

《房地产估价与方法》

书籍信息

版次：1

页数：314

字数：449000

印刷时间：2016年07月01日

开本：16开

纸张：胶版纸

包装：平装

是否套装：否

国际标准书号ISBN：9787567124394

编辑推荐

本书根据*颁布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的相关要求组织教材内容，可作为普通高等学校的房地产企业管理、土地资源管理、房地产经济、土地经济、工程项目管理等相关专业的教学用书，也可以作为准备参加土地估价师、房地产估价师以及房地产经纪人考试的人员培训用书，还可以作为房地产估价领域的教师以及研究者的参考用书。

内容简介

本书主要介绍了房地产估价的基本理论与方法，包括对房地产价格影响因素的分析、房地产估价的基本方法，如比较法、收益法、成本法、假设开发法以及土地价格评估的基准地价法、路线价法等。本书在撰写时根据新颁布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的相关要求组织教材内容。本教材内容设置全面、章节安排合理，重点突出；例题的选择和编排紧扣教材内容，由浅入深，讲解详细，能够帮助读者灵活掌握理论知识的运用，也有利于自学的读者理解和把握房地产估价的要旨。每章都有精选的习题，覆盖各章的主要知识点，难度适中。

目录

第一章绪论：房地产及房地产估价	1
第一节我国房地产估价的历史及其发展简介	1
一、我国古代土地、房屋的评估简介	1
二、我国近代房地产估价简介	3
三、我国当代房地产估价简介	5
第二节房地产、土地的定义及其诠释	6
一、房地产	6
二、房地产的实物、区位和权益	8
第三节房地产的特性及其诠释	12
一、位置的固定性	12
二、供给滞后性	14
三、寿命周期长	15

四、完全差异化商品16

五、保值增值特性17

第一节我国房地产估价的历史及其发展简介1

二、我国近代房地产估价简介3

第二节房地产、土地的定义及其诠释6

二、房地产的实物、区位和权益8

一、位置的固定性12

三、寿命周期长15

五、保值增值特性17

七、流动性差19

第四节土地市场、房地产市场结构与特征分析21

二、贝恩的市场结构分类23

的市场结构分类23

五、房地产市场结构及其市场细分25

【复习思考题】36

第一节房地产的需求、供给与价格37

二、房地产的供给38

四、房地产市场的非均衡40

一、房地产价格与租金的关系分析43

三、完善我国住宅市场租买结构的措施49

一、经济因素50

三、影响房地产价格的个体因素65

一、“国房指数”的编制及其应用70

第五节房地产价格及其补地价的计算76

二、楼面地价77

四、招标价格、拍卖价格以及协议价格77

【复习思考题】79

第一节房地产估价的概念及其诠释81

二、房地产估价对象82

四、专业房地产估价人员83

一、房地产抵押估价85

三、房地产征收和征用估价88

五、房地产分割、合并估价89

七、房地产保险估价89

九、房地产租赁估价90

十一、房地产投资基金物业估价91

十三、企业各种经济活动涉及的房地产估价92

十五、其他目的的房地产估价92

一、独立、客观、公正原则93

三、最高最佳使用原则95

五、替代原则97

一、以法律形式确定了房地产估价行业的地位98

三、建立了房地产估价师资格和房地产估价机构资质行政许可项目99

五、 制定并颁布房地产估价国家规范	100
七、 形成完善的房地产估价理论和方法体系	101
九、 拓宽了房地产估价服务的范围	101
第五节 房地产估价方法简介	102
第四章 比较法	105
一、 比较法的含义	105
三、 比较法适用的对象和条件	106
第二节 交易实例资料的调查和搜集	108
二、 有关交易实例资料搜集的内容	109
一、 可比实例的数量	112
三、 可比实例选取举例	113
一、 建立比较基础	115
三、 进行市场状况调整	123
五、 特殊因素修正	130
一、 综合修正公式	132
第六节 比较法应用举例	134
第五章 收益法	142
一、 收益法的基本思想	142
三、 收益法的理论依据	144
五、 收益法的实施步骤	144
一、 净收益	145

三、收益期限的确定158

一、直接资本化法的公式160

三、报酬资本化法公式的变化形式161

第四节剩余技术在房地产估价实务中的应用175

二、土地剩余技术和建筑物剩余技术177

第五节收益法的综合应用及其举例181

第六章成本法190

一、成本法的含义190

三、成本法的适用范围和适用条件191

五、房地产成本的基本构成193

一、新开发土地成本法的估价过程198

三、新开发土地价格的修正及其计算实例199

第三节新开发房地产的成本法估价201

二、新开发房地产的土地成本构成202

四、应用举例206

一、旧房地产成本法的估价过程208

三、建筑物折旧的计算方法210

【复习思考题】227

第一节假设开发法概述229

二、假设开发法的理论依据229

四、使用假设开发法进行房地产估价应具备的条件230

第二节假设开发法的估价过程及其实施步骤232

二、选择估价前提232

四、测算后续开发经营期233

六、测算开发完成后的价值235

八、计算开发价值236

一、具有开发潜力的土地价格评估245

三、在建工程的价格评估250

【复习思考题】254

第一节城镇土地分等定级257

第二节基准地价评估258

二、基准地价评估的过程及其采用的方法264

第三节基准地价系数修正法在土地评估中的运用269

二、基准地价系数修正法评估土地价格的步骤和方法270

第四节路线价法及其应用举例278

二、路线价法的实施步骤280

第五节多层、高层建筑地价分摊296

二、按房地价值分摊298

【复习思考题】299第九章房地产估价报告的撰写及其程序301

一、估价准备阶段301

三、估价收尾阶段306

一、估价报告的内涵307

三、估价报告的总要求308

【复习思考题】311

参考文献313

[显示全部信息](#)

前言

前言

房地产具有生活必需品和投资品的双重特性，人们购买房屋首先是为了满足居住的需要，当居住需求得到满足以后，如果居民还具有一定的货币支付能力，在信贷支持下，可以通过购买房地产进行投资，以期获得增值收益和租金回报。由于房地产必须固着在土地上，房地产的价值包含土地的价值。土地价值的高低，受到土地区位的影响，同样面积的土地，由于所处的区位不同，价值差别较大。因此，区位的差异，往往导致房地产价格有明显的差别。随着我国住房制度货币化改革以及住房产权的明晰化，房地产交易价格越来越重要。由于房地产既属于价值量高的商品，又属于差异化程度非常大的商品，在交易中如何确定交易价格，成为产权人和消费者非常关注的问题。随着我国房地产市场的发展，房地产估价行业的重要性日益显化。

房地产估价在我国是一个既古老又年轻的行业，早在战国时期的书籍中，就有关于依土地肥沃程度划分土地等级，并作为税赋标准的记载。历史上的田地交换、房屋买卖都离不开对价格的评估，这些都是房地产估价的萌芽。从20世纪初期开始，在上海、北京等我国的主要城市房地产的交易十分活跃，开始出现一些专业的房地产估价人员。解放以后，由于禁止房地产买卖，估价行业也一度消失。20世纪80年代，伴随着土地使用制度的改革和市场经济的全面推行，我国现代房地产估价开始兴起，并迅速发展。

房地产具有生活必需品和投资品的双重特性，人们购买房屋首先是为了满足居住的需要，当居住需求得到满足以后，如果居民还具有一定的货币支付能力，在信贷支持下，可以通过购买房地产进行投资，以期获得增值收益和租金回报。由于房地产必须固着在土地上，房地产的价值包含土地的价值。土地价值的高低，受到土地区位的影响，同样面积的土地，由于所处的区位不同，价值差别较大。因此，区位的差异，往往导致房地产价格有明显的差别。随着我国住房制度货币化改革以及住房产权的明晰化，房地产交易价格越来越重要。由于房地产既属于价值量高的商品，又属于差异化程度非常大的商品，在交易中如何确定交易价格，成为产权人和消费者非常关注的问题。随着我国房地产市场的发展，房地产估价行业的重要性日益显化。

随着我国房地产市场的发展和完善，房地产经济活动的类型日益多样化，具体表现在房地产产权的让渡、土地使用权的出让、转让、房地产的抵押、房地产的拍卖、以房地产出资设立企业、企业的资产重组等。所以，为了满足不同经济活动的需要，专业房地产

估价人员需要合理的评估房地产价格；估价目的不同，价格的表现形式有所差异。房地产价格由于受到多种因素的影响经常处于波动之中，如一国经济发展状况、货币政策、税收政策、土地供应政策、公共住房政策等。因此，同一房地产,由于交易时点不同,价格差别较大。因此，只有具备专业的房地产知识和技能，才能准确地评价一宗房地产的客观合理价值。此外，当前房地产估价的应用范围也越来越广泛，除了房地产交易以外，房地产开发、经营、融资，都需要以估价为基础的相关咨询服务。

本书撰写过程中，参考了大量国内已经出版的书籍和文献，主要的参考文献列于书后，在此，对相关文献的作者表示感谢。

由于撰写人员学术水平有限，可能存在疏漏和不足，书中的内容需要进一步完善和补充，恳请相关学者、教师以及使用本书的人员提出宝贵意见和修改建议，欢迎读者批评指正。

[显示全部信息](#)

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

[更多资源请访问www.tushupdf.com](http://www.tushupdf.com)