

资产评估师辅导：房地产价格的影响因素资产评估师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/587/2021\\_2022\\_\\_E8\\_B5\\_84\\_E4\\_BA\\_A7\\_E8\\_AF\\_84\\_E4\\_c47\\_587247.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/587/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_587247.htm)

影响房地产价格的因素通常可划分为一般因素、区域因素和个别因素，下面分别予以阐述。

（一）一般因素 主要包括经济因素、社会因素、行政因素和心理因素等。

- 1.经济因素。
  - （1）经济发展因素。
  - （2）财政金融因素。
  - （3）产业结构因素。
- 2.社会因素。
  - （1）人口因素。
  - （2）家庭规模因素。
  - （3）房地产投机因素。
  - （4）教育科研水平和治安因素。
  - （5）社会福利因素。
- 3.行政因素。
  - （1）土地使用制度与住房制度、地价政策。
  - （2）城市规划、土地利用规划、城市发展战略。
  - （3）税收制度、投资倾斜、优惠政策。
  - （4）行政隶属关系变更。
  - （5）交通管制。

（二）区域因素（06年单选）区域因素是指某一特定的区域内的自然条件与社会、经济、行政、技术等因素相结合所产生的特性。

- 1.商服繁华因素。这是指所在地区的商业、服务业繁华状况及各级商业、服务业中心的位置关系。如果商服繁华度较高，该地区的房地产价格水平也会较高。
- 2.道路通达因素。这是指所在地区道路系统通畅程度，道路的级别（主干道、次干道、支路）越高，该地区的房地产价格水平也较高。
- 3.交通便捷因素。这是指交通的便捷程度，包括公共交通系统的完善程度和公共交通的便利程度。其便捷度越高，房地产价格水平也较高。
- 4.城市设施状况因素。
  - （1）基础设施：主要包括供水、排水、供电、供气、供热和通讯等设施。
  - （2）生活设施：主要包括学校、医院、农贸市场、银行、储蓄所、邮局等设施。

(3) 文化娱乐设施：主要包括电影院、图书馆、博物馆、俱乐部、文化馆等设施。

5.环境状况因素 若一个地区绿地较多、公园充足、环境优美，则该地区的房地产价格水平较高；若噪声污染、大气污染、水污染较严重，则房地产价格水平较低。

(三) 个别因素

1.土地的个别因素。

(1) 区位因素。 区位是影响地价的一个非常主要的因素。区位也叫宗地位置。 区位有自然地理区位与社会经济区位之别。当区位由劣变优时，地价会上升；相反，则地价下跌。

(2) 面积因素、宽度因素、深度因素。 一般来说，宗地面积必须适宜，规模过大或过小都会影响土地效用的充分发挥，从而降低单位地价。

(3) 形状因素。 土地形状有长方形、正方形、三角形、菱形、梯形等。形状不规则的土地，不便于利用，从而降低地价。一般认为宗地形状以矩形为佳，特殊情况，在街道的交叉号，三角形等不规则土地的地价也可能畸高。

(4) 地力因素、地质因素、地势因素、地形因素。 地形是指地面的起伏形状，一般来说，土地平坦，地价较高；反之，土地高低不平，地价较低。

(5) 容积率因素。 容积率越大，地价越高；反之，容积率越小，地价越低。容积率与地价的 关系一般不呈线性关系。

(6) 用途因素。 一般来说，对于同一般宗土地而言，商业用地、住宅用地、工业用地的地价是递减的。

(7) 土地使用年期因素。 在年地租不变的前提下，土地使用年期越长，地价越高。

2.建筑物的个别因素。

(1) 面积、结构、材料等。 建筑物的建筑面积、居住面积、高度等不同，则建筑物的重建成本也不相同。

(2) 设计、设备等因素是否良好。 建筑物形状、设计风格、建筑装潢应与建筑物的使用目的相适应，建筑物设计、设备是否与其功能

相适应，对建筑物价格有很大的影响。（3）施工质量。建筑物的施工质量不仅影响建筑物的投入成本，更重要的是影响建筑物的耐用年限和使用安全性、方便性和舒适性。因此施工质量是否优良，对建筑物的价格亦有很大影响。（4）法律限制。有关建筑物方面的具体法律限制，主要是城市规划及建筑法规。（5）建筑物是否与周围环境协调。建筑物应当与其周围环境相协调，否则就不是最有效使用状态。建筑物不能充分发挥使用效用，其价值自然会降低。【把注册资产评估师站加入收藏夹】 【更多资料请访问百考试题注册资产评估师站】 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)