**河南省房地产估价技术指引之二——比较法中市场状况调整（修订）**

文章编辑：宋香    发布时间：2016-8-15    点击次数：2656

房地产市场状况调整也称之为交易日期调整，其功能是把可比实例成交日期的价格调整到价值时点的价格。估价实践中，房地产市场状况调整不规范的现象一直存在，严重影响了比较法的使用。根据当前房地产市场状况及估价技术水平，房地产市场状况调整宜先采用价格变动率法，待实例资料充实、价格指数编制技术成熟后采用价格指数法。

一、市场状况调整方法

（一）价格变动率法

目前全省绝大部分市县未公布房地产价格指数，应采用价格变动率法进行房地产市场状况调整。价格变动率采用三组（含三组）以上类似房地产近期价格变动率的简单算术平均值或加权算术平均值确定，调整公式采用连乘计算模型。每组房地产应在区位及实物因素相似、权益因素相同的情况下，利用比较法估价技术修正调整至“相同”或“同质”状态，然后计算价格变动率。

估价对象为成套住宅时，每组房地产价格变动终止日不宜早于价值时点前一个月，起始日应早于（最早成交）可比实例的成交日期；估价对象为其他类型房地产时，每组房地产价格变动终止日不宜早于价值时点前3个月，并在进行房地产市场状况调整时充分说明价值时点前3个月同类房地产价格的波动情况，当价格变动幅度较大时，可根据前期同类房地产价格变动率分析估算该时段价格变动幅度。

（二）价格指数法

有条件的市县行业组织或估价机构，可编制不同区位、不同类型的房地产价格指数。编制房地产价格指数应当采集大量经房地产估价人员查勘了解的实例资料，建立“标准房地产”，经各项修正、调整（即“同质化”处理），使其处于一种除时间序列不同以外其余全部相同或相似状态，然后再进行数据处理（平均、插值、圆滑等），进而测算房地产价格指数。

二、注意事项

（一）采用价格调整体系应与房地产区位、类型相一致，例如：不能采用增量房价格指数或变动率去调整存量房价格（因统计口径等原因，公布的增量房价格信息与存量房价格变化趋势并不完全一致）。

（二）估价机构可在不与《房地产估价规范》、《房地产估价理论与方法》教材相抵触的前提下，利用房地产市场资料，经相关技术处理，编制房地产价格变动率及房地产价格指数，在估价机构内部使用。编制房地产价格指数的，应及时向河南省房地产估价师与经纪人协会备案，协会对重要估价参数知识产权进行掌握及保护。

（三）估价实践中，当分析房地产价格变化趋势平稳，不进行市场状况调整时，应详细叙述理由，甚至用相关数据来佐证。省协会允许过渡期之后，不调整且无充分理由的，评审估价报告时以“调整方法不明确，理由不充分”为由扣分。