

房地产估价 理论与实务

王直民 主编

彭 毅 鲍海君 桂再援 肖 月 副主编



清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

本教材以经济学理论为基础,以房地产估价实务为导向,以房地产估价规范为依据,以房地产估价方法为重点,系统阐述房地产估价的基础知识、相关理论、估价方法与估价实务,有针对性地阐述房地产估价“是什么”“为什么”“怎么算”“如何做”等问题。本教材主要内容包括基础篇(第一章和第二章)、理论篇(第三章至第六章)、方法篇(第七章至第十二章)和实务篇(第十三章至第十六章)。每章均设置教学要求、关键概念、导入案例、正文、复习题、拓展阅读、在线测试等模块,正文中穿插了大量的思考与讨论题、例题和后台阅读等材料。为更好地支持课堂教学,本教材还建设了配套的网络课堂、视频、课件、案例、题库以及相关的法律法规、标准规范等教学资源库。全书内容丰富、体系完整、理实融合、表现多样、资源立体,是一部数字化背景下的新形态教材。

本教材可以作为房地产类、工程管理类、土地资源管理类、资产评估类等本科和研究生专业的教材,也可作为房地产估价与资产评估等相关从业人员的专业参考书,以及房地产与金融投资等行业和部门了解房地产价格形成与确定的参考资料。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。举报:010-62782989, beiqinquan@tup.tsinghua.edu.cn。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价理论与实务 / 王直民主编. 北京:清华大学出版社, 2023.9

ISBN 978-7-302-64562-7

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产价格—估价 IV. ① F293.35

中国国家版本馆 CIP 数据核字 (2023) 第 169240 号

责任编辑:施 猛 张 敏

封面设计:常雪影

版式设计:孔祥峰

责任校对:马遥遥

责任印制:沈 露

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社 总 机:010-83470000 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:三河市龙大印装有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm 印 张:24.25 字 数:560 千字

版 次:2023 年 9 月第 1 版 印 次:2023 年 9 月第 1 次印刷

定 价:78.00 元

产品编号:098245-01



序 言

房地产既是生活必需品，又是关键生产资料，还是重要的投资对象。房地产是如此重要和复杂，它既是美好生活的基础和财富的象征，也是“房奴”压力和负债的来源；既是国民经济的支柱产业，也是经济金融危机的重要诱因。在社会主义市场经济条件下，房地产价格是房地产市场的核心。房地产价格及其变动关系到千家万户的利益、牵动着亿万民众的神经，是个人、家庭、行业、社会和政府关注的焦点。学习和掌握房地产价值及价格的相关概念、形成规律和确定方法，对理解房地产市场运行机制、解释房地产价格现象、评估房地产价格高低、预测房地产市场走势具有重要意义。

在长期的教学过程中，我们深刻感受到一部好的教材对提高教学质量的重要性。在互联网泛在化的当下，知识爆炸与课时不足的矛盾需要课堂教学范式改革，知识的碎片化与获取渠道的多元化需要传统教材革新，数字阅读与移动阅读时代呼唤新形态教材。本教材是编者在十多年房地产估价教学实践积累的基础上，吸收其他优秀教材精华编著而成，并在以下几个方面具有鲜明特色：一是内容丰富，既阐述价格发现又探究价格形成；二是体系完整，包括基础、理论、方法与实务四个体系完整、逻辑严密、循序渐进的篇章；三是理实融合，坚持理论为基、方法为重、实践为要的编著思想，从内容、篇幅等方面努力实现理论与实践的融合与平衡；四是表现多样，设置大量导入案例、思考与讨论题、例题和后台资料为读者提供趣味阅读与延伸阅读，尽量提高教材的可读性；五是资源立体，不但书面内容丰富，而且线上资源众多，师生可以通过本教材以及线上资源实现线上线下混合式教与学。

本教材是国家级一流本科课程“房地产估价”配套教材，由浙江财经大学、南京大学、浙大城市学院相关教师共同编著，其中浙江财经大学王直民任主编，南京大学彭毅、浙大城市学院鲍海君以及浙江财经大学桂再援和肖月任副主编，浙江财经大学李蔚、王鸿迪、黄莉以及浙大城市学院徐可西参编，浙江财经大学资产评估专业研究生柏煜杰、张维维、徐榕瑶、吴让俊、杨凯等协助完成了许多资料搜集与整理工作。本教材在编著过程中，参考了大量的教材、专著、论文、估价报告以及其他网络资料，特别是中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写的全国房地产估价师职业资格考试系列辅导教材，这些优秀成果为本教材的编著提供了重要参考，在此向相关作者和编者一并表示感谢！

由于我国房地产估价行业发展时间不长，相关理论与实务还处于发展和完善中，加上编者学识有限，书中难免存在许多疏漏、不当甚至错误之处，恳请各位读者和专家给予批评指正，以便持续完善。若有任何意见和建议，请发至wkservice@vip.163.com，不胜感激！

王直民
2023年1月



教学建议

一、教材结构

本教材共分为四篇、十六章。第一篇为基础篇(第一章和第二章),主要解决“是什么”的问题,即房地产和房地产估价的相关基础知识。第二篇为理论篇(第三章至第六章),主要解决“为什么”的问题,即房地产价值和价格是如何形成和决定的。第三篇为方法篇(第七章至第十二章),主要解决“怎么算”的问题,即如何从房地产市场上将房地产价值和价格发现或揭示出来。第四篇为实务篇(第十三章至第十六章),主要解决“如何做”的问题,即如何高质量完成一个完整的房地产估价业务流程和估价报告。

二、教学安排

本教材的重点内容是第二章、第三章、第六章至第十章和第十五章,对于没有房地产相关课程基础的学生可增加第一章。第四章、第五章、第十一章至第十四章可作为拓展内容。如果教学计划中设置了实训环节,可安排第十六章相关教学内容。

三、教学方法

除传统讲授形式外,本教材还适合采用以下教学方法:一、翻转课堂,可以结合相关网络课堂以及线上资源开展翻转教学;二、案例教学,利用导入案例、算例、实例和报告开展分析与讨论,实现全过程贯通式案例教学;三、研讨式教学,针对思考与讨论题以及拓展阅读材料,开展小组讨论、分组汇报、模拟辩论等研讨式教学与探究式学习;四、实训教学,以问题为导向,以任务为驱动,模拟房地产估价全过程,实现知识巩固、能力锻炼、素养提升和伦理塑造的教学目标。

四、教学资源

本教材相关网络课堂(扫描右侧二维码)可提供视频、课件、案例、题库、法律法规、标准规范、拓展阅读资料等教学资源。读者也可与编者或出版社联系索取相关教学资源。





目 录

基础篇

第一章 房地产概述·····	2
第一节 房地产的内涵·····	4
第二节 房地产的特征·····	9
第三节 房地产的类型·····	13
第四节 房地产状况的描述·····	19
第二章 房地产估价概述·····	22
第一节 房地产估价的内涵·····	23
第二节 房地产估价的要素·····	27
第三节 房地产估价的需要·····	31
第四节 房地产估价原则与职业道德·····	33
第五节 房地产估价行业与估价制度·····	38

理论篇

第三章 房地产价值与价格·····	46
第一节 房地产价值和价格的概念·····	48
第二节 房地产价值和价格的特征·····	49
第三节 房地产价值和价格的类型·····	51
第四章 房地产价值形成理论·····	65
第一节 劳动价值理论·····	66
第二节 效用价值理论·····	71
第三节 生产费用价值理论·····	78
第五章 房地产价格形成机制·····	82
第一节 地租决定地价机制·····	84
第二节 供求决定价格机制·····	89

第三节	预期影响价格机制	103
第四节	特征价格形成机制	106
第五节	房地产宏观价格形成机制	110
第六章	房地产价值和价格影响因素	119
第一节	影响因素概述	121
第二节	房地产自身因素	122
第三节	房地产外部因素	133
第四节	消费者心理因素	142
第五节	房地产交易因素	147
方法篇		
第七章	比较法及其应用	152
第一节	比较法概述	154
第二节	搜集交易实例	156
第三节	选取可比实例	159
第四节	建立比较基础	161
第五节	交易情况修正	163
第六节	市场状况调整	165
第七节	房地产状况调整	167
第八节	计算比较价值	172
第九节	比较法的应用与问题	173
第八章	收益法及其应用	179
第一节	收益法概述	180
第二节	选择收益法估价公式	182
第三节	测算收益期	190
第四节	测算净收益	192
第五节	测算报酬率	198
第六节	收益法的应用与问题	201
第九章	成本法及其应用	207
第一节	成本法概述	209
第二节	房地产的成本构成	211
第三节	选择成本法估价公式	220
第四节	测算重新购建成本	221
第五节	测算房地产折旧	226

第六节 成本法的应用与问题	236
第十章 假设开发法及其应用	242
第一节 假设开发法概述	243
第二节 选择假设开发经营方案	245
第三节 选择假设开发法估价公式	248
第四节 测算假设开发完成的房地产价值	252
第五节 测算扣除项目	255
第六节 假设开发法的应用与问题	257
第十一章 其他估价方法	263
第一节 基准地价修正法	264
第二节 路线价法	266
第三节 价差法	270
第四节 损失资本化法	272
第五节 修复成本法	274
第六节 长期趋势法	275
第七节 条件价值法	278
第八节 资本资产定价模型	281
第九节 实物期权定价法	283
第十二章 房地产批量估价	290
第一节 批量估价概述	292
第二节 标准价调整法	296
第三节 特征价格法	299
第四节 批量估价的应用	303
实务篇	
第十三章 房地产估价业务	308
第一节 房地产估价业务概述	309
第二节 不同目的的房地产估价业务	311
第三节 不同类型的房地产估价业务	327
第四节 房地产估价业务创新与拓展	335
第十四章 房地产估价程序	343
第一节 房地产估价程序概述	344
第二节 受理估价委托	345
第三节 确定估价基本事项	347

第四节	编制估价作业方案	349
第五节	搜集估价所需资料	350
第六节	实地查勘估价对象	351
第七节	测算估价对象价值	352
第八节	确定估价结果	353
第九节	撰写估价报告	354
第十节	审核估价报告	354
第十一节	交付估价报告	355
第十二节	保存估价资料	356
第十五章	房地产估价报告	358
第一节	房地产估价报告概述	359
第二节	封面	360
第三节	致估价委托人函	361
第四节	目录	362
第五节	注册房地产估价师声明	363
第六节	估价假设和限制条件	364
第七节	估价结果报告	366
第八节	估价技术报告	368
第九节	附件	370
第十节	文本质量	371
第十六章	房地产估价实训	373
第一节	房地产估价实训概述	374
第二节	居住房地产抵押估价实训	376
第三节	工业房地产抵押估价实训	377
第四节	商业房地产租赁估价实训	377
第五节	在建工程司法拍卖估价实训	377
第六节	国有土地上房屋征收估价实训	378
第七节	国有土地使用权出让估价实训	378
第八节	居住房地产损害赔偿估价实训	378
附录		379
附录一	房地产估价基本术语(中英文对照)	379
附录二	房地产估价法律法规与技术标准	379
参考文献		380



基础篇

搞清楚“房地产是什么”和“房地产估价是什么”是学习房地产估价理论与方法以及从事房地产估价活动的前提和基础。本篇共分为两章，主要介绍房地产和房地产估价的基础知识，为后续相关教学活动奠定基础。其中，第一章介绍房地产的内涵、特征、类型以及对房地产状况的描述要求；第二章介绍房地产估价的内涵、房地产估价的要素、房地产估价的需要、房地产估价原则与职业道德、房地产估价行业与估价制度。

第一章

房地产概述



明确房地产估价的对象是房地产估价活动的基本事项之一。全面、深入、正确地认识和描述房地产估价对象是科学、准确、合理评估房地产价值和价格的前提。本章介绍房地产的内涵、特征、类型以及对房地产状况的描述要求。

■ 教学要求

1. 了解房地产的类型；
2. 熟悉房地产的特征；
3. 掌握房地产的含义以及对房地产状况的描述要求。

■ 关键概念

房地产，房地，土地，建筑物，其他定着物，实物，权益，区位，位置固定性，独一无二性，产品地域性，供给弹性小，使用耐久性，价值高大性，变现难度大，相互影响性，易受限制性，保值增值性，生地，毛地，熟地，在建工程，现房，期房

■ 导入案例

我国古代房地产趣谈

虽然房地产及房地产业是现代社会才有的概念，但是有关房屋的开发、建造、交易等活动在人类文明的发展过程中早已存在，甚至在中国古代就出现了现代房地产业的雏形。早期的人类将天然洞穴作为自己遮风避雨的居所。随着生产力的发展与建筑技术的进步，

在古代中国的大地上出现了许多因地制宜、就地取材的早期住宅。例如,在新石器时代,陕西半坡等北方干燥少雨地区出现了半穴居式建筑,浙江河姆渡等南方潮湿多雨地区出现了木结构干阑式建筑。这些建筑也成为中国传统建筑的“开山鼻祖”,后世甚至采用其主要建筑材料来代称各类建造活动,如“土木工程”。根据《韩非子·五蠹》记载:“上古之世,人民少而禽兽众,人民不胜禽兽虫蛇。有圣人作,构木为巢以避群害,而民悦之,使王天下,号之曰有巢氏。”有巢氏被誉为华夏第一人文始祖,可见建造房屋是人类文明的重要标志之一。

但无论是凿穴为室,还是构木为巢,人类都只是为了求生避险,所以这些行为不能被称为房地产活动。只有在私有制出现以后,土地和房屋开始买卖,房地产活动才初现端倪。在一件考古出土的西周青铜器上,记载了一则关于土地交易的铭文。公元前846年,周厉王为了扩建王宫,向一个叫鬲从的人购买土地,但是没有立即付款。鬲从担心其要赖,就不愿意立即交付土地。周厉王便发誓:“我一定会照价付款的,如果我要赖账的话,就让上天惩罚我被流放好了。”这个誓言在当时是十分狠毒的。事后,周厉王就命人把购买土地建王宫并进行交易一事,刻在了一个叫“忸”的青铜器上。这段铭文说明,西周时期的土地交易已经非常普遍,就连王室都不能随意强占百姓的土地。

明代冯梦龙主编的《智囊全集》记载了唐代巨富窦乂开发房地产的故事。当时长安西市有一块面积十余亩的闲置土地,遍布垃圾和污水坑,窦乂以三万钱的价格将这块土地购买下来,雇人填平以后,在上面盖了20多间店铺,然后租给波斯商人做生意,每天收取几千钱的房租。后来窦乂日进斗金,成为长安首富,这个地方也逐渐成为繁华闹市并得名“窦家店”。像窦乂这样的“房地产开发商”在唐代并不罕见,如宰相裴度就在洛阳北邙购地建房并出卖给朋友与同僚。宋代则出现了由政府部门组织的专门开发机构“修完京城所”。这个机构原本是政府下属负责修缮皇城中的宫殿和城墙的,随着修缮任务的完成,这个机构逐渐转型为“房地产开发企业”,负责建造住宅和店铺,再通过买卖和出租,为朝廷创收。这些事例说明,房地产形态在中国古代已经开始萌芽。

与现代一样,古人也要承受高房价和无房之苦。白居易第一次到长安参加科举考试时,拜会了名士顾况并得到其“长安米贵,居之不易”的忠告。长安作为唐代的“一线城市”,生活成本很高,不仅米贵,房价更高。白居易在考中进士并入朝为官后,每月薪水逐渐从1.6万钱涨到5万钱,但他也无力购房,只能租房,由此感慨道“长羡蜗牛犹有舍,不如硕鼠解藏身”,直到工作20多年后才在长安城外的渭南县买了一套住宅并长期忍受职住分离的通勤之苦。晚年官至吏部侍郎的韩愈曾说:“始我来京师,止携一束书。辛勤三十年,以有此屋庐。”大意就是,在京漂泊30年后,他才买了一套房子。杜甫曾在成都浣花溪边自建了一幢茅草房,不料被大风所破,大雨又接踵而至,屋漏偏逢连夜雨!逼得诗人大声疾呼“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”。北宋经济繁荣,城市人口众多,房价很高,特别是首都开封的房价更是高不可攀。时人王禹偁形容开封“尺地寸土,与金同价,非熏戚世家,居无隙地”。因此,朱熹说:“且如祖宗朝,虽宰执亦是赁屋。”意思是说,在北宋初年,房价之高,连宰相都买不起,只能租房居住。著名的政治家、文学家欧阳修进京为官后,长期无力购房,称:“嗟我来京师,庇身无弊庐。闲坊僦

古屋，卑陋杂里间。”因为没有自己的房子，欧阳修只能蜗居在偏僻、简陋、杂乱的小胡同出租房里，直到17年后才结束租房生活。长期为官的苏轼直到晚年才在朋友的帮助下在江苏宜兴买了房子，由于在首都开封没有自己的住房，苏轼在儿子结婚时，只好从朋友处借了一套住房给儿子做婚房。苏轼的弟弟苏辙官职更高，曾经担任过宰相，但是他也在多首诗中谈及买房的艰难和无房的痛苦，“我生无定居，投老旋求宅”“我生发半白，四海无尺椽”“我年七十无住宅，斤斧登登乱朝夕”“我老未有宅，诸子以为言”。连古代的高官、名士买房都如此不易，更别说是普通百姓了，可见当时大城市的房价之高。

(资料来源：根据网络资料整理)

结合上述材料，谈谈我国古代“房地产”及其价格具有哪些特点。

第一节

房地产的内涵

本节首先介绍房地产的整体含义，然后从实物、权益和区位三个方面阐述房地产的构成及相关概念。

一、房地产的含义

“房地产”一词从字面理解有以下几个含义：第一，房地产包括“房”和“地”，即从实物的角度看，房地产由土地、建筑物和其他定着物构成；第二，房地产的“产”字具有“财产”“产权”等内涵，即房地产不仅是实物，还包括相关权益。由于房地产具有位置固定性，其必然与特定的区位相联系，区位成为房地产的内在属性。因此，房地产不仅是土地、建筑物和其他定着物的综合体，还是实物、权益和区位的综合体。此外，房地产一词中的“产”字还具有“产业”的含义，因此房地产通常还具有房地产业的内涵，那些不具有产业属性的土地开发或房屋建造活动通常不属于一般意义上的房地产业。

由于位置固定性，房地产又被称为不动产。广义的不动产是指在空间上不能移动或移动后会改变或损坏其原有状态、性质和功能的财产，如土地、房屋、构筑物等。狭义的不动产通常特指土地。在我国香港地区，通常以物业来指代房地产，特别是房地产单元，如一套住宅、一幢写字楼、一座厂房等。英语中采用real estate或者real property表示房地产。前者一般指土地以及附着在土地上的房屋和构筑物，即不动产；后者不仅指不动产，还包括与不动产相关的权益，其内涵更接近本教材中房地产的概念。

【思考与讨论】农村住房是否属于房地产？

二、房地产的构成

从房地产价值和价格形成的角度来看，房地产可以视为实物、权益和区位的综合体。因此，可以认为房地产由实物、权益、区位三个基本要素构成。

(一) 实物

实物是房地产有形的部分，包括土地、建筑物和其他定着物。以下简单介绍土地、建筑物和其他定着物的概念，更多相关内容详见第六章第二节“房地产自身因素”下的“实物因素”部分。

1. 土地

不同学科对土地的认识和描述具有很大差异。从地理学的角度看，土地是指地球表面某一区域的地形、地貌、地质、水文、土壤、植被等自然要素的综合体。从估价的角度看，土地是地球表面的三维立体空间。在19世纪以前的欧洲，土地所有权是绝对的，其效力范围通常被认为“上达天宇，下及地心”“谁拥有土地便拥有土地上下无限空间”。工业革命以后，由于人口向城市集中，城市地表资源日趋紧张，人们开始寻求土地立体化开发利用，同时随着地铁、飞机等地下和空中交通工具的出现，绝对的土地所有权与公共利益产生冲突，绝对的土地所有权受到限制，土地的范围被局限于地表及其上下一定范围内的空间。具体而言，一宗土地的空间范围包括平面空间范围和竖向空间范围。

【思考与讨论】土地有没有边界？

一宗土地的平面空间范围是该土地地表“边界”所围成的有限区域。该“边界”一般不是指土地的自然地理界线，通常是指土地的权属界线，如用地红线等。

一宗土地的竖向空间范围包括三个部分：一是地球表面，即地表；二是地表以上一定范围内的空间；三是地表以下一定范围内的空间，如图1-1所示。

之所以说土地包括地表上下一定范围内的空间，是因为建造建筑物和构筑物都需要占用地表以上一定范围内的空间，同时建筑物和构筑物的基础以及配套市政的基础设施等也需要往地表以下一定范围内的空间延伸。但是这个“上下一定范围”并不是无限的。

例如，我国台湾地区“民法”规定“土地所有权，除法令有限制外，于其行使有利益之范围内”“如他人之干涉，无碍其所有权之行使者，不得排除之。”我国大陆现行法律对土地的上下空间范围没有明确规定，实践中可以将建筑物或构筑物的规划高度和基础底面分别作为土地的上下空间范围界限，超过该界限的空间分别称为地上空间和地下空间。地上空间不是地表以上的空间，而是指建筑物或构筑物规划高度以上的空间；地下空间不是地表以下的空间，而是指基础底面以下的空间。



规划控制线



图1-1 土地的竖向空间范围

《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)第三百四十五条规定:“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。”二维的土地没有实际意义,因此该条文中的“地表”可以理解为以地表为中心的三维立体土地,“地上”和“地下”分别指地上空间和地下空间。例如,在屋顶上设置广告牌、在建筑物或者构筑物上空架设电线、在道路上空建设高架路或过街楼等,都是利用了地上建设用地使用权;在建筑物、构筑物或道路基础以下建设地铁、地下快速路、管廊,在公共绿地、广场、公园下面建设地下商场等,则是利用了地下建设用地使用权。

【思考与讨论】划分地上和地下空间范围有何意义?

2. 建筑物

建筑物是指人工建造而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等构成的空间和实体,分为房屋和构筑物两大类。房屋一般是指可供人们在里面进行生产、工作、生活等活动的建筑物,如住宅、商场、办公楼、酒店、厂房、仓库等。构筑物是指人们一般不直接在其内部进行生产、工作、生活等活动的工程实体,如道路、桥梁、码头、隧道、水坝、烟囱、水塔、雕塑等。除特别说明外,本教材讨论的建筑物一般是指房屋。

3. 其他定着物

其他定着物是指与土地和建筑物物理上不能分离,或者分离后会破坏房地产的完整性与使用功能,使房地产价值明显受到损害的物体,如建造在地上的围墙、假山、建筑小品,种植在地里的花草、树木,埋设在地下的管线,安装在建筑物中的水暖设备、厨卫设施等。其他定着物通常是土地或建筑物的从物,对房地产的使用功能与价值具有一定影响,因此在房地产估价中,需要说明估价对象的范围是否包括其他定着物。由于其他定着物与土地或建筑物结合在一起,通常可以将其视为土地或建筑物的有机组成部分。因此,除特别说明外,本教材讨论土地和建筑物时,通常包含其相应的其他定着物。



独立估价和
部分估价

(二) 权益

权益是房地产无形的部分,是附着在房地产实物上的权利和利益。房地产的权益以其权利为基础,房地产权益的大小取决于相关权利人所拥有的房地产权利状况。根据物权理论,房地产权利可分为物权和债权,物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利,债权是指权利人请求特定义务人为或不为一定行为的权利。

【思考与讨论】权利与权益有什么区别?

1. 物权

物权可分为自物权和他物权。

(1) 自物权。自物权是对自己的物依法享有的权利,主要是指所有权。房地产所有权是指房地产所有权人对自己的房地产依法享有占有、使用、收益和处分的权利。根据物权标的不同,房地产所有权可分为土地所有权和房屋所有权。土地所有权分为国家所有权和

集体所有权；房屋所有权分为国家所有权、单位所有权和私人(或家庭)所有权。根据所有权类型不同，房地产所有权可分为单独所有、共有和建筑物区分所有权。单独所有是指由一个组织或个人单独享有所有权。共有是指由两个以上的组织或个人共同享有所有权，如夫妻双方的共有房地产、共有产权住房等。房地产共有分为按份共有和共同共有，按份共有是指共有人对共有的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的房地产共同享有所有权。建筑物区分所有权是业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

【思考与讨论】住宅房地产具有哪些共有权利？

(2)他物权。他物权是在他人所有的物上依法享有的权利。他物权是对所有权的限制，会降低物的价值。房地产他物权包括用益物权和担保物权。

① 用益物权。用益物权是对他人所有的物依法享有占有、使用和收益的权利，包括建设用地使用权、土地承包经营权、宅基地使用权、居住权和地役权等。其中，建设用地使用权、土地承包经营权和宅基地使用权属于土地使用权。

建设用地使用权是指建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，权利人有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。建设用地使用权本质上是利用土地空间的权利，分为国有建设用地使用权和集体建设用地使用权。除特别说明外，本教材中的建设用地使用权是指国有建设用地使用权。在我国，取得建设用地使用权的方式有划拨、出让、租赁、作价出资(入股)、授权经营等。

土地承包经营权是指土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，权利人有权利用该土地从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。随着农村集体土地“三权分置”改革的推进，土地承包经营权又分为土地承包权和土地经营权。

宅基地使用权是指宅基地使用权人依法对集体所有的宅基地享有占有、使用的权利，权利人有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(2018年中央“一号文件”)提出：“完善农民闲置宅基地和闲置农房政策，探索宅基地所有权、资格权、使用权‘三权分置’，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权。”

居住权是指居住权人按照合同约定，对他人所有的住宅享有占有、使用的权利。居住权无偿设立，设立居住权的住宅不得出租，但是当事人另有约定的除外；居住权不得转让、继承；居住权自登记时设立，居住权期限届满或者居住权人死亡的，居住权消灭。

地役权是指地役权人按照合同约定，利用他人的房地产以提高自己的不动产效益的权利，包括通行地役权、排水地役权、眺望地役权等。利用他人房地产的房地产所有权人或土地使用权人为地役权人，他人的房地产为供役地，自己的房地产为需役地。

② 担保物权。担保物权是就他人的担保物依法享有优先受偿的权利，房地产担保物权主要是指房地产抵押权。房地产抵押权是指为担保债务的履行，债务人或第三人不转移对房地产的占有，将该房地产抵押给债权人，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该房地产优先受偿。

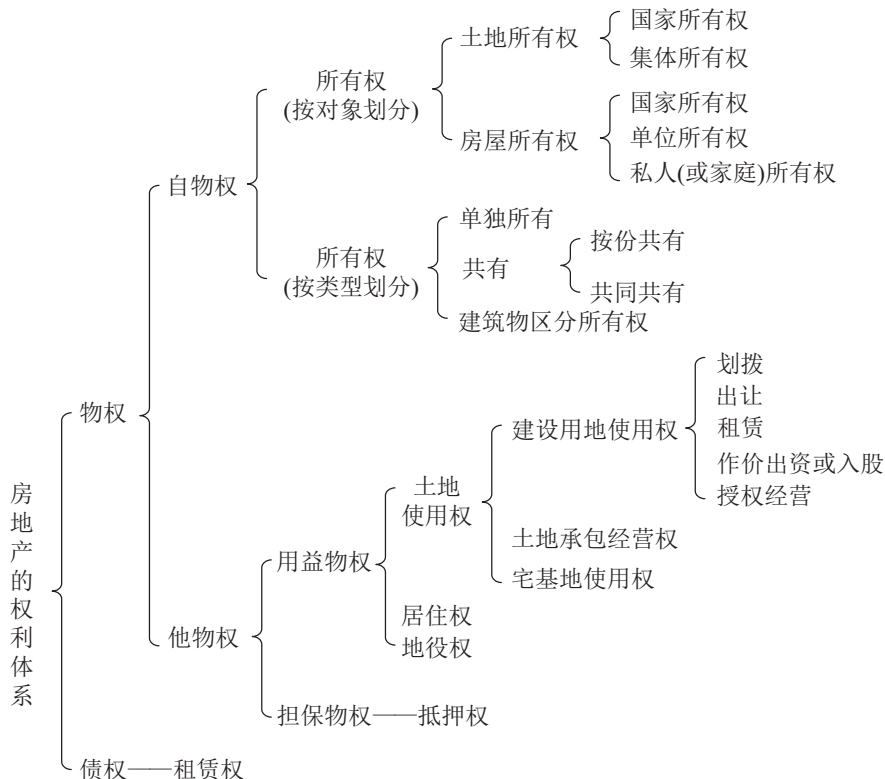
2. 债权

房地产债权主要是指房地产租赁权。房地产租赁权是指承租人支付租金，对他人的房地产享有使用、收益的权利。

在特定的房地产上，除法律另有规定外(如“买卖不破租赁”)，既有物权又有债权的，优先保护物权；同时有两个以上物权的，优先保护先设立的物权。房地产的权利体系如图1-2所示。更多相关内容详见第六章第二节“房地产自身因素”下的“权益因素”部分。



《中华人民共和国民法典》



(三) 区位

区位俗称地段，是指房地产所处的空间位置或场所，既指房地产所处的具体空间位置，又指房地产与其他事物的相对位置与空间联系，前者称为绝对区位，后者称为相对区位。区位本来是房地产的外部因素，但是由于房地产的位置固定性，区位与房地产自身紧密联系在一起，成为房地产的内在属性，因此本教材将区位视为房地产自身构成要素。

根据层次不同，房地产区位可分为宏观区位、中观区位和微观区位。宏观区位主要是指房地产所在城市在世界、国家或区域中所处的地理位置及其政治、经济和文化地位；中观区位主要是指房地产所在区块在该城市中的位置；微观区位是指房地产项目在该城市中的具体位置和周围环境。房地产估价中的区位概念一般是指中观区位和微观区位。

【思考与讨论】为什么房地产估价主要关注中观区位和微观区位？

房地产区位包括地理位置、交通条件、配套设施、周围环境等因素。地理位置又分为方位与坐落、与重要场所的距离、临街(路)状况等。交通条件又分为道路状况、可用交通工具、交通管制情况、停车便利程度以及交通费用情况等。配套设施又分为市政基础设施和公共服务设施。周围环境又分为自然环境、人文环境、景观环境和其他环境。更多内容详见第六章第二节“房地产自身因素”下的“区位因素”部分。

房地产区位具有唯一性、动态性和相关性。唯一性是指任何房地产之间的区位状况都是不相同的,“市场上没有两宗一模一样的房地产”,这个说法主要体现在区位状况上,区位的唯一性主要是由房地产作为不动产的性质所决定的。动态性是指房地产的自然地理位置虽然是固定不变的,但是其经济社会环境会随时间变化而发生变化,人们可以在不违背自然规律的前提下通过有意识的人工干预改善房地产的交通条件、配套设施和周围环境。房地产区位的相关性包括两个维度:一是房地产内部区位要素之间具有关联性;二是不同房地产在空间区位上会相互影响,这也是房地产具有显著外部性的体现。

第二节

房地产的特征

与普通商品相比,房地产具有鲜明的独特性。本节从房地产估价的角度,对房地产的位置固定性、独一无二性、产品地域性、供给弹性小、使用耐久性、价值高大性、变现难度大、相互影响性、易受限制性和保值增值性进行介绍。

一、位置固定性

位置固定性是指房地产在空间上不可移动。作为空间场所的土地,其位置是固定的。由于建筑物建造在土地上,建筑物的位置可以被认为是基本固定的^①。位置固定性是房地产的首要特征,是房地产独一无二性、产品地域性、供给弹性小、变现难度大、相互影响性、易受限制性等特征的基础,也是房地产区别于其他普通商品的重要特征,房地产也因此被称为不动产。位置固定性决定了房地产与重要场所的距离、交通条件、配套设施、周围环境等区位状况。位置固定性要求房地产估价必须充分调查房地产的区位状况并考虑区位因素对房地产价格的影响。从较长的时期来看,位置固定性主要决定的是房地产的自然区位,而交通条件、配套设施等因素可能会随着经济社会发展而发生较大变化。例如,附近开通了地铁、建设了学校和医院,会大大改善住宅的区位状况。

^① 在建筑工程实践中,虽然也有建筑物被整体移动的成功实例,但是建筑物被移动的数量与现有建筑物的数量相比微不足道,移动的距离也极为有限,因此房地产本质上被认为是不可移动的。

二、独一无二性

独一无二性是指任何房地产之间都存在差异，市场上没有两宗完全相同的房地产。房地产的独一无二性体现在两个方面：一方面建筑物之间通常个体差异很大，很难像汽车、电视机等工业产品那样可以完全标准化生产，每宗房地产通常都有自己的独特之处；另一方面每宗房地产所处的位置不同，即使按照同一套图纸建造的房屋，其方位与坐落、与重要场所的距离、临街(路)状况以及基础、楼层、朝向等因素也会有所不同。房地产的独一无二性对房地产价值和房地产估价的影响主要体现为以下几点。第一，不同房地产之间无法完全替代。房地产市场不是完全竞争的市场，房地产价格容易受交易者个别行为影响，房地产价格千差万别，通常表现为“一房一价”。第二，房地产交易难以采取样品交易和线上交易的方式，通常需要到现场实地查看和体验。房地产估价也应到估价对象所在现场实地查勘。尽管房地产具有独一无二性，但是同类房地产之间仍然具有功能替代性，导致相邻房地产之间存在一定的竞争关系，从而在价格上相互牵掣。

【思考与讨论】 如何理解房地产的独一无二性和功能替代性？

三、产品地域性

由于位置固定性，房地产不可能像日用百货、衣帽首饰等一般商品一样任意流通或异地搬运。房地产的位置固定性决定了房地产产品的地域性。产品地域性是指房地产的开发、交易与使用都与其所处地域环境有关。第一，房地产的开发、交易与使用很大程度上受到当地的地理位置、气候条件、经济水平、制度政策、文化传统、风俗习惯、消费行为等因素的影响。第二，房地产的开发、交易与使用只能就地进行。即使房地产交易行为可以在异地进行，但是根据属地管理原则，房地产交易的登记、备案及发证仍然需要在房地产所在地进行。第三，房地产无法在不同地区之间互通有无。因此，房地产市场通常是区域性市场，而不是全国性市场，更不是全球性市场，房地产估价也应重点关注估价对象所在区域的市场状况。

四、供给弹性小

这里的供给弹性指的是供给价格弹性，即在一定时期内某类房地产供给量变动对于影响该类房地产的价格变动的反应程度(更多相关内容详见第五章第二节“供求决定价格机制”下的“弹性”部分)。房地产的供给弹性通常要小于需求弹性，房地产供给弹性较小甚至缺乏弹性的原因在于以下几个方面。一是土地总量的有限性。土地本质上是天然产物，地表面积基本不变，土地供应总量不能增加。虽然通过填海造地等手段能够增加土地面积，但是人工造地的成本高、数量少，很难大规模增加土地供应。二是土地位置的固定性。土地的位置固定性导致房地产供给不能集中到一处，这可以说是房地产供给与一般物品供给的主要区别。例如，大量农村土地不能转移到城市、城市郊区的土地不能转移到市区。三是开发周期长。房地产开发经营活动从获取土地到房屋的设计、施工、竣工、销售

以及交付使用通常长达数年, 房地产价格变动对房地产供给的影响不能在短时间内显现出来, 相对需求的变动存在滞后性。四是制度性因素。土地供给的相对垄断性以及城市土地供给机制的特殊性, 某种程度上增加了土地供给的有限性。因为房地产供给弹性较小甚至缺乏供给弹性, 房地产价格在短期内很大程度上由需求决定。

【思考与讨论】我国城市土地供给机制有哪些特点?

五、使用耐久性

使用耐久性是指房地产经久耐用、寿命长久。从自然的角度来说, 土地不可毁灭, 可以长期使用。但是从价值的角度来说, 土地又是有“寿命”的, 主要体现在以出让方式取得的建设用地使用权是有使用期限的。我国建设用地使用权出让的最高年限分别为居住用地70年, 商业、旅游、娱乐用地40年, 工业、教育、科技、文化、卫生、体育以及综合或者其他用地50年。《民法典》第三百五十九条规定: “住宅建设用地使用权期限届满的, 自动续期。” “非住宅建设用地使用权期限届满后的续期, 依照法律规定办理。” 建筑物虽然不像土地那样不可毁灭, 但是其寿命也可长达数十年。例如, 一般住宅建筑的设计使用寿命为50年左右。房地产使用耐久性一方面可以使其产权人长期使用或者给产权人带来长期持续收益(如房地产租金), 另一方面为房地产的保值增值创造了条件。

【思考与讨论】非住宅建设用地使用权期限届满如何续期?

六、价值高大性

房地产是生活必需品, “衣食住行”和“安居乐业”都需要房地产, 房地产又是重要的生产经营资料和投资品, 人们对房地产的需求量很大。但是, 由于房地产具有开发周期长、开发成本高以及位置固定性等特点, 增加了房地产供给的有限性, 就突出了房地产的价值高大性, 古今中外概莫能外。房地产的价值高大性体现在两个方面: 一方面是单价高, 如城市房地产单价每平方米动辄几千元甚至几万元, 繁华地段的土地价格更是寸土寸金; 另一方面是总价大, 如城市一套普通住宅的价格通常高达几十万元甚至几百万元, 一幢大厦的价格可以高达几千万元甚至数亿元, 通常要远高于一台(套/辆)普通的家电、家具和汽车的价格。因此, 房地产往往是居民家庭最主要的财富和资产, 房地产占社会财富的比例高达70%。但是房地产的价值高大性是从一般意义上讲的, 受区位等因素影响, 有些房地产的价值较低。

七、变现难度大

变现能力是指在没有产生较大损失的前提下, 把非现金资产变换成现金的速度。由于房地产的特殊性, 与股票、债券、存款、黄金等金融资产相比, 房地产的变现能力较弱。要实现较快变现, 通常就要较大幅度降价销售。俗话说“没有卖不出去的商品, 只有卖不

出去的价格”，只要价格足够低，房地产也能较快变现。因此，房地产的变现能力一定要在“没有产生较大损失的前提”下衡量。变现能力会影响资产价格：变现能力强，资产价格高；变现能力弱，资产价格低。影响房地产变现能力的因素主要有该房地产的通用性、独立使用性、可分割转让性、区位、权属关系、开发程度、价值大小以及所处的市场状况等。通用性、独立使用性、可分割转让性强，区位条件好，权属关系清晰，开发程度高，价值量小以及市场交易活跃的房地产，其变现能力强；反之，变现难度大。在房地产抵押估价报告中，注册房地产估价师需要在“变现能力分析与风险提示”中对估价对象在价值时点的变现能力进行分析。更多相关内容详见第十三章第二节下的“房地产抵押估价”部分。

【思考与讨论】 房地产变现一般需要多长时间？

八、相互影响性

相互影响性是指房地产与其相邻房地产之间存在的相互联系、相互影响的关系。房地产的价值不仅与其自身状况相关，还受到其相邻房地产状况的影响。房地产的相互影响性源于房地产的外部性，外部性分为正外部性和负外部性。正外部性是指某个行为或活动可以使他人或社会受益，而受益者无须花费成本。例如，建设一座大型高档商场或综合体，可以促使周围房地产价值上升；开发绿色建筑可以改善周围生态环境。负外部性是指某个行为或活动可以使他人或社会受损，而行为或活动主体却没有为此承担代价。例如，建造高层建筑遮挡后面建筑物的采光和视野；建造一座化工厂、变电站、垃圾处理中心等会降低周围居住房地产的价值。房地产的相互影响性使得房地产权利人之间产生了相邻关系。

《民法典》第二百八十八条规定：“不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理邻里关系。”房地产的相互影响性要求房地产估价必须到现场实地查勘，以了解其周围环境状况。



相邻关系

九、易受限制性

易受限制性是指房地产的开发、交易、使用以及价格等容易受到国家的限制或者管制。房地产易受限制的原因在于房地产的位置固定性、价值高大性、相互影响性以及房地产业对国民经济和人民生活的重要性。国家对房地产进行限制或者管制的手段包括产业政策、城市规划、建筑规范、征收征用以及调控政策等。通过行业发展规划、财政货币、行政审批等产业政策促进或者抑制房地产业发展；通过城市规划规定房地产的土地用途、容积率、绿化率、建筑密度、建筑高度等；通过建筑规范明确建筑使用功能以及与相邻房地产和周围环境的关系，如建筑高度、建筑间距等；为了公共利益需要对单位和个人的房地产进行征收或者征用；通过土地、信贷、利率、价格和交易等各项调控政策实现房地产业的持续稳定健康发展。例如，如果房地产价格上涨过高、过快，政府可能会采用减少土地供应、提高贷款利率和首付比例、增加房地产税收、提高交易门槛甚至采用行政限购等手

段抑制房地产需求。

【思考与讨论】当前房地产市场的宏观调控政策是什么？

十、保值增值性

保值增值性是指房地产价值会随着时间推移而保持稳定或者上涨的特性，是房地产区别于一般资产的重要特征。保值是指资产能够保持原有的价值，即房地产具有抵御通货膨胀的功能。增值是指资产在原有价值基础上增加新的价值，即房地产价格上涨会超过其他商品和服务价格的上涨。房地产增值的原因主要有以下几个。一是稀缺性增加。随着经济发展和城镇人口的增长，人们对房地产的需求不断增加，土地供给的有限性以及优质土地的稀缺性决定了房地产供给缺乏弹性，房地产价值会随着稀缺性的增加而上升。二是效用增加。市政基础设施和公共服务设施的不断完善，自然环境、人文环境、景观环境以及其他环境的不断提升，增加了房地产的使用价值，进而促进房地产增值。三是权益价值增加。改变房地产用途、放松对房地产的限制或者管制等能够增加房地产的权益价值。例如，将农用地转为建设用地，将工业用途改为商业用途，提高土地容积率等。房地产的保值增值性是从房地产价格变化的总体趋势来说的，在特殊情况下，房地产贬值甚至房地产价格长期下跌也是有可能的。另外，建设用地使用权价格是有期限的土地使用权价格，从长期看，土地价值会随着土地使用年限的减少而降低，直到建设用地使用权期限届满时土地价值消失。

【思考与讨论】房地产还具有哪些特征？

第三节

房地产的类型

基于房地产经营管理和房地产估价的需要，可以根据不同的标准将房地产划分为不同的类型。本节按照用途、实物形态、开发程度、产权性质、经营方式、收益状况将房地产划分为相应的类型。

一、按照用途划分

常见的房地产用途有居住、商业、办公、工业、旅馆、餐饮、娱乐、体育、农业以及其他等。房地产用途分为法定用途和实际用途两种，法定用途一般是指规划建设文件规定或房地产权属证书和权属档案上记载的用途，实际用途是指实际使用的用途。

【思考与讨论】房地产用途具有多样性吗？

(一) 居住房地产

居住房地产简称住宅，是指用于家庭或个人居住的房地产。根据形态不同，居住房地产可分为普通住宅、公寓、别墅、集体宿舍等。普通住宅主要用于家庭居住，对教育和生活配套设施要求较高；公寓分为普通公寓和商务公寓，主要面向城市青年和商务人群，以小户型全装修为主，不一定有厨房等生活设施，许多商务公寓既可居住又可办公，但是本质上属于商业房地产；别墅是指用于改善型居住的园林式住宅，可分为独栋别墅、双拼别墅、联排别墅等；集体宿舍是指政府机关和企事业单位的职工和学校学生居住的房屋。更多相关内容详见第十三章第三节下的“居住房地产估价”部分。

(二) 商业房地产

商业房地产是指具有商业用途的房地产。广义的商业房地产包括零售、批发、餐饮、旅馆、娱乐、办公等房地产。狭义的商业房地产一般是指零售、批发类房地产，包括商场、超市、商铺、便利店、专业连锁店、专卖店等。本教材的商业房地产主要是指狭义的商业房地产。更多相关内容详见第十三章第三节下的“商业房地产估价”部分。

(三) 办公房地产

办公房地产是指用来集中进行信息收集、决策管理、交流会谈、专业服务、文书处理和其他经营管理活动的场所。办公房地产分为行政办公楼和商务办公房地产，行政办公楼主要以自用为主，商务办公房地产主要用于出租经营，俗称写字楼。房地产估价中常见的是商务办公房地产。更多相关内容详见第十三章第三节下的“办公房地产估价”部分。

(四) 工业房地产

工业房地产是指供工业生产使用或者直接为工业生产服务的房地产，包括工业园区、工业厂房、物流仓储设施、场内办公用房以及泵房、料场、门卫室、围墙等附属设施及其相应的工业用地。其中，按照设计建造标准是否统一，可将工业厂房分为标准化厂房和非标准化厂房。更多相关内容详见第十三章第三节下的“工业房地产估价”部分。

(五) 旅馆房地产

旅馆房地产是指供旅客住宿使用的房地产，如酒店、宾馆、旅馆、旅店、旅社、招待所、度假村、民宿等。更多相关内容详见第十三章第三节下的“旅馆房地产估价”部分。

(六) 餐饮房地产

餐饮房地产是指供顾客就餐使用的房地产，如饭店、饭馆、饭庄、餐馆、餐厅、食堂、酒楼、快餐店、咖啡馆、美食城、大排档、农家乐、酒吧等。

(七) 娱乐房地产

娱乐房地产是指供消费者休闲娱乐使用的房地产，如娱乐城、影剧院、游乐场、演艺广场、水上乐园、康乐中心、洗浴中心、动物园等。

(八) 体育房地产

体育房地产是指供消费者进行体育锻炼、体育观赏等活动的房地产,如体育场、体育馆、游泳馆、健身中心、保龄球馆、滑雪场、高尔夫球场等。

(九) 农业房地产

农业房地产是指供农业生产者使用或者直接为农业生产者服务的房地产,如耕地、农场、林场、草场、畜牧场、养殖场、果园、鱼塘、水泵房、水利设施等。

(十) 其他房地产

其他房地产包括火车站、汽车站、机场、码头、加油站、充电站、医院、学校、文化馆、科技馆、博物馆、美容院、发廊、教堂、寺庙、陵园等。

在实际的房地产市场上,一宗房地产通常具有多种业态和多种用途。例如,商业综合体通常包括商业、餐饮、娱乐、体育等用途,商住楼包括居住、商业等用途,地铁上盖物业可能包括地铁站、居住、商业等用途,工业房地产包括厂房和办公楼等用途。

【思考与讨论】 房地产是按照法定用途还是实际用途估价?

二、按照实物形态划分

房地产具有多种实物形态,包括土地、建筑物、房地、在建房地产、部分或局部房地产、整体资产中的房地产、以房地产为主的整体资产等。

(一) 土地

土地是房地产主要的实物组成部分,是特殊的房地产形态。根据形态不同,土地可分为无建筑物的土地(即空地)和有建筑物的土地。当土地上有建筑物时,评估土地价值时需要考虑地上建筑物对土地价值的影响。地上建筑物对土地价值的影响可能是正向的,也可能是负向的。当地上建筑物状况较好、可继续利用且价值较大时,土地价值会增加;当地上建筑物状况较差或建筑物不可继续利用时,土地价值会下降。

(二) 建筑物

建筑物是房地产主要的实物组成部分,是特殊的房地产形态。根据形态不同,建筑物可分为已建成的建筑物、尚未建成的建筑物和未建建筑物。已建成的建筑物可分为新建建筑物和既有建筑物;尚未建成的建筑物可分为建设中的建筑物和停缓建的建筑物。

(三) 房地

房地是包括土地和建筑物在内的整体房地产的简称,是完整的房地产形态。根据形态不同,房地可分为已经建成的房地(即现房)和尚未建成的房地(即在建房地产)。

(四) 在建房地产

在建房地产是指已经开始建造但尚未竣工的房地产项目,通常称为在建工程。在建房地产不一定是正在开发建设,也可能停工了多年,包括停建、缓建工程或房地产项目。判定建筑物是否为在建房地产,通常以是否完成竣工验收为标志。未完成竣工验收的为在建房地产,已完成竣工验收的为现房,完成竣工验收的应当有竣工验收报告。



竣工验收

(五) 部分或局部房地产

部分或局部房地产是指房地产中的某一部分,或者是房地产的差异部分。例如,房地产征收补偿需要单独评估的装饰装修部分,房地产损害赔偿中损害前后的差异部分。

(六) 整体资产中的房地产

整体资产中的房地产是指作为整体资产组成部分的房地产。例如,一个工业企业中的厂房,一个学校中的教学楼。在这种情况下,估价对象是房地产,而不是整体资产。评估整体资产中的房地产价值时,需要考虑整体资产对房地产价值的影响。

(七) 以房地产为主的整体资产

在这种情况下,估价对象是整体资产,而不是单独的房地产。评估整体资产价值时,应当将其视为一个有机整体,而不应当将其作为各个单项资产的简单集合来考虑。

三、按照开发程度划分

房地产开发程度从低到高依次是生地、毛地、熟地、在建工程、期房和现房。

(一) 生地

生地是指不具有城市基础设施的土地,如农地、荒地。

(二) 毛地

毛地是指具有一定的城市基础设施,但是地上建筑物和构筑物(如房屋、围墙、电线杆、树木等)需要拆除或者迁移但尚未拆除或者迁移的土地。

(三) 熟地

熟地是指具有较完善的城市基础设施且场地平整,可以直接在其上进行房屋建设的土地。根据土地开发程度不同,熟地可分为“三通一平”“五通一平”和“七通一平”的土地。“三通一平”一般是指通路、通水、通电以及场地平整;“五通一平”一般是指具备道路、给水、排水、电力、通信等基础设施以及场地平整;“七通一平”一般是指具备道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等基础设施以及场地平整。

(四) 在建工程

在建工程相关概念见前述“在建房地产”部分。

(五) 期房

期房是指从房地产开发企业取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证(大产证)止这一期间的商品房,或者是指目前尚未建成而在将来建成交付使用的房屋及其占用范围内的土地。期房可视为不动产期货,我国港澳地区称之为“楼花”。

(六) 现房

现房是指已经建造完成、可以直接使用的建筑物及其占用范围内的土地。现房按照新旧程度,可分为新房和二手房。其中,按照装饰装修状况,现房可分为毛坯房、简装修房和精(全)装修房。毛坯房是指室内没有装饰装修的房屋;简装修房是指室内进行过简单装修或者普通装修的房屋;精(全)装修房是指室内具有高档(完整)装饰装修的房屋。

【思考与讨论】房地产为何通常采用期房预售?

四、按照产权性质划分

由于土地和房屋产权制度的特殊性,我国房地产产权制度比较复杂。以居住房地产为例,按照产权性质可分为商品住房、保障性住房、农村住房和其他住房等。

(一) 商品住房

商品住房是指由房地产开发企业通过出让方式取得国有建设用地使用权,开发完成后向居民销售或者出租的住房。按照销售时的房地产状况划分,可将商品住房分为新房和二手房,新房是指房地产开发企业开发完成后初次销售的商品住房,二手房是指已经在不动产登记部门完成交易备案和权属登记并准备再次上市交易的商品住房。按照销售对象划分,可将商品住房分为内销商品住房和外销商品住房,内销商品住房是指只能出售给境内居民的住房,外销商品住房是指可以出售给境内外居民的住房。新房可采用现房销售或者期房预售,商品住房销售(预售)必须取得销售(预售)许可证。商品住房是我国现行土地和房屋产权制度下权利最充分的住房,理论上由市场形成价格并可在市场上自由交易,但是实践中受调控政策的影响,相关的交易资格、交易条件和交易价格会受到限制或管制。

(二) 保障性住房

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格、限定权利的住房。我国各地先后出现过多种类型的保障性住房,如经济适用住房、廉租住房、限价商品住房、拆迁安置住房、人才专用住房、政策性租赁住房、公共租赁住房和共有产权住房等。保障性住房可分为租赁型保障性住房和产权型保障性住房,前者包括廉租住房、政策性租赁住房、公共租赁住房等,后者包括经济适用住房、限价商品住房、拆迁安置住

房、共有产权住房等。人才专用住房既有产权型也有租赁型。各地在城镇住房制度改革以后仍然保留的部分国有直管公房和国有自管公房通常作为保障性住房使用并纳入保障性住房管理体制。保障性住房通常由政府定价,其收益权和处分权通常受到限制。



共有产权住房

(三) 农村住房

农村住房是指建造在农村宅基地上的住房。宅基地和农村住房交易受到国家严格管制。根据有关规定,农村住房不得向城镇居民出售,禁止城镇居民在农村购置宅基地,宅基地使用权不得抵押等。这些限制导致农村住房市场化程度低,变现与估价难度大。当前,各地在积极推进农村宅基地“三权分置”改革与农民住房财产权抵押贷款试点。随着农村宅基地制度改革和农村金融改革的不断深化,农村住房抵押等活动将逐步增加。

【思考与讨论】农村住房估价有什么特殊性?

(四) 其他住房

中华人民共和国成立以后,特别是在城镇住房制度改革过程中,我国各地曾经出现过经租房、自建房、集资房和房改房等住房类型。20世纪50年代开始,国家对私人出租的房屋进行社会主义改造,改由城市房管部门统一出租经营,这类房屋称为经租房。改革开放以后,各地开始落实私房政策,经租房逐渐减少。自建房是指20世纪50年代开始,为解决住房困难问题,由单位或者职工个人自行建设的城镇住房。集资房是20世纪70年代以后,通过政府、企业和职工筹集资金建造的房屋,集资形式一般包括公建民助、民建公助等,职工个人可按房价全额或者部分出资,权属按出资比例确定。房改房是20世纪80年代末至90年代城镇住房制度改革的产物,是指城镇职工按照房改政策向所在单位购买的已建公有住房,职工在缴纳相关税费后可取得房改房的产权,并可在达到规定年限后上市交易和继承。

五、按照经营方式划分

房地产的经营方式有出售、出租、自营和自用等,相应地可以将房地产分为出售型、出租型、自营型和自用型等类型。实际上,许多房地产既可以出售也可以出租,既可以营业也可以自用,因此这里按照房地产常见和主要的经营方式进行分类。

(一) 出售型房地产

出售型房地产又称为销售型房地产,是指开发完成后主要用于销售的房地产。常见的出售型房地产有熟地、商品住宅、写字楼、商铺等。

(二) 出租型房地产

出租型房地产又称为租赁型房地产,是指开发或者购买后主要用于出租的房地产。常见的出租型房地产有商场、餐馆、标准厂房、仓库等。

(三) 自营型房地产

自营型房地产是指开发或者购买后自己持有并营业的房地产。常见的自营型房地产有酒店、医院、体育馆、影剧院、加油站、高尔夫球场等。

(四) 自用型房地产

自用型房地产是指开发完成后主要用于开发单位自己使用的房地产，主要是一些特殊用途的房地产。常见的自用型房地产有行政办公楼、特殊厂房、车站、机场、码头、学校、博物馆等。

六、按照收益状况划分

按照能否产生直接收益，可以将房地产分为收益性和非收益性两大类。划分收益性房地产与非收益性房地产的依据主要是其是否具有直接产生经济收益的能力，而不是看它们目前是否有经济收益。例如，某商铺目前处于闲置状态，但仍然属于收益性房地产。

(一) 收益性房地产

收益性房地产是指能够直接产生租金或者其他经济收益的房地产，如租赁住房、商场、写字楼、标准厂房、酒店、餐馆、影剧院、健身中心、加油站、农场等。

(二) 非收益性房地产

非收益性房地产是指不能直接产生租金或者经济收益的房地产，如自用的房屋、政府大楼、公立学校、寺庙、教堂等。

【思考与讨论】 如何理解房地产的“直接收益”？

第四节

房地产状况的描述

房地产估价需要对估价对象的状况进行描述和分析，并将描述和分析结果体现在房地产估价报告中。其中，在估价结果报告中的“估价对象”部分，需要对估价对象的基本状况包括空间范围和财产范围进行说明；在估价技术报告中的“实物状况描述与分析”“权益状况描述与分析”和“区位状况描述与分析”部分，不仅需要对估价对象的实物、权益和区位状况进行全面、翔实的描述，还要对估价对象的实物、权益和区位状况进行客观、透彻的分析。本节介绍房地产基本状况、实物状况、权益状况和区位状况的内容和描述要求。

一、房地产基本状况的描述

对房地产基本状况的描述一般应包括估价对象的名称、坐落、范围、规模、用途和权属等内容。描述名称时一般需要说明估价对象的全称,如××小区××楼(幢、栋)××单元××号(室)住宅、××商场、××大厦、××酒店等。描述坐落时需要说明估价对象所在的具体地址,如估价对象位于××市××区××路××号。描述范围时需要说明估价对象的空间范围和财产范围,空间范围通常需要说明估价对象特别是土地的界址或者“四至”,如东至××、南至××、西至××、北至××,有时还需要说明估价对象的高度、深度等;财产范围是指估价对象包括哪些类型的财产,即需要说明估价对象是否包含土地、房屋、构筑物、其他定着物,以及动产、债权债务、特许经营权等其他财产。描述规模时需要根据估价对象类型和特点来说明,对于一般的建筑物,需要说明建筑面积;对于旅馆、餐馆、影剧院、医院等房地产,除建筑面积外还要分别说明客房数或床位数、同时能容纳的用餐人数、观众座位数、病床数等;对于停车场(库),通常说明车位数;对于仓库,一般说明体积。描述用途时需要说明估价对象的法定用途(规划用途)、登记用途和实际用途等。房地产的权属分为土地权属和房屋权属,描述土地权属时需要说明是国有土地还是集体土地,是出让的建设用地使用权还是划拨的建设用地使用权,以及土地使用权年限等;描述房屋权属时需要说明所有权人。

二、房地产实物状况的描述

房地产实物状况的描述内容分为土地实物状况和建筑物实物状况。土地实物状况包括土地的名称、四至、面积、形状、地形、地貌、地势、地质、水文、土壤、开发程度等;建筑物实物状况包括建筑物的名称、建筑规模、建筑外观、层数和高度、建筑结构、空间布局、建筑性能、设施设备、装饰装修、建成时间、维护状况、完损状况、新旧程度等。实物状况可以从有形的实体、该实体的质量以及由该实体组合完成的功能等方面来描述。更多相关内容详见第六章第二节下的“实物因素”部分。

三、房地产权益状况的描述

房地产权益状况包括房地产权利状况、权利限制状况以及其他权益状况。房地产权利包括土地和房屋的所有权、使用权、共有情况、规划条件等。权利限制包括他项权利限制和其他因素限制。他项权利有抵押权、租赁权、典权、地役权、居住权等。其他因素限制主要是指房地产使用管制和相邻关系限制。房地产使用管制包括土地和房屋的用途、容积率、建筑密度、绿地率和建筑高度等;相邻关系限制主要体现在房地产权利人应当为相邻权利人提供必要的使用便利(如通行的便利),以及房地产权利人使用自己的房地产或行使房地产相关权利时不得损害相邻房地产和相邻权利人的权益(如不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照,不得危及相邻房地产安全等)。房地产权利限制状况还包括房地产被司

法机关或行政机关依法查封、被他人占用和使用等。房地产其他权益包括附着在房地产上的额外利益、债权债务以及其他权利和义务、司法查封、欠税欠费欠款、物业管理等。更多相关内容详见第六章第二节下的“权益因素”部分。

四、房地产区位状况的描述

对房地产区位状况的描述包括地理位置、交通条件、配套设施和周围环境等内容。地理位置包括方位与坐落、与重要场所的距离、临街(路)状况等。对于单套住宅,描述内容还应包括所处的楼幢、楼层、朝向、是否边套等。交通条件包括道路状况、可用交通工具、交通管制情况、停车便利程度以及交通费用情况等。配套设施包括市政基础设施和公共服务设施,市政基础设施包括道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热、绿化、环卫、室外照明等基础设施,公共服务设施包括生活、商业、教育、医卫、文体、休闲娱乐、社区服务等设施。周围环境包括自然环境、人文环境、景观环境以及其他环境等。更多相关内容详见第六章第二节下的“区位因素”部分。

【思考与讨论】房地产状况描述在估价报告的哪个部分体现?



房地产业概述

复习题

1. 什么是房地产? 房地产的内涵是什么?
2. 房地产由哪些要素构成?
3. 房地产实物有哪些要素?
4. 土地的空间范围是什么?
5. 房地产的权利体系是什么?
6. 房地产的区位因素有哪些?
7. 房地产有哪些特征?
8. 房地产有哪些分类? 具体有哪些类型?
9. 如何描述房地产的实物、权益和区位状况?

延伸阅读

- [1] 夏磊, 任泽平. 全球房地产[M]. 北京: 中信出版集团, 2020.
- [2] 盛松成, 宋红卫, 汪恒, 等. 房地产与中国经济(新版)[M]. 北京: 中信出版集团, 2021.
- [3] 许宪春, 贾海, 李皎, 等. 房地产经济对中国国民经济增长的作用研究[J]. 中国社会科学, 2015(1): 84-101+204.
- [4] 何青, 钱宗鑫, 郭俊杰. 房地产驱动了中国经济周期吗[J]. 经济研究, 2015(12): 41-53.
- [5] 孙建波, 梁芸. 揭开房地产的面纱——基于产品特征、市场行为与社会层次的研究[M]. 北京: 中国金融出版社, 2010.



本章测试