

关于房地产基本估价方法的探析

东北林业大学土木工程学院 石振武 项 昀

[摘要]本文介绍了房地产估价的三种基本的方法,在分析了其内涵、适用性的基础上,提出了难点及问题,找出各种方法存在的缺陷,探讨了相应的解决方法。
[关键词]房地产估价;市场法;成本法;收益法

自改革开放以来,我国房地产业得到了迅猛的发展,市场规模日益扩大。当前,房地产业已经成为了我国的支柱产业之一,对我国的国民经济影响巨大。与此同时,我国的房地产估价业也随着兴起。房地产估价目的主要是为房地产市场交易及其它有关房地产经济活动提供公平合理的价格或价值尺度。房地产估价对保持房地产市场的持续健康发展具有重要作用。
目前,国际国内运用最为普遍的房地产估价方法是市场法、成本法和收益法这三种基本方法。其他估价方法都是这三种方法的派生。因此,深入研究这三大基本方法,对完善和优化房地产估价理论与方法有重

三、构建模糊评价模型

影响中介组织评价的因素较多,具有很大的模糊特点,所以本文采用多级模糊评价方法进行评价。其具体步骤如下:

确定评价因素及其子因素。 $U = \{U_1、U_2、U_3、U_4\}$ $U_1 = \{U_{11}、U_{12}、U_{13}、U_{14}、U_{15}\}$

确定评语集 V。本指标中 $V = \{V_1、V_2、V_3、V_4、V_5\} = \{\text{很好,好,一般,差,很差}\}$

确定中介组织评价指标体系之中各指标的权重。本文采用重要程度对比法来进行确定。例如:基本指标权重 A 的测定过程如表 2 所表示。同理可以测定评议指标的权重 $A_1、A_2、A_3、A_4$ 。

表 2 中介组织基本指标权重的确定(重要程度对比法)

评价 指标	重要程度对比评价(0,1)	重要程度得分	权数
U_1			
U_2			
U_3			
U_4			

通过测定可得到 $A = \{W_1、W_2、W_3、W_4\}$ 。

确定单因素模糊评价矩阵。对评价指标中的相关指标各个因素进行单因素评价,具体办法可以采用专家意见调查。选取一定数量的专家在表 3 中做出选择。由公式 r_{ti} = 选择该项的专家数/ 专家总数即可得单因素模糊评价矩阵 R_i 。

表 3 单因素模糊评价矩阵

评价 指标	等 级				
	很好	好	一般	差	很差
U_{11}					
U_{12}					
U_{13}					
U_{14}					
U_{15}					

$$R_i = \begin{bmatrix} r_{11} & r_{12} & r_{13} & r_{14} & r_{15} \\ r_{21} & r_{22} & r_{23} & r_{24} & r_{25} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ r_{t1} & r_{t2} & r_{t3} & r_{t4} & r_{t5} \end{bmatrix}$$

(1)

其中,t 代表评价因素集 U_i 中元素的个数。

初级评价。由第三步和第四步分别得到相关指标的权重和单因素模糊评价矩阵,可依据公式 2 进行初级评价。

$$B_i = A_i R_i = \{b_{i1}、b_{i2}、b_{i3}、b_{i4}、b_{i5}\},$$

(2)

二级评价。把每一个 U_i 视为一个元素,用 B_i 作为它的评议结果,再构成评判矩阵。

$$B = \begin{bmatrix} b_{11} & b_{12} & b_{13} & b_{14} & b_{15} \\ b_{21} & b_{22} & b_{23} & b_{24} & b_{25} \\ \dots & \dots & \dots & \dots & \dots \\ b_{i1} & b_{i2} & b_{i3} & b_{i4} & b_{i5} \end{bmatrix}$$

如评价结果之和不为 1,将它进行归一化处理。最后,根据最大隶属度原则,确定中介组织经营的最终效果。

四、结束语

由于我国中介组织评价体系涉及范围广、影响因素多、政策性强,再加上不同行业的中介组织在组织形式、服务内容、服务形式等方面差别很大,因而,要建立一套评价中介组织的通用评价体系的确非常复杂。从这个角度看,本文所构建的指标评价体系还稍显粗略,但是对于中介组织的规范与成长而言,它又确实是非常必要的。希望它能作为我国中介组织自律、他律的依据,促进其健康的发展。

[参考文献]

[1]邓国胜《非营利组织评价》,[M],社会科学文献出版社,2001.
[2]王名《非营利组织管理概论》,[M],中国人民大学出版社,2002.
[3]张跃、宿芬《模糊数学方法及其应用》,[M],煤炭工业出版社《价格理论与实践》,1999.
[4]张云德《社会中介组织的理论与运作》,[M],上海人民出版社,2003.

大意义。

1 市场法

1.1 内涵及适用范围

市场法又称市场比较法、比较法,是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整,以求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理,即表现为效用相同、条件相近的房地产之间,其价格相互影响,互为替代,并最终趋于一致。因此,待估房地产的价格可以通过与其类似的已经发生了交易的房地产价格来估算,即可以利用与待估房地产具有替代关系的比较案例的价格,来推测和判断待估房地产的市场价值。当然,在市场上不可能有完全相同的两宗房地产,但是只要有多个可比实例(可比实例即应是估价对象的类似房地产;成交日期应与待估房地产的估价时点接近;交易类型应与待估房地产的估价目的吻合;成交价格应为正常价格或能够修正为正常价格),并对其进行修正,使其与待估房地产具有最大的相似性,便可推测出待估房地产的价格。

因此,市场法适用于在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易,且要求房地产市场比较发达的情况。市场比较法适用的对象是具有交易性的房地产,如房地产开发用地、普通商品住宅、写字楼、商场、标准工业厂房等。

该方法估价时的计算公式为:

待估房地产的价格 = 可比实例实际成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况调整系数

由于用来比较参照的实例有多个,通过上述修正后,每个交易实例都得出一个价格而且不可能完全一样,最后需要综合求出一个估价额,作为待估房地产的估价额。

1.2 存在的问题及对策

应用市场比较法估价中首先需要解决的问题是可比实例的选择。可比实例选择的恰当与否,将直接影响估价精度,应特别慎重。但是对于交易实例的选择,目前估价人员大多采用定性的方法来进行筛选,那么要准确的选择出最合理的可比实例就比较困难。第二个问题是对可比实例的成交价格进行交易情况、交易日期、房地产状况的修正。修正系数的误差性将直接影响到估价结果的准确性。对于如何确定因素权重和怎样提高因素修正系数的准确性均没有规定,使估价人员难以把握。因此,选择合适的可比实例和提高修正系数的准确性,成为该方法的难点。由于房地产价格影响因素的复杂性,估价实践中可比实例的这些修正系数的确定,主观随意性较大,即使是有经验的估价人员,也难以保证估价结果的客观、公正性。

因此,为了减少市场法的主观性,模糊性,使其估价更加客观。笔者建议,首先要建立健全的房地产估价信息系统,估价人员能从中获取大量的市场信息和交易实例。第二,引入定量的分析,使得该法更加科学和客观。第三,目前所用的公式中,可比实例的成交价格的修正情况仅分作三类(交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正),这样显得过于笼统,应该将修正因素的类型分得再细些。同时,可以将比较中的差异情况划分等级,规定每一等级的差异修正比例是多少。

2 成本法

2.1 内涵及适用范围

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格,然后扣除折旧,以求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法也可以说是以房地产价格各构成部分的累加为基础来测算房地产价格的方法。

成本法的理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

只要是新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产,都可以采用成本法估价。成本法特别适用于估价那些既无收益又很少发生交易的房地产,如学校、体育场馆、医院、政府办公楼等公用、公益房地产,以及化工厂、钢铁厂、机场等有独特设计或只针对个别用户的特殊需要而开发建设的房地产。成本法也适用于市场不完善或狭小市场上无法运用市场法估价的房地产。在房地产保险及其他损害赔偿中,通常也是采用成本法估价。

该方法估价时的计算公式为:

基本公式:积算价格 = 重新购建价格 - 折旧

具体公式:新建房地价格 = 土地取得成本 + 土地开发成本 + 建筑物建造成本 + 管理费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

旧房地价格 = 土地的重新取得价格 + 建筑物的重新购建价格 - 建筑物的折旧

2.2 存在的问题及对策

成本法中首先要解决的问题是对成本的认识。这里的成本是不同于一般的会计成本。它是社会成本、机会成本,而不是一般的个别成本;是指对于房地产的购买者而言所需支付的全部金额,而不是指对于开发商而言的开发成本,即它不仅包括开发商的开发成本,也包括开发商的正常利润和应纳税金。应该注意的是这里的成本是指待估房地产在估价时点的重新建造成本,而不是其原始建造成本(历史成本)。另一难点是待估房地产的折旧的求取。在中国房地产估价师学会组织编写的《房地产估价理论与方法》一书中,认为新建房地产采用成本法估价一般不扣除折旧,旧房地产扣除的折旧包含有物质折旧、功能折旧和经济折旧。这里的经济折旧又称外部性折旧,是指建筑物本身以外的各种不利因素所造成的价值损失,包括供给过量、需求不足、自然环境恶化环境污染、交通拥护城市规划改变、政府政策变化等。

针对该问题,笔者有与其不同的见解。第一,的确房地产的价格不仅仅取决于其花费的成本,有许多诸如

大规模定制理论研究与实践中的挑战

南华大学经济管理学院,421001 浙江大学管理学院,310058 谢荷锋 肖东生 周晓东

[摘要]针对目前大规模定制的理论与实践现状,通过对大规模定制的思想沿革、概念框架和研究议题分析,对当前大规模定制的研究视角、研究内容和研究方法方面的问题进行了探讨,指出大规模定制的研究与实践都面临着挑战。

[关键词]大规模定制,生产模式,挑战

供求关系、自然环境、规划、社会经济等外部因素很大程度上影响着房地产的价格。但这些外部因素不应该片面地认为是“折旧”,它们不仅可以是不利的因素,也可以是有利的因素,如某宗房地产原来是座落于某郊区,后由于政府将在该郊区新建开发区,那么,这宗房地产的价格就有很大的上涨幅度。因此,这些因素不能归在经济折旧这一项中。第二,这些外部因素不仅影响了旧房地产,还影响着新建房地产。所以,在新建房地产估价的公式中也应该有所体现。第三,公式中将土地与建筑物相分离。这是不现实的,因为一幢房子除非座落在某个地方,否则它是没有任何价值的。而且无论从生产力角度不是从投资者愿意支付的角度来看,土地和房子的市场价值都是不能分开确定的。鉴于此,建议在公式中将这些外部影响因素单列为一项,而折旧中仅包含物质折旧和经济折旧。即公式为:计算价格=(重新购建价格-折旧)×外部影响系数,外部影响系数则是取决于除成本外的房地产其他影响因素,它是一个百分数。对于外部影响系数的求取,可以通过市场法,或利用定量分析外部影响因素来确定。

3 收益法

3.1 内涵及适用范围

收益法又称收益资本化法、收益还原法,是预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是以预期原理为理论依据的。即决定房地产当前的价值的重要的不是过去的因素而是未来的因素。

因此,收益法估价适用于有收益或潜在收益的房地产的估价,如写字楼、旅馆、游乐场等。它不限于估价对象本身现在是否有收益,只要估价对象所属的这类房地产有获取收益的能力即可,如空闲的公寓,虽然没有收益,但可以将其设想为出租的情况下来运用此方法估价。

该方法估价时的基本计算公式为:

房地产价格=房地产的年纯收益/收益还原利率

根据不同的前提条件,还引发了许多计算公式。

3.2 存在的问题及对策

收益法集中的难点是未来纯收益和收益还原利率的确定。未来纯收益是取决于客观纯收益,而非估价对象本身的纯收益,它排除了特殊因素、超额利润和亏损等情况。收益还原利率是收益法估价中最关键的参数,因为收益还原利率的微小变化都会引起估价结果的很大变动。对于两者的确定,目前也有很多方法,但是实际操作中仍然难以较准确的确定,特别是收益还原利率的确定。普遍认为收益还原利率是将纯收益还原成为价格的一种资本化率,实质就是期望的投资收益率。

笔者认为该方法虽然有较充分的理论依据,但也存在着问题。首先,该法就是应用科学的预测方法预测估价对象在未来经济寿命年限内每年能给投资者带来的纯收益,并选择合理的收益还原利率,将之折现到估价时点,即得估价对象在估价时点的价格。那么未来的纯收益也包含房地产经济寿命结束后的残值的分摊。第二,期望的投资收益率应该大于收益还原利率的。因为按照现行理论和公式,房地产的价格是其未来净收益的现值之和。也就是说投资者把自己未来的收益全都折成现值付给了卖者,而自己毫无利益。试想,有谁会白白为别人打工,而自己毫无收益。所以,这是不公平的,建议期望的投资收益率应等于收益还原利率加上该行业的平均利润率。

4 结语

成本法着眼于过去,市场法则重视现在,收益法看重未来。三种方法各有其特点。成本法中较少考虑到市场的竞争和供求关系;一旦房地产市场处于非长期均衡状态下,产品的价格与成本出现较大的差距时,成本法估价就不适用了。市场法则引入了市场的供求因素,弥补了成本法的缺陷,但是主观影响程度较大。收益法引入了预期因素,则房地产看作是投资品,但房地产估价的结果受其中参数的影响很敏感。由于成本法是从供者角度出发的,收益法是从需者角度出发的,而市场比较法是从供求均衡角度出发的,故从理论分析可知,正常情况下的评估结果应该是:收益法高于市场法,市场法高于成本法。总之,估价人员估价时应该根据估价方法的特点进行选择,或以某一种方法为主,以其他的方法为辅进行测算。同时,要不断地发现现行方法中的问题,完善房地产估价理论与方法。

[参考文献]

- 1 中国房地产估价师学会.《房地产估价理论与方法》,中国建筑工业出版社,2004
- 2 施建刚,白庆华等.三种房地产估价方法相互关系的研究.中国房地产,2000(10),45-47.
- 3 陈作昌,杨春.关于房地产估价中资本化率计算方法的探讨.重庆建筑大学学报,2002(3),82-85.
- 4 管高.房地产收益率及有关房地产估价理论与方法的探讨.中国资产评估,2003(6),33-36.