# 论经济外部性对房地产评估的影响

来源：网络 作者：天地有情 更新时间：2024-03-14

*内容 摘要：随着房地产交易及与之相关的 经济 活动日益频繁，房地产评估日显重要。在房地产评估中，除考虑市场条件外，还须注意经济外部性的 影响 。而传统的评估 方法 没有充分考虑经济外部性对房地产价格评估的影响，为此，本文引入效用函数进行评估...*

内容 摘要：随着房地产交易及与之相关的 经济 活动日益频繁，房地产评估日显重要。在房地产评估中，除考虑市场条件外，还须注意经济外部性的 影响 。而传统的评估 方法 没有充分考虑经济外部性对房地产价格评估的影响，为此，本文引入效用函数进行评估，笔者认为，可得出较为准确、合理的评估结果。

关键词：经济外部性 房地产评估 效用函数

房地产评估概述

自上世纪70年代末开始，我国在土地、住房制度和 金融 体制等方面进行了一系列重大改革，房地产市场已经形成。房地产市场的建立和房地产业的 发展 ，迫切需要有一套更为 科学 、合理的房地产估价方法，以满足因为买卖、交换、入股、抵押、典当、保险、课税、征地拆迁补偿和投资决策、 会计 成本 分析 等需要。

房地产评估的概念

房地产价格评估是指具有专业水平和经验的评估人员根据特定评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的评估方法，对房地产商品的价格（租金）、价值进行科学的评定与估算。

房地产评估是科学、 艺术 和经验三者的结合。正确的房地产价格的估计、推测或判断应依赖于一套科学严谨的房地产估价的 理论 和方法，但又不能完全拘泥于现有的理论和方法，还须依赖房地产估价人员的经验。因为影响房地产价格形成的因素复杂多变，不是简单的套用某些数学公式就能 计算 出来的。房地产评估不是对房地产价格的主观给定，而是把房地产的客观存在的价值通过估价活动正确地反映出来。房地产估价是估价人员基于对房地产客观存在的价值的认识以后，运用科学的估价理论、方法和长期积累的估价经验将其表达出来，而不是把某个主观想象的数据强加给估价对象。

评估方法及评价

房地产估价主要有三个基本方法：重置成本法；市场比较法；收益现值法。此外还有假设开发法、路线价法、长期趋势法、残余法、购买年法、利润法、分配法等。它们都是上述三个基本方法的派生。在房地产投资中，房地产的效用决定着人们的投资决策，因此效用评价在房地产估价中占有重要地位。传统的三个基本估价方法都是对房地产公平市场价值的一种推断，基本上是从房地产本身的特性出发，如房屋的设计、位置、土地价格等，按照房地产本身特征给予消费者的效用进行估价，即从内部效用来估价房地产。不过，在房地产评估中除注意内部效用外，还要重视其经济外部性。房地产经济外部性可为房地产消费者带来效用的增加（或减少），这种效用不是因为房地产本身的特征带来的，故称外部效用。经济外部性在房地产的评估中扮演着重要角色，就需要准确掌握和评估房地产经济中的正的和负的外部性。在实际评估中要考虑其他经济主体的消费或活动对消费者效用的影响，即重视经济外部性对房地产评估的影响。尤其是个人住宅市场，个人效用在估价时往往会起到决定性作用，只考虑房地产给消费者带来的内部效用，而忽视其他经济主体给消费者带来的外部效用，其估价结果对个人消费者来说往往是不够准确的。

经济外部性

经济外部性的概念

外部性最早是由英国经济学家马歇尔在其经典著作《经济学原理》一书中提出的，迄今已有近110多年的时间了。所谓外部性，也称外在效应或溢出效应，是指一个人或一个 企业 的活动对其他人或其他企业的外部影响，这种影响并不是在有关各方以价格为基础的交换中发生的，因此，其影响是外在的。更确切地说，外部经济效果是一个经济主体的行为对另一个经济主体的福利所产生的效果，而这种效果很难从货币或市场交易中反映出来。经济外部性可用消费者的效用函数表示： 在式(2-

1)中，用Ui表示消费者i的效用函数，Xih表示该消费者i消费的第h种商品量，Yjk表示经济主体j进入消费者i效用函数的第 k 种经济活动水平， 显然有：Ui/Xih>0。假设Yjk表示消费者j消费的第k种商品量，如果Ui/Yjk>0, 则表示消费者j对消费者i产生了外部正效应；如果Ui/Yjk=0，则表示消费者j对消费者i没有产生外部效应；Ui/Yjk<0, 则表示消费者j对消费者i产生了外部负效应。

从理论上讲，一般认为外部性的存在是市场机制配置资源的缺陷之一。也就是说，存在外部性时，仅靠市场机制往往不能促使资源的最优配置和 社会 福利的最大化，政府应该适度的干预。从现实上讲，外部性特别是外部不经济仍是一个较严重的社会经济 问题 ，如环境污染或环境破坏。

经济外部性的特点

经济外部性有以下特点：外部性是一种人为的活动，非人为事件造成的影响，无论它给人类带来的是损失还是收益，都不能被看作是外部性；外部性应该是在某项活动的主要目的以外派生出来的影响；外部性是不同经济个体之间的一种非市场联系（或影响），这种联系往往并非有关方面自愿协商的结果，或者说非一致同意而产生的一种结果；外部性有正有负或为零；外部性包括对生态环境等与社会福利有关的一切生物与非生物的影响。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！