

房地产评估中收益法的应用分析

文 / 师红斌 云南东陆资产评估有限公司 云南昆明 650031

【摘要】近年来，随着社会经济的转型与升级，很多人口逐步走进城市，在这种发展形势下，增加了人们对房产的需求量，进而促进房地产行业的迅猛发展。然而，市场上的房地产不只是提供居住服务，很多人将房地产作为投资的产品，简单的成本法和市场法不能使市场要求得到满足，所以凸显出收益法具有的作用，这种方法的理论基础非常健全，得到很多投资人员的广泛青睐。当前，我国房地产评估行业发展较晚，应用收益法时还面临着很多问题，如：熟练掌握收益法的评估人才匮乏、信息来源渠道少、折现率的确定缺少精准性等。鉴于此，本文研究过程中首先阐述了收益法的相关概述，叙述了收益法在房地产评估中的应用优势，分析了房地产评估中应用收益法的问题，最后探讨了收益法在房地产评估中的应用策略。

【关键词】收益法；房地产评估；成本法；市场法

【DOI】10.12334/j.issn.1002-8536.2022.07.010

引言：

目前，房地产评估行业在发展过程中还面临着严峻的挑战，通过优化与健全房地产评估技术，行业自律得到人们的高度重视。在房地产评估实践过程中往往在选择数据方面存在主观性的问题，房地产评估的收益法房地产评估的基本方法之一，出现上述问题在所难免，所以经过分析房地产评估中收益法应用的问题，发现收益法在房地产评估中的具体应用策略，从而为房地产评估实践工作提供更加优质的服务，对具体工作的开展具备重大的借鉴意义^[1]。

1、收益法的相关概述

1.1 收益法概述

收益法主要包含预测、折现及加和三个主要步骤，在具体工作开展过程中使用收益法时，评估人员首先对房地产的未来收益进行预测，然后估测一个恰当的折现率，最终把未来的收益进行折现加和，获得房地产价值，这种方法经常在商场、店铺、写字楼及底商等具备稳定收益的房地产评估中广泛使用。本文主要将收益法作为研究对象，以下内容深入研究了收益法自身的缺陷、难点。

预期收益额在明确时，自身存在先天性的不足，主要表现为：一是收益额预测的复杂性、预测自身存在的问题、预测方法的约束性，这些均是应用收益法存在的先天性不足。再健全的预测方法，其虽以预测未来，但这种预测势必会受到现有条件的约束，同时每种预测方法仅综合考量预测对象

的某个方面具有的特点，不能统筹兼顾预测对象每个方面具有的特点，所以，预测方法的选用同样提升了预测纯收益明确的难度。二是收益法的预期原理关系着明确预期收益额自身，同样应通过相应的基础展开分析判断，包含动态了解评估房地产的历史、当前和预计今后一段时间中的经营情况，根据统计资料与经验累积等，通过现在推测未来。

这种分析判断，倘若不能保持充足的职业专业精神，不采用合理的态度，不能充分了解全面的资料信息，极易脱离实际，不能经受时间和实践的考验，提供具备失误甚至不真实的评估结果报告，从而为依靠评估报告的第三人、委托人等带来不必要的经济损失，进而产生评估责任，为评估带来更大的风险。就某个方面来看，收益法在预期收益额的明确过程中发挥着关键性的作用，换言之是包括潜在的缺陷与局限的累积过程是评估的最后结果，还未符合公正和有效性造成的评估风险的形成过程^[2]。

从表面来看，收益法的公式非常简单，但是想要使用收益法精准评估房地产的价值，应精准估测今后每一年的还原利率与纯收益。但是，纯收益和还原利率伴随着市场情况进行相应起伏，想要精准还原今后每一年的纯收益显得非常困难。所以，在估价过程中，估价师通常会假设一个还原率、纯收益保持不变，显然从某种程度上与实际情况不相符。同时，预期纯收益的水平与改动趋势的假设通常符合实际情况。所以，使用简化的公式计算难免会出现误差。同时房地产的收益年限通常非常长，可以达到几十年乃至更长，所以，要

依据房地产纯收益的影响因素明确房地产投资在估价时点或者是未来数年内的纯收益与还原利率几乎不可能。

纯收益的明确因受到各方面因素产生的不利影响，导致每种房地产具有自身的收益水平，同时还原利率存在较大差异，使用市场法借鉴相似房地产获得的收益水平与还原利率肯定和客观值具有较大差异，在一定程度上提高了准确估价的难度。同时，未来纯收益主要是由客观纯收益所决定，是排除了超额利润、特殊因素及亏损等状况后获得纯收益。因为不同阶段房地产纯收益会受到环境因素、心理因素、人口因素、社会因素、行政因素、自身条件、供求状况、国际因素等多种因素产生直接影响，每个因素在不同时间段对房地产纯收益的影响存在较大差异，所以，要想精准预测每个影响因素在不同时间段中对房地产纯收益造成的影响几乎不可能。所以，明确收益法中的还原利率同样是难点。收益法当中，因为纯收益的特征存在较大差异，收益法的实际公式同样与众不同，并且评估对象不一样，使用的还原利率的性质就会迥异不同。然而还原利率地选择差异，会使房地产评估结果存在较大差别。通常认为，还原利率实际上是一种投资的收益率，应该和获得估价对象房地产形成的纯收益具备同样风险的资本收益率相同，其主要包含投资收益率排序插入法、市场提取法、安全利率加风险调整值法及投资复合收益率法。

1.2 房地产评估中收益法的应用特点

1.2.1 理论基础条件

收益法会明确预期投入，使用预期原理确定房地产当前的价值，更主要的是重视全面预测今后的客观性收益。房地产当前的价值不是回顾原来的价值，而是研究房地产经营活动的主体人员需求状况，发现其今后的市场情况。经过研究分析历史资料，经常会把其今后的预测改变状况和变化形势进行明确，从而使整个预期推测过程的有效性和科学性得到保障。

收益法使用阶段的主要思想需要对房地产项目的特点进行综合考量，收益性房地产可以获得当前之后的收益，还可以拓展到后期使用过程中，这是一个连续性的过程。购买收益性的房产对用户而言属于一种投资，并不是购买房地产自身，而是购买其今后全部可能产生的一种收益状况。当前使用可承受的资金投入，得到今后的投资回报收益。收益法在使用阶段的基本原理是对于估价针对房地产项目今后得到的纯净收益等值或者是现值的确定，可以为投资人员提供更加优越的条件。

1.2.2 确定资本化率

资本化率指的是在当前房地产评估阶段，经常见到的一些可能变化和地域、性质、时效等房地产项目的探究。在这个阶段中的研究结果表明：今后投资可能会出现风险性问题，评估指导过程中，应依据房地产所处环境明确资本化率。

一般状况下，在房地产评估中使用收益法时，理论研究阶段未确定时间约束的情况下，不能随便使用收益法。但是收益法使用阶段过于依赖预期理论，估价房地产的今后纯净收益通过折现以后，可以明确界定其当前的价格。相对而言，收益法可以依据项目的具体状况，有效分析市场元素，同时

进行评估引导，以便于可以使当代人的经济行为得到满足。价格是价格调换的根据条件，但不是其今后收益的基本条件。

房地产评估中应用收益法可以确定收益价格，这是一种非常实际的需求价格。就购买人员而言，他们希望在购买阶段支付相应的经济条件，很明显会盼望今后房产增值可以产生更多的经济效益。投资人员在这个阶段不用对建设方的成本投入状况进行综合考量，确定其今后收益后，展现资产的价值影响作用，投资人员的交易行为会进一步推进。

2、收益法在房地产评估阶段的应用优势

2.1 充分的理论根据

收益法是将期望理论作为支撑的一种逻辑上的严格评估方法。和其他方法进行对比可以看出，收益法的理论根据非常充分，很容易理解。期望的理论代表着财产的价值主要取决于今后财产中的预期收入。在具体工作过程中，假如应用收益法对房地产价值进行评估，房地产的今后收益不能随意整理，以便于得到评价结果，一定要折现，接着根据指定折现率进行整理。与此同时，收益时间的长短还关系着价值。通过和市场法、成本法进行比较可以得知，收益法为了计算房地产的当前价值，利用房地产今后利润的现值之和，其理论更加合理，具有较强的说服力^[3]。

2.2 具有广泛地使用范围

近年来，伴随着社会经济的转型与升级，人们收入水平的不断提升，很多房地产既呈现出居住特点，同时还当作投资物品而存在，这种类型的房地产经常使用收益法进行评估。实际工作过程中，不论是土地还是房产，只要具有获利能力或者是潜藏着获利能力，都能够使用收益法评估其价值，由此可以看出，伴随着市场的不断进步和发展，收益法的适用范围与其他评估方法相比更加宽泛。

2.3 容易得到广大投资者的认可

伴随着我国房地产行业规模的不断扩张，很多人对房地产的投资特性提高重视程度。许多买家决定购置房地产，从而得到更多价值，同时预测利用今后投资创造利润。在房地产评价中，收益法得到的评价结果实际上体现出房地产消费者的按需价格，这是依据和收益法基本理论相符的房地产今后盈利能力，消费者主动支付的价格，所以很容易让大部分投资者接纳。

3、收益法评估房地产存在的问题

3.1 熟练掌握收益法的评估人才匮乏

房地产评估自身具有较强的复杂性，对评估人员的技术水平提出非常高的要求。用收益法评估房地产的价值，能够检验评估人员的专业技能，成本法、市场法这两种评估方法进行比较可以看出，收益法非常复杂。在收益法具体操作过程中，最主要的内容是预测房地产今后的收益与折现率，不仅需要深入分析被评估房地产自身的历史数据与今后趋势，还应深入研究整个房地产行业的发展形势。另外，使用收益法对房地产进行评估过程中会出现很多的折现加和过程，每个步骤的失误都会使最终结果出现差异。然而因为我国房地

产评估行业发展较晚，很多评估人员的工作时间较短，自身的专业技能还不完善，使用收益法评估房地产价值的经验匮乏，致使评估结果不精准，进而对房地产评估中收益法的使用产生直接影响^[4]。

3.2 信息来源渠道少

房地产评估中想要更好的使用收益法需要实时了解房地产行业各方面的信息，同时还是有关评估人深入分析房地产价值的前提条件。然而，因为我国房地产评估产业的研发时间比较短，市场制度还未健全，评估人员不能及时获取信息。首先，评估人员搜集的信息落后，没有可使用性；二是没有传播信息的途径。许多信息不会及时进行传播，有些信息是通过电视或者是手机上了解，所以评估者会出现质疑。信息的连续性导致有关评估人员为了搜集重要的信息而投入很多人力成本与材料资源，从某种程度上阻碍了房地产评估中收益法的具体应用。

3.3 折现率的确定缺少精准性

房地产评估中应用收益法过程中，明确折现率是非常重要的一个环节，由于评估对象的价格非常敏感折现率的值，折现率的细微改变会使评估结果出现明显改变。就购买收益型房地产的人来说，这属于一种房地产投资行为。针对任何一种投资行为，都可以按照收益等价和遵循风险的原则。具体而言，高风险对应高预期收益率，低风险与低预期收益率相吻合。因为交易时间与房地产的估价地点存在较大差异，所以所面临的投资风险同样不一样，同时随着市场情况的变化进行起伏，因此应明确不同的收益率。

3.4 不能精准预测未来收益

房地产评估过程中，评估人员应利用收益法估测最基础的数据，即房地产今后的收益，这个做法在最终结果的评估中发挥着至关重要的作用。数据的微小变化就会使评估结果存在差异。但是估测房地产今后价值的过程具有较强的复杂性，其和许多因素存在直接关系，同时还会受到主观因素与客观因素产生的影响。因此，精准预测未来收益具有较大的困难。

4、房地产评估中收益法的应用策略

4.1 培育大量评估人才

房地产评估过程中，评估人员是非常活跃的因素，伴随着房地产评估行业的不断进步与发展，评估工作呈现出较强的复杂性，这就需要评估人员自身具备较高的专业水平与道德修养。首先，评估人员需要加大学习的力度，用心探究收益法的计算过程，丰富经验，逐步提升自己的综合素养。其次，主动加入房地产评估方面或其他经济领域的考试，尽量让自己发展为高水平的综合型人才。评估部门应该全面实施上岗后的再培训制度，从而强化本机构评估人员的专业能力。

4.2 拓展信息来源

政府经过采用宏观的方式管理房地产市场，挖掘健康的市场，降低评估人员对房地产的评估风险，让开发人员与消费者保持理性投资，最终推动房地产行业健康稳定的可持续发展。与此同时，政府还需要提供多样化途径获得信息，以

便于使信息的透明度与开放性得到有效保障。另外，政府还需要不断优化监督制度体系，通过这样可以保证各种法律规定得到全面实施，同时提升房地产市场的透明度^[5]。

4.3 风险收益模型优化折现率

风险收益模型主要将强风险收益原则作为理论基础，实际上指的是风险与收益保持正比关系，高风险与高收益形成对比，低风险与低收益形成对比。有些购买人员购买收益型房地产主要是为了获得更多的经济效益，如果把收益型房地产当作一种投资，其不仅包含租金等可观收益，而且还面临着相应的投资风险。通常来说，待评估房地产企业财务报表中的财务指标可以从某个方面体现出企业面临的风险，然而企业的预期收益和企业面临的密切风险存在直接关系，因此把待评估房地产企业的财务指标和行业财务指标的平均值进行比较，二者之间的差异就能体现出二者所面临的不同风险。

4.4 利用同类房地产市价明确收益额

房地产评估过程中使用收益法时，把市场法概念融入收益法明确利润额，对比被估房地产和类似房地产，把交易的具体价值与房地产相比，当作计算收益额的条件，能够帮助评估人员充分了解对实际收益产生影响的因素，然后展开相应调整，合理分析市场的发展形势，得到更多的经济收益。房地产估价实际工作开展过程中，评估人员经常依据市场搜集信息明确房地产的净收益，便于明确这种数据，进而保证收益水平的科学性与合理性，从而提升评估结果的精准性。

结语：

总而言之，经过对以上内容展开叙述可以看出，房地产评估中使用收益法不仅具有有利方面，而且还存在很多的问题，本文研究过程中针对这些问题指出相应的解决策略，期望能够促使收益法广泛应用于整个房地产行业。尽管我国房地产评估行业还处于发展阶段，但是随着我国市场经济结构的转型与升级，评估人员的综合素养逐步提升，会为房地产评估行业的可持续发展提供内生动力。

参考文献：

- [1] 朱晓刚. 房地产评估收益法评估改进研究 [J]. 建筑经济, 2021, 42(9): 5.
- [2] 傅新青. 基于收益法的房产评估研究 [J]. 2021(2016-22): 68-69.
- [3] 杨宇, 杨景海. 收益法在房地产评估中的应用及对策研究 [J]. 2020.
- [4] 刘学红. 收益法在房地产估价中的应用与改进研究 [J]. 住宅与房地产, 2020(3): 1.
- [5] 汪浩泳. 收益法在房地产估价中的应用 [J]. 环球市场, 2019, 000(031): 121.

作者简介：

师红斌 (1973.12-), 男, 汉族, 云南大理人, 本科学历, 工作单位: 云南东陆资产评估有限公司, 职称: 资产评估师、土地估价师, 研究方向: 房地产评估、建筑经济。