

市场比较法和收益法在别墅建筑估价中的应用注册建筑师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E5_B8_82_E5_9C_BA_E6_AF_94_E8_c57_644893.htm

上海别墅区的建设起步于二十世纪八十年代后期，发展一直较为缓慢。直到1998年的下半年，随着中国经济的持续、高速发展，作为中国经济中心的上海，房地产市场迅速觉醒，蓬勃发展，同时也带动了别墅市场的高速发展。在经历了历时三年的磨合期后，上海的别墅市场已由单一的基本别墅类型发展成为多元化物业共存的市场形态。排屋概念的出现，双复式公寓（叠加式别墅）的形成，以及近年推出的“里弄式住宅”和“新独住宅”，均可看作是别墅的衍生产物，同时也预示着别墅市场成熟期的到来。近年来，上海别墅市场的供应量持续增大，价格结构日趋合理，区域分布以近郊为主，规模化别墅区逐步形成。市场对别墅住宅的需求量逐年递增，别墅销售量以15%的幅度持续上升，别墅市场前景看好。目前，上海约有1800万人口。以5口之家计算，约有340万个家庭单位。按照现有人均收入水平，结合国际惯例来统计，将有2%的家庭购买别墅。因此，仅上海地区就蕴藏着6至7万套别墅的消费能力，这还未包括来自港台地区及周边省市的购买者。通过对上海别墅市场的综合统计，目前上市的真正意义上的别墅总量还不到1.5万套，需求空间非常大。因当前房地产市场供求关系发生较大变化，未来房价走势不甚明朗，根据房地产估价替代原则及笔者的工作经验，一般可采用市场比较法和收益还原法确定别墅的市场价格。例如上海市青浦区沪青平公路上的某别墅，别墅区总体建筑为澳洲风格，类型一般为

地上2层，地下1层，建筑面积约1200平方米，其中地下室面积约400，占地约4亩，混合结构。外墙采用法国全进口真石漆，10cm厚花岗岩裙墙、地坪；窗户采用氟碳烤漆，双层钢化中空玻璃。地下室净层高3.6m，可设计地下室内游泳池、健身房、派对会场、浪漫酒吧、西餐厅、桑拿房等。我们通过对上海市尤其是青浦区社会经济发展状况的了解，并针对估价对象为别墅房地产，充分考虑估价对象的自身特点，采用市场比较法及收益法作为评估该别墅项目价格的基本方法。

市场比较法 根据市场比较法的替代原理，选择与估价对象处于同一供需圈内的物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出估价对象的比准价格，然后乘以建筑面积，得出比准价值。

收益还原法 选用相同供需圈、相同类型、相同用途的别墅用房的正常租金，结合本估价对象的现状，调整确定一个客观的租金水平，扣除日常的经营成本（维修费、管理费、保险费等）及税费，选取合理的资本化率作为估价对象的长期资本化率，求出估价对象的市值。根据以上两种方法的计算结果，根据自身经验和不同方法的特点，运用加权平均法得出该别墅项目价格。一般可采用的测算过程如下：

一、市场比较法（一）根据市场比较法的替代原理，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