

房地产估价成本法中房屋成新度的确定研究

李卫平

(中平能化集团公司 467000)

【摘要】成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格,然后扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。因此确定估价对象的成新度是成本法的应用关键。本文引入模糊综合评价模型确定房屋成新度,克服传统直线法机械性和实际观察法估价人员主观性的缺点,进而提高成本法估价精度和准确性。

【关键词】模糊综合评价;房地产估价;成本法;房屋成新度

一、引言

成本法是房地产估价三大方法之一,成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格,然后扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在实际估价中,成本法估价中重置价格可以查询相关的资料得出,所以运用成本法的关键是求取重新购建成本和建筑物的折旧。但对建筑物的折旧的确定,常用的方法有直线法和实际观察法,但直线法太机械,不够灵活,而实际观察法存在较大的主观性,需要估价人员丰富的建筑物知识和经验,因此我们在对房屋成新度的确定中引入模糊综合评价。

模糊综合评价方法是把模糊数学理论应用到判别事物好坏、优劣领域的一种新方法。房屋成新度本身就是一个模糊概念,取决于房地产专业估价人员对房屋成新度等级评定标准的理解和掌握。进行模糊综合评价有利于房地产专业估价人员得出客观的房屋成新度评定,进而正确确定估价对象的价格。

二、房屋成新度的评分标准

1、房屋成新等级的评定依据

(1)完好房。结构构件完好,装修和设备完好、齐全完整,管道畅通,形状良好,使用正常,或虽个别分项有轻微损坏,但一般经过小修就能修复的

(2)基本完好房。结构基本完好,少量构部件有轻微损坏,装修基本完好,油漆缺乏保养,设备、管道形状基本良好,能正常使用,经过一般性的维修能恢复的。

(3)一般损坏房。结构一般性的损坏,部分构部件有损坏或变形,屋面局部漏雨,装修局部有破损,油漆老化,设备、管道不够畅通,水卫、电照管线、器具和零件有部分老化、损坏和残缺,需要进行中修或局部大修,更换部件。

(4)严重损坏房。房屋年久失修,结构有明显变形或损坏,屋面严重漏雨,装修严重破坏、变形,油漆老化见底,设备陈旧不齐全,管道严重堵塞,水卫、电照管线、器具和零部件残缺或严重损坏,需进行大修或翻修、改建。

(5)危险房。承重构件已属危险构件,结构丧失稳定及承载能力,随时有倒塌可能,不能确保住用安全。

2、房屋成新等级的判断标准

房屋成新等级是根据房屋的结构、装修、设备等组成部分的完好、损坏程度分成下列五类:

(1)完好房。十、九、八成。

(2)基本完好房。七、六成。

(3)一般损坏房。五、四成。

(4)严重损坏房及危险房。三成以下。

3、房屋的结构、装修、设备等三个组成部分的各个项目为:

(1)房屋结构组成为地基基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面。

(2)房屋装修组成为门窗、外抹灰、内抹灰、顶棚、细木装修。

(3)房屋设备组成为水卫、电照、暖气及特种设备。

三、房地产估价中房屋成新等级评定的模糊综合评价模型

按照以下步骤建立模糊综合评价模型

1、建立评价对象的因素集 U

以划分房屋成新等级的主要因素,即房屋的结构、装修、设备这三个部分作为因素集。即 $U = \{U_1, U_2, U_3\} = \{\text{房屋的结构、装修、设备}\}$,再将三个组成部分的各个项目作为因素子集。

各指标还受子指标的影响,则子指标的评价集如下:

$U_i = \{U_{i1}, U_{i2}, \dots, U_{in}\}$ 其中, $i = 1, 2, 3$ $n = 5, 5, 4$

2、建立评价集 V

根据房屋成新等级的判断标准将评价等级划分为 10 个等级。即评价等级的集合 V 为

$V = \{v_1, v_2, \dots, v_{10}\} = \{\text{十, 九, } \dots, \text{一}\}$

它反映了房屋完损等级五类十级,即房屋的新旧标准。

3、建立 U_i 的单因素评价矩阵 R_i

请若干名专家对各个子指标相对于 $\{\text{十, 九, } \dots, \text{一}\}$ 10 个评价等级进行投票评价,得到每个 U_i 的单因素评价矩阵 $R_i = (r_{ij})_{m \times 5} i = 1, 2, 3$ 。

4、指标体系权重的确定

在进行模糊综合评价时,权重对最终的评价结果会产生很大的影响,不同的权重有时会得到完全不同的结论。权重的确定有许多方法,如统计调查法、德尔菲法(Delphi)、层次分析法(AHP)、模糊层次分析法(FAHP)。

根据每一层次中各个指标的重要程度,分别赋予相应的权数。

第一层次的权重集 $A = (a_1, a_2, a_3)$, 其中: $\sum_{i=1}^3 a_i = 1$

第二层次指标的权重集: $A_i = \{\alpha_{i1}, \alpha_{i2}, \alpha_{i3}, \dots, \alpha_{ij}\}$, ($i = 1, 2, 3, j = 1, 2, \dots, m_i$) 是第二层次权重决定因数 U_i 的第 j 个因数 U_{ij} 的权重,并满足 $\sum_{j=1}^{m_i} \alpha_{ij} = 1$

如还有更低层次,则应有相应的权重集。

5、计算各指标 U_i 的评价向量 B_i , 从而得到指标的评价矩阵 B 。

$B_i = A_i * R_i (i = 1, 2, \dots, m)$

$R = (B_1 \ B_2 \ B_3)^T = (b_{ij})_{m \times 5}$ (1)

6、求总目标的评价向量 B 。

$B = A * R$ (2)

7、综合评价值的计算

综合指标的计算采用如下公式:

$W = B * C$ (3)

其中: W 为房地产估价对象新旧评价等级值

C 为得分矩阵 $C = \begin{bmatrix} 0.95 & 0.85 & 0.75 & 0.65 & 0.55 & 0.45 \\ 0.35 & 0.25 & 0.15 & 0.5 \end{bmatrix}$

利用模糊评价的方法评估建筑物的成新度,减小了人为主观对成新度的误差,使估价结果更有说服力、更能真实反映其实际价格。但在实际应用中专家打分难度较大,需要多名估价专家参与,详细对影响房屋折旧的因素评价打分。因此,在实际房地产估价中应用成本法对建成年代较久,较破旧的建筑物进行估价时,评估折旧难度大可选用此方法。

【参考文献】

- [1]张协奎.房地产价格评估的模糊数学方法[J].湖南省城市建设专科学校学报,1998,13(7).
- [2]施建刚,白庆华,戴金波.三种房地产估价方法相互关系的研究[J].中国房地产,2000,32.
- [3]杨德忱.重置成本法中的建筑物折旧问题探讨[J].建筑管理现代化,1997,15(3).
- [4]王丹.房地产估价方法的分析与改进[D].中南大学,2006.