



高等学校“十二五”规划教材
现代房地产管理丛书

房地产估价理论与方法

FANGDICHAN
GUJIA LILUN
YU FANGFA

赵雷 袁彩云 主编
刘雷 王元华 张振勇 副主编



1 房地产价格概论

2 房地产估价基础知识

3 市场比较法

4 成本法

5 收益法

6 假设开发法

7 其他估价方法



化学工业出版社

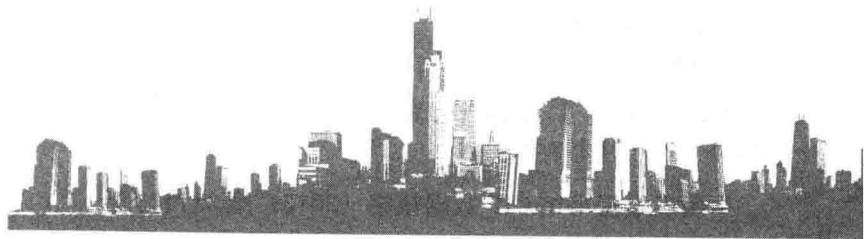


高等学校“十二五”规划教材
现代房地产管理丛书

房地产估价理论与方法

FANGDICHAN
GUJIA LILUN
YU FANGFA

赵雷 袁彩云 主编
刘雷 王元华 张振勇 副主编



化学工业出版社

·北京·

丛书编委会

主 任：盛承懋

副 主 任：何 芳 胡 昊

编委会成员（按姓氏汉语拼音排序）：

陈基纯 刘 雷 阮 可 徐 捷

袁彩云 赵 雷

内 容 提 要

全书共分为十章，内容主要包括：房地产和房地产价格理论，房地产估价及估价原则，市场比较法，成本法，收益法，假设开发法，路线价法，基准地价修正法，房地产估价实务和估价报告，房地产估价案例。

本书可供从事房地产开发与评估的技术人员、管理人员及业主阅读使用，也可供高等院校相关专业师生参考。

图书在版编目（CIP）数据

房地产估价理论与方法/赵雷，袁彩云主编. —北京：
化学工业出版社，2013.1

高等学校“十二五”规划教材
（现代房地产管理丛书）

ISBN 978-7-122-16222-9

I. ①房… II. ①赵…②袁… III. ①房地产价格-
估价 IV. ①F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字（2012）第 311923 号

责任编辑：徐 娟

文字编辑：荣世芳

责任校对：洪雅姝

装帧设计：史利平

出版发行：化学工业出版社（北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011）

印 装：北京云浩印刷有限责任公司

787mm×1092mm 1/16 印张 14 字数 356 千字 2013 年 6 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询：010-64518888（传真：010-64519686） 售后服务：010-64518899

网 址：<http://www.cip.com.cn>

凡购买本书，如有缺损质量问题，本社销售中心负责调换。

定 价：36.00 元

版权所有 违者必究

丛书序

Preface

我国经济多年持续、稳定增长，使国家的综合国力得到很大增强，房地产市场也在经济的快速发展过程中得到迅猛发展。近年来，国家针对房地产行业出台了一系列政策，适用于中低收入人群的经济适用房、限价房、两限房、廉租房等如雨后春笋般出现在各地。为了符合国家房地产业的发展导向，针对我国高等院校房地产方向课程设置的特点和发展趋势，培养和提高学生综合运用各门课程基本理论、基本方法来分析解决实际问题的能力，化学工业出版社特组织各地从事房地产教学的一线教师编写了本套丛书。

本套丛书力求客观反映“十一五”、“十二五”期间房地产行业的新成果、新进展、新政策，为房地产方向应用型系列规划教材，包括房地产开发与经营、房地产市场营销理论与实务、房地产估价理论与方法、房地产经济学、房地产基本制度和政策共5本。本套丛书内容实用性很强，希望能对我国各高校的房地产专业培养人才做出积极的贡献。



2013年1月于苏州

前言

Preface

房地产估价是科学与艺术的有机结合，是把客观存在的房地产价格揭示、表达的过程。随着城镇化进程的加快和房地产市场的发展，与房地产权益相关的交易、投融资、管理等活动日益频繁，房地产估价已广泛服务于房地产交易、房地产抵押贷款、城市房屋拆迁补偿、土地有偿使用、房地产转让、不良资产处理、司法鉴定、房地产保险、房地产课税、投资咨询等方面。另外，房地产市场分析、房地产投资项目可行性研究、房地产开发项目策划等均需应用到房地产估价的理论和方法。

目前，全国约有250所以上的高等院校开设了房地产经营管理专业，《房地产估价理论与方法》是高等院校房地产经营管理专业开设的一门主要专业课，是系统介绍房地产估价理论与估价方法的高校课程，也是房地产经营管理的相关专业工程管理、工程造价开设的一门必修课，在建筑类院校，许多专业也将该门课程作为选修课开设。

本书主要由六所院校长期从事房地产估价理论与方法教学的具有教学经验的一线教师联合编写。本书的编写遵循教学规律，编写上力求深入浅出，兼顾理论性与实践性，从学生掌握理论知识和培养专业技能的角度，结合“房地产估价师”执业资格考试的内容和要求，在体现房地产估价领域的最新研究成果的同时，力求将最新的规范和标准融入本书内容。本书可作为房地产经营管理专业及相关专业的本科教材，同时也可作为房地产领域的有关人员学习房地产估价知识和参加执业资格考试的参考资料。

本书由赵雷（山东建筑大学）、袁彩云（湖南财政经济学院）担任主编，由刘雷（河南城建学院）、王元华（山东建筑大学）、张振勇（山东财经大学）担任副主编，全书由盛承懋教授（苏州科技学院）担任主审。

本书具体编写分工如下：第一章由王元华、赵雷（山东建筑大学）、潘学庆（济南市住房维修资金管理中心）编写，第二章由陶研艳（武昌理工学院）编写，第三章由王柏春（辽宁建筑职业学院）编写，第四章由徐召红（山东财经大学）、李璐璐（山东建筑大学）编写，第五章、第六章由刘雷（河南城建学院）编写，第七章由张振勇（山东财经大学）编写，第八章由张迪、赵雷（山东建筑大学）、王继刚（山东恒诚信工程项目管理有限公司）编写，第九章由刘绍涛（河南城建学院）编写，第十章由袁彩云（湖南财政经济学院）编写。

本书在编写过程中，各位编者虽竭尽全力，但由于编者时间和水平有限，疏漏之处在所难免，在此敬请读者不吝指正，以便再版时修改。

编者

2013年2月

目录

Contents

◎ 第一章 房地产和房地产价格理论

1

第一节 房地产	1
一、房地产的概念	1
二、房地产的属性	2
三、房地产的类型	5
第二节 房地产价格	7
一、房地产价格的概念和形成条件	7
二、房地产价格的特征	7
三、房地产价值和价格的种类	9
第三节 房地产价格影响因素	12
一、房地产的供求与价格	13
二、房地产价格影响因素分析	14
思考与练习题	16
参考文献	16

◎ 第二章 房地产估价及估价原则

17

第一节 房地产估价的概念和必要性	17
一、房地产估价制度概述	17
二、房地产估价的概念	17
三、进行房地产估价的必要性	19
第二节 房地产估价原则	23
一、房地产估价原则的内涵	23
二、我国房地产估价原则	24
思考与练习题	30
参考文献	30

◎ 第三章 市场比较法

31

第一节 市场比较法基本理论	31
一、市场比较法的概念	31
二、市场比较法的理论依据	31
三、市场比较法适用的对象和条件	32

第二节 市场比较法方法和步骤	32
一、市场比较法的操作步骤	32
二、搜集交易实例	32
三、选取可比实例	34
四、建立价格可比基础	35
五、交易情况修正	38
六、市场状况调整	40
七、房地产状况调整	41
八、求取比准价格	44
思考与练习题	45
参考文献	47

◎ 第四章 成本法

48

第一节 成本法基本理论	48
一、成本法的概念	48
二、成本法的理论依据	48
三、成本法适用的估价对象和条件	49
四、房地产价格的成本构成	50
五、成本法的基本公式	51
第二节 成本法相关知识和概念	53
一、建筑物的重新购建价格	53
二、建筑物的折旧	54
第三节 成本法方法和步骤	58
一、搜集房地产开发的成本、税费、利润等资料	58
二、求取建筑物的重新购建价格	64
三、求取建造物的折旧	66
四、求取积算价格	73
思考与练习题	74
参考文献	74

◎ 第五章 收益法

75

第一节 收益法的基本理论	75
一、收益法的概念	75
二、收益法的理论依据	75
三、收益法适用的对象和条件	76
第二节 收益法的基本步骤	76
一、报酬资本化法操作步骤	77
二、直接资本化法操作步骤	77
三、收益年限的确定	77
四、净收益的确定	77
第三节 房地产收益价值的计算	80
一、报酬资本化法的计算公式与收益价格估算	80

二、直接资本化法的计算公式与收益价格估算	85
三、报酬率、资本化率和收益乘数的确定	87
四、收益法的派生方法	90
第四节 收益法运用举例	95
思考与练习题	97
参考文献	98

◎ 第六章 假设开发法

100

第一节 假设开发法的基本原理	100
一、假设开发法的理论依据	100
二、假设开发法适用的对象和条件	101
三、各类土地的概念	101
四、假设开发法外部环境方面具备的前提条件	102
第二节 假设开发法的基本步骤和公式	102
一、假设开发法求取房地产价格的步骤	102
二、假设开发法最基本的公式	103
三、根据估价对象调整的公式	104
四、根据经营方式调整的公式	105
第三节 假设开发法各项费用的计算	105
一、开发经营期	105
二、开发完成后的房地产价值	106
三、开发成本与管理费用	107
四、销售费用与销售税费	107
五、投资利息	107
六、开发利润	108
七、投资者购买待开发房地产应负担的税费	108
思考与练习题	109
参考文献	110

◎ 第七章 路线价法

111

第一节 路线价法概述	111
一、路线价法的基本概念	111
二、路线价法的基本原理	111
三、路线价法的基本公式	113
四、路线价法的适用范围和条件	113
第二节 路线价法的估价步骤	113
一、划分路线价区段	113
二、设定标准临街深度	114
三、选取标准临街宗地	114
四、调查评估路线价	114
五、制作深度价格修正率表和其他因素价格修正率表	114
六、计算各临街宗地的价格	114

第三节 深度价格修正率表的制作	115
一、深度价格修正的原理	115
二、深度价格修正率表的制作方法	116
三、其他因素价格修正	119
第四节 路线价法的应用举例	119
一、一面临街矩形土地价格的计算	120
二、前后两面临街矩形土地价格的计算	120
三、矩形街角地土地价格的计算	121
四、三角形土地价格的计算	122
五、其他形状土地价格的计算	123
思考与练习题	124
参考文献	124

◎ 第八章 基准地价修正法

125

第一节 基准地价评估的基本原理	125
一、基准地价的内涵与特点	125
二、基准地价评估原理与原则	127
三、基准地价评估的技术路线	127
四、建设用地基准地价评估的一般步骤	128
五、农用地基准地价评估的方法	134
第二节 基准地价修正方法和步骤	136
一、基准地价修正法的含义	136
二、基准地价修正法的基本原理	136
三、基准地价修正法的特点与适用范围	137
四、基本公式	137
五、基准地价修正法估价的一般步骤	137
第三节 基准地价系数修正法应用举例	139
思考与练习题	144
参考文献	145

◎ 第九章 房地产估价实务和估价报告

146

第一节 房地产估价技术路线	146
一、房地产估价技术路线概述	146
二、房地产估价技术路线的确定	147
第二节 房地产估价程序	155
一、明确估价的基本事项	156
二、拟定估价作业计划	157
三、收集分析相关资料	158
四、实地查勘	159
五、综合分析和估算	160
六、撰写估价报告	161
七、审核估价报告	162

八、交付估价报告	162
九、估价资料归档	162
第三节 房地产估价报告	162
一、房地产估价报告的内容	162
二、房地产估价报告常见错误分析	165
思考与练习题	169
参考文献	172

◎ 第十章 房地产估价案例

173

第一节 房地产估价案例	173
一、房地产抵押价值评估	173
二、国有土地上房屋征收评估	184
第二节 土地估价案例	193
一、建设用地使用权出让价格评估	193
二、国有土地使用权转让价值评估	204
思考与练习题	212
参考文献	212

第一章

房地产和房地产价格理论

第一节 房 地 产

一、房地产的概念

对房地产内涵的界定在各国各地区都有所差异。在英语中，与房地产名称相对应的词汇通常有 land, real estate 和 real property，其中英国多用 real property，而在美国则多用 real estate。虽然这三个词是联系十分紧密的概念，但各自的具体涵义是不完全相同的。land（土地）是指地球的表面及下达地心、上至无限天空的空间，包括永久定着在地球表面之中、之上、之下的自然物，如树木、水等；real estate 是指 land 上永久定着在其中、其上、其下的人工改良物，如构筑物 and 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。英语中 real estate 和 real property 两个词尽管有上述不同的区分，但在一般情况下，经常是相互通用、不加明确限制的，在多数场合人们使用 real estate 一词来表示房地产。中国香港地区通常使用“物业”这个词，把房地产估价称为物业估值或物业估价，这里的物业实质上是房地产。

目前中国学术界对房地产的定义有各种表述，主要有房地有机整体论，认为房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体；房产和地产统称论，认为房地产从字面上看是房产和地产的统称，即房产和土地两种财产的合称；还有狭义和广义之分，狭义房地产论认为房地产是指土地和土地上永久性建筑物及其衍生的权利；广义房地产论认为广义的房地产除上述（狭义房地产）内容外，还包括诸如水、矿藏和森林等自然资源。

现代社会中，土地定着物中的建筑物越来越普遍，体量越来越大，也越来越重要。城市房地产甚至是因使用建筑物而使用土地，以建筑物为主、土地为辅，而且在房地产交易活动中一般是“地随房走”。因此，通常需要把建筑物从土地定着物中单列出来，将房地产定义为“土地以及建筑物等土地定着物”。

另外，同一房地产实物上往往同时存在着所有权、抵押权、地役权、租赁权等多种权利，房地产因不可移动使原本为外在因素的区位成了它的重要组成部分，因此，为了说明房地产既与家具、机器设备等动产有本质不同，又与商标、专利、著作权、特许经营权等无形资产有本质区别，通常强调房地产是实物、权益和区位三者的结合体。如果综合以上方面给房地产下个完整的定义，那么它是指土地以及建筑物等土地定着物，是实物、权益和区位三者的结合体。

房地产实物是指房地产中看得见、摸得着的部分，例如，土地的形状、地形、地势、土

壤、地基、平整程度等，建筑物的外观、建筑结构、设施设备、装饰装修等。房地产实物可进一步分为有形的实体、该实体的质量、该实体组合完成的功能等方面。房地产权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分，是基于房地产实物而衍生出来的权利（rights）、利益（interests）和好处（benefits）。

房地产权益以房地产权利为基础，包括：①房地产的各种权利；②受到其他房地产权利限制的房地产权利；③受到房地产权利以外的各种因素限制的房地产权利；④房地产的额外利益或收益。

中国目前的房地产权利主要有所有权、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。

区位通常是指某一事物与其他事物在方位和距离上的关系，具体可标示为一定的空间坐标，区位还强调自然界的各种地理要素和人类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。区位可以分为自然区位和社会区位，自然区位又分为天文区位和自然地理区位，社会区位又分为经济区位、文化区位、政府区位等。房地产区位是指一宗房地产与其他房地产或者事物在空间方位和距离上的关系，包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等方面。

图 1-1 可以用来说明房地产的内涵。

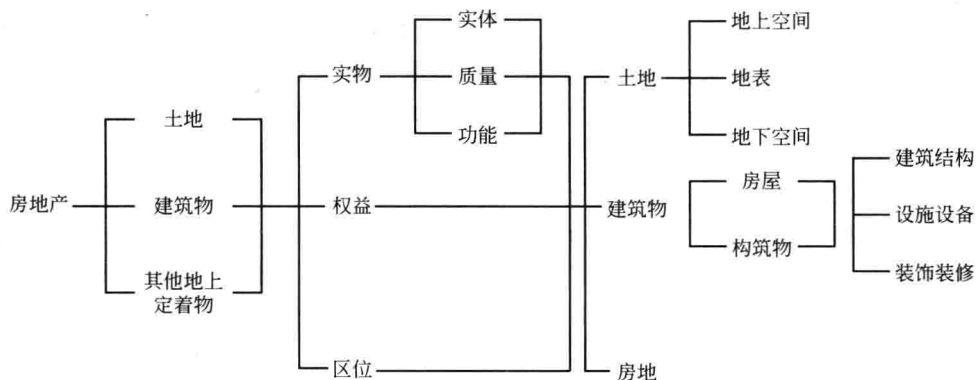


图 1-1 房地产的内涵

房地产是不动产，对于房地产与不动产的关系，有一种观点认为：房地产即不动产，这实际上是房地产与不动产的关系问题。不动产与动产是相对的，是不能移动或移动后会改变其原来性质、形状和失去原价值的产物。不动产一般由“土地及附着于土地上的改良物”构成，具体如：①土地，包括农用地、建设用地和未利用地；②房屋建筑物，包括住宅房屋建筑、非住宅房屋建筑以及与房屋建筑有关的城市基础设施建筑；③非房屋建筑物，如桥梁、道路、水库大坝等；④与土地尚未分离的农作物、林木种子等；⑤一定情况下，车辆、船舶、飞机等少数虽然能移动，但价值比较昂贵的财产也算在不动产之列；⑥财产综合体，所谓财产综合体，是指相互关联的为了统一目的而使用的动产与不动产集合物，如企业和不动产综合体。显然，房地产即不动产，或房地产属于不动产这一判断没有错；同样，相对来说不动产是个大概念，房地产是个小概念，后者只是前者的一部分，二者的关系见图 1-2。

二、房地产的属性

房地产的属性主要表现在自然属性、经济属性、法律属性和社会属性等方面。

（1）自然属性 自然属性是对自然界事物面貌、规律、现象以及特征的本质的描述说

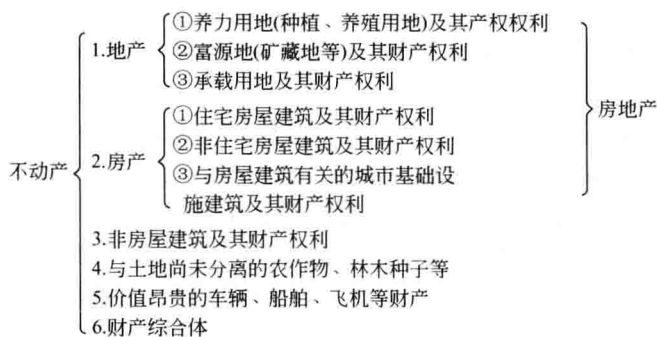


图 1-2 房地产与不动产的关系

明，房地产的自然属性主要表现在以下方面。

① 位置固定性。由于土地不可移动，因而定着于其上的建筑物也无法移动，故房地产不可能像一般商品那样，借助于运输工具将其由供过于求的地方移到供不应求的地方来达到市场的平衡，因此房地产是不可移动的，在房地产的市场交易中没有物质的移动而只有权利的转移。

位置的固定性，决定了房地产的自然、经济条件不同，从而造成它在质量上的差异性，即一般不可能找到两个完全相同的房地产实体，即使它在建筑设计、结构及内外装饰上完全相同，也会由于位置的差异价格差别很大。由于房地产具有位置固定性的特征，决定了房地产商品只能就地开发和使用，导致房地产市场的非完全竞争性，它是一个典型的区域性市场，不同区域的房地产价格差别很大。不同的住宅小区价格不同，即使同一个住宅小区内，由于楼的位置不同，价格也可能不相同，甚至差别比较大。

因此，要求在进行房地产估价时，必须充分考虑房地产商品所处的地理位置和周边的环境。

② 异质性。房地产产品不同，面向对象不同，建筑式样、规模、结构、朝向、设备、装饰的自然、经济、社会条件等方面存在很大的差异，使得房地产是完全差别的产品，因此房地产是个体差异性非常大的特殊商品，一套房子的价值，不仅取决于其直接包含的面积大小、房型结构、建筑材料等内部因素，更在于其所处地段位置、小区环境、配套设施等外部因素。同样面积和结构的房子，仅仅因为地段的不同，价值可能会相差数倍。从这一点来说，异质性也是位置固定性所派生出来的，除了区位外，异质性还包括诸如建筑材料、建筑结构的差异。因此，正确分析房地产的异质性是准确认识房价变化的关键所在。房地产异质性特征因素主要分为两类：一类是软指标，如繁华程度、通风采光、朝向、装修、物业管理等；另一类是硬指标，如楼层、建筑物层高、区域内经过的公交车数量、建筑物面积等。异质性特征因素是造成房地产价格差别的重要因素，准确、完整地描述、判断和计量这些特征要素是进行估价所必不可少的。

③ 耐用性。我国的土地制度规定，出让的土地具有年限性，不同类型的土地具有不同的年限，且年限达几十年。我国《民用建筑设计通则》(GB 50352—2005)规定，重要建筑和高层建筑主体结构确定的耐久年限为 100 年，一般建筑为 50~100 年。因此，房地产具有寿命周期长的特点，能够在市场中多次流通和进行产权交易。

房地产的寿命分为经济寿命和自然寿命。经济寿命是指在正常市场和运营状态下，房地产的经营收益大于其运营成本，即净收益大于零的持续时间；自然寿命则是指房地产从地上建筑物建成投入使用开始，直至建筑物由于主要结构构件和设备的自然老化或损坏，不能继续保证安全使用的持续时间。

房地产由于区位的变化、设备的老化、规划的改变等都可能影响到经济寿命，由于区位

变好、维护到位等能延长经济寿命,房地产的价值下降较慢,甚至还在上升,所体现的价格也会较高。相反,由于环境区位变差、维护不到位等可能缩短经济寿命,导致提前报废或是停业,相应的价格下降较快。

房地产的经济寿命与其使用性质相关。一般来说,公寓、酒店、剧院建筑的经济寿命是40年,工业厂房、普通住宅、写字楼的经济寿命是45年,银行、零售商业用房的经济寿命是50年,仓储用房的经济寿命是60年,乡村建筑的经济寿命是25年。虽然房地产具有耐用性,使用寿命长,但我国城市建筑寿命低于50年的情况相当普遍,许多房地产的寿命仅30年,存在许多“短命建筑”,其主要原因包括规划质量低、滞后以及规划改变、土地升值等,造成许多房地产没有达到使用年限即被拆除。准确估计建筑物的寿命、分清建筑物的实际年龄和有效年龄能有效地提高估价的正确性。

④ 效用的多层次性。房地产是人们居住、学习、娱乐及社交的场所。房地产在效用上,同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的性质。房地产作为生存资料,给人以安身之处;随着经济的发展和人们生活水平的提高,人们越来越要求得到精神上的享受,房地产的价值在满足人们需要的同时使用价值随之提高,显示出了作为享受资料的特性;除此之外,房地产还是人们娱乐、学习和社交的场所,为个人的发展提供必要的环境,具有发展资料的特性。

(2) 经济属性 房地产的经济特征主要表现在以下方面。

① 稀缺性。土地是不可再生资源,其数量是有限的和缺乏弹性的,另外,人口数却是不断增长的,社会经济也在不断发展,对土地的需求呈不断膨胀的趋势,其结果必然产生土地供求的不平衡,使得房地产的稀缺性成为必然,稀缺性又可能导致供给的相对不足,其不能有效满足日益增长的市场需求,结果是房地产不断增值。土地稀缺性是土地有价值的原因之一,也是土地资源优化配置的原因之一。由于土地的稀缺性及其不可替代性,当有限的土地供给无法再满足所有人日益膨胀的需求,就需要借助权力来明确有限土地的归属,所以Hume就曾说过:“财产权建立在物质稀有的特性上”;“正因为物质的稀有性,物质的占有便处于一种不安的状态,其解决之道,只有赋予每个个体财产的合法性,以确保每个个体得以享用通过一己之劳动、能力或机运而获取的财物”。

② 投资与消费的双重性。房地产不只是一种供人们居住的实物资产,还有一种重要的投资产品。从全球来看,任何国家的房地产市场中都存在着两种需求——消费性需求与投资性需求。一个健康的房地产市场一定是以满足消费性需求为主、投资性需求为辅。房地产的投资性主要来源于预期房价上涨,买房可以增值以及高通胀预期始终存在,买房实现保值等方面。很多人认为,国内房地产价格的上涨主要是由于投资性需求引起的。

③ 价值昂贵性和迅速变现性差。房地产一般规模大、价格高。特别是近几年,随着土地成本和人工费的上涨,房地产的成本也在上涨,同时房价也经历了大幅上涨,以上海市为例,2011年上海市区房价已达到2.5万元/m²,一套100平方米的房子价格就要250万元,远远超过了很多人的支付能力。繁荣的房地产市场中,房地产出手相对容易;但萧条的房地产市场中,房地产的变现性就很差。

④ 价值的难以衡量性。房地产的不可移动性、完全差别性等特征使得房地产的价格受到诸多因素的综合影响,特别是在市场偏离正常轨道,房地产市场存在泡沫时,价格不能反映价值,与价值相脱离,对某一房地产进行估价存在较大的困难,这就要求估价人员对估价时点的房地产价值有一个清醒的认识。

(3) 法律属性 房地产的法律属性主要表现在产权的分割性、易受限制性和权力的法律保障性。

① 产权的分割性和易受限制性。房地产的法律属性集中反映在物权的关系上。房地产物权,在我国是指房地产权利人对特定房地产享有的直接支配及排除他人干涉的权利,我国现在的房地产物权主要由房地产所有权和房地产他物权组成。房地产的所有权不仅是一项单项权利,而且是一个权利束,拥有多项权能,如租售、抵押,形成一个完整的、抽象的权利体系。在这一权利体系中,各种权利可以以不同形式组合,也可以相互分离,单独行使、享有。如所有权与使用权、占有权相分离,所有权与抵押权相分离,甚至使用权与占有权相分离等。因此,房地产交易实际上是产权的交易,即各种权利的流转,可以是全部产权的转移,也可以是部分产权的转移。政府可以通过产权的限制从而达到对房地产的调控,政府对房地产的限制一般是通过下列4种特权来实现的。

a. 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做出规定。

b. 征收权。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愿,但要给予补偿。

c. 征税权。政府为提高财政收入,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。

d. 充公权。政府可以在房地产业主死亡或消失而无继承人或亲属的情况下,无偿收回房地产。

房地产易受限制性还表现在逃避不了未来制度、政策变化的影响。因此,房地产是具有组权利束的财产,权利的价值决定了物品的价值,房地产权利束中权利的多少影响到房地产价格的高低。当一个人购买房屋时,他之所以支付一笔价格,是为了获得某些规定的权利,并通过这些权利的实施,获得收益。因此,在交易过程中,作为产权外在表现形式的财产实体并不重要,真正具有决定意义的是内含于财产实体的产权束。

② 权利的法律保障性。房地产权利的法律保障性主要是通过登记公示的形式保障权利。房地产登记是登记机构依法将房地产权利和其他应当记载的事项在登记簿上予以记载的行为,分为总登记、初始登记、变更登记、预告登记、更正登记等形式,主要是明确房地产权利发生变动时登记簿应当记载的相关事项,为增强登记的公信力、维护房地产交易安全提供制度保障。

(4) 社会属性 房地产易受大众心理的影响,特别是房地产市场具有泡沫时,大家的从众心理容易导致非理性的投资,致使房地产市场出现非理性繁荣。房地产的社会属性还体现在公平性、福利性和社会保障性,即“居者有其屋”,低收入者,无力购、租商品房的人们,通过国家的基本职能——社会保障体系来实现,他们的住房具有社会保障性质,享受国家给予的优惠,体现着社会公平。房地产业在城市化进程中以及对经济发展都具有巨大的推动作用,是先导性和基础性产业,也正因为如此,就必须摆正房地产业在整个宏观经济发展中的位置。如果把房地产业放到一个不适当的位置上,就会催生经济泡沫,给宏观经济埋下隐患,造成巨大的损失或导致经济的衰退,日本经济泡沫破灭的后果,已经给人们提示了深刻的教训。

三、房地产的类型

按照不同的分类标准,房地产有不同的形式。

1. 按建筑结构和建筑的耐久年限划分

根据建筑结构分为以下几类。

(1) 砖木结构 这类建筑物的主要承重构件用砖、木做成。

(2) 砖混结构 这类建筑物的竖向承重构件采用砖墙或砖柱,水平承重构件采用钢筋混

凝土楼板、屋顶板。

(3) 钢筋混凝土结构 承重构件如梁、板、柱、墙(剪力墙)、屋架等,是由钢筋和混凝土两大材料构成。其围护构件如外墙、隔墙等,是由轻质砖或其他砌体做成。

(4) 钢结构 主要承重构件均是用钢材制成。该结构建造成本较高,多用于高层公共建筑和跨度大的工业建筑,如体育馆、影剧院、跨度大的工业厂房等。

(5) 其他结构 凡不属于上述结构的房屋都归此类,如竹结构、砖拱结构、窑洞等。

2. 根据建筑物的耐久等级划分

根据建筑物的耐久等级划分为以下几类。

(1) 一级耐久年限 耐久年限 100 年以上,具有历史性、纪念性、代表性的重要建筑物(如纪念馆、博物馆、国家大会堂等)。

(2) 二级耐久年限 耐久年限 50~100 年,重要的公共建筑(如一级行政机关办公楼、大城市火车站、国际宾馆、大体育馆、大剧院等)。

(3) 三级耐久年限 耐久年限 25~50 年,比较重要的公共建筑(如医院、高等院校以及主要工业厂房等)和居住建筑(居住建筑的耐久年限为 40~50 年)。

(4) 四级耐久年限 耐久年限 15 年以下,简易建筑和使用年限在 5 年以下的临时建筑。

3. 按建筑物高度层数分类

根据相关设计规范,对于公共建筑:按高度区分,高度超过 24m 的为高层建筑,低于 24m 的为单层或多层建筑。对于居住建筑:1~3 层为低层;4~6 层为多层;7~9 层为中高层;10 层及以上为高层。另外人们把 10~12 层的高层住宅称为小高层,通常采取一梯 2~3 户的多层住宅布局形式,其安全疏散要求较高层略低,也更有利于套型的布置。无论是居住建筑还是公共建筑其高度超过 100m 时均为超高层建筑,其安全设备、设施配置要求要严格得多。现实中,人们通常也将 7 层以上 11 层以下的建筑称为小高层。

4. 按房地产的权属关系分类

按房地产的权属关系可分为以下几类。

(1) 国有房产 是指归国家所有的房产。进一步划分,国有房产可以分为直管产、自管产和军产。直管房产是指由政府接管、国家经租、收购、新建、扩建的房产(房屋所有权已正式划拨给单位的除外),大多数由政府房地产管理部门直接管理、出租、维修,少部分免租拨借给单位使用。自管房产是指国家划拨给全民所有制单位所有以及全民所有制单位自筹资金购建的房产。军队房产是指中国人民解放军部队所有的房产,包括由国家划拨的房产、利用军费开支或军队自筹资金购建的房产。

(2) 集体所有房产 是指城市集体所有制单位所有的房产。

(3) 私有房产 是指私人所有的房产。包括中国公民(包括港澳台同胞和大陆公民)、海外侨胞、在华外国侨民、外国人所投资建造、购买的房产,以及中国公民投资的私营企业(私营独资企业、私营合伙企业和私营有限责任公司)所投资建造、购买的房屋。

(4) 联营企业房产 是指不同所有制性质的单位之间共同组成新的法人型经济实体所投资建造、购买的房产。

(5) 股份制企业房产,是指股份制企业所投资建造或购买的房产。

(6) 涉外房产 是指中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业、外国政府、社会团体、国际性机构所投资建造或购买的房产等。

(7) 其他房产 是指凡不属于以上各类别的房屋,都归在这一类,包括因所有权人不明,由政府房地产管理部门、全民所有制单位、军队代为管理的房屋以及宗教、寺庙等房屋。

5. 按房地产是否产生收益划分

按房地产是否产生收益可以分为收益性房地产（如商店、写字楼、餐馆、旅馆、影剧院、厂房、农地等）和非收益性房地产（如政府办公楼、寺庙、学校等）两类。不是看它们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。例如，某座商务办公楼，目前闲置尚未出租出去，没有直接产生经济收益，但仍然属于收益性房地产。

6. 按房地产经营使用方式划分

按房地产经营使用方式可以分为销售的房地产、出租的房地产、营业的房地产和自用的房地产四类。

第二节 房地产价格

一、房地产价格的概念和形成条件

房地产作为商品同任何商品一样，是使用价值和价值的统一体。根据马克思主义经济学的劳动价值理论和价格理论，从总体上看，房地产价格的基础仍然是价值，基本上也是房地产价值的货币表现，但又有其特殊性。

在这里之所以说是“基本上”，是因为房地产价格的形成与其他一般商品的价格形成相比，有着不同的特点。房地产价格是一个复杂的经济范畴，既包括土地的价格，又包括房屋建筑物的价格，房与地是不可分割的统一体，房地产价格是这个统一物的价格。房屋建筑物是人类劳动的结晶，具有价值，这与一般商品价值的形成是相同的。但是土地是一种特殊商品，却不完全是劳动产品，一方面，原始土地是自然界的产物，并不包含人类劳动在里面，其所以具有价格是因为土地垄断，所谓地租实质上就是土地使用者为使用土地而向土地所有人支付的费用，反映了土地的自然资源价值。从这个角度看原始土地的价格并不是劳动价值的货币表现。但另一方面，现实生活中的土地已经过了劳动加工，又凝结了大量的人类劳动。为了使土地符合人类经济性的运用，人们在开发利用土地过程中，对原始土地进行改造，又投入了大量的物化劳动和活劳动，特别是作为建筑地块的土地投入的基础设施等费用更多，而且越往后投入的劳动积累越多，这些投入的劳动凝结而成的价值与一般商品一样具有同等性质的劳动价值，从这个角度看土地价格绝大部分又是劳动价值的货币表现，它的价值量是由投入的劳动量来衡量的。所以，房地产价值是房屋建筑物价值和土地自然资源价值及土地中投入劳动所形成的价值的统一，房地产价格就是这种综合性特殊价值的货币表现，由于房屋建筑物价值和土地中投入的劳动形成的价值占了主要部分，因此可以说房地产价格基本上是房地产价值的货币表现。

在市场经济条件下，任何商品的价格都是由市场形成的。所谓市场形成价格，就是由市场经济客观存在的规律即价值规律、供求规律和竞争规律调节价格。其中，商品的价值是价格的基础，价格则是价值的货币表现，而供求关系的变动和竞争的展开又影响价格围绕价值上下波动，商品的市场价格正是由这三大规律交互作用所形成的。

二、房地产价格的特征

1. 房地产价格的地域性

房地产具有位置固定性和位置的差异性，土地和房屋都具有这种特点。土地位置的差异，影响到土地的级差地租从而影响到土地的级差地价，这种级差地价之间的差别可能是十