

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。市场比价法的核心要义便是,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,因一线和二线城市的房价上涨波及三四线城市,使得前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,以类似的房产项目的市场售卖价为参照,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来进行类比,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,应将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,通过在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

市场比价法的核心要义便是,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.