

<<土地估价>>

图书基本信息

书名：<<土地估价>>

13位ISBN编号：9787309071719

10位ISBN编号：7309071719

出版时间：2010-5

出版时间：复旦大学出版社

作者：卢新海，黄善林 编著

页数：323

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>

<<土地估价>>

前言

土地估价课是教育部公共管理教学指导委员会土地资源管理教学指导小组认定的土地资源管理专业六门核心课程之一，也是全国土地估价师执业资格考试的主要内容。

而作为经济鉴证类中介行业之一的土地估价行业，则是我国土地管理领域十分重要的产业之一，为维护我国社会主义市场经济条件下生产要素市场的平稳发展，发挥着重要的保障作用。

笔者20世纪90年代初创办土地估价机构，并获得第一批全国A级土地估价机构执业资格；其后一直致力于土地资源管理专业教学与研究，多年承担土地资源管理专业研究生课程“不动产估价理论与方法”的教学。

本教材就是在多年使用的课程讲义的基础上充实、整理、完善而成的。

教材主要包含三个部分的内容：第一部分为土地估价的基础理论，包括土地、土地产权、土地市场简介，土地价格理论，土地估价概述；第二部分为土地估价基本方法，包括市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法与路线价法；第三部分介绍与土地相关的建筑物、矿产资源与森林资源资产，以及农用地的估价方法，并专章介绍了土地估价程序、土地估价报告编制与土地估价规程等实务性内容。

<<土地估价>>

内容概要

本教材主要包含三个部分的内容：第一部分为土地估价的基础理论，包括土地、土地产权、土地市场简介，土地价格理论，土地估价概述；第二部分为土地估价基本方法，包括市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法与路线价法；第三部分介绍与土地相关的建筑物、矿产资源与森林资源资产，以及农用地的估价方法，并专章介绍了土地估价程序、土地估价报告编制与土地估价规程等实务性内容。

本书可作为土地资源管理专业、房地产管理专业和国有资产管理专业不动产估价相关课程的教科书，也可以作为全国土地估价师执业资格考试的参考教材，还可以供土地管理、资源管理、城市开发等相关领域管理人员参考。

<<土地估价>>

作者简介

卢新海，男，1965年出生于湖北洪湖。

同济大学管理学博士，比利时天主教鲁汶大学经济学博士后。

现任华中科技大学国土资源与不动产研究中心主任，华中科技大学公共管理学院土地管理系教授、博士研究生导师；主要研究领域为土地管理、城市管理。

是中国注册房地产估价师、土地估价师、资产评估师、造价工程师和咨询工程师；兼任中国土地估价师协会理事、中国土地学会理事、湖北省土地学会副理事长和英国皇家测量师学会（RICS）会员。

已出版著作《企业土地资产及其管理》、《开发区发展与土地利用》、《城市土地管理与经营》、《房地产估价——理论与实务》、《现代城市规划与管理》、《中国城市土地储备制度研究》等著作，公开发表相关领域学术论文100多篇。

<<土地估价>>

书籍目录

前言	第一章 绪论	学习目标	第一节 土地概述	一、土地的概念	二、土地的特性	三、土地的功能	四、土地的分类	第二节 土地产权	一、土地产权的内涵	二、土地产权的权能构成	三、土地产权的基本特性	第三节 土地市场	一、土地市场的内涵	二、土地市场的特点	三、土地市场的功能	四、土地市场的形成与发展	五、土地市场体系	第四节 土地估价的必要性	一、建立和完善社会主义市场经济体制的需要	二、加强土地市场管理的需要	三、国家征收有关土地税费的需要	四、企业有关经济行为的需要	五、处理房地产纠纷的需要	六、房地产投资决策的需要	七、土地资产抵押业务的需要	八、其他方面的需要	本章小结	关键词	复习思考题	第二章 土地价格	学习目标	第一节 土地价格概述	一、土地价格的内涵	二、土地价格的特点	三、土地价格的形式	第二节 土地价格基本理论	一、地租理论	二、区位理论	三、劳动价值论	四、供求理论	五、补偿理论	第三节 土地价格的影响因素	一、一般因素	二、区域因素	三、个别因素	第四节 土地价格管理	一、土地价格管理的含义	二、土地价格管理的目的与意义	三、土地价格管理的作用	四、土地价格体系	五、土地价格管理政策和制度	本章小结	关键词	复习思考题	第三章 土地估价概述	学习目标	第一节 国内外土地估价制度	一、土地估价制度的内涵	二、国外土地估价制度	三、我国土地估价制度	第二节 土地估价原则	一、土地估价的内涵	二、土地估价原则	第三节 土地估价方法概述	一、市场比较法	二、收益还原法	三、成本逼近法	四、剩余法	五、基准地价系数修正法	六、路线价法	本章小结	关键词	复习思考题	第四章 市场比较法	学习目标	第一节 市场比较法的基本原理	一、市场比较法的概念	二、市场比较法的理论依据	三、市场比较法的适用范围和条件	四、市场比较法的特点	第二节 市场比较法的估价步骤	一、收集交易实例	二、确定比较交易实例	三、建立价格比较修正的基础	四、交易情况修正	五、交易日期修正	六、区域因素修正	七、个别因素修正	八、容积率修正	九、土地使用权年期修正	十、综合求取比准价格	第三节 市场比较法的应用	本章小结	关键词	复习思考题	第五章 收益还原法	学习目标	第一节 收益还原法的基本原理	一、收益还原法的概念	二、收益还原法的理论依据	三、收益还原法的计算公式	四、收益还原法的适用范围和条件	五、收益还原法的特点	第二节 收益还原法的估价步骤	一、收集相关资料	二、估算年总收益	三、估算年总费用	四、确定土地纯收益	五、确定土地还原利率	六、收益年限的确定	七、计算收益价格	第三节 收益还原法的应用	一、土地价格评估	二、房地产价格评估	本章小结	关键词	复习思考题	第六章 成本逼近法	学习目标	第一节 成本逼近法的基本原理	一、成本逼近法的概念	二、成本逼近法的理论依据	三、成本逼近法的计算公式	四、成本逼近法的适用范围和条件	五、成本逼近法的特点	第二节 成本逼近法的估价步骤	一、计算土地取得费用	二、计算土地开发费用	三、计算税费	四、计算投资利息	五、计算投资利润	六、确定土地增值收益	七、计算土地价格	第三节 成本逼近法的应用	本章小结	关键词	复习思考题	第七章 剩余法	学习目标	第一节 剩余法的基本原理	一、剩余法的概念	二、剩余法的理论依据	三、剩余法的计算公式	四、剩余法的适用范围和条件	五、剩余法的特点	第二节 剩余法的估价步骤	一、调查待估土地的基本情况	二、确定待估土地的最佳开发利用方式	三、估计开发经营期	四、预测开发完成后的房地产价格	五、估算各项开发成本费用	六、估算预付资本利息	七、估算合理开发利润	八、确定待估土地价格	第三节 剩余法的应用	一、待开发土地价格评估	二、现有旧房地产价格的评估	三、房地产开发项目预期利润评估	四、建筑费及专业费最高控制标准的评估	本章小结	关键词	复习思考题	第八章 基准地价系数修正法与路线价法	学习目标	第一节 基准地价概述	一、基准地价的定义、特征和作用	二、基准地价评估	三、基准地价成果的应用和更新	第二节 基准地价系数修正法的基本原理与估价步骤	一、基准地价系数修正法的基本原理	二、基准地价系数修正法的估价步骤	第三节 路线价估价法的基本原理与估价步骤	一、路线价估价法的基本原理	二、路线价估价法的估价步骤	第四节 基准地价系数修正
----	--------	------	----------	---------	---------	---------	---------	----------	-----------	-------------	-------------	----------	-----------	-----------	-----------	--------------	----------	--------------	----------------------	---------------	-----------------	---------------	--------------	--------------	---------------	-----------	------	-----	-------	----------	------	------------	-----------	-----------	-----------	--------------	--------	--------	---------	--------	--------	---------------	--------	--------	--------	------------	-------------	----------------	-------------	----------	---------------	------	-----	-------	------------	------	---------------	-------------	------------	------------	------------	-----------	----------	--------------	---------	---------	---------	-------	-------------	--------	------	-----	-------	-----------	------	----------------	------------	--------------	-----------------	------------	----------------	----------	------------	---------------	----------	----------	----------	----------	---------	-------------	------------	--------------	------	-----	-------	-----------	------	----------------	------------	--------------	--------------	-----------------	------------	----------------	----------	----------	----------	-----------	------------	-----------	----------	--------------	----------	-----------	------	-----	-------	-----------	------	----------------	------------	--------------	--------------	-----------------	------------	----------------	------------	------------	--------	----------	----------	------------	----------	--------------	------	-----	-------	---------	------	--------------	----------	------------	------------	---------------	----------	--------------	---------------	-------------------	-----------	-----------------	--------------	------------	------------	------------	------------	-------------	---------------	-----------------	--------------------	------	-----	-------	--------------------	------	------------	-----------------	----------	----------------	-------------------------	------------------	------------------	----------------------	---------------	---------------	--------------

<<土地估价>>

法与路线价法的应用 一、基准地价系数修正法的应用 二、路线价法的应用 本章小结
 关键词 复习思考题第九章 建筑物估价 学习目标 第一节 建筑物估价概述 一、建筑物的
 概念与分类 二、建筑物价格的影响因素 三、建筑物价格的特点 四、建筑物估价的基本原
 理 第二节 建筑物估价的方法 一、重置价格折旧法 二、对照法 三、建筑物残余法
 四、比较法 本章小结 关键词 复习思考题 第十章 农用地估价 学习目标 第
 一节 农用地与农用地价格 一、农用地的概念及特征 二、农用地价格 三、农用地价格与其
 他用途土地价格的差别 四、影响农用地价格的主要因素 第二节 农用地价格评估的理论与方
 法 一、农用地价格评估的意义 二、农用地估价的理论基础 三、农用地估价基本原则
 四、农用地价格评估的主要方法 第三节 农用地宗地估价 一、不同利用类型的农用地宗地估
 价 二、不同估价目的的农用地估价 三、农用地宗地价格评估的基本步骤 第四节 农用地
 基准地价评估 一、农用地基准地价的定义 二、农用地基准地价评估的技术路线及其步骤
 三、基准地价修正系数表的编制 第五节 农用地征用价格评估 一、农用地征用价格概述
 二、农用地征用价格评估 三、农用地征用价格的确定 本章小结 关键词 复习思考题第十一章
 森林资源资产与矿业权评估 学习目标 第一节 资产评估概论 一、资产评估的内涵
 二、资产评估的基本要素 三、资产评估的价值类型 四、资产评估假设和原则 五、资产评
 估的主要方法 第二节 森林资源资产评估 一、森林资源资产概述 二、森林资源资产评估
 的内涵 三、森林资源资产评估遵循的原则 四、森林资源资产核查 五、森林资源资产评估
 主要方法 第三节 矿业权评估 一、矿产资源与矿产资源资产 二、矿业权的概念与特征 三
 、矿业权评估的概念与特点 四、矿业权评估的原则 五、矿业权评估方法 本章小结 关
 键词 复习思考题第十二章 土地估价程序与估价报告 学习目标 第一节 土地估价的程序 一、
 估价业务受理 二、明确估价的基本事项 三、拟定估价作业方案 四、搜集所需要资料
 五、实地查勘估价对象 六、分析整理相关资料 七、选定估价方法 八、确定估价结果
 九、撰写估价报告书 十、送达估价报告书 第二节 《城镇土地估价规程》与土地估价报告
 一、《城镇土地估价规程》概述 二、土地估价报告 第三节 《农用地估价规程》和农用地
 估价报告 一、《农用地估价规程》概述 二、农用地估价结果报告 三、农用地估价技术报
 告 本章小结 关键词 复习思考题参考文献后记

<<土地估价>>

章节摘录

3.土地所有权的恒久性 土地所有权的存在没有一定的存续期限，它是无限期的由土地所有者保有的，因此土地所有者即使将土地闲置不用，其土地所有权也不因此而消灭。只有发生社会变革，对土地所有制进行改革时，才有可能终止。而土地所有权的买卖，只不过是权利主体的更替而已。

4.土地所有权的归一性 土地所有者可以在自己的土地上为别人设定使用权、地役权、抵押权、租赁权等其他权利。虽然土地所有者似乎成为一种空虚的权利，但是，土地所有者仍拥有最终的统一支配权。一旦这些设定的派生权利到期消灭，它们便又复归土地所有权，从而使土地所有权回复到原来的完全状态。

5.土地所有权的社会性 土地所有权虽然是一种完全排他性的权利，但是，土地所有者在行使自己的权利时从来就不是不受到约束的，他必须受到社会的限制。这在任何社会都是如此，且随着生产力的发展，社会限制也日趋强化。中国目前的耕地的稀缺，土地是人类社会生活的基础，国家必须对土地利用作出宏观规划与管理，对土地所有者的权利适当加以限制。此外，国家为了社会公共利益的需要，可以征收集体所有土地。

(二) 土地使用权 土地使用权是依法对土地加以利用并取得收益的权利，是土地使用制的法律体现形式。

土地使用权是与土地所有权相关的财产权利。

土地使用权有广义和狭义之分，狭义的土地使用权是指依法对土地的实际使用，包括在土地所有权之内，与土地占有权、收益权和处分权是并列的关系；广义的土地使用权是指独立与土地所有权能之外的含有土地占有权、狭义的土地使用权、部分收益权和不完全处分权的集合。

目前中国实行的土地使用权的转让和出让制度中的“土地使用权”就是广义的土地使用权。

取得广义的土地使用权者，就称为土地使用权人。

由于土地使用权也是一种物权，因此，土地使用权也可以买卖、继承和抵押。

同时，土地使用权人也可以将土地使用权租赁，即设定租赁权。

土地使用权的设定必须按照法律设定，任何人无论以任何方式取得土地使用权必须得到法律的认可，否则就为非法占用土地。

由于土地使用权是以他人土地为客体的权利，因此，土地使用权人一般须向土地使用权出让人支付土地使用权价格。

当然，土地使用权的取得可以是有偿的，也可以是无偿的。

《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）规定，土地使用者在国家规定的特殊用途下可以依法无偿取得土地使用权，即划拨土地使用权。

有偿取得土地使用权一般通过土地使用权出让、转让等方式进行。

同时，土地使用权的设定也是有期限的，上述法律规定的土地使用权的最高年限因土地用途的不同分别为：居住用地70年；工业用地50年；教育、科技、文化、卫生、体育用地50年；商业、旅游、娱乐用地40年；综合或者其他用地50年。

<<土地估价>>

编辑推荐

主要适用于普通高等院校、实践型本科以及各类职业培训教学。
全套丛书以名家、名校、名作为追求。

在内容的选取上紧跟学科前沿，并附有大量案例与习题，有较高科研水平，同时也适合于课堂教学。

丛书由多所综合类重点院校土地管理专业的专家和学科带头人编写；体例设计全面面向教学，既有理论的深入推导，又有与实践紧密联系的案例；体现土地管理学科发展的最新要求，各本书相互配合，又自成一体；每本书配有助教多媒体课件。

<<土地估价>>

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>