

应用剩余法估价的例题解析 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_BA_94_E7_94_A8_E5_89_A9_E4_c51_84943.htm 一、2000年试卷中采用

剩余法估价的题目解析 题目：（出自2000年土地估价理论与方法试卷计算题的第4小题）某市现有一宗面积为2000平方米的住宅用地，某开发公司拟建造住宅楼，预计开发建设期2年，建成后即可全部售出。根据当地同类住宅市场行情，平均售价可达3800元/平方米；开发建设过程中，建筑费、专业费和不可预见费可控制在1500元/平方米，第一年投入40%，第二年投入60%，并在各年内均匀投入。贷款年利率为5.85%，销售税费为不动产总价的6%。若开发公司要以不高于700万元的代价取得该宗地70年期的土地使用权，实现相当于不动产总价18%的利润率，请计算建筑容积率最低应为何值。（一）

审题 1、明确题目的要求：地价、费用、利润率已知，求与总建筑面积有关的容积率，而总建筑面积又直接影响不动产总价。 2、明确题目给出的条件，弄清关键数据的真实内涵。（二）

方法选择与解题思路 1、方法选择：本题属房地产开发项目投资分析问题，表面看是计算最低容积率，实际上是考察剩余法的另一种应用。 2、基本思路：从剩余法基本公式出发，应该考虑采用设未知变量和解方程的方式进行求解，即先设最低容积率为 x ，得到总建筑面积 $2000x$ 平方米，然后分布计算不动产总价、建筑费、专业费和不可预见费、利息、税费、利润等；然后将计算结果和地价代入基本公式，得到一个含未知数 x 的方程，求解后即可。（三）

公式与计算步骤 1、适用公式 地价=不动产总价建筑费、专业费和

不可预见费利息-销售税费-利润

2、计算步骤

(1) 选择计算方法，适用剩余法

(2) 计算不动产总价 设最低容积率为 x ，则总建筑面积为 $2000x$ 平方米 $3800\text{元/平方米} \times 2000x\text{平方米} = 760x$ (万元)

(3) 计算建筑费、专业费和不可预见费 $1500\text{元/平方米} \times 2000x\text{平方米} = 300x$ (万元)

(4) 计算利息，注意计算项目、计算基础与复利时间 地价利息 $= 700 \times [(1 + 5.85\%)^2 - 1] = 84.30$ (万元) 建筑费、专业费等利息 $= 300x \times 40\% \times [(1 + 5.85\%)^{1.5} - 1] = 300x \times 60\% \times [(1 + 5.85\%)^{0.5} - 1] = 15.87x$ (万元)

(5) 计算销售税费，注意计算基数 $760x \times 6\% = 45.60x$ (万元)

(6) 计算开发总利润，注意利润率的计算基础 $760x \times 18\% = 136.80x$ (万元)

(7) 代入公式进行计算 地价 = 不动产总价 - 建筑费、专业费和不可预见费 - 利息 - 销售税费 - 利润

$$700 = 760x - 300x - (84.30 + 15.87x) - 45.60x - 136.80x$$

解出 $x = 3.0$ ，即最低建筑容积率应达到3.0。

(四) 难点与常见错误

- 1、解题过程中应先设最低容积率 x ；
- 2、用设定的未知数计算出不动产总价，如果给出房屋租金，可用收益还原法计算不动产总价；
- 3、利息的复利时期以及利息、销售税费和利润的计算基础。

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