

假设开发法的理论基础、假设思路及相关问题探讨

■ 纪益成 吴思婷

【摘要】假设开发法是资产评估三大基本途径方法之外的另一种评估方法，并广泛应用于在建和未开发的房地产、土地评估领域。已有的文献对假设开发法的理论基础认识大多停留在地租理论和预期收益原则的经济思想上，该评估方法也总是被简单归集到收益途径方法的衍生中，无法体现其同时也与市场途径和成本途径的方法存在密切关系的客观事实，从而使其在理论和应用方面都受到一些影响。本文主要对假设开发法的经济理论基础、其假设的思想来源、内涵实质及该评估方法的适用性有关问题进行了较深入探讨。

【关键词】假设开发法 经济理论基础 假设思路来源 评估方法适用性

一、引言

假设开发法是资产评估三大基本途径方法之外的另一种评估方法。其广泛应用于在建和未开发的房地产、土地（使用权）评估领域，以及海域评估。

国内外学者对假设开发法的理论与实践都进行了积极得探讨。对于一些正在开发、再开发、改建扩建、重新装修的不动产，常用市场比较法和假设开发法进行评估。如果没有足够比较案例，则无法采用市场比较法，此时，假设开发法可以为评估师提供另一条思路。例如在波兰，评估机构在评估土地的市场价值时，就是采用假设开发法。在对假设开发法的途径方法归属上还形成了以三大基本途径混合的观点与收益途径相关的一种途径观点。其中，认为三大途径混和的代表性观点有，Skarżyński（2006）认为：通常，资产评估的三大基本途径有市场比较途径，收益途径与成本途径。假设开发法（或称剩余法、倒算法、残差法等）常常与这三大基本途径相结合，因而被认为是一种混合途径；乐建明（2010）认为假设开发法是一种科学实用的估价

方法，是成本法与收益法的综合运用，是站在未来预期收益的角度的一种预期性的估价。又是用预期收益扣减预期成本，属于成本法的倒算；王景升等（2013）认为假设开发法是集市场法、收益法和成本法为一体的房地产评估方法。认为与收益途径相关的一种途径的代表性观点有，Armengot等（2012）认为假设开发法是基于剩余价值理论；柴强（2012）在《房地产估价》一书中阐明假设开发法的理论基础是预期原理以及地租理论；郝丽丽（2013）认为假设开发法本质上是一种收益法。

采用假设开发法的实践过程中，大部分学者的研究思路是用假设开发法对房地产的市场价值进行分析，例如 Gwozdz-Lason（2017）评估了带有矿产资源的土地。也有学者对模型提出进一步的思考，王人己（1998）认为假设开发法的评估时点应当为所开发的物业销售之后。张少晨和孙治国（2016）认为评估师在运用假设开发法计算时，土地增值税的计算不够细化、所得税的取值较为主观以及销售费用的计算误差较大。为了提高假设开发法的评估质量，曲卫东和於洋（2014）将蒙特卡洛模拟的思想应用于

假设开发法对土地价格的评估，并通过 Matlab 软件实现自动评估，从而减少评估师对价格预期和各个评估参数的主观性。

郭栋杰等（2016）认为假设开发法是一种较好的评估用海类型为填海造地的海域使用权的方法，同时提出了增值收益的归属问题等。贺义雄和勾维民（2015）将海域使用权价值根据用海类型的不同分为不改变海域自然属性的用海方式、一定程度上可能会改变海域自然属性的用海类型以及完全改变海域自然属性的用海类型。他们认为在对海域使用权进行评估时，不应只考虑所付出的开发建设成本，还应考虑改变海域自然属性后对潜在经济效益、社会效益和生态效益的补偿。

通过对以往文献的总结，发现假设开发法在海域使用权评估中的应用从理论乃至实践都存在需要进一步探讨的空间。本文在接受已有文献的关于假设开发法的理论基础是地租理论和预期收益原则的经济思想上，新增了生产要素理论、生产要素分配理论，以及替代原则和供求原则经济思想也是假设开发法的思想源泉进行阐述和论证，并通过理论和实践相结合，对假设开发法在海域评估应用的适用性判断有关问题展开研究和探讨。

二、假设开发法的理论基础探讨

（一）地租理论

在已有的不动产评估理论文献中，普遍认为假设开发法的最深层次理论为地租理论。古典政治经济学中，威廉·配第、亚当·斯密以及李嘉图对地租都贡献出了经典的论述。威廉·配第提出了极差地租的最初概念，即地租是土地上生产的农作物所得的剩余收入，由于土地肥沃程度、位置的不同以及耕作技术的差别，地租有所差别。亚当·斯密的地租理论可以总结为，地租是超过对农民所支付的普通利润的生产物。李嘉图认为地租是土地生产物中，因使用原始的不可毁灭的力量，而付给地主的部分。约翰·冯·杜能出版的《孤立国同农业和国民经济的关系》一书中的，杜能也提到了地租理论，并认为，在地租方面，应该区分田庄的收入和土地的收益，或田庄租金和地租，也就是区分了土地的租金与纯地租。有的文献也提到该书中还举了

“想购买焚毁田庄人估值”的例子。到 19 世纪下半叶，马克思在其著作《资本论》中批判地继承了李嘉图的地租理论，分析了因土地的异质性所产生的极差地租，并将因土地肥沃程度不同及位置不同而产生的极差地租分类为极差地租 I，将因同一块土地上资产投入不同而产生的极差地租分类为极差地租 II。马克思还揭示了绝对地租的产生是由于土地的稀缺性与土地所有权给地主带来的权益，并且分析出影响绝对地租的大小因素有三个，分别是农业有机构成的相对水平、投资总量以及超额利润的大小及其实现程度。表 1 总结了几位代表学者的理论观点。

表 1 代表学者地租理论

学者	观点
威廉·配第	地租 = 市场价格 - 生产成本
亚当·斯密	地租 = 市场价格 - 生产成本 - 普通利润 (平均利润)
李嘉图	地租 = 市场价格 - 生产成本 - 平均利润
马克思	地租 = 市场价格 - 生产成本 - 平均利润 - 资本利息

资料来源：柴强. 房地产估价 [M]. 北京经济学院出版社，2002.

（二）生产要素理论

生产要素是指人类从事生产活动所必需的一切投入品。最早提出生产要素理论的是威廉·配第，他在其经济著作选集中提出：“土地为财富之母，而劳动则为财富之父和能动的要素”而被认为“二要素”论。在配第的“二要素”论之后亚当·斯密在又将资本列为生产要素之一，并在他的代表作《国富论》中提出“无论在什么社会，商品的价格归根结底都分解成为这三个部分（即劳动、资本和土地）”，形成了“生产要素三元论”。十八世纪，古典经济学派的学者开始研究这些要素形成价值和供求的基本要素之间的关系，因此，生产要素论也构成古典经济学中的理论组成。自配第之后，生产要素论又不断升级和发展，但无论生产要素论如何升级和发展，土地都一直被作为生产要素之一。20 世纪二十年代，土地经济已发展成为一个学科，在土地经济学科的

基础上，也逐步形成了以房地产和土地为评估对象的评估理论，生产要素论也与由三大评估途径混合的假设开发法就有了较深的渊源关系。当然，当生产要素共同构成了一项资产已知的完整价值后，而且在这些要素价值可以分离的前提下，若要求取其中某一要素的价值，就要通过用该完整价值扣减其他要素价值之和后，其所剩部分就是该要素的价值。所以，假设开发法是一种对由生产要素论所构该完整价值并对被评估要素之外的其他生产要素价值进行倒扣的评估方法。

（三）生产要素分配理论

生产要素分配是指生产要素所有者凭借要素所有权，从生产要素使用者那里获得报酬的经济行为，据此形成的一种对劳动成果的分配观点被称为生产要素分配理论。该理论也是在生产要素理论的基础上所形成的分配理论。现代西方经济学中狭义的经济地租也指的是对于使用一种供给有限的生产要素的报酬。根据该分配理论，产出等于所有要素投入之和，而生产的四大要素是土地、劳动、资本和企业家，按照各个要素的贡献程度，分别以地租、工资、利息与利润的形式获得报酬，则：

$$\text{地租} = \text{产出} - \text{工资} - \text{利息} - \text{利润}$$

Young 和 Gray (1999) 从生产分配理论推导出剩余价值的公式，并用于计算灌溉水的经济价值，等于产品总收入减去其他要素的贡献之和。相比于其他单一途径，假设开发法的基本思想更加与理论相符，能够体现地租的来源。林英彦在《地租学说之研究》中谈到，地租应当是价格的结果，而不是价格的原因，因此， $\text{地租} = \text{商品价格} - \text{工资} - \text{利息} - \text{利润}$ ，而不应该是 $\text{商品价格} = \text{地租} + \text{工资} + \text{利息} + \text{利润}$ 。假设开发法的思想刚好与地租理论的本质相契合，不仅能够用于评估地租或本文所要分析的海域的价值，还能够作为理论分析的工具。

假设开发法是通过估算估价对象在未来开发完成后的价值和后续开发建设的预计开发成本、税费和应得利润，然后用开发完成后的价值减去后续开发建设的预计开发成本、税费和应得利润，求得估价时点的价值的方法，其基本公式是：

$$\text{待开发评估对象价值} = \text{开发完成后的评估对象价值} - \text{后续必要支出} - \text{合理利润}$$

（四）评估经济技术原则中的主要经济思想与假设开发法的渊源

除上述的经济理论是假设开发法的重要经济理论基础外，体现在预期原则、替代原则和供求原则等评估经济技术原则中的经济思想也都是假设开发法的重要思想源泉（这些也是三大途径方法的思想源泉）。出于篇幅考虑，本文主要分析预期、替代和供求三个原则。

预期原则中的经济思想主要是效用价值理论的思想，即耐用品的价值是未来效用的现值。这种经济思想体现在在评估活动中，尤其是对有收益资产评估就要坚持：资产的价值不在于其过去的生产成本或销售价格，而是应当基于其对未来收益的预期加以决定。进一步推理，该资产的价值与未来的经济收益成正比，未来预期的收益越高，则资产价值越大。该经济思想不仅一直是收益途径方法的重要思想源泉，也是假设开发法中对被评估对象（资产或开发项目）的总收益的重要思想源泉之一，还是假设开发法中对扣除项之一的利润项估算的思想源泉。

替代原则中的经济思想主要是：在市场上，若同时存在多种功效相同的同质商品，价格最低的同质商品的销量最大。即价格最低的同质商品对其他同质商品具有替代性。在资产评估中如果市场上存在可以替代被评估资产的其他资产，那么投资者会根据价格做出交易选择；因此被评估资产的价值不应高于在技术和功能上具有替代性的资产的市场价格，不应高于重新购置相同或可替代的资产的成本。该经济思想不仅一直是成本途径方法和市场途径方法的重要思想源泉，也是假设开发法中对被评估对象（资产或开发项目）的总价值估算的重要思想源泉之一，也是假设开发法中对扣除项之一的总成本项估算的重要思想源泉。替代原则是采用重置成本法和现行市价法进行评估的理论依据。

供求原则中的经济思想主要是供求关系理论，而供求关系理论是经济学新古典学派的基础。供求关系理论假设供应与需求会自动达到平衡，又分别与价格相关；在其他条件不变情况下，需求量与价格关系曲线是向下弯曲的，也就是说，随着价格上涨，需求量下降；而供应量则随价格上升而上升；供求平衡就决定了价格和市场交换的商品数量。该

经济思想不仅一直是市场途径方法重要思想源泉，也是假设开发法中对被评估对象（资产或开发项目）的总价值估算和对扣除项之一的总成本项估算的重要思想源泉之一。

三、假设开发法的假设思想来源、内涵实质及该方法的适用性问题探讨

除了上面探讨的经济理论基础和思想源泉分别同时与收益途径、成本途径、市场途径具有共性外，假设开发法还有一些与这三大评估途径不同的特性，其中最主要的特性就是该评估方法的假设特性。

虽然，该假设的本意也属假设的范畴，但在讨论假设开发法的评估专业语境下，该假设却是一种既与资产评估要素的评估假设不完全等同的假设，而且也只是存在于假设开发法自身的一种把未完工和未开发的评估对象做出已完工的状态后来进行价值评估的“假设”。因此，就有必要对假设开发法的这种独特“假设”的思想来源、内涵和实质与其他假设区别，并对假设开发法适用性问题进行探讨。

（一）假设开发法的“假设”的思想来源的探讨

在资产评估领域，假设开发法的“假设”与评估要素之一评估假设不完全相同具体表现是，该“假设”的思想和内容实质不仅不同于评估基本假设的思想和内容实质，也不同于评估具体假设的思想和内容实质。

这里的投资领域相关文献主要是指投资项目可行性研究的文献。投资项目可行性研究是关于投资项目在决策前进行技术经济论证的一门科学。该可行性研究不仅是投资项目的首要环节，而且直接决定着投资项目的命运（投与不投）和保障投资决策更为客观、合理，提高投资效益的重要环节和手段。其是在决策一个投资项目之前，对项目设计的一些主要问题，包括市场需求、资源条件、建设规模、工艺设备、未来对环境影响的分析，以及项目投资回收期、收益率等经济问题进行详细、周密、全面的调查研究和综合论证研究。自上个世纪30年代美国开发田纳西河流域时诞生投资项目可行性研究以来，项目投资人在对重大项目投资决策前，都首先就要对拟投资项目进行可行性研究。因此，不仅投资项目可行性研究环节都是在投资建设的决策前，

对体现在投资项目可行性研究的之中的对市场发展的前景，技术上的先进性和可行性，财务上的实施可能性，经济上的合理性论证和评价都只能建立在假设该投资项目已开工和已建设完成的情形下进行的。

从投资项目可行性研究出现的时间和发展进程上看，在上个世纪的三十年代以前的二十年代，不仅土地经济学已发展成为一门学科，而且由马歇尔为主要代表的经济学家在总结供给和需求的经济理论基础上，提出了供给和需求平衡的均衡价格理论，并将其转化为评估理论，从而创立了评估的三大途径方法。

由此可以认为，出现在三大途径方法之后的假设开发法的这种假设思想来源很有可能是来自上个世纪的三十年代出现的投资项目可行性研究的对项目开工之前论证和评价的以“未开工”项目按“完工”进行的思想。

（二）假设开发法的“假设”与评估领域其他假设的内涵和实质区别的分析

虽然有关文献和评估规范和规程在对假设开发法的表述时没有明确对其“假设”的内容进行阐述，而该“假设”的内涵和实质是把未完工和未开发的评估对象都假设为已完工情形进行评估的。这种内涵和实质不仅与目前评估基本假设的交易、公开市场、持续使用、清算四个假设不同，其与评估的一般假设也有较大的差别。如房地产估价基本术语标准对估价假设的表述是：针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设，未定事项假设，背离事实假设，不相一致假设和依据不足假设。除其中的未定事项假设，背离事实假设的与假设开发法“假设”的内涵和实质有些相关外，其余的假设都与之无关。不仅如此，一直以来都将假设开发法的称之为倒扣法、剩余法等多个别名，而假设开发法及其别名的这些“假设”的内涵和实质也都与WTO估价协议中的倒扣法实质上的“倒扣”和通过“以整体资产价值减去可确指资产价值”来评估商誉的割差法才是实质上的“剩余”都不相同。因在假设开发法及其别名的这些“假设”下，评估对象的完工都不是真正的完工，所以，把假设开发法的“倒扣法”和“剩余法”与关税估价中

的“倒扣法”和没有这样假设的“剩余法（割差法）”混同是不很不合适的。这样的混同结果不仅容易使假设开发法的应用范围扩大（替代由关税估价的倒扣法和评估商誉的割差法所造成），甚至滥用（由没有分析判断是否适合采用假设开发法而任意采用该评估方法所造成。），还会因假设开发法的“倒扣法”和“剩余法”的特殊“假设”而在客观上使其评估目的可实现的概率比关税估价的“倒扣法”和“剩余法（割差法）”更小而使采用其评估结论的不确定性也会更大。所以对采用假设开发法的“倒扣法”和“剩余法”所需要考虑的风险系数也要比关税估价的“倒扣法”和评估商誉的“剩余法（割差法）”更大。若将这两类内涵和实质不同的“倒扣法”和“剩余法”继续混同使用，将会给“倒扣法”和“剩余法”的评估结论的风险比没混同的更大。因此，本文认为，为了避免假设开发法的“倒扣法”和“剩余法”与没有使用这种假设的关税估价中的倒扣法和商誉的剩余法（割差法）混同，应将假设开发法的“倒扣法”和“剩余法”改为“假设倒扣法”和“假设剩余法”，甚至可以考虑取消假设开发法的这两个别名的使用。

（三）假设开发法的适用性有关问题的探讨

在评估领域，因假设开发法不仅分别吸收并综合了收益、市场、成本三大评估途径的经济理论基础和经济思想，以及吸收了投资项目可行性研究的研究对象是对未开始项目的前瞻性研究思想，把在建和未开发评估对象假设为“已完工状态”而进行评估所形成的独特“假设评估”的特性，这种特性与价值评估领域客观存在的且采用三大评估途径方法评估又不太适用、甚至不能用的在建项目和未开发项目的带着前瞻性评估需求契合。因此，假设开发法自然成应对价值评估领域的未完工和未开始的需要评估的适用评估方法，并成为在房地产估价、土地评估，以及目前的海域使用权评估领域经常被采用的评估方法之一，甚至可能进一步成为对未完工和未开始评估对象评估的首选评估方法。

因此，可以认为，假设开发法适用性首要问题是被评估的对象是否是处于未完工和未开工的状态且能将其假设为已完工。若不是在这种特殊“假设”条件下，采用假设开发法开展评估基本就不具备适用性。在目前的房地产、土地、海域这三个评估领

域中既出现的对假设开发法的不当选用、滥用，甚至评估失败等现象，并导致有些评估结论存在较大风险等问题。有关适用性这方面问题也同时存在另一种相反的情形，及其本是具备假设开发法适用性但没用，而是用三大评估途径方法其中的一种评估方法评估，而造成另外的一些评估问题。其中，用成本途径方法替代了假设开发法评估在建评估对象导致评估结论相对于假设开发法普遍低的情形，尤其对那些适用假设开发法的评估对象却用成本途径方法替代的未开工评估其所造成的不仅是评估结论的偏低问题，还会导致成本途径方法滥用并由此引发不可比性和风险系数考虑不充分的其他问题。

假设开发法适用性的第二问题是评估对象存在差异的问题。虽然，在房地产、土地、海域这三个不同评估领域中都在运用假设开发法（或称剩余法），但因评估对象价值量主要是由其价值构成因素和影响其价值因素所决定的，而且不同评估对象的价值构成因素和影响其价值因素也会未必相同，所以，对不同评估对象的评估，即使是在相同的评估基准日和评估目的下，采用相同的评估方法得出的评估结论也未必相同。因此，当假设开发法被分别应用于这三个领域评估时，就需要注意区分其各自具体对象的特征。

在目前的海域评估中，其评估对象主要是海域使用权，具体包括裸海和含有建筑设施的海域使用权，通过评估所求取的评估结果是评估对象的海域使用权价值。在土地估价中，其评估对象主要是城镇、农村和其他土地的使用权，具体包括生地和熟地的土地使用权，通过评估所求取的评估结果是评估对象的城镇土地使用权价值，农村的农地、林地和其他用地的土地使用权价值。在房地产估价业务中，其评估对象主要是有地上物的土地使用权，具体包括去包含地上物与不包含地上物的土地使用权，以及待开发房地产。

海域评估、房地产估价、土地估价各自评估对象客观存在的差异表明，尽管在满足处于未完工和未开工的状态且能将其假设为已完工的评估对象都可以采用假设开发法对这三类不同评估领域的评估对象开展评估，但是，也应看到因三类评估对象客观上都存在的差异而造成各自的价值构成因素和影

响其价值因素的不完全相同。因此，在考虑假设开发法对这三类不同评估领域的评估对象的适用性时，也必须对各不同的具体评估对象的各自价值构成因素和影响其价值因素特别关注。

当然，在三类不同评估也客观存在一些共性。如其中都是存在不以土地和海域所有权为评估对象。在我国的生产资料公有制下，包括土地在内的自然资源的所有权都是国家所有。在海域评估、房地产估价和土地估价三种不同类别的评估中，虽然，海域的评估对象是海域，房地产估价对象是包括土地的房地产，土地估价的对象是土地，但三者的具体评估对象的共同特点就是都仅是对海域和土地评估对象的使用权的价值进行评估评估，都不是对其对象（海域、土地）的所有权评估。不过这个共性并不是假设开发法所特有的，在国内采用其他评估方法的情形下，其对土地和海域评估也同样存在。

假设开发法适用性的第三问题是该评估方法中的各因子（参数）含义存在的差异。由于三类不同评估领域的评估对象存在的这些差异，所以，在三类不同评估领域，无论是在对该评估方法的表述、各自公式和式中的各参数含义、取值，还是由该评估

方法最终得出的评估结论都存在差别，这些差异的体现在（见表2）。

由于无论对假设开发法的表述、各自公式和式中的各参数含义、取值，还是评估结论都存在的差异。

以上对假设开发法的适用性的这三个问题的分析表明，三者之间存在着递进的关系。所以，在三类不同领域评估对都采用假设开发法进行评估时，不能认为其都是一种相同的评估方法而不考虑因彼此间的差异会带来的评估应用不完全相同，更不能随便简单互相套用该公式中参数和取值，否则就会造成影响其各自评估结论的科学和合理性。

此外，在评估理论和实务中，假设开发法较早就被境内外评估行业用来评估未完工或未开发的房地产和土地使用权价值，已经有了较多的经验教训并已累积了较丰富的实践经验。近十几年来，随着海洋经济的快速增长，假设开发法也逐步被运用到海域及相关的涉海价值评估领域。海域使用权虽与土地使用权有不少相似之处。然而，却因其在评估对象在时空上有未开发、需填海建造后才能形成陆域等更多自身的特点而使其采用假设开发法评估既一方面有更多的适用性，另一方面又存在比土地使用权价值评估更为复杂性，加上对海域价值评估

表2 房地产估价、土地估价、海域评估中的假设开发法的公式、因子及结论差异一览表

估价规范或规程	假设开发法的定义或公式	评估结论
房地产估价基本术语标准（2013）；房地产估价规范（2015）	定义：假设开发法也称为剩余法，是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法，其本质与收益法相同，是以房地产的预期收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润后的余额）为导向求得房地产的价值或价格。	房地产开发用地（生地、毛地、熟地，旧房地等地）和房屋建筑物在建工程的评估价值。
城镇土地估价规程（2014） 农用地估价规程（2012）	一、城镇土地估价公式 1、基本公式： $P=PF-Ph-T$ P: 土地价格；PF: 不动产交易价格；Ph: 房屋现值；T: 交易税费 2、评估待开发土地的价格： $P=A-B-C$ P: 待估宗地价格；A: 不动产总价；B: 开发项目整体的成本 C: 客观开发利用 二、农用地估价公式 $P=A-B-C$ P: 待估农用地价格；A: 总开发价值或开发完成后的农用地总价 格；B: 整个开发项目的开发成本 C: 开发者合理利润	城镇、独立工矿区范围内的建设用地的评估价值；适用于农地估价规程规定的直接用于农业生产的土地，包括耕、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等的农用地的评估价值。
海域价格评估技术规范（2020）	P: 海域价格；V: 海域开发后的总价值；Z: 开发成本；I: 开发利润	海域使用权，未变登记的由填海为陆域的土地评估价值。

的时间相对于不动产估价而言还很短，对其经验教训和所积累的实践经验还很有限，因此就不少海域价值评估案例还是简单套用房地产估价和土地估价中的假设开发法进行的，从而出现了没有经过科学合理分析被评估海域未来是否在建和是否能建成不动产而任意将其按不动产完工的假设对该海域进行评估，导致在海域评估中出现假设开发法的滥用现象、所采用假设开发法的海域评估值为负数不能被采用而限制了假设开发法在海域评估的正常使用，还会由此导致部分采用假设开发法的海域评估结论缺乏科学性和可靠性的重大问题出现。

四、结论和启示

本文认为，假设开发法是由三大评估途径混合形成的，并把未完工和未开发评估对象假设为已完工的情形下，以其为已完工的总收益价值或市场总价值扣除总开放成本费用和开发利润的一种综合评估方法。假设开发法的经济理论基础不仅仅地租理论，其也还包括生产要素理论、生产要素分配理论，而且体现在预期收益原则、供求原则和替代原则等评估经济思想也都是该评估方法的重要的思想源泉。

对假设开发法中的“假设”与评估领域的其他评估假设的内涵和实质区别分析表明，该“假设”的内涵和实质是把未完工和未开发的评估对象都假设为已完工情形进行的。其不仅与评估基本假设不同，也与评估的一般假设也有较大的差别。因现在假设开发法的别名“倒扣法”和“剩余法”的内涵和实质也都与WTO估价协议中的倒扣法和通过割差法都不相同。因此可以考虑将假设开发法的别名“倒扣法”和“剩余法”等称为“假设倒扣法”和“假设剩余法”，还可以考虑取消假设开发法这两个别名的使用。

假设开发法的适用性有关问题探讨了评估对象是否是处于未完工和未开工的状态且能否将其假设为已完工问题。在房地产、土地、海域三个评估领域的评估对象存在差异的问题，以及该评估方法中的各因子含义和评估结论存在的差异的问题。对这三个问题的分析表明，假设开发法的适用性的三个问题之间存在着递进的关系。此外，当假设开发法的适合在三类不同领域评估都采用时，要注意彼此

间的差异会带来的应用不完全相同，更不能随便简单互相套用该公式中参数和取值，而造成影响其各自评估结论的科学和合理性。尤当假设开发法运用到海域及相关的涉海价值评估领域时，应更要注意其评估的复杂性，并注意其与在不动产评估应用的区别，加强对假设开发法在这领域评估适用性的问题判断和应用。

【参考文献】

- [1] 柴强. 房地产估价(修订第7版)[M]. 首都经济贸易大学出版社, 2012.
- [2] 王人已. 正确运用假设开发法[J]. 上海房地, 1998(10): 10-12.
- [3] 孙金花, 张陈燕. 假设开发法的折现法用于土地使用权估价的分析[J]. 中国市场, 2014(12): 107-108.
- [4] 中华人民共和国住房和城乡建设部, 房地产估价基本术语标准[M]. 中国建筑工业出版社, 2013.
- [5] 中华人民共和国质量监督检验检疫总局 中国国家标准化管理委员会, 城镇土地估价规程[S]. 2014.
- [6] 国家海洋局. 海域评估技术指引[S]. 2013-10.
- [7] 国家自然资源部. 海域价格评估技术规范[S]. 2020-10.
- [8] 国土资源部. 农用地估价规程[S]. 2012-6.
- [9] 张少晨, 孙治国. 假设开发法中税费参数确定分析[J]. 决策与信息(中旬刊), 2016, (7): 77. DOI: 10.3969/j.issn.1002-8129.2016.07.067.
- [10] 郭栋杰, 赵宇飞, 柯伟, et al. 假设开发法在海域一级市场评估中的应用思考[J]. 河北省科学院学报, 2016, 33(3): 62-66.
- [11] 林静婕, 张继伟, 袁征, 温荣伟. 假设开发法在海域价格评估中的应用研究[J]. 环境与可持续发展, 2016, 41(04): 47-50.
- [12] 孔昊, 胡灯进, 罗美雪. 海域使用权价格评估实例研究[J]. 海洋开发与管理, 2017, 34(08): 87-91.

英文文献略

(作者单位: 厦门大学经济学院)