



*Fangdichan Gujia*

# 房地产估价

主编 左 静 刘昌斌



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

# 房地产估价

主 编 左 静 刘昌斌  
副主编 张力成 佟世炜 张东华



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

## 内 容 提 要

本书为适应房地产类专业教学改革和房地产估价行业发展的需要而编写。全书共分十章,第一~三章为估价理论部分,包括房地产与房地产估价、房地产价格、估价原则与估价程序;第四~九章为估价方法部分,包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、长期趋势法和土地估价方法;第十章是房地产估价案例。章后有思考题和练习题,书后附全国房地产估价师执业资格考试题。

本书可以作为高等院校房地产类相关专业教材,也可以供房地产估价及相关专业人员自学参考。

版权专有 侵权必究

---

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/左静,刘昌斌主编. —北京:北京理工大学出版社, 2016.2

ISBN 978-7-5682-1624-1

I. ①房… II. ①左… ②刘… III. ①房地产价格—估价—高等学校—教材  
IV. F293.35

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第311542号

---

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010)68914775(总编室)

82562903(教材售后服务热线)

68948351(其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 北京紫瑞利印刷有限公司

开 本 / 787毫米×960毫米 1/16

印 张 / 16.5

字 数 / 359千字

版 次 / 2016年2月第1版 2016年2月第1次印刷

定 价 / 48.00元

责任编辑 / 钟 博

文案编辑 / 钟 博

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超

# 前言 FOREWORD

房地产估价是房地产市场发展的必然产物，也是房地产市场走向成熟的重要标志之一，在房地产的开发、经营、管理等各方面中均起到重要的作用，也逐渐被行业所重视。而房地产估价工作正常开展，需要一大批专业的房地产估价从业人员，他们不仅具有良好的职业道德，而且掌握估价理论知识和操作技能。为此，我们以高等院校学生教育培养为目的，结合房地产估价机构实际工作，依据国家教指委的专业教学基本要求和估价师职业资格要求，编写了本教材。

本教材以岗位需求和职业能力标准为依据，一方面注重实用性，教材内容以房地产估价规范为指南，与行业标准紧密接轨；另一方面注重在校学生的技能培养和专业技术实践能力的训练，在重要章节后设计了相关的实训题目，供高等院校师生参考和选用。

本教材由左静、刘昌斌担任主编，张力成、佟世炜、张东华担任副主编。具体编写分工为：张力成编写第一、二章，张东华编写第五章，刘昌斌编写第六、七章，佟世炜编写第八、九章及附录，左静编写第三、四、十章并负责全书的统稿工作。

本教材在编写过程中参考了大量的国内外相关文献资料及同类教材，重点参考了中国房地产估价师执业资格考试辅导教材，在此谨向这些作者及编写单位表示衷心的感谢！感谢北京理工大学出版社，没有出版社领导的支持及其他相关工作人员的辛勤付出，此书不得出版并面世。另外，本书在编写过程中，得到了相关单位领导和同事的大力支持，还有家人、朋友的关心和帮助，在此一并致谢！

由于作者的学识、水平和能力有限，书中谬误之处难免，恳请专家和广大读者批评指正。

编者

## 编委会名单

主任委员：孙玉红

副主任委员：张颂娟 梁艳波 刘昌斌 刘 鑫 赖 伶  
丁春静 王丹菲 谷云香 王雪梅 夏 怡  
覃 斌 解宝柱 苏德利 郑敏丽 温秀红  
聂立武 孙 阳 万 静

秘 书 长：阎少华

副 秘 书 长：瞿义勇 聂立武 黄富勇

秘 长：石书羽

# 编写说明

高等教育教材建设工作，对“提高人才培养质量”有着至关重要的作用。

为全面推进高等教育教材建设工作，将教学改革的成果和教学实践的积累体现到教材建设和教学资源统合的实际工作中去，以满足不断深化的教学改革的需要，更好地为学校教学改革、人才培养与课程建设服务，北京理工大学出版社搭建了平台，组织辽宁石油化工大学等18所院校共同参与编写了本系列教材。该系列教材由参与院校院系领导、专业带头人等组建的编委会组织主导，经北京理工大学出版社及18所院校土建类专业学科各位专家近两年的精心组织，以创新、合作、融合、共赢、整合跨院校优质资源的工作方式，结合各院校对土建类专业学科和课程教学理念、学科建设和体系搭建等研究建设成果，以及当前工程建设的形势和发展编写完成。

本系列教材力求结构严谨、逻辑清晰、叙述详细、通俗易懂。全书有较多例题，便于实践教学和自学，同时注意尽量多给出一些应用实例；可供各高等院校土建类专业师生学习和使用，也可供广大工程技术人员参考。

辽宁省18所院校土建学科建设及教材编写专委会和编委会

# 目录

# CONTENTS

<b>第一章 房地产与房地产估价</b> ..... 1	
<b>第一节 房地产</b> ..... 1	
一、房地产的概念..... 1	
二、房地产的存在形态..... 3	
三、房地产的特性..... 4	
四、房地产的类型..... 8	
五、房地产的描述..... 10	
<b>第二节 房地产估价</b> ..... 15	
一、房地产估价的概念..... 15	
二、对房地产估价的正确认识..... 16	
三、房地产估价的必要性..... 17	
四、房地产估价师的职业道德..... 18	
五、房地产估价要素..... 19	
<b>本章小结</b> ..... 22	
<b>思考与练习</b> ..... 23	
<b>第二章 房地产价格</b> .....26	
<b>第一节 房地产价格概述</b> ..... 26	
一、房地产价格的含义..... 26	
二、房地产价格的特性..... 27	
<b>第二节 房地产价值和价格的种类</b> ..... 28	
一、成交价格、市场价格、理论价格和评估价值..... 28	
二、市场价值和非市场价值..... 29	
三、买卖价格、租赁价格、抵押价值、保险价值、计税价值和征收价值..... 30	
四、完全产权价值、无租约限制价值、出租人权益价值和承租人权益价值..... 31	
五、总价格、单位价格、楼面地价... 32	
六、名义价格和实际价格..... 33	
七、现房价格和期房价格..... 34	
八、基准地价、标定地价、补地价和房屋重置价格..... 34	
九、市场调节价、政府指导价和政府定价..... 35	
十、起价、标价和均价..... 35	
<b>第三节 房地产价格的影响因素</b> ... 36	
一、房地产自身因素..... 36	
二、房地产外部因素..... 39	
<b>本章小结</b> ..... 41	
<b>思考与练习</b> ..... 41	
<b>第三章 估价原则与估价程序</b> .....44	
<b>第一节 估价原则</b> ..... 44	
一、独立、客观、公正原则..... 44	
二、合法原则..... 45	
三、价值时点原则..... 46	
四、替代原则..... 47	
五、最高最佳利用原则..... 48	

六、谨慎原则·····	49	第五节 比较因素的修正与调整···	79
<b>第二节 估价程序·····</b>	<b>50</b>	一、交易情况修正·····	79
一、估价程序的含义·····	50	二、市场状况调整·····	80
二、受理估价委托·····	50	三、房地产状况调整·····	83
三、确定估价基本事项·····	54	<b>第六节 求取比较价值·····</b>	<b>85</b>
四、制定估价作业方案·····	54	一、求取单个可比实例的比较价值···	85
五、收集估价所需资料·····	55	二、求取最终的比较价值·····	86
六、实地查勘估价对象·····	57	<b>第七节 比较法应用举例·····</b>	<b>89</b>
七、选用估价方法进行测算·····	62	<b>本章小结·····</b>	<b>93</b>
八、确定估价结果·····	63	<b>思考与练习·····</b>	<b>93</b>
九、撰写估价报告·····	63	<b>综合实训·····</b>	<b>96</b>
十、审核估价报告·····	63	<b>第五章 收益法·····</b>	<b>97</b>
十一、交付估价报告·····	66	<b>第一节 收益法的基本原理·····</b>	<b>97</b>
十二、估价资料归档·····	66	一、收益法的含义·····	97
<b>本章小结·····</b>	<b>66</b>	二、收益法的理论依据·····	98
<b>思考与练习·····</b>	<b>66</b>	三、收益法适用的估价对象和条件···	98
<b>综合实训·····</b>	<b>69</b>	四、收益法估价的操作步骤·····	99
<b>第四章 比较法·····</b>	<b>70</b>	<b>第二节 报酬资本化法的计算</b>	
<b>第一节 比较法的基本原理·····</b>	<b>70</b>	<b>公式·····</b>	<b>99</b>
一、比较法的含义·····	70	一、收益法的一般公式·····	99
二、比较法适用的对象和条件·····	70	二、净收益每年不变的公式·····	100
三、比较法估价的操作步骤·····	71	三、净收益在前后两段变化规律不同	
<b>第二节 收集交易实例·····</b>	<b>71</b>	的公式·····	103
一、收集交易实例的途径·····	71	四、净收益按一定数额递增的公式···	104
二、收集交易实例的内容·····	72	五、净收益按一定数额递减的公式···	105
<b>第三节 选取可比实例·····</b>	<b>73</b>	六、净收益按一定比率递增的公式···	106
一、选取可比实例的必要性·····	73	七、净收益按一定比率递减的公式···	107
二、选取可比实例的要求·····	73	八、预知未来若干年后价格的公式···	107
<b>第四节 建立比较基础·····</b>	<b>75</b>	<b>第三节 净收益的测算·····</b>	<b>109</b>
一、统一财产范围·····	75	一、出租型房地产净收益的求取·····	109
二、统一付款方式·····	76	二、营业型房地产净收益的求取·····	110
三、统一计价单位·····	76	三、求取净收益时的相关问题·····	110
四、统一税费负担·····	77	四、收益期的估计·····	111



第四节 报酬率的求取	112
一、累加法	113
二、市场提取法	113
第五节 直接资本化法	113
一、直接资本化法的概述	113
二、直接资本化法的两种具体方法	114
三、直接资本化法与报酬资本化法的比较	114
第六节 投资组合技术和剩余技术	115
一、投资组合技术	115
二、剩余技术	118
第七节 收益法应用举例	121
本章小结	123
思考与练习	123
综合实训	126

## 第六章 成本法 127

第一节 成本法的基本原理	127
一、成本法的含义	127
二、成本法的理论依据	128
三、成本法适用的估价对象	128
四、成本法估价需要具备的条件	128
五、成本法的估价步骤	129
第二节 房地产的价格构成	129
一、土地取得成本	130
二、建设成本	131
三、管理费用	133
四、销售费用	133
五、投资利息	134
六、销售税费	134
七、开发利润	134
第三节 成本法的计算公式	135
一、成本法最基本的公式	135

二、新开发房地产的公式	135
三、旧房地产的公式	136

## 第四节 重新购建价格 136

一、重新购建价格的内涵	136
二、重新购建价格的求取思路	137
三、建筑物的两种重新购建价格	137
四、建筑安装工程费的求取方法	138

## 第五节 建筑物折旧 139

一、建筑物折旧的原因	139
二、年限折旧法	140
三、市场提取折旧法	142
四、分解折旧法	142
五、土地使用期限对建筑物经济寿命的影响	143

## 第六节 房屋完损等级评定和折旧

### 的有关规定 144

一、房屋完损等级评定	144
二、房屋折旧	146

## 第七节 成本法应用举例 147

### 本章小结 152

### 思考与练习 152

### 综合实训 157

## 第七章 假设开发法 158

### 第一节 假设开发法的基本原理 158

一、假设开发法的概念	158
二、假设开发法的理论依据	158
三、假设开发法适用的对象和需要的条件	159
四、最佳开发经营方式的选取	160
五、假设开发法的估价步骤	161

### 第二节 假设开发法的计算公式 161

一、假设开发法最基本的公式	161
二、假设开发法具体细化的公式	161

第三节 假设开发法的估价方法···	162	本章小结·····	184
一、静态分析法·····	162	思考与练习·····	184
二、动态分析法·····	163		
第四节 假设开发法中各项的 求取·····	164	<b>第九章 土地估价方法·····</b>	<b>188</b>
一、后续开发经营期·····	164	第一节 路线价法·····	188
二、开发完成后的房地产价值·····	165	一、路线价法的基本原理·····	188
三、后续开发的必要支出及应得 利润·····	166	二、路线价法的估价程序与方法·····	189
四、折现率·····	167	三、路线价法的应用举例·····	192
第五节 假设开发法应用举例·····	167	第二节 基准地价修正法·····	196
本章小结·····	171	一、基准地价修正法的基本原理·····	196
思考与练习·····	171	二、基准地价修正法的估价程序与 公式·····	197
综合实训·····	174	三、基准地价修正法的适用范围与 特点·····	198
		四、基准地价修正法的应用举例·····	198
<b>第八章 长期趋势法·····</b>	<b>175</b>	第三节 补地价的测算·····	201
第一节 长期趋势法的基本原理···	175	第四节 高层建筑地价分摊·····	202
一、长期趋势法的含义·····	175	一、高层建筑地价分摊的意义·····	202
二、长期趋势法的理论依据·····	175	二、高层建筑地价分摊的方法·····	203
三、长期趋势法适用的估价对象·····	176	本章小结·····	205
四、长期趋势法估价需要具备的 条件·····	176	思考与练习·····	206
五、长期趋势法的作用·····	176		
六、长期趋势法估价的操作步骤·····	176	<b>第十章 房地产估价案例·····</b>	<b>210</b>
第二节 数学曲线拟合法·····	177		
第三节 平均增减量法·····	179	<b>附录 房地产估价师执业资格考试   《理论与方法》试题   (2013)·····</b>	<b>242</b>
第四节 平均发展速度法·····	180		
第五节 移动平均法·····	181	<b>参考文献·····</b>	<b>254</b>
一、简单移动平均法·····	182		
二、加权移动平均法·····	183		
第六节 指数修匀法·····	184		

# 第一章 房地产与房地产估价

## 识目标

1. 熟悉房地产的概念和存在形态；
2. 熟悉房地产的特性和类型；
3. 掌握房地产描述的内容；
4. 熟悉房地产估价要素；
5. 掌握房地产估价师职业道德。

## 力目标

1. 能够正确进行房地产的分类；
2. 能够正确描述房地产的基本状况；
3. 能够正确计算房地产的主要指标。

## 第一节 房地产

学习房地产估价，首先要了解房地产估价对象是什么，如果对估价对象——房地产没有正确的认识和深入的了解，那么房地产估价理论的学习，便无从谈起。

### 一、房地产的概念

房地产是房产和地产的总称。因其不可移动的特征，也称为“不动产”，中国香港又称“物业”。如果给房地产下个完整的定义应该是这样的：房地产是土地、建筑物和其他土地附着物，是实物、权益和区位的结合体。下面我们来了解房地产的各个组成部分。

#### (一) 实物形态

房地产的实物形态包括土地、建筑物和其他土地附着物。它是指看得见、摸得着的部分，对建筑物而言是指外观、结构、材质、设备、装修等，对土地而言是指形状、平整程度、基础设施完备程度等。两宗权益、区位状况相同的房地产，如果在建筑结构、设备、

装修、空间布局、新旧程度等方面不同，其价值也会不同，甚至会有很大的差异。可见，房地产实物状况对房地产价值有很大的影响。

### 1. 土地

从房地产估价的角度看，土地是一个立体的三维空间。其空间范围可分为三层：地球表面，称为地表；地球表面以上一定范围内的空间，称为地上空间；地球表面以下一定范围内的空间，称为地下空间。

一宗土地的水平范围，是指该土地在地表上的“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。土地的自然实物形态是连绵无垠的，本身无范围可言，但因为人们在地表上人为的“划野分疆”，所以形成了一块一块或一宗一宗的土地，也使每块或每宗土地有了平面界址、形状和面积。

一宗土地的地上纵深范围，通常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。另外，地下资源、埋藏物等，法律可能规定属于国家或他人，也允许以出售、出租等方式将相应权益转让他人。

### 2. 建筑物

建筑物有狭义和广义两种含义。狭义的建筑物主要指房屋，不包括构筑物；广义的建筑物是指人工建筑而成的所有东西，不仅包括房屋，还包括构筑物。在房地产估价中一般将建筑物作为广义理解。

房屋是指有基础、墙、顶、门、窗，能够遮风避雨，供人在内居住、工作、学习、娱乐、储藏物品或进行其他活动的空间场所；构筑物是指房屋以外的建筑物，人们一般不直接在内进行生产和生活活动，如烟囪、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

### 3. 其他土地附着物

所谓其他土地附着物是指土地上除建筑物以外的自然物体和人造物体。自然物体如花草树木、矿物等，人造物体如埋设在地下的水管、电线、暖气设施，建造在地上的围墙、假山、水池等。这些物体附着或嵌入土地或建筑物之中，通过有效的手段与主体部分结合为一体。如果将其剥离则会破坏土地或建筑物的完整性，会使土地或建筑物的价值明显减损，一般随着土地或建筑物的转让而一并转让。

在现实估价中，这些附着物往往被视为土地或建筑物的组成部分。

## (二) 权益体系

随着经济的发展，房地产的权益逐步衍生。房地产所代表的社会财富比重越来越大，在房地产实物上往往附着越来越多的权利，如所有权、使用权、租赁权、抵押权等，房地产从法律意义上看，本质上是一种财产权利，这种财产权利是指寓含于房地产实体中的各种经济利益以及由此而形成的各种权益，这些权益构成了一个体系。于是，权益便成为房地产内容的组成部分。

房地产的权益是指无形的、不可触摸的部分，是基于房地产实物而衍生出来的权利、

利益和好处。“房地产”中的“产”，就是将“房地”看成一项抽象化的财产。我国目前的房地产权益中，地产主要有土地所有权、建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、地役权、抵押权和租赁权等。房产权益可以单独行使，主要有所有权、使用权、抵押权和租赁权等。房地产权利的完整程度、权利期限对房地产价值的影响很大，可以说，房地产价值的实质就是权益价格。

### (三) 区位因素

房地产的区位是指一宗房地产与其他物体在空间方位和距离上的关系，房地产始终处于一定的地理环境中，与区位的影响因素密不可分，包括位置、交通条件、外部配套设施、周围环境等。对区位的评价是一个综合的结果，除必须关注房地产的地理坐标外，还要考虑它的其他影响因素，而且这些因素的作用在不停地变化，如通信和交通技术的飞速发展，使人们过去的距离感在迅速缩短，过去很不方便的地方，可能区位条件很快得到改善。一个好的区位，也可能受环境污染的影响，变得很糟。

人们越来越关注房地产的区位条件，两宗实物和权益状况相同的房地产，如果区位不同，价值会有很大的差异。区位对房地产价值具有决定性的影响，于是区位便成为房地产内容的又一组成部分。

所以，在理解房地产的概念时，要同时考虑它的实物形态、权益体系和区位因素。

## 二、房地产的存在形态

### (一) 土地

土地作为房地产的一种存在形态，往往是指单纯的土地。在评估土地价值时，即使土地上有建筑物，也需要把土地作为独立的部分单独看待。如为确定划拨土地使用权进入市场需要补交土地使用权出让金时，就需要单独评估土地的价值。如何单独看待有建筑物的土地，具体做法有两种：一是无视建筑物的存在，将其设想为空地；二是考虑建筑物的存在对土地价值的影响，如待拆迁房屋对该土地的价值会有减价的影响。

### (二) 建筑物

建筑物作为房地产的另一种存在形态，往往是指单纯的建筑物，不包含土地部分。尽管建筑物与土地不可分离，但在特定情形下，可以把建筑物单独看待。如在房地产投保火灾险时评估其保险价值，就需要单独评估建筑物的价值。如何单独看待建筑物，具体做法有两种：一是无视土地的存在，将其设想为“空中楼阁”；二是考虑土地的存在对建筑物价值的影响，如在较偏僻的地方建造商场，该商场因土地位置较差不能充分发挥效用而导致市场价值较低。

### (三) 房地

房地即房与地的结合体，是指土地与建筑物合在一起时的情形，是较为常见的房地产

存在形态。此时不仅土地与建筑物在实物上是合在一起的，在估价时也需要把它们作为整体看待。

### 三、房地产的特性

房地产除具有财产的一般属性外，还具有特殊的属性，其特殊性导致房地产的存续、使用及交易也具有特殊的属性。由于土地是房地产的根本，因此房地产的特性是以土地的特性为基础的。学习房地产估价必须对房地产的特性，尤其是土地的特性有全面、深入的了解。房地产具有自然和经济两方面属性。

#### (一)自然属性

房地产的自然属性决定于土地的自然属性，土地是大自然的产物，本身具有自然特征。具体包括以下几项。

##### 1. 位置固定

每块土地都是位置固定的一个立体空间，与相邻空间的位置是固定不变的，所以房地产又称“不动产”，不可移动性是房地产最重要的一个特性，也是房地产不同于其他财产的最主要特征。

土地空间内的土壤、砂石及附着物等虽然可以移动、搬走，但是作为完整意义上的土地空间依然存在且位置不变。土地上的建筑物由于像树木“扎根”于土地之上，其位置通常也是固定的，不能移动。随着新技术的发展，已经可以对建筑物实施整体“平移”，但是我们要清楚，建筑物被移动的情况代价巨大，从经济角度看，是得不偿失的，往往是不得已而为之，很少应用。被移动的建筑物与原土地分离后，因为土地已经不再是原来的土地，作为房地产整体来说已经不再是原来的房地产。

值得注意的是，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是可以改变的。因为对外交通、外部配套设施等的变化，均可以影响房地产的社会经济位置。

##### 2. 非同质化

房地产的非同质化特点，也称为独特性、个别性、差异性，是由房地产的不可移动性派生而来的。房地产的不可移动特性，决定了任何一宗房地产都会具有独一无二的空间位置，即使两宗房地产的物质实体一模一样，因为空间位置不同，也会造成差异。可以说，没有完全相同的两宗房地产。房地产的这种非同质化特点表现在以下几个方面：

(1)从大范围上看：房地产的不可移动特性，决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费，并且要受制于其所在的空间环境，如当地的制度政策、社会经济发展状况及邻里关系等。由于人们无法把房地产从低价地区搬到高价地区，所以房地产市场只能是地区性市场，而不是全国性市场，更不是全球性市场。

(2)从不同的区位角度看：每宗房地产的日照、温度、湿度、交通、景观以及与重要场所(如市中心)的距离、外部配套设施、周围环境等，均处于相对稳定的状态，从而形成独

有的自然地理位置和社会经济位置，使得不同区位的房地产有优劣之分。

(3)从同一区位的角度看：同一区位的房地产也会有位置、朝向、地形、地势、日照、温度、湿度、景观等方面的差异，如一栋楼的上下两个相邻的单元，它们的日照时间都会有一定差异。

由于房地产的独一无二的特性，房地产市场不能实现完全竞争，房地产价格千差万别，使得房地产之间不能彼此完全替代，因此，房地产交易就不适宜采取看样品交易的方式。如商品房交易，购房者看样板房、沙盘、售楼书、照片等，只是作为了解产品的辅助手段，想要全面了解产品，还是要到楼盘所在地去观察、感受和体验。由于房地产这一特性，要求房地产估价必须进行实地查勘。

### 3. 使用期长

对土地而言，使用期长也称为不可毁灭性或永续性。只要对土地进行适当的保护，土地的生产力或利用价值一般就不会丧失，能够一次又一次地被反复利用，可以说，土地的使用是无期限的。而建筑物虽然不像土地可以无限循环使用，但其寿命通常可达数十年甚至上百年，也称为耐久性。在正常情况下，建筑物很少发生自然倒塌，通常是为了土地的更好利用或更高价值才会被拆除。由于使用期限长久，房地产可以为其拥有者带来持续不断的利益，因此，房地产可以作为长期投资对象。

房地产的使用期限决定于国家的土地制度。从中国来看，由于土地使用权是有期限的，因此，房地产的寿命受到土地使用权期限的制约。目前，我国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。建设用地使用权期满，除住宅建设用地使用权自动续期外，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。了解使用期限对房地产估价有重要的意义，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降低房地产的价值。

## (二)经济属性

房地产的经济属性是指人类在开发、使用房地产过程中所表现出的特征。具体包括：

### 1. 供给稀缺

土地是大自然的产物，不是人工生产的，属于不可再生资源。而地球表面积基本上是固定不变的，因此，地球上土地总供给量不能增加。土地的这种特性称为有限性、不可再生性。人类历史上，有过“填海、填湖造地”的行为，可以微量增加土地使用面积，但这种“造地”行为，代价高昂，面积不可能很大，其数量相对于现存的土地数量来说可以忽略。

由于土地供给的稀缺，导致建筑物的数量也是有限的，尤其是好地段上的建筑物更是有限，这使得房地产具有独占性。一宗特定位置尤其是好位置的房地产被人占有以后，占

有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)，或者可以支配相关的自然资源和生产力，而他人无法拥有这些，除非支付相当的代价购买，这就是房地产价格产生的原因。

随着人类社会的发展和人民生活水平的提高，人类社会对各类房地产用地的需求不断增加，于是，产生供给有限与需求不断增长之间的矛盾，最终导致土地价格不断上涨。

## 2. 投资巨大

城市中的房地产，不仅单价较高，而且每项房地产的总值巨大。从单价来看，每平方米土地或每平方米建筑面积房屋的价格，低则数千元，高则上万元甚至十几万元，繁华商业地段经常有“寸土寸金”之说。从总价来看，每项房地产都有一定的规模(如一定的面积)，单元划分后，不可以按照平方米之类的小单位零星交易，因此，一项房地产通常为上百万元、上千万元、上亿元以及更多。可供利用的一块土地或一套住房的价值，比一件家具或一台电视机的价值要大得多，对普通居民来说，购买一套普通商品住宅通常需要花费其一生的积蓄。因为单项价值巨大，房地产的管理、投资、交易等行为，必然与普通商品体现出不同的特点。

## 3. 用途广泛

一幅土地往往有多种用途，既可以用于农业生产，也可以用于工业、商业、住宅、交通运输、公共建设等。在不同用途中还可以选择不同的利用方式，如居住用途有普通住宅、高档公寓和别墅；公寓中有老年公寓、青年公寓和学生公寓；既可以建平房也可以建多层或高层建筑。用途广泛主要是空地所具有的特性，土地一旦被开发完毕，再改变用途就比较困难。在市场经济中，房地产所有者为了取得更高的回报，往往将土地用于高收益的用途，土地收益从高到低的顺序一般是：商业、办公、居住、工业、耕地、牧地、森林、毛地、荒地。房屋的用途，在一定的范围内，也可以变化，如将临街的住宅改为门市。

房地产虽然具有用途广泛的特性，但现实中房地产的用途并不是其拥有者可以随意决定的。房地产的开发和利用，一方面要符合国家法律和城市规划等的规定；另一方面存在着不同用途之间的竞争和优选。

## 4. 环境影响

由于土地是自然联结在一起的，不能移动和分割，因此，每宗房地产都具有了特定的环境条件。这些环境因素构成房地产的外部影响因素，即经济学上所讲的“外部性”。相邻房地产之间互为环境因素，它们的用途、建筑高度、外观，配套设施等状况通常会影响到对方。因此，房地产的价值不仅与其本身的状况有关，还受周围房地产的用途和开发利用情况的影响。这种影响可分为有利影响和有害影响。凡是改善环境条件的，均会提高其价值，即为有利因素，如在一幢住宅附近建花园、开辟绿地，或建造一个购物中心，完善交通；凡是破坏环境条件的，均会降低其价值，即为不利影响，如在其附近建有污染项目或减少绿地等。



正是由于房地产具有相互影响性，产生了“相邻关系”，所以法律规定“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。”

## 5. 政策限制

现代社会中，房地产行业越来越重要，是各种生产、生活活动都不可缺少的基础要素，关系到民生及社会、经济的稳定，所以，房地产不可能完全依靠市场自由调节。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。

政府对房地产的限制和管制，一般是通过制定法律、法规、政策来规范房地产行业。政府制定法律、法规、政策，保障国家、地方政府和公众利益，协调国家、团体和个人利益。如为了保障国家利益、增加财政收入等，可以对房地产征税或提高房地产税收；为了社会公共利益的需要，如修公路、建学校等，可以强制、有偿地取得单位和个人的房地产所有权或使用权，如土地征用、征收和房屋拆迁便属于这种情况；为了保障个人安全、健康、道德和一般福利，通过制定城市规划，可以直接对房地产用途做出限制，通过城市规划对土地用途、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等做出规定，限制在居住区内建设某些工业或商业设施等。

## 6. 流动性差

由于房地产差异化，导致房地产交易选择困难；由于房地产单项价值巨大，需要筹集的资金也同样巨大；由于政策的限制，导致交易手续较复杂、交易税费较多。以上原因，使得同一宗房地产的买卖不会频繁发生，一旦想出售，往往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，通常需要较长的时间才能脱手，所以房地产与其他财产相比，流动性差，难以变现。

通过房地产快速筹措资金可以有两种途径：一种是可以有一定幅度的折扣为代价，将房地产尽快变现；另一种是可以采取房地产抵押贷款的办法，取得一定比例的贷款，一般贷款比例在房地产市价的七折以下。影响某宗房地产变现能力的因素主要有以下几项：

(1)通用性。市场竞争导致的结果是：通用性强的房地产会有更多的买主，容易变现；通用性差的房地产则买主少，变现能力会较弱。如大户型住宅比小户型住宅变现能力弱；厂房通常比住宅的变现能力弱；厂房中，特殊厂房通常比标准厂房的变现能力弱。

(2)独立性。房地产的独立性，表示使用者能否单独地使用而不受限制，独立程度越强，使用者越方便，越容易获得利益。如我们租用同样面积的厂房，独门独院的厂房就方便，而大厂区内划分出的厂房就不方便，受到整个环境的影响。通常情况下，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力会越弱。

(3)分割性。房地产的分割是指分离使用，既可以是空间上的分割、也可以是权益上的分割。可以或容易分割转让的房地产，变现能力较强；反之，变现能力较弱。

(4)区位条件。通常情况下，区位条件越好的房地产，变现能力越强，所处位置越偏僻、越不成熟区域的，变现能力越弱。如商圈外的商业用房通常比商圈内的商业用房变现