第一图书网, tushu007.com

<<房地产估价>>

图书基本信息

书名：<<房地产估价>>

13位ISBN编号：9787563803514

10位ISBN编号：7563803513

出版时间：1993

出版时间：首都经济贸易大学出版社

作者：柴强

页数：407

字数：497000

版权说明：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：http://www.tushu007.com

第一图书网, tushu007.com

前言

房地产，是一种稀缺的资源、重要的生产要素I如土地、厂房l和基本的生活资料（如住宅），是一种人们十分重视、十分珍惜的财产。
在市场经济中，房地产还是一种商品，成为良好的投资对象。
随着经济的发展、社会的进步和人口的增长。
人们对房地产的需求会日益增加。
由房地产开发、咨询、估价、经纪、物业管理等组成的房地产业，是国民经济的一个重要产业，并已经成为国民经济的支柱产业。
房地产业在我国是一个既古老又年轻的产业。
说其古老，是早在3 000多年前的青铜器铭文中，就有关于田地交换和买卖的记载。
100多年前，在上海．近代

内容概要

本书初版于1993年2月，之后每隔两三年修订再版一次，现在已是第七版了。
这是我有生以来耗费精力最多的一本书。
相信经过近20年来先后7次修订。
本书能够较好地满足读者对房地产估价知识的需要。

本书能够成为现在这个样子。
是广大读者和许多专家学者长期以来提出了很多很好的修改意见和建议的结果。
本书的姊妹篇《房地产估价理论与方法》作为全国房地产估价师执业资格考试用书。
考生在学习中以及房地产估价专业人士在使用中提出的问题，也对完善本书有很大的启示和帮助。
特别是本书编辑刘红女士，没有她每次的“逼迫”，我难以不断地、及时地完成本书的修订。
而且每次修订，她都认真通读全书，使文字增色不少。
在此。
我要感谢所有对本书的改进有帮助的人士，希望广大读者继续提出修改意见和建议。

第一图书网, tushu007.com

作者简介

柴强，1961年10月出生。
1982年毕业于武汉工学院（今武汉理工大学）管理工程系，获工学学士学位；1985年、1989年先后毕业于中国社会科学院研究生院数量经济与技术经济系、投资经济系。
获经济学硕士、博士学位。

现任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长兼秘书长。
研究员；国务院批准享受政府特殊津贴专家；住房和城乡建设部科学技术委员会委员，房地产估价与房地产经纪专家委员会主任委员。
房地产市场调控决策咨询专家；国家发展和改革委员会价格专家咨询委员会委员；美国估价学会荣誉会员。

主要著作有：《各国（地区）土地制度与政策》、《房地产估价理论与方法》（全国房地产估价师执业资格考试用书。
主编）、《房地产经济专业知识与实务》（全国房地产经济专业技术资格考试用书，主编）、《物业经营管理》（全国物业管理师执业资格考试用书，主编）、《土地经济学》（2011年普通高等教育精品教材，副主编）。
执笔起草了国家标准《房地产估价规范》以及《国有土地上房屋征收评估办法》、《房地产抵押估价指导意见》、《北京市房屋质量缺陷损失评估规程》；参与起草了《房地产开发项目经济评价方法》；完成了《城市住房价格指数编制方案与推广应用研究》、《中国房地产税税基评估技术与制度研究》等科研项目；发表了《我国房地产制度改革与市场发展30年》等论文。

第一图书网, tushu007.com

<<房地产估价>>

书籍目录

第一章 房地产估价概论
第一节 对房地产估价的基本认识
第二节 房地产估价的要素
第三节 房地产估价的现实需要
第四节 房地产估价师的职业道德
第五节 中国房地产估价行业发展概况
第二章 房地产及其描述
第一节 房地产的含义
第二节 房地产的特性
第三节 房地产的种类
第四节 房地产状况描述
第三章 房地产价格和价值
第一节 房地产价格的含义和形成条件
第二节 房地产价格的特征
第三节 房地产供求与价格
第四节 房地产价格和价值的种类
第四章 房地产价格影响因素
第一节 房地产价格影响因素概述
第二节 房地产自身因素
第三节 人口因素
第四节 制度政策因素
第五节 经济因素
第六节 社会因素
第七节 国际因素
第八节 心理因素
第九节 其他因素
第五章 房地产估价原则
第一节 房地产估价原则概述
第二节 独立、客观、公正原则
第三节 合法原则
第四节 最高最佳使用原则
第五节 估价时点原则
第六节 替代原则
第七节 谨慎原则
第六章 市场法及其运用
第一节 市场法概述
第二节 搜集交易实例
第三节 选取可比实例
第四节 建立比较基准
第五节 交易情况修正
第六节 市场状况调整
第七节 房地产状况调整
第八节 求取比准价格
第九节 市场法总结和运用举例
第七章 成本法及其运用

第一图书网, tushu007.com

第一节 成本法概述
第二节 房地产价格构成
第三节 成本法的基本公式
第四节 重新购建价格的求取
第五节 建筑物折旧的求取
第六节 成本法应用中涉及的有关规定
第七节 成本法总结和运用举例
第八章 收益法及其运用
第一节 收益法概述
第二节 报酬资本化法的公式
第三节 收益期限的确定
第四节 净收益的求取
第五节 报酬率的求取
第六节 直接资本化法
第七节 投资组合技术和剩余技术
第八节 收益法总结和运用举例
第九章 假设开发法及其运用
第一节 假设开发法概述
第二节 假设开发法的基本公式
第三节 现金流量折现法和传统方法
第四节 假设开发法测算中各项的求取
第五节 假设开发法总结和运用举例
第十章 长期趋势法及其运用
第一节 长期趋势法概述
第二节 数学曲线拟合法
第三节 平均增减量法
第四节 平均发展速度法
第五节 移动平均法
第六节 指数修匀法
第七节 长期趋势法的作用
第十一章 地价评估与分摊
第一节 地租理论及测算
第二节 路线价法
第三节 城镇基准地价评估
第四节 基准地价修正法
第五节 补地价的测算
第六节 高层建筑地价分摊
第十二章 房地产估价程序
第一节 房地产估价程序概述
第二节 获取估价业务
第三节 受理估价委托
第四节 制定估价作业方案
第五节 搜集估价所需资料
第六节 实地查看估价对象
第七节 求取估价对象价值
第八节 撰写估价报告
第九节 审核估价报告

第一图书网, tushu007.com

第十节 交付估价报告
第十一节 估价资料归档

章节摘录

版权页： 插图： 四、供给有限 土地是大自然的产物，人工生产不出来，地表面积基本上是固定不变的，因此土地总量不能增加。
土地的这种特性称为有限性、不可再生性、不增性。
但对狭义的土地（可用的陆地）来讲，如果地价高到一定程度，可以吸引人们移山填海或者将荒漠改造为良田，从而“制造”出可用的土地。
中国香港、澳门地区和日本、新加坡等国家，都有大量填海造地的实例，如日本的关西机场就是用填海的方式建成的。
但即使如此，这种“造地”的数量相对于现存的土地数量是微不足道的。
由于土地不能增加，特别是位置较好的土地供给有限，导致了建筑物特别是位置较好的建筑物的数量也是有限的。
房地产的供给有限特性，使得房地产具有独占性。
一定位置特别是好位置的房地产被人占有以后，占有者可以获得生产或生活的场所，享受特定的光、热、空气、雨水和风景（如海水、阳光、沙滩），或者可以支配相关的自然资源和生产力，而他人除非支付相当的代价，否则无法享有。
进一步来看，房地产具有供给有限特性，本质上还不在于土地总量不能增加。
目前，相对于人类的需要来说，土地总量还是较丰富的。
如果没有不可移动特性，土地总量不能增加就没有这么重要。
因此，房地产具有供给有限特性，主要是因为房地产的不可移动特性造成了房地产供给不能集中于一处，在特定位置上具有固定的数量。
这是房地产供给与一般物品供给的最主要区别。
要增加房地产供给，一是向更远的平面方向发展，如向郊区扩展；二是向更高的立体方面发展，如增加容积率或建筑高度。
但这些又要受到耕地保护、环境保护、交通等基础设施条件（包括容量）、城乡规划等的约束。
五、价值较大 与一般物品相比，房地产不仅单价高，而且总价大。
从单价高来看，每平方米土地或每平方米建筑面积房屋的价格，低则数千元，高则上万元甚至十几万元，繁华商业地段经常有“寸土寸金”之说。
再从总价大来看，房地产不可以按照平方米之类的小单位零星消费，必须有一定的规模（如一定的面积），因此，可供利用的一块土地或一套住房的价值，比一件家具或一台电视机的价值要大得多，一般在十万元以上。

编辑推荐

《房地产估价(修订第7版)》由首都经济贸易大学出版社出版。

第一图书网, tushu007.com

版权说明

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:http://www.tushu007.com