



全国高职高专房地产经营与估价专业系列规划教材

房地产估价



赵 凤 主编



科学出版社

全国高职高专房地产经营与估价专业系列规划教材

房地产估价

赵 凤 主 编

田明刚 巫德富 林 澜 副主编

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书的编写体现了基础性、实践性与先进性的紧密结合。基础性在于它首先强调让学生掌握房地产估价的基本概念、基本程序和基础背景,再从基本理论到基本方法,从传统到现代、从评估实践到决策管理进行介绍;实践性在于本书十分关注房地产估价的应用,并对目前估价中的案例进行了剖析,通过实践教学的安排,学生可了解该岗位的需求,更能够适应估价相关企业的要求;先进性在于将最新的估价规范、估价术语引入教学,使得教学与实践无缝对接。

本书可作为房地产经营与估价专业及相关专业的教材,也可供房地产从业人员参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价/赵凤主编. —北京:科学出版社, 2013

(全国高职高专房地产经营与估价专业系列规划教材)

ISBN 978-7-03-039407-1

I. ①房… II. ①赵… III. ①房地产价格-估价-高等职业教育-教材
IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 310970 号

责任编辑:李 欣/ 责任校对:王万红

责任印制:吕春珉/ 封面设计:曹 来

科学出版社 出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

双青印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2014年3月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2014年3月第一次印刷 印张:14 3/4

字数:340 000

定价:30.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换<双青>)

销售部电话 010-62140850 编辑部电话 010-62148322 (VA03)

版权所有,侵权必究

举报电话:010-64030229; 010-64034315; 13501151303

前 言

本书的编写体现了目前高职教学要求,融合基础性、实践性与先进性。基础性在于它首先强调让学生掌握房地产估价的基本概念、基本程序和基础背景,再从基本理论到基本方法、从传统到现代、从评估实践到决策管理进行介绍;实践性在于本书十分关注房地产估价的应用,并对房地产估价公司提供的案例进行了剖析,通过对估价公司案例的详细评析,学生可了解估价工作的具体内容,在学习中能够了解估价相关企业的要求;先进性在于将最新的估价规范、估价术语引入教学,使得教学与实践要求无缝对接,学生可直接了解到最新的估价要求。

本书编写分工:浙江建设职业技术学院赵凤担任主编,杭州科技职业技术学院田明刚、广西水利水电职业技术学院巫德富、昆明冶金高等专科学校林澜担任副主编,浙江建设职业技术学院王飞飞、杭州科技职业技术学院吕正辉、浙江同济科技职业技术学院尹今朝、重庆能源职业学院汪金能参与本书的编写。特别感谢杭州永正房地产土地评估有限公司周子同、盛华晔提供的教学案例,浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司陈焕估价师对本书提出的宝贵意见及编写的案例章节,施云平土地估价师给予的大力帮助。

希望本书的出版会给房地产经营与估价及相关专业的学生一定的帮助和启发。

由于编写时间仓促,书中难免存在疏漏之处,还望广大读者和同行不吝赐教,联系邮箱为 113108156@qq.com。我们衷心地希望将建议和意见反馈给我们,以便在今后的修订中不断努力,更好地为广大读者服务。

目 录

前言

项目 1 房地产估价概论	1
任务 1.1 房地产概述	2
1.1.1 房地产的整体概念	2
1.1.2 土地的概念	4
1.1.3 建筑物的概念	6
1.1.4 房地产的特性	8
1.1.5 房地产的类型	10
任务 1.2 房地产估价概述	11
1.2.1 房地产估价的概念	11
1.2.2 房地产估价	13
任务 1.3 房地产估价的必要性与基本原则	14
1.3.1 房地产估价的必要性	15
1.3.2 房地产估价的原则	15
任务 1.4 估价师职业道德及行业发展	21
1.4.1 我国资产评估师职业道德建设的现状	21
1.4.2 我国房地产估价业发展的现状	22
习题与参考答案	24
项目 2 房地产价格	26
任务 2.1 认识房地产价格	27
2.1.1 房地产价格的概念	27
2.1.2 房地产价格的形成条件	27
2.1.3 房地产价格的特征	28
2.1.4 房地产价格的类型	30
任务 2.2 房地产价格影响因素分析	37
2.2.1 认识房地产价格的影响因素	37
2.2.2 房地产价格影响因素分析要点	46
习题与参考答案	47
项目 3 市场法运用	50
任务 3.1 市场法概述	51
3.1.1 市场法的含义	51
3.1.2 市场法的理论依据	51

3.1.3 市场法适用对象和条件	52
3.1.4 市场比较法估价的步骤	52
任务 3.2 搜集交易实例	53
3.2.1 搜集交易实例的途径	53
3.2.2 交易实例搜集的内容与房屋情况调研	54
3.2.3 选取可比实例的要求	56
任务 3.3 建立比较基准	56
3.3.1 统一房地产范围	57
3.3.2 统一付款方式	57
3.3.3 统一价格单位	57
任务 3.4 比较因素的修正与调整	59
3.4.1 交易情况修正	59
3.4.2 房地产状况修正	60
3.4.3 交易日期调整	62
任务 3.5 比准价格的确定	64
3.5.1 综合修正计算公式	64
3.5.2 求取综合结果的方法	65
市场法评审标准	76
习题与参考答案	77
项目 4 收益法应用	81
任务 4.1 收益法概述	82
4.1.1 收益法的含义	82
4.1.2 收益法的理论依据	82
4.1.3 收益法适用对象和条件	83
4.1.4 收益法估价的步骤	83
任务 4.2 收益法运用的基本公式	84
4.2.1 最一般的情形	84
4.2.2 最简单的情形	84
4.2.3 收益年限为有限年且其他因素不变的公式	85
4.2.4 净收益在未来的前若干年有变化的公式	86
4.2.5 预知未来的若干年后的房地产价格的公式	87
4.2.6 净收益按等差级数递增的公式	88
4.2.7 净收益按等差级数递减的公式	89
4.2.8 净收益按一定比率递增或递减的公式	89
任务 4.3 求取净收益	91
4.3.1 搜集交易实例的资料	91
4.3.2 确定净收益	91
4.3.3 净收益流量的类型	93
任务 4.4 确定资本化率	93

4.4.1 资本化率的重要性	94
4.4.2 资本化率的界定	94
4.4.3 投资组合技术中的资本化率的分类	94
4.4.4 资本化率的求取方法	96
任务 4.5 收益法运用分析	99
4.5.1 运用案例 1	99
4.5.2 运用案例 2	99
收益法评审标准	104
习题与参考答案	105
项目 5 成本法应用	112
任务 5.1 成本法概述	113
5.1.1 成本法的概念	113
5.1.2 成本法的理论依据	113
5.1.3 成本法的适用对象和条件	113
5.1.4 成本法估价的程序	114
5.1.5 成本法的基本公式	114
任务 5.2 测算房地产重新购建价格	116
5.2.1 重新购建价格的概念	116
5.2.2 重新购建价格的构成	117
5.2.3 重新购建价格的求取	119
任务 5.3 求取建筑物折旧	121
5.3.1 建筑物折旧的概念	121
5.3.2 建筑物折旧的求取方法	122
5.3.3 求取建筑物折旧应注意的事项	125
5.3.4 房屋完损等级评定与建筑物的耐用年限	126
任务 5.4 成本法估价应用	128
5.4.1 商品住宅和经济适用住房价格构成的有关规定	128
5.4.2 农地征用和城市房屋拆迁费用的有关规定	129
5.4.3 成本法应用案例	130
成本法评审标准	135
习题与参考答案	137
项目 6 假设开发法运用	141
任务 6.1 认识假设开发法	142
6.1.1 假设开发法的概念和理论依据	142
6.1.2 假设开发法的前提条件与适用范围	143
6.1.3 假设开发法评估精确度的影响因素	143
任务 6.2 假设开发法公式	144
6.2.1 假设开发法的基本公式	144

6.2.2 假设开发法的具体计算公式	144
6.2.3 假设开发法估价的程序和内容	145
任务 6.3 假设开发法应用	146
假设开发法(传统法)评审标准	162
习题与参考答案	163
 项目 7 地价评估应用	169
任务 7.1 路线价法及应用	170
7.1.1 路线价法的概述	170
7.1.2 路线价法的估价步骤	171
7.1.3 深度指数	172
7.1.4 路线价法的计算公式	174
任务 7.2 高层建筑地价分摊	175
7.2.1 建筑物地价分摊的意义	175
7.2.2 建筑物地价分摊的方法	176
任务 7.3 基准地价与标定地价	177
7.3.1 基准地价与标定地价的概念	177
7.3.2 基准地价的作用	178
7.3.3 基准地价修正法的操作步骤	178
 项目 8 房地产估价报告撰写与案例分析	182
任务 8.1 房地产估价程序	183
8.1.1 房地产估价程序概述	183
8.1.2 房地产估价过程中的注意事项	183
任务 8.2 撰写估价报告	185
8.2.1 房地产估价报告概述	185
8.2.2 房地产估价报告要点分析	186
任务 8.3 估价报告常见错误	190
8.3.1 估价报告书的内容不完整	190
8.3.2 容易混淆的专业名词	190
8.3.3 常见错误	191
8.3.4 房地产估价技术报告	195
8.3.5 房地产抵押估价报告	207
 项目 9 综合训练	218
主要参考文献	228

房地产估价概论

■项目概述 本项目主要介绍房地产估价的含义、本质和必要性、房地产估价的原则，作为一名估价人员的职业道德与修养，以及我国估价行业发展现状。

■导入案例 某市某开发公司开发的一宗房地产项目，由于冬季施工造成的居室内氨污染使业主的身体健康受到损害，为此，业主到法院就污染问题进行起诉，法院受理了此案。经有关部门检测，在住宅楼内数十户业主的房间里，空气中氨的浓度高出有关标准十几倍甚至几十倍，其原因是冬季施工时在混凝土中加入了含尿素的防冻剂。事件发生后，开发商曾采取添置空气净化装置、公开道歉等措施，并可无条件按原价退房并双倍利息向业主进行赔偿，但业主并不同意，因为业主以较低的期房价格购买，而现在房屋升值近 20%。双方对不动产的价值量存在争议，那么这宗不动产的价值量到底是多少，需要得到估价机构公正、合理的评估。

■案例思考 估价机构的评估值能解决开发商和业主之间的争议吗？为什么？

任务 1.1 房地产概述

【任务目标】能够明确房地产的含义及房地产状况的描述。

- 【能力目标】**
1. 能够明确房地产的含义；
 2. 能够区分房地产的种类；
 3. 能够熟悉土地建筑物及地上定着物的含义；
 4. 能够理解房地产估价和定价的区别；
 5. 能够明确现实房地产估价的必要性。

房地产估价的对象是房地产，如果不“识货”，就谈不上评估其价值。因此，全面、深入、准确认识房地产是我们学习、从事房地产估价工作的重要基础。下面从房地产估价的角度来认识生活中的房地产。

1.1.1 房地产的整体概念

1. 房地产

房地产（real estate, real property）是指土地、建筑物及其他地上定着物，包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

土地是指地球的表面及其上下的一定空间。

建筑物包括房屋和构筑物。房屋是指能够遮风避雨，并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所，一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物是指建筑物中除了房屋以外的建筑，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。

其他地上定着物是指与土地、建筑物不能分离，或虽然能够分离，但分离后会破坏土地、建筑物的功能或完整性的物体，如为了提高土地或建筑物的使用价值或功能，种植在地上的树木、花草，埋设在地下的管线、设施，在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等。

房地产可视为实物、权益和区位三者的结合。实物是房地产中看得见、摸得着的部分，如建筑物的结构、设备、装修、外观，土地的形状、基础设施完备程度、平整程度等。依托于物质实体上的权益主要有所有权、使用权、抵押权、租赁权等。其中，所有权是指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。使用权主要是土地的使用权，是指国家或农民集体所有的土地占有、使用、收益的权利。租赁权是指支付租金从房屋所有人或土地使用权人那里获得的占有、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。物质实体是权益的载体，而最终体现房地产价值的是其权益。同一物质实体的估价对象房地产，如果附着于其上的权益不同，评估出的客观合理价格或价值会有所不同。

区位是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系,除了地理坐标位置,还包括可及性,与其他地方往来的便捷性,与重要场所的距离(距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离,人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离),周围环境、景观,在城市区域中的地位等。区位是一个综合的概念,除解释为地球上某一个事物的空间几何位置外,还强调自然界的各种地理要素和人类社会经济活动之间的相互联系和相互作用在空间位置上的反映。也就是说,区位是自然地理区位、经济地理区位和交通地理区位在空间地域上有机结合的具体表现。区位差异性反映城镇不同土地类型的使用价值和收益水平。两宗实物和权益状况相同的房地产,如果区位不同,价值可能有很大的不同。

2. 房地产的3种存在形态

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,单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。

1) 土地。如一块无建筑物的空地。在现实房地产估价中,即使当实物形态上土地与建筑物合成一体时,根据需要,也可能只评估其中的土地价格,如为征收土地税费或者确定划拨土地使用权进入市场需要补交的土地使用权出让金等的数额。对于有建筑物的土地,具体评估时,或者无视建筑物的存在,将房地产设想为无建筑物的空地;或者考虑建筑物存在对土地价值的影响。

2) 建筑物。建筑物虽然必须建筑在土地之上,但在某些特定的情况下需把它单独看待,只评估其中的建筑物的价格,如在房地产投保火灾险时评估其保险价值,灾害发生后评估其损失,为计算建筑物折旧服务的估价等。具体评估时,或者无视土地的存在,将房地产设想为空中楼阁;或者考虑土地存在对建筑物价值的影响。

3) 房地。当实物形态上土地和建筑物合成一体,且在估价时也把它们作为一个整体来看待。

在实际估价中,估价对象的物质实体可能既有土地也有建筑物,也可能只是它们中的某一部分。例如是土地、房屋、构筑物、附属设施、设备(如室内配备的家具、电视机、电话机等)、在建工程(包括停缓建工程)等各种房地产物质实体的某一部分,如某个楼层、某套住房或其中的装修、装饰部分。但估价对象必须包括依托于该物质实体上的具体权益。

3. 房地产的其他名称

不动产(real property, immovable property):土地及土地的定着物。

土地(land):地球上可被作为财产拥有的任何部分。

房地产(real estate 或 real property): real estate 是指土地加上永久定着在其中、其上、其下的人工改良物,如构筑物和房屋; real property 是指 real estate 加上与其有关的各种权益,包括权利、利益和收益。土地是指地球的表面及下达地心、上达无限天空的空间,包括永久定着在地球表面之中、之上、之下的自然物,如树和水。

地产(estate):指可用作或已用作房地产的土地资产部分及其权益。

房产(buildings):房地产中定着于土地上的建筑物及其附着设施及相应的权益。

物业(real estate property):港澳地区对房地产的专门用语。如李宗镔先生对物业的

解释是：“物业是单元性地产。一住宅单位是一物业，一工厂楼宇是一物业，一农庄也是一物业。故一物业可大可小，大物业可分割为小物业。”

动产 (movable property)：除不动产以外的为所有者拥有的各种财产，诸如货币、证券、流通的票据及任何价值的个人财产。动产分为有形动产和无形动产。有形动产是指有一定实物形态的动产，如家具、各种电器、设备、工具、货币、证券等。无形动产是指无实物形态的动产，如出版权、创造发明的专利、商标等。

1.1.2 土地的概念

1. 对土地的各种定义

人们对土地有着各种不同的认识和定义，一般可区分为以下 3 种：

- 1) 狭义的土地。指地球表面的陆地，包括土地表面、地表下和其垂直空间。
- 2) 广义的土地。指地球表面的陆地和被水覆盖的部分，水覆盖的部分指海洋、江河、湖泊、池塘等。
- 3) 最广义的土地。指自然物、自然力或自然资源，除包括地球表面的陆地和被水覆盖的部分外，还包括阳光、空气、水、热能、风力等各种自然力或自然资源。

2. 房地产估价中的土地定义

人们对于什么是土地，有许多不同的认识和定义。从房地产估价的角度看，土地是一个空间，但该空间不是平面的，而是三维立体的，具体是指地球的陆地表面及其上下一定范围内的空间。一宗土地的空间范围，可分为以下 3 层：①地球表面，简称地表；②地球表面以上一定范围内的空间，简称地上空间；③地球表面以下一定范围内的空间，简称地下空间。

3. 土地利用所受的限制

拥有一宗土地要受到多方面的限制，如拥有者自身能力的限制和自身能力以外的限制。一宗土地所受限制的种类和程度，对其价值有着重大影响。房地产估价应充分调查、了解土地所受的各种限制及其内容和程度，以评估出合理的价值。对土地利用的限制主要有 3 个方面。

1) 土地使用管制所受的限制。主要是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块土地总面积的比值，即

$$\text{建筑容积率} = \text{总建筑面积} / \text{土地总面积}$$

例如，某物业用地面积 $10\,000\text{m}^2$ ，建筑物 10 层，1~3 层每层建筑面积 6000m^2 ，4~10 层每层建筑面积 4000m^2 ，则建筑容积率为 4.6。建筑覆盖率又称建筑密度，是指一块土地上所有建筑物的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，某物业用地面积 $10\,000\text{m}^2$ ，建筑物地上 10 层，地下 2 层。地上 1~3 层每层建

筑面积 6000m^2 ，4~10 层每层建筑面积 4000m^2 ，则建筑覆盖率为 60%。

2) 土地权利设置及行使的限制。我国在土地上设置的权利主要有所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权 (easement)。其中所有权属于自物权，其余属于他物权。他物权是对他人之物所拥有的权利，是对所有权的限制。抵押权是债务人或第三者作为担保的房地产，在债务不能履行时，有将其售卖得到清偿的权利。债务人对抵押房地产有占有权和使用权，能够以其收益作为债务的清偿资金；债权人无须自己直接管理抵押物，而只需以其价值作为担保，促使债务人履行义务。抵押权是抵押标的物所有担保价值的权利，对于不妨碍标的物的处置及使用，并无干涉的必要。因而抵押权设定后，可以依序再设定抵押权或将标的物使用在新用途上，甚至将其出卖。房地产所有人因担保多项债权，就同一房地产设定多项抵押权，这些抵押权行使的相互次序，在很多国家一般是按登记的先后来定。地役权是指土地所有人或土地使用权人为使用其土地的方便与利益而利用他人土地的权利，如在他人土地通行的权利，这种地役权有时称为通行权。地役权在给他人方便时，土地所有人或土地使用权人有可能受到某种损失，因此，地役权的存在会降低土地的价值。此外，地下矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地拥有者，各个国家和地区的规定不一。《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。”

3) 房地产相邻关系的限制。指房地产所有人或使用人在行使房地产的权利时，负有注意防范损害相邻房地产的义务，而相邻房地产所有人或使用人则享有请求房地产所有人、使用人注意防范损害发生的权利。在实际操作中，主要存在以下两类相邻关系：①通风、采光、排水、排污的相邻关系；②险情危害的相邻关系。《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。”

4. 对一宗土地的基本认识

从房地产估价的角度来考虑，对一宗土地的基本认识主要包括下列方面：

1) 名称。

2) 坐落。包括所处的区域和具体地点。

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。

5) 四至。对其描述的顺序一般为东、南、西、北。

6) 周围环境、景观。周围环境主要包括自然和人文环境条件及环境质量。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。周围环境、景观通常用图片来说明。

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”(路通、水通、电通及场地平整)、“五通一平”(道路通、给水通、排水通、电力通、通信通及场地平整)、“七通一平”(道路通、给水通、排水通、电力通、通信通、燃气通、热力通及场地平整)。

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。

9) 地质、水文状况。包括地基的承载力、地下水位的深度等。

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(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、其他要求等。

11) 利用现状。如现状用途;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。

12) 权属状况。主要了解是国家所有的土地,还是农民集体所有的土地;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、典当或为他人提供担保;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。

1.1.3 建筑物的概念

1. 对建筑物的定义

建筑物是指人工建造而成的东西,由建筑材料、建筑构配件和设备等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。其中房屋是指能够遮风避雨,并供人居住、工作、娱乐、储藏物品、纪念或进行其他活动的空间场所,一般由基础、墙、门、窗、柱、梁和屋顶等主要构件组成。构筑物则是指房屋以外的工程建筑,人们一般不直接在内进行生产和生活活动。

2. 对建筑物的基本认识

从房地产估价的角度来考虑,对建筑物的基本认识主要包括下列方面:

1) 名称。

2) 坐落。包括所处的区域和具体地点。

3) 面积。包括建筑面积、套内建筑面积、使用面积和其他面积。

4) 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(目前国际上通行的做法是将高层建筑划分为四类,各类的主要特征为:第一类,层数8~16层,房屋的高度在25~50m;第二类,层数在17~25层,最高达75m;第三类,层数26~40层,最高达100m;第四类,层数在40层以上,高度超过100m,称为超高层建筑。目前世界上建成的超高层建筑的高度已超过了500m。)

5) 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。这里主要指大类结构,一般分为:①钢结构;②钢筋混凝土结构;③砖混结构;④砖木结构;⑤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,进一步分为砖木一等、二等,等等。

6) 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。

7) 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。需要了解它们的配置和性能。

8) 平面布置。包括平面图、户型图等。

9) 工程质量。

10) 建成年月。包括开工日期和竣工日期。

11) 维护、保养、使用情况。包括地基的稳定性、沉降情况(沉降是否均匀及其程度)等。

12) 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。反映其完备程度的指标主要有设施水平、设施的保证率和齐备程度。

13) 利用现状。包括不同用途的面积分配和楼层分布。

14) 权属状况。在我国大陆地区,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以下几种:①国有房屋所有权,即全民所有制房屋的所有权。②集体房屋所有权。指集体企、事业单位对归其自有的房屋享有的所有权。③私人房产所有权,指公民个人、家庭、数人共有或私营企业拥有的房产所有权。④外商投资企业的外产房屋所有权。外商投资企业主要指“三资企业”,其在我国境内投资兴建或购买的房产的所有权受中国法律保护,其中中外合资企业和中外合作企业的房产又称为中外共有产。外产房屋是指外国政府、社会团体、国际机构和外国侨民在我国境内建造或购买的房屋。⑤其他房产所有权,如宗教团体房产所有权等。按房屋所有权主体的构成不同可以把房屋所有权分为以下几种:①单独所有房屋所有权,即由单个独立承担民事责任的民事主体独有的房屋所有权。②共同所有房屋所有权,即数人对一项房产共同享有所有权,包括共同共有和按份共有。前者要求共有人在共有期间不能按确定份额分割和单独处分共有的房产,共有人平等地享有权利和承担义务。后者的特点是共同所有权人对共有一项房产的权利义务可分割为若干份额,共有人按其所占的份额享有权利和承担义务。

建筑物区分所有权是指多个区分所有权人共同拥有一座区分所有建筑物时,各区分所有权人对建筑物专有部分所享有的专有部分所有权、对建筑物共同部分所享有的部分持分权,以及因区分所有人之间的共同关系所产生的成员权的总称。建筑物区分所有权包括专有部分所有权、共用部分持分权及因共同关系而产生的成员权三位一体的复合性物权,其中专有部分所有权处于主导地位。建筑物的专有部分是指建筑物中具有构造上和使用上的独立性的部分,由一定平面的长度与一定立体的厚度构成,与其他专有部分或共有部分以墙壁、天花板、地板相间隔。区分所有权人对其专有部分予以自由使用、收益及处分的权利,其性质就是单独所有权。建筑物的共有部分指供区分所有人共用、属于区分所有人共有的部分。由法律直接规定属于共有的部分为法定共有;由区分所有人约定使某专有部分成为共有部分称为约定共有。

建筑物的共有部分一般包括共有、共用的门厅、阳台、屋面、楼面、厨房、厕所及院落、上下水设施等。共有所有权指建筑物区分所有权人依照法律或管理约定，对区分所有建筑物的共有部分所享有的占有、使用及收益的权利。按照我国法律规定，建筑物的共有部分，在使用上坚持共同共有的原则，不分份额，在面积分担上则采用按份共有的形式，并规定所有人和使用人对建筑物共有部分应共同合理使用并承担相应的义务。建筑物区分所有权之成员权，是指建筑物区分所有权人基于在一栋建筑物之构造、权利归属及使用上的不可分离的共同关系而产生的，作为建筑物的一个团体组织的成员而享有的权利与承担的义务。成员权的内容是对全体区分所有权人的共同事务所享有的权利和承担的义务，它是财产关系和管理关系的结合。成员权从权利的角度主要包括参与管理权、选举权、选聘权、监督权及对公共管理事项及公共利益的应得份额所享有的请求权等。

另外，要了解是完全产权还是部分产权；是否也出租（已出租的房屋再转让时要受原租约的限制）；是否抵押、典当或为他人提供担保；是否涉案；产权是否有争议；是否为临时建筑；是否属于违法建筑。还要了解所坐落的土地的权利状况，因为房屋所有权还受土地使用权的约束，如在有限期土地使用权的土地上建造的房屋所有权，实际上也是有限期的。《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》第四十条规定：“土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。”

15) 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、工程监理单位及预计交付使用的日期等。

1.1.4 房地产的特性

1. 不可移动性

房地产一个最重要的特点是位置的固定性或不可移动性。由于不可移动性，每宗房地产的温度、湿度、日照、交通、周围环境、景观、与市中心的距离等均有一定的状态，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，使房地产有位置优劣之分。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发生变化的。因为周围环境、交通条件、市场位置等均可能发生变化，这些均可以影响房地产的社会经济位置。

房地产的不可移动性，决定了任何一宗房地产只能就地开发、利用或消费，而且要受制于其所在的空间环境，不像其他商品，不能把它从不景气的城市市场移动到另一个景气的城市市场。所以，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，其供求状况、价格水平和价格走势等都是当地的，在不同地区之间各不相同。

2. 独一无二性

房地产不像其他产品一样整齐划一，可以说没有两宗房地产是完全相同的。即使两处的建筑物一模一样，但由于坐落的位置不同，周围环境不同，这两宗房地产实质上是不相同的。房地产的独一无二性，使得房地产之间不能实现完全替代，从而房地产市场不能实现完全竞争。

3. 永久性

土地可以被洪水淹没、沙漠化，但它在地球表面所标明的场所作为空间位置是永存的。

4. 数量有限性

土地是大自然的产物，不能被人工生产出来。土地总量不仅有限，而且不能增加。房地产这种数量的有限性，使得房地产具有独占性。一定位置，特别是好位置的房地产被人占用之后，则占用者可以获得生活或工作场所，并享受特定的光、热、空气、雨水和风景，还可以支配相关的自然资源和生产力。

5. 用途多样性

土地就其本身来看，可以有多种不同的用途，如用于商业、办公、居住、工业、道路、农业、林业、放牧等。在不同用途中还可以选择不同的利用方式，如居住用途有别墅、公寓和普通住宅等。房地产由于具有用途多样性，使得同一宗房地产的利用在不同用途及利用方式之间出现了竞争和优选的问题。在市场经济条件下，房地产拥有者都趋向于将房地产用于预期可以获得最高收益的用途。从经济的角度来看，土地利用的一般顺序是：商业、办公、居住、工业、耕地、牧场、放牧地、森林、不毛荒地。

6. 相互影响性

房地产的价值不仅与其本身的状况有直接关系，还取决于周围其他房地产的状况，受邻近房地产用途和开发利用的影响。

7. 易受限制性

政府对房地产的限制一般通过下列4种特权来实现：①管制权。政府为增进公众安全、健康、道德和一般福利，可以直接限制某些房地产的使用，如通过城市规划对土地用途、建筑高度、容积率、建筑密度和绿地率等作出规定。②征用权。政府为了社会公共利益的需要，如修公路、建学校等，可以强行取得单位和个人的房地产，即使违反这些被征用人的意图，但要给予补偿。③征税权。政府为了提高财政收入，可以对房地产征税或提高房地产税收，只要这些税收是公平课征的。④充公权。政府可以在房地产业主死亡或消灭而无继承人或亲属的情况下，无偿收回房地产。此外，房地产由于不可搬走，也不可隐藏，因此逃避不了未来制度、政策变化的影响。这一点既说明了房地产投资的风险性，也说明了政府制定长远房地产政策的重要性。

8. 难以变现性

房地产由于价值高大，加上不可移动性和独一无二性，使得同一宗房地产的买卖不频繁，一旦需要买卖，要花费相当长的时间来寻找合适的买者和进行讨价还价。所以，当急需资金或有其他急需时，不易将房地产变成现款；如果快速变现，只有相当幅度的降价。