

房地产评估理论价格与市场价格差异分析经济

徐件宏*

新疆自治区发改委干部培训中心, 新疆 830000

摘要: 房地产评估理论价格方法体系涉及市场法、成本法和收益法三种主要的评估方法, 在理论上一般情况下只要保证参数数值的合理性, 就能够通过三种估价方法, 求得当地房地产评估价格与市场价格的数值几乎接近, 但是在实际估价过程中, 由于受到多个方面的影响, 三种估价法在应用过程中就会导致房地产评估理论价格与市场价格存在一定的差异性。

关键词: 房地产评估价格; 市场价格; 差异分析

Economic Analysis on the Difference between Theoretical Price and Market Price of Real Estate Appraisal

Jian-Hong Xu*

Cadre Training Center of the Development and Reform Commission of the Autonomous Region, Urumqi
830000, Xinjiang Uygur Autonomous Region, China

Abstract: The price method system of real estate evaluation theory involves three main evaluation methods: market method, cost method and income method. In theory, generally, as long as the rationality of the parameter value is guaranteed, the value of the local real estate appraisal price and the market price can be obtained through three appraisal methods. However, in the actual appraisal process, due to the influence of many aspects, the application of the three appraisal methods will lead to some differences between the theoretical price of real estate appraisal and the market price.

Keywords: Real Estate Appraisal Price; Market Price; Analysis of Differences

一、引言

在当前房地产市场中, 一般情况下评估理论价格与市场价格之间存在一定的差异, 而且受到操作过程里的依据等多方面因素的影响就会导致二者之间的差异性逐渐扩大, 所以房地产行业以及相关部门就应当深入了解当前造成评估价格与市场价格差异大因素, 并从三种估价方法的计算方式入手, 来分析降低二者差异的有效策略, 使得评估价格与市场价格更加贴合, 从而提供最为有效、准确的数据内容^[1]。

二、房地产评估理论价格与市场价格差异分析

造成房地产评估价格与市场价格差异性的主要因素如表1所示, 下文就针对这些差异化内容进行综合分析。

表1 价格差异化分析

房地产评估价格与市场价格差异性分析	操作过程与内容	由于估价方法的流程不同, 造成价格差异
	理论依据	市场法、成本法与收益法理论依据不同
	经济属性与市场内涵	三种估价方法反映了房地产的不同经济属性
	市场层次性	三种估价法对房地产市场的解释条件不同
	时间着眼点	估价法选择的时间点不同
	市场原理	三种估价法面对的参与者及价格不同
	评估角度	三种评估法面对的对象不同

*通讯作者: 徐件宏, 1968年8月, 男, 汉族, 陕西商洛人, 就职于新疆自治区发改委干部培训中心, 高级经济师, 本科。研究方向: 宏观经济、区域经济。

（一）操作过程与其涉及内容的差异

使用市场估价法在对房地产市场估价过程中^[1]，主要有四个操作步骤，首先要针对涉收集交易实例等涉及的内容进行综合评价，并针对估价对象、估价时点以及估价目的选取科学的可比实例，并对这些可比实例的成交价格进行换算及修正，保证最后的平均数、中位数等方法能够科学处理可比实例的正常价格，并将其综合成为估价对象的比重价格^[2]。

而用成本法估价，主要包括收集估价对象的相关材料，并重新测算相关构件价格以及建筑物折旧，最后再求取其计算价格。价格测算的主要思路包括，房地产在重新构建后价格的可模拟性以及房地产开发商在建设过程中，根据房地产价格的构成，或者分别求取土地以及建筑物的实际价格，并将二者相加^[3]。由于估价法不同导致其操作步骤和涉及的内容也存在一定的差异，进而造成评估价格差异化。

（二）理论依据差异化

市场法的理论依据主要包括均衡价值论以及房地产价格形成的基本原理。而市场法认为房地产的价值能够与市场中的同比影响与房地产的价值相同国家对象的位置，价格也可以根据其他房地产进行确定^[4]。总而言之，市场法的基本内容就是将房地产的成交价格作为最终房地产价格计算的导向。

生产费用价值论和替代原理是成本法的理论依据。成本法在对房地产进行估值时，首先要将其开发建设的成本作为基本依据，同时要针对房地产的建设成本作为价格导向计算房地产的综合价格^[5]。所以成本法的评估价值与会计价值基本相同，需要注意的是，房地产的成本的增加并不能增加企业价值，而投入较低的成本也不能表示其价格较低。

在注重实际价值的同时，房屋质量问题也不容忽视：北京市的赵某、刘某二人在2015年10月12日签订了《商品房选房确认单》，缴纳了全部购房款。后发现房屋有裂缝，遂以房屋存在质量问题为由诉至法院，要求房屋的开发商（出卖人）中晟公司、房屋的施工方中城投公司赔偿经济损失，并对涉案房屋进行修复。公司表示房屋的缝隙是质量瑕疵，不影响主体结构安全，可以进行修复。中晟公司不认可房屋存在质量问题。

上述两公司提交了《住宅工程质量分户验收汇总表》《住宅工程质量分户验收检查记录表》《门、窗质量分户验收表》等证据证明涉案房屋经验收质量为合格，之后赵某、刘某申请对房屋是否存在质量问题进行鉴定，经鉴定确定涉案房屋存在外观质量、混凝土强度、钢筋配置、钢筋力学性能等质量问题。判决中晟公司赔偿赵某、刘某租房费，并且支付了违约金；并按照鉴定机构出具的处理建议对房屋进行了修复。

（三）经济属性与市场内涵的差异

三种估价方法应用的经济属性并不相同，成本法主要根据房地产的产品属性以及价值，基于历史开发成本；市场法则各注重商品属性以及房地产的价值及市场空供求情况；收益法则从房地产的未来收益出发，表现出投资品属性。

（四）市场层次性的差异

由于三种估价方法的市场内涵大不相同，所以就导致市场层次性出现差异，在实际估价过程中，三种估价方法的估价对象，假设条件都存在不同。成本法没有考虑市场的沟通原则，那么则没有综合考虑长期市场发展状态；市场法则没有考虑市场的均衡性；收益法则放松了对房地产投资市场均衡性的观察。这三种估价方法都是一个逐步放松假设的过程。

（五）时间着眼点的差异

随着市场机制逐步完善成本法，更在乎开发商开发所发育的成本，其认为成本信息能够指向人们对价值的认可；市场法更看重市场上房地产的成交价格，应将较压力的相关信息作为评估房地产价值的有利依据；收益法则看重未来的收益，因为只有房地产带来一定的经济效益才是房地产价值体现的根本，而未来收益的总体价值就是当前房地产的综合价值。

（六）市场原理的差异

由于房地产属于流动商品，所以也具有商品的基本特性，在房地产市场中经过生产、交易及使用多个环节，就会导致对应的估价方法并不相同，从而形成差异。房地产开发的主要参与者就是开发商，所以在生产环节应用成本法估价就是通过通过对房地产的基本成本及市场利润进行综合评估的一种方式^[6]。在交易环节中参与者包括开发商、投资者以及购房自用者，通过市场供求来确定当前房地产的综合价值，而在此环节中应用的估价方法就是市场法，市场法通过对房地产案例的比较及计算，从而求出最终的成交价格。收益法则是通过估算在正常购买情况下，所获得的综合收益及资本转换率来确定市场价格。

（七）评估角度的差异

房地产估价在实质上不是估价人员的定价，而是模拟市场价格形成过程将房地产价格显现出来，它具有专业性、技术性、复杂性，是科学、艺术和经验三者的结合。

成本法主要从房地产的供给者及开发商出发，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；收益法则是从购买者、需求者以及投资者的角度出发，根据待估房地产的收益返算其价值；市场法则是从供求物角度出发，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，通过双方达成的最终价值进行分析，通常应用于市场较为成熟、成交透明、比较案例易找的时候。

除此之外，还可以利用适用于房屋或土地的单项估价用总价值扣除它后即可得出房产价值或土地使用权价值的剩余法；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假设开发法；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、有一定政策性的基准地价法；通过临街宽度、临街深度的调整得出估价对象土地价值的路线价法对房子进行估价。

总而言之，造成房地产的评估价格与市场价格差异化的因素主要由上文所示，而市场价格与原价格之间存在一定的关系（如图1所示），只有深入分析二者形成的基本要素，才能够有效消除房地产评估过程中造成的差异化。

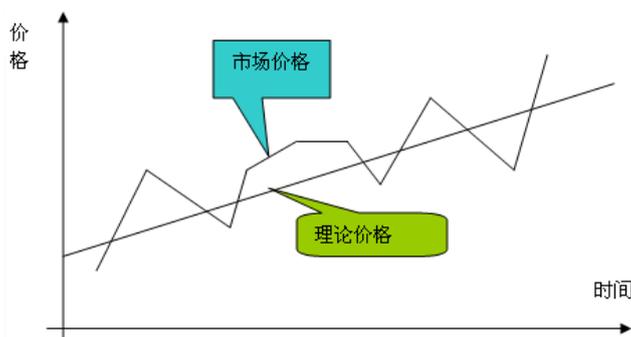


图1 市场价格与理论价格的关系

三、消除房地产评估理论价格与市场价格差异分析的对策

为了确保房地产的评估价格更接近于市场价格，那么就应当根据综合评估价格来分析最为准确的评估方法，同时也应该明确房地产价格分类，根据其价格经济来合理分析三种估价法的控制策略。并不断完善估价方法，克服其相关困难，使得最后的评估结果更具有说服力。

首先，在市场法中应用信息系统与集对分析，建立基于GIS的房地产国家信息系统，通过将房地产信息内容与房地产的价格综合结合了解相关地方政策，并按照市场情况及建筑市场情况进行综合分析，选择最佳的评估办法使得评估办法，使得评估结果更加科学准确。同时也可以引入集对分析法，通过找出两个共有特性的特征利用，分析其差异建立起同一反应的关系。

其次，在应用成本法时正确理解成本的基本内涵。首先采用客观成本来分析市场需求及规划设计内容，明确房地产的价格及成本，并分析二者之间的关系。同时也应当综合考虑可能存在的外部因素，了解房地产增值或减值的基本情况。

最后，在收益法中应用享乐价格模型法。收益价格的评估主要来源于资本转换率，收益年限等多个因素，要想如何判断房地产的收益准确性，就应当积极引进项目的价格函数模型来减少收益法中存在的问题，以此来确定收益法的最终市场价格。

四、结束语

总而言之，通过分析房地产评估理论价格与市场价格之间的差异因素及相关对策，能够确保房地产的评估价格与市场价格更为贴近，并缩小二者之间的差异，维护房地产行业的稳定性。

参考文献:

- [1]蔡伟.模糊理论在房地产评估领域的应用探析[J].百科论坛电子杂志, 2020(5):403-404.
- [2]常远,吴鹏.“三全育人”理论下课程思政教学的实践方式——以房地产评估课程为例[J].年轻人, 2020(18):7.
- [3]唐晓芳,黄丹,邓新苗,陈竹红.房地产抵押评估业务风险评估与防范措施[J].中国房地产业, 2020(22):41.
- [4]张彩英,周艳秋.房地产税基评估区位理论综述及启发[J].内蒙古财经大学学报, 2019,17(3):6-9.
- [5]向勇.微积分在房地产评估中的运用研究——土地临街深度、商业楼层等价值差异的理论证明[J].中国房地产估价与经纪, 2019(5):34-42.
- [6]何叶荣,高洁.基于风险矩阵的房地产市场风险综合评估方法[J].安徽工业大学学报(自然科学版), 2021,38(2):229-235.