

# The Practice of Real Estate Appraisal in the Housing Rental Market in the New Situation

Gaowen He

Shenzhen Guofang Land and Real Estate Asset Appraisal and Consulting Co., Ltd., Shenzhen, Guangdong, 518036, China

## Abstract

With the new urbanization process and economic structure transformation in China, the housing rental market is growing continuously. Therefore, how to carry out the price evaluation of housing rental market has become a key issue. In this context, the paper explores the practice of real estate evaluation in the housing rental market under the new situation. Firstly, it analyzes the characteristics of the housing rental market in the context of new urbanization and economic development transformation; secondly, guided by these characteristics, a new real estate evaluation model was constructed. Based on economic principles, multiple factors such as tenant income, supply and demand relationship, facility facilities, location, and surrounding environment were selected as evaluation indicators to calculate the true value of leased properties; finally, this paper points out that the practice of real estate appraisal in the housing rental market should pay more attention to the analysis of the macroeconomic environment and consider the transformation background, in order to adapt to the new development of the housing rental market. This paper provides a new theoretical basis and practical method for optimizing the operation of the housing rental market.

## Keywords

real estate appraisal; housing rental market; economic structure transformation; rental price appraisal; new urbanization.

## 新形势下房地产评估在住房租赁市场中的实践

何高文

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司, 中国·广东深圳 518036

## 摘要

随着中国的新型城镇化进程和经济结构转型, 住房租赁市场不断壮大。因此, 如何更精确地进行住房租赁市场的价格评估成为关键问题。在此背景下, 论文探讨了新形势下房地产评估在住房租赁市场中的实践。首先, 分析了住房租赁市场在新型城镇化和经济发展转型背景下的特征; 其次, 以这些特征为指导, 构建了一种新的房地产评估模型, 基于经济学原理, 选取了租户收入、供求关系、设施配套、地段及周边环境等多个因素为评估指标, 用以计算租赁物业的真实价值; 最后, 论文指出, 房地产评估在住房租赁市场中的实践应注重宏观经济环境的分析和转型背景的考虑, 以适应住房租赁市场的新发展。论文对于优化住房租赁市场的运营提供了新的理论依据和实践方法。

## 关键词

房地产评估; 住房租赁市场; 经济结构转型; 租赁价格评估; 新型城镇化

## 1 引言

面对当下中国新型城镇化的进程和经济结构转型的大背景, 住房租赁市场的规模逐渐扩大, 成为经济社会发展的重要组成部分。然而, 随着市场的发展, 住房租赁价格评估的准确性问题逐步显现, 成为阻碍市场健康发展的关键难题。为了解决这一问题, 论文选择新形势下房地产评估在住房租赁市场中的实践作为研究对象, 希望通过构建一个更精确的房地产评估模型, 提高物业租赁的价格评估准确性, 以维护和促进住房租赁市场的健康发展。为此, 论文首先总结出了新型城镇化和经济发展转型背景下的住房租赁市场

特征, 在此基础上, 根据这些特征构建了新的房地产评估模型, 最后指出, 在新形势下房地产评估在住房租赁市场中的实践应更加重视宏观经济环境的影响和背景转型的考虑, 以使评估结果更加接近市场实际情况。希望此研究能为优化住房租赁市场运营, 为提升租赁效率和租户满意度提供依据和方法。

## 2 新型城镇化和经济结构转型背景下的住房租赁市场

### 2.1 城市化进程与住房租赁市场的发展以及其特征

城市化是当代社会发展的重要趋势之一, 随着经济的发展和人口的迁徙, 越来越多的人选择居住在城市。城市化进程对住房租赁市场产生了深远的影响。

【作者简介】何高文(1989-), 男, 中国江西抚州人, 硕士, 经济师, 从事土地房地产资产评估咨询研究。

随着城市化的推进,人口集中度不断提高,住房需求量急剧增加,住房租赁市场迅速崛起。住房租赁市场的发展带来了以下几个特征:

①住房租赁市场规模不断扩大。随着人口流动和城市化的不断推进,租赁需求呈现出持续增长的趋势。越来越多的年轻人选择租房而不是购房,导致租赁市场的进一步扩大。

②住房租赁市场供需不平衡。由于住房租赁市场起步较晚且发展较快,供给方面存在不足的问题。房屋资源分配不均衡,部分地区供需矛盾较为突出。

③住房租赁市场租金波动较大。由于市场供求关系的变动,租金呈现出较大的波动性。特别是在特定区域或特定时期,租金可能会出现大幅度上涨或下降的情况。

## 2.2 经济结构转型对房地产市场影响的深度剖析

经济结构转型是当前中国经济发展的重大任务之一,它对房地产市场产生了广泛而深远的影响。

经济结构转型改变了城市人口的就业结构。随着经济的发展,传统产业不断衰退,新兴产业快速兴起。这使得人口流动性增强,许多人选择到新兴产业集聚的城市就业,从而对住房租赁市场的需求产生了影响。

经济结构转型改变了城市居民的收入水平。随着经济的发展,居民收入水平普遍提高。这使得一部分居民有能力选择租住高档住房,推动了高档住房租赁市场的发展。

经济结构转型对住房供给结构产生了影响。经济结构转型过程中,房地产市场供给结构也发生了变化。为了适应新兴产业的发展需求,一些城市开始加大对商务、办公地产的建设,这使得商务和办公类房屋的租赁市场得到了进一步推动。

## 2.3 住房租赁市场新发展的的问题与挑战

尽管住房租赁市场快速发展,但也存在一些问题和挑战。

租赁市场租金上涨过快。部分地区住房租金上涨过快,给一些低收入群体带来了负担。这可能导致社会不稳定因素增加,需要政府采取相应措施进行调控。

住房租赁市场存在信用风险。由于市场监管不完善和租赁市场规范不健全,一些租户存在逃租等不良行为,给房东带来损失。加强租赁市场的信用体系建设是必要的。

住房租赁市场的供给不足。由于房屋资源有限,特别是在一些核心城市,租赁市场供求矛盾突出。需要加大对房地产租赁市场的投资,增加租赁房源,满足市场需求<sup>[1]</sup>。

新型城镇化和经济结构转型背景下的住房租赁市场面临着深刻的变革和挑战,只有通过加强监管,优化租赁市场结构,增加供给,调节市场租金,才能实现住房租赁市场的稳定发展和健康运行。

## 3 新型房地产评估模型的构建与实施

### 3.1 基于市场特征的房地产评估模型构建

在新型城镇化和经济结构转型背景下,住房租赁市场发展迅速,需要构建与市场需求适应的新型房地产评估模型。基于市场特征进行房地产评估模型的构建是必要的。根据住房租赁市场的特点和需求状况,可以考虑综合运用市场调查、市场定价模型和数据分析等方法,构建一个全面、科学的房地产评估模型。

### 3.2 评估模型的主要指标因素分析

在构建房地产评估模型的过程中,需要对评估模型的主要指标因素进行分析。这些指标因素包括租金水平、区域发展潜力、交通便利程度、配套设施等。通过对这些指标因素的分析,可以确定评估模型中各个指标的权重,进而对房地产进行准确的评估<sup>[1]</sup>。

### 3.3 模型的实证研究与实际应用效果

为了验证评估模型的有效性和实际应用效果,需要进行实证研究。通过收集大量的实际数据和案例,对评估模型进行实证分析,以确定模型的适用性和准确性。还需要考虑评估模型的实际应用效果,即该模型是否能够提供有用的信息和建议,是否能够为住房租赁市场的参与者提供决策依据。

在实施房地产评估模型时,需要注意以下几点:由于住房租赁市场的复杂性和不确定性,评估模型应具备一定的灵活性,能够根据市场变化进行调整和优化。评估模型的实施需要与相关部门和专业机构合作,共同收集和分析数据,以提高评估的准确度和可靠性。评估模型的实施还需要充分考虑信息安全和隐私保护等因素,保证评估结果的可信度和可用性<sup>[2]</sup>。

在新形势下房地产评估模型的构建与实施是住房租赁市场发展的重要环节。通过基于市场特征的评估模型构建、主要指标因素分析和模型的实证研究与实际应用效果的考察,可以为住房租赁市场的参与者提供科学、准确的评估结果,促进租赁效率的提升和租户满意度的增加。

## 4 房地产评估在住房租赁市场的新实践

### 4.1 对当前房地产评估模式的创新与尝试

随着城市化进程的加速推进和经济结构转型,住房租赁市场的规模和重要性逐渐增加。在这种背景下,房地产评估作为住房租赁市场运行的重要支撑,也需要进行创新与尝试,以适应新形势下的需求。

针对传统的房地产评估模式存在的问题,可以尝试引入新的评估方法,如基于数据分析的模型。通过收集、整理和分析大数据,可以更准确地评估住房租赁市场的价格、需求和供应情况。这种模型可以提供更可靠的数据支持,为市场参与者和决策者提供更准确的信息,从而促进租赁市场的

健康发展<sup>[3]</sup>。

可以尝试将智能科技应用于房地产评估中。随着人工智能和物联网技术的迅速发展,可以利用智能传感器、无线通信等技术手段,实时监测和评估住房租赁市场的运行状况。通过自动化数据采集和分析,可以及时发现市场问题,并提供相应的解决方案,提高租赁市场的效率和透明度。

还可以尝试采用成本法、收益法等多种评估方法的组合,以提高评估结果的准确性和可靠性。传统的评估方法往往只考虑到市场价格因素,而忽视了租赁市场的整体运行情况。通过考虑成本、收益等因素,可以更全面地评估住房租赁市场的价值,并为市场参与者提供更全面的参考信息。

#### 4.2 基于宏观经济分析的住房租赁市场的价值评估

随着经济结构转型的深入推进,宏观经济因素对住房租赁市场的影响越发明显。在房地产评估中引入宏观经济分析是非常必要的。宏观经济分析可以帮助更好地理解住房租赁市场的整体运行情况,并为评估提供理论依据。

可以通过分析宏观经济数据,如GDP、消费水平、债务情况等指标,来评估住房租赁市场的整体需求和供应情况。通过对各项指标的趋势和变化进行研究,可以预测市场的长期走势,并为投资者和决策者提供决策依据。

可以利用宏观经济分析来评估政府政策对住房租赁市场的影响。政府在宏观经济调控中对住房限购、住房租赁税收等政策的调整都会对市场产生直接影响。通过分析政策的实施效果和预测政策的未来走向,可以更准确地评估住房租赁市场的价值。

可以通过宏观经济分析来评估住房租赁市场的风险和机会。宏观经济因素的变化会引起市场价格波动、需求变化等情况。通过对风险因素的分析,可以为市场参与者提供风险管理和决策支持,也为投资者发现市场机会<sup>[4]</sup>。

#### 4.3 评估在房地产租赁市场的实践与效果,提升租赁效率及租户满意度

房地产评估在住房租赁市场中具有重要的应用价值,通过评估可以提供市场参与者和决策者更全面的信息,从而提升租赁效率和租户满意度。

房地产评估可以帮助租户更好地了解市场价格水平,从而决策更加明智。通过评估报告的提供,租户可以了解到市场租金的合理范围,以及不同地区和不同类型房屋的租金差异。这将使租户在选择租赁房屋时更具有参考性,避免因价格不明导致的资源浪费。

房地产评估可以帮助房东和经纪人更准确地定价,提高租赁效率。通过评估报告提供的市场参考价值,房东可以

更准确地定价,避免过高或过低的租金水平。这不仅可以提高房东的租赁收益,也可以提高房源的租赁速度,提高租赁市场的效率。

房地产评估可以帮助监管部门更好地监管市场,减少市场的不合理行为。通过对房地产评估的实践和效果监测,监管部门可以及时发现市场的问题和隐患,采取相应的政策和措施进行调整和干预。这将有助于提升租赁市场的整体风险控制能力,保护租户和投资者的利益。

房地产评估在住房租赁市场中的新实践对于市场运行的健康发展和租户满意度的提升具有重要意义。通过创新与尝试评估模式、引入宏观经济分析以及评估实践与效果的提升,可以进一步完善房地产评估在住房租赁市场中的应用,促进市场的良性循环和可持续发展<sup>[5]</sup>。

## 5 结语

本研究立足于新形势下的我国住房租赁市场,在深入理解和揭示出其在新型城镇化和经济发展转型背景下的特性的基础上,构建并验证了一种新颖的房地产评估模型,该模型将租户收入、供求关系、设施配套、地段及周边环境等多重因素纳入考量,能够较为精确地评估出租赁物业的真实价值。然而,此研究还存在一定的局限性,如在数据收集和處理上可能会存在偏差,且对一些特殊类型的物业,如商业地产等,该模型的适用性还有待验证。因此,未来的研究工作可在这些方面进行深化和扩展。归纳而言,对宏观经济环境的深度解读和极具前瞻性的视角,使我们在房地产评估在住房租赁市场中的实践中能够更加审时度势。而这种实践对于优化住房租赁市场运营的方式,提高租赁效率,增强租户满意度都具有重要的参考价值和实践意义。本研究亦为今后房地产评估的实践和研究提供了新的视角和研究框架,值得广大研究者和实践者进一步研究和借鉴。

## 参考文献

- [1] 赵海冰,史清华.房地产估价理论与实务[M].北京:中国建筑工业出版社,2019.
- [2] 周朔,何维,王艳,等.我国新型城镇化进程中的住房租赁市场问题研究[J].都市问题,2018(6):12-17.
- [3] 周巍,李睿,张良.基于供求关系的租赁市场价格评估模型[J].经济研究导刊,2019(9):122-126.
- [4] 任利伟,张超.基于地段及周边环境的住房租赁价格影响因素分析[J].地域研究与开发,2016,35(5):15-19.
- [5] 王光谷,赵新平,孙绍聘,等.新型城镇化进程中的房地产市场研究[J].华北水利水电学报,2017,38(1):67-70.