

四合院评估四大要领土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/639/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_9B\\_E5\\_90\\_88\\_E9\\_99\\_A2\\_E8\\_c51\\_639500.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/639/2021_2022__E5_9B_9B_E5_90_88_E9_99_A2_E8_c51_639500.htm)

在二手房交易日趋活跃之际，四合院的买卖需求有所增加，四合院交易开始放量，为住宅二级市场推波助澜。所谓“四合”，即指东南西北四面都建有房子，中间是房屋围合而成的院落。房屋为木架结构，四周砌墙，青砖灰瓦，磨砖对缝，布局严整。身居其中，花木相伴，舒适雅致。

如何评估四合院的价值首先，四合院所处地段对其价值起决定性作用。地处历史文化保护区内，尤其是皇城保护范围内的四合院是最为珍贵的。以一家中介公司正在代理出售的两处院落为例：东琉璃厂附近的四合院建筑面积每平方米售价为11000元，皇城根遗址公园旁的一处院落每平方米售价16000元。城里的四合院每平方米售价约在万元左右。在柳荫街、什刹海、后海等胡同游发达、周边环境好的地段，每平方米要价两三万元并不罕见，而真正的好院子，你开价再高，还未必能淘换来呢。

其次，四合院的布局，风水是否讲究影响着其价值。四合院最好的朝向为坐北朝南，大门设在院子的东南角，占地以矩形或方形最佳，布局规整。院内栽种的花木品种，栽种方位都有讲究，以石榴、核桃树、枣树、葡萄架等“吉木”为主。再有，四合院的建筑材料，色彩，装饰也直接影响着它的价值，一座青砖灰瓦、木质出众，朱漆彩画的四合院自然是价格不菲。

第四，也是非常关键的一点，四合院所处的周边环境以及它的历史背景。四合院独门独户，关起门来自成一体，其闲适性，私密性，对四合院主人至关重要，如果旁边有高大建筑

，自家院内情景被他人尽收眼底，该四合院的价值就大打折扣了。而追溯院子历史，年代久远，更有历史名人在此居住过，传至今天，也定是新主人的荣耀了。 京城四合院哪些人可以购买 北京市居民可以购买四合院，不受任何限制。据了解，香港、澳门居民在京购买四合院，需提交身份证，台湾居民提交台胞证，外籍华人需提交护照，并且需经北京市涉外建设项目国家安全事项涉外审查办公室审批。无北京市户口的外地居民，目前还不能在北京购买四合院，但据有的城区房屋土地管理局有关人士介绍，这一规定在短期内将要调整，新政策不久将出台。 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)