

<<估价师眼中的房地产>>

图书基本信息

书名：<<估价师眼中的房地产>>

13位ISBN编号：9787502627898

10位ISBN编号：7502627898

出版时间：2008-1

出版时间：中国计量

作者：高喜善

页数：291

字数：460000

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>

## <<估价师眼中的房地产>>

### 内容概要

本书是北京首佳在2000年~2007年撰写的关于房地产行业的专业性文章，其中包括部分曾经对外发表的文章。

全书由地价研究、估价理论、估价实务、政策解析、市场透视等共五个部分组成。

各篇文章均由多年从事房地产估价的资深估价师撰写，从估价师特有的角度看房地产市场、读房地产政策、探估价精髓。

本书的读者对象：各级政府部门决策人员、房地产开发商与发展商、房地产中介机构工作人员、科研机构研究人员、高等院校师生、媒体记者、国内外投资商，以及关注北京房地产市场及房地产估价行业的各界人士。

## <<估价师眼中的房地产>>

### 书籍目录

第一部分 地价研究 浅议土地使用权招拍挂出让与房价的关系 从理论角度看地价与房价之间的关系 影响土地使用权招拍挂成交价格的因素分析 试论土地招拍挂价格与土地抵押评估价格的关系 理解城市土地价格的几个关键点 北京住宅用地招标出让评价标准之探讨 地价动态监测中的地价水平准确性问题的探讨 地价动态监测体系与基准地价工作衔接研究

第二部分 估价理论 不动产价格评估中有关年限问题的研究 房地产评估与企业账面价值的差异研究 企业改制评估中的注意事项及相关问题探讨 北京市土地使用权招拍挂出让与协议出让对比分析 土地挂牌价格构成及审核流程介绍 地价变化与社会经济运行协调关系研究(以京、沪两市为例) 拆迁成本解读 浅谈土地收购价格评估 在建工程抵押估值评估的特点与范围

第三部分 估价实务 从不同角度看中国房地产估价企业的可持续发展 能力和责任是房地产估价机构规范发展的必要条件 关注当事人利益,规范过程,促进拆迁评估业务质量上新台阶 浅议房地产估价机构的发展模式 如何在房地产估价实践中体现个性化服务 银行信贷业务中房地产抵押物的风险分析及防范建议 浅析应用收益法进行房地产评估时须注意的几个问题 浅谈在建工程房地产抵押评估须特别注意的问题 北京市土地一级开发贷款风险及对策初探 破产企业土地使用权价格评估有关问题分析 地下停车库物业价格评估案例分析 如何合理评估二手房的价格 经营性物业贷款基本要求和项目评估中还款现金流分析 房地产评估和资产评估的相互借鉴 浅析企业改制中土地评估和处置过程中须注意的几个问题 关于对限售流通股股权资产价值评估的探讨

第四部分 政策解析

## <<估价师眼中的房地产>>

### 章节摘录

浅议土地使用权招拍挂出让与房价的关系 聂燕军 2004年“8.31”土地大限之后，部分区域房价有所上升，大家很容易把房价与土地使用权招拍挂出让联想起来，本文从成本、市场、收益等三个角度阐述自己的观点。

讨论房价与土地使用权招拍挂出让的关系，实际上包含着两个方面的内容，即土地使用权招拍挂出让与土地价格的关系、土地价格与房地产价格的关系。

在此之前，首先要明确地价等相关概念。

有关概念土地通常有熟地和毛地之分。

熟地是指出让使用权的地块上已经完成了征地拆迁、“七通一平”（或“五通一平”及其他情况）等市政基础设施配套建设，此处的“七通”等市政基础设施配套仅指红线外的市政基础设施达到“七通条件”。

熟地价是指经过征地、拆迁和市政基础设施投入，达到“七通一平”（或“五通一平”及其他情况）的可直接用于建设的土地价格。

毛地价是指政府针对一定出让年期的国有土地而收取的土地出让金和市政基础设施配套建设费。

二者的差值为土地开发及其他费用，通常指的是为完成征地拆迁而支付给原用地方的费用。

本文中的地价指的是熟地价，是在某个时点，在土地的某种开发程度和利用条件下，某种用途的最高土地使用年限条件下的公开市场价格，是完整意义上的地价。

而在传统的协议出让条件下，地价指的是政府收取的毛地价，对土地开发及其他费用，某种程度上政府并不掌握，也不易控制。

## <<估价师眼中的房地产>>

### 编辑推荐

近年来，房地产市场可谓是多变之秋，房地产已经成为政府最重视、百姓最关注的话题之一。政府加大对房地产行业宏观调控的力度，各种房地产政策层出不穷，经营性项目土地使用权出让从协议方式转为招拍挂方式，存贷款利率一次又一次调整，物权法正式颁布……首佳公司始终以市场为导向，视客户为上帝，在做好业务的同时，更加重视理论研究、技术探讨和 market 分析，积极开展延伸服务，为客户提供政策咨询、定向培训、课题研究，定期为客户提供《首佳资讯》、《首佳观察》和《房地产法规汇编》等内部刊物，多次撰写专业论文对外发表，在深度和广度上满足客户更高层次的需求。

为更好地与大家分享交流，该公司将近年来撰写的部分文章收集成册，欢迎社会各界人士批评指正。

<<估价师眼中的房地产>>

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>