

<<城市房屋征收估价技术体系研究>>

图书基本信息

书名：<<城市房屋征收估价技术体系研究>>

13位ISBN编号：9787122130778

10位ISBN编号：7122130770

出版时间：2012-4

出版时间：化学工业出版社

作者：吴翔华

页数：184

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>

<<城市房屋征收估价技术体系研究>>

前言

2011年,《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《国有土地上房屋征收评估办法》相继颁布,北京、上海、南京等城市也陆续制定了各自新的征收估价规范,然而,国内其他城市却无法直接照搬别人的估价规范,这是因为各地区房地产市场的实际状况往往差距很大。

虽然市场化征收评估的价格是确定房屋拆迁补偿结果的基础,但其实现方式却可以有多种,不同的房地产市场与城市征收补偿新规范之间存在着一定的互动关系。

编制适合某地区的估价规范,就是要在分析该地区房地产市场的特点的基础上,找到不同类型房屋可选用的具体估价方法并加以合理组合,制定征收估价的标准技术路线,测定该地区在估价实践中的各类参数和确定一些特殊情况的处理方法,进而实现该地区的市场化征收估价模式,最终形成该地区的一套完整的城市房屋征收估价规范。

本书在分析目前估价理论的局限性、估价体系的不足以及在城市房屋征收估价中出现的“非市场化”和“伪市场化”的现状的基础上,对市场化征收估价的技术体系的构建进行了深入的分析,并结合案例就技术体系的规范层、技术层、支撑层分别加以研究。

本书提出了在一般估价原则基础上的征收估价基本原则,重点研究并形成了符合市场化要求的城市房屋征收估价的方法、估价技术路线、区位划分、参数测定、配套措施等一整套技术支撑体系,解决了征收估价实践中所出现的许多结构性问题。

本书的主要创新点如下。

首先,提出了市场化征收估价技术体系的结构框架,其中包括规范层、技术层、支撑层三个部分。

规范层主要针对原有估价规范中与征收估价的要求不相适应的地方加以完善,对原有估价规范中缺少的内容加以补充,包括征收估价原则,与不同类型房屋、不同区域房屋相关的征收估价技术路线,市场化估价方法的具体实现方式等;技术层主要为征收估价过程中必须面对的具体估价技术问题提供解决方案,主要包括征收区位划分方法,重要估价技术参数的确定方式等内容;支撑层是指配合市场化征收目标而产生的与规范层、技术层直接相关的估价技术,包括与征收估价紧密相关的住房保障措施、地大于房的土地使用权补偿措施、更新措施等,通过这些配套措施不仅使整个体系更加完整,也为这套市场化征收的估价技术体系的推广奠定了基础。

这种估价技术体系的形成也为其他目的的批量房地产价格估价(如物业税的征收等)提供了重要的理论基础。

其次,提出了征收估价区位即“同一供求圈”的划分方法。

本书利用图形单元法和系统聚类的方法建立了征收估价区位的划分方法,根据相关地理信息系统的工具构建了各征收估价区位图形单元,通过各单元标准样本房屋价格的测算,采用系统聚类的方法进行征收估价区位的分等定级,使得不同的分区能正确反映当地的房地产市场价格基准水平和不同区位的存量房市场价格水平落差。

通过该方法的实际应用,不仅明确了“同一供求圈”的范围、限定了标准样本房屋的选取范围以及评估标准样本房屋时选取的可比实例的范围,同时也根据征收分区的不同制定出不同分区的住宅保障单价,对征收过程中产生的弱势群体的利益给予了特别保护。

这种方法划分流程简便,是一种可行的分等定级方式,除了应用于征收估价的区位划分以外,还可以广泛应用于各种批量房地产估价的目的,也可以为城市基准房价及房价等级的确定奠定基础。

最后,提出了估价技术参数的确定方法。

本书利用神经网络方法与因子分析法给出了征收估价过程中主要技术参数的确定方法,包括非住宅中的报酬率、成新率,住宅房屋评估过程中的区域因素、个别因素修正系数,并对市场比较法的估价模型进行了改进。

本书对这些估价技术参数的确定方法与流程进行了深入研究,解决了市场比较法所需修正系数的取值与权重的设定等一系列问题,使传统估价方法成为更加科学、合理、精确的估价方法,同时该方法所确定的估价技术参数也满足了征收估价的基本原则,具有修正过程清晰、横向可比、操作方便的优点,进一步体现了估价技术体系的完整性。

<<城市房屋征收估价技术体系研究>>

本书是在恩师唐德善教授的悉心指导和严格要求下完成的。

在此书完成之际，首先要衷心感谢我的恩师唐德善教授，唐教授对前沿方向敏锐的洞察力、严谨的治学作风深深让我折服，把我领进了管理科学的研究领域，让我对技术经济学科有了更深层次的认识和理解，将会使我终身受益。

此外还要衷心感谢河海大学商学院、公共管理学院、水电学院各位老师的指导和支持。

衷心感谢陆海曙博士、董卫博士、陈红艳博士、叶彩霞博士、范仓海博士、王瑞娜博士、付光辉博士等同窗师兄弟、师姐妹及好友所给予的真诚帮助。

感谢江苏省建设厅、南京市房管局、浦口区房管局、溧水县建设局、常州市建设局等政府相关部门给予的大力支持。

向所有关心和帮助过我的老师、专家和亲朋好友表示最崇高的敬意和最衷心的感谢。

由于时间仓促，水平有限，疏漏和错误之处在所难免，诚恳期待广大读者和同仁批评指正。

作者 2011年11月于南京工业大学

<<城市房屋征收估价技术体系研究>>

内容概要

本书在分析目前估价理论的局限性、估价体系不足的基础上，对市场化征收估价的技术体系的构建进行了深入的分析，并结合案例就技术体系的规范层、技术层、支撑层分别加以研究。本书结合最新的政策和实践成果，注重基本理论与案例的结合，内容既有系统性，又有很强的实用性和示范性。

适合房地产及相关从业人员、管理人员参考。

一级分类:经管

二级分类:经管

三级分类:经管

<<城市房屋征收估价技术体系研究>>

书籍目录

1 绪论

1.1 城市房屋征收问题成为城市“死结”问题

1.2 国内外征收补偿制度的不同特点

1.2.1 我国城市房屋征收补偿制度

1.2.2 国外的征收补偿制度

1.3 征收补偿估价技术体系研究的价值

1.3.1 征收补偿估价研究的目标

1.3.2 征收补偿估价研究的理论价值

1.3.3 征收补偿估价研究的现实意义

1.4 征收补偿估价方法的研究现状

1.4.1 国外对于征收估价的研究现状

1.4.2 国内对于征收估价的研究现状

1.4.3 国内外的研究现状评述

1.5 征收补偿估价方法研究的理论基础

1.5.1 地租理论

1.5.2 区位理论

1.5.3 博弈理论

1.6 征收补偿估价方法的研究内容与技术路线

1.6.1 研究内容

1.6.2 研究方法

1.6.3 研究的技术路线

1.7 解决的关键问题和研究的创新点

1.7.1 解决的关键问题

1.7.2 研究的创新点

2 市场化征收估计技术体系的结构框架

2.1 现行房地产估价理论与征收估价体系的不足

2.1.1 估价规范自身的局限性

2.1.2 传统估价方法的不足

2.1.3 现有征收估价体系的不足

2.2 市场化征收估价技术体系的形成

2.2.1 市场化征收的博弈分析

2.2.2 市场化征收的内涵

2.2.3 市场化征收估价技术体系的结构

本章小结

3 市场化征收估价方法与估价技术路线研究

3.1 市场化征收估价方法选择的基本原则

3.2 市场化征收估价方法与估价技术路线

3.2.1 征收估价方法的要求

3.2.2 城市房屋的分类

3.2.3 城市区域的分类

3.2.4 住宅房屋估价方法与估价技术路线的内容

3.2.5 非住宅房屋估价方法与估价技术路线的内容

本章小结

4 市场化征收估价区位划分研究

4.1 市场化征收估价区位划分的目的和作用

<<城市房屋征收估价技术体系研究>>

- 4.2 市场化征收估价区位划分的原则与要求
- 4.3 市场化征收估价区位划分方法
 - 4.3.1 区位划分的可选方法比较
 - 4.3.2 图形单元法的提出
 - 4.3.3 可比实例与标准样本房屋选取的要求
 - 4.3.4 可比实例的选取方法
- 4.4 实证分析：南京市主城区利用图形单元法划分征收估价区位
- 本章小结
- 5 市场化征收估价技术参考与估价模型研究
 - 5.1 技术参数研究的内容
 - 5.2 报酬率的确定方法研究
 - 5.2.1 已有的报酬率求取方法的分析
 - 5.2.2 改进的市场提取法
 - 5.3 成新率的确定方法研究
 - 5.3.1 房屋建筑物折旧的求取方法
 - 5.3.2 成新率的确定方法
 - 5.4 区域因素、个别因素的修正系数确定方法研究
 - 5.4.1 区域因素的确定
 - 5.4.2 个别因素的确定
 - 5.4.3 区域因素、个别因素的修正系数的确定
 - 5.5 市场比较法估价模型的改进
 - 5.5.1 市场比较法的基础数学模型
 - 5.5.2 市场比较法的改进数学模型
 - 5.6 实证分析：南京市主城区的征收估价技术参数与估价模型
 - 5.6.1 南京市主城区报酬率的确定
 - 5.6.2 南京市主城区成新率评分修正系数的确定
 - 5.6.3 南京市主城区区域因素、个别因素的修正系数的确定
 - 5.6.4 南京市主城区市场比较法估价模型的确定
- 本章小结
- 6 市场化征收估价技术体系的影响与配套措施研究
 - 6.1 市场化征收估价模式的政策效应影响与对策
 - 6.1.1 对存量房市场的影响与对策
 - 6.1.2 对政府角色的影响与对策
 - 6.2 市场化征收中的最低补偿保障措施研究
 - 6.2.1 征收中保障措施的作用
 - 6.2.2 最低补偿保障方式的确定
 - 6.3 “地大于房”的土地使用权补偿措施研究
 - 6.3.1 “地大于房”的土地使用权补偿的原因
 - 6.3.2 “地大于房”的土地使用权估价的方法
 - 6.4 征收估价区位及参数的更新措施
 - 6.4.1 城市房屋征收估价区位划分的更新
 - 6.4.2 住宅房屋征收估价主要参数的更新
 - 6.4.3 非住宅房屋征收估价主要参数的更新
- 本章小结
- 7 总结与展望
 - 7.1 全文总结
 - 7.2 本书展望

<<城市房屋征收估价技术体系研究>>

- 附录1 南京市一级征收分区住宅区域修正系数测算结果
- 附录2 南京市一级征收分区住宅成套因素a修正系数表
- 附录3 南京市一级征收分区住宅结构因素a修正系数表
- 附录4 南京市一级征收分区住宅成新因素a修正系数表
- 附录5 南京市一级征收分区住宅朝向因素a修正系数表
- 附录6 南京市一级征收分区住宅层次因素a修正系数表
- 附录7 南京市一级征收分区住宅功能因素a修正系数表
- 附录8 YZ市国有土地上房屋征收评估技术细则

<<城市房屋征收估价技术体系研究>>

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>