

建筑经济从业人员实务手册丛书

# 中国房地产

ZHONGGUO FANGDICHAN  
GUJIASHI SHIWU  
SHOUCE

# 估价师实务手册

主 编 赵世强  
副主编 张蓬涛 张长春  
周霞 李开宏  
陈 英 刘卫东

中国建材工业出版社

建筑经济从业人员实务手册丛书

# 中国房地产估价师实务手册

主 编 赵世强  
副主编 张蓬涛 张长春 周 霞  
李开宏 陈 英 刘卫东

中国建材工业出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

中国房地产估价师实务手册/赵世强主编. —北京:中国  
建材工业出版社, 2006.8  
(建筑经济从业人员实务手册丛书)  
ISBN 7-80227-101-0

I. 中… II. 赵… III. 房地产—价格—评估—中  
国—手册 IV. F299.233.5-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 054025 号

### 内 容 简 介

本手册由上、下两篇和附录组成。上篇内容包括:土地、房屋建筑、项目规划设计、建设工程造价、房地产税收、房地产市场、房地产开发、房地产金融与保险、房地产经营、房地产管理、物业管理。下篇内容包括:房地产估价、市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、路线价法、长期趋势法、不同类型的房地产估价、不同估价目的下的房地产估价、房地产估价报告撰写、房地产估价师考试。附录内容包括:房地产估价规范、城镇土地估价规程、房地产抵押估价指导意见、城市房屋拆迁估价指导意见、城市房屋权属登记管理办法、土地登记规则、房屋完损等级评定标准、建筑工程建筑面积计算规范、城市商品房预售管理办法、商品房销售管理办法等。

作为一本专业工具书,本书为房地产估价工作提供了科学的理念、规范的方法、翔实的资料,可作为广大房地产估价从业人员学习和工作参考。同时,本书也可供高等院校房地产经营与管理、工程管理、土地资源管理等专业师生作为房地产类课程学习、教学的参考资料。

### 中国房地产估价师实务手册

主 编 赵世强

副主编 张蓬涛 张长春 周 霞 李开宏 陈 英 刘卫东

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街6号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京鑫正大印刷有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:35.25

字 数:866千字

版 次:2006年8月第1版

印 次:2006年8月第1次

定 价:63.00元

网上书店: [www.ecool100.com](http://www.ecool100.com)

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。联系电话:(010)88386906

## 本书编委会

主 编：赵世强

副主编：(排名不分先后)

张蓬涛 张长春 周 霞

李开宏 陈 英 刘卫东

编委会：(按姓氏笔画为序)

马立军 王 炜 王永慧 王春梅 刘卫东 刘荣仙

刘荣多 刘晓庄 陈 英 李开宏 李宏伟 张 丽

张长春 张蓬涛 周 霞 武彦斌 赵世强 秦 岭

郭凤玉 高秀青 燕新程

# 前 言

1995年1月1日施行的《中华人民共和国城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估制度”，此后，房地产估价工作在全国蓬勃开展。但在房地产估价教学和实务工作中，我们时常感到缺乏一本内容科学、实用的工具书，工作中多感不便。恰在此时，中国建材工业出版社的朱建红编辑邀请我们编写房地产估价师手册，尽管我们感到以我们的学识和经验，编写手册存在很大困难，但几经考虑，还是答应了下来。一是考虑到全国十几万房地产估价同行或许也有类似我们的烦恼；二是想抛砖引玉，建立一个平台，创建一个园地，请全国的房地产估价工作者共同耕耘。相信经过编者和读者若干年的共同努力，一本科学、实用、新颖的房地产估价手册将会诞生。

本手册的编写中，我们力求凸显以下特色：(1)科学性。手册广泛吸收现有科研成果，借鉴新的实践经验，并去伪存真、去粗取精。(2)实用性。手册坚持理论联系实际，引用大量房地产估价案例，方便估价工作者直接应用。(3)时效性。在手册编写过程中，我们尽全力收集最新的法律法规和标准规范，遇有新规范、新标准颁发，我们不惜废除已完成的书稿，重新编写，以保证手册的时效性。

本手册由三部分组成，第一部分是房地产估价基本知识，包括土地、房屋建筑、项目规划设计、建设工程造价、房地产税收、房地产市场、房地产开发、房地产金融与保险、房地产经营、房地产管理、物业管理，力图为房地产估价工作者建立专业知识基础；第二部分是房地产估价，包括房地产估价的各种方法和不同估价目的、不同估价类型下的房地产估价，以及估价报告的撰写和房地产估价师考试，目的在于具体指导估价工作，使估价工作能按部就班地顺利进行；第三部分是房地产估价的有关法律法规，包括房地产估价规范、城镇土地估价规程等，以满足房地产估价工作中的不时之需。

本书主编赵世强，副主编：张蓬涛、张长春、李开宏、陈英、周霞、刘卫东（排名不分先后）。具体编写分工为第1章：张蓬涛、秦岭；第2章：赵世强、马立军、郭凤玉；第3章：李宏伟；第4章：赵世强、王春梅；第5章、第8章：刘荣仙、刘荣多；第6章、第9章：王永慧、张丽；第7章：赵世强、武彦斌；第10章：燕新程；第11章：赵世强、刘晓庄；第12章、第15章：张蓬涛、秦岭；第13章、第14章：赵世强、高秀青；第16章、第17章、第18章：张长春、陈英；第19章：陈英、刘卫东；第20章：李开宏、王伟；第21章、第22章：周霞。

本书编写过程中，参阅了大量专业资料、著作和论文，未能一一注明，在此一并向这些文献的作者表示深深的敬意和谢意。

由于我国房地产估价事业正处于高速发展时期，相关政策法规不断修订，同时受编写者水平所限，手册中难免出现偏颇错误之处，敬请广大读者朋友批评指正。

编写一本实用、经得住考验的手册，既需要作者长期的努力，也需要读者朋友不懈的支持。您在阅读、使用本手册时认为书中需要增添内容或某部分内容需要修正，希望您能随时记录下来，告诉我们(E-mail: gujiashishouce@163.com)。您的宝贵建议对我们、对本手册的完善将非常重要。

赵世强

2006年6月于北京

# 目 录

## 上篇 房地产基本知识

<b>第1章 土地基本知识</b> .....	3
1.1 土地 .....	3
1.2 基础设施 .....	6
1.3 土地权属 .....	7
1.4 土地制度 .....	8
1.5 土地闲置.....	14
1.6 城市用地.....	15
1.7 地价.....	20
参考文献 .....	22
<b>第2章 房屋建筑</b> .....	24
2.1 建筑识图.....	24
2.2 房屋建筑构造.....	36
2.3 建筑结构.....	42
2.4 建筑装饰.....	44
2.5 建筑设备.....	47
2.6 房地产测绘与建筑面积计算.....	49
2.7 智能建筑.....	58
参考文献 .....	63
<b>第3章 项目规划设计</b> .....	65
3.1 城市规划概述.....	65
3.2 城市规划的主要内容.....	68
3.3 居住区规划设计.....	71
3.4 城市规划管理.....	84
参考文献 .....	86
<b>第4章 建设工程造价</b> .....	88
4.1 概述.....	88
4.2 建设工程造价构成与编制.....	90
4.3 投资估算编制.....	96
4.4 设计概算编制 .....	100
4.5 施工图预算编制 .....	103
4.6 竣工结算编制 .....	107
4.7 竣工决算的编制 .....	111

4.8 工程量清单计价 .....	114
参考文献 .....	118
<b>第5章 房地产税收</b> .....	<b>119</b>
5.1 土地增值税 .....	119
5.2 城镇土地使用税 .....	122
5.3 耕地占用税 .....	124
5.4 房产税 .....	127
5.5 契税 .....	129
5.6 营业税 .....	132
5.7 城市维护建设税 .....	136
5.8 教育费附加 .....	137
5.9 企业所得税 .....	138
参考文献 .....	141
<b>第6章 房地产市场</b> .....	<b>142</b>
6.1 房地产市场概述 .....	142
6.2 房地产市场供求 .....	143
6.3 房地产市场运行机制 .....	146
6.4 房地产市场调研 .....	147
6.5 房地产市场预测 .....	154
附件一 竞争楼盘与竞争对手情况调查表 .....	155
附件二 北京市居民住房与需求市场调查问卷 .....	159
参考文献 .....	162
<b>第7章 房地产开发</b> .....	<b>163</b>
7.1 房地产开发概述 .....	163
7.2 房地产开发的程序 .....	164
7.3 房地产投资分析 .....	167
7.4 拆迁安置 .....	183
7.5 房地产开发项目建设管理 .....	184
7.6 竣工验收 .....	189
7.7 住宅性能评定 .....	191
参考文献 .....	197
<b>第8章 房地产金融与保险</b> .....	<b>198</b>
8.1 房地产金融概述 .....	198
8.2 房地产开发经营资金筹集 .....	198
8.3 几种主要的外部筹资方式 .....	200
8.4 房地产消费贷款 .....	210
8.5 房地产保险 .....	213
参考文献 .....	220
<b>第9章 房地产经营</b> .....	<b>221</b>

9.1 房地产目标市场确定 .....	221
9.2 房地产产品策略 .....	226
9.3 房地产价格策略 .....	229
9.4 房地产营销渠道策略 .....	234
9.5 房地产促销策略 .....	236
9.6 房地产中介、评估机构管理 .....	238
参考文献 .....	240
<b>第 10 章 房地产管理</b> .....	<b>242</b>
10.1 房地产产权 .....	242
10.2 房地产产权登记 .....	244
10.3 商品房销售管理 .....	245
10.4 已购公房和经济适用住房销售管理 .....	248
10.5 房地产的产籍管理 .....	250
参考文献 .....	251
<b>第 11 章 物业管理</b> .....	<b>252</b>
11.1 物业管理概述 .....	252
11.2 物业管理程序 .....	253
11.3 物业管理的内容 .....	255
11.4 物业管理费用和收益 .....	256
11.5 物业管理的现状及发展 .....	258
<b>下篇 房地产估价</b>	
<b>第 12 章 房地产估价</b> .....	<b>261</b>
12.1 房地产价格影响因素 .....	261
12.2 房地产估价原则 .....	266
12.3 估价程序 .....	268
参考文献 .....	271
<b>第 13 章 市场比较法</b> .....	<b>272</b>
13.1 市场比较法概述 .....	272
13.2 市场比较法的操作步骤 .....	273
13.3 计算公式 .....	284
13.4 估价案例 .....	285
参考文献 .....	287
<b>第 14 章 收益法</b> .....	<b>288</b>
14.1 收益法概述 .....	288
14.2 收益法的估价步骤 .....	288
14.3 收益法的计算公式 .....	289
14.4 参数的计算 .....	291
14.5 估价案例 .....	293



参考文献	294
<b>第 15 章 成本法</b>	295
15.1 成本法概述	295
15.2 房地产价格构成	296
15.3 成本法的操作步骤	301
15.4 成本法的基本公式	301
15.5 各参数的求取	302
15.6 估价案例	313
参考文献	317
<b>第 16 章 假设开发法</b>	319
16.1 假设开发法概述	319
16.2 假设开发法的操作步骤	320
16.3 假设开发法的基本公式	320
16.4 参数的计算	321
16.5 估价案例	322
参考文献	324
<b>第 17 章 路线价法</b>	325
17.1 路线价法概述	325
17.2 路线价法的操作步骤	325
17.3 路线价法计算公式	326
17.4 参数的计算	327
17.5 估价案例	327
参考文献	328
<b>第 18 章 长期趋势法</b>	329
18.1 长期趋势法概述	329
18.2 长期趋势法的操作步骤	329
18.3 长期趋势法的计算公式	329
18.4 长期趋势法的作用	332
参考文献	332
<b>第 19 章 不同类型的房地产估价</b>	333
19.1 居住房地产估价	333
19.2 商业房地产估价	335
19.3 工业房地产估价	339
19.4 加油站房地产估价	341
19.5 地下停车库(位)房地产估价	342
19.6 在建工程房地产估价	343
19.7 停建工程房地产估价	345
19.8 城市古典建筑估价	346
19.9 桥梁房地产估价	347

参考文献	348
<b>第 20 章 不同估价目的下的房地产估价</b>	<b>349</b>
20.1 国有土地使用权出让价格评估	349
20.2 房地产转让价格评估	363
20.3 房地产保险估价	374
20.4 房地产课税估价	379
20.5 征地和房屋拆迁补偿估价	387
20.6 房地产租赁价格评估	391
20.7 房地产抵押价值评估	396
参考文献	412
<b>第 21 章 房地产估价报告撰写</b>	<b>413</b>
21.1 估价报告的形式、组成部分和构成要素	413
21.2 估价报告的写作原则	416
21.3 写作要求	417
21.4 房地产估价报告常见错误及应注意事项	426
参考文献	428
<b>第 22 章 房地产估价师考试</b>	<b>429</b>
22.1 考试制度	429
22.2 复习技巧	430
22.3 应试技巧	432
参考文献	432

### 附录 房地产估价相关法规、规范

房地产估价规范	435
城镇土地估价规程	455
房地产抵押估价指导意见	512
城市房屋拆迁估价指导意见	516
城市房屋权属登记管理办法	519
土地登记规则	523
房屋完损等级评定标准	531
建筑工程建筑面积计算规范	537
城市商品房预售管理办法	544
商品房销售管理办法	545
商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定	550

# 上 篇

---

## 房地产基本知识



# 第1章 土地基本知识

## 1.1 土地

随着人类对土地的改造、开发,大量自然状态的土地得到利用。越来越多的土地由自然状态发展成为反映社会发展进程的自然、经济、社会综合体。

### 1.1.1 土地的概念

房地产估价中涉及的土地主要是“自然-经济综合体”的土地。

(1)自然土地:地球陆地表面及其上下一定范围内的空间。

(2)经济土地:自然土地与人工土地的集合体。

人工土地<sup>[1]</sup>:土地是人工附属物的一种。

土地的人工附属物(土地的人工改良物):对自然土地进行加工或者以其为地基进行建造,形成与自然土地结合为一体,或附着、固定于自然土地之上的有形或无形的物体。分为两类:①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土地结合为一体的。如土地平整、地基、道路等。②以土地为基底,附着或固定于土地之上的物体,而且具有与土地功能不相干的独立功能的。如建筑物、构筑物等。

土地又可分为生地、毛地、熟地。

生地:不具有城市基础设施的土地,如荒地、农地。

毛地:具有一定城市基础设施,但尚未完成房屋拆迁补偿安置的土地。

熟地:具有较完善的城市基础设施且土地平整,能直接在其上进行房屋建设的土地。

### 1.1.2 土地范围<sup>[2]</sup>

一宗土地在地球表面的范围,是指该宗土地在地球表面的“地界”所围合的面积。土地无范围可言,但是人们把土地划分为一块或一宗,使土地有了面积、大小、形状和四至。例如,政府出让土地使用权的地块,其范围通常是具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,在地块边界各转点钉桩、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<sup>[3]</sup>。

一宗土地的地上空间,是指从该宗土地的地球表面的边界向上扩展到无限天空的空间;地下空间,是指从该宗土地的地球表面的边界成锥形向下延伸到地心的空间。但是,在现实法律规定中,土地的上下范围并不是“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”<sup>[3]</sup>。

### 1.1.3 土地特性<sup>[1,4,5]</sup>

#### (1) 土地的自然特性

##### 1) 土地面积的有限性

人类可以改良土地,提高土地质量,改变土地形态,但不能改变土地面积。土地的这一特性迫使人们必须节约、集约地利用土地资源。

##### 2) 土地位置的固定性

土地的空间位置是固定的,不能移动。土地的这一特性决定了土地的有效性和适用性随土地位置的不同而有较大的变化,要求人们因地制宜地利用各种土地。

##### 3) 土地质量的差异性

土地自身的条件(地址、地貌、土壤、植被、水文等)以及相应的气候条件(光照、温度、雨量等)的差异,造成了土地质量的巨大差异性。土地的这一特性,要求人们因地制宜地合理利用各类土地资源,确定土地利用的合理结构与方式,以取得土地利用的最佳综合效益。

##### 4) 土地永续利用的相对性

土地永续利用的可能性表现在:土地与地球共存亡,不会消失;作为人类的活动场所和生产资料,可以永续利用。但是,土地的这种永续利用是相对的。只有在利用过程中维持了土地的功能,才能实现永续利用。

##### 5) 土地构成的整体性<sup>[1]</sup>

从空间来看,土地包括地球上一定的高度和深度;从物质构成来看,它是由岩石、矿藏、土壤、水分、空气和植被等构成的自然综合体,其中的任何物体,一旦脱离整体,就不再是土地,而是单纯的、独立的物体。

#### (2) 土地的经济特性

##### 1) 土地经济供给的稀缺性

土地经济供给的稀缺性包括两层含义:①人们从事各种活动的土地面积是有限的。②各类用途的土地面积是有限的,无法完全满足人们对各类用地的需求,出现了土地垄断和地租、地价等经济现象。这就要求人们节约、集约地利用土地,努力提高土地的有效利用率和单位面积生产力。

##### 2) 土地用途的多样性

某块土地既可作工业用地,又可作居住用地、商业用地等。这就要求人们在利用土地时,考虑土地的最有效利用原则,使土地的用途和规模、利用方式等均为最佳。

##### 3) 土地用途变更的困难性

首先,土地变更的困难性受土地的自然条件制约。其次,在工农业生产上变更土地利用方向会造成巨大的经济损失。这就要求在编制土地利用规划确定土地用途时,要认真调查研究、充分进行可行性论证。

##### 4) 土地的增值性

在土地上追加投资的效益具有持续性,而且随着人口的增加和社会经济的发展,对土地的投资具有显著的增值性。

##### 5) 土地报酬递减的可能性

由于“土地报酬递减规律”的存在,在技术不变的条件下对土地的投入超过一定限度,就会

产生报酬递减的后果。这就要求人们利用土地增加投入时,必须寻找在一定技术、经济条件下投资的适合度,确定适当的投资结构,并不断改进技术,以便提高土地利用的经济效益,避免出现土地报酬递减的现象。

#### 1.1.4 土地利用所受的限制<sup>[2]</sup>

对土地利用的限制可归纳为三个方面:土地权利设置以及行使的限制;房地产相邻关系的限制;土地使用管制。

##### (1)土地权利设置以及行使的限制

中国目前的土地权利主要有:所有权、租赁权、抵押权、典权、地役权、地上权、空间利用权。其中,土地所有权属于自物权,其余权力属于他物权。他物权是对他人之物所拥有的权利,是对所有权的限制。他物权的存在往往会降低土地的价值。如:地役权,对供役地而言,是他人该土地上享有的一种有限的使用权。供役地在给他人方便时,土地所有权人或土地使用权人有可能要遭受某些损失,在这种情况下,地役权的存在会降低供役地的价值。

地下矿藏、埋藏物等是否归土地拥有者,世界上各国和地区有不同的规定。在中国大陆,集体土地使用权和国有土地使用权仅仅是一种“空间利用权”。土地使用权不包含地下资源、埋藏物和市政公用设施。

##### (2)房地产相邻关系的限制

房屋所有权人或土地使用权人在自己的房地产内从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时,有注意预防和避免损害相邻房地产的义务;相邻房屋所有权人或土地使用权人,则享有请求房屋所有权人或土地使用权人注意预防和避免损害发生的权利。

相邻关系的实质,是对房地产所有权、使用权的一种限制。现实中,主要存在两类关系:①通风、采光、排水、排污的相邻关系。②险情危害的相邻关系。

##### (3)土地使用管制

对于房地产估价来说,有意义的土地使用权管制主要是耕地转为非耕地、农用地转为建设用地以及城市规划。如:城市规划对土地用途、建筑高度、容积率和建筑密度等的规定。

#### 1.1.5 对一宗土地的基本认识<sup>[2]</sup>

(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个从宏观到具体的层次来认识。

(2)面积。通常以  $m^2$ (平方米)表示,面积较大的土地通常以  $hm^2$ (公顷)表示。

(3)形状。通常用图(如宗地图)来说明。

(4)四至。土地四邻的名称,描述顺序最好为东、南、西、北。

(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(通常用文字加照片来说明)。

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

(8)产权状况。土地是国家所有还是农民集体所有;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;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。包括地基承载力、地下水位的深度等。

(10)基础设施完备程度和土地平整程度。包括道路、给水、排水(包括雨水、污水)、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”、“五通一平”或“七通一平”。

1)三通一平:路通、水通、电通和场地平整。

2)五通一平:具备道路、给水、排水、电力、通信等设施或条件以及场地平整。

3)七通一平:具备道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施或条件以及场地平整。

(11)土地使用管制。即对土地用途,建筑高度,容积率,建筑密度,建筑后退红线距离(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(用地红线内绿化用地总面积占土地总面积的比率),交通出入口方位,停车泊位,建筑体量、体形、色彩,地面标高等的限制和要求。此外土地利用还应符合环境保护、消防安全、文物保护、卫生防疫等有关法律、行政法规的规定等。

(12)其他。如临街商业用地还需要了解其临街宽度和深度;农用地还需要了解土壤、排水和灌溉等。

对于一般土地,可了解(1)~(8)项;对于待开发或再开发的土地,还需要了解(9)~(11)项。

## 1.2 基础设施<sup>[6]</sup>

根据基础设施的主要服务对象,可以把基础设施分为城市基础设施和农村基础设施。这里,重点对城市基础设施进行介绍。

城市基础设施,是为企业生产和居民生活提供基本条件、保障城市存在和发展的各种工程及其服务的总称<sup>[7]</sup>。城市基础设施包括城市公用事业和市政工程设施,城市公用事业主要指自来水、电力、煤气和公共交通等;市政工程设施主要指道路、桥梁、隧道和下水道等。

农村基础设施包括狭义和广义两个范畴。狭义的农村基础设施指农村的道路、交通、通讯、灌溉,以及水、电供应等;广义的则包括农村的教育、科研、环境、公共卫生等。

城市基础设施的范畴:

### (1)能源设施

包括电力的生产、输配和供应设施;燃气(天然气、液化石油气、煤制气)和暖气的生产、输配和供应设施等。

### (2)供、排水设施

包括城市水资源开发、利用保护设施;自来水生产和供应系统;污水、废水和雨水的接纳、输送、净化及排放系统;中水供应系统等。

### (3)交通设施

包括城市对外交通设施和内部交通设施两部分。对外交通设施包括航空、铁路、航运、长途汽车和高速公路;对内交通设施包括道路、桥梁、隧道、地铁、高架轻轨、公共交通、出租汽车、停车场、轮渡和交通安全设备等。

### (4)邮电通信设施

包括邮政设施、电信设施(电报、市内电话、长途电话、移动电话、无线电寻呼、计算机互联



网)、电视和广播等。

#### (5) 环保设施

包括绿化、园林、垃圾收集和处理、环境卫生、环境监测和治理环境污染等。

#### (6) 防灾设施

包括城市防洪设施、公共消防设施、防地震设施、防止地面沉降设施、人民防空设施以及防风、防潮设施等。

## 1.3 土地权属<sup>[8]</sup>

土地权属是指土地使用权或者使用权的归属。

### 1.3.1 土地所有权

土地所有权是土地所有者在法律规定的范围内自由使用和处理其土地的权利,受国家法律的保护。我国存在两种土地所有权制度,即国家土地所有权和集体土地所有权。

#### (1) 我国土地所有权的种类

##### 1) 国家土地所有权

根据《宪法》第10条的规定,城市的土地,以及法律规定为国有的城市市区以外土地,属于国家所有。《土地管理法实施条例》第3条规定:“下列土地属于全民所有及国家所有:①城市市区的土地。②农村和城市郊区中依法没收、征用、征收、收购、收归国有的土地(依法划定或者确定为集体所有的除外)。③国家确定为集体所有的林地、草地、山岭、荒地、河滩地以及其他土地。”

##### 2) 集体土地所有权

《宪法》第10条第2款规定:“农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。”

#### (2) 我国土地所有权的权能

##### 1) 占有权能

占有权能表现为权利人对土地的控制不受他人侵犯的状态。这可以是已经取得控制的情况下对他人不法干涉的排除,也可以是为取得控制而解除他人的控制。

##### 2) 使用权能

使用权能表现为权利人依照自己的意志对土地加以利用或不利用的行为权利。

##### 3) 收益权能

收益权能表现为权利人能够通过土地的使用或者自然产出获得经济上的利益。收益权是一项独立的权能,土地所有权人可以将占有权和使用权让渡于他人而保留一定的收益权(如收取地租)。

##### 4) 处分权能

处分权能表现为对土地的权力状态(非自然状态)加以处置,单纯对自然状态的改变不构成处分。如土地的出让、转让、出租、抵押等行为,由于土地权利状态发生了改变,属于处分权能范畴。在土地上兴修水利、建房、拆除建筑物等行为,只是土地自然状态的改变不构成处分权。