

应用成本法进行房地产估价的分析

王建华 杨雪红
(嘉兴市房地产管理处)

摘要: 房地产估价的三大方法为比较法、成本法和收益法。文中对运用成本法进行房地产估计做了分析。

关键词: 成本法 收益法 房地产估价

中图分类号: F0

文献标识码: A

文章编号: 1674-098x(2008)02(b)-0146-01

1 前言

房地产估价的三大方法为比较法、成本法和收益法。而成本法是房地产估价的最基本方法,它是以重建或重置的思路求得房地产价格的一种评估方法,其评估原理建立在重置成本的理论基础之上。

2 成本法定义及公式

成本法: 求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为: 评估值 = 重置价格 × 成新率。

3 估价过程

成本法的应用根据估价对象是否包含土地使用权分为房地一体和单独建筑物的评估。房地一体评估时,一般不应采用房屋重置价格或重建价格与土地价格分别估算,然后加总,而应采用整体的成本法(即把估价对象作为一个开发项目考虑)。因为,这样不能体现房地一体产生的增值因素,即土地的价格加上建筑物的价格往往不能反映房地产的市场价格。只有在估价对象为市场可接受性较小的工业房地产和房地合一附加价值很低的房地产才适用。同一宗房地产,重置价格或重建价格在采取土地与建筑物分别估算,然后加总时,必须注意成本构成单位划分和衔接,防止漏项或重复计算,特别是土地上的附属设施。以下对房屋及附属设施的单独评估,不再单独说明。

3.1 土地取得费用

此处的土地取得费用其实是土地价格,可以采用市场比较法、成本法和基准地价修正法等途径确定。具体参照土地评估的相关方法。

3.2 开发成本

开发成本包括项目开发期间所发生的一切费用总和。房地产开发项目主要包括城市基础设施配套费、建筑工程费用(含地基处理、主体工程、一般水电安装等)、安装工程费用(含设备的购置——电梯、强电、弱电、供暖、制冷、供气等、安装、调试)、室外附属工程的建设(含室外供水、排水、供电、煤气、绿化、道路、围墙等)及专业费用。

建筑工程费用

必须详细描述拟建筑的房屋结构、层数、地基和基础处理(特别是地质情况较差时、超高层建筑及特殊建筑)、装修标准、附属配套设施状况。

建筑工程费用根据委托方提供的设计概算或预算、同类工程概算指标、类似工程预算或决算指标,并结合当地同类工程造价指数确定。如武汉市可参考武汉市工程造价的同类建筑物的指数确定,但采用类似工程预算或决算指标及工程造价指数时,必须注意采用的类似工程指标与拟开发房屋的不同之处,并做调整。采用的相关指标,需要描述出处、依据。

中、大型住宅小区(特别是中、高级住宅区)的室外附属工程费用(含室外供水、排水、供电、煤气、绿化、道路、围墙等)需要单独估算。

高层、超高层的大型项目,建筑工程的相关内容要具体分解,分别估算。特别是设备的购置、安装、调试费用和内外装修费用较大,分别估算更接近实际。设备的数量、规格、型号、容量根据设计图纸确定,无设计图纸时根据同类建筑结合设计概算、投资估算或可行性报告等确定。

城市建设配套费

城市建设配套费包括城市基础设施配套费、城市公用消防设施配套费、商业网点配套费、防空地下室易地建设费等,根据当地具体标准确定。

室外附属工程费用

室外附属工程的建设主要包括室外供水、排水、供电、绿化、道路、围墙等。根据该工程室外工程的设计、预算、决算及实际配套的程度及同类房地产的配套建设一般水平确定。

专业费用

专业费用指项目的可行性研究、规划、勘察、设计、监理、造价咨询(标底编制、决算审核等)等相关工程师的费用。一般为建筑成本的5%~10%,具体应视工程的大小及难易程度确定,工程越大比例越低,工程难度越大,比例越高。

3.3 管理费用

管理费用指开发商为组织和管理房地产开发经济活动以及房地产开发提供各种服务而发生的费用。主要包括管理人员工资及附加费、办公费用、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等。一般为建筑费用的1%~3%,根据开发项目的规模、开发周期的长短确定。

参照国家计委、建设部《经济适用住房价格管理办法》,管理费为征地及拆迁补偿费、勘察设计及前期工程费、住宅建筑及设备安装费、小区基础设施和非经营性公用配套设施建设费之和为基数的1%~3%。

3.4 投资利息

投资利息指房地产开发商在房地产开发过程中,为筹措短缺资金,而向金融机构贷款所支付的利息。但此利息在开发过程中所占比例视不同情况而异,以此利息作为投资利息,不能体现自有资金投资的时间价值。所以,投资利息为全部成本的利息(含土地取得价格)。

利息计息额为全部开发投入成本,计息期按照资金投入情况、时间和开发周期确定,利率应参照同期银行的贷款利率确定。利息均按复利计算。

3.5 销售税费

销售税费指房地产进入市场流通领域中发生的销售费用和应交纳的销售税金及附加等。销售费用主要包括市场推广费、销售代理费和销售手续费。销售税金及附加主要包括营

业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育发展费、平抑副食品价格基金等。税金及附加包括:营业税为营业额的5%;教育费附加为营业税的3%;堤防费为营业税的2%;平抑副食品价格基金为营业额的0.1%;城市维护建设税为营业额的7%;地方教育发展费为营业额的0.1%;综合税费率为营业额的5.8%。

3.6 开发利润

投资利润指房地产开发商投资房地产开发项目应取得资金报酬及承担风险的补偿。房地产项目的投资利润一般为投资成本的10%~30%。一般根据当地近几年同类房地产开发利润的平均水平确定。但应考虑该项目的具体建设风险确定。注意:不同类型的房地产投资风险不同,投资利润也不同。

3.7 重置价格确定

重置价格即为以上各项之和。

3.8 在建工程评估应注意的问题

开发成本。在建工程的开发成本指的是客观的开发成本,而不是实际投入成本。并且,虽然部分专业费用已经完全发生(如勘察设计),但是其价值只有在项目完全销售后才体现。所以,专业费用仍按建筑成本估算。

开发利润。房地产开发项目在不同的建设阶段,其风险程度不同。在该房地产的开发功能、标准等符合市场供求时,随着工程的建设,风险越来越小,其开发利润也就越有保障,反之依然。所以,在估算开发利润时应根据工程的建设进度及项目的具体情况确定利润率,而不能取整个开发项目的平均利润率。开发利润随着工程建设进度逐渐增加。

销售税费。在建工程不计算销售税费,因为在在建工程本身为不完整产品,该部分费用不属于开发商。

与假设开发法衔接。在建工程如果采用成本法的同时采用了假设开发法,相关的成本费用等应衔接一致,不能重复或漏项。

4 结语

综上所述,成本法评估房地产价格的测算思路简单,但具体应用涉及到的因素很多。在应用中,要准确把握并灵活应用该评估方法,就必须注意测算公式中涉及到的各种费用因素、归属和测算方法。同时,要注意市场因素的作用。房地产价格的形成是市场的结果,如果说市场比较法侧重于从房地产市场角度进行评估,成本法则侧重于从房地产开发市场角度进行评估。

参考文献

- [1] 常青. 房地产估价基本问题及其关系研究. 建筑管理现代化, 2006(2).
- [2] 邓曦. 房地产估价风险分析与防范. 中国房地产估价师, 2005(4).