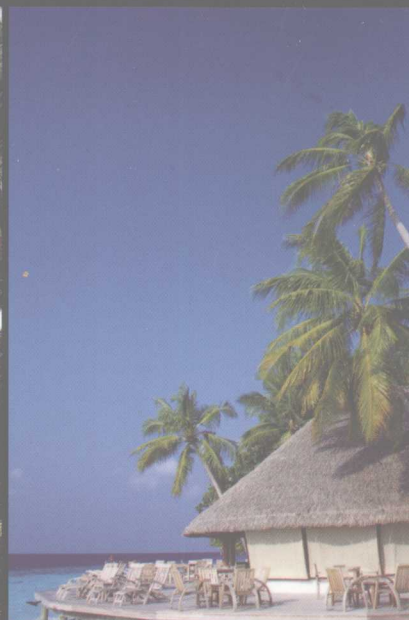




中国房地产估价师与房地产经纪人学会系列丛书



Appraisal of Tourism Real Estate 旅游房地产估价

王学发 编著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn





中国房地产估价师与房地产经纪人学会系列丛书

旅游房地产估价

王学发 编著

Appraisal of
Tourism Real Estate



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

本书在分析旅游房地产、价值的种类、价值的影响因素以及分析房地产价值评估的基本方法的基础上,对旅游房地产的类型、旅游房地产价值评估的基本方法以及分类旅游房地产价值评估的基本思路进行了研究。并结合甘肃省平凉市崆峒古镇和北京乡村高尔夫别墅案例进行了分析,提出了具体的价值评估技术路线。

本书适合房地产开发人员、房地产估价人员以及各大中专院校师生参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

旅游房地产估价/王学发编著. —北京:中国电力出版社, 2009

ISBN 978 - 7 - 5083 - 8774 - 1

I. 旅… II. 王… III. 旅游 - 房地产 - 价格 - 评估 - 中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 063545 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:梁瑶 电话:010-58383355 邮箱:liangyao0521@126.com

责任印制:陈焊彬 责任校对:太兴华

汇鑫印务有限公司印刷·各地新华书店经售

2009 年 7 月第 1 版·第 1 次印刷

700mm×1000mm 1/16·10.75 印张·210 千字

定价:46.00 元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话 (010-88386685)

《旅游房地产估价》编委会名单

主 任：李加林 卢东斌 黄西勤

副 主 任：詹有力 王学发 江建华

委 员：王 欣 于国庆 黄荣真

刘 巍 司徒荣轼 丘 文

糜若君 陆克龙

前言

旅游房地产业在我国方兴未艾，具有广阔的发展前景。旅游房地产价值判断是旅游房地产投资者的关心话题，利用适宜的估价方法，有助于投资者对旅游房地产价值作出准确地判断。基于旅游房地产的特殊性，尤其是其本身所具有的资源禀性，旅游房地产价值评估在利用一般的估价方法的同时，还需要考虑其自身的特点。本书遵循旅游房地产的价值构成，对与一般房地产价值评估一样，适应旅游房地产价值评估的基本方法给予了初步介绍，并结合旅游房地产的特点，对旅游房地产特征分析的基础上，提出了资源禀赋价值评估的内容，并将这种理论应用到旅游房地产价值的分摊上。关于资源禀赋对旅游房地产价值的影响在本书多个章节中有所体现，希望有助于专业的房地产估价人士参考。

本书的撰写，受到了我的博士后导师，原中国人民大学工商管理学院的卢东斌教授的指导、帮助和鼎力支持，也受到了我的博士导师，中国人民大学公共管理学院林增杰教授的关心和帮助，在此向他们表示衷心的感谢。

在此，我还要对中国房地产估价师和房地产经纪人学会秘书长柴强博士对本书提出的宝贵意见和对本书出版的支持表示衷心地感谢，本书的最终完稿，受到了柴博士很大的关心，也感谢柴博士多年来对本人在多个方面的关心和帮助。同时，还要感谢深圳国众联董事长黄西勤女士在博士后研究期间提供的资助，在经费上给予的支持，得以保证了研究项目的顺利进行。感谢甘肃省平凉市旅游局杨芳副局长、崆峒区旅游局张鸣皋局长、建设局陈波副局长在案例收集整理方面给予的帮助和支持。感谢我的夫人赵玉环女士在我写作期间经常给予的鼓励和支持。

本书的出版，意味着我对旅游房地产价值的研究已经起步，今后的路还很长，我希望自己能够坚持走下去，更加深入细致地研究下去，跟踪旅游房地产业的业发展，不断深入探索旅游房地产价值理论。由于本人水平有限，本书中的内容还需进一步补充和完善，希望各位读者多提宝贵意见。

编著者

目 录

前言

第一章 旅游房地产估价基础知识	1
第一节 绪论	1
第二节 旅游房地产估价	5
第三节 旅游房地产估价基本方法	10
第四节 旅游房地产估价的基本程序	11
第二章 旅游房地产发展及其认识	17
第一节 旅游房地产的发展	17
第二节 旅游房地产的认识	19
第三章 旅游房地产估价相关基础理论	29
第一节 房地产相关理论	29
第二节 旅游地生命周期理论	32
第三节 市场经济理论	33
第四章 旅游房地产的价值与价格	38
第一节 旅游房地产的价值属性	38
第二节 旅游房地产的价值（价格）类型	42
第五章 旅游房地产的价值形成	49
第一节 旅游房地产价值	49
第二节 旅游房地产的成本价值	50
第三节 旅游房地产的市场价值	52
第四节 旅游房地产的收益价值	56
第五节 旅游房地产投资价值	57
第六节 提升景区旅游房地产价值的管理	58
第六章 旅游房地产价值影响因素	60
第一节 经济因素	60
第二节 消费观念因素	63
第三节 社会因素	63
第四节 市场因素	65
第五节 区域因素	67

第七章 旅游房地产估价路径	71
第一节 旅游房地产收益价值估价	71
第二节 旅游房地产市场价值估价	77
第三节 旅游房地产成本价值估价	80
第四节 旅游地产投资价值估价	84
第八章 不同类型旅游房地产估价	89
第一节 分时度假房地产估价	89
第二节 产权式酒店房地产估价	92
第三节 景区住宅房地产估价	95
第九章 旅游房地产估价实证之一	97
第一节 崆峒古镇控制性总体规划	97
第二节 崆峒古镇宏观项目环境分析	103
第三节 崆峒古镇内部环境分析	110
第四节 崆峒古镇整体资产开发价值评估技术路线	116
第十章 旅游房地产估价实证之二	119
第一节 北京乡村高尔夫基本环境状况	119
第二节 北京乡村高尔夫别墅价值评估技术路线	121
附件 1 中华人民共和国城市房地产管理法	127
附件 2 中华人民共和国土地管理法	136
附件 3 中华人民共和国城乡规划法	150
参考文献	161

第一章

旅游房地产估价基础知识

第一节 绪 论

一、市场对旅游房地产估价的呼唤

随着中国经济连续二十余年的高速增长,居民生活质量不断提高,消费结构发生了很大的变化。人们更加追求生活质量,消费逐步走向享乐型,旅游消费在居民消费中的比重逐年增加。为此,近几年中国的旅游业和房地产业一样,在中国的发展持续升温,为旅游房地产提供了巨大的发展空间。作为一种新兴产业模式,旅游房地产在中国存在着广阔的发展前景,市场运营已初露端倪。国家也非常重视房地产业和旅游业的发展,早在 2004 年就将住宅、汽车、通信和旅游四大产业列为当年经济工作的增长点,进一步刺激了旅游房地产的发展。目前中国旅游房地产的开发已经有了初步实践。海南、广东、江西等地都先后兴起了旅游房地产开发热潮。

进入 21 世纪以来,中国旅游业表现出快速迅猛发展的势头,实现由世界旅游大国向旅游强国转变。据世界旅游组织预测,到 2020 年,中国将成为世界排名第一位的旅游目的地国家。目前,国家已经针对“黄金周”等假日和带薪休假制度进行了调整,国务院出台的《带薪休假条例》,自 2008 年开始国家规定的公假保留了春节和十一两个黄金周(长假),并增加清明、端午、中秋三个小假期,与五一形成四个小假期,并实施带薪休假制度。休假制度调整将推动中国的旅游业迅猛发展,并将进一步增大对旅游房地产的市场需求。

但是,目前关于旅游房地产的认识一直还停留在旅游房地产的开发上,对旅游房地产价值的形成机制以及旅游房地产的定价机制的认识还有待进一步加强。由于旅游房地产的特殊性,旅游房地产的价值特点及其形成具有特殊性,其定价机制对旅游房地产的开发具有很大的影响。

在旅游房地产开发快速发展的同时,也看到其中仍然存在很多问题,除了旅游管理、旅游规划等方面的问题外,在旅游房地产及其价值方面主要存在的问题包括:首先是界定旅游房地产范围过窄,仅仅限于从开发角度界定旅游房地产;其次是该界定进一步限制了对旅游房地产价值内涵的认识,将旅游房地产基本等同于收益性房地产,可以说关于旅游房地产价值理论的研究目前在

国尚属空白；第三在以上问题基础上引起了对旅游估价手段仅仅限于传统的评估技术路线，而对旅游资源性地产缺乏系统的认识，甚至还没有科学的评估技术路线。

为了弥补在旅游房地产价值研究和价格评估方法上的理论空白和为广大房地产评估人员提供科学的旅游房地产评估技术路线，解决旅游房地产评估的实践问题，研究旅游房地产的价值理论和评估具有积极的理论意义和现实意义，不仅可以填补中国关于旅游房地产价值理论的空白，还可以指导房地产估价实践。

二、旅游房地产估价应用前景

旅游房地产估价理论是指利用有关房地产价格理论，对房地产价格理论进行的深入研究，是房地产价格理论的有益补充，通过对旅游房地产价值理论的研究，对旅游房地产进行归类研究，并形成旅游房地产价值研究体系。

目前中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》正处于不断完善过程之中，中国房地产细目划分也不规范。中国的旅游房地产还没有一个专门的房地产别类，而是穿插存在于居住房地产、商业房地产以及特殊用途房地产之中。虽然中国已经出现了旅游房地产建设的热潮，但是关于旅游房地产的研究还处于初级阶段，大量的研究关注于旅游房地产的开发上，关于旅游房地产价值的研究，以及关于旅游估价的研究还没有深入地展开。一般也即是人为旅游房地产的评估就是一般房地产评估的简单运用，还没有更为深入地研究旅游房地产价值的形成、价值的影响特殊性等内容，所以对于旅游业房地产的研究还需要进一步向更为深层次的领域拓展。本研究一方面在理论上可以进一步完善房地产价格理论和估价理论，另一方面也可以指导中国旅游估价的实践活动。目前中国旅游资源开发速度飞快，旅游产业将有更高更快的发展，旅游房地产在整个旅游资源中和旅游服务资产中越来越重要，占据了旅游资源的主要份额。随着服务行业的对外开放，旅游产业的合资、合作经营方式也会越来越普遍，对旅游房地产定价和进行价格评估的市场也呈上升趋势。该项目研究成果具有很好的应用前景。

三、旅游房地产估价发展基础

目前，国内关于旅游房地产的研究一般局限在从旅游房地产开发角度进行。刘艳红对旅游房地产及其创新，提出了分时度假是旅游房地产系统（三维）创新的观点，分析了分时度假系统，介绍了中国分时度假的发展及其产品模式选择，以及中国分时度假发展的基本架构。在关于旅游房地产的界定方面有不同的表述，如将旅游房地产分为景区住宅、风景名胜度假村等；时权酒店；产权酒店；养老型酒店（邓仕敏）。中国房地产及住宅研究会副会长张元端认为，目前中国旅游地产的概念尚未明确，不能简单认为在旅游区住宅就是旅游房地产，旅游房地产要发展必须具备一定的条件。在柴强编著的《房地产估价》中，在房地

产分类上将旅馆房地产和餐饮房地产与居住房地产、商业房地产、办公房地产、娱乐房地产等并列作为房地产的分类。廖俊平、陆克华编写的《房地产估价案例分析》也是沿用了这个分类法。笔者认为,这些界定和说法都具有一定的局限性,要么没有考虑目前中国已经开始出现的旅游房地产这个特殊类型房地产,要么也仅仅是从房地产开发角度对旅游房地产做了界定,没有从旅游房地产真正内涵去系统界定。旅游房地产是一个具有广泛内涵的概念,应该增加具有旅游价值和旅游服务价值这两个限定条件。即旅游房地产是具有旅游价值和为旅游提供服务的房地产。

在国内旅游房地产价值认定上存在理论落后于实践的现状。在房地产价格研究方面,许光建、白暴力系统地对价值和价格形成从供求关系和劳动价值论方面进行了研究。乔志敏对房地产价格进行了理论研究和实证分析,主要是研究了中国房地产价格的形成机理,一方面是供求机制,另一方面是区位价格机制,并分析了日本的房地产价格泡沫和中国房地产价格走势。应该说都属于价格政策研究范畴。关于房地产价值的分类方法,比较完整全面的论述出现在柴强《房地产估价理论与方法》中,其中详细论述了使用价值、交换价值、投资价值、市场价值以及相关的一系列价格概念。但目前中国关于旅游房地产的认识缺乏深度,关于旅游房地产价值及其内涵的认识还处于一种起步状态。在对旅游房地产估价方面也局限于传统的评估方法。可以说,目前国内外关于旅游房地产价值的研究还没有细分到这个深度,仍然局限在房地产的较粗的程度上。

房地产价格的形成决定于房地产的有用性、稀缺性和有效需求。但对旅游房地产而言,对具有开发价值的那些景区住宅、风景名胜度假村、时权酒店、产权酒店、养老型酒店等可以存在其交易的价格,但是旅游房地产除了这些房地产以外,还有大量的旅游景点、旅游区,如寺庙、风景名胜等资源型的房地产,这些资源型房地产没有实际的成交价格,也不存在市场价格,但其真正存在内在价值,这些资源型房地产往往是独一无二的,其内在价值的形成主要是垄断性,即马克思所说的垄断地租形成了垄断价值。但是并不是垄断性就一定具有价值,形成具有垄断性的旅游房地产还必须要具有一定量的无形价值。关于旅游房地产中无形资产价值的研究目前也处于起步阶段。

中国房地产估价的理论源于英国、日本、中国台湾、中国香港地区等评估相对发达的国家和地区,对于一般房地产评估的方法已经基本成熟,更多的是关于估价实践的总结和估价方法的具体应用上。为了推动房地产估价的公正和可评价性,一些国际组织和国家、地区相继出台了一系列估价标准,如国际估价标准委员会治理推广的《国际估价标准》,欧洲估价师协会联合会制定了《欧洲估价标准》,英国皇家特许测量师学会制定了《评估和估价标准》,日本制定了《不动产鉴定评价基准》,中国台湾地区“内政部”制定了《不动产估价技术规则》,内地

制定了行业技术标准的《房地产估价规范》^①。目前中国内地已经出台了针对拆迁补偿估价和房地产抵押估价的规范性文件^②，还没有针对旅游估价的具体估价规范和标准。

在关于旅游房地产价格影响因素分析方面，由于影响房地产价格的因素众多，不同的影响因素对房地产价格影响的方向、程度、关系、时间等都存在很大差异，而且很多因素的影响是很难用数学公式量化的。而影响旅游房地产价格的众多因素相对一般房地产而言，更加复杂。其可交易量少，可比实例更少，即使从房地产开发角度考察旅游房地产价值，也存在很多重要因素没有考虑进去，无法真实体现旅游房地产的价值。如环境因素的影响。目前美国已经有房地产价值环境影响评估。为了便于估价师记录所观察到的可能影响标的物环境因素，美国估价师协会于1995年制定了《不动产观察核检清单》，这个清单是一个格式化、易于使用（包括可能范围）及限制性责任的指南。国内也有学者注意到环境对房地产价值的影响，即环境影响评估方面，也就是对影响待估房地产价值的所有自然和人为条件所组成环境因素进行的综合评价（张秀智）。旅游房地产价值具有自身的特点，包括环境的影响，但不局限在现实的环境因素，还包括更多的历史内涵和人文特点，目前还没有针对旅游房地产价值本身特点的全面的影响因素分析，对旅游估价实践造成了理论障碍。有的学者还提出了文化底蕴决定房地产价值的观点（常江），其实这种文化底蕴也就是影响房地产价值的文化因素，在旅游房地产价值影响中占据了相当的分量，在一般房地产价值评估中是不可能受到重视的。影响旅游房地产价值的重要因素除了以上因素以外，旅客容量是一个重要的变量。楚义芳对旅游容量的概念体系、旅游容量的测量以及旅游容量在旅游开发中的实际应用进行了深入的研究，并给出了旅游容量的测量模型。

在服务型旅游房地产研究方面，旅游饭店管理研究较多。内容涉及旅游饭店财务管理（徐红）、旅游饭店工程设备维修管理（Borsenik F.D）等，为旅游饭店价值和价格评估的进一步研究提供了研究基础。Robert Christie Mill 对度假村的运营管理进行了系统研究，将滑雪场、高尔夫度假村、目的港度假村船坞都列入了度假村的项目范畴^③，对旅游房地产的归类提供了基础。Alan T Stutt 对旅馆业的经营管理，尤其是对度假旅馆、主题旅游服务以及消费环境特殊的旅馆、分时度假酒店的管理制度和成本测算进行了细致的研究^④。

总之，关于旅游房地产的研究目前还处于起步阶段，众多的研究主要在于从

① 柴强. 房地产估价理论与方法. 中国建筑工业出版社. 2007: 8.

② 针对拆迁补偿估价和房地产抵押估价的规范性文件分别是“城市房屋拆迁补偿估价指导意见”和“房地产抵押估价指导意见”。

③ Resorts Management and Operation, Jone Wiley and Sons, Inc, 2002: 460.

④ Hotel and Lodging Management, Jone Wiley and Sons, Inc, 2002.

旅游房地产开发角度研究旅游房地产,当资源形成垄断后就形成了资源型的资产,因此在关于旅游房地产的界定范围狭窄,没有将旅游房地产概念全部涵盖进去。对旅游房地产价值的研究还处于不成熟的阶段,旅游房地产中存在的无形资产价值的研究、价值形成机理都还没有涉及,在此之下,对旅游估价理论和方法的研究和应用也还相当不成熟,限制了估价行业在该领域的发展,也给旅游估价实践带来了理论障碍。旅游房地产本身除了受到本地市场经济的影响之外,其他很多外在因素也是影响旅游房地产价值的重要因素。其主要原因在于旅游房地产服务客体的内外普遍性,此外旅游房地产与其经营主体的经营能力、自然环境条件等都存在这样那样的关联性,较一般房地产更为显著。为此,有必要进行关于旅游房地产价值理论及其估价的研究。

第二节 旅游房地产估价

一、旅游房地产估价

旅游房地产估价,全称为旅游房地产价值评估。房地产估价在中国台湾地区称其为“不动产估价”;中国香港地区称其为“物业估价”,都是一个意思。旅游房地产估价,是指专业估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响旅游房地产价格因素的基础上,对旅游房地产在估价时点的客观合理价格或价值进行估算和判定的一种活动。

估价目的,是指估价结果的期望用途,或者说,是指为何种需要而进行旅游房地产估价。旅游房地产估价目的具体可以分为土地使用权出让、作价入股、旅游房地产转让、租赁、抵押、保险、纳税、征地和房屋拆迁补偿、旅游房地产分割合并、旅游房地产纠纷、旅游房地产拍卖、投资决策及企业各种经济活动中涉及的旅游房地产估价(如企业合资、合作、联营、股份制改组、合并兼并等)。需要指出的是,不同的估价目的将影响估价的结果。因为估价目的的不同,相应的估价原则、因素和采用的估价方法就有可能不同。

估价时点,是指估价结果对应的日期,或者说,是指估价对象旅游房地产的估价额所指的具体日期,通常以年、月、日表示。旅游房地产市场是不断变化的,因此,旅游房地产价格具有很强的时间性,它只能是某一时点的价格。在不同的时点上,同一宗旅游房地产往往会有不同的价格。

估价原则,是指估价人员在旅游房地产估价的反复实践和理论探索中基于对旅游房地产价格形成过程客观规律的认识,总结出来的一些简明扼要的在估价活动中应当遵循的法则、标准或应注意的问题。旅游房地产的估价原则主要有:合法原则、最高最佳使用原则、替代原则和估价时点原则。

合法原则指旅游房地产估价必须符合国家的法律、法规和当地政府的有关规

定。最高最佳使用原则指旅游房地产估价必须在合法条件下以估价对象旅游房地产充分发挥最高最佳效力为估价前提。替代原则指旅游房地产估价必须依据同一市场上具有相近效用的旅游房地产,其价格也应相近的一般原理进行估价。估价时点又称评估基准日,是估价对象旅游房地产的估价额所指的具体日期。估价时点原则反映了旅游房地产估价的结果具有很强的时间相关性和时效性。

客观合理价格(或价值),是指基于估价时点,在正常交易情况下(排除非正常或人为因素的影响),某宗旅游房地产为某种估价目的所能实现的价格。旅游房地产估价是估价对象旅游房地产的客观合理价格或价值的估算和判定,是一种“公平市价”,是为当事人提供的公平可信的价格参考依据,它不等于旅游房地产交易双方的实际成交价格。需要指出的是,一宗旅游房地产在市场上的实际成交价格,通常会随着时间的推移和旅游房地产供求关系的变化以及交易双方的心态等而经常变动。

二、旅游房地产估价法则

旅游房地产估价的形成法则就是对旅游房地产价格形成与运动的客观规律的简要概括,它是由旅游房地产的自然特征、经济特征及旅游房地产价格的各种影响因素所决定的。

1. 供求法则

在自由竞争市场中,对于一般商品来说,供给和需求决定商品价格,同时,商品价格也对供给和需求产生一定影响。旅游房地产作为商品,其价格的形成与变化在本质上也与一般商品相同受供求法则的支配。旅游房地产价格与需求成正比,与供给成负相关。

供求法则是自由竞争市场的经济法则,其成立应具备如下四个基本条件:① 商品同质无差异;② 供给者与需求者进出市场自由,竞争不受任何限制,可随商品价格变动而自由调节各自的供求数量;③ 市场信息充分,买卖双方对供求信息充分了解;④ 交易双方数量众多,任何一方不会形成垄断局面。

旅游房地产市场与自由竞争市场相差甚远,明显地体现出如下四个截然不同的特点:① 旅游房地产普遍具有个别性,相互之间的替代性也受到一定限制;② 受土地资源的局限,旅游房地产开发投资规模受到制约,市场交易受到局限;③ 旅游房地产市场信息不畅,交易双方都不容易充分了解旅游房地产的供给和需求信息;④ 旅游房地产市场存在种种限制,与一般市场相比,具有较大的垄断性。

旅游房地产市场与自由竞争市场之间所存在的巨大差别,使旅游房地产价格的供求法则体现出如下三个主要特点:① 作用范围的区域性。② 个别垄断价格存在的合理性。这是由旅游房地产产品替代的有限性所决定的。在分析旅游房地产价格时,对于所形成的种种垄断价格应进行具体的分析。例如,对于购买

邻地合并使用的限定价格,以及为使不动产的所有权与其他物权统一而形成的不动产物权的种种限定价格等非正常价格,应给予相应的肯定,并作出合理的判断。

③ 旅游房地产的供求状况,在总体上也呈买方、卖方市场均衡态势。但有时是供不应求,有时也有空置而缺乏需求。

基于这些特点,在分析旅游房地产的供求状况时,对于短期的供求波动应进行深入的分析,应结合长期供求趋势对短期波动所持续的时间及其对价格产生的实际影响要有合理的估计。

上述三点也可称之为旅游房地产供求法则所受到的限制。这些限制的存在及其作用程度的明显性,并不表明旅游房地产价格不受供求法则的支配。其实这只是要求我们在遵循供求法则分析旅游房地产价格时,不仅要进行一般的分析,而且必须根据旅游房地产供求法则所具有的特点,进行具体深入的分析,否则将失去应有的意义,甚至导致错误的结论。

2. 替代法则

从现实的经济行为来看,任何经济主体都是以最小的费用(或代价、投入)取得最大的收益(或效用、产出),他们在购买物品时,都要选择效用大而价格低的商品。这样,在同一市场中,类似商品(包括有形的货物和无形的劳务)的价格将相互影响、相互牵制,价格最终彼此接近,这即是替代法则。旅游房地产价格也受替代法则的作用。替代原理是市场法成立的理论依据。

替代法则实际上与收益法也有较深的渊源关系。在估价实务上,我们可根据某旅游房地产的价格来确定能与该旅游房地产产生同等纯收益的其他旅游房地产的价格。另外,根据替代法则,如果现存旅游房地产价格高于重新建造的具有同等效用的旅游房地产成本,则自然会选择重新建造旅游房地产,从而使可重置的现存旅游房地产价格受到重置成本的牵制,重置成本必然成为现存旅游房地产的价格上限。因此,替代法则也是成本法的理论依据之一,它属于旅游房地产价格形成法则的核心内容之一。

3. 机会成本法则

购买或生产某种物品的机会成本,等于放弃了最优替换物或放弃了的机会的价值。旅游房地产价格的形成也受机会成本的制约,机会成本法则与市场比较法、收益法和成本法都有着密切的关系。使用者选择购置旅游房地产的条件是,租金收益率大于或等于市场投资利率减去旅游房地产的年增值幅度,否则使用者将不会购置旅游房地产而选择租用,对于投资者来说也将不会投资购置。因此,旅游房地产价格受租金收益率与市场投资利润率及年增值幅度等制约。这即是广义的旅游房地产价格形成的机会成本法则。

4. 变动法则

变动法则即指旅游房地产价格随着其影响因素之间的因果互动过程而不断

变化。由于旅游房地产价格构成复杂、影响因素众多,因此,与其他商品相比,旅游房地产的价格变动更为复杂、更为经常,也更为普遍。可以说,实体形态上的不动产,其经济形态则为“动产”,其价格受变动法则的支配比一般商品更为明显。

在估价实务上,无论是从运用各种估价方法的关键和难点所在来看,还是从评估结果能否客观、准确地反映评估对象的市场价值来看,在很大的程度上都取决于对旅游房地产价格变动的把握是否准确。

一般来说,在估价上准确地分析旅游房地产的价格变动,要做到对影响与形成旅游房地产价格的一般因素、区域因素和个别因素做动态把握,并把分析的着眼点落在旅游房地产的效用、相对稀缺性和有效需求及其三者之间的因果互动关系上。从中既要掌握旅游房地产价格变动的一般趋势,又要区分出短期波动,分析的方法主要是预测方法。

5. 收益与分配法则

运用旅游房地产所产生的收益,一般是由劳动、资本、经营和土地四种生产要素结合而产生的,应该分配给各个要素,这是基本的经济原理,被称之为收益与分配法则,也被称之为剩余生产力原理。

按照收益与分配法则,我们可以从运用旅游房地产所获得的总收益中确定出由旅游房地产所产生的收益,以及土地或建筑物分别产生的收益。对这些收益分别以相应的资本化率进行还原,即可求出该旅游房地产或土地、建筑物的收益价格,这是收益还原法(包括土地残余法和建筑物残余法)的基本原理。因此,收益与分配法则是收益法的理论依据之一。

依此法则,分配给土地的收益是总收益的最后部分。如果土地收益是最大的,即可认为该土地是处于最有效使用状态。但在现实中,土地并不一定处于最有效利用状态,因此,收益与分配法则与其他法则,如均衡法则、贡献法则和适合法则等密切相关,综合运用这些法则可对旅游房地产进行独立估价和部分估价等。

6. 均衡法则

旅游房地产价格受各生产要素的组合状态影响,当各生产要素的组合均衡时,旅游房地产的效用或收益才能得以有效发挥,价格处于较高水平;当各生产要素的组合非均衡时,旅游房地产的效用或收益则难以有效发挥,价格将受到制约而降低。这就是均衡法则或称优化配置法则。

由于旅游房地产是不动产,改变其用途或各生产要素的组合受到很大限制,在通常情况下是非常困难的,在一定条件下还可能不具备经济合理性,甚至是无法实现的。因此,旅游房地产价格受均衡法则的制约更大,尤其是土地投资对其价格的影响表现得更为明显。以住宅为例,建筑物与其他用地比较,显得过大或过小,则土地与建筑物均衡受到破坏,该住宅的效用便不能有效发挥。若用于出

租,则该住宅的租金收益也将达不到应有的水平,这不仅影响整宗旅游房地产的价格,对土地价格的影响更大。因为在这种情况下,若恢复土地的效用,需要拆除建筑物,这将造成一定的损失,这个损失额即为土地的减价额,对土地的部分估价离不开均衡法则。在估价实务上,均衡法则与最有效使用原则密切相关,它是从内部组成要素上来衡量旅游房地产是否处于最有效利用状态。

7. 收益递增递减法则

此即经济学中的边际收益递增递减原理。由于旅游房地产的固定性和不可移动性等特征,报酬的增减是难以随意调整的,因此,其价格受此法则的制约更大。

对旅游房地产进行投资时,一般是按收益递增递减法则来衡量投资规模是否合理。如在某块土地上建设高层楼房,随着楼层增加,纯收益相应增加,但当超过某一层数之后,收益就很难成比例增加。这个收益达到最高的层数,在经济上是最有利的。为了确定这一点,必须就不同结构不同高度建筑物的必要成本、预计收入、经营支出等加以组合进行计算,以寻求总收入上升和下降的转折点,即土地的边际利用点,也可称为最有效利用点。因此,这条法则与最有效使用原则和均衡法则密切相关。运用收益法评估时,客观收益的确定也必须运用收益递增递减法则来衡量。

8. 贡献法则

旅游房地产的某一部分对整体收益的贡献程度,会影响整体旅游房地产的价格。旅游房地产的总收益是由土地和建筑物等部分共同作用的结果,其中某一部分带来的收益,对总收益而言是部分与整体的关系。因此,贡献法则和收益与分配法则密切相关,也是收益法及残余估价法的理论依据之一。

同时,这一法则还可用于判定土地或建筑物的追加投资,不动产的部分改良、改造等是否合理。这对于确定旅游房地产的客观收益大小,确定合理的评估前提条件都是非常重要的。

9. 适合法则

旅游房地产总是处于一定的自然与社会经济环境之中,若旅游房地产适应周围环境,则旅游房地产的收益或效用能够最大限度地发挥,其价格处于最佳水平。反之,若旅游房地产与周围环境不协调,则因其无法移动,其收益和效用只能相应降低,价格将处于最佳水平之下,这就是适合法则。

因此,在估价实务上,一定要认真分析旅游房地产与周围环境是否协调。这将直接关系到其收益量和价格,以及因不协调所造成的某一部分的减价额。

10. 竞争法则

就一般商品而言,在供给和需求两个方面都存在着竞争,价格是由竞争结果确定的。由于竞争的作用,供需双方均不能期望得到合理利润之外的超额利润。因此,竞争方式及其程度对商品价格有较大的影响,这就是竞争法则。

旅游房地产是不动产,具有个别性,在供给上不存在充分的竞争,甚至不容易引起竞争,竞争主要发生在需求者之间。需求者之间的竞争将使旅游房地产价格不断提高,尤其是对替代性较小的旅游房地产,需求者之间的竞争更为激烈,价格提高得更为明显,比如商业用地就是如此。但对替代性比较大的旅游房地产,如住宅及住宅用地,当竞争比较激烈时,需求就会发生转移,从而使价格提高受到较大的制约。由此可见,竞争法则与替代法则之间存在着非常密切的关系。

旅游房地产价格形成的法则就是旅游房地产价格形成与变化所遵循的基本原理。上述 10 项价格法则既构成了各种估价方法的理论基础,同时也是后面将要介绍的估价原则的形成基础,在旅游房地产估价中还有其他许多用途。因此,估价人员必须熟练掌握、灵活运用。

第三节 旅游房地产估价基本方法

成本法、收益法、市场法是旅游房地产估价的三种基本方法。在实际运用中,这三种评估方法下的评估结果是有一定差异的,这就涉及对三种评估结果的差异分析、评价、处理和合理取值问题。

1. 成本法

成本法是指以当前条件下重新购建相同的被评估房地产所需的成本扣减其已损耗的价值为基础确定被评估房地产价值的方法。成本法的理论依据是生产费用价值理论,其认为房地产的原始成本越高,价值越大。房地产的存续时间越长,损耗越多,价值越小。从这个意义上说,成本法所评估的价值是以当前重置成本以及历史损耗为依据的,其本质还是以历史成本为基础,与房地产的未来运用效率无关,因此成本法评估的价值是会计价值。成本法所评估的价值能被人们认可的原因是:① 房地产持有人要出售该资产,其售价不应低于其成本,否则无利可图;② 房地产购买人出价不愿高于其重置成本,否则不如自己建造。因此,买卖双方达成交易的均衡价格就是重置成本。重置成本还不完全是会计上的成本,它是经济学意义上的成本,不仅包含重置时必要的材料、物料、人工以及税费投入,而且包含投资报酬,即所投入的会计成本中在重新购建期间应负担的利息和利润报酬。

2. 收益法

收益法的理论依据为效用价值论,其认为房地产的价值在于该房地产所带来的未来收益,未来收益的现值之和就是该房地产的价值,该折现率亦称资本化率。耶鲁大学教授费雪在其专著《资本与收入的性质》中就系统地论述了收入与资本的关系。费雪认为,收入是资本价值的源泉,并把收入分为享用收入、实际收入和货币收入。享用收入是指人们在消费中所产生的精神愉悦感受,由实际收入所带来。实际收入是指能给人们带来享用的客观事物,包括人们的衣食住行等一切