

文章编号: 1671-1114(2001) 04-0024-04

房地产估价成本法参数研究^{*}

金建清

(苏州科技学院管理系, 苏州 215011)

摘要:在对房地产估价成本法的房地产价格构成、成本法参数确定原则进行分析之后,提出了成本法参数确定的方法,增强了成本法在房地产估价中的可操作性和实用性. 作为算例,文章最后给出了成本法参数确定的示例.

关键词:房地产估价;成本法;参数

中图分类号: F293

文献标识码: A

0 引言

成本法是房地产估价的基本方法之一,是目前比较可行和大量采用的评估方法. 对于那些既无收益又很少交易的房地产,如学校、图书馆、政府办公楼、公园等公用、公益房地产;那些有独特设计或只针对个别用户的特殊需要而开发建造的房地产,如化工厂、钢铁厂、发电厂、油田、码头、机场等;那些市场不完善而无法运用比较法等进行估价的地区;那些特殊估价目的的估价业务中,如房地产保险(包括投保和理赔)及其它损害赔偿,成本法具有市场比较法和收益法所不可比拟的适用性. 1999年出台的《房地产估价规范》统一了成本法估价的程序和方法^[1],对房地产估价结果的客观、公正、合理起到了积极的作用. 但是,众所周知,估价对象的实物状况千差万别,这为成本法参数的确定带来了很大的困难. 本文就成本法估价参数的确定原则和方法提出设想,旨在提高成本法估价的科学性、客观性和可操作性.

1 房地产价格构成

明确房地产价格构成是成本法应用的基本前提,房地产价格的实际构成往往会因不同地区、不同时期、不同类型而不同. 从市场的角度出发,房地产价格构成可细分为土地取得费用、开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润等构成项.

1.1 土地取得成本

房地产开发用地取得的途径多种多样,或通过征用农地取得,或通过在城市中进行房屋拆迁取得,或通过市场上购买已完成征用拆迁的熟地取得;在取得方式上,或通过拍卖,或通过招标,或通过协议,或通过补地价等. 一般地讲,土地取得成本由购置土地的价款和在购置时应由买方缴纳的税费构成,根据土地取得途径,其构成分为包括农地征用费和土地使用权出让金等,包括城市房屋拆迁安置补偿费和土地使用权出让金等,包括购买土地的价款和在购买时应由买方缴纳的税费(如交易手续费、契税)等情形.

1.2 开发成本

开发成本是在取得开发用地后进行开发建设,形成房地产产品所需的成本费用. 开发成本取决于所取得的土地的相邻关系、地势、地质水文状况,项目规划设计方案,基础设施配套程度,房屋设备装修方案和项目实施方案. 发包建设、自行建设等都是房地产产品形成可采用的方式. 开发成本在构成上包括勘察设计和前期工程费(含可行性研究,规划、勘察、设计及三通一平等费用)、基础设施建设费(含所需道路、给水、排

^{*} 收稿日期: 2001-06-24

作者简介: 金建清(1967—),男,浙江金华人,讲师,研究方向: 房地产估价,项目管理.

水、电力、通讯燃气、热力等建设费用)、建筑安装工程费(含建造房屋及附属工程的土建费和安装费)、公共配套设施建设费(含所需的非营业性公共配套设施建设费用)和开发过程中的税费(含向政府部门缴纳的基础设施配套费、教育基金、人防费等)。

1.3 管理费用

管理费用是房地产开发单位为管理和组织房地产开发经营活动的各项费用,包括人员工资、办公费、开办费摊销、业务招待费用、土地使用税及固定资产折旧等。

1.4 投资利息

投资利息是房地产开发单位为房地产开发经营活动筹集资金而发生的各项费用,主要为借款利息、包括评估费用和抵押登记费用的企业筹资其它财务费用等。

1.5 销售税费

销售税费是房地产开发单位在销售房地产产品过程中所需的费用及应由其缴纳的税费,可分为销售费用(含广告宣传费用、销售人员工资奖金福利差旅费、自设销售部门的折旧维修费用、委托销售代理的销售代理费等)、销售税金及附加(营业税、城市维护建设税和教育费附加)、其它销售税费(含应由卖方负担的交易手续费等)。

1.6 开发利润

通过管理和组织房地产开发经营活动获得开发利润,是房地产开发单位的根本出发点,也是房地产开发经营活动的最终财务成果。在实践中,销售实现的方式包括分期付款销售、开发产品出租经营等。

2 房地产估价成本法参数确定原则

成本法是以房地产价格各构成部分的累加为基础的。从卖方角度看,成本法的理论依据是生产费用价值论,即房地产价格以其生产费用为最低限度,买方则依据替代原理,愿意支付的房地产价格以其所预计的重新开发建设该房地产所需费用为最高限度。在现实中,房地产价格直接取决于其效用,而不是花费的实际成本,成本增加并不一定能增加其价值,成本的增减一定要对效用有所作用才能形成价格。因此,估价对象房地产的价格不能以注重历史成本的会计数据或开发经营活动中的实际支出为基础简单累加而得,而应采用客观成本,即假设开发建设估价对象应是大多数开发单位的正常花费。

房地产估价成本法毫无疑问应当做到客观、公正、科学、合理,为此,就必须遵循其价格形成运动的客观规律,才能作出易于被相关利益主体所接受的估价结果。笔者认为,先明确成本法估价参数确定应当遵守的原则,并以此作为成本法估价参数确定的指南。

2.1 公平原则

成本法估价参数确定必须站在公正的立场上,充分考虑卖方和买方双方的角色和心态,不以个别的、或实际的成本构成取代客观成本。

2.2 生产费用原则

依据生产费用原则,成本法估价参数确定在一定地区、一定时期、一定类型的房地产估价中,既不可重复计算,也不可漏项。

2.3 以一般施工工艺为基础原则(替代原则)

房地产项目施工工序复杂,不同的施工者在实际施工过程中所采取的手段各不相同,成本法估价参数确定应当是房地产项目最可能形成或者成立的价格,即,应以一般施工工艺为基础。

2.4 优质优价原则

成本法估价参数确定应根据房屋的设计标准、结构选型、主要材料质量规格等的不同而区分计价,体现优质优价。

2.5 时效性原则

成本法估价参数确定应以一定地区现行政策条件下、现行市场条件下的人工、材料、机械、施工工艺为依据,反映现阶段的客观合理价格。随着时间的推移,政策和市场条件的变化,参数需作相应调整。

3 房地产估价成本法参数确定

估价参数确定是房地产估价的技术环节,估价工作质量优劣、估价结果科学与否和合理与否均取决于此。前述关于房地产价格构成和成本法估价参数确定原则的讨论,为成本法估价参数的确定提供了条件。

3.1 土地取得成本

购地、开发、销售是房地产开发经营的基本程序,无论以前述何种途径取得,均需在完成征用拆迁、三通一平、符合建设用地条件下,才能进行房屋及附属工程建设。因此,土地取得成本的确定,一是应以土地符合建设用地条件为基准,以土地市场交易价格计、或以基准地价修正价格计、或以征地、拆迁安置、三通一平等分项费用合计;二是在取得方式上,以估价对象所在区域大量或经常采用的方式确定;三是不论以何种用途取得土地使用权,均以建成房地产合法用途确定;四是在数量上以估价对象所在区域平均容积率水平确定。

3.2 开发成本

首先,发包、自建、购入等是形成房地产产品的不同方式,以市场作为基准,将不同方式形成的房地产产品价格确定在同一个水平上。比如,如果建筑物是自己建造的,也应假设全部费用与支付给承包商的相同;其次,开发项目在地势、地质水文状况、项目实施方案等方面各异,开发成本的确定应以估价对象区域总体地质条件为基础;第三,公共配套设施建设费(含所需的非营业性公共配套设施建设费用)以符合相应规划设计规范的使用半径与否判定,如符合,则不论是估价对象项目内外,均应计入;第四,开发过程中的税费个别项目涉及减免或优惠的,从估价的角度来看,该优惠额或减免额视作其应获得的超额利润,作为估价参数,也应作为成本的构成项计入。

3.3 管理费用

管理费用可总结为土地取得成本与开发成本之和的一定比率。因此,在估价时管理费用通常可按土地取得成本与开发成本之和,乘以这一比率来估算,而因房地产开发单位机构庞大、职员的高额工资福利,以及高额业务招待费用等在估价中均不予考虑。

3.4 投资利息

与会计上的财务费用不同,无论土地取得成本、开发成本和管理费用的来源是借贷资金还是自有资金,都应计算利息。如果资金是借入的,需支付贷款利息;如果资金是自有的,则要放弃可得的存款利息或可能的投资收益,即机会成本。在估价角度上,与开发过程中的税费减免或优惠一样,开发商自有资金应得的利息、可能的利率优惠不在成本项中扣除。

3.5 销售税费

销售税费中的销售税金及附加、其它销售税费通常是售价的一定比率,在估价时按售价乘以这一比率来估算,不考虑其减免或优惠。销售费用则因销售方式的不同而不同,比如自设销售部门销售有别于委托销售代理,为体现公平原则,销售费用统一按委托销售代理方式确定,取售价的一定比率。

3.6 开发利润

开发利润通常以一定的基数和相应的利润率确定^[2],比如,如果把计算基数作为土地的取得费用和开发成本,相应的利润率称直接成本利润率;如果计算基数为土地取得费用、开发成本和管理费用,则称投资利润率;如果计算基数为土地取得费用、开发成本、管理费用和销售费用,则称成本利润率;如果计算基数为开发完成后的房地产价值,即售价,则称销售利润率。由于开发利润是房地产投资的最终财务成果,以计算基数土地取得费用、开发成本和管理费用及投资利润率来确定,比较符合考核口径和可操作性。

4 房地产估价成本法参数确定示例

4.1 估价项目背景

某项目《国有土地使用权出让合同》下土地使用权面积为 $1\,284\text{ m}^2$,土地用途为综合;项目规划用地面积 $1\,015\text{ m}^2$,房屋建筑面积 $1\,650\text{ m}^2$,考虑到市场前景,经批准开发商实际建造的是住宅;该项目属低洼地改造项目,地质条件较差,资料显示基础处理增加造价30万元,实际工期为1年,同时该项目享受应上缴政府部

门的基础设施配套费、教育基金和人防费等合计 300 元/m² 全免的优惠；项目全部以开发商自有资金投入并自行销售。已知《国有土地使用权出让合同》下土地交付条件为三通一平，综合用地价格为 3 000 元/m²，住宅用地价格为 1 600 元/m²，与该区域现行价格水平一致；该类房屋重置价格为 875 元/m²，同类同规模项目一般工期为 8 个月，现利率水平为年率 5.85%。试求该房地产的价格。

4.2 参数确定

土地取得成本： $1\,015(\text{按用地规划面积计}) \times 1\,600(\text{按现用途住宅用地价格计}) = 1\,624\,000 \text{ 元}$ 。
开发成本： $1\,650 \times [875(\text{以正常造价水平计}) + 300(\text{减免额不扣除})] = 1\,938\,750 \text{ 元}$ 。
管理费用： $(\text{土地取得成本} + \text{开发成本}) \times 2\%(\text{按正常管理费率计}) = 71\,255 \text{ 元}$ 。
投资利息： $(\text{土地取得成本} + \text{开发成本} + \text{管理费用}) \times (1 + 5.85\%)^{4/12}(\text{按正常工期 8 个月，资金均匀投入、自有资金视同借入资金计}) = 69\,524 \text{ 元}$ 。
销售税费： $\text{销售价格} \times (\text{销售税金及附加 } 5.55\% + \text{其它销售税费 } 1\% + \text{销售费用 } 3.5\%(\text{按委托代理销售比率计})) = 10.05\% \text{ 销售价格}$ 。
开发利润： $(\text{土地取得费用} + \text{开发成本} + \text{管理费用}) \times 8\%(\text{按住宅投资利润率水平计}) = 290\,720 \text{ 元}$ 。
评估价格： $(\text{土地取得费用} + \text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润}) = 3\,994\,250 + 10.05\% \text{ 评估价格}$ 。即， $\text{评估价格} \times \frac{5\,490\,099}{(1 - 10.05\%)} = 4\,440\,522 \text{ 元}$ ，折单位建筑面积价格：2 691 元/m²。
比较发现，该估价结果与该区域住宅销售价格 2 600~2 800 元/m² 是一致的。

5 结束语

成本法在估价业务中具有相当重要的地位，尤其是市场比较法和收益法等方法的采用受到条件限制时，人们通常把成本法看作是“最后一招的估价法”^[3]。本文对房地产估价成本法中成本构成、参数确定原则和参数确定方法进行了探讨，增强了成本法在房地产估价中的可操作性和实用性，在房地产估价实务中具有现实的可使用性。

参考文献：

[1] GB/T 50291-1999. 房地产估价规范[S].
[2] 中国房地产估价师学会. 房地产估价理论与方法[M]. 北京：中国物价出版社，2001.
[3] F 普丽玛，N 纳特，S 格鲁纳. 房地产估价导论[M]. 胡至廉，等译. 北京：中国建筑工业出版社，1996.

Determination of Parameters of Cost Approach in Appraisal

JIN Jian-qing

(Dept. of Urban Management, Suzhou Institute of Science & Technology, Suzhou 215011, China)

Abstract: Based on analysis of cost compositions of real estate productions and principle of parameter determination for cost approach in real estate appraisal, a method suitable for parameter determination is introduced. The method improves the operability and practicability of the cost approach. Finally, an example is given.

Key words: real estate appraisal; cost approach; parameter