

# 浅谈房地产评估中的收益法

詹锋

广州市城市建设职业学校 广东 广州 510000

**[摘要]**在房地产评估中,除了市场比较法、成本法、剩余法等,收益法是大量运用的方法,但在收益法使用过程中由于客观性方面不足,会存在一定的问题,例如收益额求取的主观性较强、还原率的确定不够精确等,这让收益法的效果和地位大大降低。本篇文章以收益法为基础,结合重点问题,依据房地产评估的概念、方式和原则,对这种方法的应用条件进行详细分析,之后研究应用收益法进行评估时出现的问题并具有针对性的制定解决对策。本篇论文结合收益额市场提取法评估过程中出现的一些问题,采取层次分析法进行研究,计算出待估房产项目风险调整比率,让计算的还原率针对性更强,保障评估结果的客观性和可靠性。

**[关键词]** 房地产价值评估; 收益法; 还原率; 风险收益

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.08.287

房地产评估主要是说房地产估价师和工作人员结合具体的评估规范和评估程序采取恰当的方式对影响房地产的因素进行定性定量分析之后综合计算出的房地产价格。成本法、收益法、市场比较法等评估方式都是非常典型的房地产评估方式。本篇论文把收益法作为基础开展研究,探讨其应用的改进。收益法也被称作收益还原法和收益现值法,是把标的物未来潜在的收入作为估算数据,结合客观的报酬率或收益还原率,将这部分的未来收益折现为现在的价值,它是房地产评估中的主要方法之一。西方经济学里提到的预期就是收益法的初步形式,具体是指房地产潜在收益会对房地产的价值造成决定性影响。

收益法应用条件是被评估标的物现在或未来有收益或收益的可能,另一方面这样的标的物存在风险性且可以量化,如商业中心、办公楼、临路的街铺、公寓等,并不是任何的房地产都可以用收益法,那些没有收益或未来小概率收益或不能量化的标的物是不能适用于收益法应用。例如学校、幼儿园、展览馆、机关单位、公共纪念馆等。现在没有收益的标的物如果其同类型的标的物有客观收益,也是可以用收益法来评估的。

## 一、现阶段收益法应用存在的问题

房地产评估是理论联系实际实操性较强的工作,如果要使评估客观、公开、合理合规,要严格按照评估的步骤进行。收益法将现金的时间价值包含其中,把标的物未来可潜在的收入折现,作为现在房地产价格的参考。但是在实务中收益法操作表现的不尽人意,主要体现在收益还原率的拟定比较困难,过去的做法往往是估价师凭借其多年的经验值去预测估算,存在收入的概率变动,较为微小的不确定性会引起评估结果的大幅波动,估价师估算出来的结果不是唯一的依据,这是传统收益法需要完善的地方。

### 1、收益额求取的主观性较强

把标的物本身的情况作为评估的依据,按照资产评估和会计要素,其未来收入如潜在收入、确定成本、经营费用和既得利润等显得尤为重要。现阶段能够有租金收入的标的物,其收入当然可以有依据,例如通过租赁合同、备案资料等作为法律依据;而对于没有租赁合同和备案资料的标的物,一般是运用

市场比较法去求取,挑选和被估标的物类似的其他标的物,通过对比它们之间的差异来进行因素修正,估算出被估标的物的潜在现金流。标的物不带租赁合同的话,通过比较其他案例去修正它,估价师和工作人员通过平均或加权去得出分数,主观性较大,不同的估价师和工作人员个人因素较大,所以标的未来租金收入的估算是房地产评估中的技术难点。

### 2、还原率的确定不够精确

收益法里的还原率作为房地产投资分析过程较为重要的因素,可以看做资本收益率,它是把不动产或土地未来预测利润与不动产或土地的价格作比较,资本收益率作为较长时期的投资回报。房地产各种因素会在此过程发生变化,所以还原率也随之发生变化,例如还原率出现负数时候反映了此时房地产投资收益为“亏”,即该年不能获利。所以理论上设定还原率肯定为正数,而且本着盈利原则它的数值要大于同期的国债或商业银行利率,而科学拟定还原率准确与否直接影响到房地产价格的真实程度。在实务操作中房地产估价师和工作人员要按照要求不一的估价目的进行科学合理遴选,它要求估价师要了解市场行情,更不能机械地套用无风险利率和相近的资产投资率去替换。房地产价格中还原率的设定其实需要房地产估价师的专业再结合工作的智慧。

## 二、对房地产评估中收益法的改进

### 1、层次分析法对收益额的改进

房地产估价师通常用市场比较法,找到若干与评估对象相接近的可比实例作为调查对象,然后在此基础上用简单算术平均值、加权平均值等方法进行各因素修正,得出评估对象价格,而结果显得略微粗略。在此过程估价师过往地产从业经验占据比较大的个人主观性,缺乏客观性,会影响评估数值。另外,市场比较法时会挑选三个到十个可比个案,在选取过程也带有不少人为的因素。为改进以上不足之处,本文利用层次分析法测算,拟定出各种指标的对比重要性权重,由此去改进收益法在评估中的应用。这个方法是将影响房地产价格的因素分成准则层和方案层两个层面,对于后者来说,结合其变动因子的差异又可以分成不一样的准则层,评估师利用标度法的方法

列举准则层所包含的方案层的不同元素，并评估这些元素的重要性以及是否需要连接，之后明确方案层不同因子在对应的准则层的比例。

层次结构模型：先确定决策目标，然后把各因素根据其固有的属性由上往下的次序构建较有层次感的结构模型第一，制定具体的决策目标，之后再不同的因素结合不同属性创建出分为不同层次的结构模型。对于目标层来说，只有一个目标元素，而这一元素也是该层预测结果；对于准则层来说，主要反映了项目为了完成总体规划而运用了哪些措施、哪项政策和哪个方案；方案层：它指采取哪些措施、哪项政策和哪个方案来解决问题，一般方案都有若干个选择。通过层次分析法，可以把影响房地产价格高低的因子X设为目标层，而区域因子Y1、个别因子Y2和其他因子Y3看作准则层，各准则层的因子 Z1-Zn 设为方案层，然后计算权重 (Z1-Zn)，后把n个因子的分值互乘就能够计算出通过层次分析后结合全部因子的综合评分，即初步得出估价可比案例的加权数值，最后通过与被估对象的总分来对比测算出比准价格，即被估对象的客观收益额约等于各对比案例的比准价格的平均值。

## 2、风险收益模型对还原率的改进

目前房地产行业针对资本化率并没有客观统一的方法论，就实际而言用得较多的是通过市场比较法、数值插入法、综合法等来测算拟定出资本化率，而以上方法的不足在于一般仅仅利用较少量的数据，苦于成本考虑不能大量运用统计方法，所以得出的数值其精度较低。为提升评估中收益法的质量，更好的运用到实操领域进行收益估算，本文运用风险收益评估模型，在掌握被估对象各项指标的基础上，计算出被估对象所面临的风险收益数值。按照风险系列理论，风险和投资回报成正相关，就某个项目而言，如果要取得较高的预期收入，该项目必将面对高风险，在房地产估价收益过程也同理可得，其影响也是绝对的。如果可以较为完善的分析以上提到的风险和收益发生的时间，那得出来的风险收益模型就能很好的与被估房地产一一对应，我们提早预测到被估房地产各自的风险收益特性。在投资各项目做可行性评估分析时候，可以明确它是否能得到较为具有竞争优势的投资收益率，要对项目可能存在的风险及其在不同个案基础上的成功概率。项目的风险（投资和运用）大多包含在行业不同项目里，既有共同的也有各自特定的，以上的风险会引致项目对应的投资收益率不断发生变化，直接导致项目投资回报的变化。

当我们房地产估价运用到收益法的时候，一般就会将风险收益列为方法之一。基于被估对象日后存在的风险，定量的对其未来收入和经济效益得出预判，再以上述环节计算出被估对象的市场价格经济指标。可以运用现有的房地产企业过往的投资个案和数据，对项目大概率面临的风险预判成了房地产估价测算的新亮点。我们可以对比不同行业的数据如财务、现金流

和净值等指标，更好的提前发现项目投资过程可能发生的风险和漏洞，提高了风险收益评估的可行性。当我们评估涉及收益法时候，房地产估价师和工作人员将该项目全过程可能发生的风险和造成的损失进行评估。资本化率=无风险收益率+房地产行业的平均风险收益率+某个房地产项目的特有风险收益率，而且：房地产行业的平均净资产收益率=无风险收益率+房地产行业的平均风险收益率。在二者合并之后：资本化率=房地产行业的平均净资产收益率+某个房地产项目的特有风险收益率。

房地产行业和企业之前的经营数据也可以展现出平均资产利润率，由此可以发现对比项目的风险收益率和该项目的资本化率之间具备着正相关的关系，并且二者的这种关系非常紧密。风险收益模型虽然在使用上仍具有不完善性，但其较为精确估算出投资回报等，相对于传统估价方法是一个新尝试。它要求我们在估价时候要被估对象能获取现时的收入或未来能大概率有收入做较为精确的预判。

房地产评估是一门科学，也是一门艺术。在评估过程有科学合理的程序、严密的技术规范要领，更需要估价人员较为扎实的从业经验。评估是十分复杂的过程，被估的对象不可一言穷尽，对象所处的环境也差异很大。传统的市场比较法、收益法和成本法，应该不断增强其评估的科学性和创新性。本文针对问题提出了层次分析法和风险收益模型，希望对房地产评估工作有所帮助，对行业提升有所期盼！

## 参考文献

- [1] 2020 年全国注册资产评估师考试辅导教材编写组. 资产评估. 北京: 中国财政经济出版社, 2020, 47-48.
  - [2] 廖俊平. 房地产估价方法 [J]. 经营与管理, 2016 (5): 13-15.
  - [3] 王楠. 收益法在房地产抵押价值评估中的运用 [D]. 云南财经大学, 2017.
  - [4] 王鹏. 我国土地价格的形成机理及其与房地产价格的关联性研究 [J]. 吉林大学, 2010
  - [5] 李卉欣. 运用收益还原法评估土地价格探讨 [J]. 现代商贸工业, 2006, 153-154
  - [6] 尚国菲, 刘迅, 耿进强. 房地产基本估价方法比较研究 [J]. 特区经济, 2007. 5 294-295
  - [7] 土地发展权浅说 [J]. 李世平. 国土资源科技管理. 2002 (02)
  - [8] 福州市城市商品房开发与地价关系分析 [J]. 聂晓梅. 福建师范大学学报 (自然科学版). 2001 (03)
- 作者简介:  
詹锋, 男, 1978年出生, 广州市城市建设职业学校房地产经济与管理系房地产专业讲师, 硕士研究生, 曾供职资产评估事务所、房地产经纪公司和国土房管局。