

2020年中国房地产估价市场前景研究报告- 市场规模现状与发展前景预测

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2020年中国房地产估价市场前景研究报告-市场规模现状与发展前景预测》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/414258414258.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

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、报告目录及图表目录

房地产估价全称房地产价格评估，就是对房地产进行估价。随着中国房地产业的高速发展并日趋成熟，房地产业已经成为国民经济的新的增长点，但同时房地产也是最容易产生泡沫经济、引发金融风险的行业，因此，作为联系银行金融风险 and 房地产市场纽带的房地产抵押贷款评估体系的健全就显得极为重要。

房地产评估类型

一般评估

这类评估一般是在交易双方发生分歧意见或有争议时，求助于评估机构，以解决分歧和争议，使之趋于一致的手段，一般不具备法律效力，是参考性评估，它反映的是某一地域、某一时间点、某一特定物业一般的价值水平。

房地产抵押贷款评估

这类评估是购房者寻求金融支持时，对自己所抵押的房屋的价值而进行的评估，它必须由金融部门指定或委派的评估机构进行评估，评估一经确定，具备法律效力、形成法律文件、对双方有约束力。这种评估值一般较低。

特定评估

这种评估是房地产交易管理部门，对买卖双方交易价格明显低于市场价格水平而做的评估，为了求其公正合理，须采用两种以上的评估方法进行评估，评估结果一经确定，具有法律效力，交易双方须按确定后的评估值，计算缴纳税费。资料来源：互联网

评估方法

成本法

(1) 成本积算法，即对取得土地或已实现的土地开发的各项成本费用进行核算，剔除不正常因素影响的价值，对于正常成本费用累积后取一定的资本利息和合理的投资利润，得出土地使用权价值的方法。该方法常用于对正常程序取得的土地的评估。

(2) 重置成本法，它是对现有的房屋按照正常市场标准下的重新建造房屋所需成本的测算，然后考虑资金的利息并计取一定的开发（或建设利润）得出完全重置成本价，然后根据实际情况和法律规范确定房屋成新率，二者相乘后得出房屋的评估价值的方法。

市场比较法

挑取市场上相同用途、其他条件相似的房地产价格案例（已成交的或评估过的、具备正常报价的）与待估房地产的各项条件相比较，对各个因素进行指数量化，通过准确的指数对比调整，得出估价对象房地产的价值的方法。这种方法具有较强的实际意义和准确性，在市场较为成熟、成交透明、比较案例易找的时候常常使用，并且估价结果较为准确。

剩余法

房地产总价知道或者可以测算出来时，因为房地产总价=土地使用权价值+房产价值，因此测算出土地使用权价值或房产价值，用总价值扣除它后即可得出房产价值或土地使用权价值。这种方法常用于房屋或土地的单项估价。

收益法

不同的地区、不同用途、类型的房地产收益率也有所不同，根据待估房地产的收益返算其价值的方法即为收益还原法。房地产价值=房地产纯收益÷收益还原利率。

假设开发法

对于一个未完成的房地产开发项目（纯土地或在建工程等），通过测算正常开发完毕后的市场价值，然后扣除剩余开发任务的正常投入，即得出待估房地产价值的方法。

基准地价法

针对到某一地块的土地使用权价值评估，可以参照已有的同级别、同用途的基准地价，进行一般因素、区域因素、个别因素的调整，最后得出估价对象土地使用权价值的方法。这种方法有一定的政策性。

路线价法

土地使用权的价值跟土地所处位置（临街状况：宽度深度）有很大的关系，对于同一街区，土地的价值具备相对的稳定性，如果知道该街区土地的平均价格，通过临街宽度、临街深度的调整得出估价对象土地价值的方法即为路线价法。资料来源：互联网

评估特点

房地产投资价值评估结果为“非市场价值”

投资价值是针对特定投资者而言，市场价值是针对典型投资者或大多数投资者而言。因此，投资价值可能高于、等于，也可能低于市场价值。

房地产投资价值评估条件是“特定对象”

特定对象包括特定投资者(双方或多方)、特定的房地产项目双重含义。房地产投资价值评估一般以特定对象为基础，这是房地产投资价值区别于市场价值根本原因。

房地产投资价值评估更强调合理性原则

房地产投资价值评估除应考虑一般的房地产估价原则外，更强调合理性原则。即估价人员需要站在投资行为各方的角度，综合平衡考虑客观、合理的价值，评估结果应考虑各方的可接受性，有些估价行为需要超出狭隘的合法性原则范畴。

房地产投资价值评估方法突破传统估价

房地产投资价值评估与传统市场价值评估在方法的选择上有较大的不同。传统市场价值评估方法选择一般基于估价对象和估价目的考虑，房地产投资价值评估除了考虑估价对象和估价目的外，同时要关注投资行为的特定特点和潜在投资行为，除较多的采用假设开发和收益还原等传统方法外，还要考虑现金流量折现等经济评价方法。

房地产投资价值评估多需比较多方案

由于投资方式的不同，房地产投资价值评估结果也往往需要多个方案进行比较，分析各个方案实施的风险性和价值效益，为委托方提供多个价值指标或区间指标，这也是房地产投资价值评估区别于传统鉴证类评估的重要表现形式之一。资料来源：互联网

目前，我国共有房地产评估机构约5250家，注册执业人数约为5.4万人。其中一级机构约550家，占10.89%；二级机构约1700家，占32.38%，三级（含暂定）机构约3000家，占57.14%。

全国房地产评估机构按资质数量统计情况

数据来源：住房建设委

全国房地产评估机构按资质数量占比情况

数据来源：住房建设委（ww）

中国报告网是观研天下集团旗下打造的业内资深行业分析报告、市场深度调研报告提供商与综合行业信息门户。《2020年中国房地产估价市场前景研究报告-市场规模现状与发展前景预测》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

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家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。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 房地产估价行业发展概述

1.1 房地产估价行业综述

1.1.1 房地产估价行业定义

1.1.2 房地产估价行业分类

1.2 房地产估价行业基本内容

1.2.1 房地产估价对象

1.2.2 房地产估价人员

1.2.3 房地产估价原则

1.2.4 房地产估价程序

1.3 影响房地产价格的因素分析

1.3.1 影响房地产价格的一般因素

(1) 经济因素

(2) 社会因素

(3) 行政因素

1.3.2 影响房地产价格的区域因素

(1) 影响居住房地产价格的区域因素

(2) 影响商业房地产价格的区域因素

(3) 影响工业房地产价格的区域因素

1.3.3 影响房地产价格的个别因素

(1) 土地的个别因素

(2) 建筑物个别因素

1.3.4 影响房地产价格的供求因素

(1) 房地产的供给

(2) 房地产的需求

(3) 房地产市场的供求均衡

(4) 房地产市场的非均衡

第二章 房地产估价行业发展环境分析

2.1 房地产估价行业政策环境分析

2.1.1 房地产估价行业准入制度

(1) 《房地产估价机构管理办法》

(2) 《房地产估价师注册管理办法》

(3) 《注册房地产估价师管理办法》

2.1.2 房地产估价行业执业资格制度

(1) 《房地产估价师执业资格制度暂行规定》

(2) 《房地产估价师执业资格考试实施办法》

2.1.3 房地产估价行业执业规范制度

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

2.2 房地产估价行业经济环境分析

2.2.1 国内GDP增长分析

2.2.2 消费物价指数分析

2.3 房地产估价行业技术环境分析

2.3.1 地价评估方法

2.3.2 拆迁房屋评估方法

2.3.3 期房评估方法

2.3.4 在建工程估价方法

2.3.5 现房评估方法

第三章 房地产估价行业发展全景分析

3.1 房地产行业整体运营状况

3.1.1 房地产开发景气指数

3.1.2 房地产开发投资情况

- (1) 房地产开发投资
- (2) 房地产新开工面积
- (3) 房地产竣工面积

3.1.3 房地产市场销售情况

3.2 房地产估价市场供需平衡分析

3.2.1 房地产估价市场需求分析

- (1) 全国土地出让总量分析
- (2) 全国供应用地价格分析
- (3) 二手房挂牌总量分析

3.2.2 房地产估价市场运营现状

- (1) 房地产估价机构数量分析
- (2) 房地产估价机构收入规模
- (3) 房地产估价机构收入结构

3.3 房地产估价行业波特五力模型分析

3.3.1 买方竞价能力分析

3.3.2 供应方竞价能力分析

3.3.3 现有企业竞争情况

3.3.4 新进入者威胁分析

3.3.5 替代品威胁分析

3.4 房地产估价行业存在的问题

3.4.1 估价机构产权问题

3.4.2 行业法制建设问题

3.4.3 估价人员素质问题

3.4.4 行业有效竞争问题

3.5 房地产估价品牌发展关键因素

3.5.1 规范中介服务市场

3.5.2 提高人员的整体素质

3.5.3 增强行业组织自律性

3.5.4 注重收集市场信息

3.5.5 注重培养创新能力

3.5.6 其他影响因素

第四章 房地产估价行业细分市场分析

4.1 土地使用权出让价格评估市场分析

4.1.1 土地出让方式及价格管理

4.1.2 土地估价原则

4.1.3 基准地价评估

(1) 基本概念

(2) 发展历程

(3) 方法和步骤

4.1.4 宗地价格评估

(1) 基本概念

(2) 评估途径

(3) 评估步骤

4.1.5 高层建筑地价分摊

(1) 按建筑面积分摊

(2) 按房地价值分摊

(3) 按土地价值分摊

4.1.6 土地市场成交情况

(1) 土地市场简介

(2) 土地供应量分析

(3) 土地成交价格分析

4.1.7 土地使用权出让估价业务企业竞争

4.2 房屋租赁价格评估市场分析

4.2.1 全国房屋出租市场分析

4.2.2 房屋租赁价格指数分析

4.2.3 公共租赁住房建设情况

(1) 公租房政策支持

(2) 公租房租赁价格

(3) 全国公租房数量

(4) 地方公租房数量

4.2.4 房屋租赁价格评估情况

4.3 房地产转让价格评估市场分析

4.3.1 房地产转让方式

4.3.2 房地产转让评估的特点

4.3.3 转让价格评估方法

4.3.4 二手房成交情况

(1) 二手房供应量分析

(2) 二手房成交量分析

(3) 二手房成交价格分析

4.3.5 房地产转让估价业务企业排名

4.4 房地产抵押价格评估市场分析

4.4.1 房地产抵押性质

4.4.2 房地产抵押价格评估方法

4.4.3 房地产抵押价格评估价值性

4.4.4 房地产抵押估价业务企业排名

4.5 房屋征收价格评估市场分析

4.5.1 房屋征收方式

4.5.2 房屋征收价格评估方法

4.5.3 房屋征收评估价格分析

4.5.4 房屋征收估价案例分析

4.5.5 房屋征收估价业务企业排名

4.6 房屋拆迁评估市场分析

4.6.1 房屋拆迁补偿情况

4.6.2 房屋拆迁评估注意事项

4.6.3 房屋拆迁评估价格分析

4.6.4 房屋拆迁评估存在的问题

4.7 其他房地产估价市场分析

4.7.1 房地产保险估价市场分析

4.7.2 房地产课税估价市场分析

4.7.3 企业经济活动中涉及的房地产估价市场分析

第五章 房地产估价行业企业分析（随数据更新有调整）

5.1 房地产估价行业企业总体发展状况

5.1.1 按营业总收入排名

5.1.2 按房地产估价业务收入排名

5.1.3 按评估建筑面积排名

5.1.4 按评估土地面积排名

5.1.5 按评估总价值排名

5.2 房地产估价行业重点企业经营情况

5.2.1 北京仁达房地产评估有限公司经营情况分析

（1）企业发展简况分析

（2）企业产品服务分析

（3）企业发展现状分析

（4）企业竞争优势分析

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

（1）企业发展简况分析

（2）企业产品服务分析

（3）企业发展现状分析

（4）企业竞争优势分析

5.2.3 北京首佳房地产评估有限公司经营情况分析

（1）企业发展简况分析

（2）企业产品服务分析

（3）企业发展现状分析

（4）企业竞争优势分析

5.2.4 北京康正宏基房地产评估有限公司经营情况分析

（1）企业发展简况分析

（2）企业产品服务分析

（3）企业发展现状分析

（4）企业竞争优势分析

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

（1）企业发展简况分析

（2）企业产品服务分析

（3）企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

5.2.6 博文房地产评估造价集团有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业资质能力分析

(3) 企业人力资源情况

(4) 企业服务领域分析

(5) 企业典型项目分析

(6) 企业经营情况分析

(7) 企业优劣势分析

5.2.7 武汉国佳房地产资产评估有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

5.2.8 上海城市房地产估价有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

5.2.9 深圳市国策房地产土地估价有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

5.2.10 国众联资产评估土地房地产估价有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

5.2.11 上海信衡房地产估价有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

5.2.12 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

5.2.13 上海东洲房地产土地估价有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

5.2.14 江苏先河房地产土地评估有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

5.2.15 北京华信房地产评估有限公司经营情况分析

(1) 企业发展简况分析

(2) 企业产品服务分析

(3) 企业发展现状分析

(4) 企业竞争优势分析

第六章 房地产估价行业发展趋势与前景

6.1 房地产估价行业风险及防范

6.1.1 从业人员自身的风险

6.1.2 签订合同时的商业风险

6.1.3 房地产评估中的技术风险

6.1.4 行业风险防范措施

6.2 房地产估价行业信息化探索

6.2.1 信息化功能目标

6.2.2 信息化实现途径

6.2.3 主要功能模块分析

(1) 房产交易信息系统

(2) 基准地价信息系统

6.3 房地产估价行业发展策略分析

6.3.1 加强市场环境监管

6.3.2 健全法律法规体系

6.3.3 个性化管理策略

6.3.4 建立行业信用体系

6.3.5 开展再教育方针

6.4 房地产估价行业发展前景分析

6.4.1 房地产评估行业发展趋势

6.4.2 房地产评估行业发展前景

图表目录

图表1：房地产估价分类（按估价目的分类）

图表2：房地产估价对象分析

图表3：房地产估价程序分析

图表4：房地产投机对房地产价格的影响

图表5：抑制房地产价格的主要措施

图表6：影响住房地产价格的因素

图表7：影响商业地产价格的因素

图表8：影响工业地产价格的因素

图表9：建筑物个别因素

图表10：房地产短期供给曲线

图表11：房地产的长期供给曲线

图表12：消费性房地产的需求曲线

图表13：投机性房地产的需求曲线

图表14：房地产市场的均衡

图表15：2017-2020年全国商品房待售面积（单位：万平方米，%）

图表16：撤销房地产估价机构资质情形

图表17：注册房地产估价师的注册及条件

图表18：注册房地产估价师不予注册情形

图表19：申请房地产估价师注册需提供证明文件

图表20：房地产估价师享有权利及义务

图表详见报告正文 (GYSYL)

更多好文每日分享，欢迎关注公众号

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/414258414258.html>