



高等院校
管理学科

“十二五”
规划教材

Real Estate Appraisal Theory and Practice

房地产估价理论与实务

周小寒◎主编 李静◎副主编

格致出版社



上海人民出版社



Real Estate Appraisal
Theory and Practice
房地产估价理论与实务

周小寒◎主编 李静◎副主编

格致出版社



上海人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与实务/周小寒主编,李静副主编.

—上海:格致出版社:上海人民出版社,2012

高等院校管理学科“十二五”规划教材

ISBN 978-7-5432-2069-0

I. ①房… II. ①周… ②李… III. ①房地产价格-估价-高等学校-教材 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 033934 号

责任编辑 王韵霏

封面装帧 人马艺术设计·储平

高等院校管理学科“十二五”规划教材

房地产估价理论与实务

周小寒 主编

李 静 副主编

出版 世纪出版集团 格致出版社
www.ewen.cc www.hibooks.cn
上海人民出版社
(200001 上海福建中路193号24层)



编辑部热线 021-63914988

市场部热线 021-63914081

发行 世纪出版集团发行中心
印刷 上海商务联西印刷有限公司
开本 787×1092 毫米 1/16
印张 27.25
插页 1
字数 449,000
版次 2012年5月第1版
印次 2012年5月第1次印刷
ISBN 978-7-5432-2069-0/F·517
定价 48.00 元

本书在泛吸收国内外相关优秀教材、学术研究成果的基础上，全面介绍房地产估价的基本理论、基本方法及实务操作。首先进行理论铺垫。简要介绍估价角度的房地产概念，房地产价格的形成及影响因素，房地产估价的基本概念、原则与程序。其次是方法介绍。重点介绍房地产估价的三大基本方法：市场比较法、成本法和收益法，并且详细介绍常用的估价方法——假设开发法的理论与实务，以及其他估价方法，如长期趋势法、路线价法、基准地价修正法、高层建筑地价分摊等。最后是实务操作。重点介绍房地产估价报告的写作方法和估价报告中常出现的错误，并辅以真实的房地产估价报告改错案例分析。

房地产估价活动历史悠久、源远流长,上千年前就产生了有关房地产价值及其评估的思想萌芽。现代房地产估价作为房地产中介服务行业,是房地产业的重要组成部分,在国外已有百余年历史。但在我国它还是一个年轻的行业,兴起于20世纪80年代中期,随着房地产市场的快速发展和日趋成熟,房地产估价行业也得到了迅猛发展,估价队伍迅速壮大,估价法规不断健全,估价标准逐步完善,估价理论日趋成熟,估价业务持续增长。房地产估价已广泛地渗入到社会经济活动的各个领域,发挥着越来越重要的作用。社会诸多经济活动,如房地产买卖、租赁、交换、抵押、课税、入股、保险、征用、拆迁补偿、纠纷处理、财产分割、司法诉讼,以及企业的合资、合作、租赁经营、股份制改造、破产清算等都离不开房地产估价。尤其是最近上海、重庆已进行房产税征收的试点,一旦房产税政策在全国全面实施,对房地产估价服务的需求将会更大。随着房地产估价行业的繁荣,客观上要求越来越多的专业人员加入到这一行业,这意味着房地产估价人才的需求将呈井喷之势。因此,人才培养是当务之急,重中之重。

房地产估价既是一门科学也是一门艺术,具有很强的理论性和实践性。面对一项估价业务,房地产估价人员既要依赖于严谨的房地产估价理论和方法,又不能完全拘泥于相关的理论与方法,因为房地产价格形成的因素复杂多变,不是仅用某些公式就能计算出来的。因此,还必须依赖于估价人员长期积累的房地产行业知识和估价经验。在房地产估价人才培养中,应注重理论联系实际,加强对基本理论与方法的理解及对实务操作的体会。

本书在广泛吸收国内外相关优秀教材、学术研究成果的基础上,全面介绍了房地产估价的基本理论、基本方法及实务操作。首先,进行理论铺

垫。第一章至第四章简要介绍估价角度的房地产概念,房地产价格的形成及影响因素,房地产估价的基本概念、原则与程序。其次是方法介绍。第五章至第九章介绍房地产估价的方法,重点介绍三大基本方法:市场比较法、成本法、收益法,每种方法都辅以大量生动的例子和例题帮助理解,并配有真实估价案例,增强读者对估价方法的实务操作的体会。之后,详细介绍常用的估价方法——假设开发法的理论与实务,以及其他估价方法,如长期趋势法、路线价法、基准地价修正法、高层建筑地价分摊等。最后是实务操作。第十章重点介绍房地产估价报告的写作方法和估价报告中常出现的错误,并辅以真实的房地产估价报告改错案例分析。

本书定位为应用型本科教材,体现了如下特点:(1)内容简明。本书强化了房地产估价的基本概念、基本理论、基本方法,弱化了房地产基础知识的铺垫以及不常用的估价方法。(2)实践性强。在有丰富实务经验的估价师的指导下,本书增添了丰富生动的案例以及大量例题。(3)注重注册房地产估价师考试引导。按照估价师考试的要求和题型,每章后编有大量的习题。附件中编有2008年、2009年和2010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》真题及答案,还编有房地产估价师执业资格制度暂行规定和房地产估价规范,以帮助读者了解和准备估价师考试。(4)突出实践环节。在讲述房地产估价基本理论与方法后,安排学生自己动手进行估价项目的实战演练。在附件中编有房地产估价实训指导书,帮助和指导学生进行估价实务演练。

本书的第四、五、六、七、九、十章及附录由周小寒编写,第一、二、三、八章由李静编写,最后由周小寒负责统稿修订工作。

本书可作为高校工程管理、房地产经营与管理、土地资源管理、工商管理等专业教材使用,也可供房地产估价及房地产开发与管理等方面的专业人士参考。

本书在编写过程中引用和借鉴了大量国内外同类教材和相关研究成果,重点参考了全国房地产估价师执业资格考试辅导教材,在此谨向这些教材和研究成果的作者及编写单位表示衷心的感谢!另外,对在教材编写期间给予估价实践指导的房地产估价师李玉婵,以及给予总体指导的任重老师和给予帮助和关心的同事们表示感谢!

编者虽竭尽全力,但限于自身学识和水平有限,必然有诸多疏漏甚至错误之处,敬请各位专家、同仁和读者批评指正。

编 者

第一章 房地产概述 001

第一节 房地产的基本概念 001

第二节 房地产的特性 012

第三节 房地产的类型 017

本章小结 022

习题 023

第二章 房地产估价概述 026

第一节 房地产估价的概念 026

第二节 房地产估价的目的 032

第三节 房地产估价师的职业要求 038

第四节 房地产估价制度简介 041

本章小结 044

习题 045

第三章 房地产价格及其影响因素 048

第一节 房地产价格的概念 048

第二节 房地产价格的种类 051

第三节 房地产价格的影响因素 062

本章小结 075

习题 076

第四章 房地产估价的原则与程序 079

第一节 房地产估价的原则 079

第二节 房地产估价的程序 091

本章小结 104

习题 105

第五章 房地产估价方法——市场比较法 109

第一节 市场比较法的基本认识 109

第二节 市场比较法的操作过程 112

第三节 市场比较法的运用举例 139

第四节 市场比较法的案例 144

本章小结 147

习题 148

第六章 房地产估价方法——成本法 152

第一节 成本法的基本认识 152

第二节 房地产价格的构成 157

第三节 求取重新购建价格 164

第四节 求取建筑物的折旧 170

第五节 成本法涉及的相关规定及综合举例 183

第六节 成本法的案例 187

本章小结 194

习题 194

第七章 房地产估价方法——收益法 198

第一节 收益法的基本认识 198

第二节 报酬资本化法的公式 201

第三节 收益期限、报酬率和净收益的求取 216

第四节 直接资本化法 229

第五节 投资组合技术与剩余技术 233

第六节 收益法的案例 240

本章小结 244

习题 246

第八章 房地产估价方法——假设开发法 250

第一节 假设开发法的基本认识 250

第二节 假设开发法的两种计算方法 255

第三节 假设开发法的操作过程 259

第四节 假设开发法运用举例 264

第五节 假设开发法的案例 270

本章小结 277

习题 278

第九章 房地产估价的其他方法 283

第一节 长期趋势法 283

第二节 路线价法 293

第三节 基准地价修正法 305

第四节 高层建筑地价分摊 310

本章小结 312

习题 313

第十章 房地产估价报告写作 317

第一节 房地产估价报告概述 317

第二节 房地产估价报告写作 321

第三节 房地产估价报告写作的常见错误 331

第四节 房地产估价报告修正案例 335

本章小结 353

习题 353

参考文献 354

附录 356

附录一 房地产估价实训指导书 356

附录二 全国房地产估价师执业资格考试全真试题 360

附录三 房地产估价师执业资格制度暂行规定 400

附录四 房地产估价规范 405

第一章

房地产概述

本章学习要点

房地产估价是对房地产价值的评定和估算。通过本章的学习,要求熟悉房地产的基本概念、特性及类型,能从估价的角度充分认识房地产。

第一节 房地产的基本概念

一、房地产的概念

房地产(real estate, real property),又称不动产,香港称为物业。通俗地说,房地产是房产与地产的统称。对房地产概念的表述较多,主要有:(1)土地、建筑物及其地上定着物;(2)土地及其附着物;(3)土地和土地上的永久性建筑物,以及由其所衍生的权利;(4)土地和定着于土地之上的永久性建筑物、构筑物、附属设置,以及包括水、矿藏、森林等在内的自然资源,还包括与上述物质有关的权益及由此所衍生的权利;(5)土地和土地上的建筑物、定着物及其衍生的权利与义

务的总和。

尽管房地产的概念表述多种多样,但本质上是一致的。从物质属性来说,房地产包括土地与建筑物两大部分。由于其他地上定着物,或者固定在土地或建筑物上,并与土地或建筑物不能分离;或者虽能分离,但分离不经济;或者分离后要么破坏土地和建筑物的完整性、降低其使用价值或功能,要么使土地、建筑物的价值明显减损,因此,将这种其他定着物看成土地或建筑物的构成部分,即房地产物质上是土地、建筑物及其地上定着物。从经济属性来说,房地产物质实体上往往存在着房地产产权及其权属关系,即以所有权为核心的,以占有、使用、收益、处分四大权能为载体的房地产经济和法律关系。对于房地产估价来说,房地产的价值不仅取决于其物质实体,还取决于其权益状况。由于房地产不可移动使原本为外在因素的区位也成为房地产价值决定因素,因此,房地产是实物、权益和区位三者的结合体。

综上所述,从房地产估价角度,房地产的完整概念可表述为:房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物,是实物、权益和区位三者的综合体。理解上述概念,还需弄清两方面内容:(1)什么是土地、建筑物和其他地上定着物?(2)什么是实物、权益和区位?

二、土地、建筑物和其他地上定着物

(一) 土地

1. 土地的定义

土地通常是指地球表面的陆地,从不同的角度,土地有不同的定义。

从经济学的角度,马克思在《资本论》中指出,经济学上所说的土地是指未经人的协助而自然存在的一切劳动对象。英国经济学家马歇尔(A. Marshall)认为,土地是指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、岩土、矿藏、水、土壤等自然物质和力量。

从法学的角度,《牛津法律大辞典》提出,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。

从农学的角度,联合国粮农组织(FAO)于1972年在荷兰召开的土地评价专家会议文件中指出,土地包括地球特定地域表面及其以上和以下的大气、土壤、基础

地质、水文和植被,它还包含这一地域范围内过去和目前人类活动的种种结果,以及动物就它们对目前和未来人类利用土地所施加的重要影响。

2. 房地产估价角度的土地定义

从房地产估价的角度来说,土地是三维立体的,是指地球陆地表面及其上下一定范围内的空间。其范围可以从纵向和横向两个方面来理解。从纵向来看,一宗土地的范围可分为地表、地上空间和地下空间三层。一宗土地的地上空间,是指地球表面的该宗土地的边界向上扩展到无限高度的空间;一宗土地的地下空间,是指从地球表面的该宗土地的边界向下呈锥形延伸到地心的空间。从横向来看,一般来说一宗土地的范围,是地球表面的该宗土地的四至范围所围绕的面积。

3. 土地利用的限制

拥有一宗土地并不意味着可以在该土地的空间范围内可以随心所欲地开发利用,而是要受到多方面的限制。这些限制的种类和程度,都将对土地价值产生极大影响。对土地利用的限制主要体现在以下三个方面。

(1) 对土地使用管制的限制。

对土地使用管制的限制主要体现在耕地转为非耕地、农用地转为建设用地以及城市规划对土地用途、建筑高度、建筑容积率和建筑覆盖率等指标的规定。其中,建筑容积率是一块土地上建筑物的总建筑面积与该土地总面积的比值,即 $\text{建筑容积率} = \text{总建筑面积} / \text{土地总面积}$ 。例如,某房地产用地面积 20 000 平方米,建筑物 10 层,1~3 层每层建筑面积 6 000 平方米,4~10 层每层建筑面积 4 000 平方米,则建筑容积率为 2.3。建筑覆盖率又称建筑密度,是指一块土地上所有建筑物基底总面积占该块土地总面积的比值,即 $\text{建筑覆盖率} = \text{建筑基底面积} / \text{土地总面积}$ 。例如,某房地产用地面积 10 000 平方米,建筑物地上 10 层,地下 2 层,建筑物基底总面积为 6 000 平方米,则建筑覆盖率为 60%。

(2) 对房地产相邻关系的限制。

对房地产相邻关系的限制是指房地产所有人或使用人从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时,负有注意避免损害相邻房地产的义务;就相邻房地产所有人或使用人而言,则享有注意避免损害发生的权利。实际操作中,主要存在以下两类相邻关系:一是通风、采光、排水、排污的相邻关系;二是险情危害的相邻关系。《中华人民共和国民法通则》第八十三条规定:“不动产的相邻各方,应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神,正确处理截水、排水、通行、通风、采光

等方面的相邻关系,给相邻方造成妨碍或者损失的,应当停止侵害,排除妨碍,赔偿损失。”

(3) 对土地权利设置以及行使的限制。

我国在土地上设置的权利主要包括所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权等。这些权利的有关内容在后文将详细介绍。此外,地下矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地所有者,各个国家和地区的规定各不相同。《中华人民共和国民法通则》第七十九条规定:“所有人不明的埋藏物、隐藏物,归国家所有。”《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二条规定:“国家按照所有权与使用权分离的原则,实行城镇国有土地使用权出让、转让制度,但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。”

4. 对土地的基本认识

从房地产估价的角度,对一宗土地的基本认识主要包括以下方面:

(1) 名称。

(2) 位置。指所处的区域和具体地点,可以从国家、地区、城市、街道等宏观到微观的若干层次来认识该地块。

(3) 面积。指某宗土地的“边界”所围绕的面积。例如,政府出让土地使用权的地块,其范围通常是根据标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,在地块各转点钉桩、埋设混凝土界桩或界石来确认,面积大小依照水平投影面积计算。

(4) 形状。通常用图(如宗地图)来说明。一般认为宗地形状以矩形为佳,土地面积越小时,形状对价格的影响越明显。

(5) 四至。指土地的范围及其与相邻土地的关系,对其描述的顺序一般为东、南、西、北。

(6) 周围环境和景观。周围环境主要包括自然环境、人文环境条件及其环境质量。环境质量是指区域大气、水、噪声的污染程度。景观包括人文景观和自然景观。由于城市土地环境景观资源的稀缺,周围环境和景观的好坏对房地产价格的影响越来越明显。周围环境和景观通常用文字加照片来说明。

(7) 基础设施完备程度和土地平整程度。指道路、给水、排水、电力、通讯、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”(路通、水通、电通和场地平整)、“五通一平”(道路通、给水通、排水通、电力通、通讯通和场地

平整)、“七通一平”(道路通、给水通、排水通、电力通、通讯通、燃气通、热力通以及场地平整)。

(8) 地势。包括地势高低、自然排水状况、被洪水淹没的可能性等。在地势起伏较大及自然灾害频发地区,这一因素对房地产价格影响较大。

(9) 地质、水文状况。包括地基的承载力、地下水位深度等。地质坚实承载力较大,有利于建筑使用;反之亦然。

(10) 规划限制条件。包括土地用途、建筑高度(由室外明沟面或散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离)、容积率、建筑覆盖率、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要求,通常以下限控制)、建筑间距、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例)、交通出入口方位(规划地块内允许设置出入口的方向和位置,具体可分为机动车出入口方位、禁止机动车开口地段、主要人流出入口方位等指标)、停车泊位、建筑体量、体型、色彩、地面标高及其他要求等。

(11) 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,是否需要拆除等。

(12) 权属状况。包括:①是国家所有的土地还是农民集体所有的土地?②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?③土地取得手续是否完备?④是否抵押、典当或为他人提供担保?⑤是否涉案?⑥产权是否有争议?⑦是否为临时用地?⑧是否属于违法占地等?土地权属状况的种类和内容对土地价值有很大影响,因此,进行房地产估价时应特别注意调查,了解土地权属状况。

(13) 其他。

(二) 建筑物

建筑物是最主要的土地定着物,有广义和狭义之分。广义上讲,建筑物既包括房屋,也包括构筑物;狭义上讲,建筑物主要指房屋,不包括构筑物。房地产估价中一般将建筑物作广义理解,即建筑物是指人工建造而成的,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物,是供人们进行生产、生活等活动的房屋或场所,包括房屋和构筑物两大类。其中,房屋是指由基础、墙、屋顶、门、窗等主要构件组成,起着遮风避雨、保温隔热、抵御野兽或他人侵袭等作用的空间场所;构筑物是指人

们一般不直接在里面进行生产和生活等各项活动的建筑物,如烟囱、水塔、水井、道路、桥梁、隧道、水坝等。

从房地产估价的角度,对建筑物的基本认识主要包括以下方面:

(1) 坐落。指该建筑物所处的区域和具体地点。可以从国家、地区、城市、街道等宏观到微观的若干层次来认识该建筑物。

(2) 面积。主要包括占地面积、建筑面积、套内建筑面积、使用面积。也可用其他形式来表示,如仓库用体积表示、停车场用车位数表示、旅馆用房间数或床位数表示、写字楼用可出租面积表示等。

(3) 层数和高度。通常按照层数和高度,将建筑物分为低层建筑(1~3层)、多层建筑(4~7层)、高层建筑(8~40层)和超高层建筑(层数在40层以上或高度超过100米)。2010年1月竣工并投入使用的哈利法塔(又名迪拜塔),总高为828米,为当时世界第一高建筑物。

(4) 建筑结构。指建筑物中由承重构件(基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等)组成的体系。这里主要是指大类结构,一般分为:钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构和简易结构。如果能在大类建筑结构下再细分出小类建筑结构则更好,如砖木结构可进一步分为砖木一等、砖木二等。如以组成建筑结构的主要结构形式来划分,可分为墙体结构、框架结构、筒体结构、拱结构、网架结构、空间薄壁结构、悬索结构、舱体结构等。

(5) 装修。分为内装修和外装修,需要了解装修的标准和程度、所用材料的品质及装修质量等。对建筑物来说,一般内装修分为毛坯房、简单装修、中等装修、精装修和豪华装修。

(6) 建筑设备。主要包括给排水、采暖、通风、空调、电气及智能化楼宇设备。它们的配置和性能将影响房地产价格。

(7) 平面布置。包括平面图、户型图等。它对房地产价格的影响由人们的认识、生活习惯、购买力等因素决定。

(8) 建成年月。包括开工日期和竣工日期。了解建成年月是了解建筑物新旧程度的直接途径,但注意要结合现场实际情况来确定。

(9) 维护、使用及保养情况。包括地基的稳定性、沉降情况(沉降是否均匀及其程度)等。重点要考察建筑物新旧程度和建成年月与维护、使用及保养情况之间的关系。

(10) 公共配套设施完备程度。包括城市基础设施和社会公共服务设施两部分。对住宅而言,公共配套设施主要指教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融、邮电等公共配套设施的完备程度。

(11) 利用现状。包括不同用途的面积分配和楼层分布。

(12) 权属状况。在中国内地,建筑物与土地的所有制不同,土地全部是公有的,建筑物可以为私人所有。根据房屋所有权主体的不同,可以把房屋所有权分为国有房屋所有权、集体房屋所有权、私人房产所有权、外商投资企业的外资房屋所有权、其他房产所有权。该内容在后文将着重介绍。

(13) 其他。如采光、通风、隔音、隔热、层高、物业管理等,新建房屋要注意其施工的质量,期房还需要了解其建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程监理单位以及预计交付使用的日期等。

(三) 其他地上定着物

其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不能分离;或者虽然可以分离,但分离不经济;或分离后会破坏土地、建筑物的完整性或功能;或者使土地、建筑物的价值明显受到损害的物体。例如,为了提高土地或建筑物的使用价值或功能,种植在土地上的树木、花草,埋设在地下的管线、设施,在土地上建造的庭院、花园、水池、假山、围墙等都属于其他地上定着物。而仅仅是放进土地或建筑物中、置于土地或建筑物的表面上、或与土地或建筑毗连的物体则不属于其他地上定着物,如摆放房屋内的家具、电器、挂在墙上的画、在土地上临时搭建的帐篷、戏台等。现实中,往往将其他地上定着物视为土地或建筑物的构成或附属部分。

三、实物、权益和区位

(一) 实物

房地产实物是房地产中看得见、摸得着的部分,如土地的形状、地势、地基、平整程度等,建筑物的外观、结构、设备、装修、户型等。

房地产实物又可进一步分为有形的实体、质量及组合完成的功能三个方面。以建筑物为例,其有形的实体就是其建筑结构,指是砖木结构还是砖混结构;实体的质量是砖混结构的情况下,它是采用什么质量的砖和钢筋建造的,或者其施工质

量如何;组合完成的功能,是该房屋均为砖混结构并采用相同质量的砖和钢筋及相同的施工质量下,该房屋的平面格局、具体的户型和通风采光情况如何。

(二) 权益

房地产的权益是房地产中无形的、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:(1)房地产的各种权利,如房屋所有权、土地使用权、地役权、抵押权、租赁权等;(2)受到其他房地产权利限制的房地产权利,同一宗房地产上可能同时存在着多种房地产权利,如设立了地役权、抵押权的房屋所有权或土地使用权;(3)受到其他各种限制的房地产权利,如城市规划对土地用途、建筑容积率、建筑密度的限制,以及房地产被人民法院查封从而因处分受到限制;(4)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。

以房地产权利的种类为例,目前中国房地产权益主要有房地产所有权、土地使用权、房地产租赁权、房地产抵押权、典权、地役权、空间利用权等。

1. 房地产所有权

房地产所有权是指房地产所有人在法律规定的范围内自由支配房地产并排除他人干涉的权利,依法享有占有、使用、收益和处分的权利。中国现行的房地产所有制是,土地只能为国家和集体所有,房屋可以为国家、集体、单位、私人所有。

房地产所有权可分为单独所有、共有和建筑物区分所有。单独所有是指房地产由一个单位或个人享有所有权。共有是指房地产由两个或两个以上单位或个人共同享有所有权。共有又分为按份共有和共同共有。按份共有是指共有人对共有房地产按照其份额享有所有权;共同共有是指共有人对共有房地产共同享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共同管理的权利。建筑物区分所有权是一种复合性的权利,由专有部分的所有权、专有部分以外的共有部分的持份权和因共同关系所产生的成员权构成。

2. 土地使用权

土地使用权是指土地使用者依法对国家或农村集体所有的土地享有的占有、使用、收益和在法律约束范围内实施转让的权利。土地使用权又可分为:国有土地的有偿出让土地使用权;国有土地的行政划拨土地使用权;临时用地土地使用权;农村集体土地的承包经营权,又称农村承包土地使用权、农地使用权;农村集体土地上宅基地使用权。