

# 2017-2022年中国房地产估价市场深度调研与投资前景研究报告

## 报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

[www.bosidata.com](http://www.bosidata.com)

# 报告报价

《2017-2022年中国房地产估价市场深度调研与投资前景研究报告》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.bosidata.com/report/W45043HJVE.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2017-07-10

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

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。

# 说明、目录、图表目录

## 报告说明:

博思数据发布的《2017-2022年中国房地产估价市场深度调研与投资前景研究报告》共十章。报告介绍了房地产估价行业相关概述、中国房地产估价产业运行环境、分析了中国房地产估价行业的现状、中国房地产估价行业竞争格局、对中国房地产估价行业做了重点企业经营状况分析及中国房地产估价产业发展前景与投资预测。您若想对房地产估价产业有个系统的了解或者想投资房地产估价行业，本报告是您不可或缺的重要工具。

## 第一部分 产业环境透视 1

### 第一章 房地产估价行业发展综述 1

#### 第一节 房地产估价行业定义及分类 1

##### 一、行业定义 1

房地产估价real estate appraisal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。

房地产估价行业是房地产中介服务行业的一部分，受房地产业的变化影响比较大。，国民经济增长率与房地产业发展状况之间存在着十分紧密的关系。一系列的研究和实证分析也表明，房地产业发展的水平与国民经济增长呈高度的正相关，宏观经济增长率越高，房地产业发展的速度也越快。房地产业关联性分析由于房地产业本身的特性决定了其产业链长，关联度大，能够直接或间接地拉动和影响相关产业的发展。

##### 二、行业主要分类 1

##### 三、行业特性 2

#### 第二节 房地产行业统计标准 3

##### 一、统计部门和统计口径 3

##### 二、行业主要统计方法介绍 4

##### 三、行业涵盖数据种类介绍 5

#### 第三节 最近3-5年中国房地产估价行业经济指标分析 9

##### 一、赢利性 9

##### 二、成长速度 10

##### 三、附加值的提升空间 11

##### 四、进入壁垒／退出机制 11

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 五、风险性                      | 12 |
| 六、行业周期                     | 12 |
| 七、竞争激烈程度指标                 | 15 |
| 八、行业及其主要子行业成熟度分析           | 15 |
| 第四节 房地产估价行业产业链分析           | 15 |
| 一、产业链结构分析                  | 15 |
| 二、主要环节的增值空间                | 18 |
| 三、与上下游行业之间的关联性             | 19 |
| 四、行业产业链上游相关行业调研            | 19 |
| 五、行业下游产业链相关行业调研            | 25 |
| 六、上下游行业影响及风险提示             | 30 |
| 第二章 房地产估价行业市场环境及影响分析（PEST） | 32 |
| 第一节 房地产估价行业政治法律环境（P）       | 32 |
| 一、行业主要政策法规                 | 32 |
| 一、行业主管部门                   | 32 |
| 二、主要政策法规                   | 32 |
| 二、政策环境对行业的影响               | 40 |
| 第二节 行业经济环境分析（E）            | 41 |
| 一、宏观经济形势分析                 | 41 |
| 二、宏观经济环境对行业的影响分析           | 46 |
| 第三节 行业社会环境分析（S）            | 46 |
| 一、房地产估价产业社会环境              | 46 |
| 二、社会环境对行业的影响               | 57 |
| 第四节 行业技术环境分析（T）            | 58 |
| 一、房地产估价技术分析                | 58 |
| 一、房地产估价的技术路线               | 58 |
| 二、房地产评估的方法                 | 61 |
| 二、行业主要技术发展趋势               | 62 |
| 三、技术环境对行业的影响               | 63 |
| 第二部分 行业深度分析                | 65 |
| 第三章 我国房地产估价行业运行现状分析        | 65 |
| 第一节 房地产行业整体运营状况            | 65 |

一、房地产开发景气指数 65

二、房地产开发投资情况 66

1、房地产开发投资 66

2、房地产新开工面积 67

3、房地产竣工面积 67

三、房地产市场销售情况 68

第二节 房地产估价市场供需平衡分析 77

一、房地产估价市场需求分析 77

1、全国土地出让总量分析 77

2、全国供应用地价格分析 77

3、二手房挂牌总量分析 78

二、房地产估价市场运营现状 78

1、房地产估价机构数量分析 78

据统计, 2014年全国房地产估价机构评估总价值达223.5万亿元, 营业收入为491.5亿元, 其中一级资质机构评估总值达69.3万亿元, 营业收入为47.4亿元。近几年我国房地产估价机构收入规模如下图所示: 2010-2015年中国房地产估价机构收入规模

资料来源: 资料整理

2、房地产估价机构收入规模 79

3、房地产估价机构收入结构 80

第三节 房地产估价行业存在的问题 81

一、估价机构产权问题 81

二、行业法制建设问题 81

三、估价人员素质问题 81

四、行业有效竞争问题 81

第三部分 市场供需分析调研 84

第四章 我国房地产估价细分市场分析及预测 84

第一节 土地使用权出让价格评估市场分析 84

一、土地出让方式及价格管理 84

二、土地估价原则 84

三、基准地价评估 87

1、基本概念 87

2、发展历程 87

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 3、方法和步骤           | 87  |
| 四、宗地价格评估          | 93  |
| 1、基本概念            | 93  |
| 2、评估途径            | 93  |
| 3、评估步骤            | 97  |
| 五、高层建筑地价分摊        | 97  |
| 1、按建筑面积分摊         | 97  |
| 2、按房地价值分摊         | 99  |
| 3、按土地价值分摊         | 99  |
| 六、土地市场成交情况        | 99  |
| 1、土地市场简介          | 99  |
| 2、土地供应量分析         | 101 |
| 3、土地成交价格分析        | 102 |
| 七、土地使用权出让估价业务企业竞争 | 103 |
| 第二节 房屋租赁价格评估市场分析  | 113 |
| 一、全国房屋出租市场分析      | 113 |
| 二、房屋租赁价格指数分析      | 115 |
| 三、公共租赁住房建设情况      | 117 |
| 1、公租房政策支持         | 117 |
| 2、公租房租赁价格         | 119 |
| 3、全国公租房数量         | 120 |
| 4、地方公租房数量         | 121 |
| 四、房屋租赁价格评估情况      | 123 |
| 第三节 房地产转让价格评估市场分析 | 123 |
| 一、房地产转让方式         | 123 |
| 二、房地产转让评估的特点      | 123 |
| 三、转让价格评估方法        | 124 |
| 四、二手房成交情况         | 125 |
| 1、二手房供应量分析        | 125 |
| 2、二手房成交量分析        | 126 |
| 3、二手房成交价格分析       | 126 |
| 五、房地产转让估价业务企业排名   | 127 |

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 第四节 房地产抵押价格评估市场分析        | 131 |
| 一、房地产抵押性质                | 131 |
| 二、房地产抵押价格评估方法            | 133 |
| 三、房地产抵押价格评估价值性           | 140 |
| 四、房地产抵押估价业务企业排名          | 140 |
| 第五节 房屋征收价格评估市场分析         | 144 |
| 一、房屋征收方式                 | 144 |
| 二、房屋征收价格评估方法             | 147 |
| 三、房屋征收评估价格分析             | 149 |
| 四、房屋征收估价案例分析             | 149 |
| 五、房屋征收估价业务企业排名           | 150 |
| 第六节 房屋拆迁评估市场分析           | 160 |
| 一、房屋拆迁补偿情况               | 160 |
| 二、房屋拆迁评估注意事项             | 161 |
| 三、房屋拆迁评估价格分析             | 161 |
| 四、房屋拆迁评估存在的问题            | 162 |
| 第七节 其他房地产估价市场分析          | 163 |
| 一、房地产保险估价市场分析            | 163 |
| 二、房地产课税估价市场分析            | 165 |
| 三、企业经济活动中涉及的房地产估价市场分析    | 166 |
| 第四部分 竞争格局分析              | 168 |
| 第五章2014-2016年房地产估价行业竞争形势 | 168 |
| 第一节 行业总体市场竞争状况分析         | 168 |
| 一、房地产估价行业竞争结构分析          | 168 |
| 1、现有企业间竞争                | 168 |
| 2、潜在进入者分析                | 169 |
| 3、替代品威胁分析                | 169 |
| 4、供应商议价能力                | 170 |
| 5、客户议价能力                 | 171 |
| 6、竞争结构特点总结               | 172 |
| 二、房地产估价行业企业间竞争格局分析       | 172 |
| 三、房地产估价行业集中度分析           | 173 |

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 四、房地产估价行业SWOT分析                 | 174 |
| 1、房地产估价行业优势分析                   | 174 |
| 2、房地产估价行业劣势分析                   | 174 |
| 3、房地产估价行业机会分析                   | 176 |
| 4、房地产估价行业威胁分析                   | 176 |
| 第二节 中国房地产估价行业竞争格局综述             | 177 |
| 一、房地产估价行业竞争概况                   | 177 |
| 二、中国房地产估价行业竞争力分析                | 178 |
| 三、房地产估价行业主要经营优劣势分析              | 179 |
| 第三节 房地产估价行业竞争格局分析               | 181 |
| 一、国内外房地产估价竞争分析                  | 181 |
| 二、我国房地产估价市场竞争分析                 | 181 |
| 三、我国房地产估价市场集中度分析                | 182 |
| 四、国内主要房地产估价企业动向                 | 182 |
| 五、国内房地产估价企业拟在建项目分析              | 183 |
| 第四节 房地产估价行业并购重组分析               | 184 |
| 第六章 2014-2016年房地产估价行业领先企业经营形势分析 | 185 |
| 第一节 中国房地产估价企业总体发展状况分析           | 185 |
| 一、房地产估价企业主要类型                   | 185 |
| 二、房地产估价企业资本运作分析                 | 186 |
| 三、房地产估价企业创新及品牌建设                | 187 |
| 四、房地产估价企业国际竞争力分析                | 189 |
| 第二节 中国领先房地产估价企业经营形势分析           | 190 |
| 一、北京仁达房地产评估有限公司                 | 190 |
| 1、企业发展概况分析                      | 190 |
| 2、企业服务体系分析                      | 191 |
| 3、企业经营模式分析                      | 191 |
| 4、企业发展规模分析                      | 191 |
| 5、企业运营能力分析                      | 191 |
| 6、企业竞争优势分析                      | 192 |
| 7、企业最新发展动向                      | 193 |
| 二、深圳市世联土地房地产评估有限公司              | 193 |



|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 1、企业发展概况分析            | 193 |
| 2、企业服务体系分析            | 194 |
| 3、企业经营模式分析            | 195 |
| 4、企业发展规模分析            | 195 |
| 5、企业运营能力分析            | 195 |
| 6、企业竞争优势分析            | 195 |
| 7、企业最新发展动向            | 196 |
| 三、北京首佳房地产评估有限公司       | 197 |
| 1、企业发展概况分析            | 197 |
| 2、企业服务体系分析            | 197 |
| 3、企业经营模式分析            | 198 |
| 4、企业发展规模分析            | 199 |
| 5、企业运营能力分析            | 199 |
| 6、企业竞争优势分析            | 200 |
| 7、企业最新发展动向            | 201 |
| 四、北京康正宏基房地产评估有限公司     | 201 |
| 1、企业发展概况分析            | 201 |
| 2、企业服务体系分析            | 201 |
| 3、企业经营模式分析            | 202 |
| 4、企业发展规模分析            | 202 |
| 5、企业运营能力分析            | 203 |
| 6、企业竞争优势分析            | 203 |
| 7、企业最新发展动向            | 203 |
| 五、北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司 | 204 |
| 1、企业发展概况分析            | 204 |
| 2、企业服务体系分析            | 204 |
| 3、企业经营模式分析            | 204 |
| 4、企业发展规模分析            | 205 |
| 5、企业运营能力分析            | 205 |
| 6、企业竞争优势分析            | 205 |
| 7、企业最新发展动向            | 206 |
| 六、江苏博文房地产土地造价咨询评估有限公司 | 206 |

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 1、企业发展概况分析                | 206 |
| 2、企业服务体系分析                | 206 |
| 3、企业经营模式分析                | 207 |
| 4、企业发展规模分析                | 207 |
| 5、企业运营能力分析                | 207 |
| 6、企业竞争优势分析                | 208 |
| 7、企业最新发展动向                | 208 |
| 七、武汉国佳房地产资产评估有限公司         | 209 |
| 1、企业发展概况分析                | 209 |
| 2、企业服务体系分析                | 210 |
| 3、企业经营模式分析                | 210 |
| 4、企业发展规模分析                | 211 |
| 5、企业运营能力分析                | 211 |
| 6、企业竞争优势分析                | 211 |
| 7、企业最新发展动向                | 212 |
| 八、上海城市房地产估价有限公司           | 212 |
| 1、企业发展概况分析                | 212 |
| 2、企业服务体系分析                | 212 |
| 3、企业经营模式分析                | 212 |
| 4、企业发展规模分析                | 213 |
| 5、企业运营能力分析                | 214 |
| 6、企业竞争优势分析                | 214 |
| 7、企业最新发展动向                | 214 |
| 九、深圳市国策房地产土地估价有限公司        | 215 |
| 1、企业发展概况分析                | 215 |
| 2、企业服务体系分析                | 216 |
| 3、企业经营模式分析                | 221 |
| 4、企业发展规模分析                | 224 |
| 5、企业运营能力分析                | 225 |
| 6、企业竞争优势分析                | 232 |
| 7、企业最新发展动向                | 232 |
| 十、深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司 | 232 |

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 1、企业发展概况分析                       | 232 |
| 2、企业服务体系分析                       | 233 |
| 3、企业经营模式分析                       | 233 |
| 4、企业发展规模分析                       | 234 |
| 5、企业运营能力分析                       | 235 |
| 6、企业竞争优势分析                       | 235 |
| 7、企业最新发展动向                       | 235 |
| 第五部分 趋势预测展望                      | 236 |
| 第七章2016-2022年房地产估价行业前景及投资价值      | 236 |
| 第一节 房地产估价行业五年规划现状及未来预测           | 236 |
| 一、&ldquo;十二五&rdquo;期间房地产估价行业运行情况 | 236 |
| 二、&ldquo;十二五&rdquo;期间房地产估价行业发展成果 | 236 |
| 三、房地产估价行业&ldquo;十三五&rdquo;发展方向预测 | 237 |
| 第二节 2016-2022年房地产估价市场趋势预测        | 238 |
| 一、2016-2022年房地产估价市场发展潜力          | 238 |
| 二、2016-2022年房地产估价市场趋势预测展望        | 238 |
| 三、2016-2022年房地产估价细分行业趋势预测分析      | 239 |
| 第三节 2016-2022年房地产估价市场发展趋势预测      | 239 |
| 一、2016-2022年房地产估价行业发展趋势          | 239 |
| 二、2016-2022年房地产估价市场规模预测          | 240 |
| 三、2016-2022年房地产估价行业应用趋势预测        | 240 |
| 四、2016-2022年细分市场发展趋势预测           | 240 |
| 第四节 2016-2022年中国房地产估价行业供需预测      | 242 |
| 一、2016-2022年中国房地产估价行业供给预测        | 242 |
| 二、2016-2022年中国房地产估价行业需求预测        | 243 |
| 三、2016-2022年中国房地产估价行业供需平衡预测      | 244 |
| 第五节 房地产估价行业投资特性分析                | 244 |
| 一、房地产估价行业进入壁垒分析                  | 244 |
| 二、房地产估价行业盈利因素分析                  | 245 |
| 三、房地产估价行业盈利模式分析                  | 245 |
| 第六节2016-2022年房地产估价行业发展的影响因素      | 247 |
| 一、有利因素                           | 247 |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 二、不利因素                        | 247 |
| 第八章2016-2022年房地产估价行业投资机会与风险防范 | 249 |
| 第一节 房地产估价行业投融资情况              | 249 |
| 一、行业资金渠道分析                    | 249 |
| 二、固定资产投资分析                    | 249 |
| 三、兼并重组情况分析                    | 250 |
| 四、房地产估价行业投资现状分析               | 250 |
| 第二节 2016-2022年房地产估价行业投资机会     | 251 |
| 一、产业链投资机会                     | 251 |
| 二、细分市场投资机会                    | 252 |
| 三、重点区域投资机会                    | 252 |
| 四、房地产估价行业投资机遇                 | 252 |
| 第三节 2016-2022年房地产估价行业投资前景及防范  | 254 |
| 一、政策风险及防范                     | 254 |
| 二、技术风险及防范                     | 254 |
| 三、供求风险及防范                     | 255 |
| 四、宏观经济波动风险及防范                 | 255 |
| 五、关联产业风险及防范                   | 255 |
| 六、产品结构风险及防范                   | 256 |
| 七、其他风险及防范                     | 256 |
| 第四节 中国房地产估价行业投资建议             | 257 |
| 一、房地产估价行业未来发展方向               | 257 |
| 二、房地产估价行业主要投资建议               | 258 |
| 三、中国房地产估价企业融资分析               | 260 |
| 第六部分 投资前景研究                   | 263 |
| 第九章 房地产估价行业投资前景研究             | 263 |
| 第一节 房地产估价行业投资前景研究             | 263 |
| 一、战略综合规划                      | 263 |
| 二、技术开发战略                      | 265 |
| 三、业务组合战略                      | 267 |
| 四、区域战略规划                      | 267 |
| 五、产业战略规划                      | 268 |

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 六、营销品牌战略                  | 269 |
| 七、竞争战略规划                  | 270 |
| 第二节 对我国房地产估价品牌的战略思考       | 270 |
| 一、房地产估价品牌的重要性             | 270 |
| 二、房地产估价实施品牌战略的意义          | 271 |
| 三、房地产估价企业品牌的现状分析          | 272 |
| 四、我国房地产估价企业的品牌战略          | 273 |
| 五、房地产估价品牌战略管理的策略          | 274 |
| 第三节 房地产估价经营策略分析           | 274 |
| 一、房地产估价市场细分策略             | 274 |
| 二、房地产估价市场创新策略             | 277 |
| 三、品牌定位与品类规划               | 277 |
| 四、房地产估价新产品差异化战略           | 277 |
| 第四节 房地产估价行业投资规划建议研究       | 278 |
| 一、2016-2022年房地产估价行业投资规划建议 | 278 |
| 二、2016-2022年细分行业投资规划建议    | 282 |
| 第十章 研究结论及发展建议             | 283 |
| 第一节 房地产估价行业研究结论及建议        | 283 |
| 第二节 博思数据房地产估价行业发展建议       | 284 |
| 一、行业投资策略建议                | 284 |
| 二、行业投资方向建议                | 288 |
| 三、行业投资方式建议                | 289 |

详细请访问：<http://www.bosidata.com/report/W45043HJVE.html>