

土地估价相关经济理论与方法各章讲解26 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85045.htm 第一节 我国土地市场

和当前住房市场的运行模式 一、我国土地市场运行模式 我国的土地市场目前主要是土地使用权出让和转让市场。（一）土地使用权出让市场 又称土地批租市场，是指国家把土地使用权在有偿出让给土地使用者的过程。在这个市场上，土地所有者将土地使用权出让给机关、企业、事业单位或个人。

（二）土地使用权转让市场 土地使用权在土地使用者之间转让的市场。获得土地使用权的原用地单位若要将土地使用权再转让出去，仅仅局限于原用地者与土地所有者所签订协议规定的期限内。二、我国住房市场的运行模式 我国的住房市场是在住房制度改革过程中逐步形成和发展的。1.我国目前的住房市场是一个管理型市场 我国目前的住房市场是一个以租赁市场为主、买卖市场和调换市场为辅的市场 第三节 市场

研究与市场预测 房地产市场研究与市场预测是房地产经营管理的基础和依据，也是中介机构、估价机构和估价人员的一项重要工作。因此有必要对市场研究的内容和预测的方法作介绍。一、市场研究 市场研究的内容主要包括顾客情况、竞争对手情况、政策限制、经济形势，及企业优势和逆势等方面。（一）应该了解的信息资料 1.人口 2.收入 3.市场潜在需要量 4.了解谁是主要购买者 5.谁是忠实的购买者 6.谁是购买的决策者 7.竞争者以及市场占有率 8.市场价格行情及变化趋势 9.国家有关经济政策、指令、计划及法律（二）进行市场研究的步骤 二、市场预测（一）分析测定法 是对预测目标

的性质分析，以及可能估计到的发展程度，包括用已知现象来确定概念，判断其未来的发展，也包括某些的未来概念。

1.专家会议调查预测 是预测者召开有关房地产专家会议进行集体判断预测的一种方法。 2.特尔斐法 是国外一种比较流行的方法。它也是部分调查，只是其调查对象是与研究课题有关的专家、学者。由于专家在与研究课题有关的领域有较多的研究和思考，因此通过专家调查，收集专家们的意见、态度，可以获得所研究的事物的状况和发展趋势等方面的资料。

。（二）市场调查预测法 1.市场调查内容 2.市场调查方法 3.

市场调查分析 （三）定量调查预测法 1.经济周期曲线 平均数法 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com