

售后公房市场价格的评估思路与原则

作者：有故事的人 来源：范文网 www.wtabcd.cn/fanwen/

本文原地址：<https://www.wtabcd.cn/zhishi/a/170099700135228.html>

范文网，为你加油喝彩！

卑鄙是什么意思-日记300字左右



2023年11月26日发(作者：桂圆红枣汤的功效)

售后公房市场价格的评估思路与原则

售公有住房指的是多个不同时期、不同单位建造的房屋，时间跨度较大，早的建于六、七十年代，已属陈旧房屋，剩余使用年限不多。晚的建于97年或98年取消实物分配之前，属于新房。由于房改房被

拆除后，并没有法律、法规保证原产权人对土地继续享有使用权，同时房价中包含了

售 公有住房指的是多个不同时期、不同单位建造的房屋，时间跨度较大，早的建于六、七十年代，已属陈旧房屋，剩余使用年限不多。晚的建于97年或98年取消实物分配之前，属于新房。由于房改房被

拆除后，并没有法律、法规保证原产权人对土地继续享有使用权，同时房价中包含了土地价值的因素但并不意味着职工购买住房，也同时购买了七十年或五十年的土地使用权。因此，对使用年限所剩无几的陈旧房屋，买房实际上等于买了几年的使用权，这时购房与租房的实际效用几乎一样。只要没有通货膨胀，这类房屋几乎没有增值、保值的可能，而只会随着时间的推移逐步贬值。因此，评估陈旧已购公房，应采用收益还原法，其市场价格应等于长期租赁的租金折现之和。

对于投入使用时间不长的房屋，大多用于自住，即使出租，目前也没有稳定，合理的租金收入。同时，由于土地成本及房屋成本不易确定，使得收益还原法和成本法均不宜采用，只有市场比较法切合实际，具有一定的实用性。比如同地区类似商品房再转让实例可以作为可比实例。但是应该注意的是：商品房与售后公房的税费负担标准及项目有差异，必须加以修正。

对投入使用时间居中的房屋，应注意收益还原法与市场比较法这两种方法的衔接，但侧重于市场比较法。因为预测租金水平会随租赁时间的延长而降低精确度。相对而言，市场比较法更能反映当事人的现实市场经济行为，因而更能为人所接受。

有两个须注意的问题：一是房屋功用、权利、总价值一致的原则，即两个不同的房屋，只要功能、权利相同，总价值也应一致，这决定了

税费修正的必要性。二是租售协调一致的原则。即完备的房地产市场中租金与售价之间应协调，这一原则决定了陈旧售后公房的售价应与长期租赁情况下的租金折现之和等同一致。只有正确把握这些原则，才能较正确地评估售后公房的市场价格。

校园的秋景-十二生肖的排行



更多 在线阅览 请访问 https://www.wtabcd.cn/zhishi/list/91_0.html

文章生成doc功能，由[范文网](#)开发