

房地产估价成本法重构

金建清

(苏州科技学院 管理系, 苏州 215011)

摘要:在对房地产估价规范下的成本法讨论的基础上,结合我国国有土地有偿有期限使用制度、房地产开发及再开发过程中的动态成本过程,以成本构成项分类为依据,建立了适合我国国情的房地产估价成本法参数确定方式和现值计算公式,对现行成本法进行了改进、补充和完善。

关键词:房地产估价;成本法;房地产估价规范;折旧

中图分类号:F293.30

文献标识码:A

文章编号:1008-4339(2002)04-0362-03

Reestablishment of Cost Approach in Real Estate Appraisal

JIN Jian-qing

(Deptment of Urban Management, Suzhou Institute of Science and Technology, Suzhou 215011, China)

Abstract:Based on the analysis of the cost approach in Code for Real Estate Appraisal, an improved cost approach suitable for China's conditions is established by integrating China's state-land-use policy and the real estate development and redevelopment. Unlike the existing cost approach, in the improved one the parameters are unified determined and the formula can be conveniently employed.

Keywords:real estate appraisal; cost approach; Code for Real Estate Appraisal; depreciation

成本法能较有效地反映房地产价格的形成过程,反映房地产开发单位的价格制订基础是目前比较可行、大量采用的评估方法。但是,在成本法估价实践中,由于一方面直接涉及成新率或折旧概念,因此经常会误用会计方法计算折旧;另一方面,由于受国有土地无偿无期限使用条件下建立的房产价值核算体系的影响,因此经常会忽视土地因素对房地产价值的影响。故作者提出重构符合中国国情的房地产估价成本法的设想,意在提高成本法估价的科学性、客观性和可操作性。

一、现行的房地产估价成本法

随着我国《房地产估价规范》于 1999 年的出台,房地产估价有了统一的技术标准和评估程序。规范对成本法估价作了原则规定^①,主要包括:重置价格构成。从市场的角度出发,重置价格细分为土地取得

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。

建筑物折旧方法。规范提供了确定扣除折旧后的建筑物现值可采用的公式。包括:直线法、双倍余额递减法和成本折扣法。

房地产折旧方法。结合我国国有土地有偿、有期限使用的原则,对房地产折旧方法的规定,可总结为如下公式^②: $\text{折旧} = C \{ [1 - \min(N_1, N_2)] / [\text{建筑物已使用年数} + \min(N_1, N_2)] \}$, 公式中 N_1 代表建筑物耐用年限, N_2 代表尚余土地使用权年限。

规范是在广泛、深入地调查研究,认真总结我国开展房地产估价工作以来的实践经验和理论研究成果的基础上,同时收集、分析、研究、参考美国、英国、日本、德国等国家和我国香港、台湾地区以及国际评估标准委员 TVSC 的有关标准和理论研究成果建立起来的,其对我国房地产估价业的指导和规范作用毋庸置疑。但是,纵观整个规范,笔者认为尚可

* 收稿日期:2001-10-12.

作者简介:金建清(1967—),男,讲师。

商榷。

首先，是建筑物折旧基础。规范没有明确建筑物重置价格是以房屋建筑安装工程费为基础，还是以开发成本为基础？建筑物重置价格构成一项尚待明确。

其次，建筑物折旧方法。建筑物折旧方法，尤其是直线法和双倍余额递减法，带有明显的采用会计折旧方法的痕迹，其合理性值得怀疑。

最后，房地产折旧方法。在我国国有土地实行有偿有期限使用的情况下，由于“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期，或者虽申请续期，但依照有关规定未获批准，土地使用权由国家无偿收回”^③和“土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得”^④因而确定了“建筑物耐用年限长于土地使用权年限时，应按土地使用权年限计算折旧”^⑤的处理方式，而忽略了“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准”^⑥的法律事实，显然，在理论上值得商榷。

二、房地产估价成本的真实内涵

研究房地产估价成本法与以下4个问题的关系，不难发现房地产成本的真实内涵。

1. 成本法与房地产开发及再开发过程

房地产开发建设过程是房地产产品实物形成的过程，也是其价值创造的过程。从取得土地使用权、房屋拆迁安置、勘察规划设计、房屋及附属工程开发建设，到竣工交付使用，房地产资金在不同阶段，以不同形式固化到房地产产品实物上。

房地产在使用过程中，由好到坏，直至报废。因此，在建筑物耐用年限短于土地使用权年限，且采取各种修葺活动在经济上不可行时，房地产整体的再开发过程便宣告开始。此时，房地产再开发过程不论自行承担，还是转手进行，根据我国有关城市房屋拆迁管理的规定，房屋拆迁安置补偿权益均仍存在，其他费用则随着再开发过程而重新收缴。

成本的确定应充分反映上述房地产开发及再开发的动态成本过程，从而正确地反映房地产价值的变化过程。

2. 成本法与房地产成本构成

房地产成本在不同的阶段，以不同的形式投入

到房地产产品实物上，从而成为房地产价值的相应组成部分。成本法应反映房地产的各成本构成，并反映相应实物的使用现状。

房地产成本包括：一定年限的土地使用权价值；随着房屋建筑物报废而终结和房屋再开发过程需要而重新发生的成本费用项，包含勘察规划设计和前期工程费、基础设施建设费、房屋建筑安装工程费、公共配套设施建设费和开发过程中的税费等，还包括附着于房屋，且与房屋建筑物构成整体发挥作用的设备，或为提高房地产使用效果的房屋装饰装修的费用。房地产成本还包括：房屋拆迁安置补偿权益价值。随着房地产开发和再开发过程，一般以一定基数的一定比率来计算的费用项现值，包括管理费用、销售税费、利息和其他财务费用、投资利润等。

3. 成本法与房地产消费或使用过程

在房地产消费或使用过程中，房地产一方面因使用使建筑物在实体方面受到损耗，从而造成其价值损失；另一方面，为维持和改善房地产的正常使用条件，延长房地产的使用寿命而进行的各种修葺活动，是房地产在消费或使用过程中价值的追加。在建筑物耐用年限长于土地使用权年限时，续期支付土地使用权出让金，同样可以视同为维持房地产正常使用条件，延长房地产使用寿命而作的价值追加。从房地产价值量来看，在消费或使用过程中因损耗、转移而减少至残值（在房屋报废的情形下，此时残值为房屋残值和土地使用权剩余年限价值之和），或拆迁补偿价值（在房屋拆迁的情形下），或交易价值（在房地产交易的情形下）。成本法应反映其在消费或使用过程中价值追加和价值转移的事实。

4. 成本法与可操作性

可操作性是估价方法赖以存在和在估价实务中得到使用的基本前提，房地产估价成本法在房地产成本构成、房地产成本构成在房地产开发和再开发过程以及房地产消费或使用过程中的统一、成本法参数确定标准和结果确定公式等方面，反映了其可操作性。

三、成本法公式重构设想

根据以上讨论，可以设想成本法公式，使其更加符合中国国情，便于实际操作。

1. 土地使用权价值计算

土地使用权出让金、有关的手续费及税金（记

作 P_1), 由于一定年限土地使用权价值的确定有其特殊计算式, 即在成本法评估时, 需以年期修正系数 $K = \{1 - [1/(1+r)^{N_{\text{余}}}] \} / \{1 - [1/(1+r)^N]\}$ 进行修正, 式中 r 、 $N_{\text{余}}$ 、 N 分别为土地还原率、估价对象土地使用权尚余年限、该类用途土地出让的法定最高年限。

2. 开发成本计算

该项费用包括勘察规划设计和前期工程费、基础设施建设费、房屋建筑安装工程费、公共配套设施建设费和开发过程中的税费、房屋拆迁安置补偿费用(扣除土地使用权价值)等, 它们随着房屋建筑物报废而终结, 并随着房屋再开发过程而需重新发生, 其合计 P_2 需以房屋建筑物综合成新率 q 进行修正, 成新率要以房屋完损等级为基础确定, 而不以年限法取得。

3. 房屋设备装修费用计算

该项费用包括: 附着于房屋且与房屋建筑物构成整体发挥作用的设备和房屋装饰装修, 其合计 P_3 以房屋设备装修综合成新率 q 进行修正, 必要时采用分项分成新率最后汇总方式。

4. 附属类费用计算

附属类费用可总结为前述三项费用之和的一定比率的管理费用, 记管理费用率为 k_1 ; 包括前述三项费用及管理费用的利息和其他财务费用, 记投资财务费用率 k_2 ; 通常为评估价格的一定比率, 包括销售费用、销售税金及附加、交易手续费、产权移转登记费等项的销售税费, 记销售税费率 k_3 ; 因不同的基数和相应的利润率确定的投资利润, 记投资利润率 k_4 (因不同的基数相应的利润率可分直接成本利润率、投资利润率、成本利润率和销售利润率^⑦, 考虑到可操作性, 取以土地取得费用、开发成本、房屋设备装修费用和管理费用为基数的投资利润率), 记评估价格为 P , 则:

$$P_{\text{商业}} = P_0(1 + k_1 + k_2 + k_4 + k_1k_2 + k_1k_4) / (1 - k_3) = 1.4962 P_0.$$

$$\text{附属类费用 } P_4 = (P_1K + P_2q + P_3q^*)k_1 + (P_1K + P_2q + P_3q^*)(1 + k_1)(k_2 + k_4) + Pk_3$$

5. 房地产价值成本法计算公式

综上, 成本法的评估计算公式为

$$P = P_1K + P_2q + P_3q^* + P_4$$

经整理, 记 $P_1K + P_2q + P_3q^*$ 为 P_0 , 即直接成本现值, 并在客观成本原则下取定 k_1 、 k_2 、 k_3 分别为 2%、7.02% 和 10%, k_4 按房地产类型有商业 25%、

综合 15%、普通住宅 8%、经济适用房 3%, 则为

$$P_{\text{商业}} = P_0(1 + k_1 + k_2 + k_4 + k_1k_2 + k_1k_4)$$

$$1(1 - k_3) = 1.4962 P_0$$

同样地, 按类型为

$$P_{\text{综合}} = 1.3829 P_0$$

$$P_{\text{普通住宅}} = 1.3036 P_0$$

$$P_{\text{经济适用房}} = 1.2469 P_0$$

6. 房地产估价成本法算例

某项目《国有土地使用权出让合同》下土地使用权面积为 1200 m^2 , 土地用途为综合, 土地使用权年限至 2040 年 9 月 1 日, 该区域现行 50 年期综合用地价格为 2500 元/m^2 ; 房屋建成于 1992 年, 建筑面积 4000 m^2 。目前, 该类房屋综合重置价格为 1200 元/m^2 。房屋设备主要包括新安装电梯一台, 价值 20 万元; 开发过程应缴基础设施配套费、教育基金和人防费等合计 300 元/m^2 ; 该类房屋拆迁安置补偿费用折 300 元/m^2 土地面积。试求该房地产在 2001 年 9 月 1 日的价格。

其参数确定如下:

土地取得成本现值: $1200(\text{土地使用权面积}) \times 2500(\text{按现用地价格计}) \times \{1 - [1/(1 + 7.02\%)^{39}]\} / \{1 - [1/(1 + 7.02\%)^{50}]\} = 2884000 \text{ 元}$

开发成本现值: $4000 \times (1200 + 300 + 1200 \times 300/4000) \times 90\%$ (取综合判定值 90%, 非按年限计算成新值 82%) = 5724000 元

房屋设备装修费用现值: $200000 \times 100\%$ (新安装按 100% 计) = 200000 元

评估价格: $(2884000 + 5724000 + 200000) \times 1.3829 = 12181000 \text{ 元}$, 折计单位建筑面积价格: 3045 元/m^2

比较发现, 该估价结果与该房屋销售价格 3200 元/m^2 基本一致。

注 释:

①⑤国家技术监督局, 国家建设部:《房地产估价规范》。

② 金建清:“估价折旧与会计折旧的比较分析”,《苏州城建环保学院学报》(社科版), 2001 年第 2 期, 第 23-26 页。

③⑥全国人大常委会:《中华人民共和国城市房地产管理法》, 1994 年。

④ 中共中央国务院:《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》, 1990 年。

⑦ 中国房地产估价师学会:《房地产估价理论与方法》, 中国物价出版社, 2001 年版。