

资助

中央财政支持地方高校广州大学“工程类专业校企协同育人”建设项目  
地理信息科学专业校企协同育人建设项目  
广州大学2016年度教材出版基金



# 不动产测绘

BUDONGCHAN CEHUI

杨木壮 刘武 徐兴彬 等编著



中国地质大学出版社  
ZHONGGUO DIZHI DAXUE CHUBANSHE

资助

中央财政支持地方高校广州大学“工程类专业校企协同育人”建设项目  
地理信息科学专业校企协同育人建设项目  
广州大学2016年度教材出版基金

# 不动产测绘

BUDONGCHAN CEHUI

杨木壮 刘 武 徐兴彬 谢鸿宇  
冯艳芬 吴大放 王楚焊 宋榕潮 编著  
吴 涛 唐 玲 李光灿



中国地质大学出版社

ZHONGGUO DIZHI DAXUE CHUBANSHE

## 内 容 简 介

本书在充分吸收现有相关教材基本理论和实践知识的基础上,在深度和广度上力求体现学科专业发展前沿,着重在基础理论和实践应用两方面进行系统论述,全面系统地介绍了地籍测绘、房产测绘、宗海测绘等主要不动产测绘的基本原理与方法。全书共分9章,第一章主要介绍不动产的相关概念,第二章至第五章主要介绍地籍、房产和宗海测量、调查及管理,第六章至第七章主要介绍不动产登记与管理,第八章主要介绍不动产权籍调查数据库和管理系统的建设,第九章主要介绍无人测量技术及方法。

本书可作为土地资源管理专业、房地产开发经营、自然地理与资源环境、人文地理与城乡规划、不动产管理等地质类与资源科学类相关专业的本科教材和参考书,也可供不动产登记、国土资源管理部门及相关工作部门的科技和管理人员参阅。

## 图书在版编目(CIP)数据

不动产测绘/杨木壮等编著. —武汉:中国地质大学出版社,2016.12

ISBN 978-7-5625-3960-5

I. ①不…

II. ①杨…

III. ①不动产-测绘-高等学校-教材

IV. ①F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 294248 号

## 不动产测绘

杨木壮 刘 武 徐兴彬 谢鸿宇  
冯艳芬 吴大放 王楚焊 宋榕潮 编著  
吴 涛 唐 玲 李光灿

责任编辑:舒立霞 党梅梅

组稿:张晓红

责任校对:周 旭

出版发行:中国地质大学出版社(武汉市洪山区鲁磨路388号)

邮政编码:430074

电 话:(027)67883511

传真:67883580

E-mail:cbb@cug.edu.cn

经 销:全国新华书店

http://www.cugp.cug.edu.cn

开本:787mm×1092mm 1/16

字数:538千字 印张:21

版次:2016年12月第1版

印次:2016年12月第1次印刷

印刷:武汉市籍缘印刷厂

印数:1—1500册

ISBN 978-7-5625-3960-5

定价:48.00元

如有印装质量问题请与印刷厂联系调换

# 前 言

《不动产测绘》主要作为土地与房产测量课程的配套教材,是土地资源管理专业、人文地理与城乡规划管理专业的专业主干课程,也是不动产权籍调查、测量与登记的重要参考。该教材主要论述地籍测绘、房产测绘、宗海测绘等主要不动产测绘的基本原理与方法,在深度和广度上力求体现学科专业发展前沿,着重在基础理论和实践应用两方面进行系统论述。

“土地与房产测量”课程在土地资源管理专业、人文地理与城乡规划管理专业人才培养中具有重要的地位和作用,通过该课程教学,使学生掌握不动产测绘的基础理论及方法,具有分析与解决不动产测绘及管理实际问题的基本能力。

目前,以“不动产”为主题的测量教材主要有《不动产测量与管理》(蓝悦明等,2008)。该教材属于综述性教材,内容宽泛,包括不动产测量与管理的作用、地籍测量与房产测量的方法及手段、土地管理和房产管理的基本原理与方法等。

当前国内不动产测绘方面的教材主要针对地籍测量与管理,相关教材主要分为两大类,一类偏向于地籍管理,另一类偏向于地籍测量。地籍管理的教材主要着重论述地籍的产生与发展、地籍调查的内容与方法、地籍管理的分类与内容以及地籍管理的现代化技术手段,例如林增杰主编的《地籍学》(2006)、苏根成等编著的《地籍管理》(2011);地籍测量相关教材则主要从土地调查出发,主要涉及有关权属调查、地籍控制测量、界址点测量、地籍图绘制、现代测量技术在地籍测量中的应用等内容,例如李天文等编著的《现代地籍测量》(2004)。

关于房产测量有国家标准《房产测量规范》(GB/T 17986.1—2000),因此有关这方面的教材主要是基于对国家标准的解析与论述,例如吕永江主编的《房产测量规范与房地产测绘技术》(2001)。此外,现有相关房产测量类的教材也主要是针对中职与高职类学生,例如何霖主编的《地籍与房产测绘》(2014)、侯方国等编著的《房产测绘》(2007)等。

《不动产测绘》是土地资源管理专业、房地产开发经营以及地理与资源类专业建设和人才培养的急需教材。目前国内针对不动产测绘的教材鲜有所见,能把不动产测量基础理论与实践应用相结合且适用于本科教学的教材更是稀缺。因此,编著一本适应新时代

发展,有利于培养土地资源管理等相关专业人员的认识、强调对不动产籍管理的应用、着重训练不动产测量技术操作等方面的教材迫在眉睫。

本教材的出版具有较好的教学、科研与实际工作基础,已将几年的教学实践作为现有教材的重要补充和实证案例。编著者近年来主持了多项与不动产相关的科研课题,也承担了土地调查与规划、海洋资源等技术咨询服务项目,发表了相关学术论文。编写组主要成员刘武、徐兴彬等在地籍测绘、基础测量等方面具有丰富的经验与成果积累,这些都可以为本教材提供丰富的素材与案例。

本教材在充分吸收现有相关教材基本理论和实践知识的基础上,突出了如下特点:全面系统地籍测绘、房产测绘、宗海测绘等主要不动产测绘的基本原理与方法,有别于现有教材主要局限于土地与房产测量;在深度和广度上力求体现学科专业发展前沿,着重在基础理论和实践应用两方面进行系统论述;体现不动产测量与管理最新进展,包括政策、理论、方法、成果等;注重实操性,深入浅出,通过典型案例教学及习题设计,使学生掌握若干重要的不动产测绘与管理的专业知识及技能。本教材的出版将对土地资源管理专业及相关资源环境类专业学科发展、人才培养以及不动产测绘、登记与管理工具有重要的参考作用。

本书在撰写过程中,参阅了大量相关著作、论文及资料,已将引用的主要文献进行标注,如有遗漏,恳请谅解。在此对文献作者表示衷心的感谢!

本教材是中央财政支持地方高校广州大学“工程类专业校企协同育人”建设项目,地理信息科学专业校企协同育人建设项目,以及广东省教育教改项目“面向社会需求的应用地理学 BCA 工程人才培养模式构建与实践——以自然地理与资源环境专业为例”的成果之一,也得到了广州大学 2016 年度教材出版基金的资助。

本书由杨木壮、刘武、徐兴彬等编著,参与编写的还有谢鸿宇、冯艳芬、吴大放、王楚焯、宋榕潮、吴涛、唐玲、李光灿,研究生梁俊杰、陈江实浩、何韵等参与了文稿及图件的撰编工作,在此一并深表感谢!

由于编著者水平所限和资料有限,书中不妥之处在所难免,敬请同行专家、学者及读者朋友批评指正。

编著者

2016 年 9 月

# 目 录

<b>第一章 不动产概论</b> .....	(1)
第一节 不动产的含义及特征 .....	(1)
一、不动产的含义 .....	(1)
二、不动产的特征 .....	(3)
第二节 不动产的种类 .....	(5)
第三节 不动产管理概念、管理职能与模式及管理特征 .....	(7)
一、不动产管理概念 .....	(7)
二、不动产管理职能与模式 .....	(9)
三、不动产管理的特征 .....	(10)
第四节 不动产管理内容 .....	(12)
一、不动产产权产籍管理 .....	(12)
二、不动产资源的规划管理 .....	(16)
三、不动产交易市场管理 .....	(17)
四、不动产税收管理 .....	(19)
五、不动产经营管理 .....	(21)
六、不动产综合服务管理 .....	(26)
七、不动产资产管理 .....	(27)
八、不动产资源信息化管理 .....	(28)
<b>第二章 地籍调查与管理</b> .....	(32)
第一节 地籍概论 .....	(32)
一、地籍及其特点 .....	(32)
二、地籍的种类及功能 .....	(33)
第二节 地籍调查 .....	(36)
一、地籍调查概述 .....	(36)
二、初始地籍调查概述 .....	(37)
三、变更地籍调查概述 .....	(41)

四、土地利用现状调查·····	(42)
第三节 地籍管理·····	(47)
一、地籍管理的概念及任务·····	(47)
二、地籍管理的内容·····	(48)
<b>第三章 地籍测量</b> ·····	<b>(53)</b>
第一节 地籍测量概述·····	(53)
一、地籍测量的概念·····	(53)
二、地籍测量的特点·····	(53)
三、地籍测量的发展概况·····	(55)
第二节 地籍控制测量基础·····	(57)
一、测量坐标系的概念·····	(57)
二、高斯投影及其平面直角坐标系·····	(58)
三、几种国家坐标系简介·····	(64)
四、国家测量控制网介绍·····	(66)
五、控制测量的一般工作程序与方法·····	(69)
六、地籍控制测量的精度·····	(71)
七、地籍控制点的密度要求·····	(71)
第三节 地籍控制测量方法介绍·····	(71)
一、三角形网测量·····	(71)
二、导线测量·····	(72)
三、GPS 测量·····	(75)
四、地籍高程控制测量·····	(81)
第四节 地籍图测绘·····	(83)
一、地籍图基本知识·····	(83)
二、地籍图的基本内容·····	(85)
三、地籍图测绘的基本要求·····	(89)
四、地籍图测绘的方法·····	(91)
五、宗地图测绘·····	(92)
六、农村居民地地籍图测绘·····	(95)
七、土地利用现状图测绘·····	(96)
八、土地权属界线的编制·····	(97)
第五节 界线测量·····	(98)
一、界线测量的技术要求·····	(98)

二、界址线标定 .....	(102)
三、界线测量的方法 .....	(102)
四、成果整理与检查 .....	(117)
<b>第四章 房产测绘 .....</b>	<b>(120)</b>
<b>第一节 房产测绘概述.....</b>	<b>(120)</b>
一、概述 .....	(120)
二、房产测绘的目的和任务 .....	(120)
三、房产测绘的作用 .....	(121)
四、房产测绘的内容 .....	(122)
五、房产测绘的委托与承揽 .....	(124)
<b>第二节 房产测绘成果的三种图.....</b>	<b>(125)</b>
一、房产分幅平面图 .....	(125)
二、房产分丘(宗)平面图 .....	(126)
三、房产分层分户平面图 .....	(126)
<b>第三节 房产面积测算.....</b>	<b>(128)</b>
一、房产面积测算的一般规定 .....	(128)
二、房屋建筑面积测算的有关规定 .....	(130)
三、用地面积测算 .....	(135)
四、房产测量的精度要求 .....	(136)
五、房地产面积计算举例 .....	(136)
<b>第四节 房屋共有建筑面积的分摊计算.....</b>	<b>(138)</b>
一、共有公用面积的处理原则 .....	(138)
二、共有建筑面积的分摊内容 .....	(139)
三、共有建筑面积的分摊方法 .....	(139)
四、分摊范围 .....	(141)
五、分摊步骤 .....	(142)
六、总体分摊方式 .....	(142)
七、功能区划分与局部分摊方式 .....	(143)
八、共有建筑面积的计算分摊实例 .....	(145)
<b>第五节 房产测绘成果的审核.....</b>	<b>(151)</b>
一、审核与测绘的责任区分 .....	(151)
二、审核后成果的效力 .....	(151)
三、成果审核机构建设 .....	(151)



四、审核后对成果存在异议的解决办法 .....	(151)
第六节 房产测绘相关的术语解释 .....	(151)
一、房屋方面 .....	(151)
二、用地方面 .....	(152)
三、结构方面 .....	(152)
<b>第五章 宗海测量</b> .....	<b>(155)</b>
第一节 术语和定义 .....	(155)
一、海域 .....	(155)
二、宗海 .....	(155)
三、宗海内部单元 .....	(155)
四、界址点 .....	(156)
五、界址线 .....	(156)
六、标志点 .....	(156)
七、标志线 .....	(156)
八、宗海图 .....	(156)
第二节 典型宗海分类 .....	(156)
一、分类原则 .....	(157)
二、分类体系 .....	(157)
三、海域使用类型与用海方式 .....	(159)
第三节 宗海现场测量方法 .....	(164)
一、宗海界址界定的基本原则 .....	(164)
二、宗海界址界定的一般流程 .....	(165)
三、各方式用海范围界定方法 .....	(166)
四、各类型宗海界址界定方法 .....	(167)
五、海籍测量 .....	(172)
第四节 宗海图编绘 .....	(177)
一、总则 .....	(178)
二、宗海图的编绘及要求 .....	(179)
三、成图质量检查 .....	(185)
四、准确性检查 .....	(186)
<b>第六章 不动产登记</b> .....	<b>(188)</b>
第一节 不动产登记概述 .....	(188)

一、不动产登记制度 .....	(188)
二、不动产登记常用术语 .....	(189)
三、不动产登记工作规范性引用文件 .....	(189)
四、不动产登记类别 .....	(189)
第二节 不动产权籍调查 .....	(191)
一、调查内容 .....	(191)
二、技术路线与方法 .....	(192)
三、调查程序 .....	(193)
四、不动产权籍调查数据库和管理系统建设 .....	(196)
第三节 不动产单元的设定与编码 .....	(196)
一、地籍区和地籍子区 .....	(196)
二、不动产单元设定与编码 .....	(197)
<b>第七章 不动产面积量算 .....</b>	<b>(202)</b>
第一节 不动产面积量算的方法 .....	(202)
一、面积测算的基本要求 .....	(202)
二、面积量算的含义与种类 .....	(202)
三、面积量算的常用方法 .....	(203)
第二节 面积平差与测算精度 .....	(208)
一、土地面积平差 .....	(208)
二、控制面积测算 .....	(209)
三、土地面积测算的精度要求 .....	(209)
第三节 土地面积计算 .....	(210)
一、不同类型宗地面积测算的项目及关系 .....	(210)
二、土地面积分摊原则及方法 .....	(210)
第四节 房屋面积计算 .....	(212)
一、房屋面积计算的一般规定 .....	(212)
二、房屋面积的计算范围 .....	(212)
第五节 其他不动产类型面积计算 .....	(213)
一、海域面积计算 .....	(213)
二、林地面积计算 .....	(216)
三、草原面积计算 .....	(217)
第六节 不动产面积测算程序与整合 .....	(218)
一、不动产登记整合的任务与原则 .....	(218)

二、土地面积测算流程 .....	(219)
三、各类别不动产登记数据整理依据 .....	(219)
四、不动产数据整合流程 .....	(220)
<b>第八章 不动产权籍调查数据库和管理系统建设 .....</b>	<b>(223)</b>
第一节 不动产权籍调查数据库与管理系统设计 .....	(223)
一、建设背景与目的 .....	(223)
二、数据库和管理系统的建设依据 .....	(223)
三、数据库和管理系统的主要内容 .....	(223)
第二节 建设原则与方法 .....	(225)
一、系统建设原则 .....	(225)
二、系统建设方法 .....	(226)
第三节 主要功能 .....	(228)
<b>第九章 无人机测量技术及方法 .....</b>	<b>(230)</b>
第一节 无人机及其应用 .....	(230)
第二节 无人机摄影测量系统 .....	(234)
第三节 无人机摄影测量工作流程 .....	(235)
<b>附 录 .....</b>	<b>(239)</b>
附录 A 典型宗海界址界定示例 .....	(239)
附录 B 海域使用面积测量作业记录表 .....	(257)
附录 C 海域使用面积测量记录表 .....	(258)
附录 D 海籍调查表样式 .....	(259)
附录 E 宗海图编绘图式图例 .....	(262)
附录 F 宗海位置图、宗海界址图、宗海平面布置图版式 .....	(263)
附录 G 宗海图范例 .....	(266)
附录 H 不动产权籍调查表(Ⅰ) .....	(287)
附录 I 代码表 .....	(317)
附录 J 不动产登记证书 .....	(322)
附录 K 不动产测量报告编写要求 .....	(324)

# 第一章 不动产概论



## 第一节 不动产的含义及特征

### 一、不动产的含义

#### (一) 不动产的由来及定义

在国外不动产一词常用 real property 和 real estate,我国把不动产译为 immovable property。不动产一词最早源于英文“不动产”(real estate),这个词实际上产生于西班牙语“真实的”一词,含义是“皇室的”。El Camino Real 就是指皇室的马路,而不动产是指皇室的资产。公元 1500 年左右,农业时代结束,工业时代开始,权力不再基于土地和农业,君主们认识到必须实行土地改革法案,允许农民拥有土地。为此,皇室创造了对土地所有权的“纳税”和“抵押贷款”两种衍生工具,成为让平民融资并获得土地的一种方式。税收和抵押贷款就是不动产的衍生工具。当皇室认识到,金钱不再产生于土地而是产生于土地的“衍生工具”时,君主们建立了银行,让银行管理新增加的事务,即不动产管理。

关于不动产的定义及其范围,各国较多地从民法的角度进行界定。《法国民法典》第 516 条就规定“一切财产,或为动产,或为不动产”。第 518 条将不动产定义为:“土地及其建筑物依其性质为不动产。”瑞士民法将不动产定义为:“不动产登记簿上已登记的独立且持续的权利、矿山、土地的共有关系的所有部分。”《德国民法典》中并没有使用“不动产”一词,而是使用“不可动之物”,其通行的解释是“地产”,在法典的第 96 条规定:“土地的主要组成部分,为定着于土地的物,特别是建筑物及与土地尚未分离的出产物。”可见,房屋等建筑物是地产的必要组成部分,与土地不可分割,突出了土地作为不动产核心的观念。《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上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。固定河岩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。”在英国的法律中,不动产与广义的土地等同,是指包括地面、地下和土地上空的一切财产。这里地面上的财产,除主要指房屋外,还包括定着其上的物,如生长着的植物等任何有意置于地表或埋在地下,认为应永远定着于土地上的东西。有的国家法律规定,不动产中包括农作物,有的则不包括,有的对于农作物还区别对待。如在美国法律中,关于植物为动产与不动产的划分标准是:按年计算并以人力生产的各类植物为动产,包括水果、苗圃花卉、短时期内将伐树木及已转卖

土地上的已收割或已成熟的农作物。而常年生并立于土壤中的天然植物为不动产,包括乔木和灌木、已转卖土地上生长的树木和无保留条件转卖土地上生长期中的农作物。所以,对不动产和动产的区别,要依据国家、地方法律的规定而确定。尽管各国对不动产的表述不同,但都包含了土地、建筑物及土地上的定着物等基本要素。

我国《物权法》第 92 条将不动产定义为:“不动产是指土地以及房屋、林木等地上定着物。”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》第 186 条所作的解释认为:“土地、附着于土地上的建筑物及其他定着物、建筑物的固定附属设备为不动产。”建设部 2003 年发布《房地产业基本术语标准》中对不动产术语的定义为:不动产(immovable property)是指依自然性质或法律规定不可移动的土地、土地定着物、与土地尚未脱离的土地生成物、因自然或者人力添附于土地并且不能分离的其他物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。中国台湾地区《民法典》第 66 条规定:“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。”

美国教科书《现代不动产》中对不动产的描述是:不动产是指拥有所有权的事物——所有者可以使用、控制或处置的事物。不动产包括有形土地、建筑物和附属于土地的改良工事,从学术意义上讲,不动产是指内生于不动产所有权的法律权利、权益和利润。也就是说,拥有土地不仅是拥有自然土地,而是拥有在一定限制条件下使用、处置和使用土地的权利。通过立法程序和法庭司法、社会来具体确定这一系列权利,而且随着时间的推移改变这些权利。比如分区规划法令规定,作为住宅的用地就限制其土地主人在这块土地上建立工厂的权利。

我国教科书中对不动产也有相似的定义。在任纪军编写的《不动产经营》一书中认为,不动产又称房地产(Real Estate),是指土地以及土地上的永久性的附着物,及其所有者权利。在金俭等编写的《中国不动产权法:原理·规则·适用》一书中认为,不动产是指位置不能移动或者移动位置后会引引起性质、形状改变或降低其价值的财产。在牛建高主编的《不动产投资分析》一书中认为不动产是相对于动产而言的,它强调的是财产和权利载体在地理位置上的相对固定性(非移动性),具体是指土地以及建筑物等土地定着物,是实物、权益、区位三者的综合体,具有自然和经济双重属性。

从上述各定义中,我们可以看到,不动产包含以下三层含义。其一不动产是一种财产,它可能是自然财富,如土地、土壤与植物资源,也可能是人力创造的财富,如建筑物。其二这种财产的位置是不能移动的。土地作为不动产的基础总是固定于地球的某一位置。这类财产一旦移动位置就不是原来意义上的财产,因为这类财产一旦移动位置后,就会引起性质、形状的改变或者会降低其价值。房屋移动后,就不可能保持原来的面貌。当然,随着科学技术的发展,这类财产有的位置移动后,仍能保持原有形状,如活动房。但即便如此,该财产的属性可能就此发生了变化。其三这种财产是以法权形式进行交易,其管理有异于其他的一般动产,是通过系列的衍生物进行经营与管理的。

## (二)不动产的两重属性

作为特殊商品的不动产具有自然属性和经济属性两重属性。

从自然属性的角度来考察不动产时,不动产包括土地、建筑物及其他附着物。土地是包含地面、地上空间和地下空间的三维立体空间。建筑物是一种土地定着物,具体是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。其他附

着物是指建筑物以外的土地定着物,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;或者虽然可以分离,但是分离不经济,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或者会使土地、建筑物的价值明显受到损害的物。例如,排水管道,电力、热力系统,地上建造的庭院、花园、假山、栅栏等。不动产虽然包括土地和建筑物等部分,但并不意味着只有土地与建筑物合成物体时才被称为不动产,单纯的土地或者单纯的建筑物都属于不动产,是不动产的一种存在形态。但在总体上,土地是不动产的主要存在形态。

从经济属性的角度来考察不动产时,不动产作为生产力的组成部分,是一种重要的资产,它总是在一定的社会关系中存在。这时,不动产不仅仅表现为一种物,更表现为一种权益。权益是不动产自然体的衍生物,是无形的、不可触摸的部分,包括权利、利益和收益。权利,即人们拥有的财产权利,在中国目前主要有所有权、使用权、抵押权、租赁权等各种不动产权。不动产的各种经济活动的实质就是其权属(即产权)的运行过程。用益物权是指对他人所有物在一定范围内进行占有、使用、收益、处分的他物权。其特征为:标的物主要是不动产,以占有为前提,是他物权、期限物权、限制物权,是以使用、收益为目的的独立物权。

从不动产的整体概念来看,不动产交易的标的是不动的土地、土地上的房屋及不可移动的资源物产,而交易的载体是产权及其属性或权利关系。因此不动产的“产”实质体现的是一种权利关系,即产权。其中“房产”与“地产”是不动产涵盖的两种主要内容或形式,所以不动产在国内通常称为房地产,并且以一种产业业态的形式广泛用于经济领域。“地产”一旦作为房地产业开发对象,也必然包括“房产”在内或与房产相联系,任何房地产经济活动最终会形成一定的不动产形式,必然与一定的权利关系或产权关系联系在一起。

从不动产与房地产的关系来看,不同学科是有一定区别的。经济学上认为,不动产与房地产对交易标的及其权属关系的描述是一致的,含义是大致相同的。在法学上,不动产的含义则要比房地产更为宽泛。因为我国从权属的角度来分,房地产仅是指建立在土地之上的房屋财产,它包括了房产与地产。法律规定,土地所有权归国家所有,土地产权只能转让使用权,不能出售所有权。因此房地产是房屋所有权与土地使用权的统一,房地产概念偏重于法律产权的范畴,并且界定清楚,而不动产还包括了非房屋体的土地之上的附着物。在不同国家的体制与法律体系下,所使用的概念有所不同。在我国房地产业中不动产和房地产两个词常可以相互替换使用。本教材所采用的是相对更为宽泛的不动产概念,在书中也同时使用房地产、土地、地产、房产、物业等词。

## 二、不动产的特征

不动产是一种特殊的商品,除具有一般商品的共性外,还具有许多自身的特征。

### (一)地理位置的固定性

土地和建筑物是不动产,具有不可移动性。在交易市场中,流动的不是土地和房屋实体,而是其相关的权益(或权利)。不可移动性是不动产与其他商品最大的区别,因而地理位置的交通通达性、用地性质等均对不动产质量、功能和价格的影响比其他商品更为显著。这也就决定了不动产商品的异质性和市场的地域性。

## (二)不可替代性

由于不动产地理位置的不可移动以及地形、地势、周边环境的差异性,因此,每一件不动产商品都是唯一的、独特的、异质的产品,具有不可替代性。相比之下,粮食、煤炭、石油等有形商品或者股票这种无形商品都具有同质性,都是可替代商品,对于购买者来说,得到一批同质商品中的任何一份都是没有任何区别的。不动产交易形态多属个别产品议价成交,不像其他商品(如股票、债券或黄金)有集中交易价格指标,并且这种异质性和一定时期内各个分割市场的小量交易导致信息不畅有关。

## (三)消费品和投资品兼备的双重性

消费品即购买者以消费、使用为主要目的商品,如面包、衣服等;资本品则不直接用于消费,它可作为未来生产其他财货的中间投入,如机器、设备等。房地产既可用于居住、生活等消费活动,又可成为投资的工具,随着人口的增长,房地产需求总量在不断增长,而土地总量却是固定的,因此从宏观来看,房地产的价格会不断上升,使房地产具有保值、增值的功能,是现代防止通货膨胀及货物贬值的重要工具。由于现实中难以区分房地产的消费性和投资性,人们购买房地产的目的往往两者兼而有之。可见,除黄金及珠宝等外,不动产也是少数兼具消费品与投资品双重特性的资产。

## (四)使用功能的多样性

土地和房屋就其本身的性质来说,可以有多种不同的功能,而相同功能用途的房地产,利用方式也可以不尽相同,如一块用于盖房的土地,既可以盖平房、别墅,也可以盖多层建筑。同样,对于房屋而言,也具有功能的多样性,不过其功能的多样性在一定程度上受到土地位置的限制,如位于市中心区的多层商住楼、住宅小区中的洋房与远郊的别墅等。不动产使用功能的多样性,同时也决定了不动产需求的普遍性。引入市场竞争的不动产市场开发,更有利于不动产资源的优化配置与功能多样化。

## (五)使用寿命的长期性与永续性

不动产具有不易损坏、经久耐用的特点,如土地是一种不易毁灭的自然资源。在适当的条件下,通过开发和再开发,具有生产能力的永续性。如房屋与建筑体的寿命在70~100年及更长,随着建筑技术水平的提高,不动产的寿命年限会更长。从理论上讲,在资本的参与下,不动产的权益将可以被无限地交易下去,尤其当房屋的需求与使用过程中的物业管理联系在一起时,不动产的经济寿命将会被延长,由此衍生的整个权利体系,特别是所有权与使用权有可能分离并分开运作,从而产生如出售、出租、抵押、典当等不同的交换方式也具有永续性。

## (六)市场信息的不对称性

由于不动产的不可移动性,缺乏集中交易市场,信息来源有限,且其透明度及流通度均比其他商品差,在价格为少数卖方决定的情况下,不动产市场可谓是“不完全竞争市场”。由于这一特性,市场上对于不动产的评价一直无法产生基本价值的共识,民间也习惯于在通货膨胀时期视不动产为良好的保值工具。但类似1997年东南亚金融风暴、2008年国际金融风暴与不

动产市场不景气的周期性变动,传统上“有土斯有财”的观念也因此面临前所未有的挑战。

#### (七)市场开放的不完整性

不动产市场的开放程度是不同的。如个人住房不动产市场开放度较高,而国有、集体或企业所有的其他不动产资源的开放性受政策影响大。

#### (八)短期供给较无弹性

由于土地供给有限,建设周期较长,因此在需求突然增加的情况下,短期的供给变化并不明显,即短期的供给曲线较为陡峭。正因如此,在需求递增的情况下,不动产价格的涨幅通常也较大。

#### (九)不动产价值的相关性

不动产的价格除与其本身条件有直接关系外,还往往受周围环境的影响,其价格呈现出很大的相关性。例如,一般情况下,坐落于旧宅区中的新住宅,在其他各种条件相同时,其价格往往低于新宅区的房地产。房地产的这种价值的相关性,使相同区域的房地产价格具有一定的可比性。

#### (十)不动产的可合并性及可分性

土地及房屋可在一定的条件下进行合并或分割,实现功能的扩大或改变,因而在价格上呈现较大的变化。如较小的两块相邻土地合并后可提高其利用程度,导致地价上升;闹市区将较大的商铺分隔,可以提高利用率,增加租金收入。房地产开发企业可利用不动产的这一特征,做好不动产资源的规划与布局,充分发挥不动产的功能,实现资源的优化配置。



## 第二节 不动产的种类

不动产是指实物形态的土地和附着于土地上的改良物,包括附着于地面或位于地上和地下的附属物。最为核心的就是地产和房产。根据管理的对象、目标与内容等不同,不动产又可以进行不同的分类。

#### (一)按不动产的自然属性分类

不动产可分为土地、林木、草原、河流、湖泊及其他土地附着物,并且以土地为基础。

#### (二)按不动产的利用方式分类

国外土地分类开始较早,到20世纪六七十年代就出现了各种土地分类系统,多数以土地利用现状作为分类的依据,具体到各国又有差异。如美国主要以土地功能作为分类的依据,英国和德国以土地覆盖(是否开发用于建设用地)作为分类的主要依据,俄罗斯、乌克兰和日本以土地用途作为分类的主要依据,印度则以土地覆盖情况(自然属性)作为划分地类的依据。



我国土地分类研究起步较晚,主要是在新中国成立以后。我国土地分类原则与国外基本相同,也是以土地利用现状作为分类依据,如土地利用现状调查采用以土地用途、经营特点、利用方式和覆盖特征为分类依据,城镇地籍调查以土地用途为分类依据等。

20世纪80年代以来,我国相继开展了大规模的土地利用分类系统研究。80年代初启动了土地调查工作试点,1986年成立国家土地管理局,颁布《中华人民共和国土地管理法》之后全面开展地籍调查工作。迄今为止,最具代表性和影响力的有5个全国土地利用分类标准,如下:

(1)1984年9月由全国农业委员会制订的《土地利用现状调查技术规程》中的“土地利用现状分类及含义”。

(2)1989年由国家土地管理局发布,并于1993年6月修订的《城镇地籍调查规程》中的“城镇土地分类及含义”。

(3)2001年8月由国土资源部发布的《全国土地分类(试行)》。

(4)2002年1月为保证新旧土地分类体系衔接,由国土资源部颁布施行《全国土地分类(过渡期间适用)》。

(5)2007年8月10日,中华人民共和国质量监督检验检疫总局、中国标准化委员会正式发布《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)国家标准。

《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)采用二级分类体系,一级类有12个,二级类有57个,严格按照管理需要和分类学的要求,对土地利用现状类型进行归纳和划分。一是区分类型和区域,按照类型的唯一性进行划分,不依区域确定类型;二是按照土地用途、经营特点、利用方式和覆盖特征4个主要指标进行分类,一级类主要按土地用途,二级类按经营特点、利用方式和覆盖特征进行续分,所采用的指标具有唯一性;三是体现城乡一体化原则,按照统一的指标,城乡土地同时划分,实现了土地分类的“全覆盖”。该标准的出台,是我国土地管理的一次历史性突破,是城乡统筹发展以及国家宏观调控等对土地管理工作的必然要求,意味着土地利用现状分类标准从过去的行业标准上升到了国家标准。

### (三)按不动产的使用功能分类

不动产可分为住宅用、工业用、商业用、农业用和综合开发区用等,具体每一使用功能的不动产还可进行细分。

住宅用不动产是指提供人类居住功能的不动产,也是一般人对土地的最基本需求。良好的住宅用地应兼具“行”的功能,即对外交通能力;除此之外,应具有与生活功能相关的服务设施或环境,如就业机会、学校、医疗设施、商业设施、水电供应设施、怡人的气候及自然环境等,均是构成良好住宅用地的重要因素。住宅用不动产通常分为高档住宅、普通住宅、公寓式住宅、别墅等。

工业用不动产大多位于工业发达区域,随着我国工业园区的大规模兴建和物流园区、自贸区、保税区等功能区的建设,促进了具有综合配套功能的工业类不动产的出售与出租等管理业务的发展。

农业用不动产是指因城乡二元化结构,除城镇不动产以外的用于大农业生产的土地、林地、草地、水域及其农用设施等。决定土地为农业使用的限制要素为土壤、降雨量、地形、地势及气候等因素,因此适合农业使用的土地要求较多。一旦农地变更为他项用途土地,经开发