

2017-2022年中国房地产估 价市场需求态势展望及投资风险研究报告

报告目录及图表目录

智研数据研究中心 编制

www.abaogao.com

一、报告报价

《2017-2022年中国房地产估价市场需求态势展望及投资风险研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/6684770TX7.html>

报告价格：印刷版：RMB 9800 电子版：RMB 9800 印刷版+电子版：RMB 10000

智研数据研究中心

订购电话：400-600-8596(免长话费) 010-80993963

海外报告销售：010-80993963

传真：010-60343813

Email：sales@abaogao.com

联系人：刘老师 谭老师 陈老师

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、说明、目录、图表目录

房地产估价realestateappraisal是指专业房地产估价人员，根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，对估价对象在估价时点的价值进行估算和判定的活动。房地产估价是科学与艺术的有机结合，把客观存在的房地产价格揭示、表达出来的过程。

智研数据研究中心发布的《2017-2022年中国房地产估价市场需求态势展望及投资风险研究报告》共六章。首先介绍了房地产估价相关概念及发展环境，接着分析了中国房地产估价规模及消费需求，然后对中国房地产估价市场运行态势进行了重点分析，最后分析了中国房地产估价面临的机遇及发展前景。您若想对中国房地产估价有个系统的了解或者想投资该行业，本报告将是您不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

报告目录：

第1章：房地产估价行业发展概述11

1.1房地产估价行业综述11

1.1.1房地产估价行业定义11

1.1.2房地产估价行业分类11

1.2房地产估价行业基本内容12

1.2.1房地产估价对象12

1.2.2房地产估价人员12

1.2.3房地产估价原则13

1.2.4房地产估价程序13

1.3影响房地产价格的因素分析13

1.3.1影响房地产价格的一般因素13

(1) 经济因素14

(2) 社会因素16

(3) 行政因素18

1.3.2影响房地产价格的区域因素20

- (1) 影响居住房地产价格的区域因素20
- (2) 影响商业房地产价格的区域因素21
- (3) 影响工业房地产价格的区域因素21

1.3.3影响房地产价格的个别因素22

- (1) 土地的个别因素22
- (2) 建筑物个别因素24

1.3.4影响房地产价格的供求因素25

- (1) 房地产的供给25
- (2) 房地产的需求26
- (3) 房地产市场的供求均衡28
- (4) 房地产市场的非均衡28

第2章：房地产估价行业发展环境分析32

2.1房地产估价行业政策环境分析32

2.1.1房地产估价行业准入制度32

- (1) 《房地产估价机构管理办法》 32
- (2) 《房地产估价师注册管理办法》 33
- (3) 《注册房地产估价师管理办法》 33

2.1.2房地产估价行业执业资格制度35

- (1) 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》 35
- (2) 《房地产估价师执业资格考试实施办法》 36

2.1.3房地产估价行业执业规范制度37

- (1) 《房地产估价规范》 37
- (2) 《城市房屋拆迁估价指导意见》 39
- (3) 《房地产抵押估价指导意见》 40
- (4) 《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》 41

2.2房地产估价行业经济环境分析42

2.2.1国内GDP增长分析42

2.2.2消费物价指数分析43

2.3房地产估价行业技术环境分析44

2.3.1地价评估方法44

2.3.2拆迁房屋评估方法49

2.3.3期房评估方法53

2.3.4在建工程估价方法57

2.3.5现房评估方法59

第3章：房地产估价行业发展全景分析61

3.1房地产行业整体运营状况61

3.1.1房地产开发景气指数61

3.1.2房地产开发投资情况61

(1) 房地产开发投资61

(2) 房地产新开工面积63

(3) 房地产竣工面积64

3.1.3房地产市场销售情况65

3.2房地产估价市场供需平衡分析67

3.2.1房地产估价市场需求分析67

(1) 全国土地出让总量分析67

(2) 全国供应用地价格分析67

(3) 二手房挂牌总量分析69

3.2.2房地产估价市场运营现状69

(1) 房地产估价机构数量分析69

(2) 房地产估价机构收入规模69

(3) 房地产估价机构收入结构69

3.3房地产估价行业波特五力模型分析70

3.3.1买方竞价能力分析70

3.3.2供应方竞价能力分析70

3.3.3现有企业竞争情况71

3.3.4新进入者威胁分析71

3.3.5替代品威胁分析72

3.4房地产估价行业存在的问题72

3.4.1估价机构产权问题72

3.4.2行业法制建设问题73

3.4.3估价人员素质问题73

3.4.4行业有效竞争问题74

3.5 房地产估价品牌发展关键因素74

3.5.1 规范中介服务市场75

3.5.2 提高人员的整体素质75

3.5.3 增强行业组织自律性75

3.5.4 注重收集市场信息75

3.5.5 注重培养创新能力75

3.5.6 其他影响因素76

第4章：房地产估价行业细分市场分析77

4.1 土地使用权出让价格评估市场分析77

4.1.1 土地出让方式及价格管理77

4.1.2 土地估价原则77

4.1.3 基准地价评估79

(1) 基本概念79

(2) 发展历程80

(3) 方法和步骤80

4.1.4 宗地价格评估82

(1) 基本概念82

(2) 评估途径82

(3) 评估步骤82

4.1.5 高层建筑地价分摊83

(1) 按建筑面积分摊83

(2) 按房地价值分摊84

(3) 按土地价值分摊84

4.1.6 土地市场成交情况84

(1) 土地市场简介85

(2) 土地供应量分析85

(3) 土地成交价格分析87

4.1.7 土地使用权出让估价业务企业竞争89

4.2 房屋租赁价格评估市场分析90

4.2.1 全国房屋出租市场分析90

4.2.2 房屋租赁价格指数分析90

- 4.2.3公共租赁住房建设情况91
 - (1) 公租房政策支持91
 - (2) 公租房租赁价格92
 - (3) 全国公租房数量92
 - (4) 地方公租房数量93
- 4.2.4房屋租赁价格评估情况93
- 4.3房地产转让价格评估市场分析93
 - 4.3.1房地产转让方式93
 - 4.3.2房地产转让评估的特点94
 - 4.3.3转让价格评估方法94
 - 4.3.4手房成交情况95
 - (1) 二手房供应量分析95
 - (2) 二手房成交量分析95
 - (3) 二手房成交价格分析96
 - 4.3.5房地产转让估价业务企业排名96
- 4.4房地产抵押价格评估市场分析97
 - 4.4.1房地产抵押性质97
 - 4.4.2房地产抵押价格评估方法98
 - 4.4.3房地产抵押价格评估价值性99
 - 4.4.4房地产抵押估价业务企业排名99
- 4.5房屋征收价格评估市场分析100
 - 4.5.1房屋征收方式100
 - 4.5.2房屋征收价格评估方法101
 - 4.5.3房屋征收评估价格分析101
 - 4.5.4房屋征收估价案例分析101
 - 4.5.5房屋征收估价业务企业排名102
- 4.6房屋拆迁评估市场分析103
 - 4.6.1房屋拆迁补偿情况103
 - 4.6.2房屋拆迁评估注意事项103
 - 4.6.3房屋拆迁评估价格分析104
 - 4.6.4房屋拆迁评估存在的问题104
- 4.7其他房地产估价市场分析107

- 4.7.1 房地产保险估价市场分析107
- 4.7.2 房地产课税估价市场分析107
- 4.7.3 企业经济活动中涉及的房地产估价市场分析108

第5章：房地产估价行业重点企业分析109

5.1 房地产估价行业企业总体发展状况109

5.1.1 按营业总收入排名109

5.1.2 按评估建筑面积排名109

5.1.3 按评估土地面积排名110

5.1.4 按评估总价值排名111

5.2 房地产估价行业重点企业经营情况111

5.2.1 北京仁达房地产评估有限公司经营情况分析111

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

5.2.2 深圳市世联土地房地产评估有限公司经营情况分析114

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

5.2.3 北京首佳房地产评估有限公司经营情况分析117

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

5.2.4 北京康正宏基房地产评估有限公司经营情况分析119

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

5.2.5 北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司经营情况分析122

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业经营情况分析

(3) 企业经营优劣势分析

第6章：房地产估价行业发展趋势与前景183(ZYWZY)

6.1 房地产估价行业风险及防范183

6.1.1 从业人员自身的风险183

6.1.2 签订合同时的商业风险183

6.1.3 房地产评估中的技术风险184

6.1.4 行业风险防范措施185

6.2 房地产估价行业信息化探索186

6.2.1 信息化功能目标186

6.2.2 信息化实现途径187

6.2.3 主要功能模块分析187

(1) 房产交易信息系统188

(2) 基准地价信息系统188

6.3 房地产估价行业发展策略分析189

6.3.1 加强市场环境监管189

6.3.2 健全法律法规体系190

6.3.3 个性化管理策略190

6.3.4 建立行业信用体系190

6.3.5 开展再教育方针190

6.4 房地产估价行业发展前景分析191

6.4.1 房地产评估行业发展趋势191

6.4.2 房地产评估行业发展前景192

图表目录：

图表1：房地产估价分类（按估价目的分类）11

图表2：房地产估价对象分析12

图表3：房地产估价程序分析13

图表4：影响住房地产价格的因素20

图表5：影响商业地产价格的因素21

图表6：影响工业地产价格的因素21

图表7：房地产短期供给曲线25

图表8：房地产的长期供给曲线26

图表9：消费性房地产的需求曲线27

- 图表10：投机性房地产的需求曲线27
- 图表11：房地产市场的均衡28
- 图表12：全国商品空置面积（单位：万平方米）29
- 图表13：2011-2016年中国GDP总值及其同比增速（单位：万亿元，%）43
- 图表14：2011.11-2016.7我国居民消费物价涨跌幅（单位：%）43
- 图表15：路线价法估价的一般步骤44
- 图表16：城市基准地价评估的方法和步骤46
- 图表17：现房评估的主要方法59
- 图表18：2001-2016年国房景气指数61
- 图表19：2011-2016年我国房地产开发投资累计及同比增速（单位：亿元，%）62
- 图表20：2011-2016年我国房地产开发投资结构（按建筑性质）（单位：%）62
- 图表21：2011-2016年我国房地产开发投资结构（按区域）（单位：%）63
- 图表22：2011-2016年我国房地产新施工面积及同比增速（单位：万平方米，%）63
- 图表23：2011-2016年房地产新开工面积累计情况（单位：万平方米，%）64
- 图表24：2011-2016年房地产累计竣工面积及同比增速（单位：万平方米，%）65
- 图表25：2011-2016年房地产竣工面积结构（按产品）（单位：%）65
- 图表26：2011-2016年商品房销售面积累计（单位：亿平方米）66
- 图表27：2011-2016年我国房地产商品房销售面积结构（按面积）（单位：%）66
- 图表28：2016年中国住房用地供应计划（单位：公顷）67
- 图表29：2010-2016年主要城市居住用地均价（单位：元/平方米）67
- 图表30：2010-2015我国主要城市商业用地平均价格（单位：元/平方米）68

详细请访问：<http://www.abaogao.com/b/fangdichan/6684770TX7.html>