

2007

**全国房地产估价师
执业资格考试
名师辅导用书**

深圳市不动产估价学会

深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司 **组编**

房地产估价理论与方法

考试攻略



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》的要求，在总结原版《全国房地产估价师执业资格考试经典》基础上修订完成。本书共分为三部分：第一部分为各章的复习要点及综合练习；第二部分为2007年全国房地产估价师执业资格考试名师预测试卷；第三部分为2002—2006年全国房地产估价师执业资格考试真题及参考答案。本书是参加房地产估价师考试的考生的必备用书，也可供从事房地产估价行业的工程人员参考阅读。

图书在版编目（CIP）数据

房地产估价理论与方法考试攻略/深圳市不动产估价学会，深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司组编. —北京：中国电力出版社，2007

2007 全国房地产估价师执业资格考试名师辅导用书

ISBN 978 - 7 - 5083 - 5337 - 1

I. 房… II. ①深…②深… III. 房地产 - 价格 - 评估 - 中国 - 资格考核 - 自学参考资料
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2007）第 037968 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑：梁 瑶 王晓蕾 责任印制：陈焊彬 责任校对：罗凤贤

北京丰源印刷厂印刷·各地新华书店经售

2007 年 4 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm × 1092mm 1/16 · 12 印张 · 298 千字

定价：25.00 元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签，加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题，我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话（010 - 88386685）

前言

时至今日，估价行业在经济鉴证中的作用越来越重要，已经被定义为高端服务业。评估法呼之欲出，估价师在社会经济中的重要性日渐凸显。成为一名房地产估价师，令估价从业人员向往，也是从业人员能力的综合体现。

为了满足广大考生掌握全国房地产估价师执业资格考试的专业学习方法和应试技巧，理解考试内容，顺利通过考试，深圳市不动产估价学会和深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司联合组织了多名在全国具有多年房地产估价经验和从事房地产估价师执业资格考试培训的知名专家、行业翘楚，组成了全国房地产估价师执业资格考试研究组。按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》的要求，结合多年的阅卷经验和行业经验，在总结原版《全国房地产估价师执业资格考试经典》的基础上修订完成《2007 年房地产估价师执业资格考试名师辅导用书》系列丛书，并根据近年来房地产估价师执业资格考试成绩滚动的需要，在增添了新的内容的基础上分册出版，便于考生根据需要选购，希望对有志于从事房地产估价行业的朋友有所帮助。

本套丛书在编写安排上，力求适合广大应考自学者学习特点，可以根据自身情况选择性的学习。同时，本套丛书指导性强，信息量大，习题丰富，几乎覆盖所有可能出现的考点，实用价值高。我们相信本套丛书的出版，能够帮助参加房地产估价师执业资格考试的朋友做好充分的考前准备，满怀信心地参加考试。

本丛书根据全国房地产估价师执业资格考试辅导教材安排为一套 5 本，和辅导教材同步，每部分内容中均附有综合练习题，按照考生的要求增添了全真模拟试题以及 2002 年以来全国房地产估价师执业资格考试试题及其参考答案，内容翔实，针对性强，《案例与分析》更可谓考场上的一本绝佳的参考备考资料，可以满足考生按图索骥的要求。可以说，一份耕耘一份收获，祝所有参加房地产估价师考试的朋友，在本书的帮助下，能够巩固知识，明晰应考思路，顺利通过考试。

由于时间仓促，书中难免有疏误之处，恳请广大读者批评指正。有任何意见和建议，均可与下面单位联系，以使本书更为完善。

深圳市不动产估价学会：0755 - 83785667。

深圳市国众联资产评估土地房地产估价咨询有限公司：0755 - 25132260。

编者

目 录

前言

第一部分 复习要点及综合练习	1
第1章 房地产和房地产估价	1
第2章 房地产价格	16
第3章 房地产估价原则	34
第4章 市场法	39
第5章 成本法	51
第6章 收益法	69
第7章 假设开发法	85
第8章 长期趋势法	93
第9章 地价评估	96
第10章 房地产价格影响因素分析	105
第11章 房地产估价程序	112
第二部分 名师预测试卷	120
房地产估价理论与方法预测试卷一	120
参考答案	126
房地产估价理论与方法预测试卷二	127
参考答案	134
第三部分 2002—2006 年全国房地产估价师执业资格考试 试卷及参考答案	135
2002 年全国房地产估价师执业资格考试	
——房地产估价理论与方法试卷	135
参考答案	142
2003 年全国房地产估价师执业资格考试	
——房地产估价理论与方法试卷	144
参考答案	151
2004 年全国房地产估价师执业资格考试	
——房地产估价理论与方法试卷	153
参考答案	161

2005 年全国房地产估价师执业资格考试	
——房地产估价理论与方法试卷·····	164
参考答案·····	172
2006 年全国房地产估价师执业资格考试	
——房地产估价理论与方法试卷·····	174
参考答案·····	183

第一部分 复习要点及综合练习

第1章 房地产和房地产估价

〔要点一〕 房地产估价的含义

简要地讲，房地产估价就是对房地产的“客观合理价格”或“价值”进行测算和判定的活动。但是，房地产价格从某种意义上讲是客观存在、不以个别人的主观意志为转移的，是由市场力量决定，即是由市场参与者集体的价值判断而非个别人的价值判断所形成。因此，房地产估价不应是估价人员的主观随意定价，而应是估价人员模拟典型投资者的思维和行为，模拟市场形成价格的机制和过程，通过科学的测算和判定活动，将客观存在的房地产价格或价值揭示、表达出来。

〔综合练习题〕

1. 房地产价格是由市场参与者集体的价值判断而非个别人的价值判断所形成。

【答案】√

2. 房地产估价就是对房地产的（ ）进行测算和判定的活动。

A. 交易价格 B. 成交价格 C. 客观合理价格 D. 理想价格

【答案】C

3. 房地产估价过程是估价人员模拟典型投资者的思维和行为，模拟市场形成价格的机制和过程，通过科学的测算和判定活动，将客观存在的房地产价格或价值揭示、表达出来，给房地产交易者提供定价服务。

【答案】×

4. 房地产估价就是专业房地产估价人员对房地产价格的认定。

【答案】×

〔要点二〕 房地产价值思想萌芽

中国房地产估价历史悠久、源远流长。据史料考证，早在 4000 多年前，中国就产生了有关房地产价值及其评估思想的萌芽。

〔综合练习题〕

1. 中国早在（ ）年前就产生了有关房地产价值及其评估思想的萌芽。

A. 1000

B. 2000

C. 3000

D. 4000

【答案】D

2. 中国的房地产价值及其评估思想在改革开放后才有了萌芽。

【答案】×

〔要点三〕 房地产估价法定制度

1994年7月5日公布的《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”、“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”，使房地产估价成为国家的法定制度。

实行了房地产估价师执业资格全国统一考试制度。1993年和1994年，经严格考核，建设部、人事部联合认定了两批“房地产估价师”。两批共346名，其中1993年认定了140名，1994年认定了206名。1995年3月22日建设部、人事部联合印发了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格考试实施办法》。从1995年起，取得房地产估价师执业资格的途径是通过全国房地产估价师执业资格考试。从2001年开始，房地产估价师执业资格考试向全世界开放，获准在中华人民共和国境内就业的外籍人员及港澳台专业人员，也可按照建房〔1995〕147号文件规定，报名参加全国房地产估价师执业资格考试。

为规范房地产估价行为，统一房地产估价程序和方法，做到房地产估价结果客观、公正、合理，1999年2月12日建设部会同国家质量技术监督局联合发布了《房地产估价规范》，自1999年6月1日起施行，其内容包括：总则、术语、估价原则、估价程序、估价方法、不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告、职业道德等。

〔综合练习题〕

1. 规定“国家实行房地产价格评估制度”、“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”的《中华人民共和国城市房地产管理法》发布于（ ）年。

A. 1982

B. 1994

C. 1996

D. 1998

【答案】B

2. 我国房地产估价师执业资格考试向世界开放从（ ）年开始。

A. 1999

B. 2001

C. 2002

D. 2003

【答案】B

3. 通过参加全国房地产估价师执业资格考试取得房地产估价师执业资格从（ ）年开始。

A. 1993

B. 1994

C. 1995

D. 1996

【答案】C

4. 1999年2月12日建设部会同国家（ ）联合发布了《房地产估价规范》。

A. 人事部

B. 工商行政总局

C. 质量技术监督局

D. 商务部

【答案】C

〔要点四〕 中国房地产估价师和房地产经纪人学会

1994年8月15日经民政部批准成立了“中国房地产估价师学会”（英文全称为 China Institute of Real Estate Appraisers，简称为 CIREA，现名中国房地产估价师和房地产经纪人学会）这一全国性的房地产估价行业组织。目前下设5个专业委员会：考试注册专业委员会、教育培训专业委员会、学术专业委员会、国际交流专业委员会、标准专业委员会。主要任务是：开展房地产估价理论、方法及其应用研究，开展房地产估价国内外学术交流，开展房地产估价人员专业培训和继续教育，协助政府有关主管部门研究制定房地产估价技术标准、技术规范和进行房地产估价师执业资格考试、注册及房地产估价机构资质评审、管理工作，调处房地产估价纠纷等。北京、上海、广东、内蒙古等地先后纷纷成立了地方房地产估价行业组织。

本着平等互利的原则，经建设部、人事部、商务部、国务院港澳事务办公室同意，2003年11月4日中国房地产估价师学会与香港测量师学会签署了内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书。符合一定条件的内地房地产估价师，可以通过“互认”方式取得香港测量师资格；符合一定条件的香港测量师，可以通过“互认”方式取得内地房地产估价师资格。

〔综合练习题〕

中国房地产估价师学会与香港测量师学会签署内地房地产估价师与香港测量师资格互认协议书是在（ ）。

- A. 2003年3月6日
- B. 2003年11月4日
- C. 2004年3月6日
- D. 2004年11月4日

【答案】B

〔要点五〕 房地产的概念

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。它是实物、权益、区位三者的综合体。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、装修，土地的形状、平整程度、基础设施完备程度等。实物又可进一步分为有形的实体、该实体的质量以及组合完成的功能三个方面。

〔综合练习题〕

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物，是（ ）的综合体。

- A. 权利、利益和收益
- B. 实物、权益和区位
- C. 有形的实体、该实体的质量以及组合完成的功能
- D. 位置、位置 and 位置

【答案】B

〔要点六〕 房地产权益

房地产的权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分，包括权利（rights）、利益（interests）和收益（benefits）。房地产的权益是以房地产权利为基础的，包括房地产的各种权利（如所有权、使用权），受到其他房地产权利限制的房地产权利（如设有抵押权的房屋所有权），受到其他各种限制的房地产权利（如城市规划对房地产用途的限制），以及房地产的额外利益或收益（如屋顶或外墙面可出售或出租给广告公司做广告）等。就房地产权利来说，中国目前主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权。其中，房地产所有权是指房地产所有权人在法律规定的范围内自由支配（包括占有、使用、收益和处分）房地产并排除他人干涉的权利。房地产使用权目前主要是土地使用权，是指土地使用者依法对国家或农民集体所有的土地享有占有、使用、收益和部分处分的权利。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使用房地产的权利。抵押权是指债权人对债务人或者第三人不转移占有而供作债权担保的房地产，在债务人不履行债务时，就该房地产的变价款优先受偿的权利。典权是指支付典价占有他人房地产而为自己使用、收益的权利。地役权是指土地所有权人或土地使用权人为使用自己土地的便利而使用他人土地的权利。最典型的地役权是在他人土地上通行的权利，这种地役权有时称为通行权。空间利用权是指房地产权利人在法律规定的范围内，利用地表上下一定范围内的空间，并排除他人干涉的权利。房地产本质上是一个立体空间，拥有一宗房地产，就拥有了该宗房地产的所有空间。

〔综合练习题〕

1. 在他人土地上通行的权利为典型的（ ）。
- A. 地役权 B. 典权 C. 空间利用权 D. 相邻关系

【答案】A

2. 以下各种权利中，支付价款后占有他方房地产为自己使用、收益的权利是（ ）。
- A. 地役权 B. 典权 C. 抵押权 D. 空间利用权

【答案】B

〔要点七〕 房地产价值的影响

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；②一般的无形资产主要是权益的价值，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，如一幢房屋，其价值既受建筑结构、设备、装修、新旧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。

〔综合练习题〕

两宗实物状况相同的房地产，如果权益不同，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。

【答案】√

〔要点八〕 房地产的区位

房地产的区位是指一宗房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系，除了地理坐标位置外，还包括它与重要场所的距离，从其他地方到达该宗房地产的可及性，从该宗房地产去往其他地方的便捷性。此处的便捷性与前面的可及性的含义基本相同，对应的英文都是 accessibility 这个词。这里使用“可及性”和“便捷性”两个词将其区分开来，用意是用“可及性”来强调由“外”到“内”——“进”的方便程度，用“便捷性”来强调由“内”到“外”——“出”的方便程度以及该宗房地产的周围环境、景观等。其中，最简单和最常见的是用距离来衡量区位的好坏。距离可以分为空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。现在，人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

〔综合练习题〕

随着社会经济的发展，人们越来越重视（ ）。

- A. 空间直线距离
- B. 交通路线距离
- C. 交通时间距离
- D. 与重要场所距离

【答案】C

〔要点九〕 房地产的组成部分

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成一体时才被称为房地产，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、房地三种存在形态。

概括起来，从实物角度来看，现实中的房地产估价对象主要有以下几种：① 无建筑物的空地；② 有建筑物（包括尚未建成的建筑物）的土地；③ 地上建筑物；④ 土地与建筑物（已建成的建筑物）的合成体；⑤ 在建工程（土地与尚未建成的建筑物的合成体）；⑥ 未来状况下的房地产；⑦ 已经消失的房地产；⑧ 现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分，如后来增加的装修装饰部分；⑨ 房地产的局部，如某幢住宅中的某套住房；⑩ 包含有其他资产的房地产或者以房地产价值为主的一个企业整体作为企业整体中的一部分的房地产。

在市场经济中，房地产还是商品，是一种良好的投资对象。投资于房地产与投资于股票、债券、期货、黄金等相比，兼具消费与投资两种功能。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（过去经济学家把生产要素归纳为土地、劳动和资本三种，现在一般归纳为土地、劳动、资本和企业家才能四种）。

〔综合练习题〕

1. 房地产有土地、建筑物、房地三种存在形态。

【答案】√

2. 包含有其他资产的房地产或者以房地产价值为主的一个企业整体作为企业整体中的一部分的房地产，可以把它视为一些资产的集合加总来估价。

【答案】×

3. 投资于房地产与投资于股票、债券、期货、黄金等相比,兼具消费与投资两种功能。

【答案】√

4. 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。

【答案】√

〔要点十〕 土地利用限制

对土地利用的限制可归纳为3个方面:①土地权利设置以及行使的限制;②房地产相邻关系的限制;③土地使用管制。

(1) 从土地权利设置以及行使的限制来看,古今中外在土地上设置的权利有多种,如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、地上权、永佃权等。中国目前主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权。其中,所有权属于自物权,其余权利属于他物权。他物权是对他人之物所拥有的权利,是对所有权的限制。拿地役权来说,对于供役地而言(在地役权关系中,有需役地和供役地之分。其中,因使用他人土地而获便利的土地为需役地;为他人土地的便利而供使用的土地为供役地),是他人在该土地上享有的一种有限的使用权,字面上的意思是该土地为他人服役。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。

(2) 从房地产相邻关系的限制来看,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,负有注意预防和避免损害相邻房地产的义务。就相邻房屋所有权人或土地使用权人而言,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,从义务方面来说是对房地产所有权、使用权的一种限制。在现实中,主要存在两类相邻关系: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) 从土地使用管制来看,世界上几乎所有的国家和地区对土地使用都有或多或少的限制,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。对于房地产估价来说,有意义的土地使用管制。例如,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。

城市规划一般要求建筑物四周留有一定的空地,以作为建筑物的绿地和交通用地,满足建筑物的通风、采光、防火以及居住者的隐私权等要求。建筑密度是这一要求的具体化指标之一。建筑密度又称建筑覆盖率,通常是指一定地块内所有建筑物的基底总面积与该块土地总面积的比率(%),即:

$$\text{建筑密度} = \text{建筑基底总面积} / \text{土地总面积}$$

建筑密度有时还采用建筑物的最大水平投影面积与土地总面积的比率来表示。如果各层建筑面积均相同,则有:

$$\text{总建筑面积} = \text{土地总面积} \times \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$$

$$\text{容积率} = \text{建筑密度} \times \text{建筑层数}$$

[综合练习题]

1. 以下土地权利中属于自物权的是 ()。

- A. 所有权 B. 使用权 C. 地役权 D. 空间利用权

【答案】A

2. 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。

【答案】√

3. 他物权是对他人之物所拥有的权利, 是对所有权的一种扩大, 可以提升所有权的价值。

【答案】×

4. 相邻关系的实质, 从义务方面来说是对房地产所有权、使用权的一种限制。

【答案】√

5. 某宗土地面积 1000m^2 , 建筑密度为 50%, 第 2 层到第 12 层为标准层, 标准层建筑面积 400m^2 , 则容积率为 ()。

- A. 4.8 B. 4.9 C. 6.0 D. 12

【答案】B

6. 若某建筑物占地面积 2000m^2 , 总建筑面积 16000m^2 , 建筑层数 16 层, 则该建筑物占地的建筑密度为 ()。

- A. 0.4 B. 0.5 C. 2 D. 8

【答案】B

[要点十一] 土地的认识

从房地产估价角度来看, 对一宗土地的认识主要包括下列几方面: ① 坐落。② 面积。③ 形状。④ 四至。⑤ 地势。⑥ 周围环境、景观。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。⑨ 地质和水文状况。⑩ 基础设施完备程度和土地平整程度。⑪ 土地使用管制。对于城市建设用地, 土地使用管制主要为城市规划限制条件, 包括: a 土地用途; b 建筑高度; c 容积率; d 建筑密度; e 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); f 建筑间距; g 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率); h 交通出入口方位; i 停车泊位; j 建筑体量、体型、色彩; 其他要求, 如规定规划设计方案须符合环境保护、消防安全、文物保护、卫生防疫等有关法律、行政法规的规定。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。⑫ 其他。对于一般土地, 可了解上述①~⑧项; 对于待开发或再开发的土地, 还需要了解⑨~⑪项。①~⑧项通常可由地籍资料了解。

[综合练习题]

1. 从房地产估价角度认识一宗土地, 以下内容中可以从地籍资料了解的有 ()。

- A. 坐落
- B. 产权状况
- C. 地质和水文状况
- D. 基础设施完备程度
- E. 土地平整程度

【答案】AB

2. 以下属于土地使用管制内容的有 ()。

- A. 产权
- B. 基础设施完备程度
- C. 建筑密度
- D. 交通出入口方位
- E. 建筑高度

【答案】CDE

3. 土地的城市规划限制条件可以通过以下 () 文件了解。

- A. 规划设计条件通知书
- B. 国有土地出让合同
- C. 建筑工程规划许可证
- D. 可行性研究报告
- E. 建设用地规划许可证

【答案】ACE

〔要点十二〕 建筑面积

成套房屋的套内建筑面积是指由套内房屋使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成的面积，即：套内建筑面积 = 套内房屋使用面积 + 套内墙体面积 + 套内阳台建筑面积；成套房屋的建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，即：建筑面积 = 套内建筑面积 + 分摊的共有建筑面积。

〔综合练习题〕

1. 某建筑的套内房屋使用面积 60m^2 ，套内墙体面积 15m^2 ，套内阳台建筑面积 10m^2 ，分摊的共有建筑面积 20m^2 ，建筑面积价格为 4000 元/ m^2 ，则套内建筑面积价格为 () 元/ m^2 。

- A. 4000
- B. 4941
- C. 5362
- D. 6000

【答案】B

2. 以下关于建筑面积说法正确的是 ()。

- A. 套内建筑面积 = 套内房屋使用面积 + 套内墙体面积 + 套内阳台建筑面积
- B. 套内建筑面积 = 套内使用面积 + 套内墙体面积
- C. 建筑面积 = 套内建筑面积 + 套内墙体面积 + 分摊的共有建筑面积
- D. 建筑面积 = 套内建筑面积 + 套内阳台面积 + 分摊的共有建筑面积

【答案】A

〔要点十三〕 房地产的特性

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，房地产主要有不可移动、独一无二、寿命长久、供给有限、价值量大、流动性差、用途多样、相互影响、易受限制和保值增值十个特性。

(1) 由于不可移动，每宗房地产的温度、湿度、日照、交通、周围环境、景观、与

其他地方（如市中心）的距离等，均有一定状态，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，使房地产有区位优势之分。房地产的自然地理位置虽然固定不变，但其社会经济位置却有可能发生变化。房地产的不可移动特性，决定了房地产市场不存在全国性市场，更不存在全球性市场，而是一个地区性市场。

（2）独一无二特性又称异质性、个别性。房地产的不可移动特性，派生出了其独一无二特性，也就是房地产不像工厂制造出的产品那样整齐划一，可以说没有两宗房地产是完全相同的。房地产的独一无二特性，使得不可能出现相同房地产的大量供给，从而房地产之间不能实现完全替代，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个别行为的影响。房地产交易难以采取样品交易的方式，而应到实地观察，房地产估价也应进行实地查勘。

（3）土地具有不可毁灭的特性。建筑物一经建造完成，寿命通常可达数十年，甚至上百年。由于寿命长久，房地产可以给其占用者带来持续不断的利益。但需要说明的是，从具体占用者的角度来看，土地在有些情况下是有寿命的，特别是通过政府出让方式取得的土地使用权是有期限的。

（4）房地产的供给有限特性，使得房地产具有独占性。房地产供给有限特性的本质，主要不在于土地总量有限和面积不能增加。相对于人类的需要来讲，土地的数量目前还是丰富的，关键在于不可移动特性造成的房地产供给不能集中于一处。要增加房地产供给，一是向更远的平面方向发展，如向郊区扩展；二是向更高的立体方面发展，如增加建筑物的高度或密度。但这些又要受到资金、基础设施条件（包括容量）、建筑技术、环境、城市规划等的约束。

（5）房地产相对于一般商品来说价值很大，表现之一是单位价值高，表现之二是总体价值大。

（6）流动性是指在有不多损失的条件下，将非现金资产转换为现金的速度。凡是能随时、迅速且没有损失或损失较小就能转换为现金的，称为流动性好；反之，称为流动性差。

（7）用途多样的特性主要是空地所具有的。多数土地就其本身来看，可以为多种不同的用途所使用，在不同用途中还可以选择不同的利用方式。房地产虽然具有用途多样的特性，但现实中房地产的用途并不是随意决定的。房地产的利用存在着不同用途以及利用方式之间的竞争和优选的问题。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。从经济角度来看，土地利用选择的一般顺序是：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。同时，土地用途的多样性还受到城市规划、土地用途管制等的制约，用途的选择还要符合这些规定。

（8）相互影响特性也就是经济学上所讲的“外部性”，又称外部效应、外部影响。如果某个经济行为主体（生产者或消费者）的活动影响了社会其他人的经济条件或经济环境，在经济学上被叫做外部性。外部性分为“正的”外部性和“负的”外部性。正的外部性又称外部经济，是指某个经济行为主体的活动使他人或社会受益，而受益者无须花费代价，此时该经济行为主体从其活动中所得到的私人利益就小于该活动所带来的社会利益。负的外部性又称外部不经济，是指某个经济行为主体的活动使他人或社会受损，而该经济行为主体却没有为此承担成本，此时该经济行为主体从其活动中所付出的私人成本就

小于该活动所造成的社会成本。

(9) 政府对房地产的限制一般是通过下列 4 种特权来实现的：① 管制权，直译为警察权、治安权；② 征税权；③ 征收权；④ 充公权。一般来说，在社会动乱、战争年代，房地产价格低落，而动产，尤其是食品的价格暴涨；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低落（扣除通货膨胀因素）。

〔综合练习题〕

1. 房地产的不可移动性是指房地产的自然地理位置和社会经济位置是固定不变的。

【答案】×

2. 决定房地产市场是地区性市场的是房地产的（ ）特性。

A. 不可移动性 B. 异质性 C. 用途多样性 D. 相互影响性

【答案】A

3. 房地产估价必须进行实地勘察，是由房地产的（ ）特性决定的。

A. 不可移动性 B. 异质性 C. 用途多样性 D. 相互影响性

【答案】B

4. 房地产估价方法之一的市场比较法基于很多房地产之间有一定程度的（ ）。

A. 替代性 B. 异质性 C. 用途多样性 D. 相互影响性

【答案】A

5. 坐落位置很好、建筑物状况也很好的房地产，可能由于土地使用年限较短而价值较低。

【答案】√

6. 房地产供给有限特性的本质，主要在于土地总量有限和面积不能增加。

【答案】×

7. 从经济角度，土地利用选择的一般顺序是（ ）。

A. 商业、居住、办公、耕地、森林、牧场
B. 商业、办公、居住、牧场、耕地、森林
C. 商业、办公、居住、工业、森林、牧场
D. 商业、办公、居住、工业、牧场、森林

【答案】D

8. 用途多样的特性主要是空地所具有的。

【答案】√

9. 以下不属于外部性的事件有（ ）。

A. 房地产出售之前业主对其进行重新装修提升房地产价值
B. 由于距离 1000m 处修建了地铁站口，提升了房地产价值
C. 由于修建一座化工厂，降低了房地产价值
D. 城市政府对原来的排污河进行治理，抬升了周边物业的价值

【答案】A

10. 政府对房地产的限制包括征收权，还叫警察权、治安权。

【答案】×

11. 房地产受到政府未来制度、政策变化的影响,说明房地产具有风险性。

【答案】✓

〔要点十四〕 房地产价格升降的因素

引起房地产价格上升的原因主要有4个方面:①对房地产本身进行的投资改良,如装修改造,更新或添加设施设备,改进物业管理;②通货膨胀;③需求增加导致稀缺性增加,如经济发展和人口增长带动房地产需求增加;④外部经济,如交通条件或周围环境改善。其中,对房地产本身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;需求增加导致稀缺性增加和外部经济所引起的房地产价格上升,是真正的房地产自然增值。

通货膨胀是指商品和服务的货币价格总水平的持续上涨现象,或者简单地说,是物价的持续普遍上涨。如果出现通货膨胀,货币的购买力会下降。当说某项投资是保值性的,则意味着它能抵御通货膨胀,即所投入资金的增值速度能抵消货币的贬值速度。具体地说,就是能保证投资一段时间后所抽回的资金,完全能够购买到当初的投资额可以购买到的同等商品或服务。房地产通常具有这种功能。

房地产的保值增值特性是从房地产价格变化的总体趋势来说的,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、周围环境恶化使房地产价格下降,甚至过度投机、房地产泡沫破灭之后产生的房地产贬值。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。另外,中国现行的土地价格由于是有期限土地使用权的价格,对于一宗使用年限较长的土地来说,在其使用年限的前若干年,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使用年限会降为零,所以,具体一宗有土地使用年限的房地产的价格,从长远来看是趋于下降的。

对于房地产估价来说,有意义的房地产类型的划分主要有4种:①按用途来划分;②按开发程度来划分;③按是否产生收益来划分;④按经营使用方式来划分。

〔综合练习题〕

1. 以下引起房地产价格上升的情况中,属于真正的自然增值的是()。

- A. 房地产本身的投资改良
- B. 通货膨胀
- C. 经济发展引起房地产需求增加
- D. 周围环境改善
- E. 更新装修

【答案】CD

2. 以下引起房地产价格上升的情况中,属于房地产保值的是()。

- A. 房地产本身的投资改良
- B. 通货膨胀
- C. 经济发展引起房地产需求增加
- D. 周围环境改善

【答案】B

3. 房地产的保值增值特性是从房地产价格变化的总体趋势来说的,是曲线缓慢式上升的。

【答案】×

4. 中国现行的土地价格由于是有期限土地使用权的价格,具体一宗有土地使用年限

的房地产的价格，从长远来看是趋于下降的。

【答案】√

5. 对于房地产估价来说，有意义的房地产类型的划分主要有按（ ）划分。

- A. 开发程度 B. 经营使用方式 C. 是否产生收益
D. 用途 E. 市场细分

【答案】ABCD

【要点十五】 房地产的分类

房地产按用途来划分，可以分为居住房地产和非居住房地产两大类，具体可以分为下列10类：①居住房地产；②商业房地产，西方国家的商业房地产是一个宽泛的概念，传统上包括写字楼、工业、零售和公寓四类房地产；③办公房地产，包括商务办公楼（写字楼）、行政办公楼等；④旅馆房地产；⑤餐饮房地产；⑥娱乐房地产；⑦工业和仓储房地产；⑧农业房地产，包括农地；⑨特殊用途房地产；⑩综合房地产。

房地产按开发程度来划分，可以分为下列5类：①生地：是指不具有城市基础设施的土地，如荒地、农地；②毛地：是指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；③熟地：是指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；④在建工程：是指地上建筑物已开始建设但尚未建成，不具备使用条件的房地产。该房地产不一定正在建设，也可能停工了多年；⑤现房（含土地）：是指地上建筑物已建成，可直接使用的房地产。它可能是新的，也可能是旧的。

房地产按是否产生收益来划分，可以分为收益性房地产和非收益性房地产两大类。收益性房地产是指能直接产生租赁或其他经济收益的房地产，包括公寓、商店、写字楼、旅馆、餐馆、影剧院、游乐场、加油站、厂房、农地等。非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产，如私人宅邸、未开发的土地、政府办公楼、教堂、寺庙等。

收益性房地产与非收益性房地产的划分，不是看房地产目前是否正在直接产生经济收益，而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。收益性房地产可以采用收益法估价，非收益性房地产则难以采用收益法估价。

房地产的经营使用方式主要有销售、出租、营业和自用4种。根据房地产可能的经营使用方式，可将房地产分为下列4类：①销售的房地产；②出租的房地产；③营业的房地产；④自用的房地产。这种分类对于选用估价方法特别有用，例如：可销售的房地产可以采用市场法估价；出租或营业的房地产可以采用收益法估价；仅适用于自用的房地产主要采用成本法估价。

【综合练习题】

1. 在西方国家传统上的商用房地产包括（ ）。
- A. 旅馆房地产 B. 餐饮房地产 C. 写字楼房地产
D. 工业房地产 E. 公寓房地产

【答案】CDE

2. 西方国家的商业房地产是一个宽泛的概念，传统上包括写字楼、工业、零售和公寓四类房地产。