

## <<房地产价格评估>>

### 图书基本信息

书名：<<房地产价格评估>>

13位ISBN编号：9787802277670

10位ISBN编号：7802277671

出版时间：2010-6

出版时间：中国建材工业出版社

作者：吴庆玲 编

页数：236

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>

## <<房地产价格评估>>

### 前言

随着我国房地产市场的不断发展与壮大, 房地产价格评估作为进一步完善房地产市场、推动房地产市场发展的一项重要工作, 越来越受到人们的重视。

特别是我国房地产价格评估制度的建立, 极大地促进了房地产价格评估行业的发展。

可以说, 房地产价格评估行业正处在一个蓬勃发展的大好时期。

但房地产价格评估是房地产业中技术性最强、难度最大的工作, 工作的开展需要一大批高素质的人才参与和科学的房地产价格评估理论及方法的指导。

而且, 由于房地产价格评估工作在我国开展的时间尚短, 其理论和方法还有待于在理论研究和评估实践中不断完善。

基于上述考虑, 作者在广泛参考国内外学者的研究成果和总结近些年教学实践经验的基础上编写了此书, 希望能够为房地产价格评估行业的发展尽一点绵薄之力。

同时, 考虑到本书作为高等院校本科生专业课教材的需要, 在写作过程中, 我们力求能够吸收房地产价格评估的最新理论和实践方面的研究成果, 博采众家之长, 并注意理论联系实际, 在实践上具有可操作性。

全书共分为十一章。

前四章为房地产价格评估的理论部分。

它从房地产的基本概念入手进入房地产价格评估领域, 进而深入到探究房地产价格评估的理论基础、房地产价格形成的原因、房地产价格的构成和影响因素, 最后研究房地产价格评估的原则、程序和管理。

第五章至第十章为房地产价格评估的方法部分。

它首先介绍了三个基本方法, 即市场比较法、收益法和成本估价法, 分别从原理、操作、案例的角度详细讲解。

其次, 介绍了房地产价格评估的实用方法, 即假设开发法、长期趋势法和残余估价法。

最后, 介绍了土地价格评估方法, 包括路线价估价法、基准地价修正法和土地面积、价值的分摊方法。

本书的最后一章介绍国外及我国香港地区的房地产价格评估情况。

各章的执笔人如下: 第一章至第四章和第六章、第八章、第十一章为吴庆玲, 第五章、第九章为周利民, 第七章为李东玫、第十章第一节为路南, 第十章第二节和第三节为魏福芹。

最后, 由吴庆玲统稿和定稿。

由于作者水平所限, 疏漏和谬误之处在所难免, 敬请专家、学者和读者们批评指正。

## <<房地产价格评估>>

### 内容概要

本书为原教材的修订版，本次修订力求反映我国房地产价格评估理论和实践发展的最新成果，并努力使教材在理论和方法体系上更加完整，在实践上更具有可操作性。

修订后全书为12章，前4章为房地产价格评估理论；第5-9章为房地产价格评估方法；第10章介绍了土地价格评估方法；第11章介绍了国外及我国香港地区的房地产价格评估情况；第12章按照房地产用途分类，分析了不同种类房地产评估的特点，给出了相应的评估案例。

该书可作为工程管理专业房地产方向的大学本科生学习用书，也可供从事房地产价格评估的专业人员使用。

## <<房地产价格评估>>

### 书籍目录

#### 第1章 房地产与房地产价格评估

##### 1.1 房地产的概念

##### 1.2 房地产价格评估概述

#### 第2章 房地产价格评估理论基础

##### 2.1 地租理论

##### 2.2 N.位理论

##### 2.3 产权理论

##### 2.4 供求理论

#### 第3章 房地产价格

##### 3.1 房地产价格的概念

##### 3.2 房地产价格的构成

##### 3.3 影响房地产价格的因素

#### 第4章 房地产价格评估原则、程序和管理

##### 4.1 房地产价格评估的原则

##### 4.2 房地产价格评估的程序

##### 4.3 房地产价格评估管理

#### 第5章 市场比较法

##### 5.1 市场比较法的基本原理

##### 5.2 市场比较法的操作方法

##### 5.3 市场比较法应用举例

#### 第6章 收益法

##### 6.1 收益法的基本原理

##### 6.2 收益法的计算公式

##### 6.3 净收益的确定

##### 6.4 报酬率的确定

##### 6.5 收益期限的确定

##### 6.6 收益法的应用举例

#### 第7章 成本估价法

##### 7.1 成本估价法的基本原理

##### 7.2 成本估价法的基本公式

##### 7.3 重新建造成本

##### 7.4 建筑物折旧

##### 7.5 成本估价法应用举例

#### 第8章 假设开发法

##### 8.1 假设开发法的基本原理

##### 8.2 假设开发法的计算公式

##### 8.3 假设开发法的估价程序

##### 8.4 假设开发法应用举例

#### 第9章 房地产其他估价方法

##### 9.1 长期趋势法

##### 9.2 残余估价法

##### 9.3 城市房屋拆迁评估及其方法

#### 第10章 土地价格评估

##### 10.1 路线价估价法

##### 10.2 基准地价修正法

## <<房地产价格评估>>

10.3 关于土地分摊问题

第11章 国外及中国香港房地产评估制度

11.1 美国的房地产价格评估制度

11.2 日本的房地产价格评估制度

11.3 英国的房地产价格评估制度

11.4 德国的房地产价格评估制度

11.5 中国香港的房地产价格评估制度

第12章 房地产价格评估案例

12.1 居住房地产价格评估

12.2 商业房地产价格评估

12.3 工业房地产价格评估

12.4 土地价格评估

参考文献

后记

## &lt;&lt;房地产价格评估&gt;&gt;

## 章节摘录

2.级差地租是租用较优土地所获得的归土地所有者占有的超额利润。

级差地租与土地的等级相联系，在同等投入下，土地等级不同，土地的收益便不同，因此，地租额也不同。

这里所说的土地等级，既包括土地肥力不同引起的差别，也包括地理位置的优劣所引起的差别。

由于土地是一种特殊的生产资料，它的数量有限，同时具有某种优越自然条件的土地就更为有限，因此，谁首先取得了这些优等地的使用权，谁也就垄断了这些优等地的经营权。

这种土地经营垄断的结果，使得土地产品的社会生产价格决定于劣等地的生产条件。

这是因为如果土地产品的价格决定于优等地的生产条件，那么经营劣等地的企业就无法取得平均利润，劣等地就会退出经营。

劣等地退出经营的条件下，土地产品就会供不应求，价格就会上涨。

当土地产品的价格上涨到经营劣等地也能获得平均利润，从而使劣等地重新加入经营之后，这种价格上涨才会终止。

所以，土地产品的社会生产价格最终决定于劣等地的生产条件。

经营优等地的企业，由于生产条件较好，劳动生产率较高，其产品的个别生产价格低于土地产品的社会生产价格，所以他们能够在平均利润之外取得一部分超额利润。

综上所述，土地的好坏优劣，或者说，各级土地生产率的差别，是形成级差地租的自然条件。由土地的有限性所决定的土地经营的垄断，是产生级差地租的原因。

3.垄断地租是由垄断价格带来的垄断超额利润构成的。

这种垄断价格不是由产品的社会生产价格和价值决定的，而是“买者的购买欲和支付能力决定的”。这种垄断价格超过价值的部分所形成的垄断利润，转移到这种土地所有者手中，就成为垄断地租。

此外，马克思还谈到过矿山地租和建筑地段地租问题。

矿山地租是工业资本家为取得采掘地下矿藏财富的权利而向土地所有者支付的地租。

马克思说，真正的矿山地租的决定方法和农业地租完全一样。

经营矿山开采业的资本家同样要缴纳级差地租和绝对地租。

原因是，首先，各矿山的蕴藏丰富程度不同，开采条件不同，距离消费地点远近和运输条件不同；其次，采矿业同农业一样，存在着资本主义垄断经营；最后，采矿业的资本有机构成低于社会平均资本有机构成，矿产品的价值高于生产价格，由于存在矿山所有权垄断，使产品可以按价值出售。

建筑地段地租是工商业资本家和房地产业资本家为获得建造各种建筑物所需土地而支付给土地所有者的地租。

马克思在分析建筑地段地租时指出，农业地租是建筑地段地租的基础，建筑地段地租同样存在着级差地租。

马克思还谈到了地租与土地价格之间的关系。

马克思在《资本论》中反复强调，土地价格是资本化的，因而是提前支付的地租，是土地所提供的地租的购买价格。

<<房地产价格评估>>

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>