

假设开发法在土地评估实践中的应用探讨 ——以烟台市待开发房地产项目为例

张雯雯¹, 邹敏², 丁喜莲³ (1. 山东省烟台市征地办公室, 山东烟台 264003; 2. 山东省烟台市地理信息中心, 山东烟台 264003; 3. 山东省地质科学研究院, 山东济南 250013)

摘要 以烟台市待开发房地产土地评估项目为例, 从运用假设开发法进行土地评估的实际过程入手, 将评估中的关键参数进行了分析说明, 并对运用假设开发法进行评估的过程中影响评估结果的因素进行探析, 为土地评估实践中科学地运用假设开发法提供依据和方法支持。

关键词 烟台; 土地估价; 假设开发法

中图分类号 S28 **文献标识码** A **文章编号** 0517-6611(2015)08-287-02

DOI:10.13989/j.cnki.0517-6611.2015.08.111

Probing into the Application of Hypothetical Development Method in Land Evaluation —A Case Study of Real Estate Project to Be Developed in Yantai

ZHANG Wen-wen¹, ZOU Min², DING Xi-lian³ (1. Land Requisition Office of Yantai, Yantai, Shandong 264003; 2. Geography Information Center of Yantai, Yantai, Shandong 264003; 3. Shandong Institute of Geological Sciences, Jinan, Shandong 250013)

Abstract Taking a real estate project to be developed for the land evaluation in Yantai City as an example, starting with the actual process of the hypothetical development method applied in land evaluation, the key parameters in evaluation and the related factors influencing the evaluation results were analyzed and elaborated, which will provide the theoretical foundation and method support for the scientific use of hypothetical development method.

Key words Yantai; Land evaluation; Hypothetical development method

假设开发法是土地估价中常用的估价方法, 也是在实践中比较容易操作的估价方法, 因此广泛应用于待开发土地价格的评估中。假设开发法既需要对房产作预期性的估价, 又需要用预期收益扣减预期成本来倒算土地价格, 所以在假设开发法中各项参数的确定非常重要。这既需要土地评估机构在做具体项目宗地的估价时熟练掌握评估方法, 也需要土地主管部门公布的相关估价参数科学、完善。笔者以烟台市待开发房地产土地评估项目为例, 对运用假设开发法评估出让宗地的过程进行分析和探讨, 为完善假设开发法在土地评估实践中的应用提供参考。

1 假设开发法概述

假设开发法又称剩余法、倒算法、残余法或余值法, 是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后, 以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法^[1]。

假设开发法的基本公式为^[2]:

待出让宗地的价格 = 待开发房地产的预期开发价值 -
建安成本 - 销售税费 - 管理费用
- 投资利息 - 开发利润 - 投资者
应负担的税费

2 假设开发法各参数的确定

2.1 待开发房地产的预期开发价值 待开发房地产的预期开发价值是指开发完成时的房地产价格, 通常用市场比较法来确定。一般情况下, 所选择的作为交易案例的房地产应为 2 年内成交的不动产, 最长不超过 3 年, 并且应与待估房地产

用途、交易类型相同, 且为正常交易。烟台市在确定待开发房地产预期开发价值时规定: 商品房的售价要选择相邻或同级别土地不少于 3 个样点经修正确定。除此外, 还对待开发房地产的地下车库(位)以及中小学校舍、社区管理用房等公共设施用房的建设和销售作了具体规定。

2.2 建安成本 建安成本包括开发成本、前期费用、其他费用等。目前, 烟台市进行评估时所依据的上述费用是根据相关部门文件的标准执行的, 具体见表 1。

2.3 管理费用及销售税费 开发管理费和销售税费通常是按照待开发房地产的预期开发价值的一定比例来确定。烟台市的相关规定为: 开发管理费, 按销售收入的 1.5% 计算; 营业税、教育费附加、城市维护建设税按销售额的 5.5% 计算。

2.4 投资利息 在考虑投资利息时, 主要是运用静态计算的方式。在房地产开发的整个周期中, 地价款、开发成本、管理费用、营销费用等在房地产开发建设过程中投入的时间是不同的。地价款是开发单位在竞得宗地的国有建设用地使用权时即要支付, 计算地价款的利息时以全部预付地价款按整个开发建设周期计算。开发费、管理费及营销费等是随着工程动工开始投入, 并随着工程建设进展逐步投入, 这部分成本在计算利息时假设为在建设期内均匀投入。烟台市在具体计算利息时依据待建房地产的开发周期, 一般宗地建筑面积 10 万 m² 及以下按 2 年、10 万 m² 以上按 3 年计算。按照银行公布的同期贷款利率计算利息。

2.5 开发利润 开发单位的开发利润一般以不动产的预期开发价值或预付投资成本的一定比例计算。烟台市在进行土地评估时以预付投资成本的一定比例计算, 一般以开发单位利润在预付成本的 10%、15% 和 20% 时分别计算土地价格。

作者简介 张雯雯(1983-), 女, 山东聊城人, 工程师, 硕士, 从事土地资产评估、土地利用研究。

收稿日期 2015-01-30

2.6 投资者应负担的税费 该部分费用主要指契税,一般以土地出让金的 3% 计算。

表 1 烟台市工程项目建安成本费用标准

费用类别	项目	基数名称	费用单价或比例
开发成本 元/m ²	多层住宅	建筑面积	1 240
	小高层住宅	建筑面积	1 470
	中高层住宅	建筑面积	1 650
	高层住宅	建筑面积	1 900
	30 层以上住宅	建筑面积	2 000
前期费用	土地测量定界费//元/m ²	土地面积	2
	规划设计费//元/m ²	建筑面积	10
	规划技术服务费//元/m ²	住宅建筑面积	2
		公建建筑面积	2.9
		工业厂房建筑面积	2.3
		土地面积	1.8
	施工图设计费//元/m ²	建筑面积	15
	施工图审查费	施工图设计费的百分比//%	9~12
	工程招投标交易费	建安造价的百分比//%	0.05
	基础设施配套费//元/m ²	建筑面积	253
	可行性研究费//元/m ²	建筑面积	0.3
	地震安全评价费//元/m ²	建筑面积	1.5
	项目环境影响评测费//元/m ²	建筑面积	0.3
	水土保持费//元/m ²	土地面积	1.5
	气象审图费//元/m ²	建筑面积	0.2
	消防管理费//元/m ²	建筑面积	1.5
	避雷检测费//元/m ²	建筑面积	1.8
	散装水泥专项基金//元/m ²	建筑面积	2
	超标噪声排污费//元/m ²	建筑面积	2
	其他费用	场地“三通一平”费//元/m ²	10
	建设管理费	建安造价的百分比//%	1~3
	劳保费	建安造价的百分比//%	2.6
	监理费	建安造价的百分比//%	1
	新型墙体保证金//元/m ²	建筑面积	3
	白蚁防治费//元/m ²	建筑面积	2.5
	质检费	建安造价的百分比//%	0.07
	房产测绘费//元/m ²	建筑面积	2
	供电配套费//元/m ²	建筑面积	108
	小区配套费//元/m ²	建筑面积	100

3 影响假设开发法在土地评估结果准确性的因素及改进方向

3.1 待开发不动产是否为最佳利用方式 所谓土地开发利用方式主要包括用途、容积率、建筑密度、建筑规模、建筑高度、建筑形式等。在运用假设开发法评估土地价格时,需要按照估价的合法原则和最高最佳使用原则确定宗地的最佳开发利用方式。

在实践中,确定土地开发利用方式时首先由规划部门出具宗地的规划设计条件,在该条件中包含了宗地开发利用的各种要求。然后由项目单位依据宗地的规划设计条件设计宗地规划方案报规划部门审批,中介机构依据规划设计条件的内容进行地价评估。这样宗地利用是否是最佳开发利用方式就存在一定的局限性。

为避免宗地开发未达到最佳利用方式,可由规划、住建和国土等部门联合确定规划设计条件,充分发挥各部门的职能,以达到最佳开发利用土地。

3.2 待开发房地产价值预测是否合理 在确定待开发房地

产的预期价格时,需选择相邻或同级别土地多个样点作为参考。实践操作中,会出现缺少土地样点以及相邻或同级别土地样点小区的品质、容积率差异等情况;同时,样点二手房的价格受使用年限、装修程度影响较大,对精确计算比准价格造成了干扰。

国土部门可规范中介评估机构的评估过程,要求其出具的报告中明确所选取的比较案例与待估房地产是否具有可比性,加大样点的数量,并将确定待开发房地产的预期价格的过程详细列入评估报告中。

3.3 建安成本规定是否符合实际 建安成本中的开发成本的多少取决于材料、机器设备和人工 3 个方面,投入材料的质量、机器设备的使用和人工费的高低直接影响了建安成本的高低。

小区配套包括内部环境改造、绿化、区内公用设施、智能化系统以及除基本市政配套外的相关辅助建设等^[3]。小区配套费的高低应取决于待开发小区的规划设计与品质要求。单一的规定各类建筑的建安成本和小区配套费,无法准确反映市场价格变化情况以及开发商的实际投入。

评估时应搜集近几年不同开发项目建筑承包商在土建、安装等工程项目上的中标价,以期能够更合理的确定开发成本。同时,应该根据待开发项目的规划设计方案确定小区配套费标准,将项目的开发品质以及开发商的投入考虑在内。

3.4 利息的计算是否精确 在计算投资利息时,现行做法一般采用静态方式计算,这种方法不考虑房地产投资过程中各项收入、支发生的时间,而是直接将各项成本、费用相加减,再利用利息计算公式计算出利息^[4]。运用静态方式计算利息时,计息期指的是整个开发期,不考虑开发单位预售或是延迟销售的行为。而且在计算过程中,要假设各项成本、费用在整个开发期是均匀投入的。运用静态方式计算利息过程比较简单,但该种方法与现金流量折现法相比不够精确,因此计算出的地价也不够精确。可综合利用多种利息计算方式,排除各种因素产生的误差。

3.5 开发利润率的确定是否合理 房地产行业的利润率普遍高于一般行业。目前,全国大多数城市房地产开发的利润率普遍在 10% 以上,中高档房地产平均利润率更高。固定的利润率无法客观反映某一宗地开发利润情况。

在确定本区域房地产开发单位利润率的时候应该搜集近几年本区域房地产企业投资成本费用资料,以此确定同一市场上类似不动产开发项目的平均利润率水平;并根据开发宗地的具体建筑规模、项目类型、开发投资年期的不同,制定更为合理的地价评估利润率标准。

4 结语

《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》规定,出让地价评估,应至少采用两种评估方法^[5],综合运用多种评估方法最终确定待估宗地的价格。假设开发法作为常用的估价方法,操作简便,其主要影响因素——待开发房地产的预期开发价值、建安成本等受市场波动影响较大,相对于基准地价系数修正法等其他评估方法能更及时地反映

(下转第 291 页)

回购土地等方式有效盘活低效用地,实现土地投入向资本投入的有效转化。铜陵已进入土地集约利用减速增长阶段,存量建设用地较多,且具备一定经济实力,应加大存量建设用地盘活力度。

3.3 土地集约利用挖潜区 包括淮南、淮北、黄山、池州、宣城 5 市,地均固定资产投资平均为 133 万元/hm²,处于集约度快速发展低级阶段,土地集约利用提升空间大。人均建设用地挖潜空间平均为 17.140 m²,建设用地挖潜余地大。

该区域土地集约利用的重点应是以存量土地利用为主,逐步提高土地利用门槛。这一区域的特点是存量建设用地数量最多,因此对于批而未供数量较多的地区,可在省域范围内流转新增建设用地指标;对于闲置、低效利用土地,根据具体原因分类处理,协调存量建设用地二次利用中的利益分配,促进土地结构优化和集约利用。该区域土地集约利用尚有提升空间,可适度控制年度新增建设用地供应量,提高土地开发强度,促使建设用地集约利用水平加速提升。

3.4 土地集约利用滞后区 该区域包括蚌埠、安庆、滁州、阜阳、宿州、六安、亳州 7 市,地均固定资产投资平均为 56 万元/hm²,土地集约利用水平处于快速发展低级阶段。人均建设用地挖潜空间平均为 6.940 m²,城镇存量建设用地相对较少。

该区域土地集约利用重点是保障新增建设用地投入,确定合理的土地使用标准。考虑到地均固定资产投资较低,说明仍处于以土地代替资本投入的发展阶段,因而需要一定的新增建设用地指标保障其经济发展。同时确定合理的建设用地供应门槛,提高土地投入质量,避免建设用地规模盲目扩展。另外,该区域村庄用地规模较大,宿州、亳州、阜阳、六安和安庆 5 个市工矿用地比重普遍偏小,均小于 5%,而村庄用地占城镇村建设用地比重位居全省前列,可重点推进村庄改造和土地整治,通过城乡建设用地置换平衡城镇化、工业化推进中的用地需求。

(上接第 288 页)

房地产周期性变化引起的房地产价值变化,有着广泛的应用空间。运用假设开发法评估宗地价格的过程还存在许多不完善的地方,这就要求政府部门、评估机构和土地评估的从业者在实践中不断探索,推动假设开发法在土地评估中的规范运用,从而使土地评估过程更加规范,土地评估结果更加合理。

4 结论与讨论

4.1 结论

(1) 土地集约利用水平受土地报酬递减规律作用,呈现先增长后降低的发展趋势。由此可判断各地区所处土地集约利用阶段和水平,结合资源发展潜力等因素,作为土地集约利用分区和差别化政策的依据。

(2) 该研究对安徽省 16 个市的经济发展和土地集约利用数据进行分析,指出安徽省土地集约利用水平曲线的拐点发生在人均 GDP 为 71 050 元,结合各市近 5 年建设用地可挖潜数据,将安徽省划分为 4 类土地集约利用管控区域:合肥为土地集约利用提升区;芜湖、马鞍山、铜陵属于土地集约利用优化区;淮南、淮北、黄山、池州、宣城属于土地集约利用挖潜区;蚌埠、安庆、滁州、阜阳、宿州、六安、亳州属于土地集约利用滞后区。并从土地供应数量投放、土地供应强度门槛、存量用地挖潜、城乡建设用地互动等方面提出区域土地集约利用差别化政策建议。

4.2 讨论 该研究仅对安徽省 16 个市 2009~2013 年的数据进行分析,时间序列的有限性可能会对研究结果产生影响。在分区指标选择上,为减少指标之间相关性干扰,该研究以地均固定资产投资单一指标代替土地集约利用水平进行分析,从反映土地集约利用水平的完整性角度看,可尝试采用综合性指标表征土地集约利用水平。另外,用近 5 年的建设用地(主要为城镇)可挖潜面积代表资源发展潜力也略显不足,可采用反映更长时间更大范围(包括农村)的数据进行分析判断。

参考文献

- [1] 孔伟,郭杰,欧名豪.不同经济发展水平下的建设用地集约利用及区域差别化管控[J].中国人口·资源与环境,2014,24(4):100-106.
- [2] 李秀彬,朱会义,谈明洪,等.土地利用集约度的测度方法[J].地理科学进展,2008,27(6):12-17.
- [3] 汤怀志,苏强,吴克宁,等.区域土地利用集约发展的阶段性分析[J].资源与产业,2007,9(6):24-28.

参考文献

- [1] 胡存智.土地估价理论与方法[M].北京:地质出版社,2006.
- [2] 郝丽丽.假设开发法评估土地价格应用理论与分析[J].长沙铁道学院学报,2013(2):26-27.
- [3] 麻晓芳.假设开发法在温州土地评估运用中存在的问题及改进措施[J].温州职业技术学院学报,2013(2):44-47.
- [4] 王玉梅.假设开发法的两种计算方式在待开发土地价格评估中的应用[J].科技创业家,2013(7):244.
- [5] 国土资源部土地利用管理司,中国土地估价师协会.国有建设用地使用权出让地价评估技术规范[S].2013.