

**摘要：**随着我国逐步进入存量房时代，国家相继出台了多项政策，鼓励加快培育和发展住房租赁市场，投资性房地产持续性出租、房地产融资租入的经济行为将成为房地产市场经济中常态化行为。为了体现房屋租赁价格的公允性、合理性，需要评估人员从专业角度分析和评估其租赁价格，对房地产租赁价格的评估需求将日益增长。本文对房屋租赁价格评估中的问题和难点进行分析，并提出应对措施以更好地指导评估实践。

**关键词：**房屋租赁；评估；难点；对策

# 浅议房屋租赁价格评估难点及处理对策

作者·徐志革 颜晓昀 沈宏亮

近几年来，国家相继出台了多项政策，鼓励加快培育和发展住房租赁市场，健全以市场配置为主、形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。其目的就是充分利用现有的房地产资源，盘活资产，发挥房地产最大的利用价值，推动房地产市场平稳健康发展。随着市场经济持续稳定的发展，投资性房地产持续性出租，或房地产融资租入的经济行为将成为房地产市场经济中常态化行为，对房地产租赁价格的评估需求将日益增长。本文对房屋租赁价格评估中的难点和问题进行分析，并提出应对处理措施以更好地指导评估实践。

## 一、房屋租赁价格评估需求日益增长

房屋租赁价格评估就是房屋租赁过程中为确定房屋租金提供参考而对其房屋租赁价格进行评估的行为。一般多为房屋出租方委托，也有承租人委托，或第三方委托。早期城市房地产市场不活跃，房屋租赁情形较少，老百姓居住的房屋也大多是政府福利性分配的住房，象征性的收取一定租金，这些租赁价格也不需要评估，多为政府直接定价。随着房地产市场发展和繁荣，政府、单位和个人，以及个人自持的房产越来越多，这些自持的存量房屋除产

权人自用外，还有部分作为投资性房地产，以长期或临时性的出租来赚取租金或进行资本增值。为了体现房屋租金的公允性、合理性，租赁双方需要协商约定租金和其他租赁条款，这就需要评估人员进行专业角度分析和评估其租赁价格。

目前，房屋租赁价格评估的需求主要有：（1）政府新建的公租房、保障性租赁住房出租的租金评估；（2）政府直管公房及政府相关单位自持的国有房产出租的评估；（3）央企、国企等自持的国有房产出租的租金评估或融资租入的房屋租赁价格评估；（4）征收房产税需要核定租金水平的房屋租赁价格评估；（5）因不当占用或纠纷等引起的房屋租赁价格司法鉴定评估；（6）企业、单位或个人对长期性租赁房产核查租赁价格合理性的评估；（7）确定不动产征用期间补偿费用的租金评估；（8）作为投资入股等需要的房屋租赁价格评估。

在评估过程中，涉及较多的项目有政府机关事务局委托的对政府直管的临街门面、办公用房的租赁评估；也有银行、保险、电信、铁路等有关单位和部门委托的对其营业网点出租或租入房屋的租赁价格评估，还有社区、学校、以及企业等单位自持的门面、办公、厂房和仓库等的租赁价格评估。

## 二、房屋租赁价格评估中的问题及难点

过去，房地产估价机构承接的评估项目大都是对房地产价格的评估，房屋租赁价格评估业务较少。但近年来，估价机构涉及的房屋租赁价格评估项目越来越多，在评估实操中陆续出现了诸多问题，需要评估人员谨慎考虑和处理。

### （一）房屋租赁价格评估政策、法规和规范性文件依据不足

当前，房屋租赁价格评估的相关法律法规和规范性文件依据不足。《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）第5章“不同估价目的下的估价”中对房地产租赁价格评估有一定的描述，仅是对定义和内涵进行了规范。房屋租赁价格只是部分房地产的权益价值，是在一定时期内对房屋占有、使用、收益的权益价值，如何使评估更为客观、公平、合理，需要专业的技术。但与房屋租赁价格评估相应的政策、法规和规范性文件不多，评估人员在房屋租赁价格评估过程中依据不足、规范不明晰，所出具的评估结论和评估报告五花八门，很不规范。

### （二）评估对象和评估范围难以界定

在房屋租赁价格评估过程中，评估人员最棘手的问题就是评估对象和评估范围难以准确地界定，主要表现为以下几个方面：

#### 1. 房屋权属资料不齐或不清晰

根据评估人员反映，大部分房屋租赁合同中涉及的房屋出租面积和出租范围，与产权登记的建筑面积不相符，甚至有的没有产权证明资料。比如，有的资产比该单位资产管理负责人的人职工龄还长，属历史遗留资产，未核发权证或已发权证资料丢失，到不动产登记中心也难以查询到；有的房产权属证明有可能为出租方下属子公司或其他关联公司，权证无法提供或不方便提供；有的房产可能已抵押给银行致使资料无法提供；也有的房产虽一直对外招租，因多方面原因也未办理权证；还有的房产本身就是临时性建筑，无法办理产权证明，没有房屋测绘面积、用途等证明。





## 2. 房屋租赁面积确定依据不足

在住房租赁市场中,房屋出租有的按使用面积或建筑面积计租,有的按间、套或幢等计租,实际出租中住宅一般按套、间或使用面积计租,非住宅一般按建筑面积计租。在实地查勘过程中,房屋租赁面积一般不按权属登记的建筑面积或套内建筑面积计算,大多数以出租方与承租方沟通后确定的面积来计算,如含庭院面积、屋顶可利用面积、或楼上不算面积等情况,且面积一般不是由专业测绘人员测绘所得,是由当事人双方自行测量所得。估价对象若为一个整体房地产中的一部分,无物理分割界限,无测绘界址点,仅凭委托方或出租方指认,委托方不提供相关证明材料证明其范围,评估人员无法确认评估对象范围。

## 3. 房屋用地性质难以界定

在房屋权证收集不齐的情况下,无法确定房屋用途、地类用途、使用权类型、土地使用年限等,评估中是否要考虑剔除城镇房产税、土地使用税、土地收益金或土地增值税,这些税费对房屋租赁价格有多大的影响?这些问题都是房屋租赁价格评估中比较难以处理的问题。

## (三) 房屋租赁价格内涵比较模糊

首先,租赁价格内涵与评估对象的范围相关,评估范围只是房屋主体,还是包含房屋装修及附属设备设施,或者是包含家具家电、办公用品等一般在评估委托书中并没有明确。在现实生活中,房屋租赁合同中房租还有可能包括供暖费、空调费、物业管理费,甚至包含水费、电费、燃气费、电话费等;也可能出租人与承租人约定房屋维修费、管理费、保险费、房产税、增值税等由承租人负担;零售商业用房还有根据销售或经营收入分成来计算的

定额租金、定率租金。如果不根据房屋租赁合同和评估委托书确定房屋租赁价格内涵,评估结论也会大相径庭。而很多房屋租赁合同并不规范,没有约定房屋出租范围、租金内涵,还有很多都是以双方口头定价的方式来达成协议,没有签订正规的房屋租赁合同,因而导致纠纷的情况比比皆是。

《房地产估价规范》第5.9.1条规定“房地产租赁估价,应区分出租人需要的估价和承租人需要的估价,并根据估价委托人的具体需要,评估市场租金或其他特定租金、承租人权益价值等。”站在不同角度考虑的评估结论,其价格内涵也不同。所以,还应注意租赁价格与租赁权价格是两个不同的概念。

## (四) 房屋租赁价格评估方法的适用性较差

房地产评估最常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,对于房屋租赁价格评估可信度最高的方法应是比较法。大部分出租的房屋所处地理位置优越,交易市场活跃,类似房地产出租的案例较多,所以直接采用比较法很有说服力。但也有少部分的房屋,或者评估对象个案的特殊性,如商场、工厂、仓库,以及偏远地区、人口流动性较差区域的房地产等,周边类似房地产出租情况很少,甚至找不到,无法直接采用比较法。

收益法、成本法是另外两种比较常用的估价方法,但适用性也有一定的限制。收益法是在租赁房屋预期收益可预测或可确定的情况下常用的估价方法,通过房屋租售比反算房屋租金也是收益法中的一种计算方式,但预期收益不可预测或租售比不可确定时,也不适宜采用收益法。成本法是在市场难以提供类似估价对象的可比实例,也不易准确预测

净收益时的主要估价方法,但成本法主要是通过通过对折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租和利润等成本进行累加计算求得的房屋租赁价格,其评估结果只是从成本角度考虑出租方的利益,而承租方是否认可,其价格合理性、公平性还需要接受市场的检验。

## (五) 住房租赁市场调查数据可靠性依据不足

根据房地产估价相关理论,房屋租赁价格评估结论应该是房屋客观租金,而不能简单地认为就是其实际租金,所以评估时应调查周边类似房地产的租金情况。在市场调查过程中,租金会因为承租方是谁、承租方做什么而产生较大的偏差。同一地段的租金也会因为房屋面积的大小有很大的差距,且在实际租赁过程中可能会有附加的物业管理费、水电费、税费等其他费用。因此,在市场调查过程中,评估人员或委托方很难获取类似房地产真实、有效的房屋租赁合同,只是采取询价、访谈、函证等方式,获取一个大致的数据,这样的调查数据不一定完全真实、可靠。如果评估时不考虑上述因素的影响,房屋租赁价格评估结论的合理性也就值得怀疑了。

## (六) 房屋租赁价格评估风险不可预计

一方面,房屋租赁价格评估出具的评估报告是鉴证性的、还是非鉴证性的,在委托评估合同中并不会明确。如果评估对象和范围界定不清、权属证明不全、评估目的不明确,评估机构必须谨慎地出具房屋租赁价格评估报告,否则该评估报告的潜在风险不可预计。

另一方面,确定租金水平是否合理应判断其未来租金的变化。房地产市场变幻莫测,市场价格容易被诸多因素影响,如2020年爆发的新冠肺炎疫

情对各行各业造成不可估量的巨大影响,租金水平与往年相比大幅下降,也就不能体现其正常的水平。如果评估中不考虑未来市场变化对租金产生的影响,可能会带来不必要的评估风险。

## 三、房屋租赁价格评估难点的应对措施

房屋租赁价格评估与其他房地产评估的程序一致,首先要明确估价对象和评估范围,收集估价资料,进行实地查勘,认真负责进行市场调查,选取合适的估价方法,严格遵循《房地产估价规范》要求进行评估测算。针对在实践中诸多需要关注的问题和难点,评估人员需要采取相应的处理办法。

### (一) 谨慎承揽房屋租赁价格评估业务

评估人员要对拟承揽的房屋租赁价格评估业务做专业胜任能力分析评价、项目风险分析评价。根据委托方提供的资料和要求,按照评估对象和范围、评估目的、评估依据、价值内涵、评估原则、评估方法等谨慎出具房屋租赁价格评估报告。在资料不充分、依据不足或程序不到位时,建议出具非鉴证性的咨询报告,有效地防范和控制评估风险。不得规避应尽的检查资料、调查情况等勤勉尽责估价义务或为了高估、低估房屋租赁价格而出具不合理的估价报告。

### (二) 租赁价格评估程序到位

#### 1. 委托方必须提供评估委托书和签订评估委托合同

在评估委托书和合同中必须要对评估对象和范围、评估目的、价值类型等描述清楚,在合同中约定租赁价格内涵是毛坯房价格,还是含装修、设备设施、家具家电、水电费、物业费,以及房产税、



增值税等相关税费的价格；是按建筑面积计算，还是按使用面积、土地面积等计算的价格。

## 2. 评估依据资料要充分

委托书要提供评估对象的权属证明材料、房屋租赁合同、评估对象明细表等。对资料不全和数据不完整的，委托方要在评估委托书中盖章确认。对批量的房屋租赁价格评估项目，评估对象明细表要清晰记载房屋坐落、范围、面积、用途、装修、设备设施等，可以采取批量评估方法进行评估，对不同位置、不同用途、开间、进深等不同的房屋，依据房屋的具体情况进行租赁价格差异性分析。

## 3. 评估人员必须对评估对象和范围查勘到位

对评估对象范围、面积、用途等与权属证明不一致的，经逐一核实后，做好实地查勘记录，要求委托方书面确认，在评估报告中要进行披露说明。特别是面积不准确或估测的，应建议请专业测绘公司测绘，并由委托方确认。

## 4. 市场调查要充分

评估人员应通过网络、中介人员收集的房屋租赁相关信息，充分调查周边市场租金、租赁期限、用途、租金支付方式等情况，以及房屋位置、面积、装修、设备、交通、环境等基本状况，全面而准确地了解租赁市场行情，才可能得出反映估价对象特点的租赁价格。

## （三）租赁价格评估要选择适当的评估方法

房屋租赁价格评估应根据评估对象的客观条件和评估目的，逐一分析不同估价方法对估价对象的适用性，并尽量选用两种或两种以上的估价方法进行评估。比较法是房屋租赁市场公开、租赁信息充分时首选的一种方法，评估时应调查估价对象至少

最近三年的实际收入，应与类似房地产在正常情况下的收入进行比较。评估结果相对客观、有说明力。在选择收益法或成本法进行估价时，也要充分分析其房屋预期收益或租售比、租金收入组成等与评估结论的价格内涵一致性、客观性和合理性。

评估中要考虑房屋租赁合同、租约和免租期对租赁价格的影响。《房地产估价规范》第 4.3.10 规定：“有租约限制且评估出租人权益价值的，已出租部分在租赁期间应按合同租金确定租赁收入、未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后应按市场租金确定租赁收入。”租赁房屋已订立租约时，应对租约中所约定的租金标准的客观性、合理性进行判断，调查租赁合同的真实性、分析解除租赁合同的可能性及其对房屋收益价值的影响。如租约所约定的租金相差较大（或高或低），与正常客观的数据有差异，应进行分析并予以适当修正。

## （四）租赁价格评估过程中应考虑的其他影响因素

### 1. 房屋用途对租赁价格的影响

房屋用途不同，其价值不同，其房屋租赁价格也不相同。但实际中有许多房屋改变用途的，有住宅改商业、办公的，工业改商业、仓库或住宅的。还有不同的土地使用用途、土地使用权性质（土地使用权为划拨或出让、或集体土地使用权）对房地产价值也有影响。如果房屋产权用途与实际用途不符，评估时要考虑房屋用途、土地用途对租赁价格的影响。特别是集体土地上的房屋租赁、划拨土地上的营利性房屋租赁价格评估应考虑扣除土地收益金部分；对公租房等保障性住房的租赁价格评估，评估人员应严格执行有关租赁政策，遵守中央和地方政府有关规定。

### 2. 租赁期限和租金支付方式对租赁价格的影响

房屋租赁期限有长期、短期或临时性之分，不同的租赁期限对租赁价格影响很大。短期的或临时性的租赁价格相对较高，一般要支付 1—3 个月的押金；长租的租赁价格一般较低，但有可能租金会约定定期增长。租金支付方式有年付、季付或月付，还有长租的合同约定一次性支付租金的。评估人员需要考虑租赁期限、租金支付方式和押金等因素来调整租赁评估价格。

### 3. 长期空置房屋对租赁价格的影响

不论是大型商场、商业门面，还是写字楼、住宅，以及工厂、仓库等，都存在有大量的房屋长期闲置，没有充分利用，有的甚至还是毛坯。房屋空置造成的原因是多方面的，一是由于近几十年来新建房地产发展迅猛，导致各类房地产供大于求；二是所处的位置较差、周边市场不景气，租赁需求不足；三是房屋用途、结构、质量等原因引起空置的；四是因产权人或房屋持有人主观原因造成，或权属不清晰等问题导致的长期空置。评估人员要充分分析房屋空置原因并考虑这些因素对房屋租赁价格的影响。

## （五）房屋租赁价格评估风险提示和风险防范

房屋租赁过程中引起的纠纷和存在的风险较多，如承租人拖欠租金、承租人承租期间对房屋装饰装修、承租期间房屋转租转让、合同主体发生变更、出租人强行收回房屋等。评估人员要对评估对象自身特点、位置、面积、装修、设备、交通、环境等基本状况做好调查，并考虑租金、租赁期限、租金支付方式等，对未来租金的预测和市场风险进行充分披露。一是评估人员在评估报告中提示报告

使用人在各种情况发生租金损失风险的可能性，二是评估人员在报告中强调报告的使用条件和假设前提，评估范围和价格内涵等，以防范不必要风险。

## 四、结语

随着我国逐步进入存量房时代，市场经济的发展、利好政策的出台，“95”后、“00”后置业观也正在发生着变化，市场也正在改变。我们可以看到近几年有很多房企、酒店运营管理公司开始涉足长租公寓市场，“智能公寓”、“24 小时管家公寓”等多样式公寓房越来越受市场的青睐。住房租赁市场的迅速发展，以及国有企事业单位对于房地产资产管理的严谨化、公开化，使得房地产租赁价格评估日益成为评估行业的重要服务领域，探索和规范这一新兴评估业务类型，是评估机构需要及时应对的挑战。①

### 参考文献：

- [1] GB/T 50291-2015.《房地产估价规范》[S]. 北京：中国建筑工业出版社，2015.
- [2] 国务院办公厅.《国务院办公厅关于加快培育和發展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）[EB/OL]. [http://www.gov.cn/zhengce/content/2016-06/03/content\\_5079330.htm](http://www.gov.cn/zhengce/content/2016-06/03/content_5079330.htm).

（作者单位：湖南志成房地产土地资产评估有限公司）

