

浅谈市场经济条件下的房地产估价

赵 越

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 海南 海口 570100

摘要: 作为房产事业中的重要组成部分, 房产评估对于推动房地产业科学发展以及安全管理有着十分关键的意义。市场日渐发达使得评估人员参与到房产评估项目中, 对房产价值作出正确预测, 为房产评估确定和预测提供基础。

关键词: 市场经济; 房地产估价; 问题对策

引言: 市场逐步健全导致房产的进一步开发, 房产评估业务在这里有着日益巨大的意义, 同时也给房产的开发带来了重要的契机。作为一项社会化中介活动, 房产评估的主要对象实际由于房产市场信息不平衡性和不对称性而形成的社会需求, 无论是房产交易、房产抵押、房产交易、房地产拍卖、房屋征收、房产纠纷、房屋兼并等, 同时还涉及到公司合资、企业承包经营、公司兼并等, 房产评估业务在这里有着举足轻重的意义。房产评估专业化性相当强并且涵盖范畴也相当广泛, 要求房产评估业务的风险性也相当强。在市场经济影响下, 发展房产评估业务有着十分关键的意义, 从房地产市场市场经济视角分析来看, 需要建立和平交易的机制, 提高市场秩序科学性以及有序性, 为房产评估正常化和规范性提供保证, 对房产评估有着十分关键的作用。

1 房地产估价的方法

1.1 成本法

成本法一般包括二类, 一类为成本积算法。指对已获得的和尚未完成的用地项目各种成本费用的支出进行成本核算, 扣除其不正常的影响价值, 进而把正常的费用加以累积, 再扣减相应的资金收益和项目效益之后确定土地使用权价格的一门技术; 第二种是重置成本法。是对现存住房根据市场上的价格标准, 先估计重新建设所需要的成本, 再扣减资本、利率和相关的建设利润之后所确定的价格, 并在此基础上, 依据现实的经济状况和相应的法律标准, 重新确认住房的成新率, 然后再把二者相加确定新住房估价的另一种方式。

1.2 比较法

比较法是把所估算的对象价格和近期类似的房地产交易进行对比, 进而对其交易价格作出相应的调节与修改, 估算出合理价位的一种方式^[1]。

1.3 收益法

重点是考虑了房产投资具有了可持续性这一特点, 选取合适的资本化率, 将评估房产今后的净价值计算在

评估时间点之后再行累加, 这样可以获得评估房屋相对合理的价值。该方案以预期原理视为理论基础, 通过运用对评估对象在今后所要取得的利润作出预期, 并以此预测房地产在到了评估时间点以后, 所产生之实际价值。但是, 若要使用这一方法计算出地产价值, 就必须证明这一房地产具有实际效益和潜在利润, 通常, 在评价高层住宅、商业写字楼、酒店的物业价值时中都采用这种手段。在采用本法后还要求评估人员能够对房地产今后回报与风险进行有效预估。假设每年的净回报是相同的, 资本化率就会相同, 投资时间是有限的^[2]。

2 市场经济条件下房地产估价存在的问题

2.1 房地产估价法律法规存在着不健全

就目前的情况来说, 虽然房产评估机构普遍存在的现象, 但并不是属于专业性房产评估机构, 甚至一部分估价结构以及估价工作人员自身并不具备估计资质。尽管国家关于房地产业出台了有关规章制度。在中国房地长评估市场发展过程中, 由于需求主体在当中有着十分关键的角色, 并且往往因为政策约束限制性导致评估市场的发挥大受影响, 也导致了供需主体面临着相当大的工作压力, 房产评估工作的可持续发展也备受影响。因为在房产评估方面没有法规约束力使得没有相应惩处规定, 所以, 房产评估工作的顺利进行收到了相当大的负面影响^[3]。

2.2 房地产估价监管工作力度不足

从目前形势来看, 一些监管机构的改制使审计部门往往成为监管部门的构建练习, 并且因为双重身份和企业兼营等导致他们偏离了改制的方向, 尤其是一些地方政府工作部门在实际工作中, 往往存在着计划经济发展行为的发展心态, 存在着行政活动有效性不足的现象, 进行金钱买卖等贿赂情况也十分普遍, 由于过多的政府干涉而导致了国际市场竞争中出现的公平性, 房地产估价市场也面临着混乱。就目前房产评估领域而言, 没有专业化、高素质专业房产评估员。在从事房地

产评估师的活动中,往往提供的其人事档案的证明以及社会保险材料也面临着虚假性,往往空头的房地产评估员因其弄虚作假导致资质认证工作或者资质验证中面临表现手法。因为缺少有效的监督工作,导致了并不能得到法律认可的评估机构实际数量不断上升,尤其是挂靠现象十分严重时,这就必须根据目前的实际工作情况来加强审核工作、审查工作和监督管理,以防止房地产评估机构监督管理工作陷入形式化中^[4]。

2.3 房地产估价工作人员综合素质不高

由于房地产评估业务的开始日期非常晚,这也导致参与房地产评估的专业技术人员并不能超过预计数量,实际的管理水平和技术素质能力也还没有十分完善,也就导致房产评估标准遭到了限制。由于房地产业的评估主要是实行专家资格的认定制,从事房产评估工作的专业技术人员必须通过全国统一的资格考试,并且考试通过以后才可以取得任职资格证。就目前情况来说,由于一些评估人员的综合素养不高导致其在注册资金等方面弄虚作假,很大的影响着评估人员的估价技能和房屋整体挂机品质,同时也不可以真正体现出估价师资质及其水准,房地产估价师缺少工作激情和工作动机,促使其提高自己专业素质是困难重重。成为一个合格房产评估专业人才,必须不断钻研执业流程,不断突破自我,提高自己专业技术水平,为房产评估服务质量创造保证^[5]。

3 市场经济条件下房地产估价对策

3.1 构建房地产估价相关法律法规

在房地产估价行业发展过程中,需要针对房产市场的现实情况来确立并完善房地产估价的法律规范,同时,也必须根据目前我国房产市场的现实情况制定了房地产估价的法律针对性规范,需要进一步确定了房地产估价机构在社会主义市场经济中的关键角色,需要更加严密的规范房地产估价机构的结构和具体的评价流程,还必须针对房地产估价的违法行为和违规行为,提供具体可行的处罚工作标准。另外,还必须明确各个行业的工作部门实际评估工作情况,为公平竞争提出了合理保证。综上所述,需要提高房屋地差估价的管理水平和估价准确度,提高估价市场竞争力,充分利用法律手段来为房屋估价市场顺利运营提供有效保障。必须针对放点产评估领域来建立信息反馈的机构,使得房产评估行业可以在公众监管之下,同时也可以为房产评估纠纷的法律依据。

3.2 重视房地产估价市场规范性

市场不断发展使得房产的价值呈现特点,房产评估也并不能只顾及到房产价格,还必须涵盖到其他领域的

信息,这也对房产评估人员提供了更大的挑战。所以,评估人员业务水平和素质直接的影响房产评估的服务质量。对于如何进行房产评估业务,房地产市场规范性有着十分关键的意义。房地产评估人员必须遵守有关规章制度,贯彻公平准则和客观准则,提高房地产评估人员业务水平和素质。为能够保证房产评估结论的合理性与科学性,房产评估人员必须根据房产市场运行特点和房产运行原则,保证房地产估价组织以及房地产估价个人独立性,政府工作组织也必须明确他们的主要功能,以确保政府部门不能直接的干涉房地产评估工作人员工,而针对非法的房地产评估工作,政府必须加强实际的研究工作力量和实际出发工作力量,必须严格惩罚那些制作了不真实房地产评估报表的工作人员,并且还必须把不良记录及时更新在个人档案中^[6]。诸如,对虚假报道给房产当事人构成经济损失的,房产评估部门甚至是房产评估个人也必须履行一定的法律责任,从而形成法规权威性,为房产评估业务快速开展提供保证。

3.3 提升房地产估价工作人员业务素质以及整体素质

作为一个全方位、灵活性强的继承性体系,房产评估制度对中国房地产市场发展有着十分关键的影响。考虑到中国房产市场发展特征和市场经济发展特征,房产估值工作其实也并不仅仅只有对房产价格的客观评估,而是行业扩展对房产估值人员也提出了更高的要求。房产评估人员的也睡能力及其素质直接的关系房产评估效果。在房产评估人员的培训过程中,不但要求培养其公正准则与客观原则,对其学科素养和基本素质等有着更高的要求。诸如,房屋评估工作人员也需要了解国家法律法规上的相关房屋评估知识,从而培养房屋评估工作人员的良好道德素质以及诚信理念,从而提高房产评估工作者语言文字上的表达能力,从而使得他们可以更加熟练掌握评估的技术,进一步增加房产评估工作者的知识,从而搞好房产估价的全面操作,为房产评估业务的客观性和合理性提供了保证。

3.4 构建完善的房地产估价管理体制

为了能为房地产评估的管理提供保证,在具体实施上必须建立和健全项目管理机制,形成房产评估领域的全程式管理方法。政府部门在房地产评估行业管理中存在宏观调控角色,这就要求缕清房地产评估领域中政企市场事的相互作用,形成专门机构来合理规范房地产评估管理。所以,为能够健全房地产评估监督管理体系,政府部门必须充分发挥宏观调控的功能,规范房地产评估单位、估价人员的活动,促进房地产评估领域的健康发展,为房地产评估领域的健康发展提供保证^[1]。

3.5 引进和开发新技术, 提供工作效率

技术的创新是房地产估价行业发展的必然, 自动估价系统、云查勘系统、大数据的相继出现为房地产估价行业注入新的血液。我们面对行业日益激烈的竞争, 现在要做的不是止步不前, 而是顺应时代发展, 引进新技术、开发新技术、完善新技术, 充分利用大数据和先进计算机技术, 对房地产市场未来面临的风险因素进行识别、判断和分析, 才是行业要深挖潜力的重点内容。

3.6 房地产估价报告的写作要求

房产评估是一门实践性较强的业务, 房产评估工作者应该学会自己撰写评估文件。房产评估报告撰写工作, 是房产估价师需要熟练掌握的专业知识。编写好房地产评估报告后, 不但需要房地产评估员全面掌握有关房地产评估的基本知识, 还有和房地产评估相关的各种专业知识, 从而可以掌握和研究房地产行业的基本运作原理, 也需要了解房地产评估报表的结构特征, 并灵活运用其写作技巧。了解和掌握地产评价报告的编制流程, 是房地产业估价师一项十分关键的专业训练, 但对于怎样成为一名优秀的房地产业估价师, 为了达到执业要求, 对评价报告的写作能力, 是必不可少的考核指标^[2]。

4 是房地产估价的理论方法

关于现代房产评估的新理论与方法, 科学界重点注意以下两个方面: 首先, 运用创新方式改变传统房产评估方式; 其次, 尝试在房地产评价上使用最新的数学或计算方式。

4.1 改进传统的房地产估价方法

房地产的评价方法有市场比较法, 收益法和成本法等, 但都要坚实的理论基础, 而且通过近几年的实施, 中国传统的评方式和应用体系已经相当完善。不过, 由于其方法并不完备, 而且大多作为特定事例的评价, 有效性相对较低, 智力程度也较低, 而且受到评价者对经验结果的主观评判的影响。

4.2 新物业估价方法的应用

近年来, 随着不断进步的计算机科学与数理统计技术, 又产生了全新的研究方式。物体价值建模是较长用

的方法, 它必然要有相应的理论基础, 但该模型却忽视了与另一种区域影响因素的差异和空间特性, 即区域物业价值的空间相似性与空间异质, 因此需要提高评价结论的精确度。在地产评价技术方面, 人工神经网络, 支持向量机, 自适应的统计技术和除多元线性回归以外, 如非参数回归和地理加权回归等, 还有一些比较灵活的方式也成为重要的地产评价方法^[3]。

结语

房地产评估体系已经成为我国市场经济建设中不可替代的重要部分, 但是由于房地产评估的相关体系尚不能充分满足我国市场经济发展的需要, 也不利于房地产评估事业健康成长所以, 有关政府部门应当按照房地产评估的发展现状, 来规范行业运行流程和运行机制, 并适时敦促房地产评估的机构能够更加严格的履行相关法律法规。为才能促进中国市场经济的进一步发展, 就应该发挥房地产评估行业的重要作用, 为我国房地产评估事业可持续发展提供法制保障。所以, 为才能保障房地产评估业务有效发展, 政府必须发挥有关法律法规的依托功能, 并根据产业发展实际情况来进行监管工作, 以引导房地产评估业务规范化、有序性和稳健的发展。

参考文献

- [1] 孙子钧. 房地产估价方法在应用中的问题及方法改进研究[J]. 环球市场, 2020(17): 22-22.
- [2] 林舜娜. 房地产评估存在的主要问题及其方法改进研究[J]. 建材与装饰, 2020(39): 215-216.
- [3] 王秀丽, 李恒凯, 刘小生. 基于GIS的房地产市场比较法评估模型研究[J]. 中国土地科学, 2011(10): 70~76.
- [4] 董浩然, 谢欢, 陈鹏, 等. 基于GIS主题爬虫的在线房产估价系统与优化[J]. 地理信息世界, 2016, 23(2): 107~112.
- [5] 王卓民. 房屋征收评估四大估价方法统一[J]. 中国房地产, 2019(21): 58-62.
- [6] 章秋燕. 浅谈房地产估价在发展住房租赁市场中的作用[J]. 经济师, 2019(6): 281+283.