

如何对房产进行成本估价 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/472/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E5_AF_B9_E6_c67_472246.htm 成本估价法又称成本逼近法，是指在求取估价对象房地产的价格时，以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需耗费的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金，来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。成本估价法的运用范围有时比市场比较法还要广泛，特别适用于市场狭小、无法运用市场比较法进行估价的房地产的估价。购房者运用这一方法，可以“挤出”卖方不合理的利润，达到降低房价的目的。

成本估价法的基本公式

一、新建房地产的成本估价法公式

新建房地产的价格按成本估价法进行计算，其公式为：新建房地产价格=取得土地费用+建造建筑物费用+正常利税

结合上海房地产开发实际，上述公式可具体化为：新建房地产价格=土地使用权出让金+动拆迁费用（或征地安置补偿费）+市政配套+增容费+建筑工程费用+专业费用+开发商投资利息+销售费用+相关税费+开发利润

1：土地使用权出让金

土地使用权出让金有内销与外销之分。内销出让金相当于5年土地使用费，再根据建筑容积率高低调整；外销出让金完全由市场决定，可参照上海市基准地价表标定的基准地价调整。

2：动拆迁费用

包括动迁安置费、补偿费、拆迁管理费等。动拆迁费用因地段、拆迁房屋类型、土地用途被拆迁对象的不同而差异较大。例如，南京东路拆迁商铺安置补偿费高的达每平方米4万多元，而在上海有些地方只需一两千元。黄浦区动迁一户居民平均需要20多万元，而在杨浦区只需要10多万元。

3：征地费

用征地费用是指征用农地的费用。征地费用包括项目很多，主要有拆迁安置费、劳力安置费、青苗补偿费、耕地占用费、征地补偿费、征地管理费等。征地费用与动拆迁费用一样，不同区域、不同地块、不同对象差别较大。上海城郊农地征用费用每亩从几万元到五六十万元不等，有的还要高些。

4：市政配套增容费对于住宅建设项目来说，只有住宅建设配套费、增容（指水、煤气、电话等用量扩大或新增）费和贴费（电贴费）发生在非住宅建设项目，增容费、电贴费的高低视用量和新增额度而定。目前，住宅建设配套费为每平方米建筑面积370元。

5：建设工程费用这项费用包括建筑工程费、安装工程费、附属工程费（指为房屋居住使用创造条件的工程）。室外工程费（指基地规划红线内的水、电、气、道路、绿化、环卫、照明等的建设费用）。建设工程费用随建材价格、人工成本的变化而波动。

6：开发商投资利息投资利息包括支付土地费用的利息、建设工程费用的利息、专业费用的利息和配套费用的利息。利息计算有静态计算和动态计算两种，前者计算的是单利，后者计算的是复利。例如，某项目开发周期为2.5年，则其取得土地费用5000万元的利息为（年利率为10.08%）：

7：销售费用这项费用包括市场推广费（广告费）、销售代理费、销售手续费等，一般取房屋销售价格的2%~4%。开发项目规模较大的（如10万平方米以上的项目），这项费用比例可相应降低，尤其是广告费用。

8：相关税费相关税费是指营业税、城市维护建设税、教育费附加和印花税。如果契税（以出让方式取得土地使用权时缴纳，税率为3%）计入土地费用，则应单独列出。

“二税一费”为房屋销售价格的5.56%，印花税为0.03%。

9：开发利润开发利润应视整个房地产市场状况而定。1993～1995年，上海房地产开发利润多在30%～50%以上，有的高达100%。而近两三年，房地产市场低迷，销售不畅，为数不少的房地产企业无利销售甚至亏本销售，房地产行业利润率大大降低。一般而言，上海的房地产项目开发周期在2年以内（不包括2年）的住宅。利润率可取15%～20%；开发周期在2～3年的，利润率可取20%～25%。商业楼、办公楼等在此基础上视具体情况调高或压低。

二：旧有房地产的成本估价法公式 旧有房地产的价格按成本估价法进行计算，其公式为：旧有房地产价格=旧有房地产重新建造完全价值-建筑物折旧 所谓重新建造完全价值，是指在估价时点（基准日）重新建造或购置全新状态的旧房地产时所必需的成本价格。笼统地说，重新建造完全价值可以采用新建房地产成本法公式取得，或者运用市场比较法测算全新状态的旧有房地产在估价时点的市场价格。

建筑物的折旧 一：折旧因素。建筑物的折旧主要由三个方面的因素引起：1：物理因素主要表现为以下几种形式：A：建筑物的自然老化，一般是由风雨的侵蚀、机械震动等原因造成的。B：使用过程中人为的损坏。C：灾害性损坏，如水灾、风灾、火灾、地震等造成的损坏。D：由于设计、用料或施工原因而造成的“先天性”磨损。2：功能性因素功能性折旧是指由于需求变化、技术进步、经济发展等原因而使同类型房屋变得功能不适宜、设施不足、设计不良、结构简陋或规格过时等引起的房地产的相对减价。例如，现在新建的住宅都是成套独用，有室有厅，楼顶有防水隔热层、地下有桩基；相比之下，原来的那些不成套、不独用、有室无厅、无桩基、无隔热层的住宅的使用

功能就退化了。现在有些住宅区还采用智能化系统、净化水设备，附设体育锻炼场所，住宅使用功能大为提高，这也使无此功能的住宅相形见绌。许多新建办公楼配有中央空调、电梯，采用双回路供电（确保不停电），不少具备3A—5A智能化水准；相比之下，那些无中央空调、无电梯、无智能化的旧办公楼的使用功能就大为逊色，发生了功能性折旧。

3：经济性折旧经济性折旧是指由房地产外在因素导致的效用和价值降低造成的损失和价格下降。这常常是由于市场变化或政府行为导致的房地产最佳用途的改变而引起的，主要包括竞争对手增加、需求减少、城市发展重心转移、市容老化、公共设施不足、居民区接近污染严重的工业区等造成的相对减价。

二、计算折旧的方法 折旧额的计算方法可分为四大类：一是耐用年限法，二是成新折旧法，三是实际观察法，四是混合法。其中，耐用年限法又有直线折旧法、余额递减法。

1：直线折旧法这是一种最简单也是应用最普遍的折旧方法，又称定额法。直线折旧法假定建筑物在耐用年限范围内的损耗是均匀的，每年的折旧额相等。这种方法注重建筑物的实际损耗程度，经过观察判断建筑物有几成新，尚存多大价值，应折旧多少。评估人员可根据建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》中所列项目进行逐项比较评估，确定房屋新旧程度。

2：混合法在估价实务中，评估人员应将以上几种方法综合运用，即把各种方法求出的结果作加权平均或算术平均。一般是先用耐用年限法确定基准减价额，然后依实际观察法进行修正。对于房屋功能性折旧和经济性折旧的计算，目前尚无成熟的方法，主要依据评估人员对市场的熟悉程度和经验来确定。

100Test 下载频道开通，各类考试题目

直接下载。详细请访问 www.100test.com