

试析房地产估价中应用收益法应注意的问题

张鑫

海南分寸土地房地产资产评估有限公司 海南 海口 570203

摘要:近年来,通过对房地产评估的应用方法进行简要了解,介绍了收益法在房地产评估中所占有的主要地位,进而剖析了在房产评估中,应用收益法时可能会面临的投资回报率或资本化率的设定、税收项目、出租性房产的实际收益等问题,以便于有效增强评估流程的科学化和评估结论的正确性。

关键词: 房地产评估; 收益法; 估价方法

引言:房产价格随着经济社会的不断变化,对房产的判断显得更加关键。由于当前综合体系的显著提高,建筑行业的飞跃型增长在当中起了很大影响,而房屋评估的应用日益增长,由此产生出各种评估方法,其中收益方法的使用逐步将不符合社会经济要求的方法取代,不过因为其主观因素与人为化较多,所以在使用实践中必须对影响因子着重关注。

1 收益性房地产的内涵与原则

1.1 收益法房地产的概述

目前来说,收益法房地产:一是如果实际中存在的有收益性的住宅,例如:已营业的商场、酒店等,旅店,已出售的住宅等;二是如果出现有潜在性效益的住宅,例如:一块已出现了预计效益的土地,或者新建的但还没有出售或建设中的新楼盘,它们就是缺乏实际利益,却有潜在回报的楼盘^[1]。

1.2 收益法房地产的基本原理

1.2.1 收益法的概念

收益法又称收益与现实价格法,是指先行预测评估对象在未来的正常净收益,而后再通过合理的收益率及资本化比率,将未来净收益计量在实际价值时点后相加,以作为测算估价对象的客观及合理价值的办法。

1.2.2 收益法房地产的理论依据

收益法以西方经济学中的预期原理为主要理论依据。预期理论表明,楼盘的过去价值决定了未来的重要因素。从理论上说,一个楼盘过去的价值很可能与其当前的价值无关,但是它过去的收益却通常作为未来价值的一个较高的参考值,除非因为外界环境出现了异常变动而使得过去的价格趋势无法持续地增长下去^[2]。

2 收益法在房地产评估中的重要地位

房产评估指的是专业技术人员按照评估的准则,根据程序选择合理的评估方式,由此来实现评估的目的,并把多种影响因素加以综合整理,对房地产实施真实、

合理的价格判断行为。经济社会的发展产生了各种评价手段,而收益方法就是最常见的评价手段之一,其实质价值理论指向的是以对房地产的预计未来利益为方向求取评估对象的实际价值,所以,收益方法在很大程度上适应了经济社会发展的客观要求,并在实际价值评估活动中为具体的实践项目提供了理论依据。

3 出租性房地产相关总收益的确定

房地产综合收益,主要包括了实际综合收益与客观综合收益。实际的利润是一般情况下实际得到的利润,客观的利润是扣除在现实的利润中的属于特殊的,偶然的成分后可以获得的一般正常总利润。

目前评估工作者在采用收益法的对租赁性房地产评估中,一般都会使用客观总收益来作为房屋的总收益,但是我们认为针对于不同类别的租赁性房屋来说,总收益的求取方式是不一样的,所以不要简单使用客观总收益来作为租赁性房产的总收益。将客观总收益应用在不具有房屋租赁性质的情形下。实际总收益法则应用于所有已出售的住房,并签定了中长期房地产租赁,或到期要续租的情况。至于仅存在短期房屋出租,或到期不续租的住房,则需要客观总收益与现实总收益的综合考虑,即在房屋出租限定内使用现实总收益,在房屋出租限定之外使用客观总收益,来确认其房地产实际总收益^[3]。

客观总价值的求取方法主要是运用价格比较法,在市场中广泛收集同类楼盘的项目租赁价值,然后再依据市场已收集到的客观项目价值,按照待估楼盘的实际状况作出因素调整。客观因素修正法主要从区位因素、区域因素、楼层因素、出租时间因素、支付时间因素、保证金因素等多个角度考察。通过对以上的因素修正之后,我们便可求出了待估住房的真实数量和潜在租售能力,但同时还需要兼顾商品房空置率问题和租赁损失的问题。

实际总收益的求取,则按照房产使用权人在与出租户签订的出租契约上的租金决定。契约租赁通常包括两

类,一类的租金在租赁期内不变动;一种方式是将租金在租赁期内按照市场上价格的波动状况进行周期性的调节。通常租赁期较长的合同一般使用的是第二种,由于市场上房租价格的长期会出现很大的变化,所以承租人为了自己的收益,通常也需要房租在期间按照价格进行相应调节^[4]。

4 利息是否应作为总费用扣除

习惯上认为利率要作为支出扣除,因此利率也是投入房产成本支出中的重要组成部分,但是我们也觉得这是不正确的,因为投资人之所以会选择投入房产,也就是因为房屋带来的投资收益高于商业银行的存贷款利率。正是由于这样投资人才愿意向银行借款来投入房产甚至牺牲商业银行的存款利率来投入于房产。所以,不管借贷资本或者自有资本,利率都是作为投资收益的组成部分而不是作为成本费用扣除。

5 折旧是否应作为总费用扣除以及折旧年限的确定

目前不少采用收益分析法的房地产评估的研究报告中都将折旧费作为实际费用扣除,但笔者觉得这是不正确的,因为折旧并不是实际费用,只能作为业主所保留的,而不同于总费用中的维修税、基础建设税、社会保险费、企业所得税等,都是实际支出。所以人们觉得如果将房地产当成一个长期投资项目,则它每年的净收益额中就必须包括了它的净现金流入量,但从中我们又可以知道,其净现金流入中的a(纯收益)是包括了P(资本回收)和Pr(资本产出即投资房地产的时间价值)两个方面的东西,并由此表明了折旧并没有简单的在投资总成本中扣除,反而成为了净投资的主体组成部分^[5]。

针对于不同的评估对象,折旧的种类也是不一样的。

假设估价对象是房地合一,则其折旧分为以下两个方面:一是对房地产成本的分摊,二是对房屋的折旧,这二个方面都应该看作是房地的净价值。如果考核对象是商业用地时,则土地纯收益=房地总利润-房地总成本-房屋净利润,但这时对住房的折旧就应该计入并从该住房的土地净利润中扣减了,而对土地成本费用的分摊则应作为土地净利润的一项不予扣除。当考核客体是房屋后,则因为对建筑的土地纯收益=房地总收益-房地总费用-土地纯收益,对土地税费的分摊也就必须包括从土地纯收益中扣除的,而对建筑的折旧也就必须作为建筑纯收益的主要部分,而不能扣减^[6]。

在计提建筑物折旧时,关于折旧期限的确定应当注意下列问题:

(1)在建筑经济耐久期限短于土地所有权转让期限时取建筑物的经济耐久期限计提折旧。

(2)当房屋的耐用期限超过了权利转让期限的按土地出让时间,在计算折旧时不考虑残值。

(3)如果房屋发生在补办土地使用权转让登记以前,其经济耐用时间早于土地使用权转让期限终止的时候,可按房屋的经济耐用时间计提折旧。

(4)当建筑发生在补办土地使用权转让登记以前,且经济耐用期限晚于土地使用权转让期限或终止时间,则按建筑可利用期限计提折旧并不考虑残值^[7]。

其中:建筑的利用期限=用地补办出让登记时建筑的利用期限+土地使用权转让期限。

6 总费用中的维修费的求取方法及测算途径

房屋的维修费一般应包括日常性的修缮和大保养支出。

(1)日常性的设备维修。使用比较频繁,且价格也较便宜,所以可取年折旧金额的一定比率测算^[1]。

(2)大维修费用。发生的次数相对较小,而产生的花费却很大,所以,最大维修费应采用提取重置成本的一定比率测算,而后作每年的平均分摊。

7 对于出租性房地产,当土地取得方式为划拨时,“土地收益”部分应作为总费用扣除

目前在通常情形下采用收益法估算的都不会考虑土地获得方法对投资价值的影响。按照《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,房产使用权人尚未取得“土地收益”这部分收益,故该“土地收益”部分并不应该计算到房地产的净利润中,而是应该作为将房地产上交国家的税费中扣除^[2]。

8 房地产评估中应用收益法的问题

8.1 报酬率或资本化率的确定方法

收益法在进行评价时,通常还可以分为报酬资本化法和直接资本化法两类形式,当优先选择报酬资本化法进行评价时,通常还需要区分全剩余寿命模型和直接持有与转售模式^[3]。持有与转售的模式最适合于运用在持有时间较长,但无法对全期净收益率作出合理预期的情形。而投资报酬化率的确定方式,一般分为了市场选择法、累加法以及投资收益率的排序插入法这三种。

首先,运用市场价值提取法,选择了三个或三个以上的房地产案例,再利用平均收益法公式将市场收集的土地价值、净回报率等综合数值,加以对报酬率的有效计量;其次,累加法,将一个时期银行或国债公司的平均年利率作为基础收益率,并将承受的损失与所需要的投资作为风险调整价值进行相加,最后按照评估对象的真实状态及其所面临的损失程度来决定;最后,投资收益率排序插入方式,针对各种资产类别,根据其危险程

度加以排列,并将评估对象与其进行比较研究,最后决定其报酬率^[4]。

8.2 总费用中应考虑的费用项目

在总体的估价费用中还应为费用项目作出了适当考虑,避免因漏项而造成增加了评估对象自身价值的现象。如在应用收益法综合评估的项目时,税收项目包括的是房地产企业整个经营活动中所需要征收的项目。例如,对操作较容易的房地产出租单位和具有商业经营性质的房产单位而言,具有营业税及附加、房产税、土地应用税、企业印花税等不同的征收方法;而对于持有生产性的房屋单位或较大型的企业来说,其对土地使用税、房产税等税收事项的全部征税;而在正规的房产政策中,针对正在使用中以及达到法律规定要求的房产,土地营业税、房屋所得税和土地契约税等的部分税种,也将包括在对房产征税项中^[5]。

8.3 出租性房地产相关总收益的确定

实际总收益和市场上平均利润关系的求取,通常都是通过利用市场比较法和收益法将两者结合加以利用,通过和市场上租赁的真实状况加以比较,并且通过从实际的总收益情况中也可以求得出评估人的真实和潜在出租价格,以及契约费用的真实变化状况,据此,为了防止房租价格随着市场的变动而发生严重变化的情形,即使到期也要进行续订,而后者则适用于不存在长期住房租赁的情形。两者收益情况都要按照已租赁性房产的实际状况进行具体分析^[6]。

8.4 利息与折旧是否应作为总费用进扣除

现代和以往有所不同的是,现代投资者之所以选择了进行房产投资,是因为取得的收益高于在银行储蓄贷款的收益,所以,不管哪种情况下都应该作为投资收益的主要部分,并没有予以扣除。折旧的形式也可分成建筑物价值分摊和房屋折旧两种;当估价对象是土地时,那么建筑物的折旧将从土地纯收益中扣除,但只是土地成本的分摊价值那部分将无法进行扣除;但当评估对象为房产时,房屋的折旧价值在纯收益内扣减,但对于土地成本的分摊那部份则无法进行扣减;但当评估对象为房产后,则该房屋的土地纯收益内就包含了房屋的价格与已扣除的房产总造价的土地纯收益之和,所以虽然土

地成本的分摊费用也可以从房屋纯收益内扣除,但是由于房产的折旧价值也包含在房屋的土地纯收益内,而不能被直接扣减^[7]。

结语

综上所述,伴随着我国市场经济的蓬勃发展,大量的新人络绎不绝地涌入我国大中城市,使得房产的供应量大增,并由此也促进了中国房产行业的蓬勃发展。不过,由于社会上的投资房产并不仅仅是为了使用资金的,而更是越来越多的人进行长期投资的重要手段,因此单纯的运用价格分析法和成本法就已难以适应市场需求。这时,收益法的重要意义也就凸现出来了,由于该方法的理论基础较为完备,所以更能被广泛的投资人所认可。不过由于房产评估业务起步相对较晚,在使用收益法的过程中还面临着若干问题,例如,预计的收益金额怎么计算、折现比率怎么选择,等等。但是,由于目前在我国的房产评估中一般采取收益法,我们在重视评估成果的同时,还必须对其评估过程中可能面临的损失因子加以深入分析与研究,严谨的遵循评价准则,并采用合理的资产收益率与资本化比率将所获取的成果在评估时点后相加,从而保证了评估成果的合理性、准确性,为我国房产的开发奠定了良好基础。

参考文献

- [1]林汉武.房地产估价方法及相关问题之研究[J].现代经济信息, 2019(15):380.
- [2]李静.企业价值评估收益法应用问题研究,《商情》2016年第25期.
- [3]张旭东.收益法在房地产评估中的应用探讨[J].现代经济信息.2019.(21):207.
- [4]冯常文.收益法在房地产评估中的应用与改进研究[D].重庆理工大学.2019.
- [5]李润龙.房地产估价方法在应用中的问题及方法改进研究[D].沈阳农业大学.2016.
- [6]刘学红.收益法在房地产估价中的应用与改进研究[J].住宅与房地产, 2020(03): 6.
- [7]高佩佩,周云.收益法在大型综合体商业地产评估中的优化[J].四川建材, 2019, 45(12): 41-42.