



北京市高等教育精品教材立项项目



世纪房地产

系列教材

房地产经营管理

◎ 主 编 乔志敏 李德峰
副主编 黄兴文 贾宁凤

 中国人民大学出版社

北京市高等教育精品教材立项项目
21 世纪房地产系列教材

房地产经营管理

主 编 乔志敏 李德峰
副主编 黄兴文 贾宁凤

中国人民大学出版社
• 北京 •

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经营管理/乔志敏, 李德峰主编.

北京: 中国人民大学出版社, 2009

(21 世纪房地产系列教材)

ISBN 978-7-300-11164-3

I. 房...

II. ①乔...②李...

III. 房地产-经济管理-高等学校-教材

IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 161809 号

北京市高等教育精品教材立项项目

21 世纪房地产系列教材

房地产经营管理

主 编 乔志敏 李德峰

副主编 黄兴文 贾宁凤

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

电 话 010-62511242 (总编室)

010-82501766 (邮购部)

010-62515195 (发行公司)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com>(人大教研网)

经 销 新华书店

刷 印 北京七色印务有限公司

规 格 170 mm×228 mm 16 开本

印 张 22.75

字 数 413 000

邮政编码 100080

010-62511398 (质管部)

010-62514148 (门市部)

010-62515275 (盗版举报)

版 次 2009 年 10 月第 1 版

印 次 2009 年 10 月第 1 次印刷

定 价 34.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换



“21 世纪房地产系列教材”自 2001 年陆续出版以来多次印刷，得到了兄弟院校同行的支持和广大读者的厚爱，被许多大专院校作为房地产相关专业的教材采用，为我国房地产理论的推广起到了一定的积极作用，也得到许多读者的认可。在这期间，房地产市场、政策、企业经营、消费者消费模式、政府管理目标、政策法规等均发生了巨大变化，以下几个统计数据可以说明房地产业发展变化的情况：与 2001 年相比，2005 年房地产企业从近 3 万家增加到近 6 万家，房屋建筑面积从 79 411.7 万平方米增加到 166 053.26 万平方米，商品房销售面积也从 22 411.9 万平方米增加到 55 486.2 万平方米，房地产投资额占 GDP 的比重从 5.87% 增加到 8.65%（支柱产业的标准是 5% 以上）。除了统计数据的巨大变化，政府对房地产市场的管理也经历了从培育市场、促进市场发展对到市场调控，以保证房地产市场特别是住宅市场稳定为目标的转变。同时民众对房地产产品的认识也不断深入，房地产产品从百姓的生活必需消费品向具有投资消费双重属性的商品过渡，百姓投资置业观念越来越理性。企业对房地产市场的把握对企业在竞争中能否获胜至关重要，企业从卖方市场—买方市场—卖方市场的不断转换，特别是新的土地出让（招拍挂）政策的实施，金融政策的出台，企业间的合作、兼并、重组等已不是新闻，房地产企业经营管理方式也随之变化。随着我国物权法的颁布，房地产销售方式、物业管理内容、业主的维权意识、城

市拆迁、土地的征用程序等都发生了变化，出现了房地产金融从放宽鼓励其发展到完善金融制度等的变化。在这期间，我国房地产业也从初期阶段进入了完善和规范发展时期，房地产理论与实践取得了长足进步，不论是价格评估，还是房地产金融、房地产政策制度、企业经营管理、房地产营销、物业管理、房地产投资等的研究都不断深入。相比我国房地产的实践发展，本丛书第一版的有些内容已经不适应发展的需要，在中国人民大学出版社的再三敦促下，系列教材第二版的编写工作终于于 2006 年年底启动。在保留原有风格不变的前提下，本次编写吸收了部分读者的意见，更新和增加了与当前发展相适应的内容，删除了陈旧的内容。同时尽量协调好各书之间的内容，避免出现各书间大量的重复描述。我们要求作者编写时力求做到理论阐述深入浅出，为更好地掌握理解，加入一些实践内容，实践描述尽量做到言简意赅，与理论相互呼应。同时，在编写中，我们还吸收了一些国内外最新研究成果。除了原来《房地产估价》、《房地产市场营销》、《房地产开发与经营》、《房地产产权产籍管理》、《房地产经济学》、《房地产金融》、《房地产投资分析》、《房地产管理法》等八部教材外，本次出版还增加了《房地产政策分析》、《房地产服务市场》、《房地产市场分析》、《房地产经纪理论与实务》、《房地产项目管理》等五部教材，以使其更全面完善。其中《房地产估价》等四部教材被评为“十一五”国家级规划教材。

“21 世纪房地产系列教材”是中国人民大学土地管理系教师在长期教学、研究基础上吸收兄弟单位相关学者的成果编写而成的。希望本系列教材的出版，能为当今房地产市场热带去理性的分析工具，为培养房地产相关专业的学生作出贡献。同时，本系列教材也可以作为从事、热爱、关心房地产业的读者学习时的参考工具。

中国人民大学于 1985 年设立土地管理专业，1988 年成立土地管理系，1992 年开始招收房地产经营管理专业的本科生，是全国最早从事土地管理以及房地产教学、科研的大学之一。中国人民大学现设有土地资源管理（含房地产经营与管理）、工程管理两个本科专业，土地资源管理、房地产经济学两个硕士专业，城市建设和房地产开发、土地行政管理两个 MPA 专业方向及土地资源管理（含房地产经营与管理）博士点，能够提供从本科生到博士生完善的教学和培养服务。本科教育一直是土地管理系教学的重点，我们也很重视教材和著作的编写、引进，如出版“21 世纪土地管理系列教材”、“房地产经典译丛”、“房地产前沿丛书”等。

感谢中国人民大学出版社刘晶女士、曹沁颖女士的耐心催促与辛勤编辑，感

谢所有作者在承担大量日常教学任务的同时，参与本系列教材的编写，更感谢本学科的所有前辈，是他们的研究为我们奠定了向前探索的基础。由于我们国家处在社会经济转型过程中，发展与变化是我们时代的特征，教材中必定有许多有待完善的地方，望广大读者不吝赐教。

叶剑平

2007年8月6日

于中国人民大学求是楼

目 录

第1章 导 论	1
1.1 认识房地产	1
1.2 房地产业透视	8
1.3 与房地产经营理论研究和实务相关的领域	15
1.4 本书的框架体系	15
第2章 房地产制度	18
2.1 房地产产权制度	19
2.2 房地产开发制度	29
2.3 房地产转让制度	36
2.4 房屋租赁制度	40
2.5 房地产抵押制度	42
2.6 房地产税收制度	47
2.7 房地产中介服务制度	51
第3章 房地产市场	56
3.1 房地产市场概述	56
3.2 房地产市场的运行	60

3.3 房地产市场研究.....	67
第4章 房地产价格理论	83
4.1 地租理论.....	83
4.2 土地价格.....	94
4.3 建筑物价格	108
4.4 房地产价格	110
4.5 影响房地产价格的因素	114
第5章 房地产价格评估.....	124
5.1 房地产估价概述	124
5.2 成本法	135
5.3 市场比较法	143
5.4 收益法	154
5.5 假设开发法	161
5.6 不同估价目的下的价格评估	165
5.7 估价报告的编写要求和内容	168
第6章 房地产开发.....	175
6.1 房地产开发概述	175
6.2 房地产开发过程	179
6.3 房地产开发项目的区位选择	187
6.4 房地产开发项目管理	197
6.5 房地产开发项目融资	211
6.6 房地产开发风险控制	216
第7章 房地产开发投资可行性研究.....	219
7.1 房地产开发投资可行性研究概述	219
7.2 房地产开发投资市场可行性研究	223
7.3 房地产开发投资财务可行性研究	226
7.4 房地产开发投资的环境影响评价	236
7.5 可行性研究报告的编写	241
第8章 房地产市场营销.....	246
8.1 房地产市场营销概述	246
8.2 房地产市场细分及目标市场选择	248
8.3 房地产市场营销组合策略	251
8.4 房地产市场营销计划的实施及营销的延伸	255

第9章 物业管理	257
9.1 物业管理概述	257
9.2 物业管理的运作	262
第10章 房地产投资	269
10.1 房地产投资概述	269
10.2 房地产投资财务分析	279
10.3 房地产投资决策	282
10.4 房地产投资风险	284
10.5 房地产投资信托	287
第11章 房地产金融	301
11.1 房地产金融概述	301
11.2 住房公积金	303
11.3 房地产抵押贷款	306
11.4 房地产抵押贷款风险	315
11.5 美国房地产抵押贷款证券化	323
11.6 美国次贷危机	331
11.7 其他房地产金融形式	336
参考文献	345
后 记	352

导 论

内容提要

本章共分四节。第一节介绍与房地产相关的土地、地产、不动产等概念，以及房地产的特点、类型、描述内容。第二节讲述房地产业的概念、业务范围及性质、运作过程和特征。第三节介绍房地产学研究的领域。第四节介绍本书的框架体系。

1.1 认识房地产

1.1.1 房地产的概念

人类社会发展到今天，人们的生产活动和日常生活都离不开房地产，可以说，我们对房地产是再熟悉不过了。然而，要对房地产下一个确切的定义，却并

非一件容易的事情，也并非如一些人所想象的那样毫无意义。要讨论房地产的概念，我们首先必须从最基本的土地概念谈起。

1. 什么是土地

对土地的定义有以下几种观点：（1）土地是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、岩石、矿藏、水、土壤等自然物质和力量。^①（2）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。^②（3）土地包括土地、附加于土地的有体物、土地及其附加物中的财产权利。^③（4）土地包括地球表面特定范围及其上下的大气、土壤、基础地质、水文、植被，以及人类活动的种种结果和动物对人类所利用土地施加的重要影响。^④（5）人工土地是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自然土地结合为一体的人工附属物，如土地平整、土壤改良、地基、道路等。经济土地是由自然土地与人工土地相结合而成的自然—经济综合体。^⑤

上述关于土地定义的不同观点，是从经济学、地理学、法学等不同学科角度界定的。我们认为，“人类活动的种种（或某些）结果”应理解为人类对土壤、地貌等土地自然要素的影响结果；而人工建筑物及不能与土地自然要素融为一体的人类活动结果，都不属于土地的范围；土地是有形物，它是相关的财产权利存在的实物基础，可以独立于财产权利而存在。若从非纯自然的角度的研究土地，则对土地定义作如下表述可能更为确切：土地是地球的陆地（包括内陆水域、海涂）表层范围内，由土壤、岩石、矿藏、水、气候、地质、地貌，以及人类活动对上述要素产生的种种结果所组成的自然—经济综合体。

土地按照自然形态可以分为山地、丘陵地、台地、平原等；按照用途可以分

① 参见马克思：《资本论》，中文2版，第1卷，北京，人民出版社，2000；[英] 马歇尔：《经济学原理（上卷）》，157页，北京，商务印书馆，1964。

② 参见[英] 戴维·M·沃克：《牛津法律大辞典》，512页，北京，光明日报出版社，1988；Jerome S. Gross, *Webster's World Illustrated Encyclopedic Dictionary of Real Estate*, Prentice-Hall Inc., 1987；Thomas Hemphill & Charles F. Hemphill, *The Essential Dictionary of Real Estate Terminology*, Prentice-Hall Inc., 1982。

③ 参见上海社会科学院法学研究所：《德意志联邦共和国民法典》，19~20页，北京，法律出版社，1984；Michael C. Thomsett, *Real Estate Dictionary*, McFar Land & Company Inc., 1988；EH Burn, *Modern Law of Real Property*, 1988, p. 136。

④ 参见1972年联合国粮农组织召开的以农业为目的的土地评价专家会议文件《土地与景观的概念及定义》，见华东师范大学编：《经济地理学导论》，110页，上海，华东师范大学出版社，1986。

⑤ 参见周诚：《土地经济学原理》，7页，北京，商务印书馆，2003。

为商业金融业用地、工业及仓储用地、市政用地、公共建筑用地、住宅用地、交通过地、农用地、水域用地、特殊（军事、宗教、监狱等）用地、未利用空闲地等。对房地产开发来讲，土地还可以分为生地、熟地和毛地。所谓生地是指无改良物、建筑物、基础设施的土地，通常指将用于房地产开发的农地；熟地是指对生地进行改造（如进行基础设施建设、道路修建），从而增加了效用及价值后的土地；毛地是指将要进行再开发改造的旧城区土地。

2. 地产的含义

地产是土地财产或土地资产的简称。财产既指实物又指权利，因而，地产是指土地及其相关的财产权利。由于许多人把土地上的建筑改良物等也归属于土地，因而地产一词也常被用于泛指房地产，这是一些学者认为地产有广义理解和狭义理解的根源。^①

3. 房地产的概念

在许多文献中，房地产被定义为房产与地产的合称或总称。这种说法是不够准确的，因为并非所有的地产都与房产有关，从而可以称为房地产，如耕地。确切地讲，房地产是指房屋及其附属物（与房屋相关的建筑物，如小区设施、建筑附着物、相关林木等）和承载房屋及其附属物的土地，以及与它们相应的各种财产权利。

4. 不动产的概念

民法中将财产分为不动产和动产两大类。^② 不动产是指不能移动或移动后会引起性质、形状改变，损失其经济价值的物及其财产权利，它包括土地、土地改良物（建筑物及建筑附着物、生长着的树木及农作物、已经播撒于土地中的种子等），以及与土地及其改良物有关的财产权利。建筑附着物主要指已经附着于建筑物上的建筑装饰材料、电梯，以及各种给排水、采暖、电气照明等与建筑物的使用密切相关的物。建筑附着物在没有附着于建筑物之前是动产，而一旦附着于建筑物之上，就成为不动产的一部分。判断某一物品是否属于建筑附着物，取决于附着程度及其是否适用于不动产的经营和使用。如果一件物品的拆除或移动，会损坏建筑物或严重影响到建筑物的使

^① 狭义地产是指土地及其财产权利，广义地产包括狭义地产和地上建筑改良物。参见毕宝德：《中国地产市场研究》，3~4页，北京，中国人民大学出版社，1994。

^② 历史上各国法律对不动产和动产的划分主要依据两个因素：一是物能否移动这一物理标准；二是物的价值大小，比如在法国、德国等国家，价值巨大的船舶、飞机也适用不动产法律规则。也有学者认为这种划分只是基于商品交换的需要。参见马俊驹等：《不动产制度与物权法的理论和立法构造》，载《中国法学》，1999（4）。

用, 则该物品属于建筑附着物。把建筑附着物归属于不动产, 也可以表述为动产的不动产化, 其法律效果在于: 抵押权可以扩大适用于建筑附着物; 在不动产的买卖、赠与、借贷或共有物分割时, 如果权利证书对具体范围未作明确规定, 应包括建筑附着物。^①

在英文中, 不动产有 real estate、real property、realty 三种表述。一般认为, realty 是 real estate 或 real property 的缩写形式。^② 对 real estate 与 real property 之间的异同有两种观点: 一种观点认为二者相同, 即二者既指不动产实物, 又指不动产产权; 另一种观点认为, real estate 仅仅指不动产实物, real property 则是指“real estate 加上不动产产权”。在美国有些州的不动产法律中, real estate 和 real property 相同, 而在另一些州的不动产法律中, real estate 被包括在 real property 之中。^③

通过以上阐述, 可以看出土地、地产、房地产、不动产之间既有区别又有联系。它们之间的关系如图 1—1 所示。

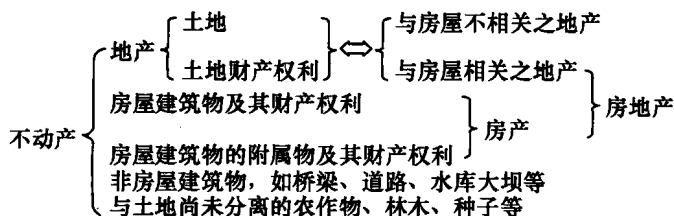


图 1—1 土地、地产、房地产、不动产之间的关系

1.1.2 房地产的特点

房地产与其他经济物品或财产相比, 具有不同的特征, 主要表现为:

1. 不可移动性 (位置固定性)

房地产属于不动产, 它的空间位置是固定的。构成某一房地产的土地的位置显然是不可能移动的, 而移动建筑物特别是长距离移动, 通常情况下也是不切实际的。因此, 房地产不可能像其他商品那样, 通过运输来供给一个地区的需求,

① 参见尹田:《法国物权法》, 78~79 页, 北京, 法律出版社, 1998。

② Henry Cambell Black M. A., *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co., 1979, p. 1137; Jerome S. Gross, *Webster's World Illustrated Encyclopedic Dictionary of Real Estate*, Prentice-Hall, Inc. 1987.

③ 参见乔志敏:《关于土地、地产、不动产、房地产与房地产业概念的观点摘编与述评 (下)》, 载《不动产纵横》, 1996 (3)。

或调剂不同地区之间的余缺。不可移动性使得区位环境条件在房地产质量、功能及交易价格的分析中格外重要。

上海音乐厅的 66.46 米位移

始建于 1930 年的上海音乐厅的前身为南京大戏院，曾获美国米高梅公司和福克斯公司的新片专映权，是上海第一家放映外国影片的戏院，当时首映的是美国环球电影公司的歌舞片《百老汇》。1949 年，南京大戏院更名为北京电影院，并成为上海影院行业第一家公私合营的企业。1959 年，北京电影院改建为上海音乐厅，成为专门的音乐演奏场所。这幢由我国著名建筑师范文照、赵深设计，具有欧洲古典主义风格的建筑，因其特有的双层式观众厅、镜框式舞台、铁栅琉璃、华灯明照等，被列为上海市近代优秀建筑保护单位，归入文保范围。上海音乐厅的空场中频混响时间为 1.43 秒，其建声效果为所有曾经在此演出的音乐家所称道。著名指挥家陈燮阳说：除了顶级的维也纳金色大厅、阿姆斯特丹音乐厅、波士顿音乐厅，在音质上，上海音乐厅可以和其他任何一个音乐厅一较高下。

由于“年事已高”，上海音乐厅疲态渐露，其周边环境又对这座已届“高龄”的近代建筑构成现实的威胁。音乐厅门口就是上海车流量最大的延安高架路，高架道路上的噪声、尾气时刻侵蚀着音乐厅的内外结构，居民区传出的嘈杂又极大地干扰了音乐厅的演奏效果。2002 年，上海市中心综合改造规划决定对上海音乐厅进行保护性迁移和功能完善性修缮，使之远离车水马龙，走进绿荫丛中。2002 年 8 月，上海音乐厅举办了主题为“再见，我的真爱”的系列告别音乐会。

整幢音乐厅的基座首先被转移到一个新建的 1800 吨钢筋混凝土的托盘之上，相当于在音乐厅平面范围内浇筑了一块 550 毫米厚的钢筋混凝土板。这个可移动的托盘正是托着“体重”达 5650 吨的音乐厅姗姗迈步的关键。2003 年 4 月 15 日上午 10 时，上海音乐厅在 59 台千斤顶的作用下缓缓上升。在被抬升 1.7 米后，又向东南方向平移 66.46 米，从现址延安东路旁“搬迁”到宁海路、龙门路口。平移到位后，音乐厅再次被抬升 1.68 米。接着进行建筑物与新址地基基础的对接。对接完成后，音乐厅平移才算大功告成。2004 年 10 月 1 日，平移修缮工程耗资 1.2 亿元的“新”上海音乐厅第一次开幕迎客，英国皇家爱乐乐团进行了首场庆典演出。

2. 耐耗（用）性

土地具有不可毁灭性，在正常使用条件下可以永久使用。房屋一经建成，也

可以使用至少数十年。可以说,房地产是最具有耐耗性的物品。当然,地震、山崩、火灾等自然或人为灾害,可能使某一宗房地产消失^①,但以这些偶然事件来否认其正常状态,则是荒谬的。

3. 异质性(差异性、个别性)

两宗房地产可能由于位置不同、建筑面积不等、建筑风格差异、新旧程度不同、产权性质不同等原因而不同。在房地产市场上不可能有两宗完全一样的房地产,即使它们可能在外形上一模一样,但也肯定存在朝向、层位、产权等方面的差异。但不要因此而否认不同房地产之间的市场可替代性。

4. 高价值性

无论从个人、家庭,还是从一个国家来看,房地产价值都高于一般商品或财产的价值。在市场经济条件下,一套面积、位置适中的住房的合理价格,至少是一个中等家庭年收入的3~6倍,即使发达国家的大多数家庭,也要靠长期贷款来购买住房。到目前为止,房地产仍然是普通家庭中价值比重最大的财产,如法国现代家庭的财产价值中,房地产价值所占比例仍高达62.5%。^② 1919年,美国的城市房地产总价值占国内物质财富总额的30.8%,城乡不动产总价值占国内物质财富总额的51.9%。^③ 而1990年,美国不动产总价值大约为8.8万亿美元,占国内物质财富总额的56%。^④ 有学者粗略估计我国2001年的房地产(含农业土地)资产总价值大约56万亿元人民币,其中,土地资产价值约35万亿元,房屋资产价值约21万亿元。^⑤

5. 供给有限性

虽然房屋可以建造,高楼大厦可以高耸入云,但是可供建筑房屋的土地面积是有限的。

6. 投资与消费双重性

房地产既可以用于居住、使用,产生消费性,也可以用于投资以达到保值、

① 1999年9月21日,台湾省发生里氏7.3级地震,灾区地壳变动,有的产生位移,有的土地隆起产生新生地,有的土地消失,还有别人家的房屋跑到自己的土地上来[参见《中外房地产导报》,1999(23)]。2008年5月12日,汶川大地震中也发生了许多土地灭失的情况。

② 参见尹田:《法国物权法》,88页。

③ 参见[美]伊利、莫尔豪斯:《土地经济学原理》,221页,北京,商务印书馆,1982。

④ Denise DiPasquale & William C. Wheaton, *Urban Economics and Real Estate Markets*, Prentice-Hall Inc., 1996, p. 5.

⑤ 参见沈悦、刘洪玉:《房地产资产价值与国家财富的关系研究》,载《清华大学学报》(哲学社会科学版),2004(1)。

增值的目的^①。几个世纪以来，房地产一直是一种有吸引力的、令人欣赏的投资对象。房地产的投资性和消费性不易区分，在房地产价格长期上涨的情况下，房地产常被视为投资工具，反之则更具有消费性。房地产不可能像其他物品一样被窃取，因而它还是一种相对安全的投资品。

7. 房地产实体构成的二元性

房地产实体由纯自然土地、土地中人类劳动的结果、房屋建筑物构成，因而它是由非劳动产品和劳动产品构成的。

1.1.3 房地产的类型

按照用途，可以将房地产划分为以下几类：

(1) 居住类房地产。居住类房地产是指专供人们生活居住的房地产，包括普通住宅、高级公寓、别墅等。

(2) 商业类房地产。商业类房地产是指用于商业经营活动的房地产，包括写字楼、商店、旅馆及酒店等。写字楼可以按照规模大小、内部装修及服务设施档次等因素分为普通写字楼和高档写字楼；商店可以分为专卖店、商场、批发商店、超级市场、购物中心、地下商业街、展览中心等；旅馆及酒店可以分为宾馆、饭店、酒店、招待所、会务中心等。

(3) 休闲类房地产。休闲类房地产是指娱乐、健身类活动用房地产，包括体育馆、娱乐中心等。

(4) 公共事业类房地产。公共事业类房地产是指文教卫生、行政、社会福利、交通邮政等用途房地产，包括校舍、教堂、医院、博物馆、公园及风景区管理用建筑物、政府办公楼、养老院、客货运站点及邮局用建筑物等。

(5) 工业类房地产。工业类房地产是指生产活动用房地产，包括生产用工业厂房、仓库等。

用于上述用途房地产开发的土地，可以分别归属于不同用途的房地产。

1.1.4 如何描述房地产

对一宗房地产，主要可以从以下几个方面进行描述：

^① 为保值、增值而投资房地产，往往是在通货膨胀或房地产价格长期上涨时期。但要注意的是，房地产也会贬值。房地产的增值主要是地价的上涨。

(1) 位置(坐落)、四至、形状。位置是指房地产所处的区域和具体地点,可以按国家、地区、城市、邻里、地点、楼房号、门牌号这样的顺序来表述;四至是指土地的四至界限范围;形状以宗地图来表示。

(2) 面积大小。此为房地产权产籍行政管理部门依法确认的面积,包括土地面积、建筑物的建筑面积和使用面积、居住面积或营业面积。

(3) 建筑物层数和高度。房屋建筑按照层数和高度可分为低层建筑、多层建筑、中高层建筑、高层建筑、超高层建筑。住宅总层数1~3层为低层建筑,4~6层为多层建筑,7~9层为中高层建筑,10层以上为高层建筑,30层以上为超高层建筑;公共建筑高于24米为高层建筑;所有房屋建筑檐高超过100米的均为超高层建筑。

(4) 建筑结构。建筑结构是指建筑物中由基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等承重构件组成的体系。按照建筑物的主要承重构件所用的建筑材料,可以将建筑结构划分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构及其他结构类型。

(5) 建筑装修、附属设备。建筑装修包括装修的标准、程度、所用材料、质量等;附属设备包括给排水、照明、卫生、通风、供暖、供气、空调、电梯、消防、通信等设备。

(6) 建筑物的建成年月,建筑质量,维护保养状况,采光、通风、隔音、隔热状况等。

(7) 建筑外观及平面格局。以外视图、平面图等形式表述。

(8) 利用现状及规划设计要求。利用现状及规划设计要求包括用途、建筑容积率、建筑覆盖率等要素的现状和规划要求。

(9) 房地产权状况。房地产权状况包括产权归属、土地使用权类型、房屋产权状况、是否设定有抵押权等限制。

(10) 土地的地质基础状况、地上基础设施改良状况等。

1.2 房地产业透视

1.2.1 房地产业的含义

1. 房地产业的概念

房地产业是从事房地产的开发组织、经营管理、买卖和租赁经营,以及中