

成本法评估之房地产价格剖析 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E6_88_90_E6_9C_AC_E6_B3_95_E8_c51_451132.htm 新《城市房屋拆迁管理条例》已于2001年11月1日起施行，如何客观地评估被拆迁房地产的市价，关系到拆迁当事人的合法权益，也关系到房屋拆迁工作能否顺利进行。对此，笔者剖析成本法评估之房地产价格与市场形成差异的原因，并提出修正方法。理论上讲，一个好的评估价格 = 公平市价。成本法，是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳的税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法，求取的价格称为积算价格。它适用于既无收益又很少交易的公共建筑和公益设施的估价。也适用于评估独立或狭小市场上无法运用市场法进行估价的房地产。成本法作为房地产评估三大基本方法之一，在房地产评估中最为常用。但运用成本法评估出的房地产价格常常不等于房地产的公平市价。成本法的理论依据是费用价值论，由成本（投入）而至价值，假设成本（投入）等于价值。但是，现实生活中房地产的价格取决于效用，即房地产的有用性，而非花费的成本，成本的增加一定要对效用有作用才能形成价格，成本不等于价格。成本法中计算的利润是同类房地产的社会平均利润水平，成本法没有考虑竞争原则和供求原则，隐含了一个重要的假设：长期市场均衡假设，即在运用成本法时必须承认估价结果的适用环境是一个处于均衡状态的房地产市场。但是，由于存在竞争，房地产市场的不均衡是绝对的，均衡是相对的。房地产的相对稀缺性从

供给方面影响房地产的价格，对房地产的有效需求则从需求方面影响房地产的价格。在不同的社会和经济时期人们的有效需求是不一致的在相同的社会和经济时期，人们对不同的房地产的有效需求是不一致的。在市中心及人口密集的地区，房地产的稀缺程度大，对房地产的有效需求大，供不应求，房地产的价格就高，房地产价格中包含一定的垄断利润，因此，这类地区的房地产的公平市价会大于成本法评估出的房地产价格；反之，在偏僻地区及人口稀少的地方，房地产的公平市价会小于成本法评估出的房地产价格。从上面分析可见，成本法评估的价格是房地产的生产价格，而不是房地产的交换价格。在经济学中， $\text{生产价格} = \text{成本价格} + \text{平均利润}$ 。在经济社会里，变换价格以生产价格为中心，围绕生产价格上下波动。这就是运用成本法评估出的房地产价格（积算价格）常常不等于房地产的公平市价的根本原因。我们可以对成本法评估的房地产价格作修正，使评估结果更接近于公开市场价格：

- 1、在成本法中计算客观成本要以能否对房地产的效用有作用为原则。例如，在同一供求圈，多数房屋采用自然基础，而评估对象由于特殊地质，需采用桩基础。在计算成本时，应扣除采用桩基础较采用自然基础多花费的部分造价。
- 2、在成本法中考虑供求原则，根据房地产的市场供求状况适当调整利润水平。对位置好的、紧缺的房地产和在房地产市场高潮时取较高的利润水平，反之，对位置差的、同类房地产供大于求的房地产在房地产市场低落时则取较低的利润水平。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com