

文物建筑经济价值评估研究

徐进亮 王建成

苏州天元土地房地产评估有限公司 江苏 苏州 215000

【摘要】：文物资源资产管理是近年来国家重点关注领域，如何加强文物建筑资产的价值导向、保护传承，合理利用、保值增值成为一个技术难点。资产管理本质上是经济行为，合理量化资产价值是引导人们的权衡选择，推动资源的优化配置的基础。文物建筑经济价值评估是一个新领域，本文就现有规范与文献的基础上，对文物建筑的特征、经济价值、影响因素以及评估方法等进行研究探讨，希望为完善文物资源资产价值评估技术规范提出有效建议。

【关键词】：文物资源资产；文物建筑；经济价值；评估

DOI:10.12417/3041-0630.25.20.027

1 研究背景

2017年上海巨鹿路优秀历史建筑被私拆改建，杭州西湖畔民国建筑挂牌销售引发关注。随着城市用地紧张和土地财政发展，城市管理者对市区文物建筑常“能拆就拆”，老街坊规模性拆除、私人产权保护性建筑改建失历史元素现象屡禁不止，交易等环节矛盾纠纷不断，影响文物建筑保护延续。

庆幸的是，社会各界对文物建筑保护呼声渐高。2018年10月，中共中央办公厅、国务院办公厅发布2018《若干意见》，将文物利用纳入中央深化改革部署，文物保护利用进入新时代。该意见要求健全全国文物资源资产管理体系等。2020年，习总书记提出建立健全历史文化遗产资源资产管理制度，使文物遗产资源资产管理上升到国家资产管理范畴。2021年，相关意见提出加强历史文化遗产保护利用传承的要求，国家文物局、财政部颁布办法，要求将文物资源资产管理情况纳入政府年度报告，提出资产价值量化与保值增值管理要求。可见，历史文化遗产保护管理正从保护性资源管理向资源资产管理转变，这是制度性改变，资产价值管理是重要前提。

参与文物建筑投资等活动的人都会权衡利弊，需要价值评估作为判断标准，它也是文物保护利用的基础工作。近些年，历史文化遗产环境等变化大，新问题增多，传统价值评估理论与技术方法越发局限。2018年相关办法提出文物经济价值评估，通过评估显化经济价值在促进理念转变、鼓励社会参与、支持管理与处罚、减少纠纷等方面兼具必要性与紧迫性。

2 现有评估规范与专业文献分析

资产价值属经济价值范畴，适应机制调整、科学量化资产价值需深入探索研究与创新。目前文物建筑经济价值评估研究是新课题，专项规范与研究文献少。

2.1 《文物资源资产评估指导意见（征求意见稿）》分析

2018年《若干意见》发布后，中国资产评估协会制定《文物资源资产评估指导意见（征求意见稿）》，确定文物资源资产分可移动与不可移动文物，文物建筑属不可移动文物，规定了基本原则等内容。但针对不可移动文物表述不足、评估方法调整不明显，操作有难度。结合评估实践分析：（1）可移动与不可移动文物本质不同，评估技术思路应分开论述；（2）不可移动文物有特殊价值，应区分描述并作为影响经济价值的重要因素；（3）评估方法用于两者的技术路径应有区别，对不可移动文物应作对应调整；（4）不可移动文物资料繁琐专业，应单独列明。

2.2 国内外相关专业文献分析

《基多规范》《欧洲建筑遗产宪章》《巴黎宣言》等从不同角度讨论遗产价值。Frey、Prutsin等学者也有相关论述。国内近十年约30余篇相关文献，涉及文物建筑经济价值评估的理论、技术路线与评估方法等。①评估理论方面，王静、徐峰等提出不同观点；②评估技术思路方面，施平、贾肖虎等有不同思考；③具体评估方法方面，众多学者重点分析传统不动产评估方法及其他方法的适用与调整。此外，东南大学徐进亮博士研究较全面。综上，现有国内外文献成果有适用局限性，技术规范不强，本文认为建立统一的文物建筑经济价值评估技术体系很重要。

3 文物建筑特殊性分析

我国文物建筑包括各级文物保护单位、一般文物点，各级政府认定的特殊类型文物项目可参照。

（1）二元性特殊不动产：根据规定，文物建筑是不动产，同时属于历史文化遗产，具有特定内涵。这种二元属性共生融合，有时也会冲突，如公众要求特殊保护限制了建筑功能实用

性。

(2) 传承性：文物建筑是人类社会遗产，承载历史文化。人们通过建筑的各方面差异还原特定情境，因其独特性得以实际传承。

(3) 地域性：文物建筑建于土地上，有地域空间稳定性，迁移会使历史记忆扭曲、真实性与意义降低，整体不可移动，受地域差异影响。

(4) 产权限制性：因文物建筑特殊，各国对其保护利用有严格规定，即产权限制，如划定保护范围、控制多方面要素等，目的是保护和可持续利用。

(5) 稀缺性：人类社会发以物质满足需求，资源总量有限，稀缺性指特定时空资源有限远小于人类需求。

(6) 资源与资产的双重属性：文物建筑是稀缺、有用、不可再生的广义资源，也是一种资产，可作为财产使用或变卖获取收益，他人获取需付出代价。

(7) 社会性：文物建筑作为文化遗产，产生、存在与传承都离不开人类社会，是人类创造、认知和认同的体现，其传承保护需全社会参与。

4 文物建筑的经济价值分析

《资产评估准则术语 2020》无“经济价值”术语，《资产评估价值类型指导意见》规定资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。本质上，市场价值等都从属于经济价值，经济价值是理论概念，不同价值类型是不同情形下的设定价值形式。

文物建筑价值体系有特殊性。《辞海》对价值有多种界定，“价值”可分为哲学和经济学两个层面。

保护学界对文物建筑传统价值（哲学层面）的认定分综合价值和使用价值两部分。文物建筑蕴含的信息要素赋予人们积极效用和群体认同，表现出综合价值，历史、艺术等六大价值作为“内含价值”相互关联形成整体性的“综合价值”。文物建筑属房地产，大部分文物建筑满足使用功能的是空间。朱光亚认为实用价值体现在建筑原始功能的完整性与真实性，以及创造性再利用赋予建筑新功能的能力。2015《中国文物古迹保护准则》表明文物建筑的综合价值和使用价值可能产生社会效益和效用。

物的效用价值在经济市场与人类交互，以效用、稀缺、欲望和有效购买力等要素形成经济价值根源。经济价值在商品交换系统或经济市场中存在并实现，会根据市场情况相互转化。

因此，经济市场中文物建筑经济价值形成途径有两方面：一是综合价值效用反映的经济价值，是人们因对文物建筑特征

信息的喜好等愿意付出的成本；二是功能属性效用反映的经济价值，是人们利用建筑空间支付成本与产生收益。前者不考虑消费利用，后者基于实际使用。实际支付成本与收益是经济价值显化，希望则是潜在经济价值，取决于权利移转，而权利获取取决于文物建筑产权制度。

文物建筑客观事实存在主要是特征信息与空间属性。实践感受和价值认识都是人类主观行为，价值认识是多角度、多维度与多层次的，产生历史价值、艺术价值、科学价值、环境价值、社会价值和文化价值等内含价值，从而形成文物建筑综合价值。文物建筑的可利用性（使用价值）与文物建筑综合价值共同形成文物建筑的社会效益，产生效益价值，在经济市场中反映为文物建筑的经济价值。

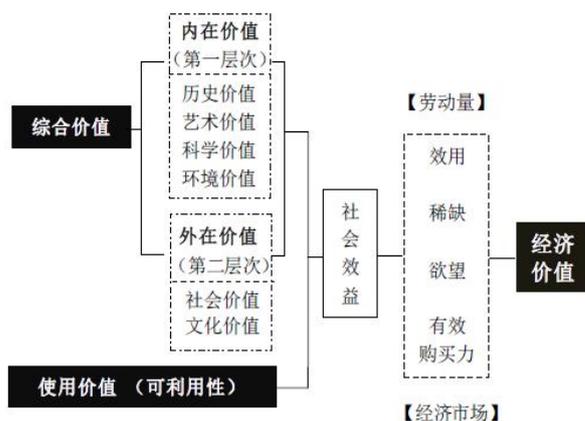


图1 文物建筑经济价值形成途径

5 文物建筑经济价值特殊影响因素

《资产评估执业准则——不动产》要求执行不动产评估业务应了解不动产状况，掌握特征。文物建筑除普通不动产特征影响因素外，还有特殊历史文化因素。《文物资源资产评估指导意见（征求意见稿）》提出了影响文物资源资产价值的因素。本文认为影响文物建筑经济价值的主要因素包括综合价值、使用价值和保护限制条件因素，这些因素会正负向影响其经济价值。

(1) 影响文物建筑综合价值的因素：包括历史、艺术、科学、环境生态、社会和文化价值影响因素。

(2) 影响文物建筑使用价值的因素：普通因素与普通建筑物相似，特殊因素包括修缮概况、保存现状等。

(3) 保护限制条件：包括区域保护规划、保护等级等，制约或影响估价对象利用与功能。

基于文物建筑不同，各地对评估方法理解与应用差异大。无论采用何种估价技术思路，都要体现上述三大特殊因素影响，反映文物建筑经济价值特殊性。

6 评估方法的应用说明

《国际评估准则》《资产评估执业准则——资产评估方法》《文物资源资产评估指导意见（征求意见稿）》对评估方法作了规定和说明，但针对不可移动文物的说明需完善。

（1）市场比较法的应用说明：适用于开放性市场，目标市场不成熟或对象特殊时应用受限，可扩大市场范围、分析影响因素解决。本文提出间接比较法，适用于特定文物建筑及用地评估。公式：文物建筑经济价值=普通房地产价格×（1+历史文化因素修正系数×使用价值特殊因素修正系数×保护限制修正系数）

（2）收益法的应用说明：适用于有收益项目，难点是未来预期收益判断和折现率选取。收益包括直接收益和社会效益带来的收益，确定折现率需考虑经营投资风险、财务费用变化和优惠政策等。

（3）成本法的应用说明：通过地价加重成本减折旧并修正计算文物建筑经济价值。公式有调整，适合市场发育不成熟、收益性弱的不动产估价，优势是依据充分，缺点是与市场供求关联不够，应用对评估人员专业知识有挑战。

（4）其他方法的应用说明：①假设开发法（剩余法）：适用于现有不动产所含土地价格和可更新改造的房地产。②条件价值法：适用于非市场物品价值评估，可借鉴评估文物建筑经济价值，结果受样本数量和个人观念影响。

本文认为各种估价方法有适用范围、优势和缺陷，应根据文物建筑实际情况谨慎选用。

7 文物建筑价值评估注意事项

除经济价值概念、特殊影响因素、评估方法外，文物建筑评估内容还包括评估程序、资料档案和评估报告等。部分内容在《文物资源资产评估指导意见（征求意见稿）》有阐述，但较笼统、缺乏针对性。

（1）评估程序：依据《资产评估执业准则——资产评估

程序》，针对文物建筑，应详细说明评估委托、目的、对象和范围界定、价值类型、基准日、特殊影响因素及各种处理事项（如权属不清、用途不一致等处理）。

（2）档案资料：按照《资产评估执业准则——资产评估档案》要求，对文物建筑评估的档案管理与资料收集有特殊要求。本文认为至少应涵盖市场交易实例资料、现存结构等状态文本及照片、建筑安全检测等报告、文物建筑价值综合评估报告、所在历史文化街区等保护规划、建筑修缮设计文件、费用资料及相关历史文化档案资料等。

（3）评估报告：根据《资产评估执业准则——资产评估评估》格式要求，除正常不动产评估报告内容外，应增加文物建筑特殊说明。《文物资源资产评估指导意见（征求意见稿）》对披露内容有部分阐述，强调了文物资源资产鉴定等情况。本文认为至少还应包括：

①特别注明评估假设条件及对评估结果可能产生的影响说明；②文物建筑特殊影响因素描述与分析，及其对经济价值的影响分析；③当地文物建筑相关政策、市场背景、社会影响的描述与分析；④评估方法适用性分析、测算过程及特殊影响因素调整测算等。

8 结语

文物建筑经济价值评估研究所涉及到的学科较为广泛，需要综合多学科、多领域的知识，目前有关研究成果较为零散且尚不深入，虽然本文尝试分析文物建筑经济价值、影响因素、评估方法的适用等，但限于知识水平有限，尚有许多方面可深入研究。文物建筑经济价值评估作为一项新兴评估业务，应构建一个完整的“鉴定+评估+交易+策划”的产业链。目前，可移动文物（古董）鉴定估值已经形成了完整的产业链，不可移动文物（古建筑）评估领域尚待完善，应紧抓这一历史机遇，构建“产业+市场+技术+人才+数字”综合链，促进产业跨界融合，完善产业生态模式，才能更好地发挥文物建筑经济价值评估在文物资源资产管理、城市历史文化保护传承中的重要作用。

参考文献：

- [1] Frey.B.The evaluation of cultural heritage:Some critical issues.In Economic Perspectives on Cultural Heritage,ed.M.Hutter and I.Rizzo.London:Macmillan.1997.
- [2] O.И.Prutsin.Architecture and Historic Environment[M].北京:社会科学文献出版社,2011.
- [3] Georges S.Zouain.Cultural Heritage and Economic Theory,A Talk Given at the University of East-Anglia.2016.
- [4] Tyron J.Venn,John Quiggin.Accommodating indigenous cultural heritage values in resource assessment:Cape York Peninsula and the Murray - Darling Basin,Australia[J].Ecological Economics,2007(61):334-344.
- [5] Judith Reynolds.Historic Properties Preservation and the Valuation Process[M].Appraisal Institute,2006.
- [6] 王静.近代汉口里分民居的文化价值研究[J].设计艺术研究,2023(1):130-135.