地使用权。

1. 建设用地使用权

建设用地使用权人依法享有对国家所有的土地占有、使用和收益的权利,有权利用该土地建造并经营建筑物、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。建设用地使用权人应当合理利用土地,不得改变土地用途;需要改变土地用途的,应当依法经有关行政主管部门批准。建设用地使用权依照权利的取得和效力的不同,可分为以出让方式取得的建设用地使用权(出让土地使用权)、以划拨方式取得的建设用地使用权(划拨土地使用权)、以租赁方式取得的建设用地使用权、以作价出资(入股)方式取得的建设用地使用权。

(1) 以出让方式取得的建设用地使用权。以出让方式取得的建设用地使用权是指由土地使用者向国家支付建设用地使用权出让金,或者向原建设用地使用权人支付地价,而取得的具有一定使用年限的建设用地使用权。以出让方式取得的建设用地使用权的建设用地使用权人具有依法占有、使用土地,并从中获取收益,以及处分该建设用地使用权的权利。以出让方式取得的建设用地使用权可以通过在国家拍卖、招标出让土地时竞价取得,也可以通过与国家协议出让或与原建设用地使用权人协议转让(包括出售、交换、赠与)取得。以出让方式取得的建设用地使用权的最高年限因用途不同而异,居住用地 70 年,工业用地 50 年,教育、科技、文化卫生、体育用地 50 年,商业、旅游、娱乐用地 40 年,综合或其他用地 50 年。以出让方式取得的建设用地使用权在进行转让后,其建设用地使用权的使用年限,为建设用地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。以出让方式取得的建设用地使用权的期间届满,建设用地使用权消灭。建设用地使用权的期间届满,建设用地使用权人需要继续使用土地的,应当在期间届满前一年申请续期,除因公共利益需要收回该土地外,出让人应当同意。建设用地使用权续期后,建设用地使用权人应当按照约定支付出让金;没有约定或者约定不明确的,按照国家规定确定。

(2) 以划拨方式取得的建设用地使用权。以划拨方式取得的建设用地使用权是指以政府行政划拨方式取得的土地使用权,是以支付征地拆迁补偿费为代价或无偿取得的,没有使用年限的

限制。以划拨方式取得的建设用地使用权的土地使用权人具有依法占有、使用土地,并从中获取收益的权利。以划拨方式取得的建设用地使用权未经国家批准,不得随意进行转让、赠与等处分。

(3) 以租赁方式取得的建设用地使用权。以租赁方式取得的建设用地使用权是指国家将国有土地出租给使用者使用,由使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同,并支付租金的一种行为。土地使用者通过租赁方式取得的建设用地使用权为承租土地使用权。承租人按规定支付土地租金,依法领取国有土地使用证,并按约定完成开发建设后,经土地行政主管部门同意或根据租赁合同约定,可将承租土地使用权转租、转让或抵押。承租土地使用权转租、转让或抵押,必须依法登记。国家对土地使用者依法取得的承租土地使用权,在承租合同约定的使用年限届满前不收回;因社会公共利益的需要,依照法律程序提前收回的,应对承租人给予合理补偿。承租土地使用权期满,承租人可申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地外,应予批准。未申请续期或者申请续期但未获批准的,承租土地使用权由国家依法无偿收回,并可要求承租人拆除地上建筑物、构筑物,恢复土地原状。承租人未按合同约定开发建设、未经土地行政主管部门同意转让、转租或不按合同约定按时缴纳土地租金的,土地行政主管部门可以解除合同,依法收回承租土地使用权。

(4) 以作价出资(入股)方式取得的建设用地使用权。以作价出资(入股)方式取得的建设用地使用权,是指国家以一定年限的建设用地使用权作价,作为投资入股股份有限公司或者有限责任公司,相应的土地使用权转化为国家对企业出资的国家资本金或股本金。作价出资(入股)取得的建设用地使用权的权利性质与出让建设用地使用权权利性质一致,在使用年期内可依法转让、作价出资、出租、抵押等。

建设用地使用权人将建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的,附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。建筑物、构筑物及其附属设施的所有权人将建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的,建设用地使用权一并处分。

2. 宅基地使用权

宅基地使用权人依法享有对集体所有的土地占有和使用的权利,有权自主利用该土地建造住房及其附属设施。宅基地使用权人未经依法批准,不得改变宅基地用途。宅基地使用权人经本集体同意,可以将建造的住房转让给本集体内符合宅基地使用权分配条件的农户;住房转让时,宅基地使用权一并转让。农户转让宅基地使用权的,不得再申请宅基地。

(三) 地役权(邻地利用权)

地役权是指为了自己土地的便利利用而使用他人土地的权利,它属于一种为增加自己土地的利用价值而使用(包括消极使用即供役地产权人的不作为)他人土地的用益物权。例如,为了自己土地的通行方便,而在他人土地上修造道路的物权(积极邻地利用权),为了自己土地的眺望方便而使他人土地上不建立妨害眺望的建筑物的物权(消极邻地利用权),即为地役权。其中,受便利之土地为需役地(或称需用地),供他人使用的土地为供役地(或称供用地)。地役权系通过相邻土地的所有者或使用者之间的约定而产生。地役权不得与需役地之所有权分离而归属不同的产权主体。

(四) 相邻关系

相邻关系是指相邻近的建筑物及土地的所有者或使用者之间,在对各自所有或使用的房地

产行使所有权或使用权时,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。相邻关系与邻地利用权的不同之处在于,它是由法律直接规定而非双方约定产生的,不需要进行产权登记,只要不给邻人造成损失,则通常是无偿的。

(五) 房地产抵押权

房地产抵押权是指债权人对于债务人或第三人提供的、作为债务担保的房地产,于债务人不履行债务时,就其卖得价金优先受偿的权利。抵押权从属于其所担保的债权,债权消灭的,抵押权也消灭。在受担保的债权未受全部清偿前,抵押权的效力及于全部抵押物。抵押权的标的物灭失、毁损,因而得受赔偿金时,该赔偿金成为抵押权标的物的代替物。

(六) 房屋所有权

房屋所有权是指房屋所有者对其所有的房屋享有的占有、使用、收益、处分的权利。根据房屋所有权主体的不同可以将房屋所有权分为国有房屋所有权、集体组织房屋所有权、公民个人房屋所有权。国家为了公共利益的需要,依照法律规定的权限和程序可以征收单位、个人的房屋及其他房地产。征收单位、个人的房屋及其他房地产,应当依法给予拆迁补偿,维护被征收人的合法权益;征收个人住宅的,还应当保障被征收人的居住条件。

(七) 房地产租赁权

房地产租赁权是指土地所有权人、建设用地使用权人或房屋所有权人将土地或房屋出租给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的权利。

(八) 典权

典权是指支付典价,占有他人房地产而享有使用收益的权利。占有他人房地产而享有使用收益权利的一方为典权人;收取典价而将自己的房地产交典权人占有、使用、收益的一方为出典人;作为典权客体的房地产为典物;典价为典权人为对他人的房地产进行占有、使用、收益而支付的对价。

(九) 房地产共有

房地产共有是指两个或两个以上的权利主体共同享有同一个房地产所有权的法律状态。房地产共有包括共同共有、按份共有、准共有。房地产共同共有是指以存在共同关系为前提的数人共享一房地产所有权,各共有人对共有房地产的全部共同享有平等(不分比例)的权利,承担平等的义务,对外承担连带责任。所谓共同关系是指两个或两个以上的人因共同目的而结合的法律关系,通常仅存在于婚姻家庭领域之内及具有一定亲属关系的公民之间。房地产按份共有是指数人按“应有份额(部分)比例”对共有房地产共同享有权利和分担义务的共有。应有部分(又称“持份比例”)既不是对共有物在量上的分割,也不是对共有物本身的具体分割,而是对所有权的量的分割。准共有是指共有的标的物为房地产所有权之外的其他房地产权,如建设用地使用权、房地产抵押权、邻地利用权等。

(十) 建筑物区分所有权

建筑物区分所有权是指在多个区分所有权人共同拥有一栋区分所有权建筑物时,由各区分所有权人对建筑物专有部分所享有的专有所有权,与对建筑物共用部分所享有的共用部分持份权(共有及共同管理的权利),以及因区分所有权人之间的共同关系所产生的成员权三部分综合构成的特别所有权。专有所有权是指区分所有权人对专有部分予以排他占有、使用、收益及处分的权利。专有部分是指在构造上能够明确区分、可单独利用且具有排他性、能够产生独立的经济