

基于市场比较法的房地产项目定价研究

张国安,程庆辉

(中南大学 土木建筑学院,湖南 长沙 410075)

摘 要:对市场比较法中可比案例的选用、比较因素的确定和市场比较法的操作步骤进行了阐述,并通过A项目运用市场比较法确定项目均价的案例,详细说明了市场比较法确定房地产项目均价的程序。

关键词:市场比较法;比准价格;定价;房地产项目

中图分类号:TU723.2

文献标识码:A

文章编号:1001-7348(2009)21-0040-03

房地产项目定价方法一般有成本定价法和市场比较法两种。成本定价法是根据土地成本、工程成本和预定的利润空间来制定价格,但这种方法目前一般不被房地产开发公司采用。市场比较法是根据项目所在市场的价格水平、周边项目的价格策略来制定价格,具体操作是根据项目及其各种竞争因素(区位、园林等)来打分,类比加成得出。这种方法为多数房地产开发公司采用^[1],但如何正确运用市场比较法确定房地产项目的均价值得探讨。

1 市场比较法概述

市场比较法采用的是比准价格。比准价格是运用市场比较法对定价对象,从供需双方(或买卖双方)角度,运用替代原理,根据市场竞争条件下同一供求区域内同类、同效用、同质量产品价格趋于同一的规则,对类似房地产的成交价格进行适当修正消除差异,以此推算待定房地产的价格(等于修正得到的公开市场交易价格)。

1.1 可比案例的选用

(1)定价标准对可比案例选用的要求。对“可比案例的选用”这一部分,定价标准要求可比案例应同时符合真实性、客观性、信息完备性和可比性4项要求。其中可比案例的真实性是关键指标,要求案例来源必须真实可靠,依据充分,并有明确的书面说明和资料。

(2)可比案例来源的真实性。在定价的实务中,定价人员主要通过两个外界渠道来收集可比案例:一是通过网上房地产信息服务系统,查找由政府行业主管部门设立的房地产交易中心登记的成交案例,来自这一渠道的案例不妨称为登记成交案例;二是通过市场调查收集可比案例,来自这一渠道的案例又可分为市场成交案例、市场销售案例和市场待售案例3个类型^[2]。

1.2 比较因素的确定

不同用途的房地产项目,影响其价格的主要区位因素和主要实物因素是不尽相同的^[3]。如居住房地产的主要区位因素为周边环境与景观、交通条件、商业服务配套状况和教育配套状况以及区域城市规划限制等;主要实物因素为房屋类型、房屋结构、房型、朝向、层次、建筑面积、房屋建成年代、小区环境与档次、停车条件以及物业管理等。又如工业房地产的主要区位因素为道路通达度、交通便捷度、距火车站(码头、机场)距离、基础设施状况、产业集聚度、产业关联度、周边环境状况以及区域城市规划限制等;主要实物因素为房屋类型、房屋结构、部位层次、产业类别、建筑面积、占地面积以及特殊结构(墙体、行车、地坪及其它)等。

1.3 市场比较法的操作步骤

一般情况下,可以依据以下步骤确定房地产项目的均价:①分析项目特点,确定价格制定原则;②根据比较案例选择标准,选择可比案例;③确定价格影响因素;④通过影响因素分析可比案例;⑤通过区域因素、楼宇本体因素、营销因素等对比调整确定楼盘比较价格;⑥计算市场比准价格,可以作为项目可实现的市场均价。

2 市场比较法确定房地产项目均价的案例 分析

A项目是某房地产公司在某市开发的房地产项目,定位为高档住宅,总用地面积140 006 m²,建设用地面积112 010 m²,总建筑面积365 491 m²,其中地下室建筑面积85 466 m²。项目计划分期建设,一期为博进路与城建大道地块内的31幢5~6层的花园洋房及靠近发展大道一侧两幢26层、32层高层公寓,物业类型为纯花园洋房社区,包括联排、双拼。目前项目所在片区既无同档次物业,也无同类物

表 1 市场比准因素的权重说明及比准项目价格特征

项目	均价	权重说明	比准项目价格特征
B	5 000	<ol style="list-style-type: none"> 1 位于区政府正对面; 2 根据坡谷的地势特点,建筑采用地中海风格; 3 建筑形态以退台式叠景洋房为主; 4 建筑外型像别墅,满足了部分人的虚荣心; 5 小区环境优美和有竞争力的价格吸引了很多人;而且处于区政府附近的地理位置使项目在公务员及一些特定圈层中传播速度快 	<p>洋房分两期开发,共 294 套。2006 年 8 月一期南区开盘,最低价 3 000 元/m²,均价 3 600 元/m²。11 月中旬进入尾盘销售,当时南区价格提升不大。目前一期南区在入伙期间,2007 年 4 月 24 日推一期北区 25#、27#、29#、30#112 套,内部价差 300 元/m²。2007 年 5 月底推 23#、26#、28#。目前一期北区正在施工中;</p> <p>二期已售 95%,三期正在预售。2007 年 5 月份建筑外立面基本出来后,价格提升非常大,并同时推出了 3 栋。三期以小高层为主,小高层单价 3 800 元/m²,洋房单价 4 800~5 000 元/m²,三期联排别墅(共 30~40 套)预期单价 7 000 元/m²。洋房与联排单价差距在 2 000~2 200 元/m²之间;洋房共 5 层,1 层单价相对其它楼层高 400~900 元/m²。总价在 60~110 万元之间;二层虽然面积没有超过一层,但个别景观单位总价超过一层总价</p>
C	6 100	<ol style="list-style-type: none"> 1 项目为区域竞争楼盘; 2 知名品牌开发商; 3 项目拥有良好规划设计、景观设计、物业管理等合作开发伙伴,赢得公众较高的评价; 4 采用江南围合式的布局方式,通过 2 万 m² 中心花园和组团规模绿地,宅间绿地和蜿蜒曲折的水系,营造江南小镇意象; 5 小区外部环境较差,但内部景观营造较好,绿化率高; 6 产品定位高端,品质感强; 7 建筑设计细节周到,产品质量较高,客户认可度高 	<p>总建筑面积为 25 万 m²,容积率为 1.5。其价格策略主要手段是拉大中心景观区单位与无景观单位的差价,景观差达 1 800~2 200 元/m²;在销售进度上中心绿地以南闻莺苑、桂雨苑两组团较大,销售时间最长;目前中心景观附近 4 栋 13 层小高层大户型在售;中心景观正北侧云树苑大户型在售;西北侧栖霞苑未推</p>
D	5 800	<ol style="list-style-type: none"> 1 位于体育新城,秀丽圭塘河与体育公园之间; 2 以升级版短板小高层为主,辅以豪华退台式情景洋房及局部景观高层,并完整保留了近万 m² 内部山体,形成整个社区的核心公园; 3 以洋房作为项目价值标杆 	<p>占地 15 万 m²,总建筑面积 40 万 m²,容积率 1.81。2006 年 5 月开始销售洋房,前期因现场展示效果未出来,销售情况不佳;随着主入口示范区园林和洋房立面逐渐完工,洋房销售速度加大;</p> <p>洋房 2006 年 5 月开盘最低价 3 188 元/m²,最高价 4 800 元/m²;前期洋房总价基本在 115 万元以内,后期因房源有限,即实行一房一价,总价实际最高达 150 万,开发商以此策略来保留 4~5 套洋房与小高层同期销售,端头户型与中间户型价差 800 元/m²;每次提价增幅为 200~1000 元/m²</p>
E	4 100	<ol style="list-style-type: none"> 1 发展商为美林正大投资; 2 纯花园洋房社区; 3 项目周边不成熟; 4 主要产品附加值:地板采暖、壁挂炉; 5 户型单一,缺乏多样性; 6 户型设计较为周正,增加了入户花园、一步阳台、转角凸窗等新元素,但是作为洋房产品缺乏更多的洋房特色; 7 在营销推广上做得不成功 	<p>经过 2 年时间的销售,一、二期共 500 套已售 90%,剩 40 套左右为 2、3 层单位和少量顶层复式单位,尾房全现房销售;2007 年 8 月份推出三期一批 4 栋,每栋 16 套,共 64 套;一批中的一层带花园单位已基本预定完;主要产品附加值:地板采暖、壁挂炉,成本在 10 000 元/户左右;</p> <p>2005 年 9 月一期开盘,均价 3 400 元/m²,最低单价 3 200 元/m²,最高单价 3 600 元/m²;2006 年 4 月二期开盘,一层 2 800~3 500 元/m²,二、三层 2 700~3 000 元/m²,4~5 层 2 800~3 600 元/m²;销售价格从 2006 年 4 月至 2007 年 8 月上涨幅度仅约为 200~400 元/m²。</p>
F	3 300	<ol style="list-style-type: none"> 1 位于河西片区; 2 以联排、洋房、小高层为主,有少量的独立别墅; 3 景观设计依据澳洲的海洋、平原、湖泊等地貌特征,按照二湖三轴五主题的规划思路; 4 设置销售中心、幼儿园、商业街等配套设施,是未来距离河西片区商业中心最近的别墅盘; 5 采用退台式设计,层层退台,立面较丰富; 6 定位经济型类别墅产品,因此户型面积相对市场同类型产品缩小 10~20m²,同时借鉴沿海创新户型,例如洋房有退台,别墅有内庭院) 	<p>2007 年 6 月 9 日推一期一批 74 套联排,当日售罄,均价为 4000 元/m²。2007 年 8 月 18 日推二期二批,共约 180 套,主要包括洋房 162 套、联排以及少量独栋;</p> <p>预售期优惠手段:花园洋房交 1 000 元抵 6 000 元;联排交 10 000 元抵 20 000 元;独栋、双拼交 20 000 元抵 40 000 元;</p> <p>正在销售的洋房主力面积为 97~160m²,均价 3 200 元/m²。其中“悠蓝组团”的 H2 和 H4 景观最佳,均价在 3 450 元/m²;别墅单位 M6、M34、M35 为楼王,面积 315m²,单价 9 000 元/m² 以上</p> <p>洋房总价基本控制在 55 万以内,与联排总价差距在 15~20 万之间</p>
G	6 800	<ol style="list-style-type: none"> 1 品牌开发商:上海德普与上海城开; 2 产品定位高端,品质感强; 3 洋房分独栋、双拼,外立面按照独栋别墅设计的手法,凸现个性; 4 项目拥有良好规划设计、景观设计、营销策划、物业管理等合作开发伙伴,赢得公众较高的评价; 5 区域形象基础较好; 6 项目产品定位与本案类似,按别墅生活标准设计的花园洋房,但在户型设计上有一部分缺陷和不足 	<p>建筑面积 18 万 m²,容积率 1.03,绿化率 46%,总户数 769 户,车位比 1:1;2006 年 12 月 16 日开盘,一期洋房 120 套,主力户型面积区间为 150~170m² 三房、四房,复式 220m² 左右。2007 年 10 月份左右推出二期联排别墅,主力户型面积区间为 310~410m²。三期开发时间和开发量未定;</p> <p>目前洋房仅剩一层带地下室 230~250m²,因为该户型地下室面积太大(90~170m²,单价 2000 元/m²)导致了一定时期内的滞销;但是 2007 年 9 月 12 日一天销售额达 2 000 多万元,销售速度直线上升;</p> <p>该项目热销户型为洋房二层的 140~160m² 三房单位;总价在 100 万元以内的单位销售也相对较快</p>
H	8 000	<ol style="list-style-type: none"> 1 距离市区最近的别墅项目,地理位置好为该市首个大型城市纯 TOWN-HOUSE 别墅社区; 2 从建筑规划到景观规划,充分考虑到了外部优越的主墙河与浏阳河风光带这一重要景观资源的利用,内部小区景观层次丰富,在百米风光带里设计高尔夫练习场; 3 配套有 4 700m² 销售中心(4 层),有网球场、篮球场、羽毛球场、景观游泳池等体育设施,还有该城区别墅中唯一的 15 000m² 的高尔夫练习场; 4 开发商拥有丰富的开发经验与一批忠实的客户群体 	<p>建筑面积 13 万 m²,容积率为 1.0,绿化率 45%。产品主要由 202~240m² 5 层叠墅、253~340m² 3 层联排别墅组成,共 81 栋 580 多套,车位比 1:3。第三期目前仅剩 8 套;</p> <p>叠加别墅与联排别墅的价差从 2005 年 9 月的 500 元/m²,到 2007 年 9 月的 4 000 元/m²;总价也在 2 年时间内达到最大差价近 200 万元。联排从价格上越来越凸现其相对叠加的价值优势,2007 年仅 4 个月时间上调 61.2%,月均上调 15.3%;联排最新备案单价 6 400 元/m²;</p> <p>前期叠加别墅总价基本控制在 100 万元 m² 以内,2007 年 4 月份总价开始跨越 120 万元向 150 万元靠拢</p>

表2 产品各评价因素及分值

评价因素	交通	综合配套	远景规划	景观	外部环境	社区	户型	建筑规划	发展商品牌
分值	15	15	8	10	7	10	15	10	10

表4 参考均价及修正价格

平均分及价格	B项目	C项目	D项目	E项目	F项目	G项目	H项目	A项目
平均分	73	81	71	64	66	75	78	85
均价	5 000	6 100	5 800	4 100	3 300	6 800	8 000	
调整后各楼盘价格	PB'=5 659	PC'=6 393	PD'=6 781	PE'=5 394	PF'=4 210	PG'=7 580	PH'=8 490	PX'=?

注:表格中均价时间点为2007年9月。

表5 各项目楼盘的权重值

项目	B	C	D	E	F	G	H	合计
权重值	0.10	0.35	0.10	0.10	0.10	0.20	0.05	100%

表3

项目	打分专家序号							平均分
	1	2	3	4	5	6	7	
A	87	97	90	73	79	82	84	85
B	74	94	80	65	64	65	72	73
C	87	94	83	70	75	75	81	81
D	75	90	70	72	60	58	74	71
E	67	83	64	58	61	51	66	64
F	64	80	68	62	66	63	61	66
G	81	92	80	64	65	69	76	75
H	79	91	88	76	73	62	76	78

业,价格可参照性不强,故项目均价测算仅以该市其它近似区域同比物业的价格为基数,将B项目、C项目、D项目、E项目、F项目、G项目、H项目作为本案洋房的参考价格,通过市场比较法来确定见表1。

(1)市场比准的因素和评价权重的重点说明以及比准项目价格特征(见表1)。

(2)价格比准因素分析。选择若干与本项目在物业类型和档次相类似的楼盘,进行价值实现要素的对比分析,判断本项目在当前市场形势下可实现的价值。本案就以下因素对项目物业价值的要素与竞争楼盘作对比分析,得出本案的市场比准价(见表2)。

(3)通过公司及业内人士等对各项目进行打分,并计算平均分(见表3)。

(4)参考均价计算(见表4)。①修正后各相关楼盘价格 $Pi'=(QX/Qi) \times Pi$,其中Pi为销售均价;②通过公司及业内人士评分取平均值作为各相关楼盘权重取值。各相关楼盘

权重取值为Wi(考虑到与本项目的相似性及影响),其权重值见表5。

(5)市场比准价格。

$$\begin{aligned}
 PX' &= \sum Pi' * Wi \\
 &= 5\ 659 * 10\% + 6\ 393 * 35\% + 6\ 781 * 10\% + 5\ 394 * 10\% \\
 &\quad + 4\ 210 * 10\% + 7\ 580 * 20\% + 8\ 490 * 5\% \\
 &= 6\ 383 \text{元}/\text{m}^2
 \end{aligned}$$

3 结语

市场比较法的本质是以房地产的市场成交价格为导向,求取定价对象的公开市场价值。比准价格的理论依据为替代原理,对“比较因素的确定”这一部分,定价标准要求以定价对象房地产状况为基准,并根据定价对象房地产类型、用途和主要特点,合理、充分地设置对定价对象价格有明显影响的若干比较因素和比较因子。比较因素和比较因子选择质量的高低,将直接影响比准价格的准确性,需要定价者认真考虑,慎重选择确定。

参考文献:

[1] 中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 房地产估价理论与方法[M]. 北京:中国建筑工业出版社, 2005.

[2] 中国房地产估价师与房地产经纪人学会. 房地产估价相关知识[M]. 北京:中国建筑工业出版社, 2005.

[3] 张协奎, 李树丞, 成文山. 三大房地产估价方法的关联性[J]. 中国房地产估价师, 2000(6):17-18.

(责任编辑:赵贤瑶)