

# 房地产估价方法在我国房地产估价中的应用

## ——以收益还原法为例

刘丹丹

(天津财经大学, 天津 300222)

**[摘要]** 随着我国房地产业的高速发展, 房地产估价在维护房地产市场健康秩序中发挥着越来越重要的作用。目前, 我国房地产估价主要有三种方法: 市场比较法、收益还原法、成本估价法, 不同的方法有其独特的原理和应用范围。文章以收益还原法为例, 分析了其理论依据、适用范围, 总结了收益还原法在房地产价格评估过程中存在的问题, 并给予了相应的对策建议。

**[关键词]** 房地产; 收益还原法; 预测估价

**[DOI]** 10.13939/j.cnki.zgsc.2017.22.083

### 1 “收益还原法”的含义及理论依据

收益还原法是预测估价对象未来收益, 利用报酬率、资本化率或收益乘数将未来收益转化为价值, 以得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向来求取房地产的价值或价格, 所以从房地产购买者的角度来看, 通过收益法确定的价格实质是一种需求价格。收益法以预期原理为基础, 故决定估价对象价格的主要因素为未来的因素而不是过去的因素。

### 2 收益还原法的适用对象

收益还原法的估价对象是能够产生现实收益或者潜在收益的项目, 主要是收益性房地产, 包括住宅、写字楼、餐馆、游乐场、商场等, 但收益法不适用于学校、医院、公园、行政办公楼等公益性房地产项目的估计。

### 3 收益还原法在评估过程中存在的问题

收益还原法估价主要可以分为五个步骤: ①选择具体的估价方法, 即选择报酬资本化法还是直接资本化法; ②确定收益期或持有期; ③计算未来的预期收益; ④确定报酬率或资本化率、收益乘数; ⑤计算估价对象的收益价值。从估价过程中可以看出, 收益法主要依据估价师对估价对象未来收益能力的预期和相关参数的确定, 因此其结果受估价人员主观因素和未来不确定因素的影响比较大, 在实际的推广应用和实践操作中存在以下四个方面的问题。

#### 3.1 参数的确定

##### 3.1.1 净收益的确定

净收益是估价对象未来各期的净营运收益, 等于潜在毛收入减去由于空置等原因造成的收租损失和运营费用, 即等于有效毛收入减去运营费用。净收益既包括有形收益又包括无形收益, 一般以年为单位, 假设在年末发生。

净收益的计算一般有两种方法: 一种是根据营业收入计算, 例如: 酒店、餐馆、游乐场等; 另一种则是通过租赁收入来计算, 例如: 商场、写字楼、住宅等。两种方法所取用的数据都是未来发生的, 所以具有不确定性, 有的甚至波动性很大。因此在房地产市场发展不稳定和估价人员技术不足

的情况下, 净收益的精准计算比较困难。

##### 3.1.2 报酬率和资本化率的确定

报酬率是一种折现率, 与投资风险成正相关, 风险越大, 报酬率则越高。不同地区、不同时期、不同类型的房地产, 或者同一类型的房地产的不同收益类型, 由于风险的不同, 其报酬率也不完全相同。报酬率的确定主要有三种方法: ①市场提取法; ②累加法; ③投资收益率排序插入法。虽然有三种方法, 但均需要估价师运用自己的专业知识和实践经验进行判断, 因此报酬率的确定具有很强的主观性, 对估价师要求较高, 而且由于房地产市场的不稳定, 估价人员难以根据风险确定具体数值。

资本化率是房地产未来第一年的净收益与其价值或价格的百分比, 它是直接根据市场上收益与价值的关系确定, 虽然可以很好地反映市场的实际情况, 但要求有较多的与估价对象的净收益流模式相同的房地产, 否则估价对象结果有误。

##### 3.1.3 收益期和持有期的确定

收益期是指在预计正常市场和运营状况下估价对象未来可获取净收益的时间, 即从估价对象价值时点起至不能获得净收益的时间为止, 一般根据土地使用权剩余年限和建筑物剩余经济寿命来估计。

收益期的确定过程中, 一般会有以下三种情形: ①建筑物的剩余经济寿命与土地使用权剩余年限相等, 则收益期可任选其一; ②建筑物的剩余经济寿命早于土地使用权剩余年限结束, 估价对象的价值等于以建筑物剩余经济寿命为收益期计算的价值加自收益期结束时起计算的剩余土地使用权在该时点的价值; ③建筑物的剩余经济寿命晚于土地使用权剩余年限结束, 如果土地使用权不可续期, 则估价对象价值等于以建筑物剩余经济寿命计算的价值; 如果土地使用权可以续期, 则估价对象的经济寿命等于以建筑物剩余经济寿命计算的价值加建筑物在收益期结束时点时的残值的折现值。土地使用权剩余年限、建筑物剩余经济寿命以及土地使用权是否可续期均须估价师根据相关资料进行准确判断, 并在估价报告中给予明确说明。

##### 3.2 估价人员的技术水平和职业道德

利用收益还原法进行估价, 需要对估价对象未来的收

益、费用、风险水平等进行测定，进而确定相关参数，而且在评估实践中还存在行业、市场信息不完善等困难，这不仅需要估价人员具有较高的技术水平，还需要具有客观、公正的职业道德，严守法律法规。同时估价人员还应在掌握估价理论的基础上，紧跟房地产市场的发展趋势、宏观经济走势以及国家的相关政策，不断将理论与实践相结合，将收益还原法在实际操作中灵活准确地应用。

### 3.3 假设条件的设定

收益还原法的应用是在设定了一系列假设条件的前提下进行的，例如：估价对象的净收益在收益期内是持续的、固定的或者以一定的比例增长。然而，估价对象是否可以持续经营是不确定的，现实中如在建工程不能按时完工、商场因商圈的转移而出租困难等现象经常发生。

### 3.4 房地产市场的不稳定性

收益还原法的使用是基于对估价对象未来收益状况的预期，因此其应用的环境必须是一个稳定发展的房地产市场。而我国房地产市场仍然处于一个不稳定、不成熟的阶段，房地产市场信息不完善，因此，使用收益法对房地产进行估价时，尤其对于房地产市场不规范的地区，其评价结果往往会出现严重的不准确性。

## 4 对策建议

### 4.1 管理部门加强行业规范

我国房地产估价机构存在准入门槛低，资质等级划分标准低，机构数量多，恶性竞争激烈等多种问题，目前市场中存在很多规模较小，难以胜任相应等级估价任务的估价机

(上接P82) 健康旅游的发展提供坚实的保障。

### 3.2 加强中医药健康旅游的管理，提高宣传能力

各地区相关部门应从可持续发展观念出发，按照“因地制宜、精简高效”原则，制定中医药健康旅游相关策略，提供高质量的管理及服务，并加大政策扶持力度和市场引导。例如，北京由中医管理局和旅游发展委员会联合成立中医药文化旅游工作小组，发展建设示范基地并采取以点带面、帮扶引导、奖励先进、联盟自律、咨询培训等措施来发展中医药健康旅游。此外，可以采用公告、互联网等不同方式实现对中医药健康旅游的宣传，例如药膳的O2O模式（线下体验、培育市场、线上销售）、开发药膳制作的App、研发推广中医药手机掌上游戏、药交会、中医药旅游文化节、建立数字化的中草药植物园网站并利用先进的VR技术让游客有身临其境的体验等。

### 3.3 加强对中医药人才的综合培养

在发展中医药健康旅游时，应加强对中医药人才的综合培养。中医药健康旅游服务人才包括景区建设规划与实施人才、中医药健康服务人才、中医药文化科普宣讲人才、中医药健康旅游导游人才等。人才方面，应注意人才选择标准和培养。在聘用中医药人才时，应构建良好的聘用机制。对于在职的中医药人才，据实际情况对其采用长短期结合的综合系统培训或强化培训。培训内容应以中医药相关专业信息、旅游服务为主，同时以个人综合素质素养为辅，从而实现对中医药人才的全面性培养。

构。而且该行业从业人员限制条件较少，缺少真正具有高技能、高资历的专业从业人员，而且不少估价机构存在严重的挂证现象。因此，相关管理部门应当加强估价行业的行业规范，这将不仅有利于该行业的健康发展，而且有利于减少房地产估价机构间的恶性竞争。

### 4.2 估价机构健全估价体系，加强人员培训

估价部门应当不断完善估价体系，加强审核力度和对在职估价人员的专业培训，提高估价人员专业技能水平。估价人员进行估价作业时应当严格遵守估价流程，必须对估价对象的产权资料等进行鉴定，估价人员进行现场查勘时，应当进行全面、系统的市场调查，准确掌握估价对象的信息，认真分析，降低参数确定、估价结果等多方面的误差。

### 4.3 政府完善房地产市场运行机制

为了规范和完善房地产市场健康发展，减少由于房地产市场不规范，房地产市场价格、收益不准确等问题导致的估价对象净收益、报酬率、资本化率等确定的不准确性，政府应当加强房地产市场的宏观调控，尽快建立和完善房地产市场运行机制和信息披露，引导房地产开发企业理性投资，引导消费者理性消费，引导房地产市场健康稳定发展。

### 参考文献：

- [1] 柴强. 房地产估价 [M]. 北京: 首都经济贸易大学出版社, 2016: 207-271.
- [2] 闫晓慧. “收益法”在房地产估价中的应用 [J]. 中国物价, 2010 (1): 41-44.
- [3] 邹秀云. 常用房地产估价方法的研究与应用 [J]. 财经界: 学术版, 2016 (18): 160-162.

## 4 结 论

在当前社会发展进程中，我国仍处于社会主义初级发展阶段。在经济文化日益繁荣发展的趋势下，我国各行业均获得较显著成就。尤其在医疗卫生行业，通过对科学技术和医学技术的更新，使我国医疗卫生事业迅猛发展。针对当前中医药健康旅游发展的现状，文章在研究中主要从中医药和旅游资源的整合、中医药健康旅游宣传、中医药人才等方面，展开对中医药健康旅游发展困境的分析。同时，从上述相关角度出发，对具体促进中医药健康旅游发展的措施加以研究。期望通过本文关于中医药相关内容的研究，为日后中医药健康旅游的发展，提供宝贵的建议。

### 参考文献：

- [1] 阎丽娜, 刘卫红, 陈洁莹. 中山市中医院中医药文化养生旅游的开发及发展对策 [J]. 中医药管理杂志, 2013 (6): 554-556.
- [2] 李梦瑶, 华永琴, 陈广. 中医药健康旅游发展现状研究 [J]. 商场现代化, 2016 (30): 241-242.
- [3] 楼唯君, 黄胜利, 黄汇丰. 中医药健康服务发展现状与对策探讨——以浙江省余姚市为例 [J]. 中国农村卫生事业管理, 2016 (12): 1521-1523.
- [4] 万宠菊, 于博, 肖丽萍. 云南省发展中医药健康旅游的思考 [J]. 当代经济, 2016 (34): 102-104.