**河南省房地产估价技术指引之一——报酬率或资本化率求取（修订）**

文章编辑：宋香    发布时间：2016-8-15    点击次数：3025

报酬率或资本化率是房地产估价活动中的重要参数之一，对收益法估价结果影响甚大。估价实践中，报酬率或资本化率过低、过高现象一直存在，取值过程不规范、随意性大的问题往往使房地产估价师产生困惑。根据当前房地产市场状况，一般情况下，宜采用累加法及市场提取法求取报酬率或资本化率。

一、累加法

以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用中国人民银行公布的同时期一年定期存款年利率，风险调整值为承担额外风险所要求的补偿。

提示：

1．报酬率不得低于中国人民银行公布的同时期五年期存款年利率；有长期国债年利率的，不低于房地产收益年限相似年期的国债年利率。

2. 存款利率市场化后，应考虑存款利率浮动因素的影响，可采用同时期一年定期存款实际平均利率为安全利率。

3. 风险调整值根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险，结合当时的货币政策综合确定；货币政策分从紧、适度从紧、稳健、适度稳健、宽松五个档次，应以近几年稳健货币政策时期的利率为参考，短期从紧、宽松货币政策时，考虑风险调整值的幅度，使报酬率相对稳定。货币政策是渐进的，应先判断货币政策走向。

4．从用途上分，风险调整值自低到高的顺序是工业、居住、办公、商业；从档次上分，风险调整值自低到高的顺序是：住宅（低档、中档、高档）、写字楼（丙级、乙级、甲级）、商业（小区级、区级、市级）。

二、市场提取法

选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益、收益期或持有期等数据，选用相应的收益法公式，求取报酬率或资本化率。

提示：

1．求取报酬率的方程一般为不易解方程，在无计算软件的情况下，须多次试算并利用线性内插法近似求取。

2．多个可比实例求取的报酬率综合为估价对象的报酬率时，应分别根据房地产的可比性及交易双方的预期心态等，采用加权算术平均值作为估价对象的报酬率，如认为无差别，权重相同。

3．对求取的报酬率要进行适当的调整，当未来类似收益性房地产收益与可比实例交易时的状况相比，收益风险有降低的趋势时，报酬率可适当下调，反之亦然。

4．如求取的报酬率低于同时期中国人民银行公布的五年期存款年利率或类似收益年限的长期国债年利率，说明类似房地产租售比失调，房地产投机成分较大，除投资咨询性估价报告外，不再选用市场提取法确定报酬率或资本化率。