

1.1 房地产的概念与特性

1.1.1 房地产的概念

要明确房地产的概念,首先必须明确“土地”“地产”“不动产”的概念。

1. 土地(land)的概念

作为科学的土地概念,至今还没有一个统一的认识,不同的学者有不同的解释。

经济学意义上的土地概念比较宽广。马克思在《资本论》第一卷中指出:“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、岩石、矿藏、水、土壤等自然物质和力量。”美国土地经济学家伊利(R. T. Ely)认为:“经济学家所使用的土地这个词,指的是自然的各种力量或自然资源,不是单指地球的表面,并且包括地面以上和地面以下的一切物质。”

从法学的观点来看,比较有代表性的论点有,《牛津法律大辞典》认为:“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。”《德意志联邦共和国民法典》认为:“土地包括土地、附加于土地的有机物、土地及其附加物中的财产权利。”

从农学的角度,联合国粮农组织(FAO)1972年在荷兰的瓦格宁根召开的土地评价专家会议文件《土地与景观的概念及定义》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。”1976年,FAO在《土地评价纲要》中进一步指出:“土地是一个区域,其特点包括该区域垂直向上和向下的生物圈的全部合理稳定的或可预测的周期性属性,包括大气、土壤和下伏地质、生物圈的属性,以及过去和现在的人类活动的结果。”

从地学的角度,许多地理学家都曾对土地下过定义。如澳联邦科学与工业研究组织的克里斯钦和斯图尔特在《综合考察方法论》(1964)中指出:“土地是指地表及所有它对

人类生存和成就有关的重要特征”，“必须考虑土地是地表的一个立体垂直剖面，从空中环境直到地下的地质层，并包括动植物群体及过去和现在与土地相联系的人类活动。”我国已故地理学家赵松乔先生用函数形式表征出了土地的概念： $L=F(n,e,s,t)$ （式中， L 为土地， n 为自然因素， e 为经济因素， s 为制度因素， t 为时间因素）。浙江大学教授吴次芳也有同样的观点，认为土地是在自然因素、经济因素和制度因素综合作用下形成的，并在时间序列上是动态变化的历史客体。

由以上观点可以看出，自然科学意义上的土地概念与经济科学意义上的土地概念是不同的。前者是自然物质，是由土壤、水文、砾石、岩石、矿藏等自然物质构成的自然综合体或自然-历史综合体；后者是被当作生产资料和生活资料的经济资产，是由土地资源和土地资产所构成的自然-经济综合体。综合各家观点，一般认为，土地是地球陆地表面上，上自大气对流层的下部，下至地壳一定深度的风化壳这一立体空间的，由地貌、土壤、岩石、水文、气候和植被等全部自然地理要素以及人类活动对它们作用的结果所组成的自然-经济综合体。

需要明确的是，理论上的这一“立体空间”在现实生活中往往是受到一定制约的。如地上空间要受政府对建筑高度和建筑容积率的限制；地下空间的矿藏、埋藏物等是否自动地归属于土地拥有者，世界各个国家和地区的规定不一。在欧洲许多国家，土地所有权与地下资源所有权是分开的，国家规定地下资源属于政府。这与我国的规定是一致的。我国政府明文规定，土地所有权不包含地下资源、埋藏物和市政公用设施。美国关于土地所有权的规定与同样是资本主义国家的欧洲国家不同，其土地所有者同时拥有地下的一切财富。在加拿大，随着现代工业、交通的发展，土地上面一定高度的空间不属于土地拥有者，而地下埋藏物在有些省（如安大略、魁北克和阿尔伯塔）与土地所有权是分开的，在其他省则附属于土地所有权。

此外，土地与土壤(soil)是两个不同的概念。土壤是指能够产生植物收获的陆地疏松表层。它是在气候、母质、生物、地形和成土年龄等诸因子综合作用下形成的独立的历史自然体。土地与土壤的区别可从三个方面加以说明：一是从相互关系上看，土壤仅是土地的一个组成要素，即土地包含土壤；二是从本质特征上看，土壤的本质是肥力，即植物生长供应和协调营养条件及环境条件的能力，而土地的本质特征是生产力，它是在特定的管理制度下，对某种（或一系列）用途的生产能力(capability)；三是从形态结构上看，土地是由地上层、地表层和地下层组成的立体垂直剖面，而土壤只是其地表层的一部分，二者在形态结构上相去甚远。

2. 地产(estate in land)的含义

要明确“地产”的含义，有必要先明确“资产”的概念。资产是指经济主体拥有或者控制的，能够以货币计量并给经济主体带来经济效益的经济财物，包括房屋、土地、机器设备

等有形物,以及商标权、专利权、特许经营权等无形物。“资产”与“财产”的含义是基本相同的,不过前者多用于经济,而后者多用于法律^①。严格来讲,资产和财产在含义上是有区别的。财产是金钱、财物及民事权利、义务的总和。其本质是一种权利,即对一物占有、享用和处置的独占权利,或者说是检判一经济物品的排他性权利,它是从法律角度去认识财物和权益的。而资产是从经济学角度去认识有价值的财产和权益的。没有法律效力的财物和权益虽然有价值,但未必是财产;而有法律效力的财产一般来讲都是资产。因此,资产往往以财产的面貌出现。在论及某单位、某个人的资产时,它与财产没有严格的区别。在企业生产中,只有作为生产要素投入生产经营活动的财产才叫资产,它一般具有增值的要求,而其他财产则不具有这种要求。

从上述对资产的分析,我们将土地资产的概念简单地表述为:土地资产是指具有权益属性的土地,即作为财产的土地。这一概念包括以下三层含义:

(1) 土地资产在社会生产过程中具有服务能力和贡献能力,是不可替代的经济资源。对企业生产而言,土地资产如同厂房一样,是不可移动的、有形的固定资产。

(2) 土地资产具有能为社会带来经济利益的服务潜力。换句话说,通过对土地资产的有效使用,能为社会的未来发展产生经济效益。

(3) 土地资产在不同的社会生产方式条件下表现为一种可占有的权益,即谁具有对土地的权利,就等于他拥有物质财富、具有资本,所有者就可凭借其对土地的所有权获得权益。

自从人类摆脱原始社会以来,到目前为止,可以说已不存在没有权属的土地。也就是说,现代社会所研究的土地资产都是相对某种权属关系而言的,是具有主体的资产。因此,土地资产与土地财产实际上已成为同义语,也无区分的必要,本书一并简称为地产(estate in land)。

根据不同的分类标准,地产可表现为多种类型。根据包容的客体,地产可分为狭义地产和广义地产。狭义地产仅指作为资产或财产的土地;广义地产所包容的客体比较宽,在英美法系中,“地产通常包括土地上的树木和农作物,也包括建造于土地上并永久附着于土地上的建筑物”。可见广义的地产指房地产或不动产。根据形态上的差异,地产可分为有形地产和无形地产。有形地产指地产的物理状态,即地表、地下埋藏物、地上附着物等都属于有形地产;无形地产主要表现为地产上的各种权利。如罗马法规定的地产权利包括所有权、地役权、永佃权、地上权、典当权、抵押权;在我国,地产权利除了所有权之外,还包括使用权及转让权、出租权和抵押权。根据地产收益的归属来判断,地产可分为

^① 黄少安先生认为,财产是产权的客体,是与主体分离的,能够被人们拥有的,有使用价值的稀缺对象;资产是特指用于生产经营活动,以求实现保值和增值目的的财产;资本是为追求利润而投入生产经营活动的资产。从概念的外延上看,三者依次缩小(见参考文献[12])。

公有地产、私有地产以及介于二者之间的集团(国外称俱乐部)地产。如我国的地产属于公有地产,国外的私人土地属于私有地产,国外的一个足球俱乐部的地产属于集团地产。此外,根据使用情况,地产可分为农用地、工业用地、商业用地、住宅用地以及为工、商、住用地服务的各种公益事业用地和基础设施用地。

3. 房地产(real estate)的概念

房地产的概念有广义和狭义之分,广义房地产的内涵与下面不动产的内涵等同。狭义房地产的内涵在许多文献中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而可以称为房地产,如耕地。确切地讲,狭义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。本书中房地产的内涵为广义房地产。

4. 不动产(real estate or immovable)的概念

在民法中,将财产分为不动产和动产两大类。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)、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前是动产,而一旦附着于建筑物上,就成为不动产的一部分。判断是否属于建筑附着物,取决于附着程度和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,其法律效力在于: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的,应包括建筑附着物。

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。对“real estate”与“real property”之间的异同有两种观点:一种观点认为,两者相同,既指不动产实物,又指不动产产权;另一种观点认为,“real estate”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,而另一些州的不动产法律中“real estate”包括在“real property”之中。

通过以上阐述,可以看出土地、地产(狭义)、房地产(狭义)、不动产之间是既有区别又有联系的。它们之间的关系如图 1-1 所示。

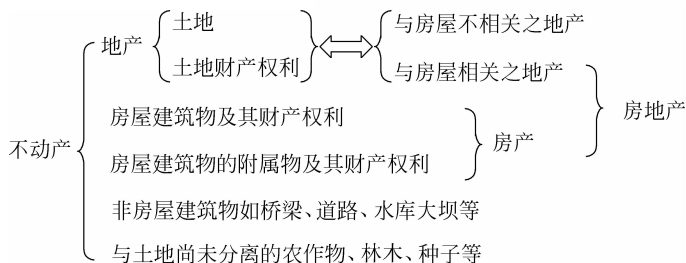


图 1-1 土地、地产、房地产、不动产之间的关系

资料来源：乔志敏等. 资产评估学教程[M]. 上海：立信会计出版社，2002.

1.1.2 房地产实物、权益和区位的含义

为了说明房地产与动产以及无形资产的本质区别，通常将房地产看作是实物、权益和区位的“三位一体”。

1. 房地产实物

房地产实物是房地产看得见、摸得着的部分，如土地的面积、形状、地形、地势等，建筑物的规模、建筑结构、设施装修等。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。以一幢房屋为例，其有形的实体，就其建筑结构而言，指房地产是砖木结构、钢结构还是钢筋混凝土结构等；实体的质量具体指其采用什么质量的砖、什么质量的钢、什么质量的木材等，或者其施工质量如何；假如该房屋是砖木结构，采用的砖和木材的质量也是相同的，施工质量也是相同的，组合完成的功能则是指它的空间布局如何，如住宅的户型如何等。

2. 房地产权益

房地产权益是基于房地产实物而衍生出来的权利、利益和好处，是房地产中无形的、不可触摸的部分。一宗房地产的权益包括拥有的房地产权利（比如拥有的是所有权还是建设用地使用权等）、该房地产权利受其他房地产权利的限制情况（如设立了抵押权或租赁权的房地产）、该房地产权利受其他因素的限制情况（如受到房地产使用管制、相邻关系的限制等）、额外的利益或好处（如外墙面可通过广告获取一定经济收入）等。

房地产权益以房地产权利为基础，我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、抵押权和租赁权等。房地产权利分类如图 1-2 所示。

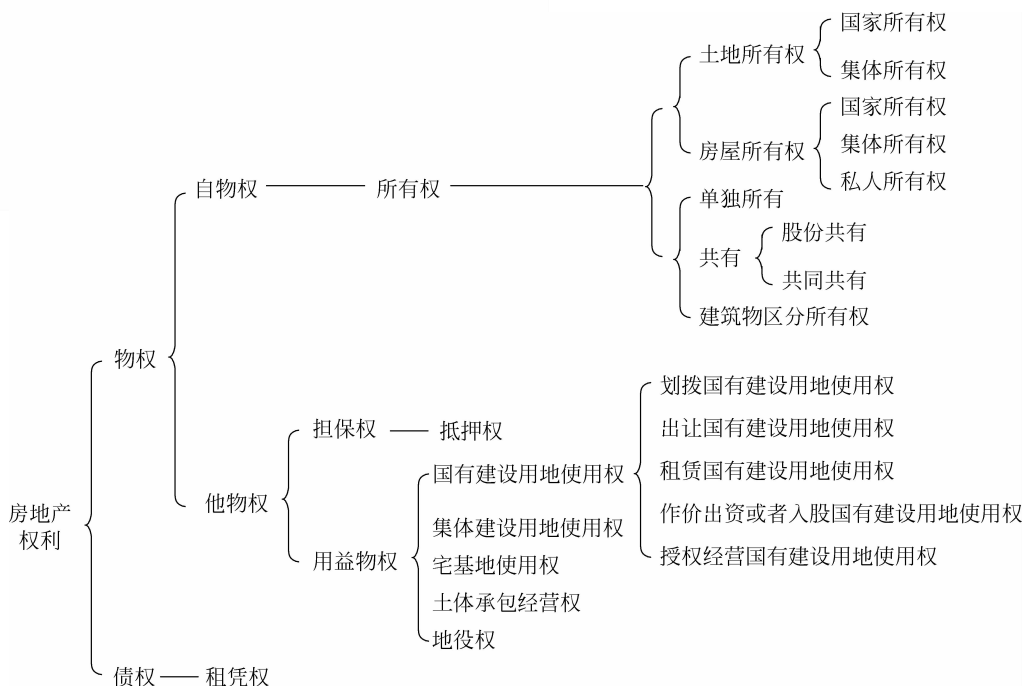


图 1-2 房地产权利的分类

资料来源：柴强. 房地产估价理论与方法[M]. 北京：中国建筑工业出版社，2015.

3. 房地产区位

房地产的区位是指该房地产与其他房地产或事物在空间方位和距离上的关系，包括位置、交通、外部配套设施和周围环境等。房地产位置的不可移动特性，使得区位这个房地产外在因素成为房地产的重要组成部分，区位不同，即使房地产实物和权益相同，其价格、价值也会相差很大。

房地产的位置指该房地产所在的地方，包括坐落、方位、与相关场所的距离、临街（路）状况、朝向和楼层。交通指进出该房地产的方便程度，可用可达性指标来衡量；需要注意的是，某些房地产因受单行道、道路隔离带、立交桥、交通出入口方位等的影响，“进”“出”该房地产的方便程度是不同的。外部配套设施指该房地产用地红线外的基础设施和公共服务设施，用地红线内的配套设施，则属于该房地产的实物因素；基础设施指道路、给排水、电力、通信、燃气、供热等设施，公共服务设施指商业服务业、金融邮电、教育、医疗卫生、文化体育等设施。周围环境指该房地产周围的自然环境、人文环境和景观。自然环境指该房地产周围光、气、水、土等自然要素的组情况和情况，人文环境指该房地产周围的社会环境，包括历史、文化、声誉、居民特征、治安状况、相邻地产的利用状况等，景观指该房地产

不同视角及进出沿途所见的景色和获得的印象。

1.1.3 房地产的特性

房地产的特性指房地产区别于其他商品的特殊性质,它既源于土地的特性,又与建于其上的建筑物有关。

1. 土地的特性

土地是自然经济的综合体,因此现阶段大多数土地管理书籍将土地特性分为自然特性和经济特性(或人文特性)。若从更大的范围来看,可将土地特性分为资源特性、资产特性、生态特性、工程特性和权属特性五个方面。

1) 土地的资源特性

土地是一种综合的自然资源,与大气、生物、矿产等单项资源相比,土地对人类生存来说是最基本的,也是最广泛、最重要的。澳大利亚的克里斯钦等把土地称作“真正的资源”。资源是土地的最主要性质和过程,即能用来满足人类自身需要和改善自身的环境条件。作为“真正资源”的土地具有下列基本特征:

(1) 生产性。土地具有一定的生产力,即可以生产出满足人类某种需要的植物产品和动物产品,这是土地的本质特征之一。土地生产力按其性质可分为自然生产力和劳动生产力。前者是自然形成的,即土地资源本身的性质。不同性质的土地,即光、热、水、气、营养元素的含量及组合等不同的土地,适应于不同的植物和动物的生长繁殖;后者是施加人工影响而产生的,即人类生产的技术水平,主要表现为对土地限制因素的克服、改造能力和土地利用的集约程度。土地生产力的高低,也主要取决于上述两方面的性质。

(2) 地域性。受地球公转和自转等而产生的地质构造的作用,各种土地形态的空间分布存在明显的地域性。各种山地、丘陵、高原、平原,在我国乃至世界的分布都是不均匀的,必须深刻认识土地的地域特征,以便因地制宜地利用土地资源。

(3) 时间变化性。土地不仅具有地域性的空间差异,而且具有随时间变化的特点。例如,土地随时间而产生的季节性变化,即动植物的生长、繁育和死亡,土壤的冻结与融化,河水的季节性泛滥等,这些都影响着土地的固有性质和生产特征。土地的时间变化又与空间位置紧密联系,因为处于不同空间位置的土地,它的能量与物质的变化状况是不相同的。因此,应把土地的地域性与时间变化性看作土地统一体的两个方面。

(4) 利用的永续性。人类祖先使用过的土地至今仍在周而复始地使用,这一事实充分证明了土地具有利用的永续性。即土地只要合理地加以利用,则其生产力或利用价值永不会消失,有人称之为不可灭性或恒久性。因土地具有这种特性,所以可给其占有人带来永续不断的收益。但是必须指出,只有合理利用,才能使土地得到不断更新和循环利

用。这就要求要处理好用地与养地之间的关系,保持土地中各种生态因子之间的动态平衡,使土地生产力得以不断提高。否则,一旦土地利用超越土地的生态“阈限”,就可能引起土地生产特性的退化。

(5) 面积的有限性。土地是自然的产物。土地面积由地球大小所决定。虽然地球上的土地历经多次地质变化而改变了土地的形态,但其总面积几乎未变。人类移山填海,扩展陆地,固然是能办到的,但耗资巨大,所增无几,不能从根本上改变土地面积有限性这一特性。N. J. 格林伍德等指出,土地的第一基本财富是面积。因此,必须科学、合理地利用每一寸土地,把珍惜每寸土地作为我们的国策。

2) 土地的资产特性

威廉·配第曾经说过:“劳动是财富之父,土地是财富之母。”随着人类社会的发展,不仅土地的重要性越来越突出,土地作为资产的特性也表现得日益明显。换句话说,土地已作为一种财富为人们所拥有,并在经济上作为资金运用的同义语。

土地具有使用价值和交换价值,可以进入商品流通,是一种特殊商品。与一般商品相比,它具有下述特殊性:

(1) 非劳动产品与劳动产品的二重性。一般商品是用来交换劳动产品的,而土地这个特殊商品,具有非劳动产品与劳动产品的二重性。如果从它的根本属性来看,或就其整体而言,是属于天然赐予的自然物,并非人的劳动所能创造的;但从对它加工的角度来看,现今土地大多经过人类长期直接或间接的开发,凝结着大量的人类劳动,具有劳动产品的一面。

(2) 土地价格的二重性。一般的商品是属于价值物,其价格是价值的货币表现。然而,土地的价格具有二重性:一方面是作为自然物的土地价格;另一方面是作为开发的土地价值的价格。从现实的经济生活来看,这两个部分的土地价格是融合在一起的,因为人类投入土地的劳动与土地本身是不可分的。因而,土地估价也与一般商品不同,有着特殊的理论和方法(详见本章其他节)。

(3) 不可移动性。一般商品在空间上是可移动的,而土地这个商品的位置却是无法移动的,这一特性使土地利用形态严格地受到位置的限制。这一特性决定了土地的有用性和适用性随着土地位置的不同而有着较大的变化,这就要求人们必须因地制宜地利用土地。同时,这一特性也决定了土地市场是一种不完全的市场,即不是实物交易意义上的市场,而只是土地产权流动的市场。

(4) 保值增值性。一般商品的使用随着时间的推移总是不断地折旧直至报废。而土地这个特殊商品则不然,由于土地经营者对土地的投资、土地周围设施的改善、土地用途的改变和土地需求量的增加,土地不仅不会折旧,还可以不断保值增值。难怪有人说,对土地的投资是风险性最小的投资。

3) 土地的生态特性

从前述土地概念中可知,土地本身就是一个生态系统,是地表各自然地理要素与生物体及人类之间相互作用、相互制约所形成的统一整体。在陆地生态系统中,土地是最根本、最重要的,是决定生态系统类型及其构成的主要因素,是能量输入与输出、物质交换转移得以实现的基础,又是地球生态系统的物质储存器、供应站和能量调节者。从生态角度看,土地具有以下重要功能:

(1) 支撑功能。对生物体来说,土地的最显而易见的功能之一就是支撑,即承载力。这种支撑,就是负荷各种物品,使其能发挥功能的能力。土地因具有这种特性,才能赋予人类活动的立足地,才能兴建各类建筑物,也才能负荷多种多样的动植物的活动。

(2) 养育功能。土地的本质属性是有生产能力,它可以生产出人类需要的植物产品和动物产品。在生态学中,人们把生物生产分为植物性生产和动物性生产。植物性生产是植物通过光合作用,源源不断地生产出植物性产品的过程,又称作第一性生产或初级生产。动物把采食的植物同化为自身的生活物质,使动物体不断增长和繁殖,亦称作第二性生产或次级生产。从食物链的关系来看,次级生产中又可再分为几级,如二级、三级等。每低一级的生产都以其前一级生产的有机质作为其食料,整个生物界就是通过食物链繁育衍生而来的。所谓土地危机,主要就是指土地生产能力的破坏超越了土地对人类的养育“阈限”,人口的膨胀超越了土地的养育“容量”。

(3) 净化功能。进入土地的污染物质在土体中可通过扩散、分解等作用逐步降低污染物浓度、减少毒性;或经沉淀、胶体吸附等作用使污染物发生形态变化,变为难以被植物利用的形态存在于土地中,暂时退出生物小循环,脱离食物链;或通过生物降解和化学降解,使污染物变为毒性较小或无毒性甚至有营养的物质;或通过土地掩埋来减少工业废渣、城市垃圾和污水对环境的污染。必须注意的是,土地的净化功能在一定时间内是有限的,必须在其容许的范围内进行。

4) 土地的工程特性

城乡居民点、交通运输、水利、旅游以及其他各项工程建设事业,都必须以土地为基础。土地的工程特性,是土地的又一重要性质,它对工程建设的适宜性有着极为深刻的影响。土地的工程特性主要由地基承载力、地下水、地形、水文等要素综合作用形成。

5) 土地的权属特性

土地权属是土地的三大基本要素之一,是土地区别于其他“综合体”的重要特性,主要指土地的所有权及使用权,简称地权。土地所有权是土地所有者拥有的、受到国家法律保护的排他性专有权利。土地使用权指的是按法律规定,对一定土地进行利用、管理并取得收益的权利。我国20世纪末进行的土地使用制度改革,主要内容就是土地使用权的有偿出让、转让和出租等。

2. 建筑物的特性

1) 不可移动性

建筑物作为人类的建设成果,一经建成,其坐落位置、结构类型、建筑朝向都是固定不变的。目前,随着科学技术的发展,虽然说整幢大楼的微小移动成为可能,但并不能从根本上改变建筑物的不可移动性。

2) 产权边界的复杂性

一般来说,资产的产权边界是较清楚的,要么是所有权,要么是使用权、租用权等。但建筑物的产权边界要复杂得多,在评估中经常会遇到同一幢建筑物具有多重产权属性的情况,如公私同幢、私私同幢等,或表现为在同一幢房产中既有部分所有权又有部分租赁权等。

3) 功能的变异性

对于多数资产,其功能通常是固定的或不可改变的。这些资产是为了满足人们特定的生产、经营活动的需要,一经改变,其使用价值将随之消失。但建筑物不同,功能改变在很多情况下不仅不会降低,反而会提高其使用价值,如商业区的厂房、车间改造,临街工业用房改造成商业用房等,就极大地提高了这些房屋的使用价值。

4) 共生性

建筑物不能脱离土地而独立存在。土地是可以独立存在的一种自然资源和社会资源,而建筑物必须建立在土地之上,与土地不可分割。离开土地的“空中楼阁”是不存在的。

3. 房地产的特性

1) 不可移动性

由于构成某一房地产的土地的位置是不可能移动的,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,房地产的空间位置是固定的,具有不可移动性。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房地产需求,或调剂不同地区之间余缺。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。

2) 耐用(耗)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。因此,房地产是最具有耐耗性的物品。当然,也许会发生地震、山崩、火灾等自然或人为灾害,可能使得某一宗土地消失,但不能以这些偶然事件来否认其正常状态。

3) 异质性

两宗房地产可能由于位置的不同、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