房地产批量评估中若干规范性问题的思考

肖历一

【摘要】批量评估与个案评估在方法、数据以及应用等技术环节，以及在估价委托、查勘、报告等程序环节上所存在的差异，使得现行”房地产估价规范”在批量评估中的运用方式与个案评估会有所差异。本文就批量评估中价值类型的设定、估价原则的适用性以及估价假设的内容等估价前提进行了分析和讨论，并简要阐述了批量评估中规范的重要性。批量评估应和个案评估一样，同样需要树立规范的理念，同样可以维护公众对估价的信心和信任。

【关键词】房地产批量评估；估价规范；价值类型；估价原则；估价假设

多年来房地产批量评估领域的研究主要围绕技术实现方案、数据建设方案以及应用领域等方面，对批量评估的规范性问题鲜有讨论。笔者以为，批量评估与个案评估在基本理论方法以及核心估价理念方面并无二致，目的都是给客户提供具有一定可信度的（价值）意见和结论。规范性问题对于批量评估而言同样不可或缺，也不能因为批量评估的实现难度大而不重视其规范性问题。

批量评估和个案评估是房地产估价中的“一母同胞”，不仅在方法、数据以及应用等技术环节，以及在估价委托、查勘、报告等程序环节上都存在较大差异。这些差异导致了以个案评估为主要规范对象的“房地产估价规范”（以下简称“规范”）在批量评估中的运用方式会具有一定的差异。

本文将参照现行“规范”的内容，并结合国际上相关标准，对批量评估中若干规范性问题进行思考和探讨。

1. **价值类型**

**1、价值类型的概念**

在“规范”中其定义为：所评估的估价对象的某种定价值或价格，包括价值或价格的名称、定义或内涵。在RICS红皮书以及“IVS”中被表述为“价值基准”（Bases of Value），定义为：陈述估价的基本计量假设。从批量评估的角度来看，后者的表述更为准确和直接。“基准”和“计量假设”两个词已经表达了对“内涵”的诠释。

**2、价值类型的设定**

根据已有的实践，以及国外批量评估系统的开发经验，批量评估中的价值类型可以设定为市场价值。一是因为市场价值是最为核心的价值类型，是众多其他价值类型的基础。二是因为批量评估系统的应用方向有计价税税基评估、信贷价格审核以及自助估价等，而这些估价目的最终都将选择市场价值作为其价值类型。

根据“规范”，价值类型应根据估价目的确定。实际在批量评估业务中会出现两种情况。一种是估价机构受到客户委托而进行批量评估业务，比如受到地税部门委托进行的房地产从价税税基评估，这种情况满足“根据估价目的来确定价值类型”的要求。另一种情况是估价机构并未受到客户委托，基于战略发展考虑，先行研发批量评估系统。此时并无客户委托，实际需求不是很明确。但价值类型的选择是一个重要的前置条件，如果不能确定则后续大量研发和数据建设工作无法展开。因此批量评估中价值类型必须在研发之初就要确定下来。考虑到批量评估系统完成后的应用方向是比较确定的，因此理论上讲，即便是提前确定了价值类型，实质上仍满足“按估价目的来确定价值类型”的要求。

**3、价值类型的内涵**

如前文所述，批量评估基本选择“市场价值”作为价值类型，如仅此而已，则会出现内涵不清的状况。例如，在二手房买卖的过程中，业主的报价就有到手价和税费各付的两种价格，它们都属于市场价的范畴，只是一个从卖家角度一个从买家角度来进行的金额衡量。为了清晰表达市场价值的内涵，批量评估中一般设定为税费各付的价格（包含中介费的支付情况）。如果再深入考虑，此时的“基准”可能还不够清晰。比如在上海等城市，由于宏观调控的政策因素，住宅二手房持有的年限不同，以及是否唯一等条件不同，交易税费会有很大的差异。这一交易条件如不表述清楚，最终的评估结果仍然是一个模棱两可的含糊市场价值。为了界定这一因素，在上海市住宅物业的市场价值的“内涵”可以表述为：“基于税费各付，并假设该房屋持有年限超过两年不满五年，非唯一条件下的市场价值”。这样的表述基本清晰了，即使和实际不符，客户也可以通过比较这个基准条件换算得到基于实际情况下的市场价（或卖方到手价，或买方需支付的总额）。不同地域，不同物业类型，可能还有很多特殊情况需要进行基准的设定，目的是最终能给到客户一个清晰的价值意见和结论。相比个案评估，由于没有机会和业主进行沟通，无法直接给出与事实相匹配的估价结果，因此设定市场价值的内涵（基准）成为必要的规范性要求，在批量评估中尤为重要。

其次，批量评估中市场价值的内涵还包括了估价对象的范围界定。即批量评估的对象应为单元物业。这里的单元物业指可独立使用的单套物业，可以是整栋独立别墅，可以是大楼中的某一住宅单元，也可以是一栋整体使用的大型厂房。若可分割但未分割单元的整栋物业，则应假设为分割成独立使用的单元，并以此为对象进行评估。比如整栋写字楼整体对外经营租赁，并未分割单元产权，且实际经营中也是按整层租赁的，则可将层视为独立单元。绝不能将整栋建筑物中所有单元的评估总价加总来求取整栋物业的市场价值。因为包含多单元的整栋物业（或一个大型不动产资产包）的交易，和一个独立单元在二级市场中的交易，处在两个不同的市场。对象的范围不同，导致了市场的差异，因而市场价值的内涵也不相同。批量评估中必须予以界定。

再从租金的角度来看，由于批量评估不可避免的需要采用收益法的评估方法，因此会涉及到市场租金的内涵界定。在RICS的红皮书中规定：“估价师必须明确规定提供市场租金意见时假设的主要租赁条款”。以上海的办公楼租金为例，一般按每平米每月的金额报价（元/月/平米）。两个办公项目在相同的报价下，由于租赁条款的不同，租客最终的支付金额可能差异很大。以5元单价、100平米办公楼为例，一个无优惠条件的报价下，租客支付的年租金是5×365×100=18.25万元。另一个包含优惠条件的报价，例如提供租客一个月的装修免租期，租金包含每月每平米15元的管理费，则租客支付的年租金5×365×100×11÷12-15×12×100=14.93万元，折算为无优惠条件下的租金仅为4.09元/月/平米，两者相差近20%。这一差距将会导致市场价值的估算也偏差达20%。因此，市场租金的准确表达，必定基于一定的条件基础。例如，“基于两年的租期，不含管理费，提供一个月的装修免租期的条件下，租金为5元/月/平米”，这一表述更加上了租期的限制条件，对“内涵”的表达更为准确，因为租期的长短也是影响租金的一个重要因素。

**二、估价原则**

“规范”中为市场价值设定了五项原则，即“独立、客观、公正原则”、“合法原则”、“价值时点原则”、“替代原则”和“最高最佳利用原则”。根据实践经验来看，批量评估中对第一、三、四项原则的运用和个案评估一致，在第二、五项原则的运用上与个案评估略有差异。

首先，批量评估采用标准的方法和统一的数据标准，最终由批量评估系统得到评估结果，人工几乎不能直接对最终结果进行介入和干预。因此批量评估客观上就很好地遵循了独立、客观、公正原则。其次，批量评估本身能够定期发布新的市场价值，评估时可根据需要在已发布的历史价格数据中匹配对应的价值时点即可。因此满足价值时点原则。最后，在批量评估的技术方案中，普遍使用了标准价调整法技术，在检验过程中也会采用IAAO的“比例研究标准”进行检验，因此必能遵从替代原则。

关于“合法原则”。由于批量评估中无法完整收集所有物业相关的法律限制信息，也不可能对众多的评估对象都进行合法性分析和判断。因此，一般需要通过估价假设进行权益等方面的前提限定。

关于“最高最佳利用原则”。个案评估要求对估价对象按对“维持现状继续利用、更新改造利用、改变用途利用、改变规模利用和重新开发再利用”等情况进行判断和评价。而批量评估由于缺乏相应的信息基础，并且技术上也无法实现对每项物业都进行最高最佳利用的批量评判。但是，批量评估的对象往往是通用性物业，例如住宅、办公、商铺、厂房等，它们的特点是数量众多，容易提炼相似的价格影响因素，并利用统一的模型进行价格估算，在产权用途确定的情况下，极少会涉及到更新、改造、重新开发等情况。但从规范性的角度考虑，应在批量评估的估价假设中对这一原则的应用进行限定。原则中要求的分析和判断，实际上更多的适用于专用性物业的分析，例如购物中心、医院、在建项目以及土地等，而这些物业本身就不是批量评估的目标物业。

估价原则中还涉及到用途不一致的情况下如何选取估价所依据用途的规则。如按政府或其有关部门的认定或处理结果，或是按估价目的或最高最佳利用原则来确定。这些需要进行取舍和判断的情况，只适用于个案评估，而批量评估不可能对众多的评估对象逐一进行分析和判断。批量评估在系统研发和建设之初已经设定了物业的相应用途，一般设定的就是登记用途，少数特殊物业会考虑规划用途，这些信息都可以通过政府渠道批量获得。但实际用途无任何批量获取渠道，且实际用途本身也是一个较易变动的因素。因此，对这一规则仍应设置相应的估价假设条件。

**三、估价假设**

**1、重要性**

“规范”第8.0.5条文：“房地产估价师和房地产估价机构在估价假设等重大估价事项上，应向估价委托人清楚说明，使估价委托人了解估价的限制条件和估价报告、估价结果的使用限制。”这一条文被列在“估价职业道德”的章节，可见对于房地产估价而言估价假设的重要性。

任何房地产估价都是有前提条件的，并且是在一定假设下做出的。个案评估如此，批量评估亦如此。广义上来说，价值类型（基准）、估价原则也都是前提条件，也是一种估价假设。比如在红皮书中“价值基准”就是被定义为“一种计量的假设”。

在红皮书VPS4第2.3条中阐述：“假设一般与估价师进行调查或询问范围的局限性相关。”相较于个案评估，批量评估受到的这一局限性更大。批量评估中信息获取的详尽程度远不及个案评估，更为关键的是批量评估不可能像个案评估一样能够与委托方进行充分的交流和沟通。因此，批量评估中的假设更为重要，假设内容更为广泛。假设的合理性和完整性，不仅体现了批量评估系统的规范性，同样也体现了批量评估系统的技术水平。

**2、假设的内容**

不同的批量评估系统，估价假设内容也会不同，这一不同来自对价格影响因素的取舍，以及选定因素的条件设定。因素的取舍与条件设定又取决于批量评估的需求和技术的应用限制。下面的讨论将基于自助评估的需求为前提，以评估通用性物业的市场价值为目的的应用前提下进行讨论。

（1）权益因素的假设

批量评估中的估价对象均假设为“干净”的房屋所有权和出让的建设用地使用权的房地产。所谓“干净”，是指房屋所有权、建设用地使用权为单独所有，没有出租，未设立地役权、抵押权或其他任何形式的他项权利，未被人民法院查封，房地产开发过程中的立项、规划、用地审批、施工许可、竣工验收等手续齐全，产权明确等。即便是使用权房、经济适用房、部分产权房，以及存在其他法律限制条件等情况下，在没有特别注明的情况下，所有的评估结果皆为此权益假设前提下的市场价值。如部分物业不适合给出此权益假设下的市场价值，可以不纳入批量评估体系中，或可根据需求给出基于其他权益假设条件下的批量评估结果。

（2）实物因素的假设

首先是对建筑结构维护的假设。除有确切信息，一般情况下可假设建筑结构维护良好，无重大结构缺陷，破损状况与对象的房龄与档次相匹配。

其次是对物业管理水平的假设。物业管理包含了对设施设备的维护、环保、安保、绿化等职能。物业管理的好坏也会对物业的市场价值产生较大影响。其中，可假设设施设备的维护良好，工作状态良好。假设环保、安保以及绿化等职能运行正常，并与物业档次相匹配。

第三是对装饰装修的假设。装饰装修因素一般针对的是住宅和办公物业。一般情况下分为豪华装修、精装修、简单装修和毛坯四个档次。考虑批量评估的对象是一个存量市场中的物业，毛坯的情况很少。但市场价值中又不能参入太多的装饰装修价值，因此可以考虑假设为简单装修的情况。而商业和工业物业则可假设为毛坯的条件。

（3）区位因素的假设

区位因素中大多数因素会在批量评估的技术方案中进行处理，并在评估结果中得以体现，包括宏观区域位置、微观区域位置、楼层、朝向、交通条件以及外部配套设施等。可能被忽略或信息难以采集的有环境因素和景观。例如高层建筑的上半部分单元可能拥有绝佳的江景，因而单价较高，而其下半部分的单元因被其他物业阻挡而无江景，因此单价较低。又如某一住宅小区临近飞机场，受到较大的飞机噪音污染，然而小区规模较大，不同位置受到的噪音污染程度不尽相同，这一差异很难进行量化。诸如此类因素，信息难以采集和量化，可以考虑进行假设。

**3、假设的要点**

首先，假设内容的取舍取决于批量评估技术方案中对价格影响因素的取舍，对于批量评估技术方案中未进行处理的因素则需要进行假设设置。

其次，批量评估技术方案中有处理的价格影响因素，还要看是否处理到位。对没有处理到位的价格影响因素，仍需设置相应的假设。

第三，对于选定的假设内容设置何种假设状态则需要兼顾批量评估系统的应用需求和技术实现的难易程度。在满足应用需求的基础上，尽量选择技术上容易实现的假设状态；在技术实现无障碍的情况下，则应选择能更好满足应用需求的假设状态。

最后，从整体角度考虑，假设的内容应整体框架严密，逻辑合理，无疏漏。但对于一些影响不大的细枝末节的内容，也没有必要扣得太细。仍以整体的应用与技术实施为主要考量。

**四、结尾**

无论是批量评估还是个案评估，评估的都不是一个事实价值，而是基于所述前提下的一个专业（价值）意见。本文讨论的价值类型、估价原则以及估价假设这三个前提是估价前提中最为核心的三个前提，这三个前提的内容界定清楚了，批量评估的整体方向就不会出现偏差。这些前提不进行界定，批量评估的技术方案、数据建设方案的研究就好比是“盲人摸象”而将不得其法。

批量评估和个案评估同为房地产估价，同样有责任构建并维护公众对估价的信心和信任的基础。只有建立规范、建立标准，并有良好的执行与监督，才能实现公众对估价的信任。批量评估中还有很多规范性内容可以讨论，比如技术规范、数据规范、程序规范等。本文仅抛砖引玉，希望能促进房地产批量评估的发展和估价行业的发展。

**参考文献**

［1］柴强.房地产估价理论与方法［M］.北京：中国建筑工业出版社，2011

［2］GB/T 50291-2015 房地产估价规范［S］

［3］RICS Valuation-Global Standards 2017［S］

［4］International Valuation Standards 2017［S］

（作者单位：上海城市房地产估价有限公司）