

影响房地产评估价格的特征因素及量化

陈真国 陈杰

中天成土地房地产资产评估(北京)有限公司

DOI:10.12238/jpm.v2i2.3832

[摘要] 房产评估价格影响因素较多,分析影响房地产评估价格特征因素并采取有效的量化措施,是现阶段房地产评估中的重要内容,可减少房地产估价的主观因素影响,增强房地产评估结果的真实性与可信度。本文主要分析了影响房地产评估价格的特征因素及量化,以供参考。

[关键词] 房地产评估价格;特征因素;量化措施

中图分类号: TU-02 文献标识码: A

Characteristic factors and quantification of influencing real estate appraisal price

Zhenguog Chen, Jie Chen

Zhongtiancheng Land Real Estate Assets Appraisal (Beijing) Co., Ltd

[Abstract] There are many factors affecting the price in real estate assessment. Analyzing the factors affecting the price characteristics of real estate appraisal and taking effective quantitative measures is an important part of real estate appraisal at this stage, which can reduce the subjective factors of real estate appraisal and enhance the authenticity and credibility of real estate appraisal results. This paper mainly analyzes the characteristic factors and quantification of the real estate appraisal price for reference.

[Keywords] real estate appraisal price; Characteristic factors; Quantitative measures

如无条件约束,房地产评估价格的概念并不清晰,但是在房地产估价中,应用市场比较方法时,应准确定义评估价格,如无法保证评估的准确性,就无法体现房地产价格评估的作用与价值。对此,在日常工作中务必高度重视影响房地产评估价格的特征因素及量化。

1 房地产评估价格概述

房地产价格评估主要指具备相关资质且持有资格证书的从业人员,依据房地产评估的目的和估价的原则,参照既定估价程序,结合实际采取科学的估价方法,在分析多种房地产价格影响因素的前提下,合理预测房地产在特定时间内的价格。房地产价格评估中,专业人员需模拟房地产市场价格形成的过程,进而准确展现交易价格。该项工作充分融合了评估的技术性、专业性、复杂性和多项实践经验。房地产价格中涵盖多个环节,故而房地产交易相对复杂。研究房地产价格评估管理能够为我国房地产

交易市场的稳定发展带来推动力。

2 特征因素分析

特征因素主要指展现商品个性化特征的主要因素,如建筑面积是房地产的主要特征之一。房地产价格水平与很多因素均有着密切联系,多个影响因素交织作用下,房地产价格也会产生频繁的变动。房地产估价中,价格特征的影响因素具有复杂性,人们无法准确把握房地产价格的变动。笔者主要分析多个特征因素对房地产价格的影响程度,并采取科学有效的量化处理措施,以规避人为因素产生的影响。

3 不同类型房地产估价影响因素量化分析

不同类型房地产估价的影响因素有所不同,量化方法和量化因素也存在着显著差异。为此,房地产估价人员要在日常工作中,要结合房地产的类型分析影响估价的主要因素,做好量化处理,以此发挥房地产估价的积极作用,增强房地

产估价的准确性。

3.1 居住房地产评估价格影响因素的量化

居住房地产由普通住宅、公寓和别墅构成,居住房地产与普通商品存在明显差异,这与其他房产有所不同,一方面具备等价交换、供求规律和以质量定价的商品属性,另一方面,也具有显著的社会保障属性。房地产估价人员应当了解和掌握居住房地产的特征。根据我国现行的住房居住和政策,市场价和国家领导价格并行是现阶段住宅价格的主要形式。市场价是商品化价格,主要取决于生产中消耗的物化劳动转移价值及劳动创造的价值。而国家指导价格则指成本价格和不完全成本价格。

我国的住宅租金也分为多种不同形式,常见的形式有商品租金、成本租金和准成本租金。在评估住宅租金的过程中,需确定租金的类型和构成概况。政治、经济和政策等因素是较为主要的影响因

素。除此之外,建筑结构、类型、等级、装修、设施、设备、质量、楼层和地段及交易情况也是影响住宅评估价格的重要因素。

3.2 商业房地产评估价格影响因素的量化

商业房地产包括商店、旅馆、写字楼、餐馆等。商业房地产价格主要受地段和交通条件的影响,地段的繁华程度决定房地产价格。在评估商业房地产价格的过程中,应以顾客和临街状况分析交通条件。公共交通是否发达,附近交通路线、公交车数量、公交线路覆盖的居民数量均是衡量交通条件的主要因素。另外,临街街面的越宽,则其条件也越好。若多面临街,则商业房地产的价值也会随之升高。再者,内部格局、楼层、面积、净高、存储空间、装修也会对商业房地产评估价格产生较大的影响。同时,商业房地产价值中装修所占的比重较高,建筑结构构造也受材料的影响,价值差异较为显著。转租的可能性也是影响其价值的主要因素。部分业主或中间承租人规定,承租人不得转租,这也对房地产投资的灵活性产生了较为显著的影响。

3.3 工业房地产评估价格影响因素的量化

工业房地产由厂房、工厂内的其他房地产、仓库和用作仓储的房地产构成,交通条件、基础设施和地理位置是影响工业房地产评估价格的主要因素。工业房地产价值影响因素中可以用地面积、地质水文条件和房地产用途作为量化标准。厂区用地面积应具备较强的科学性与合理性,如其面积过小,则无法全方位满足生产要求。如面积过大,也无法充分体现附加值。

在日常工作中,需要充分考虑厂区

扩建过程中的预留用地、用地形状及地势等因素,且上述因素均要高度满足生产的需求。评估的过程中,需采取多种措施分析不同生产工艺要求。评估时,深度考虑房地产能否灵活地改作其他用途或用于其他产品生产。另外,厂房的结构、面积、高度和设备安装概况也是估价中的重点,部分工业设备安装需要与建筑物建设施工同步进行,部分设备基座要与厂房基础同时建设。

3.4 其他用途房地产评估价格影响因素的量化

其他用途的房地产主要是除上述房地产类型外,其他目的的房地产。政府机关办公楼、学校、加油站和停车场等均属其他用途的房地产。评估其他用途房地产价格的过程中,首先,要全面考虑建筑物造价因素。其他用途房地产房屋的规格相对复杂,且其构筑物较多。油库即为其中的代表。油库之中的地下或地面储油罐和输油管道较多。对此,估价人员需要具备丰富的构筑物造价知识。

其次,深度考虑建筑用途对房地产价值产生的影响。其他用途地产的功能性较强,若其用途的可变性和灵活性较强,则可以效益最大原则组织房地产估价。如诸多因素均会影响其用途变化,则房地产价值会受到显著的影响。再者,还要考虑评估方法对评估结果产生的影响。估价对工作人员的专业知识和实践经验提出了较为严格的要求。其他用途房地产估价业务不多,能够借鉴的经验和案例也相对较少。估价人员需要具备丰富的实践经验,并以此为基础合理应用不同的估价方法。不仅如此,估价人员也要具备其他专业的知识,全方位提升自身专业技能和综合素质,进而保证其其他用途房地产价格评估的准确性。

3.5 土地评估价格影响因素的量化

土地估价主要由宗地价格评估和城市基准地价评估。在土地价格评估的过程中需要科学估价,按照估价的需求,依据用途分类,一宗土地主要可分为居住、商业、工业和其他用地。不同土地估价的特点和注意事项应当依据前文中介绍的房地产概况,采取合理的应对措施。宗地估价一方面可使用三种最为常见的估价方法,另一方面也可采用假设开发法及基准地价修整法完成评估工作。从中可以看出,土地所处位置、面积、形状、周边环境、土地权利、土地利用现状、规划设计要求、生熟地程度、地质水文条件和其他因素,均是影响宗地价格的关键内容。

4 结束语

综合以上分析可知,房地产估价工作中,选取和量化特征因素具有较强的主观性,并对估价结果的客观性产生了十分显著的影响。相同宗地房地产如由不同估价人员估价,可能出现不同的估价结果。故而为最大限度地规避估价的主观性,加强估价结果的准确性,在房地产估价中,就需要结合当前存在的主要问题及未来发展的趋势,采取科学有效的房地产估价方法,认真分析影响房地产评估价格的特征因素,进而推动房地产行业的良好发展。

[参考文献]

- [1]杨虹,罗成.物业管理对房地产销售价格的影响分析[J].住宅与房地产,2018(21):41-42.
- [2]杨虹,罗成.物业管理对房地产销售价格的影响分析[J].住宅与房地产,2018(21):44-45.
- [3]韩毅.浅议物业管理对房地产价格的影响[J].城市开发,2004(15):82-83.