

专家点评：质优 价廉地产评估不能光看性价比土地估价师
考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/523/2021_2022__E4_B8_93_E5_AE_B6_E7_82_B9_E8_c51_523989.htm

楼市在进入了性价比竞争时代后，对消费者来说，客户对中间重要环节的房地产评估是持信赖态度的。因此，把握和处理好其中的“性价比”是房地产中间环节的至关重要的前提。比如：现公有住房多是在不同时期、不同单位建造的房屋，且时间跨度大。在买卖此类房时，其“性价比”就更显得尤为重要。如对于一个工薪族来讲，购置一套标价25万元的旧房，能称得上是性价比最优了吗？衡量一套房子，价格和性能只是其中两项标准，况且在期房时期，还都是虚的。物业管理等都会对价格产生影响，可以说，“性价比”只能闷在很小的一块领域来谈，不可能对一套房子、一个项目产生一言以蔽之的定论。

“性价比”其实并不是一个有科学理论做依据的东西，无法用大小、高低、厚薄、精细来衡量形容，只好选了一个词优，再狠狠地缀以“更”或者“最”，于是，便成了“性价比更优”（广告语）和“性价比最优”（口头语）。天知道，这个无法数字化衡量的性价比怎么能整出个“最”来。就像前几年满大街玻璃橱窗上贴上“质优价廉”，其实，质也不完全优，价也不完全廉。而因此，对使用年限所剩无几的陈旧房屋，买房实际上等于买了几年的使用权，这时购房与租房的实际效用几乎一样。只要没有通货膨胀，这类房屋几乎没有增值、保值的可能，而只会随着时间的推移逐步贬值。又何来性价比之优？因此，评估陈旧已购公房，应采用收益还原法，其市场价格应等于长期租赁的租金折现之和。对于

投入使用时间不长的房屋，大多用于自住，即使出租，目前也没有稳定，合理的租金收入。同时，由于土地成本及房屋成本不易确定，使得收益还原法和成本法均不宜采用，只有市场比较法切合实际，具有一定的实用性。比如同地区类似商品房再转让实例可以作为可比实例。但是应该注意的是：商品房与售后公房的税费负担标准及项目有差异，必须加以修正。对投入使用时间居中的房屋，应注意收益还原法与市场比较法这两种方法的衔接，但侧重于市场比较法。因为预测租金水平会随租赁时间的延长而降低精确度。相对而言，市场比较法更能反映当事人的现实市场经济行为，因而更能为人所接受。有两个须注意的问题：一是房屋功用、权利、总价值一致的原则，即两个不同的房屋，只要功能、权利相同，总价值也应一致，这决定了税费修正的必要性。二是租售协调一致的原则。即完备的房地产市场中租金与售价之间应协调，这一原则决定了陈旧售后公房的售价应与长期租赁情况下的租金折现之和等同一致。只有正确把握这些原则，才能较正确地评估售后公房的市场价格。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