

市场比较法在房地产估价中的应用

赵春艳

(大庆市不动产登记中心, 黑龙江 大庆 163100)

摘要: 由于我国房地产市场日趋成熟和完善, 因此房地产价格参数能够反映出市场近期的供需状况, 也能客观反映出市场消费群体的认可程度。但应用市场比较法还需要直面两大挑战, 即面临价格锁定的挑战、可视对比的挑战。改进市场比较法应用模式为, 完善和增设类别的对象、增大物业管理分值权重、建立月度房价报告制度。

关键词: 市场比较法; 房地产; 估价; 应用

DOI:10.16141/j.cnki.1671-8089.2019.01.031

市场比较法与成本法、收益法共同组成了房地产估价方式, 市场比较法因其直观和便于操作, 所以被业界所采用。市场比较法的核心要义便是, 在相邻时点以类似的房产项目的市场销售价为参考, 对现有房地产价格进行类比和调整。由于我国房地产市场趋于成熟和完善, 因此房地产价格参数能够反映出市场近期的供需状况, 也能客观反映出市场消费群体的认可程度。但在应用市场比较法时, 也需重视该方法所面临的挑战。市场比较法还受到时间延迟等因素影响, 难以准确反映出目前的真实房价水平。如, 因房地产项目所拥有的物业管理水平不同, 所以其房价水平在同一区位内必然存在着差异性。再如, 因一线和二线城市房价上涨波及三四线城市, 使得前后半年内的同类型房产价格具有天壤之别。

一、应用市场比较法面临的挑战

(一) 面临价格锁定的挑战。前面已经就市场比较法的核心要义进行了阐述, 以类似的房地产项目的市场销售价为参照, 便能通过微调来决定本项目的房地产价格。笔者认为, 这里会面临价格锁定的挑战, 即未能关注房地产项目的需求特征, 而一味地对标类似的房产项目的价格信息, 那么就会忽略域外房价波动对域内房价的影响, 也会忽略周期性房价上涨的潜在可能。

(二) 面临可视对比的挑战。目前, 从相关文献中都能反映出市场比较法的操作流程, 但笔者认为, 这些基于建筑质量检验式的评估方法面临着可视对比的挑战, 即人们只比较他们能够看得见的因素, 而忽略了他们无法看见的因素。如, 前面所指出的物业管理因素, 买房就是在买物业服务。物业管理品质需要在小区生活中来逐步体会, 这是无法用眼睛来进行全方位观察的。再者, 物业品质好的小区其房价水平也较高。

二、应对挑战的着眼点

(一) 着眼于提高类比的同质性。市场比较法要求在相近的时间区间内进行类比, 为了增强类比的可靠性, 则需要着眼于提高房地产项目类比的同质性。笔者认为, 除了房地产项目的房龄、区位条件外, 所类比房地产项目的开发商、户型面积、户型结构、小区住户人员结构等都应纳入到类比的范围。笔者发现, 目前, 置业人群更为关注小区人员架构, 这将直接决定小区居住的舒适度。

(二) 着眼于软环境的类比。在进行类比时, 还应着眼于软环境的类比, 这主要反映在物业管理方面。经验表明, 物业管理水平将直接对小区的居住文化、邻里关系产生影响。一个积极负责的小区物业管理者, 能够助力和谐社区的形成。因此, 在应用市场比较法时, 应对对标房地产项目的物业管理纳入到类比中来。

(三) 着眼于动态跟踪域内房价。应用市场比较法必然需尊重市场供求关系所界定的房价, 而市场供求关系由消费群体的主观偏好、消费周期性等因素决定, 具有波动性。因此, 这里还需要动态跟踪域内房价, 为调整房价提供参考。

三、市场比较法的应用

(一) 完善和增设类别的对象。完善和增设类别对象的目的在于: (1) 为应用市场比较法来调整房地产项目价格提供有效支撑; (2) 类比的对象越多, 其所获得的类比数据也就越充分。笔者建议, 可以增设开发商、小区人员就业结构这两个类比对象。首先, 选择同属一个开发商所开发的楼盘, 这样来增强房地产项目类比的同质性。其次, 则是按照开发商市场品牌知名度来进行类比, 并以开发商知名度来调整房价。小区人员就业结构决定着小区生活的氛围, 所以在类比后, 可作为加分或减分项。

(二) 增大物业管理分值权重。经验表明, 高水平的物业管理品质将成为小区房价的加分项, 而这在市场比较法的应用中却被忽略了。在进行类比时, 应上网收集对标房地产项目的物业管理信息, 通过网络挖掘该物业管理信息(舆情), 综合研判该物业管理对小区房价的影响力。若是本房地产项目的物业管理水平优越于对标的房地产项目, 那么则可以在对标房价的基础上, 上浮房价。上浮房价的水平, 可根据物业管理水平与房价之间的正相关程度来进行比较。

(三) 建立月度房价报告制度。需要在域内建立“房价波动水平/月”报告制度, 相关人员应根据域内房产项目的品牌价值建立加权平均, 通过计算出域内月度平均房价来环比房价的波动水平和价格走向, 最终为应用市场比较法评估房价提供市场信息。

四、小结

市场比较法的核心要义便是, 在相邻时点以类似的房产项目的市场销售价为参考, 对现有房地产价格进行类比和调整。由于我国房地产市场趋于成熟和完善, 因此房地产价格参数能够反映出市场近期的供需状况, 也能客观反映出市场消费群体的认可程度。目前, 应用市场比较法还需要直面两大挑战, 即面临价格锁定的挑战、可视对比的挑战。通过主题讨论, 改进市场比较法应用模式为, 完善和增设类别的对象、增大物业管理分值权重、建立月度房价报告制度。

参考文献:

- [1] 肖争鸣. 基于模糊数学理论的房地产市场比较法改进——以厦门市为例[J]. 资源与产业, 2014, 16(06): 44-48.
- [2] 王剑超. 房产交易逾期交房赔偿价格评估的若干探讨[J]. 上海房地, 2014(02): 19-21.