

建筑功能评价与建筑价值评估 PDF转换可能丢失图片或格式  
，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E5\\_BB\\_BA\\_E7\\_AD\\_91\\_E5\\_8A\\_9F\\_E8\\_c47\\_80771.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91_E5_8A_9F_E8_c47_80771.htm)

1、建筑功能 功能是指研究对象能满足某种需求的一种属性，也即产品的具体用途，它分为必要功能和不必要功能。建筑功能是指建筑产品满足社会需要的各种性能的总和，一般指必要功能。

2、建筑功能评价 建筑功能评价是对建筑产品能够提供的功能效果加以分析和评价论证，衡量其满足社会需要的程度。不同的建筑产品，有着不同的使用功能。例如，工业厂房要满足生产一定工业产品的要求，既要考虑设备的布置、安装的场地和条件，又要考虑必须的空调、采暖、照明、给排水等功能，以便提供适宜的生产环境。因此，任何建筑产品都必须具有一定的使用价值。建筑功能评价是价值工程理论的核心。价值工程理论是本世纪40年代后期产生的一门新兴的管理技术，其创始人公认是美国工程师麦尔斯。价值工程的理论是研究如何以最少的人力、财力和时间获得必要功能的技术经济分析方法。目的是要从技术与经济的结合上去改进和创新产品，使产品既要在技术上可靠实现，又要在经济上所支付费用最小，达到两者的最佳结合。建筑功能评价是对已建成建筑的功能效果加以分析和评价论证，目的是评价建筑产品是否符合人们的各种功能需求，是否达到预期的建设目的，也即建筑产品是否物有所值。所以建筑的功能评价更侧重于结果研究。

3、建筑功能评价的主要内容 对于不同的建筑物和构筑物(建筑分为这两个部分)，在功能评价方面的内容也不尽相同。归纳起来主要包括: (1)社会性功能:建筑的功能不仅

要满足建筑本身使用的要求，而且必需满足与外部整个环境协调的需要，定位应与当地的国民经济发展状况相适应，这在建设项目市场可行性研究——市场分析与项目SWOT分析中得到了最好的体现。如住宅要考虑环境条件、交通、水电等基础配套设施以及教育、医疗及文化公共配套设施。商业建筑要考虑商业集聚度、交通便捷度等。

(2)适用性功能:建筑是否符合建设目的，首先体现在其适用性方面，例如:住宅应满足日照、水电、保温隔热、私密性等要求。

(3)安全性功能:指在建筑的结构、构件、使用的材料以及建筑建造等方面的安全效果。

(4)艺术性功能:主要指建筑的建筑艺术效果，如建筑的式样、色调、风格和与周围环境的协调性等。

(5)经济消耗:建造费用、维护费用等。

#### 4、建筑功能评价的方法

建筑功能评价是一种综合评价，方法有多种，比较简单而常用的评价方法有:专家评议法和综合评分法。专家评议法是指根据建筑工程的实际情况，由专家评议组拟定评价内容，通过对各种建筑功能的定义、分析、比较和调查后进行的综合评议，确定建筑功能的评价结果。综合评分法，是将建筑功能指标分为定性指标和定量指标，其中定性指标采用专家评分确定分值，定量指标按照实现功能的满足程度转化为相应的评分，最后将各项指标分值累加，求出建筑工程的功能评价综合得分。

#### 二、建筑功能评价与建筑价值评估的关系

不同的建筑产品，有着不同的使用功能。购建某项建筑产品的目的是为了获得购买者所需要的功能。价值工程中所述的“价值”，是指作为某种产品(或作业)所具有的功能与获得该功能的全部费用的比值。可表示为一个数学公式:  $价值(V) = 功能(F) / 费用(C)$  由于功能量化的难度，我们无法直接通过该公

式来计算建筑的价值，但我们可以通过对建筑功能的评价分析，来比较判断建筑的价值大小。这在房地产评估中对房地产价值的分析判断中具有非常大的实用意义。很显然，经济消耗相同的建筑工程，其达到的产品质量或满足使用要求的程度(功能)往往不相同.而建筑满足各种要求的功能不同，其体现的价格(确切的说是被社会认同的价格)也应该不同。所以我们不能仅仅从成本投入的大小来评估判断房地产价值大小，还应结合功能大小和差异对房地产价值进行分析判断和评估。很显然，如果两幢建筑物功能相同(相近)，即使投入成本不同，它们的价值应该相同(相近)。这一点，我们在成本法评估运用中，往往忽视了。因此，正确评价建筑的功能，对于评估师对建筑价值的判断十分重要。例如:成本法中复原重置成本与更新重置成本的选择及功能性贬值的评价.收益法中，房产实际功能对收益影响和改进功能增加费用等的考虑.市场法中，功能差异对市场价格的影响等。

### 三、建筑功能评价方法在价值评估中的运用

虽然，建筑的价值是由建筑本身功能大小决定的，但是单纯通过对某一建筑的功能评价来直接评估建筑物的价值，在评估实务中是不现实的。但我们可以运用建筑功能评价的技术方法，对房地产的价值内在因素进行分析比较，进而测算出房地产较为客观合理的价值。建筑功能评价方法中的专家评议法一般不进行定量分析，所以专家评议法带有较强的专家个人的主观性。而综合评分法既有定性分析，又有定量分析，所以相对而言，综合评分法在房地产价值评估中具有较为实际的应用意义。下面就综合评分法谈谈在房地产市场法中的运用: 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](http://www.100test.com)