

影响房地产评估价格的特征因素及量化研究

文 / 韩新成

随着经济的飞速发展和人民生活水平的提高，房地产评估价格的影响因素日益扩大，迫切需要提升专业化与信息化程度。当前的评估方法多以理论和经验为主，数据支撑基础较为薄弱，如何最大限度提升量化研究水平，成为科研工作者和实践者的重要关切话题。

本文按照理论联系实际的研究方法，通篇贯彻问题导向，按照“是什么，为什么，怎么办”的顺序，以“影响房地产评估价格的特征因素及量化研究”为研究主题，在简要介绍相关概念的基础上，着重从理论和实践两个层面进行了研究，希望起到抛砖引玉的作用。

一、相关概念论述

（一）房地产评估价格的定义

房地产价格评估是指具有一定专业基础的人员，具体来说，必须经过相应培训并取得《房地产估价师注册证》或者《房地产估价人员岗位合格证书》，按照依法依规，公平、公正、公开的原则，按照严谨的程序，在综合考虑所有可能影响因素的前提下，对特定时间点或者特定时间段内房地产价值及其在市场上表现出来的价格进行评估的活动。房地产价格评估贯穿于房地产立项、设计、建造、出售、维护、保养等各个环节中，具有全周期、全天候的特点，对于房地产价值的实现具有不可替代的作用。一直以来，我国高度重视房地产评估价格工作，由各地住建、财政、审计、发改、城乡管理等部门各负其责，共同推动评估全程科学化、正规化、系统化，最大程度确保评估结果符合现实实际和未来预期。

（二）房地产评估价格的特点

评估结果受房地产所处位置影响最深。在同样面积、户型、质量的情况下，房地产所处区位越好，其价格越高；所处区位越差，其价格越低。一些好的公共设施的存在，也会导致房地产价格的高起。而某些厌恶性设施或项目。例如，传染病医院、垃圾站、火葬场或有噪音污染的工厂，会导致周边房地产价格低落。

实质上是权益的价格，房地产是不动产，是其房屋所有权或建设用地使用权。实物状况相同的房地产，权益状况可能千差万别，甚至实物状况好的，因权益较小或权利受到过多、过大限制，如违法建筑、权属不清晰、签署低价出租合同时间较长等，其价格较低；反之，实物状况较差，但因权益较大，如产权清晰，可改造，可扩建或改变用途，其价格较高。

同时，有买卖价格和租赁价格，房地产由于价值较大、寿命长久，所以同时存在买卖和租赁两种交易方式、两种交易市场。商铺、写字楼、标准厂房、仓库等房地产，以租赁为主。因此，房地产同时有两种价格：一是其本身有一个价格，即买卖价格，简称价格；二是使用其一定时间的价格，即租赁价格，简称租金。

易受交易者个别情况影响，房地产因为各不相同，房地产价值差异较大，相似的房地产一般只有少数几个卖者或买者，容易受交易者的个别情况（如议价能力，卖方急迫，买方偏好、感情冲动、财力等）的影响。

形成价格的时间较长，房地产因为各不相同，相互之间可比性较差，加上价值较大，除非在房地产市场过热导致非理性抢购的情况下，人们对房地产交易一般是很慎重，从一个城市的平均值来看，从挂牌出售到签署买卖合同，通常需要几个月时间，并且挂牌价格也是不断调整的。

包含内容复杂多样，房地产价格包含的内容复杂多样。这是因为房地产交易的税费种类较多，不同交易者享受的税费优惠不同，交易中买卖双方商定的税费承担方式不同，购买者付款方式不同，交房时间不同，甚至交易房地产包含的财产范围不同等。

二、影响房地产评估价格的特征因素分析

（一）宏观因素分析

宏观因素的影响主要包括以下三个方面：一是购房刚需情况。当一个城市人口较多时，不可避免出现购房的刚需增

多，房价就会水涨船高，反之，当一个城市人口较少时，刚需就小，房价就会处在低位徘徊；二是房地产政策。每年从国家到省市，都会密集出台一系列政策，如果是刺激房地产发展的政策，则会激发人们的购房热情，造成房价上涨，相反，如果是限制房地产发展的政策，则会造成房价下降；三是当地银行的贷款首付比例。大部分人使用按揭贷款的方式购房，首付比例越高，人们购买难度越大，响应需求减少，导致房地产供大于求，价格不可避免会下降，反之，首付比例越低，价格响应会上升。

（二）微观因素分析

微观因素的影响主要包括以下九方面：

1. 位置

人们购买房产居住，最主要的除了房产本身的质量，还必须考虑医疗、交通、子女教育、购物等方便程度，因此，越靠近市区（县区），则价格越高，相反，越远离市区（县区），则价格越低。

2. 朝向

以朝南为最佳，其他朝向的优劣顺序大致为东、西、北。若以朝南为价格基准，朝东、朝西、朝北均应向下修正，但依据对经纪人和估价师调研，修正幅度不宜超过 5%。

3. 楼层

对于 7 层及以下的住宅，2～6 层的房价要明显高出一层和顶层不少，对于 7 层以上的住宅，虽然也是一层和顶层房价最低，但相应的较低层和较高层也比中间层低出不少，房地产价格呈现出较为明显的“中间高，两头低”的特点，如果做出概率密度图，类似统计学中的正态分布。

4. 装饰装修

装修可分为毛坯、精装修、精装修。若以毛坯为基准，经过装修住宅的价格应向上修正，修正幅度为装修费用扣除装修折旧。例如，装修费用 20 万元，折旧 10 年，在第 5 年时，装修剩余 10 万元。

5. 层高和室内净高

通俗来说，在不考虑极少部分特殊造型的房间的情况下，室内净高是楼层的层高与楼板厚度的差值。依据《住宅设计规范》，普通住宅层高宜为 2.8 米，卧室、起居室的室内净高不应低于 2.4 米，厨房、卫生间室内净高不应低于 2.2 米。局部净高不应低于 2.1 米，且局部净高的室内面积不应大于室内使用面积的三分之一。

6. 户型

好户型标准：客厅、卧室、厨房、卫生间面积合适（例

如，卧室使用面积不低于 9 平方米），户型方正，南北通透，客厅和主卧朝南，避免走道，户型可塑性强（例如，卧室、客厅等可重新设计布局）。

7. 建成年代

住宅的设计使用年限一般为 50 年。建成年代越靠近当前，也就是房龄越小，住宅的价格越高。若建成年代以当前为基准，设计年限 50 年，建筑成本 5000 元 / 平方米，住宅建筑面积 90 平方米，则房龄为 10 年的住宅，应向下修正建筑成本 9 万元

8. 物业服务

优秀物业服务的标准：服务设施设备完备；有专人负责防卫；社区绿化率高；社区道路、楼梯等公共部分干净整洁；物业服务人员服务态度好、反应快；满足停车要求，但占用较少社区绿地或休闲场地等。

9. 能否便于停车

随着经济的发展和人民生活水平的提高，汽车普及程度日益增加，房地产周边是否具有充足的停车位，也是影响其价格评估的一个重要因素。

三、影响房地产评估价格的量化研究分析

（一）确定量化优先级

量化优先级的确定，与房地产用途有着千丝万缕的联系，应该坚持主观客观相结合的原则进行。主观上要考虑个人或者法人的具体需求，客观上要考虑历史通行做法经验。下面以居住在特大城市北上广深奋斗的小夫妻为例，可以按照以下原则确定优先级。

1. 考虑交通

对于大多数北上广深奋斗的青年来说，地铁的重要性不言而喻，买房时最好选择地铁 1500 米内（步行 10 分钟）的房子；对于没有地铁的城市来说，房子周边最好有 5 条公交线路以上，并且至少有一条通向商业区。

2. 考虑学区

虽然北京等城市新出台的“多校划片”政策使学区房价格受到了一定影响，但“多校划片”并没有改变“大城市教育资源紧缺，需要竞争获得”的核心本质，只要优质教育资源是稀缺品，就很难杜绝高价学区房。“多校划片”会造成片区内的学区房形成均价，及原来高过平均的价格和低于平均的价格向平均靠拢，总得来说，学区房依旧是优先考虑对象，抗跌能力强劲。

表 1 交通情况量化赋分示例				
情况	有地铁	有 10 条以上公交	5 至 10 条公交线路	5 条以下公交线路
分值	20	10	5	0
表 2 学区情况量化赋分示例				
情况	有重点小学重点初中	有重点小学	有一般小学	无小学
分值	20	10	5	0
表 3 商业圈情况量化赋分示例				
情况	有多个成熟商业圈	有一个成熟商业圈	有一般商业圈	无商业圈
分值	20	10	5	0
表 4 标志性景观情况量化赋分示例				
情况	有市重点景观项目	有两个以上公园或文化广场	有公园	无标志性景观
分值	20	10	5	0
表 5 政府部门情况量化赋分示例表				
情况	政府部门集中办公区	有政府部门	有派驻派出机构	无政府部门
分值	20	10	5	0

3. 考虑成熟商业圈

选房时优先选择成熟的商业圈附近的房子，如何判断一个商业圈是否成熟呢？一个成熟的商业圈至少有 1 个大型超市，2 家以上银行，1 个以上娱乐场所，如果周围紧邻成熟的知名商业广场，如万达广场、万科广场、万象城、恒隆广场、太古里等都是一个不错的选择。另外，超市、菜场、餐馆等离房子 100 ~ 300 米左右最佳，离得太近了太嘈杂，离得太远了买东西不方便。

4. 考虑标志性景观

如果房子周围有标志性的景观也是加分项，如周围有本城市的地标建筑、大型公园、知名博物馆等，这些知名景观、场所政府都会有一定的规划和配套，一般说来交通生活都会相对较为方便。

5. 考虑政府部门

一般城市规划升级时，政府部门响应也会变迁办公地点，所以选择贴近这些地方的房产，也会受到政府规划的利好影响而逐渐升值。

（二）制定量化赋分表

根据影响地产评估价格优先级制定的原则，其量化赋分表可以按照表 1 至表 5 所示来制定。

在表 1 至表 5 中，所有的以上或者以下都不含该数，如 10 以上，从 11 开始，5 以下，从 4 开始，5 至 10 包含 5 和 10。本文由于篇幅的限制，每个量化赋分表仅仅列出了四个层次，不能完全涵盖不同经济水平及年龄结构的用户需求，实际中可以多进行拓展。

（三）实施过程中的注意事项

表中只是较为简单地进行了量化赋分，实际实施过程远比表 1 至表 5 更为复杂，考虑的因素更多，需要注意以下三点：

1. 用动态发展的眼光看待问题

最好结合省市县三级五年的发展规划，例如，现在没有地铁不等于几年后没有地铁，现在没有医院、学校不等于几年后没有医院、学校，避免出现原地踏步、停滞不前的现象。

2. 用全面联系的观点看待问题

要有系统观念和全局思维，尽可能在量化规则制定之前考虑到问题的方方面面，以及房地产购买者及使用者的特定需求，避免出现“只见树木，不见森林”的情况。

3. 用对立统一的观点看待问题

坚持“两点论”与“重点论”相结合，善于抓住主要矛盾和矛盾的主要方面，忽略次要矛盾和矛盾的次要方面，切实起到“集中优势兵力”精准攻坚的效果。

四、总结

本文紧密结合房地产评估工作的最新发展趋势，在介绍相关概念的基础上，以理论分析房地产评估影响的特征因素为基础，对如何开展，量化了应用研究，应该看到的是，实际应用过程中需要按照具体问题具体分析的原则，合理确定相应的量化原则及赋分标准。下一步研究重点是针对具体的应用环境与应用需求进行研究，并与本文研究结果进行对比，并结合人工智能、大数据、云计算、区块链等最新信息技术，融入更多科技化智能化元素，最大程度提升工作效率。综合来看，本文立意新颖、观点突出、研究方法正确，对于在实战中提升房地产价格评估工作效率具有一定的指导意义。

（作者单位：济南市房产交易与租赁服务中心）