

确定资本化率准确评估房地产价格 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E7_A1_AE_E5_AE_9A_E8_B5_84_E6_c67_466239.htm

收益法又称收益还原法，是房地产价格评估的一种重要方法，它适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期(通常为年)的正常收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。在运用收益法评估房地产价格时，资本化率是影响估价结果是否客观、准确的重要因素，资本化率如果使用不当，尽管只有1%的细微差距，评估出的房地产价格也将会产生极大不同。

资本化率确定的几种方法 根据《房地产估价规范》，资本化率的确定主要有以下几种方法。

1. 市场提取法。通过收集市场上三宗以上类似房地产价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求取资本化率。我们已经知道 $V = a / r$ 的收益法基本计算公式，在掌握了市场上类似房地产价格及收益后，便不难算出各自的房地产收益率了，再通过平均或更为精确的加权平均，便可以求出市场上类似房地产的投资收益率即资本化率。市场提取法的理论基础是收益决定价格，对于一项商业性房地产来说，其年净收益就是年净租金收入， a / r 实际就是“租售比”，是资本化率的另一种形式。在实际操作中，估价人员在评估房地产价格时，常常会将“租售比”作为测算一宗房地产价格的重要参考，会在现场查勘某一物业后根据租售比初步判断这物业大约值多少钱，然后再收集资料进行相应的测算。房地产的价格是由收益率决定的，收益越低，资本化率也应该越低

。我们在实际操作中直接采用的租金通常是毛租金，而不是客观租金，在计算资本化率时需要我们仔细判断、甄别。同样市场中很多房地产成交价格也是非正常情况，比如交易中心的部分资料，一些成交价格和市场价格明显不一致，交易双方出于各种目的如为了偷税、逃税而隐瞒真实价格，申报的成交价格往往低于正常市场价格。因此我们在做评估报告的时候，需要对每一个数据都有一个评定修正的过程，使之更趋于合理，而并不是所有的数据都能直接采用。

2. 复合投资收益率法。

又称投资组合法，是将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资本收益率的加权平均数作为资本化率的一种方法。采用复合投资收益率法计算资本化率，依据以下理论基础：一是拥有房地产是持有货币的一种形式，二是购买房地产是货币持有人的一种投资行为，房地产价格为投资额，房地产纯收益为投资收益，三是购买房地产的资本来源于银行抵押贷款和自有资本。在计算房地产资本化率时，首先需要明确两个数值，即银行抵押贷款利息率和自有资本收益率，其次还要明确银行抵押贷款和自有资本之间的权重。因此本人复合投资收益率法计算资本化率带有过强的主观意识性，在实际操作中不建议采用，原因如下：(1)自有资本收益率没有统一标准，每个人对自己的资本支出都有不同的回报期望值或投资回报率，将不同的自有资本收益率(回报率)作为计算资本化率依据时，就会带有明显的个人主观意识，缺乏可信性、社会性，也直接影响到资本化率的客观性。(2)贷款比例即银行抵押贷款额同自有资本额没有固定标准，在现实中也是因人而异，选择不同的贷款额度。因此复合投资收益率法计算资本化率固然有操作上的简便易行性，但由于缺

乏社会性，其结果也会千差万别，不应该作为计算资本化率的主要方法。

3. 投资收益率排序插入法。找出相关投资类型及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将估价对象，与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定资本化率。采用投资收益率排序插入法，通常按以下方式操作：首先通过调查找出社会上各种类型的投资及其收益率。这些投资包括银行存款、贷款、国债、股票、债券、保险等等类型。其次将调查取得的各种投资类型的收益率按一定顺序(从高到低或从低到高)排列，制作相应图表。然后将估价对象房地产的投资与其他投资类型进行比较分析，考虑投资的风险性、流动性、管理难易性及作为资产的安全性，找出类似风险投资类型。最后依据找出的类似投资类型判断资本化率相应的取值范围，确定资本化率。采用投资收益率排序插入法计算资本化率需要估价人员对资本市场有一定的熟悉程度和丰富的实践经验，并充分了解当地的投资及房地产市场，方能求出比较贴切、适合的资本化率。

4. 安全利率加风险调整值法。即以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率及无风险的资本投资的收益率，通常选用同一时期的一年国债年利率或一年定期存款年利率。风险调整值则是估价人员根据估价对象房地产所在地区的社会环境、经济状况、房地产发育程度、未来预测以及估价对象的用途和新旧程度等因素确定的对安全利率的风险加减值。

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