

房地产经营管理 百科全书

FANGDICHAN JINGYING GUANGLI
BAIKE QUAN SHU

(一)

法律·经济大全
青苹果电子图书系列

房地产经营管理百科全书

（全四卷）

郭建波 刘洪玉 主编

《房地产经营管理百科全书》

编纂委员会

主 编： 郭建波 刘洪玉

副 主 编： 程 平 戴金萍 杨日春

欧阳勇华 康家龙 龚英辉

执行编辑： 龚英辉 杨日春 侯章良

杨永增 刘小松 刘国亮

策 划： 综合开发研究院地产与金融研究中心
西迪书社(中国·深圳)

制 作： CDI 出版策划中心

工作人员： 张红慧 王海艳 吴佑才

谢晓洪 刘作良 林 黎

李慧芳 赵国涛 卢恒旭

主创人员简介

郭建波 CDI 地产与金融研究中心主任、中国房地产注册估价师、深圳市房地产中介服务行业协会秘书长。主要研究方向 :中国大陆、港澳房地产市场 ,国际房地产金融。

刘洪玉 清华大学房地产研究所所长、教授。

程 平 经济学博士、美国乔治亚州立大学房地产系博士后、美国马里兰大学房地产学教授。

杨日春 中国注册房地产估价师、建筑经济师。

戴金萍 经济学博士、英国格林威治大学博士后、南开大学经济研究所教授。

欧阳勇华 北京中房指数系统办公室高级分析师。

康家龙 深圳梁振英测量师行总经理。

《房地产经营管理百科全书》

总 目 录

第一卷 房地产经营管理实务

- 第一章 概 论
- 第二章 房地产企业管理
- 第三章 房地产经济活动与分析
- 第四章 房地产开发管理
- 第五章 地产经营管理
- 第六章 房产经营管理
- 第七章 房地产中介服务
- 第八章 房地产财务管理
- 第九章 涉外房地产经营

第二卷 物业管理实务

- 第一章 物业管理的概念和内容
- 第二章 物业管理公司的建立
- 第三章 物业管理公司的制度建设
- 第四章 物业管理公司的人力资源管理
- 第五章 物业管理公司的财务管理
- 第六章 物业管理公司的企业管理
- 第七章 物业管理的招标和投标
- 第八章 物业管理公司应了解的房屋结构构造和识图
- 第九章 物业管理公司参与物业开发的全过程
- 第十章 物业管理公约和规定
- 第十一章 入伙手续和装修规定
- 第十二章 委托管理和管理委员会的建立

- 第十三章 通信管理和服务
- 第十四章 安全保卫管理和服务
- 第十五章 清洁管理和服务
- 第十六章 绿化管理和服务
- 第十七章 礼仪接待管理和服务
- 第十八章 物业管理中的综合经营服务
- 第十九章 房屋修缮及其服务
- 第二十章 居住性物业的管理与服务
- 第二十一章 经营性物业的经营与管理
- 第二十二章 物业管理公司营销管理
- 第二十三章 计算机在物业管理中的应用和物业管理信息系统
- 第二十四章 国内外物业管理简介

第三卷 房地产物业经营管理制度文本

- 第一章 房地产、物业经营管理制度
- 第二章 房地产、物业经营管理作业流程与程序
- 第三章 房地产、物业管理表格
- 第四章 房地产、物业经营管理文书
- 第五章 房地产、物业管理合同

第四卷 房地产物业管理政策法规

- 第一章 绪 论
- 第二章 城市规划管理制度与政策
- 第三章 土地管理政策法规
- 第四章 房地产经营管理政策法规
- 第五章 房地产中介服务管理制度与政策
- 第六章 物业管理制度与政策
- 第七章 房地产财会、金融、税收政策法规
- 第八章 房地产物业管理法律法规

《房地产经营管理百科全书》

目 录

第一卷 房地产经营管理实务

第一章 概 论

第一节 房地产	(5)
一 房地产的基本含义	(5)
●土地与地产	(5)
●城市土地是一笔不可估量的财产	(6)
●房产是房地产的统一表现	(7)
二 房地产商品化	(9)
●房地产具有商品属性	(9)
●房地产商品的特殊性	(10)
●房地产商品化	(12)
第二节 房地产业	(15)
一 房地产业的涵义和作用	(15)
二 我国房地产业的发展历程	(16)
三 房地产业的运行机制	(17)
●生产环节	(17)
●流通环节	(17)
●消费环节	(18)
第三节 房地产开发	(19)
一 房地产开发概述	(19)
●房地产开发公司的分类	(19)
●涉外房地产开发经营企业	(20)
●房地产开发权	(20)
●房地产开发范围	(20)

二	房地产开发经营现状	(21)
	●房地产开发经营企业	(21)
	●国有土地使用权有偿出让和土地开发情况	(23)
	●施工和竣工房屋建筑面积情况	(24)
	●房地产开发企业经营情况	(25)
	●房地产开发企业的商品房销售状况	(27)
三	房地产开发成本及其构成	(30)
	●房地产开发成本概况	(30)
	●房地产开发项目的成本费用的构成	(30)
四	房地产投资	(32)
	●房地产投资概述	(32)
	●房地产投资规模	(34)
	●房地产投资环境	(36)
五	城市土地的开发与再开发	(37)
六	城市房地产综合开发	(38)
第四节 房地产经营		(40)
一	房地产企业	(40)
二	房地产企业经营	(41)
	●房地产企业的经营过程	(41)
	●房地产企业的经营特点	(42)
	●房地产企业经营业务	(43)
	●房地产企业经营目标	(43)
	●房地产企业经营机制	(44)

第二章 房地产企业管理

第一节	房地产企业概述	(47)
一	房地产企业的历史沿革及其发展意义	(47)
	●我国房地产企业的历史沿革	(47)
	●发展房地产企业的意义	(48)
二	房地产企业的分类	(48)
三	房地产企业的组织结构形式	(50)
	●直线制	(50)
	●职能制	(51)
	●直线职能制	(51)
	●矩阵制	(52)
四	房地产企业的素质	(52)
	●企业素质的基本概念	(52)

●房地产企业素质	(53)
五 房地产企业的特点	(54)
第二节 房地产企业行政管理	(56)
一 土地行政管理	(56)
二 房地产行政管理	(57)
第三节 房地产企业经营管理的目标与职能	(60)
一 房地产企业导向	(60)
●现行房地产企业与传统房管部门的区别	(60)
●现行的房地产企业与建筑施工企业的异同	(61)
●房地产企业发展的导向	(61)
二 经营管理目标	(62)
三 房地产经营管理的原则	(63)
●计划管理的原则	(63)
●责、权、利相结合的原则	(63)
●经济核算的原则	(63)
●管理技术现代化的原则	(63)
四 房地产企业经营管理应采取的方法	(64)
五 房地产企业经营管理的职能	(64)
六 办好房地产经营企业的要素	(65)
●对领导人的要求	(65)
●科学的组织	(66)
●对产品经营的要求	(66)
第四节 房地产企业的规划设计管理	(67)
一 规划设计管理	(67)
●规划设计分类	(67)
●规划设计的基本要求	(67)
●规划设计的管理	(67)
二 工程勘察与设计	(68)
●勘察工作	(68)
●设计工作	(69)
三 其他管理工作	(71)
●择优选定规划设计方案	(71)
●合理确定各项技术经济指标	(72)
●有计划地组织出图	(72)
●认真审查并熟悉图纸	(72)
●加强对规划设计实施的领导	(72)

●签订勘察设计合同	(73)
-----------------	--------

第五节 房地产产权管理

一 房地产产权管理概述	(74)
●房地产产权的性质与分类	(74)
●房地产产权的内容	(74)
●房地产产权的保护	(75)
●房地产产权的发生和消失	(75)
二 房屋产权管理	(75)
●房屋产权管理的概念和内容	(75)
●房屋产权分类和房屋产权管理的范围	(75)
●房屋产权的审查确认	(76)
●房屋产权登记	(77)
●城镇房屋普查	(80)

第三章 房地产经济活动与分析

第一节 房地产市场

一 房地产市场概念及构成要素	(85)
●房地产市场主体	(85)
●房地产市场客体	(86)
●房地产市场运行机制	(86)
二 房地产市场特征与作用	(87)
●房地产市场特征	(87)
●房地产市场的作用	(92)
三 房地产市场的分类	(93)
●按交换物的用途分	(94)
●按地产的交换层次划分	(94)
●按交换物的性质分	(94)
●按交换的方式分	(95)
四 房地产市场和相关市场的关系	(96)
●房地产市场与生产资料市场的关系	(97)
●房地产市场与生活资料市场的关系	(97)
●房地产市场和技术市场的关系	(98)
●房地产市场与劳务市场的关系	(98)
●房地产市场和金融市场的关系	(99)
●房地产市场和信息市场的关系	(99)
●房地产市场和外汇市场的关系	(99)

第二节 房地产业的基本经济活动	(100)
一 城市土地开发	(100)
二 城市房产开发	(102)
三 房地产的租赁与销售	(103)
四 房屋修缮管理与城市住宅管理	(104)
第三节 房地产经营成本分析	(106)
一 成本分析概述	(106)
●成本的经济实质	(106)
●成本的作用	(106)
●成本的分类	(107)
●成本分析原理	(108)
二 房地产经营成本的构成	(109)
●房地产开发成本构成	(110)
●房地产租赁与销售成本构成	(111)
三 房地产经营成本分析	(112)
●房地产经营成本预测分析	(112)
●房地产经营成本控制分析	(119)
●房地产经营成本总结分析	(122)
第四节 房地产经营利润分析	(132)
一 房地产经营利润总额分析	(132)
●房地产经营利润的构成	(132)
●房地产企业利润计划执行情况分析	(133)
●房地产企业利润总额增长情况分析	(135)
●房地产企业利润总额构成因素分析	(136)
二 房地产经营目标利润分析	(137)
●目标利润预测分析	(137)
●最优目标利润分析	(139)
●目标利润敏感性分析	(139)
三 工程结算利润分析	(140)
●影响工程结算利润变动的因素	(140)
●工程结算利润的变动分析	(140)
四 房产销售和租赁利润分析	(141)
●销售数量变动对利润的影响分析	(143)
●销售价格(单价)变动对利润的影响分析	(143)
●单位销售成本变动对利润的影响分析	(144)
●税率变动对利润的影响分析	(144)
●销售品种结构变化对利润的影响分析	(145)

五	利润分配及利润率分析	(147)
	●利润分配分析	(147)
	●利润率分析	(148)
第五节	房地产业资金分析	(151)
一	房地产业资金及资金运动过程	(151)
	●房地产业资金	(151)
	●房地产业资金分类	(151)
	●房地产业的资金运动过程	(152)
二	资金总额分析与资金筹措分析	(155)
	●资金总额分析	(155)
	●资金筹措及资金筹措分析	(161)
三	资金占用及资金利用效果分析	(165)
	●流动资金的平衡分析	(166)
	●流动资金占用分析	(167)
	●流动资金利用效果分析	(168)
四	企业经营资金安全性分析	(173)
	●企业可动用资金保证程度分析	(173)
	●企业偿债能力分析	(174)
	●企业支付能力分析	(175)
第六节	房地产业经济效益综合分析	(176)
一	经济效益及经济效益综合分析	(176)
	●经济效益	(176)
	●经济效益评价	(176)
	●经济效益评价指标	(177)
	●经济效益综合分析	(178)
二	房地产业经济效益评价指标	(178)
	●房地产租赁与销售经济效益评价指标	(178)
	●房地产开发经济效益评价指标	(182)
三	房地产业经济效益综合评价方法	(185)
	●综合经济效益系数法	(186)
	●综合经济效益动态指数法	(188)
	●综合经济效益评价函数法	(189)
四	房地产开发企业经济效益综合分析案例	(193)
	●资料	(193)
	●分析	(194)
	●评价	(207)

第四章 房地产开发管理

第一节 房地产企业开发管理	(211)
一 房地产开发的管理基础	(211)
●管理基础的概念	(211)
●房地产开发企业的管理基础	(211)
●强化管理基础的基本方法	(213)
二 综合开发管理的任务	(213)
●综合开发管理的任务综述	(213)
●综合开发管理的具体任务	(213)
三 综合开发机构及职责	(214)
四 征地拆迁安置	(215)
●征地、拆迁、安置的基本任务	(215)
●征地、拆迁、安置的方法	(215)
●拆迁安置	(216)
五 房地产开发建设中的配合协作	(218)
第二节 房地产开发可行性研究	(219)
一 可行性研究的内容	(219)
二 开发项目经济评价中的主要技术经济指标	(220)
第三节 房地产开发程序	(222)
一 项目立项及企业审批	(222)
二 规划设计	(222)
三 获取土地使用权	(223)
四 征地拆迁安置补偿	(223)
五 工程建设	(224)
六 市场营销	(224)
七 物业管理	(224)
第四节 房地产开发预算	(225)
一 房地产开发预算概论	(225)
●房地产开发预算的概念和内容	(225)
●房地产开发预算的作用	(225)
●房地产开发预算的具体内容	(226)
●房地产开发预算文件的组成及编制程序	(229)
二 建筑安装工程预算定额和单位估价表	(231)
●建筑安装工程预算定额的性质和作用	(231)
●预算定额的内容和使用方法	(232)

●单位估价表的作用及其使用	(236)
三 建筑安装工程间接费定额	(236)
●施工管理费定额	(237)
●其他间接费定额	(239)
●计划利润和税金	(240)
●建筑安装工程费用计算程序及计算式	(242)
四 一般土建工程量的计算	(242)
●建筑面积计算规划	(242)
●土石方工程	(244)
●打桩工程	(250)
●砖石工程	(251)
●脚手架工程	(255)
●混凝土及钢筋混凝土工程	(256)
●钢筋混凝土及金属构件运输和安装	(260)
●木结构工程	(262)
●楼地面工程	(265)
●屋面工程	(266)
●耐酸、防腐、保温隔热工程	(268)
●装饰工程	(269)
●构筑物工程	(273)
●金属结构工程	(276)
五 室内给排水、采暖、电气安装工程量的计算	(277)
●室内给排水工程	(277)
●室内采暖工程	(278)
●室内电器照明工程	(280)
六 施工图预算的编制	(283)
●施工图预算的编制范围	(283)
●施工图预算的编制依据	(284)
●施工图预算的编制步骤与方法	(285)
七 土地开发及其它费用预算	(290)
●土地开发预算	(290)
●其他费用预算	(293)
八 房地产开发总预算的编制	(299)
●总预算的内容	(299)
●回收金额的计算	(300)
●总预算表的编制方法	(302)
第五节 房地产融资	(306)
一 房地产融资的概念及其发展	(306)
●房地产融资的概念	(306)

●房地产融资的特点	(306)
●房地产业与金融业的内在联系	(307)
●房地产融资产生的必然性	(307)
●改革开放以来房地产融资的发展	(308)
●房地产融资业务发展的三个阶段	(309)
二 房地产融资的职能及其作用	(310)
●房地产融资的职能	(310)
●房地产融资的意义	(311)
●房地产融资的任务和作用	(311)
三 房地产融资业务的发展对策	(313)
●房地产融资业务的有利因素	(313)
●房地产融资业务的不利因素	(314)
●房地产融资业务矛盾问题的解决办法	(315)
●房地产融资业务的发展对策	(316)
四 房地产融资业务的住房资金	(318)
●住房资金	(318)
●住房筹资	(320)
●住房基金	(321)
●住房投资	(323)
●引进外资	(323)
 第六节 房地产开发的工程管理	(325)
一 开发工程施工组织总设计的编制	(325)
●工程施工组织总设计的编制原则	(325)
●工程施工组织总设计的主要内容	(325)
二 组织招标择优选用施工单位	(326)
●组织建设工程招标	(326)
●评标定标	(327)
●选择施工单位的方式	(327)
●选定施工单位的条件	(327)
三 项目的工程技术管理	(328)
●施工图纸的管理	(328)
●施工图审学	(329)
●建立设计交底制度	(329)
●建立原材料、设备的检验制度	(329)
●技术责任制与技术复核制	(330)
●建立全面质量管理体系	(330)
四 工程项目的现场管理	(331)
●项目开工前的准备工作	(332)
●现场工程管理工作	(333)

●工程竣工验收及决算工作	(334)
五 工程质量管理	(335)
●工程质量检验评定	(335)
●工程质量管理内容	(336)
●明确综合开发各单位的质量责任	(337)
●工程质量的管理与监督	(338)
●工程质量责任争议的仲裁	(339)
第七节 房地产经营开发效益的评定	(340)
一 住宅区的经济效益	(340)
●工程造价	(340)
●工程质量	(341)
●工期	(341)
二 社会效益	(341)
●住宅区的美观	(342)
●住宅区的方便	(342)
●住宅区的安全	(342)
●住宅区的卫生	(343)
三 环境效益	(344)
●住宅区内部居住环境	(344)
●住宅区外部居住环境	(345)
四 综合效益	(345)
●综合效益指标体系	(345)
●三大效益综合评定	(346)

第五章 地产经营管理

第一节 地产市场	(349)
一 地产的基本特性	(349)
●地产的自然属性	(349)
●地产的经济特性	(350)
二 地产市场的类型	(351)
●从市场经营的客体划分	(352)
●从市场经营的层次上划分	(352)
●按地产市场行为方式划分	(354)
●从市场交易合法与否划分	(355)
●从市场特性划分	(355)
●按开发的面积划分	(356)
●按地产所处的地域划分	(356)

●根据地产经营者的身份划分	(356)
三 中国地产市场的模式	(357)
●结构模式	(357)
●管理模式	(358)
●运行模式	(360)
四 开拓地产市场的措施	(362)
●一级地产市场的开拓	(362)
●二级地产市场的开拓	(364)
●三级地产市场的开拓	(365)
第二节 土地价格	(368)
一 土地价值特征	(368)
●土地自然资源的价值特征	(368)
●土地固定资产的价值特征	(368)
二 城市地租的基本理论	(369)
●地租的概念和本质	(369)
●绝对地租、级差地租和垄断地租	(370)
●建筑地段地租	(373)
●社会主义条件下的地租问题	(373)
●开征土地增值费(税)	(376)
●征收场地使用费	(376)
三 土地价格	(377)
●土地价格的含义	(377)
●土地价格的实质	(377)
●土地价格的特点和作用	(378)
●土地价格构成因素及土地价格的影响因素	(379)
●制定土地价格的基本原则	(382)
●各种不同类型用地的作价原则	(383)
●我国土地市场中的价格问题	(384)
四 国外地价及其管理	(389)
●日本的地价及地价管理	(389)
●德国的地价管理	(391)
第三节 土地制度与城市土地使用	(393)
一 土地权属	(393)
●土地权属的内涵	(393)
●土地所有权的实现	(394)
●土地产权登记	(395)
二 土地制度	(395)
●土地制度的内涵	(395)

●我国城市土地制度	(396)
●世界各国土地制度的主要形式	(398)
三 我国城市土地的有偿使用	(399)
●我国城市土地有偿使用的必然性	(399)
●我国城市土地有偿使用的实践	(400)
 第四节 土地征用和拆迁安置	(405)
一 土地征用	(405)
●征用土地的目的与性质	(405)
●征用土地的程序和方法	(406)
●征用土地补偿与安置	(407)
●征用土地报批注意事项	(409)
●用地申报表填写内容及注意事项	(411)
二 拆迁安置	(412)
●拆迁与旧城改造	(412)
●拆迁安置的程序和方法	(412)
●拆迁安置补偿	(415)
●拆迁安置需注意的问题	(417)
 第五节 地产经营方式	(419)
一 土地使用权出让	(419)
●土地使用权出让主体和审批管理	(419)
●土地使用权出让年限和批准权限	(420)
●土地使用权转让的主要形式	(420)
●土地使用权出让双方的权利义务	(421)
二 土地使用权转让	(422)
●土地使用权转让的形式	(422)
●土地使用权转让的条件	(423)
●土地使用权转让年限计算	(425)
●土地使用权转让的原则	(425)
三 土地使用权出租	(425)
●土地使用权出租的特点	(426)
●土地使用权出租的条件	(426)
●土地使用权出租双方的权利和义务	(427)
四 土地使用权抵押	(427)
●土地使用权抵押的特征	(428)
●设定抵押的基本要求	(428)
●抵押权的实现	(428)
●抵押权的消灭	(429)

第六章 房产经营管理

第一节 房产市场	(433)
一 房产的基本特征	(433)
●房产的物理属性	(433)
●房产的经济属性	(434)
●房产的制度属性	(435)
二 房产市场的类型	(435)
●按房产市场主体结构划分	(435)
●按房产交易的实现形式划分	(436)
三 中国房产市场的模式	(438)
●中国财政控制型的房产市场模式	(438)
●财政控制型的房产市场中存在的问题	(439)
●房产市场的改革	(441)
四 中国拓展房产市场的措施	(441)
第二节 房产所有权	(445)
一 产权交接和登记	(445)
●产权交接过程	(445)
●产权登记程序	(446)
二 房产所有权制与产权类别	(452)
三 房产的所有权、使用权和租赁权	(453)
●房产所有权、使用权和租赁权的含义	(453)
●房产所有权、使用权和租赁权的特征	(453)
●房产所有权、使用权和租赁权间的相互关系	(454)
第三节 房屋出售	(455)
一 房屋售价的构成	(455)
二 房屋售价确定的方法	(456)
●定价方法	(456)
●定价应考虑的因素	(456)
三 房产买卖的方法与程序	(458)
●房产买卖的方法	(458)
●房产买卖的程序	(458)
第四节 房屋租赁	(459)
一 房屋租金的性质与构成	(459)
●租金的分类	(459)

●租金的意义	(459)
●房屋租金的构成	(460)
二 房屋租金的计算	(461)
●住宅租金标准的计算	(461)
●非住宅租金标准的计算	(465)
三 房屋租赁的原则	(466)
●房屋所有权和使用权分离的原则	(466)
●租赁双方权利义务相一致的原则	(466)
●合理确定房屋租金的原则	(466)
四 房屋租赁契约	(467)
●房屋出租方的权利和义务	(467)
●房屋承租方的权利和义务	(467)
五 房屋出售与租赁的利益比较	(468)
●房屋出售与租赁经济效益的定性分析与比较	(468)
●房屋出售和房屋租赁经济效益比较的定量分析	(469)
 第五节 房产经营基本技能	(471)
一 房产经营环境分析	(471)
●人口环境	(471)
●经济环境	(472)
●企业内部条件分析	(472)
二 房产经营基本技能	(472)
●提供优质产品 树立企业信誉	(472)
●合理开发 提高土地利用率	(473)
●确定科学合理的户室比	(474)
●综合考虑各因素进行价格决策	(474)
●运用促销手段促进房产销售	(475)
 第六节 房产经营的其它方式	(477)
一 房产典当	(477)
二 房产抵押	(477)
●抵押权的设定	(477)
●房产抵押贷款合同	(478)
●抵押登记	(478)
●抵押房产的占有、保管	(478)
●抵押房产的处分	(479)
三 房产入股	(479)
●进行房产估价	(479)
●签订房产入股经营协议	(479)

四 房屋交换	(480)
●房屋产权的交换	(480)
●房屋使用权的交换	(480)

第七章 房地产中介服务

第一节 概述	(483)
一 市场经济与市场中介	(483)
二 房地产市场与房地产中介	(483)
三 房地产中介服务体系	(483)
四 房地产中介行业的兴起与发展	(484)
第二节 房地产中介服务行业管理	(487)
一 管理机构	(487)
二 中介服务人员的资格管理	(487)
三 中介服务机构的管理	(488)
四 中介服务的业务管理	(489)
第三节 房地产咨询运作	(491)
一 房地产咨询机构的业务范围	(491)
二 房地产咨询业的现状与特点	(492)
三 咨询业存在的问题	(493)
第四节 房地产评估运作	(494)
一 房地产评估概述	(494)
●房地产评估的概念和意义	(494)
●房地产估价的原则和范围	(495)
●房地产估价的程序	(496)
●影响房地产价格的因素	(502)
●房地产估价制度	(507)
●我国的房地产估价	(512)
二 估价方法之一——剩余法	(514)
●剩余法的基本原则	(514)
●剩余法的基本公式和适用范围	(515)
●剩余法的运用	(517)
三 估价方法之二——市场法	(523)
●市场法的基本原理	(523)
●市场法的运用	(524)

●市场法运用举例	(529)
四 估价方法之三——成本法	(532)
●成本法的基本原理及基本公式	(532)
●建筑物重新建造完全价值的确定	(533)
●建筑物折旧的计算	(536)
●成本法运用举例	(543)
五 估价方法之四——收益法	(544)
●收益法的基本原理	(544)
●折现与资本化	(546)
●纯收益与还原利率的确定	(549)
●收益还原法的运用	(554)
●收益法的派生方法	(559)
六 估价方法之五——趋势法	(563)
●趋势法的基本原理	(563)
●简易平均趋势法及其应用	(565)
●移动平均法及其应用	(569)
●季节指数法及其应用	(573)
●其他趋势法及其应用	(577)
七 估价方法之六——路线价法	(582)
●路线价法的基本原理	(582)
●路线价与深度指数表	(584)
●欧美路线价法则及其运用	(587)
●路线价法在日本的运用	(599)
●路线价法在我国的应用	(605)
八 建筑地价分摊与房地产升值额计算	(607)
●建筑地价的分摊	(607)
●房地产升值额的计算	(613)
第五节 房地产经纪运作	(616)
一 房地产经纪人及其特征	(616)
二 房地产经纪人的作用	(616)
三 房地产经纪业务内容与程序	(617)
四 房地产经纪公司的类型	(618)

第八章 房地产财务管理

第一节 总 论	(621)
一 房地产会计的含义	(621)
●房地产及其特点	(621)

●房地产业的主要经济活动	(622)
●房地产会计的定义	(623)
二 房地产会计的对象和任务	(624)
●房地产会计的对象	(624)
●房地产会计的任务	(627)
三 会计准则和会计制度	(629)
●会计准则	(629)
●会计制度	(634)
第二节 会计核算的方法	(635)
一 会计平衡公式	(635)
二 会计科目和帐户	(637)
●会计科目	(637)
●帐户	(638)
三 复式记帐	(640)
●借贷记帐法的记帐规则	(640)
●帐户对应关系和会计分录	(641)
●借贷记帐法的试算平衡	(642)
四 会计凭证和帐簿	(643)
●会计凭证	(643)
●帐簿	(646)
五 会计报表和记帐程序	(651)
●会计报表	(651)
●记帐程序	(652)
第三节 货币资金	(655)
一 现金	(655)
●现金管理	(655)
●现金收支的帐务处理	(656)
●现金日记帐	(656)
●现金的清查	(656)
二 银行存款	(657)
●银行存款管理	(657)
●银行结算种类及其帐务处理	(657)
●银行存款日记帐	(661)
●银行存款的清查	(661)
三 其他货币资金	(662)
●外埠存款	(662)
●银行汇票和银行本票存款	(662)

●在途货币资金	(663)
四 外币业务	(663)
●记帐本位币和外汇的概念	(663)
●汇兑损益	(664)
●外币业务的帐务处理	(665)
第四节 应收款项	(669)
一 应收票据	(669)
●商业承兑汇票和银行承兑汇票的操作差异	(669)
●商业汇票的到期价值	(669)
●商业汇票贴现	(670)
●应收票据的帐务处理	(670)
二 应收帐款	(671)
●应收帐款的确认	(672)
●坏帐损失和坏帐准备	(672)
●应收帐款的帐务处理	(673)
三 预付帐款	(673)
四 其他应收款	(674)
第五节 存货	(676)
一 存货的分类和计价	(676)
●存货的分类	(676)
●存货的入帐价值	(676)
●存货的发出价值	(677)
二 物资的采购和收发	(680)
●物资的管理	(680)
●物资采购成本的计算	(680)
●按计划成本计价的材料采购收发的帐务处理	(681)
●低值易耗品的价格摊销	(688)
●设备采购收发的帐务处理	(689)
●委托加工材料的帐户处理	(690)
三 开发产品	(690)
●开发产品的分类和计价	(690)
●开发产品收发的手续和凭证	(691)
●开发产品收发的帐务处理	(692)
四 分期收款开发产品	(692)
五 出租房和周转房	(693)
●出租房和周转房的计价	(693)
●出租房和周转房的价值摊销	(693)

●出租房和周转房的修理	(694)
●出租房和周转房的销售	(694)
●出租房和周转房的帐务处理	(694)
六 存货的盈亏和毁损	(695)
 第六节 对外投资	(697)
一 对外投资的分类	(697)
二 对外投资的入帐价值	(698)
●股票投资的入帐价值	(698)
●债券投资的入帐价值	(698)
●其他投资的入帐价值	(698)
三 短期投资	(698)
●短期投资的取得	(699)
●短期投资的转让和出售	(699)
●短期投资存续期间的投资收益	(700)
●短期投资的计价	(701)
四 长期投资——股票投资	(701)
●股票投资的成本法	(701)
●股票投资的权益法	(702)
五 长期投资——债券投资	(702)
●平价购入债券的核算	(703)
●溢价购入债券的核算	(704)
●折价购入债券的核算	(704)
六 长期投资——其他投资	(705)
 第七节 固定资产	(707)
一 固定资产的分类和计价	(707)
●固定资产的分类	(707)
●固定资产的计价	(708)
二 固定资产的取得和转出	(709)
●购入的固定资产	(709)
●自行建造的固定资产	(710)
●其他单位投资转入的固定资产	(710)
●融资租入的固定资产	(710)
●接受捐赠的固定资产	(711)
●投资转出固定资产	(711)
三 固定资产折旧	(711)
●计提固定资产折旧的依据和方法	(712)
●固定资产折旧的核算	(714)

四	固定资产修理	(715)
五	固定资产的盘盈和盘亏	(716)
六	固定资产清理	(717)
七	固定资产购建支出	(719)
	●自营工程的帐务处理	(719)
	●出包工程的帐务处理	(720)
第八节 无形资产、递延资产和其他资产		(722)
一	无形资产	(722)
	●无形资产分类	(722)
	●无形资产的具体内容	(722)
	●无形资产的计价	(724)
	●无形资产取得和摊销的帐务处理	(724)
	●无形资产转让的帐务处理	(725)
	●无形资产对外投资的帐务处理	(726)
二	递延资产和其他资产	(727)
	●递延资产	(727)
	●其他资产	(728)
第九节 成本和费用		(729)
一	成本费用核算的基本要求	(729)
二	成本费用核算的一般程序	(733)
	●成本费用核算的帐户设置	(734)
	●成本费用核算的帐务处理程序	(735)
三	成本费用的归集和分配	(736)
	●材料物资费用的分配	(736)
	●工资及福利费的分配	(737)
	●折旧费的分配	(738)
	●土地征用及拆迁补偿费的分配	(739)
	●前期工程费的分配	(739)
	●建筑安装工程费的分配	(740)
	●基础设施费的分配	(741)
	●公共配套设施费和其他费用支出的分配	(742)
	●待摊费用和预提费用的分配	(743)
	●开发间接费用的分配	(744)
四	开发成本的计算和结转	(746)
	●土地开发成本的计算和结转	(746)
	●房屋开发成本的计算和结转	(748)
	●配套设施开发成本的计算和结转	(751)

●代建工程开发成本的计算和结转	(753)
五 期间费用	(754)
●管理费用的核算	(754)
●财务费用	(755)
●销售费用的核算	(755)
第十节 负债	(756)
一 负债的特征及其分类	(756)
●负债的基本特征	(756)
●负债的分类	(756)
二 流动负债	(756)
●短期借款的核算	(757)
●应付及预收款项的核算	(757)
●应付票据的核算	(759)
●应付工资及应付福利费的核算	(760)
●应付利润的核算	(761)
●各种应付款项的核算	(762)
●其他应付款的核算	(763)
三 长期负债	(763)
●长期银行借款的核算	(763)
●应付长期债券的核算	(764)
●长期应付款的核算	(766)
第十一节 损益	(768)
一 房地产企业利润总额的组成	(768)
二 主营业务利润	(768)
●经营收入	(768)
●经营成本	(769)
●经营税金及附加	(770)
●销售费用	(771)
●经营利润	(771)
三 其他业务利润	(771)
●其他业务收入	(771)
●其他业务支出	(772)
四 投资收益	(773)
●投资收益的内容	(773)
●投资收益的核算	(773)
五 营业外收支	(773)
●营业外收入	(773)

●营业外支出	(774)
六 利润及利润分配	(774)
●利润的形成	(774)
●利润的分配	(775)
●年终未分配利润的核算	(776)
●上年利润调整的核算	(777)
第十二节 所有者权益	(778)
一 投资资本和资本公积	(778)
●投入资本	(778)
●资本公积	(779)
二 盈余公积和公益金	(781)
三 未分配利润	(782)
第十三节 财务报告	(783)
一 会计报表的种类和编制要求	(783)
二 资产负债表	(783)
●资产负债表的结构内容	(783)
●资产负债表的编制方法	(784)
三 损益表和利润分配表	(787)
●损益表	(787)
●利润分配表	(789)
四 财务状况变动表	(790)
●财务状况变动表的结构内容	(791)
●财务状况变动表的编制说明	(791)
五 财务情况说明书	(795)

第九章 涉外房地产经营

第一节 涉外房地产经营的概念和意义	(799)
一 涉外房地产经营的基本概念	(799)
二 涉外房地产经营的意义	(799)
第二节 外商经营房地产的方式和特点	(802)
一 外商经营我国房地产的方式	(802)
二 外商经营我国房地产业特点	(803)
第三节 外商经营房地产的程序和管理	(805)

一	外商经营我国房地产的程序	(805)
二	外商经营我国房地产的管理	(806)
第四节 外商经营房地产的问题与对策		(809)
一	外商房地产经营中存在的主要问题	(809)
二	外商房地产经营中的对策	(810)
第五节 我国境外房地产经营		(813)
一	我国境外房地产经营的实践	(813)
二	境外房地产经营的条件和程序	(813)
三	境外房地产企业的管理	(815)
第六节 外商投资经营房地产		(816)
一	外商投资经营房地产的发展概况	(816)
二	外商投资经营房地产的形式与特点	(817)
	●外商投资经营房地产的形式	(817)
	●外商投资经营房地产的特点	(818)
三	外商投资经营房地产迅速发展的原因	(819)
四	外商投资房地产的作用	(820)
五	对外商投资房地产的管理	(820)

第一卷

房地产经营管理实务

第一章

概 论

第一章

概 论

房地产经营贯穿于房地产生产与再生产的全过程,是房地产开发企业对其开发建设土地的使用权进行转让、出租,对其开发产品——房屋进行出售、出租等一系列的经营活动。本单元着重阐述房地产的基本概念、特性与经营方式,说明在目前社会主义市场经济发展中,房地产商品化已是不可逆转的趋势,房地产企业应在房地产业迅速发展的有利条件下,加快改革,合理经营。

第一节 房地产

一 房地产的基本含义

●土地与地产

原始状态的土地是一种自然资源,即未经人类开发的自然界原有的处女地,与天然水、野生林、空气、阳光等资源一样,是一种自然物及由这种自然物引发的自然力。

从人类社会经济发展的角度来看,土地是人类生存与发展的基本条件,是生产力要素的重要组成部分。在人类社会中,土地的占有者能够通过对土地资源的控制与使用,为自己获取经济的或其它的利益。土地作为基本生产资料,成为社会经济活动中具有鲜明特点的重要资产。与其它资产相比,土地具有数量(面积)的有限性、位置的固定性、结构的不均衡性、等级的差异性、功能的不可替代性、利用的永久性等特点,使其在人类社会生活和生产中发挥独特的影响与作用。

广义的土地是一个垂直系统,包括地球表面至地心乃至大气层一定垂直距离的空间面积,是包含土壤、地貌、岩石、植被、水文、气候以及受人类活动影响的地理位置所组成的自然综合体。狭义的土地一般仅指地球表面构成陆地的土壤层,通常称为地皮或地表。

房地产学以物质形态的土地即地皮,作为研究对象。但房地产学主要是从经济角度来考察土地的使用,把土地作为一种财产即地产,研究在土地使用过程中发生的利益关系及处理方式。地产是土地社会属性的具体体现,是在一定土地所有制关系下作为财产的土地及其权益关系的总和。

土地的占有关系及权益关系是随着国家和私有制的产生而出现的。一旦这种财产和权益关系成为现实,土地就不仅仅只是一种自然资源,而且打上不同社会经济形态的烙印,充分表现出其社会属性。土地的配置与使用,也就受到特定经济关系的影响。

不承认、不重视土地的财产及权益关系,不遵循土地财产产生、发展的规律,必将导致对土地这一重要生产要素的不合理利用。长期以来,我国国有土地被无偿地的划拨形式分配给机关、企业、人民团体、部队和居民使用,土地资源浪费严重,土地财产及其权益关系被严重扭曲,城市土地的国家所有权在经济上得不到实现,国拨对城市土地投入的巨额资本及利息也得不到补偿,从而严重妨碍对土地的有效利用。

土地按其所处地域可分为城市土地和农村土地。土地的财产及权益关系对于城市土地尤为重要。

●城市土地是一笔不可估量的财产

城市是社会生产力发展到一定阶段,由于社会分工、商品生产、商品交换的发展而产生与发展起来的人口和社会生产的集聚地,是—定地域范围内的政治中心、经济中心、科技中心和文化中心。

城市土地是城市区域内地皮的总称。在国民经济中占有十分重要的地位。从区域上讲,城市土地可划分为三个层次:一是市区建成区土地,这是城市的核心区域;二是市区规划区土地,包括一定范围的近郊区在内,是城市活动的主要区域;三是城市行政管辖区内的土地,包括城市郊县或市管县在内,是城市的势力范围。一般所讲的城市土地是指城市规划区土地。

城市土地按其用途(功能)、地理位置、归属等不同标准,可作多层次的分类,其中最主要的是按用途分类。

城市土地按其用途,可分为居住用地、工业用地、公共设施用地、仓储用地、道路及广场用地、对外交通用地、市政用地、绿地、特殊用地等多类,分类情况可较全面地反映城市土地的结构利用状况。

据“城市建设与发展公报”对我国1991年473个市的统计,城市规划区土地面积为67775平方公里,其中建成区土地面积14011平方公里,扣除建成区内水域等,建设用地面积共12908平方公里。

在建设用地中,各类土地的构成状况是:

- 1.居住用地:4423平方公里,占34.27%;
- 2.工业用地:3243平方公里,占25.13%;
- 3.公共设施用地:1143平方公里,占8.85%;
- 4.仓储用地:771平方公里,占5.97%;
- 5.道路与广场用地:728平方公里,占5.64%;
- 6.对外交通用地:804平方公里,占6.23%;
- 7.市政设施用地:362平方公里,占2.80%;
- 8.绿地:725平方公里,占5.62%;
- 9.特殊用地:709平方公里,占5.49%。

由此可见,居住用地和工业用地占全部用地的59.39%,加上公共设施用地和仓储用地,其比重高达74.21%。这几类土地是城市土地的主要组成部分,也是房地产开发的主要内容。鉴于此,在以下的阐述中,将以这几类土地的经营为主要对象。

土地是城市生产和生活活动高度集聚的场所,是城市各类建筑物的承载体,城市土地的形成过程就是城市的形成过程,或土地的城市化过程。城市的发展史也就是土地不断开发与再开发的过程。人们在城市土地这一狭小的地域范围上,创造出了高度发达的生产力和前所未有的集约劳动。据有关资料,1991年全国473个城市规划区土地面积为6.78万平方公里,其中,建成区土地面积仅1.40万平方公里,分别占全国土地面积的0.71%和0.14%,但却创造出全国国内生产总值的52.20%、国民收入的51.72%、工业总产值的69.23%。可见,城市土地与非城市土地相比,其单位土地面积创造的财富是极不相等的。当然,在同一城市内部,不同位置、不同使用性质的地块,所创造的价值也各不相同。

在我国土地实行有偿使用的今天,城市土地本身就是一笔极为可观的财产。即使按每平方米100元的价值计算,1991年,我国473个城市建设区土地的价值就达140000亿元,是该年初全民所有制企业固定资产原值13394.7亿元的10倍多。

●房产是房地产的统一表现

房与地都具有空间位置不可移动的物理特性,它们在质上同属不动产。在英语中,Real Estate 或 Real Property,即指“地产”、“房地产”,也指“不动产”。虽然,狭义的房与地各具不同的形态,但它们都内在地统一于“不动产”这个范畴之中。可以说,房与地是一个统一物的两个部分。

所谓房产,是指房屋财产。现代人类生活离不开房屋。从古代的穴居、筑巢至现代化的建筑,房屋随着人类社会生产力的发展,而在形态、建筑材料、建造质量、构建技巧、使用用途等方面有了极大的变化,房屋已成为现代人类居住的必要场所和人们从事生产、交换、分配、消费的重要物质条件。

就现实形态来看,房屋是地上建筑物与土地的有机统一体,房屋固着于地,必须依地而建,房与地共处于房屋这个统一体中。

建房用地,虽然能离开房屋建筑物而独立存在。但“地上有房”,是现代城市发展的必然条件,也是城市建筑地块普遍的、一般的存在状态。即使某些地块尚属“空地”,从发展的眼光看,实际上是建筑物与地块尚处“游离”状态,只是一种暂时的现象。其它地块,如绿地、道路、园林、水域,虽然在地上无建筑物,但却是现代城市空间环境大协调的结果,是地上房屋建筑物的必要配置,居民生存、发展、享受的必需场所。因而也属于“房地产”,包括在城市房地产范畴之内。

城市房屋就其使用性质来看,可以分为以下七大类:

(1)住宅。是最重要的生活资料,是人们从事一切社会、经济、文化活动的最基本的物质前提之一。在现代城市中,住宅一般占到城市房屋总量的50%左右;

(2)生产用房。包括工业、交通运输业和建筑业等生产活动中所使用的厂房、仓库、实验室、办公室和生活服务用房等;

(3)经营用房。包括商店、银行、邮电、旅馆、饭店以及其它经营性服务等第三产业各部门所使用的房屋;

(4)行政办公用房。包括党、政、军机关,工、青、妇团体,民主党派等办公用房及其辅助用房;

(5)教育医疗科研用房。包括学校、医院、卫生院等专业用房及辅助用房;

(6)体育及娱乐用房。包括体育场馆、健身用房和剧院、影院、文化中心、图书馆等专业用房及辅助用房;

(7)其它用房。如外国驻华机构用房,宗教用房等。

上述第一类称“住宅用房”,后六类称“非住宅房屋”,其中,第二、三类合称生产经营房屋。在现代城市中,住宅房屋和生产经营房屋在城市房屋总量中占极大的比重。据1985年我国首次房屋普查统计资料。城市和县镇房屋构成中,住宅及生产经营用房要占全部房屋的85%以上,见表1-1-1。近几年,住宅大量兴建和商品经济高速发展,更使得这一比重有增无减。鉴于此,以下的阐述,也将主要以住宅及生产经营用房为典范来进行。

表 1-1-1

单位 :万平方米

	全国	比重(%)	城市	比重(%)	县镇	比重(%)
住 宅	229117	48.99	136333	48.12	92784	50.35
生产用房	135325	28.94	90992	32.10	44333	24.06
经营用房	38782	8.31	17976	6.34	20806	11.29
教育医疗科研用房	33818	7.23	22268	7.86	11550	6.27
文化体育娱乐用房	5018	1.07	2932	1.03	2086	1.13
办公用房	19559	4.18	9174	3.45	9785	5.31
其它用房	6043	1.29	3110	1.10	2933	1.59
合 计	467662	100.00	283385	100.00	184277	100.00

无论是居住用 ,还是生产经营用 ,房屋均属固定资产。生产经营用房是企业的大宗固定资产 ,是投资时首先予以考虑的固定资产。居住用房则是居住者家庭投资的最大项目 ,在大部分住宅自有的国家 ,建筑适宜居住的房屋 ,往往需银行贷款 ,多年偿还 ,对许多人来说 ,也许还建不起住宅房屋。在我国 ,由于积累和分配的方式不同 ,住宅由国家统一建设、分配、出租。即使在鼓励住宅自有化的今天 ,绝大部分城镇居民还没有经济实力去建造自己的房屋或购买商品房。

长期以来 ,我国无论生产用房 ,还是生活用房都近似于无偿使用。生产用房 ,作为固定资产 ,其折旧率很低 ,不到 2.4% ,需 40 年以上才能回收 ,目前每年回收的折旧费难以补偿保养、维修房屋的费用 ,且使用年限大都偏长。生活用房更是如此 ,向居民出租的公房租金连维修成本都弥补不了 ,更不用说达到折旧费、维修费、管理费、投资利息和房产税等五因素计租的成本租金水平。其原因除了对社会主义经济制度的认识与理解有所偏差外 ,主要是与土地无偿使用有关。

前已述及房、地不可分割。任何房屋必然依地而建 ,都包含于一定的土地面积之内。从财产关系上讲 ,要在某一地块上构建房屋 ,必须要取得该建筑地块的财产价值和所有权 ,在土地私有制条件下如此 ,在土地国有化条件下也必然如此 ,只不过两者的形式与内容有所不同而已。同时 ,一旦房屋建立在特定的地块上 ,人们就不可能随意移动它。而且 ,对某一地块来说 ,要建造房屋 ,就是改变其原来的使用状况“依房而用”。

房屋的建造过程是一个生产过程 ,不仅是房屋价值从无到有或从小到大的价值增值过程 ,也是对建筑用地块的开发与再开发的过程 ,是不断提高土地集约化水平和使用效率的过程。从同一土地的垂直剖面来看 ,随着土地开发的深入 ,无论是土地本身的财产价值 ,还是土地与房屋结合在一起的总价值 ,都会有不同程度的增长。其中 ,地产价值虽然可以单独估价 ,单独交易 ,但由于土地的使用价值依赖于房屋的使用价值 ,房屋的价值已经包括土地价值 ,可以说 ,房产是房地产的统一表现。

目前 ,尽管住房体制改革先于土地制度的改革。但实际上 ,住房制度的改革如果没有土地制度的相应改革 ,就不可能成功。同时 ,如果没有先期的住房制度改革 ,就不可能引起土地制度的巨大变革。尽管住房制度改革与土地制度改革在内容上、层次上、时间上等各方面

有所不同,但二者的根本目的和要求是一致的。二者只能相互配合,共同促进。

概而言之,房地产是房屋财产与土地财产的总称,是指地皮、地皮上的永久建筑物及它们所衍生的所有权关系。房地产主要存在于城市。城市土地的开发与再开发,城市房屋的生产与经营,均是城市房地产业的主要活动。

城市房地产开发经营活动由房地产企业根据国家经济建设与居民生活发展的需要,在社会主义市场经济条件下,这种需要表现为市场需求。房地产开发经营过程就表现为商品化的生产经营过程。

二 房地产商品化

●房地产具有商品属性

所谓商品,就是用来交换的劳动产品,其规定性有二:一必须是劳动产品,二必须用来交换。我国长期以来实行的是产品经济,在这种体制下,房屋虽然是劳动产品,但却不能用来交换,其中城市住宅非商品尤为严重。国家投资兴建了住宅,不在流通中进行交换,而是采取分配或低租金租给职工。而城市土地更有人认为是一种“自然物”,连劳动产品都不是,谈何商品属性?

1. 城市住宅是商品

城市房屋主要是指城市住宅,其比重占城市房屋总量的50%,房屋非商品的理论、政策和目前改革的实践主要针对的也是城市住宅,所以,房屋是否是商品关键在于住宅是否是商品。我们认为,商品属性是城市住宅的内在本质属性。具体表现在:

(1)住宅生产的专门化是社会一定历史阶段的产物,是由一定发展阶段的社会经济形态的性质决定的。住宅建造作为一个专门的行业,在社会分工体系中必须与其他部门、企业,与住宅消费者发生劳动交换关系。这种交换关系在社会主义市场经济中,只能以住宅商品化的方式进行。

(2)住宅也是为交换而生产的劳动产品。住宅建造所耗费的劳动必须得到应有补偿,住宅也同其他生活资料一样,应该作为商品进入市场过程,以等价交换方式实现生产者与消费者之间的经济联系。

(3)住宅也是价值和使用价值的统一物。住宅首先具有能够满足人们生产、生活需要,使人们进行生产活动和生活居住的有用性。其次,住宅的价值也是由凝结在住宅生产中的无差别的人类劳动决定的,它的价值表现为一定量的住宅与一定量的房价或租金的交换关系。只有通过等价交换,即出售或出租等,住宅的使用价值才得以实现。价值规律同样调节着住宅生产和住宅消费。

实践证明,是否将住宅房屋称为商品,将房屋的生产、经营、管理当作商品来生产、经营、管理,直接关系到住宅建设事业的发展 and 人民居住水平的提高。据统计,1978年,全国城镇居民人均居住面积仅4.3平方米,比1949年建国之初的4.4平方米还下降了0.1平方米。即便这样,国家已经为此投入巨大的投资。实施住宅商品化的1981年到1991年的10年间,全国城镇住房建设投资达2600亿元,已建成投入使用的房屋面积超13亿平方米,城镇居民人均居住面积提高到7.8平方米。改革的效益可见一斑。

2. 城市土地的商品属性

城市土地的商品属性主要体现在城市土地必须有偿使用上。

城市土地是通过对土地的开发、加工过程而形成的具有独特经济功能的“地域”，不同于未经人类改良的土地，是包含人类劳动的结果。人类对城市土地的劳动投入与改造过程，就是把原有的“自然地”加工成为人类劳动产品的过程，正如矿藏经过开掘成为矿产品一样。城市土地经过加工、开发，也成为人类的劳动产品，并要求土地的开发经营按商品生产经营的要求进行。但是长期以来，我国城市土地的无偿无期使用，以及土地管理权限的高度集中，使得城市土地缺乏优化配置，土地使用浪费严重、利用效率低下，土地所有权虚置，权益主体颠倒，土地非法买卖、出租现象频繁。这些状况的存在不仅使稀缺的土地资源得不到充分合理的利用，而且阻碍了城市的建设发展，必须进行改革，使无偿无期的土地使用制度转变为定期有偿的使用制度。从而从根本上体现城市土地的商品属性。

我国城市土地有偿使用工作是从1982年宪法明确城市土地国有以后逐渐展开的。从1983年开始，部分城市征收土地使用费。1988年9月，国务院发布了《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，在全国各城镇征收土地使用税，彻底改变了城镇土地无偿使用的状况，国家开始运用法律手段调节土地资源的利益和配置。

城市土地有偿出让和转让是城市土地使用制度改革的重重大突破。1988年4月12日，七届人大一次会议通过的宪法修正案，将《宪法》第十条第四款修改为：“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”为城市土地使用权有偿出让和转让提供了法律依据。实际上，从1987年下半年开始，国家就已逐步批准上海、天津、深圳、广州、海南、福州、厦门等省、市进行土地使用权有偿出让试点。1990年5月，国务院发布《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》，更加快了土地有偿使用的步伐。

1990年，国家通过征收土地使用税、房产税、契税、房地产开发税，以及出售商品房、出让土地使用权等，总计获得直接收入130多亿元，为城市经济建设提供了为数可观的资金，更进一步推进了城市土地商品化进程。

从中也可以看出，土地的商品属性不同于一般商品。由于城市土地的所有权由国家统一所有，不允许也不可能将土地所有权投入市场交易，其出售或转让的只能是土地的使用权，加之城市土地固有的特点，使得城市土地商品与一般商品有所不同。房地产中，土地的商品属性是与房屋商品属性紧密结合在一起的，共同表现房地产的商品属性。

●房地产商品的特殊性

房地产商品的特殊性，主要表现为房屋商品的特殊性。因为房屋是整个房地产业开发、经营的主体对象和最终产品，同时，房屋又是地上建筑物与地块及其设施的有机统一物。因此，对房地产商品的特殊性，基本上可通过对房屋商品内在机理的剖析而获得认识。

1. 房屋的直接物质构成要素的特殊性及对房地产商品属性的制约

房屋的特殊性首先表现在它的直接物质构成要素上，即：房屋是建筑物与土地的有机统一物，土地是房屋的直接物质构成要素。而对于其他几乎所有的商品来说，土地并不直接包含于商品体中。

由于房屋是土地的固着物。土地是房屋的直接物质构成要素，因此，房屋商品的所有权和使用权具有双层关系，一是房屋建筑物部分的所有权和使用权，二是房屋建筑地皮部分的所有权和使用权。

房屋是建筑物和建筑地块的有机统一物，两者不可分离，任何对房屋建筑物的使用，必然也是对建筑地块的使用。这就决定了房屋建筑物的使用权和建房地块使用权必须保持一

致,房屋建筑物的使用权与建筑地块使用权的内在联结,综合地表现为房屋商品的使用权。

1982年公布的《中华人民共和国宪法》和1986年公布的《中华人民共和国土地管理法》明确规定:“城市市区的土地属全民所有即国家所有”;“任何单位或个人不得侵占、买卖、出租或者以及其他形式非法转让土地”。因此,对全民所有的城市市区房屋来说,其建筑物的所有权和建筑地块的所有权才属于同一主体,而对其他非全民所有的房屋来说,这两个所有权的主体是分离的。现实中,城市非全民所有的房屋占城市房屋总量的绝大部分。城市全民所有制单位对于所占有的国有土地也只拥有使用权,其房屋受国家委托使用单位代管。

众所周知,商品是价值和使用价值的统一物,其所有权和使用权必然伴随商品的买卖而同时转手,而对城市房地产商品来说,其买卖至多是房屋建筑物所有权和使用权,以及相应建筑地块使用权的交易,建筑地块的所有权始终控制在国家手中。所以,任何单位或个人,即使购买了城市房屋,也仅仅拥有其中的部分所有权(即拥有房产权),而不是完全意义上的所有者。

2. 房屋商品价值决定的特殊性

土地是房屋的直接构成要素之一这一事实,还使房屋的价值决定有特殊的规律性。房屋作为一种商品,其价值从质上讲,自然是投入房屋生产过程的人类抽象劳动的凝结;从量上讲,是由建造房屋所需的社会必要劳动时间所决定的。但由于土地是房屋的直接构成要素,其价值理所当然应成为房屋价值的构成部分之一。所以,房屋价值不仅取决于房屋建筑物本身的造价,还取决于建筑地块土地部分包含的价值。从而使“地价”和“房价”共同成为房屋价值的两大组成部分。

本来,两种商品,两种价值,即使一种商品是另一种商品的构成部分,其价值充其量也只能计入成本。但一方面,房、地不可分,两者的价值互相依赖,互相包含,互相转化;另一方面,在最终产品——房屋——的价值体现上,另一种商品——土地——的价值却仍然在发挥作用,其自身的运动规律常常超越房屋价值运动的规律。如上海某繁华地段有一间价值140000元的旧房屋,其房产充其量值10000元,而90%以上价值来自于地产。这种特殊的商品价值构成导致房地产开发经营中,新区土地(生地)和旧城区土地(熟地)开发价值构成的不一致性,也有着不同开发经营要求。一般而言,接近城市中心的土地价值要高于城市边缘的土地价值,同一地块上,作为商业经营用途的土地价值要高于住宅、工业用途的土地价值。

虽然,土地可撇开房屋单独计价,房屋也可以不考虑其承载的地皮单独计价。但任何离开房价的地价或离开地价的房价是没有意义的,仅是为估价方便而采用的一种不得已的方式。即使对尚未开发的“空地”来说,其价值的大小、价格的高低仍需受该空地规划使用用途、建筑密度、容积率及所建房屋预期售价高低的制约。因此,“房以地为贵,地也以房为贵”;有什么样的地价,就有什么样的房价,有什么样的房价,也就有什么样的地价。

3. 房屋商品使用价值的特殊性

(1)空间的固定性。房屋是建筑在一定土地地块上的,地块的地理位置不可移动性,就决定房屋空间的固定性。即使是所谓的“活动房屋”,其“活动”的也仅是预制的房屋建筑物体,而不是完整意义上的房屋。而且,“活动房屋”一旦在某地块上搭建起来,同样具有空间的固定性,城市房屋空间的固定性决定了城市布局、规划的重要性及必要性,决定了城市房地产必须走综合开发之路。

(2)使用的长期性。房屋是一种超耐用物品,就其物理使用寿命来说,现代混凝土结构的房屋一般可使用几十年以至上百年的。房屋在使用上长期性的特点,不仅表现为房屋本身很长的物理寿命,而且还表现在人们在某幢(套、间)房屋相对固定的使用关系上,城市住宅

是城市居民时间消费最长的消费品。很多人终生不变地居住于某套房屋,甚至延续几代人都住同一住宅。这就要求房屋开发、建造者在设计、建筑房屋时多为消费者考虑,建造出布局合理、设计优异、配套完整、质量过关的房屋来。

(3)效用的多层次性。房屋依其不同的使用性质有着不同的效用。如某一房屋用作工业生产,可以作为生产的必要条件,用作经营,是经营的必需场所,用作居住,则是人们生活、享乐的安居之所在。同时,同一使用性质的房屋,其效用具有多层次性,这尤以住宅房屋为突出。住宅房屋在效用上,同时具有生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的内容。居民所居住房屋的质量和面积数量,直接决定其获得生活、享受和发展效用的程度。这一特征,也是其他商品所不能比拟的,即使是耐用消费品,也往往只具有一个层次的效用。房屋效用的多层次性,决定了它的需求弹性要超过其他商品,这对房地产经营者来说尤需注意。

(4)室内环境'和'室外环境'的统一性。房屋是固着于地,在空间上不可移动,在使用上具有长期性,因而对房屋本身与周围环境的协调提出了比其他商品更高的要求。对于其他商品来说,由于它们在空间上具有灵活可动性,使得它们的使用价值纯粹表现为商品本身的使用价值,而与使用环境关系不大(有特殊要求者除外)。而房屋则不然,每幢(套、间)房屋都存在于某个特定的、不可随意变动的社会环境和自然环境之中,有许多影响房屋的'外因素'存在。所以,房屋的'内环境'如何与室外的环境相协调,怎样利用外环境提高内环境就极为重要,是房地产企业的一大任务。

●房地产商品化

房地产商品化,是针对房、地的本质属性和现在实际存在的形式两者之间的关系而说的。房地产商品化的意义就在'化'上,即由非商品经营向商品经营转化。所以,从这个意义上讲,房地产商品化也是我们要努力达到的一个目标,实现这个目标,还需要有一个过程。

房屋商品化的过程主要是住房制度的改革,国务院在国发(1988)年11号文件中明确指出,住房制度改革的目标是实现住房商品化。由于住房是城市房屋的主体,且是受我国房屋'低租金'、'福利制'影响最大、最深、社会反映最为激烈的。通过住房制度的改革以实现住房商品化可以带动其他各类房屋由非商品转向商品,彻底实现房屋商品生产与经营的市场化。

住房商品化相对于土地商品化而言起步较早。从1978年酝酿、探讨,尽管也经历了一些波折,但还是逐渐迈开了步伐。1980年,国家选择一些城市试行住宅商品化,到1982年,全国有23个省、市、自治区,先后向城镇居民个人补贴出售住宅35.69万平方米。1982年后,国家又在更大的范围进行住宅补贴出售试点。但由于'买房、租房、分房'的关系极端扭曲,住房商品化过程并不顺畅。

1986年1月,国务院成立了住房制度改革领导小组,直接领导城镇住房制度的改革工作。使住房商品化正式纳入国家改革大系统之中。随即,在当年住房出售改革的同时,低租金制的改革也在全国各城镇展开。为避免重蹈覆辙,许多城市对新房实行新租折价制,逐步使人们改变了旧有的住房观念,使住房制度的改革渐入高潮,也使住房的商品属性一步一步得以体现。

1987年,城镇住房制度全面改革先后在烟台、蚌埠、深圳、佛山、唐山等城市展开,逐渐遍及全国各地。1988年国发(1988)11号文件《国务院关于印发在全国城镇分期分批推行住房制度改革实施方案的通知》大大促进了住房商品化的进程。1991年6月又审议通过了《国务院关于继续积极稳妥地进行城镇住房制度改革的通知》,各地在贯彻文件的过程中,结

合本地的具体情况,采取了多种模式多种途径推进住房制度改革。1991年5月和1992年1月,上海、天津房改方案相继出台。同时,全国已有江苏、江西、安徽、四川、贵州、黑龙江、广西、山东、浙江等省(区)正式出台了房改方案。房屋按商品经济的机制运行已开始成为事实。

相比之下,城市土地商品化的步子较为缓慢。1987年元旦,土地管理制度的改革才拉开序幕。《中华人民共和国土地管理法》的颁布与实施,开创了我国土地管理的新纪元。1990年5月,国务院颁布的《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》则正式肯定了自1987年城市国有土地使用权有偿转让的做法。

随着改革开放向纵深发展,地产市场也得到蓬勃发展。据不完全统计,截止1992年4月,全国有20多个省、市、区和14个计划单列市开展了土地使用权出让试点,共出让国有土地使用权1500多幅,总面积3500多公顷,收取土地出让金31亿元人民币。据调查,土地使用制度改革搞得好的地方,来自土地的收益一般占财政收入的25%左右,个别年份高达30%。在这些地区,土地收益成为财政的重要来源。土地也成为城市政府管理经济的最重要的手段。深圳、珠海、厦门、汕头和海南等五个经济特区已全面实行土地使用权有偿出让制度。预计,到本世纪末,中国将全面推行土地有偿使用。

但是,住房制度改革并不等于房屋商品化,土地有偿使用也不完全意味着土地商品化。要真正实现房地产商品化,还有许多问题需要解决。具体地说:

1. 住房、土地非商品生产、经营的观念几十年来根深蒂固,要彻底改变人们的观念并非易事,尤其是目前理论界对房地产商品化的认识尚未一致,与实践的进程明显脱节,倘若忽视实践,不从根本上肯定房、地具有商品属性,停留在繁琐的引经据典的概念之争,必将使目前房地产商品化的良好势头受阻,从而延缓我国社会主义市场经济发展的步伐。

2. 房地产商品化是改革的总体目标,但如何实现这一目标,需要有具体的方法和步骤。目前,我国房地产制度改革多种模式并存,而且真正能奏效的极少,这样就加大了改革的难度。国家的指导性方案至少应反映一段时期内经济体制改革的总体要求,与国情国力相适应,规定出房地产改革的实际进程。光探索而不形成总体方案极不利于改革的顺利进行。

3. 房地产商品化的广度和深度,必须与国家、地方财政的实力、社会集团的经济能力和居民个人的购买力相适应,与企业的分配机制改革配套进行。目前,我国新建住房资金仍难以保证,商品房价格超越居民支付能力的情况十分严重。前几年实行紧缩政策,被压缩的基建项目大都是非生产性建设的,而住宅或为住宅配套的又占主要部分,每套住房平均价格与城镇住户年平均收入之比,国际上一般在2:1至6:1之间,而我国目前许多城市住房的售售价已超过居民平均收入的20倍以上,其结果要么导致房屋卖不出去——这实际上已经发生过,要么进一步导致房屋商品本质属性与其形成体系的扭曲——这从许多城市购买商品住房者大都是单位集体购买,尔后再行分配住房中可见一斑,要么使国家在住房上的补贴重新进行调整,其最后的结果还是换汤不换药,反而加大了改革的难度。

4. 随着房地产商品化进程的加快,法规制度建设也必须跟上。房地产商品化涉及面广,对整个社会各个阶层都会产生较大的影响,尤其直接与居民、集体、国家的利益有关。因此,改革中不仅要考虑政府、集体、居民之间的收入与支出的调整及其相应的承受能力问题,更应考虑到调整后各自的权利与义务,并使之规范化法律化。目前,许多城市房地纠纷与违法案件大量上升,若不注意法制,将有碍房地产商品化的进程。

5. 土地的所有权属于国家,所以土地使用权出让必须由国家来负责进行,而房屋则不必

如此。那么房屋由谁来经营最佳呢？我们知道，如果住房制度改革不能切断职工、居民在住房上对工作单位的依赖，将有悖房屋商品经营的宗旨，因此，最佳的选择是把房产的分配与维修方面的控制权转移给独立的财产管理实体，如住房经营公司、住房出租公司等。政府、国营企业、公共部门均应从房地产市场上撤出，交由新的经营实体去经营，以实现住房的社会化经营。目前，我国已有不少城市在试行这一方法，但尚未以此为中心来建立、健全新的经营机制。然而，从长期看，这不失为最佳途径。

第二节 房地产业

一 房地产业的涵义和作用

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。它包括土地的开发经营,房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务,以及以房地产为依托进行的多种经营管理。房地产业实际上就是由从事上述事业的企业群体所组成的行业。

要把握房地产业的概念,需要搞清房地产业与建筑业的关系,从中可进一步了解房地产业的性质。

房地产业与建筑业之间既有区别,又有联系。建筑业是从事房屋和其它构筑物的建造、改造和各种设备、装置安装工作的物质生产部门,是物质生产部门,属第二产业。而房地产业所包括的既有物质生产部门,又有物质流通部门,还有直接为社会提供劳动服务的部门,如装潢、管理、信托、维修等,属第三产业。建筑业与房地产业的共同点是它们的作用对象都是不动产,其交汇的领域就是房屋的建造。在房地产开发、经营中,房地产企业和建筑企业往往形成甲方和乙方的密切合作关系。可以说,两个行业唇齿相依,休戚与共。

房地产业同其它行业相比,具有两个显著的特点:一是内容丰富,涉及范围广。它包括住宅、厂房、仓库、商店、商场、办公室、文化教育、卫生医疗、体育影剧、科学研究等各类用房和城市土地的开发与经营。二是经营对象(房屋)具有自然属性、社会属性二重属性,且二者之间具有密切的内在联系,从事房地产经营必须正确把握二重属性,处理好房屋的使用价值与价值运动的关系。房地产业的最终任务是使土地资源、资本资源得到充分使用,增加房屋产出,满足人民生产和生活需要,而其直接目的则在于将房屋和土地投入到经济营运中去,使土地凝结人类社会劳动从而实现价值增值,从而使房地产的自然形态——土地与房屋——与整个社会需要相适应,产生出最大的社会、经济、生态环境综合效益。

经济法律告诉我们,只有建立起合理的产业结构,才能促进国民经济的协调发展,实现各类资源和生产要素的最优配置,以最少的劳动消耗和劳动占用,获得最佳的经济效益。我国经济的成长目前正处于由温饱型向小康型转变的阶段,这一转变必然引起生产领域和消费领域中一系列的变化,迫切要求产业结构与之相适应,尤其是要求目前还很落后的第三产业有较快的发展。

房地产业作为为生产和生活服务的第三产业,在许多经济发达的国家已成为国民经济的一个支柱产业。以日本为例,房地产业的销售额在各产业销售总额中所占的比重,1960年为0.2%,1965年为0.5%,1984年上升到2.0%,超过了占1.7%的钢铁工业。1983年日本房地产业的附加价值达到87000亿日元,占国民生产总值的3%。

作为支柱产业,房地产业在许多经济发达国家和地区的国民经济发展中起着重要作用。概括地说,主要有以下几个方面:

1. 房地产业是国家财富的重要组成部分,是社会生产和生活的基本要素,对国家的经济

生活具有重要的影响。

如英国,房地价值占全国固定资产总值的 $\frac{2}{3}$ 左右,原苏联仅住宅和公用设施的资产价值就占国家固定资产价值的 $\frac{1}{3}$ 。而且,各国历年用于房屋建造的投资占国民生产总值的 $6\% - 12\%$,甚至高达 26% ,成为国民经济的基础产业;

2. 房地产业是高附加价值的产业部门。

附加价值即是总产值减去原材料、燃料、动力消耗,或净产值加上固定资产折旧。日本 1985 年房地产业的净产值占国内总净值(相当于国民收入)的 8% ,高于占 7% 的建筑业,占 2% 的运输机械制造业,占 5.6% 的金融保险业等;

3. 房地产业是能够提供大量财政收入的产业部门,一般可占政府财政收入的 $10\% - 14\%$,甚至更高。

香港,1961 年到 1984 年,卖地收入平均占财政收入的 17.7% ,其中,1981 年房地产业向当局提交的税金达 170 亿港元,占当年财政收入的 48% ,居香港八大经济支柱之首,对 60 年代以来香港经济的高速发展有直接的作用。美国早在 50 年代,房地产业就成为该国经济的四大支柱之一,近年来,该国得于房地产的税收更是与年俱增。

4. 房地产业能够促进和带动相关产业的兴起和繁荣,是一个导向产业。

据统计,房地产业的产值每增加 1,就能使相关产业的产值增加 $1.5 - 2$,对各产业均有较直接或间接的波及效应。如 1983 年,日本房地产业的销售额为 214000 亿日元,它对其它产业的直接波及效果为 127000 亿日元(销售额),间接波及效果为 160000 亿日元(生产额)。其中,对建筑业、建材工业、建筑设备和机械工业、金融业、家用电器等行业波及效应尤为明显。

二 我国房地产业的发展历程

解放前,我国是个半封建、半殖民地的国家,房地产业起步较晚,发展较慢。新中国成立后,我国房地产业经历的过程,大致可分为四个阶段:

第一阶段是 1949 年至 1955 年。

这一期间主要是建立了新中国的城市房地产管理机构,制订了有关的政策、规定;开展房地产清理登记,澄清产权归属,代管无主房产;接受和没收少数官僚资本家、战犯、大地主的土地与房产。同时,国家在极其紧张的财政经费中,拨出专款给不少城市改造了一批劳动人民比较集中,居住条件极为恶劣的棚户区 and 贫民窟,许多城市和工矿区还建造了一批新住宅。这些对于当时稳定民心、恢复和发展城市经济起了较好的作用。

第二阶段是 1956 年至 1965 年。

这阶段主要是对出租私有房屋进行社会主义改造。全国所有城市和三分之一的县镇陆续开展了这项工作。全国纳入改造范围的私房共计 1 亿多平方米,改造的形式大多采取“国家经租”制。私营企业所占土地也作为资本的一部分,由国家以购买的方式收归国有。城市房屋和土地的所有制构成发生了根本的变化,确立了公有制在社会主义房地产中的主体地位。但在改造过程中也出现一些扩大范围和错改的现象。本阶段前期,住房建设规模比较稳定,但后期呈下降趋势,住房发展赶不上城市人口的增长速度;

第三阶段是 1966 年至 1978 年。

本阶段因十年动乱和极左思潮的影响,房地产管理的各项规章制度、政策都遭到严重破

坏,房地产管理机构几起几落,产权管理陷入混乱,城市土地处于无人管理的状态,违章占地几经泛滥,变相买卖土地时有发生,住宅建设处于停滞不前的困难境地,住房欠帐越来越多;房地产业严重萎缩,作为一个行业已名存实亡。

第四阶段是 1979 年至今。

十一届三中全会以后,房地产业迅速得以恢复和发展。城市房地产实行综合开发,全方位经营,城镇住宅建设进入了一个新的发展阶段,住房紧缺得到缓解,人均居住面积逐步增加,房地产管理机构得到恢复和加强,私房政策逐渐得到落实,城市土地开始得到正常管理。尤其是实行住宅商品化政策和土地有偿使用制度后,房地产市场开始形成和完善,房地产经营机制得以健全,房地产法规建设进入了新的历史时期,房地产业的产业意识和产业形象得以正确树立。并拥有一大批房地产开发公司、房地产经营公司、房地产交易所,在国民经济中的地位有显著提高。

据建设部统计,到 1991 年,全国已有房地产开发公司 3700 家,经营公司 4700 家,房地产交易所 1500 家,职工 300 万人,固定资产 90 亿元,年产值近 4 亿元。“七五”期间,全国房地产开发公司共完成房地产开发工作量 1027 亿元,平均每年递增 39.3%。同时,年均销售商品住宅面积 1.32 亿平方米,销售收入 686.5 亿元,商店、办公楼及其它房屋交易面积达 5833 万平方米,交易额达 124.6 亿元。1991 年完成商品房开发工作量 335 亿元,竣工商品房面积 5200 万平方米,商品房销售收入 224 亿元。从 1981 年到 1991 年,全国城镇房地产投资达到 6000 亿元以上,开发面积达 2.5 万平方公里,已建成投入使用的住房面积 13 亿平方米,拥有房屋总量 66 亿平方米,形成的房地产总值达 3.82 万亿元,比 10 年前增加了近 2 倍。

总之,经过 20 年来的探索和改革,我国房地产业发展格局已基本确定,房、地作为商品生产、经营已不可逆转。可以预料,房地产企业在进一步冲破理论认识禁锢之后,将以其突出的成就显示出它成为我国国民经济重要支柱产业的必然趋势。

三 房地产业的运行机制

房地产业的运行全过程由三个环节组成:

●生产环节

这一环节是房地产企业通过对处于自然状态的土地或已开发过的土地,投入劳动,进行房屋和城市基础设施建设或再建设,生产出房地产劳动产品的过程。这一环节的前提条件是企业必须获得可供开发的土地,包括生地(即处于自然状态的土地)和熟地(即已开发过的土地)。按我国现行体制,城市市区土地属国家所有,农村及郊区土地属农民集体所有,城市或经市政府批准同意开发的企业可依法征用农村集体所有制的土地(以生地为主),将其变成国家所有进行开发,建设新区。同时,房地产开发企业在城市规划的合理指导下,对城市市区的房屋进行拆迁重建,改造旧区。其中,城市政府可代表国家通过协议、招标、拍卖等方式,有偿地将一定规模土地的使用权出让给房地产企业,由企业组织房地产的开发与再开发,是房地产生产环节的主要生产活动。

●流通环节

这一环节是房地产商品进入房地产市场进行交易,实现其使用价值和价值的过程。这

是房地产企业经营活动的具体体现。房地产企业的经营活动形式有多种,其主要的有:

1. 房地产买卖。

即房屋所有权的买卖和土地使用权的买卖。由于房地产是不动产,故房地产企业生产出来的产品并不像其它商品那样可从生产者所在地运到消费者所在地来实现。房地产的生产与消费在地点上是相同的,而只是通过买卖(商品形态变化)来转移所有权或使用权。房地产企业一旦在产品买卖完毕后即退出生产场地,由买者进入。房地产特殊的商品交易活动,主要是商品生产、流通、消费地点同一,而权属关系转移频繁,故比一般商品的交易活动要复杂得多。同时,房地商品价值决定的特殊性使其价格制订也较一般商品复杂。

2. 房地产租赁。

就是房地产企业不是将商品出售,而是将商品以出租的方式将其投入流通,其实质仍然是商品的买卖关系。这是鉴于房、地商品使用期限长,且可连续使用的特点而采用的另一流通方式。房地产租赁是房地产买卖的另一种形式,是房地产商品的分期出售。房地产企业或产权人可通过租金的形式逐步收回投资,获得利润。

3. 房地产抵押。

是指房地产企业或产权人以一定量的房地产作为如期偿还借贷的保证物,向银行或其他信贷机构作抵押,取得贷款。贷款到期后,借贷者除了归还本息外,还要交纳抵押品的保管费用。如果到期后,借款者不能归还贷款,贷款者有权处理(如拍卖)作抵押品的房地产,将所得资金归还贷款。房地产抵押是房地产企业或产权人融资的一种主要方式。抵押期间,房地产的所有权暂归贷款者所有,但产权人仍享有使用权。只是当期满而产权人无力归还贷款时,房地产的所有权和使用权才由贷款者全部收回。

除上述三种房地产经营活动外,常用的经营方式还有房地产典当、信托代理等。

房地商品的流通与房地产市场的发育有极大的关系,与金融、保险、信托等相关产业也有密切关系,要搞好房地商品的经营,房地产企业必须很好地处理上述关系。

●消费环节

房地产企业的劳动商品,经过流通环节的市场交易活动,转到使用者手中,进入了消费环节。前已所述,房地产产品具有固定性、耐久性和相对增值性,在长期消费中,需要施以社会化的管理。如为了维护产权人的合法权益,要进行严格的产权产籍管理;为了延长房屋的使用寿命、保证使用和居住安全,要经常进行修缮管理;为了满足消费者的多种需要,要提供各类服务;尤其高层建筑物,需要提供的配套服务和管理更多,要求更高,这众多管理工作中,有许多也是房地产企业,尤其是房地产服务企业或部门所提供的。随着房地商品化进程的加快,住房私有化比重的提高,房屋商品售后服务工作显得更为重要和迫切,对房地产企业提出的要求也更高。

总之,房地产业是国民经济的一个独立的产业,房地产企业的产品也要经过生产、流通、消费等环节,并周而复始地循环运行,与其它行业、部门及消费者发生各种各样的关系,这就是房地产业的运行机制。

第三节 房地产开发

一 房地产开发概述

房地产开发,是指投资者以土地、建筑物或构筑物为生产对象,通过开发土地建造房屋并对其进行出售、出租、抵押以获取预期投资收益的生产经营活动。由于房地产开发具有投资大、周期长、风险大、盈利高等特点,且涉及众多产业和对国民经济发展影响巨大,因此不仅需要开发商的战略眼光和操作技巧,而且还要求开发商具有市场分析与市场推广、投资决策、城市规划、国家法律和各级政府的法规与政策、经济合同、建筑设计、建筑技术、投资与金融、风险控制、项目管理、市场营销和资产管理等多方面的知识。

●房地产开发公司的分类

根据国家和各地的有关规定,房地产开发企业大体可以划分为三种类型:一是房地产开发专营公司;二是房地产开发兼营公司;三是房地产开发项目公司。欲在某一地区从事房地产开发的投资者,必须根据自己的投资设想,依法注册成立相应的开发公司并报城市建设主管部门批准,才能开展房地产开发经营活动。

1. 房地产开发专营公司

是指以房地产开发经营为主要业务的企业。这类公司一般有两种,一种是可以在全市范围内进行房地产开发经营活动、资金技术实力雄厚的综合性开发公司,另一种是只能利用本系统、本行业原占用的土地进行房地产经营活动的系统性开发公司。申请成立这类开发公司,必须具备如下条件,并持上级主管部门的批准文件,报城市建设主管部门批准后方可成立。

(1)有固定的从事经营活动的场所;

(2)有必备的注册资金,其中在城近郊区从事开发经营的,注册资金为1000万元以上(含1000万元);在远郊区县从事开发经营活动的,注册资金为500万元以上(含500万元);

(3)有符合城市规划要求的可供开发建设的用地,多家合作开发的,有开发用地的一方,应报上级主管部门批准;

(4)具备与开发规模相适应的经济师、会计师、土建工程师职称的专业人员。

房地产开发专营公司,应取得城市建设主管部门批准成立的文件,并依法到工商行政管理部门办理注册登记手续,领取工商营业执照,才能取得房地产开发经营资格(房地产开发权)。

资质等级为一、二级的专营公司,可以按规定征用土地从事开发建设,一级资质公司还可接受政府委托,从事成片土地开发经营。

2. 房地产开发兼营公司

是指以其他经营项目为主 ,兼营房地产开发业务的企业。以下几类公司经省级以上建设行政主管部门批准 ,可以兼营房地产开发经营业务 ,同时取得房地产开发经营资格 :

(1)非生产型综合公司、信托投资公司自有资金达到 2 亿元以上 ,其中自有流动资金达到 1 亿元以上 ;

(2)中央部门所属工程建设公司 ,建筑工程资质一级、自有资金 1 亿元以上 ,其中自有流动资金 5000 万元以上 ;

(3)地方工程建设公司 ,建筑工程资质一级、自有资金 500 万元以上 ,其中自有流动资金 3000 万元以上。

3. 房地产开发项目公司

是指以开发某一项目为目的 ,从事单项房地产开发经营的企业。它一般在开发项目立项的同时 ,同城市计划管理部门或由计划管理部门会同城市建设主管部门共同批准成立 ,在项目开发经营完成后解散。项目公司一般由两方或多方组成 ,其中一方必须具有房地产开发权。

●涉外房地产开发经营企业

根据国家和地方政府的有关规定 ,外商可以依法成立合资、合作或独资经营企业 ,进行房地产开发经营。但必须符合下列条件 :

1. 在拟开发项目所在地的合资或合作方 ,必须具有房地产开发经营资格 ;

2. 外商成立独资企业成片开发房地产和合资、合作企业或独资企业以房地产为主从事商贸活动的 ,须经地方城市人民政府审核批准后报国务院批准 ;

3. 合资、合作房地产经营企业 ,要由城市计划主管部门立项批准 ,经贸委审批合同、章程 ,工商部门准予登记并颁发工商营业执照。

●房地产开发权

是指在某一特定地区从事房地产开发经营的资格。投资者只有取得在某一特定地区的开发权后 ,才能在该地区从事房地产开发经营业务。目前 ,取得房地产开发权的途径有两个 :一是投资者直接向各地城市建设主管部门申请房地产开发权 ,二是投资者与有开发权的房地产开发企业合作开发。

●房地产开发范围

按照国家和地方的有关规定 ,房地产开发企业可以从事下列房地产项目的开发 :

1. 高档房地产开发项目

该类项目主要包括 :别墅性质的住宅和度假村 ,单位建筑面积设计造价高于当地一般民用住宅、办公楼一倍以上的公寓、写字楼、建筑标准四星级以上的宾馆、酒店 ,高档娱乐设施如高尔夫球场、娱乐中心、游乐宫等。这类项目受国家宏观调控政策的约束明显 ,投资风险较大。

2. 一般项目

主要包括普通住宅及商业、金融、娱乐、旅游、科技、工业、农业、体育、交通和城市基础设施等领域 ,除高档房地产项目外的开发项目。

3. 土地成片开发

开发企业在获得国有土地使用权后 ,依照城市规划对土地进行综合性的开发建设 ,平整

场地、建设给排水、供电、供热、道路、交通、通讯等基础设施,形成工业用地和其他建设用地条件。然后进行土地使用权转让、公用事业经营等,或者进行建设通用工业厂房以及配套的生产、生活服务设施等地面建筑物,并对这些建筑物进行转让或出租等经营活动。这类项目一般指新建居住小区和各种类型的开发区。

4. 危旧房改造

危旧房改造是为了改善旧城区居民的居住条件和生活环境,提高城市的承载力,结合城市总体规划,就旧城区进行区域性再改造的房地产开发项目。该类项目社会效益较好,能促进城市建设的可持续发展,各地政府均积极支持并给予一定政策优惠。对于危旧房改造项目用地,各地政府一般实行一次划拨、分片出让的政策,即对于危改区的用地,在交付一定数量的土地出让预定金后,由政府一次性划拨给房地产开发公司,在危改区的整体规划方案制定并经城市规划部门批准后,危改区中应该办理出让手续的土地,再行办理出让手续。此外,政府对该类项目在征收“四源”费、市政建设费、电贴费时均有一定的优惠措施。

5. 安居工程

安居工程是政府为解决城市中低收入住房困难户的住房问题而建立的小康住宅供给和分配体制。安居工程项目是为安居工程的实施提供房源的房地产开发项目。房地产开发企业从事安居工程项目的开发建设时,可以获取政府提供的专项建设用地,享受有关税费减免政策。

二 房地产开发经营现状

●房地产开发经营企业

国家计划委员会、国家统计局、建设部和国家工商行政管理局于1995年7月至1995年9月进行的房地产开发建设及经营快速调查结果表明,截止到1995年6月底,全国有各类房地产开发企业33482家,从业人数86万。(注:至1996年底,分别有22278家和76万人。)房地产开发企业的基本情况如下:

1. 区域差异明显

东部12省市有21815个企业,占65.1%;中部9省区有7283个企业,占21.8%;西部9省有4382个企业,只占13.1%。(至1996年底,分别为16359个、3849个、2079个,所占比率分别为73.4%、17.3%和9.3%。可以看出,区域差异在调整过程中进一步拉大。以下各省统计中,括号内前一个数据为1995年统计数,亦即图2-1、2-2、2-3所显示之数据,后一个数据为1996年底统计数,从对比中可看出其明显的变化过程。)分省(市、自治区)看,广东(5215、4214)、广西(3594、532)、四川(2256、1698)、江苏(2408、1398)、浙江(1929、1597)、湖北(1661、1020)、上海(1573、2020)、福建(1549、1608)、辽宁(1516、996)、山东(1512、1072);开发企业不足500家的有青海(51、49)、宁夏(96、60)、新疆(227、175)、山西(338、269)、云南(340、198)、甘肃(348、13)、内蒙古(358、190)、天津(480、395)、吉林(494、232)。(见表2-4)

2. 国有企业为主,多种经济形式并存

从企业的经济类型分布看,国有企业14032个,占41.9%;集体经济8493个,占25.4%;外商及港澳台投资企业6747个,占20%;股份制企业3046个,占9.1%;其余为私营经济和其他经济类型(见图1-1-1)。

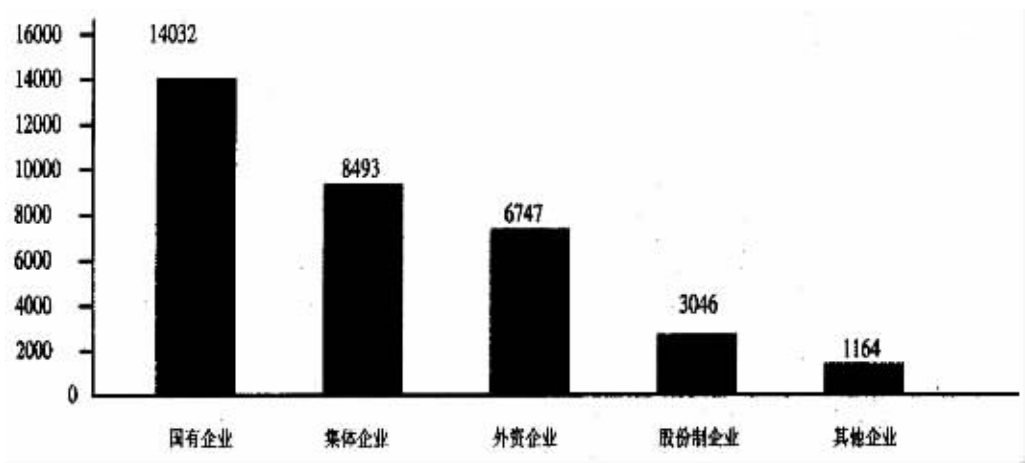


图 1-1-1 按经济类型划分的房地产开发企业

3. 地方企业居多 企业规模普遍偏小

从开发企业的隶属看,中央企业 1135 个,只占 3.4%;省、地(市)、县属企业 25408 个,占 75.9%,其中县属的最多,有 9956 个,占 29.7%。房地产开发企业主要是在 90 年代发展起来的,在全部房地产开发企业中,有 88% 为 1990 年后开业,其中不少房地产公司没有从事房地产开发,没有房地产开发工作量的企业为 11469 个,占房地产开发企业总数的 34.3%。(见图 1-1-2)。

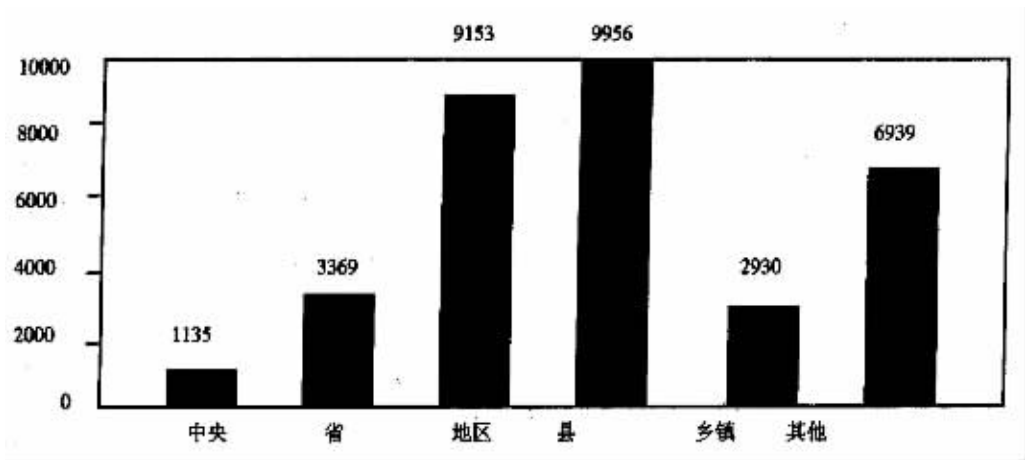


图 1-1-2 按隶属关系划分的房地产开发企业个数

4. 中级企业居多 经济效益差

按企业的资质等级分,一级企业有 426 个,二级企业 3875 个,一二级企业仅占房地产开发企业总数的 12.8%;三至五级企业 20327 个,占 60%,还有一部分无级企业的兼营单位(见

图 1-1-3)。大部分企业规模小、效益差、缺乏投资实力和融资能力,抵御风险的能力较低。从 1995 年上半年企业盈利状况看,有房地产经营活动的企业 9785 个,其中盈利企业只有 4727 个,亏损企业 5029 个。

图 1-1-3 按企业资质等级划分的房地产开发企业个数

●国有土地使用权有偿出让和土地开发情况

根据国家土地管理局的统计资料,1996 年,全国有偿出让国有土地使用权 103921 宗,其中以协议方式出让 91962 宗,占全部有偿出让地块的 88.49%,仍占主导地位;招标、拍卖出让方式出让土地的宗数分别为 2691 宗和 9286 宗。全年有偿出让土地面积共计 34048 公顷,其中耕地 12215 公顷。从出让土地面积上来看,广东、山东、海南、浙江、河北分列前五名。

表 1-1-2 全国国有土地使用权有偿出让情况表(1996)

地 区	出让地块(宗)				出让土地面积	
	合计	其 中			合计	耕地
		协议	招标	拍卖	(公顷)	(公顷)
全 国	103921	91962	2691	9286	34048	12215
北 京	340	340			439	238
天 津	204	204			364	35
河 北	8064	7114	438	512	1753	678
山 西	1489	1366	8	115	480	156
内 蒙 古	3286	3077	3	206	367	12
辽 宁	1058	1047	11		1190	564
吉 林	1083	1064	19		655	56
黑 龙 江	1221	1198		23	535	75
上 海	617	617			914	234

地 区	出让地块(宗)				出让土地面积	
	合计	其 中			合计	耕地
		协议	招标	拍卖	(公顷)	(公顷)
江 苏	2383	1788		595	1450	360
浙 江	12244	9784	979	1481	2606	1622
安 徽	5227	4812	123	292	463	148
福 建	891	596	168	127	1079	511
江 西	2227	1892	29	306	187	31
山 东	4870	4654	88	128	3139	1959
河 南	4493	3417	49	1027	1666	923
湖 北	9628	9438	11	179	1081	408
湖 南	12108	10332	424	1352	911	284
广 东	6726	6616	106	4	6236	1907
广 西	2428	2416	3	9	494	157
海 南	395	380		15	3088	391
四 川	8623	8050	79	494	1463	356
贵 州	3870	3089	91	690	316	229
云 南	5934	4378	51	1505	963	326
西 藏	7	7			7	
陕 西	1654	1603		51	602	399
甘 肃	1193	1079	11	103	1142	43
青 海	233	233			125	40
宁 夏	476	474		2	89	33
新 疆	949	897		52	244	40

截至 1996 年底 ,累计开发土地达 185433 公顷。1995 年完成开发土地面积 159.5 万亩。

●施工和竣工房屋建筑面积情况

房地产业的发展 ,为提高人民生活水平、改善城市工作和居住条件发挥了巨大作用 ,表 1-1-3 为 1995 年和 1996 年房地产施工、竣工房屋建筑面积情况。

表 1-1-3 1995 年和 1996 年房地产施工、竣工房屋建筑面积情况表

项 目	施工房屋面积(万平方米)				竣工房屋面积	
			其中 新开工面积		(万平方米)	
	1995 年	1996 年	1995 年	1996 年	1995 年	1996 年
各类房屋合计		465370	15233	13187.5	15110	15207.5
住宅	37501	31596	11267	10064.8	12219	12117.9
其中 :公寓别墅	27171	1941.6	622	325.06	512	479.95
安居工程	1631	2793.4		1258.76		1250.19
写字楼	3509	5195.05	1377	969.64		845.32
商业营业用房	4713	6558.53	1772	1425.36		1545.5
其他	2111	3187.5	857	727.82		698.73

1. 房地产的发展时间虽然不长 ,但取得了巨大的成就

截至 1996 年底 ,建成各类房屋 9.5 亿平方米 ,累计销售房屋面积 5.2 亿平方米。仅 1996 年 ,全国商品房屋竣工面积 15207.50 万平方米。分省看 ,广东排第一 ,为 2148.77 万平方米。1996 年全国实际销售房屋面积为 7768.44 万平方米。广东省位列第一 ,为 1036.09 万平方米 ,远远高于其它省市 ,占全国 1/7 强 ;1996 年 ,全国商品房屋实际销售额为 1450.89 亿元 ,广东省列第一 ,为 355.12 亿元。

2. 从施工房屋面积来看 ,其规模已经超过基本建设的房屋施工规模

1996 年房地产施工房屋面积为 46537.05 万平方米 ,而同期基本建设的施工房屋面积为 14941 万平方米 ,房地产房屋施工规模比基本建设房屋规模大了 52.7%。

3. 房地产开发的房屋以住宅为主

至 1996 年住宅商品房开发占商品房开发总面积的 67.8%。安居工程 1995 年已开始起步 ,1996 年占住宅商品房开发面积的 6.0%。写字楼占 11.16% ,商业营业用房屋占 14.09% ,住宅商品房开发中 ,高级公寓和别墅占 4.17%。

4. 房屋面积竣工率偏低

1996 年房地产开发项目竣工率为 32.6% ,比 1995 年又下降了 1.47 个百分点。竣工率偏低 ,预示着房地产开发项目的建设周期加长 ,导致房地产开发项目成本上升 ,开发利润下降。

● 房地产开发企业经营情况

据 1996 年房地产开发建设及经营快速调查资料 ,房地产开发企业经营状况如表 1-1-4 所示。

表 1-1-4 1996 年部分省市房地产开发经营收入情况表
单位 :亿元

地区名称	经营收入 总计	土地转让 收入	商品房屋 销售收入	销售给 个人	商品住宅 销售收入	销售给 个人	商品房出租 收入	其它经营 收入
全国总计	1946.83	130.37	1506.36	714.08	1144.83	621.1	30.12	279.97
北京市	137.53	110.5	113.06	25.76	90.7	24.75	1.93	11.49
上海市	438.33	45.01	217.13	84.12	163.42	78.24	10.18	165.99
广东省	428.17	33.06	355.31	220.4	253.95	178.58	8.74	31.04
深圳市	157.59	2.46	140.57	73.05	93.66	61.28	6.04	8.51

表 1－1－5 房地产开发企业基本情况(1996 年)

地区名称	开发公司 总数 (个)	其中 按经济类型划分													公司职工人数 (个)	
		国有 经济	集体 经济	私营 经济	联营 经济	股份 有限	有限 责任	中外 合资	中外 合作	外资 企业	与大陆 合资	与大陆 合作	港澳台 独资	其他 经济	年平均 人数	期末 人数
全国合计	22278	9172	4852	163	452	1096	2000	1567	417	337	885	481	700	156	711821	706512
北京市	413	175	13	0	8	15	29	56	58	0	32	25	2	0	25661	27106
天津市	395	182	68	0	16	10	48	27	6	3	26	3	6	0	12060	12181
河北省	415	248	61	4	3	12	30	43	2	2	7	2	1	0	14788	14758
山西省	269	167	48	1	1	3	12	20	0	4	7	0	3	3	10993	10434
内蒙古	190	112	27	7	2	11	22	6	0	0	2	0	0	1	6878	6469
辽宁省	996	505	216	6	8	80	53	64	10	4	37	6	2	5	32694	32596
吉林省	232	150	10	0	0	13	9	34	0	5	7	0	2	2	7904	7799
黑龙江省	391	252	23	2	4	36	42	12	0	2	14	1	2	1	23732	16493
上海市	2020	785	377	10	90	113	350	126	12	25	53	9	31	39	83357	82167
江苏省	1398	736	288	0	23	39	55	101	11	7	113	7	18	0	45007	45594
浙江省	1597	546	432	9	58	130	236	89	6	3	60	2	14	12	35810	35861
安徽省	664	318	142	7	9	16	77	47	8	6	16	1	11	6	16565	16837
福建省	1608	399	274	25	50	53	59	170	50	154	62	25	267	20	29962	29712
江西省	446	232	68	3	3	20	17	50	4	8	22	1	18	0	11642	11913
山东省	1072	499	268	4	11	37	62	87	17	7	40	4	27	9	44628	43617
河南省	789	351	175	4	3	41	97	44	5	10	30	5	22	2	22756	22333
湖北省	1020	445	104	9	18	68	57	81	12	23	110	6	77	10	33644	33816
湖南省	641	282	92	7	6	51	72	45	1	14	38	2	23	8	16413	16693
广东省	4214	1473	1418	21	89	142	197	167	155	13	90	362	70	17	120068	121377
广 西	532	182	106	3	11	28	55	72	15	2	33	13	10	2	12987	13200
海南省	141	56	12	0	6	10	6	9	1	11	9	1	18	2	3854	3649
四川省	1698	524	432	26	20	119	277	114	15	23	69	4	60	15	53988	55562
贵州省	299	107	68	2	8	10	43	39	0	9	0	0	12	1	9958	10204
云南省	198	138	6	0	2	16	12	19	1	0	1	0	2	1	5191	5311
西 藏	5	2	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	289	285
陕西省	338	156	61	2	2	11	46	29	27	1	1	2	0	0	10768	10679
甘肃省	13	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10839	10904
青海省	49	28	11	0	0	2	7	1	0	0	0	0	0	0	1421	1293
宁 夏	60	33	9	0	1	3	6	4	0	1	3	0	0	0	2970	3014
新 疆	175	76	41	11	0	7	23	11	1	0	3	0	2	0	4994	4655
其中：																
大连	295	102	92	2	3	22	15	28	3	2	19	4	2	1	11515	11415
宁波	320	95	88	0	12	27	33	38	3	1	14	0	7	2	6921	6899
厦门	514	154	71	13	30	17	16	37	14	29	20	13	84	16	8213	8344
青岛	240	86	53	0	5	7	18	21	9	3	17	3	11	7	9132	9312
深圳	231	100	21	0	8	36	16	20	7	5	3	0	15	0	16112	16427
重庆	537	156	97	19	6	35	63	33	3	13	61	3	40	8	18079	18897

1. 房地产开发企业的注册资本

1995 年末,所有房地产公司的注册资本金为 4008 亿元,到 1996 年底,资本金为 3572 亿元,比上年末下降了 6.8%。

2. 房地产开发企业经营税金与利润情况

1996 年房地产经营利润及税金总额为 170 亿元,其中利润总额为 63.6 亿元,29 个省、市、自治区(西藏除外)有 21 个亏损,全国只有上海、天津、浙江、广东和安徽五省(市)盈利,体现了全行业不景气状态。

●房地产开发企业的商品房销售状况

房地产开发企业所开发商品房的销售情况,直接影响着房地产开发企业的经营状况。表 1-1-6 是各类商品房屋的销售、预售、空置和出租情况。1996 年实际销售商品房屋面积为 7768.44 万平方米,比上年增长 2.0%,全国有 17 个省、自治区商品房销售面积为负增长。商品住宅销售面积 6716.32 平方米,比上年增长 1.5%,写字楼销售面积 314.53 万平方米,增长 70.7%,商业营业用房销售面积 555.74 万平方米,增长 5.17%。安居工程销售 596.53 万平方米。

在信贷资金成本较高、规模不足的情况下,预售是房地产开发企业筹措开发建设资金、降低开发风险的一种重要手段。

在我国,商品房的空置主要指房地产开发项目竣工并经过一定时间的市场销售活动后仍没有卖出去的部分,又称之为积压商品房,但目前全国对“一定时间的市场销售活动”的时间长度尚无明确的规定。1996 年底,商品房累计空置面积 6202.76 万平方米,比上年增加 1171 万平方米,上涨幅度为 45.99%。其中住宅空置面积 4662 万平方米,占 77.15%;写字楼空置面积 431 万平方米,占 6.94%;商品经营用房空置面积 780.19 万平方米,占 12.57%。

表 1-1-6 全国各类商品房屋的销售、预售、空置和出租情况

单位:万平方米

项 目	实际销售		预 售		空 置		年末出租	
	1995 年	1996 年	1995 年	1996 年	1995 年	1996 年	1995 年	1996 年
房屋面积合计	7613	7768	4542	3723	5031	6202	655	840
其中:外销(租)	140	178		111				43
个人	3926	3620		1382				167
住宅	6615	6716	6709	6010	6882	4662	628	367
其中:公寓别墅	248	264	259	166	263	322	9.5	11
安居工程	625	596	252	248	210	259	2.27	34
写字楼	249	314	317	309	255	430	49.5	60
商业营业用房	527	555	403	335	601	780	191	237
其它	222	181	112	68	294	330	87	1765

表 1-1-7 房地产开发企业经营成本及利税情况(1996)

单位 :万元

地区名称	经营成本	销售费用	经营税金 及 附 加	其他业务 利 润	管理费用及 财务费用	投资收益及 营业外收入	营业外 支 出	利润总额
全国合计	14273293	505728	1072836	178855	3428734	465585	139488	635983
北京市	1070320	55691	69680	13932	392031	43176	6189	- 159938
天津市	320348	6652	16494	5878	61816	6785	5581	32255
河北省	199864	4122	10557	1967	36167	2306	727	- 11347
山西省	81386	1113	5155	790	20889	654	312	- 3840
内蒙古	53420	2129	4363	420	9351	191	253	- 5796
辽宁省	679777	13761	54843	5431	172935	5824	3008	28768
吉林省	105701	19060	6911	3463	26406	969	559	- 21307
黑龙江省	270223	4578	14116	783	8942	162	584	- 1005
上海市	3161495	119410	180776	57776	675246	163605	32130	584877
江苏省	1023789	18198	87195	12488	210483	25531	29032	- 24551
浙江省	1214428	19704	70879	10529	217651	322524	8700	62868
安徽省	213897	5455	13695	1620	36285	1854	1013	6420
福建省	454672	16404	28947	5469	145164	20735	11438	- 37759
江西省	118241	1511	6931	1073	17177	1249	1892	- 3125
山东省	528976	15584	124868	3195	123533	8439	3601	- 10532
河南省	158008	12175	10094	5659	56328	3596	2875	1672
湖北省	271184	7813	33071	1590	87527	13701	1380	- 36308
湖南省	171915	3600	9977	1240	40677	1760	1082	- 17680
广东省	2892394	117074	240582	30374	681478	109678	20164	455569
广 西	103192	13178	10110	1890	46668	2223	950	- 17912
海南省	31656	1343	2632	248	43380	4803	769	- 27159
四川省	585497	30711	38893	8268	201465	8833	1707	- 106899
贵州省	57055	2225	4090	1724	17067	675	511	- 7593
云南省	213013	3388	12271	670	15533	2567	1620	5758
西 藏	2217	105	150	0	208	151	274	92
陕西省	112299	4098	4576	334	42717	1142	435	- 36701
甘肃省	73376	4651	4870	742	16982	1147	1123	- 1484
青海省	11502	15	736	28	1531	102	9	575
宁 夏	26174	311	1524	229	4890	573	114	- 291
新 疆	67274	1669	3850	1045	18207	900	1456	- 2598
其中：								
大连	301095	7759	19200	1484	82330	3008	460	71262
宁波	340033	5486	19597	4683	74530	5628	1646	14342
厦门	146370	7900	7616	2304	41061	14406	3321	25555
青岛	113893	6480	8641	551	40048	3046	1261	2706
深圳	840594	20032	106012	6437	227049	36297	2877	421532
重庆	214023	6389	12641	1497	112815	2466	486	- 102409

表 1-1-8 1996 年房地产开发主要统计指标分析表

省 别	竣工率 (%)	竣工住宅 占商品房 的比重 (%)	每套住宅 面积 (平方米)	普通住宅 每套面积 (平方米)	贷款 比重 (%)	个人购买 商品房面 积比重 (%)	个人购买 住宅比重 (%)	销售商品 房占经营 收入比重 (%)	经营 利润 (%)	人均 利润 万元/人
全国合计	32.68	79.68	81.29	80.29	23.93	46.61	53.11	77.37	3.27	2.40
北京市	23.52	70.96	83.25	79.39	19.35	25.04	23.91	82.20	-11.63	-3.52
天津市	36.62	88.03	69.54	67.58	31.53	58.75	62.55	89.89	3.00	4.04
河北省	41.84	86.45	75.92	75.60	21.86	31.71	50.52	83.50	-4.43	-0.05
山西省	40.83	92.46	72.57	74.09	27.65	49.76	65.24	84.31	-3.31	0.12
内蒙古	45.00	86.93	79.32	78.19	23.52	34.10	63.01	89.96	-8.98	-0.21
辽宁省	37.52	81.33	76.40	75.26	27.62	44.39	47.90	90.19	3.24	2.56
吉林省	48.90	75.41	79.31	79.26	25.29	37.18	52.87	89.33	-14.49	-1.82
黑龙江省	51.12	86.00	70.73	70.36	24.11	27.80	61.89	88.51	-3.03	0.17
上海市	20.08	82.08	71.53	68.03	23.47	47.88	46.32	49.54	13.34	9.19
江苏省	49.24	79.20	84.92	84.22	25.03	44.42	53.33	87.09	-1.72	1.39
浙江省	43.38	80.63	83.13	82.36	29.47	62.36	64.12	89.95	4.05	3.73
安徽省	41.34	78.59	77.53	77.38	24.84	43.40	51.95	89.04	2.17	1.21
福建省	22.06	80.53	99.43	96.76	20.58	54.39	56.88	84.87	-6.14	-0.29
江西省	41.29	83.77	80.40	79.98	27.21	56.86	55.91	89.24	-2.21	0.33
山东省	41.20	78.20	83.11	82.13	28.15	25.10	37.81	89.43	-1.50	2.56
河南省	34.45	84.69	83.98	83.95	30.84	54.49	65.15	81.57	0.65	0.52
湖北省	25.90	83.84	84.78	84.72	30.63	31.92	35.40	86.35	-10.00	-0.10
湖南省	34.53	77.30	71.81	71.05	25.02	57.50	65.09	77.03	-9.48	-0.47
广东省	26.24	72.98	90.49	90.12	17.50	61.34	65.04	82.98	10.64	5.80
广 西	29.34	77.90	87.70	86.12	25.96	41.53	47.92	84.17	-9.98	-0.60
海南省	18.71	71.45	97.96	97.27	22.79	22.03	13.46	58.75	-55.73	-6.36
四川省	32.29	79.36	86.52	87.28	28.12	42.46	53.54	82.95	-13.44	-1.26
贵州省	30.56	78.47	73.31	73.96	25.64	47.21	58.44	82.58	-13.02	-0.35
云南省	55.35	85.29	82.27	81.52	23.47	36.13	36.70	91.80	2.24	3.47
西 藏	55.41	78.11	59.28	54.85	20.56	100.00	100.00	6.39	3.18	0.84
陕西省	29.52	85.16	74.62	75.89	33.78	26.12	41.31	80.94	-32.31	-2.98
甘肃省	34.22	81.92	72.99	72.85	32.52	22.68	20.33	87.09	-1.57	0.31
青海省	44.81	85.29	70.77	70.77	10.80	24.90	23.39	66.83	4.01	0.92
宁 夏	55.46	77.21	70.11	70.23	34.90	43.02	53.82	93.15	-0.88	0.42
新 疆	37.10	82.60	77.26	77.26	33.33	53.07	59.52	79.93	-3.02	0.25
其中：										
大连	34.66	73.95	73.67	73.44	29.08	47.84	50.71	93.33	20.14	7.86
宁波	37.84	78.75	78.46	77.85	41.49	56.86	62.47	87.29	3.22	4.90
厦门	11.40	74.97	100.45	96.40	21088	37.99	56.83	80.28	11.30	4.04
青岛	28.34	77.20	81.98	80.29	31.93	29.26	53.74	95.64	1.55	1.24
深圳	26.37	63.53	94.35	93.71	19.75	42.96	44.09	89.20	26.75	32.74
重庆	22.86	77.72	75.94	75.41	35.36	40.20	46.78	84.93	-42.52	-4.97

三 房地产开发成本及其构成

●房地产开发成本概况

房地产成本由土地投资、土地开发投资、建安工程造价、财务费用及有关税费等构成,项目复杂、变化因素多、不确定性大。尤其是依靠建设项目所处的地区和项目的类型不同而有其自身的特点,因此不同类型的建设项目之投资和费用的构成有一定差异。表 1-1-9 列举了 1996 年全国和北京、上海、广东三个省市商品房的造价情况。

表 1-1-9 1996 年全国和北京上海广东三省市开发成本表 单位(万元)

名 称	开发成本	经营税金及附加	财务费用 (管理费用)	商品房建筑造价	土地开发投资
全 国	14273293	1072836	3428734	23402877	3691080
北 京	1070320	69680	392031	2429844	330385
上 海	3161495	180776	675246	4538348	676038
广 东	2892394	240582	681478	3702244	701838

●房地产开发项目的成本费用的构成

房地产开发项目的成本费用由开发直接费和间接费两大部分组成,具体构成如下:

1. 开发直接费

- (1) 土地费用:包括土地出让金或征地费、城市建设配套和拆迁安置补偿费。
- (2) 前期工程费:包括规划、可行性研究费、勘测设计费和三通一平费。
- (3) 房屋开发费:包括建安工程费、附属工程费和室外工程费。

2. 开发间接费

- (1) 管理费。
- (2) 销售费用。
- (3) 财务费用。
- (4) 其他费用。
- (5) 不可预见费。
- (6) 税费。

根据建设部 1996 年初在上海等地的调查,房地产开发项目的成本费用构成中,土地出让金约占总开发成本的 20%,市政配套费用约占总开发成本的 20-30%,建筑安装工程成本约占总开发成本的 30-40%,有关税费约占总开发成本的 10-15%。

3. 土地费用

土地费用是指为取得项目土地使用权而发生的费用。由于目前存在着出让和行政划拨两种获取土地使用权的方式,因此所发生的土地费用也就有较大的差异。

- (1) 土地使用权出让金。国家以土地所有者身份将土地使用权在一定年限内出让与土

地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金。土地出让金的计算一般可参照政府近期出让的类似地块的出让金数额并进行时间、地段、用途、临街状况、建筑容积率、土地出让年限、周围环境状况及土地现状等因素的修正得到,也可以依据城市人民政府颁布的城市基准价,根据项目用地所处的地段等级、用途、容积率、使用年限等项目因素修正得到。

(2)土地征用费。根据《中华人民共和国土地管理法》的规定,国家建设征用农村土地发生的费用主要有土地补偿费、土地投资补偿费(青苗补偿费、树木补偿费、地面附着物补偿费)、人员安置补助、新菜地开发基金、土地管理费、耕地占用税和拆迁费等。国家和各省市对各项费用的标准都作出了具体的规定,因此农村土地征用费的计算可参照国家和地方有关标准进行。

(3)城市建设配套费。城市建设配套费是因进行城市基础设施,如自来水厂、污水处理厂、煤气厂、供热厂和城市道路等的建设而分摊的费用,在北京市该项费用包括大市政费和四源费。有时该项费用还包括非营业性的配套设施如居委会、派出所、幼儿园、中小学、公共厕所等的建设费用分摊,称配套设施建设费。这些费用的收费标准在各地都有具体的规定,城市建设配套费的计算可参照这些规定或标准进行。

(4)拆迁安置补偿费。在城镇地区,国家或地方政府可以依照法定程序,将国有储备土地或已经由企事业单位或个人使用的土地划拨给房地产开发项目或其他建设项目使用。因划拨土地使原用地单位或个人经济损失,新用地单位应按规定给予合理补偿。拆迁安置补偿费实际包括两部分费用,即拆迁安置费和拆迁补偿费。

①拆迁安置费是指开发建设单位对被拆除房屋的使用人,依据有关规定给予安置所需的费用。一般情况下应按照拆除的建筑面积给予安置。被拆除房屋的使用人因拆迁而迁出时,作为拆迁人的开发建设单位应付给搬家费或临时搬迁安置费。

②拆迁补偿费是指开发建设单位对被拆除房屋的所有权人,按照有关规定给予补偿所需的费用。拆迁补偿的形式可以分为产权调换、作价补偿或者产权调换与作价补偿相结合的形式。产权调换的面积按照所拆房屋的建筑物面积计算,作价补偿的金额按照所拆除建筑物面积的重置价格结合成新度计算。

4. 前期工程费

前期工程费主要包括项目前期规划、设计、可行性研究、水文地质勘测以及“三通一平”等土地开发工程费等支出。

项目的规划、设计、可行性研究所需的费用支出一般可按项目总投资的一个百分比计算,一般情况下,规划建设费为建安工程费的3%左右,可行性研究费占项目总投资的1%左右。水文、地质勘探所需的费用可根据所需工作结合有关收费标准计算,一般为设计概算的0.5%。

“三通一平”等土地开发费用,主要包括地上原有建筑物、构筑物拆除费用、场地平整费用和通水电路的费用,这些费用的计算可根据实际工作,参照有关计费标准计算。

5. 房屋开发费

房屋开发费包括建安工程费、附属工程费和室外工程费。

(1)建安工程费是指直接用于工程建设的总成本,主要包括建筑工程费(结构、建筑、特殊装修工程费)、设备及安装工程费(给排水、电气照明及设备安装、通风空调、弱电设备及安装、电梯及安装、其他设备及安装等)和室内装饰家具费。

(2)附属工程费包括锅炉房、热力站、变电室、煤气调压站、自行车棚、信报箱等建设费用。

(3) 室外工程费包括自来水、雨水、污水、煤气、热力、供电、电信、道路、绿化、环卫、室外照明等的建设费用。

6. 管理费

管理费是指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各种费用。包括公司经费、工会经费、职工教育培训经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、房地产税、土地使用税、开办费摊销、业务招待费、坏账损失、报废损失及其他管理费用。管理费可按项目总投资或前述四项直接费用的一个百分比计算,这个百分数一般为3%左右。

7. 销售费用

销售费用是指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用。包括销售人员工资、奖金、福利费、差旅费、销售机构的折旧费、修理费、物料消耗费、广告宣传费、代理费、销售服务费及销售许可证申领费等。

8. 财务费用

财务费用是指企业为筹集资金而发生的各项费用,主要为借款或债券的利息,还包括金融机构手续费、融资代理费、承诺费、外汇汇兑净损失以及企业筹资发生的其他财务费用。利息的计算可参照金融市场利率和投资分期投入的情况按复利计算,利息以外的其它费用一般占利息的10%左右。

9. 其他费用

其他费用主要包括临时用地费和临时建设费、施工图预算和标底编制费、工程合同预算或标底审查费、招标管理费、总承包管理费、合同公证费、施工执照费、开发管理费、工程质量监督费、工程监理费、竣工图编制费、保险费等杂项费用。这些费用一般按当地有关部门规定的费率计算。

10. 不可预见费

不可预见费根据项目的复杂程度和前述各项费用计算的准确程度,以上述各项费用的3-7%计算。

11. 税费

开发建设项目成本费用估算中应考虑项目所应负担的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。在一些大中型城市,这部分税费已经成为开发建设项目成本费用中占比较大比重的费用项目。各项税费应根据当地有关法规标准计算。这些税费的内容主要包括固定资产投资方向调节税(投资总额的0-30%)、市政支管线分摊费、供电贴费、分散建设市政公用设施建设费、绿化建设费、电话初装费、建材发展基金、人防工程费等。

四 房地产投资

● 房地产投资概述

1. 房地产投资的分类

房地产投资指的是个人、团体或公司将资金和时间投入房地产的开发、经营等产业基本经济活动,以期在将来获得适当收益的投资行为。

房地产投资按投资方式分为直接投资和间接投资。直接投资指投资商利用自有资本直接投资于房地产,它需要雄厚的资金实力、丰富的实践经验和专业化的管理队伍。当自有资

金不足时,开发商往往通过发行股票或债券在金融市场筹资,对购买并持有股票和债券的公司和个人而言,便是间接投资。此外,银行可通过向开发商提供抵押贷款来进行房地产投资,对银行而言,也属间接投资。

房地产投资按投资对象分为开发投资和物业投资。开发投资指投资者通过购买土地使用权,开发建造各种房地产并将其推向市场来回收投资并赚取利润。物业投资指投资者购买建成物业出租给最终使用者,以期获得长期而稳定的租金收益,此类投资亦可称为收益性物业投资。如公寓投资、写字楼投资和商场饭店投资等等。

2. 房地产投资与其他投资的比较

评价投资的最重要指标是投资回报有多高?投资的回报类型可分为收入、增值和盈利三种。收入指投资的现金回报,增值是由于稀缺和通货膨胀而导致投资价值的被动增加,盈利指所有者和管理者投入专业经验和技能所带来的积极增值。

许多投资只是为了获得单一收益,如银行存款、公司债券、政府债券等。这类投资收入稳定,变现能力强,风险小,投资安全性高,但通货膨胀对这类投资影响较大,物价的上涨会使稳定的收入逐渐贬值。

有的投资只从投资对象的被动增值中获得利益,如投资黄金、珠宝、家具、绘画或其他艺术品、邮票和古董等收藏品。收藏品价值会由于稀缺或其他特别原因获得意外增值,因此这类投资具有投机色彩。除黄金外,上述收藏品缺乏广泛有序的交易市场,虽然能保值增值,但合理地变现较为困难。

盈利是从投资对象的资本增值中获得收益,而并非货币数量的增加,如规划开发建设用地或者选择购买普通股票。盈利的本质是投入资本加专业技能的回报。

房地产投资的类型较多,有的仅获得单一回报,有的则获得综合回报,具体情况如下:仅获得收益——抵押贷款、公司债券等;仅获得增值——持有未开发的土地;仅获得盈利——建设用地的开发;三者兼备——收益性物业投资。

开发商购买了土地进行开发销售(或转让),在此过程中他不仅能从专业的投入中获得盈利,还能从地价的上涨中获得稳定的租金收益,又能通过专业的物业管理获得资本增值,作为物业本身,又具有保值增值特性。房地产直接投资能获得综合回报,但这类投资所需资金数额巨大,投资回收期长,需要专门的技能和经验,投资风险比仅获得收益的投资要大得多。

3. 房地产投资发展历程

新中国成立以来,由于实行国有土地无偿划拨和房屋非商品化政策,房地产投资规模和投资行为受到了极大限制。1978年以前,我国城镇住宅建设投资主要来源于国家财政预算。国家财力有限,每年用于住宅建设的投资仅一、二十亿元,这笔资金只投入不产出,无法实现住宅投资的良性循环,严重阻碍了住宅建设的发展。到1978年,城市人均居住面积仅3.6平方米。

改革开放以来,中国政府开始逐步推行住宅商品化政策和土地有偿使用制度,房地产投资规模有了迅猛增长,投资模式发生了明显变化。

(1) 投资规模的增长

①住宅建设投资。从1981年到1990年的10年间,我国城镇住宅建设投资为2600多亿元,是前31年的4.6倍。其中“六五”期间是我国城镇住宅建设持续高速发展的重要时期,平均每年住宅建设投资中的基本建设的投资占全国基本建设投资总额的21%,1982年高达25.4%,1978年城镇新建住宅面积仅0.38亿平方米,1985年达到1.88亿平方米,此后逐年

有所增加。1989年由于政治风波和治理整顿的宏观经济影响,城镇新建住宅面积减至1.61亿平方米,此后五年的城镇新建住宅面积分别为1.72亿平方米、1.85亿平方米、2.32亿平方米、2.64亿平方米和2.95亿平方米。可见,1989年以来,用于城镇住宅的投资是逐年增长的,相对于综合开发而言,中央1993年7月开始对房地产实施的宏观调控对住宅投资的影响并不明显。

②综合开发。综合开发自1986年开始试行是在原来“统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配和统一管理”的“六统一”建房方式上发展起来的一种新型城市建设方式。据统计,1987年到1991年底,全国开发公司共完成开发工作量1113亿元。1992年邓小平南方视察讲话发表以后,房地产业在有利的政治、经济环境下得到迅速发展,出现了全国范围内的“投资膨胀期”。1992年全国完成房地产开发投资731亿元,比1991年增长117%。各地房地产投资普遍增长50%以上,其中海南省增长216%,广东省增长211%。内蒙古、吉林、黑龙江、山东、河南等地区投资增长率超过100%。1993年1—6月份房地产仍然保持快速增长的势头,7月起,中央开始实施宏观调控政策,房地产业步入了调整发展时期,投资增长势头有所减缓,但全年完成投资仍达1937亿元,投资增长速度高达165%。1994年房地产业进入了调整过后的稳步发展时期,投资增速窄幅波动,回落明显。1994年房地产开发完成投资2554亿元,其中商品房建设完成投资1631亿元,全年投资增长速度为32%,比1993年回落了133个百分点。1995年房地产开发完成投资3151亿元,其中商品房建设投资额为2144亿元,比1994年增长23%。1996年房地产投资状况与1995年相比,全年实际完成投资3247亿元,其中商品房建设投资额为2341亿元,比1995年增长2.9%。增长速度进一步回落。

(2) 投资模式的变化

随着房地产投资的持续快速增长,投资模式也发生了明显变化:

①投资主体多样化。随着投资环境的改善和投资政策的放宽,房地产投资也由原来单一国家财政预算投资转变为中央、地方、集体和个人等多种投资主体并存。就城镇新建住宅面积来看,1978年共建成0.38亿平方米,由国有和城镇集体投资建成,到1996年城镇新建住宅面积为3.16亿平方米,总投资3247亿元,其中国有和城镇集体投资32亿元,外商投资375亿元,自筹资金1035亿元,其他资金1384亿元。

②资金来源多元化。从房地产投资资金来源情况来看,国家预算内资金所占份额越来越小,而国内贷款和自筹资金所占份额较大,其他一些资金来源,如有价证券筹资、外商直接投资、集资、定金及预收款等均占有一定份额。特别是1992年,由于政策放宽,大量外资涌入房地产业,全年利用外资7.1亿美元,比1991年增长228%,占全国各行业利用外资的3.87%。

③投资决策分权化。由于投资主体、投资渠道的多元化发展,投资决策分权化。开发商、金融机构及其他投资者均参与项目投资决策,国家有关部门主要负责投资的宏观决策与控制。

④投资对象多样化。1992年以前,房地产投资主要用于住宅建设,1992年以后,投资对象包括住宅、写字楼、商场、酒店、工业厂房以及综合利用物业,形成了多样化市场供给。

● 房地产投资规模

国家计划委员会、国家统计局、建设部和国家工商行政管理局于1995年7月至1995年9月联合进行了一次房地产开发建设及经营情况快速调查,1994年全年和1995年上半年投资规模调查结果是:

1. 投资总规模

房地产投资总规模指所有房地产公司在建工程实际需要的投资总和。1994 年房地产投资总规模为 14277 亿元,大于当年的更新改造投资的总规模。具体分析,按经济类型分,国有单位与外资企业各占 39.8%,集体单位和其他单位各占 10.2%。按隶属关系分,中央企业占 4.1%,地方企业占 70.7%,其它企业占 21.2%。按地区分,东部地区 11679 亿元,占全部规模的 81.8%;中部地区 1538 亿元,占 10.8%;西部地区 1060 亿元,只占 7.4%。分省看,广东省最多,达 3196 亿元,占全部规模的 22.4%;北京市第二,总规模为 2260 亿元,占全国的 15.8%;上海市第三,规模为 1463 亿元,占全国的 10.2%,三省市合计规模高达全国的 48.4%。

到 1995 年 6 月底止,房地产投资总规模为 14707 亿元,扣除物价因素,基本与上年规模相当。具体分析,按经济类型分,国有单位占 38.1%,外资企业占 41.3%,集体单位占 9.8%;按隶属关系分,中央企业占 4.3%,地方企业占 76.5%,其他企业占 19.2%;按省市分,占第一、第二、第三位的仍然是广东、北京和上海,其规模分别为全国的 21.7%、17%、11.1%。

可见,1995 年上半年投资总规模及分布情况与 1994 年相仿,总的情况为:外资对国有企业主体地位冲击并未减缓,地方企业在投资结构中独占鳌头;东、中、西部投资规模差异显著。

《中房指数 96 春季报告》指出,1995 年中国房地产业进入了平稳发展时期,投资速度小幅回落,房地产开发投资 1—3 月份比上年同期增长 32%,1—7 月份增长 15.4%,1—11 月份增长 27%。

2. 累计完成投资 and 剩余工作量

1994 年,全国累计完成投资为 5904 亿元,剩余工作量为 8373 亿元,分别占全部规模的 41.3%和 58.7%。按当年投资规模计算,建设周期为 4 年 2 个月,剩余工作量需 2 年 6 个月才能完成,剩余工作量比重比上年快速调查的 67.7%降低了 9 个百分点。

1995 年上半年累计完成投资 6069 亿元,剩余工作量为 8638 亿元,分别占全部规模的 41.3%和 58.7%,与上年基本相同。

3. 年度实际投资规模

1994 年年度实际投资规模为 3450 亿元,比 1994 年房地产投资年报中的投资 1800 多亿元多出 91.8%,比建设部房地产开发统计中的 2553 亿元多出 38%;1995 年上半年完成房地产开发投资 1732 亿元。

从完成投资的构成来看,1994 年国有单位完成投资占 43.6%,集体单位完成投资占 13.9%,外商投资企业完成投资 31.4%,其他经济类型完成投资 11.1%;1995 年上半年国有单位完成投资占 40.1%,集体单位占 13.9%,外商投资企业占 32.5%,其他经济类型占 13.5%。外商投资企业完成投资份额比其总投资份额低的主要原因是从 1992 年起外资才大量涌入,外商投资企业完成投资份额将逐年有所增加。分地区看,1994 年东部地区 12 个省市占 80.8%,中部地区占 11.3%,西部地区占 7.9%;分省看,广东省、北京市、上海市三省市完成投资额占全国的 47.3%,广东省完成投资 702 亿元,比整个中部、西部地区 17 个省区的合计 661 亿元还多 6%;1995 年上半年东部完成投资占 81.2%,中部地区占 10.2%,西部地区占 8.6%。

4. 计划投资规模

1994 年房地产在建工程计划总投资 12801 亿元,占实际总投资 14277 亿元的 89.7%;1994 年年度计划投资规模为 3306 亿元,占当年完成投资的 95.8%。

1995 年房地产在建工程计划总投资仍为 12801 亿元 ,但年度计划投资规模只有 3049 亿元 ,比上年减少了 257 亿元 ,表明房地产业在目前不太景气的状况下 ,已在自我约束投资行为。

● 房地产投资环境

房地产投资环境指影响房地产投资的一切自然、社会、经济和政治因素的总和。房地产投资环境不包括投资项目的具体内部因素 ,而是作为投资的外部因素从根本上制约和影响着房地产投资行为。房地产投资环境包括硬环境和软环境 ,所谓硬环境指道路、交通、供排水、能源、邮电通信等基础设施状况 ,软环境主要指相关的政策法规。

1. 房地产投资硬环境

(1) 现状

1995 年我国城市发展至 640 多个 ,建制镇发展到 16000 多个 ,城市人口已近 2.7 亿人。“八五”期间城市市政公用设施建设完成投资 2441 亿元。预计新增城市日供水能力 2979 万吨 ,日供气能力 1332 万立方米 ;日污水处理能力 436 万吨 ,新增道路 1.5 万多公里 ,新增公共汽电车 39000 辆 ,垃圾无害化年处理量达 4782.4 万吨 ,无害化处理率达 35.7% ,年增电话交换机约 1900 万门 ,建成区绿化覆盖率达 22.1% ,比“七五”期间有较大增长。各地以城市供水、供气、道路交通、污水处理等为重点建成投产了一大批市政公用设施项目 ,城市功能得到了加强 ,城市面貌进一步改观 ,大大改善了投资环境。

(2) “九五”规划

“九五”期间 ,城市市政公用事业固定资产投资达 4800—6000 亿元。自来水普及率达 98.5% ,人均日生活用水为 230 升 ;万人拥有公共交通工具 7.3 标台 ,铺设道路 2500 公里 ,人均道路面积 8 平方米 ,污水集中处理率达 25% ,燃气普及率达 75% ,垃圾粪便无害处理率达 60% ,绿化覆盖率达 30% ,人均公共绿地面积 6 平方米。

(3) 基础设施投资渠道

① 中央投资。中央各部门对城市基础设施的投资主要用于涉及全国的大型项目 ,如三峡水利枢纽、“大京九”等建设项目。

② 地方投资。地方城市政府每年都要从财政中拨出专款投资建设城市道路、给排水等地方性基础设施和骨干工程、环保工程等。

③ 受益单位集资。集资费用有两种 :一种是某区域受益单位 ,集资建设支线道路 ,自来水支线集中供热设施等 ,共同受益 ;另一种是所有城市受益单位向政府交纳基础设施建设费 ,由政府统一支配。

④ 利用城市综合开发建设基础设施。综合开发、统筹规划建成的各类基础设施配套齐全 ,投资省、见效快 ,基本能适应社会发展的需要。

⑤ 预算外资金。各基础设施企事业单位利用直接掌握的预算外资金 ,如养路费收入、自来水公司的留利收入等建设相应的基础设施。

⑥ 房地产开发促进基础设施建设。一方面 ,政府可通过向开发商收取土地出让金、市政建设费和土地使用费筹集基础设施建设资金 ;另一方面 ,可要求开发商在获取开发项目的同时 ,承担附近的基础设施建设。

⑦ 引进外资。可通过外商直接投资或对外借款等方式引进外资建设城市基础设施。

2. 房地产投资软环境

(1) 土地使用制度

中国现行全部土地实行的是社会主义公有制。国有土地依法实行有偿使用并培育和发展房地产市场。土地有偿使用的具体形式有:征收土地使用税、征收土地使用费;土地使用权有偿出让和转让。其中土地使用权有偿出让和转让的做法是:在不改变土地国有的条件下采取拍卖、招标或协议的方式将土地使用权有偿、有限期地出让给土地使用者;土地使用者在土地使用年限内可依法转让、出租、抵押或用于其他经济活动,合法权益受国家法律保护;土地使用权期满,土地由政府无偿收回,需要继续使用的经批准期限可以延长,同时按当时市场行情补交地价,相当于二次买地。

(2) 商品房预售政策

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定,商品房预售应符合下列条件:已交付全部土地使用权出让金,取得土地使用权证书;持有建设工程规划许可证;按提供预售的商品房计算,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上,并已确定施工进度和竣工交付日期。商品房预售,应向所在城市、县房地产主管部门办理预售登记手续,取得《商品房预售许可证》。

申请办理《商品房预售许可证》应提交以下文件:房地产开发经营企业的《营业执照》;建设项目的投资立项、规划、用地和施工等批准文件或证件;工程进度计划;投入开发建设资金已达总投资的25%以上的证明;商品房预售方案;外销商品房应同时提交允许外销的批准文件。

五 城市土地的开发与再开发

土地开发的种类主要有两类:一是农业土地的开发,二是城市土地的开发。前者是通过开垦荒地对低产田改良等手段来实现的;后者是通过新城区的兴建和旧城区的改造、扩大等手段实现的。房地产开发是指城市土地的开发。

城市土地的开发又包括两层含义,一是变农业用地为城市用地,即扩展城市土地规模的新城区的土地开发;二是城市土地的综合利用,主要是在旧城区土地上的拆迁改革,是城市土地规模基本不变前提下的土地开发,也即旧城区土地的再开发。无论城市土地的开发与再开发,其根本目的都是为合理利用城市土地,改善和树立城市面貌,提高城市的社会、经济、生态环境的综合效益。

新城区的土地开发,是为城市的兴建、扩展和改造提供新的建筑地块,以为城市各项建设事业顺利进行提供基础条件。新城区的土地开发必须通过征用农业土地和城市基础设施建设来实现。

城市新区所征用的农业土地一般是城市郊区的农业用地。征用土地的目的是要改变土地的使用性质和方向,即将村镇的农业用地改变为城市的建设用地。

城市征用农业土地的过程也是改变土地所有制的过程,就是将农村集体所有制土地转变为国家所有制土地。我国宪法明确规定,城市土地归国家所有,农村土地属农民集体所有,所以,农村土地一旦被城市征用,就改变了土地的所有制性质。由于农村土地是农民最基本的生产资料和生活源泉,因此,征用农村土地必须给予经济补偿,并妥善安置被征土地农民的生活。

城市征用农村土地后,为提高土地的利用效果,必须对土地进行基础设施的建设。出于对被征土地利用及开发要求的不同,城市基础设施的建设也有区别,通常有“三通一平”、“五

通一平'和'七通一平'的不同做法。“三通一平”是指水通、电通、路通与土地平整；“五通一平”是指给水、排水、供电、电讯、道路等五通及土地平整；“七通一平”是指给水、排水、供电、供气、供热、电讯、道路等七通及土地平整。无论城市基础设施建设达到几通一平，都是城市各项建设项目的前期工程，直接关系到城市建设和发展的环境。任何城市都应根据其总体远景规划，规定近、远期的实施计划，做到综合开发、合理布局。

城市土地的再开发，其目的与城市土地开发相同，都是为城市建设服务的，但其性质、内容和层次都不一样。

首先，城市土地的再开发不改变土地的所有制。城市再开发的土地是城市旧区的土地，城市旧城区是相对于新建城区而言的已进行过城市建设的区域，其土地已改变为国家所有，故在城市旧城区土地的再开发不需也不可能再变更土地的所有制性质，是同一所有者对其所有物——土地——利用状况的调整与再调整。就这一点而言，旧城区的土地开发较新城区土地的开发为易。

其次，旧城区一般都处在城市的中心地段，是经过几十年、上百年，甚至更长时间而逐步建设而成的，集中了大量的人口，交通拥挤，道路狭窄，房屋陈旧，基础设施落后，开发难度极大。

再次，旧城区土地开发的主要手段是拆迁和改造。旧城区的土地开发虽然不需通过征用土地改变土地的所有权和使用性质，但必须拆迁开发土地上所有的建筑物，所拆迁的建筑物主要是单位用房和居民住宅。无论拆迁单位用房还是居民住宅，都必须补偿被拆迁者一定的经济损失，并予以妥善安置。安置方式既可拆迁时一次性安置，也可待开发区房屋竣工交付使用时予以回迁安置。

最后，旧城区土地的再开发投资较新城区土地的开发大。由于旧城区土地再开发涉及面广，工程量大，成本内容多，加之土地价格较贵，故投资甚为巨大，一般往往要达到房屋造价的二倍以上，尽管如此，限于土地规模不能无限向郊区扩大，而且，城市旧城区是城市所有活动的中心区域。所以，城市，尤其是历史较悠久的老城市，旧城区土地的再开发份量较重，且需妥善安排。

旧城区的土地再开发，往往与旧城改造结合在一起，在符合城市总体规划的前提下，改变城市的面貌，提高城市的土地利用效率，更好地发挥城市的各项功能。

城市土地的开发与再开发一般都要经过项目立项、前期规划、征地拆迁安置、三通一平等设施建设、工程招标投标定标、开工建设等六个阶段。

六 城市房地产综合开发

房地产综合开发，是房地产开发企业根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求，以房屋建筑为对象，选择一定区域内的建设用地，依其使用性质，实行统一规划，统一征地、统一设计、统一施工、统一配套和统一管理的原则，有计划有步骤地进行房屋与土地开发建设。

房地产综合开发的过程实际上包括了房地产开发企业开发建设的全过程，或某一开发区域内土地和房屋开发一体化的全过程，即包括从规划设计、征地拆迁、施工组织、竣工验收，到经营管理的各阶段，并要求各环节紧密衔接，互相配合，协调发展，取得最佳开发效益。

现代化城市开发建设的内容十分复杂。从横的方向看，要对开发区（包括土地的开发与

再开发)的工业、交通、住宅、市政工程、科学技术、文化教育、医疗卫生、商品服务、园林绿化、行政机关等各项建设工程,根据需要与可能,分别轻重缓急,统筹安排,配套建设;从纵的方面看,要使建设项目全过程的各环节,如征地拆迁、规划设计、土地平整、建设施工、工程监理、竣工验收和紧密衔接,互相配合,协调进行。从开发涉及的关系来看,直接涉及规划设计单位、建设动迁单位、建筑施工单位,并受到城市计划管理部门、建设部门、规划部门、房管部门、土地管理部门、电力部门、市政部门、消防部门、公安部门等等众多部门的制约,从开发单位本身的情况来看,必须有足够的实力去从事开发工作,如必要的人力、物力和财力。因此,要成功地开发好一片土地,不进行综合开发是不行的。

房地产综合开发最早出现于19世纪60年代的英国第二大城市伯明翰。当时,该市政府为适应工业发展的需要,由政府工程部门统一规划,围绕市中心区开发了大片的工人住宅及适量的中、上阶层的住宅区,有效地克服了分散建设的弊端。二战后,世界上许多城市由于战争的破坏和战后经济复苏的需要,加之人口激增,房荒严重,相继颁布城市规划与建设的法律,成立各种形式的开发机构,大力开展城市房地产的综合开发工作,并在较短的时期内获得了成功。

我国的综合开发是在房屋统建的基础上发展起来的。新中国成立后,许多大中城市和新建工矿区,根据统一计划进行住宅和中小学校的统一建设,获得了较好的效益。1963年,中发(63)699号《中共中央、国务院第二次城市工作会议纪要》明确指出:“今后在大中城市中新建和扩建企业、事业单位、住宅校舍以及其他生活服务及有关市政设施的投资,拨交所在城市实行统一建设、统一管理,或者在统一规划下,实行分建统管。”到1978年8月,在《国务院关于加强城市建设工作的意见》中,重申了上述思想,并指出:“十四年来,各地在统建、统管民用建筑上提出了‘六统一’,即统一规划、统一投资、统一设计、统一施工、统一分配、统一管理,……各城市可根据具体情况积极试行和推广”。综合开发作为一项重要的政策措施,连同征收土地使用费,明确记载于1980年12月9日国发[1980]299号文件《全国城市规划工作会议纪要》中。该文件指出:“实行综合开发和征收城镇土地使用费的政策,是用经济办法管理城市建设的一项重要改革”;“对新建小城市、卫星城,现有城市新建区、段和旧城成片改造地区,都应考虑组织开发企业,实行综合开发。开发内容,包括开发区的勘探、规划、设计、征地、拆迁、安置、土地平整和所需道路、给水、排水、供电、供气、供热、通讯等工程建设,并按土地面积和设施水平向使用单位收取开发费。”这是指导我国十多年来房地产开发的基本依据。

十多年来,全国众多城市以综合开发方式建设了一大批居住小区和住宅新村,使城市面貌发生了显著变化,保证了城市建设的社会、经济、环境效益的统一,并在很大程度上促进了城市房地产业的发展。因此,作为城市建设骨干力量的房地产开发企业应走综合开发之路,在符合城市规划要求前提下,加快开发步伐,提高企业和社会的经济效益,向社会提供有价值的土地和房屋。

第四节 房地产经营

一 房地产企业

这里所指的房地产企业泛指从事房地产综合开发与经营活动的所有房产、地产、房地产开发、经营企业,主要为城市建设综合开发企业,不包括建筑企业。房地产企业是城市综合开发的主要承担者,房地产商品的生产者,是随着城市房地产业的兴起和综合开发的需要而发展起来的,是按照城市建设总体规划,对土地、房屋进行综合开发,将开发完成的房地产作为商品出售,自主经营、独立核算、自负盈亏的经济实体,是按照规定向国家工商行政管理部门注册登记,取得营业执照的法人。我国最初的开发企业基本上是各地的城市统建办公室脱胎而来的。1980年9月,北京市住宅统建办公室率先亮出北京市城市开发总公司的牌子,在同年12月,国务院批转颁布《全国城市规划工作会议纪要》后,各类房地产企业,如房地产开发公司、房地产经营公司、房屋建设开发公司、住宅建设公司、城市建设开发公司等,风起云涌,发展较为迅速。

但初期的房地产企业在新旧体制转换过程中,政企不分,往往在其经营活动的若干环节中要借助政府的行政干预,成为经济实体和政府职能机构的混合体,加上当时对房屋商品属性认识尚不清,对房地产企业是否应按商品经济活动规律来从事生产经营还不明确,导致房地产企业几乎都挂着政府统建办公室的牌子,行使着政府管理统一建设的职能。

早期的房地产企业就是城市建设综合开发企业。1984年11月,国家计委和原城乡建设环境保护部发布《城市建设综合开发公司暂行办法》,明确规定了这类企业的性质、地位、任务、经营范围、经营方式、资金形成等,指出:“城市建设综合开发公司是具有独立法人资格的企业单位,实行自主经营,独立核算,自负盈亏,对国家承担经济责任。”随即,各城市房地产企业进入了发展的高峰期,大量带有政府职能的公司向企业转化,并组建了众多直接从事商品房屋生产经营的企业。

进入90年代以后,由于改革开放的进一步深化和社会主义市场经济体系的逐渐确立,内外资房地产企业成倍增加。目前,仅广东省房地产企业就达929家。辽宁省1991年底共有房地产企业260家,现在增加到400家左右。同时,大量香港、台湾等地的地产集团、公司涌入大陆,纷纷投资房地产业,使我国目前房地产企业出现各种所有制形式并存的局面。尤其是沿海城市,中外合资、合作与外商独资房地产企业已在房地产开发与城市建设中占有重要地位,许多城市的利用外资项目中,房地产项目独占鳌头,如福州市在1992年5月香港召开的经贸洽谈会上,所签订的17个利用外资项目中竟有15个项目是有关房地产开发的。

房地产企业的蓬勃发展,对于促进城市建设,改善城市面貌,健全城市综合功能,提高人民生活水平等起到了积极的作用,但由于多种原因,也产生了不少问题,诸如建设摊子铺得过大,开发建设的质量不高,管理体制不顺等。为此,国务院及有关部、局对房地产企业进行了严格的资质审查。1987年,建设部与国家工商行政管理局联合发文,要求各地加强对房

地产开发公司的归口管理,建立资质审查制度,明确提出新建开发公司须经建设部门资审,方可申请工商登记;1988年,建设部又会同有关部门对中央各部委所属的房地产企业进行了资质复审;1989年,建设部颁发了《城市综合开发公司资质等级标准》,结合执行统一标准,提高房地产企业素质。尔后,建设部又颁发了《全国房地产开发企业升级实施办法》(试行)和《房地产开发企业升级标准》,具体规定了房地产企业的升级工作。

各房地产企业在无现成经验可资借鉴,无现成模式可以套用的情况下,实行企业化管理与经营。按照1984年颁发的《城市建设综合开发公司暂行办法》,房地产企业一般不辖有施工队伍,主要是配备有经验的能组织城市综合开发的人员;其所属机构职能要明确,人员要少而精;其业务专营城市综合开发、建设、经营商品房屋。房地产企业按资质条件划分为一、二、三、四四个等级,按升级标准分为国家特级、国家一级、国家二级及省、自治区、直辖市先进企业等四个等级。

目前,所有房地产企业都必须经当地建委或房地产管理部门资质审查并按规定权限上报批准,发给资质级别证书后,才可向当地工商行政管理部门申请领取营业执照。房地产企业只有凭资质证书和营业执照,方可从事与其资质级别相适应的综合开发与经营活动。

我国房地产企业一方面是在总结我国建国几十年来城市建设和住房建房的经验教训基础上,随着社会主义市场经济和房地产商品化的发展而建立,发展起来的,是经济体制改革的产物;另一方面,房地产企业的企业地位的确立和经营方式、经营形态的改变又促进房地商品化的进程,加快经济体制改革的步伐,从而极大地提高了城市房地产业地位,促进了城市商品经济的发展,改变了以往房地产投入产出扭曲的状况。当然,也应当看到,尽管我国房地产企业自建立以来取得较大的成就,但毕竟为时不长,企业的组织形式和经营机制尚不成熟,极易受外部环境的影响和制约。加之目前外部环境本身还不完善,市场信息背离严重,政策导向影响较大,对房地产企业压力极强。如1989年后,国家实行紧缩政策,许多企业开工不足,商品房滞销、资金积压严重,企业扩大再生产难以进行。因此,怎样在现有有利的宏观环境条件中,切实转化企业经营机制,全面提高现有房地产企业素质,加强企业管理,仍是摆在企业面前一个十分严峻的课题。同时,随着房地产业的发展,房地产经营业务趋于多样化,房地产企业如何加强市场调查和经营分析,提高经济效益,仍是亟待解决的问题。

二 房地产企业经营

所谓经营,就是企业根据既定的经营目标,分析内部条件和外部环境,把握市场发展的趋势,进行筹划、决策的总过程。房地产企业经营就是房地产企业在分析自身条件和市场需要的前提下,对所从事的房地产开发经营活动作出科学合理的经营决策。

● 房地产企业的经营过程

房地产企业经营过程包括两个部分,一是生产过程的经营,二是流通过程的经营,其运行程序可通过图1-1-4表示:

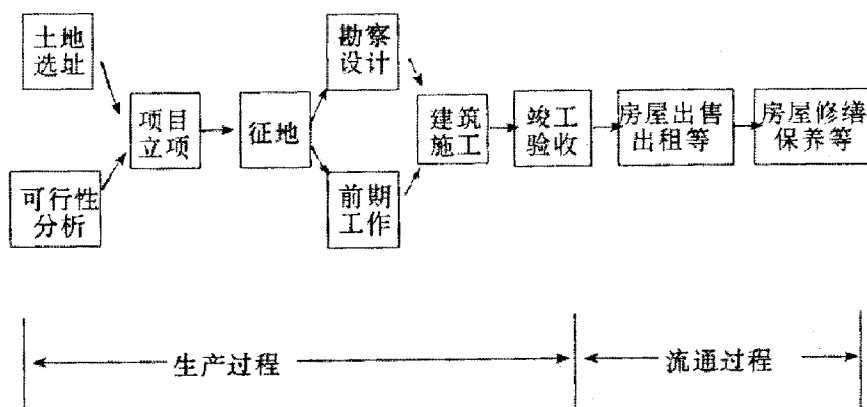


图 1-1-4 房地产企业经营过程

房地产企业的生产经营从土地选址与可行性分析开始,历经项目立项、征地、勘探设计与前期工作、施工建造,到房屋建成竣工验收为止,环节颇多,内容也相当复杂,但所有环节或内容并非均由房地产企业独立完成,有些内容如规划设计、施工建造等,房地产企业可委托相关单位如设计院、建筑企业进行,房地产企业仅以委托或招标方式以监理者身份从事经营。但生产过程的总体安排与策划仍需房地产企业担当,正如工业企业可以将其产品的一部分或大部分零件、工艺委托联营厂加工生产,只要符合产品设计要求,加工的零部件就能够组装成整体产品。

房地产企业流通过程的经营虽然环节不多,只包括房屋的出售、出租等方式和所经营房屋的维护、修缮、保养等二大环节,却是房地产企业经营的主要内容,是房地产企业能否将其所生产的商品经营好的关键之所在。由于房地产商品生产周期长,投资巨大,受多种宏观及微观因素影响,因此,给房地产流通经营带来较大的难度。经营中,要求有高度精确的预见性和恰如其分的经营策略,否则将给企业带来巨大的损失。

通常房地产企业不附有建筑施工队,其项目的设计建造需要委托建筑与设计单位进行,故往往将房地产企业的经营过程分为地产经营、施工建造和房产经营三大块,房地产企业则主要从事地产与房产经营。

● 房地产企业的经营特点

(1) 生产经营的规划性。房地产商品的开发与经营应与当地城市规划的要求相吻合,与城市社会经济的发展相协调,绝对不能破坏规划而盲目开发。

(2) 开发产品的商品性。前已所述,由于长期以来我国实行单一的产品经济体制,房屋等建筑产品不作为商品进入流通领域,建筑地块或建筑物均由国家无偿划拨或通过基本建设程序自行完成。随着我国商品经济的发展和市场机制的完善,不论房屋建筑物,还是建筑地块,均作为商品进入市场交易,实行有偿销售或转让,房地产企业的经营必须符合企业经营活动的要求和原则。

(3) 经营业务的复杂性。与工业生产企业相比,房地产企业的经营业务具有复杂性。企业生产建设的产品,以商品住宅小区的建设为例,除了商品房建筑产品本身的生产建设过程

外,还应根据城市建设规划的要求,同时承担与商品房、建筑产品有关的市政、公用、动力、通讯等基础设施和相应的公共配套设施的开发建设。在建筑产品的开发过程中,为了安置被动迁的居民,企业还要建设一批专门为安排被动迁居民周转使用的房屋,这就使得房地产企业的经营较一般企业为复杂。同时,房地产企业为开发成功一批商品,除本身建设的复杂性外,其项目审批环节多,手续繁琐,任何一个环节或部门的滞碍都可能导致企业经营的失败。

(4)商品交易的多样性。房地产企业的生产建设的商品,除常用的销售交易方式外,还需根据市场的需求情况,采用不同的交易方式,如租赁、转让、抵押等,还需为其商品交易提供相应的服务业务,如产权产籍服务,房屋维修、装潢等。

(5)生产周期长,投资数额大。房地产企业建筑产品的生产建设的周期较长,从项目立项、规划设计、征地拆迁、基建施工到竣工验收,往往需几年时间才能完成。同时,由于建筑产品本身造价高,所需资金多,资金在开发过程中停留的时间较长,故要投入大笔资金,一般的项目需几千万元,大的项目需数亿,甚至更多,因此,房地产企业往往在开发某一地域时,分几期完成,以相对减少资金投入,缩短生产周期。

●房地产企业经营业务

在市场经济条件下,房地产企业从事的主要经营活动有:

(1)接受有关部门和单位的委托,承担各项房地产开发建设的前期工作,包括土地的规划设计、征地拆迁、三通一平(或七通一平)及基础设施建设等;

(2)对有关单位组织的招标项目进行投标,中标后,按标书的要求,组织承包工程项目的开发与建设;

(3)经地方人民政府批准,在城市建设总体规划指定的地域范围内,自行或合作从事房地产项目的开发与建设;

(4)除直接建设售卖商品房屋外,还可以进行房屋的租赁、装潢、修饰、修缮等;

(5)进行房地产的评估、定级、咨询、仲裁等相关业务;

(6)与房地产综合开发有关的其他各项业务。

●房地产企业经营目标

经营目标是房地产企业在经营中要达到的预期效果。房地产企业在经营中必须端正企业的指导思想,以市场为起点和终点,竭诚为用户服务,全面考虑开发建设项目的经济效益、社会效益和环境效益,正确确定自己的经营目标。一般房地产企业的经营目标包括:

(1)生产开发目标。包括每年开工、竣工房地产工作量,所完成的年投资额,以及所开发房屋及土地的种类、结构、层数、层高,附属工程及配套工程的数量及比例,新设计、新结构、新材料、新设备、新技术的采用等。

(2)销售目标。包括所生产商品房屋的销售数量与出租房屋的数量,促销手段的运用;销售方式和渠道的选择;售租比的合理搭配;商品房屋销售价格的确定与营销策略的组合等。

(3)工程工期目标。包括工程的招标投标与议标;小区的建设周期,工程的合同履约,工程质量监理,工程项目及附属工程的优良品率等。

(4)财务目标。包括资金的筹集与运用,成本降低状况,收入及利润的增长状况,企业固定资产及专用物资的增长状况等。

(5)人员目标。包括企业人员的合理配置,人员的智力开发与技术业务水平的培训和提

高 ;人员之间工作量的合理确定与具体的奖惩等。

(6)发展目标。包括企业竞争力、开拓力、适应力的提高状况 ,以及企业总体目标的实现状况 ,企业的发展方针、中长期发展计划与方针性对策等。

●房地产企业经营机制

在市场经济条件下 ,房地产企业也必须符合市场机制与市场运行规律的要求 ,从事其生产经营活动 ,由于我国大部分房地产企业都是由原先的行政性机构转化而来 ,企业独立性不强 ,企业经营主要靠行政手段 ,强调如何完成上级交给的任务甚于强调自主经营 ,自负盈亏 ,因此必须经过经营机制的转换 ,使之符合市场经济的需要。

从这几年房地产企业投资资金来源及构成来看 ,1985 年 ,房地产企业的自有资金微乎其微 ,自有投资来源主要依靠代建住宅的预收款和定金 ,到 1988 年 ,房地产企业的自有流动资金比 1985 年增长了 4.96 倍 ,在 1985 年所投入的资金中 ,企业自有资金占 16.9% ,银行贷款占 22.6% ,行政性拨款还占大部分。1991 年 ,房地产企业投资中的自有资金与银行贷款已占据总投入的一半 ,比重有较大提高 ,这足以说明其经营机制已开始摆脱行政性的束缚。

从房地产企业的经营来看 ,经营业务还较单一 ,1991 年占房地产企业主导的国营房地产企业仍以完成城市政府或主管部门交予的房屋建设任务为主 ,自己“找米下锅”的不多。而且企业经营中 ,所需物资仍主要靠计划拨给 ,住房经营仍以分配为主 ,盈亏状况仍由国家统包 ,企业的生产主动性、积极性还没有充分地发挥出来。

实践证明 ,根据房地产企业的特点和需要 ,运用自己的专长开展多种经营 ,是增强房地产企业活力 ,实现企业经营机制转化的一条重要途径。

第二章

房地产企业管理

房地产企业管理

第一节 房地产企业概述

房地产企业是从事土地和房屋开发、经营、销售和管理,围绕土地和房屋而展开一系列经济活动的置产行业。在国际市场上,房地产一直是投资者关注的热点,一些商人(或企业)因经营这项高利润的业务而成为巨富,也有某些商人(或企业)因经营不善而蒙受损失,甚至破产的也不乏其人。经营房地产企业有着较强的专业性和一定的技巧性。

一 房地产企业的历史沿革及其发展意义

●我国房地产企业的历史沿革

我国的房地产业是从1979年党的十一届三中全会以后,逐步发展起来的一个既古老又新兴的行业,说它“古老”是根据我国房地产的历史改革分析,解放前我国的房地产业就已发展到一定程度,但大多数操纵在帝国主义手中,当时外国人(包括使领馆、外国企业、团体及个人)在中国的房地产就有数千万平方米之多,这些房地产分布坐落在上海、北京、天津、广州、武汉、哈尔滨、青岛、厦门、大连、宁波等城市,分属于美国、英国、法国、俄国、德国及日本等34个国家。例如,法国商人的“义隆房地产公司”、“立兴房产公司”,比利时商人经营的“仪品房产放款公司”,俄国商人经营的“阜昌洋行”等,他们之中大多数企业是利用外交特权、宗教势力拉拢中国官僚买办,以低价收购,又以高价出售出租,大肆搜刮中国人民的财产。例如,英国商人爱利斯·沙逊就是用其贩卖鸦片所得钱财在上海市外滩、南京路等地,从购进十亩地起家,进行房地产投机,到抗日战争爆发前夕,已经拥有房地产60多万平方米,地产800余亩,年租金收入超过300万两白银,国内的官僚买办阶级依仗权势,也垄断大量房屋和土地牟取高利。例如,“四大家族”之一的孔祥熙,仅在上海就拥有高级住宅13万多平方米,武汉的“地皮大王”刘韵生在市区占有土地2万余亩。天津的“仁义地产公司”就是奉系军官鲍贵卿开设经营的。

新中国成立后,50年代初期,国家就建立起各大中城市的房地产管理机构,中央人民政府内务部设立民政司和地政司,分管全国的房产和地产,一些城市成立了房地产经营公司、房屋修缮公司、房地产交易所等房地产经营管理机构,初步形成由房地产管理部门对公有房产实行统一管理,并允许少量私房产合法经营的格局,后来,城市土地收归国有,房产也统统由国家包下来,不提倡私房制。这样,使得房地产业作为经营部门的职能全部萎缩。

说我国房地产是“新兴”的行业,是因为1978年党的十一届三中全会以后,城市房地产管理工作在拨乱反正中开始恢复,在改革开放政策指引下得到迅速发展和加强,根据邓小平同志1980年提出的有关住宅商品化的构想,开始了住房商品化、住房制度改革的研究和实践探索,原建工总局和中国人民银行带头联合成立中国房屋建设开发公司,这是我国第一家专营房地产的企业,通过实践,我国的房地产业复兴了、发展了,它适应改革开放形势的

需要,成了商品经济的一个组成部分,异军突起,获得了空前发展。综合开发,同时也为国家作了重要贡献。1987年,国家成立了建设部,下设房地产业司,同时成立国家土地管理局,全国各大中城市在原有房地产管理局、城市统建办公室的基础上,建立起一批政企分开的房地产经营公司、房地产开发公司、城市建设综合开发公司、房屋修缮公司、物业管理公司等企业,房地产交易所也陆续恢复,形成了房地产市场,一些城市还成立了住宅信贷银行、住宅合作社等企业性机构,沿海开放城市还成立了一大批中外合资地产开发企业。国内某些实力雄厚的房地产开发集团,也走向国际市场,在海外建立房地产开发公司,例如中国房地产开发集团在美国、加拿大、日本、西班牙都建立了分支机构。

●发展房地产企业的意义

房地产企业生存的价值,除了追求利润外,更重要的是为国分忧、为民造福,改善居民生活条件,创造用户,为人民服务。一个企业在开发成长的过程中,有的时候应侧重“利润”的增长,企业自有资金的增长,有的时候要强调为社会做贡献。

我国房地产企业从整体上看是年轻的群体,从宏观上分析是“起步晚,发展快,成绩多,后劲大”,所谓起步晚,是指企业群体是近十年内陆续形成,与兄弟的建筑施工企业比较,是起步晚,发展快;所谓成绩多,是指十年来建成住宅12.4亿平方米。2000余个住宅小区,缓解了住房紧张和住房困难,同时改变了居住环境,美化了城市景观;而后劲大,是指房地产企业近年实现利润13.4亿元,为国家创造了巨大财富,企业近数万家,特别是“七五”时期企业数增加了20倍。

从微观上看,我国房地产业已从单一的建住宅、售住宅、管住宅的初级阶段,发展到不仅住宅商品化,而且大小楼宇、公共建筑、综合大楼建设商品化,经营方式有出售、出租等多种形式中级阶段。目前我国房地产企业更进入了地产开发与房产兼营,有土地使用权出让、转让,更有房屋所有权的出售、抵押,从地方上综合开发,发展到进入跨国开发,走向世界,为了在多变竞争中增强企业的应变能力,我国房地产企业从增强地区横向联合到发展企业集团,房地产企业集团正在崛起,完全具备现代企业的特点。

我国房地产作为不动产,其价值已得到全社会的普遍承认,并且进入了商品的生产、流通、消费领域,成为影响人们生产、经营及个人消费活动的重要因素,当前,全国从事房地产开发、经营、管理、修缮、服务的企业已近万家,职工达240多万人,年产值近600亿元,为国民经济的发展和人民群众的安居乐业起到了巨大的作用,但是与发达的资本主义国家相比,我国房地产企业在管理方面仍然存在着许多不足,有待于在深化改革的过程中进一步提高,正像李鹏总理1993年1月12日为中国房地产开发集团的题词:“我国的房地产业,要为经济发展和对外开放服务,为住房制度改革做出贡献,特别要为改善人民住宅条件多做工作,国有大中型房地产企业要发挥骨干作用。”

二 房地产企业的分类

按照房地产经营活动规律,我国房地产企业可划分为三大类,即:1.参与房地产生产环节的企业;2.参与房地产流通环节的企业;3.参与消费环节的企业(见表1-2-1)。各企业虽有经济性质的区别(即全民所有、集体所有),管理模式不同,但必须在当地工商管理局领取营业执照,在当地业务主管部门获得房地产企业资质证书。

表 1-2-1

我国房地产企业分类表

行业名称	环节名称	企业名称
房地产业	生产环节	地产开发公司 房屋拆迁公司 房地产开发公司 房屋修建公司 住宅建设公司
	流通环节	房产经营公司 房地产开发公司
	消费环节	房屋修缮公司 物业管理公司 室内装饰及环境艺术公司

(1) 地产开发公司

它以地产开发为主要业务,将自然状态的土地,经过三通一平,七通一平的开发工作,变成可以用于房屋建设的土地,进行出让或转让,让房屋建设开发公司在可建设土地范围内,按规划、要求建造房屋或其它各类设施,通过地产开发,土地使用权将作为有价值物,在使用者之间交易。

(2) 房屋建设开发公司

它以房屋开发为主要业务,在规定的建设用地范围内,按规划要求综合开发,使主体建筑与配套建筑同步实施,并把建成的商品房,推向社会,进入市场,展开经营销售,并负责售后物业管理服务,承担商品房、小区道路绿化、环境管理,实行一条龙服务,分配套建筑可交给小区管理委员会经营管理,也可以由开发公司下属的物业管理公司经营管理,通过综合开发,把房屋作为商品,引入流通领域。

(3) 房地产开发公司

它是经营城市土地和房屋开发业务的企业,城市用于建设的土地由地方政府统一审批、统一征用、统一规划、统一管理,开发公司负责开发和建设,开发公司接受任务后,需按照城市总体规划,制定开发区局部规划,搞好市政、公用、动力、通讯等基础设施和相应的配套设施的建设。商品房按地方建委、物价局、建设银行核定的价格销售。

(4) 房屋拆迁公司

它是近两年出现的企业,把原旧房的拆除工作作为企业的主要任务,是经济实体,独立核算,自负盈亏。

(5) 房产经营公司

它是以出租房屋为主,兼营出售,组织租金收入,委托发包房屋的修缮、新建、改建,自负盈亏,具有法人资格。

(6) 大型企业自管房产的大庆石油管理局房产经营公司

这是全国第一家成立的企业自管房产性质的房产经营公司,管理房产 299 万平方米,供

热面积 380 万平方米 ,是独立核算 ,自负盈亏的经济实体 ,具有中国特色 ,在国际上也是第一家。

(7)房屋修建公司

它是修缮房屋的专业化经济组织 ,属于建筑施工企业 ,它的企业管理模式完全按建筑业进行 ,一般承包房屋大修、翻建、增建工程 ,也承包楼宇建筑施工。

(8)住宅建设公司

它是以承建为主要业务的专业建筑工程公司 ,属于建筑施工企业。

三 房地产企业的组织结构形式

企业的组织形式具有多样性、灵活性 ,以适应各企业的生存和发展 ,由于企业的生产力水平和管理水平发展不平衡 ,经济不断发展 ,外界环境的不断变化等 ,企业必然形成多种形式 ,企业的组织形式可分为 :直线制、职能制、直线职能制和矩阵制等。

●直线制

这种组织形式是工业发展早期企业规模较少时的管理结构形式 ,它是按自上而下的指挥 ,由下而上的信息反馈 ,虽然结构简单 ,但权力集中 ,命令单一 ,指挥统一 ,主动性强 ,责权明确 ,这种组织形式是一对一的领导 ,是从古代军队组织移植过来的一种形式。

这种管理结构的模式 ,要求下级只接受一个上级主管的命令和指挥 ,并对他负责 ,企业的管理职能分工 ,直接受同级主管的指挥 ,按主管的意图进行工作 ,而主管随时可根据下级的工作表现 ,给予应有的奖惩 ,但是 ,领导人必须具备多方面的知识和才能 ,以适应领导地位。

这种管理结构形式 ,一般也为企业所采用 ,在房地产开发中 ,规模不大的企业 ,采用这种形式效果较好。如图 1-2-1 所示。

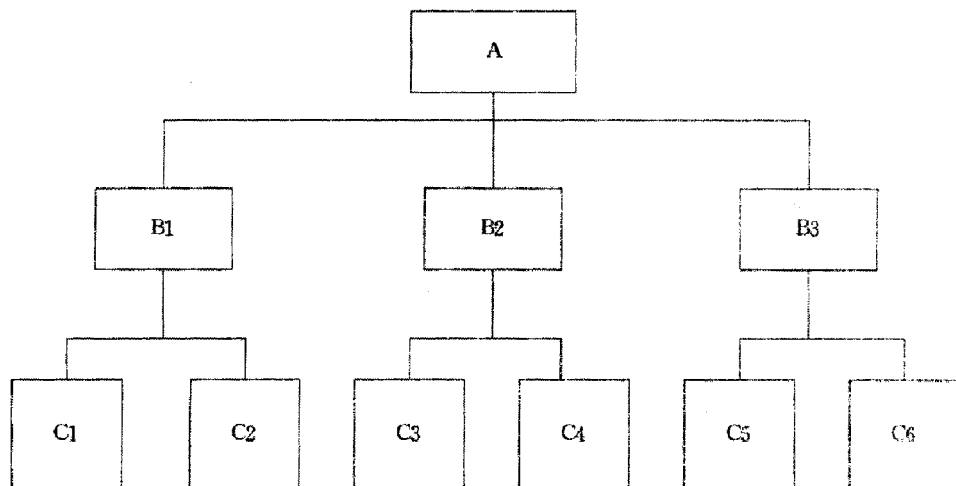


图 1-2-1 直线制管理机构

●职能制

职能制是泰罗 1903 年提出的,目的在于发挥有技术专长人员的作用,以提高管理水平,在当时,随着科学技术的进步和生产力的发展,管理工作越来越复杂,为了适应生产和经营管理的复杂情况,需要强调管理分工和专业化,在经理和员工之间,没有指挥与被指挥的关系,而是授权给不同的专家,职能机构均有权在自己的业务范围内,向下级下达命令和指示,如图 1-2-2 所示。

这种管理结构形式,能在生产比较复杂的情况下,避免工作压在一个 person 身上,能适应生产和经营管理较复杂的情况,能充分发挥职能机构专业化管理的作用,但是,职能制的最大缺点是多头领导,使下级在命令不一致时无所适从。

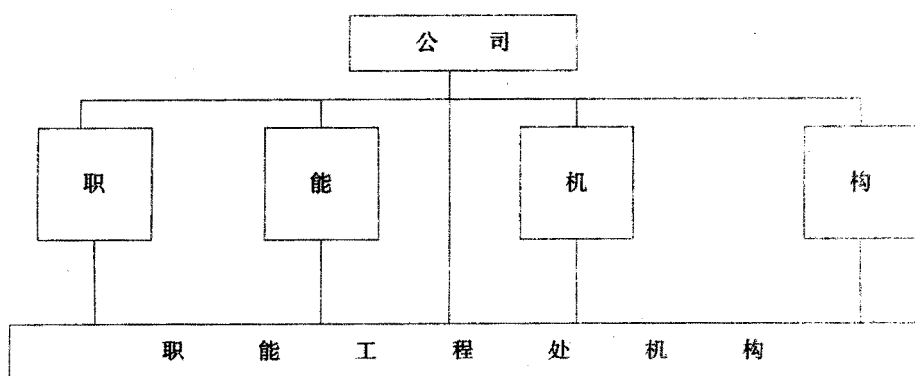


图 1-2-2 职能制管理结构

●直线职能制

这种管理形式是在直线制和职能制基础上发展起来的,吸收了各自的优点而形成的一种管理机构形式,它有指挥系统和职能系统,指挥系统由命令统一的原则组成,职能系统由专业化的原则所组成,企业经理统一命令,各管理层设指挥部门,贯彻执行经理的命令,而各管理层又设职能部门,这种管理形式将上下管理区域连结起来,形成一个大系统,如图 1-2-3 所示。

这种形式的特点是一切命令和指挥,都由企业内部各级领导人直接下达,职能部门对下级的相应对口职能部门进行业务指导,不能直接下达命令,这些职能部门都拥有某一方面的专业技术,既能发挥职能部门专业管理的作用,又避免了多头领导、指挥不统一的缺点,虽然职能部门只发挥参谋作用,但都拥有该区域的计划控制权,目前这是被国内普遍采用的一种管理机构形式。

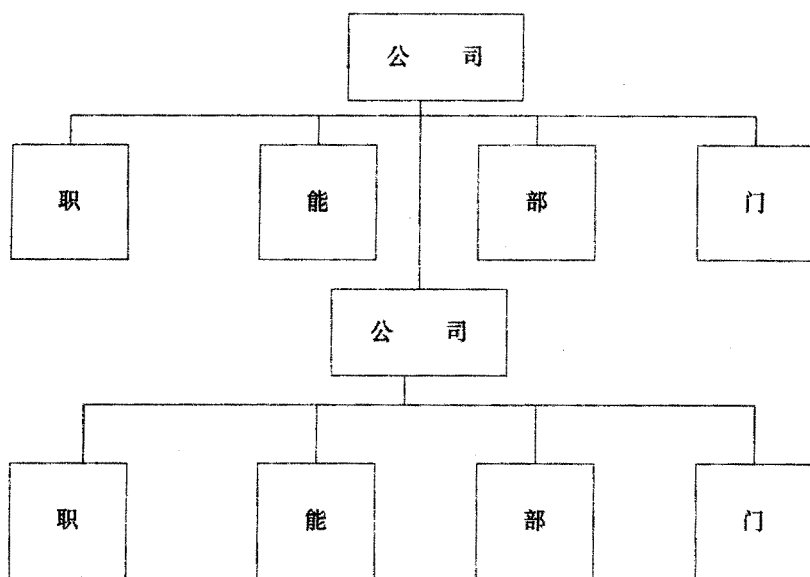


图 1-2-3 直线职能制管理机构

●矩阵制

矩阵制的组织管理形式,由纵向的职能系统和横向的项目系统组成,横向的项目系统指工程项目组成,设置项目经理,在项目中的职能人员同时是各职能部门的成员,既接受项目经理的领导,又接受所在职能部门的领导,某一项目完成后,又回到原工作部门,如图 1-2-4 所示。

这种形式适用于开发经营复杂的企业,它的协作性强,适应性强,充分利用专业管理人员,发挥专业人员的作用。

四 房地产企业的素质

随着现代化建设项目规模大,工艺先进,技术要求高,施工难度大等客观要求,必然迫使房地产企业提高素质,以适应国民经济发展的需要。

●企业素质的基本概念

企业素质指企业内部的各种因素共同发挥作用下,企业进行经营管理活动所具有的潜在能力,决定企业素质的因素,可从两个方面考虑:一方面是各种人员的群体和各种物资的物群组成,并以一定的技术水平和管理水平进行开发经营管理活动,企业的素质直接关系到企业管理水平的高低。另一方面指企业素质表现在企业生存和发展的能力。如企业的应变、竞争、盈利、开发等能力较强,企业的生存和发展的能力较强,企业素质就较高,企业内在的各种因素,又是企业素质的基础,只有企业内在的各种因素都发挥着各自的能力,才可能

在经营管理中充分表现出企业的素质,分析企业素质的组成和提高这些素质,是至关重要的。

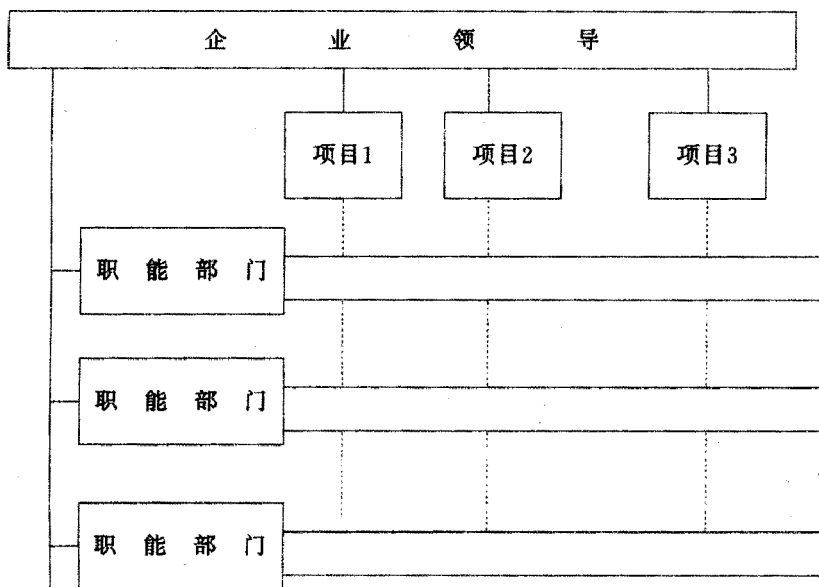


图 1-2-4 矩阵制管理机构

●房地产企业素质

1. 房地产企业素质

企业素质可以分为人员素质、技术素质和管理素质。

(1) 人员素质。指企业中全员个人的素质和劳动集体中协调配合、综合发挥作用的程度,它包括领导者个人素质和领导集团的素质、职工素质。各级领导者的素质指所有领导者相互配合、共同工作的素质,领导班子既要有合理的年龄、资历、政治结构,又要团结一致、相互合作,才能充分发挥集体领导的作用。职工素质指领导成员以外的管理人员、工程技术人员和工人的素质。职工素质包括职工个人的政治思想、专业能力、年龄健康等。职工集体素质标志着企业组织行为的好坏,每个职工的经营活动是通过一定的组织形式相互协调配合、综合发挥潜在能力。

(2) 技术素质。指企业具有一定的技能的人员、运用技能、劳动手段对劳动对象进行加工改造的素质,劳动手段指设备、仪器等的素质,以及新技术、新工艺、新产品等的研究素质,不仅要提高这些素质,而且要提高其协调配合和综合发挥的程度。

(3) 管理素质。指企业中管理人员在经营管理活动中的协调配合发挥作用,它包括了管理思想、管理组织、管理方法和管理手段等的素质,即运用系统论、控制论、信息论等新的管理思想,按规律要求办事,即满足社会化生产和施工的要求,又能充分发挥全体员工的积极性、主动性和创造性,采用现代化的管理方法,采用电子计算机等先进的管理手段,提高企业的管理素质是提高企业素质的关键,企业外在所表现的各种能力,只能通过管理显示出来,也只有通过管理活动,才能得到不断提高和增强各种能力,企业管理素质的各种因素协调配

合,发挥其作用的程度,就体现出企业管理水平程度,要充分发挥企业管理中计划、组织、控制和激励等管理职能。

2. 房地产开发建设中现场代表人员的素质

第一,要具备土建、水电、暖卫、通风、设备安装和煤气等专业知识,只有熟悉这些专业知识,才能对工程质量进行检查、监督和控制,才能控制工程进度,协调好各专业的协同配合作用,并且要熟悉各种定额、建材标准规范等,才有利于控制工程造价,降低成本消耗。

第二,要具备管理素质,不断提高管理水平。

第三,要具备公关意识,协调好各方面的关系,在房地产开发建设中,项目管理的现场代表要在施工单位、规划、设计、市政、上下水、煤气、电力通讯、道路交通、消防及质量监督站等单位之间起协调和配合作用,这是开发前期工作中的主要工作,也是开发建设全过程的重要工作。

在房地产开发建设中,现场代表人员要具备多方面的专业知识,还要具备管理水平,将承担的项目努力取得良好效益,使企业信誉不断提高,增强企业的生存和发展能力。

设计的组织机构应该是健全和完善的,那么企业中就人人都有了合适的工作岗位,明确的责任和权限,每个人的专长、才智都能得到充分的发挥,整个企业就形成了指挥有效、配合协调的格局,这种高效率的组织形式,必然充满活力,井然有序。

设计的组织机构臃肿,部门、岗位设置不当,职责分工不明,权力授予系统不健全,不能适应环境的变化等,都是不合理的组织机构设置的表现,必然造成人浮于事,办事相互推诿,资料混乱,信息不通等不良现象,这种低效率的组织形式,必然导致企业缺乏生机,进而走向衰败。

五 房地产企业的特点

研究我国房地产企业的特点,必须与企业的性质联系在一起,与我国房地产业的发展历史与现状联系在一起,与我国房地产企业的历史特定职能联系在一起。

1. 企业职能的双重性

我国有许多房地产企业,既是公司,又是事业单位性质,称事业单位企业管理,它具有双重职能,既是经济实体,也是地方政府的行政机构之一,例如,常州市钟楼区房地产开发公司,又是钟楼区政府的统建办公室、旧房拆迁办公室,实质上是一套班子却挂了三块牌子,因此具有经济管理与行政管理双重职能,这是我国房地产企业固有的特点,与其它行业的企业显著不同,随着社会主义市场经济体制的形成与完善,房地产企业将逐步向效益型的经济实体转变。

2. 企业产品的固定性

其它行业的产品,有包装能流通,实现产品实体的转移,而房地产企业的产品是固定的,不能任意流通,实体不能在空间上进行转移。

3. 企业经营的复杂性,产品仍具有非商品性

我国房地产企业的产品经营,政策性很强,某些商品房留待落实政策户居住,这是政府下达的指标,为此,虽是商品房却很难有经济效益。另外,某些城市的地产开发,规定只能政府统一开发,然后再逐块转让,经营中也有很多政策规定,如没有当地的户口不能买房,没有上级部门批给的建房指标不能买房,相反,没有钱却往往可以买房,在土地出让和商品房销

售中,可以用外汇、外币支付,也可以用人民币支付,具有一定的经营复杂性。

4. 企业机制的可塑性

我国房地产企业极大部分是从房地产管理部门或市统建办公室等事业单位,随着改革的深化,从旧体制向新体制转轨变型而形成,因此企业本身的建设和内部改革任务非常繁重,受上级部门的行政干预较多,企业独立自主权较少,新旧交替,此消彼长,机遇与挑战共生,困惑与希望并存,常州市某房地产公司成立六年,三变企业名称,三易企业性质,从“开发公司”改成“城市改造办公室”又改成“房屋开发处”,其它城市也有类似的企业名称和性质的变化,企业可塑性很大。

5. 企业经营的多元性

我国房地产企业开始时只知道建房、售房,单一经营。现在,许多企业不仅建房、售房还开设搬家公司、拆迁公司、室内装潢环境艺术公司、花卉公司,有的房地产企业主营房地产,兼营内容也有很多,形成一业为主、多种经营的多元化经济,企业规模迅速发展,某些企业虽然开拓了业务,但由于跨国、跨省企业对企业外部环境分析不敏锐,进行盲目投资造成失误,蒙受损失。

第二节 房地产企业行政管理

一 土地行政管理

1. 土地行政管理的概念和内容

土地行政管理是指国家用行政手段来维护土地所有制、调整土地关系、合理组织土地利用以及贯彻执行国家有关土地开发利用政策法规所进行的综合性管理。

土地行政管理的基本任务是：第一，维护土地所有制，在我国具体表现为维护社会主义土地公有制，保护土地所有者和使用者的合法权益。第二，调整土地关系，在我国具体是指通过全国土地的统一管理来理顺和协调国民经济各部门之间，各用地单位之间在土地使用方面的分配与再分配关系。第三，合理组织土地利用，指通过编制土地利用规划和计划，对土地的开发、使用、改造进行综合性管理。第四，贯彻执行国家在土地开发、利用、改造等方面的决策、政策和法规。

根据土地行政管理的性质和任务，我国土地行政管理的内容主要由地籍管理、地权管理和用地管理三部分。地籍管理是整个土地行政管理的基础，主要包括土地调查、土地登记、土地统计、地籍资料管理等方面，地权管理是土地行政管理的手段，主要包括对土地权属的确立与变更、土地使用监察，用地管理是整个土地行政管理的核心，它的根本任务是合理组织土地利用，具体包括土地利用规划管理、土地开发管理、土地利用监测与监督等方面。土地行政管理的以上三大内容是相互联系密不可分的一个有机整体。从此可以看出，地权地籍管理是土地行政管理的重要内容。

2. 我国的土地行政管理机构及其职责

新中国成立后，我国在各城市先后设立过“地政处”、“地政局”、“地政房屋管理委员会”及“房地产管理局”等不同形式的地产行政管理机构，对城市土地进行统一管理。

现阶段我国土地行政管理机构主要有国家土地管理局、国家计委国土局和建设部房地产业司，它们的分工和职责是：

国家土地管理局是国务院直属机构，主管全国土地的统一管理工作，其职责主要是：负责制订国家有关土地的方针、政策和法规，并组织贯彻执行和监督检查；统一管理土地资源和城镇地政、地籍工作，统一查处权属纠纷；根据国民经济和社会发展的战略目标和国土规划，组织编制土地资源利用规划、计划，并对其规划、计划执行情况进行监督检查；主管全国土地的征用、划拨工作；主管国有土地使用权出让的行政管理工作；在省和省以下各级政府也相应设立了土地管理局。

房地产业司隶属建设部，它是政府在房地产管理上的参谋，负责主管许多具体的业务工作。它的主要职责是（指与土地行政管理有关的职责）：会同计委和城建部门编制房地产业战略规划和各期开发建设计划；收集和综合全国房地产管理、经营和发展方面的信息资料；指导全国房地产综合开发和经营工作；负责对城镇土地使用和经营进行管理，参与制订城镇

土地使用权出让和转让的法规、法例,指导土地使用制度改革,在省和省级以下各级政府设立了房地产管理局、处。

国家计委国土局是专门从事国土规划的部门,其职责主要是根据经济与社会发展战略,对全国的土地资源编制长期使用规划和计划,国家计委国土局在编制国土规划时一般应会同城建部门、国家土地管理局、建设部房地产业司一起进行,以便于其贯彻实施的可行性。在省和省级以下各级计划部门设立了国土处、室。

3. 西方土地行政管理简介

西方国家对土地的行政管理包括土地所有权管理和土地使用权管理两大方面。

西方国家对土地所有权的管理一般采取注册登记的办法。注册登记办法是西方土地私有制条件下土地所有权管理的最佳途径和手段。这种管理办法使得土地所有权的转让简便、安全、经济。注册登记的内容一般大都要包括三个部分:第一,地产特征。主要说明该土地的地理位置、面积大小及用途。第二,地产的所有权。专门说明土地所有权的性质,写清土地所有者的姓名、地址。第三,地产所有者的责任。主要说明地产所有者所享有的各项权利(如出租地产、建房、筑路等)及应承担的责任和义务(如纳税等)。在私人间发生土地所有权变更即进行土地交易时,购买者只需凭借登记簿来了解地产的基本情况,然后办理转让手续,登记簿上一切的附加的权利和责任也同时转移给新的土地所有者。

在西方国家,土地使用权的变更表现为土地所有者将其对土地享有的一切权利在一定时期出租给他人。在土地出租时,一般要签订一份租约。租约的内容一般包括:

- (1)出租方和承租方的姓名、签约日期;
- (2)表明本地产要转让的文字;
- (3)本地块有关情况;
- (4)租期长短;
- (5)租金数额及交付日期;
- (6)责任条款;
- (7)收回使用权的附文。

二 房产行政管理

1. 房产行政管理的概念和内容

房产行政管理是指房产管理部门遵循国家有关房产管理的政策、方针和法规,用行政手段对城市房屋的开发、经营、使用所进行的综合性管理。

房产行政管理的任务表现为“管、修、建、用”四个方面。第一,做好产权、产籍、产业、租赁、租金、设备等各方面的行政管理工作。第二,做好房屋的长期维修管理工作,这是由房地产价值量大,使用期长的特征决定的。第三,组织住宅开发建设。第四,根据需求和可能,通过调整、交换等业务来平衡房屋供求矛盾、调剂余缺,并通过多种渠道,挖掘潜力,促进房屋的合理使用。

房产行政管理的内容主要包括房产产权产籍管理、房屋产业管理、房屋经营维修管理几个方面。其中,房产产权产籍管理是整个房产行政管理的基础。房产产权管理主要包括房产产权审查、登记、房屋普查等工作。房产产籍管理主要包括房屋测绘、产籍资料变更登记及建立健全产籍资料档案等。房产产业管理主要指对房屋本身及其设备的管理。房产经营

维修管理包括房产出售与租赁管理、房产维修管理。

2. 我国的房产行政管理机构及其职责

(1) 我国房地产管理机构的沿革

全国解放以后,1950年中央人民政府下设内务部,内务部下设民政司,负责各地公房管理;1957年国务院成立国家城市服务部管理全国房地产;1958年国家城市服务部并入国家第二商业部,组成第二商业部房地产管理局,分管全国城市房地产,并于当年召开了第一次全国房产工作会议;1963年正式成立国家房地产管理局,直属国务院领导,负责指导全国房地产管理工作,这个时期我国的房地产业蓬勃发展;“文革”时期中央和各级房产管理机构被撤销,城市房管陷入混乱状态;1979年成立国家建设总局,下设房产住宅局,负责全国城镇住宅建设和房地产管理工作;1982年成立城乡建设环境保护部,下设城市住宅局,分管城市住宅建设和房地产管理工作。在此期间,各省、市、自治区的建委和建设厅、局也相继成立,同时分别设立与之相应的住宅处。

1987年,国务院机构改革中成立建设部,下设房地产业司,司下设立:综合处、住宅发展处、房地产综合开发处、房地产市场管理处、房地产管理和房屋维修处和住房制度改革办公室。

2. 建设部房地产业司的主要职责

建设部房地产业司是房产行政管理的主管机构,它的主要职责(指与房产行政管理相关的职责)是:贯彻执行党的房管方针、政策和法令;起草和制定有关房地产的法律、政策、条例并监督全国实施;收集和综合全国房地产管理、经营、发展资料;会同计划、城建部门编制全国房地产发展战略规划及年度住宅建设计划;领导和组织全国的城市住宅建设;领导和监督全国房产的产权产籍管理、产业管理和经营维修管理;领导和指导全国住房制度改革;指导全国房地产综合开发和经营;加强对房地产市场的宏观控制;保护房屋所有者的合法权益;加强房地产立法工作。

3. 我国房产行政管理模式和政策

我国的城市房产按财产归属分为私有房产、单位自管房产、房产管理部门直管房产三部分,其中单位自管房产的比例最大。

对城市私有住房,国家主要实行行政管理,依照法律保障私有房主的合法权益。1983年12月国家颁布了《城市私有房屋管理条例》,共6章28条,对私房的租赁、买卖、继承、赠与等作了相应规定。1987年4月,城乡建设环境保护部颁发了《城镇房屋所有权登记暂行办法》,以明确产权,减少房屋纠纷。加强私房管理,主要应做好以下工作:第一,明确产权产籍,做好私房普查、登记,建立私房管理档案。第二,做好私房的租赁管理,私房出租应报房管部门备案。第三,做好私房的买卖管理。私房买卖要经过严格的审核和登记,严禁私买私卖。第四,对私房的修缮、翻新、加层扩建,在政策上予以支持。

我国的公有房产不论是单位自管房产还是房产部门直管房产,长期以来都基本上是按福利事业,用行政手段来管理的。对这部分房产,一方面应改革现行的低租金制度,另一方面还要积极推行公有住宅出售,鼓励职工个人买房。此外,还必须改革公房分散管理的体制。要创造条件,逐步取消自管公房,实行全部公房交房管部门统一归口管理,同时应健全城市房管机构。

4. 西方房产行政管理简介

由于住房商品的特殊性和解决住房问题的紧迫性,二次大战以后,多数西方发达国家都把住房问题放在很重要的位置上。通过设立各类专门管理机构和种种住房政策来加强房产

行政管理。日本在 1948 年就在内阁下设立了建设省,下设住宅局。加拿大联邦政府和省市政府设有住房抵押公司。美国政府中设有城市与住房发展部,下设公众住房局和联邦住房局分别解决低收入和中等收入家庭住房问题,设立“联邦造房署”、“联邦造房银行委员会”、“房屋建造商国民协会”等机构,负责房屋的建设、资金筹集、进行抵押贷款的保险保证等,除了设立各类管理机构外,发达国家还通过制定各种住宅政策来加强房地产行政管理。发达国家住房政策的演变一般经历了四个阶段。在工业化和城市化发展迅速的 19 世纪及在战争中大量丧失住房的第二次世界大战结束时期,是住房数量绝对不足的时期,这一阶段为实现住房政策目标提出的口号是“一户一房”,不少政府都规定了住房最低标准。在住房严重不足的问题基本解决以后,则提出“一人一室”为目标,提供面积更大的住房成了第二阶段住房政策的中心课题。第三阶段的重点则转移到如何提高现有住房的质量和舒适程度上来,对战后提供的大量低标准房进行改建。从 70 年代开始到现在是第四阶段,提高现在住房的整体水平成了越来越重要的课题。受补贴者住的不一定是公房,可以是私房或其它非盈利单位所有的住房,但必须要符合政府规定的安全与卫生标准,控租政策是指通过立法对住房服务市场中各类租房(主要是低质租房)的最高租进行限定,以阻止年租金过高的增长。

第三节 房地产企业经营管理的目标与职能

经营是一个历史范畴,它同商品生产和商品交换相联系,是商品经济的产物,它贯彻整个再生产过程(生产、流通、交换、分配)的全部经济活动之中。现代企业的经营主要包括制定企业的经营目标和作出战略决策两个方面,目的是取得企业的良好经济效益。企业在进行经济活动中,对现存和发展中有关各项带有方针性的问题必须提出正确的对策,采取强有力的措施,以期达到预定的战略目标,即实行目标管理。从这个意义上,管理也包括在经营之中。对一个企业来说,经营能力的高低和经营效果的好坏,重要取决于企业的素质,把握客观经济规律的能力,对企业外部条件的正确认识和预测,以及企业内部优势的充分发挥。随着我国社会主义经济的不断发展,商品生产和市场的发展,城市经济体制改革的不断深入,经营的地位和作用越来越重要。

对一个企业来说,经营能力的高低和经营效果的好坏,主要取决于企业的素质,把握客观经济规律的能力,对企业外部条件的正确认识和预测,以及企业内部优势的充分发挥。随着我国社会主义经济的不断发展,商品生产和市场的发展,城市经济体制的不断深入,企业经营地位和作用越来越重要。

一 房地产企业导向

●现行房地产企业与传统房管部门的区别

1. 传统的房管部门是建立在产品经济的基础上,而现行的房地产企业是把房管工作建立在有计划的商品经济基础上,这就恢复了房屋的商品属性。

2. 传统的房管部门业务范围很窄小,局限在管理房屋、修理房屋以及房屋产权、房租受理等小圈子里,而现行房地产企业业务范围就远远地超过了过去,从事房屋和土地的开发经营、销售、抵押、管理、服务,集多种经济活动为一体的综合性产业。

3. 传统的房管部门侧重于管理型,满足于所管房屋的不漏不塌,所管产权的不乱不错,现行的房地产企业已转变为经营型,不仅要管好房地产,更要通过市场流通,实现房地产的价值,使它保值、增值,为国家生财、聚财,这就要求管理者增强经营意识,要有经营头脑。

4. 传统的房管部门是靠政府的补贴为主,现行的房地产企业是向政府提供积累为主,这样房产和地产都能经营,为国家提供大量财政积累。比较结果见表 1-2-2。

表 1-2-2 现行房地产企业与传统房管部门差别比较

比较项目	房地产企业	传统的房管部门	对比结果
经济基础	商品经济	产品经济	恢复了房地产商品属性
业务范围	很窄	很宽	增加了房地产活力
管理模式	经营型	管理型	拓宽经营思路
经济状态	向政府提供积累	依靠政府补贴	为国家提供大量积累

●现行的房地产企业与建筑施工企业的异同

房地产企业与建筑施工企业是兴衰与共的姐妹企业,它们有相同的地方,就是它们的作用对象相同,都是为社会主义建筑营造房屋,物质对象都是房屋;所不同的是,建筑施工企业属于第二产业,是物质生产部门,房地产企业属于第三产业。另外在房地产经济运营活动中,房地产企业是甲方,是发包单位,建筑施工企业是乙方,是承包单位,在财务结算,交纳税金方面,房地产企业和建筑施工企业也存在不同,见表 1-2-3。

表 1-2-3 房地产企业与建筑施工企业的异同点比较

项目名称	房地产企业	建筑施工企业	对比结论
运作对象	建造住宅解决民需	同左	相同
物质对象	生产商品房	同左	相同
产业划分	第三产业	第二产业	不同
房屋建设运行	发包单位	承包单位	不同
合同关系	甲方	乙方	不同

●房地产企业发展的导向

1. 市场导向

房地产企业的业务活动,如土地使用权出让、转让、出租、抵押,也包括房屋买卖、租赁,都是企业业务活动,成交双方都要进行市场评估,确定房地产的价值和价格,并签证、发证和公证,房地产企业走向市场,是房地产业发展的必然趋势。

房地产市场是以房地产企业经营活动为主体,同时也负责处理民间的相互房地产赠与、抵押、典当等咨询,它是整个社会主义市场中的一部分。

房地产企业走向市场,是因为房地产企业本身的商业化性质所决定,同时也是因为房地产本身的商品特性所决定:

- (1) 房地产价值量大,价格很高,是当前社会超高档商品。
- (2) 房地产是耐用的生产和生活资料,使用周期较长。
- (3) 房地产是固定商品,不可搬动,是不动产。
- (4) 房地产使用权和所有权、经营权可以分离。
- (5) 房地产是国家严格控制的商品,政策效应很强。

(6) 房地产是商品,但具有一定的福利成份。

房地产商品由于有上述六个特点,就要求有一个专门的市场。为此,房地产企业决策思想的转换,一个重要和基本要求,就是坚持房地产市场导向。真正把市场当作决定企业兴衰存亡的命运之神来研究和看待,一切围绕市场转,企业通过在中市场中摔打、拼搏、竞争,促进企业优化素质,转换机制,提高效益,闯出一条自强自立的全新发展道路。

2. 股份制导向

股份制作为企业筹集资金,增加活力,扩大规模,提高市场竞争的有效的途径,越来越在我国经济中显示出强大的生命力。

(1) 转换企业经营机制,促进政企职责分开,实现企业自主经营,自负盈亏,自我发展,自我约束。

(2) 开辟新的融资渠道,筹集建设资金,提高资金使用效率。

(3) 促进生产要素的合理流动,实现社会资源优化配置。

(4) 提高国有资产的运营效率,实现国有资产的保值、增值。

房地产企业由于所需资金量较大,建设周期长,必须多渠道筹集资金,为此,股份制必将成为房地产企业探索的新路子。

3. 集团化导向

从企业的组织形态来看,房地产企业集团化,也是企业导向之一,形成企业群体,团结起来力量大,在竞争大潮中搏击风浪,提高企业对外部环境变化的适应能力,并不断壮大企业自身,获得较高利润,中国房地产开发集团公司是我国第一家房地产开发大型企业,是当今我国规模最大,跨地区,跨国经营房地产的大型企业集团,在1993年中房企业集团迎新春茶话会上,建设部周干峙副部长对房地产集团化给予较高评价,不仅壮大了企业,还兴起了一个行业,为国家提供大量积累,他说:目前全国以中房公司为模式组建起来的房地产企业近万家,促进了我国房地产这个新兴行业的形成和发展,推动了城市建设综合开发,为国家做了大量贡献。

4. 国际化导向

目前我国房地产企业向国际市场进军的,尚属是微乎其微,企业面向的市场,大都在企业本身所在的城市,这是单一化市场的弊病,一旦当地市场发生问题,企业生存就受到威胁,为此,多国化,多城市化(或地区化)可以平衡风险,也是我国房地产企业导向之一。

二 经营管理目标

经营目标是企业在经营中所要达到的预期效果,企业的经营目标一般包括生产目标、新产品开发目标、质量目标、利润目标、社会目标等等,综合开发公司是从事城市开发建设,自主经营,独立核算,自负盈亏,具有法人资格的经济实体,对国家承担经济责任,社会主义企业,要本着为人民服务,对人民负责的精神,端正企业的业务指导思想,正确处理国家、企业、个人三者之间的利益关系,全面考虑开发建设经济效益,社会效益和环境效益,正确地确定自己的经营目标,综合开发企业的经营目标,一般包括以下几个方面的内容。

1. 生产目标。包括每年开工、复工、竣工交用、完成投资指标等。

2. 产品开发目标。包括开发房屋的种类、结构、层数、层高、附属工程及配套工程的数量及比例,新设计、新结构、新材料、新设备、新技术的采用。

3. 质量目标。工程合格率、优良率。
4. 利润目标。包括投资节约率,管理费节约率等。
5. 工期目标。包括小区建设周期,竣工交用率等。
6. 信誉目标。包括合同履约率,优质价廉产品等。
7. 发展目标。包括生产增长,盈利增长,人员增加,智力开发,增强竞争能力等。

三 房地产经营管理的原则

●计划管理的原则

计划管理,是经济有计划按比例发展的要求,计划管理是一切经济管理的首要原则,房地产管理也要坚持计划管理的原则,在统一的国民计划指导下,实施房地产经营的管理。

实行计划管理必须搞好综合平衡,通过综合平衡,安排好企业内部各项经济活动发展的比例关系,处理好房地产经营业务与有关经济部门和整个国民经济发展之间的协调关系。

●责、权、利相结合的原则

责权利相结合的原则,是调动企业和职工的积极性,增强企业的生机和活力的要求。

房地产经营管理贯彻责、权、利相结合原则,要体现以下几个方面:

1. 经营企业必须对国家,对用户承担一定的责任和义务;
2. 国家必须赋予房地产经营企业一定的自主权,诸如经营自主权,财务自主权,经营活动自主权等;
3. 要把企业和职工的物质利益与经济成果相挂钩,确实体现“按劳分配”的原则,打破平均主义;“吃大锅饭”的弊端,真正做到奖勤罚懒,奖优罚劣。

经济责任制,是体现责、权、利相结合最为显著的一种管理制度。因此,实行经济责任制,将是经营管理的一项重要内容。

●经济核算的原则

经济核算,是节约的客观要求,房地产经营企业同其它企业一样,必须尽可能地节约人力、物力和财力,获得更高的经济效果,要达到这一目的,就必须实行严格地全面地经济核算制,以求房地产经营活动过程实行严格的监督,及时发现问题,及时解决问题不断改进工作,提高经营管理水平,提高经济效益。

由于长期以来,我国城市房地产管理工作一直实行的是“政企不分”;“吃大锅饭”的管理体制和“低房租,福利制”的政策,在经营管理方面,用经济手段管理经济的观点比较淡薄。不计成本,不讲核算的观念较强,因此在当前发展有计划的商品经济的形势下,为了开展房地产经营业务,强调实行经济核算的原则,具有特别重要的意义。

●管理技术现代化的原则

随着经济建设的发展,城市房地产经营管理必须实现现代化,否则将不能适应新形势的要求。

房地产经营管理的现代化包括两个方面,一是经营管理方法的现代化,即用科学的管理方法进行各项管理工作,提高经营管理水平,二是物质技术基础的现代化,即用先进的科学

技术装备房地产经营企业和管理部门,如电子计算机在房地产经营管理中的应用等。

四 房地产企业经营管理应采取的方法

按照上述六项企业经营管理的原则,房地产经营企业的经营管理还应结合以下几种管理方法,才能取得预期效果。

1. 经济方法

经济方法是房地产企业经营管理的主要方法,也是基本的管理方法,通过经济组织,利用经济手段、物质利益为推动力,制约、协调各经营部门和职工群众改善经营管理,提高经济效益的积极性,保证经营活动的顺利进行,同时,正确处理国家、企业和个人三者之间的利益关系,在经营业务管理方面运用成本、价格、税收、利润分成和信贷利息等经济杠杆;在对从事经营活动的人在管理方面实行的“按劳分配”、“经营承包”,物质奖励,违章罚款等制度和措施,都是经济手段,都属于经营管理方法中的经济方法。

用经济方法管理房地产企业,必须遵循房地产经济的客观规律,只有适应房地产经营客观规律的要求,才能达到经营管理的预期目的。

2. 行政方法

行政方法就是依靠各级行政机关的权威,通过下达指令性的计划、任务和行政命令、法规、办法等,运用行政手段进行管理的方法,行政方法必须与经济方法密切结合起来,符合经济客观规律的要求,另外,必须与“长官意识”、“行政干预”、“命令主义”的瞎指挥严格区别开来。

3. 法律方法

法律方法就是用立法的形式,保护经营管理的各项政策、制度、方法的实施,并用以调整经营方向,端正经营思想和经营作风,调整经营单位内外之间的关系,解决经营过程中可能出现的各种纠纷,打击经营活动中的坏人坏事,保证房地产经营的正确方向。

经济方法、行政方法和法律方法三者是相辅相成的,必须正确地结合起来,同时,都必须正确反映房地产经营的客观规律,才能真正加强对房地产经营的管理。

五 房地产企业经营管理的职能

经营管理的任务,是通过经营管理职能作用的发挥来实现的,房地产企业经营的职能主要包括以下五个方面:

1. 计划职能

计划职能,是企业经营管理的首要职能,计划职能包括:

根据有关方针、政策,确定计划期内房地产经营管理的思想和经营方向;

通过对有关情况的调查预测,决定房地产经营活动的目标;

根据经营目标和本单位的实际情况,选择实现经营目标的最佳方案;

按照方案要求,监督检查经营计划的落实。

2. 组织职能

组织职能就是按照作用和目标的要求,把经营活动的各个环节和人、财、物、料等因素组织起来,使之成为一个有机的整体。

组织职能包括：

- (1) 调整组织机构；
- (2) 选择、配备领导干部、管理人员和生产工人，调整劳动组织；
- (3) 规定各级管理机构的职责，协调各级机构和各类人员的工作；
- (4) 提供必要的物质、技术条件和奖金；
- (5) 协调处理国家、企业和职工三者之间的关系。

组织职能，是实现决策目标和计划方案的重要手段，组织职能如果不能得到充分的发挥，将严重影响经营效果。

3. 指挥职能

指挥职能，就是借助指示、命令等强制性手段，指导下属机构和人员认真执行自己的职责，达到计划任务的要求，圆满完成自己的经营任务。

指挥，是保证经营活动的正常进行，实现计划方案不可缺少的条件。因此，房产经营部门要建立集中统一的指挥系统，并要拥有权威，做到令行禁止，同时，在实施指挥职能的过程中，既要保证上级业务环节的统一领导，也要充分发挥下级业务环节的自主性和积极性。

4. 监督职能

监督职能也称控制职能，是为达到经营目标，实现经营计划所采取的检查防范措施。

监督职能的实施包括两个方面：一是对经营业务的监督，即检查方针政策的执行情况，检查计划、方案和各项措施是否落实，通过信息反馈，揭示经营过程中出现的矛盾、问题，分析原因，采取措施，解决问题；二是对人的监督，即考核下级和工作人员履行职责、执行制度、遵守纪律的情况，奖勤罚懒，奖优罚劣，表彰先进，帮助落后，维护良好的经济秩序，提高工作效率，保证经营目标的实现。

5. 调节职能

调节职能，就是对经营活动中的各个部门各个环节，通过联系调度等方式使之紧密配合，协调一致，同步进行，调节也包括两个方面：一是调节决策目标和方案本身，二是调节方案的人力、物力、财力以及上下左右工作环节的关系，从而进行综合平衡。

调节可分为垂直调节和水平调节，对内调节和对外调节。垂直调节指上下级之间关系的调节，水平调节是指同级之间关系的调节，对内调节是指经营单位内部各环节、各部门之间的关系调节，对外调节则是指本经营单位与外单位之间关系的调节。

调节，是经营管理中一项非常重要的职能，它可以促进经营活动中的各方关系得到协调，共同围绕着经营目标进行活动。

房地产经营管理的五个方面的职能是相互联系，相互渗透的统一体，各项职能分别具有相对的独立性。在五项职能当中，计划职能是主导性的职能，其它几方面的职能，在经营活动的不同阶段，不同环节也分别发挥着各自的重要作用。任何一项职能的作用发挥不好，都会直接影响经营活动的正常进行，从而使经营效果受到影响直至遭受损失。

六 办好房地产经营企业的要素

●对领导人的要求

房地产企业是一个崭新的企业，没有现成的模式，房地产商品的特点和市场的复杂性，要求企业经营者见仁见智，必须是“新观念的提倡者”，这崭新的观念必须充满了“创造精

神”。

领导一个单位要形成风气,使企业职工人人进取,人人有强烈的责任感与荣誉感,并要兼顾“企业全体的目标”和“职工个人的目标”完全融洽一致,企业的经营才能带来无比的活力,业务也才能蒸蒸日上,保持现状,便是落伍,企业经营者不能墨守成规,要有灵活的机动性,勇于向困难挑战,勇于突破事实的症结,求新求变,把房地产改革引向更深的层次,企业经营者应勇于承认自己所犯的过失,吸收群众优良可行的合理化建议。

企业管理的好坏,首先要看是否有利于调动职工群众的积极性,把职工群众的积极性作为检验企业的标准。实践是检验真理的唯一标准,房地产企业管理的各项内容,包括企业精神、企业文化、组织领导、计划、经营、财务、规划设计、动迁、工程、人事、后勤、思想政治工作方面的制度、措施和方法,都必须在职工群众的实践活动中接受检验。一般来说,凡是职工群众乐意接受,激励职工热情的在企业管理中就应该坚持和巩固,并不断完善,反之,在实践中不受欢迎的制度和措施,就应该及时取消和改进。

人不是机械,个人的人格、兴趣和意志,都应当受到合理的尊重,对下属要赋予信任,授权给您的部属,但并非全权放任,还应保留相当的职权,才不会受下属的蒙蔽,而造成不轨行动或贪污等事情发生。

●科学的组织

企业管理所涉及的对象和实施的进程都非常广泛,事情是机械的,要用科学的方法来管理。随着社会生产的发展房地产综合开发的规模越大,分工越细,技术和设备越复杂,社会经济联系越广泛,则企业的基础管理工作就要做的越扎实,把烦琐的工作分成若干类,若干部门,加以有系统的组合,成为一体,而不互相混淆。各部门有各部门的工作职责,严格划分各自的责任和义务,形成网络结构,烦而不乱,领导居中调度,使组织合理化,科学化,系统化。

企业群众参与非常重要,假如某企业职工,不关心本企业的产品质量,工程质量,材料消耗,开发成本,不了解或不遵守本企业的工作制度,操作规程,思想有抵触情绪等,那么这个企业必定是很混乱和成效不大的企业,所以说群众参加企业管理是房地产企业现代化大生产的需要。

●对产品经营的要求

企业要能推出最受消费者欢迎的产品,不外乎品质优良、价格合理和符合实用三项原则。

品质优良,就要首先优化施工队伍,选用优质材料,在设计和科技方面开发新产品,在商品房的造型、平面布局、构成、功能上不断改进创新,不仅符合时代要求,还要有超前意识,创造时代,冲破传统观念的束缚;日新月异,走在别人前面。

价格要公道,讲求薄利多销,企业利润才能源源而来,一个企业能受到社会各阶层的支持,就必须在宣传和推销技术方面狠下功夫,不能把事情宣传过头,以免顾客在购到商品房之后有受骗之感,致使企业信誉扫地,业务衰退。

商品房能否符合实用原则,主要是检验房屋功能是否齐全,提高商品房舒适度与提高房地产企业知名度是密切相关的。

不仅如此,还应经常派人去外省市,外国考察学习,接受各种新思潮,新观念,新技术,力求充实和改进本企业产品经营,如果再在资金利用方面狠下功夫,加强周转运用,更是锦上添花。

第四节 房地产企业的 规划设计管理

无论是大片的旧城改造,还是单个房地产开发项目,都离不开城市规划的指导,在整个房地产开发、经营活动中,随时随地都受到城市规划的调节控制。另外从规划设计角度看,任何规划设计都离不开房地产开发公司的实践,否则规划只能停留在纸面上。因此,规划设计和房地产开发的关系,应该是配合得非常密切,房地产开发离不开规划,规划设计也离不开房地产开发。正确理解和处理好规划设计和房地产开发建设的关系,至关重要。

规划有总体规划、详细规划与控制性详细规划等区别,房地产企业的规划设计管理主要针对详细规划与控制性详细规划,实施性详细规划。

一 规划设计管理

●规划设计分类

随着规划设计理论和实践的不断发展,规划设计的方法和要求也在改进,控制性详规是指对规划范围道路的结构确定,再通过一系列的指令性和引导性指标,来达到控制规划的目的和规划思想的体现,而实施性详规则是通过具体的空间形态和物质内容(即开发前期工程、主体施工、市政设施、绿化等)的规划设计,来达到对区域整体的规划控制和规划思想的体现。控制性详规与实施性详规的最大区别在于:后者是通过其具体的形态而达到指导工程开发建设的作用,而前者是通过一系列“指标”要素来达到指导控制的作用。灵活性显然大于后者,而实施性详细规划,对于立即着手开发建设的开发区是必然的。

●规划设计的基本要求

对于不同的类型,不同的规模的开发区,其规划设计的具体要求是不相同的。一般应遵循以下基本要求:

1. 符合城市总体布局,完善城市结构;
2. 发挥城市土地的最大效益;
3. 丰富和创造最佳的城市空间环境;
4. 基础设施完善。

●规划设计的管理

规划设计的最终完成,实际上包含两个方面:一是规划设计的组织审批;二是规划设计的实施管理,只有将这两方面很好地结合起来,才能建设好一个开发区或一片旧城改造区。

房地产企业应积极参与规划设计的确证和论证,使规划设计更加合理,适合当时当地的具体条件,符合房地产开发经营管理的要求,使小区开发达到社会效益、环境效益、经济效益的三者统一。

一个居住小区或一个开发区的规划设计是否实用、经济、合理,主要反映在各项技术经济指标上。居住区的规划设计技术经济指标体系主要有以下一些内容:

1. 居住区总用地(HA),其中包括居住用地、公建用地、道路用地、绿化用地。
2. 居民每人占地($m^2/人$),其中包括人均居住用地、公建用地、道路用地、绿化用地。
3. 居住区总建筑面积(m^2),其中包括居住建筑、公共建筑面积。
4. 总户数(户),总人口(人),每户人口(人/户)。
5. 平均每户居住面积(m^2)。
6. 居住建筑密度,指居住建筑对居住用地的覆盖率,即:
$$\text{居住建筑密度} = \text{居住建筑基底面积} / \text{居住建筑用地面积} (\%)$$
7. 人口毛密度,是指居住人口和总用地之比,即:
$$\text{人口毛密度} = \text{总人口} / \text{总用地} (\text{人}/HA)$$
8. 人口净密度是指居住总人口与总建筑用地面积之比,即:
$$\text{人口净密度} = \text{总人口} / \text{居住建筑用地面积} (\text{人}/HA)$$
9. 平均层数,是指住宅总面积与住宅基底总面积之比(简称平均法),即:
$$\text{平均层数} = \text{住宅总面积} / \text{住宅基底总面积}$$
10. 高层比例(七层以上为高层),即:
$$\text{高层比例} = \text{高层建筑总面积} / \text{居住区总建筑面积} (\%)$$
11. 住宅间距(m)
12. 居住区总造价(元)
13. 平均造价(元/ m^2)
$$\text{平均造价} = \text{总造价} / \text{居住区总建筑面积} (\text{元}/m^2)$$
14. 建设周期,自工程开工至全部工程完工之间的时间。

二 工程勘察与设计

工程勘察与设计与城市开发关系十分密切,是开发建设前期工作的重要组成部分。勘察是城市进一步具体化,落实到每一个建设项目上的技术经济工作。开发区勘察工作,一般由开发公司委托勘测设计部门进行,1988年10月国家计委印发的《基本建设设计工作管理暂行办法》和《基本建设勘察工作管理暂行办法》,是进行勘察设计工作的主要依据。

●勘察工作

工程勘察资料是进行规划、设计、施工的必不可少的基本依据,对工程建设经济效益有着直接的影响,因此勘察工作在工程建设中应居于先行地位,必须重视。勘察工作的主要任务是:结合工程和勘察工作的具体情况,因地制宜地采用先进可靠的勘察手段和评价方法,正确反映客观地形并确保原始资料的准确性,提出明确的评价和建议,而且要从保护环境出发,做好环境地质评价工作。

1. 勘察工作程序

勘察阶段的划分与设计阶段相适应,各勘察阶段的工作内容和深度要求,应按国家或本地区、本部门颁发的有关规范、规程的规定,结合工程的特点确定。各阶段勘察工作一般要按下列程序进行:承接勘察任务,搜集已有的资料,现场踏勘,编制勘察纲要,出工前准备,野外调查,测绘,勘探,试验,分析资料,编制图纸和报告等。与设计相适应的四个勘察阶段的内容和要求是:

(1)选择场址勘察。通过现场踏勘,调查,测绘,勘探和资料分析,对工程地质的稳定性适宜性作出评价,编制反映地形、地貌的1:5000的地形图,为选址提供资料。

(2)初步勘察。通过勘察,对场地的稳定性,是否适合建设作出地质评价,提出1:2000的地形图,作为建筑总平面布置、主要建筑物地基基础设计的依据。

(3)详细勘察。对建筑物地基进一步勘探,作出工程地质评价,为地基基础设计,地基处理与加固,不良地质现象防治提供地质资料,并提出1:1000的地形图。

(4)施工勘察。对地质比较复杂,工程要求较高,与施工有关的工程地质问题进行勘察,提出相应的工程地质资料,以制定施工方案。

2. 勘察内容

工程勘察主要包括以下一些内容:

(1)地形测量。通过地形测量,绘制各种地形图,供设计使用,地形测量的范围应包括整个建筑工地以及邻近有关的重要地段,要注意搜集区域地质、地形地貌、地震、矿产及附近地区的工程地质资料,调查当地过去地基施工中的经验和教训。

(2)工程勘察。通过工程地质勘察,查明建筑物场地的地层、土质构造、岩石和土壤的性质、地下水、地基承载能力及其稳定性等状况,作为建筑物基础及管网设计的依据。

(3)地下水勘察。查明地下水在不同时期的水位变化、流动方向、水的化学成分,了解地下水的埋藏条件和侵蚀性、地层的透水性等,以作为设计和施工的依据。

(4)地表水勘察。收集附近的河流、湖海的水系、流量、水位等资料,作为排水、防洪设计的依据。

(5)气象调查。搜集空气温度、湿度、风向、雨雪、不冻季节的延续期、土壤冻结厚度等资料,作为设计及施工的依据。

勘测单位要按规定向有关单位申请,经审查、批准,颁发勘察证书后,才具有承担勘察任务的资格,凡我国能勘察的国内建设工程,一般不得委托外商勘察,国家计委负责管理全国基本建设勘察工作。

●设计工作

设计工作是工程建设的关键环节,在建设项目确定以前,为项目决策提供科学依据,在建设项目确定以后,为工程建设提供设计文件,做好设计工作,对于提高城市开发建设的社会经济效益,起决定性的作用。

设计工作的基本任务是:要做出体现国家有关方针、政策,切合实际,安全适用,技术先进,经济效益好的设计,设计工作要遵守国家的法律、法规,从实际情况出发,合理确定设计标准,应坚持适用、经济,在可能条件下注意美观的原则。设计工作要注意资源的综合利用,节约能源,保护环境,节约用地,立足于自力更生。

1. 设计工作程序

设计工作从工程建设全过程看,应包括参加建设项目的决策,根据建设单位提出的委托

书进行可行性研究,参加设计任务书的编制,厂址或建设地段的选择,以及工程所需的科学试验,根据上级下达的设计任务,编制各个阶段的设计文件,配合施工,参加验收以及进行工程建设总结。

建设项目一般按初步设计、施工图设计两个阶段进行,技术上复杂的项目,根据主管部门或建设单位的标准,可按初步设计、技术设计和施工图设计三个阶段进行,小型建设项目中技术简单的经主管同意,在简化的初步设计确定后,就可作施工图设计,对有些牵涉面广的大型矿区、油田、林区和联合企业等建设项目,建设大片住宅区,除个体设计外,应该做总体设计。

三个阶段的设计,各阶段有不同要求:

(1)初步设计根据批准的可行性研究报告,设计任务书和可靠的勘察,设计基础资料进行编制,它确定拟建工程的技术可行性,经济的合理性和使用的适用性。在初步设计确定后,应同时编制设计总概算,经批准的初步设计和总概算是确定建设项目投资额,编制固定资产投资计划,签订建设工程总包合同,实行投资包干,控制建设工程拨款,组织主要设备订货,进行施工准备以及编制技术设计文件(或施工图设计文件)等的依据。

(2)技术设计根据批准的初步设计文件,对其采用的工艺过程,建筑和结构形式等方面的问题,进一步研究加以确定。如初步设计方案有所变动,应同时修正概算,技术设计和修正总概算经批准后,即成为建设工程拨款和编制施工图设计以及提出订货明细表的依据。

(3)施工图设计根据批准的初步设计文件(或技术设计文件)和主要设备订货情况编制,并据以指导施工。同时要编制施工图预算,施工图预算经审定后即作为预算包干,工程结算等的依据。

2. 设计内容

工程设计包括工业建筑设计和民用建筑设计。因为两者的性质不同,要求不同,其设计内容也有很大差别。从事城市开发建设的企业,主要是搞民用建筑,其中大部分是住宅。住宅设计总的要求是经济适用,在可能的条件下注意美观,即全面贯彻舒适、方便、安全、卫生、经济、美观的原则。下面主要介绍住宅方面的内容:

(1)住宅建筑的立面设计平面设计。在房屋的立面平面设计中,要正确选择和合理确定主要立面平面参数,即房屋的层高和层数,长和宽,户室比和居住面积。

第一,合理确定层高和层数

房屋的层高对建筑物的经济适用和美观都有影响。从经济方面计算,降低住宅层高可以相对地节约用地,降低造价,节约采暖费,节约能源,降低日常费用,并有利于抗震。据测算,一栋多层混合结构住宅,层高由2.9米降至2.7米,可以节约投资3%左右。层高降低以后,室内空间减少,容易使人感到压抑,可以通过加大住宅面积,加大窗户面积等办法解决。

住宅的层数影响造价。一般来说,低层建筑或平房,使用方便,造价较低,但占地多,大中城市一般不可多建。多层建筑(6~7层),使用方便,建筑密度也可以增大,造价较低,用地节约,经常费用低,适合我国居住习惯和经济实力。大中城市住宅目前应以多层为主,高层住宅(超过七层)可以节约用地,但是由于增加电梯,加宽通道,增加高压泵房,垃圾道,增加结构强度等原因,造价上升较多,而且经常维护费增多,居住不方便,施工技术要求较高,因此不宜大面积推广,只能在一些大中城市的主要街道、地段建造少数的高层住宅,以配合城市规划的需要。

第二,正确设计房屋的长和宽

住宅的长和宽,体形大小,对适用、经济、美观都有影响。从经济上看,据测算,住宅由二

个单元增加到四个单元,长度由 34 米增加至 68 米,每平方米居住造价可降低 2% 左右。一般小单元住宅以四个单元,大单元住宅以三个单元,房屋长度在 60 ~ 80 米左右较为经济,在住宅长和宽以及体型设计中,还应注意防止千篇一律的设计形式,这样才能使住宅群体变化多姿。

第三,合理确定户型和住户面积

住宅分一室户、二室户、三室户和多室户,户室又要根据我国的经济情况,通过调查,了解一般家庭人口组成、生产活动、工作性质等情况来决定。根据我国人民生活水平的居住使用实际情况,在近期内一般以二室户为主,一室户、三室户要有适当的比例。

住宅面积包括居住房间面积和卫生间、厨房、户内门厅、过道、阳台、贮藏室等辅助面积,住户面积应该大中小结合,以适应各种家庭的需要。

(2)住宅结构设计。目前住宅建筑工业化建筑体系的结构形式大致可分为三大类:

第一类是全装配式结构,包括砌块建筑、大板建筑、预制框架轻板建筑和盒子结构建筑等,这种结构的优点是工厂化程度高,施工速度快,受季节影响小,有利于利用工业废料,它的缺点是生产基地建设一次性投资量大、运费贵,造价较高。

第二类是大模结构,包括大模板、滑模、隧道模和升板等建筑结构,这种结构的优点是结构整体性好,工艺灵活,节省运费,它的缺点是钢筋、水泥用量较多,造价较高。

第三类是装配整体式结构,包括内浇外砌、内浇外挂和“一模三板”等建筑结构,这种结构整体性较好,造价较低,适应性较强,能因地制宜,且可与大模板相结合,为各城市乐于采用。

(3)住宅建筑装修和室内设备的设计。住宅装修分室外装修和室内装修,住宅室外装修一般采用清水墙勾缝、水刷石、干粘石、建筑涂料等办法处理,要注意美观、耐用、不褪色。室内装修根据不同标准进行,地面可以是水泥抹面或缸砖、塑料贴面,墙面可以是白灰喷浆或贴墙纸等。

住宅室内设计主要是电气、给排水、暖气、卫生、煤气安装,要根据家庭生活需要以及人民生活水平,适当决定其标准。厨房可以设灶台、洗菜池及简单吊柜,卫生间可按三件设计,有坐桶(或蹲坑)、洗脸盆、淋浴(或小浴盆)。户内安装三表(电表、水表、煤气表),并留有洗衣机、电冰箱等的位置和电源插座。为了适应信息时代的需要,还应设有电视共用天线,预留电话线路。

三 其他管理工作

●择优选定规划设计方案

开发公司一般没有规划设计力量,开发区的规划设计工作要委托规划部门和设计院进行。选定设计单位,要根据开发区的规模、工程项目的结构、装修、设备及工期要求,选定具备相应资质、信誉较好的单位来承担。在规划设计单位较多的城市,可以实行规划设计的招标投标,也可以邀请外地规划设计单位进行规划设计。要提出几个方案以供选择,开发公司还可以搞多单位的规划设计竞赛,走群众路线,经过群众、专家及领导机关评议,博采各家之长,选择最优方案。

●合理确定各项技术经济指标

开发区的规划设计,不但要考虑技术先进,而且要考虑经济合理。过去住宅区的规划设计,往往着重考虑技术和美观方面,而忽略了经济方面。开发公司是搞企业经营的,必须重视技术经济论证,才能取得良好的经济效益。

开发区经济是否合理,主要反映在各项技术指标上面。住宅区的技术经济指标体系,主要包括以下一些内容:

1. 总面积(HA) 其中包括居住、公建、道路、绿化、用地,每居民占地数量($m^2/人$);
2. 总建筑面积(m^2) 其中包括住宅、公共建筑面积(m^2);
3. 总户数(户),总人口(人),每户人口(口/户);
4. 平均每户居住面积(m^2),平均住宅层数(层);
5. 人口毛密度(人/ HA);人口净密度(人/ HA);
6. 居住建筑面积毛密度(m^2/HA),居住建筑面积净密度(m^2/HA);
7. 居住建筑密度(%) ;高层比例(%) ;住宅间距(m);
8. 总造价(元) 其中包括建筑配套附属工程造价,建筑工程单方造价($m^2/元$);

9. 总工期(月),包括开工日期,竣工日期(年,月)。上述各项指标,要综合考虑,从开发公司经营的角度看,主要反映在总造价和单方造价上,要着重考虑开发的房屋建成后能否卖出去,收回投资,并有盈利。

●有计划地组织出图

规划设计方案确定以后,要制定分期出图计划,开发公司要与规划设计部门签订合同,按质、按量、按时提供图纸。现在规划设计的程序与开发建设的程序有矛盾,规划设计工作要先确定地上建筑物与个体设计,后确定地下管网和基础设施设计,而开发公司要求先出地下管网图纸,后出地上建筑图纸,中间有个距离。解决这个矛盾,要施工单位服从规划设计单位,规划设计时间不能太短,必须考虑周到,才能出图。开发公司不能搞边规划边施工,仓促上马,避免返工浪费。规划设计部门主要考虑施工需要,尽量缩短规划设计周期,尽快提出正式的小区总平面图、竖向图、配套工程、拆迁周转房以及部分房屋施工图纸,以满足施工单位分期开发建设需要。要提前规划设计年度,解决规划设计落后于施工的问题。

●认真审查并熟悉图纸

开发公司的规划设计部门和负责施工的单位,在接到施工图纸以后要认真审查图纸,熟悉图纸和设计要求,发现有错误或遗漏,及早通知设计单位修改或补充。

●加强对规划设计实施的领导

规划设计工作比较复杂,施工条件常有变化,为了加强对现场规划设计的领导,要组织由开发公司牵头,规划设计、建筑、市政、公用、建设单位等参加的现场规划设计小组,定期开会,研究解决在建设过程中出现的规划设计问题,使施工得以顺利进行。

为了避免开发区规划设计无人负责现象,规划设计部门应指派一名有职有权的责任规划师,从开发区规划开始到建成为止,负责规划设计全过程的拍板定案以及解决规划设计变更问题。

●签订勘察设计合同

开发公司在向勘察与设计单位委托工程勘察设计时,应根据国务院 1983 年 8 月颁发的《建设工程勘察设计合同条例》和《建筑安装工程承包合同条例》的规定,签订合同,明确双方权利义务关系。

第五节 房地产产权管理

一 房地产产权管理概述

●房地产产权的性质与分类

在我国,城市土地属国家所有,房地产产权指产权人对房屋财产的所有权和对宅基地院落等土地的使用权,这两方面是相互依存、不可分割的。作为所有权的产权,在性质上具有绝对性和排它性。绝对性是指只有产权人对他的房产才具有享受直接利益及充分完整的支配权力,排它性是指某产权人(包括共有人)对其房产拥有所有权的同时,也就排除了其它人对该房产同时拥有所有权的可能性。

在我国,房地产产权的分类是按所有制的不同来进行划分的,这种分类有利于加强房地产的管理,区别不同所有制的房产制定不同的政策和法律。我国现阶段城镇房地产的产权一般划分为三大类。第一类是私人所有房产。我国宪法规定,国家保护私人房产,保障产权人依法行使对房产的占有、使用、收益、处分等权利。第二类是集体所有制房产,劳动群众集体组织对其房产的占有、使用、收益、处分权利也依法受到国家保护。第三类是全民所有制房产即国有房产。对这部分房产,国家按照统一领导、分级管理的原则,授权各单位进行分散的管理。今后这部分房产应统一按市场经济原则,交房产经营管理部门统一经营管理。除上述三种所有制房产外,我国还有少数外侨房产和中外合资房产、外资房产,国家依法对他们进行一定的管理。

●房地产产权的内容

房地产产权作为一项财产所有权,包括四项权能:即占有、使用、收益、处分。

1. 占有权:占有权指产权人对自己的房产在事实上的控制和支配权。占有有合法占有与非法占有之分。合法占有指产权人依法占有自己的房产和在租赁、代管、借用情况下非产权人对房产的占用。非法占有指在没有任何法律依据的情况下占有他人的房产。

2. 使用权:使用权指产权人对其房产进行利用的权力。在租赁、典当、借用情况下,非产权人也可以对他人房产加以使用。无论是产权人或合法的非产权人(指承租人、承典人、借用人)使用房产时,都必须遵守法律和公共道德。

3. 收益权:指产权人或合法的非产权人按照法律规定,在履行权利义务关系或使用房产中得到益处。

4. 处分权:处分权仅仅由产权人拥有和行使。它是指产权人在法律规定范围内,根据自己的意志处置其房产的权利,如出卖、出租、赠与、拆除等。

●房地产产权的保护

1. 国家对房地产产权的保护手段

国家对房地产产权的保护手段包括政府颁布的各项房地产法规与政策、房地产产权登记与核发权证、对房地产产权纠纷的仲裁处理等许多方面。保护机关主要是法院和房地产行政管理部门。

2. 国家对房地产产权的保护办法和措施

国家对房地产产权的保护办法主要有：第一，确认产权。确认权是任何产权保护措施的前提，当房产产权归属发生争执纠纷时，当事人可请求房地产管理部门或法院予以解决。第二，返还房产。指他人非法侵占房产时，产权人有权请求返还。第三，赔偿损失。指因他人过错，造成房产遭受损失时，产权人有权请求赔偿损失。第四，排除妨碍。指他人非法行为妨碍产权人正常的房屋使用时，产权人有权请求排除妨碍。

●房地产产权的发生和消失

房地产产权是一种民事财产关系，它通过一定的法律事实而发生，也通过一定的法律事实而消失。产权的发生可分为原始取得和继受取得两类。凡是所有权人取得其房地产的所有权是最新的，不是以原产权人的所有权和意志为依据的称为原始取得。房产产权原始取得的途径主要有：没收、新建、无主房产收归国有。根据法律或合同规定，继受人经原产权人取得房产的所有权称为继受取得。继受取得以原产权人的所有权和意志为依据。继受取得的途径主要有：买卖、交接、继承、赠与等。

房地产产权的消失指产权人失去他对房产的所有权。房地产产权消失的途径主要有：第一，房产本身因拆除、倒塌、焚毁而消失。称为绝对消失。第二，通过买卖、赠与、交换等途径将产权转移给他人，原产权人的所有权即行消失，称为相对消失。第三，公民死亡或法人解散，他们对房产的所有权也随之消失，称为主体消失。第四，国家依法征用或法院判决没收产权人的房产，原产权人的产权即行消失，称为强制消失。

二 房屋产权管理

●房屋产权管理的概念和内容

房屋产权管理是指房管机关对房屋所有权及其合法变动情况的确认，以及为此目的而进行的一系列管理工作。

房屋产权管理工作的主要内容是：审查确认产权、登记产权、核发房屋所有权证件、办理产权转移变更登记。

做好房屋产权管理工作，为房地产行政管理奠定完备的、良好的基础，可以促进我国房地产业的繁荣发展，可以为城市规划和建设提供可靠依据，同时它也是贯彻执行宪法，保护房屋产权人合法权益的最基本的手段。

●房屋产权分类和房屋产权管理的范围

1. 房屋产权分类

在我国第一次全国城镇房屋普查中,根据房屋所有权和管理方式的不同,确定了房屋产权的 11 类产别。

(1) 公产

指房地产管理部门直接管理的房产。其中包括政府接管的、国家经租的、国家收购或投资新建的房产。

(2) 代管产

指目前没有产权人,由政府房地产管理部门代为管理的房产。

(3) 托管产

指房屋产权人委托房地产管理部门管理的房产,由房管部门代为管理、收租、维修、经济收支,房管部门与产权人定期结算。

(4) 拨用产

指房屋产权属于房管部门,免租拨给单位使用,由使用单位自管、自修。拨用产是公房的一部分,使用单位只拥有使用、管理和维修权而没有处置权。

(5) 全民所有制单位自管公产

指房屋产权属于全民所有制单位所有并自行管理的房产。

(6) 集体所有制单位自管公产

指房屋产权属于集体所有制单位所有并自行管理的房产。

(7) 私产

指城镇中私人(包括农民、华侨、侨眷、归侨、外籍华人、有外籍亲属的中国公民)所有的房产。

(8) 中外合资产

指我国政府、企业与外国政府、公司、厂商及个人合资建造或购置的房产。

(9) 外产

指外国政府、企业、社会团体、国际性机构及外国侨民所有的房产。

(10) 军产

指中国人民解放军部队、机关、医院、工厂、学校等军事单位所有并自行管理的房产。

(11) 其它产

凡不属于上述十类的房产,包括宗教、寺庙以及产权未定的房产。

2. 房屋产权管理的范围

房屋产权管理的范围是城镇的全部房屋,包括全民产、集体产和私产。全民产包括由房管部门直接经营管理的房产、拨用产以及全民所有制单位自管公产。对于后两者,虽然各单位在授权范围内行使所有权,但根据国家政策和行政法规,必须接受房产管理部门的产权管理。

●房屋产权的审查确认

1. 房屋产权审查的重要作用 and 审查原则

房屋产权审查,是房屋产权管理工作的重要内容。它是以产权产籍档案的历史资料和实地调查勘察的现实资料为基础,以国家现行政策、法律、法规为依据,对产权申请人提出的“申请书”、“墙界表”、产权证件证明,逐户逐幢地审查其产权来源是否清晰、产权转移和房屋变化是否合法的工作过程。

产权审查的宗旨是确认房屋所有权,它是整个房产产权管理工作的核心。通过审查并

确认产权后,由房管部门代表政府核发房屋产权证,具有法律效力,产权人的合法权益得到法律认可并受国家法律保护。因而房屋产权的审查是一项严肃的工作。

房屋产权审查应遵循以下几个主要原则:第一,以事实为依据,以法律为准绳的原则。指在审查房屋产权时,要查清其产权来源是否清楚并合法。第二,书证原则。指审查房屋产权时,必须有原始证件和具有法律效力的书面证明作依据。第三,回避原则。为保证房屋产权审查工作公正客观地进行,产权审查人员不得参与和本人及亲属或与其有利害关系的案件审查。第四,产权清晰,没有纠纷才能确认的原则。第五,实事求是,有错必纠的原则。

2. 房屋产权审查的程序和方法

房屋产权审查要经过初审、复审和审批三个过程。

(1) 初审

初审由登记工作人员担任。初审的主要工作内容是:审查申请人提交的各种证件、核实房屋的四面墙界、弄清房屋产权来源及其变更是否符合有关政策、法律和法规。初审结束后,可提出审查确认房屋产权的初步意见。

(2) 复审

复审由熟悉产权管理业务、懂政策和法律工作责任心强的同志担任。复审的质量好坏将直接关系到最后的审批确认,所以要严格把关。复审的工作内容包括两个方面,一是房屋产权管理业务方面的内容(如各种证件证明是否有效、手续是否完备、适用政策法规是否适当、根据是否足够等),二是产籍方面的内容(如房地产平面图与事实不符时,应退给测绘人员复查订正后再予审查)。经全面复审无异议后,应签注复审意见,送领导审批。

(3) 审批

审批是房屋产权审查的最后一道程序。审批由领导人担任。审批一般根据复审意见来决定。只对一些案件复杂影响较大的,才进行再次全面细致的审查。凡经审查批准确认房屋产权的才准予发放房屋产权证件。

一般在初审、复审以后,审批产权之前,应适时地把初步核定房屋产权的有关情况进行公告。公告是征询产权异议的一种形式。在规定期限内,对产权有异议者,可书面向当地房屋产权登记办理机构提供有关证据,申请重新复核。公告的目的就是为了保证产权审查确认工作的准确无误,以维护法律的严肃和政府的信誉。

公告的期限原则上为1至2个月。公告的内容一般是:房屋产权人的姓名、房屋坐落、幢、间、建筑结构、层数、建筑面积、四面墙界等项目。

●房屋产权登记

1. 房屋产权登记的概念和范围

房屋产权登记即房屋所有权登记,包括房屋所有权登记和房屋的其它权利登记。房屋产权登记是依法确认房屋所有权的法定手续。

根据1987年4月城乡建设环境保护部颁发的《城镇房屋所有权登记暂行办法》的规定,房屋产权登记的范围是:城市、县镇、建制镇工矿区范围内的所有房屋。包括全民所有制单位和集体所有制单位自管的房屋、私人房屋、宗教团体房屋等,均应向房屋所在地房管机关申请所有权登记。

2. 房屋产权登记的种类

房屋产权登记分为总登记、转移变更登记和其它登记三类。

(1) 总登记

总登记是指在一定期间内,在较大行政区域内举办的一次性统一的、全面的登记,也称静态登记。总登记是编制和整理产权产籍资料的一个程序,也是产权产籍管理工作的主要手段。总登记是房屋产权登记中最基本的一类登记,由此形成的图、卡、簿、册、档是全部房屋产权产籍管理的基础资料。

总登记是一项耗费人力、财力、物力很大的繁重工作,只有在下述情况下才开展:一是从未进行过产权登记,缺乏产权产籍资料从而需从头开始编制的;二是由于历史原因造成产权产籍管理混乱从而需要重新登记的;三是需要全面核实、换发房地产权证的时候。由于总登记工程浩大、涉及面广,因而需要进行周密的组织准备和业务准备。

(2) 转移变更登记

转移变更登记是指在总登记结束以后,产权发生权利转移或房屋本身发生变更时所进行的重新登记,也称动态登记。转移变更登记的目的是便于房管部门及时掌握产权归属变动和房屋本身的增减情况。

转移变更登记具体又分为转移登记和变更登记两类。转移登记是指在总登记结束以后,所有权发生变更时所办理的产权过户手续,转移登记的目的是确定新产权人的权力,并及时修正产籍资料;变更登记是指在总登记结束以后,房屋本身发生翻建、扩建、部分拆除等增减变化时所进行的重新登记。变更登记的目的是掌握房屋状况的变更以修正产籍资料。

(3) 其它登记

除以上总登记和转移变更登记外,有的地区还细分了其它几种登记,主要有以下几类:遗失登记、错误和遗漏更正登记、新建登记。

3. 房屋产权登记的程序和方法

房屋产权登记的全过程,大致可分为登记收件、勘丈绘图、产权审查、绘制权证、收费发证等五道基本程序。

(1) 登记收件

产权登记的第一个程序是登记收件,具体又包括检验证件、填写申请书和墙界表、收取证件等几项工作。

① 检验证件

检验证件是整个登记工作的基础。主要内容是检验身份证件和检验产权证件。

第一 检验身份证件。

检验身份证件的目的是确认申请人是否有申请资格。

私人申请登记必须使用户籍姓名,并出示居民身份证、户口簿与户籍姓名一致的图章。申请人必须是具有完全民事行为能力的人,无民事行为能力或限制民事行为能力的人,应由其法定代理人代理。申请人不在本地,不能亲自办理,应书面委托在本地的亲友或代理人代理申请。

单位房产申请登记,申请单位必须具有法人资格。登记时须交验经主管机关核准的证件或证明。申请产权登记的单位,须用单位的全称及与之一致的公章,并委派经办人员办理登记手续。

直管公房应区别不同情况申请登记,公产房一律使用“国有产”户名;“代管产”暂不登记;“托管户”由产权人自行登记或委托他人登记;“拨用产”是否登记,由各地自行决定。房管机关直管房的登记单位必须具有法人资格,作为代理人申请,并指定经办人员办理登记手续。

第二 检验产权证件。

检验产权证件的目的是认定申请人申请登记是否具有合法的事实依据。

私有房产过去登记过产权的,均应提交各届地方政府核发的各种所有权证件,过去没有办理产权登记的,应根据产权来源的不同分别提交契约、合同和有关证明的原件。

单位提交的证件应根据产权来源的不同(如新建房屋、公私合营带入房屋、划拨房屋、征用房屋、拆而未拆房屋、受赠房屋、交换房屋等),应分幢提交有关证明、证件和书面说明。过去登记过的应呈交所有权证原件。其它证明无法提供原件的,经单位书面说明情况,经登记机关同意后,可提交复印件。

直管房产均应提供产权资料档案,按幢将产权资料提交登记。

②填写申请书和墙界表

通过检验身份证件和产权证件,对证件齐全、手续完备的即可允许申请人办理填写申请书和墙界表的手续。

申请书是房屋产权人向房管机关陈述其合法所有的房屋产权来源和房屋现状,请求对其房屋产权给予法律承认和保护的一种表格式样的书面申请。申请书的一部分是由产权人填写产权人情况、产权来源及房屋状况,另一部分是由登记人员填写的产权审查情况。

房屋产权人申请房屋产权登记时,除填写申请书外,不论是私房、单位自管房、直管公房均须同时填写墙界表。墙界表是房屋产权人向房管机关提供其房屋四面(邻)墙体归属的自我认定,以及有利害关系的邻户对其认定的承认和证明的书面申报。这是确定墙界、确认产权的重要依据。

③收取证件

申请人填好申请书、墙界表后,连同产权证件、证明等经过工作人员审阅无误后,即办理收件手续。同时,填写收件收据交申请人收执,作为领取产权证件的凭证。

(2)勘丈绘图

勘丈绘图是对已申请产权登记和尚未申请登记的房产,以产权人单位,逐户、逐处进行实地勘察,查清房屋现状、核实墙体归属、使用土地范围四至,绘制分户平面图,为产权审查和制图发证提供依据。

勘丈绘图的主要任务有三项:核实并修正房屋状况登记、核实墙界、绘制分户的房产平面图。

(3)产权审查

产权审查是整个产权登记工作的核心和基础环节。对申请登记的房屋,经过认真细致的实地勘察和丈量绘图,掌握了房屋全部实况资料后,即转入产权审查阶段。

(4)绘制权证

对申请人申请登记的房屋,经过审查确认产权后,准予发给房屋产权证的,应及时转入绘制权证阶段。绘制权证以申请书中审批意见栏内所签注的“确认房屋所有权、准予发给权证”的结论为依据。

权证制作按缮证、配图、校对、送印、登记盖印五个程序进行。缮证即填写房屋产权证、房屋共有权保持证。应根据建设部统一规定的权证式样来制作填写,配图是指将测绘人员经过实地复核后测制的房屋平面图或分户单丘房屋平面图、示意图,用胶水贴在房屋产权证规定的贴图位置上,经过复核校对“无错、无漏,与申请书、房屋所有权证(或房屋共有权保持证)项目、存根等一致”后,分别在权证登记记录簿册上按产权类别编号后,加盖填发机关公章。逐一清点无误后,连同登记案件整理后,移送发证人员。

(5)收费发证

这是房屋产权登记的最后一道程序。要求把应收取的登记费用收缴入库,把应发出的产权证件发放到产权人手中。

登记发证的收费属于行政规费,本着谁受益谁负担的原则,由产权人交纳。登记费收入是房屋产权登记工作的主要经费来源。其收费标准按城乡建设部的规定,原则上包括登记费、勘察丈量费、权证工本费等。

除登记费外,我国规定,凡房屋的买卖、赠与、典当以及不等价交换都要由承受人交纳契税,在产权审查中必须注意审查,防止遗漏,必须把这些地方收入及时上交国库。另外,产权证件要交印花税。

产权人完成交费纳税之后,便是发放产权证件的最后一道程序。首先要填发通知单,通知产权人按指定的时间、地点,携带收件收据、交费纳税收据、身份证件等到发证机关领证。发证时,应检验上述收据、证明、证件是否准确无误。检验无误,则收回收件收据,裁下权证存根,并加盖“权证发毕”的印章。在产权人于领证登记簿上签字盖章后即把权证发给领证人。

●城镇房屋普查

城镇房屋普查也是房屋产权管理工作的重要内容。房屋普查成果的取得,为房屋产权登记创造了良好的条件。房屋普查的许多资料作为房屋产权登记的基础资料,起到索引和印证作用。

1. 房屋普查工作的范围、内容和基本要求

根据我国1985年第一次房屋普查的规定,对城市、县镇和独立工矿区范围内的全部房屋,即在上述范围内房管部门直接经营管理的房屋,包括公产、代管产、托管产、拨用产、单位自管房屋、集体所有制房屋、私人(包括农民和华侨)的房屋,全部都要进行调查登记。

普查内容分为必查项目和观察项目。必查项目共七项:

(1)建筑面积、住宅套数。

(2)房屋结构。

(3)房屋层数。

(4)房屋用途。

(5)建成年份。

(6)产权性质。

(7)居住状况。其中居住状况包括:第一,住户家庭成员姓名、年龄、性别、工作单位等;第二,使用面积及每月租金、居住面积和平均居住水平;第三,有无自来水、电灯、厕所、暖气、煤气、厨房、洗澡设施;第四,缺房情况,按无房户、不方便户、拥挤户分类。

观察项目共三项。

(1)房屋完好程度。

(2)使用土地面积。

(3)房管部门直管公房现实价值。

对房屋普查工作必须进行科学管理,坚持统一规定。只有这样,才能取得可靠的数据,调查数字汇总起来才能说明问题。所以房屋普查工作必须科学化和规范化,普查工作的基本要求是:第一,普查时间要统一,即要规定标准时间。第二,普查方法要统一。第三,普查表格和填表方法要统一。第四,普查项目的各项内容指标的涵义、解释和计算口径要统一。第五,要坚持质量第一、速度第二的原则,建立质量保证措施和统一的质量验收标准。

2. 我国第一次房屋普查的概况和工作成果

经国务院批准,城乡建设环境保护部和国家统计局于1985年组织开展了第一次全国房屋普查。从1985年7月开始,在28个省、直辖市、自治区(西藏自治区暂缓普查、台湾省未普查)对323个城市1951个县(旗)、5270个城镇与工矿区的房屋及1.5亿(城镇人口)的住房情况进行了普查。经过对房屋和住户的逐幢、逐户实行测绘、丈量、登记和普查质量检查验收,按照规定的标准时间(1985年12月31日)进行校正、逐级汇总、总结上报等步骤,这项工作于1986年12月31日基本结束。通过普查取得了各种原始数据15.5亿个,市辖区、县以上各级汇总统计数据841万个。基本上查清了我国城镇房屋状况和居民居住水平。

这次房屋普查工作的成果和意义主要表现在以下三个方面。

第一,查清了我国城镇房屋状况和居民的居住水平。

在我国28个省、自治区、直辖市的5270个城镇普查的范围内共有房屋建筑面积共46.76亿平方米。其中323个市(不含市属县)有房屋28.33亿平方米,占60.6%,县镇房屋18.43亿平方米,占39.4%。同时还对普查的房屋,按产权、结构、层数、建成年份和使用用途等情况,都进行了分类统计。

居民的居住水平。在普查范围内共有住户3977万户,15034万人,住宅使用面积15.09亿平方米,户均37.94平方米,人均10.04平方米;居住面积共9.56亿平方米,户均24.04平方米,人均6.36平方米。城市的居住水平要比县镇低一些,为6.01平方米,县镇为6.84平方米。此外,对居民中的缺房情况、房屋设备条件情况也进行了调查统计。

第二,积累了房屋普查工作的经验。

全国性的房屋普查在我国是第一次,这次普查在普查办法、方案制定、组织设置、资金物质筹备、人员培训、质量控制、汇总统计等方面的工作都取得了丰富的经验。

第三,房屋普查工作推动了房产管理工作的开展。

在房屋普查工作的推动下,不少城市建立健全了房管机构,制定了法规,加强了房产行政管理和基本档案管理工作;各厂矿企业查清了房产情况,为企业固定资产管理、更新改造房屋、解决职工住房提供了依据。

第三章

房地产经济活动与分析

房地产经济活动与分析

第一节 房地产市场

一 房地产市场概念及构成要素

房地产市场是指围绕房地产进行的全部交易活动的总和。房地产本身固有的一系列特点决定了房地产市场的特殊内涵：

- (1) 房地产市场是房产交易和地产交易的统一,形成一个自成体系的市场整体；
- (2) 房地产市场是房地产实体交换和各种权益交易的统一,因此它包括所有权的让渡,使用权的租赁等；
- (3) 房地产市场是现货交易和期货交易的结合,如预期订购、“卖楼花”等；
- (4) 房地产市场包括买卖双方的直接交易行为和间接交易行为,以及二者的结合。这一定义是对房地产市场的一般描述,同样也适用于我国。至于中国房地产市场的特殊性,将在后面的章节中论述。

就一般的房地产而言,其构成要素可分为三类：

●房地产市场主体

组成房地产市场的首要因素是市场的参与者。没有他们的作用,就无法形成房地产市场的供求力量,市场交易行为也会因之而缺乏施授者。根据它们对市场形成的作用,房地产市场主体划分为三种类型：

1. 购买方

房地产市场的购买方对房地产的实质需求形成房地产市场购买力。它是推动房地产业不断发展,维持房地产市场繁荣昌盛的最终动力。购买方作为这种最重要的主体参与几乎所有类型的房地产市场交易活动,所以在不同类型的交易活动中,它也表现出不同的层次：在地产市场中,一级市场的购买方多为地产开发商,其购买目的是赚取开发利润；二级市场的购买方是最终消费者,他们购买土地采取“房随地走”的方式,根本目的是将房地产直接用于生产、经营和生活；三级市场的购方参与市场的动机是调剂房地余缺,避免土地资源的闲置浪费。房产市场的购买方同地产市场中二、三级市场购买方类似。所有房地产市场购买方的购买力之和形成房地产市场的总需求。

2. 供应方

房地产市场的供应方是向房地产市场提供房产和地产的所有权或使用权的单位和个人。他们通过房地产开发、信息交流等活动使房地产市场的需求总量与结构得到满足。同购买方一样,房地产市场供应方也具有层次：在地产市场中,国家——代表国家行使职权的地方城市政府作为一级市场的供应方以协议、拍卖和招标的方式出让土地,各类房地产公司则通过出售商厦、写字楼和住宅等将土地的使用权转让给消费者,成为二级市场的供应方；

在三级市场中,各类拥有闲置土地的企业和单位是供应方。在房产市场中,房地产开发公司是主要供应方,其他还有一些向职工出售住宅的单位和出卖房产的个人等。所有房地产市场供应方待售的房地产之和形成房地产市场的总供给。

3. 中介者

在房地产市场中,身兼购买方与供应方二职的行为主体是市场的中介者。它们通过先买后卖或先卖后买,以投资、保值或投机为目的,赚取房地差价或房地产的时空差价,起着联结供求的作用。在研究市场主体时,应予以单独重视。房地产市场中介者以各开发集团为主,目前在其经营过程中存在的主要问题是投机行为泛滥,导致房地价差过高,房价上涨过快,与人均年收入之比超过世界平均水平数值,房地产经济“泡沫化”现象严重。中介者的职能是“繁荣市场、平衡供求、加速周转、增进效益”,所以在客观调控上应鼓励投资行为,控制投机行为在适度的范围内。房地产市场的中介者是房地产市场运行机制最灵敏的载体。

●房地产市场客体

房地产市场的交易对象——房产和地产构成房地产市场的客体。围绕房产和地产所进行的开发、转让、融资、服务等行为构造了整个房地产市场,所以它们也是房地产市场的重要构成要素。

1. 地产

除去江河、湖泊和海洋之外的土地及其地下附属设施均可称为地产。中国的地产主要有城镇的国有地产和乡村的集体所有地产。地产是较房产用途更为广泛的一项资源。地产的开发用途有:工业、农林业、旅游业、交通运输、住宅用地、公益设施等。正是由于土地用途的广泛和土地资源的极度稀缺性,地价才具有不可定度性。马克思认为土地私有制为万恶之源,我国不允许出让土地所有权,只允许有偿转让土地使用权。以此为据,地产开发的主要用途是房地产建设,因此房产和地产不可分割。在房地产市场上“房随地走”,房价包含地价属正常现象。地产市场是整个房地产市场的基础。地产价格的三要素是地质特性、地理位置和开发时机。

2. 房产

房产是指建设在土地上的各种房屋,包括住宅、厂房、仓库、商业、服务、文化、教育、办公医疗和体育用房等。在房地产市场中,房产是最终致用的商品。因此对房屋的开发与建设直接影响到对需求的满足程度,是房产进入市场前最重要的工作。一般的,房产商也是房产开发者,开发集团从购地——开发——售房——服务进行一条龙作业。虽然房产市场的需求总能维持在一定的水平。这样就形成了房产开发商在市场中既居于垄断地位,又存在激烈竞争的局面。房产的数量与质量在这种环境中不断发展,并始终是房地产市场的核心商品。所以我国发展房地产的方针是“以房产市场为主导,以地产市场为基础”。

●房地产市场行为机制

房地产市场除具备主客体之外,还需要有一定的行为机制才能运作。房地产市场的市场行为是其主体与客体以及主体相互间的作用,分为三类:

1. 交易行为

交易行为是房地产市场首要的基础行为。市场主体中的购买方和供应方对房地产权利义务的转让最终通过交易行为的结束而完成。房地产市场的其它行为机制都是在交易行为的基础上产生,并围绕交易行为运行。交易行为的一般原则是公平交易、平等竞争,以交易

合同来明确双方的权利和义务,受法律保障。房地产交易行为种类多样,有直接买卖、租赁、信托、代理经租等方式,在交割上又分为现货交易和期货交易。

2. 调控行为

房地产市场的调控行为是国家对房地产市场的交易行为、税收、价格、信贷等方面采取一系列调节与控制,以维持房地产市场的公平与效益的活动。房地产市场的调控行为可分为:工商行政管理、税收管理、价格管理、利率管理、贷款规模控制等。调控行为是保证房地产市场稳定持续发展的有力措施。国家对此要制定统一的政策、采取统一的行动,才能收到理想的效果。国家的调控行为影响的广度和深度都比较大,对所有的市场主体都会有不同程度的冲击,在采用时要慎重从事。

3. 服务行为

房地产市场的部分主体对其他主体提供的服务是促进房地产交易的行为。房地产按揭贷款可为开发商提供周转金、住房信贷可为购房者改善居住条件提供资金援助并解决房地产的销售问题,住房维修公司的服务既保障住户的利益,又维护了房地产开发商的信誉;房地产信息服务使市场供求不断地趋于一致,又不断地向前发展……。服务行为支持了交易行为,同时也巩固和发展了房地产市场,并最终成为房地产市场的必要组成部分。从将来的发展趋势看,服务行为很有可能取代交易行为,成为房地产市场的主要行为。

二 房地产市场特征与作用

由于房地产商品本身所具有的特殊性,房地产市场的功能和机制的表现形式以及它的作用范围、程度和一般商品市场相比,就有明显的差别。所以,研究房地产市场,既要研究它的共性,更要研究它的特性——特殊的性征与特定的作用。

●房地产市场特征

房地产市场作为统一市场体系的组成部分,与其他市场有着许多区别和独特的个性。这种与其他市场相区别的个性就是房地产市场的特征。

1. 特殊的交易对象

房地产市场有着与众不同的交易对象——房产和地产。房地产的物理特性决定了它和一般商品不同的商业性质。

(1) 固定性。所有的房地产在位置上都是固定的,如果它们可移动就不能称之为不动产。固定性是房地产区别于其他商品的一个重要性质,人们无法把房地产从需求低的地方移送到另一个需求高的地方。尽管房地产的位置不可变更,但是它的用途却可以改变,使需求得到满足。所以,房地产有独特的“移动”方式——改变用途。

(2) 二元性。建成的房地产由两项内容组成:土地和建筑物。更准确地说,是土地和资本的变形——建筑物、道路、围墙、下水道等等。不同房地产的二元构成比重是不同的。城市房地产建筑面积与土地面积的比值较高,而农村房地产(包括农田与房屋)的建筑面积与土地面积的比值就低得多。因此,城市房地产的建筑土地价值比高于农村房地产。由于土地和建筑物的经济特性不同,使得它们的组合物——房地产的市场复杂化。

(3) 永久性。土地的寿命与地球相等。建筑物与其他商品相比也具有永久性。这种永久性使得房地产的使用权和所有权能够分离,使同一房地产可在同时产生不同的权益。土

地的价值总是呈增长势头,而建筑物终会老化,所以,房地产投资者必须预计建筑物的维修费用。

(4)唯一性。同一品牌、款式,同时生产的某种商品,在同一柜台上出售时,消费者认为其价值相同。建筑物则不然。即便是外型尺寸、年代、风格、建筑标准以及所有特征都相同的数幢建筑,建在不同的位置,其价值也不会相同。建在城市中心的建筑物一般高于城市边缘的同类建筑物。甚至在同一住宅区的相同住宅,由于楼层、朝向和消费者偏好的不同,同样会产生不同的价格等等。因此从理论上讲,市场上每平方米建筑面积都可以不等价。

2. 交易方式的复杂性和多样性

房地产业是国民经济的支柱产业,房地产市场在产品市场和要素市场两大类中都占有举足轻重的地位,所以房地产业与其他产业、房地产市场必然出现相互渗透、相互兼容的现象。而且这种渗透和兼容现象在若干密切相关的行业 and 市场中尤为明显。例如:金融业向房地产业投资或兼营房地产业;房地产业采取收购入股、以地入股、以资金入股等方式向建筑业、建材业以及商业、服务业等渗透。在这里,金融市场、建材市场、劳务市场、生活资料市场和房地产市场构成了紧密的联系。

这种渗透与兼容现象带来了房地产市场交易方式的复杂性与多样性。房地产商品的交易,除了直接面向消费者的出售或出租外,还有代理经租、代办维修等信托方式以及拍卖、抵押等方式。新的交易方式在交易程序与管理上都较直接出售或出租复杂,如房屋的融资租赁,交易双方的权利和义务以及费用的发生都随期限的不同而发生变化。交换方式的多样性和复杂性,为房地产经纪人的产生和活动创造了有利的条件。在今后中国房地产市场的发展过程中,专职的房地产经纪人必然会成为活跃房地产市场的中坚力量。

3. 市场结构的层次性与连续性

房地产市场从土地征购开发到房屋售出使用,可划分一系列的层次。这是由于在开发转让活动中,存在着不同层次的连续交易行为。

(1) 地产市场

以资金作为资本投入房地产的是土地承租人和发展商。土地所有者与一般投资者不同,他不是以资金作为投资资本,而是以土地作为投资资本。

由于土地交易所涉金额较高,一般土地承租人都由金融商承担或参与。金融商与发展商作为合伙的投资者,有着许多合作方式。我国的金融商主要是银行和投资公司,发展商主要是房地产开发公司。在这一市场上,交易的商品是土地开发资金。

(2) 物业开发市场

发展商在房地产市场中起着关键性的作用,他们是把土地承租人、建筑商、租户用户联系在一起的中心枢纽。发展商在房地产业中服务于物业开发的筹划、建造、使用直至拆毁的全过程。一个发展商可以拥有土地,自己管理建筑施工过程,甚至居住自己所建的房屋。但是发展商与土地承租人、建筑商和租户用户的作用是不可替代的。与其他行业相比,发展商的存在与作用是独一无二的。其他行业的商人在商品出售后,就完成了他的任务,而发展商则不同,他之所以要服务于物业的筹划、建造、使用、拆毁全过程,是由于房地产的不可移动性及其所带来的法律问题造成的。这些法律问题和房产建成后的管理问题,是建筑商难以承担的。为适应房地产交易对象的特殊性,发展商应运而生。

由发展商在房地产业中的作用可知,物业开发市场上交易的商品是一种专业服务,确切地讲是以处理法律文件、帐单、标书等为主的办公服务。房地产开发公司一不出钱买地,二不出钱建楼,三不出钱用楼,却经营着巨额的生意。它们的相互竞争,形成了丰富多彩的物

业开发市场。

(3) 建筑市场

建筑市场的商品不是建筑物,而是为建造楼宇等付出的劳务。建筑商从发展商那里获得施工委托合同和施工费,按合同建造楼宇后将其交付给发展商。建筑商并不与楼宇的租户用户直接发生关系,但是建筑商的劳动力素质、技术水平却直接关系到房产的质量、成本和开发商的收益以及定价。

(4) 房产市场

房产市场上的商品是建筑物和这些建筑物的所有权或使用权。这个市场是房地产市场最重要的市场。房地产市场的最终供给与需求在这一市场上汇合,交易的成败与起伏决定了其他三个市场的变化。这在以后还要述及。

4. 准市场特征

由于房地产市场与完全竞争市场的四个条件:信息充分,商品同质,买卖双方自由出入;交易双方数量众多,任何一方不可能出现垄断局面——存在着很大的差距,所以房地产市场只是一个准市场。首先,缺乏信息是房地产市场的特征。房地产市场没有像证券市场那样的正式市场。许多房地产交易和定价是悄悄进行的,很大程度上取决于交易参与者之间的交情关系。因此,这种成交价往往不能反映成交物业的真实价值。房地产市场上的许多买主并不懂交易所涉及的法律规定、城市规划条例、赋税要求等。这并非说他们不清楚交易的一般方式,他们对物业的类型、位置、规格、年代等情况是了解的,但是对一些重要的细节却经常缺乏知识。一座低价出售的超高层豪华宾馆,从构造型式、平面布局、室内装潢各方面来说精美绝伦,但它很可能不符合城市规划条例中的防火规范。其次,房地产市场的商品具有很大的不同质性,我们在前面已经谈到,不再赘述。再者,由于房地产业投资金额巨大,资本回收周期长,风险性较高,所以并非每个投资者都能进入这一市场。如前所述,房地产交易是通过法定的契约来完成的。由于物业的永久性,交易各方所签定的合同一般给各方规定了较长期限的权利与义务。土地使用权的租约一般为期50年,建筑物租约期限多超过10年。虽然合同中一般有转租和中止合约的条款,但是签约各方并不愿意实行。房地产市场对短期的供求变化不很敏感。特别是当整个社会的总需求下降时,物业的所有人、承租人宁愿长期占有,也不愿削价出售、低价转租或放弃它们。所以,房地产市场交易各方是难以自由出入这一市场的。最后,物业的固定性与唯一性使得出售者和出租人占据垄断地位。例如,一个城市的深水港区是其附近的其他物业所莫能替代的,因此港区所有者可以把港区的售价抬高到远远高于其实际价值的水平,而对港区的需求不会因此而减少。其垄断地位正是由港区地理位置的固定性和它同周围物业相区分的唯一性决定的。

5. 风险、流动性、交易成本与管理费用

房地产市场近年来的“热”劲有点类似于股票证券市场。人们往往把房地产市场与股市等同起来,作为投资的并列选择对象。的确,房地产市场和股票证券市场在风险、流动性、交易成本与管理费用方面与一般商品市场存在很大的差别。但是,仔细地分析房地产市场,会发现它在这些地方与股票证券市场相去甚远,具有独到的特征。

(1) 风险

投资房地产所得的租金收入如同购买股票所获得的股息,但是房地产投资的风险小于股票投资。原因在于:

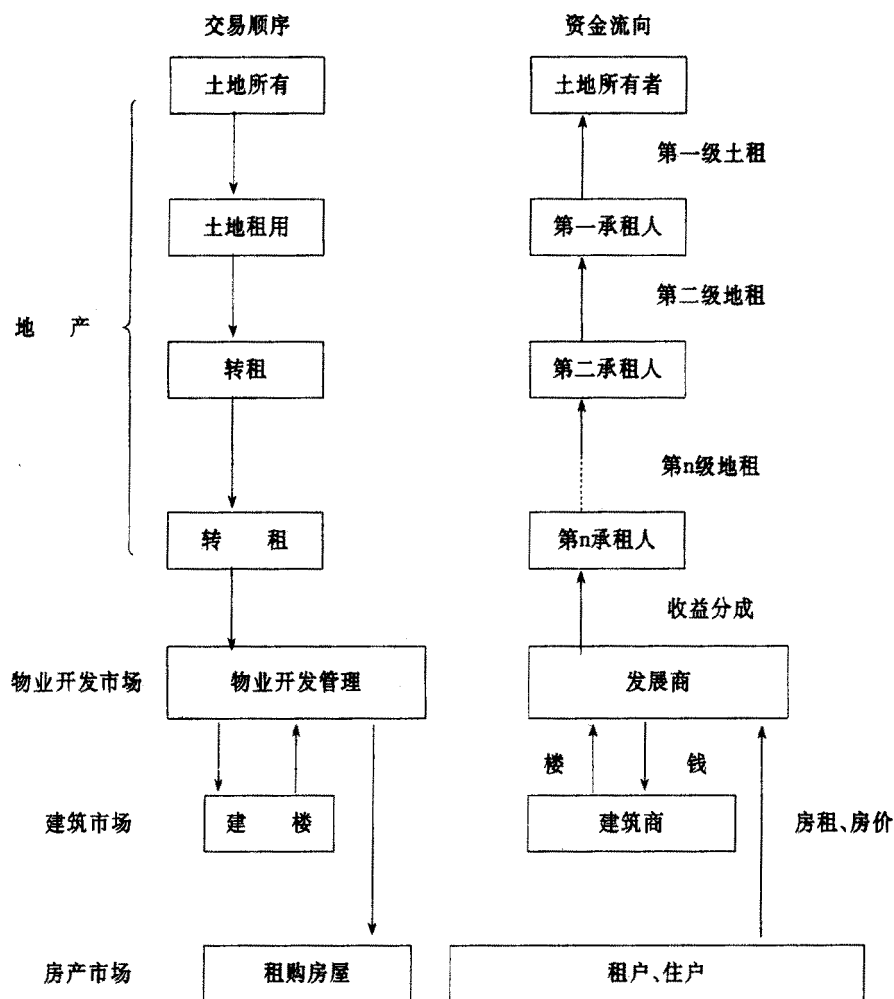


图 1-3-1 房地产市场的顺序层次

①股票价值受公司经营水平的影响。公司经营管理水平高,它的股票价值就会上升,所以股票受人为主观因素的影响较大。而物业是一项稳定、相对永久的财产,其价值极少依赖于管理的好坏,人为因素较小。由于房租通常是预付的,所以一旦租户没有支付能力,出租人可及时收回房屋。在股票市场上,某公司的破产意味着这家公司股票的投资者丧失了财产。而且公司破产时,首先赔偿的是其中止物业承租合同给有关物业投资人带来的损失,所以有关物业投资人的损失比这家公司股票持有者的损失要小。公司破产后,其股票投资人用赔偿金购买其他股票所获的股息将远远少于从前,而物业投资者可以将物业转租给其他承租人,租金并无减少。实际上,公司在经营状况不佳时,就会停止支付股息给股票持有人,而不会等到破产时。停止支付股息总是在停止支付房租之前。一家公司破产对其股票投资者来说是毁灭性的,但对物业投资者来说,只是变换了承租人。

许多物业是租给政府机关或公共团体的,它们的房屋租期一般比较长,并且不会欠缴房

租。这些因素也减少了房地产投资的风险。对公益房产的投资风险极小,如果此类物业交易未能达成,原因多在于要价过高。

②房地产是固定的,使用者却是流动的。商场、写字楼、厂房可以被各类公司租用。某个公司或某一行业的不景气不会对房地产业造成猛烈的冲击,因为其他的公司、行业会代替它们租用这些房地产。投资于特殊用途的房地产不同于普通房地产投资,因为它们适用性低,替代性差,一旦专门使用这类建筑的行业不景气,房地产投资者将难以实现转租。

③房地产业对局部地区整体经济趋势十分敏感。由于房地产的固定性,当某一地区的整体经济迈向波谷时,一项物业合同的中止,会使房地产投资者难以找到它的替代者,从而该地区的房地产业将不断下滑。相比之下,某些高技术产业可以较容易地将资产从经济衰退地区转移到经济发达地区,以规避风险。所以一个地区经济发展势头良好,会吸引众多的投资者,而众多投资者的到来又会大力促进该地区的经济发展,形成良性循环。在经济发达地区进行房地产投资的风险较小,这是经济发达地区房地产业高涨的原因之一。

房地产市场对某个地区的整体经济长期趋势十分敏感,但对该地区的短期波动却缺乏反应。由于租金定期修正原则使租金相对稳定、房地产市场的不完全性等因素,经济高涨期,租金上涨幅度低于整个经济增长幅度,经济低落时,租金减少幅度又低于整个经济的下降水平。

(2) 流动性

房地产市场的流动性明显低于股票市场,一笔股票交易可以在两小时内完成,而房地产交易通常要一个月甚至更长的时间才能完成。这段时间包括起草文件、刊登广告、现场勘察、法律咨询、价值估算、资金筹措、签署合同等各个环节。

虽然许多投资者偏好流动性较高的投资对象,以便在千变万化的市场中运筹帷幄,捕捉时机,赚取高额利润,但也有一些投资者对投资对象的流动性要求不高。如退休基金会是房地产市场的重要投资者,其投资目的是保值,故要求投资对象风险小,由于退休基金的性质与用途,它不适合于增值幅度大但风险也大的投资。并且,这类投资者可将一部分资金投资于其他行业,以获得一定的流动性。

(3) 交易成本

房地产交易的复杂性、多样性使得买方与卖方都需要向专家咨询。买方的交易成本包括法律咨询、物业估值和印花税,卖方的交易成本主要为法律咨询和日常办公费用。虽然房地产交易成本大大高于股票交易,但是房地产交易合同期限都较长。如果将房地产交易成本分摊到整个合同期,则每年的交易成本并不高。

(4) 管理费用

与发行股票的企业公司相比,物业管理公司为保证物业的正常使用所支出的经常性费用,如维修费、保险费等,要高于企业公司对股票管理所支出的费用。在计算房地产投资收入时,要从房租中减去这笔管理费用,才得到投资者的收入——租金纯收入。

与股票持有者相比见表 1-3-1,房地产投资者的日常开支与业务支出是很低的。他只要在租金修订日与租户谈判新的租金额,或在租户迁走后向新租户出租房间。这些事不是经常发生的,一旦发生,他与租户签约后可数年不用操心,稳拿租金。这与股票持有人每时每刻听广播、看电视、读报纸,买进这些股票,卖出那些股票的紧张活动形成鲜明对比。股票投资人的日常花费,无论从经济上还是从精神上来讲,都是相当高的。

表 1-3-1 房地产市场与股票市场的比较

比 较 项 目 \ 市 场 类 型		房地产市场	股票市场
风险	经营的人为因素	小	大
	破产、投资者损失	小	大
	经济短期波动对投资品价值的影响	小	大
	结论 :风险	小	大
流动性		低	高
交易成本		高	低
管理 费用	管理者	高	低
	投资者	低	高

●房地产市场的作用

市场 ,作为商品的交易场地和商品经济的一种调节机制 ,一般地讲 ,它具有进行商品交换、提供信息、调节供求的功能。具体地讲 ,不同的市场功能又有所差异。

房地产市场执行的首要功能是 :

- (1)资源配置功能。基于租金支付能力的土地资源 and 现有房屋资源为更替用途而进行的交换(所有权、使用权的再分配)。
- (2)信息反馈功能。为市场参与者的决策需要提供价格和价值信息。
- (3)供需平衡功能。与社会和经济需求的变化相适应 ,调整房屋质量和数量。

市场运行的结果是反映社会和经济的口味和社区或区域的需求的一种土地使用的自然模式。

1. 中国房地产市场为参与者提供交换场所和机会

多数卖主同时又是偏爱房地产而非货币的买主。随着时间的推移 ,情况又发生了变化 ,所有者现在宁愿放弃所有权。新的道路、商店和工厂可能已经建立起来 ,房地产提供的减免税手段可能已被彻底用尽 ,相关企业可能已经破产 ,配偶可能已死亡或孩子们已结婚离开了父母身边。这其中之一都可能成为所有者出售和重新安置房地产的原因。

自由市场上房地产的出售只有在对买卖双方有利时才会发生。买主更喜爱房地产而非货币 ,卖主则偏好货币而非房地产。因此 ,房地产市场根据房地产使用人具有支付能力的偏好重新分配房地产所有权和房屋空间。

每一房地产的价值以及怎样最好地使用 ,取决于它的物理特性和地理位置。所有者希望他的房地产面向最多的可能买主以获取尽可能高的价格。预期能够最好使用该房地产的买主将支付最高的价格。另一方面 ,每个买主均可在众多的房地产中选择 ,以寻求在适当的价格水平上 ,最能满足他或她所需求的房地产。每一地皮的最佳使用是在竞争中实现的。

交换功能除当即出售外 ,还包括租赁和递延税款交换。这里着重于出售交换是因为它最为普遍。除了对财产的控制源于租赁而非购买外 ,租户和买主关心的基本相同。

2. 中国房地产市场为参与者提供信息

投资者、放款人、管理者、估价员、建筑商、开发商和经纪人都需要和使用有关房地产交易情况的信息,为由价值决定的判断和决策服务。投资者并不希望为某房地产支付多于其可比房地产价格的货币;另一方面,所有者也希望其售价不低于可比房地产价格水平;放款人希望贷出贷款与该房地产价格之比越小越好;管理者为确定租金水平而需要价格信息;估价员要通过价格信息确定其评估价值;建筑商和开发商进行项目建设和房地产估值也需要价格信息;经纪人为向客户说明交易的合理性还是要利用价格信息。因此,关于价值和价格的信息对于房地产市场的连续运行和稳定存在是很重要的。

一次交易的成交价格有助于其他市场参与者拓展有关随后交易的思路。对于既定类型的房地产价值,部分地通过市场与类似房地产实际成交价的比较确定,部分地取决于买主的需要和该房地产的潜在用途。评估员经常进行房地产市场价值(最可能出售的价格)评估,以协助交易的顺利公平进行。

3. 中国房地产市场为改变房屋短缺现象创造了条件

房地产供给不能满足需求是中国短缺经济的特殊表现。房地产所有者为适应市场压力和机遇而改变其财产的用途是自发的调整。为适应市场需求变化重建和整修可能是必要的。假设某房地产的一种可能用途(如供办公使用)的价值超过其现有用途(如作住宅用)的价值加改变用途的费用。在此情况下,精明的所有者很可能将其用途转变为办公场所。如果需求超过现有供给,原始土地必然被分割转让,空地将被开发以增加房屋的供应数量。这就是说,新房屋空间的价值超过提供它的成本(地基成本加建筑成本)。可是,如果房屋空间的需求减少,房地产价值下降,则几乎没有任何房屋空间的调整(重建或新建)是可能的。

房地产市场通过上述三项功能,对整个国民经济起着十分重要的作用:

(1)运用价值规律,通过市场调节,改变生产结构和消费结构,平衡供求关系,促进房屋商品化的进程。

(2)促进社会再生产,使房地产转入良性循环,繁荣房地产经济,为国家提供积累,成为国民经济的支柱产业。

(3)了解市场发展趋势:价格的涨落、供求状态、消费心理等,为生产者提供信息,为决策者提供依据,促使城市房地开发布局合理、节约土地资源。

(4)有利于市场竞争,有利于完善市场机制,为房地产企业提供良好的外部环境。通过市场竞争,可以促进经营管理,发展生产,提高房屋质量和服务质量,提高管理水平和经济效益,实现资金的良性循环和扩大再生产。

(5)建立房地产市场,能使社会主义市场体系日趋完善,能促进国民经济的协调发展。

(6)还可以促进银行信贷经营的发展。通过房地产市场,使房地产开发、经营与管理部门的房地产优势与银行部门的金融优势结合起来,这不仅为房地产业的发展提供资金,而且也为金融业的发展创造了条件。

三 房地产市场的分类

房地产市场的分类无论对于学者还是企业家都有重要的意义。准确的分类可以使学者研究房地产市场的角度更清晰,更易把握其实质。企业则可以根据市场细分化,把消费者需求的差异区分开来,划分整体消费为在需求上大体相似的消费者群,形成不同的细分市场,从而有利于企业选择目标市场和制定各种营销策略。

根据房地产市场的内涵、外延及其特点,一般可作如下的划分:

●按交换物的用途分

房地产市场的交换物是房产和地产。其中最终致用的是房产,主要用于作生产要素和生活资料两大类。

1. 生产要素房地产市场

生产要素包括劳动资料、劳动对象和劳动者,具体细分为土地、森林、河流、矿藏、机器、设备、厂房、生产建筑物、运输工具、原材料、辅助材料、人力等等,其中很大一部分属于房地产市场的交易品。首先是作为劳动对象的未经人类劳动加工的土地及其附属物森林、矿藏等;其次是经过人类劳动加工过的劳动对象,包括经过拆迁整治的土地及人工设置的下水道和地下电缆等附属物;最后还有在劳动过程中除劳动对象外所必需的物质资料——劳动资料(厂房、生产建筑等)。以上作为生产要素的房地产是社会主义再生产不可缺少的重要构件,所以房地产业是国民经济的支柱产业,房地产市场是市场体系的重要领域。

2. 生活资料房地产市场

生活资料房地产是用于满足人们物质和文化生活需要的房产和地产。满足物质生活需要的房地产包括住宅、菜场、商店等;满足文化生活需要的房地产包括影剧院、歌舞厅、书店、图书馆、电台等。生活资料是人类生存和发展的必要条件。人类从事社会生产活动,最终是为了获取可供消费的生活资料。所以生活资料房地产对所有消费者都是必要的,生活资料房地产市场是广泛的市场,也是生产要素房地产市场所服务的目的市场。但是同时,生活资料房地产市场也离不开生产要素房地产市场,否则房地产企业就无法运转,市场将失去交易对象。二类市场相互依赖,不可分割。

●按地产的交换层次划分

地产市场是整个房地产市场的起点,房产市场是地产市场的延续。所以可以按地产的交换层次将房地产市场分为一级市场(国家垄断的土地使用权的初始出让)、二级市场(有效期限内土地使用权的转让)和三级市场(房地产使用者间的调剂余缺)。

●按交换物的性质分

房地产市场交换物有实体类和非实体类之分。前者指土地和房产的一定时限的使用权,后者指与房地生产、流通、分配消费相关的劳务、技术以及资金、信息等。所以房地产市场可分为实体市场和非实体市场,其中实体市场包括房产市场和地产市场,非实体市场包括房地产劳务市场、房地产技术市场、房地产资金市场和房地产信息市场。

1. 实体类房地产市场

这类市场包括房产市场(对房屋的所有权和使用权进行交易的市场)和地产市场(对土地的使用权进行转让的市场)。细分下来还有土地征购、招标开发、建筑、房屋租赁和出售等市场。

2. 非实体类房地产市场

这是一些房地产市场交易行为附属物的市场,它们的交易物是为房地产交易服务的相关行为或物。

(1) 房地产劳务市场

房地产劳务市场是围绕房地产建筑开发、经营管理、维修服务所进行的劳动力买卖的市

市场。房地产劳务市场中最重要的是建筑行业的劳务市场和房屋维修和装饰等劳务市场。前一类劳务市场决定了房地产商品在出售前的使用价值和价值,直接影响房地产市场的供求状况和价格决定,故而十分重要。后一类劳务市场属于售后服务性商品的市场,它的繁荣和萧条关系到房地产开发企业的信誉保障问题和房屋的老化程度,对房地产市场的主体及其交易行为有很大的影响。

(2) 房地产技术市场

技术是房地产开发中至关重要的因素。技术的好坏直接影响房地产商品的质量、生产成本、交易成本和供求状况。对房地产开发、交易中所使用技术进行的交易构成房地产技术市场。这一市场的活跃必然带来房地产技术的飞速进步,反之会影响房地产业的发展。廉价耐用新型建材的出现可以降低房地产成本,超高层建筑技术使楼房建筑中体现了规模效益,新的房地产交易电脑软件能加速成交,降低交易成本,促进供求平衡,先进的信息搜集、传递和整理技术可以推动中国房地产市场向完全市场过渡。

(3) 房地产资金市场

房地产资金市场是对房地产企业和房地产使用者提供资金使用权售让的市场。房地产资金市场的卖方多数是一些金融机构,如银行、储蓄信贷协会、养老基金会、住房储蓄协会、信用合作社等。它们向房地产开发商提供信贷资金用于房屋建设、土地购置等,也可直接同开发商共同投资开发房地产。由于开发商通常只能筹集到开发费用的30%—50%,所以房地产资金市场对整个房地产市场显得尤为重要。金融机构还能为消费者提供住房信贷、分期付款融资等服务,刺激了房地产实体市场的需求。

(4) 房地产信息市场

房地产信息市场是以房产和地产的供给、需求的信息作为商品的市场。房地产市场的区域分割性、垄断性、多样性经常造成供求差距的扩大,很重要的原因是由于房地产供给和需求信息的闭塞,造成供求结构的错位。没有信息,地产可能被闲置,开发商却在苦苦寻觅开发对象;没有信息,消费者可能以高于真实价格数倍的付出买进房产。房地产信息市场在中国还是空白,所以在构造、机制上建设适合我国国情的房地产信息市场迫在眉睫。

●按交换的方式分

房地产交换方式有一次出售、租赁、分次的融资租赁,此外还有信托、抵押、拍卖、代理经租等等。其中一次出售的交换方式还分为现货与期货两种。每一种交换方式都可单独构成一类市场。

1. 房地产现货交易市场

房地产现货交易市场是房地产商品与款项即刻交割结算的市场。它有别于期货市场,在后者的交货合同中注明此后某日交货付款。房地产现货交易市场的买卖双方大多数是以收回开发款和使用房屋为目的的。它构成房地产市场的主体。由于房地产价格多呈稳定上升趋势,所以买方也希望能尽快交割,及早满足他或她对房屋使用价值的需求,减轻心理上的亏欠感。

2. 房地产期货市场

房地产期货市场是按照确定的未来日期和交易合同中商定的价格买卖商品房和土地的交易行为总和。房地产期货市场的远期交割产生了市场价格变化的不确定性。人们利用这一点可以进行保值,期望在未来得到房地产或以房地产作交付的交易,都能通过预先售出或买进这类房地产,使自己对这期间的交换价值的任何变化得到保险。其他有些人则可能纯

粹是为了投机才参与这个市场的活动。这是由这种情况促成的。期货合同在到期前可以不必付款。所以房地产期货市场中存在着起落难测的现象,期货造成了人为的需求膨胀。

3. 房地产租赁市场

房地产租赁市场是土地“批租”市场和房屋租赁市场的结合体。房地产租赁市场上只存在使用权的出让,而且交易合约不存在永久性,房屋租赁的期限更短。这是由人口流动、价格升降变化引起的正常现象。房地产租赁市场是售让市场的补充,只不过它把一次出售变成了分次的租赁。租金和房价、地价通常在经过折算后具有相等的实际价值。租赁方式解决了房地产使用者对房地产的短期要求、房地产难以一次售出等问题,活跃了整个房地产市场。

4. 房地产融资租赁市场

房地产融资租赁不同于一般的租赁,它将融资与融物结合起来,在租赁的不同期间,承租人的“资——物”混合体具有不同的构成,最终以取得融物的所有权为目的,所以是一种“假”租赁。房地产融资租赁市场的买方(承租人)是物业开发商。他们为筹集巨额开发投资,以暂时放弃所有权为代价,吸引金融机构等拿出资金开发房地产,然后以建成房地产后的使用收益归还金融机构的投资本息以及各种费用,并最终取得物业的所有权。

5. 房地产信托市场

房地产信托市场是委托和受托经营代办业务的行为的总和。市场主体包括:房地产委托人,是将房地产转移给另一人委托其代为管理或处理的人;房地产受托人,是代他人管理或处理房地产的人;房地产信托受益人,是委托人指定接受委托房地产之利益的人。房地产信托能够灵活地融通资金,提供多层次全方位的服务,以专业受托人的行为把房地产业主或开发商从一些后期事务中解脱出来,同时也促进了银行、信托机构业务的多样化。所以房地产信托市场具有极大的发展潜力。

6. 房地产抵押市场

房地产抵押市场是买卖房地产抵押协议的市场。房地产抵押协议应该是具有法律效议的协议,按照这种协议,房地产的一定形式的所有权由债务人交给或转移给贷款人作为该贷款的担保品。当该借款被还清后,房地产所有权将归还债务人。同融资租赁不同的是,抵押是为了取得资金,前者却以取得所有权为目的。房地产抵押市场实质上是房地产产权的短期转让市场,对房地产消费影响不大。但是它促进了房地产融资的发展,支持了房地产业在前进中的资金需求。

7. 房地产拍卖市场

房地产拍卖市场是一种有组织的市场,在这个市场中房地产价格为适应供给和需求,尤其是需求的变化而不断地作出调整。房地产买方在市场上相互竞争喊价,直到交易达成,因而这是一个完全竞争的市场。房地产拍卖市场的主要特征是标准化的可以准确估价的房地产商品,不标价的交易和为数众多的交易人。房地产拍卖市场中,土地拍卖市场是目前中国的热点。地价偏低使得房地产开发商在“炒地皮”中竞喊高价,大出风头。这也说明房地产拍卖市场对正确实现房地产的真实价值能起到良好的促进作用。

四 房地产市场和相关市场的关系

房地产市场的复杂性、多样性和兼容性使得它与许多产业和市场息息相关。房地产的

开发、售让涉及到生产资料市场、生活资料市场、技术市场、劳务市场、金融市场、信息市场、外汇市场等相关市场。它们之间相互影响着供求、价格水平、产品质量等,在相互促进、相互制约中发展。而这些发展趋势汇合起来形成了社会主义市场体系势不可挡的前进潮。

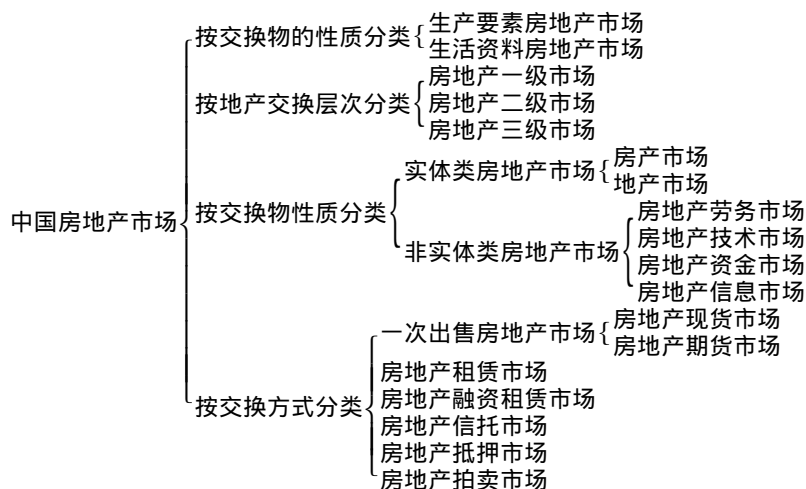


图 1-3-2 中国房地产市场的分类

●房地产市场与生产资料市场的关系

房地产市场与生产资料市场的关系可以从住宅市场和生产资料房地产市场两方面考察。

住宅市场与生产资料市场中的建筑材料、建筑机器和设备等市场密不可分。住宅生产过程,就是住宅生产者消费自己的劳动力和生产资料的过程,因为“生产行为本身就它的一切要素来说也是消费行为”。住宅生产的消费是为住宅生产提供生产资料的产业部门得以存在的条件,因为住宅生产对供应住宅建筑材料及其它生产资料的部门提出产品需求,并使这些部门的产品在生产的消费中得到最后完成。在我国,建筑产品成本中有 70% 是材料消耗,包括建材、冶金、化工、石油、森林、机械等 50 多个工业部门的产品。我国每年建材消耗约占钢材总消耗的 25%,木材的 40%,水泥的 70%,玻璃的 70%,塑料制品的 25%,运输量的 8%。所以住宅市场对生产资料市场有很大的决定力,而生产资料市场的繁荣也会影响住宅商品的质量和价格等。

生产资料房地产市场是生产资料市场的子市场,它们之间的涨落基本呈同向趋势。生产资料房地产市场的商品——厂房、仓库、检测中心等是所有生产资料中使用周期最长的类型。因此它们的需求虽然与其它生产资料的需求同向变化,却不存在因果关系。它们的总体需求变动受国民经济发展速度的影响,呈现长周期波动的总趋势。但是,在国家发展过程中,一些刺激经济增长的政策也会激发投资者的热情,使生产资料房地产市场的需求超前上涨。

●房地产市场与生活资料市场的关系

马克思曾把第 II 部类按其产品的属性分为两个副类:生产必要生活资料的副类(II a)和

生产奢侈品的副类(Ⅱb)。房地产作为生存资料、享受资料和发展资料的统一体,它既属于Ⅱa又属于Ⅱb,是特殊的消费资料副类Ⅱc。房地产商品将必要生活资料和奢侈品合二为一,综合地体现了两者的特征、发展水平和状况。因此,房地产市场作为特殊消费资料的市场,是整个生活资料市场发展水平的重要标志,也是人类生活文明程度的准绳。同时,生活资料市场的发展也导致了消费者需求从低级向高级的进步,房地产商品在需求推动下也将不断更新品味和档次,以满足消费者对奢侈品逐渐增多的需要量。所以,房地产市场与生活资料市场有相互推动的作用。

另一方面,房地产市场和其它生活资料市场存在着相互排斥的作用。由于收入的有限性,消费者在购买或租用房产时的巨大开支将影响他在其他生活资料市场的需求,导致这类需求减少。而房地产商品与其他生活资料之间又没有替代性,所以这种此消彼长的需求变化是刚性的。从总体上来说,房地产市场和其他房地产市场是必然相互排斥的。

●房地产市场和技术市场的关系

建筑工业的技术水平发展直接影响房地产生产规模、质量、技术的飞速发展,为发展高层和高档住宅提供了物质条件。1883年美国在芝加哥建成世界上第一座钢结构承重的十层家庭保险大楼,1903年美国又在辛辛那提建成世界第一座钢筋混凝土承重的16层伊格尔斯大楼,改变了几千年来砖砌体承重的老传统。建筑技术在市场上的推陈出新,使国外许多城市都采用高层建筑空中发展的方针,既节省了地产资源,又解决了房产市场供不应求的局面。房地产市场为建筑材料技术和建筑施工技术市场创造了需求之源,使这些新技术有用武之地。而技术市场发展所推出的新型钢材和高标号水泥也解决了房产商品高层化中的抗震、防火等问题。国外研制成功用制件和接缝处夹嵌密封垫的新技术,有效地抵御了潮气,将住宅、厂房、商店等延伸到了地下。总之,技术市场的发展拓展了房地产市场的范围。

房地产业的高利润、风险小与高技术产业的投资大、风险大形成互补,所以房地产业投资高技术产业是国际市场的普遍做法。这一趋势将房地产市场和技术市场更为紧密的联系在一起,为两个市场创造了共同的主体——房地产高科技集团。

●房地产市场与劳务市场的关系

“生产分为两种,一方面是人类自身的生产,即种的繁衍;另一方面是生活资料即食物、衣服、住房以及为此所必需的工具有的生产。”(恩格斯语)劳动力的再生产就是人口的再生产,可见房地产市场与劳务市场之间,存在着相互依存、相互促进的关系。

一方面,房地产市场决定劳务市场供给的数量与质量。对劳动者来说,房屋和粮食同样是须臾不可缺少的东西。按照一般的生产规律,人的一生起码有 $\frac{2}{3}$ 的时间是在居屋里度过的,不仅睡觉要有住房,而且办公、吃饭、休息、学习、娱乐等各种活动也离不开房屋。房产市场的发展对促进劳务市场劳动力质量的提高有至关重要的作用。房地产的建筑、销售和维修为劳务市场提供了大量的就业机会,特别是建筑和维修业,吸收了大量的农村剩余劳动力。

另一方面,劳务市场的发展对促进房地产市场商品供求的数量和质量也有巨大的反作用。劳动力数量的增长,必然要求有更多的住房和生产用房、用地提供给他们以居住条件和就业机会。在劳动力素质提高的情况下,劳动者对住房、生产环境的要求也越来越高。宽敞明亮的居屋和厂房,高档的花园别墅是他们生活中越来越瞩目的焦点。这就要求房地产市场提供更多质量更高的房地产商品。

●房地产市场和金融市场的关系

房地产市场和金融市场是两个相关度极高的市场。房地产市场的交易对象具有价值大、资金占用多等特点,因而需要金融业的配合与支持。房地产业高收益、低风险的特点也吸引了金融市场上众多的投资者。

1. 金融市场是房地产市场的“血库”。房地产市场经营的主要商品房屋和土地,在其生产和经营活动中,巨额的资金分别以货币资金、生产资金和商品资金三种形态并存于房地产市场运行的各个阶段,像血液一样渗透在房地产市场肌体的各部位,并通过其循环流动,维持房地产市场的正常运行。房地产市场资金需要量大,来源渠道分散,需要金融市场发挥筹集资金、融通资金的“造血”功能,不断向房地产市场注入资金,以增强其活力。

2. 金融市场是房地产市场的“蓄水池”。房地产市场的运行,受到整个社会市场体系的影响和制约,并随其周期性变化而起伏波动,金融市场可凭借其雄厚的资金实力,充当房地产业的“蓄水池”,并能起到“疏渠防洪”和“分流抗旱”的作用。通过金融资本与产业资本的互相渗透,把金融界的资金实力和产业界的经营实力结合在一起,共同保障房地产市场的正常发展。

3. 房地产市场是金融业的重要业务领域。金融是经营货币资金的部分,作为其主要业务内容的信贷业务,是靠吸收各种存款、发放各种贷款,并通过这种资金存贷关系的不断循环,实现其经营目标的。房地产市场资金运行各环节中沉淀下来的巨额货币资金,是银行和其他金融机构的存款等的重要来源,而房地产市场对货币资金长期、稳定的大量需求,又使其成为银行信贷投放的重要领域。

金融市场在推动房地产市场发展,促进土地开发和住房建设,加速房地产制度改革,使消费结构合理化等方面具有无法替代的作用。而目前中国金融市场发育度低,造成房地产市场拓展乏力,所以需要大力促进金融市场加速改革步伐。

●房地产市场和信息市场的关系

现代社会是信息的社会,信息市场已渗入社会经济的每个角落,房地产市场也不例外。

房地产市场的繁荣有赖于信息市场的发展水平。房地产由于具有特质性,其市场也呈现行业和区域的垄断性,所以房地产市场的商品估价、供求测度等十分困难,整个市场的拓展受到了极大的局限。国外房地产市场的信息极为充分,因此其房地产市场有着更为广泛的市场主体和更顺畅的市场运行。同时,房地产市场的发展也为信息市场提供了更丰富的信息来源和更迫切的信息需求,促进了信息市场的发展。

●房地产市场和外汇市场的关系

中国房地产市场正成为国际投资家的热点。同时,中国国内投资资金的匮乏也导致了房地产市场对利用外资的迫切需求。在我国房地产市场中,开发商与房屋购买者以港商和外商居多,所以产生了房地产市场与外汇市场的关系。

房地产市场利用外资的效益在很大程度上受到外汇市场供求波动和汇率升降的影响。我们在引进外资投资房地产市场时要尽量利用“软币”而避免利用“硬币”,以防止由于“硬币”升值而引起偿还外债的成本上升,而且还能从“软币”的贬值中获得好处。

第二节 房地产业的基本经济活动

房地产业是指从事房屋、土地开发经营管理及服务的独立行业。房地产业的基本经济活动应当包括房地产开发、建设、交换、分配及服务等领域内的一切经济活动,主要有:城市土地开发、城市房产开发、房地产的租赁与销售及房产的修缮与管理等。

一 城市土地开发

城市土地是指城市规划范围内的土地,包括市内的房屋建筑用地、道路、桥梁及交通设施用地、广场、上下水道、通讯和煤气管道用地、文化教育、商业网点、工业生产用地及公园和绿化园地的用地等。

城市土地开发就是指人类通过一定的技术经济手段,对土地资源的改造和再改造,进行用地功能和配套项目的建设,以扩大土地的利用范围和利用程度。由于开发的对象不同,城市土地开发分为新区开发和旧城区开发(又称城市土地的二次开发)两类。

现代城市是一个有机的整体,工业、交通、商业、卫生、教育……各行各业无不从一个侧面影响着城市功能的发挥,牵涉着其它行业的正常发展。因此,城市土地开发无论是新区开发还是旧城区开发都应坚持综合开发的原则,即实行“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的方针。

城市土地的综合开发,通常是由某一开发公司负责对特定地段进行统一开发。国家计委、城乡建设环境保护部1984年颁发的《城市建设综合开发公司暂行办法》的通知中指出:“城市用于建设的土地,由地方政府统一审批,统一征用和统一管理,由开发公司进行土地开发和建设。开发公司接受当地人民政府的委托或经过投标中标,承担开发任务。”

开发公司按照城市规划的要求,承担开发地段征用拆迁,土地整平及基础设施建设,使其具备房产建设的基础条件,通过土地使用权的有偿转让,向土地使用单位收取土地综合开发费。这就是开发公司在土地开发过程中的主要经济活动。从具体内容上看,新区开发和旧城区开发是有区别的。

1. 新区开发

新区开发是指城市新征用土地的开发,其目的在于为城市发展提供新的建设地段,为城市各项事业顺利进行提供必要的基础条件。新区开发包括土地征用和基础设施建设两项工作。

(1) 土地征用 土地征用在权属处理上有两个不同的概念。使用国有土地的,由于土地所有权属国家,不存在所有权变更的问题,只收回土地的使用权。这时的土地征用必须处理的问题,主要是土地的附着物,即房产的拆迁与补偿。征用集体所有的土地,就要改变土地

的所有权与使用方向。因此,征用集体所有土地必须是有偿的,应按国家规定给予土地所有者以补偿。

城市建设用地无论是征用集体所有土地或是收回国有土地,一般应按如下统一规定的工作程序进行。

①申请选址 用地部门向土地主管部门提出申请,经同意后进行选址。

②制订方案 由土地管理部门组织用地单位、被征单位及有关部门对选址范围的人口、土地和房屋等进行调查研究,制定补偿方案。

③申请批准 由用地单位向所在地人民政府正式申请审批。批准后的征地方案,由城市规划部门核定“红线图”发出批准用地通知。

④发布用地通告 由城市土地管理部门发出具有法律效力的用地通告。

⑤签订补偿、安置合同或协议 由用地单位的法人代表与土地所有者或使用人或他们的委托人按平等互利、协商一致、等价有偿的原则签订合同或协议,并经土地管理机关鉴证。

⑥发证 由土地管理机关签发准许使用土地的证明。

(2)基础设施建设 新征土地的城市基础设施建设,主要是指对新征土地所进行的城市各项建设的前期工程或基础工程。如土地的平整、上下水道、煤气、通讯等地下管道建设以及电力供应、污水处理、交通道路等工程。城市基础设施的特点是涉及面广、涉及部门多、开挖土方量大、施工层次分明、地下隐蔽工程多、配套性强,而且返工困难,补修麻烦。因此,城市新征土地的基础设施建设必须由开发公司统一组织,各有关部门通力协作,同步配套施工,实行综合开发。

2. 旧城区的土地开发

旧城区土地开发又称城市土地的二次开发。一般来讲,旧城区大多为繁华的闹市区,人口稠密、街道狭窄、建筑物拥挤、公用设施不配套。对旧城区开发,工程量大,投资量大,单从经济方面来看,开发成本要远远高出新区开发。但旧城区一般都是在漫长的岁月里,经过大量投资才形成的市中心,尤其是商业中心区,旧城区的地段经济价值高,较之新开发的土地具有更大的购买吸引力。旧城区的开发在经济上是可行的。何况大多数城市的旧城区功能在衰弱、恶化,已很不适应发展的城市社会需要,只有通过对旧城区的改造,才能赋予新的活力。我国城市住宅建设方兴未艾,在今后相当长时期内,住宅建设仍将是城市建设重点。可以预计,旧城区的开发问题将会越来越引起人们的重视。

对旧城区的土地开发,主要有拆迁安置和改造建设两个方面。拆迁安置是指原有地面建筑物、构筑物的拆迁和搬迁,原有工商企业、机关学校及若干民住户的迁移安置。改造建设工作主要包括地下和地上两部分。地下改造主要是对原有城市基础设施的更新改造,如原有的排水渠道、供水管网的更新改造,原有地下通讯、电力电缆的更新与改造。地上改造是指地面建筑物、构筑物的新建和改建。

旧城区的开发也应按商品化方式经营,应当遵循价值规律。旧城区土地开发投入的大量资金,应按等价交换的原则,由土地使用单位支付土地开发费,或通过土地使用权的有偿转让收回投入。也有许多开发公司是实行土地、房产综合开发的,他们在自己开发好的土地上建设房屋,土地开发的投入便由房产售卖和租赁收入中回收。

二 城市房产开发

城市房产开发就是城市房屋及各类建筑物、构造物的建设与经营。即按城市规划要求,有计划地进行各项工程建设的一项综合性生产经营活动。这里主要研究城市房屋建设问题。

城市房产开发与土地开发一样,是开发公司另一项重要经济活动。事实上,许多开发公司的土地开发与房产开发都是连带进行的。尤其在旧城区开发过程中,很难把土地开发与房产开发绝然分开。

房屋是特殊的商品,房产开发除了要遵循商品经济的普遍原则,按价值规律办事外,还应有自己的、区别于一般商品生产的特殊规律。研究城市房产开发的经济活动,必须注重其特殊的研究。

房屋是固定资产,房屋的生产是通过固定资产的投资来实现的。房屋生产必须严格按照基本建设程序进行。所谓基本建设程序,就是指建设工程项目,包括房屋建设项目的整个建设过程所必须遵循的先后顺序。这个顺序不是任意安排的,它是由房屋建设本身所具备的技术经济特点以及房屋建设过程中的客观经济规律所决定的。

房屋建设工期长、投资大以及房屋本身的不可移动性等特点,决定了房屋建设必须经过项目建议、可行性研究的计划、决策阶段以及勘测设计、施工、验收后交付使用等若干大的阶段。每个大的阶段又包括许多环节。这些阶段和环节,各有不同的工作内容,在房屋建设过程中,它们各自起着必不可少的、无可替代的作用。事实上,我们搞过的许多所谓三边工程(边勘察、边设计、边施工)均因违背了基本建设的客观规律而吃了大亏。特别是一些大型的综合开发项目,若不经可行性研究,不事先进行详细的技术经济论证就仓促上马,难免会发生失误,造成不必要的损失。

房地产开发公司,在房屋建设过程中是以甲方身份出现的。作为房屋建设的主持者,其主要职责是做好项目建设的组织和管理工作的。

1. 工程项目组织

开发公司应按商品生产的原则来组织房屋生产建设。在项目设计、项目施工、甚至在征地拆迁中都要全面推行招标承包制。推行招标承包是建筑业和基本建设管理制度上的一项重大的改革。招标承包制是依据和运用价值规律及竞争原则来组织工程建设的一种经营管理手段。我国目前较为流行的招标办法有公开招标、邀请招标和协商议标三种,以公开招标竞争性最强。

虽然各地条件不一,招标实施细节有所区别,但大体上应按如下步骤进行。

(1) 选择招标方式 由开发公司视工程项目要求及自身条件,确定招标方式。

(2) 编制招标文件 招标文件是向拟投标单位介绍项目基本情况的简明文件。其主要内容应包括:项目名称、地点、项目内容、工期要求及现有基本条件,工程款项支付办法,技术要求,实物工程量清单及投标起止日期等。

(3) 编制标底 标底是评标的依据,主要包括工程造价、工期和三材(钢材、木材、水泥)消耗。标底由开发公司自己组织或委托编制。编制好的标底要严格保密。

(4) 投标资格审查 开发公司应对申请投标的单位进行严格的资格审查。对符合条件批准参加投标的企业发出投标邀请通知书。

(5)组织现场勘察 由开发公司出面,组织批准参加投标的单位进行施工现场勘察,以便投标单位编制标书。

(6)报送标书 各投标单位编制好的标书,应在规定的日期内报送招标单位。

(7)开标、评标和决标。

(8)签订承包合同。

工程项目的招标是一项政策性很强的经济活动。作为招标单位的开发公司应特别注意保证公平、合理的竞争。只有彻底清除地方保护主义和形形色色的不正之风的影响,才能保证优胜者获得承包权。

2. 工程项目管理

工程项目管理是指开发公司对各施工单位在施工过程中的综合管理。虽然具体的施工组织 and 施工指挥是由各施工单位自行负责的,但作为项目建设的甲方,应当对项目施工的过程施行必要的监督与控制,以协调各施工单位的动作,及时排除施工过程中的障碍,确保工程质量和施工计划的顺利进行。

开发公司对工程项目组织管理的主要职能可概括为如下三个方面:

(1)项目地盘管理 城市房产开发,特别是旧城区的房产开发往往是成片进行的。由于开发工程量大,涉及项目内容多,往往在同一区域地盘集中了多个施工队伍。开发公司应建立施工现场管理机构,承担施工场地的地盘管理,作为项目建设单位对地盘条件施行统一的组织和管理。

(2)工程质量监督 为了确保项目建设的施工质量,开发公司除了在施工准备阶段要协助施工单位审理图纸,编制施工组织设计外,还应在施工过程中往施工现场派驻施工监理,代表甲方对项目施工施行监督。

(3)工程验收与交用 项目建成竣工后,必须通过验收才能交付使用。工程的竣工验收是个法定程序,只有通过验收,才能明确责任。如工程达到合同要求,经验收签字后,便可解除合同或终止合同。工程验收一般都在甲方主持下,会同设计单位和施工单位共同进行。

三 房地产的租赁与销售

在商品经济条件下,房地产的再生产要以房地产的开发资金不断循环周转为前提,即只有将一个生产过程生产的房地产出售或出租,收回投入,才能为下一个生产过程提供生产资金。因而,已开发好的房地产商品必须进入流通领域,以各种形式让渡出去,在市场上通过以货币为媒介的交换,实现其价值补偿。

房地产商品由于地点固定,投资量大,使用寿命长,建设周期长等特点,其流通形成也不同于一般商品的流通形式。房地产商品最重要的流通形式有:土地有偿转让、房屋销售及房屋租赁几种。

1. 土地有偿转让

土地经过综合开发以后,开发公司除了自己留用作房地产开发建设外,可将全部或部分土地有偿转让给用地单位进行自建,以收取土地综合开发费的形式收回投资并获取利润。

土地的有偿转让是我国土地使用制度改革的一个重大突破。它的实施,无疑对房地产业的发展有很大的促进作用,使我国的房地产经济向着商品化的方向迈进了一大步。

2. 房屋销售

房屋销售即房屋的买卖。买卖是商品经济的基本交易行为。所有的商品,只有进入市场才能实现其价值转移。开发公司建成的房屋可通过房屋的销售实现价值转移。房屋销售是开发公司与经营公司最重要的经济活动。

房屋是不动产,它在商品流通中不是以实物形式在买卖双方易手的,而是产权证上所有权的更替。因而,房屋的买卖不同于一般商品的买卖,它在很大程度上受到法律的约束和保护。

3. 房屋租赁(房屋经租)

房屋租赁就是通过房屋的出租,收取租金,把房屋的使用价值零星出卖以取得交换价值的一种经济活动。与房屋销售一样,是房地产业以房屋为商品,进入流通领域,实现价值转换的重要形式之一。所不同的是房屋销售交换,卖出的是房屋的产权,而房屋租赁交换,租出去的是房屋在一段时期内的使用权。

四 房屋修缮管理与城市住宅管理

1. 房屋修缮及房屋修缮管理

房屋修缮指为了延长使用寿命,维持正常使用功能,在房屋使用过程中对房屋或房屋设备进行的维护与修理。显然,房屋修缮是保证房屋使用价值实现的重要经营活动。

房屋修缮管理是指房产企业对其所经营房屋所进行的修建技术管理。房产企业在房屋使用流通过程中,必须掌握房屋修建技术档案资料,了解房屋及其设备的完好状态,并根据房屋损坏的程度,安排修缮和改建计划。从而不断提高房屋完好率,延长使用年限,改善人民的居住环境。

随着城市建设规模的逐年发展,大规模的城市住房建设必然由新建逐渐转向旧房改建和维修。对旧城区的更新改造,对旧房的维修与改建,将成为房地产业面临的重要经营业务。在商品化的房地产经营体制下,房屋修缮也应从过去的政府垄断、财政补贴、不计盈亏、无偿服务、不讲效益的福利体制中解脱出来,实行商品化经营。

2. 城市住宅管理

城市住宅管理的基本任务是调动管、住、用各方面的积极因素,管好、用好、维护好房屋及其设备,延长其使用寿命,确保用户安全,运用经济手段管好住宅业,降低消耗,提高管理素质和服务质量,最大限度地满足人民居住生活需要与社会需要。

由于城市住宅类型多样,住宅管理可分为住宅区管理、公寓管理、平房住宅管理及出售住宅管理四类。这里仅讨论与房地产综合开发密切相关的住宅区管理问题。

近年来,我国城市房地产开发,推行成片综合开发,兴建了许多住宅区。住宅区的管理问题十分突出,已影响到城市环境面貌和人民群众的生活、学习和工作。研究住宅区管理问题,具有十分重要的意义。

(1)住宅区管理原则 城市住宅区管理,应符合下列原则:

①服务第一、方便群众的原则 管理住宅区的基本目的是为了尽善尽美地满足人民群众居住生活的需要,创造一个安静、舒适、方便、优美的生活环境。尽可能地为住户提供较好的服务条件和服务质量,坚持为居民服务,是住宅区管理的基本原则。

②统一经营、综合管理的原则 统一经营、综合管理是根据住宅建设由分散的、单一功能和传统形式向集体化、综合化形式转变的客观规律提出的管理方式。

③企业化经营、独立核算的原则 住宅管理机构,应是具有经营自主权的经济实体,应按住宅商品经营的原则进行住宅管理。

④专业管理与群众管理相结合的原则 住宅管理既要有房屋建筑、设备维修的专业管理,也要有日常管理和维护的群众管理形式。

⑤产权与经营权分离的原则 产权按投资渠道划分,经营管理权实行统一。在房屋维修、租金收取及费用分摊上,因地制宜,采取多种形式。产权与经营权分离的原则是针对住宅区集中、产权分散这一基本矛盾而提出的管理原则。

(2)住宅区管理模式 目前国内住宅区管理模式主要有如下几类。

①开发公司管理型 由房地产开发公司对自己负责开发的住宅区实行规划、建设、管理“一条龙”服务。把住宅区管理看作开发公司经营管理工作的重要组成部分。这种管理形式集住宅区的开发与管理于一身,有助于公司按自己的管理要求来规划住宅区布局;有助于及时发现规划、建设中的问题,及时、合理地予以解决。

②“三结合”管理型 由开发公司、街道办事处、居民代表三方组成新村管理委员会,实行“三结合”管理模式。其最大的优点是发挥了区、街行政机构的行政管理优势和开发公司的经营管理优势。这种管理模式还明确了责任主次关系。管委会以街道为主、开发公司为辅,既调动了街道积极性,又不致影响开发公司其他业务工作。

③街道办事处管理型 住宅区建设好后,开发公司即把管理权移交给街道办事处。开发公司不参与小区管理。

④物业管理型 住宅区建成后,委托专业性的物业公司实行商业性管理。这种管理形式效率高,管理服务水平高,可为居民提供保安、消防、清洁卫生、园景美化等各种服务。但由于是商业性经营,收费提高,居民负担较重。

住宅区管理的服务对象是千差万别的人类群众,服务内容涉及到人民生活的各种基本需要。住宅区管理又需要调动各个层次、各个行业人员的积极性才能做好。因此,住宅区管理模式不可千篇一律,应因地制宜,结合当地具体条件,如居民收入水平、文化素质,以及原有管理形式等进行选择。

第三节 房地产经营成本分析

一 成本分析概述

●成本的经济实质

产品的生产过程 就是物质资料和活劳动的消耗过程。企业在一定时期内为生产一定品种、一定数量的产品所支出的用货币表现的生产耗费(即生产费用)之总和 就是产品的成本。因此 产品成本定义为产品生产中活劳动和物化劳动消耗的货币表现。

成本是一个价值范畴 它和价值有着密切关系。在商品经济条件下 社会产品具备价值这一商品的基本属性。所谓价值 就是生产特定产品所耗费的社会必要劳动。产品的价值由已消耗的生产资料的价值(C) 劳动者为自己劳动(必要劳动)所创造的价值(V) 劳动者为社会劳动(剩余劳动)所创造的价值(m)构成 即 $W = C + V + m$ 。其中 C 及 V 两部分为企业的生产耗费 用货币表现 就是产品成本。由此可见 成本的基本属性是伴随产品的生产行为而发生的劳动耗费 这些耗费必须从商品售价中求得补偿。

在实际工作中 企业作为一个商品生产的经济实体 必须汇集产、供、销整个再生产过程所发生的一切支出 并从企业的销售收入中加以补偿。因而 在国家允许的范围内 产品成本的实际内容要比上述理论成本内容更广泛一些。如银行借贷利息、职工超产奖等 其经济实质应是产品剩余价值的一部分 为了便于企业独立核算 也列入了产品成本之中。然而这并不意味着企业可以自行其是 随心所欲地乱摊成本。在有计划的商品经济体制下 国家为了便于宏观调控 必须对企业的成本开支进行指导和监督 规定成本开支范围。企业必须严格按照国家规定的成本开支范围如实计算成本。

成本开支范围确定的依据就是成本的经济实质。列入成本开支的项目 原则上应当是与产品再生产过程有关的 能够形成产品价值中的补偿部分 同时 考虑到企业加强经济核算的需要 也将一部分与产品价值形成无直接关系的费用列入成本开支项目。

●成本的作用

成本反映着企业生产耗费的补偿能力 它不仅是制定产品价格的主要依据 也是综合评价企业工作质量的重要指标。归纳起来 成本在企业管理中的作用有如下四项。

1. 成本是补偿生产耗费的尺度

企业维持再生产的基本条件就是产品的生产耗费 必须按反映这些耗费价值的成本数额收回 以便进行实物形式和价值形式的补偿。产品成本是从价值方面补偿已耗费的物质资料的尺度。产品成本的高低 反映着产品价值中需要补偿的份额的多少。

2. 成本是反映和控制各种劳动耗费的工具

产品成本反映着产品生产过程中物化劳动和活劳动消耗情况 如材料消耗是否节约、设

备利用是否充分、劳动生产率是否高、资金利用是否合理等。因而,它是反映企业工作质量的综合指标。利用产品成本指标,可在生产过程中预先控制产品的成本水平,从而控制生产过程中的劳动耗费。

3. 成本是制定商品价格的重要依据

价格是商品价值的货币表现。在社会主义商品经济条件下,商品价格与产品成本有着密切联系。成本是制定商品价格的最低经济界限。如果商品低于它的生产成本价格出售,那么生产过程中已消耗掉的物化劳动和活劳动就得不到补偿,从而使简单再生产难以维持。其次,成本又是商品价格的主要构成部分。商品的价格正是在其成本价格的基础上加上剩余价值部分形成的。即产品的成本加上适度的税金和利润,便构成了产品的价格。

因而,在商品经济条件下,成本作为商品定价的最低经济界限和商品价格的主要构成部分,对价格水平和价格结构的变化有着重要的影响。

4. 成本是企业经营决策的重要信息

产品成本在很大程度上反映着企业经济活动的经济效果,成为考察和分析决策方案经济效益的重要指标。在一定的生产能力和一定的市场价格条件下,产品成本的高低,实质上就直接影响着企业盈利的多少和该商品在市场上竞争能力的大小。因此,企业在进行经营决策时,必须考虑产品的成本与收益,即必须从所得与所费两方面进行经济效益分析。

●成本的分类

由成本的经济实质分析可知,生产费用是产品成本构成的基础。但生产费用并不一定等于产品成本。只有当生产费用已经归属于产品,即对象化了的生产费用,才能形成产品价值,构成产品成本。而企业生产费用开支项目是多种多样的,为了满足管理上的不同需要,为了适应成本分析的要求,应对成本进行科学的分类。

1. 按成本构成分类

按成本构成内容可分为理论成本与实际成本两类。

(1) 理论成本 按成本价格理论的基本原则计算的成本。即以商品生产中物化劳动和活劳动中的必要劳动耗费构成理论成本。它不受生产经营中许多特殊情况和经济生活中有关方针、政策及客观条件的影响。

(2) 实际成本 按现行规章制度有关成本开支范围的规定,在成本计划和成本核算中计算的成本。实际成本包含的范围比理论成本广泛得多。它不仅包括生产过程中的耗费,还包括流通领域中的耗费;不仅受成本构成理论的约束,还受经济生活中当时的方针政策影响,不仅受成本形成普遍规律的约束,还与企业生产经营活动中的某些特殊性有关。实际成本是确定产品价格的重要依据。

2. 按费用计入成本的方法分类

企业发生的大部分生产费用均可计入产品成本。但依其与产品生产的不同关系,这些费用计入产品成本的方法有直接计入法和分配法两种,成本也按此分为两类。

(1) 直接成本 根据凭证直接计入某种产品或某批产品成本中去的费用构成了产品的直接成本。如产品生产的原料、主要材料、配件的费用及计件工资等。

(2) 间接成本 按一定的标准分摊到某种产品或某批产品成本中去的费用构成了产品的间接成本。如企业的管理、固定资产折旧费等。

3. 按成本与产量的关系分类

产品的产量对成本的一部分有影响,而对成本的另一部分无影响。因此,按其相互间的

关系把成本分为固定成本和变动成本两类。

(1) 固定成本 在一定的产量范围或一定的时间范围内,不依产品的产量变动而变化的成本称为固定成本。如企业的管理费、固定资产折旧费等。一般来讲,间接成本多为固定成本。

(2) 变动成本 成本总额随产品的产量的变化呈正比例变动的成本。如产品的原材料消耗、能源、动力消耗费用等。

4. 按成本发生的权责分类

为了便于考核业绩、明确成本责任部门、单位和个人的责任,成本按其可控程度分为如下两类。

(1) 可控成本 某一部门、单位或个人职权范围内发生的成本,他们能对这些成本施行掌握与控制。如生产车间耗用的材料、动力和人工费用等。

(2) 不可控成本 不属于某一部门、单位或个人职权范围内发生的成本,他们对这些成本的发生无力掌握与控制。如生产车间对于材料采购价格、固定资产折旧费等。

5. 其他分类

按成本发生的环节分为 班组成本、车间成本、企业成本。

按成本计算的时间分为 历史成本、计划成本、实际成本。

按成本计算的依据分为 定额成本、标准成本。

成本用于企业经营决策,还可分为如下几类:

(1) 质量成本 企业为保证和提高产品质量而支出的一切费用,以及未达到质量标准而发生的一切损失(修复、索赔、退货等)的费用。

(2) 决策成本 与决策方案有关的预计成本。是根据预测发生费用来估算的方案成本。

(3) 边际成本 企业在一定产量水平下,多生产一个单位产品所支付的追加成本。边际成本提供了企业产量增减对损益变动影响的信息。

(4) 机会成本 为执行一种最优方案而放弃另一种可行的次优方案所失去的收益,即选择当前采用的方案而付出的代价。

(5) 沉落成本(沉没成本) 过去投资在某工程项目上,该项目终止后不能再得到补偿的成本。如固定资产更新时,原陈旧固定资产帐面余额全部转为损失,无法再从销售收入中得到补偿,这部分费用即为沉落成本。

(6) 后续成本(售后成本) 企业在产品已出售后发生的费用支出。如产品保修期间的保修服务等。

● 成本分析原理

如上所述,成本反映着企业生产耗费的补偿能力,是表明企业工作质量的一个重要的综合指标,它在很大程度上反映了企业经济活动的效果。不断降低成本、提高经济效益,是企业经营的中心问题。因而,成本分析是企业经济活动分析的主要内容,任何企业都应当健全自身的成本分析机制。

1. 成本分析的职能

企业成本分析的主要职能是按照客观经济规律,对各种影响成本降低的因素进行科学分析,查原因、揭矛盾、挖潜力,为企业经营决策服务。具体地讲,可归纳为如下三方面。

(1) 计划为预测职能 计划是企业管理的龙头,在商品经济条件下,编制好切实可行的计划,对于企业经济活动成效影响更大。成本计划与成本降低计划是企业计划体系的核心。

成本分析对计划编制的主要作用体现在成本预测功能上。

所谓成本预测,是根据成本特性和历史资料,采用数学分析方法,对成本发展趋势及未来成本数额的定量估计。在编制企业的年度经营计划时,只有估算出年度成本额,才能计算出企业的利润。在编制某个项目的开发计划时,只有预测出整个项目的开发成本,才能了解这个项目开发的经济效益或进行投标报价决策,因而,成本分析的计划与预测职能对于现代企业管理是至关重要的职能之一。

(2) 管理与控制职能 努力降低成本,提高利润水平,是企业经营追求的目标。然而,成本降低并不会自发地实现,企业在执行计划的过程中,由于种种因素的影响,总会发生一些脱离计划的偏差,为了实现计划所确定的成本降低目标,必须实施必要的管理与控制,随时发现问题,揭示矛盾、分析原因、寻找对策、解决问题。这就是成本分析的管理与控制职能。

(3) 总结与分析职能 总结与分析职能是企业经济活动事后的分析功能。其目的在于总结经验、寻找差距,对企业及其下属单位的经济活动效益情况进行客观的评价,全面分析成本计划的实施情况,为下一阶段或下一项目的成本计划编制提供依据。

2. 成本分析与成本核算的区别

作为企业经济活动分析重要内容之一的成本分析,主要是对内部管理决策服务的。成本核算是企业会计核算的内容之一,其主要目的在于反映和监督企业各项生产费用支出情况,反映和监督成本开支范围规定的执行情况。它基本上是对外的,因而,成本分析与成本核算有着本质区别。二者的差别主要表现在如下几方面。

(1) 依据的会计规则不同 成本核算必须依据国家通行的会计规则,按统一的分类科目进行成本汇集,按标准的统计指标进行分析。成本分析可根据企业自身管理与分析的特殊需要自行设计成本科目进行统计分析。

(2) 分析的用途不同 成本核算是为政府机构进行财务核查、审计和征税服务、为企业财务决算服务的。成本分析则是单纯为企业内部管理服务。在企业内部进行经营方案决策时,在企业内部进行经济效益分析时,以及在企业经济活动过程中进行控制与管理时,提供重要的分析资料。当然,成本核算还可为成本分析提供信息资料。

(3) 采用的方法不同 成本核算必须采用国家统一规定的规范化方法,计算标准的统计指标。而成本分析可根据企业自身管理上的需要,采用多种灵活的计算分析方法,没有什么特殊的限制。

总之,成本分析原理是企业内部的管理原则,采用的是自己需要的方法与指标,这正是现代企业在激烈的市场竞争中立于不败之地的秘密武器。企业成本分析应由企业经济师或管理会计师依据本企业自身的特殊需要来进行,其结果专供企业内部管理部门使用而不对外公开,因此它不受通行的财务会计规则的限制与束缚。但这并不等于说,成本分析可以随心所欲,毫无规则可言。任何企业,为了实现成本分析对管理决策的有效作用,都要针对本企业经营特点和实际需要,设置一整套自己的成本分析规则和方法。

二 房地产经营成本的构成

房地产商品经营包括土地与房屋的开发与建造、销售与租赁。因而房地产经营成本的构成也应从生产领域或流通领域两方面来讨论。

●房地产开发成本构成

房地产开发有单纯土地与房地产综合开发两种经营形式。其成本构成也应分别讨论。

1. 土地开发成本构成 土地开发成本由如下四项构成。

(1) 土地征用及拆迁费 新区开发含对土地所有者的安置费、树木青苗补偿费、土地附加物补偿费、土地补偿费及迁坟、鱼塘、养殖场的拆迁赔偿费等。

旧城区开发含动迁户临时安置的安置费、自行安置的补助费、私房征购费等。

(2) 七道一平费 指开发区内的市政工程建设费,包括开发区内的供水、供电、排洪、排污、供气、通讯及道路建设费用,这些费用按开发单位价目成本总额(包括场地平整、勘察设计、临时设施、桩基工程、土建安装、管理费、利息)归集并计算出单项总造价后,按土地开发受益面积平摊到土地开发成本中去。

(3) 管理费 指为组织与管理土地开发工程而支付的各种费用。包括管理人员工资、生产工人辅助工资、工资附加费、办公费、差旅费、职工教育费、固定资产使用费、检验试验费、劳保技安费等。

(4) 利息 目前国内外银行提供贷款均是以复利法计算利息的。所以开发工程的贷款利息,应以复利计息计入成本。

2. 房地产综合开发成本构成 房地产综合开发成本由如下八项构成。

(1) 土地开发费 指为取得建筑用地而投入的费用。内容同土地开发成本。主要包括征地拆迁费、补偿安置费、私房征购费及建筑用地的七通一平等,小区内的市政工程费及建设单位管理费等。

(2) 公共服务及生活设施配套费 指小区内按规划要求兴建中小学校、幼儿园、卫生院、医院、派出所、环境卫生管理用房、居委会、商店等服务设施的费用。

(3) 小区内外的市政工程建设费 指小区内及与小区有关的道路、排水、排污、供水、供电线路、变电站、通讯线路、路灯、园林、绿化等建设费用。

(4) 建筑及安装工程费 指新建全部建筑物、构筑物的施工及设备购置费用。主要包括:

① 人工费 直接从事建筑安装工程施工的工人和在现场为建筑安装工程施工操作服务的辅助工人的基本工资。

② 材料费 工程施工所耗用的并构成工程实体的主要材料、其它材料、结构物及零件的成本,以及周转材料的摊销费。

③ 机械使用费 工程施工过程中使用的机械动力设备发生的费用。包括折旧费、大修费、附属工具费、动力及燃料费等。

④ 施工管理费 为组织和管理工程施工和为施工服务而支付的各种费用。主要包括工作人员工资、工资附加费、办公费、差旅费、检验试验费等。

⑤ 设备购置及安装费 包括各种供热、供气、供电及电梯等设备的购置及安装费。

(5) 勘察设计费 包括工程地质勘察、钻探、地形测量、小区规划、建筑设计等发生的费用。

(6) 各种税收费用 国家和地方政府征收的投资方向调节税、工商统一税、土地使用费、市政建设费、人防费、城市道路占用费、排污费、报建费等。

(7) 银行贷款利息 以复利计息。

(8) 经营管理费 企业的商品在流转、销售等经营活动过程中所发生的费用。

●房地产租赁与销售成本构成

由于房地产业的经营形式的多样性,我们将从土地经营、房屋销售、房屋经租三方面分别讨论其成本的构成。

1. 城市土地经营成本构成 单纯经营地产的成本,应当包括为取得土地使用权而支付的费用,为开发土地而支付的费用以及为转让土地使用权而发生的经营管理费。因此,城市土地经营成本除了上述土地开发成本外,应另加上土地进入流通领域而发生的“土地流通过本”。即开发好的土地进入流通领域,通过有偿转让交换土地的使用权,实现价值补偿,这一过程中发生的费用,如管理费、营业税等。

2. 房屋销售成本构成 房屋销售是房屋产权的交换,销售成本除了房屋开发成本外,还应加上房屋进入市场在流通领域中发生的费用。

房屋流通过费是房屋在市场交换过程中所发生的劳动消耗的货币表现。主要包括:

(1) 销售流通直接费 包括房屋竣工后,未售出前的看护费、供热采暖费、保养费、有形与无形损失费等。

(2) 销售流通间接费 房屋售出后,居住区和大楼的管理员、公共事务管理员的管理费。

3. 房屋经租成本构成 房屋经租成本即房屋租赁成本。房屋租赁是一种特殊的商品交换方式。在房屋租赁活动中,参加交换的是商品(房屋)一段时间的使用权,而不是商品(房屋)的所有权。

房屋经租成本是指房产经营企业为完成租赁房产流转,实现房产交换价值所发生的房产费用的总和。它应当包括房屋生产和流通过程中的全部费用。主要有房产价值补偿费、维修费、管理费、税金、保险费、投资利息和地租等七项。

(1) 房产价值补偿费(折旧费) 房产价值补偿费即房屋折旧费,是房屋建造价值的平均损耗。房屋租赁其实就是房屋的零星出售,以租金作为价格,分期实现房屋价值的过程。因而租赁成本中的折旧费也可看作房屋出租对房屋消费按耐用年限平均收回的房屋造价。其计算分式为:

$$\text{年折旧费} = \frac{\text{房屋造价} (1 - \text{残值率})}{\text{耐用年限}}$$

房屋造价是指房屋建造的投资,通常是以重置平均价即某种结构的房屋在若干年内的平均造价来表示。

耐用年限应指房屋的经济耐用年限,即房屋能够正常使用的年限。房屋耐用年限随结构和质量的不同差异很大。因此,在考虑耐用年限时,不可能很准确,往往只是对同类结构规定一个时间幅度标准。

房屋残值是房屋在达到耐用年限失去其使用价值后,所剩余物质的价值。残值与房屋造价的比率为残值率。其计算公式为:

$$\text{残值率} = \frac{\text{每平方米建筑面积残值(元)}}{\text{每平方米建筑面积造价(元)}} \times 100\%$$

各类结构房屋的残值率也有一定的幅度规定。如钢筋混凝土结构为零,砖混结构为2%~6%,砖木结构为3%~4%,简易房屋为3%。

(2) 维修费 房屋在长期使用过程中,其结构和设备会逐渐损坏、陈旧,为了保证房屋及其设备的正常使用,应投入相应的人力、物力和财力进行定期修缮与维护,这部分投资便构成了经租成本中的维修费。

维修费在房屋经租成本中占有极重要的地位,这不仅是修缮劳动属于房产流通过费的主要构成部分,而且是由于修缮劳动的存在,是房屋租赁流通过程区别于一般商品流通和一

般商品租赁流通的主要标志。

维修费的计算比较复杂。一般来讲,维修费属出租房屋经营直接支付的费用。即属于各成本核算对象各自单独发生的费用。应当根据准确可靠的原始凭证,分别计入其归属的各成本核算对象。实际工作中,房屋的大修费虽然也是直接费,则因大修间隔期长,一次支付的数额又较多,成本计算也只能按房屋使用年限平均分担,一般按价值比率法分摊成本。中小修费则可按实际发生额计入成本。为了简化手续,也可按实际发生数求出一个标准平均数,按核算受益对象进行分配。

(3) 管理费 管理费是指经营出租房屋进行必要的管理和及服务所需的开支。如工作人员的工资、办公费、差旅费、劳动保护费、教育费等。

就其性质而言,管理劳动也是房屋租赁流通过程中的一种劳动形式。管理费构成房屋经租成本的主要内容。由于管理费属间接成本,即属于若干成本核算对象所共同发生的费用,因而,管理费应采用简便的分配办法按分配数额计入受益的成本核算对象。一般有两种计算方法,一种是按管房面积平均计算每平方米面积应摊的管理费额,另一种是按占租金的一定比例计算每元租金应摊的管理费额。

(4) 税金 税金是房屋经租部门向社会提供积累的方式和义务。如房产税、地产税、印花税等。房屋租赁经营的税金,大部分是以租征税的形式计征的,即按租金收入的一定比例征税。国家按宏观经济调节的需要,确定税率和减免优待方法。由于租金水平较低,我国大部分地区的住宅部分免征或少征税金。

以上四项,构成了我国现行房屋租赁交换中的经租成本。

房屋经租实行商品化经营后,经租成本除了上述四项以外,还应包括如下几项:

(5) 地租(土地使用费) 地租即土地使用者向土地所有者提供的土地使用报酬。土地实行所有权与使用权分离,开始执行土地的有偿使用与转让以后,土地使用费就应作为地租的形式成为房屋经租成本之一。

(6) 保险费 保险费是房屋所有者为了使自己的房产免遭意外损失,而向房屋承保单位支付的费用。出租房屋投保后,其投保费用应作为房屋经租成本来考虑。

(7) 利息 房屋经营单位在建造或购置房地产中的贷款利息应当通过房屋的出售或出租回收。因此房屋经租成本中应包括房屋建造和经营时投资的利息。同样,由于银行贷款是以复利计算的,这里也应应以复利计息计入成本。

正处于改革过程中的我国房地产经济,房屋租赁暂时还不能完全脱离福利性质。考虑到人民群众低收入现实,除少数城市外,上述商品租金构成短期内尚无法实现。对于大多数的房产尤其是住宅租赁而言,仍然是福利型的,其经租成本项目暂时只包括价值补偿费(即折旧费)、房屋大修费、中小修费和经营管理费四项。目前国内只有极少数城市的少数住宅区实现了商品租金。但随着住房制度改革的深入,房屋经租成本必然会逐年向商品租金过渡。

三 房地产经营成本分析

● 房地产经营成本预测分析

成本预测是根据成本的历史资料,从成本的发展趋势或影响成本的因素变化情况对未来成本水平的定量描述和逻辑推理。成本预测是企业经济预测的重要内容,是企业成本分

析的重要组成部分,是企业对其经济活动实现事前控制管理的重要手段。成本预测对于企业经营决策起着决定性作用。

成本预测方法很多。从成本预测的进行时间上来划分,可分为先期成本预测和期中成本预测两类。

1. 先期成本预测 所谓先期成本预测分析,就是在编制成本计划以前的目标成本预测。一般来说,先期成本预测包括两方面内容。其一是新项目开发前的成本预测,如新的土地开发项目、新的综合开发项目,在进行可行性研究时,必须依据具体条件和开发内容预测出项目的开发成本,以便根据销售收入估算出项目的收益,为项目决策或项目开发方案的选择提供重要依据。新项目开发前的成本预测大多是按定额或历史资料分科目进行估算的。其二是企业在编制生产财务计划前,对计划期成本水平(分科目成本或总成本)的测算。这种预测过程实际上就是测算成本指标与分析各种因素对成本的影响程度的过程,也是拟定成本降低措施,挖掘成本潜力的过程。这里主要介绍第二项内容,即编制企业生产财务计划前的成本水平预测。关于开发项目的成本预测留待以后讨论。

从方法论的角度而言,成本预测又可按其是否主要依赖于数学模型分为定性预测和定量预测两类。定性预测是利用直观材料,凭借预测者个人的主观判断和推理的能力,对未来成本状况进行的预测分析。定性预测法是我国常用的传统分析法,特别在资料数据缺乏、环境条件复杂的中长期成本预测中,或是宏观、中观的经济预测中,多用此法。但定性预测法在很大程度上受制于预测者的主观判断,其客观性、正确性自然受极大影响。定量预测依据数据资料,采用数学模型,由数据的运算结果对未来作出估计。只要原始数据正确,采用的数学模型正确,预测的结果就有很高的可信度。因而,房地产业的成本预测分析应尽可能采用定量预测方法。

房地产业的经营成本也和其他的商品经营成本一样,按成本额的大小与经营工程量的关系分为固定成本和变动成本两类。固定成本是在一定范围内不随工程量变化而变化的、相对稳定的成本。变动成本则是随着工程量的变化而变化的成本,如房地产开发中的建筑工程费,就属于变动成本。开发工程量越大,建筑工程费就越高。

显然,房地产企业的固定成本是相对稳定的,每年不会有较大的变动。只要设法分离出企业的固定成本和变动成本率(变动成本随工程数量变化的比例),就可根据企业计划期的开发工程量计划或房产经营计划,预测出成本总额。因而,房地产业的先期成本预测关键就是固定成本与变动成本的分离。

(1) 固定成本与变动成本的分离 实际工作中常用的分离方法主要有如下两类。

① 费用分解法 即按成本项目的性质逐项归类的分离方法。如房地产开发中的管理费、配套设施费、固定资产折旧费属固定成本。建筑工程费、征地拆迁费、场地平整费等属变动成本。房地产租赁经营中的折旧费、房屋维修费、税金等属变动成本,管理费则属固定成本。

费用分解法一般都是按上一年度的成本实际发生值进行逐项归类分解,准确度较高,能客观地反映真实情况,但计算麻烦,一般在预测分析中用得不多。

② 统计分析法 当无法获得成本实际发生值的项目分类资料,或是预测结果的精度要求不十分高时,可利用本企业过去的工程量与成本额对应数据历史资料,采用统计分析法分离固定成本与变动成本。常用的统计分析法有高低点分析法和回归分析法两类。

A. 高低点分析法 高低点分析法就是取历史资料中工程数量最高和最低两个时期的成本数据为代表,来推算固定成本和变动成本。采用此法,首先要比较最高和最低两个时期的成本变动差额与工程数量变动差额,求出单位工程量的变动成本,即变动成本率。然后分

别计算固定成本总额与变动成本总额。计算分式如下：

$$\text{变动成本率} = \frac{\text{最高工程} - \text{最低工程}}{\text{量期成本} - \text{量期成本}} \times 100\%$$

$$\text{变动成本总额} = \text{变动成本率} \times \text{工程数量}$$

$$\text{固定成本总额} = \text{成本总额} - \text{变动成本总额}$$

为了便于统计分析,式中的工程数量往往用工作量(价值)指标来代替。

例 某房地产开发公司历年的开发工作量与成本统计资料如表 1-3-2 所示。试据此进行固定成本与变动成本的分解。

表 1-3-2

年 份	开发工作量(万元)	成本总额(万元)
1988	25680	19762
1989	34562	26432
1990	40428	30636

解:工作量最高点是 1990 年,最低点为 1988 年,将这两年的数据代入公式求得:

$$\text{变动成本率} = \frac{30636 - 19762}{40428 - 25680} = 0.737$$

故,1990 年的变动成本总额为:

$$40428 \times 73.7\% = 29795.44 \text{ (万元)}$$

$$\text{固定成本总额为 } 30636 - 29795.44 = 840.56 \text{ (万元)}$$

B. 回归分析法 回归分析法也是一种统计分析方法,关于这种方法的原理与计算方法,不再讨论,这里只介绍一元线性回归分析在成本分解中的具体应用。

一元线性回归方程的标准形式为:

$$y = a + bx$$

如果设 y 为每年的成本总额, x 为每年的工作量,则方程的两个系数便具有特殊的意义。

A 为截距,用来表示 y(成本)不随 x(工作量)而变化的部分,即固定成本额。

B 为斜率,用来描述 y(成本)随 x(工作量)变化的变化率,即变动成本率。

对于上述一元线性回归,我们可直接利用下面的公式求得 A 和 B,从而完成成本总额的分解。

$$a = \bar{y} - b\bar{x}$$

$$b = \frac{N \sum xy - \sum x \cdot \sum y}{N \sum x^2 - (\sum x)^2}$$

例 用回归分析法求上例题设数据的固定成本与变动成本率。建立成本总额的预测模型并进行 1991 年度的开发成本预测。

解 列表运算如下所示：

表 1-3-3

年 份	y 成本(万元)	x 工作量(万元)	y ²	x ²	xy
1988	19762	25680	3.9054×10^8	6.5946×10^8	5.0749×10^8
1989	26432	34562	6.9865×10^8	11.9453×10^8	9.1354×10^8
1990	30636	40428	9.3856×10^8	16.3442×10^8	12.3855×10^8
合计 Σ	7.683×10^4	10.067×10^4	20.2775×10^8	34.8841×10^8	26.5958×10^8

将表中各有关数据代入上式便得：

$$\begin{aligned}\text{变动成本率 } b &= \frac{3 \times 26.5958 \times 10^8 - 7.683 \times 10.067 \times 10^4}{3 \times 34.8841 \times 10^8 - (10.067 \times 10^4)^2} \\ &= \frac{2.4426}{3.3078} = 0.738 \quad (\text{万元/万元})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{固定成本总额 } a &= \frac{1}{3} \times 7.683 \times 10^4 - \frac{1}{3} \times 0.738 \times 10.067 \times 10^4 \\ &= 2.561 \times 10^4 - 2.476482 \times 10^4 \\ &= 845.18 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

显然,由于回归分析法考虑了所有数据,其计算结果当然比只考虑最高、最低点数据的高低点法更合理、更准确些。

成功地将企业的固定成本与变动成本进行分解后,便可建立回归预测模型。

$$y = a + bx = 845.18 + 0.738x \text{ (万元)}$$

设该公司 1991 年度的开发工作量计划值为 55000 万元,则其开发成本估计为：

$$y = 845.18 + 0.738 \times 55000 = 41435.18 \text{ (万元)}$$

(2) 成本降低额和成本降低率的测算 成本预测之后,各项预测资料已为企业编制成本计划提供了可靠的数据。为了保证上级下达的成本降低指标任务和企业的目标利润得以完成,还须进行成本降低额和成本降低率的测算平衡工作。

成本降低额是指计划期的计划成本和按基期平均单位成本计算的总成本相比较下降的总额。在测算过程中,应从实际出发,抓住主要影响因素,运用科学的分析计算方法,提出有效的技术组织措施,进行反复测算。

为了分别考察各成本降低措施的实际效果,应首先根据历史资料确定本企业同类工程的成本构成,即求得基期各成本项目占成本总额的比例,然后再分别测算各项措施对成本降低的影响程度。

① 由于计划完成的工程数量增长超过管理费用增长而形成的管理费用的节约,从而使固定成本下降。

虽然,固定成本是不随工程数量变化的,但当工程数量的增长超过了管理费用增长时,各单位产品的分摊额将减少,从而使成本下降。其计算公式如下所示。

$$\text{成本计划降低率 } a_1 = \frac{\text{基期管理费用}}{\text{占总成本的百分比}} \times \left(1 - \frac{1 + \text{管理费增长百分比}}{1 + \text{工程数量增长百分比}} \right)$$

$$\text{成本计划降低额 } S_1 = \frac{\text{计划期成本总额}}{\text{本总额}} \times \text{成本计划降低率 } a_1$$

②由于材料物资消耗定额下降而形成的材料费的节约,从而使变动成本降低。其计算公式为:

$$\text{成本计划降低率 } a_2 = \frac{\text{基期材料费用占}}{\text{总成本的百分比}} \times \frac{\text{计划期材料消耗}}{\text{定额降低百分比}}$$

$$\text{成本计划降低额 } S_2 = \frac{\text{计划期成本总额}}{\text{本总额}} \times \text{成本计划降低率 } a_2$$

③由于劳动生产率提高超过工资增长而形成的工资费用的节约,从而引起变动成本下降。计算公式如下:

$$\text{成本计划降低率 } a_3 = \frac{\text{基期工资费用占}}{\text{总成本的百分比}} \times \left(1 - \frac{1 + \text{平均工资增长百分比}}{1 + \text{劳动生产率提高百分比}} \right)$$

$$\text{成本计划降低额 } S_3 = \frac{\text{计划期成本总额}}{\text{本总额}} \times \text{成本计划降低率 } a_3$$

④由于废品损失减少而形成的节约,引起变动成本下降。其计算公式如下:

$$\text{成本计划降低率 } a_4 = \frac{\text{基期废品损失占}}{\text{总成本的百分比}} \times \frac{\text{计划期废品损失}}{\text{降低的百分比}}$$

$$\text{成本计划降低额 } S_4 = \frac{\text{计划期成本总额}}{\text{本总额}} \times \text{成本计划降低率 } a_4$$

⑤由于价格变动而引起的材料费节约,引起变动成本下降。计算式如下:

$$\text{成本计划降低率 } a_5 = \frac{\text{基期材料费占}}{\text{总成本的百分比}} \times \frac{\text{材料价格率}}{\text{低的百分比}}$$

$$\text{成本计划降低额 } S_5 = \frac{\text{计划期成本总额}}{\text{本总额}} \times \text{成本计划降低率 } a_5$$

计划期成本总额的降低值便是上述各分项降低额之和。

$$S = S_1 + S_2 + S_3 + S_4 + S_5 = \sum S_i$$

以上分析计算法仅适用于企业自行组织施工的开发经营项目。如开发公司自己承建的商品房、经营公司自己组织施工的房屋大中修工程等。因为只有企业自己组织施工,才有条件采取提高劳动生产率、减少废品损失等增产节约措施来降低工程成本。对于大多数房地产开发公司而言,企业具备施工生产能力,降低成本措施主要表现在减少承包费用与降低管理费等方面。由此带来的成本降低率与成本降低额可按下式计算:

$$\text{成本计划降低率 } a_i = \frac{\text{基期该项成本占}}{\text{总成本的百分比}} \times \frac{\text{计划期该项成本}}{\text{本降低百分率}}$$

$$\text{成本计划降低率 } s_i = \frac{\text{计划期成本总额}}{\text{本总额}} \times \text{成本计划降低率 } a_i$$

$$\text{成本计划降低总额 } S = \sum S_i$$

将成本计划降低总额 S 与计划期成本总额之比便可算出计划期的成本计划降低率。将求出的成本计划降低总额、成本计划降低率与企业确定的目标值或上级下达的任务指标相比较,便可判定成本降低计划任务的保证程度。其关系如下:

$$\text{成本计划降低总额} \geq \text{成本降低额指标}$$

$$\text{成本计划降低率} \geq \text{成本降低率指标}$$

如果上述试算结果未达到预定的目标任务,则应进一步发动群众制定降低成本对策,重

新试算。

例 某开发公司 1987 ~ 1990 年四年内的商品房开发工程量和成本总额统计数如下表。若该公司 1991 年计划开发商品房 52000 平方米 ,上级要求该公司成本总额要降低 2.5% ,试据此进行成本计划的预测分析及试算平衡。

表 1 - 3 - 4

年 度	成本总额(元)	开发工程量(m ²)
1987	4.33×10^6	2100
1988	4.58×10^6	2800
1989	15.14×10^6	33413
1990	11.35×10^6	30052

解 (1)固定成本与变动成本的分解 :

表 1 - 3 - 5

年度	成本总额 y(元)	开发工程量 x(m ²)	y ²	x ²	xy
1987	4.33×10^6	2100	18.75×10^{12}	4.41×10^6	9093.00×10^6
1988	4.58×10^6	2800	20.98×10^{12}	7.84×10^6	0.0128×10^{12}
1989	15.14×10^6	33413	229.22×10^{12}	1116.24×10^6	0.5059×10^{12}
1990	11.35×10^6	30052	128.82×10^{12}	903.12×10^6	0.3411×10^{12}
Σ	35.40×10^6	68365	397.77×10^{12}	2031.80×10^6	0.869×10^{12}

$$\text{变动成本率 } b = \frac{4 \times 0.869 \times 10^{12} - 35.40 \times 10^6 \times 68365}{4 \times 2031.80 \times 10^6 - 68365^2}$$

$$\begin{aligned} \text{固定成本 } a &= \frac{1}{4} \times 35.40 \times 10^6 - \frac{1}{4} \times 305.619 \times 68365 \\ &= 3.6267 \times 10^6 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(2)建立预测模型 回归方程为 :

$$y = a + bx = 3.6267 \times 10^6 + 305.619x$$

(3)成本预测 该公司 1991 年度商品房开发成本预计为 :

$$\begin{aligned} y &= 3.6267 \times 10^6 + 305.619 \times 52000 \\ &= 19.519 \times 10^6 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4)成本降低额平衡分析 设该公司 1990 年度已完工商品房开发项目的成本构成如表 1 - 3 - 6 所示。

表 1-3-6

项目 内容	成本总额	征地 拆迁费	前期 工程费	基础 设施费	建安 工程费	配套 设施费	管理费
金额(元)	1135.00×10^4	79.74×10^4	45.91×10^4	32.52×10^4	908.33×10^4	8.05×10^4	60.45×10^4
比例(%)	100	7.03	4.04	2.87	80.03	0.7	5.33

按题设条件 ,该公司在 1991 年度应降低成本额为 :

$$s = 1951.9 \times 2.5\% = 48.80 \text{ (万元)}$$

该公司分析具体条件 ,拟采取紧缩管理费 ,1991 年度的开发项目施行指标承包制以节约建安工程费两项办法。现分别就此两项措施的节约成本效果进行平衡分析。

①公司采取节约管理费措施后 ,降低管理费用 10%左右 ,为此 ,带来的成本节约额为 :

$$S_1 = 1951.9 \times 5.33\% \times 10\% = 10.40 \text{ (万元)}$$

②预计在今后的商品房开发工程中 ,若采用招标承包制 ,项目的土建工程费将平均下降 2.5%左右 ,由此形成的成本节约额可达 :

$$S_2 = 1951.9 \times 80.03\% \times 2.5\% = 39.05 \text{ (万元)}$$

$$S_1 + S_2 = 10.40 + 39.05 = 49.45 \text{ (万元)} > S = 48.80 \text{ (万元)}$$

显然 ,公司采取上述两项措施后 ,已基本满足上级要求开发成本下降 2.5%的要求。

2. 期中成本预测 期中成本预测就是成本计划执行过程中进行的预测。在项目开发进程中所进行的期中成本预测是为了通过揭示前一阶段成本计划的执行情况来测算成本计划能否完成。

一般来讲 ,由于房地产开发工程施工进度的不均衡性 ,其成本计划的完成进度也不可能是均衡的。因而 ,采用一般工业生产以成本费用完成的平均进度来估算未来成本数额的方法显然是不行的。房地产开发经济活动 ,只能按工程进度分项目测算成本计划的执行情况。至于房地产经营中的有些成本项目 ,如经营管理费、房屋维修费、税金等 ,每季度大体上是均衡发生的 ,可按平均发生额对未来将要发生的成本费用进行估算 ,但另外一些成本项目 ,如大修费等就只能按工程进度进行测算了。总之 ,在房地产业的期中成本预测分析中 ,应注意针对具体情况采用相应的预测办法。以第四季度成本预测为例 :

(1) 成本费用的发生较均衡时 ,如管理费、维修费、税金、利息等 ,可采用平均成本法。

$$\text{第四季度平均单位成本} = \frac{\text{前三季度实际成本总额}}{\text{前三季度实际工程数量}}$$

$$\text{第四季度成本总额} = \text{第四季度平均单位成本} \times \text{第四季度计划工程数量}$$

将前三季度已发生的成本总额加上预测的第四季度成本额与全年的计划成本相比较 ,便可得知成本计划执行的预计结果。

(2) 成本费用的发生不均衡时 ,如建安工程费、场地平整费等 ,可采用分项测算、分项比较的所谓项目比较法。

$$\text{第四季度} \times \times \text{项成本费用余额} = \frac{\text{该项成本费用}}{\text{年度计划值}} - \frac{\text{前三季度该项成本支出总额}}{\text{年度计划值}}$$

第四季度 × × 项 该项成本费用 该项工程第四季度
成本费用需要额 = 的单位成本 × 应完成工程数量

比较以上两式计算出来的第四季度该项成本的余额和需要额,便可预先判断成本计划的结果。

期中成本预测是现代企业成本管理的重要内容。做好期中成本预测,使企业的经营管理人员及早了解本企业成本计划的执行情况,便于采取措施,防患于未然,把成本计划执行过程中存在的问题。消灭在萌芽状态。因此,期中成本预测对于改善企业的经营管理,将起重要作用。

● 房地产经营成本控制分析

所谓经营成本的控制分析,是指在经营成本的形成过程中,定期对成本开支情况所进行的差异分析。即通过成本开支与原订标准和计划目标的对比分析,发现偏差,寻找原因,采取对策,使成本形成过程始终处于控制状态,确保企业成本计划和成本降低计划得以实现。

经济体制改革以后,我国的工业企业为了强化经营机制、加强成本管理、健全和完善企业内部的经济责任制,普遍推行了责任成本制。责任成本制是与经济责任制相结合的一种成本管理与控制办法。按照分析原则,将各项成本指标分解划小,落实到有关单位和个人,这些单位或个人即成为某些成本指标的责任者。即他们应对自己所管辖范围内的可控成本承担责任。可控成本是指责任者能够预测、计算和控制的各种成本。因此,所谓责任成本就是责任者(单位部门或个人)能够对其进行预测、计算和控制的各项可控成本之和。形成责任成本应具备如下三个主要特征:①是责任者能够预测的有关耗费;②是可以计量的耗费;③是可以控制和调节的耗费。

实行责任成本制,企业把执行成本计划,降低生产经营成本的责任落实到每个责任者,从而调动了企业各部门及每个职工在成本管理方面的积极性。责权利的紧密结合,能使企业成本的发生得到全面的监督和控制,使成本管理落到实处。责任成本制是企业成本控制行之有效的一套管理体制。虽然各行各业生产经营方法有很大差异,成本形成过程也各具特色,成本责任制的贯彻执行方法不尽相同,但一般来讲大体上应按如下步骤进行。

1. 确定目标成本 这里的目标成本有两个含义,其一是成本计划执行阶段,通过成本预测,考虑企业生产经营条件所确定的目标成本;其二是企业内各责任者按谁承担谁负责的原则所划分的责任成本。前者是成本预测与成本计划编制阶段应做的工作,后者便是用于成本控制的成本责任制的首要内容。

(1) 责任单位的划分 责任成本制的第一步工作,便是根据企业内部各部门及职工的工作性质和成本发生的关系程度,划分各种不同的责任单位,并明确各责任单位可以控制的成本与费用,建立各责任单位的责任成本指标考核形式和奖惩办法。

划分责任单位的标准不在单位大小,凡是管理上可分,责任可以辨认,成绩可单独考核的单位,大至公司、工厂、部门,小至科室、班组、个人都可划分为责任单位或责任者。房地产业的企业组织规模差别很大,经营形式也大相径庭。成本责任单位的划分当然也不可千篇一律。一般来讲,具有建筑设计、施工能力的较大型的开发商,其责任单位可划分为如下几类:

① 物资供应部门 其主要任务是进行物资材料采购,实现合理储备,保证按时、按质、按量供应施工生产需要,保证材料物资的安全完整。

物资供应部门又可根据具体情况划分为更小的责任单位。有些成本指标甚至可分解到

个人。如按材料类别区分为金属材料、建筑材料、装饰材料、零配件等。建筑材料还可细分为水泥、砂石、砖等。按业务性质划分为计划、采购、仓库等部门。

②施工技术部门 其主要任务是编制施工组织设计方案,贯彻执行施工方案中所列的降低成本技术组织措施,及时办理工程设计变更商洽,管理施工进度、质量,保证按期、按质完成任务等。

施工技术部门可采取栋号甚至是区、片包干的办法将责任单位划分得更小。

③劳动工资部门 劳动工资部门的主要任务是加强劳动管理,改善劳动组织,合理利用人力,严格控制非生产用工和无产值用工,加强劳动定额管理,严格执行劳动定额,管理人工成本,记录工时,制订及执行降低人工成本措施等。

④开发部门 开发部门主要任务是进行市场分析,承揽开发任务,参与投标招标,组织征地拆迁,协助企业经理进行项目决策等。

开发部门也可分项目将成本责任单位划分得更小。

⑤财务管理部门 财务部门的主要任务是组织、汇总、编制企业的降低成本计划并考核其完成情况,严格成本开支范围和财政纪律,控制开支标准,实行成本监督检查,及时进行成本核算,开展成本分析。

财务部门应按各成员分管业务将成本指标落实到各业务小组或个人。

⑥经营部门 经营部门主要任务是经营管理好企业的现有业务。主要业务有房屋租赁、修缮及房屋销售。

经营部门的成本责任单位应按经营性质和经营管理对象尽可能划小划细。

(2)目标成本的确定及分解 目标成本即经营成本应达到的预计水平。目标成本是衡量实际成本节超的标准。房地产企业确定目标成本通常有如下几种方法。

①分管法 即把公司、分公司、各科室、各部门的费用开支计划汇集起来,经过补充、修改审定后,把成本费用开支计划和指标分管结合起来作为指标,然后按责任成本的划分分解到三级各有关部门,实行指标分管。这种方法多适用于非定额开支的成本费用控制。

②预算法 即对生产费用支出事先编制预算,成本开支控制以预算为标准,如开发工程的工料费开支,均以施工预算为目标成本,把工料费开支水平控制在施工预算之内。

③定额法 对某些成本项目,如施工管理费开支、工具消耗费等,应以定额为依据,制定控制标准,以此作为目标成本,控制成本开支,称之为定额法。

2.实施过程控制 成本形成过程控制的内容有两个。其一是对成本开支范围及成本开支标准的监督控制,其二是对成本计划执行情况的控制分析。

(1)成本开支的监督控制 企业的成本管理部门,应以国家的有关规定和企业成本计划中的目标成本、各责任单位分摊的责任成本为依据,对经营成本形成过程实施有效监督与控制。监督其超定额消耗、超标准开支、超越成本开支范围以及超过目标成本等方面的情况和问题。为此,企业应建立和健全各项成本管理制度,如前述的责任成本制,还有成本开支审批制,材料管理的限额领料制,工具管理的个人承包制,以旧换新制等等。

(2)成本计划执行情况的控制分析 成本计划执行情况的控制,是在经营成本形成过程中,通过对成本开支的差异分析,揭露矛盾、予以纠正的控制分析过程。这种分析一般是成本管理部门定期进行的。对房地产开发企业而言,成本差异分析一般包括如下内容。

①材料成本差异分析 原材料实际支出偏离计划的差异分析。

建筑工程材料费用一般占成本总额的60%以上,加强材料成本差异分析,对于降低房地产开发成本具有重要意义。

材料费支出脱离计划的偏差由用料数量变化和材料价格变化两部分构成。

原材料数量差异是指原材料实际消耗偏离定额的差异。包括材料质量变化、型号规格变化、材料加工工艺改变、建筑设计变更等引起的原材料用量的增加或减少。数量差异一般是采用定额用料制实施管理的。定额用料制也叫限额领料制,它要求在施工时,必须把材料消耗控制在该项工程的消耗定额之内。定额用料有三种形式:a.按分项工程实行定额用料。即以施工班组为单位,按不同工种的施工项目实行定额用料;b.按工程部位实行定额用料。即以工程的基础、主体、装修、设备安装等为施工阶段,以混合施工队伍为用料对象实行的定额用料;c.按单位工程实行定额用料。即对一个单位工程的全部材料用量实行定额。各定额单位,对材料使用数量以定额为依据实行“材料定保”,即包工包料、一次定死、完工结算。节约发奖,超额扣除。

材料价格变化反映了原材料外购实际价格与外购计划价格的差异,即材料采购成本的差异。材料采购成本由材料买价、运杂费、采购保管费、损耗费构成。

材料价格变化有些对企业而言是不可控成本差异,有些是可控成本差异。不可控成本差异,如材料市场价格的涨落等,是客观因素造成的,一般按用料对象分摊到单位工程上去,有些也可分摊到建筑工区。可控材料成本差异,如采购过程的损耗费、运杂费等,应按责任单位分摊为责任成本。按企业的管理条例进行处理。

②工资成本差异分析 由劳动效率和劳动工资构成的成本反映的是企业经营成本中的活劳动消耗。在成本项目中,它们是以工资成本的形式出现的。由于劳动效率的波动、劳动工资的变化最终会引起工资成本的差异。工资成本差异分析是成本控制分析的重要内容。劳动效率是指劳动的生产效率,即单位时间内生产某种产品的数量。显然,劳动效率越高,单位时间生产的产品亦越多,每个单位产品分摊的活劳动消耗越低,产品成本也就越低。因此,提高劳动效率是成本管理的重要内容。建筑施工及建筑修缮业的劳动效率是用劳动定额来考核的。企业应当按核定的劳动定额定期检查分析施工生产班组、工区乃至分公司劳动定额完成情况。

工资成本差异分析的另一项内容就是劳动工资基金计划的执行情况分析。国家实行百元产值工资含量包干后,企业的工资总额随生产经营的经济效益好坏而浮动。不过对有些部门如房地产经营管理部门,仍然按核定的工作量定编的人数核定企业的工资总额。无论工资总额如何核定,企业都应当编制年度、季度工资基金计划。在计划执行过程中应定期对其执行结果进行阶段性的差异分析,结合成本责任制,考核各责任单位工资成本差异。

③间接费用差异分析 间接费用指企业管理费、固定资产折旧费、生产工人的计时工资、管理人员工资等。间接费用差异包括耗用差异、效益差异和数量差异三种。

耗用差异反映的是实际间接费用与间接费用预算值的差异。

耗用差异 = 实际间接费 - 间接费预算值

效率差异反映的是按定额工时和实际耗用工时制订的间接费用预算差异。

效率差异 = $\left(\frac{\text{实际工}}{\text{作小时}} - \frac{\text{定额工}}{\text{作小时}} \right) \times \text{每小时间接费预算值}$

数量差异是反映对生产能力的利用程度,它计算的是固定成本的差异。

数量差异 = $(\text{标准生产能力工时} - \text{定额工时}) \times \text{每小时固定费预算值}$

间接费用差异 = 耗用差异 + 效率差异 + 数量差异

对于自身没有建筑施工队伍、不具备施工生产能力的某些房地产开发公司,以及没有修缮维护队伍、不具备房屋修缮能力的房产经营公司,间接费用差异分析往往只进行第一项,

即耗用差异分析。

(3) 责任成本的控制分析 实施责任成本制的企业,应在成本形成过程中对责任成本的发生施行有效的控制。

责任成本控制应着重从各责任单位内部入手,同时应配合公司的协调与指导。因而,责任成本控制应包括公司调控与各责任单位自控两个层次的控制分析。

① 公司对责任成本的控制 公司对责任成本的控制作用主要在于管理、指导、督促、协调诸方面。其具体工作包括如下内容:

- A. 推行以质量、成本、产量三大指标为核心的经济责任制;
- B. 设立内部仲裁机构,及时、合理地调停与裁决各责任单位间责、权、利方面的纠纷;
- C. 制定内部结算价格,保证责任成本核算的正确性;
- D. 设立责任成本统计核算管理机构;
- E. 制订各责任单位评价与考核标准、奖罚办法,加强责任成本执行效果的考核与控制。

② 责任单位对责任成本的控制 责任单位应对其内部发生的责任成本施行更直接、更有效的控制。由于各责任单位工作性质不同、成本责任内容不同,其控制内容与方法自然不一样。一般来讲,各责任单位的成本控制应做好如下工作。

A. 密切结合本单位的工作实际,制定各种成本降低措施与成本计划。如物资供应部门的材料设备采购成本计划、物资保管的损耗率降低措施,施工生产部门的合理利用原材料、材料综合利用措施,提高工时利用率,降低活劳动消耗计划,开发经营部门的开发成本降低计划等。

B. 为每项成本降低计划和降低措施制定考核指标与标准。考核指标是成本控制效果的定量描述,考核标准是各指标应实现的目标。为了对自身的责任成本控制效果有客观的评价,各责任单位应按公司规定的指标标准要求,结合自身工作性质进一步完善与分解,尽可能分解到具体的工作岗位与责任者。如管理部门的管理费用指标应分解到各有关科室,材料损耗率降低指标应分解到具体的材料项目或材料仓库,租赁成本应视分工的管辖范围分解落实到具体的栋号。

C. 为每项成本降低计划和成本控制标准制订切实可行的控制办法。

责任单位应结合自己的工作性质、责任成本考核内容制订一整套成本控制和管理办法。虽然各责任单位工作性质不同,实施办法各异,但一般来讲,房地产行业成本责任单位常用的控制管理办法有预算法、定额法、制度法和分析法四类。

预算法 按预先计算的费用预算施行控制的方法,力求使实际责任成本费用单项和总额均低于或接近预算费用。

定额法 按国家、上级主管部门和公司自己制定的定额施行控制的方法。定额法特别适用于物资供应和劳动工资的责任成本分析。

制度法 按国家规定的财经制度和企业规定的有关规章制度对成本开发范围和额度施行管理与控制的方法。

分析法 对比实际成本与计划成本,定期进行差异分析、揭示矛盾、发现问题、寻找对策,采取措施的控制方法。

● 房地产经营成本总结分析

经营成本的总结分析是计划期期末对成本计划完成情况的分析。这种分析不仅是为了总结、评定成本管理工作成绩,更重要的是找差距、分析原因,为下一年度成本计划的编制提

供依据,也为企业进一步增收节支指明方向。

房地产业经营成本总结分析的主要内容有:报告期企业总成本分析、单位成本分析和企业间成本状况的对比分析等。

1.企业总成本分析 企业的总成本分析是指企业在报告期末成本计划执行情况的分析。由于企业在编制成本计划时,已尽可能考虑到了客观因素的影响,所以,成本计划的完成情况,一般就能反映企业在生产经营上主观努力的程度。而且,成本计划包含了企业全部商品生产与经营的计划成本,足以反映一个企业的成本水平。因此,企业成本计划的完成情况,可以作为考核企业成本管理及实际成本水平的准绳。

总成本分析方法一般采用比较法,即以实际成本额与计划成本额相比较,以找出差异额。

成本降低额 = 实际成本 - 计划成本

成本降低率 = $\frac{\text{实际成本} - \text{计划成本}}{\text{计划成本}} \times 100\%$

若成本超支,上式计算结果冠以负号,在成本分析表中则以红笔填写。

需要注意的是,以上两式中引入的计划成本,不是计划期初编制的成本计划中的计划成本。因为实际完成的开发工程量或房产经营数量往往并不等于计划值,期末分析时自然要作适当调整。

为了便于分析引起成本节超的原因,找出主要因素和基本环节,企业总成本分析应视不同的需要分项目、分对象、分单位进行。

(1)房产经租总成本分析 出租房产的总成本分析依据企业的“出租房产成本表(一)” (表 1-3-7) 进行。

表 1-3-7

出租房产成本表(一)

单位:元、元/m²

成本项目	租金成本		实际成本		成本降低		单位成本降低	
	总成本	单位成本	总成本	单位成本	降低额	降低率(%)	降低额	降低率(%)
房产价值补偿费	1879150	6.37	1879150	6.37				
维修费	1504500	5.10	1534000	5.20	-29500	-1.96	-0.10	-1.96
管理费	271400	0.92	265500	0.90	5900	2.17	0.02	2.17
土地使用费	2256750	7.65	2277400	7.72	-20650	-0.92	-0.07	-0.92
税金	2006000	6.80	1953372	6.62	52628	2.62	0.18	2.65
利息	9631750	32.65	9159750	31.05	472000	4.90	1.60	4.90
保险费	1162300	3.94	1162300	3.94				
合 计	18711850	63.43	18231472	61.80	480378	2.57	1.63	2.57

出租房产成本表按成本项目分别反映本年初起至报告日止出租房产的租金成本、实际成本及成本降低情况。其中实际成本栏目按房产成本明细帐填写。租金成本栏目是理论成本,即企业经营房产个别房产成本的加权平均值,是出租房产的价格。成本降低额是指各成

本项目的实际成本与租金成本的差额。实际成本大于租金成本时为超支(负值)。成本降低率是成本降低额与各成本项目租金成本的比率 ,是反映各成本项目本身降低幅度大小的一个相对指标。

为了找到影响成本变动的规律 ,企业出租房产的总成本分析应从如下几方面进行 :

①按成本项目分析 按成本项目分析 ,是从房产费用角度对其超支情况进行的分析。主要由实际成本各成本项目与租金成本的各成本项目进行比较 ,计算其成本降低额与成本降低率、单位成本降低额与单位成本降低率 ,从而掌握影响总成本节超最主要的项目 ,便于进一步进行具体分析。

如表 1-3-7 中所示 ,该企业当年的实际成本比租金成本下降了 480378 元 ,降低率为 2.57% ,其中房产价值的补偿费没有变动。维修费增加了 29500 元 ,成本降低率呈负值 ,为 -1.96%。管理费节约 5900 元 ,下降幅度为 2.17%。土地使用费由于费率提升 0.07 元/平方米 ,使费用总额增加 20650 元。成本降低率也呈负数 ,为 -0.92%。税金由于租金收入的变化 ,也下降了 52628 元 ,降低率达 2.62%。其余项目均有程度不同的变化。各成本项目对总成本节超的影响幅度由下式计算 :

$$\frac{\text{各成本项目节超额}}{\text{租金成本总额}} \times 100\%$$

由计算分析可知 ,该房产经营公司当年的经营成本中 ,由于维修费的上升 ,使租金成本提高了 0.16%。由于经营管理费下降 5900 元 ,使租金成本下降 0.03%。由于土地使用费率的提升 ,增加成本 20650 元 ,使租金成本增加 0.11% ,由于贷款利息下降 472000 元 ,使租金成本降低了 2.52%。七个成本项目中 ,唯有土地使用费和维修费出现超支 ,使总成本增加了 50150 元。其中土地使用费的超支是由于土地使用费率提升引起的 ,对企业而言是不可控因素。而维修费的超支却是由于企业内部原因引起的 ,对此 ,应进一步深入分析 ,查明引起维修费超支的主要对象及主要单位、主要原因 ,以便制定对策。

②按成本核算对象分析 成本核算对象即归集成本费用的目标 ,是成本费用的承担者。正确确定成本核算对象 ,对于合理组织成本核算 ,正确考核和分析成本升降原因 ,改善企业经营管理有着重要意义。

出租房产的成本核算对象是按用途、结构形式由粗到细、循序渐进分类归集的。一般要求分三项四类(三项 :民用住宅、企业用房、行政事业用房 ;四类 :钢混结构、砖混结构、砖木结构、简易结构)。要做到成本核算对象与租金成本各因素的不同分类标准完全吻合 ,更有利于成本考核与成本分析。

下面以民用住宅按结构形式划分的成本核算对象为例 ,说明按成本核算对象进行成本分析的具体内容。分析过程见表 1-3-8。

表 1-3-8 出租房产成本分析表(二) 单位 :千元

房屋种类		钢混结构	砖混结构	砖木结构	合 计
成本项目					
房屋 价值 补偿 费	租金成本	695.286	625.757	558.107	1879.150
	实际成本	695.286	625.757	558.107	1879.150
	降低额	0	0	0	0

房屋种类 成本项目		钢混结构	砖混结构	砖木结构	合 计
房屋 维修费	租金成本	556.665	500.998	446.837	1504.500
	实际成本	543.665	527.498	462.837	1534.000
	降低额	13.000	- 26.500	- 16.000	- 29.500
经营 管理费	租金成本	100.418	90.376	80.606	271.400
	实际成本	98.235	88.411	78.854	265.500
	降低额	2.183	1.965	1.752	5.900
土地 利息、 使用费、 税金等	租金成本	5571.016	5013.914	4471.870	15056.800
	实际成本	5201.897	4893.303	4457.622	14552.822
	降低额	369.119	120.611	14.248	503.978
合 计	租金成本	6923.385	6231.046	5557.419	18711.850
	实际成本	6539.083	6134.970	5557.419	18231.472
	降低额	384.302	96.076	0	480.378

由表 1-3-8 所列数据可看出,本年度企业民用住宅出租房产成本降低幅度最大为钢混结构,降低额达 384302 元,降低率为 5.55%。砖混结构及砖木结构的实际成本虽未超支,但成本降低指标均不理想,尤其是砖木结构的民用住宅,成本降低额为零,没有达到成本计划要求。究其原因,主要是房屋维修费超支,两类结构的民用住宅维修费共超支 42500 元,占租金成本的 0.23%,对此,应作进一步的深入分析,查清真实原因。

③按下属单位分析租金成本完成情况 为了区分经济责任、查清真实原因,出租房产成本还应按下属单位分析其租金成本完成情况,查明各单位的成本节超对总成本的影响。在施行成本责任制的企业,这一分析尤为重要。按下属单位进行的成本分析如表 1-3-9 所示。

表 1-3-9 所属基屋单位出租房产租金成本分析表

单位:千元

基层单位名称	租金成本 总 额	实际成本 总 额	成本降低情况		
			降低额	降低率(%)	各基层单位成本降低额占公司租金成本比率(%)
第一房管所	8607.451	8271.186	336.265	3.90	1.80
第二房管所	6549.148	6597.186	- 48.038	- 0.73	- 0.26
第三房管所	3555.251	3363.100	192.151	5.40	1.03
合 计	18711.850	18231.472	480.378	2.57	

由表中所列数据可看出,该企业下属三个房管所中第一房管所成本降低幅度最大,达 3.9%,占公司总成本降低额的 70%。唯有第二房管所实际成本超支 48038 元。由于第二房

管所的超支,使总公司的租金成本降低额减少 10%,对此应进一步查明原因,制订对策。

④按下属单位分析计划成本完成情况 如前所述,租金成本是价格成本。按租金成本分析可把握企业在房地产租赁活动中的盈亏状况。企业在编制年度计划时,还应根据自身的条件和上级的有关规定,在租金成本基础上编制企业的计划成本。计划成本与租金成本的比较是企业的计划成本降低额。计划成本与实际成本比较用来考核成本计划的执行情况。因而,企业为了加强成本管理,在期末成本分析时,除了要分析下属单位租金成本节超情况外,还应分析下属单位计划成本节超情况。

计划成本分析按表 1-3-10(基层单位出租房计划成本分析表)进行。

表 1-3-10 所属基层单位出租房产计划成本分析表

单位:千元

基层单位名称	租金成本	计划降低率(%)	计划成本	实际成本	计划成本完成率(%)
第一房管所	8607.451	2.50	8392.265	8271.186	101.46
第二房管所	6549.148	2.00	6418.165	6597.186	97.29
第三房管所	3555.251	2.50	3466.370	3363.100	103.07
合 计	18711.850	2.32	18276.800	18231.472	100.25

表中计划成本完成情况栏目中的百分率由下式计算:

$$\text{计划成本完成率} = \frac{\text{计划成本总额}}{\text{实际成本总额}} \times 100\%$$

由表中所列数据可看出,第二房管所仅完成成本计划任务的 97.29%,是该企业经营管上的一个后进单位。应督促第二房管所深入分析原因,采取措施,加强成本管理。

(2)房地产开发总成本分析 房地产开发总成本分析依据企业的“已完开发项目成本表”(表 1-3-11)进行。

表 1-3-11 已完开发项目成本表

单位:千元

项 目 名 称	计划开发 总成本	实 际 开 发 成 本							
		实际开发 成本总额	土地征用 及拆迁补偿	前期 工程费	基础设施	建安工程	配套设施	管理费	利税等
一号住宅区	22910.452	22461.227	1887.800	371.000	2517.800	15275.000	762.000	405.400	1242.227
二号住宅区	14994.979	14773.378	1087.407	699.140	775.160	11054.773	80.478	604.473	471.947
商品大楼	18526.700	18905.000	3430.300	748.200	1996.800	10491.500	240.400	572.200	1425.600
合 计	56432.131	56139.605	6405.507	1818.340	5289.760	36821.273	1082.878	1582.073	3139.774

该表按开发项目显示了房地产开发的计划开发总成本和实际开发总成本。为了便于分析还将每一项实际开发总成本按成本项目分别列出其费用的实际支出情况。

已完开发项目成本表反映了企业在报告期内竣工的房地产开发项目成本计划的执行情况。这里的计划开发总成本,是在各开发项目预算成本基础上,根据降低成本要求,结合企业的实际情况而确定的项目成本控制额,是控制成本支出检查成本执行情况的重要依据。这里的实际成本,应按各项目的成本实际发生额汇集。

房地产开发的成本分析主要是通过实际成本与计划成本的比较检查成本计划的执行情况。同样,为了便于查明原因,分清责任,制订对策,这种分析也应根据不同的需要按成本项目、核算对象及基层单位等,分别进行。

①按成本项目分析 由各成本项目的实际发生额与计划值相比较,寻找影响成本计划完成的主要因素。其主要分析内容如表 1-3-12 所示。

表 1-3-12

成本项目计划执行情况分析表

单位:千元

成本项目	计 划 值			实 际 值			差 异	
	预算成本	降低额	降低率(%)	预算成本	降低额	降低率(%)	降低额	降低率(%)
土地征用及拆迁补偿费	1887.800	-	-	1887.800	-	-	-	-
前期工程费	376.565	4.519	1.20	373.200	1.700	0.46	-2.819	-0.74
基础设施费	2555.567	38.334	1.50	2555.567	37.767	1.48	-0.567	-0.02
建安工程费	15865.000	396.625	2.50	15835.593	560.592	3.54	163.967	1.04
配套设施费	762.000	-	-	762.000	-	-	-	-
经营管理费	438.670	27.895	6.36	417.562	12.663	3.00	-15.232	-3.36
利税等	1492.223	-	-	1242.227	-	-	-	-
合 计	23377.825	467.373	2.0	23073.949	612.722	2.66	145.349	0.66

表 1-3-12 中所列的实际预算成本是按实际完成的工程数量调整后的预算成本。

计划预算成本 - 成本计划降低额 = 计划成本

实际预算成本 - 成本实际降低额 = 实际成本

成本降低额差异 = 成本实际降低额 - 成本计划降低额

由表中所列数据可看出,该企业的实际成本降低额较计划增加了 145349 元。主要是建安工程费降低额超计划 41.3%。但前期工程费、基础设施费、经营管理费的成本降低计划均未完成规定任务。这说明该企业的开发成本还大有潜力可挖。应进一步分析原因,制订对策,尤其是经营管理费,应对费用支出范围、审批手续、控制办法等作深入分析,根据分析结果制订相应对策。

②按成本核算对象分析 开发工程的成本核算对象即开发项目 ,为了进一步弄清引起成本节超的具体对象 ,便于查明真实原因 ,这种分析是非常必要的。

表 1 - 3 - 11 所列该企业当年竣工三项开发工程的成本计划执行情况分析如表 1 - 3 - 13 所示。

表 1 - 3 - 13 开发项目成本计划执行情况分析表

项目名称	开发面积 (m ²)	计划成本 (千元)	实际成本 (千元)	成本降低额 (千元)	成本降低率 (%)
一号住宅区	13508.0	22910.452	22461.227	449.225	1.96
二号住宅区	10052.8	14994.979	14773.378	221.601	1.48
商品大楼	13380.8	18526.700	18905.605	- 378.300	- 2.04
合 计	36941.6	56432.131	56139.605	292.526	0.52

由表 1 - 3 - 13 所列数据可看出 ,该企业当年竣工的三项开发工程中 ,一号住宅区的成本计划执行情况最好 ,成本降低率达 1.96% ,其成本降低额占企业总成本降低额的 153.6% (449225/292526)。商品大楼没完成成本计划规定的指标 ,超支 378300 元 ,对此应进一步分析 ,查明原因 ,分清责任。

③按下属单位分析 企业的成本总额 ,是所属单位成本的总和。所属单位成本水平的高低 ,必然影响企业的成本总额。对所属单位的成本分析 ,就是要查明各部门的成本节超情况 ,及其对企业成本总额的影响程度 ,明确薄弱环节 ,以便采取措施。在施行承包经营的企业和推行成本责任制的企业 ,这种分析对于分清成本经济责任 ,尤为重要。其分析内容如表 1 - 3 - 14 所示。

表 1 - 3 - 14 所属单位成本计划执行情况分析表

单位 名称	计 划 值				实 际 值				差 异		
	预算成本	降低额	降低率 (%)	降低额 比重(%)	预算成本	降低额	降低率 (%)	降低额 比重(%)	降低额	降低率 (%)	降低额 比重(%)
第一分公司	29060.000	1015.708	3.50	60.00	28911.900	875.781	3.03	52.00	- 139.927	- 0.47	- 8.0
第二分公司	14522.500	225.752	1.55	13.33	14450.000	269.472	1.86	16.00	43.720	0.31	2.67
第三分公司	14542.595	451.504	3.10	26.67	14461.900	538.942	3.37	32.00	87.438	0.63	5.33
合计	58125.095	1692.964	2.91	100.00	57823.800	1684.195	2.91	100.00	- 8.769	-	100.00

由表 1 - 3 - 14 所列数据可看出 ,该企业三个分公司中 ,第一分公司没有完成成本降低计划 ,使企业减少成本降低额 139927 元 ,该分公司当年的成本降低额比重也由计划规定的

60%下降为52%。其余两个分公司均超额完成了计划指标。从成本降低额的构成来看,第一分公司是企业的大头,因而公司应集中力量,认真分析第一分公司成本计划执行情况,重点解决第一分公司面临的实际问题,挖掘进一步降低成本的潜力。

2. 单位成本分析 总成本分析只能反映企业成本的综合情况,从总体上对企业成本进行管理进行综合性评价,说明各下属单位、各成本项目的计划完成情况。这当然是必须的,但不是充分的。因为房地产开发或租赁的成本总额不仅受各成本项目因素的影响,而且成本总额的绝对值在相当程度上还要受工程数量、房产经营数量的影响。因而,在企业成本分析时,有必要排除那些由于客观原因而引起的房地产开发数量和租赁经营数量上的变化因素,进行所谓单位成本分析。

单位成本分析即单位工程数量(如每平方米)的开发成本、单位房产面积(每平方米)的租赁成本分析。通过实际单位成本、计算单位成本、预算单位成本的比较,查明成本降低额及成本降低率计划的完成情况。进一步研究企业下属各单位成本节超现象,研究引起成本节超的主要原因。寻找进一步降低成本的途径。同样,为了便于区分经济责任,查明真实原因,单位成本分析也就按下属单位,分项目进行。

(1) 房产租赁单位成本分析 房产租赁单位成本的主要指标有:

$$\text{租金单位成本} = \frac{\text{租金成本额}}{\text{租金成本计算面积}}$$

$$\text{计划单位成本} = \frac{\text{计划成本额}}{\text{计划成本计算面积}}$$

$$\text{实际单位成本} = \frac{\text{实际成本额}}{\text{实际租赁面积}}$$

由此看出,该房产经营公司承租的房产实际单位成本较租金单位成本下降了1.63元/平方米,下降幅度达2.57%,使总成本降低了480378元,引起单位成本下降的主要因素是贷款利息,由于贷款利率的变动及贷款总量的减少,使每平方米房屋面积承担的利息金额下降了1.60元/平方米,从而减少成本总额472000元。由于企业本年度加强了管理费开支的控制,使经营管理费的单位成本也下降了0.02元/平方米,减少成本额5900元。上缴税金的税率变动及成本总额的减少,使每平方米房产承担的税金也由6.80元/平方米,下降为6.62元/平方米,下降0.18元/平方米,引起成本总额下降52628元。

值得注意的是,虽然该公司的租赁成本完成了成本降价指标,但维修费与土地使用费的单位成本都是超支的。维修费单位成本增加0.10元/平方米,增加幅度达1.96%,使成本总额上升了29500元。对此,应进一步分析维修费超支的原因和责任。土地使用费单位成本由7.65元/平方米提高到7.72元/平方米,使成本总额增加20650元,其主要原因是土地使用费率增加的影响。

房地产开发单位成本分析 房产开发单位分析的主要指标有:

$$\text{预算单位成本} = \frac{\text{预算成本额}}{\text{预算成本计算面积}}$$

$$\text{计划单位成本} = \frac{\text{计划成本额}}{\text{计划成本计算面积}}$$

$$\text{实际单位成本} = \frac{\text{实际成本额}}{\text{实际成本计算面积}}$$

房地产开发单位成本分析主要是分项目考查预算单位成本、计划单位成本、实际单位成本的差异,揭示成本计划实施中存在的问题。分析内容如表 1-3-15 所示。

表 1-3-15 房地产开发单位成本分析表

项 目	预算成本		计划成本		实际成本	
	成本额 (千元)	单位成本 (元/m ²)	成本额 (千元)	单位成本 (元/m ²)	成本额 (千元)	单位成本 (元/m ²)
土地征用及拆迁补偿	1887.800	57.40	1887.800	57.40	1887.800	56.34
前期工程费	376.565	11.45	372.046	11.31	371.000	11.07
基础设施费	2555.567	77.70	2517.233	76.53	2517.800	75.14
建安工程费	15865.000	482.37	15468.375	470.31	15275.000	455.86
配套设施费	762.000	23.17	762.000	23.17	762.000	22.74
经营管理费	438.670	13.34	410.775	12.49	405.400	12.10
利、税等	1492.223	45.37	1492.223	45.37	1242.227	37.07
合 计	23377.825	710.79	22910.452	696.58	22461.227	670.32

注:计划开发面积为 32890Km²,实现完成开发面积 33508Km²。

由表 1-3-15 所列数字可看出,该项目实际单位成本低于预算单位成本和计划单位成本,成本管理总的情况是好的。开发成本的各构成项目的单位成本均低于单位预算成本和单位计划成本。由此看来,该项目的开发成本计划执行情况是好的,经济效益也应当不错。

3.企业间成本水平比较分析 通过上述成本计划执行情况分析 and 单位成本分析,可以对企业的生产经营活动作出基本评价。可以发现企业成本管理存在的主要矛盾和主要矛盾方面。这些对于加强成本管理,降低成本水平都是非常重要的。但是,这种自我对比分析有很大的局限性,如果只看到本企业自我对比的发展和进步,不了解同行业其他企业的成本水平,就容易固步自封,无法提高自身的竞争能力。商品经济条件下,企业是在竞争中求生存、在竞争中求发展的。企业的经营管理干部不仅要对自己的成本管理要有深刻的认识、清晰的了解,还必须知道本企业产品的产量、质量、成本、价格、市场占有率等经济指标在同行业中排列的名次,在国内外市场上所占的地位。

企业间成本水平的比较分析就是为此目的而进行的。以本企业主要产品的单位成本与同行业同类产品的先进成本水平进行对比,寻找差距并分析成本差距的原因,从而制订缩小或消除成本差距的措施,赶超先进水平。因而,企业间成本水平的比较分析,应当成为成本分析的重要内容。

进行企业间成本水平的比较分析时,必须注意先进企业的成本资料与本企业成本资料的可比性。所谓可比性,是指成本项目费用构成内容的一致性;成本费用计算分摊办法的一致性;收费标准的一致性;成本计算方法的一致性;成本指标含义的一致性;房屋结构形式、规格等级、经济用途等的一致性。只有具备了可比条件,比较的结果才有说服力,才能为大多数人所接受,也才能真正揭示矛盾的所在。但是,可比性也是一个相对的概念,针对研究的对象不同、目的不同,可比条件的具体内容将有所不同。如研究企业间不同结构商品住宅的开发成本时,结构形式可不作为可比条件,而地域就必须作为可比条件。在研究租赁房屋

的维修费水平时,房屋的结构形式、使用年代等必须作为重要的可比条件,而地域差别却允许存在。

企业间成本水平比较分析的步骤与内容是:首先,按比较分析的目的收集资料,并审查双方成本资料,对于明显不可比因素要予以剔除或调整,建立可比条件;然后,运用差额比较法、利用柱状图、扇形图、折线图等图表工具,比较本单位和先进企业的实际成本水平,计算每个成本项目的差距;最后,分析差异产生的原因,针对主要矛盾和主要矛盾方面,制订赶超先进水平的措施。

第四节 房地产经营利润分析

房地产企业作为盈利性的经济组织,一方面要通过自己的经营活动,为社会提供房屋商品,满足社会生产和人民生活的需要;另一方面,又要在房地产的经营开发经济活动中获得盈利,为社会和自身的发展创造剩余价值。前者以税金的形式上交国家,后者即所谓企业的经营利润。

房地产企业的经营利润,是企业经济活动成果的最终表现,是企业已实现的经营收入按规定扣除成本、税金和营业外收支净额后的余额。利润是衡量企业经济效益的重要指标,也是一项综合指标。它集中反映了成本、质量、劳动效率、企业管理等各方面的工作情况。利润分析的目的在于检查利润形成及其分配计划的执行情况,揭示影响企业利润变动的因素,挖掘企业内部潜力,促进企业改善经营管理,提高经济效益。房地产经营利润分析的具体内容有房地产经营利润总额分析、房地产开发工程结算利润分析、房地产销售及经租利润分析以及房地产经营利润的分配和利润率分析等。

一 房地产经营利润总额分析

利润总额分析即利润绝对额分析,主要是以本年的实际利润与上年利润额和计划利润额进行对比,说明其增减变动情况,研究其增减变动原因。

● 房地产经营利润的构成

如前所述,企业经营利润是企业的经营收入扣除成本、税金和营业外收支净额后的余额。对房地产业而言,房产经营企业利润由如下七方面构成:

1. 出售地产销售利润;
2. 出售房产销售利润;
3. 附营业务利润 小修养护利润、拆迁清理利润、对外服务利润、其他经营利润;
4. 营业外净收入 营业外收入扣除营业外支出后的净收入;
5. 其他销售利润;
6. 资金占用费;
7. 土地使用费。

房地产开发企业利润由如下七方面构成:

1. 建设场地利润 即土地开发利润,由开发土地有偿转让收入扣除成本与税金构成;
2. 商品房售卖利润 商品房销售收入减去商品房销售成本和商品房销售税金;
3. 代建房结算利润;
4. 配套设施销售利润;

5. 代建工程结算利润；
6. 房产经营利润；
7. 其他利润。

● 房地产企业利润计划执行情况分析

检查企业利润计划的执行情况,主要依靠利润表与利润计划完成情况分析表进行。以实际数与计划数对比,判断计划完成情况,并用计划完成率(实际完成利润与利润计划额之比的百分率)来描述各利润项目的影响程度,以便对重点项目进行更深入的因素分析,作出正确判断。

1. 房地产经营利润计划完成情况分析 某房地产经营公司年度房产经营利润计划完成情况分析表如表 1-3-16 所示:

表 1-3-16 房地产经营利润计划完成情况分析表

单位:千元

项 目	本期计划	本期实际	差异额	完成计划比率(%)
出售房产销售利润	1059.200	934.860	-124.340	88.26
出租房产销售利润	1810.250	1869.250	590.000	103.26
营业外净收入	520.000	738.765	218.765	142.07
合 计	3389.450	3542.875	153.425	104.53

式中 差异额 = 本期实际利润额 - 本期计划利润额

$$\text{完成计划比率} = \frac{\text{本期实际利润额}}{\text{本期计划利润额}} \times 100\%$$

由表 1-3-16 所列资料来看,该房产经营公司虽然当年利润超额 153425 元,完成了计划指标,但主要是靠营业外收入大幅度增加而带来的。作为公司主要经营项目的出售房产利润计划,仅完成了 88.26%。对此,应作进一步分析。分析内容如表 1-3-17 所示。

表 1-3-17 出售房产销售利润计划完成情况分析表

单位:千元

项 目	本期计划	本期实际	差 异	完成计划比率(%)
销售收入	17653.333	18984.350	1331.017	107.54
税 金	529.600	569.530	39.930	107.54
购入原价	16029.226	17435.915	1406.689	108.78
修缮费	1.200	6.031	4.831	502.58
经营管理费	34.107	37.969	3.862	111.32
利 润	1059.200	934.905	-124.295	88.26
利润率(%)	6.00	4.92	-1.08	82.00

由表 1-3-17 的分析资料可看出,该公司出售房产销售利润之所以未完成计划指标,

主要是房屋修缮大大超出原定 1200 元 的标准 ,达到 6031 元 ,超过计划值 4.03 倍。此外 ,房屋购入原价也超额过多。对此 ,应作进一步分析 ,查明修缮费及购入原价提高的真实原因。

2. 房地产开发利润计划完成情况分析 某房地产开发公司 1989 年度经营利润计划完成计划如表 1-3-18 所示。

表 1-3-18 房地产开发利润总额计划完成情况表

单位 :千元

项 目	本期计划	本期实际	差 异	完成计划比率(%)
建设场地转让利润	345.000	386.065	41.065	111.90
商品房售卖利润	7239.500	7836.050	596.550	108.24
代建工程结算利润	136.500	193.449	56.949	141.72
房产经营利润	1400.000	1160.000	- 240.000	82.86
其他利润	23.066	21.008	- 2.058	91.08
合 计	9144.066	9596.572	452.506	104.95

由表 1-3-18 所列分析资料可看出 ,该公司当年超额完成年度利润计划 ,实际利润较计划利润增长了 452506 元。主要是建设场地转让利润、商品房售卖利润及代建工程结算利润均超额完成计划指标。尤其是商品房售卖利润 ,由于单位销售成本下降 ,产品销售数量增加等原因的影响(详见表 1-3-26) ,使利润总额增加 596550 元。不过 ,该公司的房产经营利润只完成计划的 82.86% ;其他利润 ,仅完成计划的 91.08%。由于这两项指标未完成计划 ,使公司减少利润 242058。对此 ,应进一步分析 ,查明原因 ,特别是房产经营利润。由表 1-3-18 所列资料可看出 ,房产经营是该公司的一项重要经营业务 ,其年创造利润额占公司总利润的 15.31%(1400000/9144066)以上。应认真查明引起利润下降的主要原因 ,制订相应对策。

表 1-3-19 所属单位利润计划完成情况分析表

单位 :千元

项 目	第一分公司		第二分公司		第三分公司		合 计	
	计划	实际	计划	实际	计划	实际	计划	实际
建设场地转让利润	-	-	148.000	169.000	197.000	217.065	345.000	386.065
商品房售卖利润	4343.700	4203.773	1447.900	1830.600	1447.900	1801.677	7239.500	7836.050
代建工程结算利润	136.500	193.449	-	-	-	-	136.500	193.449
房产经营利润	80.767	109.360	678.116	690.609	641.117	360.031	1400.000	1160.000
其他利润	11.066	11.272	12.000	9.736	-	-	23.066	21.008
合 计	4572.033	4517.854	2286.016	2699.945	2286.017	2378.773	9144.066	9596.572
利润计划完成率(%)		98.81		118.11		104.06		104.95
占利润总额比重(%)	50.00	47.08	25.00	28.13	25.00	24.79	100.00	100.00

3. 企业所属单位利润计划完成情况分析 企业实现的利润总额 ,是由所属单位完成的。

各单位利润计划执行情况,直接影响企业利润总额计划的完成情况。为了区分经济责任,全面评价所属单位经济效益,必须对企业所属单位利润计划完成情况进行深入分析。分析内容如表 1-3-19 所示。

●房地产企业利润总额增长情况分析

利润总额增长情况分析,主要是指本年度利润总额比上年度的增长变动情况。这种对比反映了企业经济效益的变化。如果企业的利润总额比上年有所提高,它实际上综合反映了企业管理水平的提高,体现了企业在这一阶段的工作成绩。因此,对企业利润总额增长情况进行对比分析,有重要的意义。

利润总额增长情况分析主要是针对利润总额指标进行的,主要计算指标有两个:

利润总额增长额 = 本年利润总额 - 上年利润总额

利润总额增长率 = $\frac{\text{利润总额增长额}}{\text{上年利润总额}} \times 100\%$

在利润总额增长情况分析时,为了摸清真实情况,便于调查原因,同样也应分项目、分下属单位进行。分析表如表 1-3-20、表 1-3-21 所示。

表 1-3-20

利润总额增长情况分项分析表

单位:千元

项 目	上年实际	本年实际	增长额	增长率(%)
建设场地转让利润	458.920	386.065	-72.855	-15.88
商品房售卖利润	6234.650	7836.050	1601.400	25.69
代建工程结算利润	1506.306	193.449	-1312.857	-87.16
房产经营利润	983.450	1160.000	176.550	17.95
其他利润	10.500	21.008	10.508	100.00
合 计	9193.826	9596.572	402.746	4.38

由表 1-3-20 所列数据可看出,该公司当年利润总额比上年增长了 4.38%,其中商品房售卖利润和房产经营利润增长幅度最大,分别达到了 25.69% 和 17.95%。但是建设场地开发转让利润有所下降。下降幅度 15.88%,这主要是该公司减少了已开发土地转让数量造成的。代建工程结算利润由于任务量的下降,也大幅度下降,下降幅度达 87.16%。

为了分清经济责任,客观评价下降单位经济增长情况,利润增长分析还应分单位进行。如表 1-3-21 所示。

表 1-3-21

所属单位利润总额增长情况分析表

单位:千元

单 位	上年实际	今年实际	增长额	增长率(%)	增长额占比重(%)
第一分公司	4508.926	4517.854	8.928	0.20	2.22
第二分公司	2406.500	2699.945	293.445	12.19	72.86
第三分公司	2278.400	2378.773	100.373	4.41	24.92
合 计	9193.826	9596.572	402.746	4.38	100.00

由表 1-3-21 中所列数据看出,企业下属三个单位中,第一分公司利润仅增长 0.20%,基本上维持去年水平。考虑到其经营工程数量已有大幅度增长的现实情况,可判定第一分公司的利润率水平是下降的。联系所示商品房开发成本分析资料可知,这是由于该分公司经营管理不善造成的。对此,应作进一步分析。

●房地产企业利润总额构成因素分析

利润总额构成因素分析,即组成利润总额的各项目所占比重的对比分析。通过这一分析,了解企业当前利润的主要来源,由其变动情况,研究企业经营内容及经营方向的变化趋势。

商品经济条件下,房地产企业为了提高经济效益,大多实行一业为主、多种经营的方针。而且,为适应市场需求,经营内容也是经常变化的。企业的利润构成分析,就是为了把握这种变化规律,研究这种变化的经济效益而进行的。

利润总额的构成,是以各利润项目所占利润总额的比率来描述的。因此,分析过程首先应按下式计算各利润项目占利润总额的比率,然后通过比较分析,观察其变动趋势。

各利润项目占利润总额的比率 = $\frac{\text{各项目利润额}}{\text{利润总额}} \times 100\%$

分析内容如表 1-3-22 所示。由表 1-3-22 中所列数据看出,在本期实现利润总额中,商品房售卖利润占 81.65%,是该企业实现利润的主要来源;其次是房产经营利润,占利润总额的 12.09%。代建工程利润、建设场地转让利润占的份额较少。与上一年度相比,变化幅度最大的是代建工程结算利润,比重下降了 14.36%;房产经营利润比重由原来的 10.70% 上升为 12.09%,上升了 1.39%。由此看来,该公司经营方向已有所变化,由于市场的影响,该公司正在逐步缩小工程施工能力,转向房产经营。在本期实现利润中,房产售卖及房产经营利润合计,已占利润总额的 93% 以上。

表 1-3-22 利润总额构成及其变化趋势分析表

单位:千元

利润构成项目	上年实际		本期实际		构成变动
	金 额	比 重(%)	金 额	比 重(%)	
建设场地利润	458.920	4.99	386.065	4.02	- 0.97
商品房售卖利润	6234.650	67.81	7836.050	81.65	13.84
代建工程结算利润	1506.306	16.38	193.449	2.02	- 14.36
房产经营利润	983.450	10.70	1160.000	12.09	1.39
其他利润	10.500	0.12	21.008	0.22	0.10
合 计	9193.826	100.00	9596.572	100.00	

二 房地产经营目标利润分析

目标利润是企业计划期的生产经营活动要达到的利润目标。作为企业经营目标主要内容之一的目标利润,是根据计划任务和市场调查研究结果,在全面分析研究了产品的销售数量、销售价格和销售成本等因素后,经过预测和反复试算平衡而确定的。因而,目标利润分析属于经营利润的预测分析。

传统的财务计划,预计利润是由企业的预计收入减去预计成本后,单纯计算出来的。企业由生产型转变为生产经营型以后,这种消极、被动的预计利润计算分析法,当然已不适应商品经济发展的需要了。为了促进企业改善经营管理,需要由预计销售收入和预计利润来确定预计销售成本。于是,便引入了目标利润的概念。事先确定了企业计划期内应达到的目标利润和预计销售收入后,便可按下式确定预计销售成本。

预计销售成本 = 预计销售收入 - 目标利润

因而,目标利润是企业加强经营管理、编制利润计划的基础。确定目标利润是企业经营决策的重要内容。目标利润确定之后,便成为企业生产经营活动的行动目标。要根据目标利润来组织销售收入、控制销售成本和资金占用。

房地产业的目标利润分析,主要有目标利润预测分析、最优目标利润分析和目标利润敏感性分析。

●目标利润预测分析

目标利润预测分析,一般采用量本利分析法进行。量本利分析法是用来研究产品的销售价格、数量、成本和利润内在联系的一种分析方法。量本利分析的主要内容包括盈亏平衡分析、影响利润的各因素分析、不同生产方式的盈利性对分析和实现利润的措施效果分析。用于企业利润预测的主要是盈亏平衡分析法。

如前所述,企业的销售利润,是其销售收入减去销售成本和销售税金后的余额。

销售利润 = 销售收入 - 销售成本 - 销售税金

设:销售收入 - 销售税金 = 销售净收入

则:销售利润 = 销售净收入 - 销售成本

将销售成本分解为固定成本和变动成本后,上式变为:

销售利润 = 销售净收入 - 变动成本 - 固定成本

如前所述,销售收入减去变动成本后的余额叫边际利润,也叫边际贡献、临界收益或创利额。

边际利润 = 销售净收入 - 变动成本

由于 销售净收入 = 单位售价 × 销售量

变动成本 = 单位变动成本 × 销售量

故:上式变为:

边际利润 = (单位售价 - 单位变动成本) × 销售量
= 单位边际利润 × 销售量

式中

单位边际利润 = 单位售价 - 单位变动成本

又由边际利润等于销售净收入与变动成本之差的关系,得:

$$\text{边际利润} = \text{固定成本} + \text{销售利润}$$

以上便是量本利分析中收入、成本、利润、销售量之间的基本关系式。

如上所述,企业的销售净收入减去变动销售成本后的余额称为边际利润。边际利润首先用来补偿固定成本,然后才为企业创利。当边际利润恰好等于企业的固定成本时,利润为零,企业盈亏平衡。我们称这时的销售量为保本点销售量。显然:

$$\text{保本点销售量} = \frac{\text{固定成本}}{\text{单位售价} - \text{单位变动成本}}$$

边际利润补偿固定成本之后,便全部形成企业销售利润。即超过保本点销售量后每增加一单位产品销售量的边际利润,将全部形成企业利润。据此可分析计算实现目标利润的销售量或预计在某一销售量下可实现的预测利润:

$$\text{实现目标利润的销售量} = \frac{\text{目标利润} + \text{固定成本}}{\text{单位售价} - \text{单位变动成本}}$$

$$\text{预测利润} = (\text{预计销量} - \text{保本点销售}) \times \text{边际利润率}$$

上述量本利分析方法,在房地产开发经营决策,尤其在确定房屋开发建设面积方案时,有着广泛的应用。

商品房的开发费用主要有征地拆迁费、前期工程费、基础设施费、建安工程费、配套设施费、经营管理费及销售税金等。土地开发面积一旦确定,企业要研究在已确定的建筑地块上应建的房屋面积数量时,除了要受城市规划以及城市房屋建设的技术经济指标(如居住建筑密度、土地利用系数等)的制约外,还取决于经济性因素。单纯用经济性因素来研究房屋建设面积时,就可采用上述量本利分析法。下面通过一实例介绍量本利分析法的具体应用。

例 某开发公司承接了一住宅区的开发项目,征地 20.26 亩(13508 平方米)。设市场调查该区住宅平均售价可达 1050 元/平方米,该公司计划获利 210 万元。试据此进行量本利分析,确定该项目建设的固定成本、边际利润、保本开发面积、实现利润 210 万元的开发面积。

已知该开发项目的主要开发费用为:

- (1) 征地补偿费 188.78 万元
- (2) 前期工程费 37.10 万元
- (3) 基础设施费 251.78 万元
- (4) 建安工程费 455.86 元/米²
- (5) 配套设施费 76.20 万元
- (6) 经营管理费 40.54 万元
- (7) 利税等 124.22 万元

解:由上述资料可看出,除了建安工程费以外,其余的所有费用均构成了该问题的固定成本费。故:

$$\text{固定成本} = 188.78 + 37.10 + 251.78 + 76.20 + 40.54 + 124.22 = 718.62 \text{ (万元)} = 7186200 \text{ (元)}$$

$$\begin{aligned} \text{保本点销量} &= \frac{\text{固定成本}}{\text{单位售价} - \text{单位变动成本}} \\ &= \frac{7186200}{1050 - 455.86} \\ &= 12095 \text{ (平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{目标利润销量} &= \frac{\text{固定成本} + \text{目标利润}}{\text{单位售价} - \text{单位变动成本}} \\ &= \frac{7186200 + 2100000}{1050 - 455.86} \\ &= 15630 (\text{平方米})\end{aligned}$$

即该项目不亏不盈的临界建筑面积为 12095 平方米,企业欲获利 210 万元,最少应开发建筑面积达 15630 平方米的房屋。

●最优目标利润分析

最优目标利润分析实质就是利润优化分析。一般来讲,房地产开发企业的最优利润分析,可从如下不同的途径进行:

一是进行市场调查,研究行情,分析商品房的售价与销量的关系,找出最适当的定价,使企业利润最优。通常销售单价降低,销售数量便会升高,单价降低会使利益下降。而销售量增加又会使利润增加,其间存在着错综复杂的关系。应结合市场研究结果,摸清商品房购买行情,进行深入研究,找到利润最优的定价。

二是分析产品销售结构,找到最适合市场需要、最佳利润的产品结构。房屋建设无论从建筑标准、建筑面积、建筑结构还是建筑套型、室内外装饰标准、装修形式等,均有多种方案可供选择。不同的产品构成便会带来不同的利润。因而,房地产企业的目标利润分析,还应认真分析所建房屋结构形式,满足市场需求,获得最大利润。

其三是进行最优利润规划分析,即在制订目标利润时,要研究一整套实现最优利润目标的技术经济与组织措施,保证目标利润的实现。

●目标利润敏感性分析

目标利润敏感性分析实质上就是目标利润保险程度的分析。具体研究在其他条件不变的情况下,产品的销售价格或销售成本变动后,要维持原来的利润水平,销售数量必须达到什么样的水平。

房地产开发投资量大,建设周期长,在商品经济条件下,房屋的售价和成本受市场影响不可能不发生波动。因而,房地产开发企业在确定目标利润时,进行利润敏感性分析很有必要。

利润敏感性分析依据的计算公式就是目标利润下的销售计算式。

$$\frac{\text{实际目标利润}}{\text{销售量}} = \frac{\text{固定成本} + \text{目标利润}}{\text{销售单价} - \text{单位变动成本}}$$

1. 当单位售价降低时,要保持原来的利润水平,需增加的销售量按下式计算。

$$\frac{\text{单位售价降低引起}}{\text{的销售量增加}} = \frac{(\text{固定成本} + \text{目标利润}) \times (\text{原单价} - \text{新单价})}{(\text{原单价} - \text{单位变动成本}) \times (\text{新单价} - \text{单位变动成本})}$$

如上例,设拟建的商品房由于市场原因,销售单价由 1050 元/平方米,下降至 1000 元/平方米。为了维持 210 万元的原订目标利润,房屋建筑面积应增加:

$$\frac{(7186200 + 2100000) \times (1050 - 1000)}{(1050 - 455.86) \times (1000 - 455.86)} = \frac{464310000}{594.14 \times 544.14} = 1430 (\text{平方米})$$

2. 当房屋建筑的变动成本提高时,为了维持原目标利润,需增加的销售量按下式计算。

单位变动成本提高
引起的销售量增加

$$= \frac{(\text{固定成本} + \text{目标利润}) \times (\text{新单位变动成本} - \text{原单位变动成本})}{(\text{销售单价} - \text{原单位变动成本}) \times (\text{销售单价} - \text{新单位变动成本})}$$

如上例,设该房屋开发的建安工程费提高了 35 元/平方米,为了维持原订的 210 万元目标利润,房屋建筑面积应增加:

$$\frac{(7186200 + 2100000) \times (455.86 + 35 - 455.86)}{(1050 - 455.86) \times [1050 - (455.86 + 35)]}$$

$$= \frac{325017000}{594.14 \times 559.14} = 978 \text{ (平方米)}$$

3. 当房屋开发的固定成本增加时,为了维持原订的目标利润,需增加的销售量按下式计算。

$$\frac{\text{固定成本提高引起} \quad \text{新固定成本} - \text{原固定成本}}{\text{的销售量增加} \quad \text{销售单价} - \text{单位变动成本}}$$

如上例,设该开发工程的固定成本费用由原预计的 7186200 元提高到 7520200 元,增加了 334000 元。为了维持其原订的 210 万元的目标利润,应增加房屋建筑面积:

$$\frac{7520200 - 7186200}{1050 - 455.86} = \frac{334000}{594.14} = 562 \text{ (平方米)}$$

利润敏感性分析,是对利润预测的一种补充,有利于作出正确的经营决策。

三 工程结算利润分析

具有施工力量及施工组织能力的房地产企业,除了开发建设商品房供出售和出租外,还经常承接代建房或代建工程以及房屋修缮工程的施工生产任务。因而,承接建筑工程结算利润便构成了企业重要的利润来源之一。

●影响工程结算利润变动的因素

工程结算利润包括工程成本降低额和计划利润两部分。工程成本降低额是指该项工程在施工过程中各项耗费节约或超支的最后结果。计划利润是以工程预算成本为基础按一定比率提取的。因而,影响工程结算利润的内部因素是因实际完成的实物工程量引起的预算成本变动和工程成本降低率。

1. 预算成本变动 由于计划利润是根据预算成本,按规定的比率提取的。故实际完成工程量越大,预算成本越高,计提的计划利润也越多。

2. 工程成本降低率的变动 成本降低率即已完成工程实际成本与预算成本差额占预算成本的比率。显然,在预算成本不变的条件下,成本降低率越大,工程结算利润也越多。

工程结算利润与预算成本、成本降低率有如下关系:

$$\text{工程结算利润} = \text{预算成本} \times \text{计划利润率} + \text{预算成本} \times \text{成本降低率}$$

工程结算利润的分析目的在于判断引起该项工程利润变化的主要因素,以便针对具体问题采取相应对策,改善企业的经营管理,落实经济承包责任制中的经济责任。

●工程结算利润的变动分析

工程结算利润分析方法多采用差额分析法。分析内容如表 1-3-23 所示。

表 1-3-23

工程结算利润变动分析表

单位:千元

项 目	计 划	实 际	差异额	增长率(%)
工程结算收入	1076.250	1666.264	590.014	54.82
其中:预算成本	1050.000	1625.624	575.624	54.82
工程实际成本	987.000	1545.969	558.969	56.63
工程结算利润	136.500	193.449	56.949	41.72
其中:计划利润	73.500	113.794	40.294	54.82
成本降低额	63.000	79.655	16.655	26.44
成本降低率	6.00	4.90	-1.10	-18.33
(%)				

由表中所列数据可知,该公司当年承接工程项目结算收入较计划增加了 590014 元,结算利润超额 56949 元。其中计划利润增加了 40294 元,成本降低额增加了 16655 元。为了研究各因素的具体影响程度,可用差额分析法作进一步分析。

1. 计划利润变动 由于实际完成的预算成本较计划增加 575624 元,使计划利润增加

$$575624 \times 7\% = 40294 \text{ (元)}$$

2. 成本降低额变动 成本降低额变动受成本降低率变动和预算成本变动两个因素的影响,故应分别单独分析。

(1) 因预算成本增加了 575624 元,使成本降低额增加

$$575624 \times 6.0\% = 34537 \text{ (元)}$$

(2) 因实际成本降低率较计划降低率减少 1.1%,使成本降低额下降

$$1625624 \times 1.1\% = 17882 \text{ (元)}$$

上述各因素变动使该公司当年的工程结算利润较计划值增加了:

$$40294 + 34537 - 17882 = 56949 \text{ (元)}$$

由上述分析可知,该企业当年的工程结算利润较计划增长 31045 元,是由两方面原因造成的。一方面由于实际完成工程量较计划值增加了 54.82%(575624 元),使计划利润增加 40294 元,使成本降低额增加 34537 元,从而使工程结算利润提高了:

$$(40294 + 34537) / 136500 = 54.82\%$$

另一方面,由于实际成本降低率较计划下降了 1.1%,从而使成本降低额减少了 17882 元,即使工程结算利润下降了 17882 元,占工程结算计划利润总额的 13.1%。

由此可见,该公司当年工程结算利润的增加,是靠增加投入(扩大生产)实现的,厉行节约措施并未达到预期效果。对此,应进一步作具体分析,研究成本降低率未达到计划值的原因。采取措施,进一步降低成本,增加利润。

四 房产销售和租赁利润分析

房产销售和租赁是房地产企业最基本、最重要的经济活动。销售和租赁利润是其利润总额最基本的组成部分,是利润分析的重点。虽然房产销售与租赁是两类不同的经济活动,

其利润构成也不尽相同 ,但其利润分析的内容与方法是一致的。这里以房产销售利润分析为例来研究其利润分析方法和分析内容。

房产销售利润即房产销售收入减去按规定交纳的销售税金和销售成本后的余额。

销售利润 = 销售收入 – 销售税金 – 销售成本

其中：

销售收入是房产的销售单价与销售数量之积。

销售税金是销售收入与税率之积 ,由于销售收入等于销售单价与销售数量之积 ,因而房产的销售税金取决于销售单价、销售数量、税率三个因素。

销售成本取决于单位销售成本和销售数量。

因而房产销售利润将受到房产的单位售价、销售数量、单位税金(即税率) 单位销售成本四大因素的影响。

对于多品种的房产销售 ,由于不同品种单位售价不同 ,因而品种结构不同 ,企业房产销售利润自然不同 ,影响销售利润的因素还要加上品种结构一项。

房产销售利润分析 ,就是通过实际利润值与计划值、上期值的对比分析 ,寻找差距 ,并分析影响本期销售利润变动的各因素 ,借以找到影响销售利润的问题所在 ,为进一步革新挖潜、提高效益指明方向。

房产销售利润分析内容如表 1 – 3 – 24 和 1 – 3 – 25 所示。

表 1 – 3 – 24 房产销售利润计划明细表

项 目	销售数量		销售收入		销售成本		销售税金		销售利润	
	单位	数量	单价	总额 (千元)	单位 成本	总额 (千元)	税率 (%)	总额 (千元)	单位 利润	总额 (千元)
商品住宅(一)	米 ²	15000	950	14250.000	800	12000.000	3.0	427.500	121.50	1822.500
商品住宅(二)	米 ²	8000	1200	9600.000	1010	8080.000	3.0	288.000	154.00	1232.000
写 字 楼	米 ²	15000	2600	39000.000	2230	33450.000	3.5	1365.000	279.00	4185.000
合 计		38000		62850.000		53530.000		2080.500		7239.500

表 1 – 3 – 25 房产销售利润实际完成情况明细表

项 目	销售数量		销售收入		销售成本		销售税金		销售利润	
	单位	数量	单价	总额 (千元)	单位 成本	总额 (千元)	税率 (%)	总额 (千元)	单位 利润	总额 (千元)
商品住宅(一)	米 ²	15000	950	14250.000	800	12000.000	3.2	456.000	119.60	1794.000
商品住宅(二)	米 ²	8630	1250	10787.500	1050	9061.500	3.2	345.200	160.00	1380.800
写 字 楼	米 ²	15000	2550	38250.00	2150	32250.000	3.5	1338.750	310.75	4661.250
合 计		38630		63287.500		53311.500		2139.950		7836.050

由表 1 – 3 – 24、1 – 3 – 25 所列分析资料可看出 ,该企业的商品房销售利润较计划值增加了 7836050 – 7239500 = 596550 元 ,增长率达 8.24%。其中各主要影响因素的影响程度分析如下。

●销售数量变动对利润的影响分析

销售数量变动对利润的影响,是指在其他因素(即品种、结构、销售单价、单位销售成本、税率等均不变的条件下,由于本期销售收入增加或减少所引起的利润的增加或减少。因此,这里的所谓销售数量变动对利润的影响,并不是实际数量改变的简单影响,而是一种按销售收入折算出来的产品数量变动(称之为销售数量增长率)对利润的影响。

销售数量变动对利润的影响是复杂的。首先,数量增加会提高销售收入,从而增加利润。但销售数量增加的同时也提高了销售成本。销售收入的增加又会使税金同时增加。因而销售数量变动对利润的影响应从如下两方面分别讨论。

1. 由于销售数量增加而引起的利润增长 由于销售数量增加而带来的利润增长按下式计算。

$$(\text{计划销售收入} - \text{计划销售成本}) \times \text{销售数量增长率}$$

其中:

$$\text{销售数量增长率} = \left[\frac{\sum \text{实际销售数量} \times \text{计划售价}}{\sum \text{计划销售数量} \times \text{计划售价}} - 1 \right] \times 100\%$$

将表 1-3-24、3-25 中的有关数据代入上式得:

$$\begin{aligned} \text{销售数量增长率} &= \left[\frac{15000 \times 950 + 8630 \times 1200 + 15000 \times 2600}{15000 \times 950 + 8000 \times 1200 + 15000 \times 2600} - 1 \right] \times 100\% \\ &= \left[\frac{63606000}{6285000} - 1 \right] \times 100\% = 1.2\% \end{aligned}$$

故该企业本期由于商品房销售数量增加带来的利润增长为:

$$\begin{aligned} & (62850000 - 53530000) \times 1.2\% \\ &= 11184 \text{ (元)} \\ &= 11.184 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

2. 由于销售数量增加带来的税金增长 在销售价格、单位成本、销售税率、销售品种结构均不变的情况下,销售税金将与销售数量等比增减,从而影响利润。销售税金增长的幅度按下式计算。

$$\text{销售税金增长率} = \text{计划销售税金} \times \text{销售数量增长率}$$

以表 1-3-24 和 3-25 中的实际数据代入,便可求得该企业在销售价格、单位成本、销售税率均不变的条件下,单纯由销售数量增长而提高的销售税金为:

$$2080500 \times 1.2\% = 24966 \text{ (元)} = 2.497 \text{ (万元)}$$

因而,该企业本期由于销售数量提高了 1.2%,引起纯收入增加 111840 元,销售税金增加 24966 元,两项共使销售利润增加了:

$$111840 - 24966 = 86874 \text{ (元)} = 8.687 \text{ (万元)}$$

●销售价格(单价)变动对利润的影响分析

销售单价的改变,对利润有直接影响。这种影响不同于销售数量。销售数量的改变,必然会使销售成本相应变动。而销售单价变动与销售成本一般不发生直接关系,它是通过影响销售数量间接影响成本。当销售单价受国家控制管理时,价格变动对企业而言就是客观因素。在利润分析时,就应单独计算其对利润造成的影响,以便正确地评价企业的经营管理

效益。

在房产销售数量、单位销售成本和税率都不变的条件下,销售价格的变动,将会引起销售收入的变化,从而直接影响企业的利润。而收入的改变,又会使应缴纳的税金发生变化,影响企业的利润收入。因而,在作具体分析研究时,应分别考虑这两种相反因素的作用。

1. 由于销售价格变动而直接引起的利润变化。

销售价格变化直接引起的利润改变由下式计算。

$$\sum \text{实际销售数量} \times (\text{实际售价} - \text{计划售价})$$

将表 1-3-24 和 3-25 中的数据代入上式,得:

$$\begin{aligned} & 8630 \times (1250 - 1200) + 15000 \times (2550 - 2600) \\ &= 431500 + (-750000) \\ &= -318500 \text{ (元)} \\ &= -31.85 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

该公司由于商品住宅(二)提价 50 元/平方米,提高利润 431500 元;由于写字楼降价 50 元/平方米,而减少利润 750000 元。二者综合,该公司由于单位售价的变动,使销售利润直接蒙受 31.85 万元的损失。

2. 由于销售价格变动影响税金数额从而间接引起的利润变化。

销售价格变化带来的税金变动,由下式计算。

$$\sum \text{实际销售数量} \times (\text{实际售价} - \text{计划售价}) \times \text{计划税率}$$

将表 1-3-24 和 3-25 中的数据代入上式,得:

$$\begin{aligned} & 8630 \times (1250 - 1200) \times 3.0\% + 15000 \times (2250 - 2600) \times 3.5\% \\ &= 431500 \times 3.0\% + (-750000) \times 3.5\% \\ &= 12945 - 26250 = -13305 \text{ (元)} \\ &= -1.331 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

即:该公司由于销售价格变动减少了 318500 元的利润,从而使应上交的税金也降低了 13305 元。二者综合,该公司利润下降 $(318500 - 13305) = 305195 \text{ (元)} = 30.52 \text{ (万元)}$ 。

●单位销售成本变动对利润的影响分析

销售收入必须首先弥补成本后,才能实现利润。在销售数量、销售价格、税率都不变的情况下,成本越低,利润越高。成本越高,利润就越低,甚至出现亏损。确定单位销售成本变动对利润影响程度的方法,是将实际销售总成本与按实际销售量、计划销售成本求得的计划销售总成本相比较。计算公式如下。

$$\sum \text{实际销售数量} \times \text{计划单位销售成本} - \sum \text{实际销售数量} \times \text{实际单位销售成本}$$

将表 1-3-24 和 3-25 中数据代入,得:

$$\begin{aligned} & (8630 \times 1010 + 15000 \times 2230) - (8630 \times 1050 + 15000 \times 2150) \\ &= 42166300 - 41311500 \\ &= 854800 \text{ (元)} = 85.48 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

即该公司由于两种商品单位销售成本的变动,使其利润增加 85.48 万元。

●税率变动对利润的影响分析

在其他因素不变的条件下,税率越高,企业的销售利润就越低。将实际缴纳的税金与按

实际销售收入、计划税率计算的税金相比较,便可求出税率变动对利润的影响程度。计算公式如下。

$$\sum \text{实际销售收入} \times (\text{实际销售税率} - \text{计划销售税率})$$

将表 1-3-24 和 3-25 所列数据代入,得:

$$\begin{aligned} & 1425000(3.2\% - 3.0\%) + 1078750(3.2\% - 3.0\%) \\ & = 50075(\text{元}) = 5.008(\text{万元}) \end{aligned}$$

即该公司由于商品住宅房的销售税率从 3.0% 提高到 3.2%,增加了上交税金,从而使企业销售利润减少了 5.008 万元。

●销售品种结构变化对利润的影响分析

1. 销售品种结构变动对利润的直接影响 企业销售的各种产品销售收入在全部产品销售收入中的比重称为销售的品种结构。对房产销售而言,其品种结构就是不同规格、不同等级、不同用途的房产销售收入占全部房产销售收入的比重。不同品种、不同规格的房屋,单位售价、单位成本不同,单位利润率也不相同。因而销售品种结构的变化将会影响利润大小。如果利润高的品种在本年实际销售收入中的比重提高了,实际利润必然增加。这种影响程度是由下式计算的。

$$\sum \text{实际销售量} \times \left(\frac{\text{该产品计划销售价格}}{\text{该产品计划单位成本}} - \frac{\text{产品销售总量}}{\text{计划完成率}} \times \left(\frac{\text{计划销售总收入}}{\text{计划销售总成本}} \right) \right)$$

式中

$$\frac{\text{产品销售总量}}{\text{计划完成率}} = \frac{\sum \text{实际销售数量} \times \text{计划单价}}{\sum \text{计划销售数量} \times \text{计划单价}} \times 100\%$$

将表 1-3-24 和 3-25 中的数据代入,得:

$$\begin{aligned} \frac{\text{产品销售总量}}{\text{计划完成率}} &= \frac{15000 \times 950 + 8630 \times 1200 + 15000 \times 2600}{15000 \times 950 + 8000 \times 1200 + 15000 \times 2600} \times 100\% \\ &= \frac{63606000}{62850000} \times 100\% = 101.2\% \end{aligned}$$

产品销售结构变动,使销售利润增加额为:

$$\begin{aligned} & 15000(950 - 800) + 8630(1200 - 1010) + 15000(2600 - 2230) \\ & \quad - (62850000 - 53530000) \times 101.2\% \\ & = 9439700 - 9431840 \\ & = 786(\text{元}) \\ & = 0.78(\text{万元}) \end{aligned}$$

即该公司由于房产销售结构的改变带来利润增加 0.78(万元)。

2. 销售品种结构变动对税金的影响 由于各类产品税率不同,销售品种结构变化会引起税金变化,从而间接影响企业的利润。其影响程度由下式计算。

$$\sum \text{实际销售数量} \times \text{计划售价} \times \text{计划税率} - \text{计划税金总额} \times \text{产品销售总量计划完成率}$$

将表 1-3-24 和 3-25 中相应数据代入,得:

$$\begin{aligned} & 15000 \times 950 \times 3\% + 8630 \times 1200 \times 3\% + 15000 \times 2600 \times 3.5\% - 2080500 \times 101.2\% \\ & = 2103180 - 2105466 \end{aligned}$$

= - 228(元)
= - 0.22(万元)

即该公司由于销售品种结构变化使销售税金减少了 0.229 万元 ,从而使利润增加了相应数额。

二者综合 ,该公司本期由于房产销售品种改变 ,房产销售总量计划完成率达 101.2% ,致使销售利润增加(7860 + 2286)= 10146 元 = 1.10(万元)

将上述分析结果汇集于表 1 - 3 - 26 中。

表 1 - 3 - 26 房产销售利润变动分析表

顺号	影响房产销售利润变动的因素	影响金额 (元)	占总额比重(%)
1	产品销售数量增加 ,使利润增加	86874	14.56
	其中 :销售数量增加 ,使利润增加	111840	18.75
	销售税金增加 ,使利润增加	- 24966	- 4.19
2	产品销售价格变动 ,使利润增加	- 305195	- 51.16
	其中 :销售收入减少 ,使利润增加	- 318500	- 53.40
	销售税金减少 ,使利润增加	13305	2.24
3	单位销售成本变动 ,使利润增加	854800	143.29
4	税率上升 ,使利润增加	- 50075	- 8.39
5	销售品种结构变化 ,使利润增加	10146	1.70
	其中 :收入增加 ,使利润增加	7860	1.32
	税金增加 ,使利润增加	2286	0.38
合 计		59.655 (万元)	100

通过上述分析可知 ,该公司本期销售利润较计划增加 59.655 万元 ,增长率达 21.36%。其中 ,属于 Z 外部因素 ,即房产销售价格变动和税率变动带来的利润损失为 35.52(万元) , (305195 + 50075 元) ,占利润增长额的 59.5% ;通过革新挖潜、增产节约带来的利润增长达 94.1674 万元(86874 + 854800 元) ,占企业房产销售利润增长额的 158.5% ;属于企业经营决策 ,调整产业结构带来的利润增长额为 1.0416 万元 ,占利润增长额的 1.7%。总的来看 ,该企业的利润计划执行情况是好的 ,尽管受客观环境的影响(销售价格下降、税率上升) ,使企业房产销售利润蒙受了较大损失 ,但由于该企业一方面分析市场需求 ,调节产品结构 ,另一方面又立足于企业内部革新挖潜、降低成本、提高效益 ,最终还是实现超额利润 59.655 万元的好成绩。

对于商品化的房产租赁经济活动而言 ,房产经租利润是出租房产销售收入(即租金收入)减去按规定应缴纳的出租房产税金(即经营税)和经租成本后的余额。

经租利润 = 经租收入 - 税金 - 经租成本

其中 :

经租收入又称出租房产销售收入 ,就是指的房产租金收入。它等于单位面积房屋租金与出租房产面积之积。

税金就是指经营房产租赁的企业应当向国家缴纳的经营税。它一般按企业收入的一定比例(税率)缴纳。

经租成本是房产出租经营的成本。如前所述,它由出租房产折旧费(即价值转移补偿费)、房屋修缮费和经营管理费构成。在进行利润分析时,一般是按单位面积经租成本统计的。所以房产经租成本等于单位面积经租成本与房产经租面积之积。

因此,影响房产经租利润的主要因素为:单位面积租金、房产经租面积、单位面积经租成本和税率。

另外,不同品种、不同规格的房屋,其单位面积的租金、成本,以及税率均不一样,利润水平也不相同。因此,影响房产经租利润的因素还应包括经租房屋的品种结构一项。

房屋经租利润分析,与房屋销售利润分析一样,采用差额分析法、连环代替法,对比房屋经租利润的计划值、上期值和实际值,分析各因素的影响程度,发现主要矛盾和主要矛盾方面。为进一步制订对策、解决问题、不断提高企业的利润水平指明方向。

其具体分析方法与房产销售利润分析一样。由于篇幅所限,这里不再讨论。但是,应当看到,由于我国长期实行的低租金住房福利政策,各地房管部门的房产租金入不敷出,基本上无法实现利润。这当然谈不上经租活动的商品化经营。别说是扩大再生产,就是简单再生产也难以维持。每年依靠财政补贴才能维持经营。这种局面当然是无法适应经济发展要求的。因而,住房制度改革势所必然,非改不可。

五 利润分配及利润率分析

●利润分配分析

房地产企业经营利润,在扣除应弥补的以前年度亏损、小型技措借款、应分配给其他单位的利润及应上缴的所得税、能源发展基金等费用后,应按规定的比例在国家和企业之间进行分配。企业提取的利润留成,还应按规定的比例在企业内按生产发展基金、后备基金、职工福利基金、职工奖励基金进行分配。

利润分配分析主要采用比较分析法,分别对比实际值与计划值,本期实际值与上期实际值,检查企业利润分配计划的执行情况,研究企业各项利润分配额的增长情况。

房地产开发企业的利润分配情况分析表如表 1-3-27 所示。

表 1-3-27

利润分配情况分析表

单位:元

项 目	上期实际	本期计划	本期实际	差 异 额	
				与上期比	与计划比
利润总额	1695029	1800000	1899814	204785	99814
加:其他单位分来利润	-	150000	150000	150000	-
减:分给其他单位利润	-	230000	230000	230000	-
弥补以前亏损	120000	-	-	-	-
小 计	1575029	1720000	1819814	244785	99814

项 目	上期实际	本期计划	本期实际	差 异 额	
				与上期比	与计划比
应交所得税	866266	946000	1000897.7	13463.7	54897.7
税后留利	708763	774000	818916.3	110153.3	44916.3
应交利润	70876	77400	81891.63	11015.63	4491.63
应交能源交通基金	106314	116100	122837.45	16523.45	6737.45
企业留利	531573	580500	614187.22	82614.22	33687.22
其中：生产发展基金	372101	406350	429931.06	57830.06	23581.06
后备基金	26579	29025	30709.36	4130.36	1684.36
职工福利	79736	87075	92128.08	12392.08	5053.08
奖励基金	53157	58050	61418.72	8261.72	3368.72

由表 1-3-27 所列数据可看出,该企业当年实现利润 1819814 元,较上期增长了 15.5%,增长额 244785 元,较计划超额 5.8%,99814 元。按规定上交所得税、能源交通基金及交上级集中统一使用的利润后,企业留利 614187.22 元,比上期增加 82614.22 元,超计划额 33687.22 元。企业的经营利润稳步增长,经营状态是好的。

●利润率分析

利润额综合反应了企业经营的效益状况。利润总额分析对于评价企业经济效益,分析利润计划执行情况,改进企业工作是很有必要的。但利润总额大小受生产经营规律、市场价格水平影响很大。其中有许多是企业无法制约和影响的外部因素。仅用利润总额这一绝对指标很难全面评价企业经营管理成效。因此,在进行企业利润分析的同时,还需要借助于一套所谓利润率的相对指标来考核企业的利润水平。利润率是利润额同某一基数的比值。利润率指标,把比值、价格、生产规模等因素都综合了,能较客观地反映企业的利润水平。

由于房地产企业的生产经营活动的多样性,其利润形成具有多种渠道,反映利润水平的利润率指标也具有多种形式。常见的主要有四种,其意义和计算方法分述如下。

1. 销售利润率 商品房销售利润与销售收入之间的比率。用来反映每百元销售收入所实现的利润。销售利润率计算公式如下。

$$\text{销售利润率} = \frac{\text{销售利润额}}{\text{销售收入总额}} \times 100\%$$

据表 1-3-25 所列的资料,该企业当年房产销售利润率为:

$$\text{销售利润率} = \frac{7836050}{63287500} \times 100\% = 12.38\%$$

即每百元销售收入创利润 12.38 元。

2. 成本利润率 企业在一定时期内的销售利润与销售成本的比率,用来考察成本与利润间的关系。成本利润率计算公式如下。

$$\text{成本利润率} = \frac{\text{销售利润额}}{\text{销售成本总额}} \times 100\%$$

据表 1-3-25 所列资料,该企业商品房销售的成本利润率为:

$$\text{成本利润率} = \frac{7836050}{53311500} \times 100\% = 14.70\%$$

即该企业每百元销售成本,创利 14.70 元

3. 人均利润率 一定时期内企业实现的利润总额与职工平均人数之比。用来反映企业每一职工的平均创利水平。人均利润率计算公式如下。

$$\text{人均利润率} = \frac{\text{利润总额}}{\text{职工平均人数}} \times 100\%$$

据表 1-3-25 所列资料,设该企业当年职工平均人数为 256 人,则其当年的人均利润率为:

$$\text{人均利润率} = \frac{7836050}{256} \times 100\% = 30609.6 \text{ 元/人}$$

即该企业当年平均每个职工创利 30609.6 元。

4. 资金利润率 企业一定时期内实现的利润总额与占用资金之比。资金利润率主要用来反映企业的资金利用效果,即每百元资金占用创利多少,其计算公式如下。

$$\text{资金利润率} = \frac{\text{利润额}}{\text{资金占用平均余额}} \times 100\%$$

式中利润额可根据需要采用某项经营的利润或企业的利润总额。式中的资金占用平均余额也可根据需要采用流动资金的平均余额,固定资金的平均余额或全部资金的平均余额。分别称为流动资金利润率、固定资金利润率或资金利润率。

据表 1-3-25 所列资料,设该企业当年流动资金占用平均余额为 88040000 元,固定资金(原值)占用平均余额为 2240000 元,则该企业当年的资金利润率分别为:

$$\text{流动资金利润率} = \frac{7836050}{88040000} \times 100\% = 8.90\%$$

$$\text{固定资金(原值)利润率} = \frac{7836050}{2240000} \times 100\% = 349.82\%$$

$$\text{资金利润率} = \frac{7836050}{88040000 + 2240000} \times 100\% = 8.68\%$$

房地产企业利润率分析,是根据企业利润表和利润计划等有关资料,计算上述各项利润率指标。利用比较法、差额分析法、对比计划值与实际值,上期实际值与本期实际值,了解其计划执行情况,指标增长变动情况,从而判断企业经营效益,并为进一步的因素分析选择分析对象。

利润率计划执行情况及利润率增减变动分析表如表 1-3-28 所示。

由表 1-3-28 所列数据可看出,该企业当年实现的利润率指标,除资金利润率外,均超额完成计划,获得了较大的增长。只有资金利润率指标,没有完成计划规定的 8.81% 的任务,仅达到 8.68%,这说明该企业资金合理利用方面尚有潜力可挖,对此应作进一步分析研究。

表 1－3－28

利润率指标分析表

单位：元

指标项目	上期实际	本期计划	本期实际	差异额		差异率(%)	
				与上期比	与计划比	与上期比	与计划比
利润总额	6895400	7239500	7836050	940650	596550	13.64	8.24
销售收入	59980000	62850000	63287500	3307500	437500	5.51	0.70
销售成本	58060000	53530000	53311500	－ 4748500	－ 218500	－ 8.18	－ 0.41
固定资产原值平均占用额	2200000	2200000	2240000	40000	40000	1.82	1.82
流动资金平均占用额	85000000	80020000	88040000	3040000	8020000	3.58	10.02
企业职工平均人数	250	250	256	6	6	2.40	2.40
销售利润率(%)	11.50	11.52	12.38	0.88	0.86	7.65	7.47
成本利润率(%)	11.88	13.52	14.70	2.82	1.18	23.74	8.73
人均利润率(元/人)	27581.6	28958.0	30609.6	3028.0	1651.6	10.98	5.70
资金利润率(%)	7.91	8.81	8.68	0.77	－ 0.13	9.73	－ 1.48

第五节 房地产业资金分析

一 房地产业资金及资金运动过程

●房地产业资金

商品经济条件下,一切商品的生产、交换、分配都有赖于作为一般等价物的货币为媒介才得以实现。因此,一切商品的价值都要以货币来表现。在商品生产与流通过程中,一切具有价值的物资、财产的货币形态就是资金。

从事房屋、土地开发经营的房地产业,在开发建设和流通过程中,必须拥有一定数量的劳动资料、劳动对象,还要有用于支付各种费用的货币。所有这些,就构成了房地产业的资金,它是房地产业经济运行的基础,是房地产业健康发展的保证条件。

房地产业发展需要大量资金,一方面要靠提高效益,增加利润,为房地产业提供更多的投入。另一方面要提高资金利用效果,以尽可能少的资金来完成生产经营任务。

●房地产业资金分类

房地产业的资金,按不同的分类标准,具有多种形态。

1.按资金来源分类 按资金的来源渠道和所有权性质的不同,可分为如下几类。

(1)国家资金 国家调拨供长期使用的资金。如国家固定基金、国家流动基金、国家建房周转基金、国家出租房产基金等。

(2)企业资金 企业内部形成的自有资金。如企业固定资金、企业流动资金、企业商品房周转基金、企业出租房产基金等。

(3)个人和单位投入资金 企业从社会筹集的个人和单位资金。如企业间联合经营,互相投入的资金、股票与债券发行所得、联营投资的固定资金与流动资金等。

(4)借入资金 企业向上级或银行、外单位借贷的资金、预收的资金等。如上级借款、银行贷款、预收定金、其他应付款、预收款等。

(5)外资 外国资本投资、外国银行贷款以及与外商联营引入的外资等。

2.按资金用途分类 房地产业的资金按其生产经营过程中的具体用途和分布情况,分为生产性资金和经营性资金两大类。

(1)生产性资金 用于房地产开发、生产活动方面的资金。如土地开发资金、房屋建造资金、旧房改造资金等。

(2)经营性资金 用于房地产流通经营活动中的资金。如房地产商品资金(房产资金)、房地产管理资金、维修保养资金等。

3.按周转形态分类 房地产业资金,按其实物形态和价值转移方式不同,分为固定资金和流动资金两大类。

(1) 固定资金 以货币形式表现的固定资产的价值。它是垫支于劳动手段上的资金。如房地产企业所使用的属于自己产权的各种房屋、建筑物(不包括经营房屋、建筑物)的价值、房地产企业自有运输设备、生产设备等固定资产的价值。

固定资金的实物形态在生产经营过程中长期存在,其价值是逐渐地、部分地以折旧的形式转移到产品中去,并从产品的销售中得以补偿。房地产开发与经营经济活动的特殊性,决定了房地产企业资金结构以流动资金为主的特点。特别是对一些本身不具备施工生产能力,不从事房屋建筑与修缮施工生产活动的房地产企业,其固定资金在企业总资金额中所占比例很小,一般不到企业资金的1%。

(2) 流动资金 企业在生产经营活动中供周转使用的,随产品的供产销过程,一次实现全部价值转移的资金。房地产业的流动资金主要用来建造商品房、购买出租房产、购买出售房产和支付其他流动资产。如房产资金(包括出租房产资金、出售房产资金)、货币资金、结算资金等。

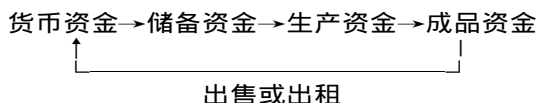
流动资金直接参与房产商品价值的形成,在生产经营活动过程中不断地转换其实物形态,经营处于流动状态。

房地产企业的流动资金占到资金总额的99%以上。管好、用好流动资金,提高流动资金的利用效率与利用效果,是房地产业资金管理的重要任务。

●房地产业的资金运动过程

房地产业的资金构成主要是流动资金,因而,房地产业的资金运动过程分析主要就是研究流动资金的运动过程。

如前所述,房地产业的流动资金随着生产与经营活动过程的进行,不断运动、不断改变其存在形态。与一般商品生产一样,房地产的生产和再生产,依次经过准备、生产、销售三个阶段。其资金也相应表现为储备资金、生产资金和成品资金三种形态,随着生产过程的进行,依次转换。在准备阶段,筹集到的货币资金用来购买各种物资,从而转化为储备资金。生产阶段开始后,各种物资、材料投入生产过程,形成在产品或在建工程,这时的流动资金表现为生产资金的形态。产品生产结束或工程施工完毕,施工生产过程中的生产资金凝聚在已形成的产品身上,形成成品资金。在销售阶段,通过产品的出售、出租或工程结算,交付使用,收回价款,成品资金又还原为货币资金的形态。这就是一般商品生产过程中,资金运动的普遍规律。



企业所拥有的资金,正是通过这样周而复始地运动,才能发挥它的机能,并且不断创造新的价值(增值)。如果资金循环停止,企业的生产经营活动也就停止。因而,加速资金循环周转,是企业资金管理的首要任务。

房地产业生产经营活动的复杂性,决定了其资金运动过程的多样性。不同经营性质的企业,其资金运动形式具有不同的特点。如,以房地产开发为主要经营业务的房地产开发公司,和以房产租赁为主要经营业务的房产经营公司,其资金货币形态的恢复形式上就有很大区别。前者以出售商品房回收投资,完成成品资金到货币资金的转换;后者以收取租金的形式逐年实现这一转换过程。即使同样为房地产开发公司,其经营方式不一样,经营内容不一

样,资金运动形式也有所不同。如自营施工的开发项目,货币资金将顺序地通过储备资金、生产资金的形式转换为成品资金,而通过发包由施工企业承包的开发项目,企业的货币资金是通过预付工程款及工程结算资金的形式,跨越了储备资金、生产资金阶段直接转化为成品资金的。一般来讲,按照我国现阶段房地产开发与经营的常见形式,资金运动过程主要有如下几种:

1. 土地开发经营的资金运动(图 1-3-3)土地开发经营是依靠土地使用权的有偿转让来收回投资的,但是,许多开发公司将已开发好的土地使用权全部留着自己开发房产。这时开发土地的成品资金全部归并到房产成品资金中去,通过房产出售或出租,收回投资。完成货币资金的恢复转换。

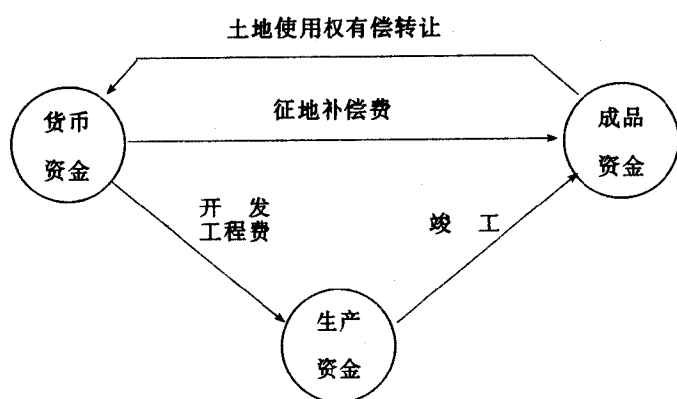


图 1-3-3

2. 房产开发经营的资金运动 房产开发经营,按是否自营施工,分两种基本形式。

(1) 自营施工建造商品房的房产开发经营(图 1-3-4)。

(2) 发包工程建造商品房的房产开发经营(图 1-3-5)。

某些房产开发工程,由开发公司供应部分原材料及设备。这时,开发公司购置这些材料和设备发生的费用,也将形成储备资金,通过交付给承包工程使用,转移到结算资金中去,最后再通过竣工验收,形成成品资金。

3. 房产租赁经营的资金运动 单纯购置商品房,经营房产出租业务的经营公司,除了房屋的大修、维修外,没有其他的生产过程。因而,在这里,资金运动过程中的储备资金、生产资金的形式不太明显,而是隐含在大修及维修费用转换过程中的(图 1-3-6)。

当供出租的商品房不是通过购置获得,而是企业自行开发建造时,其资金运动过程便与房产开发经营过程的资金运动过程基本相同。

综合上述房地产生产、流通、消费领域内的基本经济活动,房地产业作为一个独立的产业部门,其资金运动过程如图 1-3-7 所示。

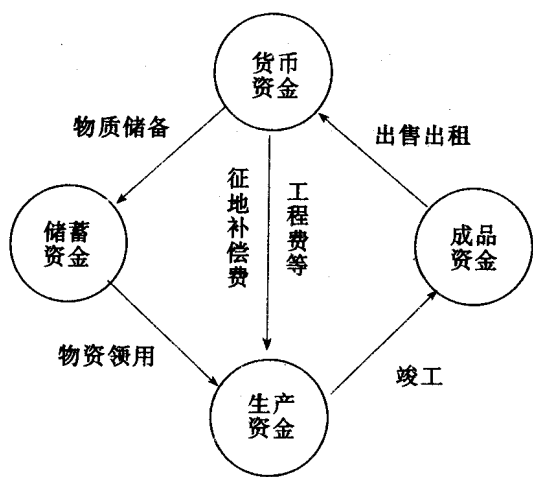


图 1-3-4 房产开发(自营施工)资金流通图

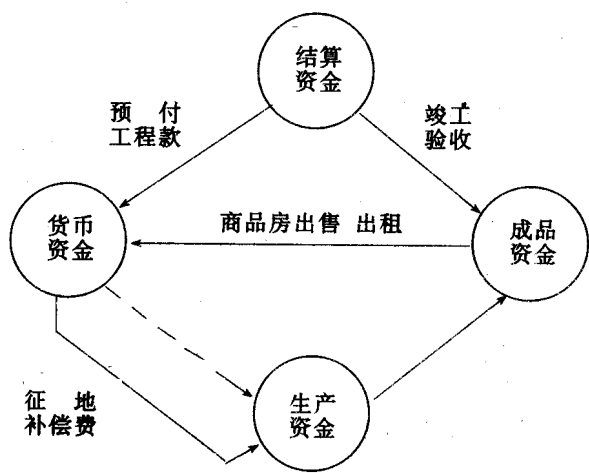


图 1-3-5 房产开发(发包工程)资金流通图

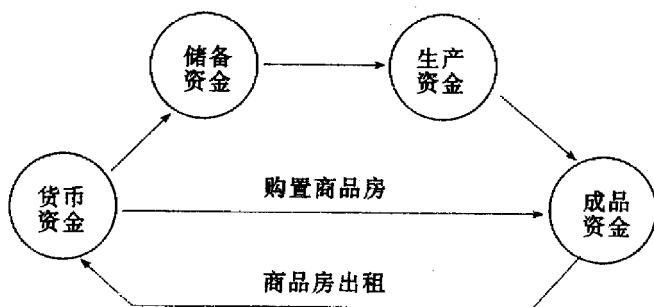


图 1-3-6 房产租赁经营资金流通图

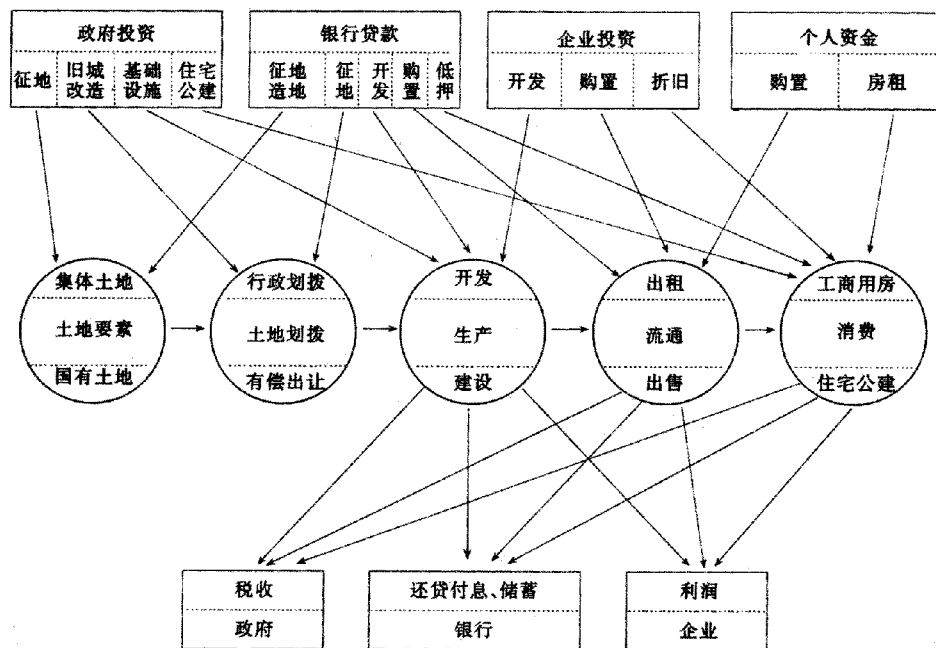


图 1-3-7 房地产业资金流通图

二 资金总额分析与资金筹措分析

● 资金总额分析

资金总额分析是从企业生产经营活动总体出发,研究资金总额的需求与占用情况。如资金总额需求预测分析、资金总额周转分析及资金总额利用效果分析等。

1. 资金总额需求预测分析 资金是企业完成生产、销售任务的基本保障。房地产业生产经营成本高,资金需求量大,做好资金需求预测对于制订筹资计划、保证开发经营任务的顺利完成,提高经济效益有着重要意义。

房地产企业的资金需求预测,按预测对象和要求的不同,分为三类基本方法。

(1) 数学模型法 当资金的需求预测是针对企业总体而进行的,与具体项目无直接关系时,往往采用一定的数学公式,对已知的数据资料进行分析计算求得预测值,这就是数学模型法。最常用到的有回归分析法、百分比法等。

① 回归分析法 回归分析法多用于资金需求的长期预测。在制订企业的中长期计划时最有用。由于房地产开发与经营的资金需要量是与企业的开发工作量或销售收入(经营收入)成比例增长的,因此,若以开发工作量或销售收入(经营收入)为自变量(x),以资金需要量为因变量(y),建立回归模型 $y = a + bx$,便可由企业开发工作量或销售收入(经营收入)的发展趋势,预测计划期的资金需要量。在这个公式中, a 是固定的资金需要量, b 是每万元开发工作量或销售收入(经营收入)所需要的资金额。下面以某开发公司的数据资料为例说明回归分析法在资金需求预测中的应用。

例 兴华房地产开发公司近几年的商品房销售净收入与资金占用总额如下表所示,设该公司 1991 年度商品房计划销售净收入达 1950 万元,试据此预测该公司当年的资金总额需要量。

表 1-3-29 单位:万元

年 度	1987	1988	1989	1990
销售净收入	44.53	150.17	1368.82	1673.88
资金总额	301.82	963.80	3429.37	5617.63

解:设资金占用总额为因变量 y

销售净收入为自变量 x

采用一元回归法计算得:

$$b = 2.841$$

$$a = 278.41$$

预测模型为: $y = 278.74 + 2.841x$

兴华开发公司 1991 年度的商品房销售净收入计划值为 $x = 1950$ 万元,则其当年的资金需求值估计为:

$$y = 278.74 + 2.841 \times 1950 = 5818.69 \text{ (万元)}$$

② 百分比法 百分比法是一种适用于短期资金需求预测的数学模型法。这种方法利用报告期资金平衡表上某些与销售额变动有关的数据,根据预计销售收入增长情况来估算计划期资金的需要量。其计算公式如下。

$$S_2 = S_1 + \Delta F(A_1 - L_1)$$

式中 S_2 : 计划期资金总额预测值

S_1 : 报告期资金总额实际值

ΔF : 预计计划期销售收入比报告期增长额

A_1 报告期与销售有关的资金占销售收入的百分比

L_1 报告期与销售有关的负债占销售收入的百分比

例 已知某开发公司 1990 年度资金总额为 5617 万元,商品房销售净收入为 1674 万元,1990 年度该公司与销售有关的资金总额为 5115.1 万元,与销售有关的负债总额为 178.6 万元。试据此预测当该公司 1991 年度计划净销售收入为 1950 万元时,其资金总额需求多少?

解:由题设条件可知 $S_1 = 5617$ (万元)

$$\Delta F = 1950 - 1674 = 276 \text{ (万元)}$$

$$A_1 = 5115.1 / 1674 = 305.56\%$$

$$L_1 = 178.6 / 1674 = 10.67\%$$

则该公司 1991 年度资金需求总额估计为:

$$\begin{aligned} S_2 &= 5617 + 276(3.0556 - 0.1067) \\ &= 6430.9 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(2) 项目系数估算法 对特定开发项目所进行的资金需求预测,可根据估计的单价及项目工程数量来近似估算资金需求量。这是一种较粗略的资金需求预测法,适用于项目开发可行性的机会研究阶段。

项目的开发建设方案一经确定,主要开发内容及其工程数量也就确定。再根据当地的平均费用水平,如每平方米的设计费、建安工程费、每亩地的征地补偿费、勘探费等,很快便能估算出项目开发成本。最后按资金总额与成本额的比例关系,便可估算出该项目的资金需求来。

例 某小区开发项目,征地 13508 平方米(20.26 亩),建筑面积 21098 平方米,其中商品住宅 19508 平方米,公建配套面积 1590 平方米。试根据当地平均费用水平估算其成本费用及资金总额。

I. 成本估算

1) 征地补偿

① 四项补偿 $5.1 \text{ 万元/亩} \times 20.26 \text{ 亩} = 103.326 \text{ (万元)}$

② 菜田建设 $2.6 \text{ 万元/亩} \times 20.26 \text{ 亩} = 52.676 \text{ (万元)}$

③ 粮差 $0.549 \text{ 万元/亩} \times 20.26 \text{ 亩} = 11.123 \text{ (万元)}$

④ 耕地占用税 $0.7 \text{ 万元/亩} \times 20.26 \text{ 亩} = 14.182 \text{ (万元)}$

⑤ 土地使用税 $4 \text{ 元/平方米} \times 13580 \text{ 平方米} = 5.403 \text{ (万元)}$

⑥ 征地管理费 $103.326 \text{ 万元} \times 2\% = 2.067 \text{ (万元)}$

合 计 188.777 万元

2) 勘测设计费

① 测图 2.1 (万元)

② 地质钻探 $0.2 \text{ 万元/亩} \times 20.26 \text{ 亩} = 4.052 \text{ (万元)}$

③ 规划设计费 1.1 (万元)

④ 设计费 $5.70 \text{ 元/平方米} \times 21098 \text{ 平方米} = 12.021 \text{ (万元)}$

合 计 19.078 万元

3) 三通一平费

① 临时水电 $2.5 \text{ 元/平方米} \times 21098 \text{ 平方米}$
 $= 5.275 \text{ (万元)}$

②填土等 12.80(万元)

合 计 18.081 万元

4)基础设施费

①道路、绿化、排水等 34.97(万元)

②外水电 60 元/平方米 $\times$ 21098 平方米 = 126.58(万元)

③排污 20 元/平方米 $\times$ 21098 平方米 = 42.19(万元)

合 计 203.759 万元

5)公建配套设施费

①托儿所、柴煤店、变电房等

500 元/平方米 $\times$ 1260 平方米 = 6(万元)

②垃圾站、车库等 400 元/平方米 $\times$ 330 平方米 = 13.2(万元)

合 计 76.20 万元

6)建安工程费

①土建工程费 500 元/平方米 $\times$ 19508 平方米 = 975.4(万元)

②水电安装费 40 元/平方米 $\times$ 19508 平方米 = 78.03(万元)

合 计 1053.432 万元

7)不可预见费

$(188.777 + 19.078 + 18.081 + 203.759 + 76.20 + 1053.432) \times 4\%$

$= 1559.327 \times 4\% = 62.374$ (万元)

8)企业管理费

$(1559.327 + 62.374) \times 2.5\% = 40.543$ (万元)

9)银行利息 设项目贷款总额 1600 万元,每年借贷款 800 万元,3 年末偿还。利率 15%,按复利计息。

则银行利息为 $I = 800 \frac{(1 + 0.15)^3 - 1}{0.15} - (1600 + 800) = 378$ (万元)

10)税费 调节税、营业税、市政建设税等,合计约为 316 万元。

项目开发成本合计: $1559.327 + 62.374 + 40.543 + 378 + 316 = 2356.244$ (万元)

II. 资金需求估算 按企业历年统计资料分析,项目开发所需筹集的资金约占成本费用的 80% 左右。由此,可估算出该项目开发共需资金约为:

$2356.244 \times 80\% = 1885$ (万元)

III. 编制概算法 在进行较精细的项目费用测算时,上述数学模型法及系数估算法就显得误差太大了。这时,往往以具体的开发项目为对象,根据设计方案及概算指标、概算定额来编制项目概算。再以概算额为依据,测算项目开发的资金需求量。

2. 资金总额周转分析 上述的资金利润率作为衡量企业资金利用效果的一项重要指标,实际上可分解为两项指标:

$$\begin{aligned} \text{资金利润率} &= \frac{\text{利润}}{\text{固定资金平均余额} + \text{流动资金平均余额}} \\ &= \frac{\text{销售收入}}{\text{固定资金平均余额} + \text{流动资金平均余额}} \times \frac{\text{利润}}{\text{销售收入}} \\ &= \text{资金周转率} \times \text{销售利润率} \end{aligned}$$

式中的资金周转率就是计划期企业的商品销售收入与资金占用额之比,是研究企业资金使用状态的一项重要指标。其计算公式如下:

$$R = \frac{S}{F}$$

式中 R 资金周转率

S 企业销售收入

F 资金平均占用额

资金周转率分析,主要目的在于研究加速资金周转对节约资金的影响。资金节约额由下式计算。

$$\Delta F = \frac{S_1 F_0}{S_0} - F_1$$

式中 ΔF 资金节约额

S_1 、 S_0 本年与上年销售收入

F_1 、 F_0 本年与上年资金平均占用额

对房地产企业而言,资金周转分析主要是针对定额流动资金进行的。对此,将在后面详细讨论。

3. 资金平衡关系分析 资金平衡是指企业的资金占用与资金来源的对应关系。一定量的资金占用,必须与等量的资金来源相对应。同样,一定量的资金来源,必有与之等量的资金占用相对应。从总体上来看,企业生产经营周期内,其资金占用额必定与资金来源总额相平衡。资金平衡关系分析,正是通过对资金占用与资金来源的对应关系分析,查明固定资金、流动资金、专项资金占用与来源的平衡状况,审查企业是否按规定用途使用资金,揭露资金使用中存在的问题。

资金平衡关系分析依据的是资金平衡表。资金平衡表是企业最重要的财务报表,是企业会计报表的主表。它全面综合反映了企业在报告期内全部资金来源与资金占用、经营成果间的关系。如表 1-3-30 所示,资金平衡表一般分为左右两方,左方为资金占用,右方为资金来源。根据来源渠道与资金占用对应以及专款专用的原则,按来源与去向(占用)对应排列。通过资金平衡表可分析资金来源的合法性、资金占用的合理性;了解企业的财务状况、债务支付能力,考核企业财务计划执行情况,它是企业资金分析的重要基础资料。

不同的企业,由于经营内容不同,资金项目划分不同,资金平衡表的具体结构形成稍有不同。表 1-3-30 是以房产租赁经营为主的房产企业的资金平衡表。

资金平衡分析正是依据资金平衡表,采用平衡法,将资金运动视作相对静止状态,研究资金的占用与其来源平衡关系分析方法。

由表 1-3-30 所列数据资料可看出,该公司当年的资金占用总额与资金来源总额是持平的。但流动资金各组成部分的占用与来源间均不平衡。这说明该公司当年各项资金间的垫支挪用未得到及时清理,尤其是房产资金的年末占用额远小于来源,差额达 15.1% ($\frac{12565755.4 - 10669462.5}{12565774.4} \times 100\%$)。这说明,该企业当年的房产资金有相当一部分被结算资金占去了。结算工作不及时,影响了流动资金借款的充分利用。对此,应进一步分析,查明具体原因。

房地产开发企业的资金平衡表如表 1-3-31 所示。在这里,由于开发经营业务的特殊性,三大资金的占用与来源对应平衡关系不太明显。人们更重视的是企业的定额流动资金的占用与来源的平衡关系。

表 1－3－30

房地产经营企业资金平衡表

单位：元

资金占用	年初数	年末数	资金来源	年初数	年末数
固定资产占用			固定资金来源		
固定资产原价	147653.38	159533.38	固定基金	104014.55	106858.36
减：固定资产折旧	43638.83	52675.02			
固定资产净值	104014.55	106858.36			
待处理损失	—	—			
合 计	104014.55	106858.36	合 计	104014.55	106858.36
房产资金占用			房产资金来源		
出租房产资金	8637196.15	9035247.30	经租房产基金	8637196.15	10052604.34
出售房产资金	1524211.09	1634215.20	出售房产基金	1577110.35	2513151.06
合 计	10161407.24	10669462.50	合 计	10214306.50	12565755.40
非房产定额流动资金占用			非房产定额流动资金来源		
物料用品	355649.26	384207.50	流动基金	367012.90	368511.15
低值易耗品	91452.66	92795.42	预收工程款	141057.46	296734.70
待摊费用	60968.44	86457.05			
应收工程款	—	101785.88			
待处理流动资产损失	—	—			
合 计	508070.36	665245.85	合 计	508070.36	665245.85
其他流动资产占用			其他流动		
预付工程款	829345.20	1099270.00	资金来源		
现 金	4263.25	36780.45	预收购房款	976343.60	976343.60
其他应收款	749263.70	1769021.70	预收租金	77438.54	575896.65
银行存款	449409.25	543461.00	应付工程款	165600.00	—
合 计	2032281.40	3448533.15	流动资金借款	760000.00	—
专项资金占用			合 计	1979382.14	1552240.25
专项存款	—	—	专项资金来源		
专项工程支出	265000.00	425000.00	专用基金	265000.00	425000.00
合 计	265000.00	425000.00	专项应付款		
			合 计	265000.00	425000.00
总 计	13070773.55	15315099.86	总 计	13070773.55	15315099.86

表 1-3-31

房地产开发企业资金平衡表

单位: 元

资金占用	年初数	年末数	资金来源	年初数	年末数
固定资产占用			开发经营基金	2495708.26	2799458.26
固定资产原值	540233.96	702801.98	财政拨款入	-	-
固定资产净值	485708.26	598944.08	主管部门拨入	2010000.00	201000.00
经营房占用			企业开发经营基金	485708.26	789458.26
经营房原价	-	405431.50	其他单位投入资金	-	-
经营房净值	-	336857.50	借款及债券	-	1034760.00
周转房占用			流动资金借款	-	1034760.00
周转房原价	-	205303.73	实发公司债券	-	-
周转房净值	-	205303.73	预收及应付款		
长期投资	1000.00	21500.00	预收开发基金	27914416.51	42473406.57
向其他单位投资	-	-	其中: 预收购房款	23552.14	39584770.61
债 券	1000.00	21500.00	预收代建工程款		2888635.96
货币资金	4466710.56	4056527.64	应付帐款		85673.80
现 金	306.68	569.16	其中: 应付工程款	23552.14	-
银行存款	4466403.88	4055958.48	其他应付款	1202837.16	5605769.89
储备资金	-	-	预提费用	762866.34	1786044.06
材 料	-	-	未交税金	515533.12	277544.24
低值易耗品	-	-	未交利润	678011.69	759925.99
在建资金	26666382.95	21267686.22	未交教育费附加	3208.04	4307.40
土地开发支出	-	-	未交能源交通建设金	-	17187.85
房屋建设支出	26265945.91	21256346.22	预收及应付款小计	31100425.00	51009859.80
待摊费用	400437.04	11340.00	专用基金		
成品资金	-	1393342.49	生产发展基金	2990339.91	870727.95
建设场地	-	-	后备基金	166633.63	148548.07
商品房	-	1393342.49	职工福利基金	179479.20	202846.57
预付及应收款	2673882.89	28296180.97	职工奖励基金	52404.66	110141.98
预付工程款	-	27586906.82	专用基金小计	697551.40	1332264.57
应收帐款	2673882.89	709274.15			
资金占用总计	34293684.66	56176342.63	资金来源总计	34293684.66	56176342.63

●资金筹措及资金筹措分析

资金是企业维系生产经营活动必备的基本条件。房地产开发与经营活动占用资金数量

大,期限长,筹集足够数量的资金对于保证企业生产的正常进行和扩大再生产,具有重要意义。

企业的资金都是通过适当的方式筹集的,在商品经济条件下,使用资金要花一定的代价,这种代价就构成了资金的使用成本。筹资方式不同,资金使用成本就不一样。资金筹措的基本任务就是以最小的代价为保证企业生产经营任务的顺利完成筹集必须的资金。因而房地产业资金筹措分析的主要内容是研究房地产企业筹集资金的主要方式,筹资成本的构成及筹资风险等问题。

1. 资金筹集方式 我国的房地产企业的筹资方式主要有如下几种:

(1) 国家基金 指国家对企业的投资;

(2) 银行借款 向银行借贷的各种资金,房地产企业主要是流动资金借款;

(3) 其他单位投资 指有经济联系的企业在联营中,其他企业投入的各种资金;

(4) 个人投资 企业通过各种手段向个人筹集的资金。如企业发行的股票、居民参加的住房公积金、住房储蓄等;

(5) 信用债务 指因商业信用的开放而发生的债务及企业发行的债券;

(6) 专用拨款 财政及主管部门拨给企业的专项资金。如房屋大修费、危房改造费等;

(7) 企业自有资金 企业通过税后留利等形成的、供自己支配使用的各种资金;

(8) 外资 通过借贷、合资经营及补偿贸易等手段引进的外资。

2. 资金筹措成本 资金筹措成本是指企业在一定时期为筹集生产经营资金所需支付的全部费用。资金的筹集就是依靠一定的手段购买资金在一定时期内的使用权。因而,筹集资金是要花代价的,这个代价就构成了筹资成本。筹资成本的高低受筹资方式、筹资使用期和筹资数额的影响。

目前,我国的房地产企业筹资成本主要是借款利息、发行股票与债券的股息以及企业自有资金的存款利息。

(1) 借款利息 指企业向银行或其他信贷单位借款支付的利息或企业间资金拆借而支付的利息。借款利息取决于计算方式、借款金额、利息率及借款期限。

利息的计息方式有两类,一类是单利计息法,即每期利息均不进入本金的计算方式。另一类就是复利计息法。

① 单利计息法 单利计息法的利息由下式计算:

$$I = Pin$$

式中 I 利息

P 借款金额(本金)

n 计息周期

i 利率

例 某开发公司向银行贷款 1000 万元,三年后归还。贷款利率 8%,此项贷款利息为多少?三年后该公司应归还银行多少钱?

解: 按单利计算,此项贷款利息为:

$$I = 1000 \times 0.08 \times 3 = 240 \text{ (万元)}$$

三年后应归还 $F = P + I = 1240 \text{ (万元)}$

② 复利计息法 单利计算不计利息的时间价值,但利息也是资金。利息投入运行,同样能创造价值。所以,不计利息的利息是不科学的。现代开发建设方案的经济比较,均要计算利息的利息,即考虑利息的时间价值。本期的利息转入下期本金计息,这就是所谓复利计息

法。由于借贷及还贷的方式不同,复利计算公式的表达形式也不相同,常见的有如下几种。

A. 一次支付系列复利终值公式 用于描述一次性贷款金额 P 与其还贷金额 F 间关系。

$$F = P(1+i)^n$$

式中 F 终值(将来值)

P 现值(本金)

i 利率(以百分数表示,通常指年利率)

n 计息周期数(通常指数年)

$(1+i)^n$ 复利终值系数 代号 $(F/P, i, n)$

例 某开发公司向银行贷款 1000 万元,三年后一次归还,若复利利率为 8%,试问三年后应归还银行多少钱?这笔贷款利息为多少?

解: 三年后,该公司应归还银行金额为:

$$F = 1000(1+0.08)^3 = 1259.712 \text{ (万元)}$$

式中利息为

$$I = F - P = 1259.712 - 1000 = 259.712 \text{ (万元)}$$

B. 等额支付系列复利资金回收公式 用于描述一次借贷的资金,在今后若干年内等额归还时,每期应归还的款额。

$$A = P \cdot \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

式中 A 年金(即每期相等的等额支付)

$\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$ 资金回收系数符号 $[A/P, i, n]$

例 某开发公司向银行借贷了一笔 $P = 1000$ 万元的资金,计划今后三年内分批偿还,每年向银行归还一笔等额资金。若贷款利率为 $i = 6\%$,试问每年应向银行归还多少钱?

$$\text{解: } A = 1000 \times \frac{0.06(1+0.06)^3}{(1+0.06)^3 - 1} = 374.110 \text{ (万元)}$$

即该公司应在今后三年内每年向银行归还 374.110 万元的贷款。

C. 等额支付系列年金终值公式 用来描述等额支付的年金与其将来值(终值)的关系式。

$$F = A \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

式中 $\frac{(1+i)^n - 1}{i}$ 年金终值系数 符号 $(F/A, i, n)$

例 某公司计划筹集一笔三年后要使用的设备大修资金。若该公司从现在开始,每年向银行存款 250 万元,存款利率 $i = 5\%$,试问三年后能筹集多少钱?

$$\text{解: } F = 250 \times \frac{(1+0.05)^3 - 1}{0.05} = 788.125 \text{ (万元)}$$

即该公司第三年末可筹集到 788.125 万元的资金。

以上介绍的,只是复利计算的几种常见形式。由于借贷形式多样化,还贷方式也不尽相同,复利计算公式当然远不止这些,需要的时候,可查阅有关手册或复利系数表。应当注意的是,每种计算公式或复利系数只适用于一些特定的条件,借贷形式与还贷方式必须与公式规定的条件相适应,不可乱套乱用,以免得出错误结论。

(2) 股息 股息是指企业发行债券与股票后,按一定的股息率支付给所发行的债券或股票的货币。股息的多少,取决于企业经营的好坏。但在企业以发行债券或股票作为集资手段时,必须考虑这笔开支。股息大小等于股息率(或债券利率)乘以发行股票总额(或发行债

券总额)。

(3)企业自有资金的存款利息 这是一种虚拟的筹资成本。即企业使用自有资金进行生产经营活动时,其资金使用成本相当于企业把这笔自有资金存入银行而得到的存款利息。其成本额等于存款利率与自有资金总额之积。

$$\text{筹资成本} = \text{借款利息} + \text{股息} + \text{自有资金利息}$$

当然,随着国家金融体制的改革,房地产金融市场必将进一步开放,企业筹资方式将更趋多样化,筹资成本的构成必将随筹资方式的变化而变化。

筹资成本分析指标是筹资成本率,即筹资成本额与筹资总额之比。

$$\text{筹资成本率} = \frac{\text{筹资成本额}}{\text{筹资总额}} \times 100\%$$

筹资成本率反映了企业为筹集资金付出代价的高低。具体分析时,是比较企业不同时期的筹资成本率、同行业不同单位的筹资成本率,判断企业筹资成本的变化趋势;比较实际筹资成本率与计划筹资成本率,判断企业资金筹措计划的执行情况;比较筹资成本与利润增长率,判断企业筹资经济效益。

例 某企业 1989 年和 1990 年的筹资成本率、利润增长率如表 1-3-32 所示,试据此进行筹资成本分析。

表 1-3-32 筹资成本分析表

筹资方式	筹资成本率(%)			1990 年利润 增长率%	筹资成本增长率(%)		
	1989 年 实际	1990 年 计划	1990 年 实际		与 1989 年 比	与计划比	与利润增 长率相比
银行借款	7.2	8.0	8.5	7.8	1.3	0.5	0.7
自有资金	6.0	6.5	6.5	7.8	0.5	0	-1.3
发行股票	11.5	12.0	12.5	7.8	1.0	0.5	4.7
合 计	1.8	2.0	2.3	7.8	0.5	0.3	-5.5

由表中所列数据可看出,该企业 1990 年筹资成本率普遍高于 1989 年实际值和 1990 年计划值。总筹资成本增长幅度以及自有资金成本增长幅度小于企业利润增长率。发行股票筹资成本率远远高于企业利润增长率,对此应进一步分析,查明原因,研究对策。

3. 资金筹措风险分析 资金筹措要花费一定的代价。因此,在筹集资金时,不仅需要研究筹集资金满足需要的程度,还要认真考虑筹资成本及归还期限对企业的负担。尤其是在吸收利率较高的贷款及短期借贷时,由于需归还的利息较多、归还的期限较短,更应认真分析企业的还债能力,这就是所谓筹资风险分析。

资金筹措风险,一般用还贷能力系数来描述。

$$\text{还贷能力系数} = \frac{\text{可用于还贷的资金数}}{\text{需应即还贷的资金数}}$$

还贷能力系数大于 1,说明企业在借贷资金归还期限内尚有足够的资金用于偿付贷款,筹资风险小。若计算出来的还贷能力系数小于 1,说明企业按期偿还贷款有困难,筹资风险大,应重新考虑筹资方案。

房地产开发投入资金多,周转时间长,建设期投入的资金,要待商品房售出后才有能力

还贷。在资金筹措时,更应该仔细研究开发进度,认真制订资金需求计划,安排筹资方案,确保还贷能力。

三 资金占用及资金利用效果分析

房地产业的资金占用及资金利用效果分析,主要是针对流动资金进行的。这不仅是因为房地产企业的流动资金占其资金总额的90%以上,更重要的是在房地产经营活动中投资金额庞大,资金回收期长,合理利用流动资金、加速流动资金周转,对于提高其经济效益具有重大影响。

房地产企业的流动资金若按国家对流动资金的管理方式划分,可分为定额流动资金和非定额流动资金两类。若按流动资金形成的来源划分,可分为企业自有流动资金、借入流动资金和其他流动资金三类。

房地产企业的经营业务内容不同,其流动资金结构也不同。以出售房产为主营业务的房地产开发企业,其流动资金大部分占用在出售房产资金上。以出租房产为主营业务的房产经营企业,其流动资金大部分占用在出租房产资金上。一般来讲,房地产开发企业及房产经营企业的流动资金结构,如表1-3-33所示。

流动资金分析的主要任务是检查流动资金计划的执行情况,考核流动资金利用效果。因此,流动资金分析的主要内容包括流动资金平衡分析、流动资金结构分析、流动资金增长速度分析及流动资金利用效果分析。

流动资金分析的主要方法是比较分析法与差额分析法。如以流动资金运用的实际水平与定额计划进行对比,分析达到或未达到定额计划的原因;以本期实际水平与上期实际水平或历史最好水平相比,考核变动趋势;以本企业流动资金运用水平与同行业先进水平相比,寻找差距,制订赶超先进水平的具体措施。

在运用比较分析法分析流动资金时,应特别注意对比对象的可比性,不要把根本无法比较的,条件相差悬殊的指标直接对比。

表 1-3-33

流动资金构成表

房产经营企业			房地产开发企业		
非 流 动 资 金 定 额	物料用品	定 额 流 动 资 金	定 额 流 动 资 金	储 备 金	库存材料
	低值易耗品				低值易耗品
房 产 资 金	未完施工			在 建 金	土地开发支出
	在产品				房屋建设支出
	待摊费用			成 品 金	建设场地
	应收工程款				商品房
	商品房产资金				其他开发产品
	经租房产资金				

房产经营企业			房地产开发企业		
结 算 资 金	库存现金	非 定 额 流 动 资 金	非 定 额 流 动 资 金	房 资 产 金	周转房净值 经营房净值
	结算户存款			货 资 币 金	现 金 银行存款
	预付工程款			长 投 期 资	债券投资 向其他单位投资
	备用金 应收租金 应收购房款 其他应收款 等处理款项			预 应 付 收 及 款	预付工程款 预付购货款 应收帐款 其他应收款

●流动资金的平衡分析

流动资金的平衡分析就是利用资金平衡表及财务计划资料对企业流动资金总额及其各组成部分的资金占用和资金来源的平衡关系所进行的分析。分析的目的在于查明企业流动资金的使用情况 ,为进一步的深入分析指明方向。分析表的形式如表 1－3－34 所示。

表 1－3－34 流动资金占用与来源平衡情况分析表				单元 元			
流动资金占用	计 划	实 际	差 异	流动资金来源	计 划	实 际	差异
房产资金				房产资金			
出租房产资金	10100000	9035247	－ 1064753	经租房产基金	10100000	10052604	－ 47396
出售房产资金	1800000	1634215	－ 165785	出售房产基金	1800000	2513151	713151
非房产定额流动资金	1000000	665246	－ 334754	其他定额资金	1000000	665246	－ 334754
定额流动资金合计	12900000	11334708	－ 1565292	定额基金合计	12900000	13231001	331001
结算资金	647991	3448533	2800542	结算资金	647991	1552240	904249
总 计	13547991	14783241	12355250	总 计	13547991	147832 41	1235250

由表 1－3－34 所列资料可看出 ,该公司当年的流动资金占用与其来源是平衡的。但各组成部分不平衡。定额流动资金来源大于占用 1896293 元(13231001－11334708),而结算资金来源又小于占用 1896293 元(3448533—1552240)。这说明该公司当年的结算工作做得不及时 ,定额流动资金有相当一部分被结算资金占用了。企业应进一步分析影响结算工作的原因 ,制订措施 ,充分、有效地利用定额流动资金。

●流动资金占用分析

流动资金占用分析是从流动资金结构、流动资金增减速度等方面,对流动资金占用的合理性作出评价的分析。

1. 流动资金结构分析 由表 1-3-33 可知,房地产企业的流动资金是由定额流动资金、非定额流动资金等项目构成的。对一个经营业务比较稳定的企业,各资金项目的比例大体是稳定的。流运资金的结构分析,是指通过计算分析各资金项目在流动资金总额中所占的比重,查明企业流动资金组成是否合理,从而促使企业更合理地安排资金,保证企业生产经营活动顺利进行。

流动资金结构分析表的形式如表 1-3-35 所示。

表 1-3-35

流动资金结构分析表

单位:元

项 目	上期实际		本期计划		本期实际		比重差异(%)	
	金 额	比重(%)	金 额	比重(%)	金 额	比重(%)	与上期比	与计划比
房产资金	12624860	88.18	11900000	87.84	10669462	72.17	-16.01	-15.67
出租房产资金	11181736	78.10	10100000	74.55	9035247	61.12	-16.98	-13.43
出售房产资金	1443124	10.08	1800000	13.29	1634215	11.05	+0.97	2.24
非房产定额资金	867463	6.06	1000000	7.38	665246	4.5	-1.56	-2.88
结算资金	824374	5.76	647991	4.78	3448533	23.33	+17.57	+18.55
合 计	14316697	100.00	13547991	100.00	14783241	100.00	—	—

由表 1-3-35 所列数据可以看出,该公司出售房产资金比重比上期增加了 0.97%,比计划降低 2.24%;出租房产资金比重比上期减少 16.98%,比计划减少 13.43%;结算资金所占比重分别比上期和计划增加了 17.57%和 18.55%。从资金结构上来看,本年实际与上期相比,出售房产资金比重上升,出租房产资金比重下降,结算资金比重上升。尤以出租房产资金比重下降幅度最大。这说明该企业为适应推行住宅商品化的要求,经营业务方向已有所改变,大力开展房产直接出售业务,带来了经营资金结构的变化。而结算资金所占比重上升幅度过大,说明企业在资金安排、合理利用资金方面还存在问题,应进一步分析原因。本年实际与计划相比,房产资金下降 15.67%,结算资金上升 18.55%,说明该企业资金计划执行情况也不够好。

2. 流动资金增减速度分析 房地产开发与经营企业的流动资金需要量既与其房产销售收入有直接关系,又取决于企业资金管理水平和资金利用效果。一般来讲,流动资金总额与各分项流动资金额将随企业的房产销售收入的增长而增长。企业的资金管理水平越高,资金利用效果越好,流动资金的增长速度就明显滞后于房产销售收入的增长速度。因而流动资金的增减速度,从一个侧面反映了企业经营状况及资金运用方面存在的问题。

流动资金的增减速度分析一般是以本期实际流动资金较上期(或计划)的增减速度与同

期销售增减速度相比较而进行分析的。分析表的形式如表 1－3－36 所示。

表 1－3－36 流动资金增减速度分析表

项 目	上期实际	本期计划	本期实际	单位 元			
				本期实际比上期实际		本期实际比本期计划	
				增减额	增减速度(%)	增减额	增减速度(%)
房产销售收入合计	8293648	9055000	8386347	92699	1.12	- 668653	- 7.38
1.出租房产销售收入	576343	550000	542115	- 34228	- 5.94	- 7885	- 1.43
2.出售房产销售收入	7717305	8505000	7844232	126927	1.64	- 660768	- 7.77
流动资金占用合计	14316697	13547991	13742501	- 574196	- 4.01	194510	1.44
1.出租房产流动资金	11181736	10100000	8836222	- 2345514	- 20.98	- 1263778	- 12.51
2.出售房产流动资金	1443123	1800000	1579213	136090	9.43	- 220787	- 12.57
3.非房产定额流动资金	867463	1000000	586658	- 280805	- 32.37	- 413342	- 41.33
4.结算资金	824374	647991	2740408	1916034	232.42	2092417	322.91

由表 1－3－36 所示数据可看出 ,该企业本期实际房产销售收入比上期增加了 1.12% ,比本期计划下降了 7.38%。而本期实际流动资金占用比上期减少了 4.01% ,比计划增加了 1.44%。与上期相比 ,销售收入增加 ,流动资金占用却减少了。这说明该企业当年的资金运用比上期有了较大进步。但与计划相比 ,流动资金占用上升 ,销售收入却下降。这说明该企业当年的计划执行情况不太好。究其原因 ,主要是结算资金超计划太多(高达 322.91)造成的。这说明 ,该企业为房产销售而筹集的资金并没有得到合理利用 ,大量的房产资金被结算资金占用。

●流动资金利用效果分析

流动资金的使用要求 ,应当是既能保证生产经营活动的正常进行 ,又要尽可能地少占用资金。流动资金的使用效果 ,一般是从流动资金周转速度、流动资金节约额和占用水平三方面进行考核的。

1. 流动资金周转速度分析

如前所述 ,在房地产的生产经营活动过程中 ,流动资金总是在不断改变其实物形态 ,随着生产经营活动过程的进行 ,周而复始地循环着。流动资金周转速度 ,正是这种循环过程快慢的一种定量描述。周转越快 ,表明流动资金在生产经营活动中的每一循环时间越短 ,这样完成同样生产经营任务所需占用的流动资金额就越少 ,实现了资金节约。反映流动资金周转速度的指标 ,一般有如下两种计算方法 :

$$\begin{aligned}
 \text{流动资金周转率(次数)} &= \frac{\text{流动资金周转额}}{\text{流动资金平均余额}} \\
 \text{流动资金周转天数} &= \frac{\text{计算期天数}}{\text{流动资金周转率(次数)}} \\
 &= \frac{\text{流动资金平均余额} \times \text{计算期天数}}{\text{流动资金周转额}}
 \end{aligned}$$

对主营房产销售与租赁的房产经营公司 ,主要分析房产资金的周转速度。式中的流动资金周转额应当是出售房产销售收入(包括预售收入)或出租房产租金收入(包括预收租

金)流动资金平均余额应当是出售房产定额流动资金的平均占用额。因为只有定额流动资金才是直接服务于生产经营过程的。

对主营房地产开发业务的开发公司,主要分析定额流动资金的周转速度。式中的流动资金周转额应是房地产销售收入(包括预售收入),流动资金平均余额应当是定额流动资金的平均占用额。

计算期天数一般以每年 360 天计。

流动资金周转率的分析方法是用本期实际定额流动资金的周转天数,分别与计划周转天数和上期周转天数相比,判断周转速度的变化。表 1-3-37 是以某房产经营公司有关资料编制的出售房产定额流动资金和出租房产定额流动资金周转速度分析表。

表 1-3-37 流动资金周转速度分析表(一)

单位:元

项 目	上期实际	本期计划	本期实际	差 异	
				与上期比	与计划比
出售房产销售收入	7717305	8505000	7844232	126927	- 660768
出售房产资金平均占用额	1443123	1800000	1579213	136090	- 220787
周转天数	68	77	73	5	- 4

由表 1-3-37 中所列数据可看出,该企业的出售房产资金周转天数比上期延长 5 天,比计划缩短了 4 天,计划完成情况较好。

房地产开发企业的资金投入量大,投资回收期长,流动资金的周转速度一般都很低。许多地方都不把周转速度作为一个考核指标。但是,正因为房地产开发的流动资金占用量大,提高定额流动资金的周转速度,对于改善企业经营管理,提高经济效益,才具有更重要的意义。问题在于如何看待企业的房地产销售收入和如何划分定额流动资金,这里有两个问题值得研究。

其一,是房地产的销售收入。传统的统计原则是指房地产商品进入市场销售后所得的收益。预售收入只作为公司的开发资金。但商品房的预售收入及预收工程款实际上确实是企业的一种收入,客观上实现了货币到货币的形态转换。因而在进行流动资金的周转速度分析时,应当把它们也列为销售收入。

其二,在处理房地产开发企业的定额流动资金占用时,也应把周转房净值、经营房净值、预付工程款、预付订货款等纳入非定额流动资金占用范畴。如表 1-3-33 所示,房地产开发企业的定额流动资金占用,仅包括储备资金、在建资金和成品资金三类。表 1-3-38 是根据某房地产开发公司有关材料编制的流动资金周转速度分析表。

由表 1-3-38 所列数据可看出,该公司当年的定额流动资金周转天数,比上期缩短了 9 天,但比计划延长了 2 天。虽然资金运用效果有所提高,但资金计划执行的不够好。

表 1-3-38

流动资金周转速度分析表(二)

单位:元

项 目	上期实际	本期计划	本期实际	差 异	
				与上期比	与计划比
收入合计	41602664.26	60000000.00	60060291.31	18457627.05	60291.31
商品房销售收入	13688247.75	15000000.00	16738832.39	3050584.64	1738832.39
代建工程收入	—	800000.00	848052.35	848052.35	48052.35
预收购房定金	27914416.51	44200000.00	39584770.61	11670354.10	-4615229.39
预收代建工程款	—	—	2888635.96	2888635.96	2888635.96
定额流动资金占用	18534946.11	25000000.00	25360377.08	6825430.97	360377.08
其中:储备资金	—	—	—	—	—
在建资金	16409412.12	20000000.00	23967034.59	7557622.47	3967034.59
成品资金	2125533.99	5000000.00	1393342.49	-732191.50	-3606657.51
周转天数	161	150	152	-9	2

2. 流动资金节约额(浪费额)分析

流动资金节约额(浪费额)是指由于缩短了(或延长了)流动资金周转天数而减少(或增加)的资金占用额。它是一定期限流动资金利用效果的货币表现。一般按下式计算:

流动资金节约(浪费)额 = $\left(\frac{\text{计划或上期}}{\text{周转天数}} - \frac{\text{实际周}}{\text{转天数}} \right) \times \text{本期实际平均(每日)} \times \text{房产销售收入}$

上式计算结果为正,是节约额;计算结果为负,则是浪费额。

例 以表 1-3-37 所列数据为例,该公司由于实际周转天数比计划周转天数缩短了 4 天,带来的经济效益为:

$$(77 - 73) \times \frac{7844232}{360} = 87158(\text{元}) = 8.716(\text{万元})$$

即资金节约 8.716 万元。

由于本期流动资金周转天数比上期延长了 5 天,所带来的经济效益为:

$$(68 - 73) \times \frac{7844232}{360} = -108948(\text{元}) = -10.895(\text{万元})$$

即与上期相比,本年流动资金浪费额达 10.895 万元。

3. 流动资金周转速度因素分析

影响流动资金周转速度的因素是多方面的,房地产开发企业流动资金周转速度的快慢受房地产销售收入[包括商品房销售收入、代建工程结算收入、预收购房定金、预收代建工程款及土地(使用权)转让收入等]、定额流动资金占用(包括在建资金占用、成品资金占用、储备资金占用)等多种因素的影响。为了深入研究影响企业资金周转快慢的真实原因,可用连环代替法进行因素分析。

例 以表 1-3-38 所列数据为例,该公司本期定额流动资金周转天数比上期缩短了 9 天,试进行各种因素对其影响程度的分析。

解 该公司定额流动资金周转天数是受在建资金占用、成品资金占用、商品房销售收入、代建工程收入、预收购房定金、预收代建工程款等六个因素的影响,它们之间的关系是:

$$\text{周转天数} = \frac{(\text{在建资金占用} + \text{成品资金占用}) \times 360}{\text{商品房销售收入} + \text{代建工程收入} + \text{预收购房定金} + \text{预收代建工程款}}$$

用连环代替法测定各因素对本期定额流动资金周转天数比上期缩短 9 天的影响程度。替代顺序为先替代收入,后替代资金占用。编制分析表如表 1-3-39 所示。

表 1-3-39 影响定额流动资金周转天数缩短的因素分析表

计算顺序	替换因素	影 响 因 素						定额流动资金周转天数(天)	与前次计算的差额(天)	发生差异的原因
		商品房销售收入 (元)	代建工程收入 (元)	预收购房定金 (元)	预收代建工程款 (元)	在建资金占用 (元)	成品资金占用 (元)			
替换基数 上期实际数		$\frac{(1640912.12 + 215533.99) \times 360}{13688247.75 + 0 + 27914416.51 + 0} = 161$						—		
第一次替换	商品房销售收入	$\frac{(1640912.12 + 215533.99) \times 360}{16738832.39 + 0 + 27914416.51 + 0} = 149$						12		商品房销售收入增加
第二次替换	代建工程收入	$\frac{(1640912.12 + 215533.99) \times 360}{16738832.39 + 848052.35 + 27914416.51 + 0} = 146$						-3		代建工程收入增加
第三次替换	预收购房定金	$\frac{(1640912.12 + 215533.99) \times 360}{16738832.39 + 0 + 39584770.61 + 0} = 116$						-10		预收购房定金增加
第四次替换	预收代建工程款	$\frac{(1640912.12 + 215533.99) \times 360}{16738832.39 + 0 + 27914416.51 + 2888635.96} = 111$						-5		预收代建工程款增加
第五次替换	在建资金占用	$\frac{(23967034.12 + 215533.99) \times 360}{16738832.39 + 0 + 27914416.51 + 2888635.96} = 156$						-2		在建资金占用增加
第六次替换 (本期实际数)	成品资金占用	$\frac{(23967034.12 + 1393342.49) \times 360}{16738832.39 + 0 + 27914416.51 + 2888635.96} = 152$						-1		成品资金占用减少
合 计									-9	上述六因素共同影响

由表 1-3-39 的分析计算可知,该公司定额流动资金周转天数比上期缩短 9 天,是受多种因素影响,综合作用的结果。各因素的影响程度如下:

- (1) 由于商品房销售收入的增加,而使定额流动资金周转天数缩短 12 天(149—161);
- (2) 由于代建工程收入增加,使定额流动资金周转天数缩短 3 天(146—149);
- (3) 由于预收购房定金增加,使定额流动资金周转天数缩短了 30 天(116—146);

- (4) 由于预收代建工程款的增加 ,使定额流动资金周转天数延长了 5 天(111—116);
- (5) 由于在建工程资金占用增加 ,使定额流动资金周转天数延长了 45 天(156—111);
- (6) 由于成品资金占用减少 ,使定额流动资金周转天数缩短了 4 天(152—156)。

流动资金周转速度因素分析为进一步分析指明了方向。由上例分析结果可知 ,虽然该企业本年度定额流动资金周转天数比上期缩短了 9 天 ,但由于在建工程资金占用的增加 ,使周转天数缩短时间损失了 45 天。对此 ,应进一步分析原因 ,降低在建工程资金占用 ,为进一步缩减定额流动资金周转天数创造条件。

4. 流动资金占用水平分析 反映流动资金占用水平的指标主要有流动资金占用率、流动资金利润率。

(1) 流动资金占用率分析 流动资金占用率是指企业在一定时期内每百元房地产经营收入所占用的流动资金数额。它是反映完成经营收益的资金占用水平。计算公式如下。

$$\frac{\text{百元房地产经营收入}}{\text{占用的流动资金}} = \frac{\text{流动资金平均占用额}}{\text{房地产经营收入}} \times 100$$

同样 ,为了真实地描述企业的流动资金占用率 ,式中的房地产经营收入不仅包括房地产销售收入、代建工程收入等营业收入 ,还应包括房地产商品或代建工程的预收款。式中的流动资金平均占用额是指定额流动资金的平均占用额。

流动资金占用率分析一般是以本期实际值与上期实际值和本期计划值相比较 ,用以判断占用率的变化趋势及计划执行情况。分析表的形式如表 1-3-40 所示。

表 1-3-40 流动资金占用率分析表

单位:元

项 目	上期实际	本期计划	本期实际	差 异	
				与上期比	与计划比
经营收入	41602664.26	60000000.00	60060291.31	18457627.05	60291.31
定额流动资金占用	18534946.11	25000000.00	25360377.08	6825430.97	360377.08
百元收入资金占用	44.55	41.67	42.22	- 2.33	0.55

表 1-3-41 流动资金利润率分析表

单位:元

项 目	上期实际	本期计划	本期实际	差 异	
				与上期比	与计划比
利润总额	1695029	1800000	1899814	204785	99814
定额流动资金占用	18534946.11	25000000	25360377.08	6825430.97	360377.08
流动资金利润率(%)	9.15	7.20	7.49	- 1.66	0.29

由表 1-3-40 所列数据可看出 ,该企业今年的百元经营收入占用的定额流动资金额比

上期减少了 2.33 元,但比计划增加了 0.55 元。由此可见,该企业资金占用水平虽比去年有所改善,但资金利用计划执行的还不够好。

(2) 流动资金利润率 流动资金利润率是指企业在一定时期内实现的利润总额与定额流动资金平均占用额的百分比。这是反映流动资金利用最终综合经济效益的指标。其计划公式如下。

$$\text{流动资金利润率} = \frac{\text{利润总额}}{\text{定额流动资金平均占用额}} \times 100\%$$

流动资金利润率的分析同样是以本期实际值与去年实际值和本期计划值相比较,判断其变化趋势和计划执行情况。分析表的形式如表 1-3-41 所示。

由分析结果可知,该企业当年的流动资金利润率较上期下降了 1.66%,比计划提高了 0.29%。

四 企业经营资金安全性分析

在商品经济条件下,企业经营资金除了由财政部门或主管部门核定拨付的自有流动资金外,主要依靠向银行借款或发行股票、债券等自行筹集。金融市场形成后,短期资金还可从市场调剂。在这种条件下,企业的流动资金不仅要满足生产经营的需要,保证企业生产经营过程的正常进行,还应具有充分的偿债能力,保证到期还款。为此,必须对企业的资金现状,对生产经营活动的保证程度、偿债能力及支付能力进行分析。这就是从资金供应与使用角度所进行的企业经营安全性分析。

●企业可动用资金保证程度分析

企业可动用资金保证程度分析主要研究的是定额流动资金保证程度,即定额流动资金来源对满足生产经营需要的定额流动资金占用的保证程度。对房地产企业而言,这种分析从如下两方面进行。

1. 定额流动资金保证程度分析 定额流动资金保证程度按下式计算:

$$\frac{\text{定额流动资金来源}}{\text{定额流动资金占用}} \times 100\%$$

例 以表 1-3-30 某房地产经营公司资金平衡表所列数据为例,计算该企业当年的出售房产定额流动资金保证程度

$$\text{定额流动资金来源} = 2513151.06 + 665245.85 = 3178396.91$$

$$\text{定额流动资金占用} = 1634215.20 + 665245.85 = 2299461.05$$

故:该企业当年的出售房产定额流动资金保证程度为:

$$\frac{3178396.91}{2299461.05} \times 100\% = 138.22\%$$

一般来讲,保证程度等于 100% 即可。

2. 临时借款利用程度分析 临时借款是指企业为满足临时支付的需要而筹集的季节性、集中性短期借款。临时借款利用程度由下式计算:

$$\frac{\text{临时借款实际数}}{\text{临时借款计划数}} \times 100\%$$

临时借款利用程度计算结果小于 100%,说明企业借款利用不足,一般是占用了其他资金或定额流动资金占用未达到计划值造成的。

例 如某房地产开发公司 ,当年临时借款计划数为 850000 元 ,实际借款 790000 元 ,则临时借款利用程度为 :

$$\frac{790000}{850000} \times 100\% = 92.9\%$$

有 $850000 - 790000 = 60000$ 元的临时借款未被利用。对此 ,应进一步分析原因。

●企业偿债能力分析

负债经营是商品经济的特征 ,在商品经济条件下 ,任何企业都有债务清偿问题。企业偿债能力是指企业期末现有流动资产用于偿付债务的能力。一般用流动比率和速动比率两类指标来描述。

1. 流动比率 指企业期末流动资产与流动负债之比 ,又称“运用资本比率” ,由下式计算 :

$$\text{流动比率} = \frac{\text{流动资产}}{\text{流动负债}}$$

例 如某开发公司本期期末流动资产为 16178925 元 ,流动负债为 9517500 元。其流动比率为 :

$$\frac{16178925}{9517500} = 1.7$$

说明该企业本期每 1 元的负债有 1.7 元的流动资产作保证。具有足够的偿债能力。

各行业的流动比率高高低不一 ,过去一般认为企业的流动比率应大于 2 ,才表明企业财务状况稳妥可靠。现在这个观念有所改变 ,一般认为只要有足够的保证就可以了(大于 1) ,不一定要大于 2。就企业的偿债能力来看 ,流动比率越高 ,其偿债能力就越强。但由于上式中的流动资产还包括储备资金、在建资金及成品资金 ,过高的流动比率 ,有时是由于应收帐款被拖欠和产品积压造成的 ,或由于企业发行了长期债券形成的。在分析流动比率时 ,还应研究企业流动资产的构成情况以及长期负债情况。

2. 速动比率 指企业的速动资产与流动负债之比 ,是测定企业当时偿债能力强弱的一个指标。其计算公式如下 :

$$\text{速动比率} = \frac{\text{速动资产}}{\text{流动负债}}$$

所谓速动资产是指企业所拥有的 ,无需通过变现或变现过程极短的 ,可立即用于偿还债务的流动资产。如银行存款、上市证券、应收票据、现金等。

例 如上例 ,设企业的速动资产为 8852340 元 ,则该企业本期的速动比率为 :

$$\frac{8852340}{9517500} = 0.93$$

由于流动资产中除了现金、银行存款、应收票据之外 ,还有各种材料、在产品、产成品等。这些资金在需要还款时 ,要很快变换成货币并不容易。不能用速动资产即现金、存款等偿还债务。因而在进行企业的偿债能力分析时 ,除了要分析流动比率外 ,还要分析速动比率。

一般来讲 ,速动比率越大 ,说明企业的偿债能力越强。但由于速动资产还包括企业的应收帐款 ,有时过高的速动比率是由于应收帐款拖欠过多造成的。因而 ,在进行速动比率计算分析时 ,同样要研究企业速动资产的构成情况。

●企业支付能力分析

支付能力分析主要是预测企业在一定时间内(如半月、一月)的财务收支状况,比较能运用的货币资金和急需支付的应付款项,判断企业的支付能力。如果能动用的货币资金大于急需支付的款项,就意味着企业支付能力强,能保证生产经营的资金需要;如果能够运用的资金小于急需支付的款项,就意味着企业的支付能力紧张,要设法筹措资金。

支付能力分析依据的是会计核算资料、企业的生产经营计划以及对生产经营活动的预测资料。采用比较法进行分析计算。

例 设某开发公司下半月的财务收支状况预测如表 1-3-42 所示,试分析其下半月的支付能力。

表 1-3-42 × 公司 × 月 16 ~ 30 日收支能力预测分析

单位:元

预计可动用资金		预计必须支付款项	
15 日现金及银行存款	425086	预计支付材料采购款	189630
预计下半月商品房销售收入	1073450	预计支付工资	86430
预计下半月应收帐款	897260	预计经费开支	1398960
预计下半月代建工程收款	1034320	预计应交税金	8960
		预计支付工程款	1867930
合 计	3430116	合 计	3551910

由表 1-3-42 中所列数据可看出,该企业下半月的预计财务支付尚欠 121794 元 (3551910 - 3430116),支付能力不足。为了维护企业信誉,应设法筹措 121794 元以应付急需付清的款项。

第六节 房地产业经济效益综合分析

一 经济效益及经济效益综合分析

●经济效益

经济效益是经济活动的效果与从事经济活动的消耗之比。

经济效果可以简单地表述为：人们进行生产经营活动所取得的物质效用和经济收益。物质效用表现为生产经营活动对社会所具有的效用，它通过生产量、劳动量、品种、质量、服务年限等满足人民生活和社会生产的某种需要，着重从使用价值方面考察。经济收益表现为生产经营活动获得的利益，它通过资金、成本、利润等价值形式的指标来反映，着重从价值形态方面来考察。

人们所从事的任何经济活动，总要占用和耗用一定量的自然资源和劳动资源。我们称从事某项生产经营活动所消耗和占用的物质和劳动资源为“投入”，称生产经营活动所产生的物质效用和经济收益为“产出”。这种“投入”与“产出”的比较，即为经济效益。任何一个社会，假如它生产出来的财富恰好抵偿生产中当作生产资料消耗掉的物质财富和为补偿劳动力的消耗而由劳动者作为生活资料消费掉的物质财富，这个社会虽然能存在，却无法发展。一个社会要发展，就必须使整个社会再生产过程中生产出来的东西超过被占用和被消耗掉的东西，即必须使“产出”大于“投入”。同样，一个企业要发展，也必须在它自身的经济活动过程中，“产出”大于“投入”。因而，讲求经济效益，并不是社会主义所特有的。在一切社会制度下，人类无论生产经营活动的社会形态如何，具体内容如何，都在不同程度上，以不同形式关注着经济活动的经济效益。

社会主义企业生产经营活动的根本目的是满足整个社会不断增长的物质和文化的需要。为此，必须动员企业的一切资源，尽量挖掘潜力，发展生产。对比任何社会的企业，社会主义企业应当更关心经济效益问题，更应力求使所耗费的劳动力最少，所取得的成果最大，以获得最优的经济效益。

●经济效益评价

由于生产经营活动的投入包括劳动的耗用和占用两个方面，经济效益评价也应从劳动耗用和劳动占用两方面进行。

1. 劳动耗用评价 劳动耗用是指生产经营活动消耗掉的物化劳动和活劳动。从劳动耗用方面来看经济效益，是以产出成果同消耗相比较。一般来讲，在耗用同样的物化劳动和活劳动条件下，获得的产品数量多、质量好、价值高，经济效益就大。反之，获得的产品数量少、质量差、价值低，经济效益就低。具体表现在指标形式上，有两种描述方法。

(1)以单位劳动耗用量所创造的产品量来计算。如:每小时产品件数、每工日抹灰面积数等;

(2)以单位产品耗用的劳动量来计算。如每件产品需耗用工日数、每平方米抹灰工日数。

2.劳动占用评价 占用劳动是指生产经营所需要的物质因素。能够在生产经营活动中被占用的劳动,只是物化劳动。劳动占用虽然不像劳动耗用那样,直接参与产品使用价值的形式,但它是产品生产的保证。如生产储备的材料,其被占用的意义在于潜在地处于生产过程,是生产经营过程得以继续的保证。而且,同一生产资料,一个企业占用了,别的企业就不可能再占用它。因而,劳动占用与劳动耗用一样,也是用来衡量经济效益的内容。同样,在其指标的具体表现形式上也有如下两种:

(1)占用等量劳动所提供的产品增长程度,即单位劳动占用量的产品增长率;

(2)等量产品占用劳动的节约程度,即单位产品的劳动占用节约率。

具体的分析、评价企业经济效益的标准有质和量的规定性。所谓质的规定性,即企业生产的产品应适销对路、满足社会需要。所谓量的规定性,有如下五种评价标准:

①计划标准 即以能否完成计划指标为评价标准;

②历史标准 以本企业上年实际水平或历史最好水平作为评价标准;

③社会标准 以本行业的社会平均水平为评价标准;

④同行业先进标准 以国内同行业先进水平为评价标准;

⑤国际先进标准 以国际先进水平为评价标准。

五种标准,要求不一样,说明的问题也不一样。如计划标准只能用来反映企业经济效益是否符合起码要求,不一定是最优标准;历史标准也只能反映本企业经济效益的发展变化;社会标准和同行业先进标准可以用来说明企业经济效益水平是否进入国内先进行列。在实际应用中,应视分析的需要和分析的目的,选用不同的标准。

●经济效益评价指标

经济效益评价指标即反映企业的经营成果与活劳动消耗、物质消耗、资金占用对比情况的指标,是经济效益评价内容的量化。

如前所述,企业经济效益是从劳动耗用和劳动占用两方面进行评价的。反映到经济效益评价指标上,就有反映生产经营消耗效果的指标和生产经营占用效果的指标两大类。它们是通过生产经营成果指标、生产经营消耗指标和生产经营占用指标等来具体描述的。

1.生产经营成果指标 指企业创造效益的指标。主要包括如下两部分内容。

(1)反映向社会提供产品的数量和质量的指标 如总产值、净产值、销售收入等。

(2)反映企业实现的效益的指标 指产品销售利润、向国家提交的利润与税金等。

2.生产经营消耗指标 指企业在生产经营过程中为生产产品所消耗的活劳动和物化劳动量的指标。包括原材料、能源的消耗,厂房、机器设备的折旧,工资和费用的支出等。它用价值量表现为生产费用、生产成本、销售成本等。

3.生产经营资金占用指标 指企业在生产经营活动中,为生产经营产品而占用的资金指标。一般包括固定资金占用额和定额流动资金占用额。

4.生产经营消耗效果指标 反映生产经营成果与生产经营消耗对比关系的指标。包括:单位产品费用支出、人均净产值、人均总产值、人均纯收入、人均利润、产值利润率、成本利润率等。

5. 生产经营资金占用效果指标 反映生产经营成果与生产经营资金占用对比关系的指标。包括 固定资金占用指标 如固定资金产值率、固定资金周转率等 ;流动资金占用指标 ,如流动资金周转率、流动资金利润率等。

反映生产经营消耗效果与生产经营资金占用效果的指标是互相联系、互相依存、互相制约的。它们构成一个全面综合评价企业经济效益的指标体系。

●经济效益综合分析

企业经济效益综合分析就是企业生产经营活动过程中的活劳动消耗、物化劳动消耗及资金占用与生产经营成果进行的综合对比分析。经济效益的综合分析反映了企业生产经营过程中各环节对人、财、物各项资源的利用效果。通过综合分析 ,全面评价企业的生产经营成果 ,是企业经济活动的核心问题。

企业经济效益综合分析的主要内容包括 :

1. 企业生产经营过程中活劳动消耗、物化劳动消耗与生产经营成果的对比分析 ;
2. 企业生产经营过程中占用的资金与生产经营成果的对比分析 ;
3. 企业生产经营成果满足社会需要的综合分析 ;
4. 企业生产经营总效益的综合分析。

二 房地产业经济效益评价指标

房地产业是从事房屋、土地开发经营的独立行业。在商品经济条件下 ,从事房地产业开发与经营的企业与其他行业的企业一样 ,必须以自己的经济活动为社会和自身创造尽可能多的财富 ,获得尽可能高的经济效益。从而为企业的扩大再生产和社会发展提供尽可能多的积累。任何商品的生产与流通过程 ,必然伴随着价值与使用价值的创造和劳动的消耗与占用。房地产企业的经济效益 ,同样是以其投入(消耗与占用)和产出(劳动成果价值与使用价值)之比来衡量的。房地产企业的生产经营成果 ,同样表现在经济活动的物质效果和经济收益上。因而 ,房地产企业的经济效益分析 ,也应像一般商品生产经营活动一样 ,应同时从价值与使用价值两方面进行分析。

房地产商品的特殊性 ,房地产经济活动的复杂性 ,决定了房地产企业经济效益评价具有不同于一般商品生产经营经济效益评价的特殊矛盾与特殊规律。应当结合我国现阶段房地产经济的实际情况 ,立足于商品化经营的原则 ,构造一整套房地产经济效益综合评价的指标体系 ,研究出一套适应商品经济运行规律的我国房地产企业经济效益的评价分析方法。

考虑到我国房地产业经济运行的实际情况 ,我们将从房产经营、房地产综合开发两方面来研究其经济效益综合评价指标体系的构成问题。

●房地产租赁与销售经济效益评价指标

房地产的租赁与销售 ,是发生在流通领域内的经济活动。因而 ,房产租赁与销售的经济效益可与一般的商品经济活动分析一样 ,从商品流转额、劳动效率、资金占用、流动费用与利润实现等方面来进行经济效益评价。不同的是房产租赁与销售同时兼有房产的出售与出租两种完全不同类型的经营方式。如果不区分这两类不同形式的价值实现过程 ,就无法构筑一套正确反映房产租赁与销售经济效益的指标体系。其次 ,房产租赁与销售自有它区别于

一般商品经营的特殊内容与形式,反映其经济效益的指标当然也不完全雷同于一般的商品经济。反映房产租赁与销售经济效益的指标主要有如下几类:

1. 房产租赁与销售流转总额指标 房产流转是指房屋作为商品从生产领域进入流通领域的过程。房产流转总额是指房产购销价值实体的变化与运动。房产的流转既包括出售房屋也包括出租房屋的流转。

出售房屋是通过一次交换而实现价值转换的。其流转额的计算与一般商业的商品流转一致,也是从购、销、存三方面来研究其平衡关系的。其平衡关系式为:

$$\text{期初商品房} + \text{本期购入房} = \text{本期销出房} + \text{期末商品房}$$

式中的期初与期末商品房是指计划期初和期末本企业积压未销出的商品房;本期购入和本期销出是指本期经营购入和销出的商品房。当商品房表示为数量指标(间数、套数、平方米数)时,可直接应用上式。当商品房表示为价值量指标时,要注意统一计价口径,如将商品房的销售单价调整为购入单价。

出租房产要通过多次交换才能实现其价值的全部转换。因而,出租房产流转额是持续相当长时间的整个流通过程的流转额。从整个过程来看,房屋出租的购销活动仍然可以借用流转额来描述,无非是延续时间长些而已。

房产流转额的大小,不仅反映了企业经营规模的大小,而且,通过房产租赁与销售所实现的价值量与社会对房屋购买力总额的平衡关系分析,反映了企业满足社会对房屋的需求程度。

2. 房产租赁与销售收入指标 房产租赁与销售收入主要指房产经租收入与房产出售收入。

描述房产经租收入的主要指标

(1) 租金收缴率 房产租金已收金额占应收金额的百分率。

$$\text{租金收缴率} = \frac{\text{已收租金额}}{\text{应收租金额}} \times 100\%$$

(2) 经租计划完成率 实收房产租金占计划收取房产租金的百分率。

$$\text{经租计划完成率} = \frac{\text{实收租金额}}{\text{计划收取租金额}} \times 100\%$$

(3) 旧欠租金收缴率 已收回本年度以前拖欠租金额占本年度以前欠租金总额的百分比。

$$\text{旧欠租金收缴率} = \frac{\text{已收回拖欠租金额}}{\text{欠租总额}} \times 100\%$$

(4) 欠租户发生率 拖欠租金户数与应收租金户数的百分比。

$$\text{欠租户发生率} = \frac{\text{欠租户数}}{\text{应收租金户数}} \times 100\%$$

描述房产出售收入的主要指标

(1) 商品房出售计划完成率 报告期商品房的实际出售价占计划出售价的百分比。

$$\text{商品房出售计划完成率} = \frac{\text{商品房实际出售价}}{\text{商品房计划出售价}} \times 100\%$$

(2) 商品房出售收入增长率 报告期的商品房出售收入较上期增长额占上期商品房出售收入的百分比。

$$\text{商品房出售收入增长率} = \frac{\text{本期商品房出售价} - \text{上期商品房出售价}}{\text{上期商品房销售总额}} \times 100\%$$

(3) 商品房出售合同完成率 报告期商品房实际出售量占合同规定出售量的百分比。

$$\text{商品房出售合同完成率} = \frac{\text{商品房实际出售量}}{\text{合同规定出售量}} \times 100\%$$

3. 经租房产状态指标 用来描述企业经租房产状态的主要指标有房屋出租率与房屋完好率。

(1) 房屋出租率 出租房屋建筑面积占企业经租房屋建筑面积的百分比。

$$\text{房屋出租率} = \frac{\text{出租房屋面积}}{\text{经租房屋面积}} \times 100\%$$

(2) 房屋完好率 完好与基本完好房屋(即一、二类房屋)建筑面积占企业经租房产总建筑面积的百分比。

$$\text{房屋完好率} = \frac{\text{基本完好与完好房屋面积}}{\text{企业经租房产总面积}} \times 100\%$$

4. 房产租赁与销售流通过费用指标 房产租赁与销售流通过费用是指房产流通过程中劳动消耗的货币表现。流通过费用的降低,就意味着劳动消耗的节约和经营利润的增加。房产流通过费用是用房屋租赁流通过费用率与房屋出售流通过费用率来描述的。

(1) 出租房屋流通过费用率 出租房屋所发生的流通过费用总额占房屋出租额的百分比。

$$\text{出租房屋流通过费用率} = \frac{\text{出租房屋流通过费用额}}{\text{房屋租赁收入总额}} \times 100\%$$

(2) 出售房屋流通过费用率 出售房屋所发生的流通过费用总额占房屋出售总额的百分比。

$$\text{出售房屋流通过费用率} = \frac{\text{出售房屋流通过费用额}}{\text{房屋出售总额}} \times 100\%$$

5. 房产租赁与销售成本指标 反映企业经济效益的成本指标主要是成本节约额和成本降低率。

经租房产成本指标

(1) 经租房产成本节约额 出租房产实际经营成本比租金成本的降低幅度。

$$\text{经租房产成本节约额} = \text{房产租金成本} - \text{房产实际租赁成本}$$

(2) 经租成本降低率 经租房产经营成本节约额占租金成本的百分率。

$$\text{经租成本降低率} = \frac{\text{经租房产成本节约额}}{\text{租金成本}} \times 100\%$$

出售房产成本指标

(1) 出售房产成本降低额 出售房产经营成本比计划成本降低的金额。

$$\text{出售房产成本降低额} = \text{出售房产计划成本} - \text{出售房产实际成本}$$

(2) 出售房产成本降低率 出售房产经营成本降低额占计划成本的百分率。

$$\text{出售房产成本降低率} = \frac{\text{出售房产经营成本降低额}}{\text{出售房产计划成本}} \times 100\%$$

6. 房产租赁与销售资金占用指标 如前所述,房产企业经营资金主要是流动资金。反映流动资金经济效益的主要指标有:流动资金周转率、流动资金占用率和企业自有流动资金增长率。

(1) 流动资金周转率(周转次数) 房屋出售(或出租)收入与房屋出售(或出租)定额流动资金平均占用额之比。

$$\text{流动资金周转率} = \frac{\text{房屋销售收入}}{\text{定额流动资金平均占用额}} \times 100\%$$

式中：
$$\text{定额流动资金平均占用额} = \frac{1}{2} \left(\frac{\text{期初定额流动资金}}{\text{资金占用额}} + \frac{\text{期末定额流动资金}}{\text{资金占用额}} \right)$$

(2) 流动资金占用率 房屋出售(或出租)定额流动资金平均占用额与房屋出售(或出租)收入之比。

$$\text{流动资金占用率} = \frac{\text{定额流动资金平均占用额}}{\text{房屋销售收入}} \times 100\%$$

(3) 自有资金增长率 企业自有资金增长额与上期自有资金总额的百分比。用来描述企业自有资金的增长速度。

$$\text{自有资金增长率} = \frac{\text{自有资金增长额}}{\text{上期自有资金总额}} \times 100\%$$

式中：
$$\text{自有资金增长额} = \text{本期自有资金总额} - \text{上期自有资金总额}$$

7. 房产租赁与销售利润指标 利润是经济效益的综合反映。从利润角度考察房产经营的经济效益,除计算利润总额增长率、利润计划完成率外,还应分别计算房产出租和房产出售的利润率。

(1) 利润总额增长率 房产经营企业本期的租赁与销售利润较上期的增长额与上期利润的百分比。

$$\text{利润总额增长率} = \frac{\text{本期利润额} - \text{上期利润额}}{\text{上期利润总额}} \times 100\%$$

(2) 利润计划完成率 本期实现的房产租赁与销售利润总额占本期利润计划的百分比。

$$\text{利润计划完成率} = \frac{\text{本期实现利润}}{\text{本期计划利润}} \times 100\%$$

(3) 销售利润率 房产销售利润额与销售额之比。房产销售利润率间接、综合地反映了房屋经营劳动消耗的效益。应按房屋出租与房屋出售两类基本交易分别计算。

① 经租利润率 房屋出租利润额占收取租金总额的百分比

$$\text{经租利润率} = \frac{\text{出售房屋利润额}}{\text{租金收入总额}} \times 100\%$$

② 出售利润率 房屋出售利润额占房屋出售总收入的百分比。

$$\text{出售利润率} = \frac{\text{出售房屋利润总额}}{\text{出售房屋总收入}} \times 100\%$$

(4) 资金利润率 房屋租赁与销售利润总额与当期定额流动资金平均占用额之比。同样应按出租与销售两类基本交易形式分别计算。

① 经租资金利润率 房屋出租利润额与房屋出租定额流动资金平均占用额之百分比。

$$\text{经租资金利润率} = \frac{\text{房屋出租利润总额}}{\text{房屋出租定额流动资金平均占用额}} \times 100\%$$

② 销售资金利润率 房屋出售利润额与出售房屋定额流动资金平均占用额的百分比。

$$\text{销售资金利润率} = \frac{\text{房屋出售利润总额}}{\text{房屋出售定额流动资金平均占用额}} \times 100\%$$

8. 房产租赁与销售劳动效率指标 劳动效率表现为一定时期内房产企业职工人数与房产经营数量(实物数量或价值量)之比。用来衡量企业活劳动消耗的经济效益。其主要指标有如下几类。

(1) 人均房产管辖面积 企业每名职工平均经营的房产建筑面积。

$$\text{人均房产管辖面积} = \frac{\text{经租房产建筑面积}}{\text{企业平均职工人数}}$$

(2) 人均销售收入 平均每名职工的房产销售(售卖与租赁)收入。

$$\frac{\text{人均房产销售收入}}{\text{销售收入}} = \frac{\text{房产销售收入}}{\text{企业平均职工人数}}$$

(3) 人均利税率 平均每名职工创造的利润与税收额。

$$\text{人均利税率} = \frac{\text{利税总额}}{\text{企业平均职工人数}}$$

● 房地产开发经济效益评价指标

房地产开发的经济效益就是在房地产的综合开发过程中所投入的劳动消耗与劳动占用同符合社会需要的劳动成果之比。与一般商品生产与流通一样, 房地产开发的经济效益也应当从开发经营成果、开发经营劳动消耗、开发经营劳动占用等方面进行综合分析。这里主要研究衡量房地产开发企业经济效益的指标(参见图 1-3-8、1-3-9)。

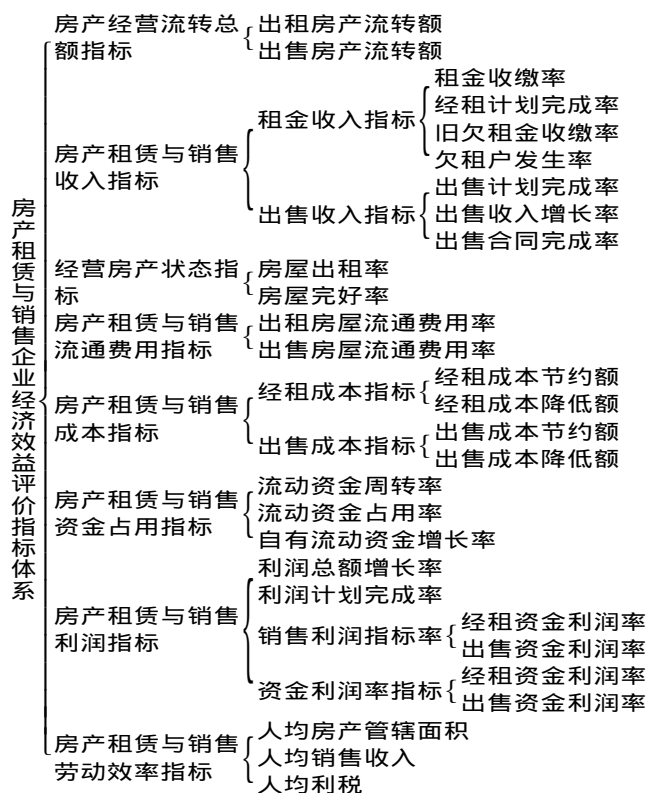


图 1-3-8 房产租赁与销售企业经济效益评价指标体系

1. 房地产开发数量指标

开发数量指标是反映企业开发能力现状及其发展状态的指标。主要有：

(1) 土地开发面积(或房屋开发面积)增长率 本期土地(或房屋)开发面积较上期增长数与上期土地(或房屋)开发面积的百分比。

$$\text{土地(房屋)开发面积增长率} = \frac{\text{本期土地(房屋)开发面积} - \text{上期土地(房屋)开发面积}}{\text{上期土地(房屋)开发面积}} \times 100\%$$

(2) 土地(或房屋)开发数量计划完成率 本期实际完成的土地(或房屋)开发面积占计划开发面积的百分比。

$$\text{土地(房屋)开发面积计划完成率} = \frac{\text{实际完成土地(房屋)开发面积}}{\text{计划土地(房屋)开发面积}} \times 100\%$$

(3) 房屋交付使用率 本期实际交付使用的商品房建筑面积与当期竣工的房屋建筑面积的百分比。

$$\text{房屋交付使用率} = \frac{\text{交付使用房屋建筑面积}}{\text{当期竣工房屋建筑面积}} \times 100\%$$

(4) 房屋开发竣工率 本期竣工的商品房建筑面积占当期开发房屋建筑面积的百分比。

$$\text{房屋开发竣工率} = \frac{\text{竣工房屋建筑面积}}{\text{当期开发房屋建筑面积}} \times 100\%$$

2. 房地产开发收入指标

房地产开发企业的收入,主要有商品房销售收入、开发土地(使用权)转让收入、房产经营收入、代建工程收入等。反映房地产开发企业经营收入的主要指标有:

(1) 收入增长率 报告期企业收入较上期的增长额与上期收入的百分比。

$$\text{收入增长率} = \frac{\text{本期收入总额} - \text{上期收入总额}}{\text{上期收入总额}} \times 100\%$$

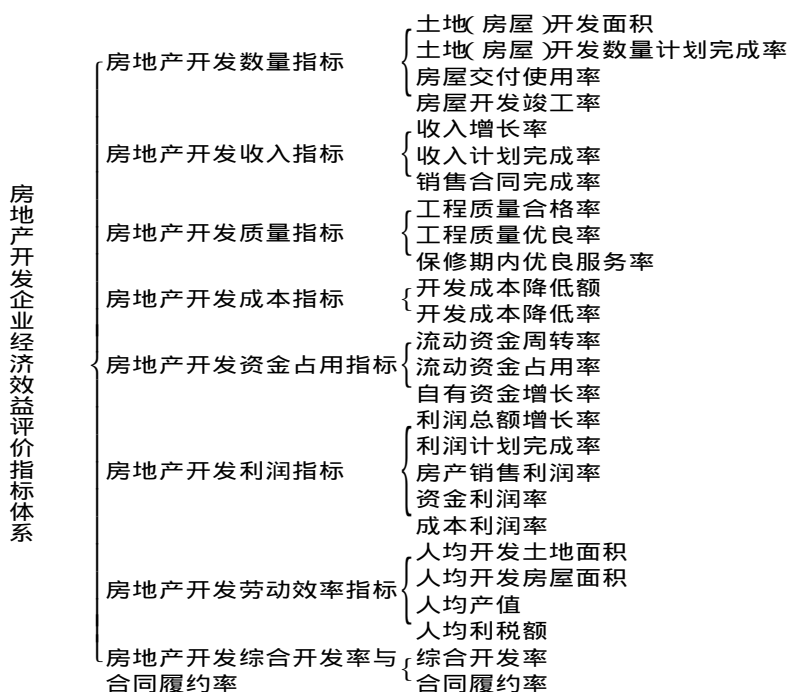


图 1-3-9 房地产开发企业经济效益评价指标体系

(2) 收入计划完成率 报告期企业收入实际额占计划额的百分比。

$$\text{收入计划完成率} = \frac{\text{收入实际额}}{\text{收入计划额}} \times 100\%$$

(3) 销售合同完成率 按期完成并交付使用的商品房数占销售合同规定的商品房数的百分比。

$$\text{销售合同完成率} = \frac{\text{按期交付使用商品房数}}{\text{销售合同规定交付的商品房数}} \times 100\%$$

3. 房地产开发质量指标

房地产开发工程质量要按开发对象的性质分项(如房屋、土地、市政工程等)考核。其主要指标有:

(1) 工程质量合格率 被评为质量合格的开发工程数量占竣工验收的开发工程数量的百分比。

$$\text{工程质量合格率} = \frac{\text{质量合格的开发工程数量}}{\text{竣工验收的开发工程数量}} \times 100\%$$

(2) 工程质量优良率 被评为质量优良的开发工程数量占竣工验收的开发工程数量的百分比。

$$\text{工程质量优良率} = \frac{\text{质量优良的开发工程数量}}{\text{竣工验收的开发工程数量}} \times 100\%$$

(3) 保修期内优良服务率 在开发工程保修期内,用户报修后,水电等工程问题不超过12小时,土建类工程问题不超过3天的修理次数(称之为即时修理次数)占用户报修总次数的百分比。

$$\text{保修期内优良服务率} = \frac{\text{即时修理次数}}{\text{报修次数}} \times 100\%$$

4. 房地产开发成本指标

(1) 房地产开发成本降低额 房地产开发实际成本额比计划成本额的降低数。

$$\text{成本降低额} = \text{计划成本额} - \text{实际成本额}$$

(2) 房地产开发成本降低率 房地产开发成本降低额占计划开发成本总额的百分比。

$$\text{成本降低率} = \frac{\text{开发成本降低额}}{\text{计划开发成本额}} \times 100\%$$

5. 房地产开发资金占用指标

反映房地产开发资金占用经济效益的主要指标有:

(1) 流动资金周转率(周转次数) 房地产销售收入与房地产开发定额流动资金平均占用额之比。

$$\text{流动资金周转率} = \frac{\text{房地产销售收入}}{\text{定额流动资金平均占用额}}$$

(2) 流动资金占用率 房地产开发定额流动资金平均占用额与房地产销售收入之比。

$$\text{流动资金占用率} = \frac{\text{定额流动资金平均占用额}}{\text{房地产开发产品销售额}}$$

(3) 自有资金增长率 开发企业自有资金增长额与上期自有资金总额的百分比。

$$\text{自有资金增长率} = \frac{\text{自有资金增长额}}{\text{上期自有资金总额}} \times 100\%$$

6. 房地产开发利润指标

综合反映房地产开发经济效益的利润指标,主要有利润增长率、利润计划完成率、销售

利润率、资金利润率及成本利润率等。

(1) 房地产开发利润总额增长率 本期开发利润较上期利润的增长额,与上期开发利润总额的百分比。

$$\text{利润总额增长率} = \frac{\text{本期利润总额} - \text{上期利润总额}}{\text{上期利润总额}} \times 100\%$$

(2) 房地产开发利润计划完成率 本期实际实现的利润总额与计划利润总额的百分比。

$$\text{利润计划完成率} = \frac{\text{本期实际利润总额}}{\text{本期计划利润额}} \times 100\%$$

(3) 房产销售利润率 商品房销售利润与销售收入的百分比。

$$\text{房产销售利润率} = \frac{\text{商品房销售利润}}{\text{商品房销售收入}} \times 100\%$$

(4) 房地产开发资金利润率 本期房地产开发实现利润与定额流动资金平均占用额的百分比。

$$\text{资金利润率} = \frac{\text{本期实现利润总额}}{\text{本期定额流动资金平均占用额}} \times 100\%$$

(5) 房地产开发成本利润率 房地产开发实现利润与其成本总额的百分比。

$$\text{成本利润率} = \frac{\text{本期实现利润总额}}{\text{开发成本总额}} \times 100\%$$

7. 房地产开发劳动效率指标 反映房地产开发企业的劳动效率指标主要有:人均开发土地面积、人均开发房屋面积、人均产值、人均利税。

(1) 人均开发土地面积 本期实际开发土地面积与在职职工人数之比。

$$\text{人均开发土地面积} = \frac{\text{本期开发土地面积}}{\text{企业在职职工平均数}}$$

(2) 人均开发房屋面积 本期实际开发房屋面积与在职职工人数之比。

$$\text{人均开发房屋面积} = \frac{\text{本期开发房屋面积}}{\text{企业在职职工平均数}}$$

(3) 人均产值 本期经营总收入与在职职工人数之比。

$$\text{人均产值} = \frac{\text{本期经营总收入}}{\text{企业在职职工平均人数}}$$

(4) 人均利税额 本期实现利税与在职职工人数之比。

$$\text{人均利税额} = \frac{\text{本期实现利税额}}{\text{企业在职职工平均人数}}$$

8. 房地产综合开发率及合同履约率指标 用来反映房地产开发企业社会效益的指标主要有房地产综合开发率及合同履约率。

(1) 综合开发率 本期完成的综合开发房屋竣工面积占总的房屋竣工面积的百分比。

$$\text{综合开发率} = \frac{\text{综合开发房屋竣工面积}}{\text{总竣工面积}} \times 100\%$$

(2) 合同履约率 本期已履约合同份数占当期应履约的合同份数的百分比。

$$\text{合同履约率} = \frac{\text{本期已履约合同份数}}{\text{本期应履约合同份数}} \times 100\%$$

三 房地产业经济效益综合评价方法

上述众多的经济指标都从不同的角度反映了房地产经营与开发的经济效益。在评价房

地产企业的经营状况时,往往难以从个别指标得出正确的结论。要同时兼顾生产、流通、服务各领域,要同时考虑数量、质量、价值量,还要对比研究劳动成果与劳动消耗和劳动占用。总之,房地产业经济效益的综合评价,必须正确处理指标间的关系,建立一套科学的分析方法,这是房地产业经济效益综合评价方法要研究的问题。

常见的综合评价方法有三类,即综合经济效益系数法、综合经济效益动态指数法和综合经济效益评价函数法。

●综合经济效益系数法

综合经济效益系数法是用选择或重新构造数个或单个指标来描述企业综合经济效益的方法。这类方法所取数据不多,分析方法简单,研究问题的深度与广度均不够充分。多用于简单的对比分析。常用的综合经济效益系数法,按系数构成的方式不同,可分为如下几类。

1. 代表性指标分析法

选择最具有代表性的少数几个指标来描述企业的经济效益。这些指标往往是能综合反映某些经济状态的综合性指标。如:

(1) 主营房屋租赁与销售业务的房产经营公司,其代表性指标有:

经营成本降低率;
定额流动资金利润率;
房产销售利润率;
人均利税额;
人均经营面积。

(2) 主营房地产开发业务的开发公司,其代表性指标有:

综合开发成本降低率;
定额流动资金利润率;
销售利润率;
人均利税率;
人均开发面积。

2. 经济效益系数分析法

用纯收入率和投入产出率这两个新构造的经济效益系数来综合反映企业的经济效益。

1. 纯收入率 纯收入率是指企业当年纯收入与投资成本的比率。这里的纯收入是指企业生产经营活动的所有收入,包括销售收入、代建工程收入、营业外收入等。这里的投资成本既包括生产经营成本,也包括资金占用成本。资金占用成本是指资金占用(流动资金占用和固定资金占用)所付出的代价,等于当期平均资金占用额与平均贷款利率之积。

纯收入率综合反映了企业的经营收入、资金占用和成本总额等因素,能较全面地反映生产过程的经济效益。其计算公式如下:

$$\text{纯收入率} = \frac{\text{纯收入额}}{\text{年平均资金占用} \times \text{折算费率} + \text{成本总额}} \times 100\%$$

式中: $\text{年平均资金占用} = \frac{\text{固定资金年}}{\text{平均占用}} + \frac{\text{流动资金年}}{\text{平均占用}}$
折算费率 = 当期平均贷款利率

例 某开发公司当年的纯收入为 1758.69 万元,开发成本总额为 1516.67 万元,平均资金占用 4523.49 万元。设当年贷款平均利率为 10%,试计算该公司当年的纯收入率。

解 将题设数据代入计算式 ,可求得该开发公司当年的纯收入系数为 :

$$\text{纯收入系数} = \frac{1758.69}{4523.49 \times 10\% + 1516.67} \times 100\% = 89.32\%$$

(2)投入产出系数 投入产出系数为企业经营净收入与成本总额、资金占用成本额之比 ,再乘以产品销售率。

$$\text{即: 投入产出系数} = \frac{\text{净产值}}{\text{成本总额} + \text{年平均资金占用} \times \text{折算费率}} \times \text{产品销售率}$$

式中 :

净产值 指企业生产经营活动新创造的价值 ,它等于企业总产值扣除物质消耗后的价值。

产品销售率 指产品销售额与产值之比。

显然 ,由于投入产出系数综合考虑了企业经营的产值、消耗、占用及销售等众多因素 ,尤其是引入了产品销售指标 ,较纯收入率更全面地综合反映了企业生产与流通全过程的经济效益。

例 某开发公司年经营净产值为 342.33 万元 ,开发成本总额为 1516.67 万元 ,平均资金占用为 4523.49 万元 ,开发产品销售率为 0.86。设当年贷款平均利率为 10%。试计算企业当年的投入产出系数。

解 将题设数据代入计算式 ,算得该企业当年的投入产出系数为 :

$$\text{投入产出系数} = \frac{342.33}{1516.67 + 4523.49 \times 10\%} \times 0.86 = 0.15$$

3. 综合效益系数分析法

综合效益系数是综合反映企业物质消耗与活劳动消耗水平 ,综合考察企业生产经营全过程经济效益的指标 ,它由产品的成本净值率和销售率之积构成。计算公式如下 :

$$\text{综合效益系数} = \frac{\text{净产值}}{\text{总成本}} \times \frac{\text{销售产值}}{\text{商品产值}}$$

式中 :

净产值/总成本 :为企业产品的成本净值率 ,是衡量企业经济活动所创造的价值水平的尺度。成本净值率高 ,说明企业生产经营活动所创造的物质财富多、成本低、效益好。

销售产值/商品产值 :为企业产品的销售率 ,是反映企业生产经营产品符合社会需要程度的一个系数。销售产值即产品的销售收入 ,商品产值即企业总产值。显然 ,产品销售率越高 ,说明企业产品适销对路 ,资金周转快 ,企业经济效益好。所以说 ,综合效益系数可以综合反映企业的生产和流通领域内的经济效益问题。

例 某房地产开发公司 ,当年开发产品的净产值为 342.33 万元 ,成本总额为 1516.67 万元 ,开发产品销售率为 0.92 ,试计算其综合效益系数。

$$\text{解: 综合效益系数} = \frac{342.33}{1516.67} \times 0.92 = 0.21$$

4. 绝对经济效益分析法 用经济效益的绝对额来反映企业经济活动的经济效益。绝对效益用下式计算 :

$$\text{绝对效益} = \text{净产值} \times \text{产品销售率}$$

如上例 ,该开发公司当年的绝对效益为 :

$$342.33 \times 0.92 = 314.94 \text{ (万元)}$$

综上所述 ,综合经济效益系数法由于采用的指标数量较少 ,分析比较的方法也简单些。在企业经济效益评价中得到了普遍应用。但是 ,正因为采用的指标少 ,很难对企业经济效益

作出全面正确的评价。如,几乎所有的系数法均未考虑到企业自身的进步与发展状况。产品质量状态以及满足社会需要程度反映的也不够。这些问题当然影响着评价结果的客观性。在企业经济效益综合评价分析中,尤其在企业进行经济效益的横向对比分析时,迫切需要一种考虑因素较多,反映问题较全面的综合分析法。这就是这里要介绍的另外两类综合分析法。即综合经济效益动态指数法和综合经济效益评价函数法。

●综合经济效益动态指数法

综合经济效益动态指数是用于综合评价工业企业各项经济效益指标动态变化的相对数。1983年3月,国家经济委员会、国家计划委员会、统计局、财政部、劳动人事部和中国人民银行联合发出通知,要求各省、市、自治区、各工业部门按季汇报所属企业完成16项经济效益的指标情况,并规定,其中:①工业总产值及增长率;②主要工业产品质量稳定提高率;③主要工业产品原材料、燃料、动力消耗降低率;④销售收入及增长率;⑤实现利润及增长率;⑥上缴利润及增长率;⑦定额流动资金周转天数及加速率;⑧可比产品成本降低额及降低率;⑨全员劳动生产率及增长率;⑩职工重伤、死亡人数及降低率等10项指标作为计算动态指数的指标。

综合经济效益动态指数的计算是采用评分法进行的。评分原则如下:

1. 10项指标均按本年累计与去年同期比较进行计算。

指标改善者计10分,指标持平者计5分,指标下降者计0分。

2. 10项指标中的产品质量稳定提高率、产品消耗降低率在80%及以上者计10分,在60%~80%之间者计5分,不足60%者计0分。

3. 与去年同期比较,增减幅度小于或等于5‰者视为持平,增减幅度大于5‰者视为改善或下降。

但其中可比产品成本降低率和千名职工死亡人数降低率与去年同期比较等于百分之百者才视为持平。

各行各业经营内容不一,经济运行特点不一,各有其特殊的运动规律,反映其综合经济效益的指标体系也当然不尽相同。因而,不可能千篇一律都采用相同的指标来计算动态指数。对于房地产业,建议采用如下几项指标来计算其动态指数。

1. 成本降低额及成本降低率;

2. 定额流动资金利润率;

3. 工程质量优良率;

4. 全员劳动生产率(人均利税、人均开发面积);

5. 销售利润率。

动态指数法主要考虑的是企业的自身发展与变化,没有考虑同行业横向间的对比关系及实际值与计划值的对比关系。用于综合评价企业经济效益状况,自然有其局限性。首先,动态指数法没有考核企业间经济指标的横向对比关系,难免出现鞭打快牛的现象。而经济指标的增长,总有一定的限度,有些指标达到一定程度,再继续增长就相当困难了。单纯以经济指标的增长程度来考核企业的经济效益,对基础较好、经济效益起点较高的企业,显然是不公平的。其次,尽管反映企业经济效益状况的指标很多,但各指标的具体内容不尽相同,在经济效益评价分析中,其影响程度也不同。在计算动态指数时,均规定相同的底数也欠合理,因而动态指数法的应用到很大限制。

●综合经济效益评价函数法

综合经济效益评价函数法是针对动态指数法存在问题提出来的一种分析方法。它采用相对数这种无量纲化的办法来构造经济效益评价函数,从而解决了不同性质指标值间的运算问题;采用加权法,用权重系数来反映不同指标的影响程度问题;采用两个评价函数来分别反映企业经济效益的自我比较结果和横向比较结果。因而,综合经济效益评价函数法较动态指数法能更客观地评价企业经济效益状况,特别适用于一个地区或一个部门对所属同类型企业的经济效益进行综合性的评价比较。

1. 综合经济效益评价函数法的评价函数计算

综合经济效益评价函数由下式计算:

$$F_1 = \sum W_i \frac{X_i}{X_i'}$$

$$F_2 = \sum W_i \frac{X_i}{X_i''}$$

式中 F_1 : 企业经济效益发展函数。说明企业综合经济效益的发展情况。 F_1 越大,企业经济效益发展速度越高;

F_2 : 企业经济效益对比函数。说明企业综合经济效益与同行业平均水平的对比状况。 F_2 越大,在同行业对比关系中,本企业经济效益状况越好;

X_i : 第 i 项评价指标的本期实际值;

X_i' : 第 i 项评价指标的上期实际值;

X_i'' : 第 i 项评价指标的部门平均值;

W_i : 第 i 项评价指标的权重。为了满足归一化条件,要求 $\sum W_i = 1$ 。

2. 综合经济效益评价函数法的评价分析步骤

综合经济效益评价函数法的评价分析步骤如下:

(1) 选定评价指标 即选定用来构造评价函数的指标体系。要求能较全面、较客观地反映企业经济效益情况。对于房地产业而言,由于房产经营企业和房地产开发企业经济活动的内容与形式均有所不同,应取不同的指标体系。

①房屋经营企业可取如下八组指标:

- A. 经营收入总额及收入增长率;
- B. 经营房屋完好率;
- C. 实现利润总额及利润增长率;
- D. 经营成本降低额及成本降低率;
- E. 定额流动资金利润率;
- F. 经营计划完成率;
- G. 流动费用率;
- H. 人均利税率。

②房地产开发企业可取如下十组指标:

- A. 收入总额及收入增长率;
- B. 开发工程质量优良率;
- C. 实现利润总额及利润增长率;

- D. 开发成本降低额及成本降低率；
- E. 定额流动资金利润率；
- F. 自有流动资金增长率；
- G. 开发计划完成率；
- H. 人均开发面积；
- I. 人均利税额；
- J. 综合开发率。

(2) 收集指标数据 按选定的评价指标 ,收集被分析企业本期及上期的实际数据 ,以及本地区、本部门的指标平均值。数据收集时 ,应特别注意指标值的真实性。

(3) 确定反映各指标影响程度的权重系数 权重系数 W_i 是第 i 项无量纲化因子(X_i/X_i')的加权因子 ,用来反映各指标因素在综合经济效益评价函数中的地位。满足归一化的条件是：

$$W_1 + W_2 + + W_n = \sum W_i = 1$$

权重系数 W_i 对评价结果影响较大 , W_i 的取值比较困难 ,一般按实际经验和部门要解决的实际问题确定。据实际经验 ,影响综合经济效益较大的指标 ,如成本降低额及成本降低率、定额流动资金利润率等 ,取较高的权重系数。本部门近期要解决的重点问题 ,如质量问题、综合开发问题、成本降低问题等 ,可相应提高与此问题有关指标的权重系数。

表 1-3-43 所示权重取值范围 ,可供参考。

表 1-3-43 综合经济效益评价函数所取指标及其权重系数

房屋经营企业			房地产开发企业		
符号 x_i	指 标	权重 W_i	符号 x_i	指 标	权重 W_i
X_1	收入总额及收入增长率	0.05	X_1	收入总额及收入增长率	0.05
X_2	经营房屋完好率	0.20	X_2	开发工程质量优良率	0.15
X_3	实现利润总额及增长率	0.20	X_3	实现利润总额及利润增长率	0.15
X_4	成本降低额及成本降低率	0.15	X_4	开发成本降低额及降低率	1.12
X_5	定额流动资金利润率	0.15	X_5	定额流动资金利润率	0.12
X_6	经营计划完成率	0.05	X_6	自有流动资金增长率	0.10
X_7	流通费用率	0.10	X_7	开发计划完成率	0.05
X_8	利税额及人均利税额	0.10	X_8	开发面积及人均面积	0.10
			X_9	利税额及人均利税额	0.10
			X_{10}	综合开发率	0.06
	Σ	1.00		Σ	1.00

(4) 计算企业综合效益评价函数 F_1 和 F_2

如前所述 , F_1 为企业综合经济效益发展函数 ,是企业各项主要经济指标自我比较的结果 ,用来说明企业综合经济效益的发展变化趋势。

F_2 为企业经济效益对比函数 ,是企业各主要经济指标与本地区、本部门社会平均水平

比较的结果,用来说明企业综合经济效益在同行业中所处的地位。

F_1 与 F_2 两个评价函数值是相对独立的,各有各的用途,完全没有必要把它们累加起来。

(5) 评价比较 按上述步骤分别求得本部门或本地区同类企业的评价函数 F_1 和 F_2 后,便可进行企业综合经济效益的评价分析了。

由于发展函数 F_1 与对比函数 F_2 ,说明问题的本质不同,不便综合考虑。综合经济效益的评价分析应从两方面进行。

从企业自身发展速度比较, F_1 越大的企业发展速度越快。

从企业间的横向对比关系比较, F_2 越大的企业,其经济效益水平在同行业中所处的地位越高。

3. 综合经济效益评价函数法应用中应注意的几个问题

综合经济效益评价函数法用两个函数值分别反映企业经济效益的发展速度和发展水平问题。由于考虑问题比较全面,同时采用相对数这种无量纲化的办法,解决了不同性质指标值间的运算与比较问题。而采用权重系数解决了不同指标对综合经济效益的影响程度问题。因而函数法能较客观、较全面地反映企业综合经济效益的实际情况,作出比较客观的评价。在企业综合经济效益的比较分析中,有着广泛的潜在应用价值,是一种比较理想的评价分析方法。但是,正因为函数法的上述特点,在具体应用中,有些问题需特别引起重视,否则会引起错误的结论。

(1) 经济指标数值的正确性和准确性 综合经济效益评价函数值,是由各经济指标值来计算的。引用不正确的或不准确的指标数据,便会得出错误的或不准确的结论。因而,评价函数法特别强调引用数据资料的正确性和准确性。特别是质量、利润等这类权重系数较大的指标,稍有差错,影响甚大。而目前的情况是,有些单位的统计资料水分太大,而且计算口径也不尽相同。在引用这些资料时,定要注意反复核查,多方对比,尽量保证数据的正确性和准确性。其中有些数据,如质量的优良品率,甚至可采用上级或有关单位的抽查数据,或者考虑以抽查结果为系数,给统计资料提供的数据打折扣。当然,最根本的问题在于严肃统计纪律、统一计算口径,彻底根治统计工作中的虚假、错误问题。

(2) 经济效益比较的可比性 可比性问题是任何对比分析中均会遇到的问题。只有具备可比性,对比分析的结论才会揭示符合实际情况的规律,这种比较也才是有意义的。评价函数完全是由经济指标间的对比关系计算出来的。因而,在这里,可比性显得更加重要。

(3) 权重系数的确定 权重系数用来衡量各指标对综合经济效益的影响程度。权重系数的大小,对评价结果影响较大。但权重系数的确定又是相对困难的问题。首先,在这里没有一个定量的评定计算办法,唯一的约束就是归一化条件 $\sum W_i = 1$ (即为了消除系数值对计算结果总的影响,应使全部系数之和为 1)。主要靠经验判定。其次,权重系数又是可变的。各地区、各部门在一段时期内总有些称之为主要矛盾的问题需要重点对待,如工程质量问题、流动资金占用问题、劳动生产率问题等。反映在综合经济效益评价上,对这些相对显得重要的指标可加大权重系数以示重视。因而正确地、实事求是地确定权重系数,是运用好综合经济效益评价函数法的关键所在。

例 两个房地产开发公司(五源开发公司和经建开发公司)本期与上期的主要经济指标和该地区当年这些经济指标的平均值如表 1-3-44 所示,试对这两个房地产开发公司的综合经济效益作出评价。已知这两个公司规模相似。

解:将下表中所列数据代入评价函数计算式。

表 1-3-44

代号	指 标 内 容	五源开发公司		经建开发公司		地 区 平均水平
		上期	本期	上期	本期	
X ₁	收入总额(万元)	4160.26	6006.03	4026.34	5198.76	5000
X ₂	工程质量优良率(%)	23	25	21	27	25
X ₃	实现利润总额(万元)	169.50	189.98	154.62	178.86	150
X ₄	开发成本降低率(%)	2.12	2.66	1.76	2.34	2.23
X ₅	流动资金利润率(%)	9.14	7.49	8.23	6.56	6.00
X ₆	自有流动资金增长率(%)	10.5	12.1	9.6	11.3	10.0
X ₇	开发计划完成率(%)	98	106	89	96	100
X ₈	人均开发面积(m ²)	856	1020	763	1025	1000
X ₉	人均利税额(元)	22130	23168	21080	22320	22000
X ₁₀	综合开发率(%)	43	58	38	49	45

①五源房地产开发公司的综合经济效益评价函数。

发展函数：

$$F_1 = 0.05 \times 6006.03 / 4160.23 + 0.15 \times 0.25 / 0.23 + 0.15 \times 189.98 / 169.50 \\ + 0.12 \times 0.0266 / 0.0212 + 0.12 \times 0.0749 / 0.0914 + 0.10 \times 0.121 / 0.105 \\ + 0.05 \times 1.06 / 0.98 + 0.10 \times 1020 / 856 + 0.10 \times 23168 / 22130 \\ + 0.06 \times 0.58 / 0.43 = 1.13$$

比较函数：

$$F_2 = 0.05 \times 6006.03 / 5000 + 0.15 \times 0.25 / 0.25 + 0.15 \times 189.98 / 150 \\ + 0.12 \times 0.0266 / 0.0223 + 0.12 \times 0.0749 / 0.06 + 0.10 \times 0.121 / 0.100 + \\ 0.05 \times 1.06 / 1.00 + 0.10 \times 1020 / 1000 + 0.10 \times 23168 / 22000 \\ + 0.06 \times 0.58 / 0.45 = 1.15$$

由此可见,五源开发公司综合经济效益总的来看是好的, $F_1 > 1.00$, $F_2 > 1.00$,说明企业不仅比上期有所进步,而且横向比较,超出了地区平均水平。

②经建房地产开发公司的综合经济效益评价函数。

发展函数：

$$F_1 = 0.05 \times 5198.79 / 4026.34 + 0.15 \times 0.27 / 0.21 + 0.15 \times 178.86 / 154.62 \\ + 0.12 \times 0.0234 / 0.0176 + 0.12 \times 0.0656 / 0.0823 + 0.10 \times 0.113 / 0.096 \\ + 0.05 \times 0.96 / 0.89 + 0.10 \times 1025 / 763 + 0.10 \times 22320 / 21080 \\ + 0.06 \times 0.49 / 0.38 = 1.18$$

比较函数：

$$F_2 = 0.05 \times 5198.76 / 5000 + 0.15 \times 0.27 / 0.25 + 0.15 \times 178.86 / 150.0 + \\ 0.12 \times 0.0234 / 0.0223 + 0.12 \times 0.0656 / 0.0600 + 0.10 \times 0.113 / 0.100 + \\ 0.05 \times 0.96 / 1.00 + 0.10 \times 1025 / 1000 + 0.10 \times 22320 / 22000 \\ + 0.06 \times 0.49 / 0.45 = 1.08$$

经建发展公司的发展函数 F_1 、比较函数 F_2 均大于 1,说明该公司的综合经济效益不仅本期较上期有所进步,而且也超出了地区平均水平。

由上述分析可知,这两个开发公司的综合经济效益无论是从自我比较的发展观点上看,

还是与地区平均水平相比较,都是令人满意的。两个公司的对比分析,可以分别比较两组评价函数值,也可以计算两公司间的比较函数。

①分别比较两个公司的评价函数

五源开发公司 $F_1 = 1.13$ $F_2 = 1.15$

经建开发公司 $F_1 = 1.18$ $F_2 = 1.08$

由比较可知,五源开发公司的发展函数小于经建开发公司。即从企业发展速度来看,五源开发公司不如经建开发公司进步快。五源开发公司的比较函数大于经建开发公司,即从公司的横向比较来看,五源开发公司的综合效益仍然高于经建开发公司。

②计算两公司间的比较函数

以五源开发公司作比较对象:

$$\begin{aligned} F_2 &= 0.05 \times 5198.76/6006.03 + 0.15 \times 0.27/0.25 + 0.15 \times 178.86/189.98 \\ &\quad + 0.12 \times 0.0234/0.0266 + 0.12 \times 0.0656/0.0749 + 0.10 \times 0.113/0.121 \\ &\quad + 0.05 \times 0.96/1.06 + 0.10 \times 1025/1020 + 0.10 \times 22320/23168 \\ &\quad + 0.06 \times 0.49/0.58 = 0.49 \end{aligned}$$

经建开发公司比五源开发公司的综合经济效益评价函数小于 1,说明经建开发公司的综合经济效益水平尚不如五源开发公司。

由此可见,在进行企业间的综合经济效益评价时,发展速度是一回事,效益水平又是另一回事,是不能混为一谈的。

四 房地产开发企业经济效益综合分析案例

●资料

兴华房地产开发公司是单营房地产开发业务的国营企业。该公司 1985 年组建。刚成立时是一个仅有 8 名职工、2.01 万元流动资金、1.99 万元固定资产的小企业。几年来,随着房地产开发业务的不断扩展,该公司逐年发展壮大,至 1989 年底为止,已成为拥有职工 76 名、房产年开发能力近 10 万平方米、固定资产 700 多万元、自有流动资金 2300 多万元的中型开发企业。

表 1-3-45 中汇集了该公司 1986、1987、1988、1989 年度的主要技术经济指标实际值以及 1989 年度的计划值。试对其几年来的发展情况作出评价并对 1989 年度经济效益进行综合分析。

表 1-3-45 主要经济指标汇总表

顺号	指 标	单位	1986 年	1987 年	1988 年	1989 年	
						计划值	实际值
一	房屋开发数量						
1	开发面积	m ²	13500	36562	60074	75000	75040
2	竣工面积	m ²	1175	4531	33414	30000	30053
3	交付使用面积	m ²	874	2050	18000	23600	21000
4	销售面积	m ²	874	2708	18320	20000	21409

顺号	指 标	单位	1986 年	1987 年	1988 年	1989 年	
						计划值	实际值
二	销售收入、产值						
1	单价	元/m ²	510.00	556.00	747.00	820.00	820.00
2	销售收入(按销售面积计)	万元	44.57	150.56	1368.50	1640.00	1755.54
3	产值(按竣工面积计)	万元	59.93	251.92	2496.03	2460.00	2464.35
三	成本						
1	单位成本	元/m ²	464.42	460.08	619.51	634.00	690.06
2	成本(按销售面积计)	万元	40.59	124.59	1134.95	1268.00	1477.34
3	成本(按竣工面积计)	万元	54.57	208.46	2070.03	1902.00	2073.84
四	资金占用						
1	收入总额(含预收款)	万元	306.41	557.86	3241.80	6300.00	6279.04
2	定额流动资金占用	万元	86.34	257.04	1853.49	3692.60	4523.50
3	定额流动资金周转率	次数	3.55	2.17	1.75	1.71	1.39
4	定额流动资金占用率		0.28	0.46	0.57	0.58	0.72
5	自有流动资金	万元	2.10	188.00	201.00	231.00	231.00
五	销售成本、利润						
1	销售成本	万元	40.67	124.84	1137.22	1271.14	1480.29
2	销售税金	万元	1.34	4.52	41.06	49.20	52.67
3	销售利润额	万元	2.56	21.20	190.22	319.66	222.58
4	销售利润率	%	5.74	14.08	13.90	19.49	12.68
5	资金利润率	%	2.97	8.25	10.26	8.66	4.92
6	成本利润率	%	6.29	16.98	16.73	25.15	15.04
六	开发质量						
1	工程质量合格率	%	100	100	100	100	100
2	工程质量优良率	%	12	15	18	25	20
3	保修期内优良服务率	%	16	35	42	80	56
七	劳动效率						
1	企业在职平均人数	人	16	18	55	76	76
2	人均开发面积	m ² /人	843.8	2031.2	1092.3	986.8	987.4
3	人均销售收入	万元/人	2.79	8.36	24.88	21.58	23.10
4	人均利税额	万元/人	0.16	1.18	3.46	1.57	2.93
八	综合开发率	%	0	0	56	80	80
	合同履约率	%	100	100	98	100	95

●分析

1. 企业发展分析

(1) 开发面积、竣工面积、交付使用面积增长分析 列图表分析如表 1-3-46、图 1-3-10、图 1-3-11 所示。

表 1-3-46 发展情况分析表(1)

分析内容	1986 年	1987 年		
		数量	增长量	增长率(%)
开发面积(m ²)	13500	36562	23062	170.8
竣工面积(m ²)	1175	4531	3356	285.6
交付使用面积(m ²)	874	2050	1176	134.6

分析内容	1988 年			1989 年		
	数量	增长量	增长率(%)	数量	增长量	增长率(%)
开发面积(m ²)	60074	23512	64.3	75040	14966	24.9
竣工面积(m ²)	33414	28883	637.5	30053	- 3361	- 10.1
交付使用面积(m ²)	18000	15950	778.0	21000	3000	16.7

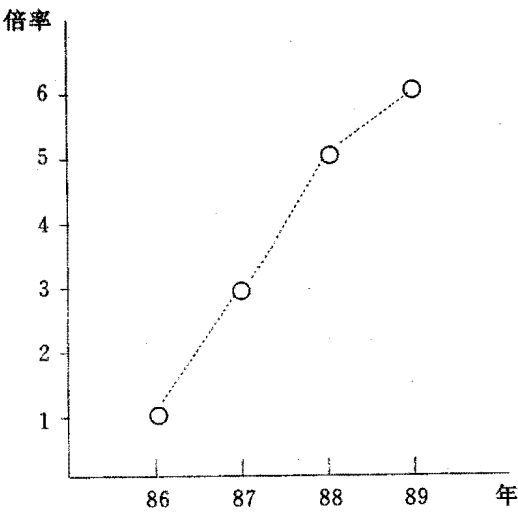


图 1-3-10 开发面积折线图

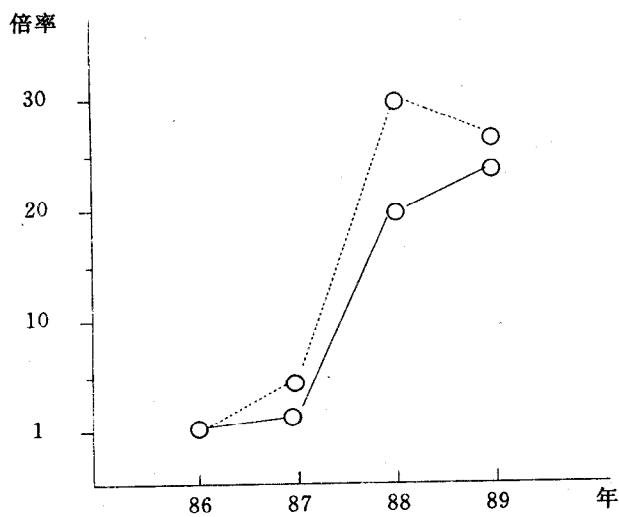


图 1-3-11 竣工面积折线图.....交付使用面积折线图

(2)销售数量、销售单价、销售收入增长分析 列图表分析如表 1-3-47、图 1-3-12、图 1-3-13、图 1-3-14 所示。

表 1-3-47 发展情况分析表(2)

分析内容	1986 年	1987 年		
		数量	增长量	增长率(%)
销售数量(m ²)	874	2708	1834	208.8
销售单价(元/m ²)	510.00	556.00	46.00	9.02
销售收入(万元)	44.57	150.56	105.99	237.81

分析内容	1988 年			1989 年		
	数量	增长量	增长率(%)	数量	增长量	增长率(%)
销售数量(m ²)	18320	15612	576.5	21409	3089	16.86
销售单价(元/m ²)	747.00	191.00	34.35	820.00	73.00	9.77
销售收入(万元)	1368.50	1217.94	808.94	1755.54	387.04	28.28

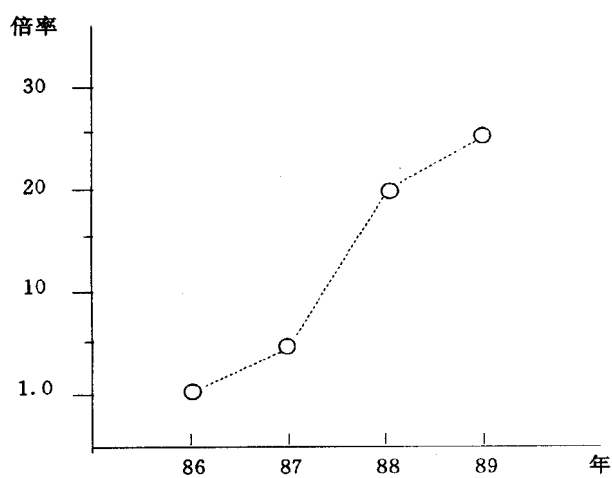


图 1-3-12 销售数量折线图

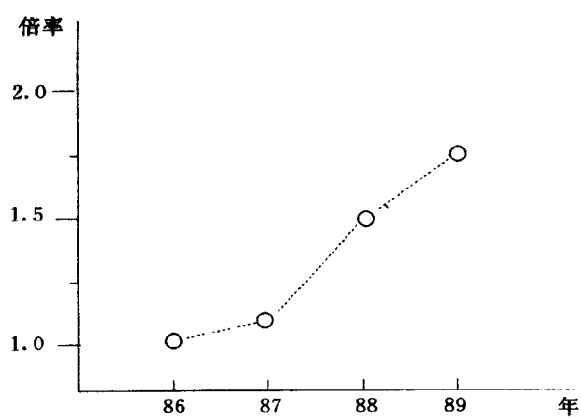


图 1-3-13 销售单价折线图

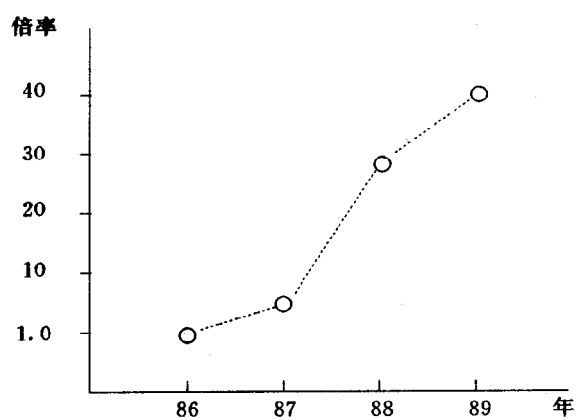


图 1-3-14 销售收入折线图

(3)销售利润、利润率增长分析 列图表分析如图 1-3-15、图 1-3-16、图 1-3-17、表 1-3-48 所示。

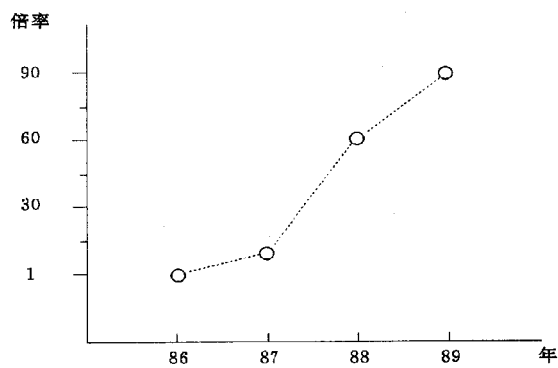


图 1-3-15 利润总额折线图

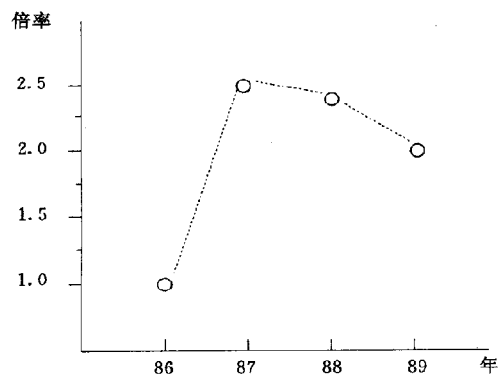
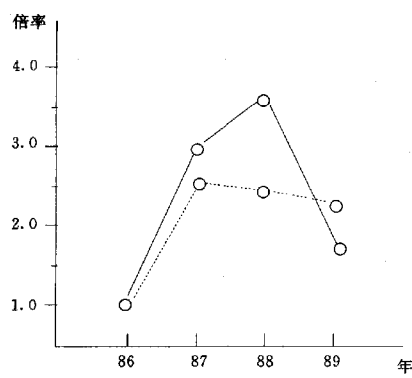


图 1-3-16 销售利润率折线图



资金利润率折线图。--。 成本利润率折线图。.....。

图 1-3-17 资金利润率、成本利润率折线图

表 1-3-48

发展情况分析表(3)

分析内容	1986 年	1987 年		
		数量	增长量	增长率(%)
销售利润额(万元)	2.56	21.20	18.64	728.13
销售利润率(%)	5.74	14.08	8.34	145.30
资金利润率(%)	2.97	8.25	5.28	177.78
成本利润率(%)	6.29	16.98	10.69	169.95

分析内容	1988 年			1989 年		
	数量	增长量	增长率(%)	数量	增长量	增长率(%)
销售利润额(万元)	190.22	169.02	792.26	222.58	32.36	17.01
销售利润率(%)	13.90	-0.18	-1.28	12.68	-1.22	-8.78
资金利润率(%)	10.26	2.02	24.36	4.92	-5.34	52.05
成本利润率(%)	16.73	-0.25	-1.47	15.04	-1.69	-10.10

由上示分析图表可看出,该公司自组建以来,总的发展趋势是好的。公司的开发工程数量、销售收入、利润总额等指标逐年增长。尤以 1988 年度上升比例最大。1989 年增长速度虽有所下降,但仍呈发展势头。不过房屋竣工面积及各项利润率指标却呈下降趋势。1989 年竣工面积下降 10.10%,销售利润率下降 8.78%,资金利润率下降 52.05%,成本利润率下降 10.10%。究其原因,可能是由于该公司前几年发展势头过猛,摊子铺得太大(1989 年度房产开发面积达 75040 平方米),在建工程占用大量资金,以及近年来市场疲软,商品房滞销(1989 年累计积压商品房 23289 平方米,占竣工面积的 33.67%),积压了大量资金等原因造成的。显然,这种情况不仅会严重影响该公司的经济效益,甚至将威胁公司的再生产能力。对此,应引起高度重视,深入分析,查明原因,制定相应对策。

2. 计划完成情况分析 兴华房地产开发公司 1989 年度主要经济指标计划完成情况分析如表 1-3-49 所示。

表 1-3-49

计划完成情况分析表(1989 年度)

分析内容	单位	计划值	实际值	增长额	增长率(%)
开发面积	m ²	75000	75040	40	0.05
销售面积	m ²	20000	21409	1409	7.05
销售收入	万元	1640.00	1755.54	115.54	7.05
销售成本	万元	1268.00	1477.34	209.34	16.51
资金占用	万元	3692.60	4523.50	830.9	22.50
利 润	万元	319.66	222.58	-97.08	-30.37

分析内容	单位	计划值	实际值	增长额	增长率(%)
销售利润率	%	19.49	12.68	- 6.81	- 34.94
资金利润率	%	8.66	4.92	- 3.74	- 43.19
成本利润率	%	25.15	15.04	- 10.11	- 40.20

由表 1-3-49 分析计算结果可看出 ,该公司尽管 1989 年度的商品房销售数量、销售收入均超计划 7.05 % 完成了任务 ,但由于成本费用超计划 16.51 % ,公司的利润总额反而只完成了计划值的 69.63 %。该公司当年的定额流动资金占用也超计划 22.50 %。一方面是投入资金的大幅度增加 ,另一方面却是企业获利的大幅度下降。由此可见 ,在企业经营规模日益扩展 ,营业收入年年增加的表面形势下 ,潜在着经济效益逐年下降的危机。对此 ,应引起高度重视 ,立即在成本管理、资金运用、销售策略上寻求对策 ,解决矛盾。

3. 资金占用分析 该公司资金占用情况如表 1-3-50、图 1-3-18、图 1-3-19、图 1-3-20 所示。

表 1-3-50 资金占用情况分析表(3)

分析内容	1986 年		1987 年		
			数量	增长量	增长率(%)
定额流动资金总额(万元)	86.34	257.04	170.70	197.71	
定额流动资金周转率(次数)	3.55	2.17	- 1.38	- 38.87	
定额流动资金占用率	0.28	0.46	0.18	64.29	

分析内容	1988 年			1989 年		
	数量	增长量	增长率(%)	数量	增长量	增长率(%)
定额流动资金总额(万元)	1853.49	1596.45	621.09	4523.50	2670.01	144.05
定额流动资金周转率(次数)	1.75	- 0.42	- 19.35	1.39	- 0.36	- 20.57
定额流动资金占用率	0.57	0.11	23.91	0.72	0.15	26.32

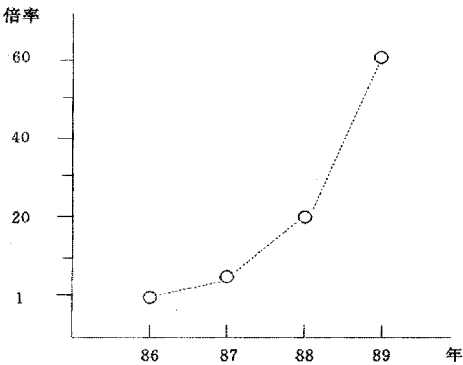


图 1-3-18 定额流动资金折线图

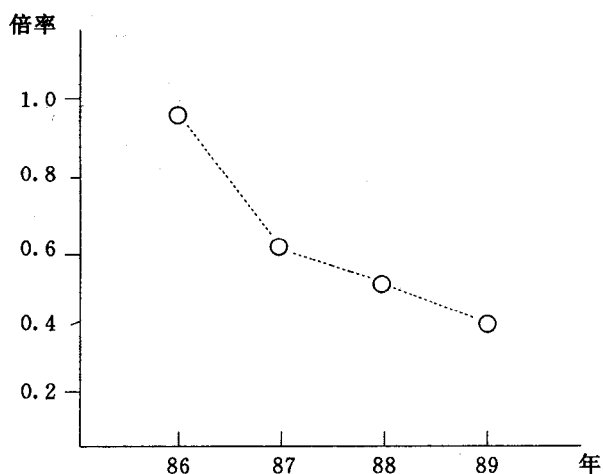


图 1-3-19 定额流动资金周转率折线图

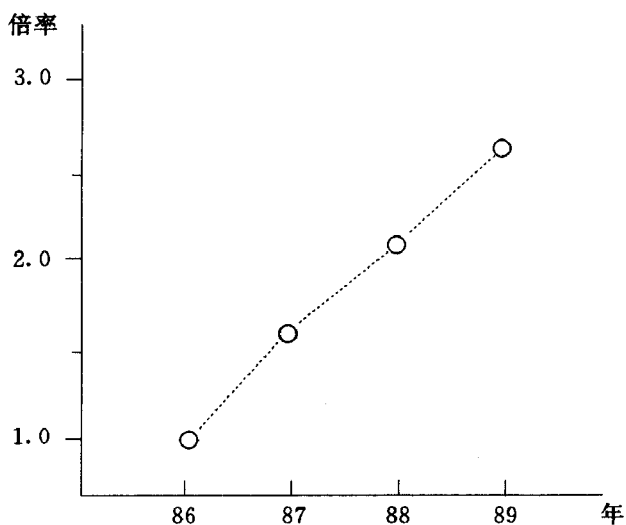


图 1-3-20 定额流动资金占用率折线图

由上示图表可看出,该公司的流动资金占用额大幅度增加。1988年、1989年度的占用额分别达到了1986年度的21.4倍和52.4倍,而同期的房产开发面积增长幅度却远远小于这个数。因而,其流动资金周转率也以19.35%(1988年)、20.57%(1989年)的速率下降。由此可见,该公司的资金利用方面存在较大问题。究其原因,可能主要还是商品房积压造成的。公司决策层应集中力量研究商品房的销售问题,解决资金积压问题,提高资金利用效率。

4. 劳动效率分析 该公司劳动效率变动情况分析如表1-3-51、图1-3-21、图1-3-22、图1-3-23所示。

表 1-3-51

劳动效率增长情况分析表

分析内容	1986 年	1987 年		
		数量	增长量	增长率(%)
企业在职职工平均人数(人)	16	18	2	12.50
人均开发面积(m ² /人)	843.8	2031.2	1187.2	140.72
人均销售收入(万元/人)	2.79	8.36	5.57	199.64
人均利税额(万元/人)	0.16	1.18	1.02	637.50

分析内容	1988 年			1989 年		
	数量	增长量	增长率(%)	数量	增长量	增长率(%)
企业在职职工平均人数(人)	55	37	205.56	76	21	38.18
人均开发面积(m ² /人)	1092.3	- 938.90	- 46.22	987.4	- 104.9	- 9.60
人均销售收入(万元/人)	24.88	16.52	197.61	23.10	- 1.78	- 7.15
人均利税额(万元/人)	3.46	2.28	193.22	2.93	- 0.53	- 15.32

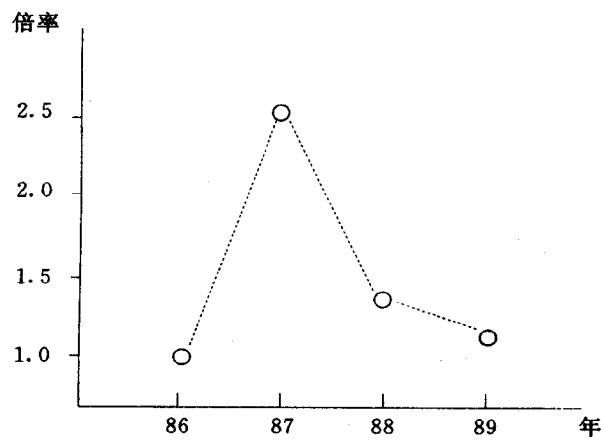


图 1-3-21 人均开发面积折线图

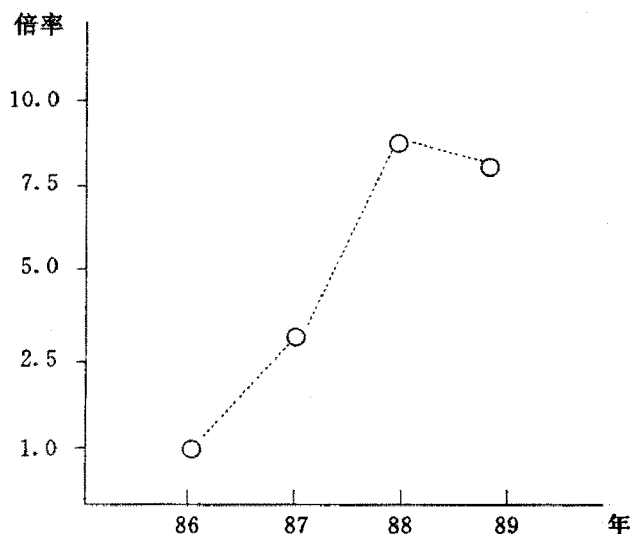


图 1-3-22 人均销售收入折线图

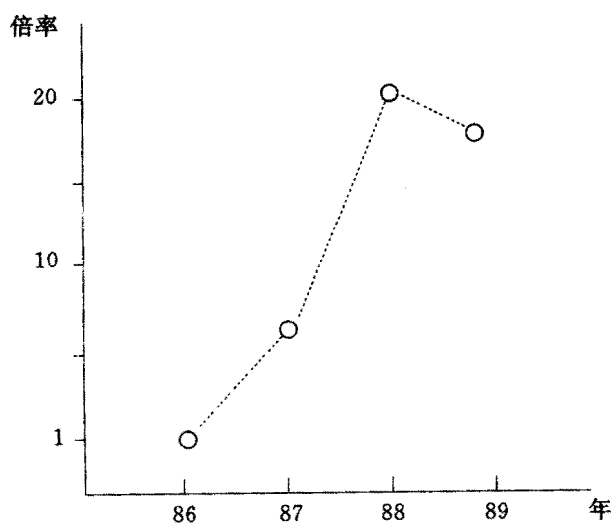


图 1-3-23 人均利税额折线图

由上示分析图表可看出,该公司劳动效率呈下降趋势。经过 1987、1988 年两年的大幅上升后,1989 年各项指标均明显下降。尤以人均开发面积下降最严重,1989 年几乎跌回 1986 年公司创立初期的水平。这虽然与国家压缩基本建设的大气候有关,但公司决策者应在控制公司规模、调整经营内容(如开展租赁经营等)实行多种经营、精减职工队伍上下功夫。从现有资料分析来看,该公司 1989 年在开发规模已明显受限的情况下,又吸收 21 名新职工的人事决策是失误的。即使由于种种原因必须招收新职工,也应采取措施,开发多种经营,扩展企业业务范围,寻找新的出路。

5. 经济效益分析 这里采用前面介绍过的几种分析方法 ,对兴华房地产开发公司 1989 年度的经济效益进行综合分析评价。

(1) 经济效益系数法

① 纯收入率分析 由表 1-3-45 所列资料可得 :

纯收入额 = 1855.54(万元)

年平均资金占用额 = 4523.50(万元)

销售成本总额 = 1480.29(万元)

设 折算费率 = 10%

则兴华房地产开发公司 1989 年度的纯收入率为 :

$$\text{纯收入率} = \frac{1855.54}{4523.50 \times 10\% + 1480.29} \times 100\% = 90.84\%$$

② 投入产出系数分析 由表 1-3-45 所列资料可得 :

净产值 = 2462.34 - 2073.84 = 390.51(万元)

销售率 = 21409/30053 = 0.712

成本总额 = 2073.84(万元)

年平均资金占用额 = 4523.50

设 折算费率 = 10%

则兴华房地产开发公司 1989 年度的投入产出系数为 :

$$\text{投入产出系数} = \frac{390.51}{2073.84 + 4523.50 \times 10\%} \times 0.712 = 0.11$$

(2) 综合效益系数法 由表 1-3-45 所列资料及以上计算可得 :

成本净值率 = 390.51/2073.84 = 0.188

销售率 = 0.712

兴华房地产开发公司 1989 年度的综合效益系数为 :

$$\text{综合效益系数} = 0.188 \times 0.712 = 0.13$$

(3) 绝对效益法

已知 : 净产值 = 390.51

销售率 = 0.712

兴华房地产公司 1989 年度的绝对效益为 :

$$\text{绝对效益} = 390.51 \times 0.712 = 278.04(\text{万元})$$

由上述各项效益系数的计算结果来看 ,这个公司的经济效益偏低。但这些系数考虑因素都比较少 ,它们只能从某个侧面反映该公司的经济效益状况。为了较全面地对兴华房地产开发公司经济效益作出全面评价 ,下面分别采用动态指数法与评价函数法进行综合分析。

① 综合经济效益动态指数法

A. 指标计分

表 1-3-52

顺号	指 标	1988 年值	1988 年值	差异	评分
1	成本降低额	634.00 - 690.06 = - 56.06	620.00 - 619.51	- 56.55	0
2	定额流动资金利润率	4.29%	= 0.49	- 5.34%	0
3	工程质量优良率	20%	10.26%	2%	10
4	人均利税额	2.93 万元/人	18%	- 0.53	0
5	销售利润率	12.68%	3.46 万元/人 13.90%	- 1.22%	0
	累计得分				10

注：设 1988 年度计划单位成本为 620 元/m²

B. 评价 由指标评分结果可看出，该企业 1989 年度 5 项主要经济指标中有 4 项全面下降，累计得分仅 10 分。从企业自身的发展来看，该企业当年的综合经济效益较差。

（5）综合经济效益评价函数法 指标值如下表所示。表中的兴业开发公司是与该公司同一性质、同一级别的开发公司。

表 1-3-53

代号 X _i	权重 W _i	指 标	兴业开发公司		兴华开发公司		地区平均
			上期	本期	上期	本期	
X ₁	0.05	收入增长率(%)	672.30	25.42	808.94	28.28	25.00
X ₂	0.15	开发工程质量优良率(%)	23	25	18	20	25
X ₃	0.15	利润总额(万元)	169.50	189.98	190.22	222.58	200.00
X ₄	0.12	成本降低率(%)	2.12	2.66	1.50	- 3.83	2.00
X ₅	0.12	定额流动资金利润率(%)	9.14	7.49	10.26	4.92	6.50
X ₆	0.10	自有流动资金增长率(%)	10.50	12.10	6.91	14.93	10.00
X ₇	0.05	开发计划完成率(%)	98.0	106.0	96.0	100.1	100.0
X ₈	0.10	人均开发面积(m ² /人)	856.0	1020.0	1092.3	987.4	1000.0
X ₉	0.10	人均利税额(元)	22130	23168	34600	29300	22000
X ₁₀	0.06	综合开发率(%)	43	58	56	80	45

①兴华开发公司的综合经济效益评价函数。

发展函数：

$$F_1 = \sum W_i \frac{X_i}{X'_i} = 0.15 \times \frac{28.28\%}{808.94\%} + 0.15 \times \frac{20\%}{18\%} + 0.15 \times \frac{222.58}{190.22} \\ + 0.12 \times \frac{- 3.83\%}{1.50\%} + 0.12 \times \frac{4.92\%}{10.26\%} + 0.10 \times \frac{14.93\%}{6.91\%}$$

$$\begin{aligned}
 &+ 0.05 \times \frac{100.1\%}{96.1\%} + 0.10 \times \frac{987.4\%}{1092.3\%} \\
 &+ 0.10 \times \frac{29300}{34600} + 0.06 \times \frac{80\%}{56\%} \\
 &= 0.62
 \end{aligned}$$

比较函数：

$$\begin{aligned}
 F_2 = \sum W_i \frac{X_i}{X_i'} &= 0.05 \times \frac{28.28\%}{25.00\%} + 0.15 \times \frac{20\%}{25\%} + 0.15 \times \frac{222.58}{200.00} \\
 &+ 0.12 \times \frac{-3.83\%}{2.00\%} + 0.12 \times \frac{4.92\%}{6.50\%} + 0.10 \times \frac{14.93\%}{10.00\%} + 0.05 \times \frac{100.1\%}{100.0\%} \\
 &+ 0.10 \times \frac{987.40\%}{1000.00\%} + 0.10 \times \frac{29300}{22000} + 0.06 \times \frac{80\%}{45\%} \\
 &= 0.74
 \end{aligned}$$

由上述计算结果来看,兴华房地产开发公司 1989 年度的综合经济效益总的来看是较差的。 $F_1 < 1$, $F_2 < 1$,说明该公司 1989 年度的经济效益不仅比上期下降了,而且横向比较,也赶不上地区平均水平。

②兴业房地产开发公司的综合经济效益评价函数。

发展函数：

$$\begin{aligned}
 F_1 = \sum W_i \frac{X_i}{X_i'} &= 0.05 \times \frac{25.42\%}{672.30\%} + 0.15 \times \frac{25\%}{23\%} + 0.15 \times \frac{189.98}{169.50} \\
 &+ 0.12 \times \frac{2.66\%}{2.12\%} + 0.12 \times \frac{7.49\%}{9.14\%} + 0.10 \times \frac{12.10\%}{10.50\%} + 0.05 \times \frac{106.0\%}{98.0\%} \\
 &+ 0.10 \times \frac{1020.0\%}{856.0\%} + 0.10 \times \frac{23168}{22130} + 0.06 \times \frac{58\%}{43\%} \\
 &= 1.06
 \end{aligned}$$

比较函数：

$$\begin{aligned}
 F_2 = \sum W_i \frac{X_i}{X_i'} &= 0.05 \times \frac{25.42\%}{25.00\%} + 0.15 \times \frac{25\%}{25\%} + 0.15 \times \frac{189.98}{200.00} \\
 &+ 0.12 \times \frac{2.66\%}{2.00\%} + 0.12 \times \frac{7.49\%}{6.50\%} + 0.10 \times \frac{12.10\%}{10.00\%} + 0.05 \times \frac{106.0\%}{100.0\%} \\
 &+ 0.10 \times \frac{1020.0\%}{1000.0\%} + 0.10 \times \frac{23168}{22000} + 0.06 \times \frac{58\%}{45\%} \\
 &= 1.10
 \end{aligned}$$

由计算结果来看,兴业房地产开发公司 1989 年度的综合经济效益总的评价是好的。 $F_1 > 1$, $F_2 > 1$,说明该公司 1989 年度的经济效益不仅比上期有所增长,而且也超出了地区平均水平。

③兴华、兴业开发公司间的横向比较

兴华开发公司 $F_1 = 0.62$, $F_2 = 0.74$

兴业开发公司 $F_1 = 1.06$, $F_2 = 1.10$

由比较可知,无论从企业自身发展速度来看,还是从公司与当地平均水平的比较分析,兴华房地产开发公司的综合经济效益均不如兴业开发公司。为了更好地说明问题,可计算两个公司间的比较函数。设以兴业开发公司为比较对象。

$$\begin{aligned}
 F_2 = \sum W_i \frac{X_i}{X_i'} &= 0.05 \times \frac{28.28\%}{25.42\%} + 0.15 \times \frac{20\%}{25\%} + 0.15 \times \frac{222.58}{189.98} \\
 &+ 0.12 \times \frac{-3.83\%}{2.66\%} + 0.12 \times \frac{4.92\%}{7.49\%} + 0.10 \times \frac{14.93\%}{12.10\%} + 0.05 \times \frac{100.1\%}{106.0\%}
 \end{aligned}$$

$$+ 0.10 \times \frac{987.40\%}{1020.00\%} + 0.10 \times \frac{29300}{23168} + 0.06 \times \frac{80\%}{58\%}$$

$$= 0.73$$

兴华开发公司比兴业开发公司的综合经济效益评价函数小于 1。说明兴华开发公司 1989 年度的综合经济效益不如兴业开发公司。

●评价

通过上述多方面、多种分析方法的比较,可以对兴华房地产开发公司的综合经济效益发展情况及现状作如下评价。

1. 兴华开发公司自 1985 年创建以来,总的发展速度是快的。1989 年的房屋竣工面积和销售面积比,分别是 1986 年的 25.6 倍和 24.5 倍。四年来累计向社会提供了 63311 平方米的住宅,在满足社会需要方面作出了成绩。

2. 兴华开发公司几年来的企业销售收入也是稳步上升的。1989 年度销售收入达到 1986 年的 39.4 倍。收入的高速增长不仅大大增强了企业的实力地位,也为社会提供了更多的财富。

3. 兴华开发公司的开发工程质量优良率、综合开发率等指标几年来均有明显上升。说明该公司自创建以来注重企业信誉,在提高企业素质、增强企业实力方面做了大量工作。

4. 该公司的利润率水平发展不太理想,销售利润率、资金利润率、成本利润率自 1987 年以来,均呈负增长形势。这说明兴华开发公司开发面积、销售收入的大幅度增长,主要是依靠高投入换来的。这种产值增加,效益下降的局面虽说与某些客观原因有关,但它直接影响企业的经济效益,应引起足够重视,积极研究对策。

5. 随着企业生产规模的扩大,其流动资金占用水平也将相应增加,但兴华开发公司两者的增长速率关系却远远超出了正常范围。由分析结果可知,1989 年比 1986 年,开发面积增长了 5.6 倍,而流动资金占用却增加了 52.4 倍。从而引起流动资金利用效果的大幅度下降,而且大量的资金占用势必威胁企业再生产能力及市场竞争能力。对此,应引起企业决策层的高度重视,必须制订营销策略,解决商品房积压问题。

6. 该公司 1989 年度各主要经济指标均呈下降趋势。由综合经济效益系数法及评价函数法等多种分析结果可看出,该公司 1989 年度的综合经济效益是较差的。究其原因,主要在于单一经营、产品积压、战线太长、投入过多、人员过多、效率不高等。这是掩盖在公司高速度发展下的潜在的低效益问题,在产品经济向商品经济的过渡过程中,迟早要爆发出来,成为制约企业健康发展,威胁企业再生产能力,削弱企业竞争能力的致命问题。对此,应引起高度重视。在研究市场、制定切实可行的营销策略,组织开发适销对路的商品房,加强企业成本管理、资金管理,强化企业经营机制等方面应下功夫。

第四章

第四章

房地产开发管理

房地产开发管理

第一节 房地产企业开发管理

一 房地产开发的管理基础

●管理基础的概念

在企业的全部管理中,有一些管理带有全局性、根本性、对专业管理能构成影响,且涉及部门较多(或称:需要多专业部门配合),我们称这些管理为企业的管理基础。

用矛盾论的观点分析,基础管理就是主要矛盾,或称矛盾的主要方面,我们常讲要抓主要矛盾,在管理中首先要抓管理基础。

应当说明,管理基础和一般业务管理是密不可分的整体,没有一般业务管理就没有管理基础。一般管理和基础管理同样重要,光抓管理基础,不问一般管理,管理基础就上不去,正确的态度是:强化管理基础带动一般管理。

有的企业不加分析地把大部分管理都当作管理基础,这等于全部形成主要矛盾了,这是不恰当的。

●房地产开发企业的管理基础

房地产开发企业和其它企业一样,应按企业性质、特点和行业特征,经过分析、研究,正确确定自己的管理基础。

在开发实践中,一些先进的房地产开发企业经过分析,研究认为:会计、信息、定额、档案、计量、综合治理、精神文明建设等七项宜作为房地产开发企、事业单位的管理基础。

1. 信息

信息不是消息,它的基本概念(或称模式)是经过加工处理的,对企业产生积极影响的,具有新情况、新内容、新数据的综合体,它一般包括:文字、数字、符号、图像等内容。

这里所说的经过加工处理是信息形成的要害,是关键,即所谓信息要经过调查、核实、分析、研究才能形成,它不能“听风就是雨”,我们所说的,现在是信息时代,是指真正的信息,而不是消息或假情报。

房地产开发业的信息可由四个方面构成,或称四个子系统。

(1)经营子系统。应包括产品信息、价格信息、销售信息、消费者意愿信息、其他经营信息。

(2)物资子系统。应包括主要材料设备价格信息、主要材料设备货源信息、结合本企业储备与资金所形成的购进与停进判断信息、其他物资信息。

(3)工程技术与科技子系统。应包括房地产开发新技术、新材料、新科技及技术经济信息、新法规发布及贯彻意见信息、同行业新技术信息、其他信息(如概预算、政策调价)。

(4)管理子系统。一般包括管理方法、经营承包、劳动工资政策、定额考核、经济核算、政

治思想工作等。

因为信息工作涉及企业的开发建设,又涉及企业各部门,且这项工作又直接关系到各项专业管理的成败,因此,信息应列为企业的管理基础。

2. 计量

计量的含义是:企业的产品为了保证技术标准的贯彻实施,必须有统一的计量单位和量值的准确可靠。因此,计量成为企业的基础管理,国家规定:在我国境内,要建立计量基准器具,计量标准器具,统一的计量单位,还规定我国的法定计量单位是国际单位制和国家选定的非国际单位制。

因为计量涉及到工程、财务、物资、动迁、征地、设计、销售经营、统计、行政管理等管理部门和环节,这项工作的质量高低,直接影响企业的经营和产品质量,因此,计量工作应列为企业的管理基础。

3. 定额

定额管理的含义是:企业生产消耗和专业管理实行额定数量的管理,或称作量化管理。

定额的种类和范围很广,一般在房地产开发企业要制定四个方面的定额:

(1)工期定额。可采用国家现行工期定额或按建筑市场竞争的局面制定,补充工期定额。

(2)材料消耗定额。在开发项目实施中,可按国家、省、市制定的消耗定额或本企业积累统计资料平衡确定。

(3)物资储备定额。要根据企业开发计划和企业能力(资金、储备条件),以及市场物资充盈短缺状况综合确定。

(4)管理性工作定额。管理定额是实施量化管理考核的工具,一些先进企业都在探索实践中,如:工程管理定额(一个人管多少工程),预、决算编审定额(一个人编多少预算或审多少决算),动迁管理定额(一个人或一个组在单位时间内动员迁出多少户),财务管理定额(帐务处理,成本核算,资金分级,分口管理的定额),行政后勤,低值易耗品,办公费用等都可以形成定额。

定额工作也是涉及企业各部门各岗位的一项管理,又是促进和提高管理效率和素质的重要手段,因此,定额管理应列为企业的管理基础。

4. 会计

会计工作是企业经济核算的基础工作,开发企业的经济核算,从一个项目开始发生成本就进入了核算状态,而经济核算涉及社会各部门和企业各部门,在社会主义市场经济条件下,要提高经济效益,必须在增强核算意识的前提下,进行全方位的核算收、支或借、贷是涉及从全局到一般的大事情,因此,国家就明文规定要加强会计工作,所以把它列为企业基础管理工作是顺理成章的事情。

5. 档案

档案的含义,按照我国《档案法》第二条规定是:过去和现在的国家机构,社会组织及个人从事政治、军事、经济、科学文化、宗教等活动直接形成的,对国家和社会有保存价值的各种文字、图表、声像等不同形式的历史记录,应该说人类在社会实践活动中直接形成的历史记录,就是档案的特有属性。

按上述含义,档案的范围相当广泛,就房地产开发企业而言,可以把档案划分为:文书档案,会计档案,房地产开发项目档案三大类,前两大类是与其它行业带有共性的。

从档案的保存价值和利用价值,开发价值等方面,以及它的形成,都是涉及企业整体,又

影响企业,因此,档案应列为管理基础。

6. 综合治理与精神文明建设两项

这两项是企业物质与精神文明建设的保证,企业没有这两项或这两项不健全,企业将会缺乏灵魂,丧失战斗力和缺乏安全保证,不能形成安定局面,所以这两项应作为企业的管理基础。

●强化管理基础的基本方法

管理基础既然是全部管理的基础工作,在企业内部就要采取积极、有效、可行的办法予以加强。一些先进企业的经验是:在企业全体员工中通过思想发动和培训教育,提高认识,在此基础上制定标准逐步努力达标,使基础管理的标准形成规范管理,约束非规范化管理的武器,最后企业各部门,各岗位能全力投入加强管理基础中去,把按基础管理要求办事形成自觉行动,而能习惯、自觉。

二 综合开发管理的任务

●综合开发管理的任务综述

房地产实行综合开发,这是我国多年来总结成功的一条经验,也是现代城市建设的基本方式。综合开发最核心的内容仅16个字,即:“统一规划,合理布局,因地制宜,配套建设”。综合开发是一项集土地开发、房屋建设及城市基础设施三位一体的系统工程,必须采取科学的方法,精心组织,精心协调,统筹安排,综合管理,才能缩短建设周期,提高建筑质量,降低开发成本,取得良好的投资效益目的。

●综合开发管理的具体任务

1. 进行项目预测和决策,选择房地产开发经营的投资环境,即投资的地理位置。自然条件,经济条件,社会条件,建造商品房的性质,规模,速度等,也包括投资气氛,物业转售的难易,价格的高低,公共设施情况,人们的教育水平,对生活改善的观念,购买能力,需求的迫切性等等,都要逐项分析。

2. 进行可行性研究,房地产是一种比其它生活消费品更耐用而又不可缺少的商品,但是它不能及时提供市场所需,供与需之间存在时差。一般建设周期1~3年之久,可行性研究报告,要反映这段时差中出现的市场变化造成的风险,把决策结论建立在科学基础上。

3. 重视综合开发的前期工作,这是房地产不同于其它企业的最大特点,跑规划院,跑设计院,跑自来水公司、供电局、煤气公司,跑土管局,跑拆迁办,跑建委申请立项及领取“施工执照”等等,在破土动工之前,做好一切准备工作,在前期工作阶段,时间比较长,工作内容多,政策性强,联系部门多,必须花很大精力,才能做好。

4. 分阶段按顺序进行工作,先规划后单体设计,先土地开发后建设房屋,先地下后地上,科学地组织开发建设全过程,使规划设计,征地拆迁,土地开发,建筑施工,验收交用几个主要环节一环扣一环,紧密衔接,周而复始,形成良性循环。

5. 合理部署施工,分期安排基础设施,主体房屋,附属工程,配套项目及其它项目施工,注意安排好地下各种管道,分期分批竣工交验,以缩短建设周期,及早发挥效益。

6. 建立质量检查机构,充实质量检查人员,在施工单位自检的基础上组织开发公司有关

职能部门参加的工程质量检查,特别是加强对隐蔽工程、结构工程及竣工验收质量控制,确保工程质量。

7.综合开发的社会化程度很高,牵扯到城市中十几个部门,几十个单位,要组织好横向的配合工作,协调综合开发中有关活动,提高工作效率,避免竣工后缺水少气,无热,无电,不能实际交用。

8.合理确定主要材料的储备,尽量少占用企业流动资金,避免积压,但必须充分保证施工的顺利进行。

9.做好预算、结算工作,控制投资,降低成本,建立综合开发核算体制,搞好经营核算。

三 综合开发机构及职责

我国房地产开发机构的组织形式,各部门之间的职责分工,组织领导方法,模式多样,但以房地产综合开发公司为主要的组织形式典型。

房地产综合开发公司为了完成自己的任务,必须建立相应的职能机构,配备必要人员,以便开展工作。机构大小人员多少,视任务大小而定,任务大的房地产开发公司可以设二级公司(分公司),总公司与分公司内部职能部门可以设处(部),小公司可以设科,一般按下列分工设置,各司其职。

1. 综合计划处

负责开发任务管理,房屋预售,制定开发公司长远规划年度综合计划,综合设计,开发信息收集、整理,储存和使用组织和解决工程前期准备工作,跑规划,跑设计,跑主管部门,跑公用事业部门等等。总之,综合计划处是开发公司的龙头,通过它使其它科室运转。

2. 经营销售处

负责商品销售,掌握市场动态,掌握群众要求,掌握消费者心理。

3. 工程管理处

负责编制工程施工组织设计,组织工程招标发包,组织施工单位进场,组织工程现场质量监督,组织协调横向各部门关系,组织调度。

4. 规划设计处

负责对开发区的调查及可行性研究,组织开发区局部规划方案编制,组织审查开发详细规划的总平面图,竖向图及管网图,审查住宅、公共建筑的方案设计,解决规划设计在实施中出现的问题,审查单项工程施工图,办理施工许可证负责红线桩定位及地质勘测的配合工作。

5. 征地拆迁处

负责办理征地手续,拟定开发区拆迁安置和补偿方案,筹措安置用房,负责动员并组织搬迁,进行土地开发成本核算,并控制与管理已征用的土地。

6. 财务预算处

负责编制并贯彻财务收支计划,加强对固定资产和流动资金的管理,进行开发成本核算,编制工程预算及工程竣工决算。

7. 审计处

对本部门、本单位的经济活动,财务收支及成果,进行监督、检查、公证、评价。

8. 材料、设备供应处

负责组织钢材、木材、水泥及机、电产品的采购、供应、管理和贮备。

9. 外资经营处

(海外部)负责开拓海外业务及负责引进外资,进行合资经营。

10. 办公室

负责开发公司的日常行政、文书、档案、事务工作。

以上仅是主要的业务职能机构分工,某些房地产企业还没设置企业管理办公室,政策调研室等职能政工部门、工会组织。这和其它企业类同,不再赘述。

四 征地拆迁安置

征地、拆迁、安置是房地产开发(城市开发建设)前期工作的重要环节,处于先行的地位。征地、拆迁、安置工作牵扯面广,政策性很强,投入费用较多,工作复杂,任务艰巨。做好这一工作,为综合开发铺平道路,对于缩短开发建设周期,降低开发成本,处理好企业与市民关系,促进安定团结,有很重要的意义。

●征地、拆迁、安置的基本任务

征地、拆迁、安置的基本任务是按照国家有关征地、拆迁法的规定,征用建筑用地,组织拆迁,合理安置拆迁户和补偿拆迁单位损失,为施工单位进入现场创造条件。它的具体任务是:

根据规划局批准的用地范围,办理征地范围内的户口冻结,防止增加户口拆迁户数,有效地控制和管理已征用的土地。根据调查报告,研究拆迁地段的居民安置,劳动力安置,进行经济预测,制定拆迁工作计划,筹措拆迁周转用房、拆迁资金,与政府、街道、居委会配合动员并组织居民有计划地搬迁,组织拆房部门进场拆除旧房。按照征地拆迁法规定,处理土地补偿,旧房收购,安置补助等经济结算,办理居民、单位各种管线的拆迁补偿。按照政府规定,委托市劳动局办理农转工、转户、超龄劳动力的生活安置。建立土地档案、帐目、核算土地开发成本,进行土地开发经济分析。根据政府拆迁法规定,处理违章占地,经济纠纷以及“钉子户”拒不搬迁等问题,保证拆迁安置工作正常进行。

●征地、拆迁、安置的方法

征地、拆迁、安置的地方性很强,由于各城市情况不同,方法也各异,近年来某些城市结合实际,创造了一些好的方法。

常州市重点推广了“产权调换”的拆迁补偿形式,据1992年不完全统计实施了1485户产权调换,平均每户可回收房价款1.9万元,合理兼顾国家、集体、个人三者利益,加快了旧城改造。

武汉市等城市创造了由市政府拆迁征地办公室统一征地,拆迁安置,这样简化了手续,加快了征拆速度,煞住了不正之风,节约了人、财、物力。

沈阳市等城市创造了依靠政府动员搬迁,并以政府名义在报上发布通知,限期搬迁,效果也很好。

常州市制订了《拆迁法》的12个配套规定、意见,使工作做到有法可依,有章可循,使全市拆迁管理朝着制度化、程序化、规范化方向发展。

许多城市创造了发动搬迁户投亲靠友,自行解决临时住房,在经济上给搬迁户补助的办法,效果很好。

常州市创造了征地拆迁人员持证上岗制度和严格的申报核算制度,提高了工作透明度。

● 拆迁安置

拆迁安置是涉及面非常广的工作,应根据国家规定的法律、法规进行,既保证建设需要,又对被拆迁的单位、被拆迁的居民户进行合理安置。房地产企业、公司未经主管拆迁工作的机关批准,不得擅自拆迁,被迁单位与被迁户,在房地产开发公司或经营公司依法安置,必须服从建设需要,立即拆迁腾地。为了保证按期完成拆迁安置任务,除开发公司(承担拆迁任务单位)应主动细致工作外,还要求“房地产监督处”、“房屋价格评估处”、“地段居委会”、“街道办事处”、“派出所”等单位认真协助。产权监督处要审查被拆迁居民的居住证明或产权证、户口本;房屋价格评估处要对被拆迁的旧房估价;派出所要冻结拆迁地段的户口变化,除新生儿外,停止户口迁入,严格控制分户,避免拆迁复杂化。拆迁程序一般如下进行:

1. 任何单位或者个人需要拆迁房屋,必须持建设项目批准文件、建设用地规划许可证、房屋拆迁计划、房屋拆迁方案和其它有关批准文件,向市建委提出房屋拆迁申请,经会办工作小组(由市建委、房管局、土管局、规划局和所在区建设局组成)审议,由市建委批准,并交纳拆迁管理费,领取房屋拆迁许可证,方可拆迁。

2. 房屋拆迁范围确定后,由市建委通知房屋所在地的公安、工商、房管、规划、街道办事处等部门和单位,停办拆迁范围内的户口迁入、分立、工商营业执照、房屋翻建、扩建、改建和买卖、交换、出租等手续,停办手续的期限最长不得超过两年。因出生、军人复员转退、婚嫁等确需入户或者分户的,经所在区人民政府批准后方可办理。

3. 房屋拆迁许可证一经核发,市建委应将拆迁人、拆迁范围、搬迁时限等予以公告或者以其它形式予以公布,任何单位和个人不得擅自改变,拆迁人或拆迁单位必须按拆迁程序进行拆迁,负责向被拆迁人发送房屋拆迁通知书,并向被拆迁人做好宣传解释工作。

4. 拆迁范围内的房屋产权,由房管局按《城市拆迁房屋产权管理暂行规定》审核,确认权属后,方可给予补偿,拆迁结束后,由拆迁人或拆迁单位向市房管局办理房屋产权注销登记。

5. 拆迁房屋的评估作价标准,由市房管局负责公布和调整,拆迁房屋的作价评估业务,由取得市房管局颁发的评估员证的专业人员承担,对估价有争议的,被拆迁人可向市房管局申请复核。

6. 在房屋拆迁公告规定的期限内,拆迁人或拆迁单位与被拆迁人签订书面拆迁协议,协议应写明补偿形式、补偿金额、安置用房地地点、面积、层次、搬迁过渡方式、过渡期限及违约责任等内容。

拆迁工作中还有住宅房屋拆迁补偿和安置,一般有下列规定:

1. 拆迁人对拆除住宅房屋及其附属物的产权所有人,必须依照规定给予补偿,拆迁补偿实行作价补偿或产权调换的形式。作价补偿应按照国家被拆房屋建设面积的重置价格结合新价格结算。

以产权调换形式偿还拆除私有和单位自建住宅房屋的,其偿还建筑面积与被拆除建筑面积的相等部分,按照建筑安装工程计价(以下简称建安价)的80%计价;偿还建筑面积超过被拆除建筑面积但在规定安置标准内的,超过部分按照住宅房屋成本价格的80%计价;偿还建筑面积超过规定安置标准的,超过部分按照商品房价格计价。

2. 被拆迁人要求购买安置房屋产权的,按住房制度改革的有关规定办理。

3. 拆除直管公有住宅房屋 拆迁人应与市房管局订立协议,以不少于拆除房屋建筑面积的安置房偿还产权,并按拆除房的建筑面积每平方米 50 元给予补偿,存入专项帐户,直管公有住宅房屋由拆迁人拆除。被拆除直管公有住宅房屋使用人,要求购买安置房,取得产权的,由拆迁人按拆除房屋建筑面积,追加补偿每平方米 50 元给市房管局。

4. 拆除违法建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿,拆除未超过批准期限的临时建筑,不予安置,可酌情按评估作价标准的 50% 以下的经济补偿。

5. 拆迁人对被拆除住宅房屋的使用人,应按照本办法给予安置,被拆除住宅房屋的使用人系指在房屋拆迁范围内具有合法住房使用权的常住户口且实际居住的人员。

被拆除住宅房屋的家庭成员中,如有下列情况之一者,亦予以安置:

- (1) 在部队服役的军人;
- (2) 户口在学校的学生;
- (3) 户口虽在本市工作单位,但实际居住在被拆迁住宅房屋的;
- (4) 配偶一方(不含子女)在外地工作的;
- (5) 正在劳教或服刑的。

被拆除住宅房屋的家庭成员中,有下列情况之一者,不予安置:

- (1) 户口虽在房屋拆迁范围内,但实际不居住的空挂户;
- (2) 实际居住虽在房屋拆迁范围内,但系临时户口的;
- (3) 户口虽在房屋拆迁范围内,但工作单位已安排住宅的。

6. 拆迁居民房屋的安置。拆除私有房屋,必须由房屋产权监督处和旧房估价处确定产权和旧房价格,由开发公司或经营公司将价款算清,一次交付房主,在拆迁范围内,居民违章搭建的房屋、棚子等,应无条件自行拆除,不予补偿,在拆迁范围内,有正式户口,有居住房屋的居住证,方可作为被迁户由开发公司或经营公司负责安置。

安置方法各城市很不统一,必须遵照本城市拆迁法进行,拆迁安置原则上是“拆一还一”,某些城市已经准备好新房,居民一次性拆迁。某些城市采取由居民投亲靠友自行过渡,待原地新楼建成后,再迁回来,某些城市在安置面积上加以规定,即原住 30 平方米,现仍安排 30 平方米方可迁回原地,如果要求扩大安置面积,则要求迁到郊区新村。总之,安置工作要求公平合理,另外居民投亲靠友自行过渡时间不能超过二年为宜,否则,留给搬迁居民户的困难太多。

7. 拆迁单位房屋的安置。拆迁机关、部队、学校、企事业等单位的公用房屋,建设单位按拆除房屋的建筑面积,拨给相应的投资、材料,由被拆迁单位挖掘潜力自行迁建,或由建设单位在城市规划管理部门批准的地区内进行迁建。拆除单位自管的家属宿舍,其住户经建设单位安置后,原住房不再补偿,违章建筑物,应由被拆迁单位自行拆除,不予补偿。因拆迁停产、停业造成的经济损失,全民所有制单位不予补偿,集体所有制单位和个体户,由建设单位按规定给予补偿。

8. 拆迁农民房屋的安置。拆迁农民自住房屋(包括半工农户),应本着原拆新建的原则办理,由建设单位适当补助工费和材料,由农民自行迁建或建筑单位委托生产队包建,有困难者,应由建设单位负责迁建,此外拆除社员出租房,不再迁建。可按房地产部门的规定作价,价款由建设单位交给房屋所有者,原租住社员房屋的城镇居民,由建设单位用公房安置。

9. 安置使用面积。安置使用面积超过被拆使用面积的部分,均实行有偿结算,安置使用面积在安置标准内的超过部分,由被拆除住宅房屋的使用人所在单位,按安置房屋的成本价格承担。

凡要求超过安置标准规定住房的,按住房制度改革的有关规定成套购买。

拆迁协议明确的安置住房,如超过被拆除使用面积部分的费用承付不足,按实际落实的款项调整安置住房。

对被拆除住宅房屋的使用人自愿放弃或减少安置面积的,均给予奖励;对被拆除私有住宅房屋的使用人,将自愿放弃或减少安置的使用面积折算为安置住房的建筑面积,给予奖励建安价格的50%;对被拆除公房的使用人,将自愿放弃或减少安置的使用面积折算为安置住房的建筑面积,给予建安价格的30%。

拆迁范围内不重建住宅的,安置在市郊新村;拆迁范围内重建住宅的,被拆除住宅房屋的使用人的安置房使用面积,不超过被拆除房使用面积的,可在原地安置;安置房使用面积超过被拆除房使用面积的,安置在市郊新村。

10. 拆除私有住宅房屋,拆迁人或拆迁单位和产权人必须办妥拆除手续后,方可确定安置方案。拆除有产权纠纷房屋,可向房地产仲裁机构或人民法院申请裁决。在拆除规定期限内纠纷未解决的,由拆迁人或拆迁单位提出补偿安置方案,报市建委批准后实施拆迁。

五 房地产开发建设中的配合协作

开发区工程建设规模大,项目多,工期长,配合单位多,施工过程中经常出现一些矛盾和相互扯皮的现象,需要及时疏通,以保证开发的顺利进行,在开发的配合协作中,应做好如下三项工作。

1. 实行开发的总承包制

总承包方式可以在一个开发区由一个施工单位总承包,总包单位可以进行专业分包,责任仍由总包单位负责。总之,总包方式内容一般是“四定一包”,即定范围、定任务、定质量、定工期、包投资,用合同加以明确。总包的好处是由总包单位统筹施工,组织外包协作,减少矛盾,减轻开发公司日常事务工作。

2. 组织好有关综合开发各单位之间的配合协作

在小区开发建设中需要经常协作的单位有施工单位与规划、勘察、设计等单位之间的协作;有土建施工单位与市政、公用事业单位(包括上下水、煤气、热力、电力、电信、道路)之间的协作;施工单位房管部门及其它接房部门在工程验收上的协作等等。这些部门之间的协作,往往要通过开发公司来协调。开发公司除了计划在安排上做到合理,减少矛盾外,在日常工作中要深入现场,了解情况,发现问题,主动疏通,及时解决,以免影响工程施工的正常进行。

3. 加强调度工作

为保证综合开发计划的实现,必须加强调度工作,除按计划进行日常调度外,要定期召开调度会议,请有关部门参加,检查计划执行情况,研究工程建设中存在的问题,明确解决问题的措施、期限。解决问题的责任者,会后要整理成调度会议纪要,印发有关单位,分工负责,促其实现。

第二节 房地产开发项目 可行性研究

随着我国房地产市场的迅速发展,为了适应房地产市场竞争的需要,房地产开发商越来越重视房地产开发项目的可行性研究工作,以便使房地产开发项目投资决策从过去的经验型决策、案例比较型决策逐步向科学决策的方向转变。

可行性研究是我国本世纪 70 后年代末从国外引进的一门新兴学科。它是在投资决策前,对建设项目进行全面的技术经济分析、论证的科学方法。对于房地产开发项目来说,可行性研究就是在项目投资决策前,对与项目有关的社会、经济、技术和环境等方面情况进行深入细致的研究,对拟定的各种可能的开发建设方案进行认真的市场分析、比较和论证,对项目的经济、社会、环境效益进行科学的预测和评价,为投资决策提供科学、可靠的依据。

一 可行性研究的内容

由于房地产开发项目的性质、规模和复杂程度不同,其可行性研究的内容也不尽相同,各有侧重。一般房地产开发项目可行性研究的内容应包括以下几方面:

1. 项目概况

包括项目名称、开发建设单位,项目的地理位置,项目所在地的周围环境情况,项目的性质和主要特点,项目开发建设的社会、经济意义,可行性研究工作的目的、依据和范围。

2. 开发项目用地的现状调查及拆迁安置

包括开发项目用地范围内的各类土地面积及使用单位检查,人口调查,制定拆迁计划,确定安置方案,估算拆迁、安置、补偿所需的费用。

3. 投资环境研究

主要包括当地总体社会经济情况、城市基础设施状况、土地使用制度、当地政府的金融和税收等方面的政策、政府鼓励投资的领域等。

4. 市场研究及开发建设规模的确定

按照开发项目的特点,分别就当地与所开发项目相关的土地市场、居住物业市场、写字楼物业市场上的供求关系、市场价格、交易数量等进行分析,确定所开发项目的主要服务对象及项目开发建设的规模和标准。

5. 项目地理环境和附近地区竞争性发展项目

这一部分主要应就项目所处的地理环境(邻里关系)、项目用地的现状(熟地还是生地、需要哪些前期土地开发工作)和项目附近地区近期开工建设或筹备过程中的竞争性发展项目。帮助开发商了解所处的竞争环境,正确地为自己所开发的项目进行市场定位。

6. 规划设计方案选择与资源供给

规划设计方案选择主要包括市政规划方案的选择、项目构成及平面布置和建筑规划方案选择。资源供给主要分析建筑材料的需要量、采购方式及供应,施工力量的组织计划,项目施工期间的水、电供应,项目建成投入使用后的水、电、热、煤气、交通、通讯等市政设施供应条件。

7. 环境影响及环境保护

主要分析开发项目所处地区的环境现状、主要污染源和污染物、开发项目可能引起的周围生态变化、项目设计过程中采用的环境保护标准、控制污染与生态变化的初步方案、环境保护投资估算、环境影响的评价结论及环境影响分析以及存在问题与建议。

8. 项目开发组织机构和管理费用的研究

开发项目的管理机制、机构设置,管理人员的配备方案,人员培训计划,管理费用支出估算。

9. 开发建设计划

包括前期开发计划(指从项目立项、可行性研究、规划设计方案审批、购买土地使用权、土地开发、取得开工证直至开工前准备等一系列工作的计划)、工程建设计划(指各单项工程的开、竣工时间、进度安排,市政工程的配套建设计划等)、建设场地的布置及施工队伍的选择。

10. 开发项目经济评价基础数据的选定

这部分的工作主要包括项目总投资估算,项目投资来源和资金筹措方式的确定,开发成本、销售成本和经营成本估算,销售收入、出租收入、经营收入和其他经营收入估算。

11. 项目经济效益评价

这是项目可行性研究最关键的部分,在这里,要充分利用前述各部分的分析研究结果,对项目的经济可行性分析。通过项目的现金流量分析,从全投资和自有资金两个方面对反映项目经济效益的财务内部收益率、财务净现值和投资回收期等技术经济指标进行分析测算。同时还要对项目资金的来源与运用、贷款偿还能力等进行分析,以帮助开发商安排融资计划。

12. 风险分析

一般包括盈亏平衡分析和敏感性分析,有时还要进行概率分析。风险分析的目的是就项目面临的主要风险因素如建造成本、售价、租金水平,开发周期,贷款利率,可建设建筑面积等因素的变化对项目经济效果评价的主要技术经济指标如财务内部收益率、财务净现值和投资回收期等的影响程度进行定量,对当地政治、经济、社会条件可能变化的影响进行定性分析。

13. 可行性研究的结论

可行性研究结论主要是通过项目经济效益、社会效益和环境效益的评价结果,对项目的综合效益进行分析评价,以确定项目的可行性。指出在项目开发过程中应注意的主要问题,并提出相应的对策建议。

二 开发项目经济评价中的主要技术经济指标

目前我国进行开发项目经济评价的过程中,可根据项目进展的程度,分别计算和分析以下技术经济指标。

1. 财务内部收益率

财务内部收益率(Financial Internal Rate of Return, 简称为 FIRR)是指项目在计算期内,各年净现金流量现值累计等于零时的贴现率。FIRR 是评估项目盈利性的基本指标。这里的计算期,对房地产开发项目而言是指从购买土地使用权开始到项目全部售出为止的期间。

财务内部收益率的经济含义是,项目在这样的贴现率下,到项目寿命终了时,所有投资可以被完全收回。

财务内部收益率表明了项目投资所能支付的最高贷款利率。如果贷款利率高于财务内部收益率,项目投资就会面临亏损。因此所求出的财务内部收益率可以作为接受贷款的最高利率。将所求出的财务内部收益率与房地产行业的基准收益率比较,当 FIRR 大于基准收益率或目标收益率时,则认为项目在经济上可行。

2. 财务净现值

财务净现值(Financial Net Present Value, 简称 FNPV)是房地产开发项目经济评价中的另一个重要经济指标。它是指按项目行业的基准收益率或设定的贴现率,将各年的净现金流量折算到开发活动起始点的现值之和。

如果 FNPV 大于等于零,说明项目的获利能力达到或超过了基准收益率或目标收益率的要求,因而在财务上是可以接受的。

3. 动态投资回收期

动态投资回收期是指项目以净收益抵偿全部投资所需的时间,是反映开发项目投资回收能力的重要指标。对房地产开发项目来说,动态投资回收期自开发投资起始点算起,累计财务净现值等于零或出现正值的年份即为投资回收期终止年份。

在项目评估中,动态投资回收期(P_t)与基准投资回收期(P_e)相比较,如果 P_t 小于等于 P_e ,则开发项目在财务上就是可以接受的。动态投资回收期指标一般用于评价开发完毕后用来出租经营的房地产开发项目。

4. 开发商成本利润率

开发商利润是对房地产开发商所承担开发风险的回报。开发商成本利润率的计算过程中,由于没有完全考虑开发周期的影响,因此主要作为初步判断房地产开发项目经济可行性的一个技术经济指标,开发商成本利润的计算公式为:

$$\text{开发商成本利润率} = \frac{\text{项目总开发价值} - \text{总开发成本}}{\text{总开发成本}} \times 100\%$$

计算项目总开发价值时,如果项目全部销售,则总开发价值等于扣除销售税金后的净销售收入;当项目用于出租时,为项目在整个持有期内所有净经营收入的现值累计之和。项目的总开发成本,一般包括土地费用、前期工程费、房屋开发费、管理费、财务费用、销售费用和其他费用。

5. 开发商成本收益率

开发商成本收益率是指房地产开发项目建成投入使用后,在正常经营年份的年净租金收入与总开发成本的比例关系,反映了开发商的年投资效果。其计算公式为:

$$\text{开发商成本收益率} = \frac{\text{项目正常经营年份的年净租金收入}}{\text{总开发成本}} \times 100\%$$

项目建成后正常经营年份的净租金收入,等于考虑空置损失后的有效毛租金收入扣除项目出租经营过程中的经营费和有关税费后的余值。当经营年限很长时,开发商成本收益率与项目的财务内部收益率有一定的相关关系。

第三节 房地产开发程序

开发商自有投资意向开始至项目建设完毕出售或出租并实施全生命周期的物业管理,大都遵循着一个合乎逻辑和开发规律的程序,一般说来,这个程序包括八个步骤,即投资机会寻找、投资机会筛选、可行性研究、获取土地使用权、规划设计与方案报批、签署有关合作协议、施工建设与竣工验收、市场营销和物业管理。这八个步骤又可以划分为四个阶段,即投资机会选择与决策分析、前期准备工作、建设过程和租售阶段。如果结合政府对房地产开发的管理工作,则可以将房地产开发的程序介绍如下。

一 项目立项及企业审批

开发项目立项,是房地产开发商投资构想付诸实施的第一步,在以后的每个开发环节,都需要在阶段取得的政府主管部门的立项批准文件,对于房地产专营公司独自开发的项目来说,在本阶段的主要任务是起草向城市计划管理部门报送的项目建议书,取得项目建议书的批复,依据项目建议书的批复,编制可行性研究报告报城市计划管理部门审批获准后,项目即取得年度预备项目资格。

新成立的房地产开发企业,在本阶段除上述任务外,还必须办理企业注册登记和税务登记事宜。涉外房地产开发企业,在企业登记之前,必须签订合资合作合同,章程报送城市外经贸管理部门审批,领取外商投资企业批准证书,并到外汇管理部门备案,办理外汇帐户开户手续。

二 规划设计

根据国家和地方有关城市规划管理的规定,在城市规划区域内开发建设的项目必须符合城市规划的要求,到城市规划主管部门申请办理项目规划的申报手续,在取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和审定设计方案通知书后,方可开工建设。在城市规划区的城镇国有土地范围内,项目规划申报的基本步骤如下:

1. 在项目建议书报批或可行性研究报告编制之前,开发商要向城市规划管理部门申报规划要点,规划管理部门在要点通知书中要对项目的用地范围、规划条件等提出初步意见,供计划管理部门进行批复时参考。

2. 在项目建议批复后,开发商可向城市规划管理部门申报项目选址、定点,城市规划管理部门审核后,向申请单位下发《选址规划意见通知书》,对项目用地的位置、面积、范围等提供较详细的意见。

3. 开发商持城市计划管理部门批准的计划任务、开发商对拟建项目的说明、拟建方案示

意图、地形图和设计单位提供的控制性规划方案和其他相关资料,向城市规划管理部门申请开发建设项目的规划设计条件。经城市规划管理部门审核后,下达规划设计条件通知书和用地红线图。“规划设计条件通知书”主要规定了征地面积、规划建设用地面积、总建筑面积、容积率、建筑密度、绿化率、建筑后退红线距离、建筑控制高度和停车位个数等。

4. 开发商依据“规划设计条件通知书”载明的条件,委托有规划设计资格的设计机构完成不少于两个设计方案,然后持设计方案报审表、项目各设计方案的总平面图、各层平立剖面图、街景立面图、方案说明书及其他相关资料,向城市规划管理部门提出项目设计方案审批申请。城市规划管理部门接此申请后协同其他有关单位审查该详细设计方案并提出修改或调整意见。之后,开发商根据审查意见对设计方案进行调整修改,再报规划管理部门审批,审批通过后,由城市规划管理部门签发“规划设计方案审批通知书”。通过审定的设计方案,是编制扩初设计和施工图的依据,也是开发商取得建设用地规划许可证的必备文件。

5. 开发商依据“规划设计方案审批通知书”和可行性研究报告批复,并在城市规划主管部门征询土地及拆迁部门有关征地及拆迁安置的意见后,即可向城市规划管理部门申请《建设用地规划许可证》,该证主要规定项目用地的性质、位置和界限,是获得土地使用权的必备文件。

6. 开发商持由城市建设主管部门下发的年度施工计划批准文件、工程施工图纸、工程档案保证金证明、其他行政主管部门审查意见和要求取得的有关协议(如使用水、电、热力、煤气等的协议),向城市规划主管部门申领《建设工程规划许可证》。城市规划管理部门接此申请后,将负责主持召开市政配合会,组织有关单位进行综合图会签等工作,最后签发《建设工程规划许可证》,该证是验证工程建设是否符合城市规划要求的最后法定手续,是申办开工的必备文件。

三 获取土地使用权

开发商在取得项目建议书批复、可行性研究报告批复,并取得建设用地规划许可证后,可办理获取土地使用权的手续。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定,房地产开发项目用地的取得方式取得土地使用权时,需与地方政府土地管理部门签订国有土地使用权出让合同,按合同规定缴纳土地使用权出让金后,即可获得拥有土地使用权的法律凭证《国有土地使用权证》。通过行政划拨方式获取土地使用权时,只能获得土地使用权的临时证件即建设用地批准书。

四 征地拆迁安置补偿

征地是指项目选址用地为集体土地时,要按照法定的程序报请有批准权限的政府审批,对集体土地及地上物等依法补偿、补助后,将集体土地转为国有土地的一种行为,该工作在领取建设用地规划许可证之后即可进行。拆迁是指项目选址在城市规划区范围内的国有土地上时,为达到施工要求的场地条件,拆除建设用地上原有房屋及附属物,并对原用地者补偿、安置的行为,该工作在取得建设用地批准书或土地使用权证件后即可提出申请。

五 工程建设

工程建设阶段是指房地产开发项目从列入年度施工计划起,到项目施工全部完成,通过城市建设主管部门主持的综合验收,达到房屋的使用者可以入住程度的过程。本阶段开发商要完成的主要报批手续是:

1. 在取得土地使用权后,向城市计划管理部门申请列入年度施工计划;
2. 与水、电、气、热等供应单位签订供源协议,按规定支付有关费用;
3. 向城市建设主管部门提出开工申请,填报建设工程开工审批表;
4. 到当地招标管理机构办理招标批准手续,选择施工单位;
5. 到工程建设质量监督管理机构办理质量监督注册手续;
6. 到城市建设主管部门申领《建设工程开工证》之后,项目就可以开工建设;
7. 项目竣工后,报请城市建设主管部门进行综合验收。

六 市场营销

房地产市场营销是房地产开发过程中最基本和不可缺少的重要组成部分。房地产开发过程中的市场营销工作,就是要设法与消费者(房屋的使用者或置业投资者)接近,尽可能准确地预测其行为,并充分利用各种宣传工具,对消费者进行有效的引导,最终达成投资、买卖或租赁协议,以实现开发商预期的投资收益。

房地产开发企业的市场营销工作,一般从获取土地使用权起一直延续到项目完全交付使用。房地产开发商可以自行销售或出租所开发的房地产,也可委托物业代理公司代为租售。公开的房地产租售活动,必须在取得房地产行政主管部门颁发的许可证之后方可进行,且买卖契约和租赁契约都必须经政府主管部门签证后方为有效。

七 物业管理

物业管理是指物业管理企业受业主委托,以商业经营的手段管理物业,为业主和承租人提供高效、优质和经济的服务,使物业发挥最大的经济价值。作为房地产市场消费环节的主要管理活动,物业管理实际上是房地产开发过程的延续和完善。提供良好的物业管理服务,不仅有利于维护房屋购买者或投资者的利益,确实达到物业保值的目的。开发商在向城市建设主管部门申请进行综合工程验收之前,必须落实物业管理的机构和物业管理措施。

第四节 房地产开发预算

一 房地产开发预算概论

●房地产开发预算的概念和内容

1. 房地产开发预算的概念

房地产开发预算是在开发建设前,根据设计图纸和国家规定的定额、指标以及各种取费标准,预先计算和确定房地产开发项目所需投资的技术经济文件。它所确定的投资额,实质上就是一个建设项目、单项工程或单位工程的计划价格,通常也称为开发工程综合造价。房地产开发预算包括初步设计概算和施工图预算。

2. 房地产开发预算的内容

房地产开发预算内容上和基本建设预算、建筑安装工程预算既有联系,又有区别。

建筑安装工程预算内容包括:

- (1)建筑安装工程直接费;
- (2)建筑安装工程间接费;
- (3)计划利润;
- (4)税金。

基本建设预算除了包括上述四项内容外,还包括设备、工器具购置费以及其它费用。而房地产开发预算也包括了建筑安装工程预算的四项基本内容,同时还包括土地开发预算及其它费用预算。由于各地规定的费用项目不同,因此,房地产开发预算的一些具体内容存在着一定差别,但总的说来,不外乎由三大部分构成,即土地开发预算、建筑安装工程预算和其它预算三部分。

●房地产开发预算的作用

房地产开发预算不仅是计算房地产开发项目的全部费用,而且是对全部房地产开发投资进行分配、管理、监督的重要手段。同时,由于房地产开发投资额较大,建设周期长,材料价格、劳动力价格、取费标准以及国家和当地政府规定征收的各种税费时有变动,因此,认真编好房地产开发预算,加强预算管理非常必要。房地产开发预算的主要作用如下:

1. 是确定和控制开发总投资的依据

通过编制房地产开发预算,确定投资总额,并据此筹措开发资金,控制开发资金的支出,防止突破投资,避免投资失控。

2. 是合理确定商品房销售价格的依据

商品房销售价格是商品房价值的货币表现,在房地产市场机制健全、运转正常情况下,商品房销售价格主要由土地价格(隐含在房价之中)、房屋建筑安装工程费、管理费、贷款利

息和盈利几部分构成,其费用数额大部分是通过编制开发预算来反映的。因此,房地产开发预算可以作为开发公司在预售房屋中合理确定商品房销售价格的主要依据。

3. 是实行招标投标的依据

工程项目实行招标,能打破城乡、地区、部门和所有制的界限,开放建筑市场,有利于提高工程质量,缩短建设工期、降低工程造价,提高投资经济效益。因此,开发公司发包工程项目,要通过招标投标来进行。在招标过程中,开发公司以房地产开发预算作为主要依据编制标底,进行开标和决标,优选中标单位。

4. 是设计方案进行比较的依据

要衡量设计方案是否经济合理,必须依据房地产开发预算。因为设计只有实物指标,根据实物指标是难以进行比较的,必须有一个相同的货币计量单位。开发预算是房地产开发工程经济价值的货币表现,工程设计和开发预算完成后,就可利用开发预算的货币指标(如单位建筑面积造价等)进行比较,优选技术上先进、经济上合理的设计方案。

5. 能促进开发公司实行经济核算

房地产开发预算所确定的开发工程综合造价,实际上是开发建设的总成本,是商品房销售价格的基础资料。开发公司需要通过开发预算增加收入,控制支出,加强经济核算,及时分析盈亏状况,努力降低成本,才能增加盈利。

6. 是利用国(境)外资金,发展外向型房地产业的需要

发展外向型的房地产业,不仅是作为我国发展外向型经济的一个重要组成部分,而且作为筹集积累开发建设资金的重要来源,以弥补国内开发建设资金的不足,必将逐步推动我国整个房地产业和建筑业的发展,使其成为国民经济的支柱产业。为了与外商谈判合作或合资经营开发工程项目,做到心中有数,立于不败之地,必须加强房地产开发预算工作。

●房地产开发预算的具体内容

房地产开发预算的具体内容,是根据国家有关的政策规定、政府颁发的定额标准、取费标准,结合开发的具体任务来确定的。它受政策性因素的影响很大,由于各省、市、自治区情况不同,因此,其预算内容也有所区别。一般包括以下三项内容:

1. 土地开发预算(也称作开发前期工作预算)

土地开发预算的内容包括征地补偿费、拆迁安置费、七通一平费及勘察设计费等。

(1) 征地补偿费

征地补偿费是指用地单位依法征用土地后,为了不影响被征土地者的生产和生活而支付的补偿费,包括:

①土地补偿费。它是指国家征用集体所有的土地时,直接对土地支付的补偿费用,其实质是对土地收益的补偿。

②青苗补偿费。它是指对征用土地上种植的作物的补偿费用。

③安置补助费。它是指为妥善安排被征地单位的生产和群众生活,收征地单位“土地补偿费”和“青苗补偿费”之外,支付给被征地单位的安置补助费用。

④农转非人口安置费。它是指因征地被转业的劳动力,由用地单位负责安置或委托其它有关单位代为安置,所付给的安置补助费及农转工劳动力工资差额补贴费。

⑤超转病残人员安置费。它是指对超龄老人、病残人员给以生活补助费和医疗费,转到当地民政部门负责管理。

⑥新菜田建设基金。它是指由用地单位按有关规定缴纳新菜田建设基金,作为被征地

单位新开发菜田的建设费用。

(2) 新菜地开发建设基金

新菜地开发建设基金是指经依法批准征用城市郊区的菜地,用地单位向财政部门缴纳的费用,不属于征地补偿费中的“新菜田建设基金”。

(3) 拆迁及安置费用(包括建设场地各障碍物拆迁、处理费)

拆迁及安置费用是指征地范围内的被拆迁单位和居民在搬迁中所发生的费用,以及障碍物拆迁、处理费。其中包括:

①拆迁城镇居民和农村居民,安置用房的建设费或购买商品房的费用。

②拆迁单位的公有房屋,拨给被拆迁单位的新建房费和征地费。

③拆除地上物的补偿费,是指拆除原有的房屋、附属物、树木、机井等的拆除费及补偿费。

④其它费用。指安置房的房租、维修费、取暖费、居民搬家费、临时周转房费等以及有关的法律、公证、咨询等费用。

(4) 七通一平费。七通一平费是指为了满足建设的需要,对被征用土地进行基础设施建设的费用。“七通”包括道路通、供水通、供电通、通风通、供气通、供热通、排雨污水通;“一平”是平整土地。

(5) 勘察设计费

勘察设计费指为查明新开发区的地形、地貌、地质土壤、岩性、地质构造、水文条件和各种自然地质现象而进行的测量、测绘、测试、观察、调查、勘探、试验、鉴定、研究和综合评价等工作发生的费用和进行开发工程设计所发生的费用。

2. 建筑安装工程预算

建筑安装工程预算的内容包括直接费、间接费、计划利润和税金四部分。

(1) 直接费

直接费是指直接耗用在建筑安装工程上的各种费用的总和。它是由人工费、材料费、施工机械使用费和其它直接费组成。直接费的内容如下:

①人工费,是指列入概预算定额的直接从事建筑安装工程施工的生产工人的基本工资、工资性质的津贴及属于生产工人开支范围内的各项费用,内容包括:

A. 生产工人的基本工资、工资性质的津贴(包括副食品补贴、煤粮差价补贴、上下班交通补贴等);

B. 生产工人辅助工资,指开会和执行必要的社会义务时间的工资,职工学习、培训期间的工资,调动工作期间的工资和探亲假期的工资,由行政直接支付的病(六个月以内)、产、婚、丧假期的工资,徒工服装补助费等;

C. 生产工人工资附加费,指按国家规定计算的支付生产工人的职工福利基金和工会经费;

D. 生产工人劳动保护费,指按国家有关部门规定标准发放的劳动保护用品的购置费、修理费和保健费、防暑降温费等。

②材料费,是指列入概预算定额的材料、构配件、零件和半成品的用量以及周转材料的摊销量按相应的预算价格计算的费用。

③施工机械使用费,是指列入概预算定额的施工机械台班量按相应机械台班费定额计算的建筑安装工程施工机械使用费,施工机械安、拆及进出场费和定额所列其它机械费。

④其它直接费,是指概预算定额分项定额规定以外发生的费用,内容包括:

A. 冬雨季施工增加费 ;

B. 夜间施工增加费 ;

C. 流动施工津贴 ;

D. 因场地狭小等特殊情况而发生的材料二次搬运费 ;

E. 生产工具用具使用费 ,指施工、生产所需不属于固定资产的生产工具 ,检验、试验用具等的购置、摊销和维修费 ,以及支付给工人自备工具的补贴费 ;

F. 检验试验费 ,指对建筑材料、构件和建筑安装物进行一般鉴定、检查所发生的费用 ,包括自设试验室进行试验所耗用的材料和化学药品费用等 ,以及技术革新和研究试验费。不包括新结构、新材料的试验费和建设单位要求对具有出厂合格证明的材料进行检验、对构件破坏性试验及其它特殊要求检验试验的费用 ;

G. 工程定位复测、工程点交、清理场地费用。

其它直接费可直接计入预算定额分项中 ,也可按不同类型工程以费率计取 ,对于一般工业与民用建筑工程 ,也可以平方米为单位以金额(元)表示计取 ,但不得重复计算。

(2) 间接费

间接费由施工管理费和其它间接费组成 :

① 施工管理费。它是指建筑安装企业为了组织和管理建筑安装工程的施工以及为生产工人服务所耗用的人力、物力 ,这种耗用的货币表现 ,就是施工管理费。它包括 :

A. 工作人员工资 ;

B. 工作人员工资附加费 ;

C. 工作人员劳动保护费 ;

D. 职工教育经费 ;

E. 办公费 ;

F. 差旅交通费 ;

G. 固定资产使用费 ;

H. 行政工具用具使用费 ;

I. 利息 ;

J. 其它费用。

② 其它间接费。它是指建筑安装工程施工所需的 ,但不包括在工程直接费和施工管理费范围内的费用 ,它包括临时设施费和劳动保险基金。

(3) 计划利润

计划利润指按照国家规定的计划利润率向建设单位计取的利润。

(4) 税金

税金是指按国家规定应计入建筑安装工程造价内的营业税、城市建设维护税及教育费附加。

3. 其他预算

房地产开发预算的内容 ,除以上土地开发预算和建筑安装工程预算外 ,还包括按国家和当地政府有关部门规定的 ,在房地产开发投资中支付并列入开发总概(预)算或单项工程综合概(预)算的一些费用。这些费用目前项目繁多 ,各地有不同的规定 ,大体包括下列一些费用项目(主要参考北京市的规定) :

(1) 城市基础设施‘四源’建设费

(2) 市政支管线分摊费

- (3) 供电贴费
- (4) 工程合同预算或标底审查费
- (5) 工程质量监督费
- (6) 编制竣工图费
- (7) 建筑业流动资金贷款利息系数
- (8) 用电权费
- (9) 分散建设市政公用设施建设费
- (10) 临时用地费和临时建设费
- (11) 建材发展补充基金
- (12) 绿化建设费
- (13) 施工图预算编制费
- (14) 招标投标管理费
- (15) 合同公证费
- (16) 施工执照费
- (17) 工程监理费
- (18) 施工机械迁移费
- (19) 工程保险费
- (20) 商业网点费
- (21) 人防费
- (22) 管理费
- (23) 贷款利息
- (24) 建设期预留调价指数

.....

以上三部分应支付的土地开发费、建筑安装工程费及其它费用,再加上不可预见费,就构成了开发区建设的总成本,是商品房销售的基础资料。在商品房定价时,还应考虑开发公司的利润和应缴纳的税金。

房地产开发预算的这三部分内容将在以后详细介绍。

● 房地产开发预算文件的组成及编制程序

1. 房地产开发预算的编制依据

编制房地产开发预算的主要依据如下:

(1) 设计资料:概算文件应以开发项目的初步设计或扩大初步设计为依据编制,预算文件应以施工图(包括有关的通用图集、标准图集等)为依据编制。

(2) 概(预)算定额及间接费定额等:概算文件应根据国家或主管部门颁发的现行概算定额或指标、间接费定额、材料预算价格、概算单价表及各种指标进行编制,预算文件应根据国家或主管部门颁发的现行建筑工程预算定额、安装工程预算定额、间接费定额、材料预算价格、建筑材料手册、施工组织设计等进行编制。

(3) 国家及地区主管部门颁发的有关文件:概算文件和预算文件都要依据国家和地区各有关主管部门颁发的编制概、预算的各种文件和规定,以及有关房地产开发的政策法规等。例如建筑材料调价文件、取费项目、费率调整文件、拆迁安置办法以及收取某项费用的文件等等。

2. 房地产开发预算文件的组成

房地产开发预算文件是按先单个后综合,先局部后整体,层层汇总编制而成。它包括:

(1) 单位工程概(预)算书

单位工程概(预)算书是房地产开发预算文件的基本组成部分,是确定某一单位工程(如一般土建工程、卫生工程、特殊构筑物工程、电气照明工程、电气设备及安装工程、采暖工程、通风工程等单位工程)所需建设费用的文件。

(2) 单项工程综合概(预)算书

综合概(预)算书是确定各个单项工程所需建设费用的综合性文件,它包括单项工程的全部费用,是根据各个单位工程概(预)算书汇总而成的。整个房地产开发项目有多少单项工程就应编制多少单项工程的综合概(预)算书。

(3) 土地开发及其它费用概(预)算书

土地开发及其它费用概(预)算书是确定单位工程之外的,但与房地产开发有关的一些费用的文件,以独立项目列入总概(预)算书。如果某一费用只属于某一单项工程,则不列入总概(预)算书而只列入单项工程综合概(预)算书。

(4) 总概(预)算书

总概(预)算书是设计文件的重要组成部分,它是确定房地产开发项目从前期筹建工作到竣工验收的全部建设费用的文件,由各个单项工程综合概(预)算书和土地开发概(预)算书及其它费用概(预)算书汇编而成。因此,总概(预)算书一般可分为四部分。

第一部分:土地开发费用项目

- ① 征地补偿费;
- ② 拆迁安置费;
- ③ 七通一平费;
- ④ 勘察设计费等。

第二部分:开发工程费用项目

- ① 主要开发项目(如住宅小区开发中的住宅)
- ② 附建项目,包括:
 - A. 公共设施项目;
 - B. 行政管理项目;
 - C. 文化、教育、卫生项目等。

第三部分:其它费用项目

其它费用项目包括代收的费用和向有关部门缴纳的费用,如质量监督费、商业网点费、城市基础设施“四源”建设费、电贴费等。

第一、二、三部分项目费用合计之后,应列出第四部分:总预备费,即未能预见工程费用。在总概(预)算书的末尾还应列出总预算价值和可以回收的金额。

3. 房地产开发预算文件的编程序

房地产开发预算文件的编程序是:

(1) 收集各项基础资料,包括现行概算定额或指标、预算定额、间接费定额、材料预算价格、施工机械台班费用定额、经认可的图纸交底、会审记录以及国家和地区的有关现行文件等资料。

(2) 根据上述资料编制单位估价表和单位估价汇总表。

(3) 熟悉设计图纸,然后根据图纸计算工程量。

(4) 根据计算的工程量和单位估价表等计算直接费。

(5) 根据计算的直接费和间接费定额、计划利润率和税率计算间接费、计划利润和税金,并编制单位工程概(预)算书,然后汇编综合概(预)算书。

(6) 根据综合概(预)算书和土地开发概(预)算书及其它费用概(预)算书编制总概(预)算书。

二 建筑安装工程预算定额和单位估价表

建筑安装工程预算定额是确定一定计量单位的建筑安装分项工程所需要的人工、材料和施工机械台班合理消耗的数量标准。它是在施工定额的基础上合并或扩大而成的,是编制施工图预算、施工组织设计文件、招标投标工程标底、进行竣工结算、确定工程造价、企业内部核标的依据,也是考虑工程成本和编制概算定额的基础。认真了解预算定额的内容,正确掌握预算定额的使用方法,有利于编制房地产开发预算,加强房地产开发预算工作,控制开发建设资金。

建筑安装工程预算定额包括建筑工程预算定额和设备安装工程预算定额。

● 建筑安装工程预算定额的性质和作用

1. 建筑安装工程预算定额的性质

(1) 预算定额是由国家授权机关制定的,是贯彻党的方针政策的重要经济手段。它只要颁布执行,就具有严肃的法令性质。

预算定额的法令性质要求在编制施工图预算时,除预算定额中规定允许调整者外,均不得因具体工程的施工组织、操作方法和材料消耗等与预算定额规定不同而调整。

预算定额的法令性质,可以保证开发工程有统一的造价与核算尺度,保证投资计划的实现和防止浪费。

(2) 预算定额综合了为生产一定计量单位建筑产品所需要的全部工序、人工、材料和施工机械台班数量,因此,预算定额具有综合性质。了解预算定额的综合性,有利于全面理解定额分部分项之间的联系和各分项工程本身全部内容及其包括范围。

(3) 预算定额是“在现有的社会正常生产条件下,在社会平均的劳动熟练程度和劳动强度下”来确定的,因此,预算定额具有平均性。即在确定工程质量要求和施工方法以及人工、材料和施工机械台班消耗量时,考虑了达到定额水平的主观因素和客观条件,以及在正常条件下,大多数企业经过努力能够达到的平均水平,使预算定额能体现社会必要劳动量的要求,以便更好地调动企业和职工生产积极性,促使企业改进施工方法,提高劳动效率,降低消耗,增加盈利。

2. 建筑安装工程预算定额的作用

建筑安装工程预算定额的作用主要有以下几个方面:

(1) 预算定额是编制地区单价表和施工图预算、确定预算造价的依据

为加快施工图预算的编制速度,提高编制质量,一般采用单价法编制。单价法是指将预算定额规定的人工、材料、施工机械台班数量,按当地的人工工资标准、材料预算价格及施工机械台班费,计算出各分部分项工程和各种结构构件预算单价。单价表是严格按照预算定额编制的,是预算定额在当地执行的具体化。以预算单价与按施工图计算的工程量相乘,就

可计算出施工图预算中分部分项工程或结构构件的费用。因此,预算定额是编制单价表和施工图预算、确定工程预算造价的基本依据。

(2) 预算定额是编制招标投标工程标底、标价的依据

招标投标工程标底、标价中单位工程费用、主要材料的消耗数量、材料差价及总造价的确定,都需根据预算定额计算编制。

(3) 预算定额是进行工程竣工结算的依据

建筑安装企业在工程竣工后根据已编制的施工图预算,通过建设银行向开发企业办理竣工结算,对于结算过程中存在的问题应依据预算定额进行解决。因此,预算定额是工程结算的依据。

(4) 预算定额是企业内部核算的依据

建筑安装企业要加强经济核算,提高劳动生产率,降低材料和施工机械台班消耗,从而降低成本,为提高盈利水平,就必须以预算定额为标准,根据预算定额规定的人工、材料和施工机械台班消耗指标(这些指标是建筑安装企业在施工生产中的最高工料消耗标准,不应突破),拟订增产节约措施计划,下达限额领料单,实行经济责任制。因此,预算定额是进行经济核算的基础。

(5) 预算定额是编制概算定额和概算指标的基础

概算定额是在预算定额的基础上进一步综合扩大、简化其计算方法并增加一定的幅度差而确定的,是预算定额的综合反映,每一扩大部分的概算定额都包含几项预算定额内容。概算指标则比概算定额综合性更大,它是根据预算定额和典型工程设计图纸编制而成,是按整个建筑物以栋或每百平方米为计量单位,规定所需工料的标准。因此,预算定额是编制概算定额和概算指标的基础。

● 预算定额的内容和使用方法

1. 预算定额的内容

预算定额的主要内容包括:目录、总说明、建筑面积计算规则、各分部工程说明及工程量计算规则、各分节说明、定额项目表和有关附录。

(1) 总说明

主要阐述编制预算定额的目的、用途、指导思想、编制原则和依据、定额的适用范围和作用,并说明定额编制已经考虑的因素和未考虑的因素,以及某些共性问题的说明和定额的使用方法。

(2) 建筑面积计算规则

主要规定了计算建筑面积的范围和不计算建筑面积的范围,以及建筑面积的计算方法。

(3) 各分部工程说明及计算规则

它介绍了该分部工程中包括的主要内容,并说明该分部工程中计算工程量的规定、要求和计算方法。各分部工程说明所含主要内容:

- ① 关于分部定额编制的主要依据的说明;
- ② 关于分部定额适用范围的说明;
- ③ 关于施工方法确定的说明;
- ④ 关于项目划分原则的说明;
- ⑤ 关于分部定额综合考虑的因素和未考虑因素的说明;
- ⑥ 关于定额换算的说明;

- ⑦关于选用材料规格和技术指标的说明；
- ⑧关于各种材料损耗率的说明；
- ⑨关于人工、材料和施工机械消耗定额的确定原则和计算方法的说明。

(4) 各分节说明

它一般列于项目表的表头,说明该分节中包括的主要内容及主要工序。例如,砌筑砖基础及内(外)墙,其分节工程内容包括:

- ①调运砂浆、运、砌砖,基础包括清基槽;
- ②砌窗台虎头砖、腰线、门窗套;
- ③安放木砖、铁件。

(5) 定额项目表

列有完成该分项工程单位产品所需人工、材料和机械台班消耗数量,分项工程单价(基价)包括人工费、机械费、材料费,工人平均工资等级,各种材料规格,施工机械类型等。

某些项目表的下部还列有附注,说明设计有特殊要求,其内容与定额规定不符时,怎样进行调整与换算,以及需说明的其它事项。

(6) 附录

它是预算定额组成的最后一部分,一般包括:

- ①建筑机械台班费用定额;
- ②混凝土砂、浆配合比表;
- ③常用建筑材料预算价格表;
- ④建筑安装工人等级标准、日工资、等级系数表;
- ⑤常用定型预制构件技术经济指标;
- ⑥建筑材料、成品、半成品场内运输及操作损耗率表。

2. 预算定额项目

预算定额项目是根据建筑结构及施工程序,按章、节、项、子目排列的。

(1) 预算定额项目的排列

①分部工程按章排列。它是将单位工程中的施工对象性质相近、所用材料基本相同的工程归集在一起。如建筑工程预算定额中分成土石方工程、砖石工程、打桩工程、脚手架工程、混凝土及钢筋混凝土工程、木结构工程、楼地面工程、屋面工程、耐酸、防腐、保温隔热工程、装饰工程、构筑物工程及金属结构工程等章。

②分项工程按节排列。它是在分部工程中,按工程性质、内容、施工方法等分节排列。如屋面工程中,分成保温层、瓦屋面、卷材屋面、铁皮屋面、屋面排水、泡沫混凝土块制作等节。

③在节中,再按工程性质、材料类别等分成项。如瓦屋面工程中又分为不泥瓦、粘土瓦、小波石棉瓦、大波石棉瓦等项。

④在项中,又可继续分为子目。如小波石棉瓦项内,又可分为在木檩上、钢檩上、混凝土檩上等子目。

(2) 预算定额的编号

为了便于施工图预算的编制、查阅和审核,预算定额的章、节、项都有固定的编号。

- ①章按一、二、三、……顺序排列。
- ②节用阿拉伯数字 1、2、3、……顺序排列。
- ③分项用(一)(二)(三)……顺序排列。

④子目按统一的定额编号 1、2、3、……表示。

3. 预算定额的使用

为了熟练使用预算定额编制施工图预算,办理竣工结算,必须熟悉预算定额的内容和使用方法,根据预算定额的作用规定,准确地计算各分项工程的工程量,然后正确套用相应的定额项目,从而确定工程造价。因此,正确地使用预算定额,防止错套、漏套或重套预算定额,是做好预算工作的一项重要内容。

(1) 预算定额的套用

在套用定额时,应注意以下几个问题:

①选用定额项目要准确。应根据施工图设计的内容套用内容相符的、相应的定额项目,可直接从该项目定额编号栏内找出定额单价(基价)人工、材料、施工机械消耗量,如果施工图设计的内容与所套用的定额项目内容不完全相符时,可在定额规定的范围内进行换算,这时应在原定额项目的定额编号后作一个约定的标记,也可写一个“换”字,表明该项目已经过换算,便于查阅、审核。

②注意各分项工程定额计量单位。计量单位一般分为延长米、平方米、立方米。如楼地面工程的伸缩缝、天棚抹灰的装饰线等,其计量单位是延长米;装饰工程的各种石层、门窗等为平方米;土石方工程、砖、毛石砌体、混凝土及钢筋混凝土工程等为立方米。还有按吨、个、座等为计量单位的,如金属结构中的栏杆、铁梯制作等以吨为计量单位;屋顶通风窗等以个为计量单位;烟囱、水塔脚手架等以座为计量单位。还有采用扩大计量单位的,如 10 米、100 平方米、10 立方米、100 立方米等。以上这些计量单位在套用定额时要十分注意,不要套错。

③注意“以下、以内”、“以上、以外”的界线。一般在预算定额的总说明中都对此作出规定:本定额注意“以下、以内”者含本身在内;“以上、以外”者不含本身。套用定额时也要注意。

(2) 预算定额的换算

当确定一个工程项目的预算单价(基价)时,如果施工图纸的项目内容与定额项目内容不相符合时,应根据不同的情况,在定额规定允许范围内进行换算。定额换算主要有标号的换算、断面的换算、重量的换算、运距的换算、厚度的换算等。下面以前三种换算为例,说明预算定额换算方法。

①标号的换算

当施工图纸中砂浆及混凝土设计标号与预算定额中相应项目的标号不同时,需根据规定进行换算。其换算步骤为:

A. 从预算定额附录的砂浆或混凝土配合比表中,查出设计标号材料的单价和定额项目表中标号材料物单价;

B. 计算单价之差;

C. 从定额项目表中,查出定额耗用量;

D. 用定额耗用量乘单价之差,计算出差值;

E. 把定额基价加上或减去计算的差值,即为换算后的基价。

[例]某地区一民用工程的现浇钢筋混凝土圈梁,设计标号是 200#,而预算定额规定标号为 150#,定额基价 1950 元/10m³,求 200#混凝土圈梁的定额基价。

第一步:从定额附录的混凝土配合比表中查得 150#混凝土单价为 78.68 元/m³,200#混凝土单价为 81.84 元/m³。

第二步:单价之差为 81.84 - 78.68 = 3.16 元/m³。

第三步 在定额项目表中查得定额耗用量为 :10.15m³(已含损耗率)。

第四步 差值为 :10.15 × 3.16 = 32.07 元/10m³

第五步 换算后基价为 :1950 + 32.07 = 1982.07 元/10m³

定额编号写“206 换”。

②断面的换算

当施工图纸中的构件设计断面与定额中取定的构件断面不相符时,应按预算定额规定进行换算。如木结构定额中,门窗框、扇料的断面与施工图设计断面不相符时,可按比例换算木材用量。其步骤为:

A. 从预算定额项目表中查出门窗框、扇料的定额基价、木材体积、刨光损耗规定及相应的木材单价;

B. 求设计断面与定额断面之比率 :比率 = 设计断面(加刨光损耗)/定额断面;

C. 求换算后的木材体积为 :比率 × 定额材积;

D. 求换算后材积与定额材积之差;

E. 用材积之差乘相应的木材单价,求出差值;

F. 将定额基价加上或减去求出的差值,即为换算后的基价。

[例]某地区一民用工程双层玻璃窗,预算定额中规定窗框断面为 6cm × 11cm,施工图设计窗框断面为 5.5cm × 10cm,求换算后基价。

第一步 从预算定额项目表中,查得每 100m² 框外围面积定额基价为 3655.20 元/100m²,定额材积 2.878m³,刨光损耗一面加 3mm,两面加 5mm,木材单价为 378.82 元/m³。

第二步 比率 = (5.5 + 0.3) × (10 + 0.5) / 6 × 11 = 0.923

第三步 换算后材积为 0.923 × 2.878 = 2.682m³

第四步 材积之差为 2.682 - 2.878 = -0.196m³

第五步 差值为 : -0.196 × 378.82 = -74.26 元

第六步 换算后的基价为 3655.20 - 74.26 = 3580.94 元/100m²

③重量的换算

钢筋混凝土工程定额钢筋、铁价含量,如与施工图设计用量不相符合时,可按规定进行调整。其调整步骤为:

A. 计算该工程全部定额钢筋(铁价)用量;

B. 计算该工程实际钢筋(铁价)用量 :实际用量 = 设计图示用量 × (1 + 损耗率);

C. 计算钢筋(铁件)调整量 :调整量 = 实际用量 - 定额用量;

D. 查预算定额“钢筋、铁价调整基价表”中的钢筋(铁价)基价;

E. 计算调整价值 :调整价值 = 调整量 × 基价。

[例]某地区一项工程,施工图设计钢筋用量 84.138 吨,定额钢筋用量 78.825 吨,钢筋的损耗率为 2%,求该工程钢筋调整价值。

第一步 定额钢筋用量为 78.825 吨

第二步 实际钢筋用量为 84.138 × (1 + 2%) = 85.821 吨

第三步 钢筋调整量为 85.821 - 78.825 = 6.996 吨

第四步 查“钢筋、铁价调整基价表”,钢筋基价为 695.00 元/吨。

第五步 钢筋调整价值为 6.996 × 695 = 4862.22 元

●单位估价表的作用及其使用

1. 单位估价表的概念

建筑安装工程单位估价表是将现行建筑安装工程预算定额规定的人工、材料、施工机械台班数量按当地的工资标准、标料预算价格、施工机械台班费,确定用货币形式来表示的预算定额中每一分项工程的单价,即定额单价。它是用表格形式确定定额计量单位分项工程直接费用的文件,是预算定额在该地区的具体表现形式,作为编制施工图预算和办理竣工结算的依据。

2. 单位估价表的作用

编制建筑安装工程施工图预算,实际上要做两大方面的工作。一方面是按施工图纸正确计算工程量;另一方面是正确套用定额单价,据以计算工程的直接费用。因此,单位估价表的作用主要有:

单位估价表起确定分项工程预算单价的作用。各分项工程的工程量乘以相应的预算单价即构成了工程的直接费用。单位估价表是编制施工图预算,确定工程预算造价的基本依据之一,因此,单位估价表也是办理已完工程价款结算和竣工结算的依据之一。

单位估价表起选择设计方案的作用。利用单价表对各方案分项工程单价进行比较,从而进行设计方案的技术经济分析,有利于选择技术上先进、经济上合理的设计方案。

单位估价表是进行经济核算的基础。单位估价表中的预算单价,是基建部门进行经济核算常用的货币指标之一,是考核单位建筑产品的预算成本的依据,同时,也是加强经营管理、降低工程成本、考核经营成果的手段。

3. 单位估价表的使用

使用单位估价表时,应注意以下几个问题:

地区单位估价表是按地区特点综合考虑编制的,它不仅严格按预算定额规定的人工、材料和施工机械耗用量编制,而且对预算定额中的活口,也按地区情况作了具体的规定,因此,地区单位估价表经批准后,就具有法令性质,凡在适用范围内的工程都要遵照执行,一般不得修改。

在使用单位估价表时,对单位估价表其分部分项工程中每一子目项的说明、包含的内容、计量单位和使用范围等,都要详细了解,弄懂弄通,不要搞错,这样才能保证正确套用定额和进行计算。

在使用单位估价表时,如果单位估价表中的分项工程的内容与施工图纸的要求不完全符合时,可以按照规定进行换算。

如使用单位估价表遇到缺项时,可由设计部门、开发公司、施工企业根据设计的要求、定额的编制原则和各种编制依据编制补充单位估价表。补充单位估价表需经有关领导机关审查批准后才能生效。

三 建筑安装工程间接费定额

间接费定额是由预算定额制定部门根据国家有关政策和建筑安装企业生产和管理的水平,按照平均先进的原则,制定的施工管理费和其它间接费的标准。

间接费不能直接计入单位工程或分部分项工程中,而是按间接费定额规定的费率标准

和计取办法,间接地分摊计入各单位工程中。

间接费由施工管理费和其它间接费组成。

●施工管理费定额

1. 施工管理费定额的作用

施工管理费是指为组织与管理建筑安装工程施工而需要消耗的一定量的人力、物力的货币表现。

施工管理费定额是施工管理费的费率标准,是国家管理建筑安装工程的工具之一,它的作用是:

(1) 施工管理费定额是编制建筑安装工程施工图预算的工具之一。

编制施工图预算包括计算工程的直接费、施工管理费、其它间接费、计划利润和税金等。其中施工管理费是根据施工管理费定额计算的。因此,施工管理费定额是施工图预算的工具之一,也是确定工程造价的基本依据之一,同时,也是办理竣工结算的依据之一。

(2) 施工管理费定额是建筑安装企业进行经济核算的重要工具

建筑安装企业使用施工管理费定额除了作为编制施工图预算,办理竣工结算的依据外,还可作为企业内部经济核算的重要工具,它是企业组织与管理施工生产的收支标准。企业为了能以收抵支,减少费用支出,增加盈利,就需要在施工管理费定额范围内,通过不断改善经营管理,精减机构和人员,提高工作效率和企业管理水平等方法,减少施工管理费的各项开支,从而加强企业的经济核算制。

2. 施工管理费的内容

施工管理费的内容包括:

(1) 工作人员工资,指施工企业的政治、行政、经济、技术、试验、警卫、消防、炊事和勤杂人员以及行政管理部门汽车司机等的基本工资、辅助工资和工资性质的津贴(包括副食品补贴、煤粮差价补贴、上下班交通补贴等)。不包括材料采购保管费、职工福利基金、工会经费、营业外开支的人员的工资。

(2) 工作人员工资附加费,指按照国家规定计算的支付工作人员的职工福利基金和工会经费。

(3) 工作人员劳动保护费,指按国家有关部门规定标准发放的劳动保护用品的购置费、修理费和保健费、防暑降温费等。

(4) 职工教育经费,指按财政部有关规定在工资总额 1.5% 的范围内掌握开支的在职职工教育经费。

(5) 办公费,指行政管理办公用的文具、纸张、帐表、印刷、邮电、书报、会议、水电、烧水和集体取暖(包括现场临时宿舍取暖)用煤等费用。

(6) 差旅交通费,指职工因公出差、调动工作(包括家属)的差旅费、住勤补助费、市内交通费和误餐补助费、职工探亲路费、劳动力招募费、职工离退休、退职一次性路费、工商人员就医路费、工地转移费以及行政管理部门使用的交通工具的油料、燃料、养路费、车船使用税。

(7) 固定资产使用费,指行政管理和试验部门使用的属于固定资产的房屋、设备、仪器等的折旧基金、大修理基金、维修、租赁费以及房产税、土地使用税等。

(8) 行政工具用具使用费,指行政管理使用的、不属于固定资产的工具、器具、家具、交通工具和检验、试验、测绘、消防用具等的购置、摊销和维修费。

(9)利息 指施工企业按照规定支付银行的计划内流动资金贷款利息。

(10)其它费用 指上述项目以外的其他必要的费用支出,包括:支付工程造价管理机构的预算定额等编制及管理经费、定额测定费、支付临时工管理费、民兵训练费、经有关部门批准应由企业负担的企业性上级管理费(没有规定的可不列)、印花税等。

施工企业由于主管部门分配任务,远离城市或基地施工时可适当增加施工管理费。

3. 施工管理费定额的使用

施工管理费的开支水平由于受地区气候、劳动生产率、工资水平、经济条件等因素的影响,目前国家尚未有统一的施工管理费定额,现以某省为例,介绍施工管理费定额的适用范围和计取方法。

(1)施工管理费定额的适用范围

①一般建筑工程施工管理费定额 适用于一般工业与民用建筑的建筑物、构筑物、打灌注桩、设备基础、洞库、管道沟的基础或砌筑、机械施工的土、石方以及附属房屋和构筑物单位工程的3000立方米以内的人工土方以及人防工程。(以下各条省略施工管理费定额字样)。

②混凝土预制构件安装工程 适用于单独承包的预制构件安装(包括打桩)工程。

③金属结构及炉窑砌筑工程 适用于一般建筑工程中的金属结构的柱、梁、屋架、轨道、梯、台、栏杆、间壁、钢门窗等制作、安装及炉窑砌筑工程。

建筑工程中的铝合金门窗、茶色玻璃等可按普通钢门窗和平板玻璃价格计取间接费用。

④独立土、石方和包工不包料工程 适用于人工施工的单独编制概(预)算的土、石方工程和附属在房屋、构筑物单位工程内人工挖方量在3000立方米以上的土、石方工程以及包工不包料工程。

⑤房屋拆除及维修工程 适用于旧有房屋、构筑物的拆除和修缮等工程。

⑥安装工程 适用于国家计委计标(1986)1313号文规定的安装工程。包括:电子设备安装工程;造纸工业专用设备安装工程;制盐及盐化工设备安装工程;制糖工业设备安装工程;酒精工业专用设备安装工程;乳制品工业专用设备安装工程;印染设备安装工程;毛纺织设备安装工程;棉纶帘子布设备安装工程;麻纺织设备安装工程;涤纶纤维设备安装工程;猪、牛、羊屠宰工艺设备安装工程;禽类屠宰工艺设备安装工程;分割肉加工和小包装肉食加工设备安装工程;机械设备安装工程;电气设备安装工程;热力设备安装工程;工艺管道工程;自动控制装置及仪表工程;工艺金属结构工程;刷油、绝热、防腐蚀工程;化学工业设备安装工程;电子工业专用设备安装工程;啤酒工业专用设备安装工程;通风空调安装工程;给排水、采暖、燃气工程。

⑦市政道路桥涵工程 适用于建筑工程的厂区道路和市政道路、桥涵工程。

⑧市政给排水、燃气及集中供热管道工程 适用于市政给水、排水、燃气及集中供热管道工程。

(2)施工管理费的计取方法

施工管理费的计取方法应本着既简便易行又使取费数额相对稳定的原则确定,以加强管理,节约开支。现行主要采取以下两种方法计取施工管理费。

①以直接费为基数计取施工管理费

对于一般建筑工程、混凝土构件安装工程、金属结构及炉窑砌筑工程、金属结构安装工程、市政道路桥涵工程以相应的施工图纸及概(预)算定额作为依据计算的直接费为基数,按规定的费率计取。其计算公式为:施工管理费=直接费×施工管理费费率。用直接费作为

基数,首先是因为这些工程的单位工程直接费是比较稳定的,虽然个别分项工程的直接费有一定的差别,但在单位工程内可以互相抵销。其次是因为按单位工程直接费为基数计取施工管理费简便易行,便于计取。因此,上述工程采用直接费作为基数计取施工管理费。

②以人工费为基数计取施工管理费

对于市政给排水、燃气及集中供热管道工程、房屋拆除维修工程、安装工程、独立土石方及包工不包料工程,是以直接费中的人工费作为基数,按规定的费率计取。其计算公式为:施工管理费 = 人工费 × 施工管理费费率。用人工费作为基数,这也是从计取施工管理费稳定性的角度考虑的。因为这些工程所需的材料费变化较大,如按直接费计取,则会造成材料费比重大的工程计取的施工管理费多,材料费比重小的工程计取的施工管理费少,而施工管理费主要与人工数量和工资总额有关,施工管理水平与材料预算价格并无关系。因此,以直接费作为基数,就会使计取的费用脱离实际,而上述工程以人工费作为基数,这样计取的费用就比较合理。

有的省、市由于施工机械化水平较高,工资的比重相对缩小,因此已改按人工费和施工机械使用费之和作为基数计取施工管理费。

●其他间接费定额

其他间接费是直接费和施工管理费之外,为进行建筑安装工程施工而发生的具有间接费性质的工程费用,是建筑安装工程预算造价的组成部分。其他间接费包括临时设施费和劳动保险基金(有些地区仍为劳保支出)。

1. 临时设施费的内容及其计取方法

(1) 临时设施费的内容

临时设施费是指施工企业为进行建筑安装工程所必需的生产和生活用的临时建筑物、构筑物和其他临时设施费用等。

临时设施包括:临时宿舍、文化福利及公用事业房屋与构筑物、仓库、办公室、加工厂以及施工现场规定范围内的临时道路、水、电、管线、围墙等设施 and 小型临时设施。

临时设施费由施工企业包干使用,按专用基金核算管理。临时设施全部由建设单位供应时,施工企业不计取临时设施费,也不缴纳税金;部分由建设单位供应时,仍计取费用,但应付租金。

临时设施费用内容包括:临时设施的搭设、维修、拆除费或摊销费。

(2) 临时设施费的计取方法

①一般建筑工程(包括打桩工程)、混凝土构件安装工程、金属结构及炉窑砌筑工程、市政道路桥涵工程,以直接费为基数,按规定的费率计取临时设施费。其计算公式为:

$$\text{临时设施费} = \text{直接费} \times \text{临时设施费费率}$$

②市政给排水、燃气及集中供热工程、房屋拆除维修工程、安装工程、独立土石方及包工不包料工程,以人工费为基数,按规定的费率计取临时设施费。其计算公式为:

$$\text{临时设施费} = \text{人工费} \times \text{临时设施费费率}$$

③偏僻地区的工程、特殊工程,由于按规定的临时设施费费率包干确有困难,可按施工组织设计需要的临时设施,编制临时设施预算,经主管部门批准后,按工程结算办法拨付。

2. 劳动保险基金(或劳保支出)

(1) 劳动保险基金内容

根据建设部、中国人民建设银行建标字(89)248号文件《关于改进建筑安装工程费用项

目划分的若干规定》,劳保支出改为劳动保险基金。已实行劳动保险统筹的地区和部门可按有关规定办理,未实行的,其费用内容暂按原规定办法执行。

劳动保险基金是指国营施工企业由福利基金支出以外的,按劳保条例规定的离退休职工的费用和6个月以上的病假工资及按照上述职工工资总额提取的职工福利基金。

劳动保险基金按专业基金核算管理。

(2) 劳动保险基金的计取方法

①一般建筑工程、混凝土构件安装工程等以直接费为基数,按规定的费率计取。其计算公式为:

$$\text{劳动保险基金} = \text{直接费} \times \text{劳动保险基金费率}$$

②安装工程、房屋拆除及维修工程等以人工费为基数,按规定的费率计取。其计算公式为:

$$\text{劳动保险基金} = \text{人工费} \times \text{劳动保险基金费率}$$

●计划利润和税金

1. 计划利润的计取方法

计划利润指按照原国家计委、财政部、中国人民建设银行联合颁布的计施(1987)1806号及计施(1988)474号文件规定的计划利润率计取的利润。

施工企业实行计划利润后,不再计取法定利润和技术装备费。在投标报价时,施工企业可根据本企业经营管理素质和市场供求状况,并在规定的计划利润率范围内,自行确定本企业的利润水平,以便增强其竞争能力。计划利润的计算公式为:

$$\text{计划利润} = (\text{直接费} + \text{间接费} \text{ 或 } \text{人工费}) \times \text{计划利润率}$$

计划利润率的数值参考表1-4-1。

表 1-4-1

工 程 类 别 \ 项 目		取费基数	计划利润率(%)
一般建筑工程	国营 集体	直接 费 + 间接 费	7 2.5
混凝土构件安装(包括打桩)工程	国营 集体		7 2.5
金属结构及炉窑砌筑工程	国营 集体		7 2.5
金属结构安装工程	国营 集体		7 2.5
市政道路桥涵工程	国营 集体		7 2.5

工 程 类 别 \ 项 目		取费基数	计划利润率(%)
独立土石方及包工不包料工程	国营 集体	人 工 费	25 8
房屋拆除维修工程	国营 集体		70 25
安装工程	国营 集体		70 25
市政给排水、燃气及集中供热工程	国营 集体		70 25

2. 税金的计取方法

税金是按国家规定应计入建筑安装工程造价内的营业税、城市建设维护税及教育费附加(简称两税一费)。

(1) 营业税

① 计算基数

营业税以施工企业承包建筑安装工程所取得的收入,扣除临时设施费、劳动保险基金、施工机构迁移费后,以不含税工程造价为计算基数。

② 税率

建筑安装工程征收营业税的税率为 3%。

(2) 城市建设维护税

① 计算基数

城市建设维护税以缴纳的营业税额为计算基数。

② 税率

纳税人所在地在地区的(包括县级市的市区)税率为 7%;纳税人所在地在县城和建制镇的,税率为 5%;纳税人所在地不在市区、县城或建制镇的,税率为 1%。

(3) 教育费附加

① 计算基数

教育费附加与城市建设维护费一样也以缴纳的营业税额为计算基数。

② 费率

教育费附加费率为 1%。

(4) 税金的计算方法

城市建设维护税、教育费附加与营业税同时缴纳。为便于编制概(预)算和工程结算,对上述“两税一费”的税(费)率已合并计算,得出其综合系数,用此系数与不含税建筑安装工程造价减去直接列入工程造价的专用基金费用之差相乘,即可计算出应取税金。税金的计算公式为:

$$\begin{aligned}
 \text{税金(两税一费)} &= \text{营业税计算基数} \times \text{系数} \\
 &= \text{营业税计算基数} \times 3.35\%(\text{市区内})
 \end{aligned}$$

= 营业税计算基数 $\times$ 3.28%(城镇)

= 营业税计算基数 $\times$ 3.16%(非市、县、镇)

●建筑安装工程费用计算程序及计算式

建筑安装工程费用计算程序及计算式。参见表 1-4-2

表 1-4-2

序号	项 目	计算式(土建工程或水、暖、电工程)
一	直接费	按定额计算
二	间接费	1 + 2 + 3
1	施工管理费	直接费 $\times$ 费率或人工费 $\times$ 费率
2	临时设施费	直接费 $\times$ 费率或人工费 $\times$ 费率
3	劳动保险基金	直接费 $\times$ 费率或人工费 $\times$ 费率
三	计划利润	(直接费 + 间接费) $\times$ 费率或人工费 $\times$ 费率
四	税 金	(直接费 + 施工管理费 + 计划利润) $\times$ 税率
五	合 计	一 + 二 + 三 + 四

四 一般土建工程量的计算

计算工程量是编制施工图预算最主要的工序 ,是确定建筑安装工程直接费用 ,编制单位工程预算书的重要环节 ,是决定建筑安装工程预算造价的基础。

计算工程量是一项细致而又繁琐的工作 ,为了计算准确 ,防止漏算或重复计算并便于检查 ,需按一定的计算规则和方法进行 ,也应按一定顺序进行。

计算工程量的顺序往往与预算人员的熟悉程度和习惯有关 ,并不是一成不变的 ,预算人员可以在计算过程中逐步摸索出符合自己习惯的计算顺序 ,但应注意使计算顺序即有利于节省看图时间 ,加快计算速度 ,又有利于避免漏算重算等计算错误。一般说来 ,工程量的计算按预算定额上的分部分项工程逐项计算 ,一般土建工程可从图纸左上角开始 ,按顺时针方向先外后内、先横后竖、先上后下、先左后右的方法依次计算 ;钢筋混凝土构件、门窗等工程量以构件编号顺序计算 ;各种管网工程量按先主管、后支管依次计算 ;采用统筹法的可按设计出的工程量计算统筹图顺序计算等。

●建筑面积计算规则

建筑面积是指建筑物各层水平投影面积之和 ,包括使用面积、辅助面积和结构面积。它是根据施工平面图在统一计算规则下计算出来的重要经济指标 ,它与某些分部分项的工程量的计算有密切关系。如计算出建筑面积 ,就便于计算场地平整、楼地面、屋面等分项工程。因此 ,正确计算建筑面积 ,有利于正确计算有关分项工程量 ,从而有利于正确编制设计概算和施工图预算。建筑面积计算规则如下 :

1. 计算建筑面积的范围

(1) 单层建筑不论其高度如何均按一层计算,其建筑面积按建筑物外墙勒脚以上的外围水平面积计算。单层建筑物内如带有部分楼层者,亦应计算建筑面积。

(2) 高低联跨的单层建筑物,如需分别计算建筑面积,当高跨为边跨时,其建筑面积按勒脚以上两端山墙外表面间的水平长度乘以勒脚以上的外墙表面至高跨中柱外边线的水平宽度计算;当高跨为中跨时,其建筑面积按勒脚以上两端山墙外表面间的水平长度乘以中柱外边线的水平宽度计算。

(3) 多层建筑物的建筑面积按各层建筑面积的总和计算,其底层按建筑物外墙勒脚以上外围水平面积计算,二层及二层以上按外墙外围水平面积计算。

(4) 地下室、半地下室、地下车间、仓库、商店、地下指挥部等及相应出入口的建筑面积按其上口外墙(不包括采光井、防潮层及其保护墙)外围的水平面积计算。

(5) 用深基础做地下架空层加以利用,层高超过 2.2 米的,按架空层外围的水平面积的一半计算建筑面积。

(6) 坡地建筑物利用吊脚做架空层加以利用且层高超过 2.2 米的,按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

(7) 穿过建筑物的通道、建筑物内的门厅、大厅不论其高度如何,均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内回廊部分按其水平投影面积计算建筑面积。

(8) 图书馆的书库按书架层计算建筑面积。

(9) 电梯井、提物井、垃圾道、管道井等均按建筑物自然层计算建筑面积。

(10) 舞台灯光控制室按围护结构外围水平面积乘以实际层数计算建筑面积。

(11) 建筑物内的技术层,层高超过 2.2 米的,应计算建筑面积。

(12) 有柱雨篷按柱外围水平面积计算建筑面积,独立柱的雨篷按顶盖的水平投影面积的一半计算建筑面积。

(13) 有柱的车棚、货棚、站台等按柱外围水平面积计算建筑面积;单排柱、独立柱的车棚、货棚、站台等按顶盖的水平投影面积的一半计算建筑面积。

(14) 突出墙面的有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

(15) 突出墙外的门斗按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

(16) 封闭式阳台、挑廊,按其水平投影面积计算建筑面积;凹阳台、挑阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

(17) 建筑物墙外有顶盖和有柱的走廊、檐廊按柱的外边线水平面积计算建筑面积;无柱的走廊、檐廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

(18) 两个建筑物间有顶盖的架空通廊,按通廊的投影面积计算建筑面积;无顶盖的架空通廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

(19) 室外楼梯作为主要通道和用于疏散的均按每层水平投影面积计算建筑面积;楼内有楼梯的室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

(20) 跨越其它建筑物、构筑物的高架单层建筑物,按其水平投影面积计算建筑面积,多层者按多层计算。

2. 不计算建筑面积的范围

(1) 突出墙面的构件配件和艺术装饰,如:柱、垛、勒脚、台阶、无柱雨篷等。

(2) 检修、消防等用的室外爬梯。

- (3)层高在 2.2 米以内的技术层。
 - (4)构筑物 如 独立烟囱、烟道、油罐、水塔、贮油(水)池、贮仓、圆库、地下人防干、支线等。
 - (5)建筑物内外的操作平台、上料平台 ,及利用建筑物的空间安置箱罐的平台。
 - (6)没有围护结构的屋顶水箱 ,舞台及后台悬挂幕布、布景的天桥、挑台。
 - (7)单层建筑物内分隔的操作间、控制室、仪表间等单层房间。
 - (8)层高小于 2.2 米的深基础地下架空层、坡地建筑物吊脚架空层。
- 在计算建筑物建筑面积时 ,如遇上述情况 ,可参照上述规则办理。

●土石方工程

1.土石方工程的放坡及工作面

(1)放坡

放坡指开挖土方时 ,为使边坡稳定作出的边坡。挖土方、地槽、地坑需放坡或支挡土板时 ,放坡系数应根据施工组织设计的规定 ,如无规定又需放坡或支挡土板时 ,可采用表 1-4-3 的放坡系数。

表 1-4-3 放坡系数表

土壤类别	人工挖土 放坡系数	机械挖土放坡系数		放坡起点 深度(米)
		在槽、坑和沟底挖土	在槽、坑和沟上边挖土	
一、二类土	1 0.5	1 0.33	1 0.75	1.20
三类土	1 0.33	1 0.25	1 0.67	1.50
四类土	1 0.25	1 0.10	1 0.33	2.00

(2)工作面

基础工程施工所需增加的工作面 ,按施工组织设计规定计算 ,如无规定的 ,一般可按下列规定计算。

- ①使用卷材或防水砂浆做垂直防潮层时 ,每边增加工作面 80 厘米 ,需搭脚手架时 ,每边增加工作面 1 米。
- ②毛石砌筑每边增加工作面 15 厘米。
- ③混凝土基础或垫层需支模板时 ,每边增加工作面 30 厘米。

2.土石方工程量的计算

土石方工程可分为人工土石方工程和机械土石方工程。

(1)人工土石方工程

人工土石方工程主要包括平整场地、人工挖土方、挖地槽、地坑、挖淤泥、流砂、回填土、打夯、运土方及支木挡土板等。

人工土石方工程除平整场地和原土打夯实工程量按平方米为单位计算外 ,其它均以立方米为单位计算。

- ①平整场地。平整场地是指厚度在 30 厘米以内的就地挖填找平。其工程量按建筑物 (或构筑物)底面积的外边线每边各增加 2 米计算 ,计算公式为：

平整场地面积 = 底层建筑面积 + 外墙外边线 × 2 米 + 16 米²

②挖土方、地坑。挖土方是指平整场地厚度在 30 厘米以上 槽底宽度在 3 米以上及坑底面积在 20 平方米以上的挖土工程 坑底面积在 20 平方米以内的挖土工程则属于挖地坑。其工程量计算公式分为三种情况：

第一种情况 不放坡和不带挡土板的工程量计算公式：

$$V = abh$$

式中 V——挖土方、地坑体积

a——坑基础长度

b——坑基础宽度

h——坑深

第二种情况 放坡的工程量计算公式

$$V = (a + 2c)(b + 2c)h + kh[(a + 2c) + (b + 2c) + \frac{4}{3}kh]$$

上式经整理简化为：

$$V = (a + 2c + kh)(b + 2c + kh)h + \frac{1}{3}k^2h^3$$

式中 $\frac{1}{3}k^2h^3$ ——地坑四角的角锥体积；

k——放坡系数；

c——工作面宽度。

第三种情况 带挡土板的工程量计算公式：

$$V = (a + 2c + 0.2)(b + 2c + 0.2)h$$

式中 0.2 为双面挡土板各 10 厘米。

③挖地槽、管道沟槽。挖地槽、管道沟槽是指槽底宽度在 3 米以内 且槽长大于槽宽 3 倍的挖土工程(不包括加宽工作面)。挖地槽的计算长度(L)外墙按外墙图示尺寸的中心线 内墙按图示尺寸的净长线 其突出部分体积应并入地槽(沟)工程量内计算。管道沟槽长度按图示尺寸净长线计算 宽度按设计规定计算 如设计无规定时 可参考表 1-4-4 计算。

表 1-4-4 管沟底宽度尺寸表

单位 米

管径(毫米)	铸铁管、钢管 石棉水泥管	混凝土、钢筋混凝土 预应力混凝土管	陶土管
50 ~ 75	0.60	0.80	0.70
100 ~ 200	0.70	0.90	0.80
250 ~ 350	0.80	1.00	0.90
400 ~ 450	1.00	1.30	1.10
500 ~ 600	1.30	1.50	1.40
700 ~ 800	1.60	1.80	
900 ~ 1000	1.80	2.00	
1100 ~ 1200	2.00	2.30	
1300 ~ 1400	2.20	2.60	

计算管道沟槽土方工程量时,各种检查井类和排水管接口处,因加宽而增加的工程量,均不另计算。但铺设铸铁给水管时,接口处的土方工程量应按铸铁管道沟槽全部土方工程量增加 2.5% 计算。

挖地槽、管道沟槽工程量计算公式分为四种情况：

第一种情况：不放坡和不带挡土板的计算公式

$$V = \text{I} (a + 2c) h$$

式中：L——槽长。

第二种情况：垫层下表面放坡的计算公式

$$V = \text{I} (a + 2c + kh) h$$

第三种情况：垫层上表面放坡的计算公式

$$V = \text{I} [(a + kh_1) h_1 + ah_2]$$

第四种情况：带双面挡土板的计算公式

$$V = \text{I} (a + 2c + 0.2) h$$

④挖淤泥、流砂。淤泥是指在静水或缓慢的流水环境中沉积,并经生物化学作用而形成的粘性土。流砂是指挖土至地下水位以下时,底面和侧面的土形成流动状态,随地下水一起涌出的现象,这种土就称为流砂。

挖淤泥、流砂工程量的计算用挖土方的计算方法。

⑤原土打夯。毛面基础如不作垫层者,应计算原土打夯。其工程量按槽、坑底面积以平方米计算。

⑥回填土。回填土按夯填和松填分别以立方米计算。室内回填土体积按主墙间净面积乘填土厚度,不扣除砖垛、柱、附墙、烟囱及间壁墙等面积;基槽回填土按基槽挖土量减设计室外地坪以下埋设的砌筑量(包括墙基、柱基、管道基础体积以及基础垫层)。

在计算管道沟的回填土时,管道直径小于 500 毫米的,可不减去其所占体积;管道直径在 500 毫米以上的(含 500 毫米),需减去其所占的体积,每米长应减去的数量,可按表 1-4-5 规定计算。

表 1-4-5 每延米管道应减数量

单位：米³

项 目	管道直径(毫米)					
	500 ~ 600	700 ~ 800	900 ~ 1000	1100 ~ 1200	1300 ~ 1400	1500 ~ 1600
钢 管	0.24	0.44	0.71			
铸 铁 管	0.24	0.49	0.77			
钢筋混凝土管	0.33	0.60	0.92	1.15	1.35	1.55

⑦运土方。运土方指把多余土方运到指定地点,或回填土方不足时,从指定地点取土回填。以天然密实体积计算工程量。其计算公式为：

$$\text{余土运输体积} = \text{挖土体积} - \text{回填土体积}$$

$$\text{取土运输体积} = \text{回填土体积} - \text{挖土体积}$$

⑧支挡土板。挡土板是指由于工程设计要求或场地限制,而采用遮挡侧壁土方,防止坍

塌的木板(或钢板)。支挡土板工程量以槽、坑垂直的支撑面积计算。计算支挡土板的挖土工程量时,按图示槽、坑底宽每边各加 10 厘米工作面计算。

凡放坡部分不得再计算挡土板工程量,计算挡土板部分不得计算放坡工程量。

(2)机械土石方工程

机械土石方工程主要包括推土机推土、铲运机推土、挖掘机挖土、场地机械平整碾压、一般开挖、沟槽开挖、基坑开挖、明挖出渣等。

①石方一般开挖。一般开挖是指在设计 0—0 线以上的‘Ⅰ’部位或是底宽度大于 7 米的沟槽,即‘Ⅱ’部位以及坡面‘Ⅲ’部位等,其工程量按图示尺寸以立方米计算。

②沟槽开挖。沟槽开挖指在设计 0—0 线以下底宽小于 7 米的部位,其工程量按图示尺寸加允许超挖量以立方米计算。允许超挖量按被开挖的坡面积乘以允许超挖厚度计算,允许超挖厚度,五、六类岩石为 20 厘米,七、八类岩石为 15 厘米。

③基坑开挖。基坑开挖指设计 0—0 线以下,其上口面积小于 20 平方米,深度小于 5 米,其工程量的计算与沟槽开挖工程量计算方法相同。

④碾压。场地原土碾压,其工程量按图示尺寸碾压面积以平方米计算,填土碾压,其工程量按图示尺寸计算,体积乘系数 1.1。

⑤明挖出渣。明挖出渣是指将爆破后的岩石清理运至指定地点。其工程量按采用的运渣方法和运距以立方米计算。

⑥挖运土方。挖运土方一般按不同的机械、土壤类别、运距分别以立方米计算。

运距应根据施工组织设计规定计算,如无施工组织设计或施工组织设计未规定者,按下列方法计算:

A.推土机运距。按挖方区重心至填方区重心的直线距离计算;

B.铲运机运距。按铲土重心至卸土重心加转向距离计算。 $C_4-3(75HP)$ 型铲运机加转向距离 27 米,其余均为 45 米;

C.自卸汽车运土。按挖方区重心至填方区重心之间的最短行驶距离计算。

3.土壤及岩石分类

在建筑工程预算定额中,土壤及岩石类别一般是按土石的紧固系数(f)值、极限压碎强度(公斤/厘米²)、开挖方法及工具划分,将土石方分为十类,第一至四类为土方,第五至十类为岩石,见表 1-4-6。

表 1-4-6 土壤及岩石(普氏)分类表

土壤及岩石类别	土壤及岩石名称	天然湿度下平均容量 公斤/米 ³	极限压碎强度 公斤/厘米 ²	用轻钻孔机钻进 1 米耗 时 (分)	开挖方法及工具	紧固系数 (f)	预算定额分类
Ⅰ	砂	1500			用尖锹开挖	0.5~0.6	
	砂壤土	1600					
	腐植土	1200					
	泥炭	600					

土壤及岩石类别	土壤及岩石名称	天然湿度下平均容量 公斤/米 ³	极限压碎强度 公斤/厘米 ²	用轻钻机钻进1米耗 时(分)	开挖方法及工具	坚固系数(f)	预算定额分类
II	轻壤土和黄土类土	1600			用锹开挖并少数用镐开挖	0.6~0.8	一、二类
	潮湿而松散的黄土 软的盐渍土和碱土	1600					
	平均 15 毫米以内的松散而软的砾石	1700					
	含有草根的密实腐植土	1400					
	含有直径在 30 毫米以内根类的泥炭和腐植土	1100					
	掺有卵石、碎石和石屑的砂和腐植土	1650					
	含有卵石或碎石杂质的胶结成块的填土	1750					
	含有卵石、碎石和建筑碎料杂质的砂壤土	1900					
III	肥粘土其中包括石炭纪、侏罗纪的粘土和冰粘土	1800			用尖并时同用镐开挖(30%)	0.8~1.0	三类
	重壤土、粗砾石粒径为 15~40 毫米的碎石和卵石	1750					
	干黄土和掺有碎石或卵石的自然含水量黄土	1790					
	含有直径大于 30 毫米根类的腐植土或泥炭	1400					
	掺有碎石或卵石和建筑碎料的壤土	1900					
IV	含碎石重粘土、其中包括侏罗纪和石炭纪的硬粘土	1950			用尖铲并同时用镐和撬棍开挖(30%)	1.0~1.5	四类
	含有碎石、卵石、建筑碎料和重达 25 公斤的顽石(总体积 10% 以内)等杂质的肥粘土和重壤土	1950					
	冰碛粘土、含有重量在 50 公斤以内的巨砾 其含量为总体积 10% 以内	2000					
	泥板岩	2000					
	不含或含有重量达 10 公斤的顽石	1950					
V	含有重量在 50 公斤以内的巨砾(占体积 10% 以上)的冰碛石	2100	小于 200	小于 3.5	部分用手凿工具、部分用爆破来开挖	1.5~2.0	五类
	硅藻岩和软白垩岩	1800					
	胶结力弱的砾岩	1900					
	各种不坚实的片岩	2600					
	石膏	2200					
VI	凝炭岩和浮石松	1100	200~400	3.5	用风镐和爆破方法开挖	2~4	五类
	软多孔和裂隙严重的石炭岩和介质石灰岩	1200					
	中等硬度的片岩	2700					
	中等硬度的泥炭岩	2300					

土壤及岩石类别	土壤及岩石名称	天然湿度下平均容量 公斤/米 ³	极限压碎强度 公斤/厘米 ²	用轻钻机钻进1米耗 时(分)	开挖方法及工具	坚固系数(f)	预算定额分类
Ⅶ	灰石胶结的带有卵石和沉积岩的砾石	2200	400 ~ 600	6.0	用爆破方法开挖	4 ~ 6	六 类
	风化的和有大裂缝的粘土质砂岩	2000					
	坚实的泥板岩	2800					
	坚实的泥炭岩	2500					
Ⅷ	砾质花岗岩	2300	600 ~ 800	8.5	用爆破方法开挖	6 ~ 8	六 类
	泥灰质石灰岩	2300					
	粘土质砂岩	2200					
	砂质去母片岩	2300					
	硬石膏	2900					
Ⅸ	严重风化的、软弱的花岗岩、片麻岩和正长岩	2500	800 ~ 100	11.5	用爆破方法开挖	8 ~ 10	
	滑石化的蛇纹岩	2400					
	致密的石灰岩	2500					
	含有卵石、沉积岩的硅质胶结的砾岩	2500					
	砂岩	2500					
	砂质石灰质片岩	2500					
	菱镁矿	3000					
Ⅹ	白云岩	2700	1000 ~ 1200	15.0	用爆破方法开挖	10 ~ 12	七 类
	坚固的石灰岩	2700					
	大理岩	2700					
	石灰质胶结的致密砾石	2600					
	坚固砂质片岩	2600					
Ⅹ I	粗花岗岩	2800	1200 ~ 1400	18.5	用爆破法开挖	12 ~ 14	七 类
	非常坚硬的白云岩	2900					
	蛇纹岩	2600					
	石灰质胶结的含有火成岩之卵石的砾石	2800					
	石英胶结的坚固砂岩	2700					
	粗粒正长岩	2700					
Ⅹ II	具有风化痕迹的安山岩和玄武岩	2700	1400 ~ 1600	22.0	用爆破法开挖	14 ~ 16	八 类
	片麻岩	2600					
	非常坚固的石灰岩	2900					
	硅质胶结的含有火成岩之卵石的砾岩	2900					
	粗面岩	2600					

土壤及岩石类别	土壤及岩石名称	天然湿度下平均容量 公斤/米 ³	极限压碎强度 公斤/厘米 ²	用轻钻机钻进1米耗 时(分)	开挖方法及工具	坚固系数(f)	预算定额分类
XⅢ	中粒花岗岩	3100	1600 ~ 1800	27.5	用爆破法开挖	16 ~ 18	九类
	坚固的片麻岩	2800					
	辉绿岩	2700					
	玢岩	2500					
	坚固的闪面岩	2800					
	中粒正长岩	2800					
XⅣ	非常坚固的细粒花岗岩	3300	1800 ~ 2000	32.5	用爆破法开挖	18 ~ 20	
	花岗片麻岩	2900					
	闪长岩	2900					
	高硬度的石灰岩	3100					
	坚固的玢岩	2700					
XⅤ	安山岩、玄武岩、坚固的角闪岩	3100	2000 ~ 2500	46.0	用爆破法开挖	20 ~ 25	十类
	高硬度的辉绿岩和闪长岩	2900					
	坚固的辉长岩和石英岩	2800					
XⅥ	拉长玄武岩和橄榄玄武岩	3000	大于 2500	大于 60	用爆破法开挖	大于 25	类
	特别坚固的辉长辉绿岩、石英石和玢岩	3000					

●打桩工程

打桩工程包括打预制钢筋混凝土桩(方桩、离心管桩、板桩)、打钢板桩、现场灌注混凝土桩、现场灌注砂桩等。除打钢板桩以吨计算外,其它均以立方米计算。其工程量的计算为:

1. 打预制钢筋混凝土桩的体积

按桩制作的实体积以立方米为单位计算,定额的桩长是桩身长度(不包括桩尖,桩尖部分的体积已综合考虑在定额内),因此,其工程量是按桩身长度乘以断面面积计算。管桩部分的空心体积应扣除,如管桩空心部分按设计要求加注混凝土或其它填充材料等,应另行计算。

2. 打钢板桩

按桩的材料种类、型号和设计长度折算成重量以吨为单位计算。

3. 现场灌注混凝土桩及砂桩的体积

按桩的设计长度(包括桩尖,不扣除虚体积)增加 25 厘米乘以钢管外径横断面计算。如需放置钢筋笼或钢筋时,按设计规定以吨计算;如采用预制桩尖者,按预制钢筋混凝土桩尖定额另列项目计算。

4. 螺旋钻孔灌注桩的体积

按钻杆入土长度(包括钻头,不扣除虚体积)增加 25 厘米乘以钻杆杆径断面面积计算。

5. 爆扩桩的体积

按设计尺寸以立方米为单位计算,爆扩后的扩大部分不论大小如何,均不应换算。

6. 送桩体积

按桩截面面积乘送桩长度以立方米为单位计算,但管桩送桩部分则不扣减空心体积。

7. 接桩

除离心管桩外,分别用电焊接桩、硫磺胶泥接桩,其工程量均按每个接头计算。

● 砖石工程

砖石工程包括各种砌砖工程和砌石工程。砌砖工程包括砖基础、内、外墙、空斗墙、柱、空花墙及砌块墙等;砌石工程包括毛面基础、墙身及护坡等。

砖石工程量除个别(如勾缝工程)以平方米为单位外,其它一般按实体积以立方米为单位进行计算。

砖砌体采用标准砖时,砖墙的计算厚度按表 1-4-7 规定计算。

表 1-4-7 标准砖墙厚(厘米)计算规定

墙 厚	$\frac{1}{4}$ 砖	$\frac{1}{2}$ 砖	$\frac{3}{4}$ 砖	1 砖	$1\frac{1}{2}$ 砖	2 砖	$2\frac{1}{2}$ 砖	3 砖
计算厚度(厘米)	5.3	11.5	18	24	36.5	49	61.5	74

1. 基础工程量的计算

(1) 砖石基础与墙身的划分

砖基础与墙身以设计室内地坪为界,地坪以下为基础,以上为墙身。如基础与墙身材料不同时,按材料为分界线。毛石基础与墙身的划分:内墙以设计室内地坪为界,外墙以设计室外地坪为界,分界线以下为基础,分界线以上为墙身。砖石围墙以设计室外地坪为分界线。

(2) 基础工程量的计算

① 砖石基础的工程量以图示尺寸按立方米计算。其计算公式为:

$$\text{墙基础体积} = \text{墙基础长度} \times \text{墙基础断面面积}$$

外墙基础长度按外墙中心线长度计算,内墙基础长度按内墙净长线计算,端面面积按图示尺寸计算。

砖石基础大放脚的 T 形接头处的重复部分不予扣除,嵌入基础的钢筋、铁件、管子、基础防潮层等所占体积也不扣除,但靠墙暖气沟的挑砖也不增加。

通过墙基的孔洞,其洞口面积每个在 0.3 平方米以内者,不予扣除,洞口上的砖平拱亦不另计算。但超过 0.3 平方米以上的洞口应予扣除,其洞口上的混凝土过梁或砖平拱应另列项目计算。

② 标准砖墙基如有大放脚时,可采用查表法(参见表 1-4-8)查其折加高度或折加面积,进而计算基础体积。这种方法比较简便,不必一一计算大放脚的各个面积,只需将大放脚的断面积折成相应砖墙(柱)的折加高度或折加面积。其计算公式为:

$$\text{砖墙基础体积} = \text{基础长度} \times (\text{基础墙宽度} \times \text{基础高度} + \text{大放脚增加断面面积})$$

$$\text{或} \quad \text{砖墙基础体积} = \text{基础长度} \times \text{基础墙宽度} \times (\text{折加高度} + \text{大放脚折加高度})$$

表 1-4-8 标准砖墙基础大放脚折加高度和折加面积表

放脚层数	等高式折加高度(米)						增加断面面积 (米²)
	$\frac{1}{2}$ 砖	1 砖	$1\frac{1}{2}$ 砖	2 砖	$2\frac{1}{2}$ 砖	3 砖	
一	0.137	0.066	0.043	0.032	0.026	0.021	0.015
二	0.411	0.197	0.129	0.096	0.077	0.064	0.0473
三	0.822	0.394	0.259	0.193	0.154	0.128	0.0945
四	1.369	0.656	0.432	0.321	0.256	0.213	0.1575
五	2.054	0.984	0.647	0.482	0.384	0.319	0.2363
六	2.876	1.378	0.906	0.675	0.538	0.447	0.3308
七		1.838	1.208	0.900	0.717	0.596	0.4410
八		2.363	1.533	1.157	0.922	0.766	0.5670
九		2.953	1.942	1.447	1.153	0.958	0.7088
十		3.609	2.373	1.768	1.409	1.171	0.8663

[例] 2 砖墙基础长 40 米 ,高 1.2 米 ,四层大放脚 ,求砖墙基础体积。

解 采用折加面积法：

从表 8-8 查得四层大放脚增加断面面积 0.1575 平方米 ,则：

砖墙基础体积 = 40 × (0.49 × 1.2 + 0.1575) = 29.82

采用折加高度法：

从表 8-8 查得 2 砖墙四层大放脚增加高度 0.321 米 ,则：

砖墙基础体积 = 40 × 0.49 × (1.2 + 0.321) = 29.81

③标准砖柱基如有大放脚时 ,也可采用查表法(如表 1-4-9)计算砖柱基础体积。其计算公式为：

砖柱基础体积 = 柱身基础体积 + 大放脚体积

表 1-4-9 标准砖柱基础四边大放脚及柱身体积表

砖柱断面 (砖 × 砖)	大放脚层数及体积(米³)							米柱身体积 (米³)
	一	二	三	四	五	六	七	
1 × 1	0.010	0.033	0.073	0.135	0.222	0.338	0.487	0.058
$1 \times 1\frac{1}{2}$	0.011	0.038	0.085	0.154	0.251	0.379	0.542	0.088
$1\frac{1}{2} \times 1\frac{1}{2}$	0.013	0.044	0.097	0.174	0.281	0.421	0.598	0.133
$1\frac{1}{2} \times 2$	0.015	0.050	0.108	0.194	0.310	0.462	0.653	0.179
2 × 2	0.017	0.056	0.120	0.213	0.340	0.503	0.708	0.240
$2 \times 2\frac{1}{2}$	0.019	0.062	0.132	0.233	0.369	0.545	0.763	0.301
$2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2}$	0.021	0.068	0.144	0.253	0.399	0.586	0.818	0.378

注 本表是按四边放脚每层等高 126 毫米、砌出 62.5 毫米灰缝均按 10 毫米计算的。

[例] 砖柱断面 $1\frac{1}{2} \times 1\frac{1}{2}$ 砖, 每边 3 层大放脚, 基础深度 1.2 米, 求砖柱基础体积。

解: 查表 8-9 得每米柱身基础体积为 0.133 立方米, 大放脚体积为 0.097 立方米, 则:

砖柱基础体积 = $0.133 \times 1.2 + 0.097 = 0.256$ (立方米)

2. 砖石墙体工程量的计算

砖石墙按其部位可分为外墙和内墙, 按使用材料又可分为实砌墙、空斗墙、空花砖墙、填充墙、砌块墙、石墙等。

各种墙体工程量均按砌体体积以立方米计算, 其计算公式为长 $\times$ 宽 $\times$ 高。

(1) 实砌砖墙身

实砌砖墙身的工程量计算公式为:

墙身体积 = (墙身长度 $\times$ 墙高 - 门窗洞口面积) $\times$ 墙身宽度 - 应扣除的嵌入墙内的构件体积。

计算墙身体积时, 内外墙应分别计算。

① 墙身长度的计算。外墙长度按外墙中心线长度计算, 内墙长度按内墙净长线计算。

② 墙身宽度(厚度)的计算。按设计要求的砖数折算成计算厚度, 参见表 8-7。

③ 墙身高度计算。墙身高度计算分以下三种情况:

A. 外墙墙身的高度: 坡屋面有檐口天棚者, 算至屋架下弦底另加 20 厘米; 无檐口天棚者, 算至屋面板底; 平面屋, 算至钢筋混凝土顶板面;

B. 内墙墙身的高度: 内墙位于明屋架下者算至屋架底; 屋架吊天棚者算至天棚底再加 10 厘米; 有钢筋混凝土楼板隔层的, 算至钢筋混凝土楼板底, 如果同一墙上板高度不同时, 可按平均高度计算;

C. 内外山墙高度, 按图示的平均高度计算。

④ 门窗洞口面积的计算。按图示的门窗框外图尺寸, 过人洞、空圈尺寸, 以平方米为单位计算。

⑤ 应扣除的嵌入墙内构件体积的计算。指扣除嵌入墙身的钢筋混凝土柱、梁、过梁、圈梁、砖平拱、钢筋砖过梁和暖气包槽、壁龛的体积, 按图示尺寸以立方米为单位计算。

⑥ 计算实砌砖墙身时, 不扣除每个面积在 0.3 平方米以下的孔洞、梁头、梁垫、檩头、垫木、木楞头、沿椽木、木砖、门窗走头及砖墙内的加固钢筋或木筋、铁件等所占的体积。突出墙面的窗台虎头砖、压顶线、山墙泛水、烟囱根、门窗套、三皮以下的腰线、挑檐等体积也不增加。嵌入外墙的钢筋混凝土板头已在定额中考虑, 计算工程量不再扣除, 但内墙的板头, 计算墙身高度时应予扣除。

⑦ 砖垛、三皮砖以上的挑檐、砖砌腰线的体积, 并入所依附的墙身体积内计算。

⑧ 附墙烟囱(包括附墙通风道、垃圾道)及采暖锅炉烟囱, 按其外型体积计算, 并入所依附的墙体积内, 不扣除每一孔洞横断面积在 0.1 平方米以内的体积, 但孔洞内的抹灰工料也不增加; 应扣除每一孔洞横断面积超过 0.1 平方米的孔洞所占体积, 孔洞内的抹灰应另列项目计算。

⑨ 框架结构间砌墙, 分别内外墙及不同墙厚, 以框架间的净空面积乘墙厚按相应的砖墙定额计算。框架外表面镶包砖部分亦并入框架间墙的工程量内一并计算。

⑩ 女儿墙高度: 从屋顶板面算至图示高度, 分别不同墙厚以立方米为单位按外墙定额计算。

(2) 空斗墙

空斗墙按外形体积以立方米为单位计算,扣除门洞窗口、钢筋混凝土过梁、圈梁所占的体积,墙角、内外墙交接处、门窗洞口立边、砖平拱、钢筋砖过梁、窗台砖及屋檐处的实砌砖已包括在定额内,不另计算,但基础以上的实砌墙、柱应另列项目计算。

(3) 多孔砖墙

多孔砖墙按外形体积以立方米为单位计算。扣除门窗洞口、钢筋混凝土过梁、圈梁所占的体积。其实砌标准砖部分按图示尺寸,分列项目,按相应定额计算。

(4) 空花砖墙

空花砖墙按空花的外形体积以立方米为单位计算,不扣除空隙部分,实砌部分以立方米为单位按相应外墙定额计算。

(5) 填充墙

填充墙应分别填充炉渣或轻质混凝土等不同材料,按外形体积以立方米计算,扣除门窗洞口、钢筋混凝土过梁、圈梁所占的体积,但其实砌部分已包括在定额内,不得另行计算。

(6) 加气混凝土砌块墙

加气混凝土砌块墙按图示尺寸以立方米为单位计算,应扣除门窗洞口、钢筋混凝土过梁、圈梁等所占的体积,其实砌标准砖部分应按图示尺寸分列项目,按相应定额计算。

(7) 其它砖墙

其它砖墙一般包括砖砌围墙、砖砌地垄墙及砖砌地下室墙等。

① 砖砌围墙应分别不同墙厚以立方米为单位计算,按外墙定额执行。砖垛和压顶等工程量也并入墙身内计算。

② 砖砌地垄墙以立方米为单位计算,按砖砌地沟定额执行。支承地楞的砖墩按方砖柱定额执行。

③ 砖砌地下室内外墙身与基础应扣除门窗洞口、0.3 立方米以上的孔洞、钢筋砖过梁、砖平拱、嵌入墙身的钢筋混凝土柱、梁、过梁和圈梁、板头等体积,但不扣除梁头、梁垫以及砖墙内加固的钢筋或铁件等所占的体积。其内外墙身与基础的工程量可合并计算,按相应墙厚的内外墙定额执行。墙身外面防潮层所需的贴砖工程量应另列项目计算。

(8) 石墙

石墙包括毛石砌筑的直形墙、镶砖墙、挡土墙和方整石砌筑的方整石墙,皆按图示尺寸以立方米为单位计算。如有砖砌门窗洞口立边、窗台虎头砖、砖平拱、钢筋砖过梁等按实砌砖体积另列项目计算。

3. 其它砖石砌体及勾缝工程量的计算

(1) 砖柱

砖柱包括柱基和柱身,其工程量可合并计算,按砖柱定额执行。柱身工程量按图示高度乘柱断面面积以立方米为单位计算。砖柱基础应包括柱身基础体积及四边大放脚体积。为计算便捷,可采用前述的查表法计算。

(2) 暖气沟

暖气沟及其它砖砌沟道不分墙身和墙基,以立方米为单位,合并计算其工程量。

(3) 砖平拱、钢筋砖过梁

砖平拱、钢筋砖过梁均按图示尺寸以立方米为单位计算。如设计图纸无规定时,钢筋砖过梁长度按门窗洞口宽度两端共加 50 厘米,高度按 44 厘米计算,其保护钢筋的砂浆已包括在定额内,不另计算。砖平拱长度可按门窗洞口宽度两端共加 10 厘米,高度按 24 厘米计算。

(4) 炉灶、锅台

炉灶、锅台按外形体积以立方米为单位计算,不扣除各种空洞的体积。定额中一般只考虑了铁件及灶台面抹灰,如炉门、灶台面镶贴块料面层者,应另列项目计算。

(5) 零星砌体

零星砌体适用于厕所蹲台、便槽、水槽腿、煤箱、垃圾箱、台阶、台阶挡墙、花台、花池、房上烟囱、毛石墙的门窗口立边等实砌体,以立方米为单位计算。

(6) 毛石台阶

毛石台阶按图示尺寸以立方米为单位计算,按毛石基础定额执行。

(7) 勾缝

砖石墙勾缝按墙面的垂直投影面积以平方米为单位计算。扣除墙裙和墙面抹灰面积,不扣除门窗套和腰线等局部抹灰和门窗洞口所占的面积,但门窗洞口和垛侧面的勾缝亦不增加。独立柱、房上烟囱勾缝,按图示外形尺寸以平方米为单位计算。

● 脚手架工程

脚手架工程定额一般分为综合脚手架定额和单项脚手架定额,综合定额和单项定额又有木制、竹制、金属制三种定额,采用何种定额,由各地区根据当地的常用情况确定。同时各地在定额中一般都规定,不论实际采用何种脚手架,均不得换算。

1. 综合脚手架工程量的计算

(1) 综合脚手架定额的内容

凡工业与民用建筑新建工程的建筑物,所搭设的脚手架应套用综合脚手架定额。

综合脚手架定额一般综合了外脚手架、里脚手架、斜道、上料台、3.6米以上的装饰脚手架以及悬空脚手架等内容。因此,除高度超过3.6米天棚装饰应计算满堂脚手架费用外,不再计算其它脚手架费用。

(2) 综合脚手架工程量计算

综合脚手架工程量按建筑面积计算,建筑面积按建筑面积计算规则计算。

① 多层建筑物的脚手架层数:应自建筑物室外地坪以上自然层为准。管道层应计算层数,地下室不计算层数,但应计算建筑面积。

② 单层建筑物的高度:应自设计室外地坪至檐口滴水高度计算。如有女儿墙的,其高度应算至女儿墙顶面;多跨建筑物,如高度不同时,应分别不同高度计算;单层建筑物以6米高度为准,超过6米者,每超高1米再计算一个增加层,增加高度不足0.6米(含0.6米)时,舍去不计,超过0.6米按一个增加层计算。

2. 单项脚手架工程量的计算

单项脚手架定额是作为不能计算建筑面积而搭设脚手架时使用的定额。单项脚手架定额分为内、外脚手架、满堂脚手架、室外管道脚手架、围墙脚手架等。

(1) 外脚手架、里脚手架

按砌筑表面垂直投影面积计算,不扣除门窗洞口的面积。

① 外脚手架:按外墙外围长度乘墙的高度以平方米为单位计算。外脚手架的高度自设计室外地坪算至屋面板面。有女儿墙可算至女儿墙顶面。山墙部分按山墙的平均高度计算。多跨建筑物高度不同时,应按不同高度分别计算。

② 里脚手架:里脚手架以内墙净长度乘高度以平方米为单位计算。里脚手架高度以室内地面至楼板或屋面板底为准。

(2) 围墙脚手架

围墙脚手架的工程量按其长度乘高度以平方米为单位计算,不扣除围墙门所占面积,但独立柱砌筑用的脚手架也不增加。围墙脚手架按相应的里脚手架定额执行。脚手架高度从自然地坪至围墙顶,长度按围墙中心线计算。

(3) 满堂脚手架

满堂脚手架按室内地面净面积计算,不扣除垛、柱所占的体积。满堂脚手架的高度以设计室内地面至天棚底为准:凡天棚高度超过 3.6 米,应计算满堂脚手架(基本层);天棚高度超过 5.2 米时应再计算增加层。增加层每层按 1.2 米计算,如增加层高度不足 0.6 米(含 0.6 米)舍去不计,超过 0.6 米按一个增加层计算。

(4) 活动脚手架

凡高度超过 3.6 米的屋面板勾缝、油漆、喷浆等,按水平投影面积计算,套用活动脚手架定额。

(5) 独立砖(石)柱脚手架

凡柱高在 1.2 米以上均计算脚手架,柱高在 1.2 米以上不超过 4.5 米的,用柱的外围周长乘柱高,按里脚手架定额执行;柱高超过 4.5 米的,用柱外围周长加 3.6 米乘柱高,套用外脚手架定额。

(6) 室外管道脚手架

室外管道脚手架以平方米为单位计算。长度按管道中心线,高度按自然地坪至管道下皮,当管道排列为多层时,则以最上一层管道下皮为准。

● 混凝土及钢筋混凝土工程

1. 混凝土及钢筋混凝土工程概述

混凝土构件按其结构需要和材料组成可分混凝土(无钢筋)、钢筋混凝土和预应力混凝土。

混凝土构件按其施工方法可分为工厂预制、现场预制和现场捣制。

对各种构件,预算定额已综合了模板、钢筋和混凝土各工序的人工、材料及施工机械的耗用量,不需另计算模板、钢筋工程的工程量。

现浇、预制混凝土及钢筋混凝土各种构件的工程量计算,除个别按水平、垂直投影面积及延长米计算外,均以图示尺寸,按构件的实体积以立方米为单位计算。不扣除钢筋、铁件和螺栓所占体积,但空心构件需扣除空心体积。

2. 现浇构件工程量的计算

(1) 现浇基础

现浇基础一般可分为独立基础、杯形基础、带形基础、满堂基础、设备基础及作为桩基础的桩承台。

①独立基础。独立基础有角锥形、阶梯形等形式,其工程量按图示的几何形状和尺寸以立方米为单位计算。计算时,柱基的高度按设计规定,如无规定可算至基础的扩大顶面。

②杯形基础。杯形基础的特点是在独立的基础上留有安装预制钢筋混凝土柱的孔槽,它是独立基础的一种。杯形基础的工程量可先按独立基础计算,然后再扣除预留孔槽所占的体积。

③带形基础。带形基础的工程量用基础断面面积乘基础长度以立方米为单位计算。其计算公式为:

带形基础体积 = 基础长度 × 基础断面面积

外墙基础长度按外墙基中心线长度计算 ;内墙基础长度按内墙基净长线长度计算 ;基础断面面积按图示几何形状和尺寸计算。

④满堂基础。满堂基础是指独立基础、带形基础不能满足承载需要 ,而设计成的联成一个整体的基础 ,主要分为有梁式、无梁式和箱式基础。有梁式满堂基础 ,相当于倒置的肋形板或井字板。其工程量按板和梁体积分别计算 ,再合并套用相应的有梁式满堂基础定额项目。无梁式满堂基础 ,相当于倒置的无梁楼板。其工程量按板的体积(包括柱脚体积)计算 ,套用无梁式满堂基础定额项目。箱式满堂基础 ,类似于一个内有分格的箱子 ,有底板、顶板和分格墙板 ,故称箱式基础。其工程量按底板、顶板、墙板分别计算 ,再合并套用箱式基础定额项目。

⑤设备基础。设备基础的工程量按实体积以立方米为单位计算。框架式设备基础应分别按基础、柱、梁、板相应定额计算 ;楼层上的设备基础按有梁板定额项目计算。均不扣除预留螺孔所占的体积。

⑥桩承台 桩承台分带形承台和独立承台。其工程量均按图示几何尺寸以立方米为单位计算。

(2) 现浇柱

现浇柱一般分为矩形柱、圆形柱、构造柱等。其工程量按图示尺寸以立方米为单位计算。柱上如附有牛腿 ,应将牛腿体积并入柱身体积计算。其计算公式为 :

柱体积 = 柱断面面积 × 柱高度 + 牛腿体积

柱高的确定 :柱高均从柱基上表面计算 ,柱与梁重合部分按柱计算。有梁板柱高 ,应按柱基上表面至楼板上表面的高度计算 ;无梁板的柱高 ,应按柱基上表面至柱帽下表面的高度计算 ;框架柱的柱高 ,有楼隔层者应按柱基上表面或楼板上表面至上一层的楼板上表面高度计算 ;无楼隔层者应按柱基上表面至柱顶面高度计算。

(3) 现浇梁

现浇梁一般分为基础梁、单梁、连续梁、T形梁、工形梁、圈梁、过梁等。梁的工程量按梁的断面面积乘长度以立方米计算。计算公式为 :

梁体积 = 梁长 × 梁宽 × 梁高

①梁长的确定。主、次梁与钢筋混凝土柱连续时 ,梁长算至柱侧面 ,但梁与砖柱交接时 ,梁长包括伸入柱内的全长 ;次梁与主梁连接时 ,次梁长度按主梁侧净距 ,即按主梁侧面之间的净距离计算 ;梁与墙连接时 ,伸入墙内的梁头应包括在梁的长度内计算 ,梁头处有现浇梁垫者 ,其体积并入梁内计算 ;圈梁与过梁连接时 ,过梁长度按门窗沿口外围宽度两端共加 50 厘米计算 ,其余按圈梁计算 ,然后分别套用过梁、圈梁定额项目。

②梁高的确定。梁高为梁底与梁顶的全高 ;梁和板浇在一起时 ,不单独计算梁 ,而需梁和板合并计算 ,套用有梁板定额项目。

③梁宽的确定。按设计图示尺寸计算。

(4) 现浇板

现浇板一般分为有梁板(包括肋形板和井形板)、平板和无梁板。其工程量按图示尺寸以立方米计算 ,不扣除面积在 0.3 平方米以内的孔沿混凝土体积 ,但需扣除面积超过 0.3 平方米以上孔洞所占的混凝土体积 ,而留孔所需工料也不另增加。

①有梁板 指梁(包括主、次梁)与板连成一体 ,其工程量按梁、板体积之和计算。

②无梁板 指不带梁 ,直接用柱头支承的板 ,其工程量按板与柱帽体积合并计算。

③平板 指无柱、无梁直接由墙承重的板。

④多种板连接时,以墙的中心线划分,伸入墙内的板头体积应并入板内。

⑤现浇钢筋混凝土挑檐天沟与屋面板连接时,按外墙皮为分界线,与圈梁连接时,按圈梁外皮为分界线。

(5) 现浇墙

现浇墙一般按用途可分为地下室墙、电梯井壁、间壁墙与挡土墙等。其工程量按实际体积以立方米为单位计算,应扣除门窗洞口(框外围面积)及 0.3 平方米以上的孔洞体积。大钢模板混凝土墙中的圈梁、过梁及外墙的八字角处,应并入墙的体积内计算。

(6) 其它构件

现浇混凝土及钢筋混凝土工程除现浇基础、梁、板、柱、墙外,还包括现浇整体楼梯、阳台、雨篷、栏杆、栏板、池槽、挑檐、天沟等构件。

① 整体楼梯

整体楼梯包括休息平台、平台梁、斜梁及楼梯板的连接梁。其工程量应分层按水平投影面积计算,不扣除宽度小于 50 厘米楼梯井的面积,伸入墙内部分不另增加。

② 阳台、雨篷

阳台可分为悬挑板式和悬挑梁托板式。雨篷有直接挑出与悬挑梁挑出之别。阳台、雨篷的工程量均按挑出墙外的水平投影面积计算,伸出墙外的牛腿已包括在定额内,不另计算。但嵌入墙内的梁应另行计算,按相应定额执行。

③ 栏杆、栏板

栏杆、栏板大多用在楼梯、阳台、平台及明廊上,其工程量以延长米计算,包括伸入墙内部分。楼梯的栏杆、栏板的长度,如设计图纸无规定时,可按水平长度乘 1.15 系数计算。

④ 池、槽、压顶、暖气(电缆)沟、门框、框架柱接头

均按实体积以立方米计算。

⑤ 挑檐、天沟

现浇平屋面的挑檐、天沟应并入屋面板的工程量内计算。单独的挑檐、天沟按实体积计算,执行挑檐、天沟定额项目。

⑥ 台阶

台阶按水平投影面积以平方米计算。如台阶与平台连接时,其分界线应以最上层踏步外沿加 30 厘米计算。

⑦ 零星构件

零星构件是指每件体积在 0.05 立方米以内,未列定额项目的构件。

3. 预制构件工程量的计算

预制构件一般包括预制桩、柱、梁、屋架、板、其它构件、及预应力先张法构件和后张法构件,各种预制构件的工程量均按设计图纸几何尺寸以实体积计算。空心构件扣除其空心体积,但预应力后张法的钢筋预留孔不扣除,其计算规则为:

(1) 预制钢筋混凝土补现浇板缝时,当板下口板缝宽度在 15 厘米以内者,执行平板定额项目,其模板部分的工、料以及机械乘以系数 0.6;板下口缝宽度超过 15 厘米,按相应平板定额项目执行。

(2) 预制柱上的钢牛腿按铁件计算。

(3) 预制桩的体积按实体积计算。

(4) 预制水磨石窗台板及隔断已包括磨光打蜡,其安装铁件应按图计算,套用铁件价格。

(5) 预制钢筋混凝土框架柱现浇柱头按设计图纸规定的断面,套用框架柱接头定额项目。

4. 钢筋用量的计算

当施工图设计的钢筋用量与定额中规定的用量不同时,可以按规定进行调整。其一般调整方法是:首先根据施工图计算出构件中各种不同规格的钢筋长度,然后再乘以钢筋单位重量,并按规定计算钢筋的施工损耗,这样就得出了钢筋混凝土构件所需的钢筋重量,最后与定额用量比较,进行增减调整。

(1) 钢筋长度的计算

当设计图纸未标明钢筋长度时,可利用构件外形尺寸计算钢筋长度,其计算公式为:

$$\text{钢筋长度} = \text{构件长度} - \text{两端保护层厚度} + \text{弯起增加长度} + \text{弯钩长度}$$

构件长度:按图示构件外形尺寸。

保护层厚度:墙和板为 10~15 毫米,梁柱和一般构件为 25 毫米;基础梁与有垫层的基础为 35 毫米;无垫层的基础为 40~70 毫米。

弯起增加长度:各种弯起钢筋增加长度如表 1-4-10。

表 1-4-10

弯起钢筋示意图	γ	s	l	增加长度(s-l)	
	30°	2.00h	1.73h	0.27h	0.16l
	45°	1.41h	1.00h	0.41h	0.41l
	60°	1.15h	0.58h	0.57h	1.00l

弯钩长度:半圆弯钩(180°)的长度为 6.25d,直弯钩(90°)的长度为 3d,斜弯钩(45°)的长度为 4.9d。d 为钢筋直径。

箍筋长度也可利用构件外形来计算,其计算公式为:

$$\text{箍筋长度} = 2 \times (\text{断面高} + \text{断面宽} - 4 \times \text{保护层厚度} + \text{弯钩长})$$

有时,也可以简化计算,箍筋长度按构件断面周长计算,不减保护层厚度,也不增加弯钩长度。

(2) 钢筋重量的计算

钢筋重量的计算公式为:

$$\text{钢筋重量} = \text{钢筋长度} \times \text{钢筋每米重量}$$

钢筋每米重量见表 1-4-11

表 1-4-11 每米钢筋重量表

直径(mm)	断面积(cm^2)	每米重(kg)	直径(mm)	断面积(cm^2)	每米重(kg)
4	0.126	0.099	20	3.142	2.47
5	0.196	0.154	22	3.801	2.93
6	0.283	0.222	25	4.909	3.85

直径(mm)	断面积(cm ²)	每米重(kg)	直径(mm)	断面积(cm ²)	每米重(kg)
6.5	0.332	0.260	28	6.158	4.83
8	0.503	0.395	30	7.069	5.55
9	0.636	0.499	32	8.042	6.31
10	0.785	0.617	35	9.621	7.55
12	1.131	0.888	36	10.179	7.99
14	1.539	1.21	38	11.341	8.90
16	2.011	1.58	40	12.566	9.87
18	2.545	2.00	45	15.904	12.48
19	2.835	2.23	50	19.635	15.42

如前例中的钢筋重量分别为：

钢筋①的重量 = 4.9 × 0.888 = 4.35kg

钢筋②的重量 = 5.025 × 2.93 = 14.72kg

钢筋③的重量 = 5.328 × 2.47 = 13.16kg

钢筋④的重量 = 13.16kg

这样计算出的钢筋重量还需加上钢筋施工损耗。

钢筋总重量 = 钢筋重量(1 + 损耗率)

损耗率的规定 现浇、预制构件钢筋加 2% ,预应力钢丝和钢丝束加 9% ,后张预应力钢筋加 13% ,其它预应力钢筋加 6% ,铁件加 1%。

3. 钢筋用量的调整

钢筋用量的调整公式如下：

钢筋调整量 = 设计总用量(含损耗率)- 定额用量

调整量大于 0 ,说明定额用量不足 ,需要增加用量 ;调整量小于 0 ,说明定额用量偏大 ,需要减少用量。根据定额内‘ 钢筋铁件调整基价表 ’进行增减调整。

铁件用量的调整可根据设计图纸进行计算 ,再加 1% 损耗 ,然后对不足或超过定额的数量也按定额内‘ 钢筋铁件调整基价表 ’进行调整。

●钢筋混凝土及金属构件运输和安装

1. 构件运输工程量的计算

构件运输工程定额是按构件类别和运距等编制的。因此 ,在计算构件运输工程量后 ,应根据构件类别和运距套用相应的定额项目。

1. 构件运输类别

构件运输按表 1 - 4 - 12 分类计算。

表 1-4-12

构件分类		构 件 名 称
钢及 筋金 属混 凝土 构 件	I 类	各类屋架、桁架、托架、9 米以上薄腹梁
	II 类	梁、柱、桩、9 米以内薄腹梁、大型屋面板、槽形板、肋形板、天沟板、空心板、平板、檩条、楼梯、阳台、挑檐、垃圾道、道风道、小型配套构件
	III 类	天窗架、挡风架、侧板、端壁板、上、下档、V 型折板、各种支撑、钢筋混凝土门、窗框、其他零星金属构件
	IV 类	全装配内外墙板、楼顶板、大型墙板、薄壳板

(2) 构件运距

钢筋混凝土构件运输定额一般按 1 公里、5 公里、10 公里、15 公里、20 公里、30 公里划分六个运距,金属构件运输定额一般按 1 公里、3 公里、5 公里、10 公里、15 公里、20 公里划分运距。构件运距从加工中心点(或现场堆置构件的中心点)算至建筑中心点。构件运距取上限,如运距不足 1 公里,套 1 公里定额,依此类推。

(3) 构件运输工程量

预制钢筋混凝土构件及金属构件的运输工程量按其制作工程量计算。预制钢筋混凝土构件的运输工程量以立方米为单位计算,金属构件的运输工程量以吨为单位计算。

2. 构件安装工程量的计算

钢筋混凝土构件安装和接头灌缝工程量均按构件体积计算,金属构件的安装工程量按图示尺寸以吨为单位计算。

(1) 预制柱、梁通过焊接而组成的框架结构,柱按柱接柱定额计算,梁按框架梁定额计算。

(2) 预制钢筋混凝土柱安装不分工型、矩型、空腹、双肢空心柱等,管道支架安装均按柱安装定额计算。

(3) 上型构件安装是指遮阳板、沟盖板、通风道、垃圾道、围墙柱、楼梯踏步、隔断板以及单位体积小于 0.1 立方米的构件安装。

(4) 组合屋架是指上弦为钢筋混凝土,下弦为型钢,计算工程量时,应以上弦的混凝土量为准。

(5) 柱与柱基的灌缝,应按首层柱的体积计算。首层以上的柱,按柱接柱定额计算。

(6) 框架柱节点如设计规定采用钢筋焊接,其柱头现浇部分,应单独计算工程量,按现浇钢筋混凝土部分框架柱接头项目计算。

(7) 空心板的堵头工、料已包括在定额内,不另计算。

(8) 全装配建筑预制构件定额中,均已包括座浆工料。

(9) 全装配建筑预制构件接头灌缝的工程量,按下列规定计算:

① 外墙板空腔防水,分别按外墙板不同厚度,按外墙板体积计算。

② 外墙板空腔灌缝(包括立缝及水平空腔灌缝),按墙板体积计算;内墙板空腔灌缝按内墙板体积计算。

③ 外墙板勾缝,按外墙垂直投影面积计算,不扣除门窗洞口所占的面积。

(10)漏花空格安装,执行小型构件安装定额,其体积按设计外形面积乘厚度以立方米计算,不扣除空花体积。

(11)金属结构构件拼装和安装所需的连接螺栓,已考虑在金属结构构件制作价格内。

(12)金属屋架每架在 0.5 吨以下者,按轻型屋架定额计算。

●木结构工程

木结构工程一般包括木门窗、木装修、木间壁、木天棚、木楼地楞、木地板、木屋架、屋面木基层、木楼梯、木扶手、木栏杆等。

1.木种分类

木结构工程中的木材种类,除木扶手、席纹地板为三、四类木种外,其项目均以一、二类木种为准。如采用三、四类木种时,应按定额规定调整。木种分类见表 1-4-13。

表 1-4-13 木科分类

类 别	木 材 名 称
第一类	红松、杉木
第二类	白松、杉松、杨柳木、椴木、樟子松
第三类	水曲柳、黄花松、楸子木、马尾松、青松、榆木、柏木、樟木、苦槠木、梓木、黄菠萝、槐木、椿木、楠木
第四类	柞木、檀木、色木、红木、荔木、桧木、麻栗木、桦木

2.木门窗工程量的计算

木门窗工程包括普通木门、普通木窗、天窗、组合窗、特种门、厂库房大门等。

(1)普通木窗

普通木窗按启闭形式一般分为平开式、上、中、下悬式、中转式及推拉式。普通窗的工程量按窗框外围尺寸以平方米为单位计算。

①门连窗的工程量应分别计算,套用相应的门窗定额;门连窗中窗的工程量,窗宽算至门框外口。

②窗上部带有半圆窗的工程量,应按普通窗和半圆窗分别计算。普通窗的工程量计算,以普通窗和半圆窗之间的横框上面的裁口线为分界线。

③窗内有部分不装窗扇,在框上直接装玻璃,该部分工程量应单独列项计算,套用相应定额项目。宽度按立框的中心线宽度计算,高度按上、下槛外围尺寸计算。

(2)天窗、组合窗

天窗、组合窗的工程量按图示基本窗的框外围面积计算。其组合缝的填充料、盖口条及安装连接的螺栓等铁件,均已包括在定额内,不另计算。

角钢横档以图示规格计算重量,按金属结构分部钢支撑项目计算;木横档按门下坎定额计算;设计为双层窗者,可按普通窗相应项目计算。

(3)普通木门

普通木门的类型主要按门扇形式划分,各类型门扇的区分如下:

①镶板门扇 指全部用冒头结构镶木板的门扇。

②玻璃镶板门扇 指全部用冒头结构,镶木板及玻璃、不带玻璃棱的门扇。

③半截玻璃门扇 指二冒以下或丁字冒,上部装玻璃、带玻璃棱的门扇。

④全玻璃门窗 指门扇无中冒头或带玻璃棱,全部装玻璃的门窗。

⑤拼板门窗 指用上下冒头或带一根中冒头、直装板、板面起三角槽的门扇。

普通门的工程量按门框外围尺寸以平方米为单位计算,一般定额中的门框料是按无下坎计算的,如设计有下坎时,按相应“门下坎”定额执行。其工程量按门框外围宽度以延长米计算。如带亮子门只有亮子或门扇安纱扇时,按不带纱门项目计算,纱门窗或纱亮子按相应定额项目计算。

(4) 厂库房大门

厂库房大门一般分为木板大门、平开钢木大门、推拉钢木大门三种,且多为无框大门。

厂库房大门的工程量,无框者按门扇外围面积以平方米计算;有框者按门框外围面积以平方米计算。

(5) 特种门

特种门一般有冷藏门、防火门、保温隔音门、变电室门和钢木折叠门等。

特种门的工程量除保温隔音门按门框外围面积以平方米计算外,其它均按门扇面积以平方米计算。

3. 木装修工程量的计算

木装修工程一般包括窗台板、筒子板、窗帘盒、窗帘棍、挂镜线、门窗披水条、门窗贴脸、门窗盖口条、暖气罩、玻璃黑板、木搁板、方格踏板十二项。其工程量按平方米或延长米计算的各有六项。

(1) 窗台板

窗台板工程量按图示长度乘宽度以平方米计算。如图纸未注明窗台板长度和宽度时,可按窗框的外围宽度两边共加 10 厘米计算,突出墙面的宽度按墙面外加 5 厘米计算。

(2) 筒子板

筒子板的工程量按门窗框外围长度乘筒子板宽度以平方米计算。

(3) 暖气罩、玻璃黑板

暖气罩、玻璃黑板的工程量按边框外围尺寸以垂直投影面积计算。

(4) 木搁板

木搁板工程按图示板面尺寸以平方米计算。定额一般按固定板考虑,如需托架要求活板时,其托架工料应另行计算。

(5) 方格踏板

方格踏板工程量按踏板边框外围尺寸以平方米计算。定额包括踏板制作安装和连接用的工料。

上面是以平方米为单位计算的工程量,以延长米计算工程量的有下面几项:

(6) 窗帘盒、窗帘棍

窗帘盒、窗帘棍工程量按图示尺寸以延长米计算。如设计无规定时,可按窗框的外围宽度两边共加 30 厘米计算。

(7) 门窗贴脸

门窗贴脸的工程量按门窗框的外围长度以延长米计算。双面钉贴脸者,其工程量加倍计算。

(8) 挂镜线

挂镜线的工程量按贴墙面的实际长度以延长米计算。如与门窗贴脸或窗帘盒相连时,应扣除门窗框宽度或窗帘盒的长度。

(9) 门窗披水条

门窗披水条分为框带披水和另钉披水两种,其工程量均按门窗框宽度以延长米计算。

(10) 门窗盖口条

门窗盖口条的工程量按门窗扇立边长度以延长米计算。

4. 木间壁墙工程量的计算

木间壁工程可分为抹灰间壁、钉板间壁、鱼鳞板墙、石棉板墙、石膏板墙、石棉瓦墙、瓦垄铁皮墙、木墙裙、护壁板等项目。其工程量均按平方米为单位计算。

(1) 计算间壁墙的工程量时,间壁墙的高度按图示尺寸计算,长度按净长计算,应扣除门窗洞口面积,但不扣除面积在 0.3 平方米以内的孔洞。

(2) 木间壁、木窗裙及护壁板如钉压条时,按天棚项目中“钉压条”计算。

(3) 计算浴、厕木隔断的工程量时,其高度自下横楞底面算至上横楞顶面,长度按图示尺寸,以平方米计算。门扇面积并入木隔断面积内计算。

(4) 预制钢筋混凝土浴、厕隔断上的门扇,按钢筋混凝土框上木门扇不带亮子项目计算。

(5) 半截玻璃间壁,是指上部为玻璃间壁、下部为半砖墙或其它间壁,应分别计算工程量,套相应定额项目。

5. 天棚工程量的计算

天棚构造包括天棚楞木和天棚面层两部分。天棚楞木又分方木楞和圆木楞,天棚面层分为胶合板、吸音板、纤维板、石棉板、胶压刨花木屑板等。

天棚工程量是按主墙间实钉面积计算,不扣除间壁墙、检查洞、穿过天棚的柱、垛和附墙烟囱等所占的面积。天棚检查洞和通风洞的工料已包括在定额内,不另计算。檐口天棚工程量,分别按相应的天棚楞木及天棚面层定额计算。

6. 木楼地楞及木地板工程量的计算

木楼地楞及木地板工程包括木楼地楞制作安装、木地板及踢脚板铺设、木地板制作等内容。

(1) 木楼地楞的工程量按立方米为单位计算,剪刀撑、平撑、游沿木已包括在定额内,不另计算。木地板铺在小楞木上,已计算了小楞木在内,不另计算。

(2) 木地板的工程量以主墙间的净面积计算,不扣除间壁墙、穿过木地板的柱、垛和附墙烟囱等所占的面积,但门和空圈的开口部分亦不增加。

(3) 木踢脚板的工程量以平方米计算,计算长度时,不扣除门窗洞口和空圈处的长度,但侧壁部分亦不增加。柱的踢脚板工程量应合并计算。

7. 木楼梯、木扶手、木栏杆工程量的计算

(1) 木楼梯的工程量按水平投影面积计算,但楼梯井宽度超过 30 厘米时,其所占面积应予扣除。定额已包括踢脚板、休息平台及伸入墙内部分的工料,但未包括楼梯及休息平台底面的钉板天棚。其天棚工程量以楼梯水平投影面积乘以 1.1 的系数,按单层木楞吊在混凝土板下及相应天棚面层计算。

(2) 木栏杆和木扶手的工程量均按延长米计算(包括伸入墙内部分的长度),可按全部水平投影长度乘以系数 1.15 计算。

8. 木屋架及屋面木基层工程量的计算

屋架一般分成普通人字屋架和木屋架,屋面木基层一般包括檩木、木基层及屋面板三部分。

(1) 木屋架

①屋架工程量按竣工木料以立方米计算,屋架后备长度及配制损耗均已包括在定额内,不另计算。附属于屋架的木夹板、垫木、风撑和与屋架连接的挑檐木均按竣工木料计算后,并入相应的屋架内。与圆木屋架连接的挑檐木、风撑等如为方木时,应乘以 1.5 的系数折合圆木并入竣工木料材积内。单独的挑檐木按方檩木计算。

②带气楼屋架的气楼部分及马尾、折角及正交部分的半屋架应并入相连接的整屋架的竣工材积计算。

③支撑屋架的混凝土垫块,按钢筋混凝土分部中有关定额计算。

④屋架的跨度是指屋架两端上、下弦中心线交点之间的长度。带气楼的屋架按所依附的屋架跨度计算。

(2) 屋面木基层

①檩木工程量按竣工木料以立方米计算,檩垫木或钉在屋架上的檩托木已包括在定额内,其工程量不另计算。简支檩长度按设计规定的长度计算;如设计没有规定,则按屋架或山墙中距增加 20 厘米接头计算(两端出山檩条算至搏风板);连续檩长度按设计长度计算,其接头长度按全部连续檩的总长度增加 5% 计算。

②椽子、挂瓦条、屋面板的工程量按屋面的斜面积计算。天窗挑檐部分按设计规定增加,不扣除屋面烟囱及斜沟部分所占的面积。

③封檐板工程量按檐口外围长度计算,搏风板按斜长计算,每个大刀头增加长度 50 厘米。

●楼地面工程

楼地面工程一般包括垫层、防潮层、伸缩缝、找平层、面层等工程。

1. 垫层工程量的计算

(1)楼地面垫层工程量应按面层面积,扣除沟道所占面积,再乘以垫层厚度以立方米为单位计算。

(2)基础垫层的工程量,外墙基础垫层按外墙中心线长度,内墙基础垫层按内墙净长线长度,再乘以垫层宽度和厚度以立方米计算。

2. 防潮层工程量的计算

防潮层工程量以平方米为单位计算。

(1)平面。地面防潮层工程量同地面面积,与墙边连接处高在 50 厘米以内展开面积的工程量按平面计算。超过 50 厘米者,其立面部分的工程量全部按立面定额计算。

墙基防潮层,外墙按外墙中心线长度乘宽度,内墙按内墙净长线乘宽度计算。

(2)立面。墙身防潮层按图示尺寸以实铺面积计算,扣除立面 0.3 平方米以上的孔洞所占面积。

3. 伸缩缝工程量的计算

各类伸缩缝的工程量,均按不同用料以延长米计算。外墙伸缩缝的工程量,如果是内外双面填缝,则按双面计算。

伸缩缝项目适用于屋面、墙面及地面等部位。

4. 找平层工程量的计算

找平层一般有水泥砂浆找平层、沥青砂浆找平层和细石混凝土找平层。其工程量按图示尺寸以平方米计算。

5. 楼地面面层工程量的计算

楼地面按照使用要求和材料的不同,可分为整体面层和块料面层两类。整体面层以建筑砂浆为主要材料,块料面层以陶制材料制品为主要材料。

(1) 水泥砂浆及混凝土等面层的工程量按主墙间的净空面积计算。应扣除突出地面的构筑物、设备基础、室内铁道及不需作面层的地沟盖板等所占的面积,不扣除柱、垛、间壁墙、附墙烟囱及 0.3 平方米以内孔洞所占的面积,但门洞、空圈和暖气包槽及壁龛的开口部分也不增加。

(2) 块料面层及艺术水磨石面层的工程量均按图示尺寸以平方米计算,应扣除各种所占面层面积的工程量,但门洞、空圈、暖气包槽及壁龛的开口部分应另行计算,其工程量合并在相应面层内。

6. 踢脚线工程量的计算

(1) 水泥砂浆、混凝土及水磨石面层定额内已包括水泥砂浆踢脚线和水磨石踢脚线。如不做踢脚线时,按踢脚线定额进行增减。其它面层如做踢脚线时,其工程量以延长米计算,不扣除门洞及空圈的长度,但门洞、空圈和垛的侧壁亦不增加。

(2) 预制水磨石踢脚线的工程量按图示长度以平方米为单位计算,扣除门口线,门口侧壁另加。

7. 楼梯、台阶、防滑坡道的工程量计算

(1) 水泥砂浆及水磨石楼梯面层的工程量以水平投影面积(包括踏步、平台板)计算,定额内已包括踢脚线及底面抹灰、刷石灰浆。楼梯井宽在 50 厘米以内者不予扣除,超过 50 厘米者应扣除其面积。

水泥砂浆楼梯面层不包括防滑条,如设计有防滑条时,按定额附注要求增加工料;水磨石楼梯面层已综合了防滑条的工料。

(2) 水泥砂浆及水磨石台阶、防滑坡道的工程量,面层按水平投影面积计算(不包括翼墙、花池等),垫层另按相应定额计算。

●屋面工程

屋面工程包括找平层、保温层、瓦屋面、卷材屋面、铁皮屋面及屋面排水等工程。

1. 找平层工程量的计算

屋面找平层可选套楼地面分部的相应定额项目。其工程量可分别下列不同情况计算:

(1) 凡有挑檐的,不论是否有女儿墙,找平层工程量均按屋面层建筑面积+(外墙外边线周长+檐宽 $\times 4$) $\times$ 檐宽,以平方米为单位计算。

(2) 无挑檐有女儿墙的,找平层工程量按屋面层建筑面积-(女儿墙中心线 $\times$ 女儿墙厚度),以平方米为单位计算。

2. 保温层工程量的计算

屋面保温层工程量按图示屋面层建筑面积(有女儿墙时,应扣除其所占面积)乘平均厚度以立方米为单位计算。

保温层的保温材料配合比,如设计要求与定额不同时,可以按定额规定换算。

3. 瓦屋面工程量的计算

瓦屋面的工程量按设计图示尺寸的投影面积乘屋面坡度延尺系数(见表 1-4-14)以

平方米为单位计算。不扣除房上烟囱、风帽底垫、风道、屋面小气窗(出檐重叠部分不增加)和斜沟等所占面积,但天窗出檐部分重叠的面积,应并入相应屋面工程量内计算。

瓦屋面的脊瓦及瓦出线的工料已包括在定额内,不另计算。

表 1-4-14 屋面坡度系数表

坡 度			延尺系数 C	偶延尺系数 D
$\text{K} (A=1)$	$B/2A$	角度(θ)	($A=1$)	($A=1$)
1	1/2	45°	1.4142	1.7320
0.750		36°52'	1.2500	1.6008
0.700		35°	1.2207	1.5780
0.666	1/3	33°40'	1.2015	1.5632
0.650		33°01'	1.1927	1.5564
0.600		30°58'	1.1662	1.5362
0.557		30°	1.1545	1.5274
0.550		28°49'	1.1413	1.5174
0.500	1/4	26°34'	1.1180	1.5000
0.450		24°14'	1.0966	1.4841
0.400	1/5	21°48'	1.0770	1.4697
0.350		19°17'	1.0595	1.4569
0.300		16°42'	1.0440	1.4457
0.250	1/8	14°02'	1.0308	1.4361
0.200	1/10	11°19'	1.0198	1.4283
0.150		8°32'	1.0112	1.4221
0.125	1/16	7°8'	1.0078	1.4197
0.100	1/20	5°42'	1.0050	1.4177
0.083	1/24	4°45'	1.0035	1.4166
0.066	1/30	3°49'	1.0022	1.4157

注 1. 两坡屋面的实际面积为屋面水平投影面积 $\times$ 延尺系数 C;

2. 四坡屋面斜脊长度 $= A \times \text{K} (S=A \text{ 时})$;

3. 沿山墙泛水长度 $= A \times C_0$ 。

4. 卷材屋面工程量的计算

卷材屋面的工程量按设计图示尺寸的水平投影面积乘屋面坡度延尺系数以平方米为单位计算。不扣除房上烟囱、风帽底座、风道、斜沟等所占面积。其弯起部分和天窗出檐部分重叠的面积应按图示尺寸另算。如平屋面的女儿墙和天窗等处弯起部分高度无图纸规定时,伸缩缝、女儿墙可按 25 厘米,天窗部分可按 50 厘米,均应并入相应屋面工程量内计算。各部位的附加层已包括在定额内,不得另计。

卷材屋面均包括刷冷底子油一遍,如设计要求不刷冷底子油时,应减去其工料用量。

5. 铁皮屋面工程量的计算

铁皮屋面的工程量计算方法与瓦屋面的工程量计算方法相同。但计算时滴水线按设计规定计算,如设计无规定时,可另加 7 厘米计算。

铁皮屋面的铁皮咬口和搭接的工料 ,已包括在定额内 ,不另计算。

6. 铁皮排水工程量的计算

铁皮排水工程量按图示尺寸以展开面积计算。如图纸无大样时 ,则按表 1 - 4 - 15 折算。但其咬口和搭接的工料已包括在定额内 ,不单独计算。

水落管的长度 ,从水斗的下口算至设计室外地坪的高度。

表 1 - 4 - 15 铁皮排水工程量折算表

项 目	单 位	折 算 米 ²	注
水 落 管	米	0.32	带铁件部分
檐 沟	米	0.30	
水 斗	个	0.40	
漏 斗	个	0.16	
下 水 口	个	0.45	
天 沟	米	1.30	不带铁件部分
斜沟天窗窗台泛水	米	0.50	
天窗侧面泛水	米	0.70	
烟 囱 泛 水	米	0.80	
通 气 管 泛 水	米	0.22	
滴水檐头	米	0.24	
滴水	米	0.11	

●耐酸、防腐、保温隔热工程

耐酸、防腐工程主要包括整体面层、平面砌块料面层、立面砌块料面层、踢脚线等 ;保温隔热工程主要包括地坪隔热、墙体隔热和零星隔热等。

1. 耐酸、防腐工程量的计算

(1) 适用范围

整体面层和平面砌块料面层适用于楼地面及平台的防腐蚀面层和不发火花、重晶石等特殊面层 ;立面块料面层适用于墙面、墙裙的防腐蚀面层 ,也可用于地沟、地坑的防腐蚀面层。

(2) 工程量计算

①除定额注明者外 ,耐酸防腐工程量按图示尺寸长乘宽(或高)以平方米为单位计算 ,并扣除 0.3 平方米以上的孔洞和突出墙面的设备基础所占的面积。

②本分部的各种面层 ,一般不包括踢脚线。踢脚线工程量按净长乘高以平方米为单位计算 ,并扣除门、洞口所占的长度 ,侧壁的长度相应增加。

③平面砌双层耐酸块料 ,按相应项目加倍计算。

2. 保温隔热工程量的计算

(1) 适用范围

保温隔热工程适用于中温、低温及恒温的工业厂、库隔热工程。

(2) 工程量计算

①保温隔热体的厚度 ,按隔热材料净厚度(不包括胶结材料的厚度)尺寸计算。

②地坪隔热层工程量按围护结构墙体间净面积计算 ,不扣除承重柱、洞、台所占的面积。

③各类隔热材料外墙工程量,沿围护结构的隔热体中心线长度计算,高度按图示尺寸计算。如果未注明尺寸,则下部可由地坪隔热体算起,带阁楼时算至阁板顶面止,无阁楼者则算至檐口为止。

④内墙长度按内墙净长计算,高度由地坪面算到楼板底或顶棚底面止。

⑤计算隔热墙体工程量时,应扣除冷藏门洞口、管道穿墙洞口所占的面积。

⑥软木、泡沫塑料板、沥青稻壳板包柱子的工程量,按长度(隔热材料展开长度的中心线)乘图示高度及厚度,以立方米为单位计算。

⑦软木、泡沫塑料板铺贴吊顶的工程量,按图示尺寸以立方米为单位计算。

⑧零星隔热工程。

池、槽隔热工程量按图示尺寸以立方米为单位计算,池壁、池底分别套用隔热墙体及隔热地坪的定额。门口周围的隔热部分,按图示部位,分别套用墙体或地坪的相应定额,以立方米为单位计算。梁头、连续梁等其它零星隔热工程量,均按实际尺寸,以立方米为单位计算,套用墙体相应定额。柱帽贴软木、泡沫塑料,套用吊顶铺贴定额,其工程量按图示尺寸,以立方米为单位计算。

●装饰工程

装饰工程一般包括抹灰工程和油漆、涂料工程两大部分。其工程量一般按图示尺寸以平方米为单位计算,少数以延长米为单位计算。

1. 抹灰工程

抹灰工程按工程部位可分为墙面抹灰(包括内、外墙抹灰)、天棚抹灰及其它抹灰。

(1) 内墙面抹灰工程量的计算

内墙抹石灰砂浆分普通、中级、高级三等,其标准如下:

普通抹灰:一遍底层,一遍面层。

中级抹灰:一遍底层,一遍中层,一遍面层。

高级抹灰:一遍底层,一遍中层,二遍面层。

各种等级抹灰的分层及厚度一般预算定额列有附表供选用定额参考。

内墙面抹灰工程的计算如下:

①内墙抹灰面积,应扣除门窗洞口(门窗框外围面积,下同)和空圈所占的面积,不扣除踢脚线、挂镜线、装饰线及面积在 0.3 平方米以内的孔洞和墙与构件交接处的面积,但洞口侧壁和顶面面积亦不增加,垛的侧面抹灰应与内墙面抹灰工程量合并计算。

内墙面抹灰的长度按主墙间的图示净长尺寸计算,其高度确定如下:无墙裙的,其高度按室内地坪面或楼面算至天棚底面;有墙裙的,其高度按墙裙顶点算至天棚底面。

②内墙裙抹灰面积以长度乘高度计算,应扣除门窗洞口和空圈所占面积,但门窗洞口及空圈的侧壁和顶面的面积亦不增加,垛的侧壁抹灰面积并入墙裙工程量内计算。

③钉板天棚的内墙面抹灰工程量,其高度按楼(地)面顶面至天棚底面另加 20 厘米计算。

④砖墙中的钢筋混凝土梁、柱等的抹灰,按墙面抹灰定额计算。

(2) 外墙面抹灰工程量的计算

①外墙抹灰的高度由室外地坪算起,有挑檐天沟者,算至挑檐天沟下皮;无挑檐天沟者,算至压顶屋板下皮。坡屋顶屋面带檐口天棚者,算至檐口天棚下皮;无檐口天棚者,算至屋面板下皮。

外墙面抹灰的长度以外墙外边线为准。

②外墙抹灰面积应扣除门窗洞口和空圈所占的面积,不扣除 0.3 平方米以内的孔洞面积。门窗洞口及空圈的侧壁、顶面和垛的侧面抹灰,并入相应的墙面抹灰中计算。

③外墙窗间墙抹灰工程量以展开面积,按外墙抹灰相应定额计算。

④外墙裙抹灰工程量,按展开面积计算,门口和空圈所占面积应予扣除,侧壁面积并入相应定额计算。

(3) 天棚抹灰工程量的计算

①天棚抹灰面积,以主墙间的天棚净面积计算,不扣除间壁墙、垛、柱、附墙烟囱、检查洞和管道所占的面积。带有钢筋混凝土梁的天棚,梁的侧面抹灰面积应并入天棚抹灰工程量内计算。

②密肋梁、井字梁天棚抹灰面积以展开面积计算(井字梁天棚指井内面积在 5 平方米以内者)。

③天棚抹灰如带有装饰线者,分别按三道线以内或五道线以内,以延长米为单位计算。线角的道数以每一突出的棱角为一道线。

④檐口天棚抹灰工程量,并入相应的天棚抹灰工程量内计算。

(4) 其它抹灰工程量的计算

①挑檐、天沟、腰线、栏杆、扶手、门窗套、窗台线、压顶等抹灰工程量均以展开面积按相应定额计算。窗台线与腰线连接时并入腰线工程量内计算。

②独立柱和单梁等抹灰工程量应另列项目以展开面积计算。

③水刷石、干粘石的阳台、雨篷抹灰工程量,可按水平投影面积计算,定额内已包括底面、上面、侧面及牛腿的全部抹灰面积。但阳台的栏杆抹灰工程量应另列项目按相应定额计算。

④外窗台抹灰工程量按设计图纸规定以水平投影面积计算,如抹灰长度图纸无规定时,可按窗外围两边共加 20 厘米计算,窗台展开宽度按 36 厘米计算。

⑤栏板、遮阳板抹灰工程量以展开面积计算。

⑥柱脚、柱帽抹线脚者,柱帽按天棚装饰线以延长米计算,柱脚以展开面积按腰线定额计算。

⑦水泥黑板工程量按框的外围面积计算。黑板边框抹灰及粉笔灰槽已考虑在定额内,不得另行计算。

⑧镶贴各种块料面层工程量均按设计图示展开面积计算。

⑨特种砂浆抹面的工程量按实际面积计算。

2. 油漆、涂料工程

油漆、涂料工程一般分为木材面油漆、金属面油漆及抹灰面油漆涂料。其工程量按构件单面面积(或吨、延长米)乘多面涂刷系数计算。

(1) 木材面油漆工程量的计算

木材面油漆,按不同油漆种类及刷油部位,分别采用系数乘工程量以平方米或延长米计算,其计算工程量的系数及方法见表 1-4-16。

表 1-4-16 木材面油漆工程量计算方法及系数表

项 目	系 数	计 算 方 法
单层木门窗	1.00	框(扇)外围面积
双层木门窗	1.36	
三层木窗	2.40	
木百页门窗	1.40	
厂库房大门	1.20	
间壁、隔断	1.10	长×宽(满外量,不展开)
玻璃间壁、露明墙筋	0.90	
木栅栏、木栏杆(带扶手)	1.00	
木扶手(不带托板)	1.00	延长米
木扶手(带托板)	2.50	
窗帘盒	2.00	
封檐板、搏风板	1.70	
挂衣板、黑板框、生活园地框	0.50	
挂镜线、窗帘棍、天棚压条	0.40	
木板、胶合板天棚	1.00	长×宽
屋面板带檩条	1.10	斜长×宽
清水板条檐口天棚	1.10	长×宽
吸音板(墙面或天棚)	0.87	
鱼鳞板墙	2.40	
暖水罩	1.30	
出入口盖板、检查口	0.87	
筒子板	0.83	
壁 橱	0.83	投影面积之和,不展开
木护墙 墙裙	0.90	长×宽
木屋架	1.77	跨度(长)×中高× $\frac{1}{2}$
木地板	1.00	长×宽
木楼梯	2.30	水平投影(不包括底面)
木踢脚板	0.16	延长米

(2) 金属面油漆工程量的计算

金属面油漆,按平方米或吨为单位计算,采用系数乘工程量按油漆种类分别套用定额项目(按过氯乙烯防腐漆项目计算工程量时则不考虑系数,直接套用相应定额项目),其计算工程量的系数及方法见表 1-4-17。

表 1-4-17 金属面油漆工程量计算方法和系数表

项 目		系数	计 算 方 法
按单层钢门窗定额项目	单层钢门窗	1.00	框(扇)外围面积
	双层钢门窗	1.50	
	射线防护门	3.00	
	半截百页钢门	2.20	
	钢百页门窗	2.70	
	钢折叠门	2.30	
	钢平开门、推拉门	1.70	
	铁丝网大门	0.80	
	包镀锌铁皮门	1.63	
	间 壁	1.90	长×宽
	平板屋面	0.74	斜长×宽
	瓦垄板屋面	0.88	
	排水、伸缩缝盖板	0.78	展开面积
	吸气罩	1.63	水平投影面积
按平板屋面定额项目	平板屋面	1.00	斜长×宽
	瓦垄板屋面	1.20	
	排水、伸缩缝盖板	1.05	按展开面积
	吸水罩	2.20	按水平投影面积
	包镀锌铁皮门	2.20	按框外围面积
按其他金属面油漆定额项目	钢屋架、天窗架、挡风架、屋架梁		按构件制作重量(吨)
	支撑、檩条	0.50	
	墙架空腹式	0.80	
	墙架格板式	0.60	
	钢柱、吊车梁、花式梁柱、空花构件		
	操作台、走台、制动梁、车档	0.70	
	铁栅栏门、栏杆、窗栅	1.70	
	钢 爬 梯	1.20	
	轻型屋架	1.40	
	踏步式钢扶梯	1.10	
	零星铁件	1.30	

(3) 抹灰面油漆涂料工程量的计算

抹灰面油漆涂料工程量 除墙面贴壁纸按图示尺寸的实铺面积计算外 ,可利用相应的抹灰工程量 按长乘宽乘系数计算 其计算工程量的系数及方法见表 1-4-18。

表 1-4-18

项 目	系 数	计 算 方 法
槽形底板、混凝土折瓦板	1.30	长 × 宽
有梁底板	1.10	
密肋、井字梁底板	1.50	
混凝土平板式楼梯底	1.30	水平投影面

●构筑物工程

构筑物工程包括烟囱、水塔、贮水(油)池、贮仓、支架、地沟等工程。

构筑物工程预算定额是按构筑物不同结构和部位划分项目,凡未包括的项目(如挖土、垫层、抹灰等)应按定额有关部分的相应项目计算。但按定额装饰分部有关项目计算构筑物抹灰工程量时,抹灰工程量应乘以系数 1.25。

1. 烟囱工程量的计算

(1) 烟囱基础

烟囱基础工程量按图示尺寸以立方米为单位计算。

①砖基础与砖筒身以砖基础大放脚的扩大顶面为界。砖基础以下的钢筋混凝土或混凝土地板,按相应的基础定额计算。

②钢筋混凝土烟囱基础包括基础底板及筒座,筒座以上为筒身。

(2) 烟囱筒身

①烟囱筒身工程量,不论圆形、方形烟囱,均按不同砌体、厚度,根据图示尺寸分段按实体积以立方米为单位计算,但应扣除孔洞体积及砖烟囱中的钢筋混凝土圈梁和过梁所占的体积。

圆烟囱筒身工程量计算公式为:

$$V = \sum \left(\pi \times \frac{\text{每段筒壁下口中心线直径} + \text{每段筒壁上口中心线直径}}{2} \times \text{每段筒身垂直高度} \times \text{每段筒壁厚度} \right)$$

②烟囱筒身原浆勾缝和烟囱帽抹灰已包括在定额内,不另计算。

③砖烟囱、烟道及其砖内衬,如设计要求采用加工楔形砖时,其数量应按施工组织设计规定的数量,另列项目计算。

(3) 烟囱内衬及隔绝层

①烟囱内衬工程量按不同种类内衬以实体积计算,并扣除各种孔洞所占的体积。内衬伸入筒身的连接横砖,已包括在内衬定额内,不另计算。

②填料工程量按烟囱筒身与内衬之间的体积计算,扣除各种孔洞所占的体积,但不扣除连接横砖(防沉带)的体积。

③烟囱内表面涂抹隔绝层工程量,按筒身内壁的面积计算,并扣除孔洞面积。

(4) 烟道

①烟道砌砖工程量以立方米计算,烟道与炉体的划分以第一道闸门为准,在炉体内的烟道应列入炉体工程量内。

②钢筋混凝土烟道,应分别烟道的底、壁和顶板以立方米计算工程量,套用构筑物分部地沟定额。但架空烟道不能套用。

(5) 砖烟囱脚手架

砖烟囱外脚手架工程量,以室外地坪面至烟囱顶部的筒身高度按“座”计算,地面以下部分脚手架已包括在定额内。外脚手架包括斜道、卷扬机架及安全网。砖烟囱木竖井架包括工作台、内外保护棚、安全网安装、提升及拆除。

2. 水塔工程量的计算

(1) 水塔基础

①水塔基础定额是按钢筋混凝土基础考虑的,如采用砖基础、毛石基础、混凝土基础及毛石混凝土基础时,都可按烟囱基础相应定额计算。

②水塔基础和塔身的划分,砖水塔以混凝土与砖砌体交接处为基础分界线,钢筋混凝土筒式塔身,以筒座上表面或基础底板上表面为分界线,钢筋混凝土柱式塔身以柱脚与基础底板或梁交接处为分界线,与基础底板相连的梁,并入基础内计算。

③钢筋混凝土水塔基础工程量以实体积(立方米)计算,包括基础底板及筒座、筒座以上塔身。

(2) 水塔筒身

①水塔筒身与槽底的分界,以其与槽底相连的圈梁为界,圈梁底以上为槽底,以下为筒身。

②钢筋混凝土筒式塔身工程量以实体积计算,应扣除门窗洞口所占体积。依附于筒身的过梁、雨篷及挑檐等工程量应并入筒壁体积内计算,筒壁按不同厚度分段计算,钢筋混凝土柱式塔身工程量,不分柱、梁和直柱、斜柱,均以实体积合并计算。

③砖筒身的工程量不分筒身厚度、直径,均以实砌体积计算,但应扣除门窗洞口和钢筋混凝土圈梁、过梁及雨篷等所占的体积。砖筒身依附的出檐、砖拱等并入筒身工程量内计算。砖筒身中包括外表面原浆勾缝。

(3) 水塔塔顶及槽底

钢筋混凝土水塔塔顶包括顶板和圈梁,槽底包括底板、挑出斜壁和圈梁。塔顶及槽底的工程量按图示尺寸以实体积(立方米)合并计算。

塔顶不分锥形、球形,槽底不分平底、拱底,均按定额计算,不得换算。塔顶上如铺垫保温材料,应另列项目计算。

(4) 水塔水槽内外壁

水槽内外壁是指连接塔顶和槽底的直壁,保温水槽外保护壁为外壁,直接承包水侧压力的槽壁为内壁,非保温水塔的水槽壁都为内槽。

水槽内外壁工程量按图示尺寸以实体积计算,应扣除孔洞体积,依附于外壁的梁、柱等均并入外壁体积内计算。

(5) 水塔脚手架

外脚手架包括筒身外架子、筒身内架子、水槽外排架子及水槽内架子、斜道、卷扬机架、安全网,内脚手架包括筒身内架子、水槽外挑架子及水槽内架子、卷扬机架、安全网。

脚手架的工程量以座为单位计算。定额中脚手架一般以水塔高度20米以内、30米以内和40米以内划分子目(水塔高度系指设计室外地坪至塔顶的全高),每座水塔只计算一次脚手架费用,钉防寒板、抹灰及门窗油漆等,不能另计算脚手架费用。

(6) 其它

水塔的铁梯、围栏砖砌体加固钢筋、避雷装置及配管等工程量应按有关定额划分项目，另按图示尺寸以吨为单位计算。

3. 贮水(油)池工程量的计算

贮水(油)池及沉淀池的工程量按图示尺寸以实体积(立方米)计算。

(1) 池底

①池底定额不分结构形式综合考虑，池底相连的槽并入底板工程量内。平底池的池底体积，应包括池壁下部的扩大部分，池底如带有斜坡时，斜坡部分按坡底定额计算。

②锥形底应算至壁基梁底面，无壁基梁时应算至锥形坡底的上口。壁基梁的高度为梁底至池壁下部的底面，如与锥形底连接时，应算至梁的底面。

(2) 池壁

池壁工程量应分别不同厚度计算，其高度不包括池壁上下处的扩大部分，无扩大部分时，则自池底上表面算至池盖下表面。

(3) 池盖

①无梁盖应包括与池壁相连的扩大部分的体积，无梁池盖柱的柱高，应自池底表面算至池盖的下表面，包括柱座、柱帽的体积；肋形盖应包括主、次梁及盖部分的体积；球形盖应自池壁顶面以上包括边侧梁的体积在内。

②各类池盖中的进入孔、透气管、水泥盖以及与盖相连的结构均已包括在定额内，不另计算。

4. 贮仓工程量的计算

贮仓按几何形状一般有矩形仓和圆形仓，其工程量均按图示尺寸以实体积计算。

(1) 矩形仓

矩形仓分立壁和斜壁，各按不同厚度计算体积。立壁和斜壁按相互交点的水平线为分界线，壁上圈梁并入斜梁工程量内。基础、支承漏斗的柱及柱间的连系梁分别按混凝土及钢筋混凝土分部的相应定额项目计算；仓壁耐磨层，按耐酸、防腐、保温隔热分部相应定额项目计算；脚手架按脚手架分部相应的双排外脚手架定额项目计算。

(2) 圆形仓

圆形仓工程量应分仓基础板、仓底板、仓顶板及仓壁等部分计算。仓基础板与仓底板之间的钢筋混凝土柱，包括上下柱头在内合并计算工程量，按混凝土及钢筋混凝土分部的相应定额项目计算；仓顶板的梁与仓顶板合并计算，按仓顶板定额执行；板式仓基础按混凝土及钢筋混凝土分部的满堂基础定额项目计算；仓壁高度应自基础板顶面算至仓顶板底面。

5. 支架及地沟工程量的计算

(1) 支架

支架工程量按图示尺寸以实体积计算，包括支架各组成部分，如框架型及A字型支架应将柱、梁的体积合并计算，支架带操作平台的亦合并计算。支架基础应按混凝土及钢筋混凝土分部的相应定额项目计算。如预制支架发生场外运输，其运输工程量应按构件吊装运输分部相应定额项目计算。

(2) 地沟

地沟工程量按图示尺寸以实体积计算。地沟项目适用于混凝土及钢筋混凝土的现浇无肋地沟的底、壁、顶。肋形顶板或预制顶板的工程量，按混凝土及钢筋混凝土分部的相应定额项目计算。

地沟沟壁与沟底的划分，以底板上表面为界；沟壁与沟顶的划分，以顶板的下表面为界。

对于上薄下厚的沟壁,应按平均厚度计算,而阶梯形的沟壁,应分别不同厚度计算,八字角部分的数量并入沟壁工程量内计算。

●金属结构工程

在建筑工程中,金属结构构件主要包括钢柱、钢梁、钢屋架、钢支撑、钢门窗及其它金属构件等。其制作工程量除个别构件按平方米为单位计算外,其余均按设计图纸的主材几何尺寸,以吨为单位计算型钢和钢板的重量,不扣除孔眼、切肢、切边的重量。计算钢板重量时,按方形计算,多边形按矩形计算。构件的分段制作和整体预装配的工料、机械费及刷一遍防锈漆的工料等已包括在定额内,不另计算。

1. 钢柱工程量的计算

钢柱制作工程量按柱头、柱身、柱脚所用主材规格以重量吨为单位计算,依附于柱上的牛腿及悬梁的主材重量,应并入柱身的主材重量内计算。

2. 钢梁工程量的计算

钢梁分为吊车梁和制动梁,其制作工程量按各种钢材重量以吨为单位计算。依附在吊车梁上的连接钢板重量应并入吊车梁工程量内计算。但依附在吊车梁旁的制动梁和制动板的主材重量,应另列项目计算,执行制动梁制作定额。

3. 钢屋架工程量的计算

钢屋架包括普通钢屋架和轻型钢屋架。

普通钢屋架的制作工程量按图示尺寸以吨为单位计算。计算时应分别计算每榀钢屋架的钢材用量,按定额步距分别项目,套用相应的定额。

轻型钢屋架一般指每榀屋架重量在 0.5 吨以内的钢屋架,其制作工程量不分型钢和圆钢,按图示尺寸合并以吨为单位计算。

依附在屋架上的檩托,其重量应并入钢屋架工程量内计算。

4. 钢支撑工程量的计算

钢支撑制作包括柱间、屋架间的水平及垂直支撑,其制作工程量按图示尺寸以吨为单位计算,套用钢支撑制作定额。

5. 钢门窗工程量的计算

(1) 钢门

钢门的制作工程量除射线防护门、钢管铁丝网门按门扇外围面积以平方米为单位计算外,其它钢门制作工程量均以吨为单位计算。

各种钢门的五金铁件(包括折页、门轴、门闩、插销等)均已综合在定额内,不得另行计算。推拉钢门、射线防护门的滑轨、滑轮、阻偏轮或轴承等五金配件,应按设计要求另行计算。

射线防护门的铅板厚度可按设计要求进行换算,其它不变。

(2) 钢窗

钢窗的制作工程量则不分固定窗、平开窗,均按图示尺寸以吨为单位计算。

6. 其它金属构件工程量的计算

钢檩条分组成式和型钢式,其制作工程量按钢材重量以吨为单位计算,圆钢式檩条按组成式钢檩条制作定额执行。

钢墙架制作工程量以吨为单位计算,墙架柱、墙架梁及连系拉杆的主材重量应并入钢墙架工程量内计算,但山墙防风桁架主材重量应另列项目计算。

天窗挡风架、柱侧挡风板、遮阳板、挡雨板支架制作工程量,均按挡风架定额计算主材重量。天窗架上的横挡支爪,应并入天窗架工程量内计算。

平台柱、平台梁、平台板、平台斜撑等的重量应并入钢平台工程量内计算,但依附在钢平台上的钢扶梯及栏杆,应另列项目按相应定额执行。

五 室内给排水、采暖、电气安装工程量的计算

●室内给排水工程

给排水工程也称上下水工程,它包括室内外给水工程和室内外排水工程。

1. 室内外给排水工程的划分

(1) 室内外给水工程的划分:室内外给水工程是以室外水表或阀门为分界,水表或阀门以内为室内给水工程,以外则是室外给水工程,水表或阀门包括在室内给水工程内,如室外无水表或阀门,则一般以建筑物外墙皮外 1 米为分界,1 米以内者为室内给水工程。

(2) 室内外排水工程的划分:室内外排水工程是以室外第一个排水检查井为分界,检查井以内为室内排水工程,检查井以外为室外排水工程,如设计图纸未标明建检查井,则一般以图示排水管伸出室外部分的端点为分界,端点以内为室内排水工程,端点以外为室外排水工程。

2. 室内给排水工程量的计算

室内给排水工程包括室内给水工程、室内排水工程和卫生器具安装工程。

(1) 室内给水工程

① 给水管道安装

各种管道工程量均按施工图所示管道中心线长度以延长米为单位计算。量截给水管道长度时,在平面中量取水平管道长度,在系统图上按所注标高计算垂直管道长度,不扣除阀门及零件所占长度。

② 给水附件安装

给水附件包括管道上的各种阀门、消火栓、截门、水龙头等。其中,各种阀门工程量均按不同规格种类分别以个为单位计算,消火栓工程量按管径大小、明装或暗装等分别以套为单位计算,室内消火栓的水龙带长度,如设计要求与定额不同时,可按实际调整,其它不变,截门、水龙头工程量按其型号、规格以及材质不同,分别以个为单位计算。

(2) 室内排水工程

① 排水管道安装

排水管道工程量按设计图纸的管道直径、管道材料及接口种类等,分别以延长米计算,不扣除管件所占的长度。进水阀、存水弯以及固定管道管卡等已包括在定额内,不另计算,但用管架固定时,其管架的制作与安装应单独列项计算。

② 排水附件安装

排水附件包括地漏、清扫口、排水栓等,其工程量按不同规格及种类分别以个为单位计算。

(3) 卫生器具安装

卫生器具安装工程量,除小便槽冲洗管按不同管径以长度计算外,其它均按不同种类分项以组为单位计算。定额内已按标准图综合了卫生器具与给水管、排水管连接的人工与材

料,不得重复计算。

(4)管道刷油防腐工程

为防止已安装好的给排水管道腐蚀,需对其进行刷油保护。通常做法是涂刷樟丹和银粉。管道刷油防腐工程量根据不同管材和做法,按展开面积以平方米为单位计算。

管道展开面积按下式计算:

$$S=\pi dl$$

式中 S——管道展开面积

d——管道外径(米),指包括绝缘层和保护层在内的管道外径,不绝缘不保温的为管子的外径。

l——管道刷油长度,包括阀门、配件所占长度。

管道展开面积也可通过查表方法计算,预算定额一般附有“每100米钢管绝缘保护层面积工程量表”,见表1-4-19,可根据钢管管道绝缘层厚度及公称直径在此表中直接查得每100米钢管道展开面积。

表 1-4-19 每 100 米管道展开面积表 单位:平方米

绝缘层厚度 (毫米)	公 称 直 径(毫米)								
	20	25	32	40	50	70	80	90	100
0	8.4	10.52	13.27	15.08	18.85	23.72	27.80	31.80	35.81
25	24.11	26.23	28.98	30.79	34.56	39.43	43.51	47.50	51.52
30	27.25	29.39	32.12	33.93	37.69	42.57	46.65	50.64	54.66
40	33.54	35.66	38.41	40.21	43.98	48.85	52.44	56.93	69.95

●室内采暖工程

室内采暖工程主要包括管道安装、管道支架制作与安装、散热器安装、保温刷油工程等。

1. 管道安装工程量的计算

(1)室内外供热管道的划分

室内外供热管道是以供热进口处的减压设备和除污器为分界,分界以内为室内管道工程。分界以外则属于室外管道工程,减压设备和除污器包括在室内管道工程内,如供热进口处无减压设备和除污器,则一般以建筑物外墙皮外1米为分界,或以外墙皮为分界。

(2)室内管道安装工程量的计算

暖气管道安装工程量,不分干管和支立管,均按不同管径、材质和施工方法以延长米为单位计算。

暖气管道长度的量截,按平面图及系统图以其中心线长度为准。其中阀门及管件等所占长度均不扣除,但管道中成组成套的附件(如减压设备、除污器等)应扣除其所占长度。同时,还要考虑管道的实际走向,将管道过地沟、绕梁柱及连接散热器时水平支管发生弯曲等所增加的长度,也计算在管道工程量内。

管道中钢管焊制的伸缩器,其本身长度应按设计图纸规定,计算在管道安装工程量内。伸缩器弯曲的两臂应按其直径与形状的不同分别加算,如设计所采用的伸缩器,图纸未具体规定时,可按表1-4-20计算。

表 1-4-20

增加长度(米) 伸缩器种类	直径尺寸(毫米)						
	25	50	100	150	200	250	300
Ω 型	0.6	1.2	2.2	3.5	5	6.5	8.5
π 型	0.6	1.1	2	3	4	5	6

2. 管道支架制作与安装工程量的计算

管道支架制作与安装项目适用于重量为 50 公斤以内的管架制作与安装,其中包括了所需的各种型钢、钢板、螺栓及螺母等。

管道支架制作与安装工程量应分别不同种类按图示尺寸以吨为单位计算。管道公称直径 32 毫米以内的安装工程已包括在定额内,不另计工程量。

3. 散热器安装工程量的计算

散热器分为铸铁散热器、光排钢管散热器及钢、铝串片散热器等类型。各种类型的散热器,不分明装或暗装,均按类型分别套用预算定额中相应项目。其中,铸铁散热器工程量按设计图示形状及数量以片为单位计算;光排钢管散热器制作与安装工程量按不同管径以延长米为单位计算,定额内已包括联管长度,不另计算;钢、铝串片散热器安装工程量不分规格均以延长米为单位计算。

4. 阀门及法兰安装工程量的计算

(1) 阀门安装

阀门安装工程量按不同类型阀门(丝扣阀门、丝扣法兰阀门、焊接法兰阀门、加套保温阀门等),不同连接材料及不同管径分别以个为单位计算。

(2) 法兰安装

法兰安装工程量按不同材料(铸铁、碳钢、不锈钢、铝合金、铜等)以副为单位计算。

5. 刷油工程量的计算

采暖管道刷油工程量的计算方法与给水管道路刷油相同,散热器刷油工程量可按其散热面积计算,见表 1-4-21 所示;光管散热器刷油工程量的计算方法和管道刷油相同。

表 1-4-21 每片散热器散热面积参考表

散热器类型	型 号	每片散热面积(米 ²)
长翼型	大 60(A 型)	1.17
	小 60(B 型)	0.80
M-132 型		0.24
柱 型	四柱 813	0.28
	五柱 813	0.37
园翼型	d50	1.30
	d75	1.80

6. 管道保温工程量的计算

管道保温工程量按不同保温材料种类以立方米为单位计算。其计算公式为：

$$V = \pi (d + \delta) l$$

式中 d——管道外径(米)；

δ——保温层厚度(米)；

l——保温管道长度，不扣除其中阀门、减压器等所占的长度。

管道保温工程量也可通过查表计算(参见表 1-4-22)。

表 1-4-22 每 100 米焊接管道保温工程量表 单位：米³

保温层厚度 (毫米)	管 道 直 径(毫米)										
	20	25	32	40	50	70	80	90	100	125	150
25	0.41	0.47	0.53	0.58	0.67	0.79	0.89	0.99	1.09	1.30	1.49
30	0.54	0.61	0.69	0.74	0.86	0.99	1.12	1.24	1.36	1.60	1.84
40	0.85	0.93	1.04	1.12	1.26	1.45	1.62	1.77	1.94	2.26	2.58
50	1.21	1.32	1.46	1.55	1.74	1.97	2.18	2.38	2.58	2.99	3.38
60	1.64	1.77	1.92	2.04	2.26	2.55	2.80	3.04	3.28	3.77	4.24
70	2.13	2.29	2.46	2.59	2.86	3.20	3.49	3.77	4.05	4.62	5.17
80	2.69	2.87	3.07	3.22	3.52	3.91	4.24	4.55	4.88	5.53	6.16
90	3.31	3.51	3.73	3.90	4.24	4.68	5.05	5.41	5.77	6.50	7.21
100	3.99	4.21	4.46	4.65	5.03	5.51	5.91	6.32	6.72	7.54	8.33

●室内电气照明工程

室内电气照明工程一般指从用电建筑物上的铁横担起到室内照明器具安装的全部工程，包括配管配线、配电箱（板）、照明器具、防雷及接地装置等项工程。

1. 配管配线工程量的计算

(1) 配线管敷设

配线管包括电线管、钢管、防爆管、硬塑料管及金属软管等。配线管敷设分为明配和暗配，并按所附结构、管径不同规定不同的定额。

配管工程量按设计的不同管材、管径及敷设结构计算其长度。配管长度按设计图示水平及垂直长度以延长米为单位计算，不扣除接线箱（盒）、灯头盒以及开关盒等所占长度。但配管工程未包括接线箱（盒）、支架制作与安装、钢索架设及拉紧装置制作和安装的工程量，如发生，应另列项目分别计算，套相应定额项目。

(2) 管内穿线

管内穿线按不同导线截面以单线延长米计算，需计算穿入管内导线的总长度。因此，其工程量应按管材配线工程量乘以穿线根数。

管内穿线定额中，已综合考虑了接头线的长度，不得重复计算接头线工程量。

导线截面 6 平方毫米以上的照明线路穿线，按动力穿线计算。

(3) 配线工程

配线工程包括线夹配线、槽板配线、瓷瓶配线、塑料护套线配线、绝缘子配线及钢索架设等工程。

在预算定额中,已综合考虑了灯具、明暗开关、插座、按钮等预留线,不再另行计算。但配线进入开关箱、柜、板的预留线,应按表 1-4-23 规定的预留长度,分别计入相应的工程量内。

表 1-4-23 连接设备导线预留长度表(每一根线)

序号	项 目	预留长度 (米)	说 明
1	各种开关箱、柜、板	高 + 宽	箱、柜的盘面尺寸
2	单独安装(无箱、盘)的铁壳开关、闸刀开关、	0.3	以安装对象中
3	启动器、		心算起
4	母线槽进出线盒等		
5	由地平管子出口引至动力接线箱	1	以管口计算
5	电源与管内导线联结(管内穿线与软、硬母线接头)	1.5	同上
	出户线	1.5	同上

瓷夹、瓷瓶(包括针式绝缘子)、塑料板、木槽夹板、塑料护套线定额中,已综合考虑了分支接头和水弯长度,不再另行计算。

配线工程量应分别按不同配线方式、敷设条件及导线的规格和型号,以延长米为单位计算。

①线夹配线

线夹配线工程量按敷设在木、砖、混凝土等不同结构和导线规格并区别瓷夹配线和塑料夹配线、二线式及三线式,以延长米为单位计算。线路水平长度及绕梁、柱和上、下走向的垂直长度均按图示尺寸计算。

②槽板配线

槽板配线工程量应区别木槽板配线、塑料槽板配线和二线、三线式线路,以延长米为单位计算,计算方法与瓷夹配线相同。

③瓷瓶配线

瓷瓶配线有明装配线和暗装配线之分。

瓷瓶明装配线工程量,按瓷瓶所敷设的结构、导线型号以及规格等,分别以单线延长米为单位计算。单线的长度应按设计图示水平长度加引上、引下的垂直长度。

瓷瓶暗装配线工程量,线路支持点至天棚下椽,按实际以延长米为单位计算。

④塑料护套线配线

塑料护套线配线工程量,区别不同线芯(二芯线或三芯线)、导线截面规格、所附结构以及敷设方法等,按单根线路以延长米为单位计算。

⑤绝缘子配线

绝缘子配线工程量,应分别所附结构及导线截面,按单根线路以延长米为单位计算。

⑥钢索架设

钢索架设工程量,分别钢索材质和直径等,按图示墙(柱)内缘尺寸以延长米为单位计算,不扣除拉紧装置所占长度。

拉紧装置制作与安装工程量,应按不同母线截面及花蓝螺栓直径,分别以套为单位计算。

⑦进户线横担

进户线横担有铁横担和木横担两种,其工程量应分别铁制和木制,以组为单位计算,包括安装横担、上瓷瓶及防水弯头等,但引下线不包括在内,引下线应另计算架线工程量。

2. 配电箱(板)制作与安装工程量的计算

(1)配电箱(板)制作

木配电箱制作工程量,按木板配电箱或墙洞配电箱半周长,分别以套为单位计算;木配电板制作工程量以平方米为单位计算。

木配电箱(板)制作,其木料是按毛料计算考虑。净料尺寸半周长 1500 毫米以内,板厚按 20 毫米;净料尺寸半周长 2000 毫米以内,板厚按 25 毫米。如设计要求不同时,可按实际进行调整。

配电箱(板)包铁皮工程量,按板的投影面积计算,翻边的铁皮已综合考虑在定额内,不另计算。

(2)配电箱(板)安装

配电箱安装工程量,按不同的配电箱材质(铁制、木制)、安装方式(明装、暗装)以及半周长,分别以个为单位计算。

配电板安装工程量,按不同的安装形式及部位等,分别以块为单位计算。

配电箱(板)上使用的胶盖闸刀开关、熔断器安装工程量,按不同型号和规格等,分别以个为单位计算。

3. 照明器具安装工程量的计算

照明器具安装工程,包括灯具、开关、插座、安全变压器、电铃和电风扇的安装等,其工程量均按施工图分别不同型号和规格等以套、个、台为单位计算。

(1)灯具安装

灯具安装工程量,按灯具的不同种类、型号、规格和安装方式,分别以套为单位计算。各型灯具的引线,除注明者外,均已综合考虑在定额内,使用时不得另算。定额内也已包括了利用摇表测量绝缘及灯具的试验工作。

(2)开关和插座安装

开关安装工程量,按明装、暗装、单联、双联、胶木、瓷质等,分别以套为单位计算。

插座安装工程量,按明装、暗装,二眼、三眼、四眼、不同额定电流等,分别以套为单位计算。

(3)安全变压器安装

安全变压器安装工程量,按变压器不同容量分别以台为单位计算。

(4)电铃和电风扇安装

电铃安全工程量,按不同电铃直径分别以套为单位计算;电风扇安装工程量,按不同规格分别以台为单位计算。

4. 防雷及接地装置工程量的计算

防雷及接地装置工程包括避雷针、避雷网、引下线、接地母线、接地极等项目的制作与安装。

(1) 避雷针制作和安装

避雷针制作和安装工程量,按不同段的规格、安装位置及所附结构等,分别以根为单位计算。

(2) 避雷网安装

避雷网安装工程量,按园钢、扁钢分别以延长米为单位计算。

(3) 避雷针引下线敷设

避雷针引下线敷设工程量,按不同固定方式、建筑物或构筑物高度等,分别以延长米为单位计算。

(4) 接地母线敷设

接地母线敷设工程量,按施工图设计水平和垂直长度另加 3.9% 的附加长度,以延长米为单位计算。

(5) 接地极制作和安装

接地极制作和安装工程量,按不同材质、土质分别以根为单位计算,其长度按设计长度计算,如设计无规定,则按每根长度 2.5 米计算。

接地极沟按直埋电缆计算挖、填土方量,其计算方法为:沟长每一米按 0.34 立方米。上口宽度按 500 毫米,下口宽度按 400 毫米,深度按 750 毫米计算。如设计要求深度不同时,则按实计算土方量。

六 施工图预算的编制

● 施工图预算的编制范围

施工图预算是确定建筑安装工程预算价值的文件,它按单位工程编制,按单项工程综合。单位工程预算是组成单项工程预算的基础资料。施工图预算分为建筑工程预算和设备安装工程预算两大类,其编制范围如下。

1. 建筑工程预算

(1) 一般土建工程的单位工程预算。包括:

- ① 构成各种房屋及构筑物的结构及保护、装饰部分的一切工程;
- ② 围墙及道路工程;
- ③ 铁路、公路工程及其附属构筑物。

(2) 卫生工程的单位工程预算。包括:

- ① 室、内外给排水工程;
- ② 采暖、通风工程;
- ③ 室内、外煤气管道工程;
- ④ 附属属于卫生工程中的设备及安装工程。

(3) 卫生管道工程的单位工程预算。包括:

- ① 蒸气、氧气、煤气及压缩空气管道;
- ② 重油及润滑油系统管道;
- ③ 其它工业管道。

(4) 特殊构筑物工程的单位工程预算。包括:

- ① 设备基础;

- ②工业管道用的隧道及地沟；
- ③设备的金属支架及绝缘工程；
- ④炉衬及各种工业炉砌筑工程；
- ⑤烟囱及烟道工程；
- ⑥涵洞、栈桥、室外管线支座；
- ⑦其它特殊构筑物。

(5)电气照明工程的单位工程预算。包括：

- ①室内、外照明工程；
- ②室内外线路工程；
- ③变电、配电设备。

2. 设备安装工程预算

(1)机械设备安装工程的单位工程预算。包括：

- ①各种工艺设备及各种起重运输设备；
- ②动力设备；
- ③工业用泵及通风设备；
- ④其它机械设备。

(2)电气设备安装工程的单位工程预算。包括：

- ①传动、吊车及起重控制设备；
- ②变电及整流设备；
- ③弱电系统设备；
- ④计量及自动控制设备。

限于篇幅,并考虑到房地产开发项目的特点及我国目前房地产开发的实际情况,这里着重介绍的是建筑工程中的一些主要单位工程预算的编制。

●施工图预算的编制依据

施工图预算的编制依据主要有以下文件和资料：

1. 施工图设计及施工组织设计资料

施工图设计资料包括施工图纸、施工说明及有关的标准图,是计算分部分项工程量,编制施工图预算的依据。施工组织设计(或施工方案)是合理确定施工方法、材料和构件加工及堆放地点的技术文件,它也是计算工程量,编制施工图预算的依据。

2. 预算定额及单位估价表

预算定额是编制施工图预算的基础资料,单位估价表也是编制施工图预算最直接的基础资料。它们都是确定各分部分项工程预算单价的文件,是计算单位工程直接费用的依据。

3. 各项取费标准

各项取费均按国家及各省、市、自治区的规定计划,取费标准是确定间接费、计划利润及税金的文件。

4. 有关手册及工具书

如预算手册、五金手册、材料手册等,是计算工程量、编制和换算材料预算价格的参考资料。

●施工图预算的编制步骤与方法

施工图预算的编制,一般按下列步骤和方法进行。

1. 熟悉施工图

施工图表示的尺寸,为计算每个分项工程量提供了数据。因此,熟悉施工图是一项关键性的工作,只有对施工图有较全面详细的了解,才能结合预算定额划分项目,正确分析各分部分项工程,从而正确计算出工程量。

熟悉施工图,一般应按顺序做好下列工作:

(1) 清点图纸

清点图纸就是根据图纸目录核对图纸是否有短少现象,如发现短少,应尽快查找原因,补充所缺图纸。

(2) 阅读施工图

施工图经过清点整理后,就可分工种,按建筑、结构、设备安装的次序,认真地进行阅读。如果在阅读过程中发现有疑问的地方,应及时记录下来,以便在预算编制前解决。

(3) 核对施工图

在阅读施工图的基础上,还应该对施工图进行必要的核对。如果发现施工图上所用材料及材料规格等不清楚,或各有关图纸间相互矛盾以及缺少必要的施工详图和文字说明等情况,应提请原设计单位解决。

2. 了解施工方案中的有关内容

在编制预算前,必须了解施工方案中与编制预算有关的一些内容。如施工方法的确定、施工机械的选择、运距的远近等,它们对于某些分部分项工程的预算单价有着直接的影响。了解这些内容,便于正确选套定额项目。

3. 确定分项项目

在熟悉施工图、预算定额和有关施工方案内容的基础上,正确确定分项工程项目。由于施工图预算是按分项工程计算的,分项工程项目确定的正确与否,直接影响到施工图预算的质量。因此必须根据施工图表示的不同构造,并结合预算定额的规定,合理确定分项工程项目。

4. 计算工程量

根据确定的分项工程项目和工程量计算规则,按一定顺序计算工程量。计算工程量是编制施工图预算最主要的工序,前面已对一般土建及水、暖、电工程量的计算作出专门的介绍,这里就不再赘述,现提出以下几点应注意的问题:

(1) 工程量的项目和计量单位要同预算定额的规定相符合

在计算工程量时,应按预算定额规定划分分部分项工程。例如砌砖工程分为砖砌内墙、砖砌外墙、砖柱、砖基础等,现浇钢筋混凝土基础分为带形基础、独立基础、杯型基础、满堂基础等等。这些都应按设计要求及预算定额说明划分清楚,不能混淆。

同时,计算口径也必须一致。根据施工图列出的分部分项工程的口径,必须与预算定额中相应分部分项工程的口径相一致,这样才能准确地套用预算定额中的预算价格。如果计算口径不一致,则应按规定进行换算,以免造成计算上的错误。

另外,计量单位也必须一致。预算定额中的计量单位一般是立方米、平方米、米、吨、个、台、组、套、副等。这些在计算时都应注意分清,以免由于计量单位搞错而影响工程量计算的准确性。

(2) 采用的尺寸应符合图纸和规则的要求

计算工程量时 ,一般应以施工图示尺寸计算。如图示尺寸有错误或不够确切的 ,则应按核实后的尺寸计算 ;有的工程部位施工图没有标出尺寸 ,可参照工程量计算规则计算。如管道沟槽 ,图纸未标尺寸 ,则可按“ 管沟底宽尺寸表 ”计算。

(3)注意结合设计变更说明

施工图经会审后 ,由于某种原因 ,常有一些合理的变更 ,如 25# 砂浆变为 50# 砂浆 , $\varnothing$ 20 钢筋改为 $\varnothing$ 18 钢筋等 ,这些变更一般不再出图 ,而以文字说明代替。因此 ,计算工程量时 ,应考虑到这些设计变更 ,结合变更说明来进行计算。

(4)尽量减少重复劳动 ,简化计算过程

在计算工程量时 ,要注意各个项目尺寸之间的关系 ,对于可以重复利用的数据 ,尽可能先行计算 ,以避免重复劳动。例如 ,先计算门窗面积 ,可为砌内外墙、内外装修工程量的计算提供必要的数 据。同时 ,利用一定形式的表格也可简化计算过程 ,提高计算的准确性。一般采用的工程量计算表格式见表 1 - 4 - 24 所示(以一般土建工程为例)。

表 1 - 4 - 24
 工程量计算表
 工程名称 :商品住宅

序号	分部分项工程或费用名称	单位	数量	计 算 式
1	建筑面积	米 ²	6077	$69.44 \times 10.34 \times 8 = 5744$ 封闭阳台 $2.1 \times 1.3 \times 28 = 76.44$ $2.4 \times 1.3 \times 56 = 174.72$ $3.0 \times 1.3 \times 21 = 81.90$ 计 6077.06
2	一、土石方工程			
3	平整场地	米 ²	1053.13	$69.44 + 10.34 + (69.44 + 10.34) \times 2 \times 2 + 16 = 1053.13$ 略
⋮	人工挖地槽	米 ²	570.63	
⋮				
8	二、打桩工程			
⋮	预制方桩	米 ³	210	$0.73 \times 285 \times 1.01 = 210$
⋮				
12	三、砖石工程			
13	内墙砌砖(50# 砂浆)	米 ³	1475.73	略
⋮	外墙砌砖(75# 砂浆)	米 ³	1044.45	略
⋮				
⋮				

复核 :
 制表 :
 日期 :

5. 套用预算单价

工程量计算完成并经检查无差错后 ,就可以套用预算单价 ,编制预算表 ,计算工程的直接费。

在套用预算单价时 ,分项工程的名称、规格、计算单位要与预算定额上所列的内容一致 ,如果施工图上的分项工程名称、规格与预算定额上的不一致 ,则在定额规定允许换算的前提下 ,对有关预算单价进行换算 ,并在原定额编号后面写上“ 换 ”字。

编制预算表就是把工程量计算表中的工程量及计算单位 ,按预算定额分部顺序 ,抄进工

程预算表的相应栏内 ,同时把预算定额中相应的分项工程定额编号和预算单价也抄进预算表中的相应栏内 ,然后将分项工程的工程量和预算单价相乘 ,其积即为分项工程的预算价值。将各分项预算价值汇总小计 ,即为分部工程的预算价值。然后将各分部工程小计汇总合计即为单位工程直接费。

计算公式为：

直接费 = $\sum$ (分部分项工程量 × 预算定额单价)

由于某些工程的应取费用是以人工费为计算基础 ,因此 ,也应把定额中的人工费抄进预算表中“人工费单价”栏内 ,并据以计算出人工费总价。对于不以人工费作为计算基础的工程预算(如一般土建工程预算) ,一般也把定额中的人工费抄进预算表 ,并计算人工费总价 ,以便了解其所需的人工工日数(人工费 ÷ 日工资标准)。 预算表的一般格式如表 1 - 4 - 25

表 1 - 4 - 25 (土建)工程预算表
工程名称 :商品住宅

顺序号	定额编号	工程或费用名称	单位	工程量	预算价值(元)			
					单价	总价	其中 :人工费	
							单价	总价
1	1—20	一、土石方工程 平整场地	米 ²	1053.13	0.31	326	0.31	326
2	1—23	人工挖地槽	米 ³	570.63	2.23	1273	2.23	1273
⋮								
7		小 计				3482		3482
8	2—8	二、打桩工程 预制方桩	米 ³	210	224.71	47189	13.76	2890
⋮								
12		小 计				58361		3701
13		三、砖石工程 内墙砌砖(50 # 砂浆)	米 ³	1475.73	74.71	110252	7.68	11134
14		外墙砌砖(75 # 砂浆)	米 ³	1044.45	75.89	79263	7.77	8115
⋮								
21		小 计				276583		29412
⋮								
162		合 计				981309		96744

复核： 制表： 日期：

6. 计算应取费用

在计算单位工程直接费的基础上 ,可根据规定的取费标准计算各项应取费用。计算公式为：

间接费 = 直接费(或人工费)× 间接费率
计划利润 =(直接费 + 间接费)(或人工费)× 计划利润率

税金 =(直接费 + 间接费 + 计划利润 - 专项基金) × 规定的税率
 专项基金指临时设施费及劳动保险基金等。

上述费用再加上单位工程直接费即为单位工程的施工图预算造价。

7. 计算技术经济指标

技术经济指标的计算 , 应结合各个单位工程的特点 , 采用不同的计量单位。例如 , 一般土建工程按建筑面积或体积计算。其计算公式为 :

$$\text{技术经济指标} = \frac{\text{单位工程预算造价}}{\text{单位工程建筑面积或体积}} = \frac{\times \times \times \text{元}}{\text{米}^2 \text{ 或米}^3}$$

8. 编制单位工程工料分析表

工料分析表是组织施工、调配劳动力、供应材料、甲乙双方材料结算和计算材料差价的主要依据。工料分析表按照预算表中各分部分项工程量和预算定额规定的人工、材料消耗量计算汇总编制(一般只计算主要材料 , 次要材料可省略不计)。其编制步骤和方法如下 :

(1) 按照预算表中的分部分项工程排列顺序 , 在工料分析表的相应栏内 , 抄入有关分部分项工程的定额编号、名称、计量单位和工程量。

(2) 将预算定额中有关分部分项工程所需人工及各种材料的定额 , 抄入工料分析表中的“ 定额用量 ” 栏内。同时 , 对于半成品(如砂浆、混凝土) , 则需从预算附录中将其配合比抄入工料分析表的“ 配合比 ” 栏内。

(3) 用工料分析表中的分部分项工程量分别乘人工和各种材料“ 定额用量 ” 栏内的数字(半成品 , 需再乘配合比) , 并把乘积分别抄入相应的“ 数量 ” 栏内。

(4) 将“ 数量 ” 栏内的数字依次相加 , 其和即为本单位工程所需人工及各种材料的总数。

(5) 将工料分析表中的材料名称、规格、计量单位抄入工料汇总表的相应栏内 , 同时将人工及各种材料总数也抄入工料汇总表中相应的“ 数量 ” 栏内 , 即编制完成工料汇总表。

单位工程工料分析表及工料汇总表的格式见表 1 - 4 - 26 及表 1 - 4 - 27 所示。

表 1 - 4 - 26
 单位工程工料分析表
 工程名称 : 商品住宅

定额 编号	分部分项工程名称	计量 单位	工程 量	人工(工日)		钢筋(吨) Ø10 以内		钢筋(吨) Ø10 以外		木材(米³)	
				定额用量	数量	定额用量	数量	定额用量	数量	定额用量	数量
1 - 20	人工平整场地	米²	1053.13	0.0686	72.24						
3 - 3	内墙砌砖(50# 砂浆)	米³	1475.13	1.867	2754.07						
3 - 10	外墙砌砖(75# 砂浆)	米³	1044.45	1.776	1859.94						
5 - 36	现浇混凝土过梁(200#)	米³	67.5	10.777	727.45	0.037	2.5	0.0687	4.64	0.0859	5.8
5 - 61	现浇混凝土构造柱 (150#)	米³	135.9	7.113	966.66	0.0125	1.7	0.1125	15.29	0.095	12.91
7 - 29	镶胶合板门	米²	438.5	0.4885	214.21					0.0386	16.88
8 - 12	台阶碎石灌浆垫层 (50#)	米³	2.7	0.873	2.36						
11 - 42	厕所墙裙抹水泥砂浆	米²	1659	0.1668	276.12						
	合 计				6873.65		4.2		19.93		35.59

定额编号	分部分项工程名称	计量单位	工程量	水泥(吨) 325 [#]			砂子(米 ³)			碎石(米 ³)			红砖(千块)	
				定额用量	配合比	数量	定额用量	配合比	数量	定额用量	配合比	数量	定额用量	数量
1-20	人工平整场地	米 ²	1053.13											
3-3	内墙砌砖(50 [#] 砂浆)	米 ³	1475.13	0.238	0.188	66	0.238	1.02	358.1				0.53	781.82
3-10	外墙砌砖(75 [#] 砂浆)	米 ³	1044.45	0.251	0.256	67.11	0.251	1.02	267.4				0.527	550.43
5-36	现浇混凝土过梁(200 [#])	米 ³	67.5	1.015	0.293	20.77	1.015	0.52	36.86	1.015	0.93	65.91		
5-61	现浇混凝土构造柱(150 [#])	米 ³	135.9	1.015	0.253	34.38	1.015	0.58	80	1.015	0.91	125.52		
7-29	镶胶合板门	米 ²	438.5	0.284	0.209	0.16	0.284	1.02	0.78	1.1		2.97		
8-12	台阶碎石灌浆垫层(50 [#])	米 ³	2.7											
11-42	厨房墙裙抹水泥砂浆	米 ²	1659	0.0265	0.427	18.77	0.0265	1.02	44.84					
														
	合 计					207.19			787.98			194.4		1332.25

复核：

制表：

日期：

表 1-4-27 单位工程工料汇总表

材料名称	规格	单位	数量	备注
钢筋	∅10 以内	吨	4.2	
	∅10 以外	吨	19.93	
木材		米 ³	35.59	
水泥	325 [#]	吨	207.19	
砂子		米 ³	787.98	
碎石		米 ³	194.4	
红砖		千块	1332.28	
人工		工日	6873.65	

复核：

制表：

日期：

9. 单项工程综合预算书的编制

综合预算书是确定单项工程所需建设费用的综合文件。它是按照单项工程所属各个单位工程预算书汇总编制而成的。在编制综合预算书时,将各个单位工程的直接费、应取费用、预算造价及单方造价分别填入综合预算书的相应栏内,然后把这些预算数字汇总,即可得出单项工程的预算造价。

需要说明的是,一个单项工程究竟包括多少个单位工程,并非全相同(一个单项工程可能只有一个单位工程),而应根据设计来确定。

另外,当不编总预算,或开发项目只有一个单项工程时,还需列出土地开发及其它费用预算。

仍以商品住宅工程为例,其综合预算书格式可参见表 1-4-28。

表 1-4-28

综合预算书

金额单位:元

工程名称:商品住宅

建筑面积:6077 米²

单位工程名称	直接费	应取费用	预算总造价	每平方米预算造价
一般土建工程	981309	333154	1314463	216.30
采暖工程	88051	25710	113761	18.72
室内给排水	114533	33442	147975	24.35
室内电气照明	43461	12690	56151	9.24
总计	1227354	404996	1632350	268.61
建设单位(章)			施工单位(章)	
编制:			编制:	
审核: 年 月 日			审核: 年 月 日	

七 土地开发及其它费用预算

●土地开发预算

1. 土地开发预算的概念

土地开发预算是预先计算和确定土地开发所需投资的技术经济文件。土地开发是指根据建设的需要,通过征地、拆迁、土地平整及基础设施建设,为房屋建设提供建筑地段的工作过程(对房屋开发而言,土地开发一般也可看作是前期工作)。因此,其预算内容既包括开发区的勘测、规划、设计、征地、拆迁费用,也包括地面加工平整以及所需道路、给水、排水、供电、供气、供热、通讯等基础设施建设的费用。

土地开发通常包括新城区的土地开发和旧城区的土地开发。城市旧区土地开发又称作城市土地的再开发,它包括拆迁和改造两个方面。

2. 土地开发预算的费用内容及其编制

(1) 征地补偿费

征购土地时需支付的补偿费和补助性的费用,包括土地补偿费、青苗补偿费、安置补助费及新菜地开发建设基金等。按《土地管理法》的规定,其计算方法和标准如下:

① 土地补偿费

征用耕地的补偿费,按该耕地被征用前三年平均年产值的 3~6 倍;征用其它土地的补偿标准,由省、自治区、直辖市参照征用耕地的补偿费标准规定。

② 青苗补偿费

被征用土地上的青苗补偿标准,由省、自治区、直辖市规定。如北京市规定,青苗补偿费按实际产量和生长阶段结合计算。生长阶段分三个阶段:A.播种初期;B.发育期;C.成熟期。

其补偿最高标准为:蔬菜:A.阶段 60%(占产量下同);B.阶段 80%;C.阶段 100%。大田作物:A.阶段 70%(占产量下同);B.阶段 80%;C.阶段 100%。韭菜:第一年按征用田全

部投资加 50% 利润 ; 第二年按茬计算 : 一茬按全年总售价 50% ; 二茬按全年总售价 40% ; 三茬按全年总售价 30% 。

③ 安置补助费

A. 征用耕地的安置补助费 , 按照需要安置的农业人口数计算。

需要安置的农业人口数 , 按照被征用耕地的数量除以征地前被征地单位平均每人占有耕地的数量计算。

每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准 , 为该耕地被征用前三年平均每亩产值的 2 ~ 3 倍。但每亩被征用耕地的安置补助费 , 最高不得超过被征用前三年平均年产值的 10 倍。

安置补助费用公式表示如下 :

$$\text{安置补助费} = \frac{\text{需要安置的农业人口数}}{\text{每一个需要安置的农业人口}} \times \text{每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准}$$

其中 : $\text{需要安置的农业人口数} = \frac{\text{被征用的耕地数量}}{\text{征地前被征地单位平均每人占有耕地数量}}$

B. 征用其它土地的安置补助费标准 , 由省、自治区、直辖市参照征用耕地的安置补助费标准规定。

C. 按照以上规定支付的安置补助费 , 尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的 , 经省、自治区、直辖市人民政府批准 , 可以增加安置补助费。但是 , 土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前三年平均产值的 20 倍。

D. 用地单位支付的各项补偿费和安置补助费 , 除被征用土地上属于个人的附着物和青苗的补偿费付给个人外 , 由被征地单位用于发展生产和安排因土地被征用而造成的多余劳动力的就业和不能就业人员的生活补助 , 不得挪作它用 , 任何单位和个人不得占用。

④ 转非人口安置费

因征用土地造成的多余劳动力 , 由县级以上人民政府土地管理部门组织被征地单位、用地单位和有关单位 , 通过发展农副业生产和举办乡(镇)村企业等途径 , 加以安置 ; 安置不完的 , 可以安排符合条件的人员到用地单位或者其它集体所有制单位、全民所有制单位就业 , 并将相应的安置补助费转拨给吸收劳动力的单位。

被征地单位的土地被全部征用的 , 经省、自治区、直辖市人民政府审查批准 , 原有的农业户口可以转为非农业户口。如北京市规定 : 因征地造成农业剩余劳力按征地平均人口转为非农业户。其转业的劳动力由用地单位安置 , 用地单位安置不了的 , 可以委托其它有关集体或全民所有制单位代为安置 , 并付给安置补助费及转工劳动力的工资差额补贴 15000 元/人。

⑤ 转病残人员安置费

对超过国家规定劳动年龄的老人和病残人 , 均转由当地民政部门负责生活补助费和公费医疗。北京市规定 : 每人付民政局 20 年补助费 , 每人每年按 540 元计算 , 则每人 20 年共 10800 元。

⑥ 新菜田建设基金

是被征地单位用于开发新菜田的建设费用。北京市规定的标准为 : 近郊区 3 万元/亩 , 农业区划确定的预备性菜区内的耕地 2 万元/亩 , 远郊区、县 1 万元/亩。

(2) 新菜地开发建设基金

指用地单位经批准征用或使用城市郊区菜地 , 在正式办理征地前 , 向财政部门缴纳的费

用。它是城市管理改革中增加的费用项目,不属于土地补偿费中的“新菜田建设基金”。根据不同用地单位征用不同区县的菜地各地制订了不同的收费标准。北京市规定的收费标准为:

①国家机关、团体、部队、企业、事业单位建设征用近郊区(朝阳、海淀、丰台、石景山)和大兴县南郊农场菜地的为3万元/亩;征用门头沟区和其它远郊区的1万元/亩。

②市政基础设施(公路、电、水、气、热力管线)和中小学校、幼儿园征用的,经有关部门批准者,可按前项标准的50%缴纳。

③乡(镇)村企业建设使用近郊区和大兴县南郊农场的为5000元/亩;使用门头沟区和其它远郊县的为2000元/亩。

④乡镇机关、事业单位建设使用的为1000元/亩。

⑤临时占用菜地超过6个月的分别按1~4项规定的标准的50%缴纳;临时占用菜地,不能恢复菜地原貌的按应缴标准补缴。

(3)建设场地各障碍物拆迁、处理费

包括房屋拆迁费及赔偿费、附属物补偿费、水井机井补偿费和其它费用等六项。各地分别不同情况制订不同的收费标准。北京市的规定如下:

①房屋拆迁费及赔偿费

公有房屋拆迁,产权属单位的,按原规模兴建的全部费用付给;私房拆迁按北京市房产字(82)416号通知进行估价,并考虑几年来价格变化情况给予补偿,一般可按下列费用标准增加1~3倍。

拆除费用一般每间150元,房碴外运一般按每间5~7元计算弃土费。

②附属物补偿费

北京市房管局(75)市房地字037号文件规定如下,近年再按此规定增加3~5倍。

- A. 棚子 15~70元/间,简棚应限于15元;
- B. 猪圈 10~40元/间,猪窝应低于10元;
- C. 门楼 15~50元/个,随墙门楼应低于15元;
- D. 厕所 5~30元/个,上15~20元,中5~15,下应低于5元;
- E. 围墙 1~3元/米;
- F. 鸡兔窝 1~4元/个;
- G. 锅台 1~2元/个,包括小型高台灶;
- H. 铺路 1~1.5元/米²,指整砖,焦碴0.7元/米²,碎砖0.6/米²。

③树木赔偿费

A. 材树按折算材积和现行木材牌价另加50%计算补偿费;

B. 果树以前3年的平均年产值为计算基数,鲜果树按5~6倍补偿;干果树按7~8倍补偿;

C. 树木本身的材积按现价加50%。

④坟墓迁移费

一般按每座150~250元计算。

⑤水井机井补偿费

- A. 水井按原打井投入工料费补偿;
- B. 机井一般按每座5~10万元补偿。

⑥其它费用

如文物、古树的迁移或需保护、加固类,按现场情况编制预算计算。

(4) 拆迁安置费

指征地范围内城乡居民住房、单位用房搬迁过程中所发生的各项开支和为搬迁单位及住户新建房屋费或购买商品房的费用。这些费用各地均有不同规定和标准。北京市规定:

A. 城镇居民安置原则应以家庭人口计算。13 周岁以上子女及其他单身成员,可按异性分室、同性不分室原则安置;但对男年满 26 周岁、女年满 24 周岁的未婚子女,可分室安置。一般按 80 米²/户计算。

B. 农村居民安置原则一般应按原拆原建的规定,由建设单位补助工料。

C. 公用房屋按原拆房屋的建筑面积和征地费用,拨给拆迁单位,包干使用。

D. 其它费用:包括搬家补助费、企业停产、停业损失费、拆迁房屋移交房管部门管理的维修补贴、高层建筑的电梯维修费、高压水泵维修费和取暖补贴等。其计算标准为:

a. 房屋维修补贴 1 元/米²·月;

b. 供暖设备维修费 4.5 元/米²·年;

c. 高层住宅设备管理费:

交流电梯:17550 元/台·年;

直流电梯:20100 元/台·年;

高压水泵:10900 元/台·年。

以上费用按 10 年一次交清,由房管部门集中掌握使用。

E. 拆迁管理费:指建设单位和委托拆迁部门办理征地拆迁工作所需的费用。其费用标准为征地和拆迁费总和的 1.5%。

编制方法:

以上各项费用的编制方法是根据有权单位批准的建设用地、临时用地面积以及青苗补偿、被征用土地上的房屋、水井、树木等附着物的数量,按各省、自治区、直辖市人民政府制订颁发的各项补偿费、安置补助费标准计算。

(5) 七通一平费

指为了满足各项建设的需要,对开发区进行道路通、供水通、供电通、通讯通、供气通、供热通、排雨污水通及土地平整等基础设施建设所需的费用。

编制方法:按有关工程预算定额及设计图纸等编制预算确定。

(6) 勘察设计费

① 委托勘察设计单位进行勘察设计时,按规定应支付的工程勘察设计费。

② 为本开发项目进行可行性研究而支付的费用。

③ 在规定范围内开发企业自行勘察所需的费用。

编制方法:按国家计委颁发的工程勘察设计收费标准和有关规定进行编制。

● 其它费用预算

在房地产开发建设过程中,除土地开发预算和建筑安装工程预算费用外,还包括一些其它费用预算。目前此类费用内容较多,各地规定的费用内容及标准也不统一。现主要以北京市为例来介绍这些费用的内容及其费用标准:

1. 城市基础设施‘四源’建设费

是自来水厂、煤气厂、供热厂、污水处理厂的建设费。北京市 1986 年 9 月 11 日经国务院批准 9 月 23 日由市人民政府发布,明确规定了收费标准(见表 1-4-29)。均系一次性

计取 ,城市建设费 ,非住宅建设项目按批准的初步设计用量计算 ,住宅按实际建筑面积计取。其中 ,自来水厂和污水处理厂的建设费必须缴纳 ,其它两项 ,使用哪项就缴纳哪项的建设费 ,不用不收。

表 1 - 4 - 29

序号	费用名称	非住宅建设项目		住宅(不含附属设施)	
		单位	单价(元)	单 位	单价(元)
1	自来水厂建设费	吨/日	830	建筑面积	9
2	煤气厂建设费	米 ³ /日	630	建筑面积	22
3	供热厂建设费	100 万大卡/时	350000	建筑面积	23
4	污水处理厂建设费	吨/日	800	建筑面积	8

2. 市政支管线分摊费

指建设项目所在地区尚无市政支线或虽有支线需改建 ,并由有关建设单位集资的市政工程费用。北京市政府规定承担开发区建设的开发公司 ,每年应从收取的建设用地开发费和商品房销售收入中提取 15%上缴市财政 ,用于开发区外部的市政、公用设施的建设费用。

市政管网的干管线与支线的区别：

(1)城市市政支管径

- ①自来水管直径小于 1 米(不含 1 米)；
- ②煤气管直径小于 0.4 米；
- ③天然气管直径小于 0.5 米；
- ④污水管直径小于 1.25 米。

(2)说明

若管径大于上述管径均为干管线 ,其费用由市政投资和‘ 四源 ’建设费解决。

3. 供电贴费

指用户申请用电时 ,应承担的由供电部门统一规划并负责建设的 110 千伏以下(不含 110 千伏)各级电压外部供电工程的建设、扩充和改建等费用的总称。用户按受电电压 380/220 伏、10 千伏、35 千伏三个等级和装接容量向供电局缴纳电费。其收费标准见表 1 - 4 - 30 ,表 1 - 4 - 31。

表 1 - 4 - 30
 水利电力部收费标准

用户受电电压等级	用户应交纳贴费(元/千伏安)	其 中		备 注
		供电贴费	配电贴费	
380/220 伏	150 - 180	90 - 110	60 - 70	适用于 35(66)千伏 线路长度不超过 20 公里
10 千伏	120 - 140	90 - 110	30	
35(66)千伏	80 - 100	80 - 100	-	

注 ①供电贴费系指用户承担的 10 千伏以上电压等级的外部供电工程的建设费用；

②配电贴费是指用户应承担的 10 千伏(包括 6 千伏)及以下的外部供电工程的建设费用；

③35 千伏线路超过上表规定的数值时 ,一般由用户自建线路。

表 1-4-31 华北电管局收费标准(北京市同)

用户受电压等级	架空线路供电应交纳贴费 (元/千伏)			电缆线路供电应交纳贴费 (元/千伏)		
	供电贴费	配电贴费	合计	供电贴费	配电贴费	合计
380/220 伏	110	70	180	150	140	290
10 千伏	110	30	140	150	100	250
35 千伏	100	—	100	200	—	200

注 ①、②、③同水电部；

④电缆线路长度不超过 4 公里,超过时一般由用户自建线路。

4. 分散建设市政公用设备建设费

北京市 1988 年规定：

(1) 非住宅项目,以当年安排的计划投资额为基数,交纳 15% 的市政公用设施建设费。

(2) 住宅建设项目,多层以每平方米 400 元,高层以每平方米 600 元为基数,按 15% 交纳。

(3) 住宅生活服务设施费,每平方米 1000 元,按住宅建筑面积的 15% 交纳。

5. 临时用地费和临时建设费

北京市 1988 年规定：

(1) 临时用地费按用地面积计算,临时建设费按建筑面积计算。

(2) 收费标准：

①城市近郊区 0.02 元/米²；

②远郊区 0.01 元/米²。

6. 建材发展补充基金

北京市 1988 年规定,按建筑安装工程造价的 2% 收费。这项费用有的已列入概(预)算造价。因此,为避免重复,在套用单位工程造价指标时,应注意不要重复和漏算。

7. 绿化建设费

自 1985 年起,在北京市城区、近郊区和远郊城镇统建、联建和自建的群体、单体宿舍楼(包括附属建筑物),都要从建筑费中每平方米提取 3 元,作为绿化建设费。

居住公园、小区公园建设费,按规划建设面积,每平方米绿地收取 25 ~ 30 元建设费,一并纳入住宅区建设总投资。

上述费用各单位新建住宅从建设投资中统一拨给所在区、县园林部门。

8. 工程承包公司收取的管理费

北京市规定：

(1) 管理费

管理建设全过程的各项任务费,即总承包管理费,可按建安工程预算造价(不含设备费用,下同)计取。

①造价 500 万元以下(不含 500 万元),取费 2%；

②造价 500—1000 万元(含本身),取费 1.8%；

③造价 1000 万元以上,取费 1.5%。

(2) 管理费收取

编制工程标底、组织招标、议标、决标工作,直至协助建设单位与中标单位签署经济合同,按建安工程中标造价计取管理费。

- ① 造价 500 万元以下,取 2‰;
- ② 造价 500—1000 万元,取费 1.5‰;
- ③ 造价 1000 万元以上,取费 1‰。

(3) 计算标准

承办工程技术咨询、质量监督等服务项目的,按不同技术人员每工日为计算标准。

- ① 工程师、经济师、会计师每工日收费不超过 20 元;
- ② 助工、助经、助会每工日收费 15 元。

9. 工程合同预算或标底审查费

是为了监督和管理建设资金的使用,按规定对工程预算或标底进行审核所需的费用。其审查费用按原预算造价的 0.5‰(万分之五)收取。

10. 工程质量监督费

是委托政府工程质量监督部门,对建设工程质量进行监督和竣工工程质量鉴定所支付的费用。其收费标准为建安工程量的 3‰。

11. 施工图预算编制费

按现行全国设计收费标准的 10% 计算。

12. 投标管理费

北京市 1988 年规定,按中标造价的 1‰ 收费,其中 60% 由建设单位承担,40% 由中标企业支付,也有的地区规定各承担 50%。

13. 合同公证费

1984 年司法、财政部、建设银行规定按每件 100 ~ 150 元收费。

14. 施工执照费

北京市 1988 年规定按概算额为收费基础。

- (1) 概算额在 20 万元以下,收费 3‰;
- (2) 概算额在 200 万元以下,收费 2‰;
- (3) 概算额在 1000 万元以下,收费 1.5‰;
- (4) 概算额在 1000 万元以上,收费 1‰;

某些地区不收此项费用。

15. 工程监理费

北京市 1989 年规定:

- (1) 设计阶段:按预算造价的 3‰ 收费;
- (2) 施工招标阶段:按工程施工预算造价的 5‰ 收费;
- (3) 施工阶段:为 1% ~ 2%。

16. 编制竣工图费

根据规定要求编制竣工图,可委托有编竣工图资格的单位承担。北京市 1986 年规定:

(1) I 类工程(国家、省市重点、国际、全国性高大工程、大型工业建筑等)按工程设计费的 8% ~ 10% 计算。

(2) II 类工程(高级大型、要求复杂的工程和一级民用建筑、中型工业建筑)按工程设计费的 7% ~ 8% 计算。

(3) III类工程(高中级大型工程、高层住宅、综合管线、2~3级民用建筑、小型工业建筑)按工程设计费的6%~7%计算。

一般中小型民用建筑、多层住宅、办公楼不另编制。中外合资工程按国内相应工程设计费标准计取。

17. 建筑业流动资金贷款利息系数

指建筑业流动资金拨改贷后所发生的贷款利息补偿。向发包单位收取,包干使用。北京市1985年规定暂按预算成本的0.8%收取,但建筑工程中如无预制构件者按0.7%计取。

18. 商业网点费

指进行住宅建设而向商业主管部门交纳的用于城市粮店、商店、副食店等商业网点建设的费用。

此项费用按当地城市政府的有关规定计算。

19. 人防费

指向人防部门交纳的用于城市人防工程建设的费用,目前多用于建造一些平战结合的设施。

此项费用也按当地城市政府的有关规定计算。

20. 施工机构迁移费

指施工机构根据建设任务的需要,经有关部门决定成建制地(指公司或公司所属工程处、工区),由原驻地迁移到另一地区所发生的一次性搬迁费用,不包括:

(1)应由施工企业自行负担的,在规定距离范围内调动施工力量以及内部平衡施工力量所发生的迁移费用。

(2)由于违反基建程序、盲目调迁队伍所发生的迁移费用。

(3)因中标而引起施工机构迁移所发生的费用。

费用内容包括:职工及随同家属的差旅费、调迁期间的工资、施工机械、设备、工具、用具和周转性材料的搬运费。

此项费用应按各省、自治区、直辖市的有关规定计算,如无规定,可按建筑安装工程费用的0.5%~1%计算。

21. 工程保险费

目前,外资、合资工程要考虑建筑工程险(国内工程按需要而定),进口材料、设备的货物运输险一般已包括在C·I·F价(即到岸价)内。中国人民保险公司的收费标准为:

(1)建筑工程险(包括第三者责任险)参考费率(按工程总额计算)如下:

①住宅大楼 1.8‰;

②商业大楼 2.2‰;

③旅馆、医院、学校大楼 2‰~4‰(中外合资工程约3.6‰);

④普通厂房 2.6‰,普通仓库 2.7‰。

(2)进口货物的运输险按货价加运输费之和的2.5‰~3.9‰收费。

22. 管理费

指组织开发项目的土地开发、房屋建设以及销售所发生的管理费用。它主要包括:管理人员的工资及工资附加费、办公费、宣传费、交通差旅费、产品销售费、固定资产使用费、低值易耗品摊销、劳动保护费、职工教育费、科技费、临时设施费、检验试验费、坏帐损坏以及上述项目以外的其它必要的费用支出。其取费标准一般以土地开发费及建安工程费的总和为基数,按1%~3%计取。具体取费比例由省、自治区、直辖市人民政府确定。

23. 贷款利息

开发项目内发生的流动资金贷款利息,包括企业垫底流动资金贷款利息和项目周转资金贷款利息,其支出数扣除利息收入后的净支出列入成本。计入成本的贷款利息,由市、县人民政府根据本地区商品房建设占用贷款平均使用周期、平均比例、利率和商品房自身条件等因素确定。

24. 建设期预留调价指数

指预备费中未包括的改革中正常性价格的调整。根据北京市近年来建安工程的实践,一般工程年调价指数约为工程造价的4%~5%。计算方法为:

$$\text{建设期预留调价费} = \text{工程总造价} \times 4\% \sim 5\% \times \text{建设年限}$$

除以上各项费用外,在编制房地产开发总概预算及制订商品房销售价格时,一般还需考虑下列几项费用:

(1) 预备费

指在初步设计和概算中难以预料的工程和费用,其中包括实行按施工图预算加系数包干的预算包干费用。其用途如下:

①在进行技术设计、施工图设计和施工过程中,在批准的初步设计和概算范围内所增加的工程和费用。

②设备、材料的价差,不包括由于管理不善而造成的价差。

③由于一般自然灾害所造成的损失和预防自然灾害所采取的措施费用。

④在上级主管部门组织竣工验收时,验收委员会(或小组)为鉴定工程质量,必须开挖和修复隐蔽工程的费用。

计算方法:

以“单项工程费用”总计和“土地开发费用”及“其它费用”之和,按照规定的预备费率计算。

施工图预算包干系数,以直接费和间接费之和为基础计算。

(2) 计划利润

利润是指开发企业销售商品房的销售额扣除全部销售成本,并缴纳营业税、所得税等税金之后的净利润。从理论上讲,它应为按社会平均资金利润率(工资利润率)计算的行业平均利润。其计算公式为:

$$\frac{\text{每平方米商品房}}{\text{价格中的利润}} = \frac{\text{全行业平均每平方米}}{\text{商品房占用的资金}} \times \text{社会平均资金利润率}$$

计划利润一般是以成本中的土地开发费及建筑安装工程费总和为计算基数,按一定的比例计算,如有的地区规定为5%~8%,但开发企业所获纯利应不低于国家规定的企业在银行的定期存款利息。

(3) 税金

税金是指政府向开发企业征集的列入商品房价格构成的营业税、城市维护建设税、教育费附加以及固定资产投资方向调节税,它按国家税法规定缴纳。

① 营业税

是开发企业根据营业额缴纳的税收。

$$\text{营业税额} = \text{商品房营业收入额} \times \text{税率}$$

② 城市维护建设税

这是为适应城市建设需要对缴纳营业税的单位和个人征收的税。现行规定是:纳税人

所在地为城市的,其税率为营业税的 7%;为县城的,税率为 5%;不为城市和县城的,税率为 1%。此税与营业税同时缴纳。

③教育费附加

这是为加快教育事业的发展对缴纳营业税的单位和个人征收的税。现行规定:教育费附加为营业税的 1%,与营业税同时缴纳。

④固定资产投资方向调节税

此税为国家新的规定(原建筑税取消),按国务院公布的税收标准计算,其税率为 5%~30%。

需要指出的是,对其它费用预算中的某些费用,如商业网点费、人防费等,列入商品房成本,争议较大,大多数观点认为这是不合理的。但考虑到目前各地的实际执行情况,也就是说,目前大多数城市仍把这些费用挤入成本。因此,在编制房地产开发预算时,暂时仍把这些费用列入。

八 房地产开发总预算的编制

房地产开发要编一个总的预算,这个预算应该是全面的,包括土地开发预算(前期工作预算)、建筑安装工程预算以及其它预算的全部内容,计算总的预算金额,作为控制开发投资额的依据。

总预算由各单项工程综合预算、土地开发预算及其它费用预算汇总编制。

●总预算的内容

总预算主要包括编制说明和总预算表。

1. 编制说明

编制说明一般包括以下内容:

(1)工程概况

说明开发规模、范围、地点、项目名称以及开发区外工程的主要情况等。

(2)编制依据

说明主管机关和主管部门的批文和有关规定,包括设计任务书文号、批准设计文件的依据、采用的定额或指标、材料预算价格及其它费用的计算依据等。

(3)投资分析

说明各项工程和费用占总投资的比例以及各项费用构成占总投资的比例,这样就可以与同类工程相比较,分析投资高低原因,考察投资效果。

(4)主要材料数量

说明主要建筑材料(钢材、木材、水泥等)的数量。

(5)其它有关问题

说明在编制过程中存在的其它有关问题。

2. 总预算表

总预算表的费用分成四部分,第一部分由土地开发费用组成,第二部分由工程费用组成,第三部分由其它费用组成。在第一、二、三部分费用合计之后,再列出第四部分“预备费”。在总预算表的最后还需列出总预算价值及可以回收的金额。

总预算表的费用组成如图 1-4-1 所示。

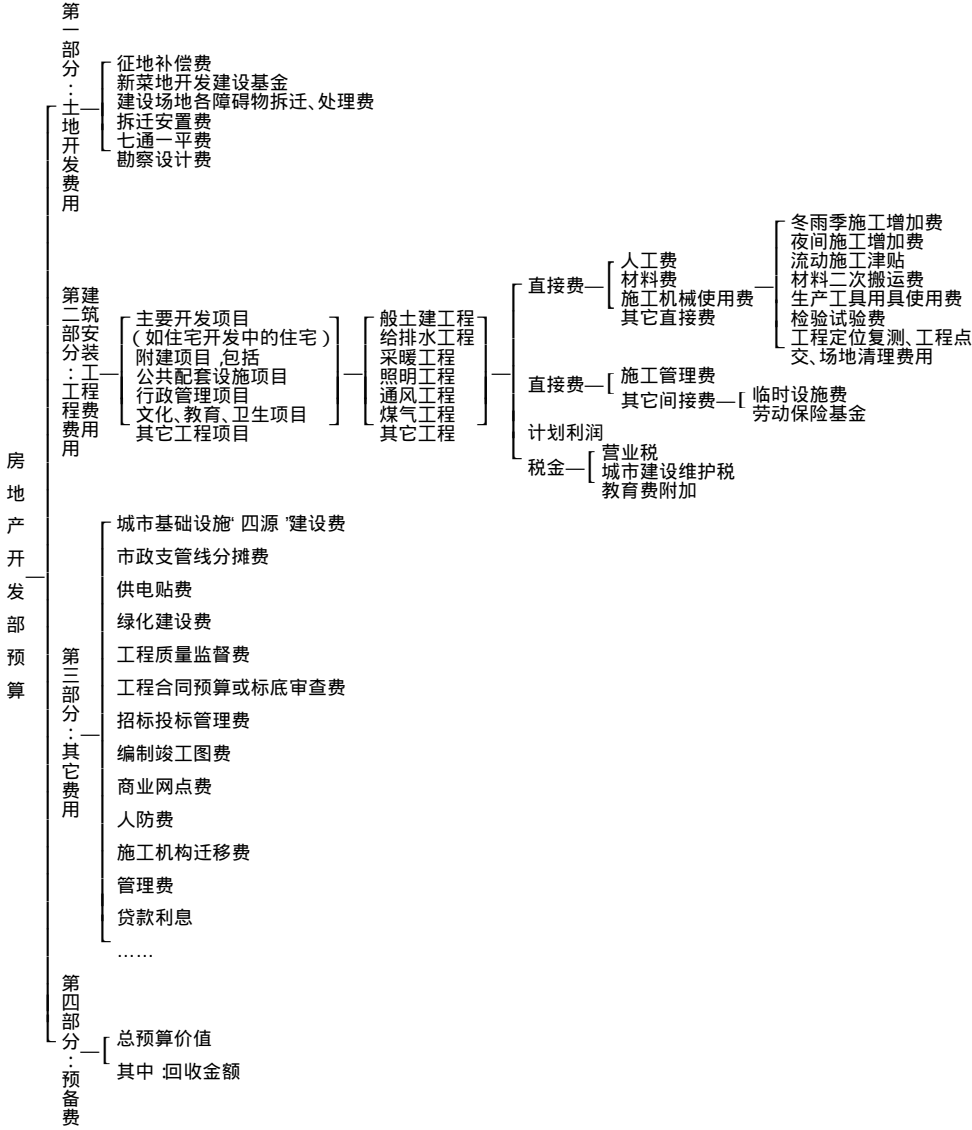


图 1-4-1 总预算费用图

需要说明，总预算表中项目的多少，取决于开发项目的规模、性质和用途。其项目的分类也并非千篇一律，而应因地制宜。

●回收金额的计算

回收金额是指房地产开发项目在施工过程中或竣工销售前可以收回的资金，用以冲减开发项目总投资或开发成本，以减少开发工程实际支出，降低商品房销售价格。

回收金额的内容较多，常见的几种回收金额计算方法如下：

1. 拆除旧有房屋、室内外卫生工程及工业管道和特殊构筑物等回收金额的计算（不包括

混凝土及钢筋混凝土构筑物)。

$$\text{回收金额} = \text{残值} - \text{拆除费}$$

其中 残值 = 原值 $\times 10\%$ (即材料回收)

$$\text{拆除费} = \text{原值} \times 1\%$$

2. 拆除旧有金属结构及设备回收金额的计算

(1) 旧有金属结构

① 拆除后不能使用的金属机构

$$\text{回收金额} = \text{残值} - \text{拆卸费}$$

其中 残值按废钢铁适当作价 (根据新旧程度)。

拆卸费按扣除安装材料费后的新结构安装费的 50% 计算。

② 拆除后能使用的回收金额

$$\text{回收金额} = \text{余值} - \text{拆卸费}$$

其中 余值按新金属结构价值的 50% 计算。

拆卸费按扣除安装材料费后新结构安装费的 75% 计算。

(2) 机械设备、电气设备及输电线路

$$\text{回收金额} = \text{余值} - \text{拆卸费}$$

其中 余值应视具体情况由设计单位与建设单位协商确定。拆卸费按扣除安装材料费后的设备安装费的 50% 计算。

3. 临时房屋及构筑物回收金额的计算

$$\text{回收金额} = \text{折旧费} + \text{余值} - \text{拆除费}$$

其中 折旧费 = 原值 $\times$ 年折旧率 $\times$ 使用年限

$$\text{余值} = \text{原值} \times \text{材料所占比重} \times \text{材料使用年限折旧率} \times \text{拆下材料价值的折扣率}$$

式中：

(1) 原值根据预算的其它间接费中所确定的价值计算。

(2) 年折旧率根据房屋使用寿命计算，即：

$$\text{年折旧率}(\%) = \frac{1}{\text{房屋使用寿命(年)}} \times 100\%$$

(3) 使用年限指开发工程项目的施工年限。

(4) 材料所占比重指材料费占该临时房屋或构筑物价值的百分比。

(5) 材料使用年限折旧率一般根据其使用年限确定：

① 使用年限为一年者，折旧率为 70%；

② 使用年限为二年者，折旧率为 50%；

③ 使用年限为三年者，折旧率为 40%。

(6) 拆下材料价值的折扣率一般为 50%。

4. 临时供水管路、供气管路回收金额的计算

$$\text{回收金额} = \text{折旧费} + \text{清算作价}$$

其中 折旧费 = 管路原值 $\times$ 年折旧率 $\times$ 使用年限

$$\text{清算作价} = \text{管路原值} - \text{折旧费} - \text{拆除费}$$

上式中 拆除费 = (建筑费 - 材料费) $\times 40\%$

5. 临时供电线路、配电线路回收金额的计算

$$\text{回收金额} = \text{折旧费} + \text{清算作价}$$

其中 折旧费 = 线路原值 × 年折旧率 × 使用年限
清算作价 = 余值 - 拆除费
上式中 余值 = 材料原价 × 拆下材料折价(裸钢线按 90% 折价 其它按 50% 折价)
拆除费 =(安装费 - 材料费) × 40 %

6. 运输工具回收金额的计算
回收金额 = 折旧费 + 余值

7. 施工时的副产品回收金额的计算
回收金额 = 预计采得量 × 预算价格 - 销售费用

●总预算表的编制方法

1. 撰写编制说明

编制说明的撰写要有针对性 ,应具体、确切、简练地说明开发项目的地点、规模、范围、性质、特点、交通运输情况、场地情况、编制依据及方法、主要材料等情况及主要经济技术指标。

2. 总预算表的编制

(1)总预算表的参考格式及填表说明

总预算表是计算一个开发项目总预算费用的表。它应根据开发项目内各个单项工程综合预算及土地开发预算和其它费用预算等资料 ,按照项目顺序和表 1 - 4 - 32 的参考格式汇总编制(以住宅小区开发建设为例)。

表 1 - 4 - 32 总预算表 金额单位 :万元

序号	工程和费用名称	预 算 价 值					技术经济指标			总投资 %	备注
		建筑工程费	安装工程费	土地开发费	其它费用	合计	单位	数量	指标(元)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	第一部分 土地开发费										
1	一、征地补偿费			△		△					
2	二、新菜地开发建设基金			△		△					
3	三、建设场地各障碍			△		△					
4	四、拆迁安置费			△		△					
5	五、七通一平费			△		△					
6	六、勘察设计费			△		△					
											
	第一部分工程和费用合计			△		△				△	
	第二部分 工程费用										
	一、主要开发项目										
7	(一)Ⅰ 号住宅楼	△				△	米 ²	△	△		
8	(二)Ⅱ 号住宅楼	△				△	米 ²	△	△		
9	(三)Ⅲ 号住宅楼	△				△	米 ²	△	△		
											
	小计	△				△				△	
	二、附建项目										

序号	工程和费用名称	预 算 价 值					技术经济指标			总投资 %	备注
		建筑工程费	安装工程费	土地开发费	其它费用	合计	单位	数量	指标(元)		
	(一)公共配套设施项目										
10	1. 锅炉房	△	△			△	吨(蒸汽/小时)	△	△		
11	2 变电室	△	△			△	千伏安	△	△		
12	3. 泵房	△	△			△	米 ²	△	△		
											
	(二)行政管理项目										
13	1. 小区管理委员会	△				△	米 ²	△	△		
14	2. 居委会	△				米 ²	△	△			
											
	(三)文化、教育、卫生项目										
15	1. 俱乐部	△				△	米 ²	△	△		
16	2. 托儿所	△				△	米 ²	△	△		
17	3. 卫生所	△				△	米 ²	△	△		
											
	小计	△	△			△				△	
											
	第二部分工程和费用合计	△	△			△				△	
	第三部分 其它费用										
18	一、“四源”建设费				△	△					
19	二、市政支管线分摊费				△	△					
20	三、供电贴费				△	△					
21	四、绿化建设费				△	△					
22	五、工程质量监督费				△	△					
23	六、编制竣工图费				△	△					
24	七、工程合同预算审核费				△	△					
25	八、招标投标管理费				△	△					
26	九、管理费				△	△					
27	十、贷款利息				△	△					
											
	第三部分费用合计				△	△				△	
	第一、二、三部分合计	△	△	△	△					△	
28	第四部分 预备费					△				△	
	总预算价值	△	△	△	△					100	
	其中 :回收金额					△					

复核：
 编制：
 年
 月
 日

填表说明如下：

- ①在表头上应填写开发项目名称。
- ②表式中第 2 栏 按土地开发费用项目、工程费用项目、其它费用项目和预备费用项目

分别填写。

③第 3～6 栏按费用构成分别填写 ,表中“△”是表示费用列入哪一栏。

④第 7 栏是第 3～6 栏之和。

⑤第 8～10 栏为技术经济指标

第 10 栏 = $\frac{\text{第 7 栏}}{\text{第 9 栏}}$

⑥第 11 栏是占总投资额的 %。

第 11 栏 = $\frac{\text{第 7 栏}}{\text{总预算价值}}$

(2)计算经济技术指标

在总预算表中的各项经济技术指标 ,需按规定的单位计算 ,也可根据各单项工程综合预算和经济技术指标填写在总预算表的相应栏内 ,其单位价值可算至角、分。

(3)填列土地开发费及其它费用

土地开发及其它费用 ,应根据开发项目所在地政府和主管部门的有关规定 ,按需要计算的费用项目和标准计算。

(4)计算预备费

编制总预算的开发项目 ,综合预算表中不再计列预备费 ,需在总预算表中一次计列。

预备费 = 第一、二、三部分合计 × 预备费率

(5)计算回收金额

回收金额的内容及具体计算方法见前面。

(6)计算总预算价值

汇总以上各项费用 ,计算出总的预算价值 ,作为控制开发投资额的依据。

2. 投资分析

在编制总预算时 ,还需编制投资比例分析表和费用构成分析表 ,对开发投资分配和构成等情况进行分析 ,并列入编制说明中 ,以说明设计的经济合理性。分析表的格式见表 1－4－33 和 1－4－34。

表 1－4－33 投资比例分析表

工程和费用	投资(万元)	投资比例(%)	备 注
第一部分 土地开发费用项目			
第二部分 工程费用项目			
(一)主要开发项目			
(二)附建项目			
1. 公共配套设施项目			
2. 行政管理项目			
3. 文化、教育、卫生项目			
4. 其它项目			
第三部分 其它费用项目			
第四部分 预备费			
总 投 资		100	

表 1-4-34

费用构成分析表

费用划分	投资(万元)	投资构成比例(%)	备注
建筑工程费			
安装工程费			
土地开发费			
其它费用			
总投资		100	

第五节 房地产融资

一 房地产融资的概念及其发展

●房地产融资的概念

所谓房地产融资 概括讲 就是为房地产业及其相关部门筹集、融通、清算资金而服务的所有金融行为。具体包括房地产再生产过程中的各种存款、贷款、投资信托、租赁、抵押、保险、贴现、承兑、有价证券发行与交易 ,以及房地产融资专门机构所办理的多项中间业务等等各种金融业务活动。

●房地产融资的特点

房地产作为商品 ,与其它任何一种商品一样 ,其再生产过程都是货币资金到生产资金到商品资金。在实现了交换以后 ,又从商品资金转化到货币资金 ,这是一个循环往复、连续不断的资金运行过程。因此 ,房地产业作为一个相对独立的物质生产部门 ,和其它部门一样 ,需要银行为其提供资金的筹集、融通、结算等多种金融服务。

由于房地产资金与其它物质生产资金在运行过程中 ,存在着资金流量、周期、消耗和增值等方面的差别 ,因此又有其与众不同的特点 ,这就是 :

1. 资金需要量大

由于房地产经营的主要产品是房屋和土地 ,因此相对于大多数商品来说单位价值较大。以一幢房子论 ,动辄几百万 ,甚至上千万、上亿元。故房地产所占有的货币资金、生产资金和商品资金 ,需要的数量是非常可观的 ,否则将难以实现再生产过程。

2. 资金周转期长

房地产开发从取得土地、开发土地到房屋设计、备料、施工、装修、竣工交付使用 ,这个过程不仅十分复杂 ,而且耗费时间长 ,比起其它商品的生产周期 ,所需时间更长。同时房地产投资的回收期也较长。房屋因其价值高 ,往往不得不采取分期付款方式出售 ,或者租赁给使用者按月收取租金 ,因此房地产资金从投入到收回长达十数年甚至几十年是并不罕见的。

3. 资金运动在空间上相对固定

习惯上常把房地产叫做“ 不动产 ” ,这是因为房屋和土地总是联成一体而不可分割。不仅如此 ,它们又是不可移动的 ,相对于其它商品一般都能任意变动空间位置而言 ,房地产之为“ 不动产 ”是十分恰当的。房地产商品从投入生产开始直到流通、消费都是在同一地点、同一空间进行 ,因此房地产资金的运动、资金形态的变换是在同一空间完成的 ,这是和其它商品截然不同的。

4. 资金随时间增长而自然增值

由于随着社会生产的发展 ,土地的不可再生和人口的不断增长所产生的矛盾越来越激

化,社会对作为生产和生活要素的房地产需求势必与日俱增,供求矛盾突出。其结果是在价值规律的驱使下,房地产价格随着时间的推移而不断上涨,于是资金增值。一般说来房地产价格只有在社会不安定和经济萧条时,才会出现回落现象,但这也只是暂时的、局部的现象,总的趋势是上升的。这是不同于其它商品的又一特点,后者往往因为科技发展不断产生新型产品或因时间延续出现的‘无形损耗’而价值减少,价格随之下降,而很少有上涨的情况发生。

●房地产业与金融业的内在联系

正因为房地产资金有着这样一些与众不同的独特的特点,因此房地产业与银行的依存关系十分密切,同时房地产业的这些特点也对银行产生了很大的吸引力。很明显,房地产业与金融业之间存在着一种互相依存、互相促进和共同发展的内在联系,这种联系随着社会的发展和它们各自的发展而愈发紧密。

房地产资金所具有的需要量大、运转周期长的特点,使房地产业仅靠自己积累来发展几乎不可能,它们在资金调度上往往有捉襟见肘、力不从心之感,于是利用金融杠杆来融入资金,使房地产的生产、流通和消费得以顺利进行,成为房地产业特别是现代房地产业的主要出路。房地产经营者通常直接到金融机构申请贷款或投资,或者通过发行股票与债券来筹措资金。在国民经济各产业中,很少有像房地产业那样对金融如此依赖,像这样普遍而又广泛地借助金融信用来实现再生产的过程。

与此同时,由于房地产资金运动空间上的相对固定性和其自然增值的特性,其本身又成为极好的抵押物和投资对象。正由于此,金融机构从资金的安全考虑和自身的利益出发,比其它产业更乐于发放以房地产为抵押的贷款,而无后顾之忧。因为一旦借款人无力偿还贷款时,金融机构可以变卖抵押的房地产,以此来收回贷款本息。特别是在出现货币贬值迹象时,金融机构从保值角度出发,更愿意直接投资房地产的经营开发,或者直接购买房地产。因为一般情况下,房地产的增值速度总比货币贬值速度要来得快些。金融机构采取此举,把货币形态的资产转化为物质形态的资产,更有利于自己的货币资产的保值和增值。

鉴于房地产业与金融业之间的这种关系,因此它们的结合是必然的、顺理成章的结果,而且这种结合将随着市场经济的发展而发展。

●房地产融资产生的必然性

众所周知,房地产是国民经济中的一个重要产业,是第三产业中的支柱产业,也是衡量一个国家综合国力强弱的标志之一。作为社会生产和人民生活赖以生存和发展的基本要素,房地产业在现代人类文明社会至关重要。和其它国民经济重要产业一样,房地产业产生和发展离不开资金融通的支持和配合。

最早的房地产融资活动,主要是不动产抵押贷款,也就是房地产抵押贷款。随着房地产业的发展,房地产业在国民经济中的重要性越来越突出,必然要求金融业为房地产业这个特殊领域服务。于是便出现了不动产抵押银行、住房银行和住房合作社等各类房地产金融组织。房地产金融活动的内容也多样化起来,不再是单一的放款业务,而是扩展到几乎所有的金融领域。可以说房地产业的发展需要金融业的有力支持和配合,而另一方面,房地产业的发展也刺激了金融业的发展,因为广阔的房地产市场,在生产、分配、交换、消费多个阶段上都有大量闲置资金,这当然是银行存款的重要来源,同时房地产业对资金长期稳定的大量需求,使其成为银行信贷投放的重要对象。银行在对房地产业的融资业务中,既可以增加存

款,增强资金实力,又可以扩大贷款范围,发展信贷业务,在支持房地产业发展的同时,自身也就得到了发展。因此从这一层意义上来说,房地产业和金融业是相辅相成,互相促进的。

几十年来,我国由于实行计划经济体制,房地产业亦被纳入产品经济范畴,无论是住房或者是生产性用房,均采用国家拨款建设方式,使用均实行分配制度,土地则由行政划拨,长期无偿使用,房地产业已失去了存在的基础,也就无存在的必要,于是房地产融资也随之而消失。当时在计划经济体制下,城市住房建设投资也由国家财政预算统一安排,住房则作为社会福利实行供给制分配给职工个人,所谓的房租也只是象征性的收费。房地产业所需的资金呈直线单向运动,资金循环不复存在。于是房地产业的投资经营和买卖交易失去了存在的合法性,银行则因房地产资金投资来源单一和资金运动过程的简单化而失去了有关房地产业的信用功能、信贷业务。房地产融资随着房地产业的消失而消失这一现象,进一步说明了它们之间相互依存、互为因果的密切关系。

从1949年到1978年的近30年中,只有1956年在四川、辽宁、北京、河北和内蒙等18个省、市、自治区,试办了一年的由建设银行对自己建造住宅,而资金又一时不足的企业工人和职员给予一定的住宅贷款,贷款总额约为400万元。这是国家为鼓励职工个人自己建造住宅,改善居住条件而提出的自建公助办法。这项贷款可以说是新中国房地产融资业务的萌芽。虽然这次贷款的范围窄、时间短、额度小,但不失为金融业务进入房地产领域的一次有益的尝试。

●改革开放以来房地产融资的发展

我国房地产融资业务的真正恢复和发展是在1978年之后。社会主义有计划的商品经济和对外开放、对内搞活的经济改革政策,为推行房屋商品化和城镇住房制度的改革创造了条件,也为房地产融资的恢复和发展带来了机遇,逐步建立了有中国特色的、与我国现阶段房地产业发展速度和房地产市场水平基本相适应的房地产金融业务和相关的信贷政策以及管理机制。

自1978年到目前,我国的房地产融资业务,以房地产信贷业务为主体,大体上经历了以下四个发展时期,即初创起步时期、发展时期、停滞时期和稳步发展时期。

以党的十一届三中全会为契机,我国的住宅商品化工作逐步开展起来,部分地区的银行随之陆续开办了商品住宅信贷业务,标志着我国银行业务正式涉入房地产领域,标志着房地产金融的开端。这一时期的房地产金融当然只是处于初创起步阶段,业务开展的范围比较小,只有建设银行一家金融机构在一些房改试点城市和部分大中城市开办,业务内容也只是单一的信贷业务,主要是发放生产周转用的流动资金贷款,贷款规模也较小。与1956年的建设贷款基金不同的是后者是国家财政拨付的,而前者的贷款基金是由银行从流动资金贷款指标中划出来的,是一种真正意义上的银行信贷基金。这个阶段一直延续到1984年。

从1984年下半年至1989年上半年为第二阶段,即发展时期。在这一阶段,我国城市住宅商品化过程加快,各地成立了众多的房地产综合开发公司,住房的综合开发方兴未艾,商品房建设迅速发展。特别是1986年烟台、蚌埠、唐山、常州等四城市率先实行住房制度改革以后,个人购建房的热潮在很多地区掀起,房地产市场逐步形成,出现了日趋频繁的房地产交易活动。与此相应,房地产金融也随之有了较大而迅速的发展,这主要表现在以下几个方面:

首先是银行系统先后都涉足了房地产金融业务。无论是各专业银行,抑或是非银行金融机构,普遍开办了房地产融资业务。虽然介入程度不同,但几乎无一例外地参与了房地产

业和相应的融资业务,形成了以建设银行为主体,各类金融机构并存的房地产业融资的格局。

其次是信贷业务扩大,不再局限于部分大中城市或房改试点城市,而是在全国普遍开办,且信贷规模也不断扩大。据统计,到1988年底,银行对房地产业的贷款累计达到了212亿元。同时,贷款种类也由此前单一的生产性流动资金,发展了消费性的个人购建房贷款。这时期的贷款规模已正式列入国家信贷计划。

第三是银行直接介入房地产开发和市场经营活动。银行在筹集融通资金支持房地产业开发经营活动的同时,直接投资房地产经营业务。一些城市的银行运用自有资金,采取独资或联营方式参与房地产开发建设已不在少数,有的银行还配合开办住宅储蓄业务,开展了代售房屋、提供房源、咨询服务等市场交易活动。

1987年下半年,为配合住房制度改革和逐步实现住房商品化的需要,分别在烟台和蚌埠二市成立的住房储蓄银行,标志着我国房地产金融事业向着更高层次迈进,引起了国际金融组织的重视和赞誉。同时已为世界上许多国家房地产金融实践证明具有很大活力,并且易于发展的住房金融组织形式——住房合作社,在我国也陆续出现,而且发展很快,显示了房地产融资业务已取得了较大的发展。

在经历了1987年、1988年连续二年经济过热的冲击后,从1989年下半年起随着“治理整顿”的展开,房地产金融也进入了暂时停滞时期。在整个经济过热的影响下,房地产业曾一度超越客观需要,不顾本身条件,片面追求不恰当的速度,出现了较大的盲目性,在产品结构、建设规模以及商品市场等方面潜伏的隐患开始暴露。一时,资金短缺、生产下降、市场疲软等种种不景气现象,使房地产业和房地产市场面临萧条局面。房地产融资不可避免地受到很大影响,出现了停滞甚至收缩的情况,其结果是信贷业务回落,投资业务和经营活动受到制约,这就是房地产融资的第三个阶段,即停滞时期。这个时期一直持续到1990年下半年。

1990年下半年以来,随着银行信贷微调政策的实施和清理整顿宣告结束,房地产业逐渐稳定,房地产融资业务逐步有所好转。尤以1992年初开始的经济大发展,房地产业充满生机,进入了一个前所未有的蓬勃发展阶段,乃至出现了一些因过快发展而引起的不平衡不协调。在此阶段,房地产融资也经历了由好转到迅猛发展到因过度而不协调的阶段。这是发展过程中的问题和困难,是可以得到纠正而且正在逐渐恢复到正常的轨道上来,但这也说明我国现阶段的房地产融资的发展还不够成熟,有待在正确理论指导下走向正规,使其完善起来。

●房地产融资业务发展的三个阶段

我国房地产融资的发展从业务内容上看,经历了住房融资、房改融资和房地产融资三个阶段,到今天已发展成为三种业务并存的局面。这种不同层次业务种类同时并存的情况,说明我国目前房地产业发展的不平衡,由此而形成房地产融资业务发展的不平衡。这种情况不利于房地产业和房地产金融的发展。关于这三个阶段,分述如下。

1. 住房融资

建国以来的前30年,房地产金融只是停留在这一阶段,而且严格地讲,这一时期的住房金融也是不确切的。当时住房建设资金由国家财政统一拨付,资金无偿占用,资金管理部门并不负责筹集资金;在住房消费上则采用分配办法无偿提供使用,住房在此失去商品的意义。采取这样一种体制来进行住房建设和完成消费过程,是高度计划经济体制下的必然,当

然也是适应当时社会发展条件所必要的。

2. 房改融资

这一阶段自 1979 年到 1988 年 ,先是西安等城市开全价向个人出售住房之先河 ,继而扩大到全国 50 个中小城市 ,把由国家负责建房改为国家、个人共建。但此项办法推进缓慢 ,困难较大。1984 年后 ,因利改税而使部分企业活力大为增强 ,房改进入“三三”制 ,即政府、企业和个人各出房价的三分之一 ,由国家向个人出售住房。但此办法国家难于负担 ,投入资金很大 ,回收资金则很少 ,难以为继。此后于 1986 年又以提高房租、增加工资等一系列措施鼓励买房 ,并在烟台等城市进行试点。由于租金提高使之个人支付的房屋消费就帐面来看大大增加 ,而实际因补贴增加 ,使之与此前的改革相比 ,虽有进展 ,但问题依然存在 ,还未能触及到原有住房制度的本质。应该看到这一阶段的改革 ,毕竟在改变计划经济体制下福利性住房制度方面迈出了艰难而又可喜的一步 ,也标志着我国房改金融业的起步。

3. 房地产融资

从 1988 年下半年开始的我国住房制度改革全面起步阶段 ,可以说是我国房地产金融正式的起点 ,是我国金融领域出现的一种全新的金融服务手段。根据国家关于在全国普遍推开住房制度改革的指示 ,全国迅速掀起了住房改革的热潮。鉴于推进房改和治理通货膨胀的需要 ,当时提出不发补贴 ,优惠出售新旧公房 ,这样住房商品化程度加强了。由于一些城镇的住房售价确定得过高 ,而出租公房的租金很低 ,加之其它一些问题 ,优惠售房进展不大。此后在全国范围对房改有了一个共识 ,认识到房改是一项重大的然而又是一项艰巨的工程 ,不能寄望于一朝一夕。我国的住房商品化的过程 ,要兼顾到各地区的特点 ,要允许多种形式的改革并存 ,同时又要加快步骤 ,尽快提高人民的住房水平 ,加深住房商品化的程度 ,这也是我们达到社会主义建设第二步目标的基本标志之一。

二 房地产融资的职能及其作用

●房地产融资的职能

房地产融资作为特殊的金融形式 ,有其独特的职能和特殊的作用 ,可以说房地产融资职能是金融职能在房地产业领域内的具体体现。房地产融资的主要职能是 :

通过包括吸收存款、发行有价证券等信用手段和工具 ,来充分动员、吸收和集中社会闲散资金 ,这是其一 ;

其二是通过贷款、投资等多种融资方式来促进房地产的开发建设和流通以及消费 ;

第三是运用抵押、贴现、承兑、保险、有价证券买卖等多种金融手段来疏通、理顺房地产资金的渠道 ,使房地产金融市场增强活力 ,达到加速资金周转 ,提高资金效益 ,促成房地产再生产过程中资金循环的良性发展。

以上是房地产融资的一般意义上的职能。当然 ,在不同社会形态、不同社会制度下 ,房地产融资的职能或者说目的意义是不同的。在西方发达资本主义国家 ,发展房地产金融在于获取超额利润 ,以刺激经济的复苏 ,防止发生经济萧条现象。

房地产融资这一职能对于房地产业的发展是至关重要的 ,因此当前积极稳步协调发展房地产融资 ,可以说是我国金融业的当务之急。

●房地产融资的意义

我国长期以来房地产业发展缓慢,一方面是因为产业本身的政策所致,另一方面很重要的原因是因为房地产资金严重不足,导致房地产资金循环不良。发展房地产融资可以为房地产业提供大量资金,变单纯的住房建设投资为房地产综合开发的资金融通;发展房地产融资,还能够促进房地产市场的发育。在社会主义市场经济体制的环境中,发展房地产金融在于用经济手段去启动土地开发和住房建设,去规范房地产业的行为方式、行为目标,使房地产业能够按照市场经济发展的特点去寻求自身的发展,去适应市场经济的基本要求。

发展房地产融资,在我国当前的社会生活中,还能有效地调节住房供需紧张的矛盾。市场经济日益发展的结果是,商品房市场也随之发展,无偿住房将逐步消失,就是优惠售房、补贴售房也将进一步减少。这样,房地产不发达,长期买方市场必然会引起房价的进一步攀升。发展房地产融资,使控制和降低住房造价,增加供给,成为一种现实的可能,对于有效解决我国住房供需矛盾将会产生长远的影响。

发展房地产融资不仅对于促进房地产业发展和房地产市场发育等方面有不可估量的影响,对于金融业本身同样意义重大。房地产融资的迅速发展也促进了金融业的发展,在房地产资金运行过程中,金融机构能够从中获取稳定和巨额的收益,这是产业资本和金融资本结合的必然结果。同样房地产市场因房地产融资的投入而促成的发育,也反过来促成了金融市场的进一步发育成长。我国现阶段的市场经济还只是刚刚起步或者说刚刚有了雏形,还很完善,主要的表现之一是作为要素市场之一的金融市场发育成长过于迟缓。房地产融资在促成房地产市场发育的同时,也促成了金融业市场的发展,使其能够主动地去适应市场经济发展的基本要求。

●房地产融资的任务和作用

应该说,在商品经济条件下,世界各国房地产金融(西方国家称住房金融)无论是活动的方式还是性质并没有什么差别,然而各国房地产融资的具体作用和任务,则由于各国政治经济体制不同,房地产业发展水平的不同,而有着相当的差异,有些还是比较大的区别。

在我国现阶段开始实行的有计划的商品经济条件下,房地产业发展的水平还很低,也很不成熟,房地产本身还未真正纳入商品范畴,房地产金融也只是刚刚开始,或者说正处在试验阶段,还有相当大的局限性。因此房地产融资的作用主要是从发展和改革的视角来看。

房地产融资的具体作用,首先是广泛开办城镇职工、居民个人住房储蓄,正确引导消费,培养和增强职工、居民在购房、建房上经济承受能力,以推动公有住房出售,支持和配合城镇住房制度的改革,这是房地产金融所面临的一项重要任务。

住房改革最关键的一项就是以合理价格出售房屋,但是在目前我国低工资制度条件下困难较大。要推动此项改革,就不仅要增加工资或者增加补贴以加强职工和居民的财力,而且更主要的是要利用金融杠杆,也就是一方面要引导职工转变消费观念和消费方向,充分调动他们储蓄购房资金的积极性,使个人财力逐步充盈,同时另一方面要给以必不可少的信用支持以弥补职工购房资金的不足。

从长远来看,银行储蓄尤其是住房储蓄将是我国居民为购房进行货币积蓄的主要途径;至于职工获取贷款则更是不能离开银行。因此不言而喻,银行在推进我国住房制度改革中占据着十分重要的地位,银行在办理职工住房储蓄和贷款业务时,应把二者有机地结合起来,贯彻先存后贷、存贷结合、以存定贷、以存养贷和以贷促存等方针,同时通过制定合理存

贷款利率充分发挥利率和信贷的杠杆作用,使职工无论在参加住房储蓄或申请住房贷款时都感到安全、实惠、可靠。

应该看到,职工在参加住房储蓄或归还住房贷款时,这个过程实质上就是职工货币购买力向住房消费转移的过程,这是我国职工消费结构的一个巨大转变,这对于推动经济体制的深化改革和抑制通货膨胀,使消费基金转化为生产基金,在当前更有其特殊意义。

其次是筹集和融通社会闲散资金,用以支持房地产的生产、流通和消费,保证房地产再生产过程的顺利进行,促进房地产业逐步发展成为我国国民经济的一个重要支柱产业,同时带动相关行业的发展。

金融机构开办住房储蓄和向全社会发行有价证券是筹集社会闲散资金的一种主要手段。但是仅止于此是远远不够的,房地产金融更关注的是组织和集中各房地产业者在再生产过程中的间歇资金。这是因为房地产开发过程中,资金是按照工程进度分次分批逐步投入的,完成整个过程的周期较长,因此,在各生产环节中必然存在着大量的闲散资金,这是在客观上提供了吸收间歇资金的可能。通过各种存款方式把这些分散在无数个房地产开发企业的生产间歇资金集中起来,形成更大的资金力量,然后以贷款或投资的形式,投入到新的开发建设项目中去,使资金得到最充分的利用,这就是房地产融资另一个重要作用或任务。把分散而零星的资金集中起来成为成批的大量的资金,把消费基金转化为生产基金,这也是金融所独具的奇妙作用。

再次是房地产融资能充分发挥信贷和利率的杠杆作用,按照国家有关经济政策,调节资金投向,引导房地产业有计划按比例地沿着长期稳定和协调的良性循环的轨道发展。

我们知道,房地产业是关系到国计民生的产业,因为房地产既是生产的基本要素,又是国民生活的基本资料,因此国家在不同时期对房地产有着不同的政策,这是理所当然的。譬如50年代和80年代,我国的房地产政策就明显不一样。十一届三中全会以后,为了“偿还欠帐”,大力改善城镇居民住房的状况,国家对住房建设就采取了很多灵活政策以促进其发展,而近年则对楼堂馆所的建设严加控制,这些都是很典型的例子。但是仅仅以行政手段来控制房地产发展,对某项房地产建设作限制或支持,这是不够的,效果固然不会很好,时间也难以持久,这就需要充分利用和发挥房地产融资这个经济手段。只有行政和经济两个手段一起上,双管齐下,房地产业的发展才能在最大程度上符合我国国民经济发展的需要,而不是盲目的、自发的,以于是畸形的。

由于房地产开发建设资金越来越大量地来源于房地产金融,而且这种依存关系将越来越密切,因此房地产融资部门就完全有可能运用金融杠杆来影响房地产的发展方向。

房地产融资机构可以根据国家不同时期的不同政策,制订相应的信贷政策、利率政策以及结算政策,用经济手段来有效促进国家政策的贯彻执行。比如,对不准上马或严格限制发展的房地产建设,房地产金融机构可以拒绝提供贷款,或者不予办理结算使其生产活动无法运转;对一般限制发展的房地产项目,则可以限制贷款,或者提高贷款利率,使效益较差的房地产项目的建设成本增加,使其望而却步不敢告贷;对于国家急需项目,房地产金融机构则可据以制订政策,在贷款上提供保证,在利率上给予优惠,在结算上给以灵活方便,以此刺激、促进国家急需项目的发展,有效地贯彻落实国家政策。

最后,房地产融资业可以通过住房基金的建立、管理、监督和营运,不仅调剂资金余缺,还可保证住房制度改革资金需求和房地产金融资金来源有一个稳定的渠道。

建立住房基金制度,这是我国当前的一项政策,这作为配合我国城市住房制度改革、解决我国严重的住房问题无疑是一项重大措施,同时对于振兴和繁荣我国房地产业也有着深

远的意义。众所周知,房地产业中占主要比重的就是住房,据测算一般均在60%以上,因此住房建设的加快,也就是房地产业的兴旺繁荣。住房基金除城市住房基金为国家财政拨款外,数量更多的企事业单位住房基金和职工个人住房基金,则通过,也只能通过有借付息的信用办法来集中,这就是由房地产融资机构以富于吸引力的金融政策来吸取存款,以此集中企事业单位应纳入住房基金的各种资金和职工个人用于住房的积累,由房地产融资机构统筹运用、统一调度、统一管理。在此过程中,金融机构可以通过单位的结算帐户和职工个人的储蓄帐户,对单位和个人住房基金的存储和使用进行监督。由于无论是单位还是个人,住房基金存款都要经过一定时间、达到一定数量后,方能提存取息,因此房地产金融机构可充分利用同一地区客户“先存后取”的时间差和不同地区客户“彼取此存”的空间差,把暂时闲歇的资金汇集起来,发挥信用的中介作用,把这部分资金投放到急需开发的房地产项目中去,从而提高住房基金的使用效率。

我国是个发展中国家,还比较贫穷,因此建设资金不足的问题将是长期的。在各门类产业中,房地产业由于新兴不久,历史短、底子薄,加上房地产的生产周期长、资金占用量大,自我积累较慢等特点,资金不足问题较之其它产业更为突出。房地产业主要资金来源只能依靠银行筹集融通资金来解决。因此,房地产融资业发达与否,已经成为房地产业发展快慢的重要制约因素。

就目前情况来看,房地产业发展的势头要比房地产融资业的发展来得快而迅猛,现有的房地产融资业务已经远远不适应房地产业发展对资金的日益增长的需要,因此我们要以积极的态度来审视房地产融资的发展。

可以断定的是,尽管到现在为止,银行在参与和支持房地产业发展的过程中困难重重,尽管房地产融资业本身还有许多的问题,但是房地产融资必将在银行对房地产的进一步参与和金融体制改革过程中,获得新的发展,这也是中国特色社会主义市场经济发展的必然。

三 房地产融资业务的发展对策

●房地产融资业务的有利因素

银行经营房地产融资业务是金融业务发展的主要途径之一,银行从经营房地产融资业务中获得很大利益,因此世界各国的金融业都乐于经营房地产融资。我国金融业也不例外,也在以极大的热情开始从事这项业务,各专业银行近几年成立的房地产信贷部数以百计。究其原因,无非是经营房地产融资业务要较经营一般信贷业务获利更多,有许多吸引人的有利因素。

1. 经营房地产融资业务可以最大限度地保证资金的安全。

对于金融业来说,资金的安全是最重要而需慎之又慎的。房地产融资业者在发放每一笔贷款前,第一位要考虑的就是到期能否收回全部贷款的本金和利息。历史上,由于发生巨额贷款倒帐,金融企业发生信用危机,随之而来的是存款者蜂涌而至,大量挤兑,最后金融企业不得不停业甚至倒闭,这种情况,在国际上,在旧中国都曾发生过。特别严重的时候,甚至出现一家金融企业率先倒闭,由于金融业千丝万缕的关系,有时竟牵连许多家金融企业接二连三倒闭,形成所谓的“挤兑风潮”,导致市场极度混乱,教训极为深刻。所以金融业经营者对资金的安全性特别敏感,在房地产业贷款时,一般都要以房地产作抵押,而且作为抵押品,房地产的价值远高于贷款本身。一般来说,贷款70万元,就需以价值100万元以上的房地

产作抵押。这样一旦借款者不能按期偿清贷款本息,银行有权处置被抵押的房地产,其承担的风险很小。由于抵押品价值高,其变卖后的款项不会低于贷款本息,银行绝不会遭受损失。

而一般工商企业贷款则不然。银行对一般工商业贷款通常不采取抵押贷款方式,而是根据借款者信用状况发放。也有个别情况下以商品作担保的,往往因商品价格的不稳定性或商品本身变质失去或降低了使用价值,而使银行蒙受较大损失。这些问题在房地产作抵押品时就不会存在。因为一般情况下房地产价格总是稳定和上升的,而且房地产商品也不存在变质的问题,所以说金融业经营房地产融资业务是十分稳妥和安全可靠的。

2. 经营房地产融资业务可以获得较大的利润

由于各国政府对存款和贷款利率都有比较严格的管理,不准在国家规定的利率标准和浮动幅度外取得不正当的利差收益,因此金融企业对一般工商企业的流动资金贷款或固定资金贷款,只能从存款与贷款的利差中取得利润。而经营房地产融资业务,不仅包括发放房地产贷款,也包括经营房地产开发、经营和投资业务,这些业务,除了保证一般可得贷款利息外,还能谋取房地产开发、经营或投资的利润。这样,利息和利润之和,一般要比单一的贷款收息高出一倍甚至更多,所以说,经营房地产融资可以获得较大的利润。

事实上金融业直接经营房地产比起房地产业具有更为优越的有利条件。房地产行业总的来说自有资金并不很多,大都靠向金融业借款进行资金周转,因此,每当遇到市场银根紧缩,房地产业就会发生资金周转困难,房地产价格随之停滞或下跌。而此时资金雄厚的金融业一方面收缩资金、停止发放新的贷款,同时抓紧催收已发放的贷款,这就迫使房地产价格继续下滑;另一方面则利用自身雄厚的资金力量,趁机大量购置房地产,以待价格回升之时,伺机抛售,从中谋取高额利润。由于经营房地产金融,特别是直接经营房地产能够获取更大的利润,所以国际上有名的金融资本家无不涉足房地产。

3. 经营房地产融资有利于吸收存款

金融业经营者在发放贷款时首先要考虑的是资金的安全性,同样,对存款人来说,除了要谋取利息外,也要审慎考虑资金的安全性。因而对于金融业经营者,如何博取存款人的好感与信任是十分重要的。金融业经营者必须千方百计显示自身实力之雄厚,以招揽存户。黄金和外汇,固然是银行实力的标志,但不便向社会公开,而房地产则目标明显,招摇于市,妇孺皆知,于是就成为金融业显示实力的标帜之一。故历来大银行营建高楼大厦的比比皆是,如矗立于上海繁华南京路的国际饭店就是30年代由号称“北四行”的盐业、金城、中南和大陆四家私人资本经营的大银行为了争揽存款联合出资营建的。国际饭店建成后曾轰动大上海,并闻名于世,成为上海城的标志。“北四行”遂深得广大顾客信赖,吸引了大量存款,成为旧上海金融业的佼佼者。

● 房地产融资业务的不利因素

但是,凡事有利必有弊,银行经营房地产融资也并不是占百利而无一弊的,也有它不利的因素。

1. 房地产融资资金来源期短而运用期长成为一个突出矛盾。

由于房地产开发建设的特点,决定了房地产融资的资金运用,较一般工商业贷款期要长。房地产开发贷款期限短的一般为二年,长的达五年,而个人住房贷款期限则更长,按现行规定,购买旧住房贷款最长还款期达八年之久,购买新房的贷款更长达20年。与此相反,房地产融资的资金来源一般期限都较短,就是时间较长的储蓄存款,目前开办的住房专项存

款最长期限也只有 5 年,而平均存款期一般仅 3 年。至于企业存款,期限就更短了,因为企业存款来源大部为短期间歇资金,随时可能用来参加生产、流通过程的资金周转,因此不可能较长时间存在金融机构。

2. 房地产融资业务存贷同息或存贷利率倒挂致使房地产融资业亏损而难以为继,这是房地产融资业务运营中存在的第二个矛盾。

金融赖以生存和发展的前提条件是存贷款利率为顺差。按现行规定,我国企事业单位的存款利率为月息 2.4‰,流动资金贷款利率为月息 9.45‰,二者之间的差扣除费即为银行的收益。但是目前房地产融资机构开办的职工住房贷款,一般都采取存贷同息,即存款利率与贷款利率相同,有的甚至存贷利率倒挂,即贷款利率低于存款利率。显然,这样做不仅限制了房地产融资业的发展,甚至危及房地产融资的生存。这无疑是房地产融资业务运营中一个极大的障碍。

这两个矛盾是不能回避的客观存在。从存款人或借款人与金融業者不同的立场出发,这种矛盾并不奇怪:存款户总是希望存款期短而利率高,贷款户则祈盼贷款期长而利率低;金融業者则恰恰相反,他们总是希望吸收的存款多些,时间长些而利率尽可能低些,对发放的贷款则希望贷出时间短些利率高些。

● 房地产融资业务矛盾问题的解决办法

据有关资料表明,许多国家为了解决资金上的矛盾,往往采取大量发行房地产抵押债券或股票的办法,通过金融市场将社会上的闲散资金吸引过来,变短期资金为长期资金。同时积极争取中央银行的资金支持,以解决资金短期来源与长期运用的矛盾。至于解决存贷利率矛盾问题,则主要靠由国家财政给予房地产融资必要补贴的办法。

但是上述办法对我国来说,相当一段时间内是难以做到的。因为我国的财政还比较困难,国家和地方财政在紧缩财政支出,中央银行也正在紧缩银根,金融市场机制则尚未确立,发行债券和股票集资均有难度。比较现实可取的办法,就只能是国家从政策上给予支持,而不是直接财政支持,只能是通过房地产融资业本身的完善和发展来解决。

1. 国家在税收政策上给予必要的支持。

我国的房地产融资业实际上只是一种保本微利的业务,这是房地产融资服务宗旨所决定的,它主要是为适应城市住房制度改革和逐步推行房屋商品化而产生并发展起来的。因此,为了推进城市住房制度改革和振兴房地产业提供必需的资金条件,为了使房地产融资业务得到进一步的发展,国家应该在一定时期内对房地产融资业务的经营实行免税或减税的优惠政策,以增强房地产融资业的自我积累、自我完善和自我发展的能力。这种暂时的减免税短期内会给财政造成减收,但从长远的观点看,对国家是有利的,一旦房地产融资业壮大起来,必将能为国家提供大量税利,而成为国家财政收入的重要来源。因此在税收政策上给予支持是可取的。

2. 中国人民银行在金融政策上给予必要支持。

一是中国人民银行对房地产融资业应上交的存款准备金,在一定时期内应实行免交或少交的优惠政策,以扶持房地产融资业。房地产融资资金的运用,主要靠自主平衡,因此如果中国人民银行要求房地产融资业同一般金融企业按一样比例上交存款准备金,势必会削弱房地产融资业自身的资金运营能力;同时,由于房地产融资的资金来源主要是住房基金存款和住房公积金,且经营利润大部分来自住房基金存款和公积金的低息,因此如要上交存款准备金,必将相应减少收入,影响房地产融资业利差矛盾的解决。

二是中国人民银行应采取特殊政策,给房地产融资业以房地产贷款的再抵押,给以资金上的支持和帮助。因为房地产资金的运用是长期性的,房地产融资机构在资金运营时偶尔发生资金周转困难是很难免的,此时给予房地产贷款的再抵押无疑是对房地产融资机构的有效支持。

三是中国人民银行应对房地产融资机构的业务经营范围和方式放宽政策,不要限制过严过狭。这样就可以使房地产融资业通过综合经营尽可能多的实现盈利,用以弥补职工住房低息贷款造成的亏损,使房地产融资机构的负利差问题得以通过“以盈补亏”的方式自行消化。

另外,中国人民银行应逐年由国家综合信贷计划中安排一块商品房的信贷指标,逐步把信贷结构调整过来,作为对房地产融资业的必要支持。

3. 建立住房基金,广泛推行住房公积金制度,积极争取国际金融组织的长期低息贷款支持。

根据我国的国情、国力、民力,为了解决上述问题,还需要在理顺原有资金渠道的基础上把原来用于房地产的生产建设资金和消费资金统一集中起来,并由国家规定,建立以各城市为单位的城市、企事业单位和职工个人的三级住房基金制度,同时广泛推行住房公积金制度。

另外,在自力更生为主的前提下,不排斥各种外资,积极争取国际金融组织的长期低息贷款支持,这也是可以充分利用的资金渠道。至于发行住房债券和股票,在我国金融市场尚不发达的情况下,短期内难以大面积推开。

4. 统筹运营,解决存贷利率矛盾。

一是采取“以低补低”办法,即以各城市和企事业单位的住房基金存款和职工公积金的低利率来弥补职工个人住房贷款的低利率。

二是采取“以盈补亏”办法,在城市和企事业单位住房基金存款和公积金的低利率不足以抵补职工个人住房贷款低利率的情况下,以房地产融资机构综合经营的盈利来再弥补。

三是采取“以房补房”办法。房地产融资机构不仅要发放房地产贷款,还应直接投资房地产的开发经营,用投资利润来弥补房地产融资贷款利息的不足;房地产融资机构不仅要积极参与开发经营城市住房,而且要大量参与城市商业用房、办公用房的开发经营,用商业用房、办公用房开发经营的高利润来弥补住房开发经营的低利润,甚至必要时用它来压低住房价格。

通过这样三种办法的统筹运营,估计房地产融资业务可以做到保本微利,而不致亏损。

● 房地产融资业务的发展对策

要发展房地产融资,当前有三个方面的问题要着重解决好,这就是:深化金融体制改革,建立专门的房地产融资管理机构;在巩固、完善现有信贷业务的基础上,积极发展与房地产市场有关的服务业务以及直接参与房地产市场的经营活动;发展和完善房地产金融市场,形成三个“中心”。

1. 建立专门的房地产融资管理机构

房地产融资业务,目前仍依附于传统的金融业务之中,其信贷计划、资金渠道等也仍然沿用旧的信贷管理模式。在旧的信贷管理体制下,各专业银行实行业务分工,于是房地产业的资金按照银行的业务范围,由各家银行分别“归口管理”。而国民经济多方面投入房地产业的资金以及房地产业资金中用于生产的部分和用于消费的部分,则被人为地割裂开来,形

成分散割据、各自为政的格局,自然难以实现整体的经济效益和良性循环。尤其是近年来,银行实行业务交叉,各家银行纷纷涉及房地产业,在房地产融资业务领域展开了激烈的竞争,房地产融资领域遂出现了百家纷争的局面,这样就加剧了房地产业资金的分散。同时,由于各家银行信贷政策不统一,经济利益不一致,工作中缺乏协调,竞争中出现内耗,使房地产融资工作出现了混乱局面,这当然不可能为房地产业提供满意而上乘的服务。

因此,为了解决好房地产融资的上述问题,必须改革旧的房地产融资管理体制,打破现有的房地产信贷和资金的管理格局,重新构造房地产融资机制,建立独立的房地产融资管理机构,实行房地产融资业务的统一管理。这是一个十分迫切的任务。

建立专门的房地产融资管理机构,是进一步发展房地产的需要,是金融体制改革的发展方向,也是社会化大生产发展到一定阶段的必然结果,对于房地产资金实现集中化、专业化、社会化和实现房地产资金的实体效益以及良性循环是极为有利的。

但是目前无论是国家财政状况,还是经济发展形势,抑或金融体制改革进程,我们各方面的条件都还不成熟,在这种情况下,立即建立一个专门的房地产融资机构还难以做到。所以目前比较现实的做法,只能是先暂时由一家现有的专业银行来承担房地产融资机构的职能,来统一管理房地产资金,办理房地产融资业务,但这只能是权宜之计。建立专门的独立的房地产融资机构的问题,必须摆到议事日程上来,这才是长远的根本之计。这是第一个需要解决的问题。

2. 积极发展与房地产市场有关的服务业务和直接参与房地产市场的经营活动

根据国外房地产融资业发展的历史经验,结合我国房地产业和银行业的客观条件以及我国城市住房消费的实际需求,今后一段时期,银行在对房地产业支持和房地产市场的参与方面,将主要是在巩固、完善现有信贷业务的基础上,向投资经营实业和提供配套服务两个方向发展。

开办房地产投资经营业务,要在清理整顿的基础上,提高管理水平,提高经营深度,既要拓宽开发范围,由主要是民用住房的单一性建设,向又搞民用又搞工商业等用房的综合性开发建设方面发展;同时又要积极延伸经营领域,不仅要搞房地产的开发建设,而且还要进行房地产的供销、租赁、装饰、修缮等有关业务,直接参与房地产市场的经营活动。

提供配套服务,要积极开展与房地产市场和住房消费有关的业务。这方面的业务范围是很广的,譬如咨询服务,为买卖双方提供房源、价格、市场供需等有关方面的信息,为买卖双方提供房产和地产的价格评估服务,介绍买房、建房和住房信贷有关常识,解答有关房屋建设和住房信贷方面的技术性问题。又如信托业务,包括代客户买卖房地产,代客户招租房地产,代客户联系房屋的修缮等事宜,代客户管理房产、地产,代收交房租和有关税费等等。

至于房地产信贷,应努力在巩固、完善现有业务的同时,积极开拓新业务,增加贷款种类,提供多种形式的住房信贷业务,以方便和满足不同类型、不同层次的房地产企业和住房消费者对信贷的不同要求。对于个人消费的住房信贷业务,尤其要重点发展,以配合住房制度改革的进一步推进。为了重点减轻低收入消费者的经济负担,要努力开办低息优惠贷款业务,以帮助他们提高消费能力,解决居住困难。

3. 发展和完善房地产融资市场

为了解决为住房改革提供配套的金融服务,房地产融资业还要着重解决好三个“中心”的问题,这也是金融体制改革的重要任务,这就是:一要形成房地产市场的筹资中心,二要形成房地产市场的融资中心,三要形成房地产市场的结算中心。这是很重要的一环。

诚然,房地产资金的筹措,首先需要房地产业的自我积累,但要广泛而有效地筹措大量

资金,更主要的是要靠金融机构更好地发挥信用功能。我国 80 年代出现的住宅储蓄银行和部分专业银行的分支机构建立的房地产信贷管理部门,都是金融业为办理房地产业筹资的场所。众多的专业银行把住房融资放到重要位置,这应该说对房改是大好事,然而也不可避免地出现了多头筹资的问题。由于各专业银行在同一城镇往往有多家分支机构,于是出现争资金和盲目筹资的现象,其结果很容易造成住房资金的流失,而且也不便于管理,这当然是不利于房地产业资金的筹集。因此亟需在近期内由政府部门主持,确定筹资主渠道,使之尽快形成房地产市场的筹资中心,而不是各自为政、百家纷争的局面。

如果说,房地产筹资中心的形成是解决好房地产融资问题的基础,那么房地产市场融资中心的形成就是解决好房地产融资问题的关键。相对而言,房地产资金的筹措还是比较容易的,而资金的融通就要困难得多。因此要在建立起筹资中心的基础上,加强资金的融通和调度,把分散的资金集中起来,导向住房消费上,并合理使用,这就需要由专业银行利用多元化的融资工具来做到这一点。这里,特别是资金使用是否科学、有效,对房地产业能否顺利发展是至关重要的,而不能单纯从银行效益的角度考虑。诚然,我们把有限的资金投向高标准的商品住宅,银行效益是会好一些,但一旦这些商品住宅超过了社会实际购买力,或者由于其它原因,一时不能实现购买力,就会造成产品积压,或降低价格出售,结果必然影响资金的周转,甚至给房地产业带来亏损,直接阻碍房地产业的健康发展,这是值得引起重视的问题。

在确立房地产市场的筹资中心和融资中心的基础上,进一步要确立房地产资金结算中心的地位,这也是房地产融资步入正规的关键。通过实现房地产资金的结算中心来统筹资金、统一结算,既可以达到控制住宅造价,合理配置资金的目的,也有利于房地产业的正常健康发展,因此房地产市场结算中心的形成是极其重要的。

房地产融资业务的发展,对于繁荣我国房地产业,发展金融业有着极为重要的意义。尽管房地产融资业务还存在着这样那样一些问题,但是通过国家宏观政策的调控和支持,通过金融改革的不断深入和进一步完善,通过正确运用和发挥银行的运营手段,这些问题都是能够得到顺利解决的。房地产融资业务必然会正常、健康地发展起来。

四 房地产融资业务的住房资金

●住房资金

房地产资金中的住房资金是房地产融资业务的主要内容。住房资金是住房生产资金、住房资产和住房消费基金的总和。因此房地产融资的住房资金从比较广泛的意义上讲,包括住房资金、住房筹资、住房基金、住房投资和引进外资等。

1. 住房资金的特征

住房资金的特征主要有以下几个方面:

- (1) 资金垫付量大。一幢房屋的单价少则几万、几十万,多则几千万甚至上亿元;
- (2) 资金周转慢。从取得土地、开发土地、设计、施工、装修直到竣工验收,要经过一系列繁复而耗时的过程,其间少则一、二年,长则八、九年甚至更长,相对于其它一般商品的周转来说,时间要长得多。所以房地产资金从投入到产出,快则几年,多则十几年才能全部收回。
- (3) 资金运动相对固定。房地产在物质形态上是联为一体不可分割的,房地产商品的生产、流通、消费都是在同一地域位置依次完成,因此,房地产资金的投入、消耗、转换以及补偿

等,都在同一位置上循序发生。

(4)资金能自然增值。这是由于随着社会生产的不断扩大和发展,作为生产和生活要素的房地产需求,也必然随之扩大。一方面是需求日益增加,一方面是土地资源不断减少,这样房地产的价格随着时间的推移必然上涨,形成房地产资金的自然增值。

(5)资金是房地产融资业比较稳定的来源。这是因为凡是购置房屋的单位或者个人,总是将其收入的剩余部分逐渐积累起来,分批存入银行,只有在这笔款项到了一定数量后才去买房置产。显然,购房的过程,实际是一个长期积累的过程。由于存储和支取的时间差,因此在这个长期的过程中,此存彼贷,此借彼还,银行必然始终保持有一定的住房资金存款余额,所以房地产资金的运营比较稳定。

2. 住房资金的作用

住房资金是房地产业用于房地产开发经营的保证和基础:首先是房地产业在开发经营活动中各个环节物资周转的保证。开发企业要保证房地产开发、产品生产正常进行和持续增长,必须在开发生产各环节保持必要的周转物资,否则已投入的资金就不可能收回投入再生产;其次,住房资金是房地产企业进行经营活动的保证,因为住房资金是建造或购买经租房产的保证。另外,要保持经租房的使用效果,就必须对经租房进行维护和管理,这也需要一定资金的保证;再次,房产资金的多少直接影响到企业生产经营规模的大小;最后,房地产企业的资金周转速度反映企业住房产品的周转速度。

3. 住房资金的运动

住房资金通过循环周转活动实现住房资金的积累、分配和再分配。住房资金运动的主要形式是“存取贷还”。房地产融资机构住房存款的存入和提取是住房资金集聚的主要形式,而住房贷款的发放和偿还则是住房资金分配和再分配的主要形式。住房存款的不断存入和提取,住房贷款的不断发放和收回,资金不断地流入与流出,呈现出住房资金的此起彼伏不断运动的形态。

住房资金运动,实质上是对房产资金的分配,即房产资金纳入房产经营单位后,由经营单位按照标准和规定使用资金的方法、方向。对经租房产出租、出售或商品房销售所取得的货币收入分配应首先补偿经租房产的损耗,以形成房产重置资金,用于经租房产简单再生产或扩大再生产;其次要补偿固定资产的损耗,形成固定资产折旧基金,用于固定资产的更新;再次要用于补偿商品房周转金、流动资金的耗费,以用于重新购建商品房,购买材料,支付工资等费用;还要补偿流动资产,作为流动资金的实物形态,流动资产主要有材料、周转材料、在建工程、产成品以及银行存款和现金等等;此外还要补偿经租房产经营过程中所耗费的价值,如支付的修缮费、管理费和业务费等。

住房资金的上述分配体现出住房资金的三种形式,即住房生产基金、住房资产和住房消费基金在住房再生产过程中依次转化。从每年的国民收入分配而来的住房基金处于运动的起点,首先转化为住房资产,住房资产在使用或消费过程中逐年一部分一部分地转化为住房消费基金。

4. 住房资金运动的基本规律和良性循环

住房资金运动决定于生产和房屋产品运动,同时住房资金对于生产和产品运动也有巨大的反作用。根据住房资金运动与社会生产之间相互联系、相互制约和相互影响的关系,在生产发展的基础上,扩大住房资金来源,合理地组织住房资金分配,促使生产更快的发展,这是我国住房资金运动的基本规律。

通过住房投资投入货币资金,从流通领域购买劳动力和材料等,经过直接生产过程,生

产出商品住房,最后进入流通领域,通过售卖进入消费领域,同时收回资金。这个过程不断地循环、周转,就是住房再生产的过程。根据再生产的一般规律,住房价值补偿资金必须有去有回,实现良性循环。当收回的货币等于投入的货币时,说明只能维持住房的简单再生产;当收回的货币小于投入的货币时,则说明住房的简单再生产也无法维持;只有在收回的货币大于投入的货币时,住房扩大再生产才得以实现,这就是资金的良性循环。住房资金的良性循环是住房再生产的前提条件。

我国住房制度的改革目标,归根结底就是要实现住房资金投入产出的良性循环。我国现行的城镇住房制度采取低租金,房租仅达成本租金的16%。这样的结果,实际是住房投资有投入而无产出,资金有去无回。这种住房资金的恶性循环长期以来严重阻碍了房地产业的发展。

住房资金具体表现为房改启动资金、住房再生产资金、房产流动资金以及固定资金。

●住房筹资

住房筹资是指从社会潜在的购房者手里吸收资金,并把它提供给需要资金的购房借款者。调剂资金余缺是住房筹资的根本任务。

1. 住房筹资的作用

住房筹资是有效解决当前资金紧张、住房难的重要途径,也是解决许多单位资金困难、减轻单位负担和压力的有效措施,也有利于缓解财政资金的不足,加快建房速度,加快住房商品化进程,促进房地产业的发展。同时还有助于转变住房上的消费观念,正确引导消费,促进消费资金向积累资金的转化,也有助于金融部门将住房建设是基本建设的传统观念,转变为住房是大商品的观念,进而认识到开办房地产融资业务是巩固、发展、壮大银行自身力量的有效途径。

2. 住房筹资的种类

住房筹资的种类因世界各国社会经济制度的不同而不尽一致,但几种主要的住房筹资制度还是相同的,这就是直接制、合同制、存款制以及抵押银行制。

所谓直接制就是购房资金需要者通过私人关系或业务关系,直接从资金多余者手里获得资金的筹资方式,譬如家庭内部筹资、轮流使用信用社的资金以及利用商业信用分期付款等。

所谓合同制是购房者通过合同组织,从潜在购房者的储蓄中筹措资金的一种制度。它的主要做法是,借款人在若干年内定期交纳储蓄款,并按低于房地产融资市场利率的水平获得利息,然后可得到贷款购房,其利率也低于房地产金融市场的利率。由于合同制条件下一般只能提供购房者所需资金的30%—40%,所以合同制并不能解决购房者的全部资金需要。

所谓存款制,就是通过吸收存款的房地产融资机构,把存款的一部分用于购房贷款。发放这种贷款,金融机构一般对贷款采取可变利率,这是因为金融机构通常没有固定利率的长期资金来源。

所谓抵押银行制度是指从事抵押贷款的房地产金融机构通过发行债券来筹措和提供住房资金的一种办法。抵押银行制度能更好地发挥融通资金的作用,一般可以完全满足住房资金的需求,按固定利率对购房者提供他们所需要的款项,当然这需要有一个相当活跃的债券市场为前提。

3. 住房筹资的途径

住房筹资的途径有多种多样的渠道,按筹集的主体来分有以下几方面:

一是私人,主要是通过住房储蓄。私人住房储蓄有自由储蓄和强制储蓄两种,前者可根

据需要自由存取,用于住房开支,后者则作为社会保险基金于平时存入,以备退休后使用,这是强制的。私人筹资是一个值得提倡的住房筹资金来源。

二是公营或私营机构,这是住房筹资的主要部门,主要有企业基金、退休与保险基金以及发行建房公债等来源。

三是政府,就是由政府根据有关政策从预算中拨出一部分财力用于建房。大体有两种做法,即给住户补贴和给住房经营者补贴。

●住房基金

住房基金是根据国家有关住房制度改革的政策规定,为推进房改和住房建设而建立的基金。住房基金既是积累基金,又是消费基金。住房基金制度是发展房地产业的一项稳定的资金来源制度。无论基金如何使用和使用多少,基金的基本存量必须保持不变或者有所增加。建立与住房制度改革相适应的基金制度,能够促进住房制度改革。

住房基金的建立是一种客观必然性。长期以来“住房难”的问题一直没有得到根本解决,在于住房分配和租金上的福利制,使房租收入连维修开支都不能保证,全国的危房数不断增加,一半以上的住房年久失修。与此同时,国家和企业用于建房的资金只见投入,而不见回收,形成住房资金的恶性循环,房地产业甚至难以为继。因此,形成住房资金的良性循环,建立长期而稳定的住房基金,是势所必然。

1. 住房基金的作用

建立住房基金是房改的重要内容,也是房改的经济基础,因此意义深远:

首先住房基金的建立可以调节生产,引导消费,进而控制消费基金的膨胀。住房是一种价值量很大的商品,因此引导职工向住房消费,不仅可以起到控制消费基金膨胀的作用,而且还能调整产业结构,刺激房地产业的发展。

其次,建立住房基金能缓解通货膨胀。当前我们面临着潜在的通货膨胀的威胁,因此职工进行住房投资和住房储蓄,可以减轻市场压力,大量回收货币,起到缓解通货膨胀的作用。

再次,建立住房基金有利于为住房制度改革和今后住房建设取得长期稳定的资金来源。住房制度改革最主要的前提就是有无资金,建立住房基金可以在理顺、转换原有住房资金的基础上,加以固定化、规范化,使无序变为有序,源源不断地纳入住房基金轨道,使住房制度改革能取得比较稳定的资金来源。比如运用银行经常保持稳定的一块长期资金来源和各种金融手段,为住房生产和消费提供多种形式的金融服务,把住房的生产、分配、交换和消费各环节有机地结合起来,从而加快住房商品化的进程。

最后,建立住房基金为金融机构筹集融通住房资金创造了条件。住房制度改革离不开金融的支持与配合,需要银行提供结算、信贷支持和资金融通,建立住房基金把分散无序、来源不稳定的住房资金归集和理顺,再通过金融机构的管理和融通,既增强了银行的融资能力,又能使住房资金尽快增值,使住房制度改革得到强有力的金融支持。

2. 住房基金的筹集

住房基金的筹集主要有三种手段:

一是通过以立法为主、经济行政手段为辅的方法筹集。对筹集和建立住房基金多的单位和个人提供更多的信贷支持和其它鼓励政策,而对不按规定建立住房基金的单位和个人则给予经济制裁。

二是依靠房地产融资机构筹集。由于住房建设周期长,投资回收期也长,而住房消费资金又是分散无序的,因此要充分发挥银行聚集社会闲散资金集零为整的功能,充分利用资金

运行的地区差、行际差和时间差来灵活地融通资金,以形成住房资金的良性循环。住房基金的筹集同样必须通过银行来实现,来保证住房基金的周转和增值。

三是通过民间组织筹集。建立多层次多渠道的住房筹资方式有利于住房基金的扩大和增值,民间组织就是一种很有效的途径,而且也势在必行。民间组织筹集住房基金主要有住房合作社、住房基金委员会等组织形成。

3. 住房基金的管理

管理好住房基金是十分重要的,因此要把握好以下原则:

首先,贯彻按政策归集的原则。银行应按国家规定的基金来源渠道进行划转或吸存,既要防止住房基金的流失,又要防止将其它不属于住房基金的资金归集进来。对于原有的住房资金的转化要审慎,不能操之过急,避免发生问题,如影响企业生产或影响银行信贷资金的平衡。

其次,贯彻专户存储、分级管理的原则。住房基金按归属关系可以分为国家级住房基金、省(市)级住房基金、县级住房基金、部委级住房基金、企业事业单位住房基金以及个人住房基金。由于对各级住房基金的归集、使用和管理都有不同要求,因此必须分别各级住房基金开设专户,并按不同要求分别管理。

第三,贯彻定向使用的原则。各类基金都有其特定的使用范围,住房基金同样如此。按照国家规定,住房基金只能定向用于住房的生产经营和消费,不得挪作它用,以保证住房制度改革和住房建设有一个固定的资金渠道。所以住房基金的所有者要确保基金的使用方向不改变,房地产融资机构则要监督住房基金的使用方向,这是住房基金管理的一项重要原则。

第四,贯彻循环机制原则。也就是通过房地产融资机构提供各种金融手段与服务,促进住房资金的最大增值和充分利用,促成房改单位住房资金投入产出的良性循环,促成房地产融资机构自身的信贷资金的良性循环,并实现资金的增值。

4. 住房基金的运用

住房基金的运用,必须坚持“取之于民,用之于房”的原则,为住房制度改革和住房建设提供长期稳定的资金来源,实现住房资金投入产出的良性循环。

在运用住房基金的时候,一定要做到单独核算,集中管理,定向使用和循环周转。单独核算是指住房基金要专门建立帐户、单独核算,集中管理是指房改单位必须将划转的住房基金交存政府指定的房地产融资机构集中管理,定向使用是指政府、单位和个人必须按规定的用途使用住房基金,而不得挪作它用,循环周转则是指住房基金的使用必须以能够得到补偿为前提,也就是要保证各级住房基金不减少,而且能逐步增值。

5. 住房基金的问题

住房基金不论是筹集、管理还是使用,当前都还存在不少问题亟待解决。

一是目前国家还未对住房基金作出统一的规定,因此使住房基金的筹集与建立政策依据显得不足,给住房基金的筹集造成很大困难。

二是企业经济效益不理想,增加了住房基金筹集的难度。由于许多企业经济效益差造成产品大量积压所引起的占用资金问题十分严重,使企业原有的住房资金无法分离出来。这种情况下新的住房基金的筹集就更为困难。

三是对个人住房基金的筹集缺少激励机制。由于低房租制度还没有得到完全改变,因此个人购买的积极性并不高,这就制约了个人住房基金的筹集。

四是个别地区的房改金融业务由多家银行承办,结果是住房基金无法集中统一管理,而且政出多门,实施监督和管理就发生许多问题,难以保证住房基金的专款专用。

五是各住房基金管理机构的职责不清,目前负责基金管理的房改主管部门、财政部门和银行这三家的任务和职责在有些地方没有分清,部门之间的思想认识也不尽一致,当然也就难以实现有效的协作和配合。

●住房投资

1. 住房投资的概念

住房投资是指经济主体,即国家、企业或个人,以获得未来收益为目的而预先垫付一定量的货币或实物,用以经营某项事业的经济活动。住房投资通常是指用于城镇住房建设的非生产性基本建设投资,其直接目的是为企业事业单位职工提供必要的居住条件。这部分投入的资金是不再流回的,不能形成资金的周转循环,是一种无偿的投资,这是现行体制下的住房投资的含义。而在实行住房制度改革后,住房商品化,这时的住房投资就是指国家、集体以至个人投入生产和流通的垫付性资金,这部分资金在生产和经营活动中是不断循环周转的,而且还能有所增值,取得好的经济效益。

2. 住房投资的形式

(1) 三元^①住房投资。就是国家、集体和个人投资并举,共同解决住房困难。国家投资主要是政府根据财力可能,给买房建房居民以一定限额的补助,或是委托建设银行、住房储蓄银行办理房产信贷业务,参与房产开发。集体投资主要是规定机关和企事业单位以一定比例提存职工住房基金,对职工买房建房实行补贴。而个人投资则主要是引导居民改变消费结构,从收入中拿出部分作为购买或建造住房的资金。

(2) 住房间接投资。即对购房单位和个人发放贷款,包括全额贷款、定比贷款、单位贴息贷款、低收入低息贷款、个人修造房专项贷款和可议利率贷款等多种形式。

(3) 金融机构房产投资,主要是金融组织直接为开发和经营房产而进行的资金垫付融资活动。方式有自建自营、合营联建、合作开发、定购联建和联建联销等。

●引进外资

1. 引进外资的意义

随着我国改革开放的深化,“三资”企业的增长,房地产也以多种形式利用外资得到了发展,并为外资提供了良好的投资环境,增强了对外商投资的吸引力。

几年来的实践证明,房地产是吸引外资发展生产的必要条件,是城市基础设施建设资金的宝贵来源,是国家创收外汇的一个新渠道,是国家增加利税,地方政府增加财政收入的一个重要组成部分。吸引外资发展房地产满足了海外市场对房地产的需求,为华侨和国内联系提供了方便,促进了房地产市场的发展,促进了建筑形式的多样化,满足了外商对建筑形式和风格的要求。

从1980年以来,我国通过房地产吸引外资,包括以房地产作为一个因素吸引外资和通过吸引外资发展房地产,继而引进工业项目投资,取得了较大的成绩,对城市发挥了积极作用。吸引外资到国内来搞房地产开发建设,在国内建设资金短缺的情况下,是一条十分重要的房地产融资渠道。

2. 引进外资的作用

(1) 引进外资发展房地产业可以解决沿海城市,尤其是经济特区和经济开发区创建初期资金严重不足的困难。利用外资发展房地产必然带动城市基础设施建设的完善,并提供可靠的资金来源。

(2) 利用外资建设的厂房、写字楼、宾馆等,主要是向外商出售或出租,这就为国家创收了大量外汇。

(3) 利用外资发展房地产有利于改造旧城,并较好地改善拆迁居民的居住条件,在一定程度上缓解了城市住房困难。

(4) 引进外资发展房地产业,可以带动建筑业、建材业、运输业、第三产业等行业的发展和提高质量、技术,也给城市居民提供了更多的就业机会,对于社会稳定、生活水平提高和城市的繁荣都能产生积极作用。

(5) 引进外资发展房地产,有利于加强与港澳同胞、海外侨胞的联系,并通过他们的宣传、扩大对外政策的影响,增强外商投资的信心。

(6) 引进外资发展房地产业同时也引进了一批国外先进技术,也使我们有更多的机会了解和熟悉国外房地产经营管理经验,为我国进入国际房地产市场创造了条件。

3. 引进外资的办法

引进外资的办法主要有以下几种:

(1) 通过房地产投资入股与外商进行联营、合资、合作等形式引进外资,如采取“三来一补”形式。

(2) 通过出租或出售房地产,为外商提供现成的标准厂房、写字楼、住宅等,吸引外商投资工业项目。

(3) 通过土地批租形式,有偿有限期出让或批租,直接吸引外资开发土地、适当经营房地产,从而引进外资。批租土地可以较多地采取外商独资的形式,这样政府可以在短期内收回全部土地批租费,可使外商承担全部经营风险,可以调动他们及时引进生产项目的积极性,可以使我们集中力量进行法律和行政的管理,按期收取税费。

(4) 通过金融机构为外商提供贷款或为外商向国外银行申请房地产抵押贷款提供担保业务,鼓励外商投资并吸引国外金融资金。

(5) 通过向国外发行房地产债券或股票,吸引外资。

(6) 向国际金融机构申请房地产开发建设的贷款和补助。

4. 引进外资的形式

目前我国吸引外资发展房地产业的形式已趋多样化,主要有:吸引外商以项目带动房地产开发;有偿出让土地使用权;批准一部分房地产企业向境外出售商品房;有条件的开放二、三级市场;组织骨干企业直接在海外从事房地产经营业务;中外合资;中外合作以及外商独资等,其中最为普遍的是中外合资、中外合作和外商独资。

(1) 中外合资

中外合资的特点是:共同出资,既可以货币形式出资,也可以厂房、土地使用权、设备等作价出资;共同经营,共同盈亏,共担风险;有限责任;外商投资一般不低于25%。

(2) 中外合作

中外合作的特点是:合同性合作,经营范围、权力、期限等以合同方式明文规定;合作各方的出资方式灵活多样,可以是现金,也可以是实物、土地使用权等;组织形式自由灵活,可以是松散型的经济联合体,也可以是具有法人地位的经济实体;经营管理自由;有限责任和按合同分配利润。

(3) 外商独资

外商独资的特点是:外商拥有企业的全部资本,独自经营,自负盈亏和自担风险。

第六节 房地产开发 的工程管理的工程管理

城市新区开发建设或旧城区改造工程,是房地产实行综合开发的重要环节。房地产企业在完成开发区规划设计、征地拆迁、场地平整、七通一平后,接着就要组织施工单位进场,完成开发区的建设任务。工程管理的主要任务是按照规划设计图纸,先编制工程组织总设计,然后有计划、合理地组织施工,分区、分期、分批地交付竣工验收合格的、具备使用功能的各类商品房屋。

一 开发工程施工组织总设计的编制

工程施工组织总设计(也有单位称开发规划布署)是全面安排开发建设工作的主要技术经济文件。编制和报批施工组织总设计是小区综合开发的重要准备工作。施工组织总设计是编制项目计划及签订经济合同,建立企业内部经济责任制,开展工程管理的依据。

●工程施工组织总设计的编制原则

- 1.认真贯彻国家有关基本建设各项方针政策,严格按基本建设程序和施工程序办事,坚持先地下后地上,先建城市基础设施后建房屋,主体工程和配套工程同步建设、交用的原则。
- 2.统筹安排,配套建设,确保工程质量,缩短工期,节约投资,尽早交用。
- 3.布置施工材料的堆放场地,尽量不占或少占建筑物的场地。
- 4.做好投资、材料设备的综合平衡,进行平行流水,有节奏的施工。

●工程施工组织总设计的主要内容

- 1.小区概况及工程特点,使用要求,包括工程地点占地面积,规划建筑面积,及主要建设子项,建设控制投资,开发建设达到的环境效果等。
- 2.施工准备工作计划,主要材料和设备供应计划,出图计划,施工用水,用电,用气,三通一平计划,施工队伍的进场计划。
- 3.工程建设布置及施工总平面布置图。
- 4.主要技术经济指标,包括建设周期,总投资额,建筑单方造价,节约投资额及相应的节约措施。

二 组织招标择优选用施工单位

●组织建设工程招标

房地产开发招标有以下几种形式：

1. 全过程招标 ,即从项目建议书开始 ,包括设计任务书 ,勘察设计 ,设备材料询价与采购。工程施工 ,生产准备 ,投料试车 ,直到竣工投产 ,交付使用 ,实行全面招标。
2. 勘察设计招标。
3. 材料 ,设备供应招标。
4. 工程施工招标。

全过程招标的主要程序是：

(1) 由项目主管部门或建设单位 ,根据批准的项目建议书 ,委托几个工程承包单位或咨询设计单位 ,作出可行性研究报告 ,通过议标选定最佳方案和总承包单位；

(2) 总承包单位受项目主管部门或建设单位委托 ,组织编制设计任务书 ,经审查同意后 ,由项目主管部门或建设单位向审批机关报送设计任务书；

(3) 设计任务书获准后 ,总承包单位即可按照顺序分别组织勘察设计招标 ,设备材料供应招标和工程施工招标 ,并与中标单位签定承包合同。

建议工程各种形式的招标 ,必须具备各自的基本条件：

- (1) 实行建设项目全过程招标 ,要有审批机关批准的设计项目建议书和所必需的资金；
- (2) 实行勘察设计招标 ,要有审批机关批准的设计任务书和所必需的资金；
- (3) 实行设备、材料供应招标 ,要有设计单位提供的设备、材料、清单和所必需的资金；
- (4) 实行工程施工招标 ,必须有经过批准的工程建设计划 ,设计文件和所需的资金。

招标通常采取公开招标和邀请招标两种方式。公开招标是由招标单位通过报刊、广播、电视等公开发表招标公告 ,邀请招标是由招标单位向有承担能力的若干企业发出招标通知。

少数特殊工程或偏僻地区的工程 ,投标企业不愿投标者 ,可由项目主管部门或当地政府指定投标单位。

工程施工招标可实行全部工程招标 ,单项工程招标 ,分部工程招标 ,专业工程招标等形式。工程承包可采取全部包工包料 ,部分包工包料或包工不包料。无论采取哪种形式 ,都要在招标公告或招标通知书中说明。

招标程序：

- (1) 编制招标文件 ,发出招标公告或招标通知书；
- (2) 招标单位对申请投标的企业进行资格审查；
- (3) 招标单位组织投标企业勘察工程现场 ,解答招标文件中的疑问；
- (4) 投标企业密封报送标书；
- (5) 当众开标 ,议标 ,审查标书 ,确定中标单位 ,发出中标通知书；
- (6) 招标单位与中标企业签订承发包合同。

招标文件的内容 ,应根据全过程招标 ,勘察设计招标 ,设备材料供应招标 ,工程施工招标等不同的特点分别拟定。工程施工招标一般应包括以下内容：

- (1) 综合说明书 ,包括项目名称、地址、工程内容、建设周期和现有的基本条件；

- (2) 工程款项支付方式 ;
- (3) 技术质量要求 ;
- (4) 实物工程量清单 ;
- (5) 物资供应方式 ;
- (6) 投标起止日期和开标日期、地点 ;
- (7) 合同主要条款。

工程施工招标的标底 ,在批准的概算或修正概算以内 ,由招标单位确定 ,标底在开标前要严格保密 ,如有泄漏 ,对责任者要严肃处理 ,直至法律制裁。招标单位不得擅自改变已发出的招标文件 ,否则应赔偿由此而给投标企业造成的损失。

● 评标定标

自发出招标文件到开标的的时间 ,由招标单位根据工程项目的大小和招标内容确定 ,开标必须公开进行 ,当众启封标书 ,宣布各投标企业及其它主要内容。大中型建设项目和重点工程由招标单位组织投标企业并邀请项目主管部门 ,基建综合部门 ,建设银行参加评标定标。投标企业寄送的标书有下列情况之一者无效。

- 1. 标书未密封 ;
- 2. 未加盖本单位和负责人的印鉴 ;
- 3. 标书寄达日期已经超过规定的开标时间。

确定中标企业的主要依据是 ,标价合理 ,能保证质量和工期 ,经济效益好 ,社会信誉高 ,所有投标企业的标价都高于标底时 ,如属计算错误 ,应按实予以调整 ,如标底无误 ,通过评标剔除不合理的部分 ,确定合理标价和中标企业。确定中标企业后 ,双方应在一个月内签订承包合同 ,借故拒绝签订合同的招标或中标企业 ,要赔偿由此而给对方造成的损失。

● 选择施工单位的方式

房地产开发公司一般没有自己的施工队伍 ,需要通过委托施工去完成工程建设任务。选择理想的施工单位是做好工程管理的的前提 ,当前选择施工单位有三种方式 :

- 1. 招标方式 (详情上述) ;
- 2. 上级部门分配任务的方式 ,指定施工单位 ;
- 3. 协商委托施工方式。

由开发公司邀请施工单位或施工单位找开发公司直接协商确定承包事项、签订合同 ,组织施工。

在选定施工单位时无论采取哪一种方式 ,都要注意对施工单位进行资格审查 ,其内容应包括以下几项 :

- 1. 营业执照 ;
- 2. 企业等级 ;
- 3. 社会信誉。

开发公司通过调查 ,了解施工单位过去承担施工和完成任务的情况 ,掌握施工单位的领导、技术力量 ,经营管理、资金、设备及主管机关的情况等 ,做到心中有数。

● 选定施工单位的条件

开发公司在选定施工单位时 ,应综合考虑以下条件 :

1. 包价合理。包价在预算价格(或标底)上下 5% 的幅度,可视为合理价格,超过这个幅度当然不合理,但低于这个幅度也不宜选用,不能让承包企业赔本;

2. 工期合理。不能认为工期越短越好,也不能使工期太长,而是提倡合理工期,按程序组织施工,不要求赶进度而影响工程质量;

3. 保证质量;

4. 社会信誉。

确定施工单位后,开发公司要和施工单位签定合同,把工程造价、质量、工期、条件、违约责任、奖罚等用合同条款确定下来,不能凭口头协议施工。

三 项目的工程技术管理

技术管理的含义,是指对技术工作的管理,不是单纯的技术工作。

技术管理的任务(或称功能)是:认真贯彻执行技术政策,科学地组织好各项技术工作,建立正常的生产技术秩序,充分发挥和调动技术工作在生产中的作用,不断地革新原有的施工技术和采用新技术,使建筑产品达到质量好、效率高、成本低,尽量发挥投资效益。

技术管理的基本内容一般包括:建立图纸管理制度,建立图纸审学制度,建立设计交底制度,建立原材料检验制度,技术责任制与技术复核制,建立工程日志制度,建立全面质量管理制,建立技术档案制度等八个方面。

●施工图纸的管理

施工图纸是技术管理中的重要环节,房地产开发企业要有完善的图纸管理制度,这些制度一般有三项。

1. 建立图纸收发登记、保管、回收制度,图纸应有专人管理,对密级图纸应建立保密管理制度。

2. 确定图纸管理内容,管理内容一般包括四项:

(1) 接到设计单位送来的图纸应立即分发。完整的施工图应包括:总配置图及总说明,总目录,建筑图,结构图,设备安装图(水、电、暖、通、电讯、电梯、设备等),标准图,通用图,设计说明书以及地质勘察报告。房地产开发企业一般应有 18 套图纸,分发范围是:申报许可证 3 套,施工单位 8 套,市质监站 1 套,工程所在区建委 1 套,市审计局 1 套,本企业 4 套(经营 1 套,工程 1 套,预算 1 套,总工程师 1 套)。

(2) 在开发建设过程中,应注意定期检查清点图纸,防范遗失,发生丢失图纸应报告处理。

(3) 按程序办理图纸变更。工程变更的图纸、说明均与正式图纸一样,及时收发管理。

(4) 工程竣工后应收回图纸。

3. 竣工图制度

工程竣工验收后一般在 30 天内应完成竣工图(可组织施工单位共同绘制)。绘制竣工图一般有三种情况。对一般少量的、局部性的变更可在原图上更改;对部分更改(变更量大于前者),可在图上增画大样图或部分更改图;对改动较大的应重新绘制。

●施工图审学

施工图审学目的是:为了使设计符合开发经营的要求(功能、标准、构造、经济),减少设计误差,明确设计要求,促进开发项目顺利进行。

开发企业接到施工图后应按两个层次组织图纸的审学,一是送到施工单位审学(审学的要求按施工企业现行规定);一是开发企业内部组织审学,开发企业内部审学可组织经营、工程管理、预算等部门进行。重点是:设计是否符合委托的功能、标准、构造、规模、经济等方面要求,是否符合批准规划、方案的要求,设计是否有错、漏、缺和不符合规范、规程的地方;图纸是否完备,配套工程图纸是否完善;设计采用的新技术、新工艺、新材料、构配件、设备有无实施性困难,以便提前安排。在开发企业内部对小区或超过一定规模以及重点项目应由总工程师组织审学和会审。

审学图纸要做出认真的记录,并分类整理形成《审学图纸意见书》,送达设计以便解决答复。

按图纸种类划分应先总图,再基本图纸,最后审详图;按设计工种划分先建筑,再结构,最后审设备图。

对综合小区还应审学市政配套工程及房屋建设与配套工程的衔接配合。

●建立设计交底制度

设计交底的目的是为了全面贯彻设计要求,使开发项目能正确贯彻执行设计要求,保证项目顺利实施。设计交底应由房地产开发公司组织,约会设计单位、施工单位参加。

设计单位参加人员应包括:设计主持人、建筑、结构、设备(给排水、电、暖、通)工程的设计人。

施工单位参加人员应包括:技术负责人、现场行政负责人、施工人员等。

开发公司参加人员应包括:经营人员、工程管理人员、物资供应部门代表、重要项目总工程师应参加。

设计交底的基本内容包括:设计意图与构思;建筑构造要求;特殊部位做法以及有关标准、结构的方案及实施要求;关键结构部位的施工要求;设备工程的技术要求;对建筑、结构、设备穿插施工的要求;采用新技术、新工艺、新材料的施工与工艺要求;其他需提出交待和要求的内容。在设计交底时,设计单位应答复审学图纸中提出的问题,对当时难以答复的,应约期尽快答复,设计答复的形式一律采用书面形式或图纸。开发企业的工程管理部门应认真做好设计交底的组织工作和会议记录,该记录应作为工程资料的一部分,办理归档。

●建立原材料、设备的检验制度

对原材料、构配件、设备的检验是保证施工质量的重要技术措施,它是技术管理中的重要内容。

所有材料、构配件、设备均有“质量保证书”和出厂合格证件。有的材料、构配件、设备虽有合格证件但对其质量有质疑时,应另行复验复查,如水泥发现结块、钢筋的脆断、沥青的针入度、软化点不达标、构件强度明显低、木门窗变形等等。

施工过程中应按规定留取试块,混凝土强度、抗渗试块、焊接试件等,对检验不合格者应报告呈请处理。有的材料要按规定做耐压试验和处理,如高低压电缆、绝缘材料的耐电压试验、煤气、给排水管线的耐压试验及吹洗处理。

整套设备应开箱对照明细单点验,如电梯、锅炉辅件、公用电视天线、通讯设备等等均应开箱检验。原材料、构配件、设备和试化检验应组织施工单位进行,但开发公司和专业管理部门应参加(如:工程部门、物资供应部门)。

●技术责任制与技术复核制

技术责任制和技术复核制是强化技术责任,控制施工质量,防范技术性差错的重要措施。房地产开发企业的技术责任制,宜建立三级技术管理负责制,即总工程师室、工程管理部门和开发现场工程技术管理人员,这三级应有明确的技术责任范围,不能有空缺,技术责任制要明确、具体。

技术复核制应包括全部技术性文件的复核和技术经济复核,如:标底书、可行性研究、开发组织设计(或方案)、供料明细、预决算书、工程价款拨付等等。对现场工程放线、定位、抄平、验基、质量检验等项技术工作,应列入分部分项工程检查验收和隐蔽工程检查验收中去。

技术复核应明确责任,没有报验,没有提请复核发生技术差误由未报验者负责,复核不准确或未查出问题造成差误,由复核人负责。

●建立全面质量管理体系

全面质量管理是确保开发项目质量达标的基本手段,它的内容和范围较广较深,作为房地产开发企业主要应抓好以下六个方面的工作。

1. 建立质量保证体系

开发企业内部应在经理领导下,建立“全面质量管理办公室”(全质办),由总工程师任主任,办公室成员由工程、经营、物资、动迁档案、保卫等业务部门组成。通过对开发项目的分析研究,制定全面质量管理的实施计划,应形成质保体系,层层有责,有管理质量责任和反馈质量成果责任,要定期发布质量成果和通报质量情况,该保证体系应与施工单位的质保体系建立横向联系,配合工作。

2. 开发项目的质量控制应由公司“全质办”归口管理

各业务部门承担相应业务的控制责任,总的控制范围是开发建设的全过程,应包括:勘察、设计、图纸审学、优选施工队伍、严格“开发组织设计”的编制、材料、构配件、设备质量(采购、进场、检验)、施工质量、工程资料、竣工验收等基本内容,控制的方式采取定期检查、抽查、巡查、验收等。

3. 工程质量的检验与评定

工程质量的检验与评定是开发项目在施工建设阶段管理和控制质量的重要手段。该项管理应按分部分项进行,分部工程的检查验收应请市质监部门参加,分项工程应配合施工单位共同进行,对装饰装修项目应贯彻“先做样板间,验收通过后再大面积施工”,检验的工具应采用符合计量检定合格的量具,且采用法定的计量单位。

对质量检验中不合格的部位和项目,应限期让施工单位整改,未整改和检验不合格的项目与部位不能继续施工。

4. 工程质量整改管理

工程质量整改管理是指开发项目在施工建设阶段,开发现场工程管理人员在日常质量巡检和抽查时,发现不符合规范规程的作业,经提出意见未能改正,而发出“工程质量整改通知”。该通知应包括:质量存在问题内容、部位或范围、整改要求以及时间,发出整改通知后应复查,检查整改实际情况,并将实际情况记入工程日志。当发出整改通知仍然无效时,应

通知施工单位停产整顿。

5. 全面质量教育

全面质量教育是为了提高企业职工质量意识,增强质量观念,强化质量管理素质的重要基础工作。该项教育应纳入企业职工培训、考核中,全面质量教育的内容应包括:质量意识教育,技术法规宣传与教育,质量事故案例分析,先进管理经验教育与学习等。全面质量教育应有组织地进行,应有计划,有考核,有总结,有改进提高。

6. 工程质量报表

工程质量报表是反映工程质量真实面貌的一项管理,房地产开发企业的质量报表应设季度与年度两种,两种均应包括:文字说明和报表两部分,其报出时间可采取:季报为翌季首月5日,年报为翌年1月5日。

质量报表的内容应包括:项目名称,检查评定数量(项目个数,面积,分项个数,其中优良数,合格数)以及竣工项目评定状况。

7. 工程日志

工程日志是开发建设过程的一种记录,应由项目组或现场管理人员逐日记录,它与施工日志相类似,但它不是施工日志,它的内容和范围比施工日志要广,要深。因为开发企业不是施工单位,不从事具体的施工管理,所以也不能叫施工日志。工程日志记录的主要内容一般包括:开竣工时间与各分部分项工程起止时间,各类图纸,文件资料收发时间,气象状况,每日施工部位及状况,分部分项工程及隐蔽工程检查验收情况,物料供应及欠缺情况,施工质量与物料,设备检验质量情况,各类事故的处理(质量,安全,社会治安,意外灾害)各种会议记录,工程重大变更,工程停工,现场重大事件及企业与上级重要指示等12项基本内容。

开发企业工程管理部门或项目应定期检查工程日志的记录质量。工程日志应使用专用本,并应规范记录用墨和格式。

8. 开发项目资料与档案

开发项目的技术资料与档案是记录、反映开发全过程的真实写照。项目建成后,它可在使用阶段提供服务,也可作为同类工程项目的借鉴。它具有完整、齐全、系统、准确、真实的特点和要求,它是开发企业非常重要的一项基础工作,也是一项重要的技术管理内容。

房地产开发项目档案是指整个房地产开发项目从定点立项、决策到建成全过程所形成的,具有保留价值的资料与载体。它应包括:项目的提出,调研,可行性研究,经济评估,决策,计划,征地,拆迁,勘察,设计,施工,竣工验收,销售,售后服务等阶段所形成的文字,图纸,图表,声像等载体文件资料,档案应按使用、利用价值划分为永久、长期、短期等三类保管期。

开发项目的档案应从开发建设起始形成资料抓起,应建立分级负责制,应设档案室。

四 工程项目的现场管理

现场管理与技术管理是一个整体两个侧面,不能截然分开,有些内容在两个方面都有,仅仅是管理重点和阶段不同。

现场工程管理的含义是:为完成商品性建筑产品,在开发建设过程中,在开发现场所进行的组织与管理活动。

要完成一项商品性建筑产品要经过:项目的计划筹备阶段,前期工程阶段,施工建筑阶

段和销售安置售后服务阶段。在这四个阶段中,施工建筑阶段是关键阶段。它的成功与否,直接关系到建筑产品是否达到预定要求。因此,这个阶段的管理重点是现场工程管理。

现场工程管理的基本任务是:组织建立必要的物资和技术条件,组织完备的施工力量,做好充分完善的准备工作,强化各项专业管理,使开发项目多快好省地完成。

现场管理的主要内容包括三个方面:项目开工前做好充分、完善地准备工作;项目施工中做好各项工程管理;竣工后做好验收、决算工作。

●项目开工前的准备工作

1. 准备工作的主要内容

房地产开发项目和准备工作(工程管理方面的)是指整个项目开工前和各分部分项工程施工作业前两个层次的准备。准备工作不仅涉及面广、时间性强,还要求有一定的准备性。准备工作好,施工就顺利,反之施工中问题和矛盾就多。归纳起来,开发项目的准备工作包括四方面内容。

(1)技术准备共有五项:

①审学,会审施工图纸(前已讲过此处略)。

②编制《房地产开发项目组织设计》。组织设计是开发企业按照开发总体要求和工程设计,开发条件,根据技术法规,规程编制的技术性指导文件,组织设计经会审批准后在企业内有法制效应,各业务部门及现场管理机构应维护它的严肃性,保证它的贯彻实施。组织设计应按开发规模和开发时间划分成总设计(5万平方米以上或开发期大于三年的),单位项目设计(单体或开发期短于三年的)。组织设计的主要内容(五项)是:

一是开发项目概况,它是开发项目的总说明。应包括:项目名称,项目地址,开发项目的地理环境及地质水文实况,项目内容与规模,开发周期及开竣工时间,开发所具备的条件,资金与主要物资的数量,质量要求,施工力量的要求等。

二是开发部署,包括建设段落的划分及开发顺序,主要工程项目的施工建设方案,主要技术经济指标及实现的措施需求。开发部署是组织设计的核心内容,它的编制质量高低直接影响开发的进行,因此要多方案对比后确定。

三是开发项目进度计划,它是开发部署这个核心内容在时间上的体现,它的基本内容应包括:分项名称,劳动量,采用定额,用工,计划作业天数,进度安排等。进度计划的编排形式可用网络图或横道图。

四是现场总平面布置图,它是开发布置这个核心内容在现场空间上的体现。它的基本内容应包括:新开发工程,准备开发工程位置,作为布置其他内容的依据;水、电、通讯、道路设施,服务于开发项目的临建工程;主要材料、机构的基本方位;开发区与周边环境关系;以及相应的竖向标高,指北针,图例,比例等。该图比例不宜小于1/500。应用硫酸纸绘制,以便晒制复印,要求制图规范化,线条字迹清晰,层次分明醒目。

五是必要的附件资料,主要应有:各单项工程面积,劳动量,开发工作量,资金用量,材料用量,设备用量表,施工阶段用电,用水平均日额度和高峰期额度,临建类别,数量和限定值;各单项工程降低开发成本率及核算资料,必要的其他附件。开发组织设计应具有一定的深度,不可太简。应具有切实、可行、科学、合理的要求,可以划分成:前期、施工期、建成验收等三个阶段。

③编制或审核施工图预算

由开发公司自行编制,如有困难可委托他人编制,若系其他单位编制的应组织预算人员

审核。

④编制或审核主要材料、半成品、设备计划。

由开发公司自行编制,如有困难可委托他人编制,若系其他单位编制的应组织预算人员审查。

⑤对特殊项目或重要项目的考察、参观、学习以及必要的培训。

(2) 物资准备

将开发建设施工所需的,由本企业供应的材料、构配件、设备提前运送开发现场,并约请施工单位进行点检和质量检验,办理验收手续。

(3) 现场准备

现场准备应结合施工单位共同进行,主要内容包括:现场踏勘、三通一平、组织施工单位定位放线并报验,协助施工单位解决现场的特殊困难。

施工现场“三通一平”通常指的是道路通、水通、电通和场地平整。“三通”是把红线以外的道路、给排水管道、供电线路引入施工现场。“一平”是把施工现场和土地进行平整。“三通一平”实际上已进入了施工阶段。通常称为开工前的准备工作,是城市基础设施建设的一个组成部分。大的开发区施工现场要求更高一些,把开发区内的干道、上水、雨污水、电力、通讯、煤气、热力管道修好,进行大面积土地平整,这叫“七通一平”。搞好“七通一平”或“三通一平”目的是为施工单位进入开发区施工创造条件,尽量考虑临时和永久相结合,大部分是永久性的,能大大节约开发建设费用。这些工作做好了,房屋竣工后即可交付使用,及早发挥效益。

(4)其它准备包括:利用招标形式优选施工队伍;办理开工报告;办理质监委托;组织设计交底;做好材料、构配件、设备的订货。

2. 准备工作要有组织地进行

准备工作要以开发公司为主组织进行,涉及设计、施工单位和整体建设项目的准备工作,应与设计、施工单位配合进行。

全部准备工作应列入《开发组织设计》,有部署、有落实、有检查。

准备工作要按开发项目规模不同分级进行,如较大规模的综合小区应由公司经理(或主管经理)为主组织;一般小区应组成项目组,由项目经理(或负责人)为主组织,小型项目可由项目负责人组织进行。

●现场工程管理工作

1. 现场工程管理机构

房地产开发企业对现场的工程管理宜按项目规模大小不同,分别以“项目组”或“项目负责人”和组织形式进行管理。

这两种组织形式可按以下办法划分:

开发周期在一年以上,规模在1万平方米以上,且由两幢以上建筑组成的项目,可采用项目组形式;

开发周期在一年以内,规模在1万平方米以内,可采用项目负责人形式,但对开发周期虽在一年以上,规模大于1万平米,小于2万平米的单幢工程也可采用项目负责人形式。

项目组应由经营、征地、动迁、工程、物资、财务、行政等部门派员组成。人数7—10人组成,对规模大,10栋以上的综合小区人数可适当增加,一般不超过30人,项目负责人由公司经理任命授权,负责统一组织管理。

项目组负责人可由工程部门派出,对规模较大、技术复杂的项目,可增加一人到二人,实行项目负责人形式的其他组织管理(工程技术以外)可由其他业务部门兼管。

2. 现场管理机构的职责

项目组受公司经理委托在现场行使以下职权:

(1)代表公司主持和办理开发项目的全部管理业务,在行政上是受经理领导,在业务上受各业务部门指导,定期向公司作开发进展汇报,重大事宜及时报告公司。

(2)依据“项目组织设计”和“企业计划”的要求,组织项目的实施,使其多快好省地定成。

(3)依据“项目承发包经济合同”与施工单位办理工程价款拨付和工程决算。

(4)当发生影响工程质量,施工单位管理混乱,违约等影响项目进行时,除向公司报告外,应作出停工或应急处理。

(5)组织办理工程验收,向公司移交。

(6)与公司办理内部经济承包合同或责任书。

项目负责人受工程部门负责人委托在现场行使以下职权:

(1)主持办理项目的管理,在业务上与各业务部门配合管理,定期向工程部门汇报工作,组织现场调度会,并贯彻实施。

(2)依据“项目组织设计”和“企业计划”的要求,组织项目的实施,使其多快好省地完成。

(3)依据“项目承发包经济合同”提出办理工程价款拨付的审查意见,签办经济签证,参加工程决算。

(4)当发生影响工程质量,施工单位管理混乱,违约等影响项目进行时,除向公司报告外,应作出停工或应急处理。

(5)参加组织办理工程验收。

3. 现场工程管理内容

现场工程管理按开发全过程,归纳起来有三部分管理工作。

(1)施工前期工作。主要包括:原住房、原驻单位的动员迁出工作;旧建筑拆除工作;三通一平工作(包括施工用水、用电,自市政干线通向开发现场的道路、场地平整,以及伐移树木花卉等);其他工作(临建、占路、占地的办理)。

(2)施工建设阶段和工作。主要包括:施工前的各项准备工作;施工建设阶段的平衡、协调工作,以保证“项目组织设计”和企业开发计划的实施,做好现场技术管理,做好质量控制与管理,加强经济签证的管理,做好工程收尾的组织安排及竣工验收工作;做好工程资料的汇集,参加开发项目资料的归档工作;做好工程决算及项目移交。

(3)售后服务的部分工作。主要包括:售后回访;保修修缮;工程遗留问题的处理等三项。

●工程竣工验收及决算工作

1. 项目竣工验收

竣工验收标志着开发项目完成了施工建设,正式验收前应先行予检,予检由开发公司组织施工单位和市级质监部门共同进行,予检的重点是施工建设内容、范围和工程质量。

(1)做好完善的竣工验收准备工作。

主要有四项准备工作:

①检查、落实竣工收尾计划是否完成;

②工业项目应提前试车(单机试车,无负荷联动试车,试生产[有荷试车])并做出记录;

③工程竣工予检；

④其他准备工作(包括交工资料预先送验,现场清理,验收会议,验收文件等的准备工作)。

(2)竣工验收依据

主要依据有:各项承包经济合同,全部设计文件及资料,国家现行的施工验收规范,技术规程,上级部门对该项目的要求与指标。

(3)竣工验收标准。

开发项目竣工验收应达到以下标准要求:已按开发要求完成了全部设计内容(包括配套工程);各施工单位已按合同要求完成了全部承包项目;竣工项目符合国家现行施工及验收规范要求,灯亮,窗明,地净,供暖,通风达标;施工单位已退场,场地清洁,验收资料,工程资料齐全,完整,并给予验;工程交工验收文件已签署。

2. 项目决算

房地产开发项目决算是全部核算开发经济成果的重要环节,项目决算有两个层次:一是开发公司对外(施工企业)决算,一是开发公司内部进行财务总核算,在这里主要介绍第一个层次。

开发公司与施工单位的决算主要工作内容是审核施工单位提出的“工程决算书”,为此,决算的主要步骤应为:

(1)首先汇集设计文件,工程原预算,追加变更资料,现场签证,预决算定额与取费标准,地区性结(决)算规定等资料;

(2)然后按规定审核分部分项工程量(应结合变更,经济签证,设计,预算等资料综合审核);

(3)再按规定审核各分部分项的定额套用是否恰当,补充定额采用或制订是否合理;

(4)最后审核各分部项目造价,总直接费以及取费是否正确。

在审核决算书后应与物资供应部门办理甲方供料,最后经本公司经济管理领导审定签字后办理付款。

五 工程质量管理的

参与工程质量检查,验收及评定,是房地产开发企业管理工作一项十分重要的内容,虽然房地产开发企业并不是直接从事建筑安装施工,但建筑安装企业交付的竣工工程,随即转化为房地产开发企业的商品。因此,房地产开发企业,必须对工程质量负责,维护用户利益,同时,保证工程质量,也是房地产开发企业赢得信誉的首要问题。

工程质量是勘察质量,设计质量,原材料质量,半成品质量,施工质量及使用维护质量的总和,所以对整个开发建设过程都要进行质量监督,而施工过程则是质量监督的一个重要环节。

●工程质量检验评定

1. 工程质量检验评定的意义

工程质量检验评定,就是依据国家有关建筑安装工程质量评定标准,对工程质量进行检验和综合评定,确定其质量等级,其意义在于:

(1) 采用统一标准,便于全面、准确衡量建筑产品质量,杜绝不合格产品交付使用。

(2) 促进房地产开发企业加强工程质量管理,促进施工企业提高管理水平。

(3) 评定结果可以作为房地产开发企业实行优质优价的依据。

2. 工程质量检验评定的依据

(1) 国家颁发的建筑安装工程质量检验评定标准,目前建筑工程统一执行国家标准《建筑安装工程质量检验评定统一标准》(GBJ300—88)、《建筑工程质量检验评定标准》(GBJ301—88)、《建筑采暖卫生与煤气工程质量检验评定标准》(GBJ302—88)、《建筑电气安装工程质量检验评定标准》(GBJ303—88)、《通风与空调工程质量检验评定标准》(GBJ304—88)、《电梯安装工程质量检验评定标准》(GBJ310—88)。

(2) 国家和建筑主管部门颁发的建筑安装工程施工验收规范。

(3) 施工企业上报主管部门批准颁发的技术操作规程、工艺标准。

(4) 设计图纸、设计变更通知单、标准图、施工说明书等文件。

(5) 设备制造厂的产品说明书和有关技术规范。

(6) 原材料、成品、半成品、构配件及设备的验收标准。

● 工程质量管理内容

1. 重视成立机构,拟定制度,坚持标准

工程质量的监督检查,除依靠政府工程质量检查站和施工单位自检以外,工程监理和开发公司更要重视工程质量的监督检查,建立机构配备人员,制定办法,深入现场,开展工程质量监理。

(1) 建立机构配备质量检查人员。开发公司应明确由总工程师为主,抓工程质量,并建立一个工程质量检查机构,配备一定专职人员,负责工程检查工作。工程质量监督在新成立的开发公司中,还是一个薄弱环节,许多公司在质量监督方面创造了许多好经验,行之有效,值得提倡。

(2) 拟定制度,开展工作。开发公司应制定工程质量管理办法,包括质量检查内容、重点、方法、职责分工,以及质量事故处理等。

(3) 坚持质量标准严格奖惩制度。行使质量否决权,凡是不符合质量标准和验收规范要求的工程,必须推倒重来,绝不能手软,要实行工程优质优价的办法,并在合同中加以规定,该奖的奖,该罚的罚,用经济手段来保证和提高工程质量。

2. 严格工程竣工验收

工程竣工验收和交付使用是综合开发建设全过程的最后一道工序,体现综合开发建设的最终成果,必须认真把关,保证验收质量,做到验收合格后才能交付使用。在工程竣工验收中,要做好以下几项工作。

(1) 组织工程验收小组。验收小组由开发公司牵头组织,由市建委、市质监站、设计、施工单位共同组成。分区分线分幢号逐项验收,施工单位是被验收单位,要提供全部隐蔽工程验收记录,完成全部总承包合同规定内容的逐项清单,验收通过。

(2) 质量检查。开发公司除了在施工过程中进行工程质量检查外,在工程竣工验收中要进行总检查,按国家规定质量标准及验收规范进行鉴定。凡合格者,验收通过,不合格者,返工修理,直到合格为止。在质量检查中,既要坚持质量标准,也要实事求是,评上优质工程给予奖励。

(3) 检查使用条件。对所验收的工程,除质量合格外,一定要达到使用条件,方算竣工,

如住宅工程验收,要和附属工程、配套工程同时进行,真正做到水通、灯亮、有气、有热,符合使用要求,保证居民进住后正常使用。配套工程也要同步验收,使居民进住后生活方便。

(4) 办理工程移交和结算。工程验收合格后,施工单位要和开发公司办理交用过户手续,要把工程有关资料,如工程图纸、技术文件、竣工图等移交给开发公司,并送交档案馆存查,同时开发公司还要着手与施工单位办理结算手续。开发公司向施工单位付清工程尾款,施工单位向开发公司提交工程保修单,最后共同签署工程交接文件。

●明确综合开发各单位的质量责任

1. 设计单位的质量责任

设计单位领导(院长或所长等)要对本单位编制的建筑工程设计文件的质量负责,并建立有效的质量保证体系。设计单位的总建筑师、总工程师或技术负责人要协助单位领导管好质量工作,设计文件、图纸,须经各级技术负责人审定签字后,方得交付施工。设计单位要按工程项目设置项目负责人对工程项目的质量全面负责,还要按建筑、结构、给水排水、采暖通风、电气、建筑经济设置专业技术负责人,承担勘察业务的要设置勘察专业技术负责人,分别对各自的专业设计质量负责。设计单位必须建立全面质量管理体系,健全设计质量的校对、审核制度,抽调有实践经验的专业设计人员负责审核工作,所有图纸都要经审核人员签字,否则不得出图。设计单位编制的设计文件,必须符合国家和地区的有关法规、技术标准,必须符合当地城乡建设主管部门确定的建设位置。地面控制标高、建筑密度、层数,以及建筑物与室外工程衔接、与环境协调等要求,设计单位编制的设计文件,应当使建筑工程的功能、标准等符合设计任务书、初步设计和设计合同的要求。方案设计或初步设计经上级审查批准后,设计单位可在不违背城市规划的条件下,自主地决定具体的艺术处理和技术措施,建筑工程施工图设计必须满足初步设计保证结构安全、建筑防火、卫生和环境保护等要求,必须符合建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度的规定》。

建筑工程施工图设计文件交付施工后,任何单位和个人未经原设计单位同意,不得擅自修改。如果发现设计文件有错误、遗漏、交待不清,或与现场实际情况不符确需修改时,应由原设计单位提出设计变更通知单或技术核定单,并作为设计文件的补充和组成部分。不影响结构安全和使用功能的技术核定单,设计单位可委托发包单位或施工单位代签,设计单位对所设计的工程,有责任在施工中督促设计文件的实施,必须并做好地基基础、主体结构和竣工的验收。

2. 建筑施工企业的质量责任

建筑施工企业的质量经理要对本企业的工程质量负责,并建立有效的质量保证体系,企业的总工程师或技术负责人要协助经理管好质量工作。竣工单位工程质量评定,须经企业经理和总工程师签字认定,方可报请当地质量监督或主管部门核定。建筑施工企业要逐级建立质量责任制。项目经理(现场负责人)要对本现场内所有单位工程质量负责,栋号工长要对单位工程质量负责,生产班组要对分项工程质量负责。现场施工员、工长、质量检查员和关键工种工人必须经过考核取得岗位证书后,方可上岗。企业内各级职能部门必须按公司规定对各自的工程质量负责,实行总分包的工程,分包单位要对分包工程负责,总包单位对承包的全部工程质量负责。建筑施工单位必须设立质量检查、测试机构,并由经理直接领导,企业专职质量检查员应抽调有实践经验和独立工作能力的人员充任,任何人不得设置障碍,干预质量检测人员依章行使职权。用于工程的建筑材料,必须送试验室检验,并经试验室主任签字认可后,方得使用。

建筑工程交工必须具备下列条件：

- (1) 完成了合同中规定的各项工程内容。
- (2) 达到国家《建筑安装工程质量检验评定标准》中规定的合格标准,并有当地建筑工程质量监督站或主管部门签认的合格证明文件。
- (3) 具有准确、齐全的工程技术资料档案。
- (4) 已签署工程保修证书。

单位工程竣工,必须在建筑物显著部位镶嵌永久性标志,注明设计施工单位和建设日期,标志的部位和做法应在设计图纸中具体规定。凡达不到合同标准的工程必须进行返修,确保结构安全和满足使用功能,方得交工。建筑工程交付使用后,施工单位应按建设部《建筑工程保修办法(试行)》实行保修。各地可根据实际情况规定符合用户要求的保修期限,但不得低于上述保修办法的有关规定。

3. 建筑物配件生产单位的质量责任

(1) 建筑构配件厂的厂长,要对所生产的产品质量负责,厂总工程师或技术负责人要协助厂长管好质量工作,工厂必须建立有效的质量保证体系,车间、科室、班组,都要有明确的产品质量责任。

(2) 建筑构配件厂必须设立质量检查、测试机构,配备必要的检测人员和设备,无力设置测试机构的小厂,应委托有资格的测试机构负责此项工作。

产品出厂时,必须符合下列要求：

- (1) 达到国家规定的合格标准；
- (2) 具有产品标准编号等文字说明；
- (3) 在构配件上有明显的出厂合格标志,注明厂名,产品型号,出厂日期,检查编号等。

4. 建筑材料、设备供应单位的质量责任

建筑材料、设备供应单位(以下简称供应单位)对供应的产品质量负责。供应的产品必须符合下列要求：

(1) 达到国家有关法规、技术标准和购销合同规定的质量要求,有产品检验合格证和说明书以及有关的技术资料。

(2) 实行生产许可证的产品,要实行许可证制度,要有许可证主管部门颁发的许可证编号,批准日期和有效期限。

(3) 产品包装必须符合国家有关规定和标准。

(4) 使用商标和分级分等的产品,应在产品和商品包装上有商标和分级分等的标记。

(5) 建筑设备(包括相应的仪表)除符合上述条件外,还应有产品详细的使用说明书,电气产品应附有线路图。

除明确规定由产品生产厂家负责售后服务的产品之外,供应单位售出的产品发生质量问题时,由供应单位对使用单位负责保修、保换、保退并赔偿经济损失。如供应单位证明明确属生产厂的质量责任,也由供应单位负责向生产厂家索赔。

●工程质量的监督与管理

各地建筑主管部门应对当地建筑工程质量和建筑构配件产品质量进行监督与管理,其职责是：

1. 对当地勘察设计、建筑施工、构配件生产单位要严格进行资质审查,核定营业等级,对跨省、市从事勘察设计的单位进行验证登记。

2. 制定并颁发地区性的技术标准与规章制度 ,领导质量监督 ,检测机构 ;

3. 监督各企事业单位加强质量管理工作 ,建立健全质量保证体系 ,各级质量监督站负责监督本地区除大、中型工业 ,交通、建设项目以外的所有建筑工程的质量。监督站技术负责人必须由工程师以上的技术人员担任。专职质量监督人员必须由经过一级建筑主管单位考核的技术人员担任 ,并发给证书 ,大、中型工业 ,交通建设项目由建设单位负责监督检查 ,大、中型工业 ,交通建设项目中的民用建筑 ,也可委托当地建筑工程质量监督站负责监督。

●工程质量责任争议的仲裁

1. 对建筑工程和构配件产品质量和责任发生争议时 ,可首先请当地建筑主管部门和工商行政管理部门调解和仲裁 ,必要时可向有管辖权的人民法院起诉。

2. 对建筑工程和构配件产品质量的技术检验数据有争议时 ,仲裁部门 ,人民法院和当事人均可委托法定的建筑工程质量检测单位 ,按照国家规定的检验方法进行仲裁检验 ,仲裁检测单位应对提供的检测数据负责。

3. 除国家另有规定者外 ,质量责任的仲裁和起诉应从当事人知悉或应当知悉权益受损害之日起一年内提出。工程 and 产品质量责任双方愿意承担责任时 ,不受此时效的限制。

第七节 房地产经营开发效益的评定

目前,我国城市房地产开发大多数属于民用建筑,国家对民用建筑(主要是住宅)开发建设的方针是适用、经济、美观,房地产综合开发效益可以按照这个方针,从经济效益、社会效益、环境效益来分析,进行综合评价。

一 住宅区的经济效益

住宅区开发的经济效益,可以从它的最终产品——住宅建设的造价、质量、工期来反映。

●工程造价

1. 反映工程造价的指标

(1)总造价(元)。即开发区的投资总额。

(2)单方造价(元/ m^2)。按一定设计标准建设的住宅,单方造价越低越好。

(3)户造价(元/户)。即解决一户人居住所需的投资,户有一室户、二室户、三室户之分,户室比越大,每户所需投资越多。

(4)人投资(元/人)。即解决一人居住问题所需的投资,在住房紧张状况下,人投资越少,解决困难户越多。

(5)资金利润率(%)。即开发公司每年完成投资额与获得利润之比,资金利润率不能低于社会平均利润率,否则就无人投资了。

2. 影响造价的因素

(1)建筑密度(%)。建筑密度越大,盖房越多则单方造价越低。

(2)人口密度(人/HA)。人口密度越大,每人所需投资越少。

(3)拆建比、建安比、拆安比。在旧城改建中,拆建比越大,造价越低;建安比越小,造价越低;拆安比越小,造价越低。

(4)设计标准。设计标准越高,造价越高。

(5)综合造价(元/ m^2)。摊入的小区附属工程、配套工程和大市政、公用项目费用越多,造价越高。

3. 造价的对比

造价高低的对比,要注意可比性:

(1)实际造价与预算造价比;

(2)实际造价与同标准住宅比;

(3)实际造价与历史状况比。

●工程质量

工程质量好,可以延长建筑物使用年限,这实际是一种节约,工程质量好,经济效益也好。

1. 质量指标

- (1) 优良品率(%)。优良品率越高越好;
- (2) 合格品率(%)。合格率应为 100%;
- (3) 不合格率(%)。不合格品原则上不能验收,必须返工修理,直至合格为止。

2. 影响质量的因素

- (1) 设计质量;
- (2) 施工质量;
- (3) 原材料构配件质量。

3. 评价质量的标准

- (1) 按设计要求施工;
- (2) 按国家质量标准设计;
- (3) 按验收规范验收工程质量。

●工期

缩短工期,可以降低管理费用,可以提前投产,经济效益也好。

1. 工期指标

(1) 开发区建设周期:即从第一个项目挖土开工到最后一个项目竣工的全部建设时间,开发周期越短越经济。

(2) 单项工程工期:分日历工期和实际施工工期。前者作为签订合同之用,后者作为施工安排之用。单项工程竣工,要求配套工程同时交用,方能保证使用。

2. 制约工期因素

- (1) 计划安排;
- (2) 施工方法;
- (3) 劳动力、机具、原材料的供应。

3. 工期比较

工期应按下述要求检查评定:

- (1) 主管部门颁发的工期定额;
- (2) 合同规定的工期;
- (3) 同类工程工期的比较。

二 社会效益

住宅区开发的社会效益,可以从住宅区的美观、安全、卫生、方便以及解决居民困难户的效果来反映。

●住宅区的美观

住宅区建设要在可能的条件下注意美观。

1. 内部居住环境的美观

主要取决于室内房间的尺度、比例、装饰材料的选用、色彩的处理、家具、灯具的布置。

2. 外部居住环境的美观

主要取决于建筑群体的空间组合、城市环境小品的装饰、绿化植物种植和配置方式、建筑物立面处理、外墙装饰材料选用以及色彩的运用、注意居住区环境与其周围环境取得有机的联系。

●住宅区的方便

住宅区内要求交通方便、服务设施齐全、服务半径合理、邮递信件、访亲问友和维修管理方便。

交通方便,包括:

1. 内部交通、住宅内楼道、楼梯、电梯交通方便;

2. 外部交通、职工上下班、儿童入托幼、青少年上学、居民购置物品、乘坐公共汽车方便等。

●住宅区的安全

居住区的规划设计不仅要保证居民正常情况下的安全、还要考虑到发生特殊情况时的安全。

1. 防火

要认真执行国家有关部门制定的有关防火规范、除了在室内设置必要的灭火设施外、在室外还需要设置消火栓、每个消火栓的服务半径为150米。在住宅区规划中要严格执行“民用建筑防火规范”中有关最小间距的规定、见表1-4-35。

表 1-4-35 民用建筑防火间距的规定

耐火等级(级)	民用建筑防火间距(m)		
一、二	6	7	9
三	7	8	10
四	9	10	12

2. 防震

在地震区、居住区的规划设计考虑抗震、如建筑的结构应保证在地震时不倒坍、房屋的体型应平直简单、层数不宜太高、道路应平缓畅通、便于疏散、并布置在房屋范围之外、设置防震的安全疏散场地、备有第二水源、供地震而引起次生灾害(火灾)时使用。

3. 防空

设置地下人防系统、规定人防建筑面积的定额指标。

4. 交通安全

居住用地应有合理的规划布局,道路有明确的分工,以保证居民,特别是小学生上学的安全。

●住宅区的卫生

居住区的环境卫生,应注意控制解决以下问题。

1. 控制空气中有害物质的浓度

日本大气污染环境标准。见表 1-4-36。

这些有害物质和气体主要来自工厂和冬天用煤取暖,国家应规定控制有害物质和气体排放的措施和办法。

表 1-4-36 日本大气污染环境标准

项 目	环 境 允 许 条 件
二氧化硫 SO ₂	在连续 24h 内,每小时平均值 0.04PPM 以下,1h 值不超过 0.1PPM
一氧化碳 CO	在连续 24h 内,每小时平均值 10PPM 以下,连续 8h 内平均每小时 20PPM 以下
飘 尘	在连续 24h 内,每小时平均值 0.1g/m ³ 以下,1h 值不超过 0.2g/m ³
二氧化氮 NO ₂	在连续 24h 内,每小时平均值 0.04 ~ 0.06PPM 以下,或低于此值
光化学烟雾	每小时平均值 0.06PPM 以下

2. 规定饮水的标准

日本保护人体健康的水质标准,见表 1-4-37。

表 1-4-37 日本保护人体健康的水质标准

项 目	标 准 值	项 目	标 准 值
镉	0.01PPM 以下	砷	0.05PPM 以下
氰	不允许检测出来	总汞	0.0005PPM 以下
有机磷	不允许检测出来	烷基汞	不允许检测出来
铅	0.01PPM 以下	多氯联苯	不允许检测出来
六价铬	0.05PPM 以下		

3. 保持公共环境卫生

住宅区开发的社会效益的概念比较广泛,从宏观上看,开发建设住宅区,解决居民住宅困难,改善居住条件,改造旧城,改善城市居住环境,使城市面貌更新,通过开发区建设,带动城市基础设施建设,提高城市居民生活条件等,都可以取得良好的社会效益。

三 环境效益

住宅区开发的环境效益 ,可以从内部居住环境和外部环境两个方面进行评定。

●住宅区内部居住环境

住宅区内部居住环境主要指居住环境的内部环境 ,要尽可能满足家庭起居使用的需要 ,使居民感到舒适。影响住宅区内部居住环境有以下一些因素。

1.住宅标准

指面积和质量标准。面积标准一般指平均每户建筑面积和平均每人居住面积的大小 ,而质量标准是指设备完善的程度 ,如卫生设备 ,煤气 ,供电 ,供热 ,电话等。

2.住宅类型

指住宅的高度 ,层高 ,住宅有低层 ,多层和高层之分 ,一般低层或多层居住起来方便 ;层高有 2.7m 或 2.7m 以上的 ,层高高一些 ,室内空间大 ,住起来舒服一些。

3.隔声

指居室上下或前后左右的隔声 ,对电梯 ,管道及外部噪声的防护 ,室内允许噪声标准各国都有规定 ,国际上定为 30A(白天)和 25A(晚上) ,城市噪声源有城市交通噪声 ,工业噪声 ,人群噪声等。

4.隔热和保温

夏天住宅要隔热 ,冬天要保温 ,这是居住环境良好的重要条件。

5.光照

指自然采光和人工照明。在进行家务劳动时不使眼睛疲劳的照度是 :自然光或白炽灯 300LX 荧光灯为 1000 ~ 1200LX ,居室自然采光面积一般为房间面积的 1/6 ~ 1/8。

6.日照

指居室内获得太阳的直接照射。居室的日照标准由获得日照的时间和日照的质量来决定 ,一般以太阳高度最低的冬至日中午前后的连续日照为标准 ,我国 1980 年规定的日照标准是 :冬至日中午前后的连续日照时间不低于 1h。

7.通风

一般指自然通风 ,在炎热地区没有空调的情况下 ,居室应有良好的穿堂风。

8.室内小气候

指室内的气温 ,相对湿度和空气流动速度 ,室内理想的小气候条件 ,见表 1 - 4 - 38。

表 1 - 4 - 38 室内理想的小气候条件

季 节	气 温(℃)	相对湿度(%)	空气流动速度(C)
冬 季	18 ~ 22	40 ~ 60	0.07 ~ 0.1
夏 季	25 ~ 26	30 ~ 50	0.1 ~ 0.25

9.室内空气量和二氧化碳(CO₂)含量

空气量以 50 ~ 60m³/人为佳 ,最低为 25 ~ 30m³/人 ;二氧化碳含量不得大于

0.05% ~ 0.1%。

●住宅区外部居住环境

它是指住宅和居民生活密切相关的各类公共建筑、公共设施、绿化、院落和室外场地等，它与内部居住的环境有机地组成完整的居住区环境。影响住宅区外部环境有以下一些因素：

1. 居住密度。即单位用地面积上居民和建筑的密集程度，一般以每公顷用地上居住面积密度(m^2/HA)和建筑密度(%)来表示。有时也以容积率(%) (建筑面积与用地面积之比)来表示，从舒适角度考虑，居住密度以低为好，但为了节约和控制城市用地各国对此都作了相应的规定，多层住宅居住密度见表 1-4-39。

表 1-4-39 多层住宅居住密度

层 数	居住建筑面积密度(m^2/HA)	居住建筑密度(%)
四	10400	不低于 26
五	11500	不低于 23
六	12000	不低于 20

2. 公共建筑。指为居民生活服务的各类公共建筑，包括中小学、幼托、医院、电影院、商店、邮局、银行等以及文教、卫生、商业服务、行政经济等方面的公共建筑。

3. 市政公共设施。指为住宅区生活服务的设施，如道路、各种工程管线和设施、公共交通等。

4. 绿化。指绿地面积和绿化种植，绿化不仅有利于调节小气候，而且还能美化居住环境，有利于人们身心健康，我国 1980 年规定的居住区公共绿地指标为 $2 \sim 4\text{m}^2/\text{人}$ 。

5. 室外庭院和各类活动场地。指住户独用的室外庭院和公共使用和生活用地，儿童游戏和成年人、老年人休息活动场地。

6. 室外环境小品。指建筑小品、装饰小品、公共标志、公用小设施、游憩小设施以及地面铺砌等。

7. 大气环境。指空气中有有害气体和有害物质的浓度和气味等。

8. 声环境和视环境。指噪声强度和住户相互间视线的干扰程度。

9. 小气候环境。指居住区环境内的气温、日照、防晒、通风或防风等状况。

10. 邻里和社会环境。指居住环境区内的社会风尚、治安、邻里关系、居民的文化水平和艺术修养等。

四 综合效益

住宅区开发的综合效益，指的是住宅区开发具备经济、社会和环境三种效益。

●综合效益指标体系

住宅区综合开发的综合效益指标，主要有以下几项：

1. 单方造价(元/ m^2);
2. 建设工期(年,日);
3. 工程质量(优良品率,合格品率);
4. 建筑密度(%);
5. 人口密度(人/HA);
6. 市政工程施工;
7. 配套工程施工;
8. 绿化;
9. 室外庭院及活动用地;
10. 交通。

上述(1)(2)(3)项反映经济效益(4)(5)(6)(7)(10)五项反映社会效益(8)(9)两项反映环境效益。

●三大效益综合评定

1. 全面考虑

三大效益是互相促进又互相制约的统一体,它们之间,既存在统一的一面,又存在矛盾的一面。如住宅造价高一些,可以多配备一些附属及配套工程,使居民方便,提高社会效益;绿化公共场地多一些,环境效益也可以相应提高。但是如果造价低一些,削减了服务项目,减少了绿化庭院设施,社会效益就差一些。因此,必须综合考虑三大效益,做到“适度”。不能只顾一个方面,在实际工作中,要力争在住宅区开发建设中做到:造价低,质量好,建设周期短,居民生活舒适方便,环境优美,生态健全,有利于居民身心健康。

2. 适应城市经济发展

住宅区建设的标准,规模和速度,是受城市经济发展制约的,城市经济发展,住宅投资多,住宅区标准可以高一些,三大效益都可以好一些,但是不能盲目追求高标准,否则是欲高不能,欲速不达,我们评定三大效益时不能脱离城市经济发展水平。

3. 从各城市特点出发

我国有各类不同城市,从规模看有大城市,中等城市,小城市;从城市性质看有政治中心,文化中心,旅游中心,贸易中心,沿海城市,工业城市等等。在评定不同城市住宅区的综合效益时,要注意其特性,如旅游城市要注意其环境效益多一些,大的政治中心要注意其社会效益,小城市要注意其经济效益,不能千篇一律,用一个尺度去衡量不同地区、不同城市的住宅区。

4. 要远近结合

城市建设是百年大计,影响子孙后代的大事,我们又是发展中国家,社会经济在不断发展,因在住宅区开发中,既不能标准太高,脱离实际,也不能标准过低。既要看到将来发展的需要,也要考虑当前经济水平,要求有一个长短结合的规划,以指导城市住宅区建设。

5. 要做好城市规划和可行性研究

住宅区开发的三大效益,在很大程度上取决于住宅区的规划设计,规划设计一定,三大效益就基本定下来了。要做好住宅区的规划设计,一方面要有一个城市总体规划作指导,另一方面要切实做好住宅区可行性研究。在住宅区规划设计中,要进行多方案比较,不但要进行技术、艺术方面的比较,而且进行经济指标的比较,择优选定或制定住宅规划设计方案,才能保证三大效益的实现。

第五章

地产经营管理

地产经营管理

第一节 地产市场

房地产分为房产和地产两大类,相应地房地产市场也可以分为房产市场和地产市场两类。房产市场和地产市场是紧密联系在一起,这是因为房屋总是建筑在土地之上的,房屋所有权转移,土地的所有权或使用权必然随之转移;另一方面,土地使用权转移,在上面的房屋和其他建筑物的所有权也随之转移;但是,房产和地产毕竟又是两种不同的财产,它们既有相同的属性,又存在不同之处,相应的房产市场与地产市场亦是如此。

一 地产的基本特性

地产,是指与一定的土地所有权相联系的土地资产,它是由自然土地和人类投入的劳动所形成的一种财产,这种财产能够给所有者带来一定的收益,所有者在法律规定的范围内对它享有占有、使用、收益和处分的权利。地产作为土地转移后的一种形态,具有强烈的自然属性,同时,作为一种所有权关系的体现,它又具有浓厚的经济属性。

●地产的自然属性

地产与机器、厂房、仪器等生产资料不同,作为自然物质的地产具有原始性和非再生性。其自然属性主要表现在以下几个方面:

1. 地产数量的有限性

地产作为自然历史的创造物,其总量是有限的,这是因为,尽管人类不断地拓荒、垦殖,将荒地转变为可以为人们利用的地产,但在一定的科学技术条件下地产的数量无限趋近于地球上土地面积的总量。在我国,虽然国土面积广大,但暂时不能利用的土地面积也很大,能为人们所开发的地产数量就极其有限,在960万平方公里的国土中耕地约占10%,果、桑、茶园及橡胶、热带作物园等约占0.5%,森林和林地约占14%,草地约占28%,城镇、村庄、工矿用地约占2%,交通用地约占3%,水域约占3%,沼泽、沙地、裸地、盐碱地等未利用的土地约占38%,这样,我国未来地产的数量必然是有限的,如果结合我国人口增长情况来考察未来中国地产的状况,则能进一步证明地产数量有限性,这是因为,在1949年到1987年这短短几十年间,我国人均土地面积减少了二分之一。目前,我国又处于一个人口生育高峰时期,未来地产的形势更加不容乐观。

2. 地产位置的固定性

地产固定在地球的一定位置上,一般不能移动,不能互换,这是与机器、设备、房屋等不同的。

3. 地产的永续利用性

机器、厂房、设备等生产资料,总有磨损、报废之时,但地产的使用价值却具有永久性或

耐久性。一块地产实际上是一个三维空间,这一空间存在于地表的上下,永远不可能消灭。同时,地产中存在的物质也可进行永续利用,土壤作为生产农作物的生产资料,可反复利用,其肥力可得到补充和恢复甚至会日益提高,作为地产重要组成部分的水,也会在蒸发、降水的不断循环中得到自然更新,循环往复、永不间断。由于地产的耐久性,地产的所有权和使用权在实际上就产生了分离的可能,由于我国是社会主义国家,土地国有,那么地产的所有权就属于中华人民共和国。在实践中,只有在地产由集体所有向国家所有转移时发生所有权转移外,在其他情况下则只发生使用权的转移,即地产的所有权与使用权相分离。

4. 地产条件、性能的差异性

地产的差异性,表现在各个方面,诸如位置、土壤种类、土地肥力、地貌、气候、水文、地质、景观等,从而体现为地产的质量差异、生产力差异、用途差异、经济价值的差异。由这些差异造成的利润差应当归谁所有?毫无疑问,应当归地产的所有者所有。就我国来讲,城市土地及法律规定属于国家所有的农村土地的地租应当属于国家所有,集体土地的地租应当属于集体所有。

● 地产的经济特性

所谓地产的经济特性,是指地产作为生产力的具体因素之一在对生产力组织所表现的特殊影响以及对生产关系所产生的特殊意义。这些特性主要表现在以下四个方面:

1. 地产经济供给的稀缺性

地产作为一种生产资料,在现实经济生活中,存在着一个供求问题。而所谓地产经济供给的稀缺,主要是指在某一地区、某种用途的地产供不应求,形成了稀缺的经济物质,造成供求上的不同程度的矛盾。其原因在于,位置较优或土质较好的地产,利用方便、效益较高,从而需求量大而可供使用的这些地产的面积有限。出现地产经济供应的稀缺性。固然与地产总量的有限性有关,但更重要的是与地产的位置固定性、差异有关。例如,在我国,东南部经济发展快,对地产的需求大而供应有限,地产的稀缺性表现明显,另外在一些旅游圣地,也存在着同样的供应稀缺问题。在我国,地产供应的稀缺,会造成需求地产的各部门、各单位之间的竞争,并在地产所有、占有、使用上进行垄断,地价、地租会上涨,这一上涨会自动的平抑地产需求,自动调节地产市场。地产经济供应的稀缺性,客观上迫使人们节约用地,集约用地,例如,就农业而言,要努力提高地产的集约经营水平,提高单位面积产量,就工业、建筑业而言,则是力求提高地产的容积率,提高建筑地段土地面积的有效利用率。我国目前存在着的地产使用不合理、不经济的现象,必将随着地产相对稀缺性的显现而得到改善。

2. 地产的边际报酬递减性

在地产经营中,其收益可能提高,也可能降低。特别是在一定科学技术水平条件下,当投入某地产的生产要素的价值逐渐增加时,产出也逐渐增加,但边际产出率不是固定不变的,而是开始时逐渐增加,至某一数值后便逐渐下降再以后便出现负增长。地产的这一经济特性决定了在一定的技术、经济条件下,要掌握投资的最佳盈亏平衡点以免降低经济效益,甚至得不偿失;同时,还要注意改进技术,注意各项投入的比例性,以便取得最大的经济效益。在我国,当前存在的最大问题是粮食产量在边际报酬递减性的约束下,不可能出现大的增长,而人口及人均耕地的形势均趋向恶化,1987年,我国的耕地面积为9589万公顷,人口为10.8亿,人均耕地为1.4亩,是世界人均耕地占有量的三分之一,1987年我国粮食产量8094.6亿斤,消费量8400多亿斤,供需缺口300多亿斤。只有在粮食价格进一步提高到使生产粮食的边际收益等于其边际成本时,粮食问题才会最终解决,这也意味着随之而来的通

货膨胀不可避免。总之,地产边际报酬递减性严重地制约着我国经济的发展。

3. 地产利用方向变更的困难性

地产有多种用途,可生产多种产品,带来不同收益,但地产的使用在不同用途之间的变更,往往却是相当困难的。就农业生产中不同作物的调整而言,其困难有多种:一是不同作物有不同的生长季节,要求不同的土质、气候条件,往往很难改变;二是不同的生产部门需要积累不同的生产技术,变更生产部门往往会遇到劳动者在技术上的不适应的问题;三是不同作物的资金、技术装备的要求不同,在变更时就会受到生产单位经济力量的影响。例如,目前许多城市规划开发区,将郊区的蔬菜生产基地占用,这些基地,经过多年经营,土壤肥沃,生产单位的资金也比较雄厚,能够进行集约经营,这类地产一旦被征用之后,如要在远郊区另辟基地,就会遇到土质、肥力、技术、资金等多方面的困难,据专家预测,这些新基地至少在5年内难以在产量、品种、经济效益等方面赶上老蔬菜生产基地的水平。

在城市工业中,土木建筑一旦落成于某地则与地产结成一体,不仅不能移动,而且难以改作他用。在我国进行大小三线建设时,就使大量的社会财富被“套牢”在一些不能改作他用的地产上。地产利用方向变更的困难性,告诉我们在规划和实施地产利用时,要加强调查研究与可行性分析,慎重决策,不得任意变更,否则极易造成巨大的损失、浪费。当然,人们投入物化劳动和活劳动来改造一些地产,使之更适合人类需要是地产利用方向变更困难性的一个可改造性延伸。

4. 地产在生产关系中的重要性

正如前面所论述的,地产是现代社会人们之间的生产关系的最重要的物质基础,土地所有制是生产资料所有制中最重要的组成部分。土地的所有关系与使用关系以及社会对土地所有、使用关系的干预、调整,涉及到上下左右各方面的利益问题,这些都是由土地的极端重要性引起的。在我国,地产的国家所有制鲜明地表明了我国生产资料的社会主义公有制,当前,许多地方开放了地产市场,地产使用权在这些市场中进行交易,这些都改变不了我国的地产国家所有制,1988年4月12日,七届人大一次会议将宪法第10条第4款“任何组织或个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地”修改为“任何组织或个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让”,这不仅肯定了我国开放的地产市场,而且又一次强调了土地的国家所有制和我国生产资料的社会主义公有制。

当然,地产还有诸如利用方式相对分散性、利用后果的巨大社会性等许多其他经济特性,此处不作一一赘述。总之,地产的经济特性,是以地产的自然特性为基础,在人类对地产的利用中产生的。

二 地产市场的类型

地产是作为资产的土地。随着土地使用制度改革的不深入,地产已进入了市场。发展社会主义市场经济,要求市场机制在国家宏观调控下对土地资源的配置起基础性作用。培育和管理地产市场成为土地管理的中心任务,而对土地的行政分配将退居次要地位。

地产市场在土地使用制度改革中,得到了相当程度的发展,成为生产要素市场中极其重要的一环,同时其本身作为房地产市场的上游,直接推动着房地产业的蓬勃发展。广东省1992年1~9月,包括土地出让金与市政设施配套费在内的土地收益超过80亿元,占全省财

政总收入计划数的 44% ,土地收益被称为“第二财政”,由此可见土地已成为政府的重要资产。地产市场的发展,也刺激着土地使用者更高效地开发利用土地。目前地产市场朝着公平竞争、供求规律、价值规律和国际惯例的方向发展。一个多类型、结构复杂的地产市场体系正在培育、发展起来。在此就不同的角度对地产市场进行如下分类。

●从市场经营的客体划分

地产市场中交易的客体是国有土地使用权与集体土地的所有权,据此可将地产市场分为土地所有权市场与土地使用权市场。根据国务院 55 号令,农村集体土地应先征用,转为国有土地后再由国家出让。由于执法不严,事实上不少农村集体甚至农民个人都在以各种方式变相向企业、单位、个人(包括一些外商)出让土地。这就形成了一个非法的“土地所有权”市场。对于此类地产市场应坚决加以取缔,以维护社会主义法制的尊严。那么,合法的土地所有权市场是否存在呢?如果从广义的市场含义来看,市场是商品交易关系的总和,而广义的地产市场则是地产交易关系的总和。可以说,土地所有权的合法市场存在,就是国家对集体所有土地的征用关系。在这种关系中,市场主体的购买方——国家与卖方——集体经济组织构成了市场主体,国家为了建设的需要,向农村集体经济组织征用土地,同时给予征地费用的补偿,这事实上是一种有条件限制性很强的买卖关系。但国家是唯一的买方,于是土地所有权的流动就呈现出单向性。因此,在我国,合法的土地所有权市场是存在的,但国家是垄断的买方,而且土地所有权流动呈单向性,即从集体所有向国家所有转化,这是中国土地所有权市场的特色。

土地使用权市场则是一个限制性要小得多,而且层次性鲜明的市场。在市场中交易的客体是国有土地使用权。形式有土地使用权出让市场与土地使用权转让市场,各级政府作为国家土地所有权的产权代表,垄断土地使用权的出让市场。国有土地使用权有偿出让的方式有批租与零租两种。批租是指政府以土地所有者的身份将土地使用权在一段较长的期限内让与土地使用者,并由土地使用者向其支付土地使用权出让金的行为;零租则指政府在一段较短的期限内将土地租给土地使用者,使用者向其支付租金的行为。政府对于土地使用权之出让是垄断性的,即卖方垄断。而土地使用者获得土地使用权后,依据土地使用权出让合同的规定期限与条件投资开发、利用土地,方能将土地使用权再转移,这就是土地使用权的转让。而行政划拨的土地要进入土地使用权转让市场,首先要补交地价款方能进行。土地使用权转让时,其地上物随之转让。土地使用权转让市场受国家的宏观调控。广义的土地使用权转让市场还包括了土地使用权租赁市场及抵押市场。

●从市场经营的层次上划分

地产市场从其经营层次上,可分为一、二、三级市场。一级市场指国家级的地产市场,它涉及到集体土地所有权的变更及国有土地使用权的转让。进入一级市场的土地经营者是由政府授权代表国家的地产机构,实行垄断经营。它的经营业务有:

- (1) 划拨、监督征用集体土地,办理集体土地所有权变更转移。
- (2) 向各种经济成份的用地者有偿有期出让国有土地使用权。
- (3) 征收土地使用税(即地租)等费用,在经济上实现土地所有权。
- (4) 监督、办理其他级别地产市场的转让、租赁、抵押等,防止土地投机。

其中第(1)(4)两点主要是通过办理地产登记进行的,而(2)(3)两点则是通过收取税费的经济手段进行的。土地使用者应与政府签订出让合同。出让合同中具体规定了出让的

地块、用途、年限、规划设计条件等内容。地下的各类自然资源、矿产及埋藏物、隐藏物和市政公用设施等,不在土地使用权有偿出让之列。土地使用权批租有三种形式:协议、招标、拍卖。协议出让土地使用权,是指政府与选定的土地使用者协商土地使用权出让金和条件,达成协议,签订土地使用权出让合同,有偿出让土地使用权的一种方式。招标出让土地使用权,是指在指定的期限内,由符合指定条件的单位或个人以书面投标的形式,竞投某块土地的使用权,土地招标小组择优而取。投标内容由招标小组确定,可仅限于出标价,也可以既出标价,又提交一个规划设计方案。土地使用权拍卖,是指在指定的时间、公开场合,在政府土地使用权拍卖主持人的主持下,竞投者手举统一编号的牌子应价,土地使用权由出价最高者获得。土地批租以后,政府每年可收取象征性的地租,以示所有权由政府控制。而到了出让年限期满后,政府将无偿收回土地使用权。土地使用者可申请续期,续期者要重新签订土地使用权出让合同,支付土地使用权出让金。土地使用者需要改变土地使用权出让合同所规定的土地用途者,应征得市、县级人民政府土地管理部门同意,并经土地管理部门与城市规划部门批准,依照有关规定重新签订出让合同,补交土地使用权出让金。此外,政府可将临时闲置之土地短期出租,收取地租。对有偿出让国有土地使用权的批准权限,各级人民政府有所不同。具体审批是耕地 1000 亩以上,其他土地 2000 亩以上的,由国务院批准,耕地 3 亩以下,其他土地 10 亩以下的,由县级人民政府批准,省辖市、自治州人民政府的批准权限,由省、自治区人民代表大会常务委员会批准。实际的出让工作中,超越权限的情形屡有发生,应在今后立法中制订处罚规定。

二级市场的经营主体则是各类地产开发经营公司。具有法人资格的开发公司对土地进行综合开发、经营,形成了土地开发经营市场。二级市场又叫地产开发市场。土地开发,是指土地的综合利用。在城市,它包括了新城区的开发和旧城改造。新城区开发与旧城改造都是为了给城市提供建筑地段,但在开发内容与层次上,它们又略有不同。新区开发,首先必须通过征用土地,政府取得土地的所有权,然后才能改变土地使用方向,就是变农业用地为城市用地。而旧城区的再开发,土地所有权和使用方向已在城市土地初次开发时解决了,但必须经过拆迁改造,才能为城市建设提供新建筑地段。新区开发与旧城改造都必须遵循“统一规划、统一征地、统一设计、统一配套、统一管理”的原则,进行城市基础设施建设,即“七通一平”。这一过程是对土地投入资金、劳动的过程,是生产的过程。经过开发、改造好的建筑地段就成为土地开发公司的产品,经过有关部门验收合格后,就作为土地资本商品投入市场流通,从而形成土地二级市场。在这一市场上,土地开发公司可将地产的产权、产籍有偿转让给用地单位,亦可直接兴建住宅和其他经营性房屋出售或出租。二级市场的经营,是土地使用权的变更和让渡,在农村,农户承包集体经济组织的土地亦可归入二级市场。此外,也有农业用地综合开发的例子,如海南省琼山县狮子岭综合农业开发区。对于二级市场,应当允许多种经济成分存在,并尽快形成独立的产业部门。但国家要进行宏观调控,以维护市场秩序,保证市场正常运作。这样有利于提高土地开发的效率,有利于调节土地的供求矛盾。

三级土地市场则是指土地使用者将土地使用权横向有偿转让的市场。城市的三级土地市场有三种具体形态:第一种是土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。土地使用权转让应签订转让合同。转让时,土地使用权出让合同和登记文件中载明的权利、义务随之转移。土地使用者通过转让方式取得土地使用权,其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。土地使用权转让时,地上建筑物、附着物所有权随之转移。如果土地使用权转让价格明显低于市场价格时,

政府有优先购买权,当市场价格不合理上涨时,政府可采取必要的措施进行抑制。第二种形态是土地使用权的出租,即土地使用者作为出租人,将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。未按土地使用权出让合同的规定期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得出租。出租人与承租人应在出租时签订租赁合同并到政府有关部门登记。第三种形态是土地使用权的抵押。土地使用者将土地使用权作为资产进行抵押,以获得银行贷款或其他赊购商品等形式的债务。抵押时,其地上建筑物、其他附着物随之抵押。土地使用权抵押,抵押人和抵押权人应当签订抵押合同,并办理抵押登记。如果抵押人到期未能履行合同或宣告解散、破产者,抵押权人可依法处分抵押财产,对于处分抵押财产的所得,抵押权人有优先受偿权。抵押权因债务清偿或其他原因而消灭者,应依法办理注销抵押登记。农村之土地三级市场目前还无法可依可循,主要是农户间转包土地及农户向企业、单位、个人出租土地等隐形的市场行为,目前法律尚不允许这样做,对于此类市场,应予以取缔。

●按地产市场行为方式划分

根据地产市场上各种交易行为,可将地产市场分为征地市场、拆迁市场、出让市场、年租市场、转让市场、开发市场、转租市场、土地金融市场等一系列市场。征地市场是指国家,一般是其具体代表向农村集体经济组织依法征购土地。在第一种分类中,我们已经论述了征地市场的一般特征。一般地,征地市场是强制性的“征”与经济性的“购”组成。所支付的征地费用中法定费用包括:

- (1)耕地补偿费,一般为该耕地年产值的3~6倍。
- (2)青苗补偿费和被征用地上房屋等附着物的补偿费。
- (3)地上物搬迁费。
- (4)安置补助费。
- (5)如占用耕地,要交纳耕地占用税。
- (6)如征用城郊菜地,须交纳新菜地开发基金。

现在由于城乡建设的迅速发展,供求矛盾日趋紧张,征地补偿费的实际水平呈现着向市场靠拢的趋势。征地的市场性或市场因素越来越明显。

拆迁市场一般是在旧城改造中形成的。国家收回被拆迁单位的使用权并进行拆迁安置,对未到期的使用权收回时必须进行补偿,同时还必须进行拆迁安置补偿。拆迁过程可引入市场机制,由房地产开发企业代理进行,但基本上国家处于一种垄断地位。

出让市场即土地使用权出让(批租)市场,这一市场还有待发展与规范化。

年租市场即土地使用权零租市场。它的特征是,一定期限内的土地使用权逐期有偿租让给土地使用者,使用者逐年分期交纳地租。租让方式可采取协议和招标两种。这种土地租让方式适用于两种类型的土地使用者:一是在一地从事短期经营,流动性较强的土地使用者;二是在旧体制中通过行政划拨手段无偿无限期取得土地使用权者。对于后者,应逐步接轨,使其土地使用纳入有偿的范围。

转让市场、开发市场、转租市场在前已有论述。转租与年租的区别在于土地使用权的承租人只对使用权转租人负责,而不直接与国家发生租赁关系。目前此几类市场均是黑市、明市并存,今后应以疏导为主,黑市变明市,发展之、规范之,这对调节土地供求,优化土地利用结构具有重大意义。

土地金融市场作为地产市场的延伸,是其重要的补充与组成部分。地产经营投资大、周

期长、风险多,市场的运作与发展离不开银行等金融信用机构的支持。地产开发融资主要渠道是抵押贷款,抵押贷款一般是低利率、还期长,但因有还款保证,风险较小。此外,还有土地证券市场,为了筹集房地产开发建设资金,银行帮助经营企业发售股票、债券,一般以地产作为抵押。通过土地金融市场融资,可使地产开发得到充分的资金来源,从而加快房地产的发展,另外,因为抵押贷款风险可转嫁,从而银行本身也有利可图。土地金融市场的建立和发展,应该是对房地产业与金融业的双重促进。

●从市场交易合法与否划分

我国地产市场目前的状况是鱼龙混杂,其中有政府公开出让及公开合法的土地转让交易,有半公开、政府越权批地、划拨土地进入市场等的交易。前者称为明市,而后者称为“灰市”,还有少数土地投机者大肆炒作,从未办理任何法律手续,偷逃大量税款,牟取巨额暴利,称为“黑市”。

房地产市场的明市,一般是指法律手续齐全,完全符合国家法律规定,遵纪守法的地产交易。它执行着一套现行政策、法规和标准租金价格,虽不尽合理,但却是合法的,受到法律的保护。此类地产市场国家法律所规定的税费均收齐,除了政策法规漏洞所导致的土地收益流失外,其余的该收的土地收益均收归国有。对于明市,要大力发展,并不断完善法律,使之活而有序,为地产市场发展创造良好环境,又有利于国有土地收益的收取。

地产市场的灰市,有以下情形:

1. 直管公房及土地主要采用承租人高价转租转卖和以换房为名的高价转租转卖形式。政府仅收取部分营业税所得税或是契税,收益基本流入房管部门。
2. 自管公房主要采用出租和联营方式。地租收入主要流入房屋所有权部门或单位。
3. 私房高价出租与出售。收益主要流入私人房主腰包。
4. 单位或个人提供地皮合作。此类地租收益也流入了单位或个人的钱袋里。为了避免会计法的限制,支付房地租金的形式也是五花八门,常以顾问费、咨询费、补偿费、服务费、劳务费、工资等名目支付。另外为房主购买住宅和安排就业也是常用的方法。对于灰市,应以疏导的原则,通过土地使用制度改革及强化产权产籍管理,将其逐步转入明市,使国有土地收益不致流失,而且成为规范化、活而不乱、管而不死的正常运作的市场。

黑市主要指在已有明市之地区,尚存在的以隐价瞒租等方式偷逃国家税费,或大肆倒地发财,搞土地投机之行为。对于此类市场,一方面要严厉打击取缔,对于“地老虎”、“房虫子”等应给予法律严惩;另一方面还要加强税费征管工作,强化产权产籍登记管理;第三,还要加强房地产业服务机构的发展,建立地产估价、咨询、代理等中介机构,使人们不再上“掇客”的当。

●从市场特性划分

各类地产市场依据它们的特性,可分为垄断市场、垄断竞争市场、竞争市场等。对于征地市场,可称为完全垄断的市场,买卖地产的主体可以说是唯一的。垄断竞争市场则是既存在垄断,又存在竞争的市场,一级市场的卖方是垄断性的,国家做为唯一的所有权代表,出让土地使用权,而买方之间可以相互竞争,以最佳方案中标或以最高价格获取土地使用权。而竞争市场,则是指土地使用权的转让市场,买方、卖方均是独立的土地使用者,具有较强的竞争性,但由于地产的不可移动性,土地市场的竞争是不完全竞争。对于此类市场,国家一方面放开,另一方面从税收、规划等方面加以积极管理。

●按开发的面积划分

地产市场中根据投入开发的土地规模,可分为单个地块单项投资开发与成片开发。对于一般的基础设施状况良好之地块,一般实行小面积的单项用途的出让方式,这种地块一般以招标和拍卖方式出让。成片开发则是指在取得国有土地使用权后,依照规划对土地进行综合性的开发建设、平整场地、建设供排水、供电、供热、道路交通、通信等公用设施,形成工业用地条件,然后进行转让使用权、经营公用事业,或者进而建设通用工业厂房及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物,并对这些地面建筑物从事转让或出租的经营活动。成片开发应确定明确的开发目标,应有明确意向的利用开发后土地的建设项目。成片开发主要有三种形式:第一种是外商独资开发,即政府把划定区域的土地使用权直接出让给外商,由其投资进行基础设施建设,甚至营建厂房等建筑物,然后转让给其他外商或自办企业。该方式的优点是,外商投资的选择较灵活,中方不必投入资金,而可直接收取土地出让金,而且不承担开发风险。缺点是生地出让,地价较低。第二种方式是中外合资或合作开发,即由中方企业获得土地使用权,然后以此为主作价入股,与外商合资或合作开发。具有“利益共享、风险共担、优势互补”的特点。第三种是中方企业独资开发。优点是开发后的熟地出让时经济效益较好,易于吸引项目,缺点是先期投资较大,且风险也较大。成片开发的实质是向外商提供一个好的有优惠条件的投资环境。

●按地产所处的地域划分

根据地产市场所处的地域,可分为城市地产市场和农村地产市场。城市地产属于国有,在市场上交易者为土地使用权,它包括国有土地使用权出让、转让、租赁、抵押等市场。农村地产市场则有两方面内容:一是集体土地所有权在集体之间的转移,随着生产的发展,某些集体必须扩大生产,以容纳增长的生产力,从而对土地的需求扩大;同时,另一些集体因非农业转移而缩小土地经营面积,有了有效地利用土地,应进行集体土地所有权的转移。但目前法律对此尚无规定,今后应完善立法,将这部分所有权转移纳入明市轨道。二是集体土地使用权的转移。它又有两种情况:第一种是集体将土地使用权纵向买卖和租赁。农户或其他用地单位为土地使用权的买方或承租方,必须向集体土地所有者交纳地租,目前是以集体提留、土地承包费等形式来体现的。我国耕地短缺,国家有必要对土地的使用方向、转移形式及买卖方式和承租方式作出必要的限制。因此,这是一种不完全竞争形式。第二种是集体土地使用者之间土地使用权的横向转移,如买卖和租赁等。市地市场与农地市场之间有两条纽带连结:一条是集体土地所有权向国家的单向流动,即征地市场;另一条是土地所有权在国有土地使用者与集体土地使用者之间的转移。国家应对此实行必要的市场管理措施,如征收土地增值税,进行产权登记,抑制土地投机,平抑地价。

●根据地产经营者的身份划分

根据地产经营者的身份不同,可以将地产市场划为国内的地产市场与涉外地产市场。国内地产市场是由国内开发企业对地产进行开发,而后向国内的地产消费者出让或出租的市场。涉外市场则是指由外商经营的地产,以及国内企业经营,而消费者为外方的市场。从事涉外房地产经营,必须经过政府审批。对于涉外市场,一般要优惠鼓励,同时要加强管理。目前由于涉外市场活跃,国内市场价格也被拉动上扬,结果国内市场就冷了下来,这是亟需解决的问题。

以上八个不同角度的分类,并不是互相割裂的,而是交叉联系的一个错综复杂的地产市场体系。而地产市场本身又是统一的大市场体系的有机组成部分,在市场经济中占有重要地位。只有建立发达的、多方位、多层次、规范化的地产市场体系,才能使社会主义市场经济得到正常的全面发展。国家则应从行政上、法律上对地产市场进行宏观调控和具体管理,使地产市场得到健康发展。

三 中国地产市场的模式

地产市场作为土地这一特殊商品交易关系的经济总和,包含了大量的经济活动、措施、法规等,正是这一系列的市场活动、措施和法规构成了整个地产市场的基本模式。

●结构模式

目前,我国地产市场正处于一种发育成形的阶段,机构和机制极不健全,未能形成一种完善的市场体系。但就其结构而言,基本上呈二级市场结构模式。

1. 一级市场

在我国,地产一级市场是指土地使用权出让市场,它是由国家完全垄断的。宪法规定禁止任何人用任何手段进行土地所有权的交易,但是允许有偿出让土地使用权。国家以土地所有者的身份,按一定的协定将国有城镇土地使用权有限期地出让给土地使用者,土地使用者通过支付出让金取得一定年限内土地使用权。出让方必须是土地的所有者——国家,国家是城镇土地所有权的唯一拥有者,故土地的一级市场即出让市场完全由国家政府控制,是一种垄断市场。在实际运作过程中,国家委托各级土地管理部门,作为其唯一的法定代理人,全面主持土地出让工作。

在一级市场中,地产这一特殊商品是纵向流动,从土地的所有者向经营者、使用者运动。他们之间通过签定土地出让合同,明确了双方的权利和义务,反映了国家和土地经营者、使用者之间的利益分配关系。由国家政府根据整体社会的利益需要,确定其价格和交易方式,使得国有土地所有权在经济上得以实现。

2. 二级市场

地产二级市场包括土地的转让、出租和抵押等经济行为。土地转让市场是土地使用权在使用者之间横向转移所引起的。指土地使用者将通过出让行为获得的土地使用权让渡给第三者的经济行为。地产转让的同时伴随着地上建筑物和附着物所有权的转移。土地转让行为是土地交易的基本环节,决定着整个地产市场经营活动的效益。土地出租市场是指土地使用者将地产或房屋出租,收取租金的行为,其实质是土地使用权的出租。房屋出租的租金收入中,包含有土地使用权的租金收入成份。土地租赁行为包括批租和零租两种,前者是将若干年限土地使用权一次性出租给承租人使用,一次收取租金;后者则指将土地使用权逐年出租,逐次收取租金的行为。土地抵押市场是指土地使用者以获得的土地使用权作为抵押物,从金融机构获得资金的融资行为。地产是一种最好的抵押物,自从土地使用权允许转让、出租、抵押后,地产很快就进入了抵押市场,成为抵押市场的重要组成部分,起着至关重要的作用。

二级市场中,地产是在土地的经营者和使用者之间横向流动的,表现为地产经营者和使用者相互之间的交易行为,体现了各平等主体之间的经济利益关系,一般不存在一家垄断的

现象,是一个竞争的市场。地产的交易方式和交易价格,主要是受市场的供求关系导向的。二级市场的充分竞争,有利于地产流向最佳用途,优化资源的配置,有利于促进土地的合理利用。

一级市场和二级市场模式有着内在的联系,它们相互影响,相互促进。一级市场是二级市场生产和发展的前提与基础,通过土地一级市场的交易行为,使国有土地使用权进入市场这一领域,是土地使用权转让、出租、抵押得以发生的前提条件,没有一级市场,也就不可能存在什么二级市场了。一级市场对二级市场起着一种调控、导向作用,二级市场的交易行为,在很大程度上依赖于一级市场。进行土地使用权转让、出租和抵押时,要分别签定转让、出租、抵押合同,而合同的内容都要受到土地出让合同内容的限制。合同中关于土地的性质用途、使用年限、双方的权利和义务以及一些具体的要求,都要符合土地使用权出让合同的规定,不能与之相应条款内容相违背。如土地转让中,年限应小于等于出让年限和已使用年限的差值,转让同时,出让合同中规定的权利和义务也随之转移。二级市场又是一级市场的延伸和扩展,起繁荣市场和促进市场发育的作用。一级市场体现了一种国家和企业、个人之间的纵向利益关系,便于管理而不利于土地的有效利用。二级市场的形成与发展正好弥补了这一不足,通过市场的竞争,按市场经济原则进行优化选择,使土地流向经济效益相对最佳的企业,提高土地利用效益。

我国大陆的地产市场和香港地产市场在本质上有极大的相似处,即都是地产使用权的经营市场,无论土地出让,还是土地的转让、出租、抵押,都不会引起土地所有权的转移。香港土地全部由政府垄断占有,其经营原则是土地所有权和使用权相分离以及土地有偿有限期使用。其土地政策是“公开拍卖,价高者得”。在上述土地经营原则基础上,香港形成了发达完善的土地市场,包括一级市场和二级市场,一级市场即土地批租市场,其交易实质是政府通过拍卖、招标或无偿划拨方式纵向出让土地使用权给使用者。一级市场是香港政府土地经营基础,具有主导地位。二级市场即土地转让市场,是土地使用权在使用者之间的横向转移所引起的交换行为。香港地产市场结构模式,对我国地产市场体系的发展完善,机制的建立健全都有着极其宝贵的借鉴作用。

●管理模式

我国地产市场的现状是混乱的,远没有纳入健康发展的轨道。由于机制的粗陋,管理措施不当,法制不健全,造成地产市场存在着很多问题和隐患。

1. 土地批租、出让总量的失控。羨于房地产业的厚利,全国掀起一片房地产热,到处争着出让、转让国有土地,搞开发区,开展“圈地运动”,造成土地的供不应求,地源紧张。全国城市和建制镇用地共6万多平方公里,其中只有40%左右可以用于出租转让,而到1992年底,全国已累计出让国有土地4800多幅,占用地总量15%以上,而且在出让中,有些地区政府为了吸引外资,大幅度压减土地出让金,有的甚至近于白送,造成大量地租流失海外,对国家造成重大损失。

2. 协议出让土地比重过高,培育了大量隐形交易市场。现阶段国有土地出让方式主要有协议、招标、拍卖三种,其中拍卖最能适应今后市场经济发展的需要,正确反映土地应有的价值,招标也可通过竞投者之间竞争体现土地价值,而协议中地价是由出让方和受让方通过协商确定的浮动价格,和市场价格必然存在有较大的差异。且协议这一出让方式容易诱发行贿受贿的私下交易,为地产市场隐形交易提供了大量的机会和场所。首开国有土地出让先河的深圳特区于1987—1991年出让的40平方公里土地中,协议出让的占了96.8%,而通

过拍卖和招标的仅占 3.2%。

3. 涉内、涉外地产经营法规不健全,管理不配套,市场不成熟。对出让获得的地产进行转让、出租和抵押时,按规定必须先对土地至少投入 25% 资金开发建设后才允许进入二级市场,但实际土地出让缺乏配套管理体制,造成土地被“圈”后闲置不用及炒地皮、坐收渔利现象时有发生。另外审批管理不严,越权批地现象屡屡发生,以地合作建房的“隐形市场”普遍存在等。

4. 城市规划编制深度不够,控制规划管理阻力较大。各城市规划偏重于总体规划,对控制性的详细规划和建设性的详细规划重视不够,造成规划在实际执行过程中缺乏可操作性。而且某些地方政府从本位主义和眼前利益出发,迁就于外商,不按规划行事,造成规划混乱。

针对上述存在的问题和弊端,提出如下几点对策,以期建立一合理、高效、易行的地产市场管理模式:

1. 把地产市场土地供应量纳入计划轨道,由国家宏观调控。从地产管理的角度出发,制定出让土地投入市场的计划,以保持地产市场中土地供求总量的平衡,保持合理的地价水平,从宏观上控制土地出让转让的规模。具体到出让地块数量,用地面积等要纳入城镇规划和年度用地计划。对不同的企业、地区,供地数量和价格应区别对待,且列入计划范围。

2. 加强地产市场土地用途的规划管理。建设用地必须按照城市建设规划的用途进行分配,对出让土地的使用条件要符合规划提出的要求。在市场经济体制下,结合整个城市经济发展规划,做好城镇建设综合规划同时,要抓好详细规划和编制工作,提高其可操作性,合理确定土地用途,引导土地出让的方向,适应地产市场发展的需要。这一方面,香港的经验值得我们学习。香港政府一方面搞好土地规划和设计。制定有严格的土地规划标准和准则,按照标准和准则,详细规划每一地块的用途,逐一安排港岛上每一块土地,以便土地资源得到充分利用;另一方面是在经营中实行规划管理。香港所有官地都是以官契的方式批租使用,每一块土地都有一张地契,地契具有法律效力,土地承租人必须严格遵守,按地契上条款规定使用土地。政府把土地规划管理寓于一级市场和批租经营中,并影响制约二级市场。

3. 运用价格政策和税收政策调控地产市场。在市场运行机制当中,价格的调控作用是至关重要的,通过制定合理的地价水平,调剂地产市场中土地供求数量。以市场交易价为主,尽量减少和避免协议地价,土地出让应主要以拍卖和招标方式为主,提供更多的公平竞争的机会,把土地这一特殊商品真正地置于市场经济当中,通过竞争使土地流向最合适的使用者和投资者,通过竞争优化土地资源的配置。在制定价格政策的同时,要充分发挥税收的杠杆作用,通过对交易行为,地产的课税,调节税率的高低,限制和鼓励某类交易行为,引导地产在市场中的流向,促进土地利用结构的合理化,协调各部门间的用地关系。

4. 完善地产市场的法规制度。加强地产市场的法规法制管理,建立健全一套公开、高效、完备的法规制度,是完善地产市场体系的关键。应加强地产市场立法工作,建立土地出让、转让,土地成片开发,外商投资等方面的有关法规,对使用权出让合同,土地用途,出让年限,开发程度等都有明确的规定。同时,对违反上述规定者,制定相应的罚则,将地产市场的管理真正纳入法制的轨道。

5. 出让的土地一律由国家垄断。城镇土地法定属于国家所有,国家是唯一的所有权人,国有土地出让人只能是国家政府。出让的土地必须依法到土地管理部门办理手续才能生效。土地转让的放开、搞活,必须在土地出让垄断的前提下进行。要做到国家对一级市场的垄断,首先是严格审批手续,由各级政府按法定程序和权限批地;其次是只有土地管理一个部门办手续。只有国家垄断一级市场,加以微观合同上的控制,地产市场的搞活开放才不会

出现大的问题。

6. 管理好二级市场的具体措施如下：

(1) 把住地籍登记关。无论是土地转让, 还是出租、抵押, 都要依法到土地管理部门办理登记及有关手续。

(2) 收取土地增值税(费)。国家通过收取土地增值税(费), 收回一部分土地转让增值部分。

(3) 行使优先购买权。当转让价明显低于市价时, 国家有优先购买权。

(4) 健全配套法规, 严惩违反规定者。

(5) 提高土地管理队伍的业务素质。

●运行模式

根据中国近年来的实践经验, 同时参考其他一些国家和地区的土地市场运行模式, 在充分考虑地产经营的特殊规律性基础上, 认为中国土地市场运行模式的选择方向为垄断竞争型土地市场。这一运行模式当中包括国家垄断的国有土地使用权出让, 集体土地所有权向国家转移, 以及土地所有权在集体内部之间的转移, 属于自由竞争的土地使用权在土地使用者之间的横向转移, 还有一种不完全竞争的集体土地使用权的纵向移动。整个地产市场运行模式的基本内容有：

1. 国有土地使用权出让

土地使用权作为一种物权, 与土地所有权发生分离而进入流通市场。主要包括目前的批租制, 即土地使用权“买卖”的一种方式, 指一次性地收取若干年地租以及逐年缴纳土地使用税(费)两种。批租有一最高期限, 一般根据固定资产回收期来决定。目前批租的主要方式有公开拍卖、招标和协议三种。其基本运作过程分别如下：

(1) 拍卖

拍卖又叫竞投, 操作程序为：

①由土地所有者代表发出拍卖公告。公告内容包括拍卖地段的位置, 拍卖地段用地要求, 拍卖地点和日期, 拍卖规则, 起叫价, 拍卖金额支付方式等。

②土地使用权有意受让人在公告规定的期限内, 到土地所有者代表处取有关出让地块的详尽资料, 应叫的编号牌等。委托他人代领的, 需持有委托人签名或盖章的授权委托书。

③拍卖, 主持人宣布底价, 简介土地有关情况, 应叫的方式, 每叫一口的差价, 然后开始叫价, 举手表示应叫, 经过一番竞争, 主持人连续问过两次后若无人再应叫, 则一锤定价。底价不等于可卖的最低价, 如果认为应叫不积极, 出价太低, 主持人可宣布拍卖不成功, 可另选时间再次拍卖。

④签定拍卖合同, 交纳一定的定金(一般占出让金的 10%), 在签定合同生效后 60 天内交清出让金, 领取付清出让金证明。

⑤登记、发证。

(2) 招标

分公开招标和邀请招标两种, 操作程序为：

①发出招标公告或通知, 提供有关资料。包括出让地块资料, 投标者条件, 投标地点, 招标程序, 保证金额, 投标书格式, 开标方式以及选择标准。

②投标。在指定的时间、地点交保证金, 然后密封标书投入标箱。

③决标。组织有关专家人员成立评标委员会, 进行开标、验标, 对不符合要求的标书宣

布无效,然后进行评标和决标,对中标者发中标通知书,对未中标者也要书面通知并退还保证金。

④签订出让金合同,支付出让金。在合同生效后 60 天内交清全部金额,否则取消合同,由受让人交违约金。

⑤登记、发证。

(3) 协议出让

又称定向议标,操作程序为:

①提供出让地块的资料。包括地块的坐落、面积、形状、图件;规划用途、建设项目完成年限、投入的最低建筑费用、开发最小面积、容积率、建筑密度等;园林规划、保护、环境、交通等;有关市政公共设施现状、规划要求;出让年限、出让金、付款方式等;今后转让条件等。

②申请用地。需提交文件有申请用地表;项目初步示意图;工商部门注册登记文件;计划部门立项文件;资金方面的证明。

③回复。土地部门接到申请文件后,在规定时间内经研究同意后,发出协议用地通知书。

④签订出让合同。受让人接到用地通知书后,在规定的时日内到土地部门签订合同,按约交纳出让金。

⑤登记、发证。

出让的三种方式中,拍卖和招标,尤其是拍卖,有利于市场公平竞争,促使土地使用者合理利用取得的土地,以期获得最佳效益,是今后市场运行模式的主选方向。而协议出让则不能正确反映地价水平,不利于市场的公平竞争,在今后出让过程中要逐渐减少,直至杜绝。

2. 土地使用权转让

包括国有土地使用权在土地使用者之间的转移和集体土地使用者之间的土地使用权流动。土地使用权转让的方式有出售、交换、赠与三种。土地转让时要签订转让合同,合同约定双方权利、义务,规定受让人交转让价款和向税务部门交土地增值税。转让行为成立的条件是土地使用者按出让合同规定的期限、条件对土地进行了开发利用。转让时应遵循几个原则:首先,出让合同规定的权利、义务一次转移。其次,认地不认人,地上物所有权随土地一起转移。最后,转让时不能损害土地和建筑物的效益。土地转让,要到土地管理部门办理过户登记,其中转让方注销登记,受让方注册、登记。

3. 土地使用权出租

国家以出租的方式将土地使用权租赁出去,逐年收取地租。双方签订租赁合同,土地所有者和使用者之间凭租赁合同发生关系。承租人对承租的土地只能使用,不能再转租出去,而出租人对租出的土地仍要履行出让合同中规定的权利和义务。土地出租行为要办理出租登记,但不发土地使用证,由土地部门发给土地使用权出租证明书。

4. 土地使用权抵押

土地使用权抵押是一种不转移土地使用权的法律行为。抵押时,应遵循土地使用权和地上物不可分的原则。抵押双方要订立抵押合同,对抵押物进行处分时,抵押权人有优先受偿权。土地使用权抵押的一般程序为:

(1)向银行申请抵押;

(2)对地上物和土地使用权进行估价;

(3)双方达成协议,签订抵押合同,进行贷款;

(4)办理抵押登记,一种以他项权利为主的变更登记,由土地部门发土地使用权抵押证

明书；

(5) 注销登记,若未能清偿债务,则由抵押权人处分土地使用权,一般采用拍卖方式。

5. 土地征用

国家根据建设需要,将农村集体所有的土地征归国有的过程,是目前新区开发的一种主要方式。土地征用中发生了土地所有权的转移。进行土地征用时,建设单位要向集体土地所有者支付征地费用,征地费用的计算就是以土地的价格为基础的,但一般均低于市场价格,因为征用是为了国家的需要,具有一定的强制性。土地征用的基本程序为:

(1) 申请用地;

(2) 拟定征地方案;

(3) 审批;

(4) 划拨土地;

(5) 颁发土地使用证。

以上从结构、管理和运行三个方面对我国的地产市场进行了初步的论述,可以看出我国现阶段的地产市场模式为垄断竞争型市场。今后,随着市场经济机制的进一步深入,地产市场的进一步放开搞活,其市场体系也必将日臻完善。考虑到地产这一特殊商品的运营规律,坚持一级市场的国家垄断,二级市场的自由竞争,并将两者紧密结合起来,形成一个统一的公平、高效、有机的市场体系,是今后我国地产市场模式的发展取向。

四 开拓地产市场的措施

党的十四大确定了我国经济体制改革的目标是建立社会主义市场经济体制,这是对马克思主义政治经济学在理论上的重大突破。社会主义市场经济的建立,既包括一般商品市场的发育完善,又包括生产要素市场的开拓扩展。生产要素市场是由劳动力、资金、土地三大要素组成,很好地开拓扩展中国的地产市场,是完善社会主义市场经济体系的根本出发点之一。这里拟按地产市场的三级划分,谈开拓中国地产市场的思路与措施:

●一级地产市场的开拓

一级地产市场是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者以实现土地纵向让渡的市场。由国家将土地使用权出让,这就是将土地作为商品投入了市场,国家政府及其所有权代表各市府是一级地产市场中心行为主体。政府以其土地所有权者与土地管理者的双重身份拥有所有和管理的双重权力,证明了其不可替代的地位,从而一级地产市场只能是政府垄断下的竞争市场。

开拓地产市场的关键在于维护国有土地权益,转换政府管理职能。使政府在土地中长期发展战略、土地政策、土地开发与供应计划,土地用途规划、主要基础设施安排、城市建设改造计划、地价调控、土地立法等方面,创造有利于开拓地产市场的环境,加强对地产市场的宏观调控,以达到有效竞争的目的。

批租是政府参与一级市场的最主要行为之一。自1987年深圳出让第一块土地使用权以来,批租形式逐步在全国推行。基于对中国地产市场的考察,城建资金的匮乏,地方财政的拮据,城市土地的浪费,全国市场的分割等,我们开拓地产市场的钥匙与契机应是批租。其意义不仅仅在于它能在出让中获得巨额的土地出让金,使国家对城市土地的所有权在经

济上得以实现,也不仅仅在于它能实现土地的有偿使用,改革传统的土地供给体制,重塑地产一级市场,更在于它引进了市场机制,倡导城市土地的合理流动,触及到地产的流通机制,直接催化了地产二级三级市场,使城市土地的合理利用优化配置与维护国有土地权益相统一起来。一级地产市场的龙头不活,二级三级市场的龙身难动。

1. 批租期限与出让金收回方式的选择

目前有三种方式可供选择,它们是:

- (1) 长期出让土地使用权,一次收回出让金;
- (2) 长期出让土地使用权,逐年收回出让金;
- (3) 短期出让土地使用权,收取土地使用费(我们也可以称之为租赁)。

目前,沿海地区较多采用第一种,以50~70年为期,一次收回出让金。但内地采用这种方式时要审慎为之,注意其适用对象与范围。沿海对外开放时间较早,经济也较发达,市场体系较为完善,而内地正处于重构经济体制的初期,软硬环境尚不可人意,地价评估机构、地产市场服务体系不能充分有效运作之时,仅采用这种方式可能导致扩大优惠让利,压价过低,各省市之间盲目竞争,肥水流向外人田。在现实经济中,中国开拓一级市场的明智选择是第二、三种方式为主。这是因为:

(1) 到中国投资的外商中以中小商人为多,资本大小不等,投资方向以中短期投资为主,比较看重风险性。提供多种批租形式可供不同客户的选择,加强对他们的吸引。否则,不是“筑巢引鸟”而是“造笼引鸟”了。这一点对跨省投资者也是适用的。

(2) 目前国有企业尚有大部分通过旧体制的无偿划拨得到土地,这二种方式在转换无偿为有偿的力度上较第一种温和,易被企业接受与承担,避免大动作,减少推广批租的阻力。

(3) 政府虽不能一次性全额获得巨额资金以解燃眉之急,但从长远角度来看,一方面,政府加强了对土地使用的正确引导,加强了对出让后土地的跟踪监督管理,保证投资到位;另一方面,可根据不同经济发展时期制定切合实际的批租地价,减少了未来土地涨价的损失风险。

(4) 政府可通过采用不同收益率回收转让金,促进地产流通,也可通过补交出让金与上交一定比例转让金方法来促使第二种、第三种方式向第一种方式有机地转换。

2. 批租方式的选择

批租方式有三种:协议、招标和拍卖,分属土地使用权商品化的三个层次。拍卖完全是市场机制,是真正的平等竞争;招标的市场机制作用也较大;而协议方式人为因素太多。目前通过协议方式出让的土地数量多、漏洞大、价格低,甚至在一定意义上比行政划拨土地的弊端还大,因此,要逐步缩小协议出让方式的使用范围,扩大招标和拍卖的使用,增加土地配置市场机制的效应。

中国目前正处于开拓地产市场的初期,对于新区开发、工业开发、城郊荒地开发等需求不很旺盛的地产,适当采用协议方式,以体现国家产业政策是允许的,而且也是必要的。对商业用地、商品住宅用地、城区中心等需求强烈的宜采用招标方式,并随地产市场的拓展程度强化而引进拍卖方式。目前状况下,应创造条件推广招标方式。

3. 批租土地价格制定及控制

批租地价对转让地价有指导作用,同时转让地价对批租地价也有推动作用,政府垄断的批租地价为政府提供了一个调控地价水平的优良的操作工具。目前,许多地方因供需矛盾突出,地价高昂,只有通过政府征用与改造回收等方式扩大土地供给,才能平抑过高的地价,只有这样,才能合理完善地产价格体系,也有利于我国的价格配套改革。另外,如果不建立

相应完善的动态价格与定期地价评估系统,制订准确合理的批租地价也是很难的。因此,应把调控批租地价作为国家计委的一项重要工作来抓。

4. 批租土地的范围

对于非经营性的机关、学校、军事用地及公共基础设施用地等,国家仍要继续采取行政划拨制,不估地价,不定地租,以体现国家的政策优惠与照顾。但要严格划分经营与非经营性用地的界限,对经营性用地要严格实行批租方式。在未来,当我国的地产市场逐步完善时,对这些非经营性用地也应采取批租方式,只不过在价格上予以优惠,这样变行政手段为经济调控,有利于我们建立完整的地产市场体系,从而也弥补了管理上的漏洞。

●二级地产市场的开拓

二级地产市场指经过投资开发后的建筑地段提供给使用者有偿使用的市场。二级地产市场的行为主体是地产经营公司及其他房地产综合开发经营企业。它参与地产市场的行为有两种:一是在一级市场上竞争获得地产,二是在二级市场上转让熟地或连同地上建筑物,另外,还有不涉及市场流通,但对地产市场很重要的建筑地段的生产、加工过程。

二级地产市场处于整个地产市场模式的中间环节,具有承上启下的过渡传导作用。所以说一级地产市场的正常发育是二级地产市场开拓的前提,而二级地产市场的开拓也反过来促使一级地产市场让渡的土地价值的增值和实现。当然,二级地产市场又为三级地产市场的发育与开拓创造了有利条件。

开拓二级地产市场,其关键在于转换地产经营公司的经营机制,把它推向市场,以市场为取向,强化它在二级地产市场中的经营主体身份。

考察中国有关的从事地产开发经营的公司企业,还存在许多问题:

目前,从事地产开发经营的企业繁多,资金规模、管理水平相差很大。且多为“七五”期间建立,还没有普遍实行企业化经营,其中政企不分、半官半商的很多,大多数是由城建部门成立的垄断性企业,它们的经营活动仍然带着浓厚的“官方”味道,它们转让的土地,并不是人人都可以给价就可得到的,而是需要一系列的申请、报批等手续,基本上相当于原来申请用地的情况;土地转让费或土地综合开发费的收取,并不是严格按照价值规律的原则进行的,而是多采用“行政价”或“协议价”,有的甚至是“垄断价”;它们一般由于土地无偿或低价转让而获得高额利润,经营效益低下,同业靠“关系”、靠“牌子”来展开不公平的非规范竞争等等。都说明开拓地产二级市场,当务之急是完善地产经营公司的市场主体地位,而要完善其市场主体地位,应该通过以下措施:

应划分两种类型的地产经营公司,区别对待,一种是受各城市建设部门、房地产管理部门直接领导,并受其委托,代表政府统一对城市规划区域内的土地进行垄断开发经营的单位(事业型公司),主要承担政策性业务,不以赢利为目的,其收入扣除成本与日常开支费用外上缴政府,其经营管理人员可以考虑按国家公务员待遇标准来管理。

另一种是通过在一级地产市场的竞争中获得土地经营权与使用权,经开发后向用地者转让,获得开发利润的地产经营公司(企业型公司),它以主要从事地产开发经营并以获得利润为根本目的。

对这两种类型的公司在政策上应区别对待:事业型公司由于其不通过一级地产市场获得业务,并可享受政府的优惠倾斜政策,因此其开发后的土地不允许进入地产市场进行流通。这样,事业型公司本质上是一政府机构,主要从事开发社会需求不大或开发后用途已明确,不能转让流通的城市地段以及利润不大明显且带有福利色彩的土地。它以政策性业务

为主。要制定严格的法律来约束规范这些公司的行为,禁止他们与企业型公司竞争。各地应根据自己的实际情况,选择一至两家实力强,资信好的国家骨干房地产开发公司改组成这种事业型公司,要注意的一点是,这种公司的数量不宜多,以一家为最好。在当前,存在着一定程度上的“房地摩擦”的情况下,这种事业型的公司在房产和地产管理实行“分工不分割”的内在管理,以减少房地产市场中管理混乱的现象。

开拓地产二级市场,最主要的是搞活企业型地产公司,改善其内部经营机制,创造条件,把它推向市场,参与一级市场供需方之间的竞争,在二级市场完成利润目的。

在强化企业型地产公司的二级市场主体地位中,应注意以下几点:

(1)切实转变政府职能,政企分开,割断政府与企业之间的“父子”关系,通过事业型公司和政府房地产管理部门,运用经济手段来调控市场,让市场来最终影响企业。

(2)严格划分事业型公司与企业型公司的业务范围,防止它们的业务出现交叉,以维护国有土地权益。

(3)对企业型公司实行股份制改造,完善其产权主体,使之成为自负盈亏,自担风险,自求平衡的独立法人,鼓励他们通过参股、控股形式加速企业间横向联合,组建企业集团,从而改善经营管理,分散风险,提高服务水平,并最终形成地产托拉斯,从而增强其与外商的竞争能力,中国加入 GATT 后,房地产业也面临开放的问题,因此,很好地完善企业型公司的管理,是目前中国房地产迫在眉睫的问题之一。

(4)允许与鼓励资金流向经营地产业,以创造一个资金充沛,人才济济的中国地产业,从而开拓一个具有公平竞争环境的中国二级地产市场。

●三级地产市场的开拓

三级地产市场,指的是单位、个人之间的土地使用权转让和再转让的市场。

三级市场有其不同于一级、二级地产市场的特殊性:

(1)市场行为主体多元性:可以是企业,也可以是单位、学校、军队,还可以是个人;

(2)市场商品供给的多源性:交易的地产可通过无偿划拨,非完全有偿,纯粹有偿三种渠道获得;

(3)市场交易形式多样性:转卖、转租、抵押等;

(4)市场价格的波动性。

通过对大量城市房地产交易事实的分析,发现城市中以房带地、土地入股、以地交换等多种形式的地产交易不但存在,而且很活跃,已形成不成文的城市地产转让价格。这种扭曲的、非公布的、不合法的封闭型地产市场的存在,造成了国有土地收益的大量流失。因此,重塑地产三级市场是开拓地产市场的基础。

首先,应界定进入市场的主体身份与交易对象。目前,使用者通过批租方式获得的土地进入市场已无可非议,关键是企业由无偿划拨或交纳土地使用费而获得的土地使用权如何进入市场,国家应通过转让收益按比例分成,征收增殖税等手段先促进其参与地产流通,再在流通中实现土地收益的再分配。其次,在界定清楚的基础上,逐步将国家机关、单位、军队等不属于经营性单位无偿得到的土地也纳入三级市场,但同时必须保证国家对转让收益的占有,另外对居民公房承租中获得的土地使用权也应比照这一原则办理。最后,我们应该注意同时实现国有土地收益与土地优化的双重目标。正如任何市场中都存在市场失灵的情况一样,单一的市场运行不可能实现资源的最优化配置,更谈不上保护国家的权益,我们应在市场经济的基础上,实行有计划的管理,通过计划来调节市场,最终实现双重目标。

以上是通过对我国地产市场的横向分析,提出一些建议对策,另外,在这里通过一些纵向分析,力图在具体措施方面提一些建议:

1. 从增量起步,实行新地新政策

所谓城市土地增量,主要包括:

(1) 通过国家征用并入城市的农村土地;

(2) 经过旧城改造国家收回使用权的土地;

(3) 改变用途的原有城市土地,正如前面所论述的,这些土地除安排给靠国家财政拨款维持的党政机关、团体、事业单位及少量特殊企业的用地外,原则上都应直接进入地产市场。

从增量起步,严格实行新地新政策,可以绕开地产市场当前在存量问题上所遇到的诸多障碍。同时,它所起的示范作用,不仅可以改变人们对我国土地使用的传统观念,而且可以为今后大量土地存量进入市场,开拓一条可行的路子。

2. 对土地存量实行分步走和区别对待办法

对于目前存在的巨量的城市土地存量,应本着最终实行市场化的原则来进行,从时间上来看,虽然不可能一步到位,但可以采取分步到位的办法。土地存量市场化,大致可以分为三步:第一步,变土地使用无偿为有偿,即在当前进行土地评估、登记发证的基础上,收取土地使用费(税)。需要指出的是,此阶段收取的土地使用费,只是一种象征性的收费,以逐步改变人们的观念,目前我国大部分城市就处于这一阶段。第二步,按市场价格收取真正的足额的土地使用费(税),并根据用途分别规定最高使用年限,不能承受的可以提前退出土地,国家另行安排。第三步,使用期满,国家按期收回到期土地,这时,这些土地就不再是存量,而是属于增量,因此,国家可以将其陆续投入地产市场,转让给单位和个人。这样,经过若干年后,我国应该实行有偿转让的土地都可以进入地产市场了。

“三步走”是一个比较长期的过程,从而引起的社会经济震动也要小得多,这是当前条件下开拓地产市场的唯一可能选择。三步走过程在全国并不是整齐划一,也不是从一个过程过渡到另一个过程的,而是根据用地单位的不同、区域的不同、城镇规模的不同,在一定时期和一定地区有一定的交叉,即需要采取区别对待的办法。例如商业(包括娱乐业、游泳业)用地和工业用地,商业用地就可以先行到位;沿海地区和内地,沿海就可先走一步;大中小城市,大中城市特别是特区城市可以先走一步,小城市、乡镇可以在条件成熟时再逐渐过渡;大中城市中,被划为经济技术开发区、外商投资区的地区,又可以更先走一步,等等。

3. 为地产市场的建立和拓展提供一个良好的内外部环境

首先,要加快土地立法的步伐,为地产市场的发育提供法律依据和法律保护。废除或修改一些脱离我国土地制度改革甚至阻碍改革的法律条文,新增或补充一些条款(或制定一些专门法)。例如制定有关土地有偿出让特别是横向有偿出让的实施细则,制定有关地产登记、银行土地抵押贷款、抵押土地处理、纠纷仲裁、地产估价、律师和公证、涉外土地等方面的法律规定。制定的上述各法,不仅其操作性要强,而且要相互配套,尽量少有法律漏洞。特别重要的是,还是建立一支专门的仲裁和执法队伍。例如,在地产市场发展较快的城市法院中,可以建立专门的土地法庭等等。

其次,组建地产银行,对土地的开发和转让(交易)提供资金支持和信用担保。这类金融机构由于适用的资金量大,承担的风险多,因此,国家应对其在管理上给予优惠,对其应实行开放式管理,允许其资产、负债业务多样化,允许外资按我国有关规定开展这方面的正常金融业务,等等。

再次,建立土地交易的咨询、经纪机构。地产市场在我国尚属新生事物,而且土地交易

的风险性大、投机性强,一般人总是或多或少的缺乏这方面的知识,如果由他们直接进入地产市场,对我们开拓地产市场很不利,因此,应健全咨询、经纪机构,使他们能得到这些机构的帮助。目前,我国的这类机构大多是官办的或是公司兼营的,前者效率太低,后者收取的中介服务费太高,而个体户或经纪人,目前的存在还未取得正式的合法性。因此,将来的土地咨询、经纪机构(人),应该进一步健全和发展(特别是经纪人),实行多家经营,并允许相互间正常的竞争。这样做,即使可能出现某些买空卖空的投机行为,但只要加强市场管理,总的来说,只会是利大于弊。

最后,搞好其他为市场服务的配套工作,如工商、管理、治安、人员培训等,使地产市场有秩序地、健康地发展。

社会主义地产市场是我国社会主义市场体系的一个重要组成部分。为了积极稳妥地推进我国土地使用制度的改革和住宅制度的改革,进一步开拓地产市场,已经迫在眉睫了。

第二节 土地价格

一 土地价值特征

马克思认为,经过人类开发的土地,是由土地物质(即土地本身)和土地资本二部分组成的。这就是说,土地物质和土地资本具有不同的属性,应当区别开来。

土地物质指未经人类劳动加工的,作为自然资源的土地,即土地自然资源。土地资本是人类对土地进行开发、改造所形成的土地固定资产。但是需要注意的是,这里所指的土地固定资产不包括以土地为基地,附着于土地上的建筑物和构筑物。一般将土地固定资产分成两类,一类是能够从根本上改变土地的物理、化学、生物性能,基本上不存在磨损、报废的问题,如土地改良、土地平整、填海造地、地基构筑等形成的土地固定资产;另一类是土地的附属设施或构筑物,它们不能从根本上改变土地的性能,而是同普遍生产资料一样,存在着磨损、报废、更新的问题,如堤坝、道路、桥梁、水渠、下水道、水井等。

下面,分析一下土地自然资源和土地固定资产的价值特征。

●土地自然资源的价值特征

1. 土地自然资源具有使用价值,但不具有由劳动所创造的价值。马克思在论述土地含义时,首先肯定了土地是自然资源或自然物质,而作为自然资源的土地是没有价值的,土地“和一切自然力一样,没有价值,因为它本身不含任何物化劳动”。

2. 凭借对土地权利(所有权、使用权)的垄断,向土地的需求者索取地租、地价等经济收益。由于土地所具有的稀缺性、可垄断性等特点,使对土地自然资源的垄断并据此索取各种收益成为可能。

●土地固定资产的价值特征

1. 与其它普通商品一样,土地固定资产的价值也是以凝结在其中的人类抽象劳动所决定的。简言之,土地固定资产具有价值,且与一般商品价值没有区别。作为自然资源的土地开始并不具有价值,但是由于向土地投入了劳动或资本进行开发,使土地由单纯的物质变为土地固定资产,这时由于土地已经包含了物化劳动便形成了价值。

2. 土地固定资产价值的形成具有持续性、累积性。在同一地块上,可以持续地,多次地进行投资,形成各种形态的土地固定资产,并使土地的固定资产价值得以积累而有所增加。

3. 大宗土地固定资产的效益具有扩散性或辐射性,从而形成土地资产效益场。一般情况下,对土地投资所形成的大型土地固定资产,其效益不仅覆盖土地所在的狭小地块范围内,而且以不同方式向外扩散,形成土地固定资产效益场,在其辐射所及范围内的土地都受

其影响而具有相应的效益。由于距离远近的不同,各个地块的土地价值相应有所不同,其价值的总和便构成整个土地固定资产的价值。

4. 大宗土地附着物的效益,同样具有扩散性。在某些情况下,社会效益、生态效益与经济效益成反比。如:大商场、大剧院的经济效益很高,但其生态环境效益很差,市中心的公园、运动场的社会效益、生态效益明显,但其经济效益低弱。

二 城市地租的基本理论

●地租的概念和本质

所谓地租,按照马克思在《资本论》中所下的定义就是:“地租不过是土地所有权在经济上实现自己、增值自己的形式”。据此,地租只是土地所有权在经济上实现其价值的方式,而不论地租以什么样的独特的形式出现,它的一切类型都有这样一个共同特点。

究其本质,地租反映了土地所有者凭借对土地的占有权,从土地使用者那里索取使用土地的报偿这样一种生产关系。但在不同的社会经济形态中,由于土地所有制的不同,地租的性质也有所不同,并体现着不同的生产关系。封建地租是封建地主凭借土地所有权占有农民劳动的手段,体现着封建地主阶级剥削农民阶级的经济关系。资本主义地租则体现着土地所有者、产业资本家与雇佣工人的关系。社会主义城市地租,体现着作为土地所有者的社会主义国家与土地使用者之间的公平的分配关系。

我们知道,土地的构成包括土地自然资源和土地固定资产。与此相对应,地租也由两部分组成,即真正的地租和土地固定资产的利息和折旧。马克思认为,真正的地租是为了使用土地自然资源本身而支付的,而不管这种土地是处于自然状况的处女地,还是已被开垦。这种真正的地租也叫理论上的、抽象的、纯粹的地租,即土地财产在经济上实现自己的形式。另外,为投入土地资本以及作为生产工具的土地由此得到的改良而支付的利息以及折旧,还有经营者的利润,这些因素可能形成农场主支付给土地所有者的地租的一部分,但这部分地租并不构成真正的地租,只是真正的地租以外的部分。这部分有时也叫现实的、具体的、复合的地租。

地租一般是由剩余产品构成,但是其中真正的地租只是超额利润中的一部分,即土地使用者所付给土地所有者的地租,它是在其经营收入中除正常的平均利润以外的余额。比如在资本主义条件下,如果一个城市的地主将所有的土地连同所投资兴办的一些基础设施如供水、供电系统一起出租,那么所收的租金中有一部分是供水、供电系统投资的利润,而非真正的地租。因为不管是否兴建这些系统,地主作为所有者都得收取地租,即真正的地租。土地固定资产的投资利息,是平均利润的组成部分(平均利润通常包括投资利息和经营利润两部分),而土地固定资产的折旧,只是原有价值转移。

但是,不论真正的地租还是土地资产的利息和折旧,地租的实体只能是剩余劳动所创造的剩余价值,地租只是“剩余价值的特殊组成部分”;“土地所有权特有的经济表现”。为什么这样说呢?我们试以房租和地租的比较做具体说明。

房租和地租只能由房主和地主来收取,这一点毫无疑问。但是另一方面,两者又有根本区别。房租是建造房屋过程中所形成的价值的实现,但只不过是采用分期支付的方式。因此可以说是一种用货币购买商品的普通、平常的交易,房屋出租人并不是白拿租金,而是用其所有的房屋价值去交换等价物即一定量的货币,房屋承租人使用房屋必然造成房屋价值

的损耗。为此,作为补偿,他得向出租人支付相等量的租金。而地租却不同,土地只是自然物,没有价值可言,出租土地是用无价值的东西去换取价值,是土地所有者凭其对土地的所有权的白拿。

由此可见,地租是由土地所有权即土地所有者对土地的垄断占有决定的。而要实现地租的白拿,则必须将土地所有权与土地的使用经营权分离。这种分离,也不是一开始就存在的,它是人类社会生产力发展到一定阶段后才产生的。原始社会初期,部落之间战争中俘获的人口往往被杀死。因为当时生产力水平低下,自己都难以养活,除了强劳力,留下其它俘虏反添累赘。只有当社会生产力进步到一定阶段,一个劳动力除养活自己和养育子女之外,还能提供剩余劳动产品,这样才可能出现土地所有权和土地使用权的分离,并相应地产生地租。从原始社会后期地租的出现,到奴隶社会、封建社会、以至资本主义社会、社会主义社会,地租都归土地所有者所占有。

地租作为土地所有权的标志,意味着只要使用土地就得交纳。有的国家对一些公共事业用地规定有很大优惠,但也要收象征性的地租,以表示对该宗土地拥有所有权。如世界上最低的地租是奥地利维也纳的一块土地,提供给联合国兴建一个会议城,合人民币才一角钱。但也有不收地租的例外。如我国上海的闵行、虹桥两个经济开发区,为了鼓励吸引外资,规定不向来投资办厂的外商征收土地使用费。1985年美国一座新建的科技城伍德兰兹免费提供土地以鼓励在该地办厂。其实,不收地租,免费用地也是土地所有者处分其权利的一种方式。

●绝对地租、级差地租和垄断地租

从土地的用途划分,地租包括农业地租、矿山地租、森林地租、城市建筑地段地租等等;从地租形成的原因不同来划分,地租包括绝对地租、级差地租和垄断地租等。下面介绍一下绝对地租、级差地租以及垄断地租的概念。

1. 绝对地租

绝对地租是土地所有者凭借土地所有权的垄断所取得的地租。之所以称作是绝对的,是因为不论土地质量及位置的优劣好坏,使用者一律须交纳地租。

绝对地租的实体也是高于平均利润以上的超额利润,但它不是农产品的个别生产成本低于社会生产价格的余额,而是农产品的市场价格高于生产成本的余额。原因是,农业中的资本有机构成低于社会平均水平。占比重较大的可变资本可雇佣较多的工人,榨取较多的剩余价值。因此,投入同量的资本,在农业部门中所带来的剩余价值就要比非农业部门多。在这种情况下,由于土地所有权的垄断占有,阻碍着资本自由地转入农业部门,使得农业部门的较多的剩余价值不能参加利润的平均化过程。于是,农产品便会按照高于生产价值的价值来出售。这样取得的超额利润便归土地所有者所占有,于是形成了绝对地租。

因此,劳动者所创造的剩余价值是绝对地租的源泉,土地所有权的垄断是形成绝对地租的社会经济基础,农业资本有机构成低于社会平均成本则是形成绝对地租的经济条件。

马克思指出:“如果农业资本的平均构成等于或高于社会平均资本的构成,那么上述意义上的绝对地租就会消失。在这种情况下,绝对地租只能来自市场价格超过价值和生产价格的余额,简单地说,只能来自产品的垄断价格。”而“某些商品的垄断价格,不过是把其它商品生产者的一部分利润,转移到具有垄断价格的商品上”。现代农业的这种垄断价格,主要是靠政府的补贴来维持的。

2. 级差地租

级差地租也叫差别地租,是指经营较优质的土地或经营位置较好的土地,或在任何土地上追加投资,改善生产条件而获得的为土地所有者所占有的超额利润。之所以叫级差地租,是因为这是与土地的等级,即位置和质量的优劣好坏和投资状况的差别相联系的。土地不论是公有的,还是私有的,土地优劣的等级总是客观存在的。

由于形成的条件和(或)基础不同,级差地租分为两种形式。级差地租第一种形式——级差地租Ⅰ,是指由土地质量和位置的差别而形成的;第二种形式——级差地租Ⅱ,是由在土地上连续追加投资所引起的不同的劳动生产率而形成的。

(1) 级差地租Ⅰ

指经营地方较好或位置较优的土地所获得的超额利润的转化形式。级差地租Ⅰ产生于两种情况。第一种情况是,在土地肥力不同的条件下,经营优等地和中等地所取得的超额利润而转化的地租。当经营优等地和中等地时,投入同等劳动,其劳动生产率和产量高于劣等地,从而单位产品的个别生产价格低于劣等地。由于土地总量的有限性,优等地和中等地的数量更是有限的并具备被租地资本家和农场主作为经营对象而垄断,而且仅靠优等地和中等地提供的农产品不能满足社会的需要,从而也必须使劣等地投入生产。此时,劣等地的生产价格就会成为社会生产价格,优等地的个别生产价格与社会生产价格的差额,就转化为级差地租Ⅰ的超额利润。以表1-5-1来说明级差地租Ⅰ的产生。

表 1-5-1

土地等级	投入资本(元)	平均利润(元)	产量(担)	个别生产价格(元)		社会生产价格(元)		级差Ⅰ(元)
				全部产品	每担	每担	全部产品	
A(优)	100	20	6	120	20	30	180	60
B(中)	100	20	5	120	24	30	150	30
C(劣)	100	20	4	120	30	30	120	0

其中第二种情况是,在地块距离市场远近不同的条件下,经营距市场较近的土地因节约运输因而取得的超额利润而转化的地租。这是假定土地肥力相同,但地块位置不同,距离市场远近不同。距离市场较远的地块,在运输农业生产资料和农产品方面所花的运费就较高,因而个别生产成本较高;相反,距离市场较近的地块,所耗运费较少,个别生产成本较低。但是,农产品的社会价格却不能不以距市场最远的那些地块的个别价格为标准,否则较远地块就会无人耕种从而使农产品供不应求而使价格上涨。这样,经营距市场较近的土地就会获得超额利润,当其转归土地所有者占有时,就会形成级差地租Ⅰ。见表1-5-2。

(2) 级差地租Ⅱ

级差地租第二种形式——级差地租Ⅱ,指对土地连续追加投资造成不同的劳动生产率所引起的超额利润而转化的地租,即实行集约经营所产生的超额利润所转的地租。

表 1-5-2

地产量块 (公斤)	至市场的距离 (公里)	投 资(元)			平均利润 (元)	个别生产价格 (元)	社会生产价格 (元)	级差Ⅰ地租 (元)
		生产投资	装运	合计				
A 400	20	50	40	90	18	108	108	0
B 400	10	50	20	70	14	84	108	24
C 400	5	50	10	60	12	72	108	36

向土地追加投资以提高产量和提高生产力 ,既是土地不足 ,增加产量所必须 ,又是实行土地合理经营 ,提高土地经济效益的需要。因为土地单位追加的投资必须达到一定程度才能够取得最高的经济效益。而且 ,只要在合理的投资范围内 ,不仅优等地 ,中等地也可获得超额利润 ,而且劣等地同样能获得超额利润 ,从而形成级差地租 II ,见表 1 - 5 - 3。

表 1 - 5 - 3

土地等级	投入资本 (元)	平均利润 (元)	产量 (担)	个别生产价格		社会生产价格		级差地租 I (元)	级差地租 II (元)
				全部产品(元)	每担(元)	全部产品(元)	每担(元)		
A	100	20	8	120	15	120	15	0	30
	追加 100	20	10	120	12	150	15	0	
B	100	20	10	120	12	150	15	30	30
	追加 100	20	10	120	12	150	15		
C	100	20	12	120	10	180	15	60	60
	追加 100	20	12	120	10	180	15		

从上述分析可知 ,追加资本所带来的超额利润是级差地租 II 的实体 ,不论是优等地还是劣等地 ,只要各追加投资获得不同的劳动生产率 ,形成超额利润 ,就有转化为级差地租 II 的可能。

通过对级差地租 I 和级差地租 II 的介绍 ,我们发现 ,这两者既有紧密的联系 ,又有明显区别。

首先 ,级差地租 I 和级差地租 II 的实体都是超额利润 ,或者说 ,劳动所创造的超额利润是级差地租的源泉。这是两者的共同之处。

其次 ,租地资本家和租地农场主对数量有限 ,条件较好的土地形成的经营垄断 ,使他们可稳定、持久地获得超额利润 ,这便是级差地租 I 产生的原因。级差地租 II 的产生 ,则不受土地经营垄断的影响 ,因为在优劣不等的土地上追加投资 ,都有可能获得超额利润。

再者 ,级差地租 I 是级差地租 II 的基础。因为 ,土地经营都是从粗放到集约的演变发展过程。从一定时期看 ,在级差地租 I 和级差地租 II 并存的情况下 ,农产品的社会价格仍由劣等地的农产品价格所决定。换言之 ,级差地租 II 的形式 ,是以同一块土地连续投资的生产率高于劣等地的生产率为前提的。

3. 垄断地租

除了绝对地租、级差地租之外 ,还存在着一种其价值量高于这两者之和的垄断地租。垄断地租 ,指由垄断价格而带来的超额利润转化而成的地租。如某些地块具有特殊的自然条件 ,在这种地块上能够生产出某些特别种类的产品 ,比如某些名特农产品 ,只有在某个地区的某个地块才能生产。因此 ,这类产品就可以按照大大超过其价值的垄断价格出卖。这样生产这类产品或出产这种特殊原料的土地所有者 ,便会利用这种垄断价格以及它所带来的超额利润 ,并使这种超额利润由于土地所有者对该块具有独特性质土地的所有权而转化为垄断地租 ,据为己有。又如在大城市 ,特别是一些人口集中的地区 ,在这里办商店 ,再加之交通方便 ,成为大家看好的黄金地段 ,生意肯定兴隆。由于这种地段的特殊性 ,土地所有者也

就尽量提高该建筑地段的地租,以垄断地租的形式出售。

在城市土地供不应求时,就可能导致垄断地租的产生。同时,垄断地租的量,同某些特殊商品的垄断价格一样,是由购买者的需求和支付能力决定的。

●建筑地段地租

现在谈一下与城市地租有关的建筑地段地租。

建筑地段地租是指为建造工厂、商店和住宅而由土地使用者向土地所有者交纳的地租。在农业中,土地的肥力和土地的位置对级差地租的量起着决定性作用,而在建筑业中,则是土地位置起着决定性作用。这是建筑地段地租不同于农业地租的一个最明显的地方。马克思认为,建筑上使用的土地,它的地租的基础,和一切非农土地的地租一样,是由真正的农业地租调节的。这就是说,建筑地段的地租以毗邻的农用土地的地租作为最低界限,并随着农用土地地租的变动而变动。另外,在离城市远的地方或在农村附近,可以利用和选择的地皮不多,建筑地段的地租在数量上,同农业地租差不多。越是接近城市的地方,越是在大城市并且繁华闹市口,建筑地段地租相对越高。

建筑地段的地租随着城市人口的增加,对住房需求的增长以及各项基本建设的膨胀,其数量值不断上涨。并且这种结果直接影响着城市住宅建设,使世界各国的大城市街道狭窄,住房拥挤,高层建筑大量增加,特别是导致房租提高,加剧住房紧张。但是,房租并不等于建筑地段地租。房租中除了占用之土地租金外,还包括:①逐渐回收的建筑费用和利润;②附加在建筑费用和利润上的利息。这是因为出租房屋相当于商品的借贷关系,居住者只是用分期付款的办法取得房屋使用权,所以要支付利息;③修缮费及管理费。不过,房租上涨的主要原因还是在于建筑地段的地租上涨。

建筑地段的地租具有较强的垄断性。这是因为城市土地,尤其大城市的土地供给呈十分稀缺、紧张的状况。垄断的建筑地段地租的量,取决于对土地的需求及支付能力。

●社会主义条件下的地租问题

1. 社会主义地租的客观性

社会主义国家中存在着地租。虽然马克思曾经反复强调过:“只有在私有制条件下,才存在着绝对地租”;“凡是土地私有制不存在的地方,就不支付绝对地租”。但是,恩格斯却说:“消灭土地私有制并不要求消灭地租,而是要求把地租——虽然是用改变过的形式——转交给社会。所以,由劳动人民实际占有一切劳动工具,无论如何都不排除承租和出租的保存”。这实际上意味着在社会主义条件下存在级差地租和绝对地租。应该说这两段话其实并不矛盾。因为马克思在这里并不是讨论资本主义被推翻后建立起来的,由资本主义社会向共产主义过渡的社会——社会主义社会的情况,他只是把共产主义社会的经济形态与资本主义社会对比,所讨论的只是抽象的共产主义。

社会主义国家虽然消灭了土地私有制,但仍然存在着集体所有制和全民所有制两种不同的公有制形式,即土地仍归社会的某一部分所有而非真正地归整个社会所有,并且还存在着商品生产和商品经济。马克思所指的只有一种公有制,不存在商品经济的前提下的抽象论断,不能以此作为社会主义制度下不存在地租的根据。因此,在社会主义社会存在着土地所有权及垄断,而且存在着土地所有权与使用权的分离。在这种情况下,就不可能实行土地无偿使用,而应实行有偿使用,自然表示要收取地租,包括级差地租和绝对地租。下面具体论述一下社会主义经济条件下的绝对地租和级差地租的特点。

2. 社会主义经济条件下的绝对地租、级差地租以及城市地租的特点

(1) 社会主义绝对地租的特点

对于集体所有的农业用地,其绝对地租具有以下特点:

①当集体所有权与使用权合而为一时,不存在收取绝对地租的问题。

②当集体土地所有权与使用权分离时,土地所有者向土地使用者收取土地使用费,以促进土地的合理利用,是理所当然的。其中,向最差的土地收取的土地使用费,便是绝对地租的体现。

③一般情况下,农业用地绝对地租的价值来源,是土地使用者所创造的剩余价值(m)的一部分,而不应当是必要劳动(V)的扣除。但是,它并非超额利润的组成部分,因为经营最差的土地是不可能创造支付绝对地租的超额利润的。因此,假设农业用地者可获得最低限度利润,则绝对地租只能是其利润的扣除。而如果农业土地使用者不能获得任何利润,又不能免交绝对地租,则绝对地租就只能是必要劳动的扣除。

对于城市土地,其绝对地租具有如下特征:

①城市土地归国家所有,归各个单位和个人使用,所有权与使用权分离。国家向土地使用者收取土地使用费即意味着收取地租。其中向最差的城市土地所收取的土地使用费,即是属于绝对地租。而城市最差的土地充其量能够提供平均利润,不可能提供支付绝对地租的超额利润,因而城市土地绝对地租只能是对平均利润的扣除。所以,其量是很小的。此外,商业、工业、住宅用地的绝对地租的水平,在实际中也有所差别。

②与农业用地相比,城市土地绝对地租的最低界限,应相当于与最边缘的城市土地相毗邻的农用土地的全部地租额(农业用地的绝对地租+级差地租Ⅰ)。因为城市土地提供农用土地至少与其相邻的农用土地相一致。由于城市土地单位面积上每年转移到产品价值中的物化劳动和活劳动($C+V$)的量要大大高于农用土地,从而,即使按同等的成本利率计算,单位面积城市土地上提供的利润额也要大大超过农用土地,所以,按相邻的农用土地的全部地租额来计算城市土地的绝对地租额,也仅是单位面积城市土地平均利润的一部分。

③城市中非生产、非盈利的部门、单位和个人所支付的绝对地租,只能是对其所付的国民收入的扣除。如,国营事业单位所支付的绝对地租,来自国家所拨的事业经费,工薪阶层交纳公房的租金,来自个人的工资。

(2) 社会主义级差地租的特点

就农用土地而言,由于农产品价格是以劣等地的个别价值为基础,因而在农业集体经济中,在土地所有者与使用者(集体经济经营者)合而为一时,级差地租首先归土地所有者。在农业集体经济中,土地所有者与使用者是分离的(如实行包产到户),在此情况下,土地所有者首先通过收取承包费的形式取得级差地租Ⅰ的绝大部分。其目的是使不同条件下的土地经营者提高经营优良土地的积极性。在此条件下,国家通过税收将级差地租Ⅰ中的大部分收归国有。这是因为,优等土地条件本身是客观的,并非土地所有者劳动的成果。

对于城市土地,由于归国家所有,级差地租Ⅰ原则上归国家所有,级差地租Ⅱ则在原则上由投资者,包括国家、企业或个人所有。

(3) 城市地租的基本特征

根据上述情况介绍现将城市地租的基本特征归纳于下:

①城市中各行各业都要支付绝对地租。条件最差的土地所支付的绝对地租,以相毗邻的农用土地地租为最低界限,因而各行各业的绝对地租在原则上是相等的。城市绝对地租是各经济行业产品或服务的平均利润的扣除,因而成为其价格的组成部分。

②城市各行各业都要支付因土地位置的差别而形成的级差地租。在农业中,土地的优劣是形成级差地租Ⅰ的主要条件,而在城市中,这一因素则被位置所取代。位置的优劣直接影响到工业部门原料、能源供应和产品运销的便利程度和费用的高低,影响到商业、服务业、金融业的营业销售额,从而影响各行各业取得超额利润的水平;同样,住宅位置的优劣则会影响交通、购物、环境的状况,从而影响其供求和地租。由于绝对地租的数量较低,而位置的差别造成级差地租差别很大,所以,这种级差地租便成为城市地租的主要形式和主要组成部分。

③商业地租是城市地租的典型形式,其他形式的地租,都由商业地租来调节。商业地租对土地位置最为敏感,与位置的相关性最大。由市中心至市区边缘,级差地租相应递减。商业企业对此反映最为直接、敏感。因此,可以商业的级差地租作为城市各级级差地租的基准,在此基础上再根据各行业提供级差地租的能力,适当调整其应承担的级差租额。

④城市地租的垄断作用。由于城市土地供给呈稀缺状,供求矛盾尖锐,在此情况下政府所控制的土地及土地供应量,具有相当的垄断性。但也并不排除土地投机的存在(如在土地转租情况下)。

⑤城市土地投资的地租效应具有明显的扩散性。即向某一块或某一地带的城市土地进行投资时,其正效应和负效应都必然会向毗邻地块或地区扩散,使其他租额相应增减。

⑥城市级差地租比农业级差地租更具积累性。

在城市土地上的投资数额是不断追加叠成的,其量值相当巨大。并且,其中相当大比重不易磨损和折旧,因此城市土地上所积累的土地资本就会随年限的增长而不断增加。

3. 社会主义地租的本质

按照马克思的理论,在资本主义社会存在着工资雇佣劳动者、产业资本家、地主三个阶级。资本家租地经营所得到的利润是雇佣劳动者创造的。但是他们只能取得相当于出卖劳动力的价格。然而资本家也不能得到全部利润。地主凭借其对土地的垄断,迫使资本家把“超出于平均利润以上的‘剩余利润’作为地租交给自己”。而资本家则以土地为其取得平均利润的手段而支付地租。实际上“地租一方面是平均利润扣除的结果,一方面是平均工资扣除的结果”。

根据社会主义国家的情况,如中国,在宪法中规定了土地所有制实行两种形式的社会主义公有制,不再存在其他的土地所有制形式,任何个人或者单位都不允许拥有土地财产。因此我国的地租关系就是国家或者农村集体组织为一方,各种土地使用者为另一方的关系。仅仅有社会公有的土地所有制,仅仅有国家或社会主义集体组织与土地所有者的地租关系是我国社会主义地租不同于资本主义地租的本质特征。这种关系具体说明如下:

(1)国家作为土地使用者。这里所称国家是指为整个社会的利益而使用土地的国家自身,而非国家所有的企业。如国家为了国防需要,在某个地区的土地上设防设卡,成立某个国家行政机关对社会某项事务进行管理。此外,还有公路用地、防洪用地等。在这类情况下,使用的都是国家土地,无需支付地租。因为这类用地是为全体人民服务或国家利益的需要,但如若国家需要使用集体土地,则须由国家代为支付补偿费用。情况复杂些。其中的征地费用实际上就是一种地租形式。

(2)国营企业。包括从事工业、农业、交通运输业、商业、金融业,各种服务业以及其他经营的国有企业。他们使用的土地,有的原来是国有土地,有的是通过国家向集体征用而转化为国有土地的,此外也有企业自己向集体租用的。在这种情况下,国营企业必须向作为土地所有者的国家或集体交纳地租。

(3) 国家举办的教育、科学、卫生、文化、体育和其他文化事业机构,它和国有企业不同,是不以取得经济效益为目的,其使用土地,包括国家所有的和集体所有的土地,和第一种情况一样,由国家政府决定,即使用的是国有土地,不交地租;使用集体土地,由国家代为交纳补偿费用。

(4) 社会主义农业集体组织。它所使用的土地都是自己所有的,这时候地租不付给任何人而全部归集体组织自己。

(5) 居民。包括城市居民和城市郊区、农村居民。其中,城市居民是和国有土地发生关系,城郊区、农村居民和集体所有土地发生关系。城市居民得向国家缴纳地租,农村居民在承包土地时要根据合同向集体组织缴纳一定费用,即承包费,其中便隐含着地租。

(6) 中外合资企业。在这些企业中国家以土地所有者的资格向这些企业收取地租,如以土地作价入股方式投资获取利润。

以上各种不同的土地使用者和作为土地所有者的社会主义国家以及集体组织之间发生的种种地租关系体现了我国现今社会主义地租的现实。

●开征土地增值费(税)

如果土地使用权及其地上建筑物,其他附着物所有权转让时发生增值的,转让人应在转让合同签订之日起若干天内,按一定标准交纳土地增值费。因为土地使用权作为商品进入市场,它必然受供求关系和价值规律的调节。价格随行就市,当行情看好,转让给他方时地价上涨,那么作为该块土地所有权人的国家在经济上也要得到体现。就是说国家也要从这部分增值额中收取一定比例的价款。特别是由于社会投资逐步增加或生地变建设用地等原因,地价会几倍甚至几十倍地增值。为使因社会投资引起的土地增值大部分收归国家,更有必要收取土地增值费税。土地增值费税是按照累进制收取,即增值额越高,缴纳税额也越高。这样,土地增值费税不仅可将土地增值带来的利润收归政府,而且对高地价及炒卖地皮有一定的限制作用。

增值额按土地使用权及其地上建筑物,其他附着物所有权转让时的价格减去可收回成本后的余款中计收。可收回的成本包括土地使用权出让金,地上建筑物,其他附着物未折旧光的残值以及开发建设投资贷款利息等。

据海口市国土局统计:截至1989年底,海口市共办理了土地使用权有偿出让75宗,面积约62234公顷,均按有关规定收取了土地增值费。此外,1989年8月,天津经济技术开发区与美国MGM公司签订的出让5.36平方公里土地使用权的合同中,便规定了如下条款:“乙方(MGM公司)应向……甲方支付……土地增值费。”

●征收场地使用费

外商投资企业场地使用费,是指外商投资企业因使用土地而缴纳的费用。在我国,除通过土地使用权有偿出让支付出让价款取得的土地之外,不论新征用土地,还是利用原有企业的场地,都计收场地使用费。场地使用费由场地开发费和土地使用费构成。其中,土地使用费是指土地资源有偿使用的费用;土地开发费为对土地开发投资的补偿,包括土地征用补偿、拆迁、人员安置的费用,以及为外商投资企业直接配套的道路、管线等公共设施应分摊的投资费用。

场地使用费的收费标准,根据土地用途、地理位置、环境条件、征地拆迁安置费用及企业基础设施要求等确定。总的原则是,沿海地区高于内地;大中城市高于中小城市;城市中心

区 繁华地段高于其它地段、郊区。一般地区场地使用费为每年每平方米 5 ~ 300 元 ,其中 ,大中城市的市区和近郊区最低不少于每年每平方米 10 元。对产品出口企业和先进技术企业 ,以及从事农、林、牧、渔业和教育、科研、卫生、能源、交通事业的外资企业场地使用费 ,可视情况 ,在若干年限内免收、减收场地使用费。随着经济的发展 ,场地使用费可以适当调整。外商投资企业的场地使用费由该企业一次缴纳或分年缴纳 ,中方合资者和合作者以场地使用权作为投资或合作条件的 ,其场地使用费分别由中方合资者和合作者按期缴纳。租用房屋开办外商投资企业的场地使用费 ,由房屋出租者按期缴纳。

三 土地价格

●土地价格的含义

土地价格 ,简称地价。土地价格是城市土地有偿使用的核心问题。在社会主义公有制条件下 ,城市土地所有权归国家所有 ,用地者只有使用权 ,同时 ,使用权又可以在用地者之间转移 ,因此 ,土地价格一方面是土地所有者之间的交换价值 ,是地租的资本化 ;另一方面又是土地使用者之间转移土地使用权时的价值补偿。但是 ,严格意义上的土地价格 ,就是土地所有权出让、转移时土地所有人应当取得的补偿 ,或取得土地所有权的用地者所应支付的代价。简言之 ,土地价格是购买土地所有权的价格。

社会主义的土地价格 ,是指国家作为土地供给者向土地使用者让渡土地所有权或使用权时所取得的经济补偿。就城市土地而言 ,除国家征用集体所有的土地所有权转移行为之外 ,更多的指发生在土地使用权转移中的经济补偿费用。

●土地价格的实质

从表面上看 ,社会主义国家的土地不是商品 ,不允许自由买卖 ,因而就无所谓土地价格。而当土地所有权或使用权发生让渡、转移时 ,取得土地的一方向让渡土地的另一方所提供的经济费用 ,只是对土地上的收益(比如农作物的损失)的一种赔偿 ,而非土地价格。从另一方面看 ,城市土地是经过改良开发的土地 ,都投入了人类劳动 ,因此具有价值并产生价格。这两种看法孰是孰非 ? 其实 ,这两种观点都是对土地价格的片面理解 ,混同了土地价格与一般意义上的商品价格的观念 ,即把一般商品经济的价值原则也适用于土地价格。

价值是商品所特有的社会属性 ,只有作为商品的劳动产品才具有价值。具有使用价值的物品并不一定是商品 ,如雨水、空气 ,这类物质本身没有价值。城市土地是生产建设和人民生活的重要自然资源 ,它具有极大的使用价值。虽然城市土地在开发改造过程中投入了不同程度的人类一般劳动 ,如土壤改良、灌溉设施、地面建筑 ,这些劳动的补偿费用应当在土地价格构成中有所体现 ,但土地本身毕竟不是商品 ,是天然存在的 ,它不可能有价值 ,因而土地价格不是价值的表现形式。它不是由价值所决定 ,所以不能沿用一般的商品价值理论来论证土地价格问题。

马克思指出 ,资本化的地租 ,表现为土地价格 ,从这个意义上讲 ,土地价格是地租资本化的表现 ,是土地所提供的地租的购买价格。而不是简单的购买土地的价格。所以 ,土地价格实质上是地租收入的资本化或资本化的地租收入。土地价格等于这样一笔货币资本 ,如果将它存入银行 ,所得利息和地租数量相当。土地价格大小 ,直接取决于地租的数量和银行存款利息率的高低。在利息率保持不变时 ,土地价格与地租货币量成正比 ,在地租货币量保持

不变时,土地价格与利息率的升降成反比。用公式表示为:

$$\text{土地价格} = \frac{\text{地租}}{\text{利息率}}$$

在社会主义条件下,土地不能自由买卖,所以,土地价格并不完全是市场价格,而是依据一定的经济数量关系所确定的计算价格,因此,这一价格实质是一种影子价格。影子价格是在客观资源最优分配时对所用资源的经济评价。随着社会化大生产的发展和经济联系的日趋紧密,资源的合理利用,越来越重要。因此,如何有效地利用土地以获取更大的经济效益,是经济发展中的一个十分重要的问题。利用影子价格进行分析,可以把土地资源的供给、利用、效益等因素联系起来,对各类土地资源作出较为确切的经济评价。

影子价格与一般商品价格相比较,具有以下区别:

1. 内涵不同

在商品经济中,互相交换的商品彼此作为价值相互比较,其价值只是无差别的人类劳动的凝结,即不管用何种形式进行的人类劳动耗费的单纯凝结。价值反映了商品生产者之间的社会关系,商品价格就是这种社会关系的表现形式。而影子价格是人们对所用资源的一种评价,它反映了人和资源利用之间的技术经济联系。

2. 外延不同

价值仅仅是商品经济的范畴,商品价格只是商品才具有的属性。而影子价格外延更广,凡是具有使用价值的物品,只要它为社会所需要,就具有影子价格。因此,不但土地有影子价格,其它如生产能力、投资、公共工程、基础设施等,都具有影子价格。

3. 数量特征不同

商品价格以价值为基础,围绕价值上下波动,而价值量的大小又是由社会必要劳动时间所决定,但影子价格的数量确定与社会必要劳动时间没有直接联系。土地影子价格主要取决于地租和利息等因素的变动量。

●土地价格的特点和作用

1. 土地价格具有如下特点:

(1) 土地价格的二元性

即由土地自然资源价格和土地固定资产价格组成。二者对地价的作用,是不同的。在土地供过于求的时候,土地自然资源的价格就会很低甚至会等于零。这时,土地的总价格主要或完全取决于土地固定资产的价格。反之,在土地供不应求的地方或时候,土地的总价格主要取决于土地自然资源价格,从而使得在量上相对固定的土地固定资产的价格失去意义。因此,土地的供求关系会造成土地的自然资源价格与固定资产价格的差别。

(2) 城市土地价格呈现不断上升的趋势

由于城市土地的经济供给具有明显的稀缺性,从而使得地价在波浪起伏的变动中呈不断上升的趋势。当然也不排除在有的时期由于某些特定原因造成地价暂时下降。从长时期来看,地价一般都是呈周期性的变动。但地价水平总趋势是上升的。而在这种趋势中,起主导作用甚至起决定作用的是土地自然资源价格。

(3) 土地价格的上下波动

土地价格并不是围绕着土地价值而上下波动。这是因为,土地自然资源本身不含有价值,其价格主要决定于供求状况;土地固定资产部分,虽然含有价值,其价格受制于价值规律,但它却难以脱离土地自然资源而单独进行交易。因此,从整体上看,土地价格不像一般

商品价格那样受价值规律的制约。

(4) 土地价格所代表的资金的现实性

尽管土地价值、价格具有二元性,但对于土地所有者及土地购买者而言,以整个土地价格所表示的资金量即是实实在在的。就资金占用量而言,投资于土地与投资于其他固定资产,是完全一样的。

2. 土地价格具有如下作用:

(1) 土地价格的表价作用,即它具有代表一定价值的固定资产的作用;

(2) 土地价格的核算作用,即在核算企业的固定资产占用量和资金占用效果方面,土地价格都会具有与一般固定资产价格相同的作用;

(3) 反映和检验作用,如反映土地的优劣、收益水平、供求状况,检验土地利用是否合理,土地投资对地价的影响等;

(4) 调节和分配作用,如调节资金的投向、土地交易、土地税收、用地结构以及影响国民收入的分配和再分配等。

● 土地价格构成因素及土地价格的影响因素

不同状况下的土地,其价格构成也不相同。对于尚未开发利用的土地而言,由于没有投入活劳动和物化劳动,其构成应是绝对地租和级差地租Ⅰ,这是由土地本身的优劣好坏程度所决定的;对于已经人类开发利用的土地,即熟地来说,其构成应包括绝对地租、级差地租Ⅰ、级差地租Ⅱ和土地开发成本投资利息等四部分。

同土地的概念相对应,土地价格也具有二元性,即土地自然资源价格和土地固定资产价格。

由于土地自然资源使用价值本身所具有的不可或缺性、稀缺性和可垄断性等特点,使这种本身没有劳动价值的自然物被当作有劳动价值从而产生交换的可能,这是土地价格存在的物质基础;另一方面,土地的非全社会所有制,即土地私有制和土地的公有制以及商品经济的存在,则是土地价格存在的社会基础。马克思认为,地租来自社会经济关系而非来自土地本身。因此,土地的价格主要取决于社会经济基础,土地自然资源的价格来自社会经济关系而非来自作为自然物的土地。马克思所说的,土地价格并不是土地的购买价格,而是土地所提供的地租的购买价格,就是指的自然资源价格。因为,土地自然资源本身是没有价值的,对土地自然资源的购买,当然只能是对它所提供的地租的购买,即对土地所有权或使用权的购买。

我们知道,土地固定资产的价值是由凝结在其中的社会必要劳动量决定的,所以它的价格在本质上不同于土地自然资源价格,而和其他一般固定资产的价值和价格在本质上是一致的。其价格就应是生产价格加平均利润之和。

上述土地自然资源价格和土地固定资产价格结合起来,便是完整意义的土地价格。

土地价格构成因素包括以下内容:

1. 土地使用支付费用

土地使用者为使用土地本身而支付的费用,即绝对地租和级差地租。

征地、拆迁安置费用。征地、拆迁费是对原土地所有者或使用者的经济补偿。安置补助费是安置被征地者或拆迁者的生活和生产的必要经济补偿。国家税——征地,出让土地使用权后,由土地受让者向国家交付该项费用。它是土地价格的主要构成因素。

对土地补偿有两种情况:一是把集体所有的土地、荒地开发成建筑地段;另一种是在原

国家所有的建筑地段上进行再开发重建房屋。前者由国家实行有偿征用,后者是国家重新规划,两者在补偿费的构成上是有区别的。

(1) 征用集体土地的补偿费

①土地收益补偿费。人们利用土地从事农业生产时,一方面土地为使用者带来一定量的土地收益;另一方面由于土地本身存在着各种差异,如土地肥沃程度、地理位置的差别等,也会使不同地块的使用者之间在等量劳动的支出上获得不等量的土地收益。这两种土地收益构成土地作为在农业生产过程中不可缺少的必要的生产资料的投入,从而使土地使用者在农业生产过程中获得的那部分收益。当国家因经济建设需要征用集体所有农业土地时,这部分土地收益就必然失去,作为国家应当为之支付一定的土地收益补偿费用,其数量一般以该地块所提供的土地收益量为最低限额。其中第一种土地收益量的确定在计算时以农业生产过程中实际使用土地的各个地块所提供的最低土地收益量为标准;第二种土地收益量的确定,通常根据土地的不同等级,即把土地按自然条件的差别分之为优、中、劣等若干土地等级,并以此计算高于最劣等地块之上各个地块的级差土地收益量。

②土地投资补偿费。人们在利用土地从事农业生产时,必须投入一定量的社会劳动,即物化劳动和活劳动,它表现为一定数量的货币资金,而在生产过程中这笔资金又分别转化为种子、肥料、生产工具,以及土壤改良、水利设施等无形或有形物质载体。因此,当征用农业集体所有土地时,就会发生因转移征用土地所有权而损失的物化在土地上的那部分投资。这部分补偿费用也是土地价格的构成因素。

③安置补偿费。土地是农民赖以生存的最基本的生产、生活资料,当国家征用集体所有土地时,不仅要作以上各项经济补偿,而且要重新安置被征用土地者的生产、生活及剩余劳动力的转移。

征用集体土地的补偿费,应该由征用后的土地的所有权人即国家支付,然后再由国家通过使用权出让,收取出让金或土地使用费将这部分投资收回,但实际中的做法是由用地单位直接向集体社队交纳征地费。

(2) 市区拆迁安置补偿费

进行旧区改造,在建筑地段上重新修建房屋进行再开发,则需支付拆除原有建筑物和各种设施的补偿费以及对原房屋居民的临时安置住房费,对使用原建筑的单位也要安置其生产和营业用房。而安置原用户所需建房投资不应代入再开发的房屋造价之中。

2. 城市土地开发费及开发利润

城市土地开发主要指平整土地和基础设施的配置过程,包括:

(1)三通一平费。指临时施工道路、施工用电、施工用水的配置和平整场地之费用。属于开发的前期工程费用。

(2)土地基础设施费。指综合开发区红线以内的上下水、电力、电讯、热力、煤气管线和道路、绿化、单位工程的附属围墙、小院、人行通道出入口等工程费用。

(3)地质勘察费。是建造房屋必不可少的基础工作,指勘察建筑地段土地的地形、地貌、水文特征,以测定地基的承载力所需支付的费用。

(4)开发管理费。指从事开发建设管理人员所发生的如工资、工资附加费,办公和差旅等项费用。

(5)利息和税金。利息是土地开发投资的利息,税金是应交纳的各种税负。作为企业进行土地开发中所支出的一项费用,也属于土地开发费。

(6)利润。与开发费用一样,是土地增值的部分,是指土地开发投资的正常利润,而由土

地因素带来的超额利润属于级差地租。因此,利润的一部分企业以所得税形式上交财政,一部分用作企业的扩大再生产。由此,地价中要包含利润。

一个完整意义上的土地价格除了构成因素作为土地价格的主体因素之外,其形成和变化还应包括各种影响因素。沃尔·特·赫利(美)在《城市系统模型》一书中叙述道:“土地的价值反映的是一种维妙的社会见解。”因为影响土地价值、价格的因素是相当复杂的,基于土地的特性,供求关系以及经济、社会、政治等多种因素影响土地价格。但是,归根到底,土地价格是由市场决定的。影响土地价格的因素可分为一般因素、区域因素和个别因素三方面。

1. 一般因素

一般因素是指对整个社会或整个地区土地价格产生全面影响的重大因素。这些因素虽然不直接作用于每一宗地,但对一定时期内的整个地价水平却具有举足轻重的作用。具体又可分解为社会因素、经济因素和政策因素。

(1) 社会因素

①社会稳定和国际、国内经济发展状况。社会稳定,促进各行各业发展,地价上扬;社会动乱,经济萧条,地价趋跌;

②城市化发展和人口密度状况。随着城市化发展,农业用地变为商业、住宅、工业用地,地价必然上涨。此外,城市边缘的农业用地或规划中用于城市建设的土地,其价格都会提前看涨。反之,城镇的萧条和产业的迁移,矿藏的枯竭,都会使地价下跌。同时,城市化发展也意味着人口和产业向城市集中,使城市土地需求增加,使地价上涨。人口增长加快、密度加大、素质提高刺激了商业、服务业等经济活动的发展,对土地需求旺盛,带动地价上扬;反之,地价下跌。但另一方面,人口密度过大也会造成生活环境恶化,地价下降。

③土地市场发育完善程度。完善的土地市场不仅包括一级市场(出让),还应包括二、三级市场(转让),市场体系也要健全完善,包括市场交易秩序、市场信息传递反馈都应规范、健全。市场健全与否、健全程度,都对地价产生影响。

(2) 经济因素

经济因素指全国或某一地区、某一城镇,在某一时期内整个经济发展状况。土地价格与整个经济发展状况之联系十分紧密。

①国际、国内的综合经济形势:客观上决定着对土地的需求状况及价格。经济发展速度加快,对土地需求增加,带动土地价格上涨。如近年来,亚太地区的日本、新加坡、韩国等经济的起飞对其地价也有很大的带动作用。1980~1987年,地价上涨率都超过100%。我国自实行改革开放以来,经济发展速度逐年递增,不仅使沿海开放地区,而且使内地地价趋于上升。

②对不动产的投资水平:外资、内资,国家与个人对不动产的投资水平高低,对地价有直接、具体的影响。特别是当某一城市、地区或某一地带的土地条件优厚,求购者竞争激烈,或预期行情看好,地价必然倍增。这种情况的出现,往往与财政金融状况有关,也与商业、旅游业、高新技术产业的发展密切相关。

③城市建设状况:当某一城市出现大力开发交通等基础设施,而且大量的、大规模的建筑物纷纷拔地而起时,这对地价的直接、间接的影响将是难以估量的,有时会超过土地区位对地价的作用。

④其他情况,如各产业税负水平、物价水平、通货膨胀率等对地价也发生影响。

(3) 管理或政策因素

管理或政策因素反映了政府从全局利益出发对地产业的指导、规范、扶植或抑制作用。

主要包括：

①土地规划上的用途，同样的土地，规划上的用途不同则价格不同，一般来讲，商业用地价格高于住宅用地，住宅用地又高于工业用地。

②土地税负政策，如对地租控制严格，土地交易税和增值税高，则会使土地实际成交价格下降。

③住宅政策，如实行低租金、无偿福利分配政策，则地价低，如实行高租金、商品化政策，则地价高。

④土地供应政策，政府土地供应量较大，则地价相对较低，如供应量趋紧，地价相对较高。

⑤土地出征方式，如以公开拍卖方式出让土地使用权，就能出现很高的价格，尤其在土地供不应求时，更是如此。

⑥土地容积率政策，规定的建筑容许率越高，地价越高，反之，地价越低。

2. 区域因素

指影响商业、住宅、工业等用途不同的功能区内部土地价格的因素。

(1)商业区。影响商业区土地价格的因素有：商业区总面积大小及客源数量、质量；道路、交通状况；营业种类及竞争状况；该地区商业经营者的一般资历及开拓精神；土地利用的控制（如容积率）。

(2)住宅区。影响住宅区土地价格的因素有：气象状况（日照、温度、湿度、风力、风向等），自然景观、自然灾害种类及发生程度，环境污染程度；社会环境（如居民构成、教育水平、治安状况等）；位置及道路、交通状况；上下水道、煤气、电气、邮政、电讯状况；学校、医院、公园配置状况；土地利用的控制状况（如覆盖率、容积率等）。

(3)工业区。影响工业区土地价格的因素有：与原料供应地及产品销售地的距离及道路，交通状况，动力供应及给水，排水状况；气象与污染状况；土地利用控制状况。

3. 个别因素

是指土地本身各种条件中，直接影响土地价格的因素。主要包括：

(1)宗地的位置、临街状况、面积、地质（地基承载力、地下水位高低）、地势、形状等等；

(2)气象状况；

(3)道路及交通状况；

(4)与公共设施、商业设施的接近程度；

(5)给水、排水状况；

(6)规划、建筑上的控制状况。

●制定土地价格的基本原则

土地价格既具有与一般商品价格的共性，如都用货币表示，随供求发生变化，按质论价等，同时由于其价格形成机制的不同，也具有一般商品价格不同的特点。如不存在一般商品价格的折旧减值问题，同一块地因用途不同而价格不同，基本上是一块地一个价格等。因此，在制定地价时，必须充分考虑土地价格的形成机制及其特点，具体制定时应当考虑如下原则：

1. 公平、客观的原则。指实事求是，客观公正地制定地价，反对盲目地抬价和压价，反对畸高、畸低的地价。

2. 国家客观调控的原则。指国家对全国的土地价格进行宏观调控，使不同地区、不同城

市的地价之间保持合理的差别,防止地价畸高畸低,控制土地投机,保障国家利益和用地者的利益,促进房地产业和整个国民经济的健康发展。

3. 不同用途分别定价的原则。土地用途不同,则所取得的收益水平也不同,从而地价也就各不相同。对土地按照需要与可能,按照收益最佳的原则加以利用,那么所获得的价格就是最适当的。

4. 同等土地同等价格的原则。具有同等条件和同等使用价值的土地,从原则上来说应具有相同或大体相同的价格,否则就是不合理的。如实行行政划拨制的土地和有偿出让制的土地,其使用权价格应逐步趋于一致。具体地说,在若干年内划拨土地使用权的价格若等于征地费、土地开发费和若干年土地使用费折现值之和,则就应同有偿出让土地使用权的土地出让金基本一致。

5. 收益预期原则。土地在一定程度上具有增值的特点,在确定地价时,要根据城市规划和发展目标,充分预计到若干年后地价的变动趋势,使之在折现值中有所反映。

6. 个别估价原则。不同地段、地块的自然、社会差异较大,必须进行个别估价,以便反映不同地段、地块的微观差别。

7. 房地分离原则。房价中必然包含地价,但对地价一定要单独计算,否则会造成国家土地收益的流失。

8. 供求决定原则。由于土地价格主要取决于土地资源的价格,而这一价格仅仅取决于土地所有者对土地所有权的垄断和土地的供求状况,因此,就整体而言,土地价格主要取决于供求。

上述都是制定土地价格的基本原则,下面我们对各种用途土地的作价原则作一介绍。

●各种不同类型用地的作价原则

1. 住宅用地及其作价原则

住宅用地是指住宅建设及其配套设施所使用的土地,主要包括住宅基地和住宅前后左右必不可少的用地,如小路、庭院绿化用地等。住宅用地的划分一般以居住区的各种道路为界,与公共绿地相接的,如果没有道路或其他明显界限标志的,住宅前后以日照间距的一半计算,住宅两侧一般可按3~6米来计算。住宅用地应按照以下原则作价:

(1) 住宅是商品的原则。这是针对传统的住宅制度,把住宅当成福利或政治待遇而言的。在这种情况下,生产住宅所使用的土地都是国家无偿划拨的,说不上作价问题。如果住宅成为商品,则其生产和销售就需计成本,计利润。同样,住宅生产单位作为有营利的独立的商品生产者,为了其自身利益生产和经营住宅而使用国家的土地,就不能是无偿的。也就是说,在住宅销售价格中包含着土地价格因素。

(2) 住宅用地所有权与使用权相分离的原则。即住宅用地的所有权归国家,使用权由用地者所有。即使住宅生产单位或使用单位购买了该住宅用地,他购买的也不是所有权,而仅仅是使用权。

(3) 绝对地租为基础,级差地租相调节原则。住宅用地随土地等级不同而价格有高低。

(4) 按住宅性质区别对待的原则。一般来说,普通民用住宅价格宜低一些,高级豪华住宅价格高些;自建自用住宅价格用地宜低一些,生产住宅为了出租或出卖的住宅用地价格高些;商业中心区住宅用地价格高于偏远地区住宅用地价格。

(5) 行政干预与市场调节相结合并且以市场调节为主的原则。随着土地市场和住宅市场的逐步发育完善,住宅用地价格主要以市场调节为主,行政干预为辅。

2. 工业用地及其作价原则

工业用地是指直接或间接用手工业生产建设的土地,包括工厂厂房、仓库、工矿企业场地以及各种辅助性建设用地等。工业用地作价应遵循如下原则:

(1) 鼓励和促使工业企业合理选址设厂的原则。在其他条件一定的情况下,地价是影响工业企业选址设厂的一个决定性因素。国家可以根据一定的产业政策,通过调整地价来影响工业企业选址设厂。这样既可以达到优化资源配置和工业合理布局的效果,又不至于使工业企业间因地价不公而处于不同的竞争地位,影响其经济效益。

(2) 优惠与限制相结合的原则。即对新兴工业用地作价时给予优惠,对没有发展前景的工业用地作价给予限制等。

(3) 经济效益、生态效益、社会效益并重的原则。即在作价时充分考虑到对那些经济效益高而生态效益和社会效益较差的企业用地作价高些,对那些经济效益不高,但生态效益和社会效益高的工业企业用地作价低些,以促进工业企业在提高经济效益的同时,提高生态效益和社会效益。

(4) 行政干预与市场调节相结合,以市场调节为主的原则。上述三条原则是从行政干预为主进行调节的。在社会主义商品经济条件下,土地使用权依法可以转让,工业用地作价市场调节是主要的,行政干预是在市场调节失灵或失衡情况下不得已而采取的手段。

一般来讲,工业用地作价标准高于农业用地而低于商业用地。

3. 商业用地及其作价原则

商业用地是指从事商品流通的经营企业所使用的土地及其房屋建筑用地,包括商店、仓库、货栈、场地及营业办公用房等用地。其作价原则是:

(1) 分等定级、区别对待原则。即把城区按商业繁荣程度分等定级,分别作价。一般商业用地之等级视城市的具体情况而定,规模越大,商业越发达则分得的级越多。

(2) 平等竞争原则。即不分大、中、小、国营、集体私营、外资、合资企业,在同一地段内,只要经济效益、生态效益、社会效益高,就有权租赁或购买该地段的商业用地进行经营,并享受同级商业用地地段的地价。经济效益差、服务质量低劣,甚至不正当经营,垄断市场的企业,不管是哪一类企业,都不能在地价上给予优惠。

(3) 鼓励和促进商业网点合理分布的原则。即利用地价杠杆,给那些在过于拥挤地段的商业企业到新开发区去设网点的单位和个人,在开发区新建商业网点以优惠地价。对商业网点过于集中,经济效益很高的地段收取高地价进行调节。

●我国土地市场中的价格问题

1. 土地出让金和土地价格的关系

土地使用制度改革的核心是价格问题,合理的价格关系,是土地使用制度改革顺利推进的重要条件。严格意义上的土地价格,是指出让土地所有权的价格,而我们在实践中所说的地价则是指出让一定期限的土地使用权的价格,也即一次收取若干年土地使用费的总和,实践中称之为“土地出让金”。土地出让金,其实质是资本化了的地租,即土地出让年期内地租折现值总和。作为土地使用权价格的土地出让金与作为土地所有权价格的土地价格有着很大区别。

(1) 经济性质不同。土地所有权价格是出让土地所有权的代价,而土地使用权价格则是在所有权主体不变条件下出让土地使用权的代价。两者所反映的经济关系是不同的。以土地所有权价格出让了土地之后,原来的土地所有者一般失去了对土地的占有、使用、支配、收益的全部权利。在以上土地使用权价格出让土地之后,土地所有者仍然保留其对土地的所有权及由所有权而产生的支配和收益等权利。

(2) 价格基础不同。一块土地的价格是由在该土地上从事经营所能取得的纯收益所决定的。土地经营的总收益扣除由其它生产要素带来的正常收益后的余额就是土地的纯收益。它是地租和土地使用费的基础,也是土地价格的基础。在土地所有权转让的情况下,原土地所有者要放弃全部土地所有权,当然也要放弃持续所得的土地纯收益。土地所有权价格就必须补偿原土地所有者的这种损失。因此,土地所有权价格以土地无限的持续纯收益为基础。在土地使用权出让的情况下,土地所有者并不放弃所有权,因而也不放弃土地的无限持续纯收益。所以,土地使用权价格不能以土地的无限持续纯收益为基础。通常,土地使用权的出让要有一定的期限。如果在有偿出让之后,土地所有者不再要求收取出租或土地使用费,那就等于出让了一定期限的全部纯收益。土地使用权价格就要补偿出让期间的全部土地纯收益。如果在有偿出让以后,土地所有者还要求逐年收取一定地租或土地使用费,那就等于出让了一定期限的部分土地纯收益。土地使用权价格就要补偿出让期间的部分土地纯收益。总之,土地使用权价格的基础是一定期限的部分或全部土地纯收益。

(3) 计算方法不同。土地所有权价格可以用土地每年纯收益除以市场利息率求取。出让土地所有权所得的资金,如果用于借贷,则每年可以持续得到一笔利息。而这笔利息正好与土地每年可得的纯收益相等。马克思把这种形式的地价叫资本化地租。

用 P 表示土地所有权价格, A 表示土地每年可得纯收益, R 表示市场利息率, 则:

$$P = \frac{A}{R}$$

因为土地使用权价格不是以土地的无限持续纯收益为基础,而以一定期限的全部或部分土地纯收益为基础,因此,不能用上述公式求取。土地使用权价格应用当年现金值法计算。假设土地所有者在使用权有偿出让其间不再要求逐年收取地租或土地使用费,那么,土地使用权价格应当补偿一定期限的土地纯收益总和。但是,土地纯收益是逐年产生的,在计算一定期限的土地纯收益之和时必须考虑资金的时间价值。所以,土地使用权价格等于一定期限的土地纯收益的现值总和。

用 P' 表示土地使用权价格, A 表示土地每年纯收益, R 表示市场利息率, n 表示使用年限, 则:

$$P' = A \left[\frac{1}{(1+R)} + \frac{1}{(1+R)^2} + \frac{1}{(1+R)^3} + \cdots + \frac{1}{(1+R)^n} \right] = A \left[\frac{(1+R)^n - 1}{R(1+R)^n} \right]$$

(4) 价格水平的不同。出让土地使用权,是有一定期限的。短期出让土地使用权,其期限一般为 1~20 年;长期出让土地使用权,其期限可达几十年至上百年。在土地使用权出让期较短时,土地出让金与地价之间差距比较大,二者区别明显;当土地出让期限长时,土地出让金与地价之间的差距就很小,两者区别也不明显了。以表 1-5-4 为例:

表 1-5-4

土地出让金		地价(元)	土地出让金低于地价的%
年期(年)	金额(元)		
年期(年)	金额(元)	100	
3	24.88	100	75.14
10	61.44	100	38.36
20	85.13	100	14.87
30	94.26	100	5.74
50	99.14	100	0.86
60	99.67	100	0.33
70	99.87	100	0.13

土地出让金与地价的差距：

$$A = 10 \text{ 元 / 平方米 } , R = 10\%$$

计算地价公式为 $P = \frac{A}{R}$ ；

计算土地出让金公式为 $P' = A[\frac{(1 + R)^n - 1}{R(1 + R)^n}]$

以上数例表明 ,土地出让期限愈长 ,则土地出让金与地价之间差距愈小。

2. 土地价格形式

目前 ,我国的土地价格形式与土地市场相适应 ,主要有四种形式 :①土地使用费 ;②土地协议价格 ;③土地招标价格 ;④土地拍卖价格。下面我们介绍一下土地协议价格、土地招标价格和土地拍卖价格。

(1) 土地协议价格。指政府及政府授权的部门根据自己选择使用土地的对象 ,指定土地使用期限 ,议定价格 ,最后达成出让土地的协议。这种价格形式在形成过程中以行政干预为主 ,受市场影响较小 ,基本上没有竞争因素 ,一般适用于市政工程 and 公益事业用地以及机关、部队和重点发展的产业用地。从我国土地市场的发展趋势看 ,土地协议价格形式随着土地市场的发育完善将逐步被招标和拍卖价格形式所替代。

(2) 土地招标价格。是以招标形式出让土地使用权的一种价格 ,即在指定期限内 ,由符合规定条件的用地者以书面投标的形式 ,竞投某块土地使用权。政府及有关部门的土地招标小组根据投标者所出的价格、提出的规划设计方案 ,以及企业信誉等情况 ,择优而取。中标者不一定是出价最高者。招标价格较之协议价格有更多的市场因素 ,但也有一定的行政干预。在土地市场发育不完善、市场机制不健全的条件下 ,采用招标价格较为符合我国实际。

以招标价格获得土地使用权 ,其投标成本很高 ,需投入大量人力、物力和财力。

(3) 土地拍卖价格。是土地使用权在市场上公开拍卖时形成的一种完全的市场价格。它是在指定时间、公开的场合 ,在地方政府有关负责人主持下 ,公开竞投某指定地块使用权 ,并以最高价格为成交价格。1987 年 12 月 1 日在深圳市举行了我国建国以来第一次土地拍卖。一块底价为 200 万元 ,面积为 8588 平方米的土地 ,经过十几轮竞投后 ,最后以 525 万元

拍卖成交。

3. 当前我国土地市场中存在的价格问题

我国城镇土地归国家所有,土地按照所有权和使用权分离的原则,实行土地使用权有偿出让,限期使用,允许土地使用权有偿出让,因此,出现了土地市场,土地交易活动大量发生。在地产交易中,地价是个核心问题。当前,我国土地市场中存在的价格问题,主要表现在以下两个方面。

(1) 对外削价竞争,出让地价偏低。目前,国有土地使用权出让主要集中在沿海经济发达地区对外商出让、转让方面。有协议、招标、拍卖三种基本形式,但基本上是以协议形式进行,但土地出让协议价格普遍较低。1989年平均地价每平米为429元,1990年下降为每平米110元。一些沿海开放城市出让土地使用权的对象,主要来自香港、台湾和国外地价高昂的地区的外商,出让价格理应高于国内,但实际成交地价往往偏低,有的甚至低于开发成本。如某开发区出让地价为每平米90元,实际开发成本为每平米166元,出让地价低于开发成本46%;某市从1983~1990年共出让土地24块,计10.01万平方米,出让金仅1.756亿元,也就是说1平方米仅175元。有的地方,出让地价只有几元、几十元。在个别地方还出现了外商炒买炒卖地皮卖楼花的现象。广州、福州、厦门等发现有外商在国内购置土地后不投资开发就在境外转让的情况。厦门一些外商购置土地后晒地皮看涨,转手倒给苦于手中没有土地的国内房地产开发公司。

出现上述问题,主要原因是国家缺乏必要的宏观调控,没有统一的地价政策。各地为争投资,争项目,盲目竞争,竞相压价,造成国家土地收益流失。

(2) 土地隐形市场大量存在,国有土地收益流失严重。当前,除少数经批准实行土地出让转让试点的地区外,大多数地区仍沿续以前行政划拨土地的方式。随着经济发展,用地量大大增加,大量划拨土地使用权自发进入了市场,如房屋连同土地使用权一起出售、出租,以地易房、以地易物,以土地投资入股等,这种土地自发交易,也称土地隐形交易。土地隐形交易不仅造成了国家应得的土地收益流入了单位和个人手中而且加剧了社会分配不公,助长了不正之风,并进一步诱发了土地投机,扰乱了经济秩序。如重庆繁华地段的最高年租金达8600元/建筑平米,杭州2000元/建筑平米,是应得房租的几十倍,甚至上百倍。实际上出租的已不是房屋,而是国家的土地。只是这部分国家应得的土地收益全被个人截留,使一些房屋出租者的月收入较之其他居民高300~500元,出现了一批“食租者”,还有少数人靠炒卖地皮发横财,成为暴发户。某市一退休工人以2000元起家,两次炒卖地皮,三年共非法获得30万元。一些大中城市因此而每年流失的国家土地收益达500~1000万元。

4. 建立包括土地基准地价和土地分等定级在内的地价体系

出现上述地价问题的主要原因是,由于我国地产市场方始起步,城市土地分等定级和土地基准地价的测算工作没有及时配套,土地价格无章可循,价格关系不顺,更没有形成完整的地价体系。由于土地的稀缺性、不可再生性以及人们对土地的依赖性,地产市场便有了垄断性和投机性。为了防止投机和不公平交易,政府应当在地价上进行必要的干预,以调控地产市场,推进它的正常发展。

(1) 在逐步建立以国家调控为主导的地价管理体制基础上,形成以基准地价和标定地价为核心的地价体系

基准地价是指国家根据土地管理的需要,按照土地等级或土地收益状况,分别计算或评定出来的一定时间内某一区域的各类土地使用权的平均价格。它是政府控制地价和进一步评估土地出让、转让交易底价的基础,也是征收土地使用税(费)、土地增值税等各种税费的

依据。

基准地价是国家调控地价的基础。它是通过评估方法以城镇为单位测算而求取的。基准地价的主要作用是：

- ①宏观控制地价,防止各地压低地价,衡量土地市场稳定状况的标准;
- ②国家征收土地使用税(费)的依据;
- ③中央财政参与土地有偿使用收益分配的依据;
- ④进一步评估标定地价的基值。

标定地价是地方政府在基准地价的基础上,根据地价管理的需要,按土地使用权年限、市场行情、地块大小、形状、容积率、微观区位等条件通过评估方法测算的具体地块的价格。当前,由于土地市场正在建立,各种地价管理措施还不完善和配套,标定地价的确定只对需要进行土地使用权出让、转让、出租、抵押的地块进行。标定地价的主要作用是:

- ①作为确定土地出让价格的依据;
- ②作为政府是否行使土地优先购买权的衡量标准;
- ③衡量土地使用权转让价格是否正常的标准和核定土地增值税(费)的参数依据;
- ④划拨土地使用权转让,补交出让金的标准。

(2)科学地进行土地分等定级

确定城市土地等级,是测算和确定城市区位或地块地价,包括基准地价和标定地价的基础,从国家目前实施土地定级的城市看,大体使用的是多种因素综合评定法和级差收益测算法两种基本方法。

①多种因素综合评定法,是运用定量和定性相结合的方法对各种因素计算分值,在各级单元内将得分相加,根据总分值高低划分土地等级。

A.首先选择分级因素和确定指标,分级因素一般为商业服务的繁华程度,交通便利程度,基本生活设施完备程度。环境优劣度、公交便捷度、对外交通便利度、公园文体影响度、医疗教育完备度,作为确定程度指标。如环境优劣度,优良的(一级)为100分,清洁的(二级)为85分,轻度污染(三级)为55分等。

B.其次,采用专分法确定分级因素的权重值,如总权重值为100,分别评定出各因素占其中的比重。

C.依据确定的主导因素(如商业服务业繁华程度、交通通达度),把城市土地在图上划出若干分级单元(比如几十个或几百个单元)。

D.分级单元划分后,计算各单元诸因素得分,乘以相应的权重值后相加,即得出单元的总分值。

E.最后,根据在城市中的实际情况,把各单元的总分值排列分组,划分出5个、6个乃至十几个等级。

②级差收益是根据城市中不同区位、地段的土地收益大小来确定城市土地等级的方法。如上海市,先凭经验(历史的和现状)确定城市的等级,然后再在各个等级的地段内抽样调查测算土地收益,最后根据统计测算结果修订确定出城市的土地等级。

以上两种方法各有利弊。多种因素综合评定法的优点是全面、客观,但未能直接反映各等级土地的直接级差收入,级差收益法的优点是,能较好地反映城市土地的经济差异与有偿使用比较衔接,但人为主观随意性较大,等级分布粗放,同时,社会平均利润尚未形成,真实意义的级差收益难以衡量。

③土地一级市场价格由国家垄断,二、三级市场价格适当放开,国家主要运用征收土地

增值税(费)的办法进行调控。对出让地价过低的,国家可行使优先购买权。对地价混乱的地区,也可实行预定价格审核指导制度,对经审核认为与国家地价政策不符的,也可通知交易双方修订价格重新申报。

④建立地价评估、监测体系。地价评估是一种市场服务行为,同时也是一种市场调控手段。通过开展地价评估,可以起到增加市场透明度和抑制土地投机行为的作用。建立地价监测体系,目的是为国家调控市场提供依据,以保证国家能及时地增加或减少对土地市场的用地投放量,调整增值税(费)标准,保持市场地价的合理与稳定。

四 国外地价及其管理

●日本的地价及地价管理

1. 地价的一般情况

日本是发达的资本主义国家,土地实行私有制度,私人所有土地占全部国土面积的 70.6%。日本也是一个土地资源稀缺的国家,每平方公里可住地面积上的人口为 1500 人,人均可住地面积要比美、英、法、德等西方资本主义国家低 5 至 10 倍。因此,地价上涨幅度之大、地价水平之高也是世界上闻名的。日本的地价涨幅,一般时期均在 10% 左右;经济迅速增长时期,则大幅度上涨。如东京世田谷地区的住宅用地价格,1986 年是 48.8 万日元/ m^2 ,由于 1987 年日本经济进入“内需景气”时期,到 1989 年底,该地区的住宅用地价格已达到 122.8 万日元/ m^2 ,比 1986 年上涨了 2.5 倍。东京银座地区 1990 年的最高地价已达每平方米 40 万美元,居经济发达国家地价之首。

日本地价的不断上涨,对国民经济发展和居民生活都产生了巨大的影响。首先,是使越来越多的日本家庭买不起房子。1990 年东京的一般住宅(两室带厨房)价格均在 3000 万日元(日本一些大城市中的地价常常占建筑总投资的 60% 以上,在东京甚至占到 80% ~ 90%) 以上,而普通劳动者(包括政府与企业职员)月收入不过在 30 万日元上下,要以 10 年的收入才能买得下住宅。这使日本居民日益不满,成为日本最严重的社会问题之一。其次,土地价格过高,增大了日本政府在投资公益、公用事业项目方面的开支,从而增大了各级政府建设大型公益、公共设施的困难,使城市发展及合理布局受到影响。再次,是使日本的不动产业因地价高昂而受到挤压,市场日益缩小,不得不把投资的触角伸向海外,从而也使所有产业发展不振。此外,由于地价的不断上升,也加剧了土地垄断与土地投机。当然,日本的高地价也在某些方面产生一些积极的效果,如提高了土地的利用程度,促使土地向高效益的经济活动转移,向海洋要地等。

2. 土地交易许可、申报制度及地价监视区

日本地价的持续上涨,对本国的经济发展、特别是对居民生活都带来了很大的影响。为此,日本近几届首相在其施政纲领中都将稳定地价作为一项重要内容。日本各级政府也都为此做出了多方面的努力。目前,已建立了一些地价控制与管理的体系。其中主要有:

(1) 土地交易许可制

日本政府设立的各种土地价格管理制度,都是根据 1974 年日本国会制定并颁布的“国土利用规划法”制定的。土地交易许可制主要根据“国土利用规划法”规定的原则,连由日本地方政府确定的“限制区域”内(日本的都、道、府、县政府可依法在自己的行政区范围内,把土地投机活动集中地区和地价上涨过快或有可能出现上涨过快的地区确定为“限制区域”,

其时效一般为 5 年) 实行。在“ 限制区域 ” 内 , 土地交易双方必须在事前按规定的内容如位置、面积、预定价格和用途等向政府提出土地交易“ 许可 ” 的申请 , 政府接到申请后主要从价格和使用目的两方面进行审查。价格审查 , 主要根据交易地附近的地价水平及政府确定的限制价格为依据 , 确认交易价格是否合理。使用目的审查 , 主要是根据土地利用规划和城市规划要求进行审查 , 确认使用目的是否符合规划要求 , 如果交易双方未经“ 许可 ” , 所签订的土地交易合同在法律上是无效的 , 不受法律的保护。

(2) 土地交易申报制

日本政府为控制土地价格 , 除建立了土地交易许可制以外 , 还建立了土地交易申报制。土地交易申报制主要是在没有设立“ 限制区域 ” 和地价“ 监视区 ” 的地区 , 凡属于大规模土地交易的 (市区内 2000 平方米以上 , 市区外、规划区内 5000 平方米以上 , 规划区以外 10000 平方米以上) , 交易双方事前都要向地方政府提出申报。政府收到申报后 , 与土地许可制审查一样 , 主要审查其价格是否合理 , 土地利用是否符合有关规划要求。如果经审查认为土地交易价格过高 , 或明显影响土地的合理有效利用 , 则向申报者提出降低土地价格 , 或修改土地利用目的的劝告。如不服从劝告 , 继续按原报价格或土地利用目的进行交易 , 签订合同 , 地方政府则将土地交易审查过程和劝告内容以公开的形式发表 , 借助社会舆论予以制约 , 使当事人的信誉受到影响。“ 申报制 ” 与“ 许可制 ” 的最大区别在于 : “ 申报制 ” 中不服从“ 劝告 ” 所签定的合同仍有法律效用。

(3) 价格“ 监视区 ”

日本自建立了大规模土地交易“ 申报制 ” 以后 , 对控制各地价格上涨起到了一定作用。但“ 申报制 ” 只对大规模的土地交易发生作用 , 对占比重很大的较小规模的土地交易则不发生作用。为了能够有效地控制土地价格 , 日本政府于 1987 年又建立了土地价格“ 监视区 ” 制度。凡都、道、府、县一级地方政府认为某地区土地价格上涨过快 , 或由于土地价格上涨影响了土地合理利用 , 都可以根据有关法律经过一定的程序确定为地价“ 监视区 ”。在确定地价监视区的同时 , 政府还要对该监视区内需要申报的土地交易规定出面积限制。如日本的福岗市 , 1987 年 , 地价上升率在 20% 以上的地区被确定为“ 监视区 ” , 申报面积为 500 平方米以上 ; 1988 年至 1989 年 , 该市一部分地价上升率在 10% 以上的地区又被确定为“ 监视区 ” , 申报面积则缩小到 300 平方米以上。从 1987 年到 1990 年 , 该市已有 55% 的地区被确定为“ 监视区 ” , 而未被确定为监视区的土地大都是边远地区或农田。“ 监视区 ” 确定后 , 实行期效为 5 年 , 期满后可根据监视区内及附近的地价动向及土地交易结果等情况 , 决定取消或重新确定监视区。

3. 公示地价

如果说上述“ 许可制 ”、“ 申报制 ” 和价格“ 监视区 ” 制度是日本政府采取的地价管制措施的话 , 那么“ 公示地价 ” 则是日本政府采取的宏观调控土地价格的基本手段。

1969 年 , 日本制定了地价“ 公示法 ” , 1970 年正式实施。以后 , 日本政府都依照地价“ 公示法 ” 在固定的时间里公布由官方调查和评价的公示地价 , 用以指导和控制全国的地价。公示地价确定的范围和方法是 :

(1) 由国家选定若干住宅用地或将要作为住宅用地的土地作为国家级标准地 (如 1988 年 , 日本政府在全国范围内共选定了 16820 个标准地) ;

(2) 由都、道、府、县级地方政府每年在行政区域内选定若干住宅用地、住宅开发地以及林地作为地方级标准地 (如 1989 年 , 日本各地方政府共选定 24445 个标准地) ;

(3) 由不动产鉴定 (日本 1963 年通过并于 1964 年实施不动产评价法律 , 各地都设有不

动产鉴定机构)的专业人员,依据‘不动产鉴定评价基准’(1964年制定)确定的原则,对标准地进行评估,确定标准地价;

(4)最后,将各地标准地价汇总平衡并适当调整,形成国家和地方的公示地价,以政府公报形式发布。这种由国家和地方政府两个层次分别评估和实施的公示地价共同构成了日本全国公示地价体系。

实行公示地价制度的作用是,加强政府对土地价格管理与控制的能力,依此判定土地价格政策,指导和引导地价,为合理地进行土地交易提供依据;在政府征用私人土地为公共用地时,作为确定土地补偿金额的依据。日本的公示地价在调控土地价格上发挥了一定的作用,并被韩国等东南亚国家和地区所采用。

●德国的地价管理

1. 基本情况

德国是一个以私有土地为主的国家,土地主要掌握在占全国40%的产业主手里,土地交易非常频繁。地价受市场机制作用,从1963年到1980年的近20年中,土地价格的上涨量是生活费用上涨量的三倍。在德国的黑森州,从1963年到1989年,平均地价从60马克/m²上涨到800马克/m²,上涨了12.3倍,一些商业中心区的地价甚至高达1000马克/m²。德国政府主要采取以法律保障为基础,实行土地评估制度和必要的行政干预来管理和调控地价。

法律保障方面,联邦有‘土地交易法’、‘土地评估法’、‘土地登记法’、‘土地整理法’和‘建设法’等十几个法律。各州也都制定了若干管理法规。这些法律、法规对土地登记内容、方法,土地交易程序、手续,土地评估的机构、方法、成果、形式等都做出了明确规定,构成了土地管理的法律体系。因此,一直比较有效地、宏观地指导和制约着全国的土地管理、交易和价格评估工作。

土地评价,主要有农地评价、地产评价和土地整理中的土地评价。农地评价的目的主要是为农业税收服务,以标准地块的价值指数和地块的大小作为税收的依据;农地评价由财政部门主持进行。地产评价的主要目的是为了回避土地在交易、转让过程中地价过高,借助价格评估、制定参考价格,提高土地交易的透明度,地产估价由土地估价委员会主持进行,一般每两年公布一次地价评估结果。土地整理中的土地评价的主要目的是用于为村镇改造、小区域规划和工程征地而进行土地整理后的地产重新分配,以使土地所有者在整理前后拥有的土地价值基本相等。

行政干预,主要表现在对有害公共利益和他人合法权益的土地交易行为的某些限制和干预。要求每个公民遵循法律规定,服从国家需要。如联邦宪法规定,德国的土地买卖是自由的,但不能影响公共利益,如果影响公共利益,地方政府有权行使优先购买权,直至强行征购。其它一些法律还规定,如农业用地,买卖双方的用途相同,买方又具有一定的经营能力,双方才能商定交易价格,签定交易合同,并报政府批准后方可生效。建设用地,土地交易必须服从城市规划需要,对不符合需要的,政府可行使优先购买权,如产业主要价过高,对较多地高出估价委员会定出的‘市场价’或不愿卖给政府的,政府就可依法按‘市场价’强行予以征购。整理区内的土地交易,包括价格必须申请政府土地整理主管部门审查批准。

2. 地产价格评估

德国开展地产价格评估,目的是对地产交易和转移过程进行价格指导,抑制市场地价盲目上涨。《联邦建设法》规定,地产估价由地产估价委员会组织开展,并由估价委员会公布地产交易的标准价格。

地产估价委员会直属政府,主要由地籍、建设、经济、法律、测绘等方面的专家以及银行家、交易所负责人、财政官员等组成,是一个非常设机构。估价的日常事务由委员会下属的办公室或估价事务所负责,事务所除个别大城市设独立机构外,大多数都设在地籍局。估价委员会的主要任务是,为交易者提供地价行情的咨询,受委托为地产交易或抵押的地产进行特定估价,收集制定并定期公布本地区交易参考价,间接抑制交易价格暴涨和交易投机现象。

地产交易估价,一般以地产房屋的收益或价格为依据,按土地的条件状况进行类比评定或通过计算经营效益、建筑费用、交易行情价格、利率等进行评价。采用的具体技术方法有比较法、收益估价法、实物估价法三种。

地产价格评估工作主要有两方面:

(1)定期提出本地区地产交易标准地价,其程序为:

①搜集、整理地产交易价格。地产估价委员会的办公室或估价事务所搜集、整理、汇总每一份地产交易、交换、补偿的合同(《联邦建设法》规定,土地买卖双方或公证处必须将合同复制一份给估价委员会,由其办事机构整理),按时间、地点、面积、价格、转移方式、土地类别等形成地价长片集和地价图。

②分析、评估标准地价。估价委员会每两年召开一次全体会议,分析地价行情、趋势,并综合运用三种估价方法比较、计算、评定出本地区不同小区的标准地价,并制出标准地价表和标准地价图。

③公布标准地价。评定出的标准地价表和标准地价图公布并出售,任何人都可以购买,任何单位和个人都可以就某一地区的地价情况或某地地产的价格向估价委员会咨询。标准地价虽然不一定等于实际交易地价,但对交易价有指导作用。交易地价一般都围绕着标准地价波动,客观上起到了限制地价暴涨的作用。

(2)具体地块的估价,程序为:

①当接到业主对某地块的交易价格要求进行评估的申请后,估价委员会派出3~4名专家对该地块的标准地价、地块条件进行调查。

②召开委员会会议,按地块的调查结果进行地价评估和审核定价。

③评估结果交付业主,评估所需费用由业主自理,一般按地产价的千分之几收取。

3. 政府调控地价的措施

为了保障土地市场运行机制的正常运转,维护国家和交易者的利益,防止地价暴涨及土地投机现象,德国政府采取稳定地价的政策,对市场地价实行直接或间接调控,主要措施有:

(1)通过土地估价委员会制定、公布标准地价,指导交易地价,间接调控市场。同时,估价委员会还监测地价变化,及时报告政府,以使政府适时采取措施。

(2)政府对私人土地具有征购权,国家需要时可采用征购,而不是高价购买。此外,政府对相当数量的土地还具有优先购买权,可随时根据平抑地价和城市发展的需要,对土地交易中的地块实行优先购买。政府在征购或购买土地时,以标准地价作为限制价格。

(3)政府开发一些房地产,并有目的地以低于市场价格,将熟地或以房的形式投入市场,以平抑市场土地价格。另外,只有政府掌握着农业用地转为建设用地的权力,并通过土地整理,适时、适量地将建设用地投放到市场中,抑制投机。

(4)预先购买所需土地。在进行大型项目工程建设时,政府为防止集中购买大量土地,引起地价上涨,出现土地投机的现象,主要采取预先提前在所需用地的附近周围购买足够的土地,届时通过整理,将所买土地集中到工程项目建设的地点,以满足需要。

(5)制定有关法律规定,对某些特殊用地的占用加以限制。

第三节 土地制度与 城市土地使用

由于土地权属是土地制度的核心,研究土地制度首先必须抓住这个核心。本章第一节界定了有关土地权属的概念,同时也对城市土地“两权分离”的内涵作出了相应的解释。第二节则是从整体上考察土地制度,在描述我国传统城市土地制度后,还介绍了世界各国土地制度的主要形式,以供分析比较。土地有偿使用是改革的主要方向,本章第三节结合实践系统地介绍了我国城镇土地有偿使用的方式,并提出了一些见解。

一 土地权属

●土地权属的内涵

土地权属是指土地财产的所有权关系。我国《民法通则》第71条规定:“财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权益”。这表明,财产所有权不能仅仅看作是一个法律上的归属问题,而要看作是经济运动过程中与财产的占有、使用、收益和处分相联系的一种权益关系。

1. 土地所有权

土地所有权是指土地所有者依法占有、使用、处分土地并从土地上取得收益的权利。土地作为民事法律关系的客体是具有一定经济价值的物,因而土地所有权是一种物权,具有与其它物权一样的法律特征。但是土地又不是一般的物,它具有位置固定性、使用耐久性和用途无限性,是一种不动产。从经济上讲,其最显著的特征是取得作为土地所有权在经济上实现的地租。

土地所有者享有的对土地的物权,固然能不受他人意志的限制,但是这不是无限制的或绝对的,这种权利还要受到法律的制约,受到政府和社会舆论的限制。法律通过对土地所有权本身的限制和对土地所有权行使的限制来实现这种制约,其目的是为了保证土地所有者在行使土地所有权时,不致于危害国家、社会和他人的利益。因此,土地所有者只能在法律许可的范围内最充分地行使土地所有权。

2. 土地占有权

土地占有权是指对土地实际拥有、控制的权利。占有可分为所有者占有和非所有者占有。所有者占有是土地所有者对属自己所有的土地的占有;非所有者占有则是指他人对土地所有者的土地的占有,包括合法占有和非法占有。合法占有指根据法律或依照土地所有者的意志由他人占有;非法占有则是指未经过规定的法律程序而占有土地所有者的土地。一般而言,土地所有权和土地占有权的区别在于:土地所有权是在归属上、经济上和价值上对土地的占有,而土地占有权则是在使用价值上、实物形式上对土地的实际拥有和控制。

3. 土地使用权

土地使用权是指土地使用者对其所使用的土地,按照法律规定,享有实际利用和取得收益的权利。土地使用权分为所有者的土地使用权和非所有者的土地使用权。前者指土地所有者在法律规定的范围内依照自身的意志使用土地,并取得土地上的收益;后者即非所有者的土地使用权,可以根据法律规定产生,也可根据合同约定、所有者意愿产生。土地使用权的转移,可以是有偿的,也可以是无偿的。

4. 土地收益权

土地收益权是指收取因土地利用而产生的经济利益的权利。由于只有使用土地,土地才会带给人们收益,因而土地收益权与土地使用权是紧密联系在一起,土地收益权是土地使用权主体的权利。在土地所有权、占有权、使用权分离的情况下,土地所有者作为土地使用权的原生主体,土地占有者作为土地使用权的派生主体,与土地使用者一起分享土地收益权。

5. 土地处分权

土地处分权是依法处置土地的权利。土地处分权是所有权的核心和基本权利。狭义的土地所有权指的就是土地处分权。一般说来,除了土地出让必须由土地所有者亲自行使外,其它形式的处分方式既可以由土地所有者行使,也可以由土地占有者、使用者依法部分行使。《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让的暂行条例》都规定:土地使用权可以出售、交换、赠与、出租和抵押。这也说明了土地使用者在获得土地使用权的同时,也得到了对该土地的某些处分权。

1982年颁布的《中华人民共和国宪法》第十条规定:“城市的土地属于国家所有”。这决定了只有国家才是城市土地的唯一所有者。但是,在传统的城市土地使用制度下,绝大部分城市土地通过行政划拨、无偿无期限使用的方式,交给全民所有制单位、集体所有制单位、社会团体和城市居民个人使用。用地单位和个人一旦获得土地,事实上就取得了长期的土地占有权,使土地国有制名不符实,成了“半国有制”或“虚国有制”。这种土地权属关系造成城市土地一方面供不应求,另一方面又浪费严重,城市土地使用的经济效益相当低下。

城市土地是一种不动产,是一种资源,对城市土地的使用和管理必须根据其特性来进行。具体地说,就是要通过明晰地界定土地权利来实现。我国城市土地正常的权属关系应该是,城市土地所有权集中于国家,国家在法律的约束下拥有土地权利,并向土地使用者让渡这些权利,同时保留调整和最终处分这些土地的权利。这样,既可使土地所有权在经济上得到实现,同时也为城市土地使用制度的改革奠定基础。

●土地所有权的实现

土地所有权的实现有两种形式:一种是所有权与使用权相结合的实现形式,即土地所有者亲自行使各项土地权利;另一种是所有权与使用权相分离的实现形式,即土地所有者将所有权中一部分甚至绝大部分让与他人行使。我国城市土地的所有权不能采取两者结合的实现形式,这是因为一方面全国城市数量多、分布广,且各城市之间乃至同城市内的不同地块之间,其质量和用途却各不相同,如果作为政权机关的国家要对每一块土地都直接行使占有、使用、收益和处分等各项权利,显然是不可能胜任的;另一方面,国有土地又必须由各单位或个人占有和使用。因此,我国城市国有土地所有权必须采取两者分离的实现形式。这也就是我们经常论及的“两权分离”,即土地所有权和使用权的分离。

然而,如果仅仅界定“所有”和“使用”两种权利,以此来表现国家与土地使用者之间的关

系,则未免又过于简单化。这是因为土地所有者可以设置和调整众多的权利,诸如占有权、开发权、使用权、经营权、地役权、收益权、售卖权、出租权、赠与权、抵押权、重分权和置留权等。我们认为,城市土地“两权分离”的内涵应该是国家向土地使用者让渡或部分让渡这些权利,同时保留调整和最终处分这些权利的权利。

●土地产权登记

我国对土地权属的确认是通过土地登记进行的。土地登记,简言之,就是依法对土地权属的情况进行登记。《中华人民共和国土地管理法》第七条规定:“国有土地可以依法确定给全民所有制单位或集体所有制单位使用,国有土地和集体所有的土地可以依法确定给个人使用。”第九条规定:“集体所有的土地,由县级人民政府登记造册、核发证书、确认所有权。全民所有制单位、集体所有制单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上地方人民政府登记造册、核发证书,确认使用权。”第十条规定:“依法改变土地的所有权和使用权的,必须办理土地权属变更登记手续,更换证书。”《土地登记规则》第三条规定:“国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地建设用地使用者和他项权利拥有者,必须依照本规则规定,申请土地登记。”凡依法登记的土地权属受法律保护,登记文件和资料具有法律效力。

土地登记分为初始土地登记和变更土地登记两类。初始土地登记,又称土地第一次登记或土地总登记,它是在一定时期内对全市或全县范围内的全部城、镇、村土地权属情况,按照一定的法律程序,进行普遍登记。初始土地登记的程序包括准备、公告、申请、地籍调查、权属审核、注册登记、发证七个阶段。变更土地登记,又称土地经常性登记,它是继土地初始登记之后对土地所有权、使用权、他项权利以土地的面积和主要用途等发生变化情况的登记。不经变更登记的土地所有权、使用权以及他项权利的转让,属于非法转让,不具有法律效力。变更土地登记的程序包括申请、变更地籍调查、审核、变更登记、核发证书五个阶段。

对房地产开发经营企业而言,要求确认土地权属的过程就是其申请过程。申请,又称申报,是指在规定期限内以书面形式向指定的土地管理部门的登记处提出土地登记要求。

二 土地制度

●土地制度的内涵

土地制度是土地关系的现实表现,是人们在占有、处分和使用土地的过程中形成的各种关系的总和。

土地制度根据其内涵宽窄程度的不同有三层涵义:

第一层是基本的土地制度。基本的土地制度仅仅是指土地所有制,即土地权属关系。

第二层是一般的土地制度。一般的土地制度不仅包括土地所有制,还包括在此基础上形成的土地使用制度、土地流转制度以及收益分配制度。

第三层是广义的土地制度。广义的土地制度包括有关土地问题的一切制度,诸如土地开发制度、土地规划制度、土地保护制度、土地价格制度、土地税收制度、土地信用制度、地籍管理制度、土地征用制度等等。

从上述的划分中也可看出,土地所有制即土地权属是土地制度的核心。

●我国城市土地制度

土地制度是整个社会经济制度的有机组成部分。土地制度的合理与否,极大地制约着土地使用的效果。随着改革的深入,我国的土地制度,尤其是土地使用和管理制度必须改革和创新,以适应社会主义市场经济的要求。

房地产中涉及的土地主要是城市土地,因而在此着重分析阐述城市土地制度。

1. 我国城市土地国有制的形成

中华人民共和国成立后,我们对城市土地并没有马上宣布国有化,而是分别采取接管或没收、赎买、征用、立法等方式逐步实现国有化的。

(1)接管或没收外国资本、官僚资本、国民党政府以及反革命分子等占有的城市土地,无偿地把它变为国有土地。

(2)改造资本主义工商业、私营房地产公司和私营房地产业主拥有的城市房地产,用赎买的方式将其转变为国有房地产。

(3)以补偿的方式征用城市建设用地,将城乡非国有土地转变为城市国有土地。在城市中,通过国家征用而转化为城市国有土地的,在1982年前是城市私人 and 集体的土地;在城郊,通过国家征用而转化为城市国有土地的,在农民合作化前是农民私有土地,在合作化后是农村集体所有的土地。1982年后,由于城市土地已全部属于国家所有,征用的土地只有农村集体所有的土地。

(4)以立法手段将城市内其余尚未国有的土地转变为国有土地。至1982年,城市土地虽然绝大部分已为国家所有,但仍有少量的土地属于集体和个人所有。据1982年全国226个城市统计,城市建成区面积7438平方公里,其中集体和个人所有的土地为335平方公里,仅占4.5%。这部分土地主要是原城市个体工商业者在参加城市工商手工业合作社时带进的作业场所所占用的土地而转化为集体所有的,另外一种城市居民个人自住房屋及当时在社会主义改造起点以下的个人出租房屋的宅基地。1982年五届人大五次会议通过的《中华人民共和国宪法》第十条规定:“城市土地属于国家所有”。从而把城市中其余的非国有化的土地都划归国有了。

2. 传统城市土地使用制度及其弊端

长期以来,我国国民经济管理实行高度集权的行政管理体制,国有土地资源的分配和管理也是依靠单一的行政手段实现。虽然早在1951年,政务院颁布的《城市房地产税暂行条例》规定,除军政机关、人民团体、学校、公园、名胜古迹、宗教寺庙等单位使用国有房地产可以免税无偿使用外,其余所有国营企业、供销合作社、公私合营企业使用国有房地产均须纳税,有偿使用。地产税按不同的标准地价,按年计征,税率为1.5%。1954年前也确曾实行过土地有偿使用。如解放初期,上海规定公地租金为0.01~0.10元/平方米,广州为0.01~0.30元/平方米,但这种现在看是合理的做法,随着高度集权的国民经济行政管理体制的形成而逐步被取消了。国营企事业单位使用土地完全转为由国家计划划拨、无偿、无期限使用。1954年2月24日,政务院财政部第15号文件明确规定:“国营企业经市人民政府批准占用的土地、不论是拨给公产或出资购买,均应作为该企业的资产,不必再向政府交纳租金或使用费。机关、部队、学校经政府批准占用的土地亦不交纳租金或使用费”。同年3月8日,当时主管土地的内务部在《答复关于国营企业、公私合营企业及私营企业等征用私有土地及使用国有土地交纳契税或租金的几个问题》时,又重申了上述规定,并进一步指出:“国营企业、国家机关、学校、团体及公私合营企业使用国有土地时,应一律由当地政府无偿划拨

使用,均不需再缴纳租金”。从此,国营企业、公私合营企业、事业单位无偿无限期使用国有土地的管理体制就逐步建立起来了。1973年《中华人民共和国工商税条例(草案)》中,将国营企业、供销合作社应纳的房地产税并入了工商税,按企业经营收入计征。这样,就与企业占用的房地产脱钩了,房地产税事实被取消了,土地也就完全变成无偿无限期地被企事业单位所使用。

在传统城市土地使用制度下,城市土地通过计划划拨,无偿无限期被使用,这种土地制度引起了一系列难以解决的问题,主要有:

第一,城市土地得不到合理利用,土地使用结构不合理,土地利用的经济效益十分低下。

由于没有经济杠杆的制约,许多单位在基本建设中早占后用,多占少用,占而不用,不会去珍惜和节约土地。不少工业企业、甚至有污染的企业,以及仓库、大学、机关、部队等放在中心商业区,挤占商业繁荣地段。同时由于没有建立起合理的土地流转制度,多占地占好地的单位不愿主动退出多余的和不能较好利用的土地,使缺土地的单位得不到补充,能较好利用好地的单位得不到好地,土地资源浪费与短缺并存。在传统的、不合理的制度下,自发调整用地结构只能经私下或暗中买卖、出租或变相买卖土地的方式表现出来。

据国家土地管理局对部分城市用地情况调查结果推算,我国城市土地约3%~5%处于闲置状态,约40%处于低效利用状态。按低效利用土地相当于1/4的闲置空地推算,城市空闲土地约占15%。1990年城市建成区面积1.28万平方公里,其中空闲地多达0.19万平方公里,若按每平方公里开发成本2亿元计算,则相当于闲置3800亿元资金,若再以年利率8%计算,则相当于每年净损失300亿元资金。

此外,根据国家土地管理局等单位的调查,最近几年城镇划拨土地约有5%~10%进入市场,其中商业用地约有20%~30%进入市场。在划拨土地使用权转让、出租、抵押中,大量国有土地资产和收益流失。据测算,大城市每年流失逾千万元,有的甚至几千万元;一般县市则流失几十万元,多则逾百万元,全国每年流失逾30亿元。

第二,城市土地开发步履艰难,城市发展极为缓慢。

城市土地开发是为了增加城市土地供给,合理利用城市土地,更好地满足城市人口和城市经济发展对城市土地需求。虽然新城区土地开发与旧城区土地再开发都能增加城市土地的供给,但新城区土地开发着重于扩大城市土地的外延量,而旧城区土地再开发则着重于增加城市土地的内涵量。新城区土地开发要遇到土地征用,其开发成本主要是征地补偿费和用于新城区基础设施建设的土地开发投资;旧城区土地再开发则要涉及原有土地上单位和居民的拆迁和安置问题,其开发成本主要是拆迁费和用于旧城区基础设施建设的土地再开发投资。就土地开发工程本身而言,旧城区土地再开发成本要高于新城区土地开发成本,但这种投资不仅可以大大提高原有城市土地使用效率,减缓城市与农业争地的矛盾,还可以提高城市的社会效益和生态效益,从而更好地发挥城市的综合功能。

城市土地开发需要巨额的投资。其中旧城区土地再开放的投资就更大了。但是,在传统的城市土地使用制度下,城市财政捉襟见肘,难以挤出巨额资金用于城市土地开发。更重要的是,在传统的城市土地使用制度下,巨额的城市土地开发资金得不到回收,资金像注入了无底洞,使得城市土地开发难以形成良性循环。可见,一方面由于土地收益淹没在土地使用者上缴的国家利税中,使“以地养地”、“以地养城”成了一句空话,城市土地开发由此也失去了强有力的支柱;另一方面由于城市土地开发的高投入低产出,使城市土地开发难以形成良性循环,结果致使城市土地开发步履艰难,几十年来城市发展极为缓慢。

第三,房地产开发经营企业政企不分,发展不能适应改革开放的新形势。

在传统的城市土地制度下,房地产开发经营企业是一个政企不分,以事业性为主的单位,主要任务就是完成城市政府下达的计划。随着城市经济体制改革的深入,城市土地制度的创新,势必要求房地产开发经营企业政企职责分开,成为自主经营、自负盈亏的经济实体。但是改革又不可能一蹴而就,房地产开发经营企业的这种转变需要一个过程。我国城市的房地产开发经营企业正处于这种转变过程,一方面它已与地方政府连接的强度在减弱,有一种要求独立的趋向。但另一方面它又希望在地方政府的保护伞下遮荫,有一种淡化独立的趋向。因此,目前城市房地产开发经营企业可以说是一个半经济性、半事业性的实体。当然,现在也有少数由财力雄厚的企业独资或合资创办的房地产开发经营企业,一开始就是按照商品经济原则组建的经济实体。从上述的情况也可看到,目前城市房地产市场还处于发育阶段。

从以上的情况分析表明,改革传统的城市土地制度,尤其是传统的城市土地使用制度,势在必行。

●世界各国土地制度的主要形式

现阶段,我国的土地制度正处于改革之中。改革,既要根据我国的国情,又应借鉴国际上的经验,使两者有机结合。有比较才有鉴别,有鉴别才能为我所用,它山之石才能攻玉。

从目前情况看,世界各国的土地制度大致上可分为三种类型,下面分别介绍。

1. 土地私有,自由买卖

土地所有权归私人或集团所有,且可以通过土地市场自由让渡。这种类型以日本、美国、法国等国家为典型。

日本实行土地私有制,即法律上承认个人或股份(有限)公司等法人可以拥有土地的制度。日本1949—1950年的土地改革,确立了农民小土地私有制,为日本后来经济的高速发展奠定了较为坚实的基础。目前,日本土地有三种所有制形式:国家所有、公共团体所有、个人和法人所有。其中属于国有土地面积为895.9万公顷,属于郡道府县或市町村等公有土地面积为213.3万公顷,两者分别占全国土地总面积的23.7%和5.6%,其余土地均为私有。而且由于国有和公有土地大部分是山林地,因此,国有土地和公有土地的资产总额仅为10亿兆日元,仅占全部土地资产总额(260亿兆日元)的6%弱。在土地使用上,日本允许依法买卖、出租、抵押、继承和赠与等。日本政府虽然每年公布一次地价,称为“公告地价”,但这是作为征收地价税的依据,土地的市场价格不受其制约。人们在土地交易中的地价是由土地市场上的供求关系决定的。

美国也实行土地私有制。美国的土地分为国有土地和私有土地。国有土地又可分为联邦政府的土地、州政府和地方政府的土地。目前美国50个州930万平方公里的土地中,约有180万平方公里的土地为私人所有,约有460万平方公里的土地以各种方式转让给了州、农民、铁路、公司、退役军人等,只有大约290万平方公里的土地仍为联邦政府的公有地。在美国,土地完全商品化。无论是政府还是个人,要使用不属于自己的土地都得通过购买或租赁,就是联邦政府要使用州政府、地方政府的土地或私有土地时,也是如此。私人土地的买卖,政府一般不予干涉,只要买卖双方达成协议后,到地方政府办理变更手续,所有权便实现转移。至于土地抵押、出租等处分,只要依法政府一律不予干涉。美国农村以家庭经营为主,形成大小规模不一的家庭农场。1982年美国个人或家庭经营的农场占89%,如果把其他形式的家庭经营计算在内,以家庭经营的农场占农场总数的95%。

从日本、美国的例子可以看到,在这些国家虽然也有国有土地和地方公有土地,但就其

主要形式而言,土地是以直接的私人所有制形式出现的,而且土地所有权可以自由买卖。

从日本、美国的土地使用中我们还可以看出,土地使用效率很大程度上取决于使用成果与使用者利益的密切程度。只有密切联系,才能很好地调动使用者的积极性。这一点从我国农业的联产承包责任制的成功实践也可以得到证明。并且由于日本、美国是土地私有制,土地权属关系十分明确,不至于由于权属关系不清而直接影响土地的使用效益。但在我国,农村土地虽然在名义上归集体所有,可事实上,土地所有权在经济上实现的地租从来没有归其所有者即集体所得,而且农村土地的其它权属关系也很不明确,导致农业要进一步发展时出现了许多问题。我们当然不能也不必推行土地私有化,但要进一步明确地界定土地的权属关系,通过明确地界定土地权属来深化和完善改革。这种思路,对我国城市土地的深化改革也同样适用。

2. 土地公有,无偿使用

土地实行公有制,土地使用以行政划拨、无偿无限期使用为主。这种类型以原苏联、改革前的中国、匈牙利等国家为典型。

原苏联《宪法》第六条规定,土地是“国家即全民的财产”。集体农民、国营农场等组织仅有使用的权利。我国《宪法》第十条规定:“城市的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有”。由于土地使用以行政划拨、无偿无限期使用为主,排斥了价值规律和经济手段的管理,造成土地严重浪费和短缺并存,土地使用结构极不合理,土地使用的经济效益十分低下,致使财政来源拮据,市政建设非常落后,因此,这些国家都在改革传统的土地制度。例如我国正在大力推行土地使用制度的改革。

3. 土地所有权公有,使用权买卖

土地以公有制为主,政府出卖一定期限的土地使用权。这种类型以香港、新加坡等地区为典型。例如香港,全部土地为政府所有,土地的使用权以有偿、有限期、有条件使用的方式通过市场“批租”出去,政府拥有最终产权和支配权,并通过市场调节土地的利用。新加坡1965年独立后,通过土地收用政策,积极推进土地国有化进程。到目前为止,新加坡国有土地占总国土面积的53.7%,公有地面积占27.1%,两项之和占总面积的80.0%。这种类型的土地所有权形态以及土地使用和管理制度,给这两条“小龙”的经济腾飞插上了翅膀。

三 我国城市土地的有偿使用

●我国城市土地有偿使用的必然性

城市土地有偿使用是指,一切单位和个人使用城市国有土地,都必须向国家交纳一定的费用。

城市土地有偿使用,是我国市场经济发展的必然要求。

城市土地有偿使用的必要性在于:

1. 城市土地有偿使用是提高城市土地使用效率的需要。在传统的城市土地使用制度下,也就是在城市土地的使用由计划划拨,无偿无限期使用的制度下,土地使用单位和个人总是力图多占地、占好地,早占晚用、多占少用、占优劣用甚至占而不用都成了普遍现象,致使城市土地利用率低,浪费严重。据1982年调查,像广州市这样人口密集的大城市市内空地就占19%,达25.68平方公里。实行城市土地有偿使用,可以减少浪费,提高土地利用率。

如抚顺市 1984 年征收土地使用费后 ,各单位退回的闲置土地就达 15 万平方米 ,使 10 余家急需用地的单位解决了七八年来未能解决的用地问题。实行城市土地有偿使用 ,也可以优化城市用地结构。城市土地的特征之一是区位差异性非常大 ,如果征收级差的土地使用费 ,就能引导城市用地结构的调整和使用土地的经济效益的提高。实行城市土地有偿使用 ,还可以促使用地单位在城市规划许可的范围内适当增加建筑密度和建筑层数 ,提高土地使用效率。

2. 城市土地有偿使用是理顺国家与企业、企业与企业之间关系的需要。在传统的经济体制下 ,政府与(国营)企业是行政隶属关系 ,财政上实行统收统支 ,土地收益淹没在企业上缴利税之中。企业由于没有独立的经济利益 ,也就用不着客观地评判生产经营好坏 ,只要完成上级部门下达的计划就行了。但随着经济体制改革的深入 ,要求政企分开 ,将政府和企业之间的行政隶属关系变革成为政府宏观调控下的商品经济关系。企业成了自主经营、自负盈亏的商品生产者和经营者 ,从而也就具有了不同于其他经济主体的经济利益。实行土地有偿使用 ,可以调节由于土地这一生产要素占有上不平等而给企业带来的非生产经营所得的经济利益 ,迫使企业合理占地和用地 ,促使其在完善经营管理和提高劳动生产率的基础上获得相应的经济利益。一句话 ,使企业在更加客观和公平的环境下进行竞争 ,更好地调动企业和职工的积极性。

在社会主义初级阶段 ,由于存在多种经济成分和多种经营方式 ,为了使土地使用权在经济上得到实现 ,也必须实行土地有偿使用。

3. 城市土地有偿使用既可使城市获得城市建设的资金 ,又可使城市得到一个调节城市经济活动的经济杠杆。我国城市建设 ,尤其是城市基础设施 ,欠帐很多。城市土地开发步履维艰 ,城市发展极为缓慢。其中一个重要的原因 ,就是缺乏一个稳定的资金来源。实行城市土地有偿使用 ,可以为城市建设提供一个稳定的财源 ,并使房地产业转入良性循环 ,把“以地养城”变为现实 ,从而促使城市的建设和发展。

城市经济要长期、稳定、快速地发展 ,离不开一个合理有效的城市产业结构。城市土地有偿使用为城市产业结构的调整提供了一个强有力的经济杠杆。城市政府可以通过对城市土地市场的干预 ,提高或降低某类用地的价格或租金 ,达到调整城市产业结构的目的。

城市土地有偿使用不仅有其必要性 ,还有其可能性。虽然人类投入土地的劳动并没有使土地成为劳动产品 ,只是使土地附加了土地资本 ,从而土地本身不是纯粹意义上的商品。但是 ,这并不妨碍土地的商品化经营 ,因为土地本身是不是纯粹的商品和土地的商品化经营是两码事。土地商品化经营的对象是土地的权属关系。在我国城市土地国有的前提下 ,土地商品化经营实际上主要涉及城市土地使用权的出让和转让问题。只要我们明确地界定城市土地的权属关系 ,城市土地的商品化经营是可能的。通过城市土地的土地有偿使用 ,国家既能在经济上实现了其土地所有权 ,还可借助这一经济杠杆调节和管理城市土地的使用。

●我国城市土地有偿使用的实践

我国城市土地使用制度的改革 ,突出地反映在我国城市土地有偿使用的实践上 ,整个发展过程可归纳为征收土地使用费、征收土地使用税和土地使用权的土地有偿出让和转让三个方面。

1. 征收土地使用费

我国城市土地实行有偿使用 ,是从征收土地使用费开始的。

征收土地使用费 ,起初是针对对外开放中举办的中外合营企业提出的。1980 年 7 月 26

日,国务院《关于中外合营企业建设用地的暂行规定》指出:“中外合营企业用地,不论新征用地,还是利用原有企业的场地,都应计收场地使用费。”“场地使用费,可以作为中国合营者投资的股本”。同年10月在全国城市规划工作会议上,首次提出了征收“城镇土地使用费”的设想。同年,国家在批转这次会议纪要中指出:征收城镇土地使用费,是城镇建设和维护的一个固定资金来源。在城镇规划区范围内,对占用土地的单位和个人,均应按当年实际占地面积交纳土地使用费。收费标准应根据不同地段,分等级确定。对于不同的使用单位,收费标准也应有所不同”。据此,原城乡建设环境保护部即着手进行了土地收费的准备工作。

1982年,深圳市开始施行《深圳经济特区土地管理暂行规定》,开征了城市土地使用费,按地段因素不同,规定的收费标准为每平方米1至21元,年收费额约1000万元。

1983年,抚顺市在辽宁省人民政府的支持下,开展了征收城市土地使用费的试点工作。市规划局拟订的《抚顺市征收土地使用费暂行办法》,于同年3月6日经市人大常委会通过颁布执行。

抚顺市征收土地使用费所采取的主要方法是:①根据市内土地投资现状,运用级差地租原理,确定合理的收费标准。收费标准共分四个等级:中心商业区为第一级,中心区为第二级,一般地区为第三级,边际地区为第四级,每平方米每年分别收取0.6元、0.5元、0.4元和0.3元的土地使用费。②根据企事业单位的实际承受能力,制定了灵活的收费政策。对公共福利事业单位免征土地使用费,对微利企业及政策性亏损企业实行“减、缓、免”。由于收费标准合理,政策对路,一般企业和个人都易于接受。

实行城市土地使用收费带来了以下的好处:①出现了珍惜用地、节约用地的好势头。收费开始以来,全市多占地单位已退出土地15.5万平方米,并解决了石油施工机械厂等四家企业多年难以解决的生产用地不足的问题。②加强了城市土地管理,保证了城市规划的实施。通过收费,查出超占和违章占地1300万平方米。同时,还可以合理调整用地布局。③开辟了城市建设的资金来源。1984年抚顺市征收城市土地使用费达1300万元,其中70%用于城市基础设施建设,实现了“以地养城”的良性循环。

试点很快扩展到了一批城市。广州、重庆、西安、武汉、上海等城市相继在不同程度、不同范围内开征了土地使用费。例如1984年,广州对部分土地(经济技术开发区、新建项目、涉外项目用地)开征了土地使用费,把城市土地分为七级,收费标准规定为每平方米每年0.5至4元,年收费额约2000万元。

考察城市土地使用费的构成需要从分析城市土地的经济特征入手。我们把作为生产要素之一的土地分解为土地资源(即土地物质)和土地资本(即土地资金)两个部分。土地资源(物质)由于其稀缺性,一旦被垄断,其所有者就会要求其使用者付出报偿。使用城市土地物质这种报偿表现为城市土地的绝对地租、级差地租和垄断地租。城市土地绝对地租是城市中位置最差的土地也必须缴纳的地租。城市土地级差地租是由于城市中位置较好、有较优土地自然力的地块垄断经营所产生的超额利润的转化形态。级差地租Ⅰ是由土地因素(最主要是土地位置)所形成的超额利润的转化形态;级差地租Ⅱ是由非土地因素(如由于市政基础设施的建设和其他行业、事业、企业的建设而改变了某地段的环境和条件)带来的超额利润的转化形态。至于城市土地垄断地租,则可以看成是城市级差地租的向上延伸,因为它只是占有某种特殊位置而产生的高额垄断利润的转化形态。

城市土地资金的形成包括:在由非城市土地转变为城市土地的第一次开发中,在土地整治、兴建排水设施、道路等方面的投资而形成的固定资金;在旧城区的再开发中,在拆迁、土地再整治及有关的基础设施的建设方面的投资所形成的固定资金。由于土地资金已物化在

土地上了,土地成了其不可分离的载体,因而租用土地时还等于借用了一笔资金,当然要支付利息,这部分利息表现为利息性地租。另外,土地资金是固定资金,在使用过程中会有损耗,因此,土地使用者还必须支付土地资金由于损耗的补偿——折旧。

从狭义的角度理解,城市土地使用费只包括城市土地“真正的地租”,即为使用土地物质而交纳的绝对地租、级差地租和垄断地租。但是,狭义的角度毕竟太狭窄了,它不能全面反映城市土地有偿使用的概貌,有以偏概全之嫌。我们必须从全面的角度、广义的角度来考察,这样城市土地使用费应包括三部分:即城市“真正的地租”,加上为使用城市土地资产而支付的利息地租,再加上按土地资产的损耗所计算的折旧。

2. 征收土地使用税

1988年9月27日,国务院发布了《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》。该条例第一条指出:“为了合理利用城镇土地,调节土地级差收入,提高土地使用效益,加强土地管理,制定本条例”。条例第五条规定:“省、自治区、直辖市人民政府,应当在前条所列税额幅度内,根据市政建设状况、经济繁荣程度条件,确定所辖地区的适用税额幅度。市、县人民政府应当根据实际情况,将本地区土地划分为若干等级,在省、自治区、直辖市人民政府确定的税额幅度内,制定相应的适用税额标准,报省、自治区、直辖市人民政府批准执行,各地制定的土地使用费办法同时停止执行”。条例第十四条要求:“本条例自一九八八年十一月一日起执行”。这表明我国决定采取征收土地使用税来替代征收土地使用费,实现城市土地的可有偿使用。

在课征城市土地使用税的具体操作上,我们认为要注意以下几点:①城市土地使用税要在所得税之前征收,因为国家征收所得税,是以企业的全部利润为基础的,如果在所得税之后收取城市土地使用税,则相当一部分地租已以所得税的形式课走了,从而造成重复收费,加重企业负担。②取消与土地有关的企业调节税,因为这也会造成重复收费。③重新审核“城市建设维护税”。目前此项税收在大中城市中征收,即从工商业利润中提出5%,用于城市公用事业、公共设施和住宅建设、维护、保养以及直接为城市服务的企业、事业单位的修缮和补助。实行城市土地有偿使用后,以上用途的支出一般应从收取的城市土地使用税中给城市地方政府的留成中开支。

顺便指出,城市土地使用费与城市土地使用税是有区别的。土地使用费涉及土地所有者和土地使用者之间的关系,土地使用税则涉及国家政权与土地使用者之间的关系。城市土地使用费是城市土地所有者的代表土地管理局(简称土管局)向城市土地使用者收取的费用。谁使用了城市土地,谁就应该交纳土地使用费,土管局与土地使用者之间是一种纯粹的经济关系,在这里,国家是以土地所有者的身份出现的。城市土地使用税,则是国家以政权名义向城市土地使用者课征的税收,体现一种强制性的权利和义务关系。城市土地使用费和城市土地使用税本来都是国家这口大锅里的饭,但现在有盛在哪个碗里的区别。因为目前我国行使国家所有权采取“统一领导、分级管理”的原则,财税体制上也实行了地方与中央的分税制,故对征收的城市土地使用税又有城市地方财政和中央财政的切块分割问题。不过,对这些问题的研究,已超出房地产开发经营企业的经营实务范围,这里仅给读者提供一种思路。

城市土地有偿使用,除了征收城市土地使用税之外,还包括城市土地使用权的有偿出让与转让。

3. 城市土地使用权的有偿出让与转让

城市土地使用权“出让”是指城市政府把城市土地使用权提供给受让人开发经营的行

为。“转让”则是受让人把完成建设后的土地使用权连同房产再转移的经济行为。城市土地有偿使用中,若按每平方米每年收取使用费的,可称之为土地的“零租制”;如果将若干年内的土地使用权一次出让给土地使用者的,则称之为土地的“批租制”。

城市土地使用权出让与转让的试点,使得我国城市土地使用制度的改革又向前迈进了一大步。1987年下半年,国家批准上海、天津、深圳、广州和海南岛正式进行土地使用权有偿出让试点。

1987年深圳市推行的新的土地管理体制方面改革的基本思路是:把土地使用由过去单轨的行政划拨,改变为以有偿出让为主,有偿出让与行政划拨相结合的双轨制。行政划拨一般只限于:国家政府机关、部队用地;市政公用设施用地;和需要政府资助的科学、文化、教育、卫生等事业用地以及市政府规定的其他用地。行政划拨土地只收取土地开发费(即“七通一平”费用)。除了上述用地以外的,均采取有偿出让的形式,同时还允许受让人转让其土地使用权或进行抵押。

1987年9月9日,中国首块有偿出让的土地在深圳采取定向协议的方式售出,深圳中航工贸中心作为受让人,通过与作为出让人的深圳市土地管理局(后改为国土局)协商洽谈,以108.24万元的价格,取得一块位于深圳上步地段的、面积5412平方米的住宅用地,使用期限为50年。

1987年11月26日,深圳市首次以招标方式有偿出让土地使用权。深华工程开发公司在9家投标公司的激烈竞争中获胜。它以合理的土地标价(1706万元)、良好的建筑规划方案和企业资信,取得46355平方米住宅用地,使用期限为50年。这次土地招标综合评估的办法是,土地标价占50%,规划方案占40%,企业资信占10%。此次土地公开招标的底价为每平方米332元,在此基础上上浮10%,即每平方米368元,为合理高价。深华工程开发公司的标价为每平方米368元。市政府在制定可接受的地价标准时,既考虑了社会经济的承受能力,又考虑了让投标公司有利可图,使投资风险较大的房地产业的利润率略高于其他行业。

1987年12月1日,深圳市举行了我国首次以拍卖方式转让土地使用权的活动。一块底标为200万元的地皮(8588平方米),经44家单位十几轮的竞投后,最后主持人一锤定音,以525万元成交。

深圳市在土地使用制度改革,首次引入商品竞争机制,大大推动了全国城市土地使用制度的改革。为了使土地使用权有偿出让和转让活动法律化和制度化,做到有法可依,自1987年11月起,各地先后制定和颁布了地方性的城市土地使用权有偿出让和转让的有关条例或规定:

1987年11月29日,上海市人民政府发布了《上海市土地使用权有偿转让办法》。

1987年12月29日,广东省人大常委会正式通过了《深圳特区土地管理条例》。条例规定,国家保护用地单位和个人的土地使用、收益的权利,用地单位和个人有保护、管理和合理利用土地的义务;任何单位和个人需要使用土地,应向市政府申请,有偿取得规定期限的土地使用权,领取国有土地使用证。用地单位和个人对所使用的国有土地只有使用权,不得擅自改变土地的用途。该条例还规定,特区国有土地使用权,由市政府垄断经营,统一进行有偿出让。市政府有偿出让国有土地使用权可采取协议、招标和公开拍卖三种方式。出让国有土地使用权的年限,根据生产行业和经营项目的实际需要确定,最长为50年。用地单位和个人转让土地使用权,须领有国有土地使用证,除交足土地使用权价款外,投入开发建设的资金已占投资总额的25%以上。

1988年2月13日,海南建省筹备组发布了《海南土地管理办法》。该办法规定,海南实行土地有偿使用制度,即土地使用权可以有偿出让、转让和抵押。允许外国和港澳台公司、企业或个人参加土地开发、经营、承包等。该办法还规定,在这个土地管理办法颁布前,已被机关团体、企事业单位、部队和个人占用的国有土地,也实行有偿、有限期使用制度,即由国土局重新确定使用年限和向政府交纳土地使用费。2月14日,海口市人民政府颁布了《海口市土地使用权有偿出让和转让的规定》。

1988年3月9日,广州市人民政府发布了《广州经济技术开发区土地使用权有偿出让和转让办法》。紧接着,天津市也颁布了《天津经济技术开发区土地使用权有偿出让和转让管理规定》,厦门市公布《厦门市国有土地使用权有偿出让、转让办法》。

为了给城市土地使用制度改革的全面推开和深入发展扫清道路,国家有关的政策法规也作了修正。1988年3月25日,第七届全国人民代表大会第一次会议上,国务院的《政府工作报告》中指出:“结合住房制度改革,发展房地产市场,实行土地使用权有偿转让”。同年4月12日,七届人大通过《中华人民共和国宪法修正案》,将宪法第十条第四款“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地”,修改为:“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”同年12月29日《中华人民共和国土地管理法》有关条款,特别是第二条,也作了相应的修改,对全国城市土地使用制度改革的全面深入起了积极的促进作用。

1990年5月19日,国务院颁布了国有土地使用制度改革两个法规——《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》和《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》。标志着我国城镇国有土地使用权有偿使用走向规范化,为建设适应社会主义市场经济体制的城镇土地使用制度奠定了基础。

城镇国有土地使用制度改革是一项艰巨复杂而又细致的系统工程。它既涉及改革的外部环境,也涉及社会各个方面的经济承受能力;它既涉及城镇土地管理组织体系的改革,也涉及土地管理人员的素质。我国城镇经济社会发展不平衡,因此,改革要因地制宜,因城制宜,逐步朝着适应市场经济的城镇土地使用制度迈进。我们还认为,城镇土地使用制度改革和住房制度改革一样,是一项根本性的重大改革,既要积极,又要稳妥,要创造配套条件,分地区、分阶段逐步推进。要有统一规划,又能够动态调节,切实加强对城镇土地开发利用和土地使用权出让与转让等经营活动的管理。

现在许多地方一哄而上,竞相以土地为优惠条件吸引外商。这种做法无疑会使肥水外流,使国家得不到合理的土地收益。因此,应给这种做法“降降温”。在引进外资搞房地产开发经营时,尤其要处理好以下几个问题:①项目的投资导向问题。首先要根据经济、社会的发展程度宏观调控外商投资于房地产的规划。其次,外商投资于房地产要有利于工贸项目、高科技和外向型项目的引进,要着眼于弥补建设资金和技术的不足。②商品房销售方向问题。商品房主要应外销,目的在于开拓国外房地产市场。③收益流失问题。对外商要切实执行国有土地使用权有偿出让制度,签订土地使用权出让合同,并做好开发项目的规划控制要点,防止单纯的炒卖地皮、房屋和“楼花”。

第四节 土地征用和拆迁安置

城市扩大地域面积不外乎外延扩大和内涵扩大两条途径。由于城市土地不可能无限制地外延扩大,故走内涵扩大之路是目前我国许多房地产企业的主要任务和内容。外延扩大即征用农业土地,需要改变土地的所有权,涉及到农民的生存利益;同时,在土地开发中,需进行城市基础设施的建设。内涵扩大即旧城改造,需要对已开发土地进行再开发,改变土地的使用性质或使用状况,需要拆迁安置旧城区的居民户和被拆迁的企事业单位,同时还关系到整个城市面貌的改造,是一项艰巨而复杂的系统工程。

一 土地征用

●征用土地的目的与性质

城市土地与城市经济存在着不可分割的关系,土地为城市的生活、生产提供活动空间,是城市经济必要的物质基础,城市经济却重塑了城市土地的社会属性和经济价值,使之完全区别于非城市土地。

随着城市化水平的提高,任何城市的发展都意味着城市规模的扩大。城市规模的扩大,包括城市人口、用地面积的扩张,客观上要求土地的实体供给不断增长,这是世界城市化发展的普遍规律之一,我国目前城市化水平尚不高,按非农业人口计算,1990年的城市化比率只20.6%,与世界上发达国家相比相距较大。但也正是处于这一阶段,城市化水平发展较快,城市对周围土地的需求最为迫切。

我们认为,合理地征用农业土地是城市发展之必需。但应明确的是,由于土地资源的无可替代性和有限性,城市建设征用农业土地并不是无限的,而是极为有限的。所以,征用土地首先应处理好城市土地与非城市土地的关系,尽可能提高城市土地的集约水平和利用效率,少占用非城市土地;其次,应征用那些农业利用率较低的低洼、沙硷、盐碱、荒芜、坡地等土地,少占用农用地,尤其是耕地。最后,征用者必须以节约土地为指导,避免滥征、乱征、多征。同时,处理好与所征土地上农户的关系。

征用土地,是征用非城市土地的简称。在我国,非城市用地就是广义上的农业用地。根据《中华人民共和国土地管理法》的规定,城市市区的土地属国家所有,农村和城市郊区的土地,除法律规定属国家所有的以外,均属集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属集体所有。

为进行城市建设,国有土地可以依法确定给全民所有制单位,集体所有制单位,其它用地单位和个人使用,其土地所有权仍属国家,使用者拥有土地使用权。集体所有土地则不同于国有土地。城市要征用集体所有土地,首先必须改变其所有权性质,即将集体所有的土地改变为国家所有的土地。集体所有的土地被征用,实际上是所有权依法进行转变。这一转变既包括国家与集体土地所有权关系的调整,也包括长期生活在土地上农民的身份及利益

关系的调整。因此,征用土地既有经济性,也有政策性、法律性。

对于房地产企业来说,征用土地必须征得当地政府及土地管理部门的批准,必须依法按照政府有关的政策规章办理,必须以实际需要出发,根据城市规划与发展的需要,严格按照征用程序进行,同时,绝不可损害农村集体和农民的利益。

●征用土地的程序和方法

1. 征用土地的程序:

(1) 申请用地

房地产企业持批准的建设项目设计任务书或县级以上人民政府批准的有关文件,向县级以上土地管理部门提出项目建址申请(建设项目必须是已列入本年度固定资产投资计划或批准列入预备项目的,方可申请用地)。土地管理部门会同有关部门进行审查。建址在城市规划区内的,应征得城市规划部门同意;用地涉及其他部门的,还要征求有关部门意见。

根据确定的项目建址,委托有资格的设计单位进行初步设计等事宜。项目初步设计按规定批准后,房地产企业持有关文件和图纸、资料向县级以上土地管理部门正式提出申请,同时,按土地审批权限抄报上级土地管理部门。

(2) 拟定征地方案

县、市土地管理部门组织建设单位和被征地单位(或国有土地使用单位)及有关部门拟定土地补偿安置方案,并主持签订征地初步协议,报同级政府审批,签订协议的双方及签证单位都应在协议上签字盖章,用地协议在县级以上人民政府批准有地之日起生效。协议双方都必须遵守协议,不得反悔或拒不执行。对国家和省的重点项目等,有条件的可按国家有关规定实行征地费用包干,委托土管部门统一征地。

(3) 审批用地

县、市或上级土地管理部门对房地产企业的申请用地项目进行审查,复核用地计划指标,核定用地数量,审定征地协议等,审批建设用地项目,要符合年度用地计划,不得超指标审批,按《中华人民共和国土地管理法》中土地审批权限的规定,审批用地由土地管理部门提出审查报告,报县级以上人民政府批准。

(4) 审核发证

建设项目竣工验收后,由房地产企业向县、市土地管理部门提出土地登记申请。经土地管理部门审核,注册登记后,颁发土地使用证,作为使用土地的法律凭证。

2. 申请文件

房地产企业征用土地(建设用地)除申请主报告(主文件)外,还须投送有关附件

(1) 房地产企业须向土地管理部门投送下列附件:

- ① 经批准的建设项目设计任务书或其他批准文件。
- ② 建设项目的初步设计批准文件及文字说明。
- ③ 建设项目的总平面布置图,征地范围平面图和地理位置图。
- ④ 扩建、续建项目附原批准用地文件、平面布置图,土地利用现状和有关文字说明。
- ⑤ 建设项目资金来源的证明材料及年度投资计划。
- ⑥ 环境影响报告书(表)或其他审查批准文件。
- ⑦ 经建设用地咨询服务部咨询的项目,必须同时报送咨询论证报告。

(2) 土地管理部门应向同级人民政府或上级土地管理部门加送下列附件:

- ① 建设项目征(拨)用地申请表。

②征(拨)用土地补偿安置方案和征地费用包干协议(附征地费用计算依据)。

③建设用地征求意见书或有关部门证明材料。

④对建址在城市规划区内的项目,应附城市规划管理部门的审查意见。

⑤土地管理部门对建设用地的审查意见。

(3)报送附件的份数

建设用地按规定的审批权限,如只报县级人民政府批准,上报审批材料应不少于三份;如报市、行署批准,上报审批材料不少于四份;如报省人民政府批准,上报审批材料不少于五份。需报国务院批准的建设用地,由省级人民政府行文上报。报告文件按国务院规定份数报送,附件一式三份,其中报国务院一份,抄送国家土地管理局一份,建设项目的国家主管部门一份。建址在城市规划区内的项目,另抄送建设部一份。

(4)审查报批

征用土地的审批权限根据1988年颁发的《中华人民共和国土地管理法》第二十五条的规定,国家建设征用耕地1000亩地以上,其他土地2000亩以上,由省人民政府审查,报国务院批准。

征用省、自治区行政区域内的土地,由省、自治区人民政府批准,征用耕地三亩以下,其他土地十亩以下的,由县级人民政府批准,省辖市、自治州人民政府的批准权限,由省、自治区人民代表大会常务委员会决定。

征用直辖市行政区域内的土地,由直辖市人民政府批准,直辖市的区人民政府和县人民政府的批准权限,由直辖市人民代表大会常务委员会决定。

任何房地产企业建设项目需要使用的土地,应当根据总体设计一次申请批准,不得化整为零。分期建设的项目,应当分期征用土地,不能先征待用。

在农用土地的征用过程中,房地产企业必须与当地地区、乡、村政府共同协商,征得当地同意与批准,并妥善搞好补偿、安置等工作。

●征用土地补偿与安置

1. 征地补偿

(1)征用土地的各种费用

《土地管理法》规定:用地单位征用建设用地应向被征用单位或其他有关单位支付各项征地费。包括:土地补偿费、劳动力安置补偿费、青苗补偿费、地面附着物补偿费,征用城市郊区的菜地。房地产企业征用土地还应当按照规定缴纳新菜地开发建设基金等。

(2)征用土地补偿标准

①征用耕地(包括蔬菜地)的土地补偿费为该耕地征用前三年平均年产值的3-6倍。

②征用柴山、滩涂、水塘、苇塘等有收益的非耕地的土地补偿费为土地征用前三年平均年产值的3-6倍。

③征用无收益的非耕地、不予补偿。

④征用人工鱼塘、养殖场、宅基地、果园及其它多年生产经济作物的土地,按邻近耕地补偿标准进行计算。

(3)补偿标准的计算:

土地补偿费的计算公式为:

$$T = A \times n \times m$$

式中:

T 为土地补偿费金额(元)

A 为该土地前三年平均年产值(元/亩)

n 为平均年产值的倍数

m 为依法批准的征地面积(亩)

(4)在处理土地的补偿和安置过程中,应注意以下几个问题:

第一,房地产企业征用土地,特别是征用耕地所发生的土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费等标准,以及临时用地补偿标准等,都是以年产值为计算的基数。土地年产值应根据该土地征用前三年的平均年产值(也可能采取由地方政府根据统计年产量,分区域定出平均产量或产值)。

第二,耕地的年产值包括各类作物的主副产品的产量。

第三,征用宅基地时,原房屋要移地重建并另行占用耕地的,原宅基地不再给予补偿。

(5)青苗补偿和地面附着物的补偿标准

根据青苗补偿费和被征用土地的树木、房屋、水井等附着物补偿费的标准,由省、自治区和直辖市人民政府自行制定,凡在协商征地方案后抢种的农作物、树木和抢建的设施,一律不予补偿。

①青苗补偿标准原则

办理征用手续时,应明确移交土地的时间,村组应及早准备以免造成损失。对于刚播种的农作物,按季产的三分之一补偿工本费;对于成长期的农作物,最高限度按一季产品或产值补偿;对于粮食、油料和蔬菜青苗,能够获得收获的,不予补偿;对于多年生的经济林木,要尽量移植,由房地产企业付给移植费,如不能移植必须砍伐的,由企业按实际价值补偿;对于成材树木,由树木所有者自行砍伐,不予补偿。

②征地房屋拆迁补偿标准

征地中的房屋拆迁问题,是拆迁农村房屋(主要指农民房屋)由农民自拆自建,建设单位按规定支付补偿费。

在拆迁房屋的实际工作中,注意不可混淆拆迁补偿和私房收购价标准,两者含义不同,拆迁补偿标准是所拆迁房屋要重建,是利用旧料和补偿费重建,适用于农民,不论原房屋破旧到什么程度,补偿的钱、料要能让其恢复起来;而私房收购,不是将房子拆除重建,而是将房子买过来,旧料归收购者,而被拆的私房主对原房没有产权。

③新菜地开发基金收取标准

新菜地开发建设基金费用收取标准根据各类不同城市,房地产企业每征一亩菜地需缴纳 3000—10000 元。由各省、自治区、直辖市人民政府根据本辖区城市的菜地建设基础和生产情况,区别近郊和远郊,规定具体标准。

耕地占用税是房地产企业,按照实际占用耕地的数量,根据规定税额交纳的一次性税收。占用非耕地的不属于征税范围。

交纳的标准是以市、县为单位。人均耕地一亩以下的地区,占用城市耕地,每平方米按 7—10 元计交纳,占用非城市耕地,每平方米按 4—7 元计交纳。人均耕地 1—2 亩的地区,占用城市耕地,每平方米按 6—8 元计交纳。占用非城市耕地,则标准为每平方米按 4—6 元计交纳。人均耕地 2—3 亩的地区,占用城市耕地每平方米按 4—6.5 元计交纳。占用非城市耕地,则标准为每平方米按 3—5 元计交纳。

④劳动力安置补偿费标准

《土地管理法》规定:“国家建设征用土地用地单位除支付补偿费外,还应当支付安置补

助费。”

征用耕地的劳动力安置补偿费,按照需要安置的农业人口数计算,需要安置的农业人口数,按照被征用的耕地数量除以征地前被征地单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准,为该耕地被征用前三年平均年产值的 2—3 倍,但每亩耕地的安置补助费,最高不得超过其年产值的 10 倍。

房地产企业征用房屋及其它建筑物的宅基地,在付给拆迁费后,不另给安置补助费。

安置补偿费的计算公式为:

$$\text{安置补偿费} = \frac{\text{征地面积}}{\text{补征地前人均耕地面积}} \times \frac{\text{征地前三年平均年产值的几倍}}{\text{年产值的几倍}}$$

2. 征地安置

(1) 剩余劳力的安置

① 征地后人均实际占有耕地在 0.5 亩以上的,由村组利用征地的补偿费和补助费,自行安排好群众生产和生活,一般不另行安置剩余劳力。

② 征地后人均实际的占有耕地不足 0.5 亩的,房地产企业需帮助安排剩余劳力。

③ 征地后人均占有耕地不足 0.1 亩时,应安排迁址;在确定无法安排时,经省人民政府批准,转为非农业人口或城镇人口。

(2) 征地费用包干办法

所谓的征地费用包干,是指根据最后计算确定的征地补偿费、青苗补助费、房屋及其它附着物拆迁补助费、安置补助费、新菜地开发基金、土地复垦基金以及规定的征地管理费等各项费用,根据有关方针、政策和具体实施细则,统一计算,一次包定,不留尾巴,签订协议,共同遵守。土地管理部门扣除了 2%—3% 的征地管理费之后,由土地管理部门向被征地单位统一支付各项征地补偿费、安置补助费和其他有关的费用。

房地产企业在办理征地费用包干协议时,应按国家规定向当地管理部门交纳征地管理费。具体标准如下:

- ① 由县级征地部门负责包干的按征地包干费的 3% 收取;
- ② 由市级征地部门负责包干的按征地包干费的 2% 收取;
- ③ 县级征地部门收取征地管理费的 30% 上交市级征地部门,由市统一调剂安排使用;
- ④ 市级征地部门收取总征地管理费的 10% 上交省土地管理部门。

● 征用土地报批注意事项

房地产企业在征用土地时,必须注意以下几个方面:

1. 建设单位申请建设用地应报送的文件资料

(1) 国家建设征(拨)用地申请表。由房地产企业填写,并经市(县)土地管理部门审查后,由市(县)人民政府审批或转报上级人民政府审批。

(2) 征(拨、占)用地审查报告。报告由市(县)土地管理部门经办人填定,负责人审查、审核,并签名盖章。

(3) 建设用地征询意见表。此表前半部分由(县)土地管理部门填写后,房地产企业持表到城市规划部门及其它有关单位签署意见。

(4) 建设项目用地位置图(红线图)。指在较小比例尺的地形图上绘出建设项目在一定区域内的相对位置,由土地管理部门用红线绘出。城市规划区内的红线图,由规划部门绘制。

(5) 征地范围图。是指在比例尺为 1:500 ~ 1:2000 的地形图上用红线绘出建设用地范围, 标出其范围四至坐标。并由土地管理部门在图纸上计算用地面积, 签字盖章。

(6) 建设项目的计划书或其他项目标准文件。建设项目的设计任务书和其他项目批准文件, 是审查该建设用地的最重要的“立项”材料和起码条件, 用可行性研究报告代替设计任务书的建设项目, 上报时可用可行性研究报告及其批准文件代替。

(7) 建设项目的初步设计批准文件和初步设计的文字说明, 对一般工程项目征地, 必须报送已批准的初步设计及其说明书。有些小型(如技改项目)或零星建设工程, 可用设计方案批准文件代替。

(8) 建设项目总平面布置图。由设计部门根据初步设计的深度要求进行编绘。

(9) 征地补偿协议书。在土地管理部门的主持下, 由房地产企业和被占地单位签订。

(10) 建设项目的资金来源及落实证明材料。自筹资金的项目申请建设用地时应有银行的证明, 贷款基建项目应有银行和建设单位的贷款合同。

2. 报批材料的技术要求

(1) 申报表是征地材料的情况汇总表, 各级人民政府和土地管理部门及有关部门都要签署审批意见并加盖公章, 材料填写的具体要求是:

① 报批表上的每一个填写的数字, 都要有可靠的来源, 并能在附件中找到出处。

② 报批表上的计算数字不能出差错, 各个分项数字之和要等于其总数;

③ 报批表上字迹工整, 个别涂改加盖校对章;

④ 各级审批意见, 要写出具体的征地数量, 并由负责人签字;

⑤ 填写有误, 不合手续, 缺少主要材料和附件的项目一律不能报批;

⑥ 征地面积与该项目单位产品用地指标相悬殊, 房地产企业和设计部门不作充分说明的, 一律不能报批;

⑦ 超出设计任务书规定的设计规模, 擅自在厂内预留大量发展用地的项目, 一律不能报批。

(2) 征地图线是审查和决定征地数量、征地范围的唯一依据。国家建设征(拨)用地附图的规格必须符合制图规范要求, 其中主要规格要求如下:

① 图件一律用国家统一绘制的地形图作基础编制, 不能用“示意图”代替。

② 图面设计要匀称、美观、清晰。纸张大小不超过一号图纸(594 × 841 毫米)。

③ 比例尺选择: 一般在 1:500 ~ 1:2000 的范围之间。

④ 总平面布置图的标注内容: 建筑物、构筑物、露天堆物和道路, 绿化带位置, 建筑物的层数及分项建筑面积和占地面积, 拆迁民房的房屋位置, 户数和房屋面积, 征用、划拨土地的边界四至和面积(征地界线的线划粗度为 0.3、0.6 毫米, 一律着红色)。

属房地产企业的扩建、续建项目, 应附土地利用现状图, 注明已建和待建项目。

3. 主要建筑技术经济指标的测定与计算

技术经济指标的测算是房地产企业衡量经济效益的主要内容。其主要指标包括:

(1) 总占地面积。是指围墙以内或规定界限以内的面积。包括建筑物、构筑物, 有固定装卸设备的堆物及露天堆场的占地面积。

(2) 建筑系数(又称建筑密度)。是指建筑物底面积与建筑用地面积之比。用公式表示:

$$\text{建筑系数} = \left[\frac{\text{建筑物占地面积} + \text{有固定装卸设备的露天堆物占地面积} + \text{露天堆场占地面积}}{\text{总占地面积}} \right] \times 100\%$$

正常的建筑系数: 平房 40%, 四层以下 28% ~ 32%, 五层以上 25% ~ 29%。

(3) 道路总长度。

(4) 土地利用系数。是指建筑物、构筑物底面积以及铁路、道路、地上、地下管线、构筑物散水坡占地面积与总占地面积之比。

(5) 住宅建筑毛密度。是指在城镇居住小区中居住建筑面积与生活居住用地之比,单位是平方米/公顷。

(6) 住宅建筑净密度。是居住小区内居住建筑面积与居住用地面积之比,单位是平方米/公顷。

(7) 居住人口毛密度。是指居住小区内,居住总人数与生活居住用地之比,单位是人/公顷。

(8) 居住人中净密度。是指居住小区内,居住总人数与居住用地之比,单位是人/公顷。

(9) 容积率。用于一个单位和一个单项工程的平面图。是指单位用地面积上的房屋建筑面积数量。

(10) 房屋间距比例,又叫间距系数。是指房屋高度与房屋长度方向之间距离之比。

为了说明上述经济指标的意义,我们利用杭州市大关居住小区控制性详规的资料对有关指标进行计算。根据控制性详规大关居住区北区共用地48.7公顷(住宅用地31.46公顷,公建配套用地8.12公顷、公园绿化用地3.51公顷、道路广场用地5.61公顷),总建筑面积541960平方米(住宅面积470200平方米、公建面积71760平方米),总居住户数9404户、总居住人口30093人。各具体指标计算如下:

- ① 住宅面积毛密度 = 总住宅面积 ÷ 用地面积

$$= 470200 \div 48.7 = 9655 \text{ (平方米/公顷)}$$
- ② 住宅面积净密度 = 总住宅面积 ÷ 住宅用地

$$= 470200 \div 31.46 = 14946 \text{ (平方米/公顷)}$$
- ③ 住宅套毛密度 = 总居住户数 ÷ 用地面积

$$= 9404 \div 48.7 = 193 \text{ (套/公顷)}$$
- ④ 住宅套净密度 = 总居住户数 ÷ 住宅用地

$$= 940 \div 31.46 = 299 \text{ (套/公顷)}$$
- ⑤ 居住人口毛密度 = 总居住人数 ÷ 用地面积

$$= 30093 \div 48.7 = 618 \text{ (人/公顷)}$$
- ⑥ 居住人口净密度 = 总居住人数 ÷ 住宅用地

$$= 30093 \div 31.46 = 957 \text{ (人/公顷)}$$
- ⑦ 容积率 = 总建筑面积 ÷ 用地面积

$$= 541960 \div (48.7 \times 15 \times 666.67)$$

$$= 541960 \div 487002.435$$

$$= 1.11$$

●用地申报表填写内容及注意事项

房地产企业在填写征用土地申报表时必须明确:

1. 用地单位。应填写企事业单位的全称;
2. 建设项目。注明项目新建、改造、扩建;
3. 建设项目主管机关。指建设单位的业务归口的主管机关;
4. 计划任务书或建设项目批准机关。按项目总报批批准权限下达计划任务书、设计任务书或建设项目批准文件的县以上计、经委或业务主管部门。

5. 总体设计单位。指承担建设项目工程设计的单位；

6. 初步设计批准机关。指计划任务书、项目批准文件中规定的或委托审查初步设计的部门和单位。对一些来进行初步设计的小型乡镇企业，应填上对其生产技术和总平面布置图认可的业务主管部门的名称；

7. 计划总投资。指项目在用地范围内总的建设投资款项，必须以初步设计审查批文上的总投资为准，其中本年计划投资是指当年已经落实的投资款项；

8. 计划建设工期。计划任务书上明确的，按其规定年限填写；计划任务书上明确的，按实际建设进度填写；当年计划建成投产的填上竣工年月。

二 拆迁安置

●拆迁与旧城改造

任何城市房地产企业从事拆迁安置工作都必须符合城市规划的要求，而且，由于拆迁安置是在城市建成区内进行，所以，拆迁安置工作与旧城区改造紧密地联系在一起。正因如此，它与新城区通过土地开发取得建设地块在内容和层次上有不同之处，在具体实施、执行过程中也有很大区别。

旧城区一般都处于城市中心地段，经过几十年、上百年甚至更长时间才逐渐形成起来的。在这些地段，往往人口集中，交通拥挤，房屋陈旧，道路狭窄，设施落后，严重地阻碍着城市整体功能的正常发挥，因此，必须通过对这些地块（地段）土地的再开发，提高其集约水平，方能适应现代城市生产和生活的需要。可以说，旧城改造既是改变旧城区落后面貌的一个手段，又是提高城市现有土地利用效率的有效途径。

旧城区土地开发的重要环节就是拆迁和改造。拆迁是旧城区土地开发的必要手段，通过拆除原有的建筑物，重新合理布局城市土地的利用，充分发挥每一块土地的功能，使城市规范落到实处，人民生活质量有较大提高。旧城区拆迁改造既有成片、成区改造，也有部分地段小区的建设，一般旧城改造都需在城市综合开发的前提下进行。

城市市区的土地属国家所有，因此，对旧城区土地的再开发，不需要改变土地的所有制性质和土地的使用方向。所以旧城改造的关键在于服从城市总体规划的要求，更有效更合理更经济地利用城市土地，从而进一步增强城市的功能，充分发挥城市的综合效益。

我国绝大多数城市，尤其是大中城市，建立时间较长，几十年来缺乏有效建设和改造，旧城区土地寸土如金，但面貌落后，利用效率不高。改革开放后，虽然各城市都意识到旧城区的落后面貌，但限于旧城改造耗资巨大，拆迁安置难度大，建设周期长和经济效益差等原因，争相向城市外围扩展，旧城区落后面貌依旧。在国家加强城市土地的有效利用，实施土地出让和转让，大力发展房地产业以后，各城市才纷纷拉开旧城改造的帷幕，旧城改造高潮迭起，高招层出不穷。北京、天津、上海等特大城市都把改造旧城区作为房地产综合开发的一项重要工作来抓，并取得了极佳的效益。

●拆迁安置的程序和方法

安置是与拆迁紧密相连的一项工作，是拆迁工作的继续和完成，对旧城区进行拆迁改造的目的是按城市总体规划的要求，改善城市的生活环境和经济环境，提高人民的居住水平和企业的生产能力。因此，拆迁并不是拆了旧有房屋建筑物就完事，而必须对被拆迁人妥善安

置。

房地产企业(以下简称拆迁人)与需安置居民或单位(以下简称被拆迁人)在整个拆迁过程中应互相配合,互相协作。

1. 拆迁程序

(1)拆迁人凭市规划部门核定勘察设计红线位置图,向市房地产管理局申请核发暂停办理拆迁范围内居民户口迁入、房屋买卖、产权转移、变更、过户、分户通知书,进行拆迁调查。

(2)拆迁人在拆迁调查后,拟订拆迁计划和拆迁方案,经区级房地产管理局审核后,报市级房地产管理局批准,拆迁计划和拆迁方案包括:

- ①建设拆迁范围及建设项目、内容;
- ②拆迁范围内各种房屋及其附属物的面积权属、结构、使用状况;
- ③对被拆迁人的补偿安置计划;
- ④拆迁的时间进度和实施步骤;

(3)拆迁人凭建设用地的批准文件和拆迁计划、拆迁方案,向市房地产管理局申领《房屋拆迁许可证》,发布《房屋拆迁公告》。

《房屋拆迁公告》由市房地产管理局在市级报刊登载或拆迁范围所在地张贴。

(4)拆迁人凭《房屋拆迁许可证》和经批准的拆迁计划和拆迁方案,与被拆迁人签订拆迁补偿安置协议,报市、区房地管理局备案后方可拆除。

市、区级房地产管理局有权对拆迁安置补偿协议进行审查,对违反《条例》的协议,有权要求协议双方纠正。

(5)拆迁人在完成房屋及其附属物拆除后,经市房地产管理局签署意见,拆迁人向规划管理部门办理《建设工程规划许可证》。

(6)拆迁人在完成新房建设后,应将回迁安置的总体方案报区房地产管理局审查同意,并报市房地产管理局备案。

2. 拆迁方案经济分析

拆迁方案经济分析是房地产企业产品生产经济分析的主要内容,为了搞好经济分析,一般应先对拆迁范围进行调查摸底。

(1)调查摸底的内容,主要是以下几个部分:

①拆迁范围内的单位调查,主要是调查有多少个单位,各个单位的经济性质、经济效益、固定资产总值,在职工人数,退休工人数、产品结构,发展去向、该单位的主管局意图,总建筑面积,占地面积使用性质。这些调查方式应是多样化的,不能采取简单调查法,因为这样会影响数据的正确性,而且有些调查必须带有保密性,不然轻则影响拆迁工作的顺利进行,重则影响公司的经济效益和声誉。

②房屋权属结构的调查,主要调查该地块有多少性质的产权房屋,如公房、私房、代管房、单位自管房、军产、教堂、寺庙及文物古迹、涉外房屋、公共设施、违章建筑等。

③拆迁面积人口的调查,主要调查单位,各种权属情况下的建筑面积总人口,户数住宅的使用面积和居住面积,人均住房面积、户均住房面积、公私房比例,户口类型及人口结构。

(2)经济分析,主要是利用所调查的资料,对照有关拆迁政策和法规,进行模拟拆迁补偿安置,得出有关数据,即安置的使用面积、居住面积、建筑面积户数、户型比例、人口密度、户型密度、各种经济补偿的费用,如私房补偿费,其它产权的补偿费,过渡费,搬家费,搬迁损失费,结合各种基础设施,基建配套投资总额,运用有关的科学方法进行测算,得出余房率,从而再指导前期开发的有关经济指标的标准,以实现房地开发的利润。主要的经济分析方法

有这样几种：

①余房率

余房率是指余房量即新建住宅量减去安置住宅量与新建住宅之比,计算公式:

$$\text{余房率} = \frac{\text{余房量}}{\text{新建住房量}}$$

或:

$$\text{余房率} = \frac{\text{新建房屋总建筑面积} - \text{总安置建筑面积}}{\text{新建房屋总建筑面积}} \times 100\%$$

这种方法在实际工作中运用比较多,而且方式方法简单,实用性强,也适合于中大型住宅区经济测算,它把一些随机可变性的费用,作为固定费用而予以忽略,撇开投资金额的细节,得出大概投资收益值,进行可行性研究,但是,该计算方法较粗,只能用于宏观决策。

现举例分析某房地产企业进行某小区二期工程建设。该期工程占地约 98 亩、拆迁总建筑面积为 43327.8 平方米(其中拆除单位面积 6976.76 平方米、居民面积 36351.04 平方米),拆除单位 14 家,拆迁居民 1318 户 5150 人,若按每亩土地建造住宅 700 平方米,每户居民安置一套建筑面积 50 平方米的住宅计算。则该工程可新建住宅 68600(98 × 700)平方米,安置所需住宅 72876.76(1318 × 50 + 6976.76)平方米,那么余房率是 -6.23%[(68600 - 72876.76/68600) × 100%]

又如某房地产企业在某一地块进行住宅开发,共拆除居民 149 户拆除面积 3200 平方米(其中公房 3049.72 平方米,私房 150.4 平方米),可建住宅用地为 13.5 亩。若仍按每亩土地建造住宅 700 平方米,每户居民安置一套建筑面积为 50 平方米的住宅计算。则在该地块上可建住宅 9450(13.5 × 700)平方米,安置所需面积 7450(149 × 50)平方米,余房率是 21.16%[(9450 - 7450/9450) × 100%]

②拆迁比、拆安比、建安比分析

A. 拆迁比是拆迁住宅量与新建住宅量之比,其计算公式:

$$\text{拆} : \text{建} = 1 : \text{建} / \text{拆}$$

如仍以第一个资料为例,拆迁住宅量 43327.8 平方米,新建住宅量 68600 平方米计算拆迁比。

$$\text{拆迁比} = 1 : 68600 / 43327.8 = 1 : 1.58$$

一般来说拆迁比的比值越小越好。

B. 拆安比是指拆迁住宅量与安置住宅量之比,其计算公式:

$$\text{拆} : \text{安} = 1 : \text{安} / \text{拆}$$

如仍以第一个资料为例,拆迁住宅量 43327.8 平方米,安置住宅量 72876.76 平方米求拆安比。

$$\text{拆安比} = 1 : 72876.76 / 43327.8 = 1 : 1.68$$

一般来说拆安比的比值是越大越好,对房地产企业越有利。

C. 建安比是指新建住宅量与安置住宅量之比,其计算公式:

$$\text{建安比} = 1 : \text{安} / \text{建}$$

如在第一个资料中,新建住宅量是 68600 平方米,安置住宅量是 72876.76 平方米求建安比。

$$\text{建安比} = 1 : 72876.76 / 68600 = 1 : 1.06$$

建安比的比值通常应大于 1,若小于 1 说明该项工程的余房率为负数,经济效益很不好,房地产企业应调整方案。

● 拆迁安置补偿

拆迁安置补偿是拆迁人以经济方式弥补被拆迁人因拆迁而造成经济损失的一种方式。无论被拆迁人是居民个人还是单位,拆迁人都应按照政策法规合理安置补偿。安置方式既可一次性在拆迁时安置,也可先让被拆迁人过渡,然后再等建筑物竣工后安置,其补偿方式也不同,拆迁人在安置补偿时需做好以下几项工作:

1. 调查核实。对摸底调查的数据进行核实,是拆迁工作的正式进行的必经之路,其方法不外乎两种。第一种,到派出所和房管部门抄录征地范围内的具有正式户口的常住人口,及全部房产情况,并逐一登记;第二种,上门丈量核实。

2. 逐户走访。房地产企业对所有被拆迁人逐户走访,摸清具体情况,然后按房屋用途情况再分类。

从住宅方面分(1)按要求一次性搬迁作永久安置(2)要求回迁,需要解决临时过渡住房或投亲靠友的(3)要求放弃原住房产权,租回原使用面积的(4)要求保留产权而进行产权交换的;

从非住宅方面分(1)按要求临时铺面房继续营业的(2)要求另造办公点或生产营业场所的(3)要求另选地造房而需一次性补差价的,或因工程需要而只能停业歇产的等等。

3. 编制拆迁计划

拆迁计划是拆迁人的工作安排计划。应按拆迁工作量和拆迁内容、拆迁人实力而定,若拆迁工程量较大,可分几次(或几期)进行。

4. 签订协议,具体实施。因拆迁人和被拆迁人双方是在国家政策约束下的平等客体,都具有责任、权利和义务,所以在协议书上应明确补偿方法、数额、安置面积、地点、搬迁过渡方式和时限以及违约责任。协议经双方同意,可送当地主管机关备案或公证机关公证。

拆迁补偿是拆迁安置中一个很重要的问题,也是拆迁人与被拆迁人关系最为敏感、复杂之处。一般拆迁人需根据政策灵活使用补偿方式,补偿的方式有:

(1)房屋作价补偿,按被拆迁人原房屋的实际面积(或权证面积)计算,其补偿价格大多数城市规定采用重置完全价,根据不同建筑结构分类,结合成色和保养保修程度及环境因素,按质计价。也有不少城市根据不同建筑结构分类等制定的标准房价,按标准计分。

按重置完全价的补偿公式为:

拆房补偿价格 = 重置完全价 × 成新折扣 × 环境因素

实际作价补偿时,对有抵押权、留置权的原房屋,必须清理债务,然后补偿。

(2)产权交换,对非住宅房屋的拆迁,拆除公有性质的非住宅用房,实行产权调换,可将相应资金、材料付给原所有人,由原所有人按城市规划要求自行复建;也可偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分,按重置完全价格结算结构差价,超过部分按照商品价格结算;不足部分按重置完全价格结合成新结算。原所有人与原使用人属两人的,新建房屋租赁关系不变。拆除产权属私人所有的非住宅房屋,实行作价补偿的,由拆迁人按原房屋重置价格结合成新给原所有人以经济补偿。原所有人与原使用人分属两人的,原房屋租赁关系终止。原使用人要求安置的,由拆迁人用新建房屋出租给原使用人使用,或由原使用人向拆迁人按商品房价格购买新房。

拆除单位自管房和产权属私人所有的住宅房屋,一般应实行产权调换,偿还建筑面积与原建筑面积相等的部分。新建房屋按重置价格,被拆除房屋按重置价格结合成新,进行资金结算;高于安置标准的,按商品房价格结算;不足部分按重置价格结合成新结算。

对经批准的尚未超过使用期限的临时建筑和暂不使用的房屋及其附属物,被拆迁人应服从国家建设需要,按期拆迁腾地,拆迁人按重置完全价格结合成色的 50% 给以经济补偿,但不作安置依据。违章建筑和超过批准期限的临时建筑,应无条件自行拆除,不予补偿,不作为安置依据。

从安置的原则来看,房地产企业在拆除被拆迁人使用的房屋时,要按照安置政策应予以的面积保证原使用人权益进行安置,不能一次安置到位的,应明确过渡期限。安置方法可采用回迁安置和异地安置两种,但拆除后建造市政公用建筑与配套设施的,一般只作异地安置,非住宅建筑物全作异地安置。具体的拆迁实施方式,针对不同性质产权房屋,具有不同的处理方法。

A. 公房。公房拆迁应该讲按政策比较容易理解,面积上基本原则是“拆一还一”,并结合人口情况安置。保下限,如浙江省杭州市人均每 8 平方米使用面积,放上限,浙江省上限为人均每 21 平方米,拆迁人原使用面积在这之间的按原使用面积安置。

B. 私房。私房拆迁比较复杂,所涉及的条款也较多。首先要确定产权的去向,即作价处理住公房还是产权调换;其次,在明确产权去向后,对要求作价处理住公房的,面积上其方法是下限 8 平方米,上限是 15 平方米(如杭州市),补拆迁人原使用面积在这之间,按原面积归还;如要求调换产权,则按重置完全价结合成色进行资金结算,按建筑面积拆一返一,超出原房屋建筑面积部分,按商品房价格计算,不足原房屋面积部分,按重置价进行补偿。

C. 包租产。任何使用单位因建设需要征用和拆除包租房产必须按拆迁办法的规定办理拆迁手续,房管部门应预先听取包租者(如宗教团体)的意见。各建设单位应按市政府规定的标准给予经济补偿,并由房管部门代为办理后统一与包租者结算,因城市建设房地产开发,需要征用包租房产,包租者应服从总体需要和政府有关规定办理。

D. 军产。拆除产权属军队所有的房屋,按《中国人民解放军房地产管理条例》办理,原使用人的安置办法同所在地拆迁管理条例。拆除房屋涉及军事设施的,按《中华人民共和国军事设施保护法》有关规定执行。

E. 单位自管房。单位自管房中住宅房屋拆迁,产权单位应保留产权,如确实无经济力量,可视同房管部门的房屋拆迁。对调换产权的房屋,应用重置完全价结合成色,进行建筑面积资金结算,超过原房屋建筑面积的按商品房价计算,不足原房屋建筑面积部分按重置价格补偿。单位房中非住宅房屋拆迁,以等同面积、偿还部分,按重置价格结算结构差价,超过原房屋建筑部分,按商品房价格计算;不足原房屋部分按重置价格补偿。原使用人因生产和营业需临时过渡的,其上级主管部门应帮助在本系统内调剂临时原使用单位的职工。

F. 公有住宅改非住宅房屋。经房地产管理部门批准,将公有住宅改作非住宅的,拆迁时按住宅安置,原使用人因此而失去营业场所的向工商行政部门缴销营业执照,由房地产企业根据从业人数多少给予原使用人一次性补助 500 元至 2000 元;未缴销营业执照的不予经济补助,擅自将承租的公有住宅改作非住宅的,其非住宅部分不作为安置依据,也不予经济补偿。

G. 个体工商户。房地产企业在拆迁个体工商户时,可搭建临时设施,帮助其维持临时生产和营业。不能帮助其维持临时生产和营业的,应以职工个人基本工资(包括国家规定的各种补贴)为基础,酌情给予原使用人以经济补贴。房地产企业按营业执照登记从业人员,以本市职工平均工资,给予原使用人以经济补贴,个体工商户在领取经济补贴期间应将营业执照暂交发照机关保管,未交营业执照的,不予经济补贴。

H. 原房屋使用性质为文、教、卫用房,机关办公用房及公益事业用房,不进行结构差价

结算。其它必须以政策为依据,服从拆迁需要。凡涉及民族、宗教、统战、外事等政策的房屋,以及具有历史、艺术、科学价值的古建筑的拆迁,拆迁人应会同有关部门及有关法律、法规或政策的规定办理。拆除围墙、栏杆、工棚、停车棚、简易仓库等杂项建筑设施,房地产企业应酌情付给被拆除物的原所有人以拆除补助费。特别是施工棚简易仓库或违章建筑及违章暂保房,现改变用途为住宅或其他使用性质,在拆迁时应必须按拆迁法规予以酌情经济补偿,而不得按住宅或现使用性质予以安置和补偿。

●拆迁安置需注意的问题

1. 拆迁安置工作是一项涉及城市建设的全局性工作,城市政府必须重视这项工作,把它作为规划、建设、管理城市的主要内容,加强对房地产企业拆迁工作的指导。同时,拆迁安置又是涉及政治、经济、文化、宗教、民族等多方面因素的综合性社会问题,拆迁难题的堆积必将产生社会不安定因素,化解拆迁难题必然有利于社会团结和安定。所以搞好拆迁安置,不仅需要城市政府、城市建设行政主管部门的努力,而且还需要各级党委和公安、政法、工商、国土等部门的密切配合。

2. 由于拆迁安置工作内容庞杂,政策性强,房地产企业在从事拆迁安置工作时,必须遵循‘依法治迁、取信于民、等价补偿’的原则。这是各地房地产企业在长期的开发经营中得出的经验和教训。依法实施拆迁,已是历史的必须。只有拆迁人与被拆迁人在拆迁过程中所构成的民事法律关系地位平等,拆迁当事人才能有效地保护自己的合法权益,拆迁安置工作又是一项涉及人民群众切身利益的大事,让人民群众了解拆迁规章,参与企业拆迁管理,以沟通拆迁人与被拆迁人之间的信息交流,加强理解,共同搞好安置和补偿,才真正符合人民群众的利益。才能真正体现出城市建设和改革的目的,同时,拆迁安置既然是房地产企业从事商品生产和经营的一项工作,其整个过程和要求必须要符合经济规律,必须按照等价交换的原则来调整拆迁当事人的经济关系,只有这样,才能保证整个拆迁工作的顺利进行。

3. 拆迁是旧城改造的主要内容和方式,旧城改造并不意味着一律推倒重新建设,而是要因地制宜,在对原有建筑物进行科学考证的前提下,分别采取改造、扩建、修建和重建等不同的方式,达到保护古迹、恢复功能、协调景观、改善环境的目的。否则,不仅将造成很大的浪费,人为增加旧城改造的难度,而且使一些颇具吸引力的传统建筑风格灭绝,有一定历史价值的文化遗产遭毁损,导致城市文化的单调,城市建设更无特色可言。这是房地产企业在拆迁时必须注意的。

4. 要研究拆迁户的心理行为,顺利开展拆迁安置工作。拆迁户(即被拆迁人)是房地产企业从事拆迁工作首先碰到的主体。由于拆迁户涉及的单位多,包括居民、企业单位、机关、部队、医院、银行、学校等各种类别,所使用的房屋及建筑物归属及性质不同,涉及公房产、私房产、单位自管产、宗教产等,地块的基础设施条件优劣不等,经历的问题较长,各种拆迁户对待拆迁的态度与要求不一,故难度极大。所以,房地产企业在拆迁时必须了解各拆迁户的心理状况,研究其行为,以利拆迁工作的顺利进行。

从心理学角度讲,拆迁户与拆迁人之间客观上存在一种心理反差行为,表现出如意心理态、恐惧心理态、消极心理态、横缠心理态等多种形式和特色。其中有些有利于拆迁工作的顺利开展,而有些则不然,处理不好,将给整个拆迁工作带来很大的麻烦。拆迁人应根据拆迁户的具体情况,认真分析研究各类拆迁户的心理及行为产生的原因,采取不同的对策和方法,力争使这种反差行为距离的间隙趋于最小。

5. 必须注意拆迁的方式方法,或拆迁技巧。这首先要求拆迁工作人员具有良好的素质。

拆迁工作人员必须具备大公无私、廉洁奉公、助人为乐、遵守法纪的高尚品德和良好的职业道德修养,同时要有较好的专业知识能力素养。其次,由于拆迁工作涉及千家万户,每户人家之间出现的问题,虽有类同,但是没有完全相同,因而处理的方式方法必然有所区别。同样的问题,处理的“火候”掌握不一样,其结果也必然不一样。如调房安置,是拆迁安置中的一个棘手的问题,一般房地产企业没有一次性安置房源,住户又无过渡能力或有特殊情况而不能过渡的情况,房地产企业须起一个中间人作用,以按政策分配给拆迁户房屋的面积,物色调房房源,若能做到于双方有益,拆迁户和调房户都愿意调换,拆迁户一次性调房至调房户现在居住的房屋中,调房户自行过渡后住到原应分配给拆迁户的新建住宅,当然新房面积不得不大于应分给拆迁户的面积。这个方法可以缩小拆迁期限,解决拆迁困难,使得拆迁顺利进行。目前房管部门调房换房卡的手续较复杂,势必影响这项工作的开展,但作为房地产企业来说,且是可借用的一种拆迁技巧之一。

第五节 地产经营方式

一 土地使用权出让

土地使用权出让,也称土地批租,即国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的形式。它集中反映了土地所有者与土地使用者之间的经济关系。这种关系需要通过法律程序签订出让合同得以实现,而且,签订出让合同应当体现平等、自愿、有偿的原则。1990年5月19日,国务院颁布的55号令《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条件》对此作了具体的法律规定。截止1992年4月,全国开展出让试点的省、市、区有20多个,出让国有土地使用权1500多幅,总面积3500多公顷,收取出让金31亿元。

●土地使用权出让主体和审批管理

国有土地使用权的出让,应当由市、县人民政府依法统一组织,有计划、有步骤地进行。出让计划由市、县人民政府土地管理部门拟订,经同级人民政府审核,报省、自治区、直辖市人民政府批准,报国家土地管理局备案。

出让土地使用权实行预报制度,即出让方案初步确定后,按照出让土地使用权的批准权限,须经上级人民政府批准的,市、县土地管理部门应及时向上级人民政府土地管理部门预先报告。预报内容主要包括:出让地块的位置、面积、利用现状、出让年限、规划用途、出让方式、地价评估、效益测算及方案实施进展情况等。

出让国有土地使用权的正式报批程序如下(1)市、县土地管理部门根据出让计划对土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件,会同城市规划和建设管理部门、房产管理部门共同拟订出让地块的征地、拆迁补偿安置和使用方案,报同级人民政府审核。(2)按照出让国有土地使用权批准权限,经上报土地管理部门审查后,报人民政府批准。(3)经政府批准后,由市、县土地管理部门与国有土地使用权受让人正式签订《出让国有土地使用权合同》,在土地使用者支付全部土地使用权出让金后,依法办理土地使用权登记手续、核发《国有土地使用证》。所以,土地管理部门在土地使用权出让工作中的职责是作为国有土地的产权代表,把土地使用权转移给土地使用者,作为出让方与土地使用者签订合同。

报批出让国有土地使用权需送下列附件:

(1)《国有土地使用权出让呈报表》(2)出让地块的地理位置和规划设计(3)征地、拆迁补偿安置方案或有关协议(4)土地使用条件(5)《土地使用权出让合同(草案)》(6)人民政府或有关部门的文件或意见(7)土地管理部门的审查意见。

出让国有土地使用权采用协议方式和用于吸收外商投资进行成片土地综合开发经营的,还需附经批准的建设项目设计任务书(可行性研究报告)和企业批准书副本。

国有土地使用权依法批准出让后,市、县土地管理部门须向上级土地管理部门填报《出让国有土地使用权备案表》,同时向批准出让的人民政府土地管理部门增报正式签订的《土地使用权出让合同》副本和出让地块登记卡复印件。

●土地使用权出让年限和批准权限

土地使用权出让年限的长短,直接关系到出让方与受让方的利益分配。年限过短,对投资者缺乏吸引力;年限过长,会使国家收益受到影响。根据海外有关资料表明,房地产收益与土地租赁期限成正比,但在50年后,收益递增幅度则明显下降,以致各年份的收益相差无几。此外,房产一般以25年为一更新周期,如果受让70年至少可使房产更新一到两次。香港土地批租的年限分别是7年、21年、75年、99年和999年,通常为75年。我国结合吸引外资的实际需要,土地使用权出让最高年限按下列用途确定(1)居住用地70年(2)工业用地50年(3)教育、科技、文化、卫生、体育用地50年(4)商业、旅游、娱乐用地40年(5)综合或者其他用地50年。每一幅土地的实际使用年限,在最高年限内,由出让方确定或由出让、受让双方商定。在司法实践中,国外一般要求有一个起码的合理存续期间,以期同设定权利的目的相符。我国对不同用途的土地使用权的最高出让年限的规定,在解释上,也以排除过短年限的订定为宜。不过,以上所说的最高年限,是指一次签约的最高年限。土地使用期满时,土地使用者还可以申请续期。

此外,政府对国有土地使用权有偿出让的批准权限,应与行政划拨国有土地使用权的批准权限相同,按照《中华人民共和国土地管理法》中关于国家建设用地批准权限的规定,出让国有土地使用权的批准权限为:耕地1000亩以上,其他土地2000亩以上的,由国务院批准,耕地3亩以下,其他土地10亩以下的,由县级人民政府批准;省辖市、自治州人民政府的批准权限,由省、自治区人民代表大会常务委员会决定。对于一次出让国有土地使用权的土地不得“化整为零”,变相扩大批准权限。

除旧城改造和已开发的建设用地以外,出让使用权的国有土地的用地指标,要纳入国家下达的地方年度建设用地计划,未得批准,不得突破。需增加用地计划指标的,按《建设用地计划管理暂行办法》有关规定办理。

●土地使用权出让的主要形式

土地使用权有偿出让,是通过签订土地使用权有偿出让合同来实现的。合同签订方式,可以多种多样。一般来说,土地使用权有偿出让主要采取三种形式:

1. 协议出让

协议出让土地使用权,是指出让方和受让方通过协商的方式有偿出让土地使用权。具体地说,它一般是由用地者向土地管理部门提出申请,然后由土地管理部门与用地者就用地条件和土地使用权出让金进行具体磋商,达成一致后,签订土地使用权出让合同,实行土地使用权出让。

协议出让土地使用权的程序是(1)申请受让者向市、县土地管理部门书面申请受让土地使用权,并提交资信资质等有关文件。(2)市、县土地管理部门向申请受让人提供出让使用权地块的必要资料和有关规定。(3)申请受让人获得资料后,应在规定的时间内向土地管理部门提交土地开发建设方案和包括地价、付款方式等在内的申请文件。(4)市、县土地管理部门在接到申请文件之日起,应在30日内作出答复,并与申请受让人就出让地块的用途、使用年限及地价等问题进行具体协商。对不符合条件的申请人,应及时说明情况退回申

请。

协议出让方式主要适用于工业项目、市政公益事业项目、非盈利项目及政府为调整经济结构、实施产业政策而需要给予扶植、优惠的项目。

2. 招标出让

招标出让土地使用权,是指在规定的期限内,由符合规定条件的单位或个人(受让方)以书面投标方式,竞投某地块的使用权,土地招标小组(出让方式代表)择优而取。投标内容由招标小组确定,可仅限于出标价,也可既出标价,又提交一个规划设计方案。评标一般采用综合评分法,得分最高者中标。综合评分法由三部分组成总分,即标价(占总分的50%)、规划设计方案(占40%)、企业业绩资信(占10%)。招标出让方式,主要适用于一些大型或关键性的发展计划与投资项目。

招标出让土地使用权的程序是(1)市、县土地管理部门编制招标文件,通过新闻媒介发出招标公告,或向有可能的投标者直接寄送招标通知书,公告出让地块的面积、用途、年限及其他有关事宜。(2)参加投标者向土地管理部门领取《投标须知》、《土地投标证书》、《土地使用规则》、《土地使用合同书》等招标文件及有关资料。(3)投标者按招标文件规定向市、县土地管理部门交付保证金(不计息,可抵充出让金),并将标书密封,在规定的时间内投入指定的标箱或送达指定的地点。(4)市、县土地管理部门会同有关部门组成评标小组,主持开标,根据投标者的投标地价、规划设计方案及企业经营资信等条件评标,择优而取,确定中标者,并发出中标通知书。对未中标者也应书面通知,其投标保证金在开标后七日内退还。(5)中标者持中标通知书在规定期限内与市、县土地管理部门签订土地使用权出让合同,并按规定交付地价款。逾期不签者视为自动放弃中标权,所付投标保证金不予退还。

3. 公开拍卖

公开拍卖土地使用权,是指在指定的时间、地点,利用公开场合,由土地管理部门代表政府就某块土地的使用权公开叫价出让,竞投者一般举统一编号的牌子应价,价高者获得土地使用权。它主要适用竞争性强、盈利率高的房地产业、金融业、商业、旅游业和娱乐用地。

公开拍卖出让土地使用权的程序是(1)由市、县土地管理部门事先通过新闻媒介等方式,公告拍卖土地的时间、地点和要出让地块的面积、坐落、用途、使用年限及其他有关事宜。(2)竞投者持资信资质证明文件、按公告的时间点报告,交付竞投标保证金,领取牌号,参加竞争。(3)在规定的地点,由政府土地使用权拍卖主持人(一般是土地管理人员)主持拍卖活动。拍卖的底价由主持人当场宣布,并根据应价情况喊出每一口加价金额,由需要用地单位或个人举手应价竞争,最后与应价最高者当场成交。(4)拍卖中得地者应当场或在约定日期与市、县土地管理部门签订合同,并在规定的时期内按规定的支付方式交付全部款项,所交保证金可以抵付地价。

●土地使用权出让双方的权利义务

1. 出让方的权利和义务

土地使用权出让方即市、县土地管理部门享有的权利主要有(1)出让方对受让方在签订土地使用权出让合同后,未按期支付全部土地使用权出让金的,有权解除合同,并可请求违约赔偿。(2)出让方对未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的,有权予以纠正,并根据情节轻重给予警告、罚款直至无偿收回土地使用权的处罚。(3)出让地块范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施,仍属于出让方,属于国家。(4)在特殊情况下,国家可根据社会公共利益需要,依照法定程序提前收回使用权,但应给予相应的补偿。(5)合同期满时,出让

方有权无偿收回土地使用权并连同土地上的建筑物和其他附着物 ;如果受让方申请续期 ,则需要出让方和受让方重新协议 ,并收取续期土地出让金。

出让方应履行的义务有 (1) 出让方应依照合同规定 ,提供出让的土地使用权。(2) 出让方应向受让方提供有关资料和规定。主要有 :土地的坐落、四至范围、面积及地形图 ;土地的规划用途、建设项目的完成年限、必须投入的最低建筑费用和发展面积的下限 ;建筑容积率、密度和净空限制等各项规划要求 ;市政公用设施现状和建设计划或建设要求 ;地块的地面现状 ;出让的形式和年限 ;投标者应具有资格 ;投标地点、截止日期及招标程序、要求、规定和决标标准 ;投标时应缴纳的保证金额 ;出让金的付款方式和要求 ;受让方的经济责任等规定 ;有关出让、转让等方面的具体规定和方法 ;出让合同标准格式 ;建筑物的出售及管理的有关规定 ;等等。

2. 受让方的权利和义务

受让方享有的主要权利有 :对出让方不依照合同规定提供土地使用权的 ,受让方有权解除合同 ,并可请求违约赔偿。

受让方应当履行的主要义务有 (1) 受让方应当在签订土地使用权出让合同后规定的期限内(一般为 60 日) ,支付全部土地使用权出让金。(2) 受让方在支付土地使用权出让金后 ,应当向政府有关主管部门办理登记 ,领取土地使用证 ,取得土地使用权。(3) 受让方应当依照土地使用权出让合同的规定和城市规划的要求 ,开发、利用、经营土地。(4) 受让方需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的 ,应该征得出让方同意并经政府有关部门批准 ,依照有关规定重新签订土地使用权出让合同 ,调整土地使用权出让金或交付合同改约补偿金 (即土地使用权受让人经批准改变使用权出让合同指定的用途时 ,按规定补交的价款)。(5) 合同期满 ,受让方要把土地所有权连同土地上的建筑物和其他附着物所有权无偿交给出让方。如果出让方需要续期 ,应当提出申请 ,征得出让方同意并经政府有关部门批准后 ,签订续期合同 ,交付续期土地出让金。

二 土地使用权转让

土地使用权转让 ,是土地使用者将土地使用权再转移的行为 ,包括出售、交换和赠与等形式。换句话说 ,地产转让经营就是原受让方对已经获得土地使用权的土地按规定投入一定资金进行开发后 ,通过有偿的出售、交换和无偿的赠与等方式 ,把土地使用权连同地上建筑物和其他附着物转让给新的受让者。新的受让者则承袭原受让者与当地政府建立的土地使用权出让让受双方的经济关系及相应的权利义务。

●土地使用权转让的形式

在我国地产转让主要有出售、交换、赠与、继承、企业破产兼并等形式。

1. 出售

出售 ,也称自由买卖 ,就是指土地使用者按照一定的方式将土地使用权转移给买方 ,而买方为此支付价款的法律行为。

地产买卖一般要经过洽谈、订约和产权过户三个阶段。

(1) 洽谈 ,如果土地的卖方是土地发展商时 ,往往会通过电视、电台或报刊等新闻媒介宣传推出的楼宇 ,有兴趣的置业者可以直接与发展商或发展商的代理公司接洽。由于这是一

种大量批发形式的卖楼,置业者往往没有讨价还价的余地。如果一般的业主出售其物业,也可以通过新闻媒介作广告。置业者可直接依照广告上的指示与卖方联系洽谈。但事实上,在香港,很多地产买卖都是通过地产经纪人进行的。在地产买卖中,经纪人主要协助买方和卖方选择合适的对象,代表卖方接受买方咨询,引看物业;在买卖双方讨价还价、相持不下时居中调解;指导买卖双方在达成协议之后怎样完成交易、代办有关法律手续及其它移交事项。

(2)订约。买卖双方达成口头协议后,通常会在地产发展商代理人办事处或地产经纪人办事处签订临时买卖合同(意向书),简单规定买卖双方身份、物业地址、交易价格、临时定金、签订正式买卖合约的期限、不完成交易的赔偿等事项。签订临时买卖合同之后,卖方律师会取得有关地契文件,起草正式买卖合同,交买方律师查验产权及审阅合同后,买卖双方签订正式买卖合同。

(3)产权过户。买方付足楼价,卖方把物业交与买方,双方签置产权过户契约。买方持产权过户契约到土管局注册登记。到此,买卖手续全部完成,买方取得物业的法定产权。

2. 交换

交换,也称互易,是指当事人双方约定互相转移土地使用权或一方转移土地使用权,另一方转移金钱以外标的物而订立的合同。它是以双方当事人都需要支配对方的物为前提的,是双方当事人的合意,以物易物是其基本特征,可以是土地使用权与其他物的互易,也可以是土地使用权之间互易,但有时也表现为混合互易。

3. 赠与

赠与是指赠与人自愿把自己的土地使用权无偿转移给受赠人,受赠人表示接受而达成的合同。它一方面需要赠与人把自己拥有的土地使用权无偿转移给受赠人的意思表示,另一方面又需要受赠方表示接受赠与,其基本特征是无偿。赠与合同主要适用于公民之间或公民与法人之间。作为土地管理部门要防止某些人以赠与的形式逃避征税或缴纳转让费。送赠形式的授受双方无须经过商议、审查和合约的阶段,可直接订立“送赠契约”,赠出者对受惠者不作任何产权效力保证。

4. 继承

继承就是在业主死后,死者的遗产承办人或管理人按照遗嘱或依法将物业通过“接手文书”转至遗产受益人或法定继承人名下。土地使用者死亡后,如果其土地使用权未到期,则可以由其亲属继承。土地管理部门在作这种转让过户登记的同时,还要处理分割问题。也就是说,当有两个或两个以上的继承人继承这份土地使用权时,就是根据其遗嘱处理土地使用权的分割转让。

5. 破产拍卖

当原土地使用者经营状况恶化,收不抵债,从而申请破产保护时,其拥有的地产也将和其它财产一道,被强迫破产拍卖,土地使用权将被转让给新的使用者。

● 土地使用权转让的条件

国家允许土地使用权转让,但是,这种转让是有条件的。因为,如果允许土地使用实行无条件的自由转让,一些土地使用者就会利用国家经济发展的契机,大搞土地投机、炒卖地皮,牟取暴利,这将会扰乱土地市场,对土地的开发、利用带来消极影响。国家只有对土地使用权实行有条件转让,才能保证土地的合理、充分利用,才能实现土地的合理配置,发挥土地的最佳效益。

土地使用权转让的条件有很多,概括起来,主要有:

1. 只有出让的土地使用权才能转让

通过出让方式有偿取得的土地使用权是一种具有独立意义的“物权性使用权”,它包括了所有权中一定程度的占有、使用、收益和处分权能。这些权能又表现为在出让期限届满之前,对土地拥有使用、转让、出租、抵押的权利。相反,划拨土地使用权是无偿无期限取得的,是一种“债权性使用权”,原则上不允许转让、出租、抵押,但通过划拨取得土地使用权的公司、企业、其他经济组织和个人,在与土地管理部门签订出让合同并补交出让金后,才可以进行转让、出租、抵押。因为,具备这样的条件,实际上原来划拨的土地使用权已经变为出让的土地使用权,具有了物权性质。

2. 只有依照规定进行了投资开发利用的土地使用权才能转让

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条件》规定:“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。”这里的期限不是指土地使用权出让年限,而是指土地达到出让合同规定的开发、利用状态所需的时间。换句话说,就是土地使用者(受让方)必须在数年内在该地块投资多少或将该地块开发成什么规模。规定一定的期限,目的在于保证土地的投资速度,以便与整个城市建设发展规划和经济发展的要求相协调,并且加快对土地的开发利用。这里的条件,乃是多种要求的总和,如:其一,地块的用途。一般的出让合同都规定土地使用者不得擅自改变地块的用途。否则,土地使用权不得转让,还必须限期纠正。其二,建筑面积。土地使用者既不能越界建筑,因为这是侵权,也不应当缩小建筑面积,因为这就违反了合同的规定。其三,建筑物的高度及层次。其目的是与城市规划相协调。其四,建筑物的配套设施也可因出让合同的规定而成为土地使用权转让的条件。其五,转让土地所有权所需达到的投资额度。此外,有的出让合同还明确规定出让地块可供建筑的建筑物之遮阳比、容积率等。土地使用者只要违反出让合同中规定的任何一个转让条件,均不得转让土地使用权。

3. 土地使用权转让必须签订转让合同

土地使用权转让合同是指土地使用权转让方与受让方确立土地使用权转让中权利与义务关系的协议。依法订立的土地使用权转让合同,对当事人具有法律效力,双方必须全面履行合同条款中规定的各自应承担的义务,任何一方都不得擅自变更和解除。在不同的转让方式之中,当事人之间的基本义务是不尽一致的。比如,在出售(即买卖)中,一方的义务是转移土地使用权,并协同办理变更登记;另一方的义务则是支付价款;在交换(即互易)中,或为当事人之间互相转移土地使用权,或为一方转移土地使用权,另一方转移金钱以外之物的所有权;在赠与中,一方的义务是转移土地使用权,另一方的义务则是及时受领土地使用权。

4. 土地使用权转让必须办理过户登记

土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的转让,必须依照规定办理过户登记。没有经过重新登记的,土地使用权的转让不受法律保护。过户登记是指依法取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的受让人凭有效的土地使用权转让合同及其他合法文件到法定机关办理土地使用权和地上建筑物、其它附着物所有权变更登记手续,以依次确定土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的的行为。过户登记分为两类,一类是土地使用权过户登记,一般是到市、县土地管理部门登记;另一类是涉及建筑物及附着物的房产过户登记,一般是到市、县房产管理部门办理手续。

●土地使用权转让年限计算

一般来说,土地使用者通过转让方式取得的土地使用权,其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。尽管地上建筑物及其附着物的所有权属于新的受让者,但这块土地的使用年限是有限的。例如,使用者甲从政府手中通过有偿出让取得一块土地,土地使用权出让合同规定使用年限为50年。甲利用这块土地建厂房,用了5年,现在甲把这块土地连同地上的一切建筑物转让给乙,那么,乙就只能使用这块土地45年。

●土地使用权转让的原则

土地使用权转让的原则,是指法律规定的土地使用权转让所必须遵循的规则或准则。根据国内外的实践,土地使用权转让原则主要有三个:

1. 认地不认人原则

认地不认人原则,就是指土地使用权转让后,土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务也随之转移到新的土地使用者身上。登记文件主要是指土地使用权出让时的协议书、招标文件、出让公告以及与房产管理部门签订的地上建筑物使用、管理、维修公约等。

与土地使用权一并转移的权利义务主要有:(1)取得规定地块的使用权的权利和按照规定的货币种类支付用地价款及缴纳土地使用税费的义务。(2)要求有关部门提供有关资料、规定的权利和尊重资料、遵守规定的义务。(3)投资、开发、利用土地的权利和依照规定条件投资、开发、利用土地,并使之符合城市规划、建筑设计、城市建设、市政基础设施建设之要求,做到合理利用、节约保护土地的义务。(4)使用地上建筑物和其他附着物的权利和管理维修之义务。(5)处分土地使用权(转让、出租、抵押)的权利和依法履行有关手续、不得损害土地及地上建筑物、其他附着物经济效益的义务。(6)续用土地使用权的权利和补交续期用地价款的义务。(7)对国家依法提前收回土地使用权要求给予补偿的权利和土地使用权出让期满,将土地使用权及地上建筑物、其他附着物无偿交给国家所有的义务。

2. 房地产一致原则

房产与地产相一致原则,也称土地使用权与地上建筑物、其他附着物所有权相一致原则,它要求在土地使用权转让时,其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让;土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时,其使用范围内的土地使用权随之转让。这里的地上建筑物、其他附着物,是指地面上的不动产性的建筑物,而不是指建筑物内的动产。而且,除土地之外的其他不动产转让的是其所有权,而不是使用权。

3. 效益不可损原则

效益不可损原则,是指无论是土地使用权的转让,还是地上建筑物、其他附着物的转让,都不得损害土地及其地上建筑物、其他附着物的经济效益。这是土地使用权和地上建筑物、其它附着物转让时,尤其是在分割转让时所必须遵守的一个原则。一般来说,凡是有损于土地及地上建筑物、其它附着物经济效益的转让,不予批准,反之,则依法予以批准。

三 土地使用权出租

土地使用权出租,是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着

物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。

●土地使用权出租的特点

1. 土地使用权同地上建筑物及其他附着物同时出租

土地使用权出租的标的具有复合性,不仅包括土地使用权,而且还包括土地上的建筑物及其他附着物。出租人在出租土地使用权的同时,也就将该土地上的建筑物和其他附着物出租给承租人使用了。因此,在土地使用权出租中实际上存在着两个租赁关系:一个是土地使用权的出租,在这一租赁关系中,出租人是作为土地使用者将土地的使用权交给承租人;另一个是建筑物及其他附着物的出租,在这一租赁关系中,出租人是作为地上建筑物及其他附着物的所有者,将建筑物及其他附着物交给承租人使用。土地使用权同地上建筑物及其他附着物同时出租,这体现了地产与房产相一致的原则。

2. 承租人取得的仅仅是使用的权利和义务

土地使用权出租,承租人以支付租金为代价取得了对土地及其地上建筑物、其他附着物使用的权利。不过,承租人取得的土地使用权,其内容只是对土地的占有、使用,而不包括对土地的一定程度的处分权力,即不能将土地再交于别人使用。也就是说,承租人取得的仅仅是按照土地及其地上建筑物、其他附着物的本来用途而使用的权利,不能将承租权转让或转租。这与土地使用权出让中受让人取得的、以对土地的使用、转让、出租、抵押等为内容的具有独立意义的土地使用权有很大的不同。

3. 出租人仍保持出让受让人的权利和义务

土地使用权出租是将土地使用权有限期地租给别人使用,租期届满后可以收回该使用权。所以,土地使用权出租不同于土地使用权转让。土地使用权转让后,就要由土地使用权转入人来承担原土地使用权出让合同中所规定的土地使用者的各项权利和义务;而土地使用权出租后,仍然是由原土地使用者来承担其原先承诺的各项权利和义务,不办理过户登记手续。也就是说,出租行为并没有使出租人完全丧失土地使用权。出租人作为受让人同国家订立的出让合同中的权利义务并没有转移给承租人,出租人同国家的权利义务关系不变,仍需履行出让合同规定的权利义务。

●土地使用权出租的条件

1. 土地使用权出让是出租的前提条件

出租的土地使用权必须是国家有偿出让的具有物权性质的土地使用权。只有通过有偿出让取得的土地使用权,才是一项独立的财产权利,才可以作为商品进行出租;而通过行政划拨取得的土地使用权,不是一项独立的财产权利,不得任意出租。可见,土地使用权出让是出租的前提条件,要出租土地使用权首先要通过出让有偿取得土地使用权。

2. 未按规定进行投资开发、利用的,不得出租土地使用权

土地使用权出让的目的是开发利用土地,未依照土地使用权出让合同中规定的期限和条件进行投资、开发、利用土地的,不得出租土地使用权。对期限和条件,法律未作一般性的统一规定,因而需要针对不同地块状况,在具体出让合同中加以明确。

3. 签订租赁合同

土地使用权租赁合同,即当事人约定一方将土地连同地上建筑物、其他附着物交于他方使用,他方支付租金的合同。土地使用权出租是通过签订土地使用权租赁合同来确定出租方与承租方的权利义务关系的。土地使用权租赁合同的签订和履行过程,就是土地使用权

出租的实现过程。租赁合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定,否则,租赁合同无效。

4. 办理登记手续

土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租,出租人和承租人应当依照规定办理出租登记手续。出租登记是指依法取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物的受让人(出租行为中的出租人)、承租人、土地使用权租赁、合同及其他合法文件到法定机关办理土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租手续,以依法确定土地使用权和地上建筑物及其他附着物租赁关系的行为。一般来说,土地使用权出租登记,由市、县人民政府土地管理部门负责办理,地上建筑物及其他附着物出租登记,到市、县房产管理部门负责办理。

● 土地使用权出租双方的权利和义务

1. 出租方的权利和义务

出租人享有的权利(1)收取租金。这是出租人获取土地使用权的地上建筑物及其他附着物所有权的收益,是出租方的最主要权利。(2)监督承租人合理使用租赁物。

出租人应当承担的义务(1)交付土地和地上建筑物、其他附着物及保持义务。出租人应按照合同规定的时间和标准,将出租的财产交付承租人使用。并在租赁关系存续中,保持其合于使用的状态。所谓交付,对不动产来说,即转移占有。(2)修缮义务。出租人在租赁关系存续期间,为使承租人正常使用标的物,要对租赁财产进行必要的修缮。出租人不履行此项义务的,承租人有代权代为修缮,并从租金中扣除修缮费用,或请求解除合同。(3)除去妨害义务。当承租人的正常使用受到妨害或妨害的危险时,不论是由于出租人还是由于第三人的原因所致,出租人均负有除去或防止义务。此外,如果承租人在订立合同提供了担保物,出租人则负有妥善保管担保物并在合同期满时将担保物返还给承租人的义务。

2. 承租方的权利和义务

承租人享有的权利(1)按照合同规定使用土地和适宜于使用的地上建筑物及其他附着物。(2)合同期满后取得提供的担保物。

承租人承担的义务(1)支付租金义务。租金是承租人按规定有偿使用租赁物所支付的代价,支付租金是承租人的最主要的义务。承租人应当按照合同规定的时间、地点、数额交付租金。(2)合理使用租赁物义务。承租人对租赁物的使用应当符合出让合同中对土地用途开发建设要求的规定,不得擅自改变租赁物用途。另外,未经出租人同意,承租人不得擅自转让、转租所租赁的土地使用权和地上建筑物及其他附着物,不得擅自拆毁、改装租赁物。(3)保管义务。承租人应注意保管租赁物。承租人违反保管义务以致租赁物受到损失的,应负责赔偿损害。(4)返还租赁标的物义务。承租人在租赁关系终止后,应返还土地使用权及地上建筑物、其他附着物。逾期不返还的,承租人应交纳延期租金,给出租方造成损失的,承租人还应进行赔偿。

四 土地使用权抵押

土地使用权抵押,是指土地使用者将其依法取得的土地使用权作为清偿债务的担保的法律行为。具体地讲,就是债权人对享有土地使用权的债务人或第三人的土地不移转占有,继续由债务人或第三人使用收益,而在债务不履行时,处分债务或第三人提供的土地使用权

(担保物),并从处分抵押物所得价款中优先受偿。在这里,债权人的权利即是抵押权。

●土地使用权抵押的特征

1. 附属性

抵押权的设立,原则上以债权的成立为前提,并且因债权的消灭、移转而消灭、移转。例如,土地使用者向银行贷款时,以土地使用权作抵押,其抵押权即附属于贷款合同而存在。

2. 不可分性

抵押权的不可分性表现为:土地使用权分割转让时,抵押权人仍然可就全部债权,对全部土地使用权行使权利;土地部分灭失时,剩余部分仍然担保债权的全部;已设定担保的债权,如进行分割或转让其中一部分,其抵押权不受影响;清偿一部分债务时,不发生抵押权部分消灭的效力。

3. 复合性

土地使用权抵押的标的物不仅包括土地使用权,还包括地上建筑物和其他附着物。抵押人抵押土地使用权时,其地上建筑物和其他附着物随之抵押。地上建筑物和其他附着物抵押时,其使用范围内的土地使用权也随之抵押。因而,在土地使用权抵押中实际存在着两种抵押关系。一个是土地使用权的抵押,在这种抵押关系中,抵押人是作为土地使用者将土地使用权抵押给抵押权人。债务不能履行时,抵押权人可以处分土地使用权,并从所获价值中优先受偿。另一个是地上建筑物及其他附着物的所有者,将建筑物及其他附着物本身抵押给抵押权人。债务不能履行时,抵押权人可以处分地上建筑物和其他附着物本身,并从所获价值中优先受偿。

●设定抵押权的基本要求

1. 抵押权由抵押人和抵押权人以抵押合同设定

抵押合同是以直接发生抵押权为内容的合同。设定抵押权虽然不必移转抵押物,但必须经过登记,否则不发生抵押权的效力。登记是抵押权成立的要件。登记的内容包括被担保的金额、抵押权人的姓名或名称、债权。

2. 设定抵押权的合同的当事人为抵押权人及抵押人

抵押人享有对抵押物的占有权、使用收益权、处分权和就同一抵押物的剩余担保价值设定抵押权的权利。与此同时,抵押人应妥善保管抵押物,在处分抵押物时应告知抵押权人。抵押权人主要享有保全抵押的权利,处分抵押物并优先受偿的权利,负有不妨碍抵押人行使权利的义务。

3. 被担保的债权一般为金钱债权

抵押权以抵押物所担保的债权依标的物的变价价值优先受清偿为目的。所以被担保的债权通常为金钱债权。如果不以一定的金钱为标的债权设定抵押权,在进行登记时,应当记载其债权的估价数额。

●抵押权的实现

抵押权的实现是指抵押权人在债务人于履行期届满时仍不履行债务时,以抵押物折价或变卖抵押物的价款来优先清偿所担保的债务。

1. 抵押权实现的条件

只有当抵押人到期未能履行债务,或抵押人在抵押合同期间宣告解散破产,或抵押人在

抵押合同期间死亡而无继承人、受遗赠人或继承人、受遗赠人拒绝偿还债务时,抵押权人有权处理抵押物。

2. 抵押权实现的程序

首先是以抵押物折价或变卖抵押物的方法处分抵押物,然后是以抵押物价值优先清偿担保债务。

如果同一债务有两个以上的债权人,享有抵押权的债权人(即抵押权人)相对于其他没有设定抵押权的债权人,享有优先受偿权。如果同一抵押物上设定了数个抵押权,那么各个抵押权人则应按设定抵押权的先后顺序优先受偿。先进行抵押权登记的人先于后进行抵押权登记的人受偿。后一顺序的抵押权人只能在前一顺序的抵押权人优先受偿后就抵押物的剩余价值优先受偿。

以抵押物价值清偿的范围(也即抵押权所担保债权的范围),一般应当由当事人在抵押合同中约定。如果双方没有约定,则清偿的范围通常包括:第一,原本债权。如抵押人向抵押权人借贷款的数额。第二,约定利息。原本债权有约定利息时,该利息也属清偿范围。第三,迟延利息。即因金钱债务不履行而产生的损害赔偿。第四是实行抵押权的费用,如评价费用、拍卖费用等。

●抵押权的消灭

抵押权可以因债务清偿而消灭。除此之外,抵押权还可以因下列债务清偿以外的原因消灭。

1. 抛弃

抵押权是一种财产权,抵押权人可以抛弃抵押权而成为普通债权人。抵押人抛弃抵押权后,该抵押权即消灭。

2. 协议消灭

即当事人之间约定消灭抵押权。例如,抵押人征得抵押权人同意,以另外相当的财产顶替,而消灭原有的抵押权。

3. 抵押物灭失

如果设定抵押的土地及地上建筑物、其他附着物灭失。抵押权消灭,但如果灭失是由于第三者的原因并由此取得赔偿金,应该按抵押权人的次序进行分配。如果抵押物部分灭失,则抵押权继续存在于剩余的抵押物上,抵押权不消灭。

4. 抵押物归抵押权人所有

作为抵押物的土地使用权连同地上建筑物、其他附着物的所有权归于抵押权人时,抵押权归于消灭。

抵押权因上述原因消除时,抵押人和抵押权人应向有关机关办理注销抵押登记。一般来说,土地使用权抵押的设立或注销登记,由市、县土地管理部门负责办理;地上建筑物、其他附着物抵押的设立或注销登记,由房产管理部门负责办理。

第六章

房产经营管理

第六章

房产经营管理

第一节 房地产市场

房产的诸种交易都是在市场内进行的,房产价值表现为市场价格。房产市场是房产经济活动的中心,是理解房产经济的枢纽。房产市场在理论上可以分为狭义的房产市场和广义的房产市场。狭义的房产市场仅指已竣工的交易房屋市场,因此,它不包括房产建筑环节以及在此以前的交易。广义的房产市场包括市场结构、市场价格、市场调节、市场资金等四个系统。这四个系统相互作用、相互渗透构成了房产市场机制及其运动。本书研究的对象是广义的房产市场。

一 房产的基本特性

房产是一个经济学概念,也是房地产业的一个专门术语,是指作为商品的房屋的统称。或是在一定的所有制关系下作为财产的房屋。由于房屋等建筑物是建造在土地上的,是不可移动的,因而是一种不动产。

房产作为一种特殊的财产,即不动产,其基本特性可以从物理、经济和制度三个方面加以描述。

●房产的物理属性

房产区别于其它财产的物理属性包括以下内容。

1. 房产的不动性

房屋是建造在土地上的。土地是不可移动的,房屋也是不可移动的。因而具有不动性。房屋一经建造,直到它从这块土地上消灭(毁灭)前,它都将长久地固定在它所处的地理位置上。机器设备、汽车、家具等财产(动产),人们可以随时根据需要把它们从一个地方搬到另外的地方,以满足那里的需求,而建筑在土地上的房屋是不可能从一个地方搬到另一个地方去的。正是这种物理特性使房产成为不动产。

2. 房产的异质性

由于每一幢房屋所处的地理位置总是不同的,因此,房屋不像其它的商品可以用同样的设计、同样的材料和同样的加工生产出外型功能完全一样的产品。世界上没有两幢绝对相同的房屋。同时,又由于房屋是建在一个特定的国家、民族的特定地区和特定环境中,因而,房屋建设在建材选择、建筑结构、外观设计、内在功能以及艺术风格等方面,都会受到民族习惯、地理位置、气候条件和自然资源的极大影响与限制。所以,房屋不仅具有强烈的、鲜明的民族特征,而且是能最充分地反映它所产生的那个时代的人们的生产、生活方式,社会的科学技术水平和文化艺术特征以及人们的物质生活水平和精神面貌的综合标志。房产的这种异质性是使它区别于其它一般商品的又一物理特征。

●房产的经济属性

房产区别于其它财产的经济属性有相对稀缺性、位置差异性、非独立性和投资的缺乏流动性。

1. 房产的相对稀缺性

土地的供给是有限的,特别是在城市中心区的土地供给更是十分有限的,而其需求理论上是无限的、不断增长的,因此土地是稀缺的。土地的有限性和不可再生性决定了土地的稀缺性,土地的稀缺性决定了房产的相对稀缺性。建筑在土地上的房屋尽管可以向空中发展,通过建造摩天大厦等高层建筑,增加使用面积和空间来提高稀缺土地的有效使用率。但是,高楼大厦的高度是有限的。不仅受自然物理特性方面的限制,也受经济和科技发展水平制约。因而房产是一种相对稀缺的财产。

在我国和所有的发展中国家,由于经济发展水平对房屋供给的制约和人口增长对房屋需求的膨胀,这使房产的稀缺性表现得更加明显。甚至表现为一种绝对的稀缺。

房产的这种相对稀缺性在现实生活中表现为城镇住宅供不应求的尖锐矛盾以及住房价格的持续上涨。如上海,1980年多层住房每平方米建筑面积为200多元,1987年涨到1000元,1991年进一步涨到1600元以上。比1980年上涨8倍多。1992年一般地段的房价每平方米涨到1800元,地段好的涨到2000元以上。高层住宅涨幅也令人吃惊,无一例外。从全国来看,住宅价格的上涨也是不可避免的,具有客观必然性。

经济发展水平的提高可以缓解房产的相对稀缺性,但却不能改变这种相对稀缺性。

2. 房产的位置差异性

房屋的立体空间结构一旦形成,即对其他房屋、建筑物及其环境相互联结,从而产生相对的位置差异性。这种差异性既有地理因素,也有经济因素。而经济因素相对更为重要。这种位置差异性将影响人们对不同房产的选择。它使相似的两幢房产可能具有不同的用处和不同的价值。

影响人们对房产坐落地点进行选择的主要因素有人口增长情况、公用设施和服务是否便利、商业中心和工厂的位置、风向、太阳光线照射方向和生活方式的改变等。

另外,房产的这种位置的差异性也影响着房产的价格,商业中心、公共设施和服务比较便利的地区房价相对要高。这种房价的差异形成房产的可获得性的差异,也影响着人们对房产坐落的选择。

3. 房产的非独立性

房产不同于其它财产,其价值和使用价值不是独立的、不受其他同类财产影响的。一幢房产的使用、改良以及它的市场价值往往受到其它房产的影响,这种房产的相互影响即为房产的非独立性。一个大型旅馆的修建,将使附近的饮食、百货等商店生意兴隆,价值上升。而一个大型商场或购物中心的兴建,却使附近的中小百货商店的生意受到很大影响,销售大幅度下降,甚至改变一些房产的用途。火车站、长途汽车站的修建,将对它周围房产的使用和价值产生极大的影响。

4. 房产投资的固定性和缺乏流动性

投资的流动性是指在必要的时候,投资能随时兑换成现金的能力。股票、债券等一些证券投资的流动性很强,在需要现金的时候,股票、债券等证券持有者可随时将其售出兑换成现金。

由于房屋建设具有长期性的特点,房产投资也是一种长期性投资,又由于房产投资一般金额较大、方向单一,难以分散风险。由于种种原因,投资有时可能被“固定”或“拴”在该房

产上,想卖卖不掉,或卖掉后损失太大而不愿卖,而不得不长期地持有。这在急需资金流动时可能会带来麻烦和风险。

5. 房产是保值增值的有效手段

在通货膨胀时期,人们手持现金和银行储蓄很难避免购买力的损失。而房产价格一般是随着通货膨胀的增长而增长的。因而,房产投资具有很强的保值能力。

同时,由于房产的长期供不应求,使其价格的上涨一般都快于其他商品价格上涨水平,从而为房产投资增值提供了有利条件。无论是以赚钱为根本目的,投资经营房产,还是购房自住者,均可从中获利。

房产投资的主要风险来自于房屋建设阶段能否获得高质量的管理。管理不善时会造成工期延长,成本猛增。这不仅会使预期利润减少,甚至可能因违约(不能按期交房和还贷)而导致投资开发者的破产。

因而在进行房产投资时必须充分重视资金的流动性和房屋建设的质量管理。

●房产的制度属性

房产作为一种特殊财产,不仅在物理属性、经济属性方面有不同于其它财产的特征,而且在法律、组织、风俗、信仰等方面也具有与其他财产不同的特性。

1. 房地产法律

房产物理和经济方面的特点,决定了它在投资、开发、管理、交易、使用等方面有许多不同于其他商品的地方,因而需要专门的立法对房产投资、开发、管理、交易、使用等方面必要的程序、手续作出各自的规定,以保护有关人员的各自合法权益。因此,世界各国在很早以前就开始制定房地产法律、法规和条例,为保护有关人员的合法权益提供法律依据。我国正在起草的《中华人民共和国住宅法》就是一个专门的房产法。

2. 公共控制

房产的公共控制主要指国家和地方政府对房产的经营、开发、使用等方面的控制。这种控制一般通过计划和政策来实施。城市发展规划将限制城市各个小区房屋建筑的类型、风格及其用途等。租金的限制、抵押贷款的限制等对房产的使用和收益等都有明显的影响。

3. 社会风俗和习惯

一个地区的社会风俗和人们的生活习惯对房产的开发、使用也有极大的影响;一个地区的历史、宗教信仰和文化直接影响着房屋的建筑风格和设计。例如我国宫殿式木结构建筑与欧洲传统的圆顶式建筑有着截然不同的风格。

二 房产市场的类型

房屋这种商品,由于其本身和其价值量的特性,由于我国房屋商品消费者的支付能力等等,决定了房屋商品化的交易形式的多样性。

●按房产市场主体结构划分

房产交易的诸当事人始终市场交易的主体。房产交易方式的构成及其变化,归根结底反映了房产市场交易的诸当事人之间意志、权利和经济关系。

房产市场按主体结构划分,可以划分为房产买方市场和卖方市场。

房产买方市场是作为房屋消费者的交易接受方的市场。对于消费者来说,他们购买、承租房屋是作为一种最终产品消费,所以,买方市场代表了全社会的对房屋这种最终产品的需求。买方市场内部的需求结构是由房产市场的各种交易形式表现的房产需求的比例,即在房产买卖交易下购买房屋的需求,在租赁交易下承租房屋的需求与其他形式的房屋需求在房屋总需求中的比重,它是确定房产生产和交换的重要依据。

房产卖方市场是一种广义的卖方市场,也就是房产经营者的市场。这个市场具有自身的特点:

1. 房产经营或是为了营利,或是为了非营利的目的(如国家平抑市价、解决部分居民住房问题等),因此,他们经营房屋交易的目的不是为了自己消费。
2. 他们买进房屋也是为了卖出房屋。为卖而买是房产经营的一个显著特点。
3. 卖方市场代表了房屋供应的状况,因而也就是供应方市场。

房产买方市场和卖方市场的矛盾在一定程度上表现了房屋需求与供应的矛盾,是分析房产供求状况,房产市场运行机制的正常与否的重要依据。

房产市场所有权的构成是房产市场结构的重要方面。卖方市场的房产按房产所有权可以划分为国有房产、集体所有房产、私有房产和涉外房产。国有房产属社会主义全民所有,国家按统一领导、分级管理的原则,授权国家机关、国营企、事业单位管理国有房产。集体所有房产是社会主义劳动群众集体组织所有的房产。私有房产是我国公民个人所有的房产。涉外房产是外国公民、外资企业、合资企业、合作经营的企业及香港、澳门和台湾同胞在国内拥有的房产。

●按房产交易的实现形式划分

房产可以买卖、租赁、互换、抵押和典卖等。根据房产这些交易的实现形式,可以把房产市场分为房产交易市场、房产租赁市场、房产交换市场、房产抵押市场、房产典卖市场。

我国的房产商品消费者分为集团和个人两类。厂房、办公用房、整体商品用房一般是集团消费追逐的对象,通常某个集团因为有切实的消费需求和较雄厚的资金准备,其一次性支付能力强;而住宅、零星商业用房等,一般为单个消费者所寻求。现阶段,他们大都因收入的低水准和消费的生存性倾向,一次性房屋消费支付能力较弱。这两个方面,决定了让渡房屋商品的使用价值,实现其价值的方式可以有售卖和租赁等方式,从而产生了房产市场的多样性。

1. 房产租赁市场

房产租赁市场的参与者是房产公司、企业事业单位、个人,市场范围包括居民住宅、工商业用房、办公用房、其他房产,市场经营形式为房产经营权在时间上的让渡,市场的特点是经营普遍性、垄断性。

我国城镇的住宅主要是通过租赁方式来实现的。在租赁市场上买卖双方成交是通过签订房屋租赁契约实现的。房屋租赁契约是指房屋的出租方将房屋的使用权交与承租方,承租方按照双方约定的期限和数额向出租方交纳租金,明确双方的权利和义务,并在合同终止或者合同期限届满时将承租的房屋完整无损地退还出租者。

2. 房产交易市场

房产交易市场的市场主体是房产公司、其他企业、个人,市场范围包括居民住宅、工商业用房、办公用房、私人用房,市场(经营形式)为房产所有权的转让,市场的特点是公开性、集中性和受控竞争性。

房产交易市场与房产租赁市场是不同的。房产交易市场的卖方一次性收回其预付资金和利润,买方一次取得房产的所有权和使用权。而房产的租赁市场的卖方不把预付资金和利润一次收回,而以加价,即收取租金的方法得到补偿,逐渐收回资金,实现交换价值,承租人只能得到一定时期的使用权,而永远得不到它的所有权。由于房屋是一种价值量很大的商品,为适应一部人的购买力和得到个人财产的要求,在房屋出售中,也有采用分期付款方式的,但分期付款出售仍不同于出租。分期付款的买方,仍需以加价方式对卖方预付资金和利润予以补偿,他是以购买房屋的所有权和全部使用价值为目的。

在房产交易市场中要研究租买比价的问题。租买比价是同类房屋在同一时间内单位面积卖价与租价的比例。房屋租买比价是人们衡量买房和租房哪种形式合算的标准。买房人不仅要考虑一次付出价款和今后的经常性支出,如房产税、土地使用费、保险费、大修准备金等,而且还要考虑相同期限内的利息损失额,要按机会成本计算。在房屋有效使用年限内的总支出低于同期的租房总支出,买房才比租房合算。而合理的租买比价也应该是:出租房屋在其正常寿命期内的房租总和扣除因逐渐回收投资所附加的利息后,仍适当大于其售价。这样才能做到从当前利益和长远利益看,对个人,对国家两方面都有利。

(1)按符合价值规律的售价与租价比较,对个人,对国家都是买(卖)房合算。现以每平方米建筑造价 200 元,售价 230 元(销售费用和盈利共 15%)为例进行比较:

从个人看,买房后机会成本为 24.66 元,其中折旧和利息损失 17.89 元,房产税 2.21 元(按税务部门计税方法:房价 $\times 80\% \times$ 税率),土地使用费 2.25 元,保险费 0.35 元,应摊大修准备金 1.96 元,比应纳房租少 2.84 元。其一次付出房价不到八年半房租,而房屋实际使用年限可达 80~100 年,因此,比租房合算。

从国家看,一次收回房价,扣除费用后,如全部投入住宅再建设,则住宅建设将以年增 10% 的规模发展,也是很有利的。

(2)按低房租与补贴三分之二的出售办法比较,对个人和国家都是不合算的。

从个人看,每平方米房价 200 元,付款三分之一,一次付清者再优惠 30%,实付房价 46.67 元。则年机会成本 7.11 元,其中折旧和利息损失 3.93 元(契税 6% 也包括在实付房价之内),房屋日常维护费 0.70 元,大修准备金 1.96 元,房产税 0.45 元(有的城市不计契税和房产税,则共 6.43 元)这还不计土地使用费,已超过现在平均房租(1.2 元/ m^2 年)支出的六倍。所以,只要能租到房子的人,仍然不愿买房。

从国家的当前利益看,这种办法虽然比低价出租合算多了,但是,低房租肯定是要改革的,低价甩卖,把产权卖出去后,不论如何改都与这部分房屋无关了,而且收回价款还不到建筑成本的四分之一,住宅生产和经营都得不到价值和实物的补偿,无法实现简单再生产。

3. 房产互换市场

房产互换市场的市场主体,是房产所有者,房产的使用者;市场范围包括房管部门直管公房,单位自管公房、私房;市场经营方式为房产价值与使用价值的有偿互换;市场的特点是集中性、控制性和垄断性。

房屋互换是对使用分配的一种补充,互换的权利内容是现用房屋的使用权或空闲房屋的分配权,如果双方都是房屋所有权人,也可连同所有权一并交换。

因为对房屋的需求因人而异,由于上班路远,年老体弱上楼有困难,需要安静,想住楼房,为缓和家庭矛盾想分开居住,为相互照顾想住在一起等等各种原因,出现了换房的需求。换房双方在自愿互利的基础上结合起来,满足自己对住房的特殊要求。

4. 房产抵押市场

房产抵押市场的市场主体是房产的所有人,包括享有房产所有权的法人和自然人,金融机构等,市场范围包括居民住宅、工商用房、办公用房和其他房产,市场经营方式为房产的抵押贷款和借款,市场的特点为集中性和分散性并存。

因为房产是价值量巨大的不动产,如果住宅所有人为发展其业务,或改善经营、生活状况等,需要大量资金,而又不能保证以经营收入或其他收益按期还贷时,可以将房产作为抵押品,以作为取得长期贷款的物质保证。抵押,本身就意味着住宅所有权的潜在转让,一旦住宅所有人届满无法还贷,潜在的转让就会变为现实的转让。抵押主要是房产所有人为取得贷款而向金融机构的物质保证。

5. 房产典卖市场

房产典卖市场的市场主体是房产的所有人,包括享有房产所有权的法人和自然人,市场范围包括居民住宅、工商用房、办公用房和其他房产,市场经营方式为房产有期限的出典与承典,市场的特点是集中性和分散性并存。

典卖,即房产所有者因种种原因迫切需要资金,同时他手中握有的能与这笔资金相当的,只有房产。为了想今后赎回房产,于是,他在保留房产所有权的前提下,有期限有条件地将房产出典给承典人,承典人即付给典价,在典卖期内获得住宅的典权——住宅的占有、使用和收益权。当典期届满时,住宅出典者即可行使回赎权,在向承典人交付原典价数额后,承典人向出典人返还其住宅。此时,典权自然消灭。因此,典卖又叫“活卖”。倘若典期届满后,住宅出典人无法行使回赎权,且再过一段回赎期仍无法行使回赎权,则“活卖”转化为“绝卖”,住宅出典人将丧失该住宅所有权,承典人即成新房主。房产典卖活动类似于抵押,也是为了获得资金而转让房产的使用价值的活动。

三 中国房产市场的模式

我国传统的房产市场模式,同其他经济模式一样,受前“苏联模式”的影响较大,是一种国家财政控制型市场模式。

●国家财政控制型的房产市场模式

城市房屋生产是社会主义商品生产的一部分,房产市场是房屋商品交换的场所,在“统一的社会主义市场”思想的指导下,我国在一段时期内逐步建立起国家财政控制型的房产市场,这种类型的房产市场具有以下特征:

1. 在市场的住宅所有权结构中,公有住宅占主导地位,私有住宅占较小的比重。1981年,我国城市实有住宅建筑面积7.1亿平方米,其中房管部门直管住宅2亿平方米,企事业单位自管住宅3.8亿平方米,二者合计为5.8亿平方米,占全国住宅总建筑面积的82.8%;私有住宅1.3亿平方米,仅占总建筑面积的17.2%。

2. 公有房屋的租赁交易是房产市场主要的交易形式。

公有房屋,无论是由国家房管机构直接管理,还是由企业或事业单位管理,其所有者、管理者都是社会集团、机关、法人身份出现的,它们的住宅是供给职工、干部及其家庭居住的。住宅的所有者和居住者,供应者和需求者之间不是通过直接的分配、免费供给联系起来的。在商品经济下,供求双方是在住宅市场上以各种交易形式相互联结的,公有房屋租赁是当时我国房产市场最主要的交易形式。但是公有住房的租赁与私有住屋的租赁有许多不同之

处：

(1) 国家对两类住房租赁的管理不同

对于私房的租赁和买卖,国家一般限于间接管理,例如,规定租金和房价的最高限度,有关出租人和承租人的权利和义务的法律规定,通过税收等经济手段进行调节等。

公有住房作为集体的和社会的财产,国家施加直接的管理。国家对公房出租、分配都有严格的规定,主管企、事业单位依据国家有关政策,制定出具体实施细则。在我国,公房基本上是由国家通过立法的和行政的、经济的和财政的手段进行管理。

①公房房租由国家制定统一的标准,由主管企、事业单位具体实行,而私房一般采取自由议价的办法。

②公有住房重在分配,尤其是非经济的分配,国家有关规定分配的标准以及工资级别、工种、家庭人口结构等非经济因素,是住房分配的主要依据。因此,公有住房的租赁制是一种住宅非经济分配制,产换似乎包含在分配之中。私有住宅的租赁基本上是经济分配,也就是在住宅租赁交易中,在租赁双方相互交换并得到对等的经济利益的过程中进行住宅分配。

(2) 公有住宅刚性的低房租制

公有住宅的低租金是指公有住宅的租金大大低于租赁期内住宅折旧费用、维修费用和管理费用,实际租金大大低于基本房租。这是住宅交易的价格低于和长期地、僵化地背离住宅价值的典型表现。

①实际房租远低于住宅基本房租。基本房租包括住房折旧费、维修费和管理费。而我国公有住宅的租金不仅不能补偿折旧费,甚至不足以支付住宅的维修费用。国家建造的住宅越多,国家用于住宅维修费的房租补贴也越大。我国公有住宅的租金收入,只相当于维修费用的三分之一至二分之一,现在国家每年用于补贴住房维修和管理的支出,已达五、六十亿元。

②住宅折旧周期长,折旧率极低。我国工业固定资产的折旧率是很低的,由于企业往往把一部分住宅费用摊入生产成本,住宅的折旧率比工业固定资产折旧率更低。如若把现有的住宅房租收入充抵折旧费,其平均折旧年限长达100年以上,因此,以极低的折旧率作为制定房租标准的基础和依据,必然会使房租收入低于住宅的成本。

③低房租具有极强的刚性特征。公房房租可降不可升,可低不可高,这是刚性房租的突出表现。以北京市房租水平为例:1955年北京房租水平为2.905元/㎡,1960年为1.883元/㎡,1965年为1.763元/㎡,1970年为1.466元/㎡,1980年为1.008元/㎡,改革以后,房租水平才开始逐渐有所提高,到1985年为1.574元/㎡,1986年为1.726元/㎡。

我国建立的这种国家财政控制型的房产市场上,公有房产在市场上占绝对优势,由此,国家财政对房产市场的投资活动、交易方式、市场价格(主要是住宅租金),住宅分配活动等具有决定性的控制权力。这种市场是一种国家财政包干和国家财政控制的市场。

●财政控制型的房产市场中存在的问题

长期以来,人们把财政控制型的房产市场神化为唯一的解决社会主义房产经济问题的模式,实践证明,国家财政控制的房产市场不是唯一的模式,不是一种好的房产市场模式,它本身存在一系列不可克服的矛盾。

1. 冻结的房租与变动的物价之间的双重价格矛盾

房产市场不是一个孤立的市场,它是与其他市场,如生产资料、消费品市场、劳务市场,尤其是建筑和建筑材料市场紧密联系在一起。房屋租赁价格与其他市场公有房屋、其他

物价之间存在着不可调和的矛盾。

1978 年以来价格体制的改革对于打破价格冻结,搞活市场有着积极的作用,也对房产市场的刚性低房租有着巨大的冲击作用。

(1) 公有住宅房租与其他物价比价失衡,价格差异日益扩大。自 1978 年以来,包括生产资料在内的诸种物价均有较大幅度的上调,大部分原来属于配给的消费品价格已经放开,而公有住宅房租仍然实行国家补贴销售的办法。

(2) 公有住宅房租与住宅建筑和建筑材料的比价最为重要,房屋价值是房产交易价格的基础,房屋造价是房产价值构成的主要成份。在正常情况下,房租与建筑和建材价格同步增长是价格变动的趋势,但是在我国住宅市场却一度出现房租冻结甚至下降,而住房造价的大幅度上涨的现象,我们称之为“价格——成本背反现象”。

50 年代,无锡框架结构房屋造价为每平方米 45 元,现在造价为 157 元,比 50 年代提高了 248%。50 年代,一般砖混或砖木结构房屋每平方米造价为 33.65 元,现在造价为 95.41 元,上涨了 184%。由于工资提高和建筑材料价格上涨,住宅维修费用和管理费用也在提高。所以住宅租金成本(造价、管理费和维修费)都有了大幅度上涨,而房租却基本不变。这种房租与住宅成本倒挂现象日益加剧,说明住宅经营亏损日益扩大。

2. 价格倾斜引起的房屋价值贬值和房地产市场内部的再分配

其他物价上升而公有住宅房租冻结甚至下降,价格倾斜必然引起住宅价值贬值和住宅市场内部再分配。在纸币制度下,住宅价值贬值表现为同名同量货币所代表的住宅价值的相应减少。住宅价值贬值可能发生在通货膨胀的情况下,也可能发生在通货正常的情况下。在通货正常的情况下,单位住宅面积的生产成本增加,或者是由于使用较高质量的住宅建筑材料和劳务,或者由于住宅技术性能提高,从理论上讲,单位住宅面积价值表现为数额增加的货币,表现为更高的价格。但是,在房租与成本倒挂的情况下,住宅成本(价值)增加,而房租——用货币表示的分期出售的住宅价格却在降低,住宅价值发生贬值。

在通货膨胀条件下,社会平均物价水平上涨、货币贬值,同量货币代表以前更少的商品价值,或等量的商品表现出数量更多的货币,在社会平均物价水平上涨和货币贬值下,住宅租金不变甚至下降,同量的甚至更少的货币租金表示住宅价值,这样,在形式上货币似乎未发生贬值,而是住宅价值的贬值,住宅越来越不值钱了。

在通货膨胀条件下,货币贬值使住宅价值贬值,这是一种反常的倒因果的现象,这是由市场价格倾斜导致的住宅价值的畸形变态。这过程的另一侧面是,在交换场所内发生着价值的再分配。住宅价值贬值并不是住宅价值的自然损耗,而是在市场交换过程中对一部分住宅社会劳动的再分配,那部分已贬值的住宅价值发生了转移。首先,这部分价值直接转移到租用住宅的职工手里,职工是住宅价值贬值的受益者;其次,有一部分已贬值的住宅价值间接地转移到其他经济部门。因此,住宅贬值价值转移具有再分配的性质,这种再分配是在市场相互连系的连锁中发生的,这直接瓦解了价值规律在住宅领域的作用。

3. 财政再分配对价格倾斜的支撑作用

价格倾斜和住宅价值的贬值,使住宅市场价格失去平衡,住宅贬值价值由房产市场转向其他市场。但是,为什么没有产生房产市场的动荡呢?这主要是因为国家财政渠道的再分配对市场的价格倾斜发挥了支撑作用,对住宅贬值价值转移发挥了补偿作用。

(1) 国家财政投资是兴建公有住宅的主要资金来源,这部分公有住宅价值贬值,表现为公有住宅的经营亏损。贬值或亏损价值均来自于财政渠道,来自于财政资金无偿的再分配。

(2) 国家财政对经营单位(如房产部门)的各种补贴。

(3)通过各种财政手段,促使企业从生产经营中冲减住宅亏损等。

财政控制型房地产市场忽视了价值规律在市场内部的作用,忽视了市场内部交换的原则,反客为主地以再分配代替了等价交换,以财政再分配补偿市场上房产价值的转移。这是财政控制型的房产市场的根本矛盾之所在。

●房产市场的改革

由于这种国家财政包干和控制的房产经济体制,阻碍了国民经济的发展,因而必须改革。改革的中心在于逐步改变国家住宅包干的状况,充分发挥和利用市场机制的作用。改革主要包括几方面内容:

1. 房产市场结构改革

主要是市场房产所有权结构的改革,房屋供应结构和需求结构的改革。促使单一住宅所有权和单一供应向多样化的公有住宅、合作住宅和自有住宅并存的住宅市场过渡。市场结构改革是房产经济体制改革一项长期而艰巨的任务,对房产市场发展产生的深刻影响,也将使房产市场能够适应需求的变化。

2. 住房投资改革。由无偿的国家财政拨款改为银行贷款,由国家投资包干过渡到多种形式,多种来源的住宅投资。这是改造国家住宅包干体制的核心问题,也是打破包干办法和发挥市场机制的关键步骤。

3. 改革住房价格制度。实行住宅交易多样化,改变对自有住房和公有住房交易的限制,形成市场调节的多种房租和多种房价并存的住宅体制。

4. 对市场资金流动机制进行改革,形成以银行为中心的住宅市场的资金流动机制,实现市场资金的良性循环。

目前,我国的房产市场还处于雏型阶段,表现在房产经济中的经济分工还比较粗略,带有相当程度的自然经济的痕迹。大量的房产企业既搞房屋的建设,又搞房屋的维修,还搞房屋的交易等等,造成房产经济中的“全”式封闭结构,企业相互之间缺乏横向经济交往的内在联系,房屋的流通渠道不畅,市场的规范性差,从而使住房的生产受到阻滞。因而我国的房产市场是一个迫切需要拓展和完善的市場。下面,我们将着重论述我国拓展房产市场的措施。

四 中国拓展房产市场的措施

房产市场是住宅商品化的必然要求,它同消费品市场、生产资料市场、资金市场、技术市场等构成我国社会主义市场的完整体系。因此要以房产市场的新秩序、新规范来进行行之有效的管理,使之纳入社会主义统一市场的运行轨道。有鉴于此,国家拓展和完善房产市场应有以下措施:

1. 国家在政策上要保障房产市场经营的宽松环境

国家要规定房产市场的范围,以政策明确以房产租赁市场为房产市场的主体,同时,允许多级房产其它交易形式的市场存在,对各级市场设立相应的市场管理机构,房产市场开发,要保证有计划地进行。对房产市场涉及的产权、价格标准、租金、以及交易的公平合理、房产典卖、抵押办法等进行核订、领导、监督,并明之以法。有了这些政策内容,就可以保证实施对房产市场的控制。同时,为了促使房产市场的建立和完善,在税赋上应当实行优惠政

策。税收来源于市场,转化于市场,只有房产经济发展、扩大,税收才能增加。而税收的优惠,就能促使房地产业的兴起和拓展。

2. 进一步深化住房制度改革,为建立房产市场的运行机制奠定所有制基础

所有制是整个经济体制的基础。我国房地产市场经济的所有制基础应该是复合式的,包括私有制、国家所有制、集体所有制和股份制等,这些所有制分别适用于房地产经济中的不同要素的部分。

就住房来说,应该坚决实行私有制。住房作为一种个人消费资料,即没有可能实行公有制。在住房公有制的基础上,只能产生福利性的,即传统的住房经济体制。否定了住房私有制的观点同主张生产资料私有制的观点等量齐观,斥之为资产阶级自由化观点,这一观点直到目前仍然存在。现在我们必须澄清这个理论是非,把生产资料私有制同住房私有制区分开来,不能由主张生产资料公有制是资产阶级自由化观点就得出住房私有制也是资产阶级自由化观点。也要把生产资料公有制同住房公有制区分开来,不能由生产资料公有制推出住房也必须实行公有制。当然还要明确,所谓的住房私有制并不意味着住房全部归消费者个人所有,它既可以通过买卖的形式归消费者个人所有,也可以通过出租的形式实行所有权与使用权的分离。无论采取何种形式,其实质和要害都在于承认住房生产、交换、分配和消费中的物质利益关系,按照价值规律的要求来组织住房的整个生产经营过程。

具体的措施应这样进行:

首先,要提高住房租金,理顺房屋租、买关系。现行的低房租是传统住房制度的弊病的根源。改革低租金制度是住房制度改革的关键,通过提高房租,逐步缩小住房租、买比价。使租金总量高于住房售价,使居民感到买房比租房划算,调动居民购房积极性。提高租金可以分段、分步进行。新房实行新租,新租起码要达到成本租金的额度,有条件的可以一步到位到商品租金;旧房租住面大,提高租金的影响也很大,可采取小步提租、先提到准成本租金,再提到成本租金,以后再逐步过渡到商品租金。这样群众能接受,也能承受得起。

其次,对职工发放提租补贴,实行“实转”。即在提租后,根据各地区或城镇平均居住水平,平均工资收入等综合因素测算提租补贴等,把住房消费纳入工资补贴发放。通过此逐步实现住房资金的良性循环。在改革中,要体现出“多住房、住好房、多出钱”的精神,打击多占房、占好房、占而不用不正之风。实现这一办法,第一要确定一定时期的正常居住水平,在这个水平内进行补贴,超过正常居住水平为“多住房”,不能给超标部分以补贴。第二,要确定“多拿钱”的量的界限。对超过正常居住水平的部分,不能与正常水平内的单位租金相同,应高于正常水平。

只有住房制度的改革得以顺利进行,房产市场的培育与完善才有可能。

3. 迅速促进房地产金融业的发展

由于房产特有的技术经济属性所决定,房产开发、交易与房产金融业的支持密切相关。从我国各银行的投资现状看,对房产投资的潜力是巨大的,如建设银行早就开展了住宅资金融通业务。但由于受资金条件和体制问题的约束,房产金融业的开展还不十分理想。改革的方向,一是利用房改资金来源,壮大金融业的资金实力;二是在巩固和发展原有的建筑贷款的基础上,降低贷款利率水平,延长贷款期限,开发对个人的房产抵押贷款业务。为了更好地推动房地产业的发展,促进房产市场的发育形成、发展,根据我国住宅问题矛盾多、短缺严重的情况,建立一个专门的房、地金融系统是非常必要的。这个系统应具有专业银行的性质,与其他现有银行一样,接受人民银行的领导和监督,并可以同其他专业银行在存款、贷款、利率等方面展开竞争,广泛吸收储蓄存款,发行有关债券等,投资于房、地产业,既协助解

决住宅建设,土地开发资金的不足,也开展购房贷款和抵押贷款业务,支持和帮助愿买房的人买房,形成有充足的房屋供给,也有相当的有效需求的态势,这样房地产市场就能迅速建立,并良好运行了。

当前房地产金融在建立过程中遇到一些急需解决的事情:“三资”企业通过有偿受让获得土地使用权后,希望能以此为抵押获取贷款;各房地产开发公司期望得到充裕的开发资金;一些居民购房希望获得长期贷款。而在金融企业一方,则希望得到安全的信贷环境,顺利地回收贷款及利息,消灭呆帐率。两者妥善的结合方式无疑是房地产抵押贷款。

房地产抵押贷款是债务人以房地产产权作为偿还债务的担保,从债权人手中获得资金融通的行为。

房产抵押贷款的特点是:

(1)房产权属不转移,抵押人对房产仍有占用、使用、收益的权力。

(2)抵押人不履行债务时,债权人有权依法处理房产,并优先得到偿还,多次抵押时,优先权与抵押权顺序一致。

(3)房产抵押贷款多用于房产开发和购买住房,贷款期一般为长期、低息。

(4)具有较强的金融安全性,有利于保障债权人的利益。房产的保值性和普遍增值性已为世人所公认,金融机构大都乐于开展房产抵押贷款业务。

(5)房产巨大的价值有利于改变产业结构,发展房地产业,最终促进国民经济发展。许多国家的工业化历程都借用了房地产巨额资本的推动力。我国目前已拥有 66 亿平方米房产,城市国有土地达 2.5 万平方公里,据估计,城市房地产总值已达 35000 亿元,起用这些固定资产,开发房地产抵押贷款是大有可为的。

房地产抵押贷款在我国已逐步走向实践,深圳经济特区自颁行抵押贷款管理办法以来,已办理抵押登记 2000 宗,抵押房地产价值 7.3 亿元人民币以及 1.2 亿港币。房地产抵押贷款制度配合土地有偿出让转让和住房制度改革,为深圳城市建设和住房建设资金的良性循环提供了有力保障。1991 年 4 月 15 日,深圳市政府处理了第一起房地产抵押违约事件,公开拍卖债务人环球实业公司用以抵押的一幢花园别墅,以卖价 241 万元偿还银行债务。这一事件标志着深圳整个房地产抵押融资系统通过了全程运转,也初步显示房地产抵押贷款的安全性。

1991 年 2 月 8 日,北京市北辰集团公司与中国银行信托咨询公司,以及香港南洋商业银行深圳分行签定卖房抵押贷款合同,以房产抵押贷款的形式对外出售亚运村公寓,从而在首都诞生了房地产抵押贷款,个人首次房价 30%,再以房屋产权证做抵押,可以获得长期低息购房贷款。

目前,我国拥有 3 万多家“三资”企业,众多通过有偿出让取得土地使用权的企业,迫切希望土地能做为融资抵押,换取开发资金。全国拥有 4000 多家房地产开发公司,数百万家工商企业,也是抵押贷款的基本对象,另外,实施住房商品化、私有化,对于收入有限的居民来说,必然需要以房产做为抵押取得购房贷款,这一点已被世界各国所证明。美国房地产抵押市场上购买住房贷款居大多数,我们熟知的香港“按揭”业务是金融市场的主要工作之一。

4. 加强房地产市场发育的硬件建设 搞好房产市场的管理

房产市场的经营者可以是提供房屋产品的也可以是参与某种营利性服务的。无论是房产企业也好,房产交易中心也好,都属于经济实体,房产市场管理者,则是国家的房产行政管理机构。房产市场的管理,是指国家按照经济规律,运用行政手段、经济手段和法律手段等对房产交易进行的包括商品房屋的价格、合同、税收等方面的组织、监督和协调。

近年来,房产交易市场有了很大的发展,但仍存在很多问题,市场管理机制不健全,缺乏严格的管理和调控手段,有市无场,价格混乱,房产交易中偷税漏税,私下买卖在一些地方还很普遍,市场管理人员严重不足等。因此,当前要做好以下工作:

(1)加强对房地产市场的领导。坚持房地产业是统一的行业,房地产市场是统一的市场原则,管理要归口,政策要统一,机构要精简,按《关于加强房地产交易市场管理工作的通知》精神,把各种房地产交易纳入统一的市场管理,使交易活动有序进行。

(2)按政企分开原则,加快建立健全房产交易管理机构和交易所。房产交易管理所应是管理性质的,是代表政府进行市场管理的行政管理部门。房地产交易所系指固定交易的经营管理组织,是组织房地产进行流通经营的单位,具有流通服务和进行经营活动的性质。参与房产市场经营的,应该是多家多种方式;进行市场管理的,则必须是独家。把市场经营和市场管理搅在一起,就是政企不分,其结果是,通过行政垄断,对企业管得过多,管得过死。同时,行政管理机构的设立应同房产市场发展的阶段性相适应。房产市场发展中的初级阶段,离不开行政手段的保护。房产管理部门可以考虑在相对固定的房产交易场所,如房产交易中心设立办事机构,现场办公,既方便群众,又可及时实施管理和监督。

(3)加强房屋交易的审查和鉴证工作。房屋的审查和鉴证工作,一是要审查产权归属是否清楚,法定手续是否完备;二是要审查房屋是否有债权、债务问题;三是要审查委托代理是否符合法律规定,凡出售的房屋,必须具备合法的房屋产权契证。凡经改造、扩建、增加的房屋,在申请出售前,必须先到房管局办理变更登记,房屋产权被依法确认后才能出售。产权人已死,继承人出售房屋,首先应依法取得继承权并经公证,办理产权转移手续后,才能向交易所申请出售。要注意限制以下情况的房屋交易、房屋产权未经确认合法的或仍有其它项权利未清的;已被列准列市政建设征用地段内的房屋;尚欠国家贷款或修缮费、房地产税的房屋;经市房管局或人民法院裁定限制转移的房屋。出售房屋买卖双方必须一起到交易所办理手续,如本人不能亲自办理的,可以出具合法的委托书委托代理人代办。

(4)加强对房产市场价格的管理,调节国家、地方、交易所各方不同的负担和收益。国家可以通过雄厚的物质力量,影响房产市场的价格,以抛售房产为手段来平抑房价,以收购为手段来储备房产,保护房价。一些城市近几年对隐含在房价中的政府投入城市建设投资部分,采取收取环境费、城市基础设施补偿费等办法,调节交易单位和个人的交易收入,收到良好效果。私房对私房、公房对公房的交易价格要适当放开,公对私的交易价格可适当控制。房管部门应会同物价部门根据市场情况,不定期发布房产交易的最高限价,超过最高限价者属非法所得。对成交价格超过上限额度的部分实行分档次的,缓梯度、累进递增收费(税),借以限制房价的恶性上涨。同时,有关部门应以可靠的信息,引导房产市场,向消费者提供房价行情,组建群众性的房价监督组织,维护消费者的合法权益。

(5)抓紧制定和完善管理法规,重点是制定价格管理、交易管理、房地产评估工作管理以及房产产权、产籍管理方面的法规。

(6)加快房产市场管理队伍建设和培训,提高市场管理人员和专业人员素质。

5. 建立和完善房产交易法规体系,强化房产经济法制

目前,我国还未公布房产交易法,各地房产交易的法规、条例还不够完善、配套。因此,应立即着手房产交易法规体系的建立,依据房产经济的特点,建立一整套房产转让、出让、房产租赁、交易所登记、商品房预(销)售、开发公司的管理、房产产权管理等内容的法规体系,以使房产经济有法可依,从而以强化房产经济法制来调整房产市场,管理房产市场,保护房产市场,进而促使房产市场健康稳步地向前发展。

第二节 房产所有权

房产所有权既有一般财产所有权的共同属性,也有其特性。无论是谁,只要是用合法手段得到财产,就对之拥有使用、处分等权力,其所有权受到法律的承认与保护,这是房屋财产与一般财产所有权共同性的一面。另一方面,不论房产的主人是通过建造、购买得到房产,还是接受赠予、继承得到房产,都必须到房屋产权管理部门进行产权登记,申请领取房屋所有权证。其所有权只有在领到房屋所有权证之后,才得到法律上的承认与保护。而其它财产(至少是绝大多数财产或商品)则不需如此。

一 产权交接和登记

在这里,进行产权即房产所有权交接的主体之一是房地产企业,故在此产权交接有二层涵义:一是受房地产企业委托从事房屋建造施工的企业将按照设计要求建成的房屋连同图纸等资料全部移交给房地产企业;二是房地产企业将已出售的房屋产权移交给购买者。其交接过程是伴随买卖、委托、合同执行等行为一起发生和实现的,是房产所有者拥有房产所必须从事的活动之一。

产权登记则是房产拥有者在经过一系列的房屋交接程序之后,办理房屋登记手续以领取房屋所有权证的过程。经过产权登记后,房屋所有者才真正拥有房屋产权。

●产权交接过程

房产交接的过程是从房屋建设单位新房建成提出移交申请开始,一直到验收合格房地产企业签字接收,建立内部台帐资料为止的全过程。具体的交接程序为:

1. 申请

房屋建设的施工单位在新房竣工后,书面通知委托其施工建设的房地产企业,提出验收和移交申请。房地产企业接到通知后应组织有关单位对新建房屋进行验收。

2. 验收

参加房屋验收的单位一般有:建筑设计院、环卫部门、消防部门、市政设施管理部门、邮政电信部门、房屋所在地的街道、派出所、施工单位,以及房地产企业等。验收时各单位派员到现场对房屋进行逐幢逐间的检查,查出问题必须督促建设企业立即组织人员修理,直到全部合格方可接收。

3. 接收

验收合格后,施工企业应把施工图、平面图、管线图等有关技术资料交房地产企业。房地产企业逐一点收图纸和技术资料,尔后发出一式四份的财务交接单、新房竣工验收单,请房地产企业按有关内容填写,并加盖公章。一份留底,一份交施工企业、二份交房产管理部

门。

●产权登记程序

产权登记是房屋所有者向房屋管理部门办理的,需依一定的程序进行。

一般,产权登记需经过登记收件、勘丈绘图、产权审查、绘制权证、收费发证等五个阶段。

1. 登记收件

登记收件需做验证、填表、收取证件等几项工作。

(1) 验证

验证主要是审查登记者是否具有登记资格和持有证明产权来源的有关证件。

① 审查登记资格

私有房屋申请登记:申请人必须是具有完全民事行为能力的人。申请时必须使用与户口簿、身份证相一致的姓名。

单位自建或购买的房屋申请登记:申请人必须是具有法人资格的法人。申请时必须交验上级主管部门盖章的《单位法人资格证明书》,使用与单位全称相一致的公章。

② 检验产权证件

申请登记时申请人一般应具备的产权证件有:原来核发的各种所有权证、能证明房产来源的契约、房主买卖合同和有关证明文件。

经过验证,确定申请人的申请登记是否具有合法的证明书和事实根据。以便确定是否具备成熟的登记条件。产权证件齐备的准予登记,不齐备的暂缓登记,须补齐备后才能准予登记。

(2) 填表

即填写申请审核表和房屋四面墙界表。申请审核表亦叫房屋所有权申请登记书。申请审核表和房屋四面墙界表是房屋所有权人申请房屋所有权登记时,向产权管理机关陈述其房屋产权的合法来源、房屋现状、房屋四面墙体归属的书面申请。有的还需配置平面示意图。附房屋所有权登记申请书、房屋四至墙界申报表、房屋所有权人户籍登记表和房屋所有权申请登记证件收据。见表 1-6-1、1-6-2、1-6-3、1-6-4、1-6-5。

(3) 收取证件

房屋所有权申请人在填妥“申请审核表”和“房屋四至墙界申报表”、“房屋所有权人户籍登记表”后,连同产权证件、证明书交与登记工作人员审核。审核无误后即可办理收件手续,收取证件逐一点交装袋。同时,填写“房屋所有权申请登记证件收据”,将收据交申请人收纳,作为领取房屋所有权证的凭证。并将收据号码写在“申请审核表”规定的栏目内。收件收据存根装入档案袋中存查备用。

2. 勘丈绘图

勘丈绘图是房产管理部门对申请发证的房屋,以所有权人为单位逐户逐块地进行实地勘察,查清房屋现状丈量计算房屋建筑面积,核实墙体归属,绘制分户房屋平面图,补测或修改房地产平面图。为产权审查和制图发证提供依据,包括核实资料、核实墙界、绘制单互房地产平面图、全面复查等工作。

3. 产权审查

产权审查是产权管理部门以产权、产籍档案和实地调查勘察的现实资料为基础,以国家现行政策法规、法律为根据,确认申请人的房屋所有权。产权审查是整个房屋所有权登记工作的核心。

(1) 产权审查的程序

产权审查包括初审、复审和审批三个部分。

初审由产权管理部门的登记工作人员担任,对所办案件案情的事实根据负责,签注初审的正确结论。

表 1-6-1 × × 市(县)私有房屋所有权登记申请书

兹遵章申请房屋所有权登记如下,如有不实,申请人愿负法律责任。									
申请人					盖章				
					年 月 日				
所有 权 人 情 况	所有权人		关系	性别	年龄	工作单位 及 职 务	住址	盖章	
	原产权证 户 名								
	申请登记人								
	产 权 共 有 人								
	代表人 代理人								
经协商推定所 有权证持证人									
房屋坐落		新地址	区		街道		号		
		旧地址	区		街道		号		
		新地号				都 图 号			
他 项 权 利 关 系	权利人	权利种类	权利范围			权利价值	权利存 续期限	注销日期	
			房号	间数	建筑面积 (m ²)				

× × 市(县)房地产管理局制

续上表

房屋状况	幢号	房号	间数	结构	层数	建筑面积(m ²)	建成年份	用 途	使用情况(m ²)		
									自 用	出 租	
	小 计										
共有部位使用情况	部门名称		门楼		客堂	走廊	厨房	楼梯间	阁楼		合计
	建筑面积(m ²)										
	间 数										
	19 × × 年 使用户数										
房产来源	原业主姓名			取 得 原 因							
本市他处房屋状况	座 落			都	图号	间数	建筑面积(m ²)		现在用途		
备注											
使用土地面积				平方米折合 亩			土 地 使 用 证 号 码		字第 号		

注 超过建筑许可证批准的建筑面积 应在备注栏内说明。

表 1-6-2

× × 市(县)房屋四至墙界申报表

产别: _____

产权人(单位)				申报人(单位)			
房屋坐落	新地址	区					
	旧地址	区					
	新地号				都 图 号		
幢号		房号			层数		
房屋四至墙界所有权情况							
四至	产权人指界		邻户有无异议			核对意见	
东墙	签章		签章				
南墙	签章		签章				
西墙	签章		签章				
北墙	签章		签章				
审核意见	经办人 _____ 年 月 日						

注:占地面积较大,房屋幢数较多的单位,须附 1:500 的房地产平面图或地形图,分段分别申报房屋四至墙界状况。

年 月 日
× × 市(县)房地产管理局制

表 1-6-3

× × 市(县)房屋所有权人户籍登记表

产权人姓名			性别
出生年月		别名(曾用名)	
现在住址			
户口所属派出所	盖章		
户口簿号码		身份证号码	
校 验 人	签章	校验日期	年 月 日

说明 :凡集体户口、非本市户口均须经当地派出所盖章有效。

表 1-6-4

产权人直系亲属

姓 名	性别	关系	出生年月	工作单位及职务	住 址

填表日期

年 月 日

× × 市(县)房地产管理局制

表 1-6-5 ××市(县)房屋所有权申请登记证件收据

收件号 字 号 收件日期 年 月 日

申请登记人(单位)					
房屋坐落		旧地号	都 图 号		
证 件 名 称		证 号	件 数	备 注	
备 注					

上列证件已经收讫 ,特发此据 ,领证时交回。

收件单位(盖章)

经办人

××市(县)房地产管理局制

复审由产权管理部门熟悉产权管理业务 ,工作责任性较强的人员担任 ,对所办案件适用政策法规的准确性负责 ,对初步确权的案件移送公告 ,对公告无异议的案件签注复审意见送领导最后审批。

审批由产权管理部门登记发证工作的领导人或部门负责人担任 ,对所办产权登记事件全面负责 ,签注明确肯定的审批结论。

(2)公告

公告是征询产权异议的一种形式 ,通过公告避免发生误核产权。公告一般在复审后审

批前进行。

公告通常刊登在本地报纸上,或在房屋产权登记机关、房屋产权所在地张贴。公告的主要内容有:房屋所有权人(包括共有人)的姓名、房屋坐落幢、间、建筑结构、层数、建筑面积、四面墙界和地籍编号等。公告的期限一般在一至二个月时间,如无异议经审批后即可发证。

(3) 产权审查应注意事项

- ①认真查阅房产档案及有关资料。
- ②逐项检查“申请审核表”、“四至墙界表”的填写是否符合规定。
- ③收件收据的号码是否已经填入“申请审核表”内。
- ④收件收据的内容与实收证件名称、数量是否相符。
- ⑤凡属产权互相牵连的登记条件必须合并审查。

4. 绘制权证

绘制权证是房屋产权登记部门对房屋产权申请人,申请登记的房屋经审查核实后确认其房屋所有权证,房屋权证包括房屋所有权证、房屋共有权保持证和房屋他项权利证三种。各种证件待收取领证费用后即可发证。

5. 收费发证

房屋所有权登记发证应照章收费,所收费用包括:登记费、勘察测绘丈量费和权证工本费契税等。

登记费的收取一般按照房屋建筑面积多少计算收取,亦可按房屋现值的百分比计收。

收取契税。根据1950年政务院公布的《契税暂行条例》规定,凡房屋之买卖、典当、赠与或交换,都应由承受人依照条例完纳契税。

《契税暂行条例》第五条规定的契税税率为:

买卖税按买价征收6%。

典契税按典价征收3%。

赠与契税按现值价格征收6%。

《契税暂行条例》第七条规定:交换之土地房屋两房价值相等者,免征契税,不相等者其超过部分按买卖税率纳税。

房屋所有权申请人在交纳上述费用和纳税后,就可领到房屋所有权证或房屋共有权保持证或房屋他项权利证。

二 房产所有权制与产权类别

房产所有权制是不同国家或地区对房屋财产所有权进行管理的制度总称。在同一制度下,不同产权类别的房产,其管理的要求和方法也不同。房地产企业必须明确所经营房产的产权。

我国实行的是社会主义市场经济体制,产权制度与众不同,表现在房产所有权制上,产权类别与管理制度的特殊性。

房产产权分类主要有以下二种:

1. 按所有制分,可分为全民产、集体产和个人产三种

(1) 全民产:产权属于全民所有制性质的单位(含军队)所有的房产。

(2) 集体产:产权属于集体所有制性质的单位所有的房产。

(3) 个人产:产权属于个人所有的房产。

这种分类方法目前已较少采用。

2. 按管理体制分有直管产、单位自管产和私产

(1) 直管产

由房管部门直接管理的房产(包括公产、代管产、托管产、拨用产和包租产)。

(2) 单位自管产

由单位自行管理的房产(包括全民单位和集体单位)。

(3) 私产

公民私人所有的房产(包括华侨、侨眷、归侨、有外籍亲属的中国公民)。

三 房产的所有权、使用权和租赁权

●房产所有权、使用权和租赁权的含义

1. 房产的所有权

房产所有权是指房产所有人在法律规定的范围内,对房产拥有占有、使用、收益和处分的权力。房产所有权人对房产所有权的获得主要是通过向房地产企业购买商品房产,也有通过继承遗产、接受赠与等途径得到。所有房产均需经产权管理部门登记发证予以确定。在房产的各项权力中,占有是指对房产事实上的支配和实际上的控制,使用是指房产所有权人按照房屋的自然性能和经济性能使用房屋,充分发挥房屋的使用价值;收益是指房屋所有权人在法律规定的范围内,正确履行权力义务所取得的经济收益。如房屋出租的租金收入等;处分是指房屋所有权人在法律允许的范围内,依照自己的意志处置房屋的权力。这种对房屋的处分往往会导致房产法律关系的变化。如将房屋出租或出借就会导致房产占有和使用权的变化,如将房屋出售或赠送就会导致房产所有权的变化。

2. 房产的使用权

房产的使用权是指在不违反房产所有权人利益的前提下,按照房产的具体情况实际占有和使用房屋的权力。房产使用权可以从房产所有人那里通过租赁获得;也可以从原承租人那里转租得到。

3. 房产的租赁权

房产的租赁权是房产的承租人,经过与房产企业或房产所有权人协商,签订房产租赁合同,按合同规定的时间、金额支付租赁房产的租金。以此作为交换条件获得房产的使用权和部分处置权。如将房产所有人的房产自己不使用再转借或转租给第三者使用。

●房产所有权、使用权和租赁权的特征

1. 房产所有权的特征

房产所有权人对房产拥有占有、使用、收益、处分的权利。可以根据自己的需要决定房屋的命运,对房产拥有绝对的支配权和处分权。如某房产所有人自愿将房产赠送给当地街道用于办托老所,尽管房产所有权人的子女表示反对,他的这一赠送行为仍然是有效的。

2. 房产使用权的特征

房产使用权人只享有对房产的占有和使用权。他没有权力对房产的处置作出决定,也没有权力享受因房产直接获得的经济收益。

3. 房产租赁权的特征

房产租赁权是以房产租赁合同为保障,以货币租金为交换条件,对房产拥有占有权、使用权或部分处置权。签订房产租赁合同是租赁权的主要特征。

●房产所有权、使用权和租赁权间的相互关系

房产所有权人自己使用房产时就拥有对房产的实际占有和使用的权力。如果房产所有权人自己只使用一部分房产,将其他部分房产出租或出借给他人使用,那么,所出租或出借的那部分房产的使用权就不属房产所有权人,而是归承租人或具借人。由此可见,房产的所有权和使用权既可以两权结合,又可以相互分离。

房产所有权与房产租赁权既是相互联系又是互相区别的,它们之间的联系就是交换关系。所有权人通过交换得到相应的货币收入,承租人通过交换支付货币租金获得房产的占有和使用权,或对房产的部分处置权。它们之间的区别就在于房产所有权人可以根据自己的意愿处置房产,不受时间和其它条件的限制;而承租人只享有部分处置权,受到其它条件的约束。如原房产租赁合同规定了房产的用途,承租人在处置房产时就不能改变房产的用途;如原房产租赁合同规定的租赁期满,承租人就没有权力对房产作出处置决定。

房产租赁权和使用权。当承租人实际使用所承租的房产时,租赁权和使用权就联系在一起,两权融汇一体了;当承租人将房产再分配(或转让、转租)给第三者使用,如某单位向房地产企业租赁数间房屋,安排给本单位员工居住时,租赁权是单位的,房产的实际使用权归单位员工个人,租赁权和使用权就互相分离了。

第三节 房屋出售

房屋出售是房地产企业经营过程的最终阶段,是企业能否收回生产成本,实现产品价值,获取利润的关键之所在。

影响房屋出售的因素有很多,其中影响最大最直接的因素就是价格,房屋定价是否合理将直接关系到房地产企业开发经营的成败。

一 房屋售价的构成

在社会主义市场经济条件下,商品价格依其价值而定,房屋作为商品销售的价值也不例外,但由于房屋不同于一般商品,其价格确定也有特殊性。除考虑生产商品本身的因素外,还应考虑一些其它的因素。一般商品的价格主要由成本和利润二部分构成,而房屋定价除应考虑计划成本和计划利润外,还必须考虑与房屋建设有关甚至无关的一些费用。目前,商品房屋的价格构成可分为四个部分,各部分内容详见图 1-6-1。

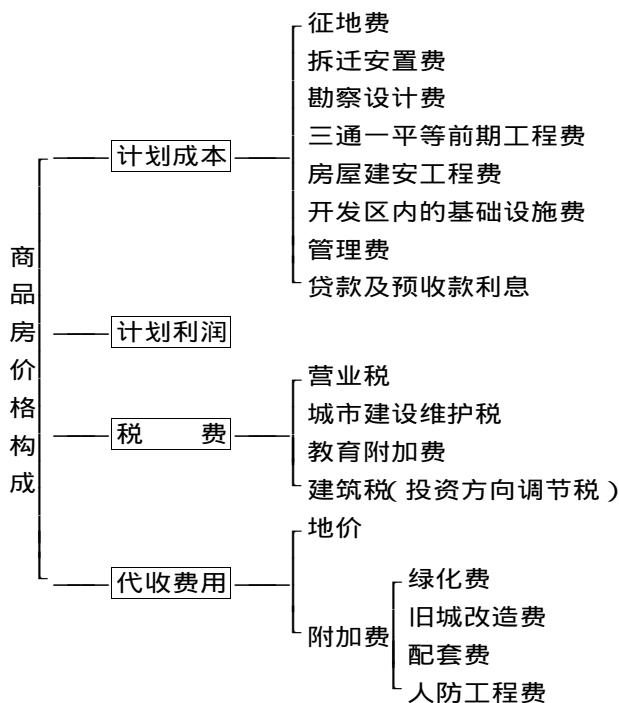


图 1-6-1 商品房价构成图

商品房的销售及价格的确定必须遵循商品经济最基本的规律——价值规律,按照市场的要求进行。当房产市场上可供销售的商品房货源大量积压,而社会购买力相对不足的时候,商品房的价格可能下跌。反之,如果房产市场上可供销售的商品房货源不足,而消费者对房产的购买力和求购欲望很强时,商品房的价格可能上涨。

这种以市场供求关系变化决定商品房销售价格的做法,政策和行政手段对商品销售价格的制约能力就小,经济杠杆对商品房销售价格的制约作用就大。

按照市场经济规律确定商品房价格,有利于房产经营竞争,促使房地产企业的决策者重视企业的内部管理,降低生产成本、提高竞争力,促使房地产企业注重市场环境分析,生产出消费者满意的产品,使消费者能得到‘价廉质好’的房屋。同时,也有利于房产市场的成熟和发展。

二 房屋售价确定的方法

●定价方法

商品房基本价格的计价公式是:

商品房价格 = (计划成本 + 计划利润 + 税费) ÷ 商品房建筑总面积

商品房的基本价格再加楼层和朝向差价就是销售价格(元/平方米)。

如某小区房产开发的计划成本 1000 万元,计划利润 150 万元,各种税费 250 万元,材料差价 134 万元,商品房建筑面积为 1 万平方米。则该小区商品房基本价格为:

商品房销售价格 = (1000 万 + 150 万 + 250 万 + 134 万) ÷ 1 万
= 1534(元/平方米)

根据出售房屋的层次和朝向可在每平方米 1534 元的基础上再增加或减少几个百分点,确定各户室的价格。

当然,这一方法仅仅是基本定价方法之一。

●定价应考虑的因素

房屋作为商品在交换过程中必须遵循价值规律,价格根据市场需求以价值为中心上下波动,波动的波幅‘浪尖’与‘谷低’为需求量所决定。

由于房屋生产具有投资多、生产周期长、使用期限长等特殊性质,所以,影响房屋销售价格的因素很多,诸如市场供求关系、余房率、城市改造与公建配套的摊派费用等。企业在确定房屋销售价格时必须充分考虑这些因素。

1. 供求关系

市场供求规律是商品经济的一大规律。任何想在市场中求得生存和发展的房地产企业都要充分考虑到供求关系对房产价格的影响。当房产市场上需求量大供应不足时,可将房产价格定得高一些;反之,如果需求量下降商品房开始积压时,应适当降低房产销售价格,以促进销售减少积压。

2. 余房率

余房率是指新建住宅总建筑面积扣除拆迁回迁安置所需的那部分建筑面积之后,剩余的用于出售的商品房建筑面积与总建筑面积的比例。余房率的计算公式如下:

$$\text{余房率} = \frac{\text{出售的商品房建筑面积}}{\text{总建筑面积}} \times 100\%$$

从余房率的计算公式就可以看出,在总建筑面积一定的条件下余房率与出售的商品房面积成正比。在总建筑面积一定的条件下,可供出售的商品房的面积的多少,又与拆迁回迁安置的面积有关,回迁安置用房面积越多可供出售的房屋面积就越少,反之则反是。

影响余房率大小的因素有拆迁安置政策规定的安置标准和土地的利用率。拆迁安置政策规定的安置标准是政府根据各地的实际居住水平确定的,企业应当遵守执行。如何提高土地利用率是房地产企业应当仔细研究的问题。那么,余房率对房屋价格的影响究竟怎样呢?先举例说明。杭州市某个小区建设总共投入费用 3819.7 万元(其中房屋建筑安装工程费 2314.3 万元),建筑总面积 93072 平方米(其中拆迁回迁安置用房 73090 平方米、商品房 19982 平方米)余房率为 21.5%($19982 \div 93072 \times 100\% = 21.5\%$)。根据这份资料先计算一下:

$$\text{商品房价格} = 38197000 \div 19982 = 1911.57 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{商品房成本} = 23143000 \div 19982 = 1158.19 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{房屋实际成本} = 23143000 \div 93072 = 248.66 \text{ (元/平方米)}$$

这里所说的成本仅指房屋建筑安装工程费用。从这组数据可以看出商品房的成本是实际成本的 4.66 倍($1158.19 \div 248.66 = 4.66$)。如果假设该小区拆迁安置后的余房率为 30%,再计算一下:

$$\text{可出售的商品房面积} = 93072 \div 30\% = 27922 \text{ (平方米)}$$

$$\text{商品房价格} = 3819700 \div 27922 = 1367.99 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{房价降低额} = 1911.57 - 1367.99 = 543.58 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{房价降低率} = 543.58 \div 1911.57 \times 100\% = 28.44\%$$

$$\text{余房率提高额} = 30\% - 21.5\% = 8.5\%$$

从这组数据中通过比较知道余房率提高 8.5%,商品房的价格下降了 28.44%。这也就是说提高余房率对降低商品房价格有很大的作用。

3. 摊派费用

各种摊派费用和附加费用是影响房屋销售价格的因素之一。目前我国商品房价格上涨过快的缘由之一就是摊派费用增加过多。

现在有些城市规定的摊派费用有:绿化费、旧城改造费、防空地下室建设费、路灯安装费、工程质量检查费、图纸会审费、一次性垃圾清运费、污水泵站建设费、自来水泵站建设费、大市政道路建设费、大市政污水干管建设费、区外自来水管道路费等。另外还有名目繁多的各种费用,如旧城树木砍伐补偿费、旧城市政道路补偿费、旧城街道花台补偿费、主要街道施工的交通执勤费、临时道路占用押金、验灰线费、房屋竣工后水电表过户费、永久自来水安装提前费、议价电费等等,真是举不胜举。这些费用摊入建房成本,势必使房屋的价格大幅度的上涨。根据对几个小区建设的各种费用进行测算,上述摊派费用一般约占房价的 15% 左右。

4. 公建配套项目

住宅小区建设根据规划规定必须配套的公建项目有:小区内的道路、雨水污水的排水管道、污水泵站、自来水泵站、变电所、居委会办公室、敬老院、幼儿园、小学、中学、文化馆、卫生院、粮站、商店、邮局、农贸市场、公园、厕所等,总共有 20 多个项目。如果是建造建筑面积 60 万平方米以上的居住区级的住宅小区,公建配套的项目还要多,还必须增加影剧院、公交车站、垃圾中转站、体育运动场地等项目。根据测算公建配套项目的工程建设费约占房价的 10% 左右。

公建配套项目是为居住小区内的居民服务的,是应该配置齐全的。让住户有一个良好的居住环境,便利的生活条件是房产开发企业的愿望。因为,这一切有利于房产的经营。问题的关键是公建配套项目的工程建设费该由谁来承担。如果这笔费用由房产开发企业承担,企业肯定将这笔费用纳入成本,用提高房产价格的方法来消化这些开支。这种把公建配套项目的工程建设费转嫁到消费者头上的做法显然是不合理的,因为现阶段国家每年都有财政拨款用于市政设施和社会基础设施的建设,使用公建项目也不仅仅只是新建房屋用户,故这种做法有改革的必要。

三 房产买卖的方法与程序

●房产买卖的方法

房产买卖不仅是住宅房屋的买卖,还应包括商业用房、办公用房、高级别墅等房产的买卖。房产买卖的方法从交货方式上分有二种,一种是现货交易,还有一种期货交易。

1. 现货交易

现货交易是指房地产企业生产出批量的房屋,将现成的能立即交付使用的房产投放到市场。在房产现货交易中,买方需一次付清购房的全款,房地产企业在收到全部购房款后,立即将所卖房屋的钥匙及有关证明产权来源的书面凭证全部移交给购买者。

2. 期货交易

期货交易是指房地产企业的房屋尚在建造过程中,企业没有现成的商品房可向市场提供,而购买者的求购心情很迫切,于是买卖双方在房产交易中先签订购房合同。买方根据合同规定的数额预交一部分购房款,作为购房的定金。房地产企业签订合同预收定金后,应认真履行合同,预售的房屋一旦竣工就立即通知买方付清全部购房款,然后将所卖房屋的钥匙及有关证明产权来源的书面凭证全部移交给购买者。期货交易也就是房屋预售,在香港称之为买楼花。进行房屋预售有利于房地产企业资金周转与循环,是企业从事房产经营必须予以重视的一项重要工作。

●房产买卖的程序

要获得房产权,购房者必须先到房产管理部门办理房产登记手续,然后再由产权管理部门经过审核发给房屋所有权证。购房的主要程序为:

1. 确认资格

凡私人购买房屋必须提供购买者的居民身份证,若是单位购买房屋必须持有单位介绍信。经验看后确认其购买房屋的资格,然后再商谈卖房事宜签订购房合同。

2. 签订购房合同

确认买方的购买资格后,买卖双方就可签订购房合同。购房合同需明确:房屋的位置、房屋的面积、房屋的价格、付款的方式、付款的日期等,合同经双方盖章后生效。购房合同是房屋产权登记时,证明房产来源的有效证明资料。

3. 付款成交

买方在签订购房合同后,应在合同规定的日期内付清全部购房款,卖方在收到买方的购房款后应立即将所售房屋的钥匙和图纸资料一并移交给买方。

至此,房屋买卖正式成交。

第四节 房屋租赁

房屋租赁若从房产所有权人的角度来看,是指为获得经济收入而出让房屋的使用权;从实际使用人的角度来看,房屋租赁则是为使用房屋而以协商租金为计价向所有人承租房屋。房屋租赁的核心问题是确定租金。

房屋出租实际上是房地产企业或房屋所有权人将房屋零星出卖的一种形式。不同的是,房屋出售是所有权的转移,并一次性收回房屋建房的投资,房屋出租则是使用权的让渡,分期分批收回建房投资。房屋租金就是房屋租赁价格的简称,是房屋承租人为取得一定时期的房屋使用权,而向房屋所有者支付的经济补偿,因而,是一种特殊形式的出售价格。

一 房屋租金的性质与构成

●租金的分类

房屋租金简称房租,是房屋价值的货币表现,因此,房屋的租金标准必须遵循以价值为基础、以生产成本为最低经济界限的原则,真正做到以租养房,保证房地产开发经营活动的良性循环。房租根据房屋的用途可分为住宅租金和非住宅租金,根据房屋产权的归属可分为公房租金和私房租金。

1. 住宅租金和非住宅租金

住宅租金是指居民生活居住所使用房屋的租金。

非住宅租金是指行政事业单位和工商企业的办公室用房、或营业用房所交纳的房屋租金。

2. 公房租金和私房租金

公房租金是指承租人租赁国家房产管理部门管理的房产而定期交纳的房屋租金。

私房租金是指承租人租用产权属公民个人所有的房屋,而需向产权所有人按期交纳的房屋租金。

目前,我国无论是住宅用房还是非住宅用房都主要以国家为出租者,即国家承担房屋的租赁与管理。随着我国市场经济的发展,出租房屋也将成为房地产企业的主要经营内容之一。

●租金的意义

房屋租金是房产分期出售的价格,它既要考虑建造房屋时劳动力消耗的补偿,又要考虑物化劳动的价格补偿,还要考虑房屋使用过程中各种维修费和管理费用的支出,以维持房屋的简单再生产,此外还要为租赁者提供一定的利润。房屋租金的意义表现在:

1. 体现房屋的价值

房屋的价值是由房屋建造过程中所消耗的活劳动和物化劳动决定的。房租既然是房屋分期分批出售的价格,是对房屋价值分期的补偿,它必然要体现房屋的价值。

2. 调节房屋的供求关系

房租既然是房屋分期分批出售的价格,就需遵循房屋供求规律,对房租进行调整。现阶段,我国房屋的供求矛盾突出,住房分配制度不合理,在这种住房“贫”“富”不均的条件下,运用经济规律利用价格杠杆,通过调整房租调剂房屋余缺尤为必要。

3. 保证房产经营活动的正常进行

房屋租金不仅要补偿房屋建造的劳动耗费,还要补偿房屋出租管理、房屋的土地使用、房产的保险、房屋维修保养等费用。房租的收入在扣除房屋的建造成本、维修保养费用后,还必须有足够的资金维持房地产企业经营管理活动的持续进行。

●房屋租金的构成

房屋租金构成有三大部分:一是建造房屋的全部投资和相应的投资利息;二是房产经营的各项费用及相应的房产经营利润;三是使用土地国家土地管理部门要收取的土地使用费或地租。具体可分为折旧费、维修费、管理费、税金、利息、地租、经营利润、保险费等八项内容。

1. 折旧费

房产折旧费是指房屋投入使用后,由于房屋在使用过程中造成的磨损和自然损耗,在房屋规定的耐用年限内,通过房租逐步收回房屋的投资费用。房产折旧费是房屋不断进行更新改造所需的费用,也是维持房屋简单再生产的必需费用。

2. 维修费

房屋维修费是指房屋在耐用年限内,为了保证房屋的正常使用对房屋各个部位进行经常性维修、保养所必须投入的费用。房屋的维修一般有经常性的维修和定期保养维修两种。维修费又叫修缮费,修缮费的计算方法一般有:造价比例法、部件更新周期法、面积定额法、定期轮修法四种。

(1) 造价比例法

年修缮费 = (造价 × 修缮费的比例率) ÷ 耐用年限

房屋修缮费比例率由各城市按实测算,再加上建筑材料上涨等因素确定。

(2) 部件更新周期法

具体计算方法是:房屋根据各部件结构分别计算出其造价,然后再确定房屋耐用年限内各部件的更新次数,最后计算出房屋的年修缮费。

年修缮费 = 更新费用总数 ÷ 耐用年限

更新费用总数 = 各部件更新费用之和

部件更新费用 = 更新单价 × 更新次数

部件更新单价 = 部件造价 × 每次更新量

部件更新次数 = 房屋耐用年限 ÷ 部件更新周期 - 1

(3) 面积定额法

面积定额法是指先确定每平方米房屋维修费的定额,再根据房屋的建筑面积计算出房屋的维修费。

(4) 定期轮修法

定期轮修法是指根据规定的标准,房屋使用一定时期后必须进行大修或中修。根据原

中央财政部的意见,不论房屋中修、大修次数多少,其维修费总额不得超过房屋造价的一半。

3. 管理费

管理费是指从事房地产经营的企业,对出租房屋进行管理所需要的费用。管理费一般包括:房产管理人员的工资、行政办公费用和有关业务所支出的费用。管理费的确定有面积定额法和租金定额法两种。

(1) 面积定额法

面积定额法就是按国家规定的管理费开支总额除以所管房产的总面积所得结果,即为每平方米的管理费。其计算公式为:

每平方米年管理费 = 年管理费总额 ÷ 房产部面积(元/平方米)

(2) 租金定额法

租金定额法就是按每平方米的租金提取一定比例的管理费。根据规定所提管理费一般为租金收入的5%左右。

4. 税金

房产税是以房屋为纳税对象,按照房屋的出售价格和房产的租金收入,向房屋产权所有者征收的一种地产税,是作为独立计价因素计入房屋租价,并随房屋的出租而转嫁的价内税。房产税按税金总额,规定税率计征。现时我国房产税率为12%。

5. 利息

利息是指房屋建造时房地产企业投入资金的银行贷款利息。

6. 地租

地租是指房屋建设所占用的土地,按规定支付给土地所有者使用土地的费用。

7. 经营利润

经营利润是指房地产企业从事房产经营应当获取的利润是企业经营的目的之一。必要的经营利润是实现房产经营扩大再生产的基本条件。

8. 保险费

保险费是指房产的保险费,房地产企业经营出租的房产,应根据房产的价值向保险公司投保并支付保险金。房产参加社会保险有利于提高房产企业在房产经营中抵御天灾人祸的能力。

房屋租金基本上由以上八个因素组成,具体确定时还需考虑房屋的朝向、层次、采光条件、附属设施等修正因素。

二 房屋租金的计算

房屋作为住宅是供居民个人居住生活用的,而非住宅是将房屋作为办公场所、生产或营业场所,是生产经营创造经济效益用的,其使用会带来一定的利益,故住宅租金标准和非住宅租金标准不一样。

●住宅租金标准的计算

住宅租金标准的计算方法,目前在全国各个城市是不相同的。有的城市按房屋结构分类、分等、分级订出租金标准与租金增减率。有的城市把房屋分为结构、内墙、地面、天棚、设备六个部分,每个部分视其质量分级,再订出每个级别的分数值,并规定每分的货币值。

上海市住宅租金是采用按房屋结构类型分等、分级,先确定出租金标准,再订出租金增减率来计算的,见表 1-6-6 和表 1-6-7。

项目	级次	条 件	计 分 分
结 构	1	钢筋混凝土	30
	2	混合一等 砖木一等	20
	3	混合二等 砖木二等	16
	4	砖木三等	13
	5	简易棚屋	10
楼 地 面	1	硬木地板(柳安木以上)油地毡	25
	2	宽度在 10 公分以内的洋松地板	20
	3	宽度在 10 公分以上的洋松地板	16
	4	其他木地板、磨石子、马赛克、缸砖、水泥花砖	13
	5	水泥地	9
	6	砖地、水泥方砖地、煤灰地、泥地等	6
窗	1	钢窗	22
	2	木窗	15
	3	高窗	10
	4	活动天窗、室内窗	8
	5	呆窗、窗洞	5
卫 生 设 备	1	四件(马桶、面盆、浴缸、下身盆)或三件二套以上	28
	2	三件(马桶、面盆、浴缸)一套或浴缸马桶 2 件	24
	3	三件(马桶、面盆、浴缸)或全部为磨石子制品	19
	4	二件(马桶、面盆或浴缸、面盆)	14
	5	一件(马桶包括蹲式马桶或浴缸)	10
	6	大便槽或小便槽	5

注:不够上述条件的不计分

表 1-6-7 上海市装修设施使用价值增减百分率

项目	条项	条 件	增或减 %
装 修 设 施	1	两户合用贮藏室一只	+ 5
	2	独用贮藏室一只	+ 10
	3	独用贮藏室二只	+ 17.5
	4	独用三件一套以上卫生设备	+ 15
	5	独用二件一套卫生设备	+ 10
	6	独用一件套卫生设备	+ 5
	7	二户合用三件套以上卫生设备	+ 5
	8	成组房屋幢内公用部位能照明等条件由公家提供	+ 10
	9	室内无平顶	- 5
	10	与他户分隔的为板壁或更差的墙壁	- 5
	11	与他户或公用部位的分隔上部未到顶的	- 2.5
	12	活动扶梯宽度在 0.6 米以下的狭小扶梯	- 5
	13	整幢房屋内无供水装置	- 5
	14	房间室内无电灯装置	- 10
地 位 高 度	15	底层、夹层、假层、五层以上无电梯使用定出租的阁楼	- 5
	16	地下室、半地下室	- 15
	17	1.21—1.5 米	- 15
	18	1.51—1.8 米	- 10
	19	1.81—2.3 米	- 5
窗 向 光 线	20	朝西、朝北	- 7.5
	21	无直接光线	- 5
	22	无光线	- 10
环 境	23	房间成三角形或室内有阴囊化粪池	- 10
	24	他户必须走过的破间	- 15
	25	窗前有本幢范围内不能使用的 40 平方米以上的园地	- 15

杭州市住宅租金的计算是根据房屋六个主要构成部分分值的累计值,对照增减条件,计算出住宅每平方米的月租金货币量,再乘以房屋的计租面积得出来的。见表 1-6-8。

杭州市住宅用房使用费定分标准

• 464 •

杭州市住宅用房使用费增减条件如下(按每平方米计算):

1. 房屋两檐高不足二米减二分,一檐高不足二米减一分。
2. 光线黑暗(指白天要开电灯)减一至二分。
3. 室内无窗、通风极差、地势低洼、潮湿(指终年潮湿)减一至三分。
4. 门窗全部朝西或朝北减一分(前后间独户使用不减)。
5. 房间里烧饭的计算面积减一平方米。
6. 三层楼以上(不包括三楼)每层递减五厘。
7. 山上的房屋酌情每平方米减一至二分。
8. 庭园内有小花园、假山、池塘、绿化较好者加一至二分。
9. 附属用房、面积分值不作增减。

●非住宅租金标准的计算

非住宅用房一般是指机关、医院、学校、商店、影剧院、工矿企业等的用房。非住宅用房在房屋结构、设备、地理环境、经济效益等方面与住宅用房相比有一定的区别。在租金标准上也不相同。下面再列举房改前西安、杭州两地非住宅租金的计算方法和标准。

西安市非住宅用房租金标准的计算是依据房屋结构及设备情况,将房屋分成八个等级,再规定每个等级房屋相应的基本租金标准,并根据房屋的不同设备加上增减率,根据房屋不同用途加上腐蚀性附加率、震动附加率和环境附加率。见表 1-6-9 和表 1-6-10。

表 1-6-9 西安市非住宅用房租金标准

等级	结构分类	相 应 设 备	基本租金	
			办 公	生产营业
1	金属框架	电灯、上水、下水、暖气、卫生	0.56	0.75
2	混合(甲)	电灯、上水、下水、卫生	0.53	0.70
3	混合(乙)	电灯、上水、下水、卫生	0.47	0.62
4	砖木(甲)	电灯、上水、下水、卫生	0.53	0.71
5	砖木(乙)	电灯、上水、下水、卫生	0.46	0.61
6	砖坯(甲)	电灯	0.40	0.53
7	砖坯(乙)	电灯	0.34	0.45
8	其他	无	0.31	0.43

表 1-6-10 室内设备增减率

类别	电灯	上水	下水	卫生	暖气
增减率	3%	3%	3%	3%	7%

房屋腐蚀性的附加率分别规定为 5%、10%、20%、30%;房屋震动的附加率是根据房屋安装的动力设备计算的,三匹马力的动力设备附加率为 5%(不足三匹马力按三匹马力计算),向上每增加一匹马力的动力设备、震动附加率增加 1%,但震动附加率最高不得超过非

力,即房屋使用人实际能够支付房租的能力。

四 房屋租赁契约

房屋租赁契约又叫房屋租赁合同或房屋租赁协议,下面统一称为房屋租赁合同。房屋租赁合同是以房屋租赁为标的合同,因此,房屋租赁合同属于经济合同的范畴。根据经济合同法的要求,房屋租赁合同应明确写明租赁房屋的坐落地址、房屋的建筑结构、房屋的层次部位、间数、面积、装修、设备、房屋的用途、房屋的租赁期限、每月租金额、租金的交纳日期和交纳方法。房屋租赁合同还必须明确房屋租赁双方的权利和义务。

●房屋出租方的权利和义务

1. 房屋出租方的权利

- (1)房屋出租方有按期收取租金的权利。
- (2)房屋出租方有监督承租方爱护使用房屋的权利。

房屋承租人在使用房屋的过程中,应当按照租赁合同规定的用途使用房屋,不得不经出租方同意擅自改变房屋的用途。要爱护房屋,不得自作主张拆改或损坏房屋的结构和装修。如发现上述情况,房屋出租方有权制止,并要求承租方恢复房屋原状或要求给予经济补偿。

- (3)房屋出租方有依法收回出租房屋的权利

当房屋租赁期满房屋出租方有权收回出租的房屋;当承租方擅自将承租的房屋转租、转借或私自交换时,房屋出租方有权收回出租的房屋;当承租方不按租赁合同规定的用途使用房屋,或无故拖欠房屋租金时,出租方有权提前终止房屋租赁合同收回出租的房屋;当承租方利用承租房屋进行非法活动时,出租方有权收回出租的房屋。

2. 房屋出租方的义务

- (1)房屋出租方有保障承租人合法使用房屋的义务。
- (2)房屋出租方有对房屋进行正常的维修保养,保障承租人安全使用房屋的义务。
- (3)当因房屋原因发生纠纷时,房屋出租方有积极参与调解的义务。

●房屋承租方的权利和义务

1. 房屋承租方的权利

- (1)房屋承租方有合法使用承租房屋的权利。

房屋承租方在房屋租赁合同所规定的租赁期内有权使用承租的房屋,出租方不得以任何理由提前终止房屋租赁合同,收回出租的房屋。

- (2)房屋承租方有要求保障居住安全的权利

在房屋租赁期内,如果房屋发生自然损坏,承租方有权要求出租方进行房屋维修,以保证房屋居住的安全。

- (3)房屋承租方有对承租房屋优先购买或续租的权利

当房屋出租方要出卖承租人使用的房屋时,承租人有优先购买承租房屋的权利;当房屋租赁期满,出租方需继续出租承租人使用的房屋时,承租方有优先租赁该房的权利。

2. 房屋承租方的义务

- (1)房屋承租方应当按期交纳房屋租金,不能以任何借口拖欠或少交租金。

(2)房屋承租方应当爱护所承租的房屋,不得擅自将房屋拆改或损坏房屋结构和装修。如有损坏应按出租方的要求予以恢复原样,或赔偿经济损失。

(3)房屋承租方应当遵守房屋租赁合同,不得擅自改变房屋用途或私自转借、交换承租的房屋。

五 房屋出售与租赁的利益比较

房产经营者是卖掉房产一次性收回投资经济效益好,还是出租房屋分期分批收回投资经济效益好。房产消费者是买房使用合算,还是租赁使用合算。这就需要比较两者的利益。比较的基础对房产经营者来说是总的经济效益,对房产消费者来说是机会成本。比较的前提条件是既可以买房,又可以租房,在买房或者租房当中消费者有选择的可能。比较的指标是买房价格和租房价格(即房租)。

●房屋出售和租赁经济效益的定性分析与比较

分析房屋出售与房屋出租哪一种经营方式对房产经营者有利,首先要明确有哪些因素影响房产消费者买房或租房的心理变化从而影响其作出选择决定的。

1. 房屋坐落的地理位置

房屋依附土地而建造,一旦建成便不可移动。所以,房屋坐落的地理位置与环境条件对房屋消费者来说是选择买房还是租房时首先要考虑的因素。

随着经济的发展,人们经商意识将不断提高,对黄金地区房屋的需求也会越来越迫切。对这类房屋,房屋消费者选择买房比较合算。因为,这种房屋的价格会随着时间的推移而提高。反之,如果是租房使用,那么随着房地产价格的提高,房屋的租金也会相应地调整提高,房屋消费者在房屋使用上所花费的货币量也就相应增加。对目前地理位置尚一般,甚至较差地段的房屋,只要该地面发展前景看好,若干年后随着地段条件的改善,这一地区的房屋也是以买房合算。那些随着城市规划的需要,发展格局的变化,越来越远离城市的金融中心、商业贸易中心而变得相对偏僻的地段,则以租房合算。

2. 银行利率的变化

银行利率的高低决定储户存款利息的多少。在选择买房还是租房,房屋消费者一定要考虑银行存款利率这个因素。如果银行利率比较高,用买房资金的存款利息就可以支付房屋租金,也许没有一个消费者愿意买房;反之如果银行利率较低,买房资金存款利息不足以支付房屋租金,那么消费者就不一定选择租房了。

3. 房屋出售价格与房屋租金的比价

这种影响作用也与银行存款利率有关。例如1992年杭州的商品房价格为每平方米建筑面积800~2000元,购买一套二室一厅的住房建筑面积约50平方米,需支付购房款在7.5万元—10万元之间。而一套同等面积的住房每月支付房屋租金仅为8元左右。若按较低的7.5万元买一套房屋按现行工商银行八年存期的年利率10.08%计算,7.5万元每年可得银行利息7560元,月平均利息630元。由此可以看出:当租一套建筑面积50平方米的住宅,每月房屋租金为630元时,买房本金的利息就可以支付房租,而且7.5万元的本金仍然属于自己,支付的只是银行利息,租房比买房合算。就是实行住房制度改革提高住房租金,一套50平方米面积的住房租金最高也不会超过150元。由此可以得出这么一个结论:在目前这

种房屋出售价格和租金的比价条件下 ,只要有租房的可能 ,消费者是绝对不会自己买房的 ,买房只是一种无可奈何的办法。

●房屋出售和房屋租赁经济效益比较的定量分析

下面就实际的房价水平 和根据房租组成的八个因素测算的房租水平 ,对房屋出售和房屋租赁再从量的角度作一个分析。

目前 ,我国的房价水平低的在建筑面积每平方米 200 元左右(如在偏远地区的县城、小镇) ,高的每平方米售价达 3000 ~ 4000 元(如广州、深圳、海南等地) ,一般中等水平的也在每平方米 800 ~ 2000 元之间(如上海、杭州等一些大中城市) 。若按中等水平的平均值每平方米 1400 元($800 + 2000 \div 2 = 1400$)和现行工商银行 8 年期的存款利率计算。首先计算出个人买房的年机会成本。买房的年机会成本由年房屋折旧率、房屋维修费、房产税、地租(或土地使用费)、利息、保险费等六项组成。

- 若设 : 1. 房屋售价每平方米 1400 元。
2. 房屋的耐用年限为 80 年 ,残值率为 2%。
3. 房屋的修缮比例率为 50%。
4. 房产税按房价的 80% 计征 ,税率为 1.2%。
5. 地租按杭州市土地使用税的标准收取。按二级土地计算 ,见表 1 - 6 - 13。

表 1 - 6 - 13 杭州市土地使用税收取标准

土地等级	一	二	三	四	五
收税标准	3 元	1.8 元	1.1 元	0.7 元	0.5 元

6. 房产保险按 1.5‰收取保险费。

则 年折旧费 = $[1400 - (1400 \times 2\%)] \div 80$
 = 17.15 元
年维修费 = $1400 \times 50\% \div 80$
 = 8.75 元
年房产税 = $1400 \times 80\% \times 1.2\%$
 = 13.44 元
年土地使用税 = 1.8 元
年利息 = $1400 \times 10.08\%$
 = 141.12 元
年保险费 = $1400 \times 1.5\%$
 = 2.1 元
年机会成本 = $17.15 + 8.75 + 13.44 + 1.8 + 141.12 + 2.1$
 = 184.36 元

即买一平方米的房屋年机会成本是 184.36 元。

而租房使用根据有关部门测算房改后 ,住房租金到位后每平方米的月租金在 2.5 元左右。那么 ,租房屋住每平方米的年费用只有 30 元左右($2.5 \times 12 = 30$)。

从上面的数据不难看出 ,依据现行的房价水平买房居住是不合算的。各种房价的机会

各种房价的买房机会成本

费用(单位元) 项 目 \ 房 价	1000	500	2500	225	200
年折旧费	12.25	6.13	3.07	2.77	2.45
年维修费	6.25	3.13	1.56	1.41	1.25
年房产税	9.6	4.8	2.4	2.16	1.92
年土地使用税	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
年利息	100.8	50.4	25.2	22.68	20.16
年保险费	1.5	0.75	0.38	0.34	0.3
年机会成本	132.2	67.01	34.41	31.16	27.88

租金每平方呎 0.5 元时 房价 200 元买房的机会成本略低于租房成本

第五节 房产经营基本技能

房地产企业要想在竞争激烈的市场环境中,战胜竞争对手,就必须认真地研究房产经营技巧,不是简单地研究房产的推销手段和推销方法。而是要研究房地产企业的整个市场营销问题。研究市场营销,其目的在于满足目标顾客的需要,实现企业的经营目标。而要达到这一目的,企业就必须在经营中分析经营环境,提高经营技能。

一 房产经营环境分析

房地产经营环境是不断变化的,这一方面给房地产企业带来新的市场机会,另一方面也给企业造成环境威胁。对住宅市场造成影响的经营环境主要有:人口环境、经济环境、政治环境、自然环境等,在这里我们主要研究人口环境、经济环境对房产经营的影响。

●人口环境

房屋是提供人们栖息居住、工作、学习、生活、娱乐的场所。从事房地产开发的企业,经营房产就是为了满足人们工作、学习、生活对房屋的需要,那些想买房屋,并且有购买力的人越多,即“潜在的购买者”也越多。市场的规模也就越大。

1. 我国的人口状况

我国建国以来由于人口政策上的失误,人口增长失控,人口总数已经突破 11 亿大关,我国的人口出生率曾出现过两次高峰,第一次高峰是在 50 年代,年平均出生率为 34.69‰,年平均死亡率为 12.34‰,年平均自然增长率为 22.35‰,第二次高峰在 60 年代末,年平均出生率为 36.19‰,年平均死亡率为 9‰,年平均自然增长率为 27.19‰。以后我国的出生率逐步下降,当然有时也略有回升,但总趋势是年平均自然增长率在逐步下降,但是,由于我国人口的基数大,增长的人中绝对数还是很大的,平均每年净增人口都在 1000 万人以上,再一个特点是我国人口的年龄结构比较轻,解放以后出生的人占全国人口总数的 63% 以上,第二次出生高峰期出生的人中也陆续进入婚育期,这就极大地增加了对住宅的需求。预计到本世纪末,我国仅城镇住宅即需要新建 16.6 亿平方米。这对房地产企业来说是一个很好的市场机会。

2. 家庭人员结构的变化

我国是一个有两千多年历史的文明古国,在历史上我国盛行的是多子多福的大家庭观念。随着社会的发展,科学的日益发达,先进交通工具的出现,社会分工的细致明确,就业区域的扩大,这种历史上引以为荣的大家庭结构正在解体。现在年青人独立后喜欢单独分住,过二人世界或三口之家的小家庭生活的趋势日益明显。小家庭数量的迅速增加,对适合小家庭居住的住宅需要量也迅速增加。客观上要求房地产企业为其提供适宜的住宅。对此,房地产企业就应采取对策,以满足这个消费者群的需要。

3. 农村人口向城市流动

我国农村有八亿多农民,实行农村经济体制改革后,广大农民的劳动积极性被充分地调动起来,再加上科学技术在农业中的运用,农业机械的普及,农民的劳动生产力有了极大的提高,有相当多的农村劳动力多余出来了。这些多余人员一部分被农村发展的乡镇或村级企业所吸收,成为离土不离乡的新型农民,还有几十万甚至几百万的农村多余劳动力涌进城市谋求工作。他们或进厂做临时工、合同工,或在城里兴办第三产业从事服务性工作,这涌进城来的几百万劳动大军也必须解决住的问题。这也就扩大了人们对住宅的需要。

●经济环境

在经济环境中,影响因素最大的莫过于消费者的购买力了,而消费者的购买力又取决于消费者的收入。

消费者的收入主要来自消费者个人的劳动收入,银行存款利息收入,及接受赠与、继承遗产等的收入。

党的十一届三中全会以来,我国的社会劳动生产力有极大的提高,经济的发展丰富了人们的物质生活和文化生活。广大人民的生活水平也有大幅度的提高,人们在吃饱穿暖之后在生活上又有进一步的追求。于是,电冰箱、彩电、录像机、组合音响等高档耐用消费品进入了平常百姓家。近几年人们的住房情况也有很大的改善,杭州市的人均居住面积在1979年到1991年的12年中增加了一倍,1979年人均居住面积是3.9平方米,到1991年提高到7.8平方米。现在,人们对房的要求已经从有得住、住得下发展到住得舒服、住得好。要求住房设计要设施配套、功能齐全。

我国由于建国以来实行的是住房福利政策,职工的住房问题由国家包下来,在职工的工资构成中没有包含居住方面的支出。所以尽管近几年我国职工的工资收入有了较大幅度的提高,无论是行政机关、企事业单位的职工要想依靠工资的收入来购买房产是相当困难的。这一点可以从现在房产市场的买主构成中得到证实。现在房产市场的商品购买者主要是机关事业单位用公款购买,或从事个体经营的个体工商户和有海外关系的侨眷侨属。薪金阶层的人员依靠工资收入购房几乎没有,这种现状对住宅商品化的发展是极大的阻碍。在实行住房制度改革的今天,改住房福利化为住宅商品化,势在必行,职工工资收入中应包括住房支出部分,消费者必须考虑住房有偿消费。

●企业内部条件分析

任何房地产企业,无论是从事何种性质房屋的开发,其经营的规模、内容都必须与其内部的条件相一致。企业的内部条件,主要是人力和财力两个方面。人,即是人力,财,即是财力。人力素质和财力大小从根本上决定了企业开发的规模和内容。由于房地产项目的投资巨大,时间较长,资金回收期也长,所以,如何在同等的条件下,充分发挥企业的优势,利用好每一元钱,每一个人,开发出尽可能多的商品房屋,就取决于企业的经营技巧了。

二 房产经营基本技能

●提供优质产品,树立企业信誉

企业在激烈的市场中要谋求生存,在市场竞争中不被对手所击败,就必须拥有自己的市

场,拥有自己的消费者群,这些又是以企业的信誉为保证的。所以,企业从事房地产经营时首要的任务就是在市场确立企业的信誉,使消费者对其企业的产品放心。为了树立企业的信誉,从房屋建设的第一环节——设计开始,就要考虑到消费者的要求,广泛征求消费者对住宅使用功能的意见,结合消费者的要求确定房屋的布局设计,尽可能提高住宅的使用功能。在房屋建设的各个环节中,都要充分考虑和照顾到消费者的利益,真正地把消费者当作“上帝”。

●合理开发,提高土地的利用率

房屋建设离不开土地的开发利用,房屋必须依附土地方能建设,可是土地资源是有限的,尤其是城镇可供开发房地产的土地更是相对的稀缺,如何充分利用现有土地,提高土地的利用效益,这是房地产企业在房产经营中必须着重研究的问题。土地利用率提高了,企业的社会效益与经济效益也必然好了。提高土地的利用率可以从总平面设计着手,科学地安排总体布局,合理地安排单体结构,都能有效地提高土地的利用率。

某房地产企业在市区开发一新的住宅小区,该小区拆迁安置情况如下:拆迁户共 664 户(其中公房 570 户,住私房的 94 户),拆迁人口为 2986 人,平均每户 4.5 人,拆迁旧房面积为建筑面积约 2.2 万平方米,拆迁安置用房需建筑面积 3.32 万平方米(根据每户安置建筑面积 50 平方米计算 $50 \times 664 = 33200$)。但是该小区根据规划和初步设计总建筑面积住宅为 3.5 万平方米。该小区建成后的余房率只有 5.1%(即 $\frac{3.5 - 3.32}{3.5} \times 100\%$),该企业如果仍按原规划和设计施工,那么,在这个项目上肯定不能赢利只有亏损(根据一般的测算,旧城改造只有当余房率达到 20%,企业才能保本)。后该企业与规划局、设计单位以及有关部门协商,对总体规划作了调整,压缩了公园绿化用地的面积,对住宅总平面布置作了重新调整,使住宅的单体设计也更趋合理。总之,通过采取一系列的措施,提高了土地的利用效益,使住宅总的建筑面积达到了 4.8 万平方米,余房率上升到 30.8%(即 $\frac{4.8 - 3.32}{4.8} \times 100\%$)。企业也由亏转盈。

提高土地利用率的另一途径就是合理开发高层建筑。我国的土地资源不富裕,尤其是各大中城市人均土地的占有量都很低。城市,特别是位于市中心的老区,土地的使用价值很大。但是,老城区的建筑都是 20 年代前后建造的平房或二三层楼的老式“洋”房,人口密度很高,拆迁后建造多层住宅一般都是拆不抵偿。这就出现了这样一种局面,一方面对位于城市中心的黄金地块谁都认为它的开发价值很大,另一方面又因为目前住宅建设的容积率控制在 1.0 左右,明显地拆不抵偿,谁都不敢去开发。解决这一矛盾的最佳方案就是建高层建筑,提高容积率。

杭州市的第一个高层住宅区建设的实际事例就充分证明了这一点。这个高层住宅区位于江干区江城路中段,南起福德桥弄三角地,北至抚宁巷通江桥,从东五圣堂到西中河路慢车道。整个地域占地 42 亩,在该地域内有居民 627 户,人口 2195 人,拆迁后回迁安置需要住宅建筑面积 3.40 万平方米。这个地块若建多层住宅,按杭州市的有关规定,容积率控制在 1 左右,若按每亩建 700 平方米的住宅计算,只能建 2.94 万平方米住宅。建成的住宅仅安置拆迁户也明显不够,余房率为 -13.52%。后来该地块设计建二幢 18 层,二幢 16 层的高层住宅,建筑面积可达 5.536 万平方米。这样一来减去补偿回迁 3.4 万平方米,还余 2.1367 万平方米,余房率达 38.58%。

从上面二个实例可以看出,合理安排总平面布置和合理开发高层建筑是提高土地利用

率的有效途径,可以在同一块土地上创造出不同的经济效益。

●确定科学合理的户室比

户室比就是整个住宅群建设设计时各种户型(大套、中套、小套或者说是三室一厅、二室一厅、一室一厅)住宅所占的比例。一般户室比大都是橄榄形的即两头小中间大的形状(大套和小套的住宅数量少,中套住宅多)。这种比例关系总体上是与我国大家庭解体,三口之家小家庭增多的国情相吻合的。但作为房地产企业,其从事房产经营活动是为求得最佳经济效益,故户室比的确定应从住宅建成后的投向出发,将各种户型住宅的比例规定得细些具体些。若房屋建成后是作为商品房直接投向房产市场进入流通领域的,在户型安排上应尽量多设计一些三室一厅的住宅,如果住宅建成后主要用于安置拆迁户回迁居住的,在户型安排上则应少设计些三室一厅的住宅,多设计些居住面积约30平方米二室一厅的住宅。

商品住宅的供应对象是房产市场上的商品房购买者。商品房购买者在购买住宅时必定会进行经济效果分析比较。假设商品房价格为每平方米2000元,一般一套三室一厅的住宅建筑面积在65平方米左右,居住面积约42平方米;一套一室一厅的住宅建筑面积在40平方米左右,居住面积约20平方米。那么,买一套三室一厅的住宅要13万元(65×2000),每平方米居住面积的价格为3095元($130000/42$);而买一套一室一厅的住宅是8万元(40×2000),每平方米居住面积的价格要4000元($80000/20$)。尽管两套住宅的销售价格相同,由于住宅套型的差异,实际购买居住空间的单位面积价格相差较大。显然,购买三室一厅住宅的经济效益要优于购买一室一厅的住宅。所以,在房产销售中三室一厅的住宅要比一室一厅的住宅好销。

安置拆迁户居住的住宅主要提供给旧城改造中的拆迁户,拆迁户对住宅的需求心理通常是:三代家庭要分套,二个子女要分室,居住面积最好大。一般三代五口或六口之家根据拆迁政策可安置三室一厅的住宅一套,拆迁户则千方百计要求分套安置,要分成二室一厅,一室一厅各一套,有的甚至要求分成二套二室一厅的住宅。所以拆迁安置用房对三室一厅大套住宅的需求量相对来说较少,而俩夫妻一个孩子“三口之家”类型的家庭结构比较多,这种类型家庭结构的安置面积通常在30平方米左右,住宅的户型是二室一厅。

户室比合理与否对房地产企业经济效益的影响作用,在拆迁安置中表现的尤为明显。如某房地产企业在一次回迁安置时,起先公司给拆迁处的回迁安置房源,在总面积和总套数上是与回迁安置所需的总面积和总套数相符的,但在实际安置过程中,由于房屋套型不对号,户室比不合理,尤其是拆迁户需求比较集中的居住面积24平方米一套的住宅缺口很大,这既给拆迁处的安置工作增加了难度,又给拆迁户带来经济困难。由于居住面积24平方米的住宅数量不够,这批拆迁户只能扩大面积安置,超面积部分由拆迁户支付房屋商品价的70%,这就使该公司用于安置拆迁户的房源不够了,公司又得以商品房中拿出房源安置拆迁户,仅此一项就使公司损失了数十万元收入。

●综合考虑各因素进行价格决策

房地产企业开发生产房屋的根本目的是为了销售,从中既满足消费者(需求者)的需要,又为企业赢得利润。房地产企业的产品价格决策主要是商品房屋的价格决策。商品房屋的价格又分预售价格和实际销售价格两种,统称销售价格。

商品房屋的预售是房地产商品经营的一大特色,是针对房屋建设生产周期较长,资金投入大,使用期限长的特点而采用的一种销售方式。预售对一般收取定金,约占差价值的

50% ,而后按工程完工状况及工程需要分阶段收取费用 ,等商品房屋建成后 ,按实际价格补充不足部分或退还多余资金。

任何房地产企业在房屋投入房地产市场之前都必须给房屋确定销售价格 ,这就是价格决策。价格决策是企业能否有效地占有市场并获得经营利润的关键。因此 ,在价格决策时要根据企业的目标、企业的生产成本 ,以及竞争对手相同房屋的价格和市场供需情况 ,选定房屋的销售价格。

1. 选择定价目标

企业在确定房屋销售价格时 ,不能只片面地追求利润 ,而是要首先考虑企业的目标 ,根据企业目标来确定房屋的销售价格。如果企业是以“生存”为目标的 ,那么 ,在定价时必须把价格定得低 ,以低价促进销售使企业能继续生存。如果企业是以提高市场占有率为目标的 ,则价格应当尽量选择得低一些 ,以促进产品占领市场提高市场占有率。如果企业以追求最大利润为目标 ,那么 ,在定价时必须把价格定得高以增加销售收入 ,获得最大的经营利润。

2. 估算生产成本

前面已提到企业根据自己的目标确定价格高低 ,这并不是说企业在定价时可以随心所欲。房屋销售价格的高低总有一个限度 ,房屋的最高价格取决于市场的需求 ,房屋的最低价格则由房屋生产的成本费用决定。一般来说房屋的销售价格必须高于生产成本 ,否则企业就无法生存。因此 ,企业在制定房屋销售价格时必须估计成本。

企业的生产成本包括固定成本和可变成本。固定成本是指不随企业的产量和销售收入的变化而变化的成本费用 ,固定成本主要有 :固定资产折旧 ,管理人员的工资和管理费。可变成本是指直接随企业的产品产量和销售收入的变化而变化的成本费用 ,可变成本主要有产品生产和销售过程中消耗掉的物化劳动和活劳动的费用。

3. 选定最后价格

企业在选定最后价格时 ,还要分析竞争对手所提供的产品和产品价格 ,再选择一个适当的定价方法来选定最后价格。我国现行主要的定价方法有 :成本加成定价法 ,即按照产品的单位成本加上一定百分比的加成来制定产品的销售价格 ;目标定价法 ,即根据估计的总销售收入(销售额)和估计的产量(销售量)来制定价格 ;随行就市定价法 ,即企业按照行业的平均现行价格水平来制定价格。企业不论要用哪种定价方法 ,所定的价格通常在市场需求决定的最高价和由产品生产成本决定的最低价的差额之间选择。

一是取决于本行业其他企业(竞争对手)提供产品的价格 ,如果产品的质量相同价格水平也应大体一样 ;如果本企业产品的质量较高价格水平也可以略高一些 ;反之 ,如果本企业的产品质量较低价格水平也应适当低一点。二是取决于购房者的心理状态。如果购房者是想通过购房来使货币保值 ,那么房屋价格不能定得太高 ;如果购房者把购房作为一种投资认为肯定有利可图 ,房价不妨定得高一些。企业选定最后价格时 ,最重要的一条是必须考虑所制定的价格是否符合政府的政策和有关法律、法令的规定。

●运用促销手段促进房产销售

促销就是生产企业在产品生产出来以后 ,为了使产品在消费流通领域里早日实现商品与货币交换 ,尽可能缩短商品在消费流通一领域的滞留时间而采取一切有利于产品销售的方法和手段。以市场学的观点来说 ,促销是指企业将产品或服务的有关信息进行传播 ,帮助消费者认识商品或劳务所能带给购买者的利益 ,从而达到引起消费者的兴趣 ,激发消费欲望 ,促进消费者采取购买行为的一种活动。促销的形式总的来说有四种 ,即人员推销、广告、

宣传和营业推广。

人员推销是指通过推销员或售货员用口头直接向顾客宣传介绍商品,以达到销售商品为目的的活动。广告是指广告主通过传播媒介(如广播、电视、报刊、杂志等),向公众传达商品或劳务存在的特征和购买者所能得到的利益等信息,以激起消费者的注意和兴趣。宣传就是企业无需为推销的产品花钱,便在传播媒介上发布新闻、消息来刺激消费者对产品的需求,促进销售。营业推广是指除了人员推销,做广告和宣传报道之外的、一切刺激消费者的需求促进消费者购买和商品销售效益的市场营销活动,那么该如何运用这些促销手段来促进房产销售呢?

房屋生产具有投入期长,建造周期长的特点,生产出来的产品又具有投资大使用年限长不可移动的特点,进行房产促销必须根据产品的这些特点有计划有步骤的展开,当某个房屋建设计划已经落实,房屋的坐落地域,房屋的使用功能等均已明确时,企业就应首先通过新闻媒介,及时发布信息,预告将建造房屋的地理位置,建设规模,并介绍有关房屋建成后对该地域发展的影响,以吸引潜在的消费者对这些房屋的兴趣。进而,开展广告宣传,详尽介绍房屋有关情况,刺激消费者需求和购买欲望,尔后,可以根据市场的信息反馈,安排设计者与消费者见面,征询消费者对房屋设计的要求,在房屋建设工程全面展开之后,应与新闻单位取得联系,采用电视、广播或报刊等形式对工程的进展情况,工程质量等消费者关心的问题,进行连续报道或追踪采访,以提高房屋在社会上的影响力和知名度,与此同时,应安排人员着手进行房屋销售。一方面安排人员设立销售点,在销售点上接待消费者询问,解答消费者提出的问题并向消费者介绍房屋建成有关情况,进行推销活动,若有消费者购买时,及时签订房屋买卖合同。另一方面安排人员走向社会,根据市场反馈的信息,对目标顾客进行上门推销,可以邀请目标顾客参观建设现场,亦可召开类似商品交易会的房屋促销会议,向到会人员散发有关的广告资料,利用模型,图片介绍房屋的基本情况,展开促销活动,刺激需要,使消费者的购买欲望转变成购买房屋的实际行动。

第六节 房产经营的其它方式

一 房产典当

通过房产典当,房地产企业或房产所有权人在确保其房产所有权的前提之下获得贷款——典价。通过房产典当使房屋使用价值在一定意义上得以扩大。因为,房屋的使用价值一般体现在人们对房屋的实际使用上,而房产典当则是房屋所有权人以典价将房屋典给承典人使用不收取房租。承典人将典价付给房产所有权人使用,不计利息。

房产典当实质上是房产所有权人与承典人之间的一种交换关系,即房屋所有权人以房屋的使用权与承典人的资金使用权交换,通过房屋典当不仅使房屋的使用价值在一定意义上得以扩大,而且,使房产经营活动的方式更趋灵活。传统的房产经营方式一是房屋买卖,二是房屋租赁。无论是房屋买卖还是房屋租赁,都是将房屋出让取得经济收益,而房产典当是将房产典给承典人,从而获得典价。承典人付出典价后无偿使用房屋,使用房屋的日期以房产所有权人归还典价为限,承典人收到房产所有权人归还的典价,就应当归还房产所有权人房屋的使用权。房产所有权人典出房产后获得典价的无偿使用权,归还典价便可收回房产的使用权。

这种交换的结果必然会使房屋所有权人多余的房屋使用价值得以实现,解决确需房屋使用又有资金的人对房屋的需求,缓解房屋供需矛盾,还可使一部分社会闲散资金,重新得到利用,缓解房产所有权人对资金的迫切需要,缓解资金的供需矛盾,从而促进房产业的发展。

二 房产抵押

房产抵押是指房产所有权人以房契为借款担保,向银行或其他资金拥有者取得借款建立借贷关系。房产抵押借贷关系一经确立,在房产抵押期间房产的所有权证明文件——房契,应交抵押权人保管,房屋仍归房产所有权人占有、使用或管理。抵押权人只能按期收息而无房屋的实际使用权和管理权。房产所有权人归还借款本息,抵押权人应将房契及时归还房产所有权人。至此,房产抵押即告终结。若房产所有权人不能按期偿还借款本息,抵押权人有权处分抵押的房产,并从其中优先享受偿还贷款的一种借贷担保关系。房产抵押是一项政策性较强法律责任明确的经营活动,因此,在具体实施时应该手续齐备法律责任明确。

●抵押权的设定

房产抵押时,抵押的房产必须经抵押人认可,抵押人提供抵押的房产必须是归其所有,

房屋坐落的土地归其使用,设定抵押权时房产应连同该房屋坐落的地块的土地使用权同时抵押。在设定抵押权时应注意以下几点:

1. 几人共有的房产设定抵押权时,需征得房产共有人的书面同意,全民所有制企业用其使用的房产设定抵押权时,需经主管部门批准;联营企业的一方以其房产设定抵押权时,需经联营他方与联营管理机构的同意,方可设定抵押权;外商投资企业或外商投资企业的中方以其房产设定抵押权时,需经原审批机关同意。

2. 抵押人就其出租、发包的房产设定抵押权时,需书面通知承租人、承包人,原租赁、承包合同继续有效,发生抵押房产被处分时,原租赁、承包合同应依法变更出租人、发包人。抵押权人依法处分抵押的房产时,租赁、承包合同的任何一方不得以租赁、承包的争议事由对该处分提出异议。

3. 在设定抵押权时,抵押当事人应对抵押的房产进行估价,其抵押价和抵押贷款的数额由双方当事人商定。

4. 依法应就登记而未登记的房产或存在产权争议的房产不能设定抵押权。

5. 原出租的房产,租赁期满房产所有权自动转到承租人一方的房产,不得以其设定抵押权。

●房产抵押贷款合同

房产抵押必须签订房产抵押贷款合同,房产抵押贷款合同在签订时应当写明下述内容:

1. 抵押人、抵押权人的名称或姓名、住所、营业场所、银行帐户、所有制性质。
2. 借款的金额、币别、用途、期限、利率、支付方式、归还本金利息的方法和日期。
3. 抵押房产的坐落位置、幢号、层次、房号、面积、抵押价、所有人及权利义务情况。
4. 抵押房产的占有方式、保管责任、收益归属以及意外毁损的风险承担。
5. 抵押房产的保险情况与保险权益。
6. 违约责任与争议解决方式。
7. 签约的日期、地点。

房产抵押贷款合同签订后,抵押权人要求公证的应当到抵押房产的所在地的公证机关办理公证手续。

●抵押登记

凡进行房产抵押,房产抵押贷款合同签订之后,抵押人应当依照法律和国务院的规定,到市、县房地产管理部门土地管理部门办理登记手续。

抵押人、抵押权人办理房产抵押登记时,应向登记机关交验下列证明文件:

1. 登记申请书。
2. 房产抵押贷款合同。
3. 抵押人、抵押权人的身份证明。
4. 证明抵押人对房产享有所有权或者经营管理权的文件、执照。
5. 其它有关的证明文件。

●抵押房产的占有、保管

房产抵押贷款合同的当事人,应当对其占有、保管的房产的安全完整负责,并随时接受对方的监督。抵押房产的占有、保管一般应遵循下列原则:

1. 抵押的房产由抵押人占有,抵押房产的房契与其它证明文件交抵押权人保管。
2. 同一房产设定数个抵押权时,房契及其他证明文件,归第一顺序抵押权人保管。
3. 抵押房产需要保险时,由抵押人向抵押房产所在地的保险机构投保,并将保险单交给抵押权人保管。
4. 出售、赠与抵押房产时,必须取得抵押权人的书面同意。并明确偿还借款本金和利息的责任与方式。
5. 抵押权人出租、发包抵押的房产时,应当取得抵押人的同意。

●抵押房产的处分

当发生下述情况,抵押权人方可依法处分抵押的房产。

1. 房产抵押合同期满,抵押人未偿还借款本金和利息。
2. 抵押人死亡,无继承人或受遗赠人。
3. 继承人、受遗赠人放弃继承和遗赠的。
4. 抵押人宣告解散或破产的。

抵押房产处分必须经公证机关公证,可以采用拍卖或变卖的方式处分,拍卖应当在当地的拍卖机构进行,无拍卖机构的地方,可由当地房产交易所在有关部门的监督下进行变卖。抵押权人不得优先购买。

抵押房产拍卖或变动的价金首先支付拍卖或变卖费用和有关的税费,然后偿还抵押人所欠借款的本金和利息。价金不足偿还的,抵押权人有权向抵押人另行追偿。价金偿还有余的,应退还给抵押人。

三 房产入股

房产入股是以房产作为资本与他人合作合资参与其他经营活动。房产入股参与其他经营活动,使房地产企业能以一业为主开展多种经营,使房产经营的道路越走越宽;可以使房屋所有权人获得更多的经济收益。房产入股应做好以下几项工作。

●进行房产估价

房产入股,入股的房产必须经房产交易所或专业房产评估人员进行价格评估。按评定的价格折算股金。

●签订房产入股经营协议

房产入股参与其他经营活动,应签订房产入股合作合资经营协议书。在协议中应明确:

1. 合作合资各方的姓名或名称,合作合资经营企业的名称。
 2. 入股房产的坐落位置、幢号、层次、房号、房产的面积入股的作价。在合作合资企业中所占的股份比例。入股房产的用途。
 3. 合作合资各方在合股经营中各自所占的股份和任务、责任,以及经济收益分配或风险承担。
 4. 房产入股的合作期限
- 房产入股经营协议的其它内容根据经营情况,依据经济合同法的要求办理。

四 房屋交换

房屋交换是在目前房屋比较紧张的情况下,为了解决上班不便,生活不便等因房屋使用引起的困难而出现的一种常见的房产经营活动。房产交换应遵循平等、自愿、互惠互利的原则。房屋交换一般有房屋产权交换和房屋使用权交换。

●房屋产权的交换

房屋产权的交换主要是指房屋产权之间,为了生活或经营的需要,相互交换房屋的所有权。房屋产权交换,交换的房屋必须经房产交易所价格评估,实行等价交换。若房屋交换双方房屋的价值不相等,房屋价值低的一方必须用货币补偿差价给房屋价值高的一方。原房屋价值高的一方所收取的价差款,必须照章纳税,房屋价值相等的房产进行交换时不必纳税。

房屋产权交换须经房产交易部门批准,并办理有关房产交换的手续。

●房屋使用权的交换

房屋使用权的交换主要是指公房使用者之间,为了工作、生活上的便利,本着互惠互利的原则自愿交换房屋的使用权。

房屋使用权的交换,必须征得房屋所有权人的同意。单位自管房要交换房屋使用权,必须有单位同意交换房屋使用权的书面意见,方可进行房屋使用权的交换,交换房屋使用权必须重新签订房屋租赁合同,变更承租人姓名。

第七章

房地产中介服务

房地产中介服务

第一节 房地产中介概述

一 市场经济与市场中介

市场经济离不开市场中介,发展市场经济离不开市场中介所提供的服务。一个发育健全的市场除了要有合格的市场主体和合理的市场规则之外,还需要有一批为市场主体提供各种服务、保证市场运行的中介组织。在市场经济范畴中,所谓市场中介组织,从广义上讲,是指从生产到消费的各个环节上,一切为其服务的机构;从狭义上来看,市场中介组织是指为市场活动主体交易提供专业服务的机构。市场活动主体包括政府、企业和消费者。市场中介组织在其中起着桥梁和纽带的作用。一般来说,市场经济越发达,市场主体之间的经济联系越广泛,市场交易活动越活跃,就越需要培育和发展市场中介组织。

二 房地产市场与房地产中介

房地产中介是指房地产市场发展到一定程度而出现的一种特殊行业,属于第三产业中有偿服务业。房地产中介服务是指在房地产投资、开发、交易、消费和经营管理等各个环节中为当事人提供居间服务的经营活动,是房地产市场体系的一个重要组成部分。

房地产业作为一个独立产业需要形成一个有别于一般市场中介组织的独立的房地产中介行业,这主要是由房地产业本身,尤其是房地产交易的特点所决定的。

首先,房地产投资金额大、投资回收期长和风险大的特点,使资金筹措、房地产估价、风险规避成为房地产投资中最受关注的问题,而这需要专门的知识 and 经验,加之房地产投资经营技术复杂,投资经营过程的每一环节都涉及到复杂的专业技术和专门经验。其次,房地产具有不可移动性,使之不能像其他商品(动产)那样将其本身拿到市场进行交易。第三,房地产交易所涉及的产权关系、程序纠纷的处理等法律问题具有涉及面广、专业性和政策性强的特点。第四、房地产市场不具备充分竞争市场的四个条件(即信息充分、商品同质、买卖者自由出入、交易双方数量众多),这就为公平交易带来了困难。因此,房地产业的发展 and 房地产市场的正常动作,都离不开房地产中介服务。

三 房地产中介服务体系

完备的房地产中介服务体系及其功能包括以下几个方面:

1. 房地产金融中介

指在房地产投资、经营活动中发生的各种存贷、信托、保险、抵押、贴现、承兑和代理发行房地产股票、债券及其交易的中介服务。具有资金筹措、结算、审计等功能。

2. 房地产市场中介

指服务于房地产买卖、租赁、抵押、拍卖、调换、信托及土地使用权出让、转让、出租等的居间活动或委托代理的中介服务。具有组织交易、经纪代理、市场监管等功能。

3. 房地产法律中介

包括提供法律顾问、纠纷调解、代理诉讼、刑事辩护、办理公证、合同仲裁等中介服务。具有公证仲裁、法律保护等功能。

4. 房地产服务中介

包括政策咨询、信息交流、市场调研及预测、项目策划与可行性研究、广告策划与代理、房地产估价、物业管理以及提供测量、工程监理、劳务等的中介服务。具有信息沟通、咨询服务、策划、广告传媒、价格评估、物业管理等功能。

目前,我国房地产金融主要由专业性金融机构承办,房地产法律中介还处于起步阶段。所以,1996年1月,建设部发布的第50号令《城市房地产中介服务管理规定》对现阶段房地产中介服务做了如下定位:“房地产中介服务是指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪活动的总称”。

其中,房地产咨询是指为从事房地产活动的人提供法律、法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动,房地产价格评估是指对房地产进行测算,评定经济价值和价格的经营活动,房地产经纪是指为委托人提供房地产信息和居间代理业务的经营活动。房地产中介服务的经营活动。

四 房地产中介行业的兴起与发展

房地产中介活动实际上由来已久,但作为一个专门的行业则是改革开放后,伴随着房地产业的发展而产生并发展起来的。

解放初期,各地都存在着一个规模不大的房地产市场,主要进行私有房地产的交易。为了保障交易活动的正常发展,全国各城市均设有房地产交易服务机构。如北京市在城近郊区分别设立了8个房管所,下设交易股,负责私有房屋买卖、租赁介绍业务。当时,在房地产交易当事人之间还活跃着为数不少的经纪人,为买卖双方牵线搭桥。这些经纪人从事的活动就是房地产中介业的一部分。1958年以后,我国房地产市场陷于停顿,原先自发式的房地产中介也随之销声匿迹。

1980年初随着土地使用制度和住房制度的改革,房地产业应运而生。在最初阶段,由于未跳出计划经济的旧有框框,“以计划经济为主,市场调节为辅”,房地产的中介服务业尚无现实的需求。1987年,改革进一步深化,党的十三大提出了“有计划的商品经济”,房地产中介服务业开始重新出现。

1. 房地产咨询业

在房地产中介行业起步最早、发展最快的是房地产信息咨询业。商品经济对信息的迫切需求导致了以收集、发布信息为主的各类信息中心、信息公司的诞生。当时,这些信息机构大多由政府有关部门、新闻单位或社会组办,以收集、发布各类商品信息为主。其中只有少部分涉及房地产信息,但这些信息往往缺乏系统性。

1992年邓小平南方视察讲话的发表和党的十四届三中全会的召开,全国出现了新的房地产开发和外商投资热潮,房地产咨询业也迎来了发展的新机遇。如1992年8月,国家土

地管理局中国地产咨询中心、建银房地产信息咨询公司成立;12月底,中外房地产信息中心在京注册;1993年初中国房协咨询中心挂牌营业;1993年7月,建设部中大房地产信息咨询公司开业;1994年10月,北京市涉外房地产服务中心成立。与此同时,一些著名高校也相继成立了房地产研究机构与咨询服务公司,一些港、台等外资房地产测量行、顾问行也纷纷在境内设立办事处、咨询公司成立合资咨询机构。

2. 房地产经纪业

房地产中介行业的主流是房地产经纪业。实际上,房地产经纪活动一直没有停止过。从80年代中期起,各地先后制定了一些具体措施,将主要从事房地产买卖、交换、租赁等中介服务的经纪人从“地下”引导到“地上”来,同时,政府主管部门也相继组建了一批经济机构,以促进房地产交易市场的发展与市场秩序的规范化。1988年7月19日建设部发出《关于建立和健全房地产交易所的通知》,强调了建立房地产交易机构的重要意义,要求各地创造条件尽快建立房地产交易所。1988年8月8日,建设部、物价局、国家工商行政管理局联合发出《关于加强房地产交易市场管理的通知》,对加强房地产价格的评估等工作作了明确的规定。随后,房地产交易所在全国纷纷建立,现在全国大多数城市都建立了具有一定规模和固定场所的房地产交易市场,部分城市还设立了土地交易市场。

随着房地产业的发展 and 房地产市场的进一步完善,要求有一大批专门从事房地产策划、评估、代理和咨询业的中介机构和经纪人。除房地产管理部门设立的交易所外,由社会各部门和单位以及合伙人成立的经纪机构由港台及外资独资或合资兴办的中介代理机构也相继出现,并在近几年取得长足的进展。如今,房地产经纪业已成为最热门、最富挑战性的职业之一。

3. 房地产评估业

房地产中介服务中专业性、技术性最强的是价格评估业。中国的房地产估价,是在1978年以后改革开放的背景下,随着改革土地使用制度和推行房屋商品化政策,使房地产成为商品可进入市场流通而出现的。虽然起步较晚,但一开始就得到了政府和社会的高度重视。与咨询业、经纪业不同的是,评估业的起步始于政府有关部门对开展房地产估价工作的要求。

1988年8月8日,建设部、国家物价局、国家工商行政管理局《关于加强房地产交易市场管理的通知》指出:“房地产价格评估工作越来越重要”;各地要尽快建立房地产价格评估专业队伍”。

1992年7月9日,国家管理局、国家体制改革委员会《股份制试点企业土地资产管理暂行规定》指出:“改组或新设股份制企业时,涉及的国有土地使用权必须作价入股。土地使用权的价格由县级以上人民政府土地管理部门组织评估,并报县级以上人民政府审核批准后,作为核定的土地资产金额。”

1992年11月4日,国务院《关于发展房地产业若干问题的通知》指出:“要根据土地不同的区位、使用性质、容积率、级差收益和供求状况等因素,由政府组织的评估机构合理确定基准地价,使之与本地区的经济发展以及宏观调控的要求相适应。土地使用权出让价格,要以基准地价为依据,并体现国家产业政策。城镇住宅建设用地价格,随着住宅商品化的推进,按照涉外商品房、微利房、福利房的性质实行不同价格。”

1994年7月颁布的《中华人民共和国城市房地产管理法》规定:“国家实行房地产价格评估制度”;“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度”。

由于房地产估价的专业性、技术性、政策性强,因此,建立一支合格的估价人员队伍是开

展价格评估工作的前提和基础。最初的估价机构主要由政府土地管理部门和房屋管理部门设立的,从事估价工作的也大都是上述部门的人员。1993年1月,建设部和人事部联合发布了《关于认定房地产估价师有关问题的通知》,共同成立了“房地产估价师认定工作领导小组”。1995年3月,两部共同发布了《房地产估价师执业资格制度暂行规定》和《房地产估价师执业资格认证和注册考试实施办法》。规定国家实行房地产估价人员执业资格认证和注册登记制度。编写了资格考试辅导教材,制定了考试大纲。1995年9月16日,17日举行了首次房地产估价师执业资格考试,全国实际参考人员16023名,考试合格,取得《执业资格证书》共2898名。

1993年2月,国家土地管理局发布的《土地估价资格考试暂行办法》规定:土地估价师资格认证全国统一考试,每年举行一次,中国土地估价师协会1995年9月制定了《执行土地估价自律守则》、《土地估价师资格培训和进修制度》。与此同时,建设部、国家土地管理局相继发布了一系列对估价机构实行资质审查认定和年检制度、加强管理的有关规定。因此具有中国特色的房地产评估制度已初步形成。

第二节 房地产中介服务 的 行 业 管 理

房地产中介服务的行业管理包括中介服务人员资格的管理、中介服务机构的管理、中介服务业务行为的管理三个方面。随着体制改革的深入,政府将逐步转变职能由直接管理转向间接管理,由部门管理转向行业管理,由微观管理转向宏观管理。在管理手段上由单纯用行政手段管理转向综合运用法律的、行政的、技术的、经济的、手段的综合管理,同时,发挥有关行业学会、协会在行业管理方面的作用,与政府主管部门相互配合、互有分工。

近几年中介服务方面的法制建设步伐明显加快。1993年以来,国家土地管理局、建设部先后就土地价格评估人员和机构、房地产价格评估人员和机构发布了相应的考试与管理办法,1996年1月,建设部发布第540号令《城市房地产中介服务管理规定》(以下简称《中介服务管理规定》),标志着房地产中介服务业的管理开始走上法制化、规范化的道路。

一 管理机构

《城市房地产管理法规定》:“国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作”。因此,在目前的管理体制下,由建设行政主管部门即建设部和土地管理部门即国家土地管理局负责归口管理全国范围内与本部门相关的房地产中介服务工作,省、自治区、直辖市及市、县人民政府建设行政主管部门和土地管理部门归口管理本行政区域内相关的房地产中介服务工作。

国家和省级管理机构的职能主要是进行行业归口管理,包括制定中介服务的法规、规定与政策,如中介服务人员执业资格的条件、考试办法等,市和县级管理机构则偏重于微观管理,如中介服务机构的年检工作等。与此同时,人事、工商管理管理和物价管理部门等还参与房地产中介服务相关内容的管理。

目前,一些地区如北京、上海、广州、厦门等城市实行房地合一的管理体制,即房管局和土地局合并为房屋土地管理局,对房地产业进行统一管理。

二 中介服务人员的资格管理

国家主要通过实行专业资格管理制度对房地产中介服务人员进行管理。即根据房地产中介服务的不同内容、性质、特点和要求,以法规的形式明确规定从事中介服务的人员所应具备的各项条件。只有满足这些条件的人员,才有资格从事相应的中介服务活动,凡不具备这些条件的人员,则不能从事相应的中介服务活动。

1. 从事地产咨询业务的人员

从事房地产咨询业务的人员,必须是具有房地产及相关专业中等以上学历,有与房地产咨询业务相关的初级以上专业技术职称并取得考试合格证书的专业技术人员。其具体考试办法,由省、自治区人民政府建设行政主管部门和直辖市房地产管理部门制订。

2. 房地产价格评估人员

目前,我国有国家土地管理局认证资格的土地估价师和人事部、建设部认证资格的房地产估价师。分述如下:

(1)土地估价师。土地估价师考试内容为土地管理知识和土地管理的法律、法规;土地估价理论与方法;土地估价实务;土地经济、金融、会计等基础知识;土地利用、建筑土地估价资格证书的人员才具有独立从事土地估价工作的资格。土地估价师资格实行注册登记制度,有效期为5年。

(2)房地产估价师执业资格全国统一考试,原则上每两年举行一次。考试科目共4门,包括房地产基本制度与政策、房地产开发经营与管理、房地产估价理论与方法和房地产估价案例与分析。重点考察对基础理论知识的掌握程度、评估技术与技巧的熟练程度、综合而灵活地应用基础理论和评估技术解决实际问题的能力。

房地产估价师执业资格考试合格人员,受聘在房地产管理部门认定的具有房地产价格评估资格的各类估价机构,从事房地产估价工作,即具备了注册资格。申请注册人员应取得房地产估价《执业资格证书》后3个月内办理注册登记手续,取得《房地产估价师注册证》,有效期为3年。

房地产估价员必须是经过考试并取得《房地产估价员岗位合格证》的人员。未取得《房地产估价员岗位合格证》的人员,不得从事房地产估价业务。其具体考试办法,由省、自治区人民政府建设行政主管部门和直辖市房地产管理部门制订。

3. 房地产经纪人

从事房地产经纪活动的人员应参加专门的房地产经纪员的培训与考核,考核合格后应在当地建设行政主管部门和工商行政管理机关注册登记,取得《房地产经纪人资格证》后,方可从事房地产经纪业务。其考核和注册办法由省、自治区人民政府建设行政主管部门和直辖市房地产管理部门制订。

三 中介服务机构的的管理

1. 中介服务机构的性质及类型

房地产中介服务机构是具有独立法人资格的经济组织,包括房地产咨询机构、房地产评估机构、房地产经纪机构等。凡从事房地产中介服务的人员,应当在相应的中介服务机构开展业务活动,不允许以个人的名义从事房地产中介服务活动。

国家对房地产中介服务机构实行资格审批和年检制度。

2. 中介服务机构的设立条件

设立房地产中介服务机构应当具备下列条件:

- (1)有自己的名称、组织机构;
- (2)有固定的服务场所;
- (3)有规定数量的财产和经营;

(4)有足够数量的专业人员；

(5)法律、行政法规规定的其他条件。

对上述(3)(4)两项,国家土地管理局规定,土地价格评估机构在机构所在地市、县范围内从事土地估价工作的,应有2名以上土地估价师和10万元以上注册资金;在机构所在地省级行政区范围内从事土地估价工作的,应有4名以上土地估价师和20万元以上注册资金;在全国范围内从事土地估价工作的,应有7名以上土地估价师和50万元以上注册资金。

《中介服务管理规定》对中介服务机构的专业技术人员有如下规定:从事房地产咨询业务的,具有房地产及相关专业中等以下学历、初级以上专业技术职称人员须占总人数的50%以上;从事房地产评估业务的,须有规定数量的房地产估价师;从事房地产经纪业务的,须有规定数量的房地产经纪人。专业人员的具体数量要求由省级房地产主管部门在制定实施细则时规定。

3. 中介服务机构的设立程序

设立房地产中介服务机构的资金和人员条件,应由当地县级以上房地产管理部门进行审查合格后,再行办理工商登记。需跨省、自治区、直辖市从事房地产估价业务的机构应报建设部审查合格后,再行办理工商登记。

设立从事土地价格评估的中介服务机构,具备企业法人的条件的,由该机构向工商行政管理部门申请登记;国家核拨经费的事业单位、科技团体设立的不具备企业法人条件的,由该单位申请登记。

房地产中介服务机构在领取营业执照后的一个月内,应当到登记机关所在地的县级以上人民政府房地产管理部门备案。土地价格评估机构向土地管理部门备案。其中,在全国范围内从事土地估价工作的,到国家土地管理局备案;在省级行政区范围内从事土地估价工作的,到省级土地管理部门备案。

4. 中介服务机构的年检制度

房地产管理部门负责对中介服务机构实行年检制度并于每年年初公布年检合格的房地产中介服务机构名单。凡不申请年检和年检不合格的中介服务机构不能继续从事中介业务。

土地估价机构的年检工作由国家土地管理局、省级土地管理部门会同土地估价师协会进行。

年检的主要内容为一年来中介服务机构开展业务活动的基本情况、工作业绩、市场信誉、财务状况等。主要检查:

- (1)是否遵守有关的法律、法规和政策;
- (2)是否遵守自愿、公平、诚实信用的职业道德;
- (3)是否按核准的业务范围从事经营活动;
- (4)是否按规定标准收取费用;
- (5)是否依法交税费。

四 中介服务的业务管理

房地产中介服务的业务管理包括了承办业务的管理、财务的管理和中介服务行为的管理。

1. 承办业务的管理

房地产中介服务人员承办业务,应由所在中介服务机构统一受理并与委托人签订书面中介服务合同。合同应包括以下主要事项:

- (1)当事人姓名或者名称、住所;
- (2)中介服务项目名称、内容、要求和标准;
- (3)合同履行期限;
- (4)收费金额和支付方式、时间;
- (5)违约责任和纠纷解决方式;
- (6)当事人约定的其他内容。

在承接业务时,中介服务人员若与委托人有利害关系,应当回避,委托人有权要求其回避。

2. 财务的管理

房地产中介服务实行有偿服务,各类中介服务的收费标准应按国家有关规定执行。中介服务的费用由所在中介机构统一收取,并开具发票,依法纳税。

3. 中介服务行为的管理

房地产中介服务人员执行业务可以根据需要查阅委托人的有关资料 and 文件,查看业务现场和设施,要求委托人提供必要的协助。由于房地产中介服务人员失误给当事人造成经济损失的,由所在中介机构承担赔偿责任。所在机构可以对有关人员追偿。

在开展中介服务活动中,中介服务人员不得有下列行为:

- (1)索取、收受委托合同以外的酬金或其他财物,或者利用工作之便,牟取其他不正当的利益;
- (2)允许他人以自己名义从事房地产中介业务;
- (3)同时在两个或两个以上中介服务机构执行业务;
- (4)与一方当事人串通损害另一方当事人利益;
- (5)法律、法规禁止的其他行为。

对因违反职业道德和有关规定,在中介服务活动中或中介服务造成失误的中介服务人员或中介服务机构,视其情节与性质由市、县人民政府房地产管理部门或土地管理部门会同有关部门对责任者给予处罚。处罚包括警告、没收违法所得、暂停执行业务、吊销资格证书或营业执照,并可处以罚款。情节严重、构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第三节 房地产咨询业及其运作

房地产中介服务中业务范围最广的是房地产咨询。几乎所有的房地产中介服务机构都从事房地产咨询。

一 房地产咨询机构的业务范围

房地产咨询机构的业务范围主要有以下三个方面：

1. 信息的收集、加工和传递

(1)信息的收集。对房地产信息的收集,如地价、房价、租金及其变化与走势预测,待出让地块情况,待出售、出租、交换的房地产情况,有关政策、税收变动的信息等等的收集,是每一个咨询机构的首要任务。

信息的收集,就是对信息的采集汇总。咨询机构必须主动、积极、不间断的并尽可能的多收集不同范围、不同类型、不同侧面的各类信息。除了通过各传媒收集外,更要从现实的房地产经纪活动中直接获取信息。收集时还要注意信息生成、运行的轨迹,并对其进行系统的、连续的跟踪记录,以反映信息的完整性。

(2)信息的加工。信息的加工包括信息的鉴别与提高。

①信息的生命在于真实,信息收集之后应先鉴别其真实性,去伪存真。鉴别真实性的方法主要有核对法、分析法和调查法。核对法就是将所收集的信息与公认的、最新的权威性资料进行比较。分析法是通过对信息进行合理的科学的逻辑推理来做出判断。调查法是通过直接的现场调查来检验核对信息的真实性和准确性。

②收集到的信息往往是零散的、混乱的、粗糙的,需要在鉴别真假之后对其进行加工处理,去粗取精,使其具有更高的使用价值。目前我国房地产信息加工处理的方法还比较简单,手段还不很先进,即使是中国当前最有影响的“中国房地产价格指数”(即“中房指数”)也还远未达到商业化的程度。

(3)信息的传递。信息的传递有定向提供和借助媒体向社会提供两种形式。定向提供信息,即向委托人提供他们所要求的与房地产投资、房地产市场有关的各项信息,以便为其宏观或微观决策提供依据。这种受委托后的信息定向收集与提供是房地产咨询机构最常见的日常业务。借助各种传播媒体向社会传播收集和加工好的信息是信息传递的另一种重要形式。其目的是提高咨询机构本身的知名度,在信息市场上逐步树立起自身的权威性。一些规模较大的咨询机构大都有自己固定的传播媒介与渠道,定期向社会提供所掌握的最新房地产信息。

2. 咨询服务与代理

咨询服务与代理,是咨询机构最主要的业务。包括房地产法律、政策、房地产市场及房地产开发程序、税费等方面的顾问咨询服务。代理编制房地产投资可行性报告,包括投资开发方案、项目规划设计方案、项目财务分析以及信息发布、项目包装与广告策划等方面的专项代理事务。

房地产投资风险往往使投资者止步不前,咨询机构从中介的立场上可以公正客观地提出意见,为委托方提供顾问咨询或投资项目所处的环境、市场条件、销售预测等方面作出分析报告,为决策者提供决策依据。

3. 招商、促销与培训

咨询机构利用自身信息来源快、具有较多的专业知识、社会联系广等优势,还积极开展招商、促销与培训等工作。如承办各种展销会、招商展示会、新闻发布会,开办培训班。为客户联系投资、合作、合资、购买事宜,安排专业培训等等。近几年各地举办的各种大型的展示会,大多为专业咨询机构承办。

二 房地产咨询业的现状与特点

纵观目前的现状,房地产咨询业呈现以下几个特点:

1. 房地产咨询的社会需求日益扩大

房地产业的发展为信息咨询服务提供了广阔的市场。房地产信息咨询的对象已遍及社会的各个行业,从政府到企业、从单位到个人、从城市到乡村、从国内到海外,对房地产市场及时、准确、全面的信息需求越来越迫切。社会需求的增加,进一步活跃了咨询市场,有效地促进了信息资源的开发和信息质量的提高。能否按客户要求 and 委托来收集提供所需的信息或咨询服务已成为咨询机构有无生存竞争能力及能否进一步发展的关键。

2. 咨询机构与从业人员迅猛增加

巨大的社会需求使咨询机构和从业人员迅猛增加,几乎所有的房地产中介机构在其业务范围内都包含信息咨询服务。此外,各行业的信息咨询机构几乎都兼营房地产信息,各种金融机构、律师事务所等及新闻单位都对房地产信息咨询市场表现出热情与关注,并积极参与,形成全社会在培育和发展房地产信息咨询市场的局面。在上述这些机构中,有中央、地方有关部门或单位举办的,有高等院校举办的,有有关学会、协会下属的,也有社会上一些人员合办的及港台专业咨询机构举办的。目前,多种经济成份的信息咨询机构在房地产信息咨询市场并存、竞争和共同发展,已颇具规模。

3. 信息传递方式与媒体日益多样化

房地产信息的传递方式出现明显多样化的趋势,现主要有以下几种方式:

(1)以专刊(周刊、旬刊、半月刊)的方式定期集中发布房地产信息,一些较大的颇具规模的信息咨询机构大都发行自己的房地产信息专刊,较有影响的有新华通讯社的《新华社中外房地产信息》,国家信息中心的《房地产动态》(半月刊),中大房地产信息咨询有限公司的《中大房地产信息》等,各省市有关部门和咨询机构也都发行各自的房地产信息专刊。如广东省建设信息中心的《粤港房地产快讯》。

(2)报纸、杂志的房地产专版。除行业性的《房地产报》、《房地产开发报》等外,全国性的报纸如《经济日报》、《经济参考报》、《中国经济时报》、《中华工商时报》、《中国证券报》、《中国经营报》、《中国建设报》、《中国土地报》等及绝大多数地方性报纸都有房地产专版,一般周一

或周二版,形成了很大的房地产信息市场。此外,各报的广告以房地产广告所占版面和篇幅为最大。在此基础上,也出现了一些剪报服务中心,如北京现实信息咨询有限公司1993年首次在国内开办了第一家剪报服务中心,从公开发行的国内1000多种报刊中,收集整理有关信息,房地产信息是其中一大类。

(3)电视、广播。中央及各地电视台、广播电台都开辟有《经济信息》等栏目,及时提供有关信息,如北京电视台每周三播发20分钟《温馨的家》,内容包括民房交易、换房、装饰、装修信息等。北京达因行房地产咨询公司与四家开发公司成立:“房地产信息媒体发布系统业务执行处”,在中央及北京电视台、北京广播电台直播新闻并开展现场咨询,已在社会上引起注目。中房集团企业顾问公司于1995年初开始在中央电视台定期发布“中房指数”。

(4)电话信息咨询方式。1992年12月,北京电信管理局开办了北京“160”信息台,大众房地产咨询公司1994年3月即与电信局合作开通160房地产咨询台。“160”电话信息台是邮电部在全国统一启用的特种服务台,已受到人们越来越广泛的欢迎。

(5)洽谈会、信息交流发布会等方式。信息洽谈会、信息交流发布会的形式越来越受到重视与欢迎,尤其是招商引资洽谈会,采取“请进来”与“走出去”的双向运作方式。

(6)出版全国和地方房地产信息汇编。近几年,不少省市先后出版了《房地产市场概览》、《房地产开发项目汇编》等集各地房地产市场信息的大型汇编书籍。北京德高房地产有限责任公司于1995年初、1996年初出版发行了《1995年中国房地产市场》、《1996年中国房地产市场》。

(7)房地产信息网络的出现。多层次、多渠道、多形式房地产信息网络的出现,使信息传递方式由人工网络、新闻媒体,向现代化信息网络系统发展。最引人注目的是建行所属的银泰房地产中介集团投巨资建设的“金房网络”工程,为全国性的房地产信息中介服务网络。

4. 房地产咨询业已呈立足当地、面向全国、走向全世界的态势

一般来说,房地产经济受到地域性限制。其市场情况、信息价值以及实际经营的需要,往往都限制在一定的区域之内。但中国改革开放的巨大成就和房地产业的迅速发展使地产成为吸引国内外投资的重点行业,尤其是北京、上海、广东及热省区及城市。随着投资的增加,在海内外形成的对房地产市场信息的需求也与日俱增,加之海外及港台一些顾问公司的介入,促使咨询业在立足当地的同时,面向全国,走向世界。

三 咨询业存在的问题

当前,房地产咨询业存在的问题与不足主要有:

1. 虽然信息机构不少,但大都未形成规模,不少机构信息来源较单一。因此,对信息收集的广度和深度显得不够,导致零散信息多,重复信息多,还有一些错误信息。
2. 缺少高素质的信息专业人才,因此对信息的汇集分析、综合利用尤嫌不足。
3. 缺少对市场监控的有效机制和手段,致使信息的及时性和准确性不够。
4. 咨询市场建设还不完善,不同程度地存在着秩序混乱、收费标准欠统一、信息质量差等现象。

第四节 房地产评估运作

一 房地产评估概述

伴随着房地产业发展,在纷繁复杂的交易中如何正确把握房地产价格及其动态,是交易双方最感困惑的事情,由此,房地产价格评估事业应运而生。当前,估价制度的建立,估价专业知识的推广,已为社会各方面所关注。

● 房地产评估的概念和意义

1. 房地产评估的概念

价格评估是在商品价值的基础上,考虑影响商品价格的各种因素,包括国家的价格政策、供求关系以及质量、地区、季节等因素,将实物状态的产品转化为货币形式的商品的评定、估算过程。

房地产价格评估,在各国名称不同,在日本也称不动产估价,在香港叫物业评估或叫地价评估,因在德国、美国等国家,房价包含在地价中。其共同的基本的概念是指为一定目的,运用一种或几种估价方法,遵循估价的基本原则,判定土地(地产)或房屋等建筑物(房产)的经济价值,并将其价值用货币价格形式表示出来的一系列作业过程。

土地、建筑物等不动产,作为大宗商品,其价值涵量大,与经济活动中交易双方当事人的利益密切相关。这类不动产,不仅具有不可移动性、非代替性及稀缺性等特点,而且每一笔不动产,其自然因素和客观条件各不相同,各具特点,其价格因各种不同的社会、经济原因和需求而变化,每一宗土地、每一栋房屋的价格判定因时因人而异。因此,房产、地产等不动产不可能像其它普通商品,在市场上根据一定的价格体系和定价原则形成和制定出统一的价格,定价有其规律性可循。因此,对于每一笔具体的不动产交易,无论买卖、租赁以至典当、抵押等,都要分别进行评定、估价工作,用以确定其各自价值或价格。另一方面,不动产价格的确定虽然非常困难,不易把握,但社会经济生活的进步,房地产业的发展对判定、评价房地产价格的准确性、公正性的需要日益迫切,不动产估价事业也逐步受到重视并在房地产市场中发挥越来越明显的作用。

2. 房地产价格评估的意义

房地产价格评估的目的,是为了尽可能准确地反映房地产的价值,合理地确定房屋、土地财产的价格,为交易活动提供价值和价格依据,维护当事人的经济利益并体现国家的房地产价格政策。因而,进行房地等不动产价格评估,不仅可以形成合理的房地产价格,便于房地产交易顺利和有序地进行,而且还可以起到推动国家房地产业政策的实施、缓和城市宅地供需矛盾,防止房地产价格混乱的作用。具体来说:

(1) 土地、建筑物的交易随经济发展而日趋频繁,但是作为不动产,在市场上不容易获得

完整的地价、房价资料,其价格的确定因时因人而异,而且地产、房产买卖除了少数专门从事这方面行业工作的人以外,一般人极少,甚至一生中就此一次,对此没有经验。因此,有必要成立专门的评估机构,组成专门的评估人员对交易材料进行整理、分析,提供给购买者和出售者参考,以使交易顺利开展。

(2)社会发展、都市人口的膨胀,使土地需求量猛增。政府向农村、城市征取土地,发展各项公共建设、开办学校、建造公园,都需要确定一个合理、适当的价格取得土地,因此急需开展房地产价格评估。

(3)如果以房产、土地等不动产作为担保物,向银行等金融机构申请贷款时,金融机构必须要明了所提供的担保物的价值,才能决定贷放款数额,否则就有可能发生担保物不足以清偿债务的危险,因此,对作为担保物的不动产进行估价,对金融机构至关重要。

(4)当发生企业合并情形时,双方对其资产,特别是不动产的价值往往是争执的焦点,这就需要确定一个合理的不动产评估价格,从而解决争议,使企业合并顺利进行。此外,外国投资者在与国内企业进行合资意向洽谈时,常常需要了解国内企业所有的房屋、土地等不动产价值,因此,确定这类不动产之价格对投资合作成功十分重要。

(5)法院在拍卖抵押物——房屋或地产,以及采取拍卖方式出售房地产时,需要制订一个合理的底价,以防止抵押物所有人或抵押权人遭受损失。而这个合理的底价需要一个公正、合理的评估价作为依据。

(6)对房地产进行估价也是政府课征合理、公平税负(包括土地使用税和房产税)和收费的依据和基础。国家征收的房地产税额是财政的一笔重大收入,在有的国家可达整个国家财政收入的 $1/5 \sim 1/4$ 左右。

●房地产估价的原则和范围

1. 原则

(1)土地、房产等建筑物分离估价的原则

房地产价格评估,在评估方法上,一般实行房产、地产分别评价的原则。房屋价格和土地价格的内涵、构成和影响因素都是不同的,房产价格是生产房屋这种商品所耗费的劳动价值的反映,而土地价格是指土地投入后所能产生的预期经济收益的反映。另一方面,土地、建筑物性质不同,虽然土地、建筑物都是不动产,但在理论上土地存在具有连续性,即使有天灾人祸,土地面积的变动可能性极小,建筑物却有一定的使用年限,因此应当分别估价。只有房地价格实行分离评估才能明确显示隐含在房地产价格中的土地价格,才能分清房地产价格的构成,进而确定合理、科学的房地产价格。

(2)公平原则

房地产价格评估的目的是求得一个公平、合理的市场价值,为此,评估人员必须站在委托者的经济利益之立场,以其专业知识,谨慎认真地进行评估,这样才能判定出公平的价格。在实际评估过程中,为做到这一原则,一般以评估标的物所在地市场中选择十宗以上正常房地产交易实例做为参照标的物进行比较分析。另一方面,还要求估价人员具备丰富的知识与较强的分析能力,只有这样才能真正符合公平原则的要求。

(3)相关替代原则

在对一宗标的物进行评估时,要找到各种条件与评估标的物完全一致的参照标的物几乎是不可能的。况且不动产评估也不容许只以一个参照标的物作为评估依据,因此,评估时确定的每一个参照标的物都必须具备相关性和替代性,从而使评估结果趋于正确可靠。相

关性指评估的参照标的物与所评估标的物之间各个地价因素的关联程度。在进行评估时以评估标的物为准分析地价诸个因素,可能产生地价因素正相关、负相关和不相关。并在诸个别因素之间相互比较,如正相关、负相关程度的修正,不相关因素的排除。替代性是指与相关性两者间具有因果关系。即如果评估标的物与参照标的物之间比较分析的结果表明这两者都能满足、符合购买者的要求,并且程度也是一致的,那么这两者之间便具有完全的替代关系。因此,在选择参照标的物时,一定要选择具有替代性的标的物。比如在地区因素里,不得以不同环境的交易实例作为参照标的物,比方评估甲区住宅小区土地不应用乙区住宅小区土地成交事例来作为参照标的物进行评估。

(4) 合法性原则

指不动产评估要以有关法律、法规为依据,如土地法、民法、建筑法、城市规划法、土地登记条例、城市拆迁管理条例。例如,土地使用税(费)条例等。评估人员不仅懂法,更应熟悉及准确应用这些法律,并且在日常生活中随时注意这些相关法律的修正、解释、补充。

(5) 评估时日原则

由于房地产市场不是静止不变的,而是时刻发生变动的,因而评估一宗不动产必须假定市场情况中止于某日。这个日期一般就是评估日期。对于这个评估日期以后的价值评估,只是属于一种预测的性质,这种预测是在推定多种房地价因素不变的条件下进行,仅能作为购买者参考之用。在实际生活中,这多种因素却是经常发生变化的,而且,有的一旦发生变化,可能对市场发生重大影响。评估时日原则还具有下述意义:①责任交待的界限,比如台湾法规定不动产权利关系之确定是以“登记”为条件。以抵押权议定为例,如果没有交待评估日期便很难明确登记情况。同时也表示从政府机构获取资料的日期。②计算税收和折旧的根据。评估日即是假定税收发生的开始日和折旧估计的终止日。理想的估价报告一定要对土地所发生的增值税和建筑物所发生的折旧加以评估。③表示估价报告内估定之时值为该评估当日具有同等价值的替代物的时值与评估标的物基本相同。如运用比较法评估一宗标的物时值即是利用替代原则的概念。④表示估价人员于这一天进行了现场查勘。如附有现场所拍摄的实况照片,评估日期和摄影日期,一般也是相同的。

(6) 最有效利用的原则

这个原则就是要求评估人员对评估标做最有效使用的原则。但另一方面也要注意当地城市规划的协调以及当地市场其它购买者的承受能力。例如在商业繁华地区建造住宅供人居住,此时进行评估便不能以住宅做为评估基础,而应以供商业使用作为评估依据。

2. 房地产估价的范围

房地产价格评估一般指房产和地产两部分评估,具体包括房地产的买卖、抵押、赠与、分割、诉讼、仲裁、拆迁补偿、企业经营承包、企业合并、企业破产以房、地抵债、联营、合营、中外合资企业中的投资入股及继承、典当、租赁、保险等涉及房地产价格活动的事项。

● 房地产估价的程序

房地产估价是一项比较复杂的工作。一套科学严谨的估价工作程序,对于提高估价工作的效率和质量,避免重复劳动,是相当重要的。

简单地说,房地产估价的程序就是明确对某宗房地产进行估价,从头到尾要做哪些工作,先做什么,后做什么。估价的程序反映的是估价工作的客观过程,整个过程中的各项工作之间具有内在的逻辑联系。估价人员接受委托后,先要对待估房地产作一个初步了解,弄清估价的对象、目的、时点、背景等,接着要对待估房地产进行实地勘察,确认其坐落位置、面

积、平面布置、用途、产权状况、环境等,然后选择适当的估价方法,依靠自身的估价经验及对市场的把握程度,确定出一个估价值,并说明估价结果产生的依据和假设的条件,最后写出估价报告书。现将主要程序介绍如下:

1. 接受任务

要进行房地产估价,首先要有估价任务,估价任务主要由两条途径取得:被动接受和主动接受。

(1) 被动接受

该接受方式是委托估价方上门委托估价机构对指定的房地产进行估价。委托估价方可以是企事业单位、政府有关部门,也可以是个人。委托估价方可以是待估房地产的所有者或使用者,也可以不是。如,委托估价方可能是待估房地产拥有者的代理人;因课税而需要对房地产进行估价时,政府有关部门便成了委托估价方;欲购房者委托估价机构对拟购房屋建筑物进行估价,银行委托估价机构对房地产所有者所抵押的房地产进行估价,等等。

(2) 主动接受

随着经济建设的深入进行,房地产估价的业务范围将会更广,当房地产中介服务机构发展到一定规模时,房地产估价的竞争将趋于激烈。今后几年中,在对国有企业实施战略性改组的进程中,要对存量资产进行流动和重组,这对于估价机构来说无疑是个大市场,如何在这个大市场中占据尽可能多的份额,这是摆在众多估价机构面前的一个新课题,主动出门争取任务是一条很好的途径。需要指出的是,估价人员不能为了争取业务而迎合客户的不合理要求。

2. 明确基本事项,签订估价合同

无论是被动接受还是主动接受,估价人员一旦接受了估价任务,接下来要做的就是明确基本事项。

(1) 明确待估房地产

弄清楚待估房地产是土地还是建筑物,或是建筑物与土地合成一体。若是土地,是生地还是熟地,是空地还是附有建筑物的地。若是附有建筑物的地,则该建筑物是继续保存下去还是短期内需拆除。待估房地产如果是单纯的建筑物,则需明确建筑物的含义,如,写字楼是否包括其中配备的设备,酒店是否包括其中的家具等。

通过资料弄清楚待估房地产的坐落位置、面积、四至(四面界限)、用途、结构等情况。这里说的资料主要是登记簿和地籍图。在确认物体的基础上,还需进一步确认权利,房地产权利除所有权外,还有使用权、抵押权、租赁权等,权利性质不同,其价格也不一样。若是使用权,使用权年限为多少,已使用了多少年;若是所有权,是对所有权与使用权合一情况下的估价还是分离情况下的估价,等等。

(2) 明确估价目的

估价目的就是为何种需要而估价,是为了购买,还是为了销售、入股、征用、课税、抵押等而估价。有时,委托估价方并不懂得要提出估价目的,这就需要估价人员询问并得到确认。不同的估价目的形成不同的价格类型,如买卖价格、投资价格、征用价格、课税价格、抵押价格等。

(3) 明确估价时间

这是指待估房地产所要估算的价格的具体日期。不同的时期,房地产的价格也不同,不同的价格类型对估价时点的要求也不同。一般说来,买卖价格、征用价格对估价时点的要求

较高,通常要用年、月、日表示,课税价格、抵押价格则要求低些,用年、月表示就可以了。在这一问题上,委托估价方亦往往不知其中要义,估价人员也需要主动询问以便确认。

(4)明确估价报告书的交付日期

估价报告书的交付日期通常是由委托估价方提出的,估价人员应尽可能满足对方的要求。但当估价工作量过大而在对方提出的交付日期前难以完成时,估价人员应向委托估价方说明情况,进而商定一个双方均能接受的交付日期。这一日期一旦商定,估价人员就必须保证质量,按期完成,否则会损害自身的声誉。通常房地产估价的工作时间为10~15个工作日。

在明确了上述事项后,双方就可签订估价合同或协议,以书面形式明确双方有关的权利和义务。估价合同通常还应取得公证机关的公证,以求得法律保护。估价合同的参考样式如下:

房地产估价合同

签订合同双方:

委托估价方:_____ (以下简称甲方)

受托估价方:_____ (以下简称乙方)

双方按照自愿原则,经商定就房地产估价事宜签订本合同:

(一)甲方因_____的需要,委托乙方对下列房地产在_____年_____月_____日的价值进行评估:_____。

(二)乙方应根据甲方的估价需要,保证对上列房地产予以客观、公正的估价,于_____年_____月_____日以前将估价报告书交付甲方。

(三)甲方应于_____年_____月_____日以前将待估房地产的资料交给乙方,或配合乙方向有关部门、单位、个人查阅、抄录有关估价的资料。甲方应交给乙方的资料具体如下:

(四)乙方在估价期间需要实地查看时,甲方应予以配合并提供方便。

(五)乙方对甲方提供的有关估价的资料应妥善保管,并予保密,未经甲方同意不得擅自将资料内容公开或泄露给他人。

(六)甲方应付给乙方的估价服务费按双方商定的下列办法给付:

1.自本合同签订之日起_____日内,甲方应先预付给乙方_____元,余款在乙方将估价报告书交付甲方后_____日内付清。

2.甲方如果中途中断委托估价请求,乙方的工作已经过半,甲方则应付给乙方全部的估价服务费;乙方的工作尚未过半,甲方应付给乙方全部估价服务费的_____% ,或已预付的估价服务费不予退还,两者按孰高原则给付。

(七)乙方如无特殊原因和正当理由,不得晚于本合同规定的时间交付估价报告书,每逾期一日未交付估价报告书,应赔偿甲方估价服务费的_____%。甲方如不按本合同规定的时

间向乙方提交前述有关估价资料,乙方可按耽误的时间顺延估价报告书的交付时间。

(八)甲方接到乙方提交的估价报告书的次日起____日内,如对估价结果有异议且有正当理由,可向乙方提出复估申请书或重估书,乙方应在接到甲方复估申请书或重估书的次日起____日内完成委估房地产的复估或重估书并交付甲方。甲方逾期不提出异议的,估价报告书生效。

(九)本合同自签订之日起生效,其中任何一方未经对方同意不得擅自更改合同内容。如有未尽事宜,需经双方协商解决。

(十)本合同一式叁份,甲乙双方各执一份,公证机关执一份。

本合同于____年____月____日正式签订。

甲 方:	乙 方:
法定代表人:	法定代表人:
地 址:	地 址:
邮 政 编 码:	邮 政 编 码:
电 话:	电 话:
银 行 帐 户:	银 行 帐 户:

公 证 机 关:

公 证 员:

公 证 日 期:

3. 选择估价方法

估价合同签订后,就可着手选择适合于评估待估房地产的估价方法。此时选择估价方法的目的除了更合理、更准确地估算出房地产的价格外,还为了后面搜集资料时能有的放矢,避免重复劳动,因为不同的估价方法对资料的要求是不同的。常用的估价方法有剩余法、市场法、成本法、收益法、路线价法和趋势法等。对于有经验的估价人员来说,选择估价方法并不困难,哪种估价方法适用于哪些类型房地产的估价,哪种类型的房地产宜选用哪些估价方法,他们一般比较清楚。在实际操作中,估价人员往往在选择了一种最合适的估价方法估算出一个价格后,再用另外一种或两种估价方法计算一下,以求验证、补充。

4. 收集资料、实地查勘

委托估价方需要按估价合同的要求向受托方提供有关待估房地产的法律和技术方面的资料,以使估价结果具有法律的可靠性和技术的准确性。这些资料一般包括:法定代表人身份证明书、项目立项报告和政府主管部门的批复、房屋所有权证、土地使用权证、房屋拆迁许可证、建设工程规划许可证、规划图、建筑图,等等。除了这些委托方提供的资料外,估价人员还应收集各种能影响房地产价格的相关资料,如国家经济的状况、产业政策的变化、货币政策的松紧、社会购买力的构成变化、当地房地产市场的行情、通货膨胀的现状与趋势、国家新近公布的基准地价、标定地价、同类型房地产的交易实例等。对于不同的估价方法,所收集的资料内容也不尽相同。如选择收益法对出租的写字楼进行估价时,应收集该写字楼可供出租的面积、出租率、租金水平、营运管理费、折旧费、利税以及同等条件写字楼的平均租金等资料;选择剩余法对待开发地块进行估价时,要收集规划限定的用途、容积率、覆盖率、建筑高度、规划设计方案、预测开发费用、行业的平均投资利润率、贴现率等资料。对于所有收集到的资料要进行整理和分析,有条件的还应存贮于电脑。

由于房地产具有不可移动的特性,因此估价人员在收集资料的同时去实地查勘一番是必不可少的。通过实地查勘可以核实委托方所提供资料的准确性,还可以获取一些所提供资料中难以表述或遗漏的细节。实地查勘的内容一般包括房地产坐落位置的正确性,建筑物的利用现状及完损程度,内外装修状况,建筑物自身的外观形象以及与周边景观的协调程度,该地区的交通情况、繁华程度、发展前景等。对于一些规模较大、较复杂的房地产,实地查勘需要进行多次。

5. 配备人员,制定作业计划

对于大的估价项目要组成估价小组,配备经验丰富的估价人员担任组长,并实行组长负责制。随着估价对象越来越复杂、估价目的越来越多,有条件的估价机构还应对估价人员进行适当的专业分工,比如哪些人员擅长于某类房地产的估价,哪些人员擅长于采用某种方法估价,哪些人员又擅长于评估某种价格类型等等,这对于提高估价工作的效率以及质量是很有帮助的。

制定作业计划主要是就估价全过程的各项工作作出日程进度安排。作业计划根据估价任务的不同可以是文字形式,也可以是流程图形式,还可以采用网络图形式。作业计划一般包括:作业内容、人员安排、时间进度、协调配合、经费预算等。

6. 计算并最终确定估价额

在对所有资料进行了整理和分析后,按照所选用的估价方法,就可进行具体的计算了。为慎重起见,通常在用所选择的估价方法进行计算后,估价人员还运用另外的一些估价方法进行测算,以便相互补充、相互印证。对于用几种估价方法计算出来的多种结果,要综合得出一个价格,在以一种估价方法为主、其余方法作为参考时,用加权平均方法算出综合价格;在几种估价方法关系并列时,用简单算术平均方法算出综合价格。最后,依据估价人员的经验以及对市场走势的把握能力确定出一个最终估价额。

7. 撰写估价报告书

估价报告书是记载估价成果的文件,也可以说是估价机构生产的“产品”,其质量的优劣,除了取决于估价结论的准确性外,还取决于报告书的文字表述水准以及印刷质量等。报告书的格式有固定式,也有自由式。固定式估价报告书的格式和内容都是规定好的,估价人员只需按要求填写,一般不能随意增加内容,其特点是方便、省时、省力,但不能对特殊事项深入分析;自由式估价报告书的格式无统一规定,估价人员按估价对象的实际内容自由表述,其特点是可充分展现估价对象的特点,对特殊事项能作深入分析,但容易遗漏一般事项。在文字表述上,估价报告书力求准确,模棱两可或容易导致歧义的文字尽量避免出现。

一份合格的估价报告书应是客观、公正、详实地记载了估价的结果及过程。一份完整的估价报告书应包括以下内容:

(1) 委托方和受托方的名称;

(2) 估价对象的概况(如地理位置、地质条件、建筑结构和面积、完损程度、权利状况、发展前景等);

(3) 估价目的;

(4) 估价时点;

(5) 估价依据;

(6) 规划设计条件;

(7) 估价的方法及计算过程;

- (8) 估价的结论；
- (9) 应说明的事项；
- (10) 估价作业起止日期；
- (11) 估价人员名单；
- (12) 附件(包括估价所需的有关权属证书、图纸、照片、背景材料、原始资料和实地查勘的数据等)。

8. 估价报告书的审核、确认、交付及收费事项

对于涉及国家税费、国有产权权益的房地产估价,其估价报告书应提交政府有关主管部门审核或确认。其余的估价报告书可按估价合同规定的期限交付给委托估价方,并按规定向委托方收取估价服务费。

对于以房产为主的房地产价格评估费,按房地产的价格总额采取差额定率分档累进计收。具体收费标准分为七档,详见下表:

表 1-7-1 房地产价格评估收费标准

档 次	房地产价格总额(万元)	累进计费率(‰)
1	100 以下(含 100)	5
2	101 ~ 1000	2.5
3	1001 ~ 2000	1.5
4	2001 ~ 5000	0.8
5	5001 ~ 8000	0.4
6	8001 ~ 10000	0.2
7	10000 以上	0.1

例:某宗房地产估算的价格总额为 9500 万元,依据上表,其估价服务费计算如下:

$$100 \times 5‰ = 0.5 \text{ (万元)}$$

$$(1000 - 100) \times 2.5‰ = 2.25 \text{ (万元)}$$

$$(2000 - 1000) \times 1.5‰ = 1.5 \text{ (万元)}$$

$$(5000 - 2000) \times 0.8‰ = 2.4 \text{ (万元)}$$

$$(8000 - 5000) \times 0.4‰ = 1.2 \text{ (万元)}$$

$$(9500 - 8000) \times 0.2‰ = 0.3 \text{ (万元)}$$

$$\text{估价服务费} = 0.5 + 2.25 + 1.5 + 2.4 + 1.2 + 0.3 = 8.15 \text{ (万元)}$$

对于土地价格评估的收费标准分一般宗地和基准地价两种情况。一般宗地的估价采取差额定率累进计费,具体标准如下:

表 1-7-2 宗地地价评估收费标准

档 次	土地价格总额(万元)	收费标准(‰)
1	100 以下(含 100)	4
2	101 ~ 200	3
3	201 ~ 1000	2
4	12001 ~ 2000	1.5
5	2001 ~ 5000	0.8
6	5001 ~ 10000	0.4
7	10000 以上	0.1

城镇基准地价评估收费 ,由评估机构与委托城镇参照《基准地价评估收费标准》协商确定 :

表 1-7-3 基准地价评估收费标准

档 次	城镇面积(平方公里)	收费标准(万元)
1	5 以下(含 5)	4 ~ 8
2	5 ~ 20(含 20)	8 ~ 12
3	20 ~ 50(含 50)	12 ~ 20
4	50 以上	20 ~ 40

上述房地产价格评估收费标准和宗地地价评估收费标准均为最高限标准。

●影响房地产价格的因素

与一般商品不同 ,房地产价格是各项因素综合作用形成的结果 ,因而房地产估价必须对影响房地产价格的各项因素进行充分考虑。概括地讲 ,影响房地产价格的各项因素包括内部因素和外部因素两大类。

1. 影响房地产价格的内部因素

内部因素是指房地产本身的条件对其价格的形成有所影响的因素。这是影响房地产价格的主要因素 ,包括土地和建筑物两部分。

(1)土地

①位置、面积

地理位置的差异是级差地租形成的决定因素。由于土地的不可移动性 ,这种由地理位置的差异所带来的收益不同 ,往往具有相对稳定性。而地理位置又属于非资本和劳动力因素所造成的 ,所以地理位置优越的土地 ,得到它所需支付的代价必然也高。

土地面积的大小 ,随其用途而发生价格差异。一般来说 ,面积大的土地 ,其利用效率要

比面积小的土地高,因而其价格也高。但也不能一概而论,例如在繁华的商业区内,特别是对于临街地而言,面积大的土地往往深度也大,从而对商业经营不利,反而会降低土地利用的价值;但若面积过小,又会影响土地使用功能的发挥,达不到土地使用的规模效益,地价也会下降。因此,土地面积究竟有多大才合适,才会使其价格较高,必须结合土地的用途,根据土地使用的规模经济效益来定。只有面积适当的土地,才会有土地使用的规模经济效益,从而才会有较高的价格。

②地形、地质

地形条件对于房屋建筑物的建造有着一定的影响,从而也会影响土地的价格。一般来说,不良的地形既会增加前期工程费用,提高建筑成本,也会影响土地使用功能的发挥,因而地价较低。但这也并不绝对,例如,地形倾斜的土地若其斜面向东南或向南,其通风条件较平坦地还要优越,则其价格非但不会因地形倾斜而降低,反而还会有所增加。又如,在山坡上已建有一工厂,则处于其下风口的平坦地的价格也许要比处于其上风口处的山坡地价格还要低。

地质因素对地价的影响,主要表现在土地承载力上。土地的坚固程度、颗粒大小等地质条件的不同,决定了其允许承载力的差别,而这又会影响到基础工程的费用和建筑物的建筑规模,从而影响土地的利用率。特别是在繁华地段高层建筑集中的区域,对地质条件的要求更高。

③形状、用途

土地的形状主要有规则和不规则两种。一般而言,规则形土地的利用率比不规则土地的利用率高,因而其价格也高。规则形土地主要有方形和矩形两种,这种土地在利用上较为便利,所以价格较高。需要注意的是,在考虑土地的利用率时,必须结合土地宽度和深度的关系。特别是在商业区的临街地,土地的宽度和深度适当,土地的利用率才会最高,在该土地上所建的建筑物才能发挥最充分的效用。因为在土地宽度一定的条件下,随着深度的增加,土地的价格将会呈递减趋势;反之在深度适当的条件下,临街土地的宽度随其幅度的增大而使价格上升。这种现象在住宅区不甚明显,但因交通便利程度的差别,价格也会不同,而三角形等不规则土地,由于其利用率差,其价格自然也有所降低。

土地的用途对价格影响极大,由于不同的用途所带来的土地收益不同,因而在不同的用途下,地价也各不相同。一般来说,商业用地价格高于工业用地,工业用地价格高于住宅用地,而市政基础设施和社会福利性用地的价格,往往只体现为无偿或象征性地收费。但是,在进行房地产估价时,我们都是以土地得到最佳利用为前提的,而不是以它的现实用途为标准。

④通、环境

土地临近的街道是否属于主干道,主干道铺设状况、宽窄程度等直接影响客流量的大小、运输的便利和交通的方便与否,都会影响土地的价格。

土地的环境质量同样对土地的价格发生重要影响。土地的环境包括自然环境与人工环境两部分。自然环境如日照、通风、干湿度的优劣直接影响土地价格。土地的人工环境比较复杂,一般需要结合土地用途进行分析。对于居住用地来说,公共服务设施齐全、基础设施完备,又远离变电所、污水处理设施的土地,价格自然较高。同时与临近土地或街区相比,土地地势的高低,也会影响其价格,但究竟如何影响,则需要具体分析。在住宅区,自然地势较高较为优越,但在地势低的情况下,如果可建设地下室作为仓库或作其他用途,其价格不一定会降低。

另外,政府对土地的用途、容积率、绿地覆盖率、公建比例等规划指标的限制,也会影响土地价格。

(2) 建筑物

① 作用、质量

建筑物包括房屋和构筑物两大类,房屋按不同用途又可分为工业用房、商业用房和住宅用房。不同用途的房屋,对设计的要求不同,所带来的收益也不同,其价格自然也有差别。就同一幢房屋而言,底楼在作为住宅时价格一般较低,但若用作店面房,其价格就会升高。

建筑物的质量包括设计质量、施工质量和装修质量等。优质自然应该优价,由于建筑物的使用寿命长,质量在其价格的确定中更显其重要。

② 结构、装修

建筑物的结构有钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构等。不同结构的建筑物,其建造成本不同,使用寿命也有长短,价格自然有所差别。

房屋建筑物的装修水准对其价格的影响也颇大,一般来说,装修标准越高,所花的材料费、人工费就越多,其价格自然有所提高。在估价时对于房屋建筑物的装修标准,可分别楼地面、天花板、内墙、外墙、门窗等情况分别确定。

③ 附属设备、完损程度

房屋建筑物的附属设备,包括水电设备、通讯设备、卫生设备、冷暖气设备以及垂直交通设备等。这类设备标准的高低,直接影响房屋的使用质量和造价。在一般性住宅中,这类配套设备的费用占工程造价的比重在15%~20%左右,在高级住宅及宾馆中,这个比例还要高。

房屋的完损程度直接影响房屋的尚可使用年限和使用功能的发挥。对于旧有建筑物而言,在重置完全价值已定的条件下,其评估价格主要取决于房屋的完损程度即成新折扣。在估价时房屋的完损程度一般由估价人员根据房屋的结构、装修、设备三部分各个项目的完好或损坏程度进行划分。实质上,房屋的完损程度是确定房屋实际折旧和残值的重要因素。

④ 楼层、朝向

对于住宅而言,楼层的高低直接影响其使用功能的发挥及使用的方便性、舒适性,因而在价格上应有所体现。一般来说,顶层和底层在作为住宅用时,其单位价格一般应低于中间各层,各层的楼层差价可根据确定的标准楼层价格与其余各层的差价率来计算,但应注意各楼层的增减差价率之代数和应趋于零。

房屋的朝向影响室内的日照、通风等条件以及眺望环境。一般来说,朝东、朝南的房屋在日照、通风方面要优于朝西、朝北的房屋,因而其价格也较高。眺望环境是指在房间里向外观看时所看到的景致,如临海而建的房屋,朝向海的房间价格自然比背向海的房间价格要高。如果以朝东为标准以100%计算的话,则朝南为103%,朝西为99%,朝北为98%。各个房间的朝向差价可根据标准房价与朝向差价率计算,但朝向差价率的增减代数和应趋于零。

另外,政策法规对建筑物消防、防震等设施的有关规定,也会影响建筑物的价格,建筑物与周围环境的适合程度、建筑物本身是否具有特别的建筑风格和纪念意义等,也会影响建筑物的价格。

2. 影响房地产价格的外部因素

影响房地产价格的外部因素,有地区因素和一般因素之分。

(1) 影响房地产价格的地区因素

地区因素,是指房地产所在地区的自然条件与社会、经济、行政等因素相结合所产生的

地区特征,即地区环境对该地区房地产价格水平所产生的影响。由于房地产的不可移动性,在估价房地产时,地区因素起着不可忽视的作用,一般来说,由于房地产的用途不同,各种地区因素对其价格的影响也不同。

①住宅用房地产的地区因素

住宅区的环境通过影响该地区房地产的居住质量,直接影响该地区的房地产价格。住宅区的环境条件包括自然环境条件和居住环境条件两部分。

a. 自然环境条件。自然环境条件是指该房地产所在地区的日照、温湿度、空气及水资源质量、噪音污染程度、交通便利条件以及自然景观等,这些因素的优劣必然影响房地产价格。例如位于变电所、污水处理厂附近的房地产,地震、洪水频发地区的房地产,其价格必然要低。

b. 居住环境条件。居住环境条件包括市政基础设施条件和公共建筑配套设施条件。交通、给排水、供电、邮电通讯以及环卫绿化设施的齐全与否,对人们的生活条件影响很大,同时这部分设施本身就是土地累积投资的物化,因此,基础设施齐全地区的房地产,其价格必然要高一些。

公共建筑配套设施包括商业服务设施、教育设施、文化体育设施以及医疗卫生设施等,这类设施是否齐全,直接关系到人们的居住质量,因而对该地区房地产价格的影响也颇大。

另外,当地居民的职业、社会地位以及文化素养等也在一定程度上影响该地区房地产的价格。

②工业用房地产的地区因素

对于工业用房地产来说,主要考虑该地区与产品市场或原料产地的位置、交通运输的建设状况以及水资源、动力资源的供应状况等因素。

③商业用房地产的地区因素

决定商业用房地产价格的地区因素,是其收益程度。而收益程度的高低又受该地区的商业繁华程度、客流量大小、交通状况、营业类别、经营者的资信状况等地区因素的制约。

无论是住宅用房地产,抑或是工业用房地产或商业用房地产,该地区的交通设施、基础设施以及政府的有关规划限制,都是影响该地区房地产价格的主要因素。同时,由于房地产用途的可转换性,在估价时,必须注意用途改变的条件是否成熟以及用途变更前后的地区因素变化。

(2)影响房地产价格的一般因素

影响房地产价格的一般因素,是指一般经济、社会诸方面对房地产的价格水平产生整体性影响的因素。这些因素对房地产价格水平的影响虽不如上述个别因素和地区因素那样明显,但对房地产的价格会产生全局性的影响,因而,实际上一般因素是对房地产进行估价的基础。具体来说,一般因素又有经济因素、行政因素与社会因素之分。

①经济因素

房地产业本身是国民经济的重要产业部门,整个国民经济形势的变化,必然通过房地产价格的波动从客观上影响房地产业。

a. 经济增长速度与社会经济的繁荣程度。一般来说,社会经济繁荣,经济呈高速增长时期,人们的收入增加,社会对房地产商品的需求也必然上升,从而会促进房地产价格的上涨。但是,不管一个国家的社会经济体制如何,其经济的发展往往是周期性的,在一个时期的高速增长后,也会出现低速增长,而经济增长速度的下降和经济形势的变化,必然体现在该国的财政、金融、税收政策上,从而直接和间接地导致了房地产价格的下跌。

b. 供求关系与房地产市场的完善程度。房地产作为商品,其价格自然也受供求关系的影响,在供过于求时,价格会低于价值,反之其价格会高于价值。这里的需求是指现实的有效需求,即有支付能力的需求,因为在任何一个国家,对房地产的需求都有潜在需求与有效需求之分,前者是巨大的、无限的,而后者则是有限的。在我国,就出现过一方面商品房大量滞销、房价有所回落,该类商品房供过于求;另一方面又有大量无房户、少房户,即有巨大的潜在需求的情况。

房地产市场是人们进行房地产交易的场所。人们购买房地产的目的有居住和投资之分。完善、开放的房地产市场,即使房地产价格直接受价值规律的调节,减少人为干预,又可促使房地产交易量的上升,为以投资为目的的投资者进行房地产的转让创造了条件。但是,由于房地产价格的高低既影响生产,又影响生活,真可谓牵一发而动全身,因而,为了抑制房地产投机,房地产市场不可能是完全开放的市场,房地产价格受其价值及供求关系的影响,但并不完全由其价值和供求关系决定。

另外,从长时间看,由于土地资源的稀缺性和环境投资的积累性,房地产价格特别是土地价格必然呈上升趋势,但在一定时期内仍有升有降。

c. 物价、工资、就业率。物价的变动,或者说通货膨胀率的高低,对房地产价格的影响较大。建筑材料价格的上涨、人工费的上升,直接增加了房地产的开发建设成本,从而提高了其价格。同时由于房地产的增值保值功能,越是在物价上涨快、通货膨胀率高的时期,人们为了保值增值,对房地产的需求就越大,从而促使了房地产价格的上升。在工资收入高、就业率高的地区,必然是经济较发达的地区,该地区的房地产价格水平必然也较高。

d. 科学技术和产业结构。科学技术的发展,直接影响房地产及有关附属设备及建筑材料的更新换代,从而影响房地产的价格。产业结构的调整,既会影响房地产的投资方向及供应结构,也会影响人们对房地产的需求,从而影响房地产的价格。

②行政因素

影响房地产价格的行政因素主要有政局状况及政策法规两类。

a. 政局状况。由于房地产的不可转移性及使用(或)投资回收的长期性,一个国家或地区的政局是否稳定,直接影响人们在该地区购房置地的积极性,尤其是对外销房的需求,从而对房地产的价格产生影响。同时,国际经济形势与国际政治局势的变化,也会对房地产价格产生一定影响,如中韩建交,胶东半岛的房地产价格大幅上扬,两伊战争期间,伊朗与伊拉克的房地产价格一落千丈。

b. 政策法规。政策法规对房地产价格的影响也很大,有时甚至成为影响房地产价格的决定性因素。

影响房地产价格的政策有住房政策、税收政策、金融政策、房地产价格政策。就住房政策而言,长期以来,我国一直实行福利政策,采取国家包投资、低租金、实物分配的模式,房地产价格不反映其价值。税收政策,既包括与房地产有关的税收政策,诸如投资方向税、营业税、房产税、土地使用税、土地增值税,又包括与房地产价格无直接关系,但会影响房地产购买者购买力的政策,如企业或个人的所得税等。由于房地产业是资金密集型行业,金融政策的变化对房地产价格影响很大,银根紧缩时,房地产成本必然上升,从而会推动房地产价格的上升,但在银根紧缩时又会抑制房地产需求,从而在一定程度上使其价格有所回落。为了抑制房地产投机,许多国家都对房地产价格实行指导价格,或者规定最高限价,或者规定标准价及浮动幅度,这种价格政策对房地产的价格影响极大。

房地产法规制度的健全与否,也会影响房地产的价格。房地产转让的有关规定、土地使

用权出让的条例、房地产管理法的出台等等,都会从供需两方面对房地产的价格发生作用。

③社会因素

影响房地产价格的社会因素有人口因素和心理因素两方面。

a. 人口因素。人口是房地产商品特别是住宅的主要需求者和消费者,人口数量、人口结构以及家庭结构的变化都会对房地产价格发生影响。

衣、食、住、行是人类生存的基本需求,因此,在其他因素既定的前提下,人口数量的增加必将导致房地产需求的增长,从而推动房地产价格的上涨。从人口的结构看,有年龄结构、职业结构、学历结构等。老、中、青三代人对住房的需求类型不同,也对房地产价格产生相应影响,同样,职业结构与学历结构的变化也会对房地产价格产生影响。

住房的单位以家庭为主,随着家庭数量的增加,以及由三世或四世同堂的传统型大家庭向以夫妇为核心的现代型家庭过渡,人们对居住单位数量的需求以及对某种房型的住房的需求也会增加,从而影响房地产价格。

b. 心理因素。心理因素主要是指人们对房地产价格的心理承受能力和对房地产价格变化的心理预期。这些因素包括人们的买涨不买跌,相互攀比,显示财富等。一般来说,在人们对政局充满信心,预期经济会高速增长,房地产价格会进一步上涨时,往往会出现狂购房地产而人为抬高房地产价格的情况。

另外,因某种原因人们急于出售或急需购买房地产时,也会对特定的房地产价格产生影响,这种影响尽管不能对全局发生作用,但在进行房地产估价时,这种因素属于影响房地产价格的非正常因素,应加以修正。

综上所述,我们不难看出,内部因素是以房地产本身的物理特征为基础的,它是形成房地产价格的根本;外部因素是以人与房地产的相互关系为中心的,其中一般因素对房地产价格的变化产生全局的、抽象的影响,地区因素对该地区房地产价格的形成产生局部的、具体的影响。房地产价格就是内部因素与外部因素综合作用的结果,在房地产估价时,必须以内部因素为基础,同时兼顾一般因素和地区因素对房地产价格的影响。

●房地产估价制度

房地产价格评估必须制度化,这样才能保障评估当事人的经济利益,同时也使评估工作有秩序地进行。

房地产价格评估制度,包括有关房地产价格评估的法律、政策、房地产价格评估人员资质、评估作业的程序、评估的标准、办法、效力等等。

1. 房地产价格评估人员的资格

不动产价格评估具有很强的专业性,对委托者提供在充分信赖基础上的公正适当地不动产评价,不动产鉴定师资格制度和建筑师制度,会计师制度一样,应具有很高专业性,要准确无误地进行评价是很困难的。只有具备关于房地产的专门知识及丰富的经验,正确的判断能力,并且还要具有对法律、经济及对社会知识等广泛的了解和丰富的社会阅历的专家才能胜任。同时,评估水准的高低也是由决定不动产业市场发展及评估机构自身业务拓展的动力。因为估价水平,也是体现国家房地产业政策的保证。鉴于进行不动产价格评估,其评估结果将对不动产交易市场及社会产生影响。因此,在这种情况下,只有具备一定资格的人才能进行这项工作。其次,不动产的鉴定对象是物体,在进行评估时,必须按照其复杂的程度进行。

不少国家已经设立了不动产鉴定师资格制度,并通过立法予以确定。资格制度主要包

括不动产鉴定师的考试和注册登记及考试制度。例如：日本不动产鉴定法第3条规定，为了判定是否具有不动产鉴定师所具备的必要的学识和运用能力，得进行三次全国统一考核。考试由国家国土厅土地鉴定委员会组织进行。法律要求不动产鉴定师最起码应具有大学文化水平。而且通过三次考试，才具有不动产鉴定师资格。法律还规定，不是不动产鉴定师（包括助理不动产鉴定师）的人，不能使用其名次。德国《联邦建设法》规定，地产估价由地产估价委员会组织开展，地产估价委员会，主要由地籍、建设、经济、法律、测绘等方面的专家以及银行家交易所负责人及财政官员等组成，人员由政府任命。

我国目前尚无关于房地产价格评估正式的法定制度，国家的房地产价格评估办法尚未出台，但一些地方已经陆续开展了这一项工作。如沧州市城镇房屋评估计价试行办法规定，评估人员必须具备高中以上文化程度、经过国家认定的专业培训，取得省级建设（土地）部门发给的合格证书，由当地房产管理局（土地管理局）审核确认才可持证上岗工作。未经认可的单位或个人，不得承担不动产价格评估工作。河南省城镇房地产价格评估管理暂行办法规定有关部门对估价队伍实行定期验审制度，如发现验审不合格者及不参加定期验审者，取消其从事房地产估价工作资格。另外，有的地方如深圳经济特区物价估价暂行办法中规定估价机构的设立，由主管部门提出审查意见，报政府批准。物业估价专业人员，应当具备建设工程概算专业资格证书，具有两年以上物价估价工作经验，并经主管部门考核合格发给物业估价专业资格证书。上海市房产评估管理暂行办法要求：“房产评估人员必须作风正派，坚持原则，具备一定的文化水平和房产评估知识，并经市房产管理局评训、考核合格，取得房产评估员证，在所在地的房产评估价注册后，方可从事房产评估业务”。市房产管理局每两年对房产评估人员进行一次考核、验证。未经验证或考核不合格的，停止办理房产评估业务。”

2. 不动产鉴定业的登记

具有不动产鉴定师（助理鉴定师）资格的人，必须在不动产鉴定师（助理不动产登记师）的登记簿上进行登记。登记制度体现了一国政府对于从事估价事业的估价人员进行管理。例如，日本的不动产鉴定师要由本人向国土厅提出登记申请，同时提供能够证明具有不动产鉴定师（助理不动产鉴定师）资格的书面证明，即不动产鉴定师的考试合格证书及进行了法律规定年限以上的不动产鉴定业务的报告书。经过国土厅审查符合条件者，就可以在登记簿上进行登记了。并且，登记人如没有因工作失误或失职而受到取消登记行政处分，这个登记具有终身法律效力。原南朝鲜的土地评价师开业应向建设部长官办理事务所开业登记，公认鉴定师开业时应向财政部长官办理登记，新西兰的估价人员需向估价员登记委员会登记，法国的法庭鉴定师也需要办理登记。

3. 房地产价格评估的程序

具有良好素质的评估人员，严格的管理制度和周密的工作程序，是不动产评估作业质量的保证，并且互为表里，缺一不可。不动产估价作业内容十分繁琐，要求相应制定一个合理的不动产估价作业步骤，有利于估价作业的进行。

房地产价格评估一般包括以下几个环节：

（1）当事人申请

房地产价格评估必须经过当事人申请、评估机构审查估价申请，如属于评估范围之列，便由评估机构确定相应的估价人员。在实际估价审查过程中，有些评估的项目按照国家和地方法律规定必须是进行评估，而不论当事人主观上是否愿意，都应向评估机构申请。如我国许多地方房地产评估管理办法中都规定，如有关房屋的买卖和产权交换，被拆迁的房屋；

房屋产权的继承、分析和赠与,单纯以国有房屋实行租赁、联营、入股经营等,有房屋产权转移内容的都必须进行评估。同时规定,其他一些项目由当事人自行决定是否评估,即由当事人自由委托评估。如有关房屋产权的抵押、入股、合资和保险等。新加坡法律规定,征用、割让土地必须由财政部估价师根据土地位置、年限不同而区别。此外,凡是出售土地,其地价都是由估价师进行评估。这种区别政策是国家根据评估内容对房地产市场的影响程度及国家的经济体制决定的。

当事人及受当事人委托进行估价的评估机构双方应签定委托合同。合同内容包括:标的物、估价内容、费用及报酬等。此外,委托人按估价机构的要求,提交有关文件、图纸或证明材料。

(2) 现场勘探测算

当接到当事人对要评估的标的物交易价格进行评估的申请后,评估人员应到评估标的物所在地现场进行勘察。大量实地勘察工作一般分为以下几个方面:

① 鉴定评估标的物位置的正确性

评估标的物位置的确定直接关系到评估时环境因素的分析结果。因此一个尽职的评估员必须负责核对委托者所提供的评估标的物的具体位置。

② 建筑物内部装潢及使用情况

建筑物评估勘察的主要项目有外墙、高度、天花板、地板、隔间、门窗及结构等。评估员对此在现场查勘时逐一记录,作为评估依据。同时,评估员应当分清不动产与动产,或者分离不动产与动产,以避免使不动产价值与动产混淆。

评估员还应当查勘建筑物的维护、保养和使用情况,当楼房每层产权分属各个不同的独立用户或者每层分割为数户所有时,则必须查勘全栋楼层的使用情况。

③ 了解地方市场

不动产估价应当充分掌握当地不动产交易市场情况,因为评估员对勘估标的物所在地地方市场的了解程度与评估结果有很大的相关性,但是估价员了解该市场情况的时间极为有限,因此,要求评估员具备敏锐的观察力,做到洞悉整个地方市场交易动态,并观察其运行特点。

④ 调查地价资料的内容

调查评估标的物地方市场交易、公开标售、不动产交换基地与建筑商合建的分配比率、不动产租赁价格或其他收益方式及土地收益情况、生产费用、维护费用、管理费、赋税等,以此做为资料分析依据。

⑤ 摄影拍照、摄像

拍照能清楚地明示评估标的物的特性,特别是以文字叙述方式表达而不能达到理想目的时,以此做为补充,十分之必要。拍摄内容包括:理想景观、临路情况、建筑物外貌、室内装潢等。

(3) 分析各种影响不动产价格之资料,运用各种估价方法评价

评估员在对现象进行实地查勘之后,获得了各种初级地价、房价资料后,便应当对这些资料进行分析、整理以供运用。进行资料分析时可以从影响交易价格的主观因素、客观因素及特殊因素三个角度入手,再利用各种评估方法评估标的物价格。

① 影响不动产交易的主观因素

a. 所有权人突然发生资金周转困难,急需现金使用,因此贱价出售不动产,此时不动产成交价格多低于正常价格。

b. 共有土地如共有人人数众多,对于土地产权处理协调不下,部分共有人为了省事自行出售其共有产权,其价格也低于正常价。

c. 债务纠纷、债务人急欲出售不动产以达到快速处理收回资金还债之目的,此时价格也较低。

d. 迷信、风俗习惯影响土地价格。

e. 需用地人选定适当标的后,标的所有人表现出不欲售地,此时需地人必须以超过正常价格的条件方可使所有人改变初衷,这时成交价必大大高于正常价。

上述受主观因素影响的交易资料应从地价资料中排除。

②影响不动产交易的客观因素

a. 环境因素 地价主要是由环境因素造成的,因此估价员于查勘时须着力了解标的所在地的环境因素,以此做为地价因素分析依据及评估标的物与比较标的物间地价因素差异的修正。

b. 政治因素 政治安定使不动产交易发展相应价格呈上升趋势,反之,发生战乱、动乱,不动产业衰败,再低的价格也无人问津。如:当初中英香港谈判决定1997年香港回归大陆,造成不动产价格暴跌之后又回复正常。但政治因素事先无法正确预料。

c. 经济因素 不动产需求最重要的是购买力,如果需求一方不具备购买力这个条件,交易就无法达成;另一方面,如果供给方面降低不动产价格则等于人为提升了需求者的购买力。因此,整个经济的发展创造的巨大财富相应便会刺激个人的购买力,增加对不动产的需求,所以在评估作业时应当考虑当时的经济发展情况。

③影响不动产价格的特殊因素

影响不动产价格的特殊因素是指那些无法预测,很难加以掌握和分析的非正常情形。

a. 人为地哄抬价格。一般而言,不动产市场上买方比较缺乏经验,有的购买者不知道利用不动产评估服务作为参考,又受到不动产买卖能致富发财的诱引,购买欲旺盛,而不管价格是高是低,因而容易产生人为房地价格哄抬而暴涨。

b. 特殊的成交实例的渲染。有些出售不动产的所有人,故意渲染某个特殊交易实例,或掩盖部分交易内容,有的将相当数额价值的动产和不动产掺和在一起作为标的物出售。造成购买者的错觉,以达到提高售价的目的。如果不深入查勘,就有可能造成评估失误。

对于各种初级资料进行分析之后,再进行资料筛选工作,将各种材料依据相关程度作排列,依次为选用目标。评估标的与比较标的间必须具有密切的相关性,相关性大者,优先选用,再经过各种因素修正之后,最后再利用各种评估方法进行评估。各种估价方法根据不同情况既可单独选用,也可合并综合运用,以达到最适当地评估房地产价格之目的。

(4)撰写报告

不动产估价报告的内容因评估标的物的不同而不尽一致,但其主要内容大致相同:

①本项估价项目的委托人和联系人姓名、地址。

②领勘人姓名,指委托者或委托者的指定人,对评估标的物领导查勘现场,说明领勘人也有分清责任的意味。

③附件,包括

a. 所有权证明书,有的还包括各项有关权利登记、面积大小等内容。

b. 地籍图复印本。

c. 评估标的物位置图。

d. 建筑物平面图。

④评估标的物及环境景观的照片和摄像资料,及其文字说明。

⑤报告编号。估价报告按照年度、月份进行编号,以利于检索和档案管理。

⑤评估日期。估价报告一定要注明评估日期。

⑦评估标的物所在地。包括所在地的行政区划、土地地段名称,如有门牌号码还应加注门牌号码。

⑧评估标的物的面积。依各国之法定单位为准。如中国为平方米,台湾为平方公尺,或“坪”。

⑨评估标的物的条件分析:

土地部分包括:

a.土地产权权利范围,说明土地按份共有情况和共同共有等不同情况。

b.土地位置。

c.土地地形。土地地形影响该土地利用价值,估价员应当了解土地临路宽度、深度作为地价基本条件分析依据。

d.分区使用规定。查明标的物按照城市规划或区域规划编定的使用种类。

e.交通情况。

f.公共设施概况。

g.土地利用现状与地面建筑物产权关系。

h.目前环境与附近土地使用情况。

i.未来土地利用情形与发展趋势。

j.有关法律之限制性、禁止性规定及有关合同约定的限制内容。

建筑物部分包括:

a.建筑物所坐落的土地地号和建筑物门牌号。

b.建筑物权利登记情况及评估权利范围及基地使用权情况。

c.建筑物基本构造情况及目前的使用情况,包括建筑物结构、外观设计、室内装潢。

d.环境与附近土地、建筑物使用情况。

e.维修、保养情况以及拆除、整修情况。

f.有无法律上的限制性、禁止性规定(如营建的建筑物属于违章建筑)是否有租赁契约存在。

⑩评估依据:

a.各种比较标的物市场交易资料以及不动产收益资料的举证与分析;

b.查访不动产经纪人、代理人,居民提供的地价资料及意见并一一作出分析;

c.其它不动产交换、合建、征收、招标出售拍卖等参考资料及其分析;

d.根据地价变动资料,进行长期趋势分析。

⑪根据前述各种资料的综合分析研究,按照一定计算公式或方式评估出标的物的价格。

(5)送审定案

评估报告制作完毕以后,评审人员进行审核。评审人员都由资格较深、业务熟练的估价人员担任。评审人员一般要进行程序审查和实质审查。

①程序审查。程序审查主要针对在估价作业过程中规定程序有无遗漏、疏忽。

②实质审查。实质审查是审核比较标的物资料分析情况,评估实例的综合研究情况,房价、地价因素,差异的修正幅度,并做整体性的综合研究,排除人为的、主观的缺点。

评审作业的主要意义,在于通过对评估工作程序上和实质上的审查,促进估价工作规范

化、合理化。

对于评估报告,当事人如有异议,可提请评估机构进行复查。复查方式包括指定项目复查和全案复查。

a.指定项目复查 指仅就估价作业审查中发生异议的部分提请复查,影响不动产各个因素间具有密切的相关性,很可能由于一个小差错而造成巨额地价差异,因此只要存有一丝疑虑就有理由提请复查予以澄清。一般由原承办人员进行复查,并将复查结果再按规定程序申报送审。

b.全案复查。发生全案复查情况,一般都是存在着重大错误,或者当事人认为估价偏低。全案复查不由原估价师办理,一般由其他估价人员接办,以达到客观、公正的效果。

(6)资料归档

评估工作结束以后,评估机构应当按一定的要求将有关资料归档保存。其他相关资料的收集、整理工作也一并进行,如法律规定的修改、变动资料、城市规划资料、照片等。

●我国的房地产估价

由于我国正在逐步推进城镇土地使用制度改革,城镇国有土地使用权的出让、转让范围不断扩大,因此迫切 need 要加强城镇房地产价格的宏观管理和控制,以防止国家土地收益流失,以维护土地使用者的合法利益,促进城镇房产业的发展。而开展房地产价格评估正是国家调控房地产市场的一项重要措施。

目前,国家正式的房地产价格评估办法尚未出台,但不少地方已陆续颁布了有关房地产价格评估的规章、办法。如上海、深圳、湖南、河南、桂林、西宁等省、市。这些规章制度对开展城镇房地产价格评估的原则、范围、方法、程序、评估单位资质、评估员要求、收费标准、法律责任等方面作了界定,促进了房地产经营活动的开展。

1. 房地产价格评估的原则

一般有以下几条:依据法律,符合政策的合法性原则;客观公正、合理平等按控制论价的原则;实行房、地分估,合一计价的原则;现场评估原则;对评估当事人提供的资料 and 情况保密的原则。

2. 房地产价格评估机构

我国地方上许多如物价估价所、地价评估机构等评估单位一般是设在土地(国土)和建设部门,土地和建设部门为房地产估价的行政主管部门,其业务受房(地)产价格评估委员会指导。各级评估委员会由建设、国土、物价、财政、国有资产等部门组成,代表各级建设、国土、物价、财政、国有资产部门行使房地产价格评估的职权,并负责评估机构、人员的资质审批包括估价人员的技术培训、考核、发证工作。以及审查确认房地产价格评估的成果报告。

凡未经评估主管部门和评估委员会认可的单位,一律不得承担开展房地产价格评估的业务。

申请开办房地产价格评估机构一般应具备以下条件:

- (1)房(地)产价格评估机构章程;
- (2)房(地)产评估专业人员三人以上;
- (3)固定的服务场所;
- (4)自有资金3万元以上;
- (5)健全的财务制度。

其中,房(地)产价格评估机构的章程要载明这些事项:

- ①名称和地址；
- ②宗旨；
- ③经济性质；
- ④注册资金数额；
- ⑤经营范围和经营方式；
- ⑥组织机构和法人代表姓名；
- ⑦分配方法。

3. 房(地)产价格评估机构的职责范围

房(地)产价格评估的职责范围包括：

- (1)开展各类房地产转让、租赁、抵押等的价值评估和确定。
- (2)办理有关房地产管理规范规定的估价事宜,出具评估价格或租金核定书。
- (3)接受委托,对涉及征用土地、收回土地使用权的不动产进行评估,出具不动产评估价报告书。
- (4)开展对房地产市场的预测,市场物价变化与不动产价格关系的研究、发布不动产估价指数、租金指数、建筑成本指数、指导其它不动产估价服务机构的工作。
- (5)调解和仲裁各类不动产价格和租金,分别出具不动产价格调解书、不动产价格纠纷裁决书。
- (6)负责对不动产估价服务机构的评估结果进行审核、确认。
- (7)提供其它不动产估价服务。

其中,在房产交易过程中,凡是没有实行国家定价、国家指导价的,即实行市场调节价的房产交易,都必须在事前由交易双方或其中的一方向有关房产价格评估机构申请进行价格评估,然后交易双方再根据评估价格协商议定成交价格。在地产交易过程中,只要涉及土地使用权转让、租赁、抵押的,也都要先进行评估。同时,凡是地方政府或部门颁布制定了区域性的基准地价或标定地价的地方,应当结合该基准地价和标定地价进行评估。此外,外商投资企业用地的评估应结合外商投资企业场地使用费标准进行。

之所以这样规定,其目的是为了更准确、合理地确定房地产价格,防止国有土地收益流失,并为收取国有土地使用税、土地增值费提供依据。

4. 房(地)产价格评估程序

房(地)产价格评估按以下程序进行：

(1)申请立项:房地产交易当事人(包括单位和个人),向评估机构提出申请,填写《房地产价格评估申请书》同时提交有关文件、图纸或证明材料。如属为别人代理评估的,委托人还应提交经被代理人同意或授权的书面证明。

评估机构接到立项申请若干日内,对当事人提交的评估申请书进行审查,包括审查房屋所有权证和土地使用证及身份证,还有当事人提供的有关资料(有的规定五天,有的七天)。视情况作出是否受理的决定,并通知申请人。

(2)评估机构按照评估内容对标的物及时进行估价,受评估机构指定的评估员应当认真研究各种产权资料、房屋建筑资料、市场交易资料以及土地资料,估价人员还应当到评估标的物所在现场进行勘查、丈量、评估、填写估价单和报告书,必要时绘制图纸、拍照、摄像。然后,根据有关规定和各项因素,计算价格并填写评估表格、撰写评估报告。

(3)对估价报告书进行复核。估价员办理房地产评估的结果,应当由所属的评估机构确认。国有资产房屋的评估结果,还须经国有资产管理部门的评审确认。以确定评估结果是

否有效。此外,如果房地产交易金额超过物价部门规定范围或额度的,其评估结果还要由房地产评估机构报物价部门审批。经审定无误后,并经评估机构负责人签署,将评估结果及时通知当事人。

(4)复核。委托评估单位和个人对估价结果书有异议的,可以要求评估机构复核,一般是在规定期限内(如15天)向承办单位申请复核。评估机构应根据委托人的意见重新审核估价。

二 估价方法之一——剩余法

●剩余法的基本原理

1. 剩余法的基本概念

所谓剩余法,又称倒算法、假设开发法或预期开发法。它是从待估价土地上所建造的房屋等建筑物的预期销售收入中减去除土地价格之外的有关开发建设成本、税费及正常利润后,将此余额作为待估价土地价格的一种估价方法。由剩余法确定的价格,一般称为剩余价格或倒算价格。

2. 剩余法的理论根据

剩余法的理论根据是地租理论和价格构成理论。

土地本身不是人类劳动的产物,没有价值,但由于它具有使用价值,所以有价格,土地价格实质上就是资本化的地租。所谓地租,是土地使用者为了获得土地使用权,而向土地所有者支付的经济代价。其数额是土地的使用者根据土地的实际情况决定的,即从土地的“生产物”份额中扣除有关成本费用及普通利润后的余额。正如亚当·斯密在《国民财富的性质和原因的研究》一书中所说的那样:“作为使用土地代价的地租,自然是租地人按照土地实际情况所支付的最高价格。在决定租约条件时,地主都设法使租地人所得的生产物份额,仅足以补偿他用以提供种子、支付工资、购置和维持耕畜与其他农具的农业资本,并提供当地农业资本的普通利润。这一份额,显然是租地人在不亏本的条件上所愿意接受的最小份额,而地主决不会多给他。”

根据价格的形成理论,任何商品的销售价格都由成本、税金和利润构成,房地产价格同样如此,只不过其成本构成要比一般商品复杂而已。

房地产销售价格 = 房地产开发建设成本 + 税金 + 利润

其中:

(1)房地产开发建设成本由土地成本、建筑物成本和期间费用构成。

土地成本可分解为土地使用权的购买价格和土地开发费用,建筑物成本包括前期工程费用、房屋等建筑物的建筑安装工程费用和公共配套设施费用三项;期间费用则由筹资费用、管理费用和销售费用三项构成。

(2)税金由土地使用税和经营税金及附加构成。

(3)利润即为进行房地产开发建设所应该取得的正常的利润。

因此,从上述公式构成中,我们不难得出:

土地使用权 房地产 除土地价格以外的 税 正常
的购买价格 = 销售价格 - 房地产的开发建设成本 - 金 - 利润

实质上,这个价格就是开发商所愿意支付的最高地租额。也就是说,地租理论与价格构

成理论在这里是统一的。

●剩余法的基本公式和适用范围

1. 剩余法的基本公式

土地价格 = 房屋等建筑物的预期销售收入 - 除土地价格以外的房地产的开发建设成本 - 税费 - 正常利润

其中：

(1) 房屋等建筑物的预期销售收入，可根据房屋等建筑物建成后的预期单方销售价格与销售面积（一般指建筑面积）计算。即：

房屋等建筑物的预期销售收入 = 预期单方售价 × 建筑面积

建筑面积则可根据土地面积与容积率计算，即：

建筑面积 = 土地面积 × 容积率

容积率是指房屋建筑面积与该房屋所占建筑基地面积的比例关系。

(2) 除土地价格以外的房屋等建筑物的开发建设成本包括土地开发费、房屋等建筑物的建筑成本以及期间费用。

① 土地开发费是指计入土地转让价格的“七通一平”（或“三通一平”）费用和基础设施费用。一般可根据土地面积和单方开发费用进行计算。

“七通一平”费用，是指施工道路、施工用水、排水排污、电力、通讯、煤气、热力的修建与安装以及平整场地的费用。“三通一平”费用，是指临时施工用水、施工用电、施工道路的安装和修建以及平整场地的费用。

基础设施费用，是指修建道路、桥梁、地下管道、园林绿化等基础设施的投资。这部分投资应通过房地产的销售转让获得补偿。而房地产投入使用后的通水、通电、通气以及商业网点的建设，尽管也属于基础设施建设的范围，但这部分投资应从其营业收入中收回，原则上不能划入土地的转让价格中。

② 建筑成本，是指房屋等建筑物的建筑工程成本，包括前期工程费用、房屋建筑安装工程费用以及公共配套设施费用。

其中，前期工程费用由勘察设计费用和可行性研究费用组成。房屋建筑安装工程费用，又称建筑安装工程造价，由直接费、间接费、计划利润构成。这里需要指出的是，公共配套设施费用包括两类：第一类是开发项目内独立的、非营业性的公共配套设施费用，如居委会、派出所、车棚、幼儿园、托儿所等的建设费用；第二类是城市规划中的大配套项目的建设费用。而这类大配套项目的建设费用又包括三部分，一是开发项目外为居住服务的给排水、供电、供暖、供气的增容、增压以及交通道路的建设费用；二是开发项目内部营业性的公共配套设施费用，如商店、银行的建设费用；三是开发项目内的非营业性的配套设施费用，如中小学、文化站、医院等的建设费用。从理论上讲，列入开发建设成本的只包括第一类，即开发项目内独立的、非营业性的公共配套设施的建设费用。而第二类中的营业性设施的建设费用，应按照“谁受益谁投资”的原则进行收回；非营业性的公共配套设施的建设费用，应该从当地财政中解决。但是现在由于财政资金紧张、市政设施欠帐过多，这类大配套设施费用往往挤入房屋等建筑物的开发建设成本。

③ 期间费用，包括筹资费用、管理费用和销售费用三项。

筹资费用，也就是筹资利息，无论是自有资金，还是借入资金，都应计算筹资利息。而且从风险角度讲，自有资金的资金成本大大高于借入资金，因为一旦企业资不抵债，发生破产，

进行清产核资时,自有资金的清偿程序后于借入资金。筹资费用可按照筹资额的一定比例进行估算。管理费用和销售费用则可根据前几项成本之和或销售收入的一定比例进行估算。

(3) 税费包括土地使用税、经营税金及附加等项。

土地使用税,包括城镇土地使用税和农村耕地占用税,是城乡土地使用者在开发建设期间按照既定税率向国家缴纳的税款。一般根据占用的土地面积、每年每平方米土地面积的税额以及占用年数进行估算。

经营税金及附加,包括营业税、城市维护建设税和教育费附加三项。其中,营业税一般按照销售收入的5%计征;市区房地产开发项目的城市维护建设税为营业税的7%,县城镇房地产开发项目的城市维护建设税为营业税的5%;教育费附加则根据营业税的2%计算。因此,对于市区房地产开发项目来说,其经营税金及附加的综合税率实际上是销售收入的5.45%。

(4) 正常利润,是指房地产开发建设、转让销售应该取得的一般利润,可根据前几项成本之和的一定比例进行估算。需要指出的是,从总额看,正常利润包括房地产的开发建设利润和转让销售利润两部分,这里作为扣除项的正常利润应该根据实际情况进行估算,例如房地产的开发建设是通过出包完成的,则正常利润仅指转让销售利润,开发建设利润已构成其开发建设成本的一部分。

2. 剩余法的适用范围

(1) 剩余法的应用范围

剩余法,在房地产的估价中属于一种比较实用的方法,应用较广,可用于:

① 土地的估价

这是剩余法的主要用途,具体公式如上所述。

② 待拆迁改造的再开发房地产的估价

这时,公式中的“成本”,只要再包含拆迁安置费用即可。

③ 土地开发后进行转让时,对于被开发土地取得价格的估算

此时,公式可改为:

$$\text{土地价格} = \frac{\text{土地开发后} - \text{土地开发成本} - \text{土地开发费用} - \text{正常利润}}{\text{的转让收入}}$$

这里,土地开发后的转让收入,可根据转让土地的面积和预期的转让价格计算;土地开发成本,包括土地开发费、期间费用等;税费同样包括土地使用税和经营税金及附加;正常利润则是进行土地开发所应该取得的平均利润。

④ 建筑物改造后进行销售时,对于被改造建筑物的估价

此时,估价公式为:

$$\text{改造前建筑物的价格} = \frac{\text{改造后建筑物的销售价格} - \text{改造费用} - \text{税费} - \text{正常利润}}$$

剩余法除用于上述四个方面的估价外,还可用于成本的控制和利润的预测。也就是说,在房地产的销售价格、税费、利润可以预测并计算的条件下,可以测算房地产开发建设成本的数额和预期的利润,并对成本按照其构成部分进行层层分解,分项控制。

(2) 剩余法的运用条件

剩余法的运用,是以有关数据的预测为条件的。土地价格估算正确与否,直接取决于销售价格、有关成本、税费以及利润预测的正确性。而这些数据的测算,又取决于以下因素:

土地最佳开发用途的确定。根据房地产估价的合法原则和最有效使用原则,结合土地的用途、容积率、建筑高度等方面的规划控制,对建筑物的用途、风格、层数以及内部布局等进行科学规划、合理设计。

根据国民经济形势和房地产业发展的变化,正确判断未来房地产市场的行情。这里,主要是对于销售价格的预测,其他如开发费用、建筑成本、期间费用、税费等,或者有经验数据可供借鉴,或者有国家规定的标准可以运用,因而较易测算。

既然在剩余法的运用中,预测起着不可忽视的作用,为了使预测的数据尽可能地符合实际,在运用剩余法时,必须具备以下几个基本条件:

①稳定而透明的房地产业政策

政策对房地产业的发展、对房地产市场行情的变化影响极大。例如银根紧缩、产业结构调整等方面的政策,直接影响房地产商品的供需状况,继而对其销售情况和价格发生作用。

②健全的房地产法规

健全的法规体系是房地产市场规范化的有效保证。无论是城市规划中对于土地用途、容积率的规定,还是房地产管理法、土地使用权出让暂行规定中对于有关税率、税种、计税基础以及房地产销售转让、抵押、典当的有关规定,对房地产价格的影响作用都非同小可。

③完整的房地产资料库

对于价格、成本的预测,必须参照过去房地产价格和有关成本的变化,并考虑未来的发展趋势,对于正常利润的计算,也要参照房地产行业的平均利润率。而这些资料只能由完整的房地产资料库提供。

④全面的房地产投资与交易的税费清单

有关房地产投资、交易方面已开设的税费有:投资方向税、土地使用税、土地增值税、房产税、契税、印花税、营业税、城市维护建设税、教育费附加等。这些税费的计征标准、计税基础,同样影响房地产价格的计算。

⑤长期的土地供给计划

我国城市土地的所有权掌握在国家手中,因此,国家对于土地使用权的出让计划,包括每年出让土地的数量和分布,直接影响土地市场上土地的供给量,从而对其价格产生影响。

(3) 剩余法的优缺点

剩余法的优点相当突出,首先,它符合人们的习惯思维,即价格由成本、税费和利润三者构成;其次,这种方法计算简便,应用面也较广。

剩余法的缺点主要表现为:

①这种方法比较粗糙。因为剩余法以预测为前提,它是以估价人员的主观经验去判断未来房地产客观市场的变化,难免有所失实。即使在其所需要的基本条件具备时,也受估价人员的主观性的影响,若基本条件欠缺,则估价结果更会脱离实际。

②没有考虑货币的时间价值因素。房地产开发项目,特别是大型项目的开发建设周期相当长,在其销售收入的入帐与有关成本费用发生之间,必然存在一个时间差,从而在销售收入、成本、利润等方面缺乏可比性。

● 剩余法的运用

1. 剩余法的运用步骤

剩余法主要用于土地的估价,其运用步骤主要分为:

(1) 明确待估价土地的基本情况

①待估价土地的位置

包括待估价土地所在城市的性质、所在地区的性质以及该土地的具体坐落位置。例如对位于上海外高桥保税区的一幅建筑用地的估价,首先要了解上海这个国际大都市的城市性质和以后的经济发展目标,这从整体上决定了土地的供给量和需求趋势;其次,需要了解上海外高桥保税区的性质、地位,以及政府对该区的政策和规划目标,这是决定该土地价格的基础;最后,该土地具体的坐落位置和周围的环境设施,对该土地最佳用途的选择起决定性作用。

②土地的面积、形状、地形地质以及基础设施的现状和目标

这些因素的掌握,有助于开发建设成本的估算。

③政府的规划限制

城市规划中,对该土地的用途、容积率、建筑高度、公建比例、绿化覆盖率等方面的规定,对于该土地的最有效使用影响很大。例如,一幅 5000m^2 的土地,在容积率为 2 时,可建 10000m^2 建筑面积的房屋;而在容积率为 3 时,则可建 15000m^2 建筑面积的房屋。假定在单方售价、单方开发建设成本、税费、利润率等条件都相同的条件下,自然容积率高的土地提供的超额利润大,其价格也高。

④有关土地的权利状况

城市土地的所有权属于国家,因而,任何企业和个人得到的仅是土地的使用权。但是,土地使用权的使用年限、续期以及转让、抵押的有关规定,对于土地的转让价格或房屋建筑物的销售价格影响极大。

(2) 选择最佳的开发利用方式

根据城市规划中对该土地的规划限制,根据当前的市场需要和以后的发展趋势,选择该土地的用途、容积率、小区的规划布局等。例如政府对于某幅土地的规划用途定为公寓、办公楼和宾馆,从目前的市场行情来看,宾馆、办公楼的需求量较大,但是考虑到附近已有几个宾馆、办公楼项目正在施工建设,同时随着该地区投资形势的发展,各个投资项目将从目前的开发建设期转入产出期,从而人们将从租宾馆、办公楼为主,可能转向租买公寓,因此,该土地的最佳用途应该为兴建公寓。

(3) 估计开发建设周期

房地产项目的开发建设周期一般都较长,需要一年、甚至数年的时间。建设周期的长短,直接关系到市场行情的变化,牵涉到房地产转让销售价格的测算、开发建设资金的安排与落实。建设周期的估算可参照已完工的同类房地产项目的正常建设周期,但必须以该项目本身的人力、物力,特别是财力的安排为基础。

(4) 预测房地产的转让销售价格

在其他因素一定的情况下,土地价格与房地产的转让销售价格成正比。对于房地产转让销售价格的预测,一般可采用长期趋势法进行测算。例如,已知某类公寓 1991 年至 1995 年的单方销售价格分别为 1550 元、1680 元、2200 元、2500 元、2800 元,则 1996 年该类公寓的单价销售价格,根据加权平均法计算,应该为 2367 元。即:

$$\begin{aligned} & (1550 \times 1 + 1680 \times 2 + 2200 \times 3 + 2500 \times 4 + 2800 \times 5) / (1 + 2 + 3 + 4 + 5) \\ & = 2367 \text{ (元/}\text{m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(5) 估算开发建设成本、税费及正常利润

房地产开发建设成本的估算,可参照已完工同类房地产项目的造价,但是应注意开发期间通货膨胀的因素,尤其是建筑材料价格的变化,因为材料费占建筑安装工程造价的比例一

一般在 60 ~ 70% 左右,建材价格的变化对成本的影响极大。

(6) 计算并确定估价额

在完成以上步骤,掌握剩余法估算的基本资料后,就可根据剩余法的基本公式对土地进行估价,并结合其他估价方法和估价人员的经验,对估价结果进行修正,确定估价额。

2. 剩余法运用举例

(1) 不考虑货币时间价值的情形

例:某城市有一幅 5000m^2 的土地拟出让,在城市规划中,该土地属于商品住宅用地,容积率初步规定为 2 或 3。根据调查,有关商品住宅的售价、开发建设成本、税费以及正常利润率的资料如下:

- ① 商品房单方售价为 2600 元;
- ② 土地使用税为每年 10 元/ m^2 ,建设期 2 年;
- ③ 土地开发费为 350 元/ m^2 ;
- ④ 建筑成本为 1200 元/ m^2 ;
- ⑤ 利息按年利率 10% 计算;
- ⑥ 管理费用和销售费用总额为 30.1 万元;
- ⑦ 利润按照建设成本(包括建筑成本、土地使用税、土地开发费和期间费用)的 20% 计算;

⑧ 经营税金及附加按房屋售价的 5.45% 计算。

试在容积率分别为 2 和 3 时,对该住宅用地进行估价。

具体步骤如下:

当容积率为 2 时:

- ① 商品房建筑总面积 $5000 \times 2 = 10000\text{m}^2$
- ② 商品房销售收入 $:10000 \times 2600 = 2600$ (万元)
- ③ 土地开发费 $5000 \times 350 = 175$ (万元)
- ④ 土地使用税 $5000 \times 10 \times 2 = 10$ (万元)
- ⑤ 商品房建设成本 $:10000 \times 1200 = 1200$ (万元)
- ⑥ 利息 $(175 + 10 + 1200) \times 10\% = 138.5$ (万元)

说明:假定房地产的开发建设资金的投入是均衡的,所以第一年、第二年分别发生总投资额的一半即 692.5 万元,而 692.5 万元在年度内也是均衡发生的,则利息的计算方法为:

第一年 $(692.5 \div 2) \times 10\% = 34.625$ (万元)

第二年 $(692.5 + 692.5 \div 2) \times 10\% = 103.875$ (万元)

因而利息总额为 $34.625 + 103.875 = 138.5$ (万元)

⑦ 管理费用和销售费用总额为 30.1 万元

⑧ 利润额 $(175 + 10 + 1200 + 138.5) \times 20\% = 304.7$ (万元)

⑨ 经营税金及附加 $2600 \times 5.45\% = 141.7$ (万元)

⑩ 土地价格总额 $2600 - 175 - 10 - 1200 - 138.5 - 30.1 - 304.7 - 141.7 = 600$ (万元)

单方土地价格 $600 \div 5000 = 0.12$ (万元/ m^2) = 1200(元/ m^2)

熟地楼面价 $600 \div 10000 = 0.06$ (万元/ m^2) = 600(元/ m^2)

当容积率为 3 时:

容积率为 3 时,管理费用和销售费用总额上升为 67.25 万元,其他条件不变,则土地价格的确定过程如下:

- ①商品房建筑总面积 $5000 \times 3 = 15000\text{m}^2$
- ②商品房销售收入 $:15000 \times 2600 = 3900$ (万元)
- ③土地开发费 $5000 \times 350 = 175$ (万元)
- ④土地使用税 $5000 \times 10 \times 2 = 10$ (万元)
- ⑤商品房建筑成本 $:15000 \times 1200 = 1800$ (万元)
- ⑥利息 $(175 + 10 + 1800) \times 10\% = 198.5$ (万元)
- ⑦管理费用和销售费用总额 67.25 万元
- ⑧利润额 $(175 + 10 + 1800 + 198.5) \times 20\% = 436.7$ (万元)
- ⑨经营税金及附加 $3900 \times 5.45\% = 212.55$ (万元)
- ⑩土地价格总额 $3900 - 175 - 10 - 1800 - 198.5 - 67.25 - 436.7 - 212.55 = 1000$ (万元)
 单方土地价格 $:1000 \div 5000 = 0.2$ (万元/ m^2) $= 200$ (元/ m^2)
 熟地楼面价 $:1000 \div 15000 = 0.0667$ (万元/ m^2) $= 667$ (元/ m^2)

从上面的例子可以看出,容积率与土地价格的关系极大,在容积率提高时,土地价格也会相应提高。

(2) 考虑货币时间价值的情形

例:某开发商准备于 1995 年 6 月受让一幅“七通一平”的待建筑空地,土地面积为 2000m^2 ,土地形状规则,有关资料如下:

①根据城市规划的规定,该土地的最佳用途为商住混合,1~3 层为商店,其余为商品住宅;

- ②容积率为 5;
- ③建筑高度为 28 米,可建 10 层,层高为 2.8 米;
- ④预计建设期 3 年,即 1998 年 6 月完工;
- ⑤土地使用税每年每平方米为 10 元;
- ⑥除土地买价以外的房屋建设成本预计为 1500 元/ m^2 ;
- ⑦年利率 10%;
- ⑧利润率按照土地使用税、房屋综合建设成本及利息的 25% 计算;
- ⑨经营税金及附加为销售收入的 5.45%;

⑩房屋销售采用预售与现房销售相结合的方法,根据预计,商业用房可于 1995 年 12 月通过预售全部售完,单方平均售价为 3000 元,30% 的住宅也可在 1995 年 12 月通过预售售出,单方平均售价为 2700 元,尚有 40% 的住宅需要在建成 1 年后才能售出,单方平均售价为 2900 元;

⑪在 3 年建设期内,有关开发建设资金的发生情况为:第一年投入资金的 50%,第二年投入 30%,第三年投入 20%,并假定在各年度内是均衡投入的。

根据以上资料,要求用剩余法估算 1995 年 6 月该土地可以接受的受让价格。

其估价过程为:

- ①房屋建筑总面积为 $2000 \times 5 = 10000\text{m}^2$

其中,商业用房建筑面积为 3000m^2 ,住宅用房建筑面积为 7000m^2 。

- ②以 1995 年 6 月为估价日期,年贴现率为 10%,则商业用房的销售收入为:

$$3000 \times 3000 \times \frac{1}{(1 + 10\%)^2} = 857.96 \text{ (万元)}$$

住宅用房的销售收入为:

$$2100 \times 2200 \times \frac{1}{(1+10\%)^2} + 2100 \times 2700 \times \frac{1}{(1+10\%)^3} + 2800 \times 2900 \times \frac{1}{(1+10\%)^4}$$

$$= 440.42 + 426 + 554.61$$

$$= 1421.03 \text{ (万元)}$$

即商品房销售总收入为 $857.96 + 1421.03 = 2278.99$ (万元)

③除地价以外的综合建筑成本总额(不考虑货币时间价值):

$$10000 \times 1500 = 1500 \text{ (万元)}$$

若考虑货币时间价值,则上述成本为:

$$\frac{1500 \times 50\%}{(1+10\%)^2} + \frac{1500 \times 30\%}{(1+10\%)^{2.5}} + \frac{1500 \times 20\%}{(1+10\%)^3}$$

$$= 714.97 + 389.98 + 236.35$$

$$= 1341.3 \text{ (万元)}$$

④土地使用税每年为 $2000 \times 10 = 20$ (万元), 每年6月份交纳,则土地使用税总额为:

$$10 \times \frac{1}{(1+10\%)^2} + 10 \times \frac{1}{(1+10\%)^{2.5}} + 10 \times \frac{1}{(1+10\%)^3}$$

$$= 9.53 + 8.67 + 7.88$$

$$= 26.08 \text{ (万元)}$$

⑤利息总额的计算为:

$$\text{地价利息} = \frac{\text{地价} \times [(1+10\%)^3 - 1]}{(1+10\%)^3}$$

$$\text{第一年投资利息} = \frac{(1500 \times 50\% + 10) \times [(1+10\%)^{2.5} - 1]}{(1+10\%)^3}$$

$$= 115.53 \text{ (万元)}$$

$$\text{第二年投资利息} = \frac{(1500 \times 30\% + 10) \times [(1+10\%)^2 - 1]}{(1+10\%)^3}$$

$$= 53.19 \text{ (万元)}$$

$$\text{第三年投资利息} = \frac{(1500 \times 20\% + 10) \times [(1+10\%)^1 - 1]}{(1+10\%)^3}$$

$$= 11.41 \text{ (万元)}$$

所以,利息总额为 $180.13 + 0.249 \times \text{地价}$

⑥经营税金及附加总额为:

$$2278.99 \times 5.45\% = 124.20 \text{ (万元)}$$

⑦总利润为:

(地价 + 土地使用税 + 综合建设成本) × 利润率

$$= \text{地价} \times 25\% + (26.08 + 1341.1) \times 25\%$$

$$= \text{地价} \times 25\% + 341.85$$

也就是说:

$$\text{地价} = \frac{\text{房屋总收入} - \text{土地使用税} - \text{房屋综合建筑成本} - \text{经营税金及附加} - \text{正常利润}}{1}$$

$$= 2278.99 - 26.08 - 1341.3 - 124.20 - (\text{地价} \times 25\% + 341.85)$$

$$= 445.56 - \text{地价} \times 25\%$$

$$\text{即地价总额} = 445.56 / (1 + 25\%)$$

$$= 356.45 \text{ (万元)}$$

$$\text{单方土地价格} = 356.45 / 2000$$

$$= 0.178225 \text{ (万元/m}^2\text{)}$$

$$= 1782.25 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{熟地楼面价} = 1782.25/5$$

$$= 394.05 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

在实际工作中,我们常常采用第一种方法,即不考虑货币时间价值的方法进行估价,这种方法简单易懂,但存在几个缺陷:①地价作为投资,根据等量投资获得等量利润的原则,同样应该带来利润;②作为投资构成部分的地价,也应该计算利息;③利息可以计入开发建设的总成本,但不应作为计算利润的依据;④对于收入与成本费用,只进行简单的加减,在时间上缺乏可比性。后一种方法,即考虑货币时间价值的运用方法,比较科学,弥补了第一种方法的几个缺陷,但比较繁琐,在实际运用时,有一定难度。

3. 剩余法运用中需要注意的问题

剩余法,在房地产估价中不失为一种较为实用的方法,特别是对于待开发或已开发的建筑用地来说,尤为如此。但在运用时,以下几个方面值得注意和探讨。

(1) 这种方法的运用是以预测为基础,以平均水平为基准。

从前面的例子中,我们不难看出,无论是销售收入的计算,还是开发建设成本的确定,尽管可以参照已成交或已完工的房地产实例,但都以预测为基础。同时,在有关数据的预测以及有关税费、利息、利润率的计算时,都以平均水平为基准。例如,对于正常利润的计算,不可能根据开发商的预期利润率计算,而只能以房地产行业的平均投资利润率为基础,因为从理论上说,任何投资只能获取平均利润,当然由于房地产投资需要的资金量大、占用时间长、具有较高的投资风险等特点,决定了该行业的平均投资利润率可能高于社会平均的投资利润率。

所以,开发项目的经济效益评价与房地产评估,尽管都以有关销售收入、利润、成本等指标的测算为前提,但两者有着本质的区别,在经济效益评价时,一般以预期数据为标准,而房地产的估价,则以平均水平为基础。

(2) 地价是否也应计算利息,并带来利润?利息是否也包含在计算利润的基数之内?

任何房地产的开发建设,都以土地使用权的获得为前提,自然也以土地价格的支付为先决条件。因此,从时间上看,地价的支付远远早于土地开发费和房屋建筑成本的发生,这部分资金的占用时间最长,其资金成本自然也最高。因此,必须计算利息。

同时,土地价格作为投资的有机构成部分,也应获得利润。

利息,作为筹资费用和资金成本,是房地产开发建设总成本费用的一个构成部分,但它是否也应作为计算利润的基数,有不同的看法。在前面的两个例子中,第一个例子,根据我国的习惯做法,把它纳入成本,一起计算利润;而在第二个例子中,又不把它作为计算利润的基数。因为,如果利息也计算利润的话,往往会出现资金成本越高,利息额越大,利润总额也随之增大的现象,不利于企业提高资金的利用率。

(3) 宅地化率或建筑覆盖率,在剩余法及其他估价方法中的运用。

一幅住宅土地,不可能全部用于建住宅;一幅商业用地,也不可能全部用于建商店,因为总要留一些土地面积用于修建道路、排设管道、种植绿化,因而就有了宅地化率或建筑覆盖率这两个指标。这两个指标在房地产估价中,有着与容积率、建筑高度等规划指标同等重要的意义。

假定政府拟出让一幅 2000m² 的住宅用地,如果宅地化率为 50%,则开发商能真正用于建商品住宅的土地为 1000m²,在容积率为 6 的情况下,就需建 12 层。还有 1000m² 的土地只

能用于基础设施或公共配套设施的建设,尽管这也是为住宅建设服务的,但对于开发商来说,并无多大的意义。相反,在宅地化率越低的情况下,它所花费的基础设施及公共配套设施的投资越大,而所建的商品住宅面积反而会相应地降低。对于商品住宅的购买者来说,由于商品房价格中也分摊了一部分基础设施和公共配套设施的投资,实际上也购买了这一部分设施的所有权,以后在住房的使用过程中,也享受了这部分设施所提供的效用,同时,这些设施的完善与否,对房地产价格的影响也很大。但是,在进行产权登记时,属于购买者的仅仅是其所购买房屋的所有权及其相应分摊的土地使用权,并不包括这部分设施的所有权。这部分设施的所有权实质上归国家所有。

因此,在用剩余法或其他方法对房地产进行估价时,能否根据宅地化率或建筑覆盖率的指标,对建筑用地与基础设施或公共配套设施用地区别定价。

三 估价方法之二——市场法

●市场法的基本原理

1. 市场法的概念和理论依据

市场法又称市场比较法、交易实例比较法、买卖实例比较法、市场资料比较法等。尽管名称众多,但概念是同一的,都是指在求取待估房地产的价格时,将待估房地产与在较近时期内已经成交的类似房地产加以比较,依照这些已经成交的房地产的价格,通过多项因素的修正而得出待估房地产的价格的一种估价方法。这里所称的类似房地产,是指在用途、建筑结构、所处地区等方面与待估房地产相同或相似的房地产。估价业务中通常把已成交的类似房地产称为交易实例。

市场法是房地产估价中最重要、最常用的方法之一。在房地产市场比较发达的国家和地区,如英国、美国、日本、台湾、香港等,市场法的应用很普遍。随着我国房地产交易的日渐活跃、房地产市场的日趋规范和完善,市场法在我国必将成为广泛应用的一种房地产估价方法。

这种估价方法的理论依据是什么呢?是房地产交易中的替代原理。作为一个经济主体,不论是公司还是个人,其在市场上的行为都是追求利润或效用的最大化。因此,在选购物品时,都会选择效用大而价格低的。在房地产市场上,若两宗效用相等或相似的房地产同时存在,理智的买者总是选择价格较低的,或者,若同时存在两宗价格相同的房地产,理智的买者总是选择效用大的。经济主体的这种选择行为的结果,使得效用相同的物品的价格趋于一致。于是,任何具有合理需求的买者都不会接受高于市场正常价格的价格;反之,任何具有正常动机的卖者也都不会接受低于市场正常价格的价格。这样,类似房地产之间的价格就会互相牵动,彼此接近。正是由于房地产市场中存在这种替代原理的作用,所以,在进行房地产估价时,我们就可以用类似房地产的已知交易价格,通过比较而求出待估房地产的价格。

2. 市场法的适用条件和应用范围

在一个房地产市场上,个别市场行为可能会因各种原因而导致交易价格偏离市场正常价格,但市场群体行为的结果则基本反映了市场的常态。因此,只要市场上有足够的交易实例,就可采用市场法进行估价。由于前述理由,市场法是一种很具现实性、颇有说服力的估价方法,在交易比较活跃的地块出让、商品房买卖的估价业务中常常被采用。此外,在采用其他方法进行估价时,估价人员也往往用市场法先确定一个最终估价值的大致区域,或用市

市场法验证其他方法的计算结果,或以市场法的数据作为参考。从我国目前的情况看,各地区房地产市场的发展还不平衡,在房地产市场尚不发达或交易规模很小的地区,这种估价方法就难以应用。比如,在经济基础薄弱的边远农村,由于缺乏必要的市场资料,就不宜采用市场法进行估价。另外,对某些交易实例很少的房地产,如三建筑、纪念堂(馆)、寺庙等,也难以用这种方法估价。总之,市场法要求在同一地区或同一供求范围内的类似地区中,存在着较多的与待估房地产相类似的房地产的交易实例,只有在这种情况下,市场法才是有效的、可靠的估价方法。当然,运用市场法时,对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素的修正,是靠估价人员来完成的,这就要求估价人员了解交易实例所在地的经济环境、市场特性、交易状况等,运用自己的经验和判断能力,作出正确的修正,最终得出合理的价格。

●市场法的运用

运用市场法对某宗房地产进行估价时,操作步骤通常是(1)广泛搜集交易实例的资料;(2)从中选取几个符合一定要求的交易实例作为估价的参照物,简称比较实例;(3)将比较实例的成交价格调整为具有比较基础的价格;(4)修正交易情况;(5)修正交易日期;(6)修正区域因素;(7)修正个别因素;(8)综合修正结果,最终确定估价额。

1. 搜集交易实例的资料

运用市场法进行估价,首先需要搜集尽可能多的交易实例的资料,以便从中选取比较实例。资料太少,就难以保证估价额的准确性。

搜集市场资料,不应到临估价时才去做,而应当在平时经常留意,逐渐积累。估价人员通常的做法有(1)查阅政府有关部门关于房地产交易的资料,如公布的房地产市场价格、价格指数、基准地价、标定地价、房地产产权管理部门或交易部门的交易登记文件等。(2)查阅各种报刊上有关房地产出售、出租的广告和启事。(3)参加各种房地产交易展示会、洽谈会、换房会,了解行情,收集信息,索取资料,必要时以顾客身份直接与对方洽谈,使所需资料更丰富、更准确。(4)一个估价人员搜集资料的全面性和时效性是有限的,同业人员不定期地相互提供各自经手的交易资料,不失为一种互惠的办法,随着我国房地产估价师执业资格制度的建立和完善,各地将相继成立估价师学会或协会,这更有助于同业人员互相提供信息和资料。(5)直接向当事人了解。

搜集交易实例时,首先要确定搜集哪些内容。比较好的做法是,事先将需要搜集的内容制成统一的表格,搜集时按表格逐项填入,特殊内容在表中另项填入,所填的每一项内容都要查证,做到准确无误。调查表的一般格式见表1-7-4。

表 1-7-4

交易实例调查表

编号

房地 产 名 称			交易 价格	总价	万元	交易 日期	
				单价	元/m²		
坐落			所处地区			权利状况	
规划条件	容积率				环境条件	日照、通 风、干湿	
	覆盖率					交 通	

土 地	性 质		建 筑 物	建造年月	
	使用期限			面 积	
	面 积			结 构	
	形 状			层 数	
	临接道路			用 途	
	市政设施			临街状况	
交易状况			其 他		
调查日期			备 注		

2. 选取比较实例

当估价人员具体对某宗房地产进行估价时,就需要从交易实例的资料中选取几个符合一定要求的实例作为参照物或比较物。一般说来,比较实例应符合下列要求:

(1)与待估房地产的用途或性质大致相同。如,都为工业物业或商业物业,都为旧城区改造地块或开发区内地块等。

(2)与待估房地产的建筑结构相同。如,都为钢筋混凝土结构或混合结构等。

(3)与待估房地产处于同一地区或同一市场供求范围内的类似地区。

(4)交易日期与待估房地产的估价时点应接近。一般说来,当房地产市场供求比较稳定时,两者相隔的时期可长些,但通常不超过5年;如若市场发展变化很快,相隔时期则应缩短。

(5)与待估房地产的价格类型相同。如,同为买卖价格或租赁价格等。

(6)尽可能选取正常交易或可修正为正常交易的交易。所谓正常交易是指在市场公开、信息通畅、交易双方平等自愿不出自私利的情况下进行的交易。

3. 建立价格比较基础

在对比较实例进行修正前,应先把各比较实例的成交价格调整为在比较实例之间、比较实例与待估房地产之间具有比较基础的价格。所谓具有比较基础是指单价的含义统一,面积的内容统一,货币单位统一。比如,统一调整为土地单价或楼面地价,统一调整为建筑面积或使用面积,统一调整为以人民币表示或以美元表示。

例:有A、B两个比较实例,A实例为一宗500亩的地块,交易价格为920万美元,成交当时的美元汇率是8.45,B实例为一宗54260m²的地块,成交价1178万元人民币。现要求将这两个实例调整为以人民币表示的土地单位。

$$A \text{ 实例土地单价} = \frac{9200000}{500 \times 666.67} \times 8.45 = 233.22 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$(1 \text{ 亩} = 666 \frac{2}{3} \text{ 平方米})$$

$$B \text{ 实例土地单价} = \frac{11780000}{54260} = 217.10 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

例:有甲、乙两个比较实例,甲实例使用面积4500平方英尺,成交价27万美元;乙实例建筑面积390m²,成交价160万人民币。经实地测算,甲实例的建筑面积与使用面积之比为1:0.74。现要求将这两个实例调整为以美元表示的每平方米建筑面积的楼价。

$$\begin{aligned}\text{甲实例(建筑面积)单价} &= 270000 \div \frac{4500}{10.764} \times 0.74 \\ &= 477.92 \text{ (美元/}\text{m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(1 平方米约合 10.764 平方英尺)

$$\begin{aligned}\text{乙实例(建筑面积)单价} &= 1600000 \div 390 \div 8.5 \\ &= 482.65 \text{ (美元/}\text{m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(取交易当时的美元汇率 8.5)

4. 修正交易情况

由于房地产具有不可移动性、个别性等特性,不易实现完全的自由竞争市场交易,因此其价格受个别情况影响较大。受个别特殊情况影响的交易价格可能高于也可能低于正常价格,这种价格不能直接作为估价时比较的依据,应予以修正,使其成为正常价格。

交易中的个别特殊情况比较复杂,主要有以下几种:

(1)有特殊利害关系的人之间的交易。如亲友之间、有特殊关系的公司之间、公司与其职工之间、公司内部各部门之间的房地产交易,通常都以低于市价的价格进行。

(2)有特别动机的交易。典型的情况是急于抛售或急于购买,前者的交易价格往往偏低,后者的交易价格则往往偏高。另外,购买与原有房地产相邻的房地产,以增加原有房地产的效用。迅速扩展事业,此时的出价往往大于被购买房地产单独存在时的正常价格。还有,买者对购买的房地产有着特别的兴趣,如早先是祖辈的家产,后因各种原因落于他人手中的房地产。

(3)交易双方或一方由于不了解市场行情或了解不多而买进或售出房地产,价格往往偏高或偏低。

(4)特殊方式的交易,如拍卖,由于对参加拍卖者有资格要求,参加拍卖者的动机又比较复杂,加之竞争比较激烈,因此拍卖成交价往往比较高。

在选取比较实例时,某些有特殊情况的交易可能已被排除在外,但由于种种原因,我们可能仍不得不选用上述这些交易实例。对这些特殊交易情况如何进行修正和究竟修正多少,估价上并无统一的规定尺度,只能由估价人员根据具体情况凭其自身的经验和判断能力加以确定。要做到这一点,估价人员平时应注意搜集、整理和分析各种交易实例,在估价业务中逐步提高自己给出的修正比率的准确度。

修正比率的计算公式为:

$$\text{修正比率} = \frac{\text{正常交易情况}(100)}{\text{实例交易情况}(100 \pm)}$$

当实例交易价低于正常交易价时,上式中的分母小于 100;反之,则大于 100。

5. 修正交易日期

在待估房地产的估价时点与比较实例的交易日期所相隔的期间内,如若房地产价格变化很小,则可不进行交易日期修正;反之,则需修正。修正交易日期的方法从理论上说应采用地价指数或房地产价格指数,公式为:

$$\frac{\text{修正到估价时点}}{\text{的比较实例价格}} = \frac{\text{比较实例}}{\text{例成交价}} \times \frac{\text{估价时点的房地产价格指数}}{\text{交易日期的房地产价格指数}}$$

由于我国目前标定地价的公布尚未形成办法,中房指数还刚刚问世,而且一个中房指数很难显示出全国各个地区市场的差异性,因此,上述公式在运用时有相当的困难。于是,通常的做法是借助于本地区的物价指数(或物价上涨幅度)。

例:某比较实例交易日期为 1994 年 5 月,成交价 700 万元,现估价时点为 1995 年 12

月,该地区物价月平均涨幅为 1.8%。修正如下:

$$700 \times \frac{100 + 1.8 \times 19}{100} = 939.4 \text{ (万元)}$$

值得一提的是,一般物价的涨幅与房地产价格的涨幅并不是同比的,我国住宅价格在 1985 年到 1995 年的 10 年间年平均增长幅度在 20% 以上,而同期的年通货膨胀率平均在 12% 上下。在社会性的房地产价格指数体系尚未建立之前,估价人员在运用物价指数进行交易日期修正时,最好能对照近年来该类房地产的价格变动规律,以减少修正的偏差。

6. 修正区域因素和个别因素

比较实例若与待估房地产处于同一地区,则一般不需作区域因素修正,若是处于类似地区,就要进行区域因素修正。区域因素的内容一般包括:城市规划要求、自然条件、交通条件、繁华程度、市政基础设施情况、环境卫生和景观、社区服务及治安状况、房地产市场发达程度等。所谓个别因素,主要指房地产的位置、面积、地势、地质、形状、土地使用年限、临街状况、设计等级、建材标准、施工质量、“风水”情况等。不论是区域因素还是个别因素,同一种因素对不同用途的房地产的影响程度是不相同的,如环境的清静状况对居住用房地产影响较大,而街区的繁华程度则对商业用房地产影响较大,修正时应予以具体考虑。此外需要注意的是,比较实例的所有可修正因素均是指交易当时的因素。

修正区域因素和个别因素的方法主要是直接比较法和间接比较法。直接比较法,是指以待估房地产的状况为基准,将比较实例的区域因素和个别因素逐项与基准作比较并打上对比分,依此求得因素修正比率。间接比较法,是指以一个设想的标准房地产的状况为基准,比较实例和待估房地产均逐项与这个基准作比较,然后依据对比分值求得因素修正比率。

例: 有两个比较实例 A 与 B,成交价分别为 650 元/m² 和 700 元/m²。现分别以直接比较法(见表 1-7-5)和间接比较法(见表 1-7-6)对它们作区域因素修正。

表 1-7-5 区域因素修正表(直接比较法)

区 域 因 素	待估房地产	实例 A	实例 B
1. 自然条件	25	28	22
2. 交通条件	25	23	27
3. 规划限制	25	21	26
4. 社会环境	25	24	28
总 分 值	100	96	103

修正比率:实例 A = $\frac{100}{96}$

实例 B = $\frac{100}{103}$

修正后的成交价:实例 A = $650 \times \frac{100}{96} = 677.11 \text{ (元/m}^2 \text{)}$

实例 B = $700 \times \frac{100}{103} = 679.63 \text{ (元/m}^2 \text{)}$

表 1-7-6 区域因素修正表(间接比较法)

区域因素	标准房地产	实例 A	实例 B	待估房地产
1.自然条件	25	25	20	22
2.交通条件	25	21	24	23
3.规划限制	25	19	23	22
4.社会环境	25	23	28	25
总分值	100	88	95	92

修正比率 实例 A = $\frac{92}{88}$

实例 B = $\frac{92}{95}$

修正后的成交价 实例 A = $650 \times \frac{92}{98} = 679.51(元/m^2)$

实例 B = $700 \times \frac{92}{95} = 677.88(元/m^2)$

7.综合修正结果 最终确定估价额

当交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正相继完成后 ,就可综合各修正结果 求出某一比较实例的修正价格。通常的公式是：

某一比较实例的修正价格 = 某一比较实例成交价 × 交易情况修正比率 × 交易日期修正比率 × 区域因素修正比率 × 个别因素修正比率

现以上例中实例 A 为例：

经分析 ,实例 A 的成交价低于正常价格约 3% ,交易情况修正比率为 $\frac{100}{97}$,该地区同类房地产价格的上涨幅度平均每月为 1.4% ,估价时点离交易日期 9 个月 ,交易日期修正比率为 $\frac{(1 + 1.4\% \times 9) \times 100}{100}$,区域因素修正比率取直接比较法的 $\frac{100}{96}$;实例 A 的建筑材料和施工质量均优于待估房地产 ,经测算 ,个别因素修正比率为 $\frac{100}{103}$,这样

实例 A 的修正价格 = $650 \times [\frac{100}{97} \times \frac{(1 + 1.4\% \times 9) \times 100}{100} \times \frac{100}{96} \times \frac{100}{106}]$
= $650 \times [103.09\% \times 112.60\% \times 104.17\% \times 94.34\%]$
= 650×1.1408
= $741.52(万元/m^2)$

同样 ,若有比较实例 B、C、D、E 等 ,都可以用上述方法算出各自的修正价格。

最后 ,在所有修正价格的基础上综合出一个最终估价额。常用的综合方法是：

- (1)简单算术平均。把所有修正价格相加后 ,除以比较实例的个数。
- (2)加权算术平均。给类似程度较高的比较实例以较大的权数 ,以此类推 ,综合出一个价格。
- (3)最中位数或众数。

(4)以某一比较实例的修正价格为主,其余的仅供参考。此种方法主要由估价人员根据经验判断运用。

8. 市场法的特殊运用

当待估房地产为单独土地或单独建筑物,而交易实例为土地与建筑物合为一体时,若能将交易实例的价格分解成土地和建筑物两部分,则可用分解后的与待估房地产同类型部分的交易价格作为待估房地产的比较实例的价格。

例:某待估房地产为一宗土地,相邻地区的一个交易实例中的土地部分与其十分相似,该交易实例的成交价格为1570万元,土地面积为790m²。经分解,建筑物部分于交易当时的市价为1253万元,扣除此项后,则可用作比较实例的价格为:

$$(1570 - 1253) / 790 = 0.401266 \text{ (万元/m}^2\text{)} = 4012.66 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

9. 市场法运用中应注意的问题

如前所述,每一个比较实例一般要进行四项修正,而每一项修正均设有统一的标准尺度,特别是交易情况修正、区域因素修正和个别因素修正把握难度更大。因此谨慎地、合理地确定修正比率,尽可能地使估价额接近其真实价格就显得尤为重要。

在房地产价格指数体系尚未建立,不少地区还缺乏房地产价格指数时,如果在一定时期内的某一地区的房地产市场上,同一类似房地产有两次或两次以上交易时,可以该房地产价格的实际变动幅度作为修正比率,或者,在查阅了各种房地产的价格变动的历史资料后,找出价格变动的基本轨迹,并预测其走向,在此基础上再确定一个修正比率。

为了使搜集到的交易实例的资料便于查找和应用,估价人员可自制一张交易实例图。具体画法是,先画一张黑白街区图,然后将交易实例的位置在图上标出,旁边注上该交易实例的编号(即交易实例调查表的编号),编号可以不同的颜色或前面冠以不同的字母来分别代表不同用途或性质的房地产。

●市场法运用举例

1. 待估房地产概况

该房地产为某沿海城市开发区内的一块待开发地,面积150亩。按规划要求,可在该地块上分娱乐、别墅、疗养、商业四个功能小区。

2. 估价日期:1995年12月

3. 价格类型:买卖价格

4. 估价过程

(1)选择估价方法。在该城市内,类似地块的交易情况发生较多,故选用市场法进行估价。

(2)收集市场资料。在对数个交易实例进行整理、分析后,选取了实例A、B、C作为比较实例,情况如表1-7-7所示。

(3)交易情况修正。经了解,实例A为正常交易,无需进行修正;实例B的价格经测算低于正常价格约4%;实例C的价格高于正常价格2%。各实例的交易情况修正比率为:

$$\text{实例 A: } \frac{100}{100}$$

$$\text{实例 B: } \frac{100}{100 - 4} = \frac{100}{96}$$

$$\text{实例 C: } \frac{100}{100 + 2} = \frac{100}{102}$$

表 1-7-7 比较实例情况表

项 目	实 例 A	实 例 B	实 例 C
坐 落	略	略	略
所处地区	类 似	类 似	相 同
用 途	娱 乐	商 业	娱 乐
出让方式	双方协议	双方协议	招 标
面 积	142 亩	106 亩	173 亩
成交价格	1710 元/m ²	1560 元/m ²	1940 元/m ²
交易日期	1994 年 12 月	1994 年 7 月	1995 年 4 月
使用期限	40 年	40 年	40 年
地 势	略 高	略 高	平 坦
地 质	较 差	一 般	一 般
日照/干湿	普 通	较 好	普 通
交通条件	距火车站 2 公里	临近高速公路	距机场 5 公里
容积率	3	2.5	4
备 注	实例 A 为正常价格 ;实例 B 低于正常价格 ;实例 C 略高于正常价格。		

(4)交易日期修正。根据测算 ,该城市的地价近两年来平均每月上涨 1.8% ,各实例的交易日期修正比率如下 :

实例 A : $\frac{100 + 1.8 \times 12}{100} = \frac{121.6}{100}$

实例 B : $\frac{100 + 1.8 \times 17}{100} = \frac{130.6}{100}$

实例 C : $\frac{100 + 1.8 \times 8}{100} = \frac{114.4}{100}$

(5)区域因素修正。由于实例 C 与待估房地产处于同一地区 ,故不作区域因素修正 ;对实例 A 和实例 B 采用直接比较法进行修正 ,见表 1-7-8。

表 1-7-8 区域因素比较表(直接比较法)

比较因素	待估房地产	实例 A	实例 B
自然条件	10	9	13
交通条件	15	17	16
社会环境	10	9	10
街道条件	10	8	10
市政基础设施	15	14	13

比较因素	待估房地产	实例 A	实例 B
教育与社会福利设施	10	8	10
离市中心距离	10	12	11
政策优惠	10	10	10
发展前景	10	8	9
合 计	100	95	102

各实例区域因素修正比率如下：

实例 A： $\frac{100}{95}$

实例 B： $\frac{100}{102}$

实例 C： $\frac{100}{100}$

(6)个别因素修正。实例 A 因地质较待估房地产差,经分析判断,修正比率定为 $\frac{100}{97}$;实例 B 因地势略低,面积略小,判断修正比率为 $\frac{100}{98}$;实例 C 的个别因素综合考虑后与待估房地产相当,故不进行修正。

(7)计算地价。诸因素修正结束后,就可列表计算地价。

表 1-7-9 价格修正表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	1710 元/m ²	1560 元/m ²	1940 元/m ²
交易情况修正	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	$\frac{100}{102}$
交易日期修正	$\frac{121.6}{100}$	$\frac{130.6}{100}$	$\frac{114.4}{100}$
区域因素修正	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$
个别因素修正	$\frac{100}{97}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$
修正后的价格	2256 元/m ²	2123 元/m ²	2176 元/m ²

对上表三个修正后的价格进行综合：

(1)简单算术平均综合

待估房地产单价=(2256+2123+2176)/3
=2185(元/m²)

(2)加权算术平均综合

由于实例 C 的类似程度较高,可考虑给予 50%的权数,实例 A 与实例 B 各配 25%的权数。

待估房地产单价=2256×25%+2123×25%+2176×50%

$$= 2183 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

两种综合方法的结果相当接近,最后决定采用每平方米单价 2183 元。

5. 最终估价额

$$\begin{aligned} \text{待估房地产的总价} &= 2183 \times 666 \frac{2}{3} \times 150 \\ &= 2183 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

四 估价方法之三——成本法

●成本法的基本原理及基本公式

1. 成本法的概念和理论依据

成本法,又称重置成本法、原价法等,是指在估价时点以假设重新建造(开发)待估房地产所需耗费的各项必要费用以及正常的利润、税金为依据来确定待估房地产价格的一种估价方法。成本法是房地产估价的基本方法之一。

成本法的理论是建立在生产成本与产品价格之间有着直接、密切关系这一基础之上的。一个房地产出售者愿意接受的价格不能低于他为建造(开发)该房地产已耗费的费用,从这个角度看,立足点是生产费用,或者说,理论依据是生产费用价值论。同理,一个房地产购买者愿意支付的价格也不能高于他重新建造(开发)该房地产所需的费用,此时的立足点为重置成本。正是由于买卖双方有着上述共同意愿,使得以建造(开发)待估房地产所需的各项必要费用为基础,再加上正常的利润和税金来进行估价成为可行,成本法亦因此得以成立。

2. 成本法的适用范围

成本法以其独特的技术特征在各种估价方法中占有重要一席,它特别适用于无法利用市场法进行估价的狭小市场或欠发达市场或封闭市场上房地产的估价。此外,对于无收益的房地产,如学校的教学楼、图书馆、政府办公楼、军队营房等也很适用。还有,对一些很少交易的房地产如厂房、仓库、码头、医院、公园等也较适用。再有,在运用其他估价方法进行估价时,成本法也可作为验证估价结果的一种手段。

需要注意的是,由于房地产价格的形成是多种因素综合作用的结果,并非简单地取决于耗费的成本,更多的是取决于其效用。因此,成本增加并不意味着价格一定同比增加,成本的增减只有对效用有所影响时才会影响价格。这是成本法的一个缺陷。

3. 成本法的基本公式

成本法的基本公式因估价对象不同而有所不同。一般分以下三种情况(1)旧有房地产(2)新建房地产(3)新开发土地。

(1)旧有房地产估价的基本公式

旧有房地产指的是已经使用的建筑物及土地。运用成本法对旧有房地产进行估价时,基本公式为:

$$\text{旧有房地产价格} = \text{旧有房地产重新建造完全价值} - \text{建筑物折旧}$$

此公式为成本法的典型运用,所谓重置成本法即为上式所表达的涵义。应当指出的是,上式中的重新建造完全价值是指在估价时点的重新建造完全价值,这就是说,同一宗房地产的重新建造完全价值会因估价时点不同而不同。对旧有房地产估价的估价时点通常是“现在”,但也有以“过去”为估价时点的,例如涉及房地产纠纷案件的估价,往往就是以“过去”为

估价时点的。

(2) 新建房地产估价的基本公式

对新建房地产的估价,成本法的基本公式为:

新建房地产价格 = 取得土地费用 + 建造建筑物费用 + 正常利税

式中的取得土地费用一般为三种情况:①征用农地而取得土地的为征地费;②城市房屋拆迁而取得土地的为拆迁补偿费和拆迁安置费;③政府有偿出让而取得土地的为地价款及有关费用。

式中的建造建筑物费用一般包括以下各项:①建筑工程费用及专业费用;②投资利息;③销售费用。

式中的正常利税指开发商负担的正常税费(营业税、城市建设维护税和教育费附加)及开发利润。

(3) 新开发土地估价的基本公式

新开发土地通常是指新近由填土或挖土开发形成的土地以及新近征用农地后进行了“三通一平”或“七通一平”的土地。至于城市中的街区地,一般不采用成本法估价。

新开发土地估价的基本公式为:

新开发土地价格 = 取得待开发土地费用 + 开发费用 + 正常利税

式中开发费用一般包括开发项目可行性研究费、规划设计费、勘察测绘费、场地平整费、各项市政基础设施费、配套设施费等。正常利税仍指开发商负担的税费及开发利润。

● 建筑物重新建造完全价值的确定

1. 重新建造完全价值的概念及涵义

重新建造完全价值是假设在估价时点重新建造与旧有建筑物完全相同或具有同等效用的全新建筑物所需的正常建造费和利税,或者是假设承包商将可直接使用的全新建筑物移交给发包人,发包人在估价时点向承包商支付的标准建造费以及发包人直接负担的附加费(手续费、利息等)。这里说的正常建造费、标准建造费是要强调该建造费不是指个别企业的实际耗费,而是指在正常施工条件下行业的平均耗费。

重新建造完全价值有两种涵义:一种是指以原有的建筑材料、建筑标准、建筑工艺和建筑风格重新建造与旧有建筑物完全相同的新建筑物的价值,又称“复制成本”;另一种是指以现时的建筑材料和建筑工艺等重新建造与旧有建筑物基本相同且具有同等效用的新建筑物的价值,又称“重置成本”。前者主要适用于具有保护价值的建筑物,如文物性建筑物、纪念性建筑物等;后者则广泛应用于普通建筑物,估价人员在实际工作中更多地使用后者。

2. 重新建造完全价值的求取方法

求取重新建造完全价值的方法有直接法和间接法两种。

(1) 直接法

所谓直接法,是就待估旧有建筑物的构成部分或全体,通过调查其所使用材料的种类、品级、数量及所需人工的级别和数量等,以旧有建筑物所在地区在估价时点的各种单价为基础,计算出工程直接费,再加上工程间接费及适当的承包商利润后,计算出标准建造费,再进一步加上应由发包人直接负担的附加费后,最后算出重新建造完全价值的方法。

可以看出,直接法有些类似于编预算,考虑到估价与施工图预算工作性质的不同,在实际估价业务中,通常采用分部工程作为计算基础,即先计算出待估建筑物的各分部工程的数量,然后分别乘以在估价时点上的各个平均综合单价,加总后即得出标准建造费(如表1-7

- 10 所示)。

表 1 - 7 - 10
 标准建造费估算表

建筑物名称 : _____

估 价 时 间 : _____ 年 _____ 月
 单位 : 元

项 目	单 位	数 量	平均综合 单 价	价格
基 础 工 程				
梁 柱 工 程				
楼地面工程				
墙 体 工 程				
屋 面 工 程				
门 窗 工 程				
顶 棚 工 程				
装 饰 工 程				
给排水工程				
空 调 工 程				
电 梯 工 程				
强 电 工 程				
弱 电 工 程				
消 防 工 程				
其 他 工 程				
综 合 取 费				
标准建造费				

近年来 ,北京市在运用成本法进行估价时 ,采用了一种叫做“ 部件计分法 ”的估算建筑物重置成本的方法。部件计分法的主要内容是 ,先将待估建筑物划分为若干部件 ,然后按工程定额将各部件的实际工程量折算成一定的分数 ,再按结构、装修以及设备等大类合计出类内各部件的分数和 ,并乘以该类的成新率 ,由此得出各大类的折余分数 ,把各类折余分数加总后乘以综合费率及税率即可得出综合总分 ,最后 ,将综合总分乘以在估价时点上的分值(通常表示为 × × 元/分)得出待估建筑物的现值(如表 1 - 7 - 11 所示)。

表 1-7-11 建筑物估价计分表

建筑物名称：_____

建筑物结构：_____ 面积：_____

项 目	部 件	分 数
结 构	基 础 墙 体 楼 板 屋 顶 小 计 成 新 率 折余分数	
装 修	内 外 墙 门 窗 楼 地 面 顶 棚 小 计 成 新 率 折余分数	
设 备	通用设备 附加设备 小 计 成 新 率 折余分数	
合 计		
综合费率		
税 率		
综合总分		

(2) 间接法

间接法是指在近邻地区或同一供应范围内的类似地区中,若能掌握与待估旧有建筑物相类似的新建筑物的实际总造价及各构成部分的明细价,则可以此为基础,经适当修正后求取重新建造完全价值的方法。这里说的修正一般是指待估旧有建筑物在结构、用途、材料、设计标准、附属设备、层数等方面与作为基准的新建筑物不同时所作的修正。实际估价中,通常经过分析、测算和修正,得出新建筑物每平方米建筑面积的标准造价,然后乘以待估旧有建筑物的总建筑面积,最后得出旧有建筑物的重新建造完全价值。这种方法又称“平方米法”或“单位面积法”。

同直接法相比,间接法看上去似乎十分简单,然而要使求取的重新建造完全价值合理、可靠、公平却并非易事,有时甚至比直接法更难。间接法的关键是准确求取适合用于待估旧有建筑物的单位造价,这要求估价人员进行分析、比较、测算和修正时对新建筑物和待估旧有建筑物两者的差异及其程度把握好,特别是在最后确定单位造价时要慎重;单价差百

元,房价差百万”,道理就在于此。比如某建筑面积为 20000m² 的商业物业,当单位造价确定为 6400 元/m² 时,价格为 12800 万元;若将单位造价定为 6500 元/m²,价格则为 13000 万元,建筑物价格整整相差 200 万元。尽管如此,若运用得当,间接法仍不失为一种简便迅速的估算重置价的方法,只是其准确性较直接法差一些。

●建筑物折旧的计算

1. 建筑物的价值损耗

所谓折旧,是指建筑物的价值损耗。估价人员在确定了建筑物的重新建造完全价值后,要扣除折旧,才能得出建筑物的现值,即估价额。建筑物的价值损耗通常分为两类:一类称为自然因素引起的损耗,如自然磨损、自然老化、风、光、水等侵袭建筑物而引起的价值损耗;另一类称为社会因素引起的损耗,由于建筑设计标准提高、施工工艺改进、建筑材料升级换代、人们消费观念更新等变化,使得现有建筑物显得式样过时、设备落后、布局不合时宜、功能不足;另外,国家政策、城市规划也会对建筑物产生影响。无论是自然因素引起的损耗还是社会因素引起的损耗,估价时都必须确定建筑物的折旧额。

2. 折旧的计算方法

具体计算折旧的方法很多,有按耐用年限计算的,有按成新度计算的,有按现场观察结果计算的,等等。现分述如下。

(1) 定额法

定额法即财务上所说的平均年限法或使用年限法,又称直线法。它是一种按建筑物的使用年限平均计算折旧的方法,也就是说,在使用年限内,每年的折旧额相等。计算公式为:

$$D = \frac{C - S}{N}$$

式中 D——年折旧额

C——建筑物的重新建造完全价值,即重置价

S——建筑物的估计残值,一般以 C × 残值率求得

N——建筑物的耐用年限

建筑物的现值 V 为:

$$V = C - D \times t$$

式中 t——建筑物已使用年数

例:某建筑物建筑面积 320m²,重置价为 2500 元/m²,耐用年限 40 年,已使用 7 年,残值率 4%。试用定额法估算其现值。

$$C = 2500 \times 320 = 800000 \text{ (元)}$$

$$D = \frac{800000 \times (1 - 4\%)}{40} = 19200 \text{ (元)}$$

$$V = 800000 - 19200 \times 7 = 665600 \text{ (元)}$$

各类型建筑物的等级标准、耐用年限以及残值率见表 1-7-12。

表 1-7-12

结构类型	等级标准	耐用年限	残值率
钢筋混凝土结构	全部或承重部分为钢筋混凝土结构。包括框架大板与框架轻板结构等房屋。一般装修良好,设备比较齐全。	生产用房 50 年,受腐蚀的生产用房 35 年,非生产用房 60 年。	0
混合结构一等	部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构。外墙部分砌砖、水刷石、水泥抹面或涂料粉刷,并设有阳台,内外设备齐全的单元式住宅或非住宅房屋。	生产用房 40 年,受腐蚀的生产用房 30 年,非生产用房 50 年。	2%
混合结构二等	部分钢筋混凝土,主要是砖墙承重的结构,外墙是清水墙,没有阳台,内部设备不全的非单元式住宅或其他房屋。	生产用房 40 年,受腐蚀的生产用房 30 年,非生产用房 50 年。	2%
砖木结构一等	材料上等、标准较高的砖木(石料)结构。一般是外部有装修处理,内部设备完善的庭院式或花园洋房等高级房屋。	生产用房 30 年,受腐蚀的生产用房 20 年,非生产用房 40 年。	6%
砖木结构二等	结构正规、材料较好,一般外部没有装修处理,室内有专用上、下水等设备的普通砖木结构房屋。	生产用房 30 年,受腐蚀的生产用房 20 年,非生产用房 40 年	4%
砖木结构三等	结构简单、材料较差,室内没有专用上、下水等设备,较低级的砖木结构房屋。	生产用房 30 年,受腐蚀的生产用房 20 年,非生产用房 40 年。	3%
简易结构	如简易楼、平房、木板房、砖坯、土草房、竹木捆绑房等。	一般为 10 年	0

(2) 定率法

定率法,财务上称之为余额递减法,是加速折旧的一种方法。这种方法在估价上的运用是,每年用一固定的折旧率乘以建筑物当年的折余价值(或称当年尚未折旧的重新建造完全价值),得出当年的折旧额。由于建筑物每年的折余价值是递减的,因此,每年的折旧额也相应递减。

折旧率 d 的计算公式为:

$$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{S}{C}}$$

式中符号 S 、 C 的含义同前。

建筑物现值:

$$V = C(1 - d)^t$$

公式推导如下:

第一年末:

$$\begin{aligned} \text{折旧额 } D_1 &= C \times d \\ \text{折余价值} &= C - D_1 \\ &= C - C \times d \\ &= C(1 - d) \end{aligned}$$

第二年末:

$$\begin{aligned} \text{折旧额 } D_2 &= (C(1 - d)) \times d \\ \text{折余价值} &= C(1 - d) - (C(1 - d)) \times d \\ &= C(1 - d)^2 \end{aligned}$$

第三年末:

$$\begin{aligned} \text{折旧额 } D_3 &= C(1 - d)^2 \times d \\ \text{折余价值} &= C(1 - d)^2 - C(1 - d)^2 \times d \\ &= C(1 - d)^3 \end{aligned}$$

第 i 年末:

$$\begin{aligned} \text{折旧额 } D_i &= C(1 - d)^{i-1} \times d \\ \text{折余价值} &= C(1 - d)^i \end{aligned}$$

当 $i = N$ 时,此时的建筑物折余价值就为残值:

$$S = C(1 - d)^N$$

于是,

$$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{S}{C}}$$

已使用了 t 年的建筑物的现值:

$$V = C(1 - d)^t$$

例:一建筑物建筑面积 320m^2 ,重置价为 2500 元/ m^2 ,耐用年限 40 年,已使用 7 年,残值率 4% 。试用定率法估算其现值。

$$V = C(1 - d)^t$$

$$\begin{aligned}
 &= (2500 \times 320) \times [1 - (1 - \sqrt[40]{4\%})^7] \\
 &= 800000 \times (1 - 0.0773) \\
 &= 800000 \times 0.5694 \\
 &= 455520 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(3) 年数合计法

年数合计法在财务上也是加速折旧的方法之一。此方法先要算出建筑物在整个耐用年限里的年数总和,即年数合计数,现用 T 来表示这个总和:

$$T = 1 + 2 + 3 + \dots + N = (1 + N) \frac{N}{2}$$

然后求出每一份年数的折旧额:

$$D_Y = \frac{C - S}{(1 + N) \frac{N}{2}}$$

接着就可求出第 t 年建筑物的折旧额:

$$D_t = \frac{C - S}{(1 + N) \frac{N}{2}} (N - t + 1)$$

上式意为,每一份年数的折旧额乘以建筑物的剩余使用年数,

第一年折旧额 $D_1 = D_Y N$

第二年折旧额 $D_2 = D_Y (N - 1)$

第三年折旧额 $D_3 = D_Y (N - 2)$

第 t 年折旧额 $D_t = D_Y (N - t + 1)$

已使用了 t 年的建筑物的折旧总额为:

$$\begin{aligned}
 D &= D_1 + D_2 + D_3 + \dots + D_t \\
 &= D_Y [N + (N - 1) + (N - 2) + \dots + (N - t + 1)] \\
 &= D_Y (2N - t + 1) \frac{t}{2}
 \end{aligned}$$

建筑物现值为:

$$\begin{aligned}
 V &= C - D \\
 &= C - \frac{C - S}{(1 + N) \frac{N}{2}} (2N - t + 1) \frac{t}{2}
 \end{aligned}$$

例:某建筑物建筑面积 320m^2 ,重置价为 $2500 \text{ 元}/\text{m}^2$,耐用年限 40 年,已使用 7 年,残值率 4%。试用年数合计法估算其现值。

$$\begin{aligned}
 T &= 1 + 2 + 3 + \dots + 40 = 820 \text{ (年数)} \\
 D_Y &= \frac{(2500 \times 320) \times (1 - 4\%)}{820} = 936.59 \text{ (元)} \\
 V &= 800000 - 936.59 \times (2 \times 40 - 7 + 1) \times \frac{7}{2} \\
 &= 800000 - 936.59 \times 259 \\
 &= 800000 - 242580 \\
 &= 557420 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(4) 罗斯法 (F. S. Ross)

该方法认为,建筑物价值的减损在整个耐用年限内并不是平均的,而是逐年增加。这种

方法把建筑物的全部耐用年限分为相等的五期 ,并假定第一期的年折旧额为定额法下年折旧额的 3/5 ,第二期为 4/5 ,第三期为 5/5 ,第四期为 6/5 ,第五期为 7/5。

例： 某建筑物重新建造完全价值 800000 元 ,耐用年限 40 年 ,已使用 7 年。试用罗斯法估算其现值。

先算出定额法下的年折旧额：

$$\frac{800000}{40} = 20000 \text{ 元}$$

使用年限 40 年分为相等的五期 ,则每期应为 8 年 ,那么 ,第 7 年处于第一期 ,所以 ,

$$\begin{aligned} V &= 800000 - (20000 \times \frac{3}{5} \times 7) \\ &= 800000 - 84000 \\ &= 716000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

以上几种折旧方法都是依据建筑物的耐用年限来计算的 ,因此 ,也可以把它们统称为耐用年限法。虽然同属于耐用年限法 ,但按照各自的计算公式对同一建筑物估算出的现值却各不相同 ,如上述四种折旧方法所算出的现值分别为 665600 元、455520 元、557420 元和 716000 元 ,其中定率法下的现值为最低。上例中 ,已使用年数占建筑物总耐用年限的 17.5% ,而定率法下的价值减损高达 43% ,显然 ,将定率法运用于房地产估价须格外审慎。一般来说 ,在固定资产折旧中使用加速折旧较适合于生产经营设备 ,房地产估价中采用定额法较为适宜。

耐用年限法在反映建筑物现实的新旧程度及功能效用上显得不足 ,建筑物的磨损同建筑物所处的地理环境 ,以及人们对建筑物的维护程度有很大关系 ,仅仅根据耐用年限尚不能反映出建筑物的真实价值。下面介绍的就是根据实际观察的结果来确定折旧额的方法。

(5)成新折扣法

这种方法不以耐用年限和已使用年数为基准 ,而是根据建筑物的结构、装修和设备等部分的实际完损程度来确定建筑物的成新度 ,建筑物的重新建造完全价值乘以成新度即为建筑物的现值。上述各部分中的具体内容及相关数因建筑物结构的不同而有所不同。现以混合结构为例简单作些介绍。

表 1 - 7 - 13 建筑物成新度判定表(混合结构)

十成	建筑期最长不超过 5 年的新建房屋(特殊情况除外)
九成	1. 结构部分 地基基础 :有足够承载能力 ,无不均匀沉降。承重构件 :砖墙、屋架完好牢固。非承重墙 :墙体完好无损。屋面 :不渗漏 ,排水畅通。楼地面 :整体面层完好平整。 2. 装修部分 门窗 :完好无损、开关灵活。内外粉刷 :完整无损。顶棚 :牢固不变形。 3. 设备部分 水卫 :上、下水管道畅通无阻 ,卫生器具完好 ,零件齐全。电照 :线路、照明装置完好无缺 ,绝缘良好。特种设备 :现状良好 ,使用正常。
八成	部分符合上列九成条件

七成	1. 结构部分 地基基础 :有承载能力 ,有少量不均匀沉降。承重构件 :墙、柱、梁基本完好 ,屋架各部件、节点基本完好。非承重墙 :轻微裂缝 ,面层破损。屋面 :局部渗漏 ,排水基本畅通。楼地面 :整体面层基本完好。 2. 装修部分 门窗 :少量开关不灵 ,玻璃五金少量残缺 ,油漆尚好。内外粉刷 :稍有空鼓、裂缝、风化。顶棚 :少量面层破裂、缺损 ,少量压条脱钉。 3. 设备部分 水卫 :上、下水基本畅通 ,卫生器具基本完好 ,个别零件缺损。电照 :线路和各种照明装置基本完好。特种设备 :现状基本完好。
六成	部分符合上列七成条件
五成	稍好于下列四成条件
四成	1. 结构部分 地基基础 :有一定强度 ,局部有较大不均匀沉降 ,对上部结构已产生一定影响。承重构件 :墙、柱产生下沉开裂 ,屋架有局部变形、腐朽、锈蚀。非承重墙 :部分裂缝 ,间隔墙面层局部损坏 ,失修严重。屋面 :局部漏雨 ,平屋面、隔热层、防水层破损较严重 ,排水设施破坏严重。楼地面 :整体面层部分空鼓、脱落。 2. 装修部分 门窗 :部分开关不灵、局部破缺 ,油漆老化、剥落。内外粉刷 :部分空鼓、裂缝、剥落 ,勒脚严重侵蚀。顶棚 :面层损坏较大 ,有明显下垂变形。 3. 设备部分 水卫 :上水管锈蚀 ,下水不够通畅 ,卫生器具个别滴漏损坏严重。电照 :电线老化 ,照明装置残缺。特种设备 :不能正常使用。
三成	稍好于下列条件
二成	1. 结构部分 地基基础 :强度不足 ,有较大不均匀沉降 ,且仍继续发展 ,严重影响住房安全。承重构件 :承重墙、柱严重损坏 ,有明显倾斜变形 ,屋架端节点腐朽 ,锈蚀严重 ,有下翘变形。非承重墙 :严重开裂、倾斜 ,墙立筋松动、断折 ,面层破损。屋面 :严重漏雨 ,平屋面、防水隔热层严重破损 ,排水设施严重锈烂。楼地面 :整体面层严重剥落 ,木楼地面腐烂破损。 2. 装修部分 门窗 :开关普遍不灵 ,缺损严重。内外粉刷 :严重风化剥落。顶棚 :基层破乱 ,面层缺损。 3. 设备部分 水卫 :下水管道严重堵塞 ,卫生器具严重残缺。电照 :电线零乱、普遍老化 ,照明装置陈旧 ,不符合绝缘要求。特种设备 :严重损坏。

建筑物的成新度与房屋完损等级的关系如表 1－7－14 所示。

表 1－7－14 房屋完损等级表

房屋完损等级	成新度
完好房	十、九、八成
基本完好房	七、六成
一般损坏房	五、四成
严重损坏房	三成以下
危险房	

对于一些平面布置不合时宜 ,设备落后 ,式样过时的建筑物 ,在根据其结构、装修、设备三个组成部分的完损程度确定了成新度以后 ,还应依据市场情况和估价经验 ,对该成新度作适当减价修正 ,最后以修正后的成新度来计算建筑物的现值。

例：某套住宅重新建造完全价值 300000 元 ,经对其结构、装修、设备三大部分的各具体项目观察 ,确定其成新度为八成 ,该套住宅厅小且暗 ,厨房和卫生间均小 ,光线亦不足 ,水、电管线都是明排列。试用成新折扣法估算其现值。

该套住宅考虑了自然因素损耗后的成新度为八成。社会因素引起的损耗 ,经分析和估测 ,在现成新度的基础上再作 10% 的减价修正 ,即 $80\% \times (1 + 10\%) = 72\%$,于是 ,

$$\begin{aligned} \text{该套住宅现值 } V &= 300000 \times 72\% \\ &= 216000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

因成新折扣法以现场实际观察结果为计算折旧的依据 ,因此 ,也可将此法称为实际观察法。估价业务中可单独运用耐用年限法或实际观察法 ,也可将两者结合起来运用。如先用耐用年限法算出折旧总额 ,再用实际观察法对其进行修正。

3. 几点说明

(1) 估价上的折旧与财务上的折旧不同 ,科学地说不是折旧 ,而是减价修正。财务上的折旧注重的是固定资产的价值补偿问题、产品成本的负担问题、投资的回收问题、所得税缴纳的迟早问题等 ,估价上注重的则是房地产价值的减损问题 ,目的是要求得出估价时点的合理价格。财务上据以计算折旧的基数是固定资产原值 ,它不随时间的变化而变化 ,估价上则是用重新建造完全价值 ,它随估价时点的不同而不同。财务上不能用实际观察来计算折旧 ,也不考虑应计折旧固定资产的市场情况 ,估价上则不同 ,实际观察法是常用的重要方法 ,房地产的市场情况也是经常需要考虑的。

(2) 由于建筑物大体可划分为主体建筑和附属设备两部分 ,所以在估价时因该两部分使用年限不同而应分别计算折旧。建筑物的附属设备通常是指可与主体建筑共同产生效用的各种设备 ,如水卫、暖通、电梯、电讯、音响等设备。

(3) 从理论上讲 ,耐用年限减去已使用年数等于剩余年数 ,然而在估价实务中 ,即使建筑物具有相同的耐用年限和已使用年数 ,因保养、维护、损耗情况不同 ,它们的剩余年数也会不同。此点在运用耐用年限法时应予注意。

●成本法运用举例

1. 待估房地产概况

该房地产为某企业的房地产,地处某市西北部,交通比较便利,土地平整,城市基础设施条件较好。土地面积 4000 平方米,地块呈南北走向。建筑物面积共 18600 平方米,其中厂房 15690 平方米,仓库 940 平方米,行政楼 1970 平方米。厂房为钢筋混凝土结构,1990 年 9 月竣工投入使用;仓库为砖木结构,与厂房同时投入使用;行政楼为混合结构,于 1991 年 9 月竣工交付使用。该地区土地等级为三级。

2. 估价要求

要求评估出该房地产 1995 年 9 月的市场价格。

3. 估价方法

由于该房地产为企业的房地产,大部分为生产厂房,很少有交易实例,故采用成本法进行估价。

4. 估价过程

(1) 估算建筑物价格

建筑物价格 = 建筑物的重新建造完全价值 - 建筑物折旧

根据调查测算,估价时点上,上述各类建筑物的重置价为:

厂房: 870 元/m²

仓库: 550 元/m²

行政楼: 1300 元/m²

折旧用两种方法计算:

① 定额法

根据规定,厂房耐用年限 50 年,残值率为零,仓库耐用年限 30 年,残值率 3%,行政楼耐用年限 50 年,残值率 2%。计算如下:

$$\begin{aligned}\text{厂房的价值} &= 15690 \times 870 - \frac{15690 \times 870}{50} \times 5 \\ &= 13650300 - 1365030 \\ &= 12285270 \text{ (元)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{仓库的价值} &= 940 \times 550 - \frac{940 \times 550 \times (1 - 3\%)}{30} \times 5 \\ &= 517000 - 83582 \\ &= 433418 \text{ (元)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{行政楼的价值} &= 1970 \times 1300 - \frac{1970 \times 1300 \times (1 - 2\%)}{50} \times 4 \\ &= 2561000 - 200782 \\ &= 2360218 \text{ (元)}\end{aligned}$$

② 成新折扣法

对照建筑物成新度的判定标准,对上述建筑物实地观察的结果如下:

厂房的成新度: 85%

仓库的成新度: 80%

行政楼的成新度: 95%

计算如下:

厂房的价值 = $15690 \times 870 \times 85\% = 11602755$ (元)

仓库的价值 = $940 \times 550 \times 80\% = 413600$ (元)

行政楼的价值 = $1970 \times 1300 \times 95\% = 2432950$ (元)

综合两种方法的计算结果,以成新折扣法的计算结果为主,参考定额法的计算结果,再结合估价人员的判断,最后确定厂房的价值为 1180 万元,仓库的价值为 42 万元,行政楼的价值为 241 万元,合计建筑物价格为 1463 万元。

(2) 估算土地价格

该地区土地等级为三级,对应的土地标准价格为 350 元/ m^2 ,考虑到该房地产交通便利,地形平整,城市基础设施条件较好,故给予 15% 的地价修正:

$4000 \times 350 \times (1 + 15\%) = 1610$ (万元)

(3) 该房地产价格

房地产价格 = 土地价格 + 建筑物价格

$= 161 + 1463 = 1624$ (万元)

五 估价方法之四——收益法

● 收益法的基本原理

1. 收益法的概念与基本公式

收益法,它是收益还原法的简称,又称为收入资本化法或收益现值法。在收益法用于土地估价时,一般又称为地租资本化法。它是运用适当的还原利率,将房地产的未来纯年收益额通过折现计算进行还原,从而确定房地产价格的一种方法。通过收益法确定的房地产价格,称为收益价格。

收益法的基本计算公式为:

待估价房地产价格 = $\frac{\text{纯收益}}{\text{还原利率}}$

即

$$P = \frac{a}{r}$$

房地产的长期性,决定了因占用某一房地产而获得的纯收益也是长期的,因而这个纯收益就相当于将一定量的货币存入银行所带来的收入,即 纯收益 = 一定量的货币 $\times$ 利率。也就是说,房地产价格就相当于这一定量的货币。例如某人通过房地产的出租,每年可获得收益 30 万元,在银行存款利率为 10% 的情况下,房地产所有者出售该房地产的价格为 300 万元。或者说,他将 300 万元货币存入银行,每年也能带来 30 万元的收益,即利息。

2. 收益法的理论依据

收益法以效用价值论和地租理论为理论依据,并与替代理论相关。

(1) 效用价值论

任何商品的价格是由其效用、稀缺程度和有效需求三者相互作用的结果,效用是决定价格的先决条件。效用价值论认为,效用决定价格的内容,稀缺程度决定价格的大小,商品交换双方都是用对自己只有较少效用的商品交换取得对自己有较大效用的商品,从而都有利可图。收益法的实质就是将房地产的未来收益期望值转换为现时价值,因而决定了房地产购买者购买一宗房地产所付出的代价,不应该多于他购买同类房地产的预计未来收益的现值,在风险因素和效用大致相同的两宗以上的类似房地产中,购买者必然会选择价格便宜

的。这就使收益法与替代理论相关。

(2) 地租理论

收益法对于土地的估价,是以地租理论为依据的,尽管纯粹的“土地不是劳动产品,从而没有任何价值”,但由于土地的特殊使用价值,因而在一定条件下,土地能为人类持续提供收益,即产生地租。地租是土地价格的基础。正如马克思所说:“实际上,这个购买价格不是土地的购买价格,而是土地所提供的地租的购买价格……土地的价格无非是土地出租的资本化收入。”或者说“资本化的地租表现为土地价格。”

但是,由于“未来收益不如现在的收益那样受到欢迎,并且,期限越远,就越不受重视,……为了求现利,情愿将未来的收益折扣出让。……这种折扣率就是现行的利率。”土地价格实质上就是将土地年收益分别进行折现而资本化。即土地价格 = 地租 ÷ 还原利率。

3. 收益法的运用范围与条件

(1) 收益法的运用范围

收益法主要运用于收益性房地产的估价,包括租赁房地产与企业用房地产。

① 租赁房地产

收益法最适用于租赁房地产的估价。无论是租赁土地还是租赁房屋,每年获得的收入扣除有关成本、费用和税收后,即为纯收益。将此连续产生的纯收益运用一定的还原率进行还原,即为该租赁房地产的价格。

② 企业用房地产

无论是工厂生产用的房地产,还是商店、银行、旅馆经营用的房地产,在其每年的总收入中扣除相应的成本、费用和税收后,就可得到每年的纯收益,而且这个纯收益是在较长时期内连续不断取得的,其还原的现值之和就是该房地产的价格。

(2) 收益法的应用条件

① 待估价房地产未来年纯收益可以用货币计量。由房地产提供的收益包括有形收益与无形收益。前者如出租房地产每年所获得的租金收入,后者如房地产对人们生活的舒适方便性的增加。收益法的收益是指有形收益,是指可以用货币计量的收益。

② 纯收益的生产是连续的。通过地租的资本化确定土地价格是收益法的典型运用。由于土地的不可毁灭性,决定了地租的产生是持续不断永无止境的。收益法的基本公式就是土地价格 = $\frac{\text{地租}}{\text{还原利率}}$ 的延伸。

③ 年纯收益在数量上还必须是稳定的。收益法的基本公式,除了假定纯收益的获取是连续不断的以外,在数量上还必须稳定,即以不变为前提。

④ 还原利率是可以确定的。运用收益法估价房地产,是在纯收益一定的条件下,房地产价格的高低取决于还原利率的高低,收益法的基本公式是以还原利率的已知为先决条件的。

⑤ 取得收益过程中的风险也是可以计量的。风险与效益相伴而生,在待估价房地产连续不断的产生收益的过程中,必然伴随着各种风险,这种风险也是可以计算的,即可用金额衡量。

(3) 收益法的优点与不足

① 收益法的优点

收益法在国外被广泛应用于收益性房地产的估价。以其充分的理论依据和广泛的应用范围,曾被誉为房地产估价方法中的“皇后”。与其他估价方法相比,其优点主要表现为:

a. 运用范围较广。无论是纯粹的土地还是单纯的建筑物,或者是合二为一的房地产,只

要是收益性的或具有潜在的收益,都可以运用收益法进行估价。特别是对于不能用成本法估价、不可再生的城市土地,收益法同样适用。

b. 理论依据充分。收益法是将待估价房地产的未来期望收益总和折现为现在的价格,它以效用价值论和地租理论为依据,与市场比较法和成本估价法相比,是一种具有理论基础的方法。市场比较法,通过类似房地产实例与待估价房地产的比较,确定待估价房地产的价格,尽管比较符合人们的现实经济行为,但是以价格求价格,并没有说明价格的形成依据。成本法从费用着眼,确定价格,有一定的理论基础,但有一定的应用限制,例如不可再生的城市土地就不能用成本法进行估价。

c. 符合买者的投资宗旨。通过收益法所确定的收益价格,实质上是一种需求价格。对于房地产的购买者来说,他购买房地产所愿意支付的代价,自然以他期望该房地产在未来所能给他带来的收益为依据,而不会去考虑该房地产在开发建设过程中所花费的成本。

②收益法的不足

收益法的不足之处主要体现在以下几方面:

a. 纯收益及还原利率的确定相当困难。收益还原法是以纯收益和还原利率为计算基础的,房地产价格与纯收益成正比,与还原利率成反比。但是纯收益及还原利率的确定相当困难,它受房地产市场的发展变化以及社会经济条件各方面因素的影响。

b. 仅仅根据预期的纯收益确定价格,难免脱离实际。首先,纯收益是购买者期望的未来纯收益,是以预测为基础,与实际的收益额不一定符合。同时,纯收益与还原利率不可能是稳定不变的,从而增加了这种方法运用的难度。其次,收益法仅仅从预测收益的角度考虑价格,完全忽视成本费用的大小,并不科学。因为成本费用作为人类劳动成果的凝结,毕竟是价格的主要构成部分。

c. 适用范围仍有一定的局限性。对于收益性房地产来说,收益法是最有效的估价方法,但是对于非收益性的房地产,如出售房地产或居住用房地产来说,就不能运用收益法进行估价。

(4)需要注意的几个问题

①收益法中的收益是指预期的纯收益。纯收益是总收益扣除有关成本费用后的余额,而且它不是现在已产生的收益,而是对房地产未来收益的期望。

②纯收益是指正常的纯收益。纯收益有正常纯收益与个别纯收益之分。正常纯收益也称为客观纯收益,它是指在房地产最有效的状态下,在使用者正常的经营能力下所提供的收益。它需要排除房地产使用过程中的特殊的偶然因素对纯收益的影响。

③还原利率是指适当而又合理的标准利率。还原利率实质上是对未来收益的折扣率,其大小对待估价房地产价格的高低影响极大。因此,它是指适当而又合理的还原利率,具体确定方法将在后面介绍。

(5)收益法的估价步骤

收益法估价的第一步,就是确定待估价房地产在未来所能提供的年纯收益,接着确定还原利率,然后再计算待估价房地产的价格,最后依据房地产的非经济利益,调整待估价房地产的价格,确定估价额。

●折现与资本化

折现与资本化是收益法估价的关键。收益法的实质是将未来的持续的期望收益折现为现值,此过程称为资本化。但资本化与折现又有区别,折现、现值又与资金的时间价值紧密

相关。

1. 现值与折现

(1) 资金时间价值的概念与计算方法

折现是与资金的时间价值密切联系在一起的。所谓资金的时间价值是指资金在周转使用过程中由于时间因素而形成的不同价值,也就是指等量货币在不同的时间点上具有不同的价值。如在年利率为 10% 的情况下,今天的 100 元相当于两年后的 121 元,两年后的 100 元相当于今天的 82.64 元。

常用的资金时间价值的基本计算方法有单利法和复利法。

① 单利法

单利法,也称为静态法,它是将资金在周转使用过程中所提供的收益,退出周转使用过程,即只对本金计算利息。

因此,资金 P 在 n 年内按利率 i 所能得到的收益为 P_{ni} ,资金 P 折算到 n 年后的资金量(即终值)为:

$$P_{ni} = P(1 + ni)$$

② 复利法

复利法,也称为动态法,其出发点是,投资者对资金在周转使用过程中所获得的收益,不会退出周转使用领域而被储藏起来,因为资金只有在不断地运动中才会发生增值。因而对于投资者来说,第一个周转流通过程所获得的利益必然连同本金一起进入下一次周转过程。所以复利法也就是“利滚利”。

资金 P 在 n 年内利率为 i ,获得的收益为 P_{ni} ,则资金 P 折算到 n 年后的资金量(即复利终值)为:

$$P_{ni} = P(1 + i)^n$$

单利法与复利法,在时间不长、利率不高的情况下,两者计算结果相差不大,但是房地产的价值大,产生收益的时间跨度长,甚至是永续性的,因此应该用复利法对资金的时间价值进行计算。

(2) 现值的计算方法

正如资金的时间价值有单利和复利一样,现值也有单利折现和复利折现之分。

① 单利折现(静态折现)

即对未来的一定资金按单利折现。其公式为:

$$P = \frac{F}{1 + ni}$$

式中 F ——资金终值

P ——资金现值

i ——利率

n ——期限

$\frac{1}{1 + ni}$ ——单利折现系数

② 复利折现(动态折现)

a. 复利现值

现值是与终值紧密相关的,为了便于理解现值的计算方法,我们先介绍一下复利终值的计算实例。

例：一幅土地开发期为 2 年 ,总投资 600 万元 ,每年年初投入 300 万元 ,若年利率为 10% ,则 2 年后 ,包含利息在内的投资额应该为：

$$F = P_{ni} = R(1+i)^n \quad (\text{复利终值 } P_{ni} \text{ 用 } F \text{ 来表示})$$

$$\text{则 } F = 300 \times (1 + 10\%)^2 + 300 \times (1 + 10\%) = 693 \text{ (万元)}$$

复利现值是指未来一定量的资金的现在价值 ,即在复利终值 F 确定的情况下 ,求 P 。其计算公式为：

$$P = F \cdot \frac{1}{(1+i)^n}$$

式中： $\frac{1}{(1+i)^n}$ ——复利折现系数

把未来一定量的货币按一定的折现率折算为现在价值的过程 ,就是折现。

例：某房地产在 5 年后出售可产生纯收益 200 万元 ,在年利率 10% 的情况下 ,相当于现在的纯收益为：

$$\begin{aligned} P &= F \cdot \frac{1}{(1+i)^n} \\ &= 200 \times \frac{1}{(1+10\%)^5} = 124.18 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

b. 年金现值

所谓年金 ,是指在一定时期内 ,间隔相等的时间收付相等的金额。如某房地产 ,在出租期间每年均可获得 10 万元的纯收益 ,这个 10 万元就是年金。

年金现值 ,是指在未来一定期限内 ,每年收付等额资金的现值之和 ,它是复利现值的一种特例 ,是一系列有规律的复利现值之和。其计算公式推导如下：

$$\begin{aligned} P &= F \cdot \frac{1}{(1+i)^n} \\ &= [A + A(1+i) + A(1+i)^2 + \dots + A(1+i)^{n-1}] \cdot \frac{1}{(1+i)^n} \end{aligned}$$

等比数列求和得：

$$P = A \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

式中： $\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$ ——年金现值系数

A ——每期支付(收入)金额

例：某房地产开发建设后用于出租 ,在 40 年的出租期内 ,每年可提供的纯收益为 20 万元 ,在年利率为 10% 的情况下 ,相当于现在的收益总额为：

$$P = 20 \times \frac{(1+10\%)^{40} - 1}{10\% \times (1+10\%)^{40}} = 195.58 \text{ (万元)}$$

收益法对纯收益的还原折现主要运用动态折现。

2. 折现与资本化

资本化就是通过折现的方法 ,把未来的一定量货币折算成现时货币的价值量。但是折现既可以是对未来一次性的货币量的折现 ,如复利现值的计算 ,也可以是对于未来的连续性或永续性的货币量的折现 ,如年金现值的计算。而资本化 ,仅仅是针对永久性、周期性的折现而言的 ,它是年金收入的折现 ,所以资本化实质上是预计未来收入的货币总量的现在价值。因此 ,资本化是通过折现实现的 ,但折现的范围比资本化要广。

●纯收益与还原利率的确定

纯收益和还原利率的确定是收益法的难点,估价结果的正确与否,与纯收益、还原利率的关系极大。

1. 纯收益的求取

(1) 纯收益的概念与种类

收益法中的纯收益,是指以收益为目的的房地产所产生的总收益在扣除有关总费用后的余额。它是归属于房地产的客观、持续、规则的适当收益,一般以年为计算单位。基本计算公式为:

$$\text{纯收益} = \text{总收益} - \text{总费用}$$

纯收益可以从不同的角度进行相应的分类。

① 实际纯收益与客观纯收益

实际纯收益是指待估价房地产在目前的使用状态下所取得的纯收益,它与经营者的经营能力、房地产的用途等关系很大,若以此进行估价还原,所得到的估价结果缺乏客观合理性。客观纯收益是指房地产在最合理的使用状态下所取得的一般正常收益,它排除了实际纯收益中特殊的、偶然的因素。作为估价依据的纯收益是指客观纯收益。

② 有形纯收益和无形纯收益

有形纯收益是指直接的以货币表示的纯收益。无形纯收益是指难以用货币衡量,但有助于提高纯收益水平的信誉、品牌等。严格地说,作为估价依据的纯收益不仅包括有形纯收益,也应包括无形纯收益。但是,无形纯收益的确定比较困难。

③ 无限期纯收益与有限期纯收益

这是从纯收益的持续性来划分的。无限期纯收益,又称为永久性纯收益或永续性纯收益,从时间上看,无限期纯收益的取得是永无止境的,如从土地取得的地租。有限期纯收益,又称非永久性纯收益,它的取得是有时间限制的,如由建筑物产生的纯收益就受到建筑物寿命期的制约。由于纯收益产生的持续时间不同,用于估价的具体方法也不同。

④ 折旧前纯收益与折旧后纯收益

这是从纯收益的内涵来划分的。建筑物是要计提折旧的,因而建筑物的纯收益有折旧前后的差别,不同的纯收益需要运用相应的还原率。折旧前的纯收益还原时,需要加上折旧,折旧后的纯收益在还原时可直接运用还原利率进行还原。

⑤ 税前纯收益与税后纯收益

任何纯收益都要缴纳所得税,由房地产产生的纯收益也不例外。与折旧前后的纯收益相似,税前纯收益在还原时需要考虑税率,税后纯收益则直接用还原利率进行还原。这里需要注意的是,这里的税是指对纯收益所征的所得税,而不是对房地产直接课征的土地使用税或房产税,后者作为总费用的构成部分在计算纯收益时已经扣除。

(2) 纯收益的计算

纯收益的基本计算公式为:

$$\text{年纯收益} = \text{年总收益} - \text{年总费用}$$

但以出租为目的和企业生产经营用的房地产,其总收益、总费用所包含的内容有所区别,从而使年纯收益的计算也各不相同。

① 租赁房地产纯收益的计算

租赁房地产纯收益的计算公式为:

$$\text{年纯收益} = \text{年租赁收入} - \text{年租赁费用}$$

其中,年租赁费用包括年折旧费、年维修费、年管理费、年利息、年房产税、年土地使用税以及年保险费。

如果是土地的出租,则其租赁收入即为地租收入,租赁费用则包括管理费、土地使用税,以及地下设施及道路的维修费。

在计算租赁房地产纯收益时要注意:

a. 签订租赁契约的时间。签订租赁契约的时间往往与估价时期不同,此时需要对租金进行日期修正,以使租金成为在估价日期所签订租赁契约的正常租金。因为,一般来说,续订契约的租金往往低于新订契约的租金。

b. 租金的内容。在房地产出租时,其租金中除包括房地产本身的租金外,往往还包括其他设施的租金。这些其他设施既包括作为房地产构成部分的电梯、空调等的租金,也包括床、桌、椅等动产的租金。前一部分租金是房地产租金的构成部分,但电梯、空调等设备的折旧与房地产有所不同,因而在计算费用时,应分开计算;而后一部分动产设施的租金,应该从租金总额中剔除,以免影响房地产本身的价格。

c. 租赁习惯的不同。房地产的租赁习惯各地不同,但一般都要缴纳一定的押金或保证金,押金或保证金数额的大小直接影响租金标准的高低。在估价时,就需要根据押金或保证金的利息调整租金额。

d. 出租率的高低。为了保证出租房地产的高效正常运用,需要对房地产及有关设施进行修理维护。因此,出租率并不是100%。在计算总收益时,一般按10%计算空房率,即出租率为90%。

②企业生产经营用房地产纯收益的计算

企业生产经营用房地产纯收益的计算公式为:

年纯收益 = 年经营收入 - 年经营费用

若是工厂等生产性企业的房地产,其经营收入就是销售额,经营费用则包括产品生产、销售的成本费用、税金以及由产品带来的正常利润。

若是商店等企业经营用房地产,其经营费用则包括进货成本、销售费用、税金及正常经营利润。

③计算纯收益时应注意的事项

a. 作为房地产估价依据的纯收益是由房地产产生的。只有由房地产产生的纯收益才能作为估价的依据,因此对于租赁房地产来说,其纯收益的计算就是年租赁收入扣除年租赁费用后的余额。但对于企业生产经营用房地产来说,其纯收益的计算,在年经营收入中扣除有关成本费用、税金后,还必须扣除正常的生产经营利润。

b. 纯收益的客观、持续、规则,同样适用于总收益和总费用。纯收益是根据总收益与总费用计算的,因此,作为估价依据的纯收益的客观性、持续性、规则性要求,就是对总收益、总费用的规定。也就是说,总收益的产生基础是客观的,在时间上是持续的,在数据上是有规则的。短期的租赁收入、房地产的一次性转让收入都不能作为资本化的基础。与此相适应,在总收益中扣除的总费用,应该是为取得总收益所必须持续支付且直接必要的费用。

c. 对于非收益性自用房地产,也可以通过其他方法确定其纯收益,继而运用收益法进行估价。收益法原则上只适用于收益性房地产的估价,但是如果根据类似的房地产的收益进行修正后,并确定待估价房地产的纯收益,则也可运用收益法对非收益性的自用房地产如住房等进行估价。

d. 总费用的扣除,是纯收益计算的关键。总费用包括的内容比较复杂,特别是对于企业

生产经营用房地产来说,尤其如此。一般地,可以根据持续支付和直接必要两个原则来确定,但在估价实务中,具体到某一项费用时往往难以把握。这里需要注意的是,估价与财务处理有所区别。例如,抵押贷款的利息,在财务上可列入期间费用,但估价时就不能列入费用类进行扣除,因为房地产抵押贷款的利息,是根据抵押贷款进行计算的,但抵押贷款的大小除受房地产的客观价值影响外,还受借款人的信誉、贷款银行的抵押率等因素的影响,而且抵押贷款并不会影响房地产的客观收益价格。因此,抵押贷款的利息不能扣除,否则会影响估价的客观性。

在计算总费用时,还应避免重复计算,如建筑物的维修费可计入总费用,而维修费从理论上讲应分大修、中修、小修、综合维修和日常养护等费用。但在实际工作中,由于大修间隔时间长,发生费用大,一般从提存的折旧额中开支,因此,在维修费中就不应包括这一部分,以免重复计算。

2. 还原利率的确定

(1) 还原利率的概念与种类

所谓还原利率,简单地说是将房地产的年纯收益还原为价格的利率。其实质是一种投资收益率。由于投资收益率的大小与投资风险成正比,风险越大,收益率越高,因此作为还原利率的投资风险率应等同于房地产所产生的纯收益具有同等风险的投资收益率。

由于房地产可表现为土地、建筑物或合二为一的房地,而还原利率也有个别还原利率和综合还原利率之分。个别还原利率包括土地还原利率和建筑物还原利率。土地还原利率是指估价土地时使用的还原利率,此时的纯收益应该是由待估价土地所产生的,建筑物还原利率是指只估价单纯建筑物所使用的还原利率,此时的纯收益是由建筑物产生的,不能包括土地所产生的纯收益。综合还原利率是指估算出房地合一的价格时所使用的还原利率。相应的纯收益是指房地合一所产生的纯收益。

还原利率的选用,与估价的类型、纯收益的内涵必须相适应。另外,土地还原利率、建筑物还原利率与综合还原利率在一定情况下可以换算。

(2) 还原利率的确定

尽管从收益法的基本公式中,我们可以认为,房地产的价格与纯收益成正比,与还原利率成反比。但是房地产还原利率的敏感性大大超过了纯收益。例如,对于年纯收益为100万元的土地来说,在还原利率为4%时,土地价格为2500万元,若还原利率提高1%,则土地价格变为2000万元。真可谓差之毫厘,失之千里。

同时,从贴现的角度看,未来收益的风险越大,贴现率越高,而由于房地产的个别性和用途的多样性,不同的房地产其风险程度各不相同。因此,在理论上不可能存在一个统一的、运用于不同类别房地产的还原利率。

① 关于还原利率的种种主张

由于还原利率的敏感性和难予统一性,在理论上,对于还原利率的确定有不同的看法,下面列举主要的几种:

a. 以资金的社会平均利润率作为还原利率等量的投资应该获取等量的利润,因此,可以以资金的社会平均利润率作为还原利率对纯收益进行资本化。这固然简便,但是,与一般投资相比,房地产投资具有更高的风险性,在管理上更趋复杂。因此,以资金的平均利润率进行还原,必然使房地产估价额偏低。

b. 以房地产行业的投资利润率作为还原利率。由于房地产投资需要的资金量大,占用时间长,风险高等特点,一般来说,房地产行业的投资利润率要高于资金的社会平均利润率。

因此,以房地产行业的投资利润率还原,所确定的价格比以社会平均利润率还原要合理。但严格地说,不同的房地产投资具有不同的风险,土地与建筑物的风险程度也各不相同,因此,以行业投资利润率作为统一的还原利率,也忽视了这些风险差异。

c. 以实质利率作为还原利率。所谓实质利率,是指以银行 1 年期存款利率为基础,进行物价指数调整后,再扣除一成的所得税后得到的利率,即

$$\text{实质利率} = \frac{\text{一年期定期存款利率}}{\text{同期物价指数}} \times (1 - 7\%)$$

因为一般的利率是由纯粹的利息率、风险补贴率和货币贬值率三者构成的。从纯粹的利息率看,任何借贷资金都是相同的,但高利贷借款的利率高于银行存款利率。长期存款利率高于短期存款利率的原因,就在于风险的大小和货币贬值。因此,从风险和货币贬值的角度考虑,银行存款利率为纯粹的利息率加上货币贬值率。土地的还原利率可能会低于实质利率,建筑物的还原利率则是在实质利率的基础上再加上一定的风险补贴率。

② 还原利率的计算

从以上的分析中,我们不难看出,在确定还原利率时需要考虑以下因素:

其一,个别性。房地产的固定性和差异性,使任何房地产的价格都各不相同,这也从另一个角度证实了不可能存在一个统一的还原利率。因此确定还原利率时,可以以房地产行业的投资利润率为基础,并考虑待估价房地产的风险等特点,分别计算。

其二,风险性。风险与报酬是成正比的,由于房地产投资的风险大,因此,从外部看,房地产的还原利率应高于资金的社会平均利润率;从内部看,建筑物的还原利率应高于土地的还原利率。

上述关于还原利率的有关主张仅仅是提供了确定还原利率的一种思路,在实际中,可采用以下两种计算方法。

a. 市场法

与市场估价法的情形相类似,待估价房地产还原利率的确定,可以以市场上类似房地产的还原利率为基础进行计算。为了避免偶然因素的影响,类似房地产还原利率的掌握与市场估价法对市场实例的要求相同,即要求是近期发生的,在用途、地区等方面是相同或相似的,并存在 3 ~ 10 个实例。对于相似房地产还原利率资料的收集,可采用直接法或间接法。

所谓直接法,就是直接收集相似房地产的还原利率,从而确定待估价房地产的还原利率。

例:通过收集,已知 6 个实例的还原利率分别为 8%、8.2%、8.5%、8.4%、8.6%、8.8%,则用算术平均法,就可计算待估价房地产的还原利率 r 为:

$$\begin{aligned} r &= (8\% + 8.2\% + 8.5\% + 8.4\% + 8.6\% + 8.8\%) / 6 \\ &= 8.42\% \end{aligned}$$

所谓间接法,就是先收集相似房地产的纯收益和价格,再运用收益还原法,计算其还原利率,然后确定待估价房地产的还原利率。

例:选择的 6 个实例的纯收益与价格分别为:

实例	1	2	3	4	5	6
纯收益(万元/年)	10	12	15	20	35	25
价格(万元)	100	115	160	220	360	245

则其还原利率分别为 10%、10.4%、9.4%、9.1%、9.7%、10.2%。

根据相似程度,对这些还原利率赋以不同的权数,待估价房地产的还原利率为:

$$r = \frac{10\% \times 1 + 10.4\% \times 2 + 9.4\% \times 3 + 9.1\% \times 4 + 9.7\% \times 5 + 10.2\% \times 6}{1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6}$$

$$= 9.77\%$$

当然,在掌握相似房地产的还原利率后,比较合理的做法是先以待估价房地产为基准,对其进行修正,然后运用平均法等进行计算。

b. 调整法

所谓调整法,它是结合待估价房地产的特点,对土地或建筑物的一般还原利率进行适当的调整,从而确定所需还原利率的一种方法。具体地说,它是根据近5年来定期存款的利率,以物价指数修正为实质利率,再在其平均数中扣除10%的所得税率,以此作为土地及建筑物的一般还原利率,然后根据待估价房地产的特点,对一般还原利率进行适当的调整,作为个别还原利率。

例:1991~1995年的定期存款利率分别为8.75%、9%、9.5%、9.75%、10%,物价指数分别为102%、108%、114%、118%、118%,则:

A. 调整后的实质利率(1年期定期存款利率/同期物价指数)分别为8.57%、8.33%、8.33%、8.26%、8.47%。

B. 1991~1995年实质利率的平均数为:

$$(8.57\% + 8.33\% + 8.33\% + 8.26\% + 8.47\%) / 5 = 8.39\%$$

C. 一般还原利率为:

$$r = 8.39\% \times (1 - 7\%) = 7.55\%$$

D. 确定待估价房地产土地及建筑物的个别还原利率。由于土地投资的增值保值及土地作为财产的安全性,土地的还原利率一般可低于上述还原利率0.5%~1%,而建筑物由于会受意外灾害的损失,其还原利率一般高于上述还原利率0.5%~1%,故待估价土地及建筑物的个别还原利率分别为6.55%~7.05%和8.05%~8.55%。

c. 估算法

所谓估算法,就是先列出各种投资风险程度及其投资风险率的大小,然后根据待估价房地产的投资风险等因素,估算出与此相应的投资收益率,作为还原利率。

③个别还原利率与综合还原利率的换算

在已知建筑物和土地价格以及其中两个还原利率的情况下,房地产的综合还原利率与建筑物的个别还原利率可以换算。

a. 纯收益为折旧后时,若 r 为综合还原利率, r_1 、 r_2 分别表示土地和建筑物的还原利率, L 、 B 分别为土地和建筑物的价格,则:

$$r = \frac{r_1 L + r_2 B}{L + B}$$

$$r_1 = \frac{r(L + B) - r_2 B}{L}$$

$$r_2 = \frac{r(L + B) - r_1 L}{B}$$

b. 纯收益为折旧前时,此时对折旧前的纯收益进行还原,只需对建筑物的还原利率加上折旧率 d 即可,即

$$r = \frac{r_1 L + (r_2 + d) B}{L + B}$$

如果只知道建筑物与土地价格构成比例,在个别还原利率与综合还原利率之间同样可以换算。若 α 、 β 分别表示土地价格、建筑物价格在房地产价格中的比例,则上述公式可表示

为：

$$r = r_1\alpha + r_2\beta \quad (\text{纯收益为折旧后时})$$

$$\text{或} \quad r = r_1\alpha + (r_2 + d)\beta \quad (\text{纯收益为折旧前时})$$

例：根据市场法可知某房地产中土地与建筑物的价格构成比例为 4:6，若土地和建筑物的还原利率分别为 10%、12%，则该房地产的综合还原利率为：

$$r = 10\% \times 0.4 + 12\% \times 0.6 = 11.2\%$$

若已知上例中土地还原利率为 10%，房地产的综合还原利率为 11.2%，则建筑物的还原利率为：

$$r_2 = \frac{11.2\% - 10\% \times 0.4}{0.6} = 12\%$$

若上例中纯收益为折旧前，建筑物的折旧率为 2.5%，则综合还原利率为：

$$r = 10\% \times 0.4 + (12\% + 2.5\%) \times 0.6 = 12.7\%$$

$$r_2 = \frac{12.7\% - 10\% \times 0.4}{0.6} - 2.5\% = 12\%$$

●收益还原法的运用

1. 纯收益的还原

在确定纯收益和还原利率以后，就可以将纯收益进行还原，即将待估价房地产在未来所能产生的期望纯收益折算为估价日期的现值之和，从而确定待估价房地产的价格。

收益还原法对纯收益的基本要求是持续而有规则地产生。持续产生包括永久性和有限期两种；有规则地产生包括年纯收益每年不变和年纯收益按一定比例递增递减两种。另外，纯收益还有折旧前后或税前税后的区别。在不同的情形下，纯收益还原的具体方法也有所不同。

(1) 年纯收益为一定值，即各年不变时

①永久性年纯收益的还原

纯收益为无限期产生，且每年相等时，如基于地租产生的土地收益，可直接运用收益还原法的基本公式计算土地价格，即

$$P = \frac{a}{r}$$

此时，式中 P 为土地价格， a 为基于地租的土地纯收益， r 为土地的还原利率。

对公式说明如下：

在土地的纯收益每年不变时，纯收益的还原实质是求年金的现值，即

$$P = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

当该纯收益能永久产生即 $n \rightarrow \infty$ 时， $P = \frac{a}{r}$

例：某幅土地出租每年可产生纯收益 10 万元，若土地的还原利率为 10%，则该土地的价格为：

$$P = \frac{10}{10\%} = 100 \text{ (万元)}$$

②有期限纯收益的还原

建筑物是有使用寿命的，土地使用权也是有期限的。因此有期限纯收益的还原更为重

要。在年纯收益不变情况下,有期限纯收益的还原,实质上就是求年金现值,即

$$P = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

式中: P ——待估价房地产的价格

a ——房地产的年纯收益

r ——综合还原利率

n ——纯收益的产生年限

值得注意的是, n 的确定,在建筑物的使用年限短于土地的使用年限时,以建筑物使用年限为准,但此时应考虑土地的残余价值;反之,应以土地的使用年限为准,但此时就应考虑建筑物的残余价值。另外,在对旧有房地产估价时, n 应是房地产的残余使用年限,即从估价日期至使用期限满时的年限,具体可根据房地产全部使用年限扣除已使用年限进行计算。

例:某房地产出租产生的年纯收益为25万元,综合还原利率为12%,估计尚可使用20年,则该房地产的价格为:

$$P = 25 \times \frac{(1+12\%)^{20} - 1}{12\% \times (1+12\%)^{20}} = 186.74 \text{ (万元)}$$

如果需要考虑土地、建筑物的残余价值及建筑物的清理费用,则上述公式为:

$$P = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} + \frac{L}{(1+r_1)^n} + \frac{S}{(1+r_2)^n} - \frac{E}{(1+r_3)^n}$$

式中: L 、 S ——土地、建筑物的残余价值

r_1 、 r_2 ——土地、建筑物的还原利率

E ——建筑物的清理费用

r_3 ——银行存款利率

例:若上例中,土地的使用年限尚有30年,建筑物的寿命期20年,建筑物的净残值不计,在建筑物报废后土地尚能以30万元的价格转让,土地的还原利率为8%,则该房地产价格为:

$$P = 25 \times \frac{(1+12\%)^{20} - 1}{12\% \times (1+12\%)^{20}} + \frac{30}{(1+8\%)^{20}} = 193 \text{ (万元)}$$

若在建筑物拆除后,该土地用于出租,每年可得纯收益3万元,则该房地产价格为:

$$P = 187 + 3 \times \frac{(1+8\%)^{30} - 1}{8\% \times (1+8\%)^{30}} \times \frac{1}{(1+8\%)^{20}} = 191 \text{ (万元)}$$

③折旧后纯收益的还原

折旧后纯收益的还原,其基本公式为:

$$P = \frac{a}{r} \text{ 或 } P = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

式中: P ——房地产的价格

a ——房地产折旧后的纯收益

r ——综合还原利率(不包括建筑物的折旧率)

n ——使用年限

建筑物是有使用寿命的,但通过折旧,在报废后可以新建同样的建筑物。因此,从理论上可以认为建筑物的纯收益的产生也是无止境的。

上述公式运用的关键,是要注意 a 与 r 的一致性,即 a 为折旧后的纯收益, r 是根据土

地和建筑物的个别还原利率计算的,但不含建筑物的折旧率。

④折旧前纯收益的还原

折旧前纯收益的还原,其计算公式与折旧后纯收益的还原基本类似,只是需要注意在计算综合还原利率时,需要考虑建筑物的折旧率。而对于建筑物的折旧率,在使用年限法进行计算时应以建筑物的尚可使用年限,即残余经济寿命为标准。

例:假定某房地产出租产生的折旧前年纯收益为 36 万元,土地与建筑物的还原利率分别为 10% 和 12%,建筑物的残余耐用年限为 20 年,根据市场法可知土地与建筑物的价格构成比为 5:5,则该房地产的价格计算过程如下:

a. 计算综合还原利率

根据直线折旧法,建筑物的折旧率为:

$$d = \frac{1}{20} = 5\%$$

则综合还原利率为:

$$r = 10\% \times 0.5 + (12\% + 5\%) \times 0.5 = 13.5\%$$

b. 房地产价格

$$P = \frac{36}{13.5\%} = 267 \text{ (万元)}$$

(2) 纯收益呈规则变化时的还原

①按等差级数递增或递减的纯收益的还原

a. 纯收益为永久性时

$$P = \frac{a}{r} \pm \frac{b}{r^2}$$

式中: P ——待估价房地产的价格

b ——纯收益逐年递增或递减的数额

r ——综合还原利率

在纯收益递增时,公式中取加号,递减时公式中取减号。

对公式来源简要说明如下:

假定其房地产出租第一年的纯收益为 a ,以后每年递增 b ,则各年的纯收益分为 $a, a + b, a + 2b, a + 3b, \dots, a + (n - 1)b$,从而房地产价格为:

$$P = \left[\frac{a}{1+r} + \frac{a}{(1+r)^2} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n} \right] + \left[\frac{b}{(1+r)^2} + \frac{2b}{(1+r)^3} + \dots + \frac{(n-1)b}{(1+r)^n} \right] = P_1 + P_2$$

$$P_1 = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n}$$

$$P_2 = \frac{b}{(1+r)^2} + \frac{2b}{(1+r)^3} + \dots + \frac{(n-1)b}{(1+r)^n} = \frac{b \cdot [(1+r)^n - 1]}{r^2 \cdot (1+r)^n} - \frac{nb}{r \cdot (1+r)^n}$$

所以在 $n \rightarrow \infty$ 时,

$$P = \lim_{n \rightarrow \infty} \left\{ a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n} + \frac{b \cdot [(1+r)^n - 1]}{r^2 \cdot (1+r)^n} - \frac{nb}{r \cdot (1+r)^n} \right\} = \frac{a}{r} + \frac{b}{r^2}$$

b. 纯收益为有限期时

如果纯收益各年递增,则

$$P = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} + \frac{b}{r^2} \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n} - \frac{nb}{r(1+r)^n}$$

$$= \left(\frac{a}{r} + \frac{b}{r^2} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \right) - \frac{b}{r} \cdot \frac{n}{(1+r)^n}$$

如果纯收益各年递减,则

$$P = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n} - \frac{b}{r^2} \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n} + \frac{nb}{r(1+r)^n}$$

$$= \left(\frac{a}{r} - \frac{b}{r^2} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \right) + \frac{b}{r} \cdot \frac{n}{(1+r)^n}$$

例: 某土地出租第一年纯收益 15 万元,以后每年按 2 万元的幅度递增,土地的还原利率为 10%,则该土地价格为:

$$P = \frac{15}{10\%} + \frac{2}{10\%^2} = 350 \text{ (万元)}$$

例: 某房地产出租第一年的纯收益为 200 万元,以后每年按 3 万元递增,还原利率为 15%,房地产的使用期为 20 年,则该房地产的价格为:

$$P = \left(\frac{200}{15\%} + \frac{3}{15\%^2} \left[1 - \frac{1}{(1+15\%)^{20}} \right] \right) - \frac{3}{15\%} \times \frac{20}{(1+15\%)^{20}} = 1350 \text{ (万元)}$$

②按一定比例递增或递减纯收益的还原

a. 纯收益为永久性时

$$P = \frac{a}{r \mp q}$$

式中, q 为纯收益每年递增或递减的比例,在纯收益递增时, q 取减号,递减时取加号,其中 $r - q > 0$ 。

对公式来源说明如下:

若以 q 表示纯收益逐年递增的比例,在第一年纯收益为 a 时,以后各年的纯收益分别为 $a(1+q)$, $a(1+q)^2$, $a(1+q)^3$, ..., $a(1+q)^{n-1}$ 。因此,

$$P = \frac{a}{1+r} + \frac{a(1+q)}{(1+r)^2} + \frac{a(1+q)^2}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a(1+q)^{n-1}}{(1+r)^n} = \frac{a}{r-q} \cdot \left[1 - \frac{(1+q)^n}{(1+r)^n} \right]$$

当 $\rightarrow \infty$ 时, $P = \frac{a}{r-q}$

例: 某土地出租第一年纯收益为 15 万元,以后逐年递增 8%,土地的还原利率为 10%,则该土地价格为:

$$P = \frac{15}{10\% - 8\%} = 750 \text{ (万元)}$$

b. 纯收益为有限期时

在纯收益逐年按比例 q 增加时,

$$P = \frac{a}{r-q} \cdot \left[1 - \frac{(1+q)^n}{(1+r)^n} \right] \quad (\text{式中符号同前, } r-q \neq 0)$$

在纯收益逐年按比例 q 递减时,

$$P = \frac{a}{r+q} \cdot \left[1 - \frac{(1-q)^n}{(1+r)^n} \right] \quad (\text{式中符号同前 } r+q \neq 0)$$

例：某房地产出租第一年纯收益为 200 万元，由于建筑物逐年折旧，以后各年按 2% 的比例递减，该房地产的寿命期为 20 年，若综合还原利率为 15%，则该房地产的价格为：

$$P = \frac{200}{15\% + 2\%} \times \left[1 - \frac{(1-2\%)^{20}}{(1+15\%)^{20}} \right] = 1129 \text{ (万元)}$$

(3) 纯收益及还原利率各年变化时

上述对于纯收益的还原，都是以还原利率不变、纯收益不变或呈规则变化为前提的，这是运用收益法进行估价的基本条件。但是，由于房地产市场和社会经济形势的多变性，还原利率不可能固定不变，由房地产产生的纯收益在年度间也可能是各不相同的，此时，房地产的价格可表示为：

$$P = \frac{a_1}{1+r_1} + \frac{a_2}{(1+r_1)(1+r_2)} + \frac{a_3}{(1+r_1)(1+r_2)(1+r_3)} + \dots + \frac{a_n}{(1+r_1)(1+r_2)\dots(1+r_n)}$$

这也是收益法估价的最一般公式，但只具有理论分析的意义，在实务中难以运用。

2. 收益还原法应用举例

例：某出租商住两用楼的有关资料如下：

- ①该房地产建筑总面积 5000m²，土地面积为 1200m²，建筑物为钢筋混凝土结构；
- ②土地使用权年限为 70 年，从 1987 年 10 月起计，建筑物建于 1988 年 10 月，其使用寿命为 50 年，净残值不计；
- ③可供出租的建筑物使用面积为 3000m²，占总面积的 60%。每平方米月租金标准为 300 元，按使用面积计算，出租率平均为 90%；
- ④建筑物原值为 600 万元，电梯、空调等设备原值为 80 万元，使用寿命为 10 年，净残值为 5%；
- ⑤土地使用税每年每平方米为 7.5 元；
- ⑥房户税为租赁收入的 12%；
- ⑦建筑物的保险费每年按原值的 1‰ 缴纳，电梯、空调等设施的年保险费率为 3‰；
- ⑧建筑物的修缮费总额为 100 万元，电梯等设备的修理费总额为 10 万元；
- ⑨年管理费为年房租额的 5%；
- ⑩建筑物拆除后，土地预计可按 120 万元的价格进行转让；
- ⑪该房地产的综合还原利率为 12%，土地还原率为 10%。

则该房地产的价格可计算如下：

(1) 计算年收益总额

$$\text{年总收益} = 3000 \times 300 \times 12 \times 90\% = 972 \text{ (万元)}$$

(2) 计算总费用

$$\text{①年折旧采用直线折旧法，年折旧费为：} \frac{600}{50} + \frac{80 \times (1-15\%)}{10} = 19.6 \text{ (万元)}$$

$$\text{②年土地使用税为 } 5000 \times 7.5 = 3.75 \text{ (万元)}$$

$$\text{③年保险费为 } 600 \times 1\text{‰} + 80 \times 3\text{‰} = 0.76 \text{ (万元)}$$

$$\text{④年投资利息为：} \frac{600+12}{2} \times 9.8\% + \frac{80+7.6+4}{2} \times 9.8\% = 34.57 \text{ (万元)}$$

⑤年管理费为 $972 \times 5\% = 48.6$ (万元)

⑥年修缮费为 $\frac{100}{50} + \frac{10}{10} = 3$ (万元)

⑦房产税为 $972 \times 12\% = 116.64$ (万元)

(3) 计算年纯收益

折旧后的年纯收益 = $972 - (19.6 + 3.75 + 0.76 + 34.57 + 48.6 + 3 + 116.64) = 745.08$ (万元)

(4) 纯收益资本化, 确定房地产价格

$P_1 = 745.08 \times \frac{(1 + 12\%)^{50} - 1}{12\% \times (1 + 12\%)^{50}} = 6187.52$ (万元)

(5) 计算土地残余价值

$P_2 = \frac{20}{(1 + 10\%)^{50}} = 2352.94$ (万元)

(6) 确定房地产估价值

$P = P_1 + P_2 = 6187.52 + 2352.94 = 8540.46$ (万元)

●收益法的派生方法

前面所述, 根据土地、房地产的纯收益, 求取相应的价格, 是收益法的主要运用。除此之外, 收益法还可根据房地产总的纯收益单独求取土地或建筑物的价格, 或根据纯收益的一定倍数, 求取相应的价格等。从而, 在收益法中派生出了残余法、收益倍数法、购买年法、收益分析法等。

1. 残余法

(1) 残余法的概念及其估价步骤

残余法, 又称为残余收益估价法, 它是根据房地一体的纯收益总额单独求取土地或建筑物价格的一种估价方法, 包括土地残余法和建筑物残余法。由于残余法实质上仍然是根据纯收益的资本化求取价格, 因而它是收益法的分支。

运用残余法进行估价的基本步骤为:

①求取土地(或建筑物)任何一方的价格

土地或建筑物价格的求取, 不能运用收益还原法, 只能根据市场法、成本法进行估价。因为若能运用收益法求取土地的价格, 那还不如直接从房地一体的收益中扣除属于土地的纯收益, 然后再根据建筑物的纯收益和还原利率求取建筑物价格。

②计算归属于土地(或建筑物)的纯收益

根据土地(或建筑物)的价格及相应的还原利率, 即可运用收益还原法计算归属于土地(或建筑物)的纯收益。

③计算归属于建筑物(或土地)的纯收益。

从房地一体的收益中扣除土地(或建筑物)的纯收益, 即可求得归属于待估价的建筑物(或土地)的纯收益。

④求取建筑物(或土地)的价格

根据建筑物(或土地)的纯收益及相应的还原利率, 即可运用收益还原率确定建筑物(或土地)的价格。

(2) 土地残余法

土地残余法, 就是对土地的残余收益进行资本化, 据以确定土地价格的一种估价方法。

具体地说,就是根据收益还原法以外的方法确定建筑物的价格,并根据其还原利率计算出归属于建筑物的纯收益;然后从房地一体收益中扣除建筑物的收益,以此残余收益进行资本化,从而估算出土地的价格。

土地残余法的计算公式为:

$$a - Br_2 = Lr_1 \quad \text{即 } L = \frac{a - Br_2}{r_1} \text{ (纯收益为折旧后)}$$

$$\text{或 } a - B(r_2 + d) = Lr_1 \quad \text{即 } L = \frac{a - B(r_2 + d)}{r_1} \text{ (纯收益为折旧前)}$$

式中: a ——房地一体的纯收益

B ——根据收益法以外的方法所确定的建筑物价格

r_1 ——土地还原利率

r_2 ——建筑物还原利率

d ——建筑物的折旧率

L ——待估价土地的价格

$a - Br_2$ 或 $a - (r_2 + d)$ ——从房地一体中扣除建筑物纯收益后属于土地的纯收益

例:在一幅 3000m² 的土地上建有建筑面积为 2000m² 的房屋,根据成本法,建筑物的现时价格为 2000 × 1200 = 240(万元),该建筑物尚可使用 20 年,建筑物的还原利率为 12%,土地的还原利率为 10%。

假定该房地产以每月每平方米 100 元的租金标准出租,使用面积为建筑面积的 60%,不含折旧费的年租赁费为 72 万元。根据土地残余法可以确定土地的价格。

①房地一体总纯收益为:100 × 2000 × 60% × 12 - 720000 = 72(万元)

②归属于建筑物的年纯收益为:240 × (12% + 1/20) = 40.8(万元)

③归属于土地的年纯收益为:72 - 38.08 = 33.92(万元)

④土地价格为: $\frac{33.92}{10\%} = 339.2$ (万元)

单方土地价格为: $\frac{339.2}{3000} = 113.1$ (元)

(3) 建筑物残余法

建筑物残余法,就是对建筑物的残余收益进行资本化,据以确定建筑物价格的一种估价方法。具体地说,就是根据收益还原以外的方法确定土地的价格,并根据其还原利率计算出归属于土地的纯收益,然后从房地纯收益总额中扣除土地的纯收益,从而得到归属于建筑物的纯收益,再运用建筑物的还原利率对此进行还原,即可得到建筑物的价格。

建筑物残余法的计算公式为:

$$B = \frac{a - Lr_1}{r_2} \text{ (纯收益为折旧后)}$$

$$\text{或 } B = \frac{a - Lr_1}{r_2 + d} \text{ (纯收益为折旧前)}$$

式中: a ——房地纯收益总额

L ——根据收益法以外的方法所确定的土地价格

r_1 、 r_2 ——土地和建筑物的还原利率

d ——建筑物的折旧率

B ——待估价建筑物的价格

需要说明的是,在估价实务中,一般采用折旧前的纯收益计算公式,因为折旧后纯收益

的计算,实质上就是从折旧前纯收益中再扣除折旧费。而折旧费的计算又必然以建筑物的价格为基数,在建筑物价格尚需估价时,一般以纯收益为折旧前计算公式比较合理。

例:在一幅 3000m^2 的土地上建有建筑面积为 2000m^2 的钢筋混凝土结构房屋。据市场法估价,该幅土地的现时价格为 $3000\text{m}^2 \times 1150 \text{ 元}/\text{m}^2 = 3450 \text{ (万元)}$ 。土地的还原利率为 10% ,建筑物的还原利率为 12% 。建筑物尚可使用 20 年。

假定该房地产用于出租,每月每平方米的租金标准为 100 元,按使用面积计算,使用面积系数为 60% ,不含折旧费的年租赁费用为 72 万元。则运用建筑物残余估价法,可对建筑物进行估价:

①房地一体的纯收益总额为: $100 \times 2000 \times 60\% \times 12\% - 720000 = 72 \text{ (万元)}$

②归属于土地的纯收益为: $345 \times 10\% = 34.5 \text{ (万元)}$

③归属于建筑物的纯收益为: $72 - 34.5 = 37.5 \text{ (万元)}$

④建筑物总价格为:

$$37.5 \left(12\% + \frac{1}{20} \right) = 220.59 \text{ (万元)}$$

每平方米建筑面积的价格为:

$$220.59 / 2000 = 0.110295 \text{ (万元)} = 1102.95 \text{ (元)}$$

从上面的分析可以看出,残余法在房地一体时对于土地或建设物的单独估价比较有效,但也存在一些值得注意的问题。

首先,残余法是以建筑物比较新,并且处于最有效使用状态为前提的。因为建筑物陈旧破损时,由于租金低廉,往往会影响归属于土地的纯收益,从而使残余法的估价结果不合实际。

其次,残余法主要运用于租赁房地产,并以正常租金的求取为运用基础。也就是说它并不适合对于企业经营生产用的房地产,在范围上窄于收益还原法。

最后,建筑物残余法的运用,在计算租赁费用中的维修费、保险费时,往往以建筑物价格的一定比例计算,而在建筑物尚需估价时,只能估计有关费用,从而影响估价结果。

2. 收益倍数法

上述将纯收益资本化以确定房地产的价格,是收益法体系中最合理和最为广泛使用的方法。但是,在纯收益难以确定的情况下,有时可以按照房地产总收益特别是土地总收益的一定倍数,确定所需要的价格。这就是收益估价法的另一分支——收益倍数法。

所谓收益倍数法,就是按照房地产总收益的一定倍数来确定房地产的价格。

收益倍数法尽管不太科学,但在一定条件下也有其适用性。例如,日本实施土地改革时,给地主的地价补偿,是以年地租额的 11 倍计算的。又如,我国因城市建设需要在征用农村集体土地时,根据规定,包括土地补偿费和安置补偿费在内的征地费用的计算,就是按照土地征用前 3 年平均年产值的若干倍(一般为 $3 \sim 6$ 倍,最高不超过 20 倍)计算的。这都是收益倍数法最明显的运用实例。

3. 购买年法

所谓购买年法,就是根据房地产的纯收益和一定购买年数,确定房地产价格的一种估价方法。这种方法在英国、德国曾经应用过。

目前的收益还原法,实质上都是根据纯收益的一定倍数确定房地产的价格。

在年纯收益不变,且为永久性时:

$$\text{房地产价格} = \text{年纯收益} \times \frac{1}{\text{还原利率}} = a \cdot \frac{1}{r}$$

在年纯收益不变,且为有限时:

$$\text{房地产价格} = a \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

也就是说,房地产价格 = $a \times$ 购买年

$$\text{这里购买年} = \frac{1}{r} \text{ 或购买年} = \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

例:一幅土地用于出租,每年可产生纯收益 20 万元,若土地的还原利率为 10%,则

$$\text{购买年} = \frac{1}{10\%} = 10(\text{年})$$

该幅土地的价格为 $20 \times 10 = 200$ (万元)

例:一房地产用于出租,在 20 年内每年可产生纯收益 40 万元,综合还原利率为 12%,则

$$\text{购买年} = \frac{(1+20\%)^{20} - 1}{12\% \times (1+12\%)^{20}} = 7.4694(\text{年})$$

该房地产的价格为 $40 \times 7.4694 = 298.78$ (万元)

从上面的分析,我们可以得出如下结论:

(1) 购买年法的实质仍是纯收益的还原。正如马克思所说,购买年法不过是地租资本化的另一种表现。因为购买年的计算,仍与还原利率有密切的关系。

(2) 购买年的计算,随纯收益的不同而不同。购买年 = $1/\text{资本化利率}$,只是纯收益为永久性时才存在。也就是说,购买年的具体计算要根据年纯收益是永久性的或是有期限的,是固定不变的还是呈规则变化的等情况,且只有在纯收益固定不变且为无限期取得时,购买年才是还原利率或利息率的倒数。

(3) 购买年法在土地出让金或转让价格的确定方面有一定的现实意义。我国城市土地是属于国家所有的,城市土地的有偿使用仅仅是出让一定期限的土地使用权而已,这个土地使用权价格的确定,可以根据出让期限内土地年纯收益的一定乘数,即购买年数进行计算。

例:一幅土地用以出租,每年的纯收益是 20 万元,出让期为 50 年,土地的还原利率为 8%,则该幅土地的出让价格为:

$$P = 20 \times \frac{(1+8\%)^{50} - 1}{8\% \times (1+8\%)^{50}} = 20 \times 12.2335 = 244.67(\text{万元})$$

这里,购买年数为:

$$(1+8\%)^{50}/8\% \times (1+8\%)^{50} = 12.2335(\text{年})$$

4. 收益分析法

上述对收益的种种资本化方式,都是根据纯收益求取房地产的价格。在根据纯收益求取房地产租金时,就是收益分析法。

所谓收益分析法,就是根据待估价房地产在一定时间内可能产生的期望纯收益(折旧后纯收益)以及有关的租赁费用,从而确定待估价房地产租金的一种估价方法。用收益分析法确定的租金,称为收益租金。

收益还原法中的纯收益,既可以由租赁房地产产生,也可以由企业生产经营用房地产产生。运用收益分析法确定收益租金,只是针对企业生产经营用房地产而言的,因为租赁用房地产的纯收益本身就是根据租金计算的。

对于企业生产经营用房地产收益租金的估算,其步骤为:

(1) 求取折旧后纯收益。这里,折旧后的纯收益是指归属于房地产的纯收益。一般可根据下列公式计算:

$$\text{折旧后纯收益} = \frac{\text{销售} - \text{生产} - \text{期间} - \text{税} - \text{正常}}{\text{收入} - \text{成本} - \text{费用} - \text{金} - \text{利润}}$$

式中:销售收入是指产品的销售收入或企业的经营收入;生产成本是指产品的直接生产成本或有关进货成本;期间费用包括管理费用、销售费用和筹资费用;税金是与产品销售或经营有关的经营税、城市维护建设税等;正常利润是指由企业生产经营带来的一般利润,可根据该行业的资金利润率或社会资金的平均利润率计算。

(2)确定除折旧费用之外的有关租赁费用。这些费用包括维修费、管理费、投资利息、保险费、房产税、土地使用税。具体内容和测算方式前面已述,这里不再重复。

(3)确定企业生产经营用房地产的收益租金。折旧后的纯收益加上有关的租赁费用,就构成了所需的收益租金。

在运用收益分析法确定收益租金时,首先需要注意租赁费用与纯收益在时间上的一致性;其次在销售收入中扣除有关成本费用计算折旧后的纯收益时,应以最有效使用状态为前提。

六 估价方法之五——趋势法

●趋势法的基本原理

1. 趋势法的概念与依据

所谓趋势法,是长期趋势法的简称,它是依据一系列已知房地产价格数据,运用一定的数学方法,对未来房地产价格进行推测和判断的一种估价方法。因此趋势法又称为时间序列分析法、历史延伸法或外推法。

从长期趋势的发展看,房地产价格的变动呈现出一定的规律性,或呈上升趋势或呈下降趋势。因此,根据某一房地产价格的历史资料,按照时间顺序排列为时间序列,就可以反映出该房地产价格的变化过程,以此进行类推和延伸,就可以估算出该类房地产在估价时期(一般为目前或未来某一时点)的价格。

事物的现状是历史发展的结果,而未来又是现状的延伸,因此,根据房地产价格的历史数据,通过统计分析,可以判断该类房地产的目前价格或未来一定时日的价格。这就是趋势法的理论依据。

2. 趋势法的特点

趋势法与前面几种估价方法相比,具有以下特点:

(1)估价结果带有预测性

趋势法是根据房地产价格的历史资料进行估价的,其前提是假设房地产价格的历史变动趋势会延伸到未来。但是我们知道,影响房地产价格的因素是错综复杂、不断变化的,房地产市场也不可能是过去的简单重复。所以,这种以预测为主的估价方法,往往会影响估价结果。因此,趋势法一般在房地产估价中不宜单独运用,只能作为其他估价方法的补充和验证。

(2)根据时间序列排列的房地产价格不存在单一的规律性

以时间序列排列的房地产价格,呈上升或下降趋势,是以长期的发展为出发点的。但从具体的数据资料看,其增减额度不可能完全相同,时而上升时而下降也是正常现象。从价格的变动类型看,主要表现为下列几种现象。

①长期趋势变动

即从长期的时间序列看,房地产价格或呈上升趋势,或呈下降趋势,或呈平稳发展趋势。

②循环变动

国民经济乃至世界经济的发展,都有一定的循环周期,如资本主义经济的循环周期一般由繁荣、危机、萧条、复苏四个阶段组成。国际经济形势的变化会影响外来投资,进而对房地产价格产生影响。同时,经济发展也有一定的周期性,从农业看,一般由丰年、平年、歉年组成变动周期;从固定资产投资及国民经济看,也有一定的循环周期。这就使房地产价格出现周期性循环变动。

③不规则变动

战争、政局、自然灾害以及心理等突发或偶发因素都会影响房地产的价格,这种价格变动往往没有规律可循。

因此,作为预测基础的房地产价格资料,有的具有规律性,如长期趋势变动、季节性变动和循环变动,有的则没有规律性。而且,即使是呈规律性变化的房地产价格,由于房地产的个别性及交易过程的单独性,往往呈现出明显的非规律性。而趋势法,就是把时间序列作为随机变量序列,运用数学方法,消除偶然因素影响,对待估价房地产的价格进行判断和估计。

(3)趋势法撇开了价格变动的因果关系

房地产价格受众多因素的制约和作用,但是,趋势法对于这些因素与房地产之间的关系并不考虑,它只是根据房地产价格的历史数据,预测、判断现在乃至未来的房地产价格。

3.趋势法的运用步骤、范围与前提

1.趋势法的运用步骤

运用趋势法进行房地产估价的步骤如下:

①收集房地产价格的历史数据

房地产价格历史数据的收集,需要根据待估价对象确定,两者之间应该一致。如果估价对象是普通住宅,则应收集该住宅的价格资料。

②分析整理价格资料,并排成时间序列

房地产价格的个别性十分突出,因此,对于收集的房地产价格资料需要进行分析整理,分析整理的原则是可比性,并按照时间先后排成序列。

③分析时间序列,找出变化规律

通过对时间序列数据的分析,找出房地产价格随时间变化而呈现的规律性,并总结出数学模型。

④选择适当的趋势法进行估价

根据时间序列数据呈现的规律,选择适当的趋势法,就可对待估价房地产的价格进行预测、判断。根据所掌握房地产价格资料及其变化规律的不同,趋势法有简易平均趋势法、移动平均法、指数平均法、季节指数法、趋势延伸法等。

(2)趋势法的运用范围

趋势法的运用范围较广,无论是土地还是房屋建筑物,也不论是房地产的买卖租赁,还是典当抵押,只要掌握足够的历史数据,都可以运用趋势法对其价格进行估计。

另外,在剩余法等估价方法中往往需要运用趋势法对未来售价进行估计。

(3)趋势法的运用前提

运用趋势法进行房地产估价的前提,就是掌握较长期的房地产价格历史资料。而且越是长期,越可以消除短期变动和意外变动对房地产价格的影响。

(4)趋势法的优缺点

运用广泛是趋势法的最大优点,但是其缺点也很明显:首先,只考虑房地产价格的过去与未来的关系,忽视价格变化的因果关系,使估价结果带有预测性;其次,在房地产市场不完善或缺乏较长期房地产价格历史资料的地区,这种方法无法使用;最后,这种方法比较适合于对某类房地产价格总体水平的预计,如果用于对某幢房屋建筑物或某幅土地的估价,往往会使估价结果偏离实际。因此,趋势法,严格地说只是一种预测方法,而不是估价法。

●简易平均趋势法及其应用

简易平均趋势法是以房地产价格资料的平均数为基础,来确定待估价房地产价格的一种估价方法。它属于趋势法中最简单的一种数学方法,较为常用的简易平均法,有算术平均法、几何平均法和加权平均法等。

1. 算术平均法

算术平均法,就是将房地产价格之和除以期数,求得平均数,以此作为待估价房地产的价格。以 $P_1, P_2, \dots, P_n$ 为已知的几期房地产价数据,则待估价房地产价格 P 为:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{n}$$

根据房地产价格资料即 P_i 变化的规律不同,以此平均数作为估价值有两种形式:

(1) 在房地产价格没有明显的长期升降趋势变动和季节性变动时,可以最后一年的每月平均值,或数年的每月平均值,作为待估价房地产的价格。

例:假定与待估价商品房相似的商品房最近3年的每月每平方米的价格如表1-7-15所示,估算1996年1月份该商品房的平方价格。

表 1-7-15 某商品房 1993~1995 年
各月份的单位价格及其平均值(元/㎡)

月 \ 年	1993	1994	1995	3 年平均
1	2109	2110	2099	2106.0
2	2110	2108	2104	2107.3
3	2120	2116	2109	2115.0
4	2106	2120	2118	2114.7
5	2108	2109	2110	2109.7
6	2098	2114	2108	2106.7
7	2114	2120	2116	2116.7
8	2116	2119	2114	2116.3
9	2119	2107	2117	2114.3
10	2107	2099	2106	2104.0
11	2110	2106	2112	2109.3
12	2116	2118	2119	2117.7
年合计	25333	25346	25332	25337.5
12 个月平均	2111.1	2112.2	2111.0	2111.5

那么,1996年1月该商品房的具体价格可以有两种方式来确定:

①以3年的算术平均值为准,即

$$\text{待估价商品房价格} = \frac{25337.7}{12} = 2111.5 (\text{元}/\text{m}^2)$$

②以 1995 年的月平均数为准 :即

$$\text{待估价商品房价格} = \frac{25332}{12} = 2111 (\text{元}/\text{m}^2)$$

(2)在房地产价格有明显的季节性变动时 ,以房地产价格的每月平均值作为待估价房地产相应月份的价格。

上述第一种形式 ,在房地产价格没有明显的增减趋势变动和季节性变动时 ,比较适宜。但在房地产价格有明显的季节性变动时 ,仍采用上述形式 ,往往使估价结果偏离实际。

例 : 1995 年某商品房月平均单方销售价格依次为 :1450、1750、1960、2020、2040、2400、2800、3140、2060、1980、1740、1620 元。从这些价格数据可以看出 ,该类商品房有明显的季节性变动现象 ,具体见图 1-7-1。

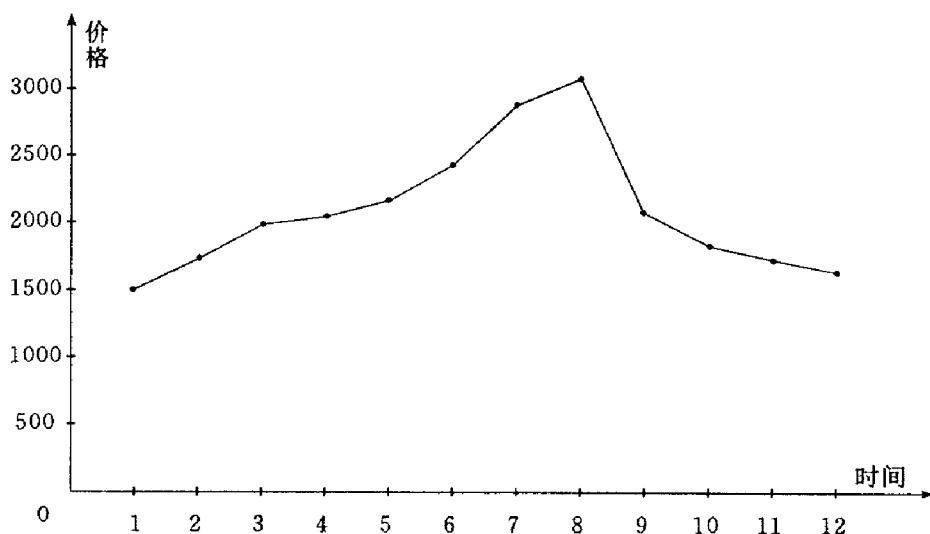


图 1-7-1

按例 1-7-35 方法其价格的平均值为 :

$$P = \frac{24960}{12} = 2080 (\text{元}/\text{m}^2)$$

若以平均值 2080 (元/㎡)作为待估价商品房的价格 ,显然偏离实际。因为它比 1 月份 (1450)高 630 元 ,高出实际 43.4% ,又低于 8 月份 (3140)1060 元 ,即低于实际 33.8%。此时需要采用以房地产价格的月平均价格作为待估价房地产在相应月份的价格的方法。

例 : 某类商品房在 1991~1995 年每月的单方价格如表 1-7-16 所示。试估算与该类商品房相似的待估价商品房在 1996 年 1 月、2 月份的单方价格。

表 1-7-16 某类商品房 1991~1995 年每月的单方价格(元/m²)

年 月	1991	1992	1993	1994	1995	合计	平均值
1	2907	2917	2916	2952	2958	14650	2930.0
2	2895	2871	2866	2920	2938	14490	2898.0
3	2837	2826	2827	2856	2861	14207	2841.4
4	2791	2794	2801	2803	2797	13896	2797.2
5	2720	2732	2757	2736	2731	13676	2735.2
6	2697	2716	2739	2717	2712	13581	2716.2
7	2726	2742	2748	2749	2770	13735	2747.2
8	2771	2758	2755	2769	2799	13852	2770.4
9	2781	2772	2765	2778	7289	13885	2777.0
10	2767	2774	2783	2753	2749	13826	2765.2
11	2807	2820	2825	2804	2832	14088	2817.6
12	2914	2920	2910	2924	2942	14610	2922.0
年合计	33613	33642	33642	37761	33878	198586	33717.2

因此 ,由表 1-7-16 中计算可知 ,1996 年 1 月、2 月份的该商品房的单方价格可由 1991~1995 年间相应月份的单方价格平均值为 2930 元/m² 和 2898 元/m² 来确定。

2. 几何平均法

几何平均法 ,又称为平均发展速度趋势法。它是根据房地产价格的平均发展速度 ,计算各期的趋势值 ,并以此作为待估价房地产的价格。一般在房地产价格有明显的长期增减趋势 ,即变动过程为均衡上升或下降 ,且逐期的发展速度大致相同时 ,可以用几何平均法。

以 $V_1、V_2、……、V_n$ 为房地产价格的逐期发展速度 , $P_0、P_1、……、P_n$ 为各期价格 ,则平均发展速度 $\bar{v}$ 为 :

$$\bar{v} = \sqrt[n]{v_1 \cdot v_2 \cdot \dots \cdot v_n} = \sqrt[n]{\frac{P_1}{P_0} \cdot \frac{P_2}{P_1} \cdot \dots \cdot \frac{P_n}{P_{n-1}}} = \sqrt[n]{\frac{P_n}{P_0}}$$

两边 n 次方得 :

$$\bar{v}^n = \frac{P_n}{P_0} \quad \text{即} \quad P_n = P_0 \cdot \bar{v}^n$$

则待估价房地产在第 $n+1$ 期的价格 P 为 :

$$P = P_0 \cdot \bar{v}^{n+1} = P_n \cdot \bar{v}$$

例： 已知某房地产 1991~1995 年的价格及逐年上涨速度如表 1-7-17 所示：

表 1-7-17

年 份	房地产价格实际值(元/m ²)	逐年上涨速度(%)
1991	2500	-
1992	2812.5	112.5
1993	3192.19	113.5
1994	3581.64	112.2
1995	4075.91	113.8

则 1991 ~ 1995 年该房地产价格的平均发展速度为：

$$\bar{v} = \sqrt[4]{1.125 \times 1.13^5 \times 1.122 \times 1.138} = 1.13$$

$$\text{或 } \bar{v} = \sqrt[4]{\frac{4075.91}{2500}} = 1.13$$

则 1996 年该房地产的价格为：

$$P = 2500 \times 1.13^5 = 4605.78 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\text{或者 } P = 4075.91 \times 1.13 = 4605.78 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3. 加权平均法

一般来说,越是接近估价日期的房地产价格对待估价房地产价格的影响越大,而上述两种方法即算术平均法和几何平均法都忽略了这一点。因此,如果对不同时期的房地产价格赋以不同的权数,就更能使估价结果符合实际。所谓加权平均法,就是根据对待估价房地产影响程度的不同,对不同时期的房地产价格赋以不同的权数,然后计算其平均值,作为待估价房地产的价格。

以 $P_1、P_2、\dots、P_n$ 为各期房地产价格, $W_1、W_2、\dots、W_n$ 为各期的权数,则待估价房地产价格 P 为：

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n P_i W_i}{\sum_{i=1}^n W_i}$$

加权平均法的关键是权数的确定。这只能根据房地产价格的变动过程和趋势,由估价人员根据经验来判断决定。一般地,由于越是接近估价日期的价格对待估价房地产影响越大,因而给予较大的权数,而距离估价日期较远的价格则给予较小的权数。但是在房地产价格的变动幅度较大时,权数之间的级差可大一些,并可采用等比级数;而在房地产价格变化比较平稳时,权数之间的级差可小一些,并可采用等差级数的形式。另外,如果房地产价格起伏波动较大,也可根据波动情况确定权数,波动幅度大者,权数较大,波动幅度小者,权数较小,并将权数之和定为 1,以简化运算。

在用加权平均法进行估价时,最好设定几种权数,然后通过分析比较,选择较能反映实际的方案。

例：已知 1991 ~ 1995 年某商品房的价格的单方平均价格为 2500、2700、2800、3100、3300 元,估计 1996 年该商品房的价格。

为了使估价额符合实际,设定 a、b、c 三种方案。a 方案的权数和为 1;b 方案采用等差级数设定权数,公差为 1;c 方案则采用等比级数,公比为 2。计算结果见表 1-7-18。

在 a 方案下,待估价房地产价格 P 为：

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n P_i W_i}{\sum_{i=1}^n W_i} = \frac{3188}{1} = 3188 \text{ (元 / m}^2\text{)}$$

b 方案下 ,待估价房地产价格 P 为 :

$$P = \frac{45200}{15} = 3013 \text{ (元 / m}^2\text{)}$$

c 方案下 ,待估价房地产价格 P 为 :

$$P = \frac{96700}{31} = 3119 \text{ (元 / m}^2\text{)}$$

表 1 - 7 - 18

年 份	价格 (元 / m ²)	权数方案 a		权数方案 b		权数方案 c	
		W _i	W _i P _i	W _i	W _i P _i	W _i	W _i P _i
1991	2500	0.02	50	1	2500	1	2500
1992	2700	0.04	108	2	5400	2	5400
1993	2800	0.08	224	3	8400	4	11200
1994	3100	0.16	496	4	12400	8	24800
1995	3300	0.70	2310	5	16500	16	52800
∑	14400	1	3188	15	45200	31	96700

即根据加权平均法计算 ,该商品房 1996 年的单方价格分别为 3188 元、3013 元、3119 元 , 而用算术平均法求得的价格为 $\frac{14400}{5} = 2880$ 元 / m²。由于加权平均法包含了长期趋势变动 , 考虑了时间的远近对价格影响 ,因而计算结果高于算术平均法的计算结果 ,比算术平均法要科学。但是 ,按照 1991 ~ 1995 年该商品房的发展趋势 ,1996 年该商品房的单方价格应在 3400 元左右 ,而三种方案的估价结果却低于 3200 元 ,也就是说 ,即使用加权平均法估价 ,估价人员也应结合实际情况 ,对估价结果进行适当调整 ;另外 ,在房地产价格波动较大时 ,加权平均法并不是最适宜的估价预测方法。

●移动平均法及其应用

移动平均法是将各期的房地产价格 ,由远而近按一定跨越期进行平均 ,取其平均值 ,随着期限的推移 ,按一定跨越期的房地产价格也应向前移动 ,逐一求得移动平均值 ,并将接近估价日期的最后一个移动平均值 ,作为确定估价额的依据。也就是说 ,移动平均法是根据房地产价格的时间序列的移动平均数进行估价。

对于具有长期趋势变动和季节性变动的房地产价格 ,特别是对于波动幅度较大的房地产价格 ,经过移动平均法 ,可以消除不规则的变动。估价结果的准确性 ,既取决于移动跨越

期的长短,又取决于房地产价格资料的多寡和估价要求。一般来说,在掌握一定量的房地产价格资料的条件下,如有 20 至 30 期的价格资料,为取得长期变动趋势值,移动的平均跨越期可长些,而为了灵敏地反映房地产价格变动趋势,跨越期可定得短一些。

移动平均法可分为简单移动平均法和加权移动平均法两种。

1. 简单移动平均法

简单移动平均法,又称为算术移动平均法,有一次移动平均和二次移动平均等形式。这里,我们只介绍一次移动平均法。

一次移动平均法类似于算术平均法,只不过它是移动期的平均数。假设以 P_i 为各期的价格, $M_i^{(1)}$ 为时间序列中时间为 t 的一次移动平均数, n 为每一移动平均数的跨越期即移动期,一般取奇期, $i = 1, 2, \dots, n$,则时间为 i 的一次移动平均数 $M_i^{(1)}$ 为:

$$M_i^{(1)} = \frac{P_i + P_{i-1} + P_{i-2} + \dots + P_{i-n+1}}{n}$$

在 $n = 1$ 时, $M_i^{(1)} = P_i$;

在 $n = 1$ 时, $M_i^{(1)} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{n}$, 即各期价格的平均数;

在 $n = 5$ 时,即以 5 期为移动期,则

$$M_5^{(1)} = \frac{P_5 + P_4 + P_3 + P_2 + P_1}{5} = \frac{\sum_{i=1}^5 P_i}{5}$$

$$M_6^{(1)} = \frac{P_6 + P_5 + P_4 + P_3 + P_2}{5} = \frac{\sum_{i=2}^6 P_i}{5}$$

所以

$$M_6^{(1)} = M_5^{(1)} + \frac{P_6 - P_1}{5}$$

同理

$$M_7^{(1)} = M_6^{(1)} + \frac{P_7 - P_2}{5}$$

因而

$$M_i^{(1)} = M_{i-1}^{(1)} + \frac{P_i - P_{i-n}}{n}$$

例:某商品房在 1995 年的 1~12 月份的单方价格如表 1-7-19 所示,用一次简单移动平均法估算 1996 年 1 月份的该商品房价格。移动期 n 取为 3 个月和 5 个月。

其估价过程为:

(1) 计算移动平均值。以移动期为 3 为例,其移动平均值为:

$$M_3^{(1)} = \frac{2180 + 2120 + 2100}{3} = 2133.3$$

$$M_4^{(1)} = \frac{2190 + 2180 + 2120}{3} = 2163.0$$

.....

$$M_{12}^{(1)} = \frac{2230 + 2210 + 2230}{3} = 2223.3$$

(2) 计算各期的趋势变动值。3 月份的趋势值以 2 月份的移动平均值为基准,即为 $2163.3 - 2133.3 = 30$,增加了 30 元,以此类推,11 月份的趋势值为 $2223.3 - 2216.7 = 6.6$

同样可以计算移动期为 5 时的移动平均值和趋势变动值。

(3) 计算 1996 年 1 月份该商品房的价格。根据表 1-7-19 的计算结果,可以计算 1996 年 1 月份该商品房的价格,计算方法有两种。

第一种方法,在每月的趋势变动值变化不大,即比较平稳时,可以采用最后一年的趋势变动值进行计算。

在移动期为 3 时,最后一期的移动平均值与估价日期 1996 年 1 月间隔 2 期;而在移动期为 5 时,则间隔 3 期。因此待估价房地产的估价是最后一期的移动平均值与趋势变动值乘以间隔期之积的总和。因此,1996 年 1 月份该商品房的价格为:

a 方案 = $2223.3 + 6.6 \times 2 = 2236.5$ (元/㎡)

b 方案 = $2212 + 12 \times 3 = 2248$ (元/㎡)

第二种方法,在各期之间的趋势变动值差别较大时,必须先计算趋势变动值的平均值,即将趋势平均值再进行一次移动平均,据以确定待估价房地产的价格。

表 1-7-19 中 a 方案中 4 月份的平均趋势值为 $(30.0 + 30.0 + 6.7) / 3 = 22.3$,10 月份的平均趋势值为 $(20 + 10 + 6.6) / 3 = 12.2$,其他以此类推。在这种方法下,1996 年 1 月该商品房价格为:

a 方案 = $2223.3 + 12.2 \times 2 = 2247.7$ (元/㎡)

b 方案 = $2212 + 4.4 \times 3 = 2225.5$ (元/㎡)

从上述计算结果可以看出,房地产价格在经过移动平均后,消除了季节性变动和偶然变动的影响,其平均值的变动趋势比较平稳,特别在 b 方案中,由于移动期增加了 2 期,平稳趋势更加明显。但总的来说,由于 b 方案的移动期较长,其估价结果偏高部分的程度也较大,因此 a 方案比较接近实际,其估价结果可定为 2240 元/㎡。

表 1-7-19

月份	单方价格 (元/㎡)	(a)移动期为 3			(b)移动期为 5		
		平均值	变动趋势	平均趋势值	平均值	变动趋势	平均趋势值
1	2100						
2	2120	2133.3					
3	2180	2163.3	+ 30.0		2160		
4	2190	2193.3	+ 30.0	+ 22.3	2180	+ 20	
5	2210	2200.0	+ 6.7	+ 10.0	2190	+ 10	
6	2200	2193.3	- 6.7	- 3.3	2190	0	+ 7.6
7	2170	2183.3	- 10.0	- 4.4	2194	+ 4	+ 4.0
8	2180	2186.7	+ 3.4	+ 4.5	2198	+ 4	+ 4.4
9	2210	2206.7	+ 20.0	+ 11.1	2200	+ 2	
10	2230	2216.7	+ 10.0	+ 12.2	2212	+ 12	
11	2210	2223.3	+ 6.6				
12	2230						

2. 加权移动平均法

加权移动平均法 就是对各期的房地产价格赋予不同的权数 ,再求其移动平均值 ,并以最后的移动平均值为基础计算待估价房地产的价格。

对于与估价日期间隔不同期限的房地产价格赋予不同的权数 ,同样是基于近期价格对估价额影响较大 ,远期价格对估价额影响较小的理由。加权移动平均法计算移动平均值的公式为 :

$$F_i = \frac{W_i P_i + W_i P_{i-1} + \dots + W_i P_{i-n+1}}{\sum W_i}$$

其中 , F_i 为时间 i 的移动平均值 ; P_i 为各期的房地产价格 ; W_i 为各期的相应权数 ; $i = 1, 2, \dots, n$, $i = 1, 2, \dots, n$ 。

例如 ,以 3 为移动期 ,由远而近各期的权数为 1 2 3 则

$$F_3 = \frac{3P_3 + 2P_2 + P_1}{3 + 2 + 1}$$

例 : 以表 1-7-18 的资料为例 ,运用加权移动平均法 ,以 3 个月为移动期 ,由远至近各期权数为 1 2 3 则其估价过程如下(表 1-7-20 反映了具体的计算结果):

(1) 计算各期的加权移动平均值。

$$2 \text{ 月份的加权移动平均值} = \frac{2100 \times 1 + 2120 \times 2 + 2180 \times 3}{1 + 2 + 3} = 2146.7$$

$$3 \text{ 月份的加权移动平均值} = \frac{2120 \times 1 + 2180 \times 2 + 2190 \times 3}{1 + 2 + 3} = 2175$$

其余以此类推。

(2) 计算趋势变动值。与简单移动平均法相同 ,以上月的移动平均值为基准 ,计算其趋势增减值。如 3 月份的变动趋势值为 $2175 - 2146.7 = 28.3$ 。

(3) 计算 1996 年 1 月份该商品房的价格。与简单移动平均法相同 ,在计算所需价格时 ,需要看变动趋势值的情况 ,决定是否需要再计算趋势变动平均值。在本例中 ,以 3 个月为移动期 ,对变动趋势又进行了平均 ,但平均方法又分为简单平均与加权平均两种。

如 4 月份的变动趋势平均值在简单平均法下为 $(28.3 + 23.3 + 3.4) / 3 = 18.3$ 。

如果不对不同的变动趋势给予相应的权数 ,如由远至近为 1 2 3 时 ,其加权移动的变化趋势平均值为 $(28.3 \times 1 + 23.3 \times 2 + 3.4 \times 3) / (1 + 2 + 3) = 14.2$ 。

因此 ,1996 年 1 月份该商品房的单方价格为 :

$$2223.3 + 10 \times 2 = 2243.3 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

或 $2223.3 + 7.5 \times 2 = 2238.3 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$

根据估价人员的经验 ,基本可以认为 1996 年 1 月份该商品房的价格为 2240 (元/ m^2)

表 1-7-20

月份	单方价格 (元/m ²)	加权移动 平均值	变 动 趋 势		
			变动值	3 个月简单 移动平均值	3 个月加权 移动平均值
1	2100				
2	2120	2146.7			
3	2180	2175.0	+ 28.3		
4	2190	2198.3	+ 23.3	+ 18.3	+ 14.2
5	2210	2201.7	+ 3.4	+ 3.9	- 2.5
6	2200	2186.7	- 15.0	- 6.1	- 7.8
7	2170	2180.0	- 6.7	- 2.8	+ 1.9
8	2180	2193.3	+ 13.3	+ 9.4	+ 14.2
9	2210	2215.0	+ 21.7	+ 12.2	+ 10.3
10	2230	2216.2	+ 1.7	+ 10	
11	2210	2223.3	+ 6.6		
12	2230				

●季节指数法及其应用

1. 季节指数法的基本原理

在房地产价格呈季节性变动时,可用季节指数法对房地产进行估价。

所谓季节指数法,是指以价格的循环周期(一般为1年)为移动期计算移动平均值,并在移动平均值的基础上计算季节指数,然后以最后一个移动平均值、增长趋势值及季节指数为依据,对房地产价格进行估算和判断,其基本公式为:

$$y = (a + bT) \times x_i$$

式中 a 为最后一个中心化移动平均值,相当于截距; b 为最后两个中心化移动平均值之差,相当于斜率; T 为间隔期; x_i 为相应的季节指数,其中 i 为期数, $1 < i < \text{移动期}$ 。

季节指数法评估房地产价格的基本步骤为:

(1) 计算移动平均值。由于价格的季节变动周期一般为1年,即12个月,因此,对消除季节性变动的影响,需要以12个月为循环周期进行简单移动平均,计算移动平均值。

(2) 计算中心化的移动平均值。对相邻两个移动平均值再一次平均,即除以2,可得到中心化的移动平均值。

(3) 计算各月的季节指数。以各月的实际价格与中心化的移动平均值相比较,就可得到各月的季节指数,从中可观察房地产价格的变动趋势。

(4) 计算季节指数的平均值,并进行修正。

(5) 建立季节指数法数学模型,进行估价。

与其他长期趋势法比较,季节指数法具有以下特点:

(1)通过中心化移动平均的调整,可以使房地产价格消除季节性变动和不规则变动的影响,得到较为平稳的平均值。

(2)由于房地产价格具有季节性变动,而并非纯粹的长期变动,因此,不可能仅用其他的长期趋势估价,而需要季节指数来反映季节变动值。

2. 季节指数的运用

对于季节指数法的运用,我们通过举例来说明。

例：某商品房在 1991~1995 年各月的单方平均价格如表 1-7-21 所示,从此表可以看出该商品房的单方平均价格不仅有长期趋势变动,而且具有季节性变动。因此,对于 1996 年相应月份该商品房价格的估计和判断,可运用季节指数法。

(1)以 12 个月为移动期,计算价格总和,作为移动期中间的总计数,并形成新的时间序列。

由于 12 为偶数,因此 1991 年 1~12 月的总计数 31800 应列入 6 月与 7 月之间,1991 年 2 月至 1992 年 1 月的总计数 31900 应列入 1991 年的 7 月与 8 月之间,以此类推。

(2)计算移动平均值。以 12 个月为移动期,进行移动平均。即以上述每一组 12 个月的移动总值除以 12,得到每月的平均值,列于两个月之间。如 1991 年 1~12 月的移动平均值为 $31800/12 = 2650$,列入该年的 6 月与 7 月之间;1991 年 2 月至 1992 年 1 月的移动平均值为 $31900/12 = 2658.3$,列入 1991 年 7 月至 8 月之间。

(3)计算中心化的移动平均值。以相邻两个月的 12 个月移动平均值相加除以 2,作为下个月的中心化的移动平均值。如 1991 年 6 月至 7 月之间的 12 个月移动平均值为 2650,加上 7~8 月之间的 2658.3 之和除以 2,等于 2654.15,作为 7 月份的中心化移动平均值。其余以此类推。

表 1-7-21 某商品房 1991~1995 年各月价格表 (元/m²)

年 月	1991	1992	1993	1994	1995
1	2200	2300	2500	2600	2800
2	2400	2500	2600	2500	3000
3	2600	2700	2800	2700	3200
4	2800	3000	3000	3000	3200
5	3000	2900	3100	2900	3000
6	2800	2800	3000	2700	2800
7	2600	2700	2600	2400	2600
8	2500	2600	2700	2400	2200
9	2400	2300	2500	2900	2600

年 月	1991	1992	1993	1994	1995
10	2700	2800	2900	3100	3500
11	2800	3100	3300	3400	3800
12	3000	3400	3500	3700	4000
合计	31800	33100	34500	34500	37200

以上三个步骤的计算结果见表 1-7-22。

(4) 计算每月的季节指数。季节指数, 是该月的平均趋势值与实际价格的比较, 其计算公式为:

$$\text{季节指数} = \frac{\text{实际价格}}{\text{中心化移动平均值}} \times 100$$

按照此公式, 则 1991 年 7 月份的季节指数为:

$$\frac{2600}{2654.15} \times 100 = 98$$

它表明该月的实际价格为平均趋势法的 98%, 而比平均趋势值低 2%。

(5) 计算各月季节指数的平均指数, 并进行调整。季节指数的平均数, 即为每年同月份的季节指数之和除以期数, 如 1 月份季节指数的平均数为 $(86 + 89 + 92 + 93) / 4 = 90$ 。

季节指数及其平均数见表 1-7-23。从表中可以看出, 1991 ~ 1995 年每月的季节指数的 5 年平均数合计为 1199.25, 从理论上讲, 应等于 1200, 因此, 需要对指数平均数进行调整, 公式为:

$$\text{调整系数} = \frac{1200}{\text{季节指数平均数之和}} = \frac{1200}{1199.25} = 1.000625$$

季节指数平均法调整数 = 指数平均值 × 调整系数

按照此公式, 则 1 月份的调整后的指数平均值为:

$$90 \times 1.000625 = 90.06。$$

(6) 建立季节指数预测模型, 计算预测值。根据表 1-7-22, 1995 年最后一个中心化的移动平均值, 即 6 月份的中心化的移动平均值为 3087.5, 即 $a = 3087.5$ 。

6 月份的中心化移动平均值与 5 月份之差为:

$$b = 3087.5 - 3058.35 = 29.15$$

所以, 季节指数预测模型为:

$$y = (3087.5 + 29.15T) \times$$

1996 年 1 月份与 1995 年 6 月份相差 7 个月, 1 月份的季节指数调整值为 90.06%, 所以 1996 年 1 月份该房地产的单方价格的趋势值应为:

$$(3087.5 + 29.15 \times 7) \times 90.06\% = 2964.37 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

1996 年 2 月份该房地产的单方价格趋势值为:

$$(3087.5 + 29.15 \times 8) \times 93.31\% = 3098.55 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

表 1-7-22 某商品房 1991~1995 年中心化转移平均值表 (元/m²)

	月份	实际 价格	12 个月 的移动 总值	12 个月 的移动 平均值	中心化 的移动 平均值		月份	实际 价格	12 个月 的移动 总值	12 个月 的移动 平均值	中心化 的移动 平均值
1991	1	2200				1994	7	2600	34500	2875.0	2879.15
	2	2400					8	2700	34600	2883.3	2874.85
	3	2600					9	2500	34400	2875.0	2879.15
	4	2800					10	2900	34400	2866.7	2866.35
	5	3000					11	3300	34200	2866.0	2858.35
	6	2800	31800	2650.0			12	3500	33900	2810.0	2837.50
	7	2600	31900	2658.3	2654.15		1	2600	3370	2825.0	2816.25
	8	2500	3200	2666.7	2662.50		2	2500	33900	2888.3	2795.80
	9	2400	32100	2675.0	2670.85		3	2700	33800	2803.0	2800.0
	10	2700	32300	2691.7	2683.35		4	3000	34000	2846.7	2825.0
	11	2800	32200	2683.3	2887.50		5	2900	34100	2833.3	2837.0
	12	3000	32200	2691.7	2883.3		6	2700	34300	2841.7	2850.0
1992	1	2300	32300	2700.0	2687.5	1995	7	2900	34500	2785.0	2866.65
	2	2500	32400	2691.7	2695.85		8	2400	34700	2891.7	2883.35
	3	2700	32300	2700.0	2695.85		9	2900	35200	2833.3	2912.5
	4	3000	32400	2725.0	2695.85		10	3100	35700	2875.0	2954.15
	5	2900	32700	2758.3	2712.5		11	3400	35800	2881.3	2979.15
	6	2800	33100	2775.0	2741.65		12	3700	35900	2991.7	2987.5
	7	2700	33300	2783.3	2766.65		1	2800	36100	3008.3	3000.0
	8	2600	33400	2791.7	1719.75		2	3000	36400	3033.3	3020.8
	9	2300	33500	2700.0	2745.85		3	3200	36100	3008.3	3020.8
	10	2800	33500	2691.7	2695.5		4	3200	36500	3041.7	3025.0
	11	3100	37700	2711.7	2701.7		5	3000	36900	3075.0	3058.75
	12	3400	33900	2771.7	2816.85		6	2800	37200	3100.0	3087.5
1993	1	2500	33800	2708.3	2820.85		7	2600			
	2	2600	33900	2725.0	2820.85		8	2700			
	3	2800	34100	2786.3	2833.35		9	2600			
	4	3000	34200	2825.0	2845.85		10	3500			
	5	3100	34400	2741.7	2858.35		11	3800			
	6	3000	34500	2850.0	2870.85		12	4000			

表 1-7-23 1991~1995 年各月的季节指数及指数平均值

月份	各月季节指数					指数平均值	
	1991 年	1992 年	1993 年	1994 年	1995 年	平均数	调整值
1		86	89	92	93	90	90.06
2		93	92	89	99	93.25	93.31
3		100	99	96	106	100.25	100.31
4		111	105	106	106	107.07	107.07
5		107	108	102	98	103.75	103.81
6		102	104	95	91	98.0	98.06
7	98	98	90	84		92.5	92.56
8	94	96	94	83		91.75	97.81
9	90	83	87	100		90.0	90.06
10	101	100	101	105		101.75	101.81
11	104	111	115	114		111.0	111.07
12	112	121	123	124		120.0	120.08
合计						1199.25	1200.0

当然 ,季节指数法尽管可以通过中心化的移动平均法消除房地产价格季节性变动及不规则变动的影响 ,使房地产价格呈长期变动趋势 ,又可通过季节指数 ,使预测结果反映季节性变动 ,但它毕竟只是预测 ,如果作为估价结果 ,尚需要经过估价人员的经验判断。

●其他趋势法及其应用

1. 指数平滑法

(1) 指数平滑法的概念与特点

指数平滑法 ,又称指数修匀趋势法 ,它是根据本期的房地产价格的实际值和估价值作为根据 ,经过修匀平滑后作为下期即估价日期房地产的估价值。平滑指数法包括一次指数平滑法和二次指数平滑法 ,这里我们只介绍一次指数平滑法。

以 $\hat{P}_i$ 表示本期房地产价格的估价值 ,以 P_i 代表其实际价格 ,则估价日期即下期的房地产价格 P_{i+1} ,即指数平滑值为 :

$$\hat{P}_{i+1} = \alpha P_i + (1 - \alpha) \hat{P}_i$$

式中 , α 为平滑系数 $0 < \alpha < 1$ 。

指数平滑法实质上是一种特殊的加权移动平均法 ,其特点是 :

- ① 强调了近期价格对估价值的影响 ,使估价值能迅速反映市场变化。
- ② 对平滑系数 α 取不同的值 ,可以改变权数。 α 取较大值时 ,价格的最近变化趋势能迅速地反映在指数移动平均值中 ,而在 α 取较小值时 ,指数移动平均值则接近于算术平均值。

(2)平滑系数 α 的确定

平滑系数 α 是 0 至 1 之间的正数 , 尽管数据不大 , 但对估价额的影响却不小。运用指数平滑法进行估价的关键是平滑系数 α 的确定。确定原则 , 需要根据指数平滑法即估价额的不同要求进行相应的取值。在 α 取较大值如 0.9 时 , 指数平滑值能敏感地反映最近价格的变化情况 , α 取较小值如 0.1 时 , 指数平滑值一般只能反映该时间序列上房地产价格的值 , 能够全部或部分地消除房地产价格季节性变动或不规则变动。

具体地 α 的确定方法 , 需要根据房地产价格的长期趋势变动和季节性变动的情况而定 , 也就是说 :

- ①在房地产价格的长期趋势变动为接近稳定的常数时 α 取中间值 , 即 0.4 ~ 0.6 ;
- ②在房地产价格呈现出明显的季节性变动时 α 应取较大的值 , 一般为 0.6 ~ 0.9 ;
- ③在房地产价格的长期趋势变动比较缓慢时 α 应取较小的值 , 一般在 0.1 ~ 0.4 之间。

(3)指数平滑法应用举例

①指数平滑法的一般应用

例 : 1995 年 12 月份某商品房的单方平均价格的估价额为 2250 元 , 实际价为 2320 元 , $\alpha = 0.6$ 则 1996 年 1 月份该商品房的平滑价格估计为 :

$$P = 0.6 \times 2320 + (1 - 0.6) \times 2250 = 2292 \text{ (元/} m^2 \text{)}$$

为了说明平滑系数 α 的取值对估价额的影响 , 现根据表 1 - 7 - 24 中最后一年即 1995 年的资料 , 计算指数平均值。假定 α 等于 0.1、0.5、0.9 , 并设 1 月份的实际价格即为其估价额。则 :

表 1 - 7 - 24 1995 年各月份该商品房价格的指数平滑值

月份	实际数	$\alpha = 0.1$	$\alpha = 0.5$	$\alpha = 0.9$
1	2958	2958.0	2958.0	2958.0
2	2938	2958.0	2958.0	2958.0
3	2861	2956.0	2948.0	2940.0
4	2797	2946.5	2904.5	28683.9
5	2731	2931.6	2850.8	2804.2
6	2712	2911.6	2790.9	2738.3
7	2770	2891.6	2751.5	2714.6
8	2799	2879.4	2760.8	2764.5
9	2789	2871.4	2779.9	2795.6
10	2749	2863.2	2784.5	2789.7
11	2832	2851.8	2766.8	2753.1
12	2942	2849.8	2799.4	2824.1

在 $\alpha = 0.1$ 时 , 1996 年 1 月份该商品房价格指数平滑值为 :

$$0.1 \times 2942 + (1 - 0.1) \times 2849.8 = 2859.0$$

$\alpha = 0.5$ 时 , 1996 年 1 月份该商品房价格的指数平滑值为 :

$$0.5 \times 2942 + (1 - 0.5) \times 2799.4 = 2870.7$$

$\alpha = 0.9$ 时 , 1996 年 1 月份该商品房价格的指数平滑值为 :

$0.9 \times 2942 + (1 - 0.9) \times 2824.1 = 2930.2$

但是,需要指出的是,上述指数平滑值还不能作为该商品房在 1996 年 1 月份的单方估价额,还需进行修正,再加一个趋势值 b,也就是说,原来的指数平滑公式应加一个 b 值,即

$\hat{P}_{i+1} = \alpha P_i + (1 - \alpha) \hat{P}_i + b$

b 值是基期房地产价格的每月趋势值,即每月平均增减额,可通过基期房地产价格的每月平均值减去上一个基期的平均值,再除以 12 计算。

例如,本例中根据表 1-7-24 的资料,1995 年平均每月的房地产价格为 $33878/12 = 2823.2$;若 1994 年平均每月的房地产价格为 $33761/12 = 2813.4$ 。因此,1995 年平均每月的房地产价格的上一年增长的幅度,即每月的趋势值为:

$b = \frac{2823.2 - 2813.4}{12} = 0.82$

因而在 $\alpha = 0.9$ 时,1996 年 1 月份该商品房的单方估价额应为:

$\hat{P} = 2930.2 + 0.82 = 2931.02 \text{ (元/m}^2\text{)}$

②指数平滑法的补充说明

如果房地产价格的变化呈明显的季节性趋势,并且波动幅度较大时,为了敏感地反映其趋势变动,宜取较大值,并根据估价日期的不同,分别以当期各月的房地产价格为基础进行测算,然后加上相应的趋势值,才能作为估价日期的估价额。

例:上例中,房地产价格呈较强的季节性变动趋势,波动幅度也较大,因此取 $\alpha = 0.9$,同时,为了使估价结果比较符合实际,需要根据估价日期来确定其相应的测算基础和趋势值。如果需要估算 1996 年 2 月份该商品房的价格,则应以 1995 年 2 月份的指数平滑值为基础,再加一个 b 值,即

1996 年 2 月份该商品房的价格为:

$2940.08 + 0.82 = 2940.9 \text{ (元/m}^2\text{)}$

同样,1996 年 8 月份该商品房的价格为:

$2976.09 + 0.82 \times 7 = 2801.82 \text{ (元/m}^2\text{)}$

具体结果见表 1-7-25,为了说明问题,在表 1-7-25 中关于平滑值的计算中,1996 年 1 月份的估价额平滑值仍为 2958。

表 1-7-25 1996 年各月房地产价格的单方估价额 (元/m²)

月份 (期数)	实际 价格	a = 0.9 时 的平滑值	b = 0.82	1996 年各月的 单方估价额
0		2958.00		
1	2958	2958.00	+ b	2958.82
2	2938	2940.08	+ b	2940.90
3	2861	2868.99	+ 2b	2870.63
4	2797	2804.36	+ 3b	2806.82
5	2731	2743.98	+ 4b	2747.26
6	2712	2715.53	+ 5b	2719.63

月份 (期数)	实际 价格	a = 0.9 时 的平滑值	b = 0.82	1996 年各月的 单方估价额
7	2770	2764.96	+ 6b	2769.88
8	2799	2796.09	+ 7b	2801.82
9	2798	2790.28	+ 8b	2796.84
10	2749	2753.78	+ 9b	2761.16
11	2832	2824.92	+ 10b	1833.12
12	2942	2931.11	+ 11b	2940.13

当然在估价实践中,估价人员还必须根据经验对上述计算结果进行修正,才能作为最后的估价结果。因为指数平滑法,与其他趋势法一样,毕竟只是预测。

另外,对于 α 的大小,在实际工作中,估价人员最好通过测算确定,即对同一房地产价格用不同的 α 值进行试算,取指数平滑值与实际价格的绝对误差最小的 α 值,作为所需的平滑系数。

2. 线性趋势法及其应用

线性趋势法,又称趋势延伸法或最小二乘法,它是根据房地产价格为时间序列资料,视价格为时间的函数,运用最小二乘法求得变动趋势线,并使其延伸来评估房地产价格的一种趋势法。

常用的线性趋势法有三种,即直线趋势法、曲线趋势法和对数趋势法。

在房地产价格的逐期增减量大致相同时,即房地产价格表现为近似直线的上升或下降,可用直线趋势法来评估房地产的价格。而在房地产价格呈非直线状态,如季节性变动,时高时低呈现出曲线时,就运用曲线趋势法来评估房地产的价格,如果各期的房地产价格不断递增,并几乎以相等的比例增长时,一般应用对数趋势法评估房地产的价格。

(1) 直线趋势法

运用直线趋势法评估房地产价格的基本公式为：

$$y = a + bx$$

式中： x 为时间,表现为直线的自变量； y 为房地产价格,表现为因变量,即 x 的函数； a 、 b 为常数, a 为直线在 y 轴的截距, b 为直线的斜率。

运用直线趋势法评估房地产价格的关键,是 a 、 b 值的确定。根据最小二乘法求得 a 、 b 的值分别为：

$$a = \frac{\sum y - b \sum x}{n}, b = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{n \sum x^2 - (\sum x)^2}$$

式中： n 为已知房地产价格的期数,为了计算方便,往往使 $\sum x = 0$,此时

$$a = \frac{\sum y}{n}, b = \frac{\sum xy}{\sum x^2}$$

例：设某土地 1995 年 1 ~ 12 月份的单方平均价的变动资料的时间数列如表 1 - 7 - 26 所示。

表 1-7-26 某工地 1995 年 1~12 月份的价格 (元/m²)

月份	y 价格	x	x ²	xy	y = a + bx
1	360	-11	121	-3960	311.62
2	260	-9	81	-2340	335.72
3	320	-7	49	-2240	359.82
4	400	-5	25	-2000	383.92
5	500	-3	9	-1500	408.02
6	450	-1	1	-450	432.12
7	420	+1	1	420	456.22
8	480	+3	9	1440	480.32
9	450	+5	25	2250	504.42
10	550	+7	49	3850	528.52
11	560	+9	81	5040	552.62
12	580	+11	121	6380	576.72
n = 12	∑y = 5330	∑x = 0	∑x ² = 572	∑xy = 6890	

解得 $b = \frac{\sum xy}{\sum x^2} = \frac{6890}{572} = 12.05$

$a = \frac{\sum y}{n} = \frac{5330}{12} = 444.17$

得直线模型：

$$y = 444.17 + 12.05x$$

1996 年 1 月份该土地的单方价格为：

$$y = 444.17 + 12.05 \times 13 = 600.82 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(2) 曲线趋势法

这里我们介绍最常见的二次曲线法，运用二次曲线法评估房地产价格的基本公式为：

$$y = a + bx + cx^2$$

式中： x 为时间，表现为自变量； y 为房地产价格的趋势值，表现为因变量； a 、 b 、 c 为常数。

根据最小二乘法，并使 $\sum x = 0$ ，则 a 、 b 、 c 可通过下列方程组求得：

$$\begin{cases} na + c \sum x^2 = \sum y \\ b \sum x^2 = \sum xy \\ a \sum x^2 + c \sum x^4 = \sum x^2 y \end{cases}$$

例： 1989 ~ 1995 年某商品房的单方平均价格如表 1 - 7 - 27 所示。

表 1 - 7 - 27

年份	价格 y	x	x ²	x ⁴	x · y	x ² · y	y = a + bx + cx ²
1989	2350	- 3	9	81	- 7050	21150	2334.52
1990	2300	- 2	4	16	- 4600	9200	2303.57
1991	2250	- 1	1	1	- 2250	2250	2300.00
1992	2350	0	0	0	0	0	2323.81
1993	2400	1	1	1	2400	2400	2375.00
1994	2450	2	4	16	4900	9800	2453.57
1995	2550	3	9	81	7650	22950	2559.52
n = 7	∑ y = 16650		∑ x ² = 28	∑ x ⁴ = 196	∑ xy = 1050	∑ x ² y = 67750	

代入上述方程组得：

$$\begin{cases} 7a + 28c = 16650 \\ 28b = 1050 \\ 28a + 196c = 67750 \end{cases}$$

解联立方程得：

$$a = 2323.81 , b = 37.5 , c = 13.69$$

从而曲线模型为：

$$y = 2323.81 + 37.5x + 13.69x^2$$

1996 年该商品房的单方价格为：

$y = 2323.81 + 37.5 \times 5 + 13.69 \times 5^2 = 2853.56$ (元 / m²) 从上面直线趋势法与曲线趋势法比较可以看出 , 二次曲线方程更能反映出房地产价格的实际变动趋势 , 而直线方程的变动趋势往往落后于实际变动情况 , 且存在较大的误差。因此 , 在房地产价格的变化呈非直线状态时 , 为了使估价结果尽可能地符合实际 , 应采用曲线趋势法。

七 估价方法之六——路线价法

●路线价法的基本原理

1. 路线价法的概念

对于面临同一街道的各幅城市工地而言 , 与道路的距离越远 , 其价格越低。根据面临某一特定街道标准土地的单位地价 , 结合面临这一街道的其他土地的深度指数 , 就可以测算其他土地的价格。这就是路线价法的基本思想。

所谓路线价法 , 是根据地域区段路线价 , 结合深度指数表 , 用数学方法计算临接同一街

道的各幅土地价格的一种估价方法。其基本计算公式为：

待估价土地价格 = 路线价 × 深度指数 × 土地深度(或土地面积)

路线价法在土地估价中运用较广,特别在美国、日本房地产估价运用中最为典型。路线价法的理论依据具体土地价值的决定理论。土地价值主要由土地的有用性和接近性即距离街道的远近决定的。对于城市土地来说,其有用性直接决定于接近性,因而城市土地的价格主要是由接近性决定。这一理论依据是表现在两个方面,首先,城市土地的价格随其距离街道的程度不同而有所变化,距离街道越深,价格越低。假定有面临同一街道的两幅土地,宽度均为 10 米时,面积都为 250m²,其中第一幅土地是紧临街道的深 25 米的土地,第二幅土地在第一幅土地的后面,其深度为第 26 到第 50 米,尽管两幅土地面积相同,但任何一个买主都宁愿出较高的价格购买第一幅即距离街道近的土地。路线价法的第二个依据,则是对于临接各街道而具有标准度的土地来说,其价格也各不相同。因为土地的用途、街道的条件、房屋建筑物的状况、交通的便利程度以及其他设施状况等决定土地价格的各项因素并不相同。也就是说,路线价是有特定范围的,只有在某一区段内的各幅土地,才能根据该区段内的路线价计算土地价格,越过这一区段,则又有其他的路线价。

路线价法只适用于对城市土地的估价,特别是对土地的课税或对土地的重新规划等大范围对大幅土地的估价。因而这种方法具有省时省力、公平合理的优点。

但是路线价法的应用,必须满足一定的适用条件:一是深度指数表必须科学合理,因为在路线价确定以后,各幅土地的价格主要取决于该土地的深度指数;二是城市规划必须完善,土地的排列比较整齐,否则会直接影响估价结果。

2. 路线价法的运用步骤

(1) 划分路线价区段

一个路线价并不是适用于所有的城市土地,路线价是有适用范围的。所谓路线价区段是指具有同一路线价的地段,也就是说,在这一地段范围内的各幅土地,可根据该路线价来计算其价格。

路线价是表示某一区段范围内土地的平均价格,这一区段范围的确定相当重要。特别是对于地价变化急剧的繁华区域,对路线价区段的划分更需特别注意。因为繁华区域的土地,其位置的细微变化,将会引起土地价格的极大差异。路线价区段主要根据接近性原则进行划分,即接近性大致相等的地段,应划为同一路线价区段。所谓接近性大致相等,是指决定土地价格的因素基本相近。具体划分方法为:

其一,一般以一街区长度为一路线价区段,不同的街区,路线价也不同。

其二,路线价区段的具体长度根据土地的用途和繁华程度而有所变动。一般在繁华的商业区,由于地价位置的高度敏感性,往往将同一街区划分成多个区段,设置不同的路线价。而在住宅区或工业区或不甚繁华的商业区,往往可将多个街区合并为一个路线价区段,附设一个路线价。

另外,如果同一街道的两侧土地,在用途、繁华程度方面有很大差别时,两侧土地的路线价区段可进行不同的划分,路线价也可以不尽相同。

(2) 确定标准深度

路线价是指标准深度的单位价格。标准深度的确定,直接关系到路线价的确定和深度指数表的编制。标准深度的确定有两种方法:

第一种方法是以同一路线价区段内各幅临街土地的多数深度为准。如果路线价区段的大部分临街土地的深度为 18 米,则该路线价区段的标准深度为 18 米,若各幅临街土地的深

度普遍为 14 米 ,则标准深度为 14 米。

第二种方法是根据某一路线价区段内的各幅土地的平均深度确定。例如某路线价区段内各幅土地的深度分别为 20 米、18 米、16 米、22 米 ,则其标准深度为 $(20 + 18 + 16 + 22) / 4 = 19$ 米。

(3) 确定路线价

运用路线价法进行估价的一个关键 ,就是路线价的确定。这将在后面进行详细分析。

(4) 制作深度指数表

在路线价已定的情况下 ,待估价土地的价格决定于深度指数表。深度指数表是一种反映深度变化即深度百分率对土地价格影响程度的表格。

(5) 计算各幅土地的价格

在确定某一路线价区段的路线价之后 ,就可以结合深度指数表 ,计算待估价土地的价格。在具体计算时 ,欧美国家与日本由于对路线价单位面积表示不同 ,在具体计算方法上也有所不同。同时对于三角形土地、街角地、双面临街地的价格 ,还要进行修正。

● 路线价与深度指数表

运用路线价法进行土地估价的关键是路线价的确定和深度指数表的制作。

1. 路线价

(1) 路线价的概念与设定

所谓路线价 ,简单地说 ,就是路线价区段内标准土地的单位价格。它是根据平均法计算的。首先 ,根据收益法、市场法等方法 ,求取同一路线价区段内的数幅具有标准深度的土地价格 ,然后 ,对这些土地价格进行平均 ,以此平均单价作为计算该路线价区段内各幅土地价格的依据 ,这个平均价格就是路线价。

(2) 路线价的表示 ,及其对估价公式的影响

在欧美国家和日本 ,对于路线价的单位面积及其表示方法不尽相同 ,从而使路线价法在欧美国家和日本的运用各具特色。

① 面积表示方式上的不同。路线价是指标准土地的单位价格。这一单位在西方国家和东方国家有所区别 ,在以美国为代表的西方国家中 ,它是以宽 1 英尺 ,深 100 英尺的细条型土地为计算单位的。因而 ,在欧美国家 ,路线价估价法的计算公式可表示为 :

待估价土地价格 = 路线价 $\times$ 深度指数 $\times$ 土地宽度

而在日本 ,则是以每坪或每平方米的价格表示的。日本最早使用路线价法估价土地 ,是在 1923 年的关东大地震之后 ,为了在城市的重新规划中合理确定土地的补偿金额 ,日本以美国苏马斯法则为规范 ,结合本国的实际情况 ,创立了独特的估价法则。最初是以位于街区中间宽 1 间(1 间约为 1.8 米) ,深 5 间的矩形正面地段的平均每坪价格为单位。现在则改为深 16.36 米、宽 3.63 米的长方形土地的平均每平方米价格为单位。因此 ,在日本 ,路线价法的公式为 :

待估价土地价格 = 路线价 $\times$ 深度指数 $\times$ 土地面积

② 计量单位的差异。作为标准土地单位价格的路线价 ,其计量单位有两种 :

a. 以货币表示。以美国为代表的欧美国家 ,对路线价是以美元表示的。这种表示方法比较符合常规 ,易为人们所接受 ,例如每平方英尺 2000 美元等。但是这种表示方法往往不能反映货币价值变动对价格的影响。

b. 以点数表示。日本对路线价是以点数表示的。假如某区段内路线价为 1000 点 ,则该

区段内各幅土地可以表示为 1000 点的比较值,如 800 点等。这种方法避免了币值波动对价格的影响,但是,需要换算才能表示待估价土地的金额。如 1 点 = 0.8 元,则 1000 点就相当于 800 元。

2. 深度指数表

(1) 深度指数、深度指数表与深度价格递减比率

在同一路线价区段内,尽管路线价相同,但各幅土地的具体价格也有区别,因为影响土地价格的地形地质、形状面积不可能完全相同。另外,对于城市土地来说,在影响土地价格的各个要素中,距离街道的远近程度也是一个主要因素。一般地,距离街道越远,土地价格越低。这种现象就被称为深度价格递减现象。

所谓深度指数,又称为深度百分率,它是用以表示距离街道的深度对土地价格的影响程度。例如,以临街 1 英尺宽、100 英尺深土地价格为 100% 的话,前面 50% 即临街 50 英尺深的土地价格为 75%,后面 50% 的土地价格为 25%。

反映深度变化对土地价格影响程度的表格,即为深度指数表,又称为深度百分率表。它实质上是对各种深度百分率的系统反映,即详细地反映出深度对土地价格的影响程度。科学而合理的深度指数表,是运用路线价法估价土地的关键。

深度指数表的格式如下:

表 1-7-28

深度 (英尺)	25 以下	25 ~ 50	50 ~ 75	75 ~ 100	100 ~ 125	125 ~ 150	150 ~ 175	175 ~ 200
指数 (%)	40	30	20	10	9	8	7	6

在同一路线价区段内,土地价格随土地深度的增加而呈下降趋势。这种趋势若用比率表示,即为深度价格递减比率。因此,深度价格递减比率实质上就是由于土地深度变化所引起的土地价格的变化比率。

深度指数、深度指数表、深度价格递减比率在本质上是相通的。土地价格随土地深度而变化,这种变化用百分率表示即为深度指数,由于越接近街道土地的利用价值就越大,价格应越高。因此随着土地深度的增加,土地价格呈递减趋势,也就是说,反映深度指数的深度指数表,是根据深度价格递减比率制作的,因而深度指数表又往往被称为深度价格递减比率表。

(2) 深度指数表的制作

深度指数表可以系统地反映深度对土地价格的影响,其制作原则是深度价格递减比率。

根据深度价格递减比率,若把土地划分为许多与街道平行的细条,则越接近街道的土地利用价值越大,因而其价格要高于离街道远的土地。假设有一临街土地为矩形,宽 m 米,深 n 米,平均每平方米的价格为 A 元,则该幅土地的总价格为 mnA 元。现根据深度价格递减比率对该土地进行分析,如图 1-7-2。

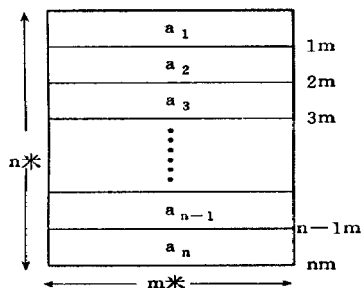


图 1-7-2

图中所示 ,将该幅土地沿平行街道的方向以 1 米为单位划分成 n 幅细条土地 ,对临街的第一幅、第二幅直至第 n 幅分别赋以 a_1 、 a_2 、 $\dots\dots a_n$ 等符号 ,各幅土地的单位价格相应为 a_1^1 、 a_2^1 、 $\dots\dots a_n^1$,则我们不难得出如下结论 :

①深度对土地价格的影响程度 ,随着土地与街道距离的加深 ,而相应降低 ,直至消失。

对于土地的利用价值来说 , $a_1 > a_2 > a_3 > \dots\dots a_{n-1} > a_n$,因此 $a_1^1 > a_2^1 > a_3^1 > \dots\dots a_{n-1}^1 > a_n^1$,其 a_1^1 与 a_2^1 的差异最大 , a_2^1 与 a_3^1 的差异次之 ,依次类推 , a_{n-1}^1 与 a_n^1 的差异最小 ,甚至可以忽略。这种现象表示为图 1-7-3。

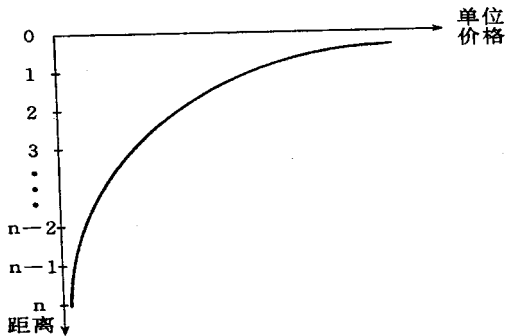


图 1-7-3

②矩形土地的单价 A 是 n 幅土地单价的平均数 ,即 :

$$A = \frac{a_1^1 + a_2^1 + a_3^1 + \dots\dots + a_{n-1}^1 + a_n^1}{n} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n a_i^1$$

因为 $mnA = ma_1^1 + ma_2^1 + ma_3^1 + \dots\dots + ma_{n-1}^1 + ma_n^1$

③ 计算个别深度百分率或个别深度指数。将 $a_1^1 > a_2^1 > a_3^1 > \dots\dots a_{n-1}^1 > a_n^1$ 折算为百分率表示 ,就是一系列个别深度百分率 ,据此可以编成单独深度指数表。

④ 计算平均深度百分率。 a_1^1 、 a_2^1 、 a_3^1 、 $\dots\dots a_{n-1}^1$ 、 a_n^1 是 a_1 、 a_2 、 a_3 、 $\dots\dots a_{n-1}$ 、 a_n 的单价 ,而 $\frac{a_1^1}{a_1}$ 、 $\frac{a_2^1}{a_2}$ 、 $\frac{a_3^1}{a_3}$ 、 $\dots\dots \frac{a_{n-1}^1}{a_{n-1}}$ 、 $\frac{a_n^1}{a_n}$ 则是宽为 m 米 ,深分别为 1、2、3、 $\dots\dots n$

米的土地平均单位价格, 并且有 $a_1^1 > \frac{a_1^1 + a_2^1}{2} > \frac{a_1^1 + a_2^1 + a_3^1}{3} > \dots > \frac{a_1^1 + a_2^1 + a_3^1 + \dots + a_n^1}{n}$ 的性质, 若将此折算成百分率, 就是一系列平均深度百分率, 据此可以编成平均深度指数表。

⑤ 计算累计深度百分率。累计深度百分率是根据累计单位价格计算的, 累计单位价格表现为 $a_1^1, a_1^1 + a_2^1, a_1^1 + a_2^1 + a_3^1, \dots, a_1^1 + a_2^1 + \dots + a_n^1$, 并且有 $a_1^1 < a_1^1 + a_2^1 < a_1^1 + a_2^1 + a_3^1 < \dots < a_1^1 + a_2^1 + a_3^1 + \dots + a_n^1$ 的性质, 如果折算为百分率, 即为累计百分率。据此可编制累计深度指数表。

深度指数表的编制方法如下:

(1) 确立标准深度为 100%

例如某路线价区段内, 大多数土地的深度为 18 米, 则以 18 米为标准深度, 其深度百分率为 100%, 若以 100 英尺为标准深度, 则其深度百分率也为 100%。

(2) 低于标准深度, 则向临街方向递增或递减

若以平均每平方米的价格表示路线价, 一般从标准深度开始向临街方向递增, 日本和台湾省就是如此, 例如台湾省的深度指数表如表 1-7-29。

表 1-7-29

深度(m)	4m 以下	4 ~ 8	8 ~ 12	12 ~ 16	16 ~ 18	18 以上
指数(%)	150	125	120	110	100	40

西方国家, 由于路线价是以 1 英尺宽, 100 英尺深的单位来表示的, 因此, 往往向临街方向递减, 即以 100 英尺深为 100%, 75 英尺为 90%, 50 英尺为 70%, 25 英尺为 40%。

(3) 超过标准深度, 则进行递减或递增

在表 1-7-29 中, 超过标准深度 18 米, 在台湾则一律以 40% 计算。美国则递增(见表 1-7-28), 例深度为 125 英尺, 其深度指数为 100%; 深度为 150 英尺, 其深度指数为 117%; 深度为 175 英尺, 其深度指数为 124%; 深度为 200 英尺, 其深度指数为 130%。

● 欧美路线价法则及其运用

路线价法最早创于欧美国家, 由于英美等国的城市化较为完善, 路线价区段及标准深度的确定比较便利, 只要制定合理的深度指数表, 即路线价法则, 就可以结合路线价运用路线价法对土地进行估价。特别在美国, 这种估价法已相当完善。欧美国家在运用路线价法进行估价时的有关法则, 对我国开展土地估价实践与理论的研究有所启迪。

1. 欧美路线价法则介绍

(1) 四三二一法则

该法则又称慎格尔法则, 它是由 J. A. Zangerle 在其所著的《房地产估价原则》一书中提出, 并在估价实践中最早使用的法则。

“四三二一”法则的含义是, 将标准深度为 100 英尺深普通临街地划分成与街区平行的 4 等份, 每份为 25 英尺深, 然后从临街方向开始, 第一个 25 英尺土地的单位价格为路线价的

40% ,第二个 25 英尺土地的单位价格为路线价的 30% ,第三个 25 英尺土地的单位价格为路线价的 20% ,第四个 25 英尺土地的单位价格为路线价的 10%。如果深度超过 100 英尺 ,则需运用“九八七六”法则补充 ,即超过 100 英尺的第一个 25 英尺土地的单位价格为路线价的 9% ,第二个 25 英尺土地的单位价格为路线价的 8% ,第三个 25 英尺土地的单位价格为路线价的 7% ,第四个 25 英尺土地的单位价格为路线价的 6% 列成深度指数表即为表 1-7-28。

例： 路线价为 5000 元 ,A、B、C、D、E、F 的宽度和深度如图 1-7-4 所示。

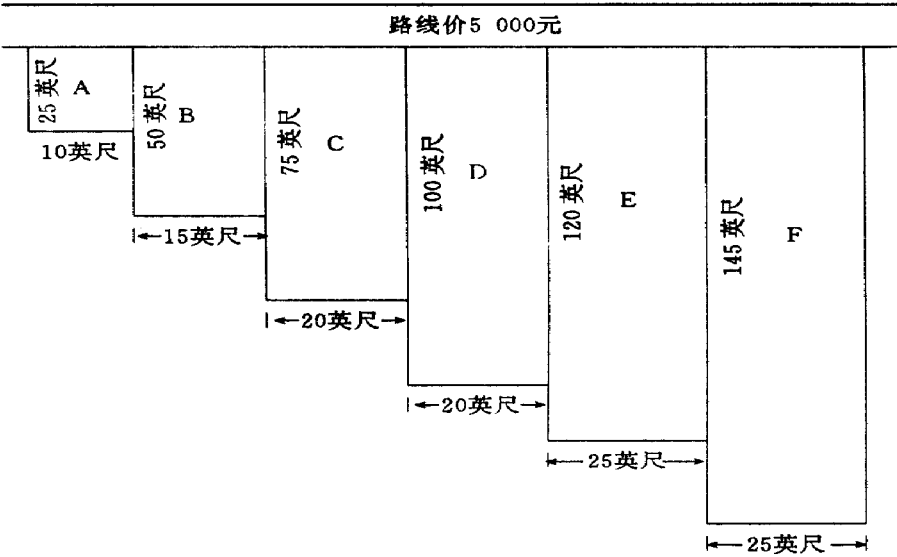


图 1-7-4

则根据四三二一法则 ,各幅土地的价格计算如下：

$$\begin{aligned} A &= 5000 \times 40\% + 10 = 2 \text{ (万元)} \\ B &= 5000 \times (40\% + 30\%) \times 15 = 5.25 \text{ (万元)} \\ C &= 5000 \times (40\% + 30\% + 20\%) \times 20 = 9 \text{ (万元)} \\ D &= 5000 \times (40\% + 30\% + 20\% + 10\%) \times 20 = 10 \text{ (万元)} \\ E &= 5000 \times (100\% + 9\%) \times 25 = 13.625 \text{ (万元)} \\ F &= 5000 \times (100\% + 9\% + 8\%) \times 25 = 14.625 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

根据四三二一法则进行估价 ,简单明了 ,便于记忆。但由于对深度的划分过于粗略 ,往往会影响估价结果。例如 ,两幅土地的宽度都为 20 英尺 ,而深度分别为 51 英尺和 75 英尺 ,在路线价为 5000 元的情况下 ,其价格都为 9 万元 ,这显然不符合实际情况。这是四三二一法则的不足之处。

(2) 巴的摩尔法则

巴的摩尔法则又称为“前面 $\frac{1}{3}$ 里面 $\frac{2}{3}$ 法则” ,因由巴的摩尔市的估价师 Bened 创设而得名。最初 ,前面 $\frac{1}{3}$ 里面 $\frac{2}{3}$ 法则的含义是 ,对于标准深度为 150 英尺的土地来说 ,临街 $\frac{1}{3}$ 即最初 50 英尺的单位价格为路线价的 50% ,其余 $\frac{2}{3}$ 的单位价格为路线价的另外 50%。

例：路线价为 2000 元 ,A、B、C 各幅土地的宽度和深度如图 1-7-5 示：

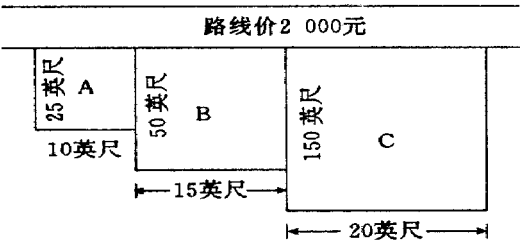


图 1-7-5

则根据巴的摩尔法则 ,各幅土地的价格计算如下：

$A = 2000 \times 50\% \times 10 = 1(\text{万元})$

$B = 2000 \times 50\% \times 15 = 1.5(\text{万元})$

$C = 2000 \times 100\% \times 20 = 4(\text{万元})$

可见 ,前面 $\frac{1}{3}$ 里面 $\frac{2}{3}$ 法则与四三二一法则类似 ,虽简单易记 ,但过于粗略。后来在实践中进行了修改补充 ,显得更为精细。具体如表 1-7-30 所列。

表 1-7-30

深度 (英尺)	5	10	15	20	25	30	40	50	60	70	75	80	90	100	110	120	130	140	150
指数 (%)	9	15	21	27	33	38.5	49	58.5	67	73.9	76.9	79.6	84.2	88	91	93.8	95	98.5	100

(3) 苏马斯法则

苏马斯法则由美国估价师 Wilian A.Somers 于 1886 年创设 ,1910 年开始运用于土地课税价格的估价。由于该法则在美国俄亥俄州克利夫兰市的应用最为著名 ,所以也称为克利夫兰法则。

根据苏马斯对众多买卖实例价格的调查分析 ,发现 100 英尺深的土地价格 ,前面一半即临街 50 英尺部分 ,占土地总价的 72.5% ,后面 50 英尺部分则占土地总价的 27.5% ,若再深 50 英尺 ,则该土地增加的价格为 15% ,其深度指数表就在这种价格分配原则下制订。具体见下表。

表 1-7-31

深度 (英尺)	指数 (%)	深度 (英尺)	指数 (%)
5	14.35	90	95.6
10	25	100	100
15	33.22	110	104
20	41	120	107.2

深度 (英尺)	指数 (%)	深度 (英尺)	指数 (%)
25	47.9	130	109.05
30	54	140	113
40	64	150	115
50	72.5	160	116.8
60	79.5	175	119.14
70	85.6	180	119.8
75	88.3	200	122
80	90.9		

例：一幅土地 A 的宽度为 30 英尺 ,深度为 115 英尺 ,路线价为 3000 元 ,则根据苏马斯法则 ,该土地价格计算如下：

$$A \text{ 土地的深度指数} = 104\% + \frac{107.5\% - 104\%}{10} \times 5 = 105.75\%$$

$$A \text{ 土地价格总额} = 3000 \times 105.75\% \times 30 = 95175 \text{ (万元)}$$

苏马斯法则是美国在改善估价方法的运用中最为著名的法则 ,设计较为科学合理 ,在正确估价土地价格 ,确保土地税负的公平等方面起了促进作用。

(4) 霍夫曼—尼尔法则

在土地估价的各项法则中 ,最先被承认的 ,就是 1866 年由纽约市法官霍夫曼(Hoffman)所创设的霍夫曼法则。根据该法则 ,标准深度为 100 英尺的土地 ,最初 50 英尺的价格应占土地总价的 $\frac{2}{3}$,即 67% ,在此基础上 ,100 英尺深的土地 ,从临街方向开始 ,最初的 25 英尺占总价的 37.5% ,50 英尺占 67% ,75 英尺占 87.7% ,全部 100 英尺则为 100%。

后来 ,尼尔(Neil)对霍夫曼法则进行了修正和补充 ,从而创设了著名的霍夫曼—尼尔法则 ,见表 1-7-32。

表 1-7-32

深度 (英尺)	5	10	15	20	25	30	40	50	60	70	75	80	90	100	130	150	175	200
指数 (%)	17	26	33	39	44	49	58	67	74	81	84	88	94	100	112	118	122	125

例：一幅宽度为 40 英尺 ,深度为 90 英尺的临街矩形土地 ,假定路线价为 4000 元 ,则根据霍夫曼—尼尔法则 ,该幅土地的价格为：

$$4000 \times 94\% \times 40 = 15104 \text{ (万元)}$$

(5) 哈柏法则

哈柏法则创设于英国 ,该法则是一种算术法则。其理论是一幅土地的价格与其深度的平方根成正比 ,若标准深度为 100 英尺 ,则各幅土地的深度指数为其深度平方根的 10 倍 ,即

$$\text{深度指数} = 10 \times \sqrt{\text{深度}} \times 100\%$$

例如 ,一幅 50 英尺深的土地 ,其深度指数为：

$$(10 \times \sqrt{50}) \times 100\% \approx 70\%$$

但是,土地的标准深度是该路线价区段内大多数土地深度,不一定是100英尺,所以澳洲新南威尔斯首席估价师 R.O. Rost 与澳洲开发银行主席 H. G. Collins 共同对哈柏法则进行了修正,修正后的公式为:

深度指数 = $\frac{\sqrt{\text{所给深度}}}{\sqrt{\text{标准深度}}} \times 100\%$

从而上述哈柏法则,即深度指数为土地深度平方根的10倍,就成为该公式的一个特例。

例:某特定区域内土地的标准深度为100英尺,路线价为5000元,则一幅宽25英尺,深64英尺临街矩形土地的价格计算过程为:

深度指数 = $\frac{\sqrt{64}}{\sqrt{100}} \times 100\% = 80\%$

土地总价 = $5000 \times 80\% \times 25 = 10(\text{万元})$

哈柏法则将深度指数的计算公式化,省时省力,简便易记,在估价土地时省却了对深度指数表的制作和查阅,很值得我们借鉴。但是,这种法则在进行估价时先要确定待估价土地所在地区的标准深度。

(6)其他法则

欧美国家除以上主要估价法则外,还有芝加哥市实施的马丁法则、伦敦市的爱德加法则、纽约市实施的戴维斯法则等。这些法则都以100英尺深为标准深度。具体深度指数见下表。

表 1-7-33

深度(英尺)	马丁法则 指数(%)	爱德加法则 指数(%)	戴维斯法则 指数(%)
5	14.90	23	12.5
10	17.90	32	21.8
15	25	39	29.2
20	30.1	45	35.8
25	34.3	50	41.5
30	39.9	55	47
40	48.8	63	56.7
50	57.5	70.5	65.8
60	67	77.5	73.3
70	77	83.6	80.5
75	79.3	86.6	84.1
80	84	89.4	87.5
90	92.2	95	94.1
100	100	100	100
110	108	105	106.9
120	116	109.5	111.1
130	119.3	112.6	113.7
140	131	118.2	121.2
150	137.5	122.4	126.1
160	145	126.4	131.1

深度(英尺)	马丁法则 指数(%)	爱德加法则 指数(%)	戴维斯法则 指数(%)
175	154.3	132.3	138.5
180	158	134.2	141.2
200	170	141.4	149

例： 一幅宽 20 英尺 ,深 120 英尺的矩形临街地 ,假定路线价为 2000 元 ,则

根据马丁法则 ,其价格总额为：

$$2000 \times 116 \% \times 20 = 4.64 \text{ (万元)}$$

根据爱德加法则 ,其价格总额为：

$$2000 \times 109.5 \% \times 20 = 4.38 \text{ (万元)}$$

根据戴维斯法则 ,其价格总额为：

$$2000 \times 111.1 \% \times 20 = 4.44 \text{ (万元)}$$

表 1－7－34 慎格尔旁街深度的百分率表(英尺 ,%)

深度	百分率	深度	百分率	深度	百分率	深度	百分率
1	3.3	26	47.0	51	63.3	76	69.2
2	6.4	27	48.0	52	63.3	77	69.4
3	9.5	28	49.0	53	63.9	78	69.6
4	12.5	29	50.0	54	64.2	79	69.8
5	15.0	30	51.0	55	64.5	80	70.0
6	17.3	31	51.9	56	64.8	81	70.1
7	19.5	32	52.8	57	65.1	82	70.2
8	21.5	33	53.6	58	65.4	83	70.3
9	23.3	34	54.3	59	65.7	84	70.4
10	25.0	35	55.0	60	66.0	85	70.5
11	26.7	36	55.6	61	66.2	86	70.6
12	28.4	37	56.2	62	66.4	87	70.7
13	30.0	38	56.8	63	66.6	88	70.8
14	31.6	39	57.4	64	66.8	89	70.9
15	33.0	40	58.0	65	67.0	90	71.0
16	34.4	41	58.6	66	67.2	91	71.1
17	35.8	42	59.2	67	67.4	92	71.2
18	37.2	43	59.7	68	67.6	93	71.3
19	38.6	44	60.2	69	67.8	94	71.4
20	40.0	45	60.7	70	68.0	95	71.5
21	41.3	46	61.2	71	68.2	96	71.6
22	42.6	47	61.7	72	68.4	97	71.7
23	43.8	48	62.2	73	68.6	98	71.8
24	44.9	49	62.6	74	68.8	99	71.9
25	46.0	50	63.0	75	69.0	100	72.0

2. 路线价法的运用

上面在介绍各项估价法则时 ,都是以单面临街的矩形地为前提的。但是 ,待估价土地不可能都是上述单面临街的矩形土地 ,更常见的可能是街角地、三角形地、双面(三面、甚至四面)临街地、梯形地及不规则形地 ,对于这些土地同样可以用路线价法进行估价 ,下面分别进行介绍。

(1)街角地的估价

街角地因为交通便利 ,日照通风条件较好 ,其价格往往高于中间地段的价格 ,特别是作为商业用地 ,其利用价值更高于单面临街地甚至双面临街地。

对于街角地的估价 ,一般先计算土地的正街价格 ,然后再计算旁街的影响价格 ,两者之和 ,即为该街角地的总价。这里 ,对于正街、旁街的区分 ,一般以路线价的高低或街道的性质及繁华程度为标准。路线价高者为正街 ,较繁华的街道为正街 ,交通主干线为正街。同时 ,街角的影响范围只局限于街角起 100 英尺以内 ,超过则不计算街角的影响 ,表 1 - 7 - 34、10 - 35 就是运用较广的旁街深度百分率表和街角增值百分率表。

表 1 - 7 - 35 克利夫兰市街角增值百分率表(100 英尺 × 100 英尺)

正街与旁街 单位地价之比	中间 地段地价	慎格尔 街角地价	巴的摩尔市 街角地价	苏马斯 街角地价	平均 街角地价
7:1	100%	110.3%	115.0%	110.52%	111.94
6:1	100%	112.0%	116.7%	110.88%	113.19%
5:1	100%	114.4%	120.0%	111.89%	115.43%
4:1	100%	118.0%	125.0%	113.17%	118.75%
3:1	100%	124.0%	133.3%	115.45%	124.25%
2:1	100%	136.0%	150.0%	121.32%	135.77%
1:1	100%	172.0%	200.0%	150.0%	174.00%

例： 街角地情况如图 1 - 7 - 6：

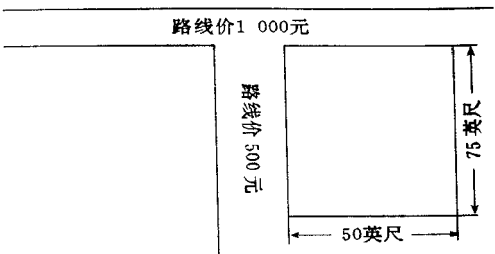


图 1 - 7 - 6

则根据慎格尔法则 ,即四三二一法则 ,该幅土地的正街价格为：

$1000 \times 90\% \times 50 = 4.5 \text{ (万元)}$

根据慎格尔旁街深度百分率表 ,旁街影响价为：

$500 \times 63\% \times 75 = 2.3625 \text{ (万元)}$

则街角地总价为：

$4.5 + 2.3625 = 6.8625$ (万元)

由于正街与旁街的单位价格之比为 $1000:500 = 2:1$,所以该街角地价格总额为：

$1000 \times 136\% \times 50 = 6.8$ (万元)

当然 ,如果根据苏马斯街角地价 ,该幅街角地总价为：

$1000 \times 121.32\% \times 50 = 6.066$ (万元)

(2)直角三角形土地的估价

直角三角形土地的估价 ,根据底边临街或顶点临街 ,而在具体计算时有所差异 ,其估价步骤为：

- ①绘成矩形土地。即以直角三角形土地的宽度和深度为基础 ,绘成矩形土地。
- ②计算矩形土地价格。矩形土地的价格 ,可根据四三二一法则、苏马斯法则等计算。
- ③对矩形土地的价格进行修正 ,计算待估价土地即直角三角形土地的价格。

修正方法如下：

①若直角三角形的底边临街 ,则直接可用表 1 - 7 - 36 中三角形土地价格百分率乘以矩形土地的价格 ,就得到直角三角形土地的价格。

②若直角三角形的顶点临街 ,则先用 100% 减去表 1 - 7 - 36 中三角形土地价格的百分率 ,以此余额再乘上矩形土地的价格。就得到待估价土地的价格。

表 1 - 7 - 36 慎格尔三角形土地价格百分率(英尺 ,%)

深度	占矩形土地价格之百分率	深度	占矩形土地价格之百分率
10	50.0	130	68.0
20	55.5	140	69.0
30	58.0	150	70.0
40	59.0	200	73.5
50	60.0	250	77.5
60	61.0	300	79.0
70	62.0	350	80.0
80	63.0	400	81.0
90	64.0	450	82.0
100	65.0	500	83.0
110	66.0	550	84.0
120	67.0	660	85.0

例： 直角三角形土地情况如图 1 - 7 - 7 ,则直角三角形 ABC 的地价计算过程如下：
根据四三二一法则 ,矩形 ABCD 的总价为：

$1000 \times 90\% \times 50 = 4.5$ (万元)

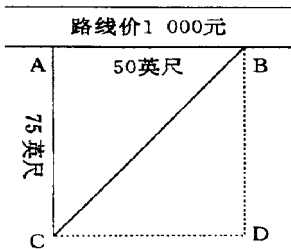


图 1-7-7

根据表 1-7-36 ,可得三角形土地价格百分率为 62.5% ,所以直角三角形地 ABC 的总价为 :

$4.5 \times 62.5\% = 2.8125 \text{ (万元)}$

直角三角形地 BCD 的总价则为 :

$4.5 \times (100\% - 62.5\%) = 1.6875 \text{ (万元)}$

(3) 双面临街土地的估价

对于双面临街土地的估价 ,有平均估价法和重叠价格估价法两种。

① 平均估价法

平均估价法 ,就是对位于两街之间的土地 ,将其深度平均分为前后两半 ,前一半按前街的路线价估价 ,后一半按后街的路线价估价 ,然后合计即为全部土地价格。

例 : 双面临街土地情况如图 1-7-8 ,则此双面临街地 ABCD 的总价计算步骤为 :

a. 将土地平均分成两半 ,即前面 70 英尺 ,后面 70 英尺。

b. 根据苏马斯法则 ,

前 70 英尺即 AEFD 总价为 :

$2500 \times 85.6\% \times 50 = 10.7 \text{ (万元)}$

后 70 英尺 BEFC 总价为 :

$1500 \times 85.6\% \times 50 = 6.42 \text{ (万元)}$

c. 双面临街地 ABCD 总价为 :

$10.7 + 6.42 = 17.12 \text{ (万元)}$

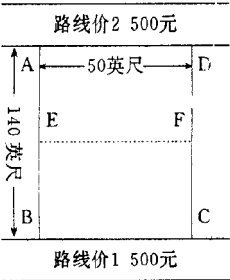


图 1-7-8

②重叠价格估价法

重叠价格估价法就是先计算高价街与低价街所影响地段深度的分割点,然后分别求取面临高价街、低价街部分的地价,再将两者合计,即为全部土地的价格。分割点的计算公式为:

$$\text{高价街影响深度} = \frac{\text{高价街路线价}}{\text{高价街路线价} + \text{低价街路线价}} \times \text{全部深度}$$

上例中,若用重叠价格估价法进行估价,则双面临街地 ABCD 的价格计算过程为:

a. 计算分割点。

受高价街影响地段深度为:

$$\frac{2500}{2500 + 1500} \times 140 = 87.5 \text{ (英尺)}$$

受低价街影响地段深度则为:

$$140 - 87.5 = 52.5 \text{ (英尺)}$$

b. 分别计算矩形 ADEF 与矩形 EBFC 的地价。根据苏马斯法则,深度为 87.5 英尺和 52.5 英尺的土地价格百分率分别为:

$$90.9\% + \frac{95.6\% - 90.9\%}{10} \times 7.5 = 94.425\%$$

$$72.5\% + \frac{79.5\% - 72.5\%}{10} \times 2.5 = 74.25\%$$

所以,矩形 ADEF 的地价为:

$$2500 \times 94.425\% \times 50 = 118031 \text{ 元} \approx 11.8 \text{ (万元)}$$

矩形 EFCB 的地价为:

$$1500 \times 74.25\% \times 50 = 55688 \text{ 元} \approx 5.57 \text{ (万元)}$$

c. 双面临街地 ABCD 的价格为:

$$11.8 + 5.57 = 17.37 \text{ (万元)}$$

从上面的分析可以看出,便于计算是平均估价法的优点,但它忽略了不同的街道对于土地深度影响的差异,把高价街地与低价街地同等看待。而重叠价格估价法尽管计算比较繁琐,却弥补了平均估价法的不足。

(4)不规则土地的估价

不规则土地的形状各式各样,但都可以将它转化成矩形、直角三角形等规则形状的土地,然后进行估价。

①梯形土地的估价

梯形可分割成两个直角三角形和一个矩形。因此,梯形土地的估价,可先将梯形土地分割成直角三角形和矩形土地,再对各个构成部分进行估价并加总,即可得到梯形土地的价格总额。

例: 梯形土地 ABCD 的情况如图 1-7-9。具体估价过程如下:

a. 将梯形 ABCD 分割为三幅规则形土地,即由 A、B 两点分别向 CD 作垂线 AE、BF,从而将梯形 ABCD 分割成直角三角形 ADE、BFC,及矩形 ABFE。

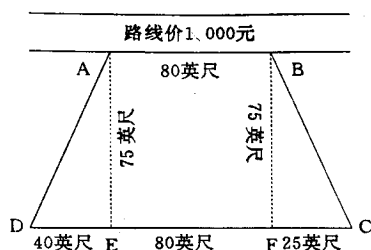


图 1-7-9

b. 计算各构成部分的土地价格。根据苏马斯法则, 矩形 ABFE 的价格为:

$$1000 \times 88.3\% \times 80 = 7.064 \text{ (万元)}$$

根据苏马斯法则和慎格尔三角形土地价格百分率表, 直角三角形 ADE 的价格为:

$$1000 \times (100\% - 62.5\%) \times 40 = 1.5 \text{ (万元)}$$

而直角三角形 BFC 的价格为:

$$1000 \times (100\% - 62.5\%) \times 25 = 0.9375 \text{ (万元)}$$

③ 梯形 ABCD 的地价总额为:

$$7.064 + 1.5 + 0.9375 = 9.5015 \text{ (万元)}$$

例: 若梯形土地 ABCD 情况如图 1-7-10, 则梯形 ABCD 的地价总额为:

$$1000 \times 88.3\% \times 80 + 1000 \times 62.5\% \times 40 + 1000 \times 62.5\% \times 25 = 11.1265 \text{ (万元)}$$

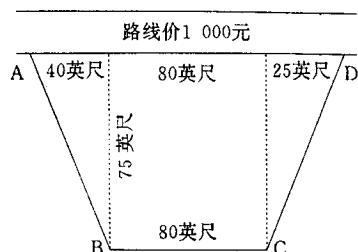


图 1-7-10

② 不规则三角形土地的估价

不规则三角形土地包括钝角三角形和锐角三角形土地两种, 其估价方法仍是将其转化为规则形土地后再进行估价。

例: 钝角三角形 ABC 土地情况如图 1-7-11, 其估价过程如下:

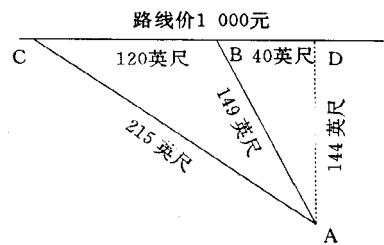


图 1-7-11

- a. 从 A 点向街道作垂线 AD 得临街宽 160 英尺的直角三角形土地。
- b. 估算直角三角形 ADB 和 ADC 的价格。根据苏马斯法则和慎格尔三角形土地的价格百分率 ,直角三角形 ADC 的价格为 :

$$1000 \times [113 \% + \frac{115 \% - 113 \%}{10} \times 4] \times 160 \times [69 \% + \frac{70 \% - 69 \%}{10} \times 4]$$

= 126364 (元)

直角三角形 ADB 的价格为 :

$$1000 \times [113 \% + \frac{115 \% - 113 \%}{10} \times 4] \times 40 \times [69 \% + \frac{70 \% - 69 \%}{10} \times 4]$$

= 31591 (元)

- c. 钝角三角形 ABC 的价格为 :

126364 - 31591 = 94773 (万元)

例： 锐角三角形土地情况如图 1-7-12 ,三角形 ABC 土地的估价过程如下：

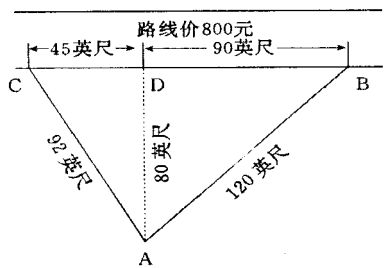


图 1-7-12

- a. 由 A 点向街道作垂线 AD 得两个直角三角形 ADC 和 ADB ,宽度分别为 45 英尺和 90 英尺 ,深度为 80 英尺。
- b. 计算直角三角形 ADC 和 ADB 的价格。根据苏马斯法则和慎格尔三角形土地价格百分率表 ,直角三角形 ADC 的价格为 :

800 × 90.9 % × 45 × 63 % = 20616.12 (元)

直角三角形 ADB 的价格为 :

800 × 90.9 % × 90 × 63 % = 41232.24 (元)

c. 三角形 ABC 的地价为：

$$20616.12 + 41232.24 = 61848.36 \text{ (元)}$$

● 路线价法在日本的运用

1. 路线价法在日本的运用特点

日本是在 1923 年关东大地震后,为了重建受灾的城市,进行城市规划,正确计算补偿金额,而借鉴美国的苏马斯法则,并进行了修正,从而形成了独特的法则。概括地说,与欧美国家路线价法则相比较,日本的路线价法有以下特点:

(1) 路线价的表示方式不同

日本的路线价是以每平方米的点数表示,而欧美国家一般以 1 英尺宽、100 英尺深为计算单位,并以货币表示。

(2) 路线价的计算不同

首先,与路线价的表示方式相关,日本的路线价的计算公式为:

$$\begin{aligned} \text{待估价土地价格} &= \text{路线价} \times \text{深度指数} \times \text{土地深度} \times \text{土地宽度} \\ &= \text{路线价} \times \text{深度指数} \times \text{土地面积} \end{aligned}$$

而欧美国家路线价的计算公式为:

$$\text{待估价土地价格} = \text{路线价} \times \text{深度指数} \times \text{土地宽度}$$

其次,对于三角形土地、双面临街地的具体修正方法也不同。这在下面将详细阐述。

(3) 深度百分率的变化趋势不同

随着土地深度的增加,土地价格呈递减趋势,这是共同的。但是,由于路线价表示方法不同,日本对于土地价格递减趋势的表达,是以深度百分率的递减来表示的,而欧美国家则是以递增的深度百分率来表达的。

2. 日本路线价法的运用步骤

(1) 选择标准地

运用路线价法的第一步是确定标准土地,以便设定路线价。日本对于标准地设定的方法为:

① 区分土地的用途、类别。土地按照用途不同,可以分为商业用地、住宅用地、工业用地以及特殊用地四类,并根据土地的性质再进一步细分。在商业用地中,可划分为繁华地区、高度商业区及普通商业区;在住宅用地中,可划分为高级住宅用地、普通住宅用地及并用住宅用地;工业用地则可分为大工厂地区、中等工业地区及家庭工业地区。

② 确定标准地。标准地的选择,需要考虑两方面的因素。首先,对不同用途和类别的土地,从公共设施、基础设施特别是交通设施等方面,对各幅土地进行分析、判别。其次,从土地的宽度、深度、形状等方面进行确定。因为标准土地的选择,既关系到路线价的高低,同时也影响深度百分率的大小。所以标准土地的深度、宽度、形状等必须能体现该地区大多数土地的情况。

(2) 设定路线价

对主要街道和其他街道,需分别设定路线价。

主要街道路线价的设定,一般以该主要街道附近的标准土地的每平方米适当时价为基准。所谓适当时价,就是与该土地的相类似的有关土地的最近成交价格,可通过市场法确定。当然对交易情况、日期以及地区因素、内部因素等方面的差异需要进行修正。

其他街道路线价的确定,可以参照附近主要街道的路线价,并对主要街道的标准土地与

沿其他街道的标准土地在公共设施、基础设施以及土地利用条件等方面比较,进行确定。

当然,在设定路线价后,需要将所设定的路线价与附近主要街道或其他街道的路线价进行比较,分析对标准土地相互之间的评价是否均衡,以免脱离实际。

(3) 计算点数

根据土地的形状、宽度、深度等具体情况,就可运用一定的方法,计算待估价土地的点数。

(4) 换算价格

以点数表示路线价,进而表示土地价格的高低,是日本路线价法的一大特色。作为估价,甚至作为对于课税基础的土地估价,一般在计算出待估价土地的点数后就完成了估价过程,但如果作为买卖转让,则需将点数转换成价格,换算公式为:

$$\text{每点折算价格} = \frac{\text{土地平均单位价格} \times \text{各类土地总面积}}{\text{各类土地总点数}}$$

其中,土地平均单位价格一般由当地政府公布。

3. 日本路线价法运用举例

(1) 基本步骤

路线价法的基本计算公式是根据单面临街的矩形土地表达的,在估价时,为了方便可根据下列步骤进行:

① 计算待估价土地的单方点数

$$\text{单方点数} = \text{路线价} \times \text{深度价格百分率}$$

② 计算待估价土地总点数

$$\begin{aligned} \text{总点数} &= \text{单方点数} \times \text{土地面积} \\ &= \text{单方点数} \times \text{土地深度} \times \text{土地宽度} \end{aligned}$$

其中,深度价格递减比率见表 1-7-37。

例:一幅普通住宅地为临街矩形土地,宽度 30 米,深度 50 米,路线价为 800 点。

则 该幅土地单方点数 = $800 \times 90\% = 720$ (点)

该幅土地总点数 = $720 \times (30 \times 50) = 1080000$ (点)

假如土地的形状为平行四边形,但各边的交角为 $70^\circ \sim 110^\circ$ 时,可视同直角,以其平均深度作为矩形深度,按照上述方式进行估价。

(2) 街角地的估价

街角地的估价原理与欧美国家基本相同,即先计算面临主要街道的地价,再计算旁街的影响地价,两者加总,即为待估价土地的总价。主要街道与旁街也是根据路线价的高低区分的,但在计算过程中略有差异。

表 1－7－37 深度价格递减比率(m ,%)

地区区分 深度	繁华街道高度商业地区	普通商业地区 区并用住宅地区	普通住宅地区 家庭工业地区	中小工厂地区	大工厂地区
16.36 以上	100	100	100	100	100
16.36 以上	99	99			
18.18 以上	98				
20.00 以上	97				
21.81 以上	96	98	99		
23.63 以上	95	97			
25.45 以上	93	96			
27.27 以上	92	95			
29.09 以上	90	93	98		
30.90 以上	89	92	97		
32.72 以上	87	91	96		
34.54 以上	86	90			
36.36 以上	84	89			
38.18 以上	83	88			
40.00 以上	81	87	93		
41.81 以上	80	86	92		
43.63 以上	79	85			
45.45 以上	78	84			
47.27 以上	77	83			
49.09 以上	76	82	90	98	
50.9 以上	75	81	89		
52.72 以上	74	80			
54.54 以上	73	97	88		
56.36 以上	72	78	87		
58.18 以上	71	77			
60.00 以上	70	76	87		
61.81 以上	69	75	87	94	
63.63 以上	68	74	86		
65.45 以上	67	73			
67.27 以上	66	72			
69.09 以上		71			
70.90 以上	65	70	85	92	
72.72 以上	64	69	84		
81.81 以上	62	68	83		
90.90 以上	61	67	82		
100.00 以上	60	66	81	88	
109.09 以上		65	80	86	
				85	

例：一幅普通商业地 ,如图 1－7－13。则该幅土地的估价过程为：

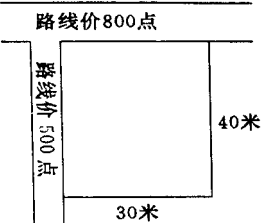


图 1－7－13

单方基本点数 = $800 \times 87\% = 696$ (点)

单方增加点数 = $500 \times 93\% \times 10\% = 46.5$ (点)

单方点数 = $696 + 46.5 = 742.5$ (点)

总点数 = $742.5 \times (40 \times 30) = 891000$ (点)

其中 87% 和 93% 分别为深度 40 米和 30 米的深度指数 ,10% 则为旁街的影响百分率 ,见下表 :

表 1 - 7 - 38 旁街影响百分率(%)				
地区	繁华地区 高度商业地区	普通商业地区 并用住宅地区	普通住宅地区 家庭工业地区	大中小工厂地区
增加率	15	10	7	5

如果街角地不是矩形 ,而是一侧较为弯曲的话 ,可作为准街角地处理 ,即其旁街的影响百分率按街角地的一半计算。

(3)双面临街地的估价

双面临街地的估价原理类似于欧美国家对这类土地的估价 ,即在计算正面路线价单方点数与双面临街地修正单方点数的基础上 ,得出双面临街地的单方点数 ,乘以土地面积 ,即为待估价土地的总点数。

例： 一繁华地区情况如图 1 - 7 - 14 ,则其估价过程为：

单方基本点数 = $1000 \times 76\% = 760$ (点)

单方修正点数 = $800 \times 76\% \times 7\% = 42.56$ (点)

单方点数 = $760 + 42.56 = 802.56$ (点)

总点数 = $802.56 \times (50 \times 30) = 1203840$ (点)

其中 ,76% 为繁华地 50 米深的深度指数 ,7% 为繁华地区双面临街地的增加率。

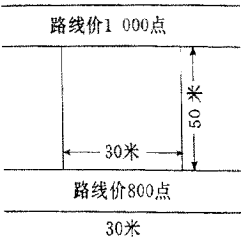


图 1 - 7 - 14

双面临街地增加率表如下：

表 1 - 7 - 39				
地区	繁华地区 高度商业地区	普通商业地区 并用住宅地区	普通住宅地区 家庭工业地区	大中小工厂地区
增加率	7%	5%	3%	3%

(4)三面或四面临街地的估价

三面或四面临街地实质上是街角地与双面临街地的集合。因此 ,在估价时需要同时运

用街角地与双面临街地的有关增加百分率。

①三面临街地的估价

例：一普通住宅用地如图 1-7-15 则该土地估价过程为：

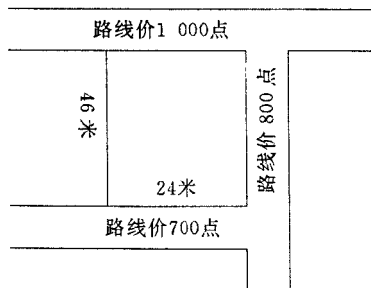


图 1-7-15

$$\text{单方基本点数} = 1000 \times 91\% = 910 \text{ (点)}$$

$$\text{街角地单方增加点数} = 800 \times 99\% \times 7\% = 55.44 \text{ (点)}$$

$$\text{双面临街单方增加点数} = 700 \times 91\% \times 3\% = 19.11 \text{ (点)}$$

$$\text{单方点数} = 910 + 55.44 + 19.11 = 984.55 \text{ (点)}$$

$$\text{总点数} = 984.55 \times (24 \times 46) = 1086943.2 \text{ (点)}$$

其中 91% 和 99% 为深度指数,可在表 1-7-37 中查得,7% 和 3% 分别为街角地和双面临街地的增加百分率,可在表 1-7-39、10-40 中查得。

②四面临街地的估价

例：一普通商业用地情况如图 1-7-16 所示,正面路线价为 800 点,里面路线价为 750 点,两侧路线价分别为 700 点和 500 点。则该土地的估价过程为：

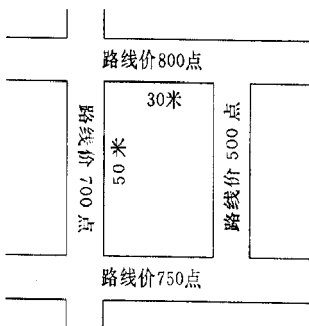


图 1-7-16

$$\text{单方基本点数} = 800 \times 82\% = 656 \text{ (点)}$$

$$\text{左侧单方增加点数} = 700 \times 93\% \times 10\% = 65.1 \text{ (点)}$$

$$\text{右侧单方增加点数} = 500 \times 93\% \times 10\% = 46.5 \text{ (点)}$$

$$\text{双面临街单方增加点数} = 750 \times 82\% \times 5\% = 30.75 \text{ (点)}$$

$$\text{单方点数} = 656 + 65.1 + 46.5 + 30.75 = 798.35 \text{ (点)}$$

$$\text{总点数} = 798.35 \times (50 \times 30) = 1197525 \text{ (点)}$$

这里需要指出的是 ,双面临街地以及街角地 ,往往会出现侧街、里街的用途与主街不一样的情况 ,而用途不同直接影响深度指数及有关修正率。一般来说 ,对于双面临街地可根据两侧的用途分别计算 ,而街角地则以正街的用途为准。

(5)直角三角形土地的估价

直角三角形土地的估价原理与欧美国家基本相同 ,即先计算矩形土地的点数 ,然后进行修正。但是日本对三角形土地的估价 ,比欧美国家更为合理、科学。

首先 ,三角形土地的利用价值与其最小角的大小相关。一般来说 ,等腰直角三角形土地的利用价值高于其他形状的直角三角形土地。

其次 ,连接街道的是顶角还是底角也影响三角形土地的利用价值。底角连接街道 ,就是底边临街 ,因而其利用价值高于顶角即顶点临街的三角形土地。

最后 ,在以上两个方面相同的情况下 ,三角形土地的利用价值又与其面积大小密切相关 ,面积越大 ,利用价值越高。

因此 ,在日本路线价法中 ,对于直角三角形土地的修正 ,需要从角度和面积两方面进行 ,原则上取比较大的修正率进行修正。如一幅三角形土地的角度修正率为 90% ,面积修正率为 93% ,则用面积修正率 93% 对有关点数进行修正。

三角形土地的修正率见表 1-7-40、10-41。

表 1-7-40 角度修正率表(%)

最小角	10°以下	10°以上	15°以上	20°以上	30°以上	45°以上 ,70°以下
底角	80	85	89	92	95	97
顶角	75	81	86	90	93	95

表 1-7-41 面积修正率表(m² ,%)

最小角\面积	99.17 以下	99.17 ~ 132.23	132.23 ~ 165.28	165.28 ~ 330.57	330.57 ~ 991.73	991.73 ~ 3305.78	3305.78 以上
30°以下	70	75	80	85	90	95	98
30°以上	80	85	85	90	95	98	98

例：一普通住宅地如图 1-7-17。则该幅土地估价过程为：

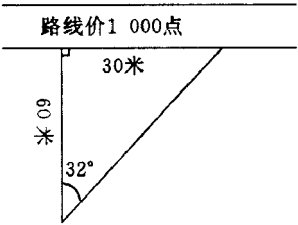


图 1-7-17

①确定修正率

由于最小角 32° 为顶角,查表 1-7-40 得角度修正率为 93%;三角形地面积为 $\frac{1}{2} \times 60 \times 30 = 900\text{m}^2$,查表 1-7-41 得面积修正率为 95%。

② 计算单方点数

单方点数 = $1000 \times 87\% \times 95\% = 826.5$ (点)

③ 计算总点数

总点数 = $826.5 \times 900 = 743850$ (点)

例：一普通商业用地如图 1-7-18。

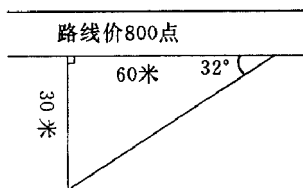


图 1-7-18

① 确定修正率

最小角 32° 为底角,查表 1-7-40 得角度修正率为 95%;三角形地面积 = $\frac{1}{2} \times 60 \times 30 = 900\text{m}^2$,查表 1-7-41 得面积修正率为 95%。

② 计算单方点数

单方点数 = $800 \times 93\% \times 95\% = 706.8$ (点)

③ 计算总点数

总点数 = $706.8 \times 900 = 636120$ (点)

以上分析了规则形土地的估价。对于不规则形土地,与欧美路线价法运用一样,可通过转化成为规则形土地进行估价。

另外,值得指出的是,日本在借鉴欧美国家路线价法则时,对于宽度狭小的土地,深度过大、过小的土地,没有直接与街道相连的土地以及不能正常使用的土地,都制定了相应的修正率,从而使路线价法更趋完善。

● 路线价法在我国的应用

路线价法作为土地估价中的一种较科学的方法,正如当初日本对欧美国家路线价法则的借鉴一样,随着我国房地产业的发展,房地产估价业的兴起,以及国家对房地产税收、抵押等方面管理工作的加强,必将在我国得到推广和运用。

1. 路线价法在我国的运用要点

(1) 路线价区段的划分

划分路线价区段,是运用路线价法的第一步。根据我国的实际情况及路线价法的基本原理,我们认为路线价区段原则上以街道为单位进行划分,但必须结合土地的用途、街道的繁华程度以及交通设施等状况。在繁华的商业区,一个街道可划分为几个路线价区段,相反,在工业区或住宅区,可将数个街道合并为一个路线价区段。

(2) 标准深度的确定

标准深度是一个路线价区段内大多数土地的深度。因此,从理论上讲,有多少路线价区段就应该有多少标准深度,从而就需要制作多少个相应的深度指数表。但这样做,实际上违背了路线价法的宗旨,增加了路线价法运用的难度。

在欧美国家,标准深度一般以 100 英尺为准,个别城市也有 150 英尺的,日本则对不同用途的土地分别确定标准深度。如繁华地区及高度商业地区的标准深度为 16.35 米,普通商业地区与并用住宅地区为 18.18 米,普通住宅地区和家庭工业地区为 23.63 米。

我国为了征收土地使用税,大多数城市对其土地划分了等级,因此,我国不妨根据土地的等级,结合土地用途确定各个区域的标准深度。如某市土地共分五级,甲级土地的标准深度为 12 米,其中商业用地为 8 米,住宅用地为 16 米;乙级土地标准深度为 18 米,其中商业用地 14 米,住宅用地为 22 米。当然,这需要组织专门工作人员在分析研究的基础上才能确定。

(3) 路线价的设定

路线价的表示方法有两种,一是欧美方式,即以 1 英尺宽、100 英尺深为单位;另一种是日本方式,以平方米为单位,但标准土地深度与宽度根据土地不同用途而定。如繁华地区及高度商业区,其标准土地的深度和宽度分别为 16.36 米和 3.63 米,普通商业地区及并用住宅地区标准土地的深度和宽度分别为 18.18 米和 5.45 米。我国可借鉴日本的做法,对不同等级、不同用途的土地分别设定标准土地,但均以平方米表示。

路线价的计量,欧美国家以货币为计量单位,日本则以点数为计量单位,两种方法各有所长。为了便于理解,并与其他估价方法结合使用,我国不妨以货币为计量单位。

路线价是标准土地的单位价格,它是某一地区、某一路线价区段内土地状况的综合反映。因此,需要根据不同的土地等级、不同的用途,对主要街道和其他街道分别确定。

路线价的表达形式有固定和浮动两种形式,在欧美国家及日本,路线价法主要用于土地课税价格的确定,因此,一般以固定形式出现。但如果把路线价法运用于土地的买卖转让估价时,不妨以浮动的方式出现。如以 1000 元为基础,浮动率为 10%,则该区段的路线价在 900 元和 1100 元之间,这样,可保持路线价在一定时间如 1 年内的适用性。

(4) 深度指数表及有关修正率的制定

与路线价的表达方式和计量单位有关,组成深度指数表的深度价格百分率可呈递减趋势,即标准深度为 100%,超过标准深度则逐步递减,如以 12 米为标准深度以 100% 表示的话,12~14 米为 98%,14~16 米为 96% 等。

对于深度指数,即可以用表格表达,也可以用公式计算。除哈柏法则外,一般以表格形式出现。一般来说,我国可根据不同的土地等级及土地用途,通过表格表达比较合适。

由于土地不可能都是单面临街的矩形土地,因此对于双面临街、街角地、直角三角形土地以及宽度的狭小、深度的浅深、三角形土地的角度及面积等方面应制定相应的修正率。

(5) 路线价法的基本计算公式

根据以上分析,我国路线价法的基本计算公式可表达为:

待估价土地价格 = 路线价 × 深度指数 × 土地面积 ± 修正值

2. 路线价法在我国的应用范围

路线价法在国外主要用于土地课税价格的估价,我国的路线价法应用范围概括为:

(1) 土地税收的征管

土地使用税,目前是根据城市性质、土地等级按每平方米来计征的。这样固然便于征管和保持税收的稳定,但是往往造成税负偏低的情况。而运用路线价法,则可以使土地使用税

从按面积征收转为按价格征收。

(2) 土地资源的管理

房地产是一个国家财富的重要组成部分,我国地大物博、幅员辽阔,土地资源的管理更是我国资产管理的重点。但是长期以来,对于房地产特别是土地资源,我国一直局限于实物管理,随着经济体制改革的深化,从实物管理转向价值管理,这是必然的趋势。但其他的房地产估价法往往只局限于个别房地产的估价,路线价法则可对土地进行大面积估价,从而确定我国土地资源的价值量。

(3) 政府调控土地市场的需要

土地市场最典型的特点是计划管理与市场调节的结合,为了调控土地市场、抑制土地投机,政府往往要公布一些基准价格进行指导。但由于城市土地的特殊性,地理位置的细微差别往往会带来土地价格的天壤之别,因此,不可能对全国或某个地区、某个城市公布统一的基准价格。这个基准价格只能通过路线价的形式出现,并借助于深度价格百分率及有关修正率的形式来调控土地市场。

(4) 作为其他土地估价法的补充

为了使土地价格尽可能的符合实际,一般在估价时,需要几种估价方法并用,以便相互验证,因此路线价法可作为其他估价方法的补充。同时,尽管因税收、抵押、典当、买卖等不同的用途,所估算出的价格会有所不同,但作为课税基础的土地价格的高低仍会对其他买卖、转让等价格有一定影响。

3. 路线价法在我国的应用前提

路线价法的基本运用前提是需要具备适当的路线价和合理的深度指数表。

(1) 科学的城市规划

无论是路线价区段的划定,还是标准土地深度及宽度的确定,都需要以科学的城市规划为前提。只有在科学的城市规划下,才有可能道路排列整齐、土地形状规则。同时,多变的城市规划同样会影响路线价区段的划定,所以城市规划要有长期性和远见性。

(2) 适当的路线价

路线价必须反映该路线价区段内标准土地的实际情况,并在不同的路线价区段之间、不同用途、不同等级的土地之间均衡、协调。

(3) 合理的深度指数表

深度指数表是运用路线价法估价土地的关键。深度指数表必须科学合理。

(4) 规范的修正率

对于街角地、双面临街地、三面或四面临街地、直角三角形土地以及不规则形土地,都需要修正。其修正率需要根据不同的土地用途、不同的土地等级分别确定,并力求规范。

八 建筑地价分摊与房地产升值额计算

● 建筑地价的分摊

随着社会经济的发展,在现代城市中,高层建筑与多层建筑已成为城市建筑的主体,同时,与房地产的商品化相适应,一座建筑物只属于同一个所有者的局面已成为过去,其用途的单一性已不复存在,特别是处在地段较为优越的建筑物,往往由于层次的不同而使用用途出现了多样化,如底层为车库,一至三层为商场,四层以上为写字楼等等。因此,城市建筑出

现了建筑物高层化、用途立体化以及所有者多样化的特点。但是,整座建筑物各层楼面所占用的却是同一幅土地,该座建筑物中所有的购买者在购买各个楼面的同时,也相应地支付了一部分土地的价格,但该幅土地在实物形态上却又不可分割,谁也不能说他拥有该建筑物所占用的多少平方米的土地。然而,实物形态上的不可分割,并不等于价值形态上的不能分摊,恰恰相反,实物形态的不可分割,说明了其价值形态分摊的必要性。无论是不同所有者对其所购买的房地产的产权登记或再次转让,还是国家对土地使用税的征管,抑或是房地产开发商对房地产价格的确定,都会碰到建筑地价的分摊问题。

尽管建筑地价的分摊是必要的,但建筑地价的合理分摊却并非是一件易事,首先需要确定待分摊地价的内涵;其次要界定地价分摊时需要考虑的因素;最后则必须采用科学的分摊方法对所需要分摊的地价进行分摊。

1. 待分摊的地价

由于估价目的的不同,待分摊地价的内涵也各不相同。因为从房地产开发商取得待开发土地的使用权开始,到开发建成后建筑物的出售或出租,再到房地产的购买者对其所购买的那部分房地产的再次转让,其间地价的变化相当大。以土地开发后地价的不同状态,一般可分为静态地价与动态地价。这里,我们仅对房地产出售或出租建筑物时所需分摊的地价作一分析。

(1) 静态地价

把房地产开发商取得土地使用权时所支付的价格,作为待分摊的地价,此地价可称为静态地价。它是假定地价从土地使用权的取得到建筑物的出售这一时间段内是静止不变的。但是我们知道,价格的静止不变是相对的,土地价格更是瞬息万变,而且,房地产开发商在取得土地使用权时所愿意支付的价格,是以该土地上开发建成后建筑物售价的预测为前提的。由于房地产的开发建设周期比较长,开发项目决策时预测的售价与建筑物建成后的实际售价往往相差很大,因此,以取得土地使用权时实际支付的地价作为待分摊的地价,尽管简单,但并不符合实际。

(2) 动态地价

动态地价,又称为真实地价,它是以开发建成后建筑物的实际或接近实际的售价扣除有关的成本、税费及利润后的余额,作为待分摊的地价。

在投资利润率确定之后,动态地价可通过下列公式计算:

$$P_0 = [P - K(1 + v)]S$$

式中 P_0 ——动态地价,即待分摊的地价

P ——建筑物单位面积的实际或接近实际的售价(真实房价)

K ——单位建筑面积上的总投资,包括建筑成本、土地开发费以及有关的税费

v ——投资利润率

S ——为建筑物的建筑总面积

以上述动态地价作为待分摊的地价,避免了静态地价的缺点,但仍存在一些局限性。例如,任何投资都应该承担投资成本——利息,并带来投资利润,房地产开发商所支付的土地价格既然是其总投资的一部分,当然也应为其带来利润;同时,严格地说,土地开发费也应作为待分摊地价的一部分,尽管这部分费用是在房地产开发建设过程中发生的,但其成果已成为土地的一部分,是为整座房地产服务的,在实际形态上同样不可分割。

(3) 调整后的动态地价

为了克服上述动态地价的局限性,需要对此进行调整,调整后的动态地价即待分摊地价

的计算公式为：

$$P_0 = \frac{PS - I_1S(1 + \nu)}{1 + S(1 + \nu)}$$

式中： P_0 —— 调整后的动态地价 ,包括上述意义上的动态地价以及土地开发费

I_1 —— 单位建筑面积的总投资 ,包括建筑成本及有关税费

P 、 S 、 ν 的涵义同前。

2. 地价分摊时需要考虑的有关因素

同一幢建筑物中 ,各层房屋建筑单位价格的确定 ,除成本外主要考虑楼层和朝向两项因素 ,因为不同的楼层和朝向 ,对各个单元房屋建筑使用功能的发挥影响极大。在地价分摊时需要考虑的主要因素为面积、楼层和朝向。

(1)面积

一套建筑面积为 100m^2 的房屋所应分摊的地价 ,自然要高于一套建筑面积为 50m^2 的房屋。当然 ,这里也可以把房价作为考虑因素 ,但一套房屋的价格在其单方售价确定之后 ,还是以其面积为基础。

(2)高度

高度在地价分摊中的作用极大。我们之所以不可能把建筑地价按楼层的多少平均分摊到每一层中 ,或者按建筑面积的大小以及房价的高低平均分摊到每一单元房屋中 ,就是因为不同的层次对房屋建筑的使用效果影响极大 ;同时 ,高度对于不同用途的建筑物的影响又各不相同。因此 ,在房地产估价中 ,高度应被作为一个重要因素来对待。

①居住用房

居住用房主要分为多层建筑和高层建筑。多层建筑一般不设电梯 ,高度即楼层对建筑物各层价格的影响可通过下列图表显示：

表 1 - 7 - 42 地价在各层之间的分摊率(%)

楼层	分摊率	楼层	分摊率
1	9	5	16
2	12	6	13
3	13	7	12
4	16	8	9

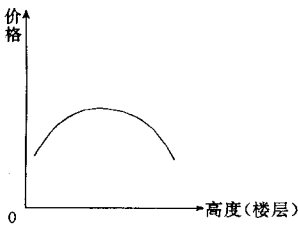


图 1 - 7 - 19

图 1-7-19 为高度与各层价格的关系曲线。对于多层建筑来说,底层虽有使用方便的优点,但也有采光通风差、声音嘈杂、不够安全等缺点,而顶层正与此相反。如果把待分摊的地价作为 100% 的话,该地价在各层之间的分配,可参照表 1-7-42 进行,该表是图 1-7-19 的具体体现。

对于居住用房中的高层建筑来说,一般设有电梯,因而不同楼层在使用的方便性上相差并不大,地价在各楼层之间的分配基本不受使用便利程度的影响。地价在高层建筑中各楼层之间的分摊情况如下:

表 1-7-43 地价在各层之间的分摊率(%)

楼层	分摊率	楼层	分摊率
1	4	9	8
2	4.5	10	8
3	5.5	11	7
4	6	12	7
5	7	13	6
6	7	14	5.5
7	8	15	4.5
8	8	16	4

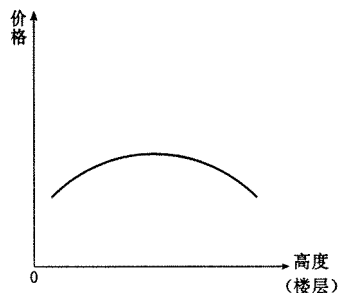


图 1-7-20

图 1-7-20 高度与各层建筑物价格的关系图,其曲线比多层住宅的曲线图要平缓得多。如果以待分摊的地价为 100% 的话,在一幢层数为 16 的高层建筑中,各层地价的分摊率如表 1-7-43 所示,它同样是图 1-7-20 的具体体现。

②商业建筑

商业建筑如商场、饭店、宾馆等,这些建筑对高度的敏感性远远大于住宅建筑,但其价格又与住宅对高度的敏感性相反,如在住宅建筑中,底层的地价分摊率一般较低,但在商业建筑中,由于越靠近地面,其商业价值越大,因而其地价的分摊率应该最高。同时,在同一幢建筑物中,由于其结合方式的不一样,其地价的分摊率也应该有所不同。如一幢6层楼的商业建筑,1~3层为商场,4~6层为写字楼,如果以待分摊的地价为100%的话,则各层的地价分摊率可依次确定为25%、20%、15%、15%、15%、10%。因而其价格与高度的关系可用图1

- 7 - 21 中的曲线表示。

(3) 朝向

地价在楼层之间的分摊率确定之后,对于每一层中各个建筑单元的地价的分摊,主要考虑朝向因素。朝向的差异,决定了采光通风条件的优劣,以及拓展空间价值的高低,如朝向公园、树林、江湖的单元建筑的拓展空间价值就比较高。

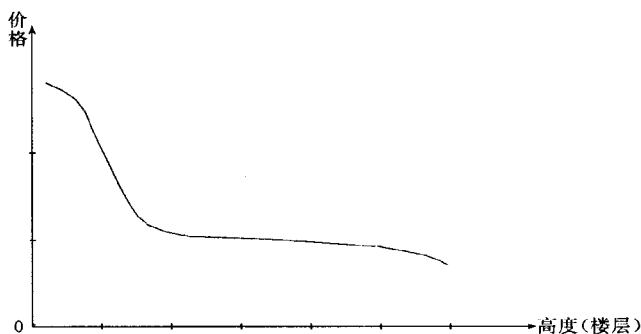


图 1-7-21

一般地,在确定朝向对地价分摊的影响程度时,一般以朝东为 100%,朝南为 105%,朝西、朝北分别为 98% 和 97%,从而使同一楼层中增减率的代数和为 0。

例:假定甲购买了一套位于 5 楼、座北朝南、建筑面积为 80m^2 的住宅,该楼层应分摊的地价总额为 50 万元,该楼层的建筑总面积为 500m^2 ,则甲所购买的住房应分摊的地价为:

$$\frac{50}{500} \times 105\% \times 80 = 8.4 \text{ (万元)}$$

因此,各楼层地价在各单元建筑中的分摊可通过下列公式计算:

$$P' = \frac{P}{S} \times (1 + q) \times S'$$

式中: P' ——各单元建筑(如各套住宅)应分摊的地价

P ——各楼层所分摊的总地价

S ——各楼层建筑总面积

q ——朝向增减率

S' ——各单元的建筑面积

3. 建筑地价的分摊方法

建筑地价应该在各楼层及各建筑单元之间进行分摊,严格地说,在同一建筑单元内部,各个房间的地价分摊率也有所不同。上面在阐述分摊建筑地价应该考虑的因素时,实际上已经涉及了分摊方法。建筑地价的分摊方法,主要有两种,即平均分摊法和剩余分摊法。

(1) 平均分摊法

对于建筑地价的平均分摊,既可按建筑面积进行,也可按各楼层的价格进行。

① 建筑面积平均分摊法

建筑面积平均分摊法的计算公式为:

$$\text{单位建筑面积} \begin{array}{l} \text{应分摊的地价总额} \\ \text{地价分摊率} = \frac{\text{建筑物总建筑面积}}{\text{建筑物总建筑面积}} \times 100\% \end{array}$$

$$\text{某一建筑单元应分摊的地价} = \frac{\text{该单元单位建筑面积}}{\text{建筑面积}} \times \text{地价分摊率}$$

例：某幢建筑物的建筑地价为 220 万元，建筑总面积为 2000m²，若甲购买了一套 60m² 的房屋，按建筑面积平均分摊法，则其应分摊的地价为：

$$\frac{220}{2000} \times 60 = 6.6 \text{ (万元)}$$

建筑面积平均分摊法简单易用，但问题也相当明显，它完全忽视了高度、朝向等对建筑物使用功能的影响，在同一幢建筑物中不同用途对地价分摊率的影响也没有体现。因此，一般不宜采用。

②楼层价格平均分摊法

建筑地价分摊法的关键是地价在各楼层之间的分配。其分配方法有两种，第一种是根据前述高度对地价的影响，首先根据建筑物的用途确定各楼层的地价分摊率，然后计算各楼层应该分摊的地价。这里的关键是各楼层地价分摊率的确定，在实际工作中我们认为，不妨采用楼层对各层房屋价格的影响程度作为该楼层的地价分摊率。

第二种楼层价格平均分摊法，是以房价为基础确定各楼层的地价分摊率。具体计算公式为：

$$\text{应分摊的地价} = \frac{\text{各楼层应分摊的}}{\text{土地价格}} \times \frac{\text{各层房价}}{\text{全部房价}}$$

这种方法是以前面的建筑物价格的不同为前提的。显然，尽管各层房屋的售价并不相同，但在其他条件一定的条件下，各层房屋的单位面积建筑费用即公式中的“房价”应该是相等的。而各层房屋售价的不同，正是由于地价在各楼层之间的分摊额作用的结果。如果各楼层房屋的单位面积建筑费用是相同的，则上述公式无异于建筑面积平均分摊法。

(2) 剩余分摊法

在前面，介绍了房地产估价的方法之一——剩余法。剩余法的基本原理是，土地价格等于房屋售价减去有关的开发建设成本及税利；与此原理基本相似，在建筑地价的分摊中产生了剩余分摊法。例如，如果需要计算各楼层应分摊的地价，就可以从各楼层房屋的销售收入中扣除有关的成本费用及税利，该剩余数即为所求该楼层的地价。

以 P'_i 表示各楼层单位面积应分摊的地价； P_i 为该楼层与 P'_i 相对应的单位房价； P 为整座建筑物的单位平均房价即售楼价； P' 为整座建筑物的单位平均地价； P_0 为该座建筑物的单位建筑成本及有关的税利。则

$$\begin{aligned} P'_i &= P_i - P_0 \\ P_0 &= P + P' \end{aligned}$$

例：某座建筑物建筑面积为 10000m²，总的销售收入为 2500 万元，总层数为 16 层，每层建筑面积相同，第五层的单方销售价格为 2800 元，该建筑物占用土地的总价格为 800 万元。则第五层应分摊的地价为：

$$\left[2800 - \left(\frac{2500}{10000} - \frac{800}{10000} \right) \right] \times \frac{10000}{16} = 68.75 \text{ (万元)}$$

从上面这个例子可以看出，运用剩余分摊法分摊建筑地价的关键，在于其中扣除额的确定，而该扣除额又与前述待分摊地价的内涵密切相关。

●房地产升值额的计算

房地产升值,是房地产投资有别于其他投资的根本特点,也是投资者热衷于房地产投资的主要原因。在房地产估价中,房地产升值额的确定,则是估价人员面临的继建筑地价的分摊之后的另一重要问题。所谓房地产升值,又称为房地产保值增值,它是指同类房地产商品所包含的社会实际购买力在长时期的时间序列上,呈递增趋势的一种经济现象。

1. 房地产升值的原因分析

从较长的时间序列看,房地产的升值是一个客观的经济规律,而这一客观经济规律则是由一系列社会经济原因形成的。

(1) 供求关系的变化

市场决定价格的主要因素是供求矛盾,在其他因素一定的条件下,供大于求,则价格下跌,供不应求,则价格上升。这是一种客观的经济现象。从房地产的供求关系看,一方面,随着社会经济的发展和人口的增长,人们对房地产商品的数量和质量的需求在上升;另一方面,却有许多因素决定了房地产商品的供应量在任何时候都不能满足日益上升的需求。首先,土地作为一种不可再生资源,从根本上限制了房地产商品供应量的增长;其次,在一定时期内房地产开发建设资金的匮乏,则是房地产商品供不应求的经济原因;最后,一些科学技术上的制约因素也限制了房地产商品供应量的增长。

需要指出,这里的需求是指在较长的时间序列上整个社会对房地产商品的潜在需求,而不是一定时期内一个地区对房地产商品的现实需求。从社会对房地产商品的潜在需求看,在较长的时间序列上则永远是一个不断上升的量,这与在该时期内较为稳定的房地产商品的供应量的关系,从根本上决定了房地产的不断升值。

(2) 环境投资的积累性

房地产作为不动产的特性,决定了环境因素对房地产商品的绝对重要性。房地产估价,不仅是对该项房地产本身的评价,也是对其周围环境条件的评价。随着城市经济的发展,包括基础设施及公共配套设施投资在内的环境投资将会不断增加,人们对环境质量的要求也将日益提高。

这里,环境投资的增加和环境质量的改善,即可以是现实的、已经发生的,也可以是预期的、即将发生的。如国家对某一地区开发建设优惠政策的制定、城市规划部门对某一地段的规划意图等,都会使该地区房地产的价格上升。

(3) 土地容积率的提高

由于土地资源的不可再生性,随着城市经济的发展,其相对供应量必将逐步减少,而人们对它的需求量又在上升。这一矛盾的解决方式之一就是不断提高土地的容积率,即在同一面积的土地上建造更多的房屋,这业已成为世界各国城市房地产发展的一个客观趋势。一般地说,随着土地容积率的提高,该土地的价格也将逐步上升。

(4) 其他因素

房地产用途的趋利性变化,也是房地产升值的一个因素。房地产的现实用途向其最佳用途的转化,是城市经济发展过程中的一个客观现象,从而使房地产的价格逐步上升。另外,由于房地产商品的稀缺性和垄断性强的特点,使房地产投机成为可能,特别是在房地产法规不太健全的地区和时期,房地产投机的现象更为常见。投机者从房地产价格的暴涨暴跌中牟取暴利,也在一定程度上造成了房地产价格的上升。

房地产升值是一系列社会经济因素共同作用的结果,但是,土地资源的不可再生性和环

境投资的积累性则是房地产升值的根本因素。

2. 房地产升值的界定

一幢 10000m² 的房地产,在 1991 年 10 月 1 日的估价额为 2000 万元,而在 1996 年 10 月 1 日的估价额却为 5000 万元,那我们能否说,该房地产在 1991 年至 1996 年的 5 年之间升值了 3000 万元呢?不能,这里就涉及到房地产升值的界定问题。

(1) 房地产升值与房地产价格上升的关系

房地产升值与房地产价格上升是两个既密切相关、又有重要区别的概念。房地产升值的定义表明,房地产升值是同类房地产商品所包含的社会实际购买力的增长,实质是房地产价值的上升。其中扣除了社会一般的物价上涨因素,而房地产价格的上升则是指房地产价格的表面增长现象,它既包括房地产的升值,也包括了社会一般的物价上涨情况。如果在上述例子中不考虑从 1991 年到 1996 年对该房地产的追加劳动,则该房地产在这 5 年中价格上升了 3000 万元,如果要确定该项房地产的升值额,必须在 3000 万元中扣除 5 年中社会一般商品的物价上涨因素。因此,房地产升值额又是根据房地产价格的上涨情况和同期社会物价的上升指数进行计算的。

(2) 房地产升值与追加劳动的关系

如果上述房地产在 1996 年初发生了有关改装费用及利润 500 万元,则在不考虑社会物价指数变动的情况下,该项房地产的升值额为 2500 万元。也就是说,房地产升值是指房地产本身的“自然升值”,与直接投入的追加劳动无关。

另外,如果升值测定的对象涉及房屋建筑物的话,不仅要考虑“追加劳动”问题,还要考虑房屋建筑物的折旧因素。也就是说,在扣除有关追加劳动的同时,应加上已经提取的折旧额。

例:一幢 500m² 的建筑物,1991 年 10 月份的价格为 125 万元,1995 年 1 月经过改装,发生投资 30 万元,然后在 1996 年 10 月以 300 万元的价格卖出,年折旧率为 2.5%。如果不考虑这 5 年期间的社会物价变动情况,则该建筑物的升值额为:

$$300 - 125 - 30 + 125 \times 2.5\% \times 5 = 129.375 \text{ (万元)}$$

3. 房地产升值额的计算

房地产升值,表示的是一定量的房地产商品所代表的社会实际购买力长期递增的客观趋势。房地产升值额的计算,不仅要考虑追加劳动和折旧因素,还要考虑同期社会物价的变动情况。其计算公式为:

$$\triangle P = \frac{P}{S} - \frac{I}{S_i} - P_0 + D$$

式中 $\triangle P$ —— 房地产升值额

P —— 现期房地产价格

S —— 与基期相比的现期社会物价指数

I —— 追加劳动的数额

S_i —— 与基期相比的相应的社会物价指数

P_0 —— 基期房地产价格

D —— 房屋建筑物从基期到现期的折旧总额(如果追加投资发生的时间与计算升值额的时间即现期不一致,在 D 中还要包括对追加投资的折旧)

从理论上讲,房地产升值额的计算还需考虑投资利息及每年提取折旧额的货币时间价值。

例:上例中,以1991年的基期物价指数为100%,1996年为180%,即每年的物价上涨率平均为16%计算,则该建筑物在1991年10月至1996年10月的5年中的升值额为:

$$\begin{aligned}\triangle P &= (300 \div 180\%) - (30 \div 164\%) - 125 + [125 \times 2.5\% \times 5 + 30 \times 2.5\% \times 1] \\ &= 39.775 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

也就是说,该建筑物在1991年到1995年的5年中增值了近40万元。

第五节 房地产经纪业及其运作

房地产经纪是由经纪人(个人或机构,统称经纪人)完成的促进房地产市场交易顺利实现的一系列居间中介活动,是以提取佣金为经营特征,为房地产买卖、交换、租赁、换房等提供信息及信托劳务工作的中介服务。

一 房地产经纪人及其特征

1. 房地产经纪人

房地产经纪人是指专门从事地产或房产交易活动的中介服务人。我国规定,具有从事房地产经纪活动资格的人员在承办经纪业务时必须由其所在的经纪机构统一受理,即不得以个人名义从事房地产经纪活动。故房地产经纪人是从事房地产经纪活动的个人与机构的总称。

2. 房地产经纪机构的类型

当前我国房地产经纪机构主要有三类:

(1)由政府房地产管理部门成立的房地产交易所或事务所。经工商行政管理机关核准,登记发照,有固定的专业场所及注册资金,实行独立核算,自负盈亏。

(2)由社会各部门和单位以及由合伙人成立的,经工商行政管理机关核准,领有营业执照的企业。

(3)由港台及外资独资或合资兴办的中介代理机构。

3. 房地产经纪的特征

经纪作为中介服务业的一部分,除具有中介业的共同特征外,还具有自身的两个特征。首先,具有独立性。房地产经纪人在进行经纪行为时,以自己的名义进行商务活动,而不以委托方的身份出现。第二,经纪机构不直接参与交易,只为交易的成立提供机会和服务,在整个经纪活动期间,经纪人不占有商品。

二 房地产经纪人的作用

房地产经纪人跻身于房地产交易的各个环节,是房地产市场最为活跃的因子。在现代市场经济中,具有重要作用。概括地说,反映在以下五个方面:

1. 提供市场信息和咨询

房地产业由于其自身地域性、综合性、涉及范围的广泛性等特点,信息难以捕捉。经纪

人为市场提供信息、反馈信息,促进了交易的顺利进行。房地产经纪人在实践中摸索出一系列收集、处理利用信息的方法,成为房地产市场的重要信息源。

2. 简化交易联系,扩大交易范围,提高交易效率

经纪人作为交易双方的媒介,可以起到穿针引线、互通有无、简化交易联系、扩大交易范围的作用。同时,房地产交易涉及众多的法规,其手续和方法十分繁琐、复杂且又相当重要,依靠经纪人来完成交易,就可大大提高交易效率。

3. 强化市场竞争

经纪人参与房地产交易并成为交易活动中的主体,增加了交易市场上的竞争对手,提高了市场竞争的有效性,有利于保护交易双方的利益。

4. 稳定市场,分散风险

具有较高职业道德水平的经纪人在市场上进行公正、公平的中介,可为建立良好的市场秩序、稳定市场发挥积极的作用。房地产交易专业性强、难度高、风险大,经纪人的参与就可降低或分散其中的风险。

5. 促进社会分工,提高社会经济效益

经纪人的出现和职能的专门化,既是市场经济下社会分工的结果,反过来又促使社会分工的发展和市场经济的活跃,能够有效地促进社会经济资源的合理运用,最大限度地节约劳动时间,大大提高社会经济效益。

三 房地产经纪的业务内容与程序

1. 房地产经纪的主要业务内容

房地产经纪的业务内容十分丰富,其业务领域渗透到房地产开发市场、房地产交易市场和房地产物业管理市场。在开发市场活动中,经纪人主要提供融资中介服务和建筑服务中介。交易市场是经纪人最为活跃的领域,经纪人在这—领域中可以得到最为充分的发挥。主要业务有土地使用权的让渡,包括各类商品房(期房与现房)买卖、公房买卖、私房买卖、房屋抵押、房屋典当等;房屋使用权的让渡,包括公房租赁、私房租赁、以房联营、房地入股、房屋互换等;在物业管理市场中主要是专业性服务中介。

2. 房地产经纪人的工作程序

按照交易进行的顺序,经纪业务的工作程序是:

(1) 交易前的经纪业务。

- ①接受委托和签订合同。
- ②针对受托业务的具体内容,搜集、处理有关信息资料。
- ③寻找交易对象。

(2) 交易过程中的经纪业务。这是经纪业务中最核心的部分,充分体现了经纪人的技巧与能力。

①与交易对象进行洽商。经纪人的任务不仅是为委托人寻找交易伙伴,更重要的是引导双方实现交易,这就要求经纪人一方面必须熟悉委托人的要求,另一方面还要善于了解交易对象的需求及供给能力,积极寻找共同点以促成交易。洽商是经纪业务的关键所在。

②订立交易合约。有些类型的合同有固定格式,如商品房预售合同等,交易双方只要按实际情况填充即可。在没有标准合同,委托人全权委托经纪人代为签约时,签约就成了经纪

业务中的一项重要工作。签约的过程就是双方对合同内容进行充分讨论、反复协商、为谋求各自经济利益并取得一致意见的过程。

(3)交易完成后的经纪业务。合同签订达成交易后,经纪人与客户要进行佣金的结算。此外,经纪人还应依法向税务机关纳税。最后对整个交易过程的情况进行汇总、整理、分析、总结、备案待查。

四 房地产经纪合同的类型

经纪合同(契约)的类型因委托时的约定不同一般有以下几种:

1. 经纪人独家销售权契约

经纪人有独家销售该标的物的权利,在契约有效期中不论是经纪人还是卖主将房地产出售,卖主都必须向经纪人支付佣金。

2. 经纪人独家代理销售契约

经纪人有独家代理销售该标的物的权利。卖主只能与一位经纪人签订委托契约,不可同时与一家以上的经纪人签约。在契约有效期内,如果业主自行找到买主,则不需付给经纪人任何佣金。

3. 公开销售契约

卖主给予众多经纪人一个平等销售房地产的机会,最终卖掉此房地产的经纪人可获得佣金。卖主必须在众多经纪人之间的竞争中保持中立,以免向一个以上的经纪人支付佣金。在契约有效期内,业主自行售出房屋,无需向经纪人支付佣金。

4. 净值销售契约

卖主对其标的物设有固定价格(最低价),不管经纪人实际售价为多少,只须将固定价格交给卖主即可。经纪人获取的佣金为售价与原底价之间的差价,但经纪人必须把此差额告知卖方。也有采取佣金按固定的价格的一定百分率加上售价与原底价之间差价的分成计算的。

5. 联合销售契约

为了使卖主能在短时期内将房屋出售,各种类型的房地产公司与每位经纪人联合,共同建立信息系统,组成联合销售服务网,其签约方式采用经纪人独家销售权的契约类型。联合销售服务,是指将所有加入该组织的中介公司所签代售合同转给所有的会员,以提高市场流通率。如果是由其他经纪人将此房地产卖掉,则原来的经纪人仍可获得部分佣金。

6. 优先选择契约

经纪人与业主签订此委托契约后,若业主欲以较低价格将房地产售予他人时,必须先通过经纪人。因为在此种经纪契约形态下,经纪人有优先承购该标的物的权力。

第八章

房地产财务管理

房地产财务管理

第一节 总 论

房地产业是从事房地产开发建设、经营管理和维修服务的行业。近年来,随着改革开放的深入发展,住宅商品化、土地有偿转让等一些重大政策的实行,我国房地产业进入了一个前所未有的发展高潮,从而使房地产业逐渐形成一个不同于建筑业的国民经济的独立行业,成为我国新兴的独立的第三产业,其支柱产业的地位日益显示出来。而房地产业持续健康的发展和预期经济目标的实现,则离不开房地产会计。

一 房地产会计的含义

众所周知,关于什么是会计,中外会计界人士其说不一。持“管理活动论”观点者认为,所谓会计,就是对能够用货币表现的经济活动进行计量、记录、分类、汇总和分析评价,会计是一项经济管理活动;持“管理工具论”观点者认为,所谓会计,是反映和监督生产经营过程的一种方法,是管理经济的工具;持“信息系统论”观点者认为,所谓会计,是一个信息系统,是一种处理数据和提供经济信息的技术方法。这些观点是从不同的角度考察会计的结果,而将上述不同观点有机地结合起来,才是较为完整的会计含义。这是因为,随着科学技术的发展和经济管理水平的提高,会计的方法和手段在不断发展和更新,会计的内容在不断充实,因而会计的含义也需要不断地完善。现代会计不仅是管理经济的工具,其本身就是一项经济管理活动。会计不仅要处理大量的数据资料,还会为企业管理和国民经济管理提供经济信息。

房地产会计是应用于房地产业的专业会计,要弄清房地产会计的含义,必须先认识房地产的概念和房地产业的主要经济活动。

●房地产及其特点

房地产是房产和地产的总称。房产是指各种房屋财产,包括住宅、厂房以及商业、文教、办公、体育用房等;地产是指土地财产,是土地和地下各种基础设施的总称,包括供水、供电、供气、供热、排水排污等地下管线以及地面道路等。房产和地产是紧密相连不可分割的,房屋依地而建,地下各种基础设施又为房屋主体服务,是房屋主体不可缺少的组成部分。因此,人们通常把房产和地产统称为房地产。房地产是房地产业的开发经营对象。

房地产与其他工业产品比较,有如下特点:

1. 房地产的单件性。房屋是建筑工人按照规划和特定设计图纸的要求,通过建筑安装等施工活动建造完成的。由于城市规划的艺术性对房屋层高、外形、结构多姿多态的要求,

由于房屋的用途各异,由于购房者对房屋性能、结构和内部装饰等千差万别的需求,就使得房屋不可能像工业产品那样,按照同一设计图纸大量大批地复制。即使按同一设计图纸建造的住宅,也会因建造时间、地点、气候条件等不同而相差甚远。土地是一种自然资源,每一块土地因其所在地的水文地质条件、工程地质条件不同以及土地用途的不同,其开发过程也有很大差别。由此可见,不会存在完全相同的房地产开发经营过程,房地产必须按每栋房屋和每宗土地单件地组织开发和经营。

2. 房地产位置的固定性。房地产属于不动产,这是因为土地是无法移动的,房屋又依地而建,固定在一定的土地上,也很难移动其位置。房地产位置的固定性就使得房地产开发经营必须进行充分的可行性研究,慎重确定人类对土地和房屋的需求比例,最大限度地提高土地利用效率,以保证农业、林业和绿化用地,维护生态平衡;同时,还必须慎重预测地区对房屋的需求,如过高地估计了房屋需求,必然带来经济损失;房地产位置的固定性,也要求重视各地区的文化传统、民族风俗,历史上的水、旱及地震灾害,地方病等因素,以保证房地产的开发经营做到百年大计,万无一失。

3. 房地产使用寿命的长期性。房产和地产是相当耐久的资产,土地是不可毁灭的自然资源,具有永恒的使用价值;房屋建成后,若无重大自然灾害,其使用期限可达几十年至上百年。房地产使用寿命的长期性,要求房地产开发建设必须重视工程质量,做到百年大计,质量第一。

4. 房地产开发建设周期长、耗资巨大。房地产开发建设,要经过可行性研究、勘察设计、工程施工、竣工验收等若干阶段,由房地产企业、建筑安装施工企业、物资供应部门、市政和勘察设计等单位共同协作完成。其开发建设周期比一般工业产品生产周期要长得多。土地价格,尤其是城市土地价格逐年增长,每亩地上万元乃至数十万元,每平方米房屋造价数百元乃至千元。因此,房地产开发建设需要巨额的资金,且周转率极低,一般均需向金融机构取得长期贷款。

5. 房地产具有保值、增值的功能。随着人口的增加和人们物质文化生活水平的提高,对房地产的需求会日益增长。但是,土地资源是有限的,可供建房的土地更是有限的,因此,房地产的价格呈不断上涨的趋势,加之其寿命极长,故比起其他物品更具有保值、增值的功能。

●房地产业的主要经济活动

房地产业的经济活动是在生产、流通和消费三个环节进行的。

在生产环节,房地产开发企业在取得土地使用权以后对土地和房屋进行开发建设。

土地开发是指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路、基础设施的建设,以便扩大对土地的有效使用范围,提高土地的利用程度,满足不断发展的社会生产和人民生活的需要。城市土地开发,从狭义上讲是变农用地为城市工商、交通和生活用地;从广义上讲,是指城市土地的综合利用,包括新城区的土地开发和旧城区的土地再开发。

新城区的土地开发是为城市的新建、扩建和改建提供新的建设场地,它是通过征用土地、受让土地和城市基础设施建设来实现的。征用土地是指将农村集体所有制的土地通过征用、拆迁补偿等转变为国家所有的城市土地;受让土地是指将国有土地通过有偿出让方式

将其使用权转让给房地产企业,由其进行开发经营。城市基础设施建设是指城市各项建设的前期工程,包括道路、上下水、电力、煤气、热力、通讯设施等的建设和垃圾处理。新城区的土地开发必须按城市总体规划进行,通过开发,使“生地”变为“熟地”,提供良好的投资环境。

旧城区的土地再开发是为了改变旧城区人口稠密、交通、住宅拥挤、房屋陈旧、设施落后的状况,它是通过拆迁和改造来实现的。旧城区的土地本来属于国家所有,因此不需通过征用土地这个环节,而是首先组织居民和单位拆迁,待开发地区房屋竣工后,再予以原地或异地安置;旧城区的改造包括房屋、道路和基础设施等按城市规划的要求进行改造,以便提高土地利用程度,改善生产和生活条件,改善投资环境。

房屋开发是指对城市各种房屋,包括住宅、厂房和其他用房的开发建设。它包括可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收、交付使用等工作内容。房屋开发是涉及面广、耗资大、工作繁杂的过程,必须严格遵守基本建设程序,使各项工作有计划、有组织、有步骤地进行。

由于房屋和土地的不可分割性,土地开发和房屋开发紧密相关,统称为房地产综合开发。在生产环节中,房地产综合开发的任务是由实行独立核算、自负盈亏的房地产开发企业承担的。

在流通环节,房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所对于已开发建设完成的房地产进行市场经营活动。

房地产市场经营活动有房地产转让、出售和房地产租赁两种基本形式。房地产转让、出售是指将土地的使用权一次性有偿转让给使用单位,将房屋的所有权一次性出售给购买单位;房地产租赁是指房地产使用权的分期出售。出租方以租金方式分期收回成本和利润,承租方分期支付租金获得房地产的使用权,其实质仍是商品买卖行为。在流通环节中,从事房地产市场经营的组织,除房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所外,具有房产所有权的企事业单位也从事公房出售和租赁活动。

在消费环节,房地产通过转让、出售和租赁,投入使用阶段。由于房地产具有使用期限长、价值高昂等特点,因此,在这个环节中房地产的维修、服务和管理活动是不可缺少的。

房地产维修服务范围广泛,包括房地产售后的维修保养、设备设施维修保养、住宅小区的清洁绿化、治安保卫、装修服务、电话电报服务、商业服务等。房地产管理包括房地产权产籍管理和房地产产业管理。房地产权产籍管理是房地产管理部门对房屋产权和土地使用权归属的审查确认和产籍资料的登记及管理;房地产产业管理是指从事房地产经营的房地产企业对其经营的房屋、土地及附属设施进行登记与管理。

由上可见,在房地产再生产过程中,房地产业的主要经济活动包括土地开发、房屋开发、房地产市场经营、房地产售后维修服务和房地产管理等。这些经济活动是由房地产开发企业、房地产经营公司、房地产交易所等组织机构完成的。

● 房地产会计的定义

房地产会计是用来管理房地产业经济活动的一种专业会计。它和工业企业会计、流通企业会计等应用于特定行业的会计一样,都是运用会计学的基本理论和基本方法,来研究特定行业会计的具体理论和方法的。其特殊性在于,房地产会计是结合房地产业开发经营的

特点,来研究房地产业开发经营及管理服务活动中所涉及的会计理论和方法。而会计方法同统计等业务方法相比较,有两个明显的特点:一是会计以货币作主要计量单位;二是会计对经济活动的反映和监督是综合的、全面的、连续的、系统的。因此,我们对房地产会计的定义可作如下表述:房地产会计是应用于房地产业的一种专业会计,它运用会计学的基本理论和方法,以货币作为主要计量单位,对房地产业的经济活动进行综合的、全面的、连续的、系统的反映和监督。

反映和监督是会计的基本职能。反映是指通过计量、记录、归类、计算、会计报告等方法,对经济活动过程及其结果进行核算,提供有价值的会计信息;监督是指对经济活动按照有关法规的要求和预定的计划、目标进行检查和控制,以便使经济活动达到预期的目的。随着经济发展和管理的需要,会计的职能也在扩展,现代会计还具有预测、决策等职能,即利用各种信息资料预测经营前景,参与经营决策,为企业领导出谋划策。

二 房地产会计的对象和任务

●房地产会计的对象

房地产会计的对象,就是指房地产会计反映和监督的内容。房地产会计的对象取决于房地产业的经济活动及其特点,并受会计职能的制约。如前所述,房地产业主要经济活动是从事房地产开发、经营、售后服务和管理,会计的基本职能是反映和监督,那么,房地产会计的对象则是反映和监督房地产业中能够用货币表现的开发经营等经济活动。由于房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所等机构经济活动的内容又各有侧重,不尽相同,而房地产开发企业经济活动内容和经营范围较为广泛,既进行房地产开发建设,又从事房地产出售、出租和售后服务与管理等工作,囊括了房地产业全部经济活动,因此,本书就以房地产开发企业为例,说明房地产会计的对象和方法。

1. 房地产业的资产构成。房地产业从事开发经营活动,必须拥有一定数量的资产,按其流动性质分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产。流动资产是指在一年内或者超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产,包括现金及各种存款、短期投资、应收及预付款、存货等。其中应收及预付款包括应收票据、应收帐款、预付备料款、预付工程款和其他应收款等。存货是指企业在开发经营过程中为销售或者耗用而储存的各种资产,包括主要材料、其他材料、设备、低值易耗品、机械配件、在建工程、临时出租房和周转房等;长期投资是指不可能或不准备在一年内变现的投资,包括股票投资、债券投资和其他投资;固定资产是指使用期限较长,单位价值较高,并且在使用过程中保持原有实物形态的资产,包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、工具等;无形资产是指企业长期使用而没有实物形态的资产,包括专利权、商标权、土地使用权、商誉等;递延资产是指不能全部计入当期损益,应在以后年度内分期摊销的费用,包括开办费、租入固定资产的改良支出和大修理支出等;其他资产是指除以上各项目以外的长期资产。房地产业的资产构成见图 1-8-1 所示。

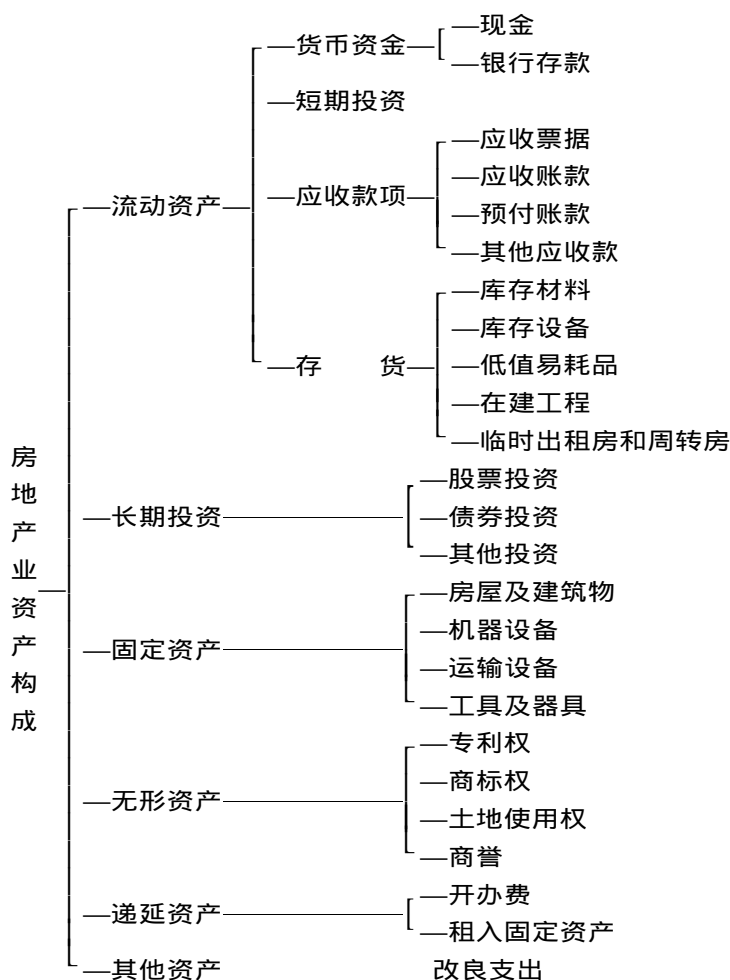


图 1-8-1

2. 房地产业资产的取得渠道。房地产业分布在开发经营各阶段的资产,其资金筹集渠道主要有两条:其一是投资者投入企业的资本金,即企业的注册资本,具体包括国家资本金、法人资本金、个人资本金和外商资本金。国家资本金是指有权代表国家投资的政府部门或机构以国有资产投入企业形成的资本金。法人资本金是指其他法人单位以其依法可以支配的资产投入企业形成的资本金。个人资本金是指社会个人或者本企业职工以个人合法财产投入企业形成的资本金。外商资本金是指国外投资者以及我国港、澳、台地区投资者投入企业形成的资本金。其二是企业对金融机构及其他单位的负债,包括流动负债和长期负债。流动负债是指在一年的一个营业周期内偿还的债务,主要有短期借款、应付短期债券、应付票据、应交税金、应付购货款、应付工程款、应付投资者利润、预收购房定金、预收代建工程款、应付福利费和其他应付款等。长期负债是指偿还期在一年的一个营业周期以上的债务,主要有长期借款、长期应付款、应付长期债券等。此外,在开发经营过程中,还会从外部取得资本公积,在内部形成盈余公积和未分配利润。资本公积同投入资本一样也是企业外部对企业的资本投入,但这种投入不是在核定的投入资本之内。盈余

公积是从企业利润中提取的公积金。未分配利润是企业留待以后年度分配的利润。上述资本公积、盈余公积、未分配利润和投入资本构成企业投资者对企业净资产的所有权,统称为所有者权益。

3. 房地产业资金的循环和周转。如前所述,房地产的再生产过程包括生产、流通和消费三个环节。房地产开发企业在房地产再生产过程中起着主导作用,它既进行房地产的开发建设,又从事房地产的市场经营和售后服务与管理。其开发经营活动包括供应、生产、销售三个环节。随着供、产、销活动的进行,房地产开发企业的资金不断地改变形态,从货币资金开始,顺序变换为储备资金、结算资金、在建资金、建成资金,最后又回到货币资金。资金的这种运动过程,称为资金的循环。随着再生产活动的不断进行,企业的资金就会周而复始地不断循环,称为资金的周转。这种资金的循环和周转,是房地产开发企业再生产过程的货币表现。

在供应过程中,房地产开发企业要用现金和银行存款购买各种材料物资,形成物资储备。对于采用出包方式施工的建筑安装工程,则还需要按照合同的规定预付承包单位工程款和备料款。从而使企业的资金由货币资金转化为储备资金、结算资金。

在生产过程中,房地产开发企业采用自营方式或出包方式进行工程建设。自营工程要发生物化劳动和活劳动耗费,从而引起固定资产的磨损,并以折旧形式将其损耗的价值转入工程成本。引起材料物资的耗费而构成工程实体,使其价值一次全部地转入工程成本。还会引起工资的支付,并以人工费形式计入工程成本。通过自营方式施工,储备资金、货币资金等转化为在建资金,待工程竣工验收,在建资金又转化为建成资金;出包工程要按承包合同规定的结算办法结算工程价款,从而使结算资金、货币资金转化为在建资金,随工程竣工验收又转化为建成资金。

在销售过程中,企业将开发建设完成的土地和房屋转让和出售,实现其价值并收回货币资金。企业收回的货币资金,一部分用于补偿生产过程中的耗费,以保证简单再生产的进行;其价值增值部分,就是企业实现的利润,要按规定的利润分配程序上交所得税和财政特种基金、弥补以前年度亏损、提取盈余公积、向投资者分配利润,其中盈余公积可用于转增资本金,实现扩大再生产的目标。

企业的资金在不断增值情况下的循环和周转,是企业生产经营活动良性循环的显示器。若企业资不抵债,资本金不能实现保值增值,则势必出现生产经营萎缩,以至面临破产的危险。为了保证房地产业开发经营活动的顺利进行,企业会计部门必须对企业的资产、负债和所有者权益分类逐项予以反映和监督。反映和监督的具体内容包括以下几个方面:

- (1) 企业资产的构成及其在开发经营过程中的增减变动情况。
- (2) 企业负债的形成及偿还情况。
- (3) 企业所有者权益的构成及其增减变动情况。
- (4) 开发经营费用的支出和开发成本的形成情况。
- (5) 营业收入的取得、利润的形成及分配情况。

房地产业资产的取得渠道见图 1-8-2 所示。

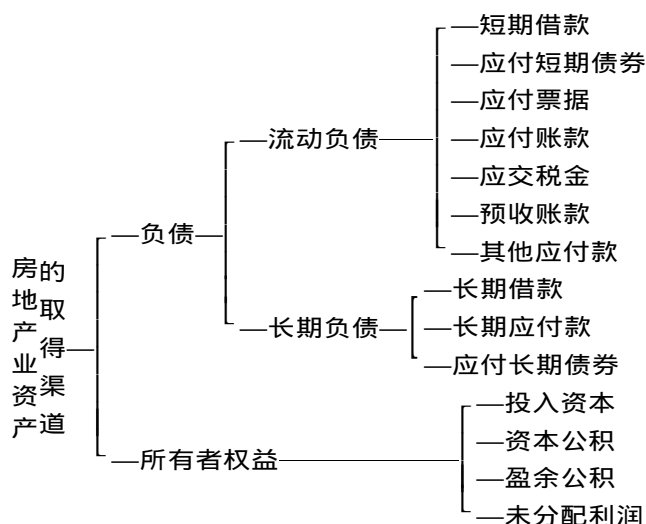


图 1-8-2

房地产开发企业资金循环和周转见图 1-8-3 所示。

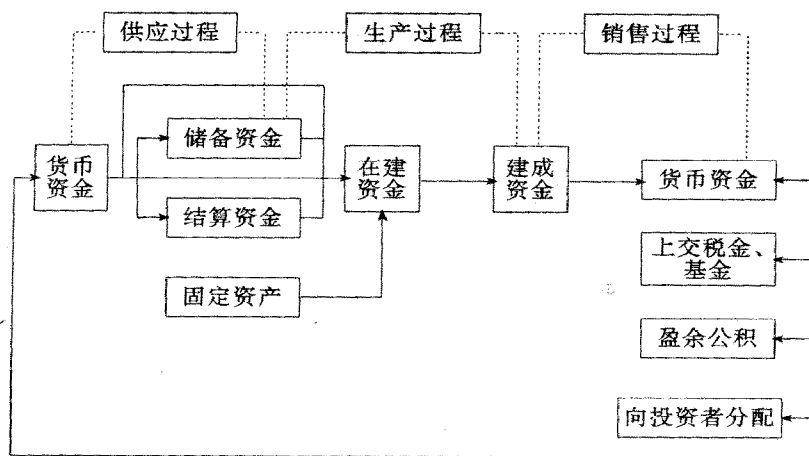


图 1-8-3

● 房地产会计的任务

房地产会计的任务是指房地产会计在房地产开发经营管理中应承担的责任和应达到的要求。它取决于房地产会计对象的特点和管理要求，同时受到会计职能的制约。一般说来，房地产会计的任务包括以下几个方面：

1. 加强会计核算，正确反映企业的开发经营活动，为加强经营管理提供准确的经济信

息。

以货币为主要计量单位,全面、连续、系统、综合地反映企业的开发经营活动,是会计的基本职能之一。会计的这个职能是通过进行会计核算而实现的。会计应及时取得和处理经济业务发生时的原始资料,分类记录各项资产、负债和所有者权益的增减变动情况,正确计算材料物资采购成本、房地产开发成本和其他业务支出,并将各项收入与相应的支出对比,确定企业的经营成果。企业管理者利用会计核算提供的资金、成本、利润及其分配情况的信息资料,可以掌握和分析企业的财务状况、成本水平、收入的取得、利润形成和分配情况,并进而分析企业计划和预算的完成情况,总结经验,找出差距,采取措施,改进经营管理,提高企业经营管理水平。同时,会计核算所提供的信息资料还可以为国家有关部门,如财政、银行、审计、计划等部门进行宏观调控提供重要经济信息。

2. 实行会计监督 积极促使企业贯彻执行国家有关法规和制度,有效地控制企业执行各项计划和预算,保护企业财产的安全完整。

为了对企业加强宏观控制,国家制定了一系列政策、法规和制度,其中财政制度、财务制度、财经法规与会计工作关系密切,会计应利用其监督的职能,促使企业执行国家的有关法规和制度,以保证企业的开发经营活动合法、合理地进行。为了达到预期的经济效益,企业也制定有一整套计划和预算,如开发建设计划、物资采购计划、销售计划、成本计划、财务计划等,会计则应当按照计划和预算控制企业开发经营收支,并利用会计核算资料随时考核计划和预算的执行情况,以保证企业开发经营活动有目的、有计划地进行。开发企业的财产物资是开发经营活动的物质基础,会计不仅应予以及时的记录,还应当定期不定期地进行清查,做到帐实相符。若发现帐实不符,应查明原因,属于毁损浪费、贪污盗窃、违法乱纪等行为造成的,应按有关政策和法律严肃处理。属于管理不善造成的,应积极提出改进建议,以保护企业财产的完整无损。

3. 考核分析企业的财务、成本和利润状况,促使企业不断提高经济效益。

房地产业的经济效益主要取决于企业资金的合理调度,各项费用支出的节约和利润的增长。会计应通过其反映的职能,随时掌握资产的构成、偿债能力、经营资金周转率和企业的获利能力,并将其与计划预算对比,与本企业历史最好水平对比,与国内同行业先进水平及国际先进水平对比,考核分析企业的经济效益,找出影响企业经济效益的原因,提出企业提高经济效益的措施。

4. 预测经营前景,参与经营决策,为企业领导者出谋划策。

在市场经济条件下,国家给予企业最大限度的经营自主权,要增强企业的市场竞争能力,必须不断提高企业的预测和决策水平。这就为会计提出了新的任务,不仅要经济活动进行反映和监督,还要参与企业经营预测和决策。会计应充分利用会计核算资料和其他有关资料,预测企业的经营收入、经营成本、经营利润的变化趋势,提出多种经营方案,并将多种方案进行财务成本分析,向企业领导提出决策建议。会计虽不能代替领导者决策,但是,会计有说服力的、有根据的建议,会对领导者作出正确的决策产生重大影响。

三 会计准则和会计制度

●会计准则

会计准则是对企业各项经济业务的会计处理方法、会计核算程序和提供财务报告作出的规定,它是会计核算工作的规范,是评价会计核算质量优劣的标准。

会计准则是商品经济发展到一定阶段,总结长期会计实践的惯例,由会计界权威组织或政府有关机构制定的,其目的是统一不同企业会计处理方法、会计核算程序和会计报告,使各企业会计报表能提供全面、真实、客观和可比的会计信息。美国从20世纪30年代开始制定和发布会计准则,最初由美国注册会计师协会所属会计名词委员会(后又先后改名为会计程序委员会、会计原则委员会)做这项工作。1973年又组建了分别代表会计界、企业界、政府和学术界的财务会计准则委员会,它独立于美国会计师协会,是一个具有半官方性质的会计准则机构。继美国之后,英国、法国、日本等发达国家也先后制定了本国的会计准则。1973年6月由澳大利亚、加拿大、法国等9个国家的会计团体发起成立了国际会计准则委员会,制定和发布国际会计准则,以协调各国的会计实务。到1990年底,国际会计准则委员会已发布了31项国际会计准则,现行有29项。我国在实行改革开放方针以后,从80年代初期开始研究和介绍会计准则,1988年底着手会计准则的研究起草工作,1992年底正式颁发我国的会计准则。我国的会计准则是经国务院批准,以财政部部长令的形式发布的,是我国会计法规的重要组成部分,对于全国范围的会计行为具有行政和法律上的约束力。我国的会计法规体系由会计法、会计准则和会计制度三个层次组成。会计法是会计法规体系中的母法,会计准则体现了会计法对会计核算的基本要求,同时又是制定各类会计制度的依据。

我国的会计准则分为基本准则和具体准则两个层次。基本准则是对会计处理方法、会计核算基本内容和会计报告作出的原则性规定。基本准则包括四部分:①会计核算的基本前提(即会计的基本假设);②会计核算的一般原则;③会计要素的确认,即会计要素准则;④会计报告的基本内容和要求。具体准则是根据基本准则的要求,对会计核算的基本业务和特殊行业的会计处理作出的具体规定。具体准则包括三部分:①各行业共同业务的会计准则,如固定资产会计、折旧会计、存货会计、成本计算、收入确认等;②会计报表准则,对会计报表的种类、内容、格式、列示方法等作出规定;③特殊行业会计准则,对特殊行业的基本业务的核算作出规定。我国最近发布的企业会计准则,是会计核算的基本准则,现将其主要内容介绍如下:

1. 会计核算的基本前提。会计核算的基本前提是对会计核算的对象及其经济环境作出的基本规定,是进行会计核算的前提条件。会计核算的基本前提是在长期的会计实践中,人们逐步总结形成的。在会计核算中,只有对会计对象和变化不定的经济环境作出明确的规定,才能对企业的经济活动进行正确的记录、计算和反映。西方会计中,称会计的基本前提为会计假设或会计假定。我国企业会计准则的总则中,确定的会计基本前提有以下四项:

(1) 会计主体。会计主体是指会计核算为之服务的、特定的单位或组织,典型的会计主体是特定的企业。会计核算应当以企业发生的各项经济业务为对象,记录和反映企业本身的各项生产经营活动。即会计核算反映一个特定企业的生产经营活动,既不反映与本企业经济活动相联系的其他企业或单位的经济活动,也不反映企业投资者本人的经济活动。这样,才能使企业的所有者、债权人、企业管理部门和其他有关机构,从会计记录和会计报表

中获得特定企业的财务状况和经营成果有价值的会计信息。必须指出,会计主体和企业法人不同,会计主体可以是企业法人,也可以是非企业法人。如可以是一个企业法人中的各内部核算单位作为会计主体,也可以是具有法人资格的若干子公司连同母公司作为一个会计主体。

(2)持续经营。持续经营是指企业或会计主体的生产经营活动将持续地、正常地进行下去,也就是说,在可以预见的将来,企业不会破产清算。会计核算只有以企业持续、正常的生产经营为前提,假定企业可以按既定的用途使用现有的资产,也可以按原先允诺的条件去清偿债务,才能选择和确定会计核算的具体方法,并使之保持相对的稳定性。例如,只有在认为企业可以持续经营的前提下,才能将各项资产按历史成本入帐,而不按清算价值入帐。又如固定资产在预计的使用年限内采用一定的方法计提折旧,也基于持续经营这一前提。因此,以持续经营为前提,才能保持会计核算方法的稳定性、一致性,才能提供客观的、真实可靠的会计信息。

(3)会计分期。会计分期是指企业持续不断的生产经营活动可以人为地分割为若干相等的期间,分期结算帐目和编制会计报表,以便及时提供反映企业财务状况和经营成果的会计信息。通常会计期间划分为年度、季度和月份,即按年、按季、按月分期结算帐目,编制会计报表。我国的年度、季度、月份的划分与公历日期相同。即每年1月1日至12月31日为一个会计年度。会计分期前提对于确定会计核算的具体方法有重要作用,有了会计分期,便带来了费用和收入在各会计期间的分配,才产生了权责发生制和收付实现制,也才产生了一贯性原则。

(4)货币计量。货币计量是指在会计核算中以货币为计量单位,连续、系统、全面、综合地反映企业的经济活动和经营成果。由于人民币是我国的法定货币,因此,企业的会计核算应以人民币作为记帐本位币。业务收支以外币为主的企业,也可以选定某种外币作为记帐本位币,但编制会计报表时,应当折算为人民币反映。境外企业向国内有关部门编制会计报表,也应折算为人民币反映。货币计量这一前提也有其局限性:其一是,会计记录和会计报表只能反映那些能以货币计量的经济活动,而对于那些不能用货币表现的经济活动,如产品质量水平、职工技术水平、企业市场竞争能力等,就无法在会计记录和会计报表中予以反映;其二是,货币计量前提,又是以货币本身价值不变为前提的,只有在币值变动不大的情况下,会计信息才是准确的。一旦出现通货膨胀,币值稳定不变的前提不存在了,会计信息也就失去了准确性。

会计核算的基本前提是对会计活动的空间、时间和计量单位所作的规定。会计主体前提规定了会计核算的空间界限,持续经营和会计分期前提规定了会计核算的时间界限,而货币计量前提则规定了会计核算的计量单位。会计核算的基本前提,是在长期的会计实践中,逐步认识和总结形成的。

2. 会计核算的一般原则。会计核算的一般原则是为了规范会计核算行为,保证会计信息质量,而对会计核算的基本要求所作的规定。根据市场经济的需要,参照国际会计惯例,同时在总结我国多年会计工作实践经验的基础上,《企业会计准则》明确规定了12条一般原则,包括客观性原则、相关性原则、可比性原则、一贯性原则、及时性原则、明晰性原则、权责发生制原则、配比原则、谨慎性原则、实际成本原则、划分收益性支出与资本性支出原则和重要性原则,下面分别予以介绍。

(1)客观性原则。客观性原则是指会计核算必须以实际发生的经济业务为依据,如实反映企业的财务状况和经营成果。它是衡量会计记录和会计报表是否真实、客观地反映企业

经济活动的一条重要原则,是对会计核算工作和会计信息质量的基本要求。客观性原则包括以下三方面含义:其一,对经济业务的内容和计量应当以客观事实为依据,有合理合法的凭证可供事后检查验证。其二,对于经济业务的记录和报告,应当客观、超然,做到不偏不倚,不受主观意志的干扰。几个合格的会计人员,根据相同的会计凭证,对于同一经济业务处理的结果,应大致相同。其三,会计核算的全过程,包括凭证的取得和编制、登记帐簿到编制会计报表,应做到凭证真实、计算准确,不允许弄虚作假,不允许掩盖生产经营的薄弱环节和存在的问题。同时,还应做到会计帐证、帐帐、帐表和帐实相符,以保证会计记录和会计报告的真实性和完整性。

(2)相关性原则。相关性原则是指会计核算信息应当符合国家宏观经济管理的要求,满足有关各方了解企业财务状况和经营成果的需要,满足企业加强内部经营管理的需要。会计的目标是向有关各方面提供信息,要充分发挥会计信息的作用,就必须考虑会计信息不同使用者对企业提供的会计信息不同要求,以便确保企业内外各有关方面对会计核算信息的需要。会计信息要对决策有用,是对会计信息质量的基本要求之一。

(3)可比性原则。可比性原则是指企业应当按照规定的会计处理方法进行核算,以便使不同企业,尤其是同一行业中不同企业的会计指标口径一致,相互可比。通过不同企业间的比较分析确定先进与落后,总结经验、找出差距、提出改进措施。在社会主义市场经济条件下,一个企业的会计信息与其他企业的同类信息口径一致,可以相互比较,才能提高会计信息有用性,更好地辅助各有关方面的管理决策者进行经济分析、经济预测和经营决策。

(4)一贯性原则。一贯性原则是指一个企业前后各期的会计处理方法应当一致,不得随意变更。坚持一贯性原则,才能使企业不同会计期间的会计信息相互可比,从而分析和评价企业财务状况和经营成果的变动趋势。坚持一贯性原则,还可以防止某些企业或个人利用各会计期间会计处理方法的变动,人为地调整企业会计指标,粉饰企业财务状况和财务成果,掩盖工作中的问题和缺点。会计核算的一贯性原则并不是绝对的,当企业选择的某种会计处理方法不再适合企业的实际情况时,就应当适时改变现行的会计处理方法。但应当在变更时,将变更的原则、变更的情况及其对企业财务状况和经营成果的影响,在财务报告中予以说明。

(5)及时性原则。及时性原则是指会计核算应当及时进行,会计信息应当及时提供。会计信息具有一定的时效性,在一定的时间内对管理者进行经济分析、经济预测和经营决策是有用的,过时的会计信息只能作为历史资料,使其相关性降低以至完全失效。随着市场经济的发展,企业之间竞争的日趋激烈,对会计信息及时性的要求会越来越高。这就要求进一步推广会计电算化,以便更及时地收集、加工和传递会计信息。

(6)明晰性原则。明晰性原则是指会计记录和会计报表应当清晰明了,便于理解和运用。会计信息的价值在于它能满足各有关方面的需要,要让众多的会计信息使用者理解会计信息的含义、内容,并加以利用,就要求会计核算所提供的信息简明易懂、清楚明了,不能晦涩难懂、含糊不清、书写潦草。明晰性原则同上述五条原则一样,都体现了会计信息的质量特征,是对会计信息质量的基本要求。

(7)权责发生制原则。企业的货币收付业务是由经济业务而引起的,但有时货币收付业务又与经济业务本身在时间上不一致,如有时款项虽已支付,但不是为当期经济业务发生的,有时款项虽已收到,但并不属于当期销售收入。因而在核算企业的收入或费用时就形成了两种不同的记帐基础:权责发生制和收付实现制。权责发生制是以取得收款权力或发生付款责任为依据来确认企业的收入和费用的。在权责发生制下,凡是当期已经实现的收入

和已经发生或应当负担的费用,不论款项是否收付,都应作为当期的收入和费用处理;凡是不属于当期的收入和费用,即使款项已经在当期收付,都不能作为当期的收入和费用。而收付实现制是以实际收到或支付款项为依据来确定企业收入和费用的。也就是说,在收付实现制下,凡是本期实际收到或支付的款项,不管其是否应属于本期的收支,都作为本期的收入和费用处理。由于权责发生制能客观地、准确地反映企业特定会计期间的经营成果,因此《企业会计准则》规定,会计核算应当以权责发生制为基础。

(8)配比原则。配比原则是指企业生产经营活动取得的经营收入与其相关的成本、费用应当相互配比。收入和费用不仅具有经济性质上的因果关系,而且具有时间上的一致关系。不同的收入是由于发生了不同的费用而取得的,与某项商品或劳务有关费用,应当在该项商品或劳务的营业收入实现的那个会计期间,作为该项商品或劳务的该期费用处理。要正确计算各会计期间的损益,就必须将各该会计期间的相关收入与费用进行正确配比。将互不相关的收入和费用比较,或将不同属于一个会计期间的收入和费用比较,均不能如实反映损益的数额及构成情况。

(9)谨慎性原则。谨慎性原则又称稳健原则,是指在会计核算中对于可能发生的损失和费用,应当合理预计,并登记入帐。在市场经济条件下,企业不可避免地要遇到各种风险,例如,材料涨价,应收款项由于债务人死亡、破产等原因无法收回,固定资产因科学技术进步而提前报废等。为了提高企业承担风险的能力,就需要对可能发生的损失和费用合理预计。存货的后进先出法、提取坏帐准备、快速折旧法等,都是谨慎性原则的体现。

(10)实际成本原则。实际成本原则又称历史成本原则,是指企业的各项资产应当按取得时的实际成本计价。对于企业的资产,基于不同的需要可以采用多种计价方法,如实际成本(历史成本)法、重置成本(目前重新购置成本)法、现行交易价(售价)法、未来交易价(未来价格的贴现价值)法、成本与市价孰低法等。会计核算采用实际成本(历史成本)法,是当前世界各国的通用作法。各项资产按取得时的实际成本计价,不考虑市场价格变动的影响,有原始凭证为依据,比较客观、真实可靠,可以随时验证;同时不需要随时调整会计记录,简化了核算手续。实际成本原则的局限性在于:当物价变动较大时,按历史成本计价不能确切地反映企业资产的价值,从而削弱了会计信息的有用性。因此,当物价大幅度变动时,企业应按国家规定,对资产的帐面价值进行调整。

(11)划分收益性支出和资本性支出的原则。所谓收益性支出是指与本会计年度效益相关的支出,如已销商品的材料费用、工资费用、固定资产折旧费等。收益性支出应与当期营业收入相配比,计入当期损益。所谓资本性支出是指与几个会计年度效益相关的支出,如固定资产购建支出等。资本性支出应于发生时计入资产价值,并在其受益期内分摊计入各会计年度的费用中。划分收益性支出和资本性支出的原则,要求企业正确区分两类不同性质的支出,以便正确计算当期损益和资产价值。

(12)重要性原则。重要性原则是指财务报告应当全面反映企业的财务状况和经营成果,对于重要的经济业务,应当单独反映。为了便于财务报告使用者进行经济分析和经营决策的需要,企业应将日常大量的会计记录加以总结和概括,编制财务报告。财务报告应尽可能全面完整地反映企业的财务状况和经营成果,对于重要的经济业务不能遗漏或隐瞒不报。坚持财务报告的全面性,才能使会计信息具有客观性。但是全面性和重要性必须兼顾,对制定经营决策有重要影响的经济业务,应在财务报告上单独列示、精确计算、重点说明;对于金额不大,且对经营决策影响也不大的经济业务,可以归并反映;对于次要的经济业务,则可以省略。坚持重要性原则,使会计记录和会计信息在全面的基础上分清主次轻重、繁简详略,

既有利于财务报告使用者有针对性地利用会计信息,也可以减少会计核算的工作量,节约核算本身的耗费,达到事半功倍的效果。

3. 会计要素准则。会计要素是对会计对象具体内容所作的基本分类,是会计对象基本的组成部分。我国的企业会计准则将会计要素划分为6项,即资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润。会计要素准则是对会计要素的确认、计量、记录和报告所作的原则性规定。

(1) 资产。资产是企业拥有的或者控制的能以货币计量的经济资源,包括各项财产、债权和其他权利。这些有形的或无形的经济资源不论其所有权是否属于企业,只要企业在一定时期或一定条件下可以自主支配,就可以作为企业的资产。企业的资产按流动性质一般可分为流动资产、长期资产、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产。

(2) 负债。负债是企业所承担的能以货币计量,需以资产或劳务偿还的债务。负债按偿还期的长短可分为流动负债和长期负债。流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收货款、应付工资、应交税金、应付利润和其他应付款等;长期负债包括长期借款、应付长期债券和长期应付款项等。

(3) 所有者权益。所有者权益是指企业投资者对企业净资产的所有权。净资产等于全部资产减去全部负债的差额。企业的全部资产从所有权关系来看,体现为所有者权益和负债。所有者权益表示企业所有者在企业中的经济利益的大小;负债则表示企业债权人求偿权的大小。企业必须承担按期偿还债务的责任,债权人的求偿权总是优先于所有者对企业资产的要求权。因此,所有者权益仅是所有者对企业净资产的所有权。所有者权益具体包括以下四部分:①企业投资者对企业的投入资本;②资本公积金;③盈余公积金;④未分配利润。由于资本公积金是投入资本本身的增殖,盈余公积金和未分配利润都来源于企业的盈利,因此与投入资本共同构成企业的所有者权益。

(4) 收入。收入是指企业在销售商品或者提供劳务等经营业务中实现的营业收入。企业的全部收入可以分为营业收入、投资收入和营业外收入,而作为会计要素的“收入”仅指营业收入。这是因为,营业收入是通过企业经常的、主要的经济活动而取得的,它表现为新资产的增加,或负债的偿还,是企业收益的主要来源。正确地理解收入的含义,必须区分货币资金增加的具体渠道,划清“收入”“同”“负债”和“资本”的界限,不能将所有的货币资金收入都作为收入的实现。例如,投资者以货币资金追加投资,只是资本的增加,而不是营业收入。又如,因预收货款收到货币资金,是负债的增加,而不是营业收入的实现。营业收入的实现,有时并不表现为货币资金取得,如在采用赊销方式销售商品时,营业收入的实现表现为收取货款权力的取得,即债权的增加,并不表现为货币资金的增加。对于那些因偶然的或特殊的原因取得的非经营性收入,如押金收入、罚款收入、处理固定资产收入等,应作为营业外收入,而不能作为营业收入。

(5) 费用。费用是指企业在生产经营过程中发生的各项耗费,具体包括能直接计入生产经营成本的、为生产商品和提供劳务等发生的各项直接费用,应按一定标准分配计入生产经营成本的各项间接费用,以及应当作为期间费用,直接计入当期损益的管理费用、财务费用和销售费用。对于本期支付应由本期和以后各期负担的费用,应当按一定标准分配计入本期和以后各期。对于本期尚未支付但应由本期负担的费用,应当预提计入本期。企业费用的发生和货币资金的支出既有联系又有区别。企业费用的发生往往表现为货币资金的支出,如用货币资金支付水电费、办公费等,但并非所有的货币资金支出都能构成费用,如用货币资金购买固定资产、材料或偿还债务等。同时,企业费用的发生有时也不会引起当期的货币资金支出,如为生产经营领用材料、提取固定资产折旧等。由此可见,只有那些能直接带

来经营收入的支出,才能作为费用。此外,企业的全部支出除费用外,还包括营业外支出。营业外支出是与企业经营无直接关系的支出,如固定资产盘亏、非常损失等,应单独反映,不能作为费用处理。

(6)利润。利润是指企业在一定期间的经营成果,是企业在生产经营过程中各种收入扣除各种耗费后的盈余。如果扣除的各项耗费大于各种收入,则这个会计期间的经营成果表现为亏损。企业的利润一般包括营业利润、投资净收益和营业外收支净额三部分。营业利润是企业生产经营活动所形成的利润,是企业经营成果的主要组成部分;投资净收益是企业对外单位投资所获得的利润、股利和利息等投资收益,减去投资损失后的净额;营业外收支净额是与企业生产经营活动无直接关系的各项收入减去各项支出后的余额。

4.财务报告准则。财务报告是反映企业财务状况和经营成果的书面文件,包括会计报表和财务情况说明书两部分。其中会计报表又包括资产负债表、损益表、财务状况变动表(或现金流量表)和有关附表,如利润分配表。

资产负债表是反映企业在某一特定日期财务状况的静态会计报表,其项目应当按资产、负债和所有者权益的类别列示;损益表是反映企业在一定会计期间的经营成果及其分配情况的动态会计报表,其项目应当按利润的构成和利润分配的去向列示;财务状况变动表是综合反映企业在一定会计期间内营运资金来源和运用及其增减变动情况的动态会计报表,营运资金来源按利润来源和其他来源分别列示,营运资金的运用按利润分配及其他用途分别列示。营运资金来源和营运资金运用的差额为营运资金增加(或减少)的净额。会计报表应根据登记完整、核对无误的帐簿记录和其他有关资料编制,做到数字真实、计算准确、内容完整、报送及时。

财务情况说明书是对企业一定会计期间内财务、成本情况进行分析总结的书面文字报告。它主要说明企业生产经营情况、利润实现和分配情况、各项资产的变动情况、资金周转情况、成本升降情况等。

●会计制度

我国的会计法规体系由三部分组成。第一部分是会计法,会计法是由全国人民代表大会审议通过并颁发执行的,是会计工作的根本大法,它以法律的形式确定了会计工作的地位、作用和必须遵循的基本原则;第二部分是会计准则,会计准则经国务院批准并发布实施,是会计核算的规范,对企业的会计核算具有强制性的约束力;第三部分是会计制度,会计制度是根据会计准则的要求,结合行业和企业的经营特点,对行业和企业会计核算作出的规定。从我国目前情况看,会计制度主要是指各行业的会计科目和会计报表,如工业企业会计制度、施工企业会计制度、房地产开发企业会计制度、商品流通企业会计制度等。这些行业的会计制度是由财政部制定的,企业在不影响会计核算要求和会计报表指标汇总,以及对外提供统一的会计报表的前提下,可以根据实际情况自行增设、减少或合并某些会计科目。企业还可以根据内部管理需要,自行规定内部会计报表的格式和内容。

会计准则和会计制度虽然在规范会计核算方面有同一性,但二者属于不同层次的会计法规。会计准则是对会计核算的一般原则和会计核算的一些基本业务的会计处理所作的规定,作为会计核算的规范,是制定会计制度的依据。各行业、各企业的会计制度,必须体现会计准则的规定和要求,并结合本行业、本企业的生产经营特点,制定具体的核算办法。《企业会计准则》、《房地产开发企业会计制度》和《施工、房地产开发企业财务制度》是编写本书的主要依据。

第二节 会计核算的方法

会计核算方法是指对会计对象进行反映和监督,提供连续、系统、全面、真实的会计信息的技术方法。会计核算的基本方法主要包括设置帐户、复式记帐、填制和审核凭证、登记帐簿、成本计算、财产清查和编制会计报表。以上各种方法相互联系,有机结合成会计核算的方法体系。

一 会计平衡公式

会计平衡公式,又称会计等式或会计方程式,它是运用各种会计核算方法的一个重要理论依据。一个企业要进行生产经营活动必须具有一定数额的资产,如货币资金、材料、低值易耗品、固定资产、无形资产等,作为生产经营活动的物质基础。企业取得各项资产所需要的资金是由债权人或投资者提供的,因此债权人对企业资产享有求偿权,投资者对企业资产享有所有权。债权人对企业资产的求偿权,称为债权人权益,通常称为负债;企业投资者对企业资产的所有权,称为所有者权益。企业的全部资产从产权关系来看,不是属于债权人权益,即负债,就是属于所有者权益。因此,资产总额与负债及所有者权益总额总是相等的,这种关系可表示为:

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$$

上述公式被称为会计平衡式、会计等式或会计方程式。资产负债表是会计平衡公式的具体运用。

假设某房地产开发企业 19××年 7 月 31 日资产负债表如表 1-8-1 所示。

表 1-8-1

资 产	期末数	负债及所有者权益	期末数
货币资金	28000	短期借款	130000
应收帐款	120000	应付帐款	48000
存 货	242000	应付工资	2000
固定资产	300000	长期借款	70000
无形资产	10000	实收资本	450000
总 计	700000	总 计	700000

从资产负债表可以看出,该企业 19××年 7 月 31 日全部资产总额 700000 元,这些资产

所需要的资金由债权人提供 250000 元,由投资者提供 450000 元,也就是说负债 250000 元,所有者权益 450000 元。

随着企业生产经营活动的进行,会发生各种经济业务,从而引起资产和负债及所有者权益具体项目的增减变动,这是否会破坏这种平衡关系呢?可从下述实例中得出结论。

仍以前例为基础,假如该企业 19×× 年 8 月份发生下列经济业务:

1. 企业用银行存款 5000 元购买材料。这项经济业务的发生,使企业的货币资金减少 5000 元,存货增加 5000 元。货币资金和存货都是资产类项目,一个资产类项目与另一个资产类项目以相等的金额一增一减,使 5000 元资产的置存状态由货币资金转化为存货,并不影响资产总额。因此,资产总额和负债及所有者权益总额均仍为 700000 元,依然保持平衡关系。

2. 从银行借入短期借款 18000 元偿还应付购货款。这项经济业务的发生,使短期借款增加 18000 元,应付帐款减少 18000 元。短期借款和应付帐款都是负债类项目,一个负债类项目与另一个负债类项目以相等的金额一增一减,使 18000 元负债从应付帐款转化为短期借款,并不影响负债及所有者权益总额。因此,资产总额和负债及所有者权益总额均仍为 700000 元,依然保持平衡关系。

3. 企业与 B 公司联合新建办公楼,B 公司以土地使用权 90000 元作为投入资本,手续已办妥。这项经济业务的发生,使企业的无形资产增加 90000 元,实收资本也同时增加 90000 元。无形资产是资产类项目,实收资本是所有者权益项目,一个资产类项目和一个所有者权益项目同时增加 90000 元,从而使资产总额和负债及所有者权益总额都增加 90000 元,即从原来的 700000 元增加到 790000 元,依然保持平衡关系。

4. 用现金 2000 元支付应付工资。这项经济业务的发生,使现金减少 2000 元,应付工资也同时减少 2000 元。现金是资产类项目,应付工资是负债类项目,一个资产类项目和一个负债项目同时减少 2000 元,从而使资产总额和负债及所有者权益总额都减少 2000 元,即从原来的 790000 元减少为 788000 元,仍然保持平衡关系。

任何一项经济业务的发生,引起资产项目和负债及所有者权益项目的增减变动,都不外四种类型,即:①经济业务的发生,引起资产类项目之间此增彼减,增减金额相等;②经济业务的发生,引起负债及所有者权益类项目此增彼减,增减金额相等;③经济业务的发生,引起资产类项目和负债及所有者权益类项目同时增加,双方增加的金额相等;④经济业务的发生,引起资产类项目和负债及所有者权益类项目同时减少,双方减少的金额相等。从上述四种类型的实例可以得出这样的结论:经济业务的发生,不论是引起资产类项目之间或负债及所有者权益之间发生增减变动,还是引起资产类项目和负债及所有者权益类项目同时发生增减变动,都不会破坏资产总额和负债及所有者权益总额的平衡关系。这是因为,资产和负债及所有者权益是从两个不同的角度观察企业资金的结果,前者是从资金的置存状态对企业资产所作的分类,后者是从资金的取得渠道对其产权关系所作的分类。企业的全部资产不是债权人提供的,就是所有者提供的;反之,债权人和所有者提供的资金必然运用于企业的生产经营活动中,表现为不同的置存状态,两者的总额必然是相等的。

会计平衡公式是设置帐户、复式记帐和编制会计报表等会计核算专门方法的理论依据。

二 会计科目和帐户

●会计科目

如前所述,各项经济业务的发生,都会引起资产和负债及所有者权益发生增减变动。通过资产和负债及所有者权益各项目的增减变动情况,就可以了解企业经济活动的过程和结果。而会计的对象,即会计反映和监督的具体内容,正是企业资产、负债及所有者权益的构成和增减变动情况。为了全面、系统地反映和监督企业经济活动的发生情况,就必须对会计对象的具体内容进行科学的分类,并按分类的项目进行核算。这种按会计对象的具体内容进行科学分类核算的项目,称为会计科目。会计科目是设置帐户的依据。目前,我国各大行业的会计科目及其使用方法是财政部制定的,企业在不影响会计核算要求和会计报表指标汇总,以及对外提供统一的会计报表的前提下,可以根据实际情况自行增设、减少或合并某些会计科目。现行房地产开发企业会计科目如表 1-8-2 所示。

表 1-8-2 会计科目表

顺序号	编号	科目名称	顺序号	编号	科目名称
		一、资产类			二、负债类
1	101	现 金	30	201	短期借款
2	102	银行存款	31	222	应付票据
3	109	其他货币资金	32	203	应付帐款
4	111	短期投资	33	204	预收帐款
5	112	应收票据	34	209	其他应付款
6	113	应收帐款	35	211	应付工资
			36	214	应付福利费
7	114	坏帐准备	37	221	应交税金
8	115	预付帐款	38	223	应付利润
9	119	其他应收款	39	229	其他应交款
10	121	器材采购	40	231	预提费用
11	123	采购保管费	41	241	长期借款
			42	251	应付债券
12	124	库存材料	43	261	长期应付款
13	125	库存设备			三、所有者权益类
14	129	低值易耗品	44	301	实收资本
			45	311	资本公积
15	131	材料成本差异	46	313	盈余公积
			47	321	本年利润
16	133	委托加工材料	48	322	利润分配
17	135	开发产品			四、成本类
18	136	分期收款开发产品	49	401	开发成本
19	137	出租开发产品	50	407	开发间接费用

顺序号	编号	科目名称	顺序号	编号	科目名称
20	138	周转房			五、损益类
21	139	待摊费用	51	501	经营收入
22	141	长期投资	52	502	经营成本
23	151	固定资产	53	503	销售费用
24	155	累计折旧	54	504	经营税金及附加
25	156	固定资产清理	55	511	其他业务收入
26	159	固定资产购建支出	56	512	其他业务支出
27	161	无形资产	57	521	管理费用
			58	522	财务费用
			59	531	投资收益
28	171	递延资产	60	541	营业外收入
29	181	待处理财产损益	61	542	营业外支出

各个会计科目之间相互联系、互相补充地构成一个完整的会计指标体系 ,通过这个指标体系 ,可以为各有关方面和企业管理者提供一系列核算指标。为了正确运用会计科目 ,需要对会计科目按不同标准进行分类。

1. 按会计科目的经济内容分类。按照会计科目反映的经济内容不同 ,可将会计科目分为资产类、负债类、所有者权益类、成本类和损益类 ,详见会计科目表。资产类科目反映除在建开发项目以外的企业各项资产的增减变动情况 ;负债类科目反映企业各项负债的增减变动情况 ;所有者权益类科目反映所有者权益的增减变动情况 ;成本类科目是用来核算开发项目成本的 ,因为已经开发完成竣工验收的项目成本应于月终从这类科目结转到资产类科目中的“ 开发产品 ”科目 ,所以 ,成本类科目反映各项开发费用的发生和结转情况 ,并计算各个开发项目的实际成本。月终 ,成本类科目若有余额 ,则反映在建开发项目的成本 ,在编制资产负债表时 ,应列入资产类一方。因此 ,成本类科目也可列为资产类科目 ;损益类科目是反映构成本会计期间损益的各项收入和支出的形成和结转情况的。由于构成本会计期间损益的各项收入和支出都在月终全额转入所有者权益类科目中的“ 本年利润 ”科目 ,因此 ,这类科目月终无余额。

2. 按会计科目提供核算指标的详细程度分类。按会计科目提供核算指标的详细程度 ,可将会计科目分为总分类科目和明细分类科目。总分类科目又称一级科目 ,是对会计对象的具体内容所作的总括分类。上列会计科目表(表 1-8-2)所列示的会计科目均为总分类科目。明细分类科目又称二级科目 ,是在总分类科目基础上对会计对象的具体内容所作的进一步分类。明细分类科目除会计制度有特别规定外 ,一般由企业根据管理需要自行规定 ,如在“ 库存材料 ”科目下可按材料保管地点、类别和品种规格设置明细科目。

●帐户

帐户是按照规定的会计科目在会计帐簿中开设的帐页 ,用来对经济业务进行分类、连续、系统地记录。帐户由帐户名称和帐户结构两部分组成。会计科目就是帐户的名称 ,它说明帐户中所记录的经济业务的内容。由于帐户是根据会计科目设置的 ,因此 ,帐户按其记录的经济内容也可划分为资产类帐户、负债类帐户、所有者权益类帐户、成本类帐户和损益类帐户。按其记录经济业务的详细程度可划分为总分类帐户和明细分类帐户 ,即一级帐户和

二级帐户,以至三级帐户。如“库存材料”一级帐户下可设置“钢材”、“木材”、“水泥”等二级帐户,在“钢材”二级明细帐下,又可按品种、规格设置三级明细帐,如Φ20mm圆钢、Φ30mm圆钢等。

帐户结构是指帐户的基本格式。由于经济业务的发生引起资产、负债及所有者权益的变动,从数量上看无外乎增加和减少两种情况,因此,在借贷记帐法下,帐户的基本结构分左右两方,左方称为“借方”,右方称为“贷方”。除此之外,帐户格式中还通常包括日期、凭证号、摘要、余额等内容。帐户的一般格式见表1-8-3所示。

表 1-8-3

帐户名称(会计科目)

年		凭证号	摘 要	借 方	贷 方	余 额
月	日					

“丁”字形帐户的格式是简化了的帐户格式。在教学和汇总帐户资料的草稿中常采用这种简化格式,如下所示。

借方	帐户名称(会计科目)	贷方

为了反映资产和负债及所有者权益的平衡关系,对资产和负债及所有者权益的增减变动,应在有关帐户中作相反方向的记录。也就是说“借”、“贷”二字作为记帐符号,在资产类和负债及所有者权益类帐户中所表示的“增加”和“减少”的含义正好相反。具体说明如下。

在资产类帐户中,借方记录增加的金额,贷方记录减少的金额,如有余额则在借方。其期末余额的计算公式为:

$$\begin{array}{rcl} \text{期末借方} & \text{期初借方} & \text{本期借方} \\ \text{余 额} & = \text{余 额} + & \text{发生额} - \text{发生额} \end{array}$$

在负债及所有者权益两类帐户中,贷方记录增加的金额,借方记录减少的金额,如有余额则在贷方。其期末余额的计算公式如下:

$$\begin{array}{rcl} \text{期末贷方} & \text{期初贷方} & \text{本期贷方} \\ \text{余 额} & = \text{余 额} + & \text{发生额} - \text{发生额} \end{array}$$

成本类帐户是记录生产经营过程中发生的各项费用的,实质上也是资产的一种表现形态。因此,成本类帐户的结构与资产类相似,借方记录成本费用的增加额,贷方记录成本费用的减少额或转销额。“开发间接费用”帐户经期末结转后,一般应无余额。“开发成本”帐户若有余额则在借方,表示期末在建开发项目的实际成本。

损益类帐户是反映构成本会计期间损益的各项收支的,因此又可以进一步划分为收入类帐户和支出类帐户。其各项收入于会计期末全额转入所有者权益类帐户中“本年利润”帐

户的贷方,其各项支出于会计期末全额转入“本年利润”帐户的借方,与收入相抵,其二者的差额为本期实现的利润或亏损。收入类帐户的贷方记录收入的增加额,借方记录收入的结转额;支出类帐户的借方记录支出的增加额,贷方记录支出的结转额。损益类帐户期末均无余额。

三 复式记帐

企业在按照会计科目设置帐户后,就需要采用一定的记帐方法对发生的经济业务进行分类、系统、连续地登记。复式记帐法,就是对发生的每一项经济业务都同时在两个或两个以上的帐户中进行相互联系的登记。由前面所举的四种典型的经济业务实例看出,任何一项经济业务的发生都会引起两个或两个以上的资产项目或负债及所有者权益项目以相等的金额发生增减变动。采用复式记帐方法,将每项经济业务所涉及的两个或两个以上的帐户,以相等的金额相互对应地进行登记,不仅可以了解经济业务的内容,也便于对记录的结果进行试算平衡,以便及时发现记帐的差错。例如,用银行存款 5000 元购买材料,这项经济业务使银行存款减少 5000 元,库存材料增加 5000 元,采用复式记帐方法时,则在“银行存款”帐户中登记减少 5000 元,同时在“库存材料”帐户中登记增加 5000 元。这样登记的结果,如实地反映了经济业务的内容。同时可以通过检查每项经济业务记录的对应帐户的金额是否相等,来检查记帐是否有差错。

复式记帐法是以会计平衡公式为理论依据的。国际上通用的复式记帐法是借贷记帐法。我国《企业会计准则》规定:会计记帐采用借贷记帐法。

借贷记帐法是以“借”和“贷”作为记帐符号的一种复式记帐方法。借贷记帐法的帐户结构如前所述,左方为借方,右方为贷方,不同类别的帐户其借方和贷方的含义不同。概括地说,资产类帐户借方登记增加,贷方登记减少;负债及所有者权益类帐户借方登记减少,贷方登记增加。

●借贷记帐法的记帐规则

根据借贷记帐法的帐户结构,下面以会计平衡公式中四项经济业务为例,说明借贷记帐法的具体运用。

1. 用银行存款 5000 元购买材料。这项经济业务的发生,使银行存款减少 5000 元,库存材料增加 5000 元,应在“银行存款”帐户和“库存材料”帐户相互联系地登记。“银行存款”帐户和“库存材料”帐户都是资产类帐户,银行存款的减少额应登记在“银行存款”帐户的贷方;库存材料的增加额应登记在“库存材料”帐户的借方。

2. 从银行借入短期借款 18000 元偿还应付货款。这项经济业务的发生,使短期借款增加 18000 元,应付货款减少 18000 元,应在“短期借款”帐户和“应付帐款”帐户相互联系地进行登记。“短期借款”帐户和“应付帐款”帐户都是负债类帐户,短期借款的增加额应登记在“短期借款”帐户的贷方;应付帐款的减少额应登记在“应付帐款”帐户的借方。

3. 企业与 B 公司联合新建办公楼,B 公司以土地使用权 90000 元作为投入资本,手续已办妥。这项经济业务的发生,使无形资产和投入资本同时增加 90000 元,应在“无形资产”帐户和“实收资本”帐户相互联系地登记。“无形资产”帐户属于资产类帐户,其增加额应登记在借方;“实收资本”帐户属于所有者权益类帐户,其增加额应登记在贷方。

4.用现金 2000 元支付应付工资。这项经济业务的发生,使现金和应付工资同时减少 2000 元,应在‘现金’帐户和‘应付工资’帐户进行相互联系地登记。“现金”帐户属于资产类帐户,其减少额应登记在贷方;应付工资”帐户属于负债类帐户,其减少额应登记在借方。

上述经济业务的登记结果如下:

借方	银行存款	贷方	借方	库存材料	贷方
期初余额	23000		期初余额	42000	
	(1) 5000		(1)	5000	
借方	短期借款	贷方	借方	应付帐款	贷方
	期 初 余 额		(2)	18000	期初余额
	130000				48000
	(2)				
借方	无形资产	贷方	借方	实收资本	贷方
期初余额	10000			期初余额	450000
(3)	90000			(3)	90000
借方	现金	贷方	借方	应付工资	贷方
期初余额	5000			期初余额	2000
	(4) 2000		(4)	2000	

通过以上举例可以看出,运用借贷记帐法时,每一种类型经济业务的发生,都要在两个相互联系的帐户中进行登记,并且都要登记在一个帐户的借方和另一个帐户的贷方,记入借方的金额和记入贷方的金额相等,这就是借贷记帐法的记帐规则,可简单归纳为:“有借必有贷,借贷必相等”。

●帐户对应关系和会计分录

按照借贷记帐法的记帐规则记帐时,对每一项经济业务都要相互联系地在两个或两个以上的帐户中进行登记,从而使有关帐户形成应借应贷的相互关系,称为帐户的对应关系。

具有对应关系的帐户,称为对应帐户。如用银行存款购买材料,应记入“银行存款”帐户的贷方和“库存材料”帐户的借方,这两个帐户就形成了对应关系。“银行存款”帐户和“库存材料”帐户在这项经济业务中互为对应帐户。

为了保证记帐的正确性,在把经济业务记入有关帐户之前,应先确定帐户对应关系和金额,并作出记录,再据以记入有关帐户。

这种确定帐户对应关系及其金额的记录,称为会计分录。前例四项经济业务的会计分录编制如下:

(1)借:库存材料	5000
贷:银行存款	5000
(2)借:应付帐款	18000
贷:短期借款	18000
(3)借:无形资产	90000
贷:实收资本	90000
(4)借:应付工资	2000
贷:现金	2000

会计分录分为简单会计分录和复合会计分录。以上所举会计分录都是一个帐户的借方和另一个帐户的贷方相对应,这种只涉及两个帐户的会计分录,称为简单会计分录。有些经济业务较为复杂,其会计分录涉及两个以上的帐户,即由一个帐户的借方与两个以上帐户的贷方相对应,或由一个帐户的贷方与两个以上帐户的借方相对应,这种会计分录,称为复合会计分录,举例如下:

1.企业用银行存款 4000 元、现金 1000 元购买材料。则会计分录为复合会计分录:

借:库存材料	5000
贷:银行存款	4000
现金	1000

2.企业用银行存款 1500 元支付行政管理部门办公费 1000 元,内部核算单位办公费 500 元。

借:开发间接费用	500
管理费用	1000
贷:银行存款	1500

该项经济业务的会计分录,也是复合会计分录。

●借贷记帐法的试算平衡

试算平衡是根据会计平衡公式和借贷记帐法的记帐规则用来检查各类帐户的登记是否正确的一种方法。

会计平衡公式告诉我们,无论企业发生何种经济业务,企业的资产总额和负债及所有者权益总额总是相等的,这也就是说资产类帐户的期初借方余额的合计数与负债及所有者权益类帐户期初贷方余额的合计数是相等的,资产类帐户的期末借方余额的合计数与负债及所有者权益类帐户的期末贷方余额的合计数也是相等的。根据借贷记帐法的记帐规则,每项经济业务都以“有借必有贷,借贷必相等”的规则在两个或两个以上的帐户中记录的,因此,所有帐户的借方发生额合计必然等于所有帐户的贷方发生额合计。如果会计分录的编制或帐户的登记发生差错,就势必造成借方金额和贷方金额不平衡。所以,定期编制总分类

帐户本期发生额和余额试算平衡表,就能及时发现会计记录的错误,并及时进行更正。

假设前面所举四例,是该企业 19××年 8 月份的全部经济业务,根据 8 月 31 日所有帐户的期初余额、本期发生额、期末余额编制的试算平衡表如表 1-8-4 所示。

表 1-8-4 试算平衡表

会计科目	期初余额		本期发生额		期末余额	
	借 方	贷 方	借 方	贷 方	借 方	贷 方
银行存款	23000			5000	18000	
现 金	5000			2000	3000	
应收帐款	120000				120000	
库存材料	42000		5000		47000	
库存设备	50000				50000	
开发成本	150000				150000	
固定资产	300000				300000	
无形资产	10000		90000		100000	
短期借款		130000		18000		148000
应付帐款		48000	18000			30000
应付工资		2000	2000			0
长期借款		70000				70000
实收资本		450000		90000		540000
总 计	700000	700000	115000	115000	788000	788000

试算平衡表不仅可以用来检查会计记录是否正确、完整,还可以了解企业经济活动的情况。在实际工作中,经过试算平衡,确认会计记录正确无误,才能顺利地编制会计报表。

四 会计凭证和帐簿

●会计凭证

为了使会计信息如实反映企业的财务状况和经营成果,必须取得和填制可供事后验证的会计凭证,将其作为记帐的依据。会计凭证是记录经济业务、明确经济责任的书面证明。企业发生的每一项经济业务,都必须由经办业务的有关人员取得或填写会计凭证,说明经济业务发生的时间、内容,并签名盖章。经过严格审核的会计凭证,才能作为记帐的依据。

会计凭证按填制的程序和用途,可分为原始凭证和记帐凭证两种。

1. 原始凭证。原始凭证是在经济业务发生时取得或填制的,是记录和证明经济业务发生或完成情况的原始证据。原始凭证按其来源不同,又可分为外来原始凭证和自制原始凭

证。外来原始凭证是在经济业务发生时,从外单位取得的凭证,如供货单位提供的发货票,收款单位提供的归还欠款的收据,出租单位提供的租赁费帐单等;自制原始凭证是由本单位经办业务的部门或个人,在办理某项经济业务时填制的原始凭证,如由仓库填制的设备、材料的验收入库单、领料单、设备出库单等。

经济业务的具体内容不同,原始凭证的名称、格式和内容也不尽相同。但是,多种多样的原始凭证都必须具备以下基本内容:①原始凭证的名称;②填制凭证的日期;③凭证的编号;④接受凭证单位的名称;⑤经济业务的内容;⑥填制凭证单位和有关人员的签章等。

原始凭证作为记帐的原始证据,在填制原始凭证时,必须遵循以下要求:①凭证上的内容和数字,要真实可靠,符合经济业务的实际情况,不得弄虚作假;②凭证的项目必须填写齐全,不能漏记、少记;③填写凭证的文字要简练,字迹要清晰,应当用钢笔或圆珠笔(复写时)填写,大小写金额要一致;④要按规定的方法更正凭证的填写错误,不得随意涂改、刮擦和挖补。写坏作废时,应加盖“作废”戳记,妥为保存。

为了保证会计信息的真实可靠和有效地监督企业日常经济活动,必须认真审核原始凭证。原始凭证的审核应从以下两方面进行:①审核原始凭证所记录的经济业务是否真实、合理、合法。有无违反有关政策、法规和制度的规定,有无弄虚作假、营私舞弊的行为,有无脱离企业计划、预算的控制而盲目使用资金的情况等。②审核原始凭证的填制是否符合规定的要求,即是否内容真实、完整,是否字迹清楚、数字正确,是否按规定更正错误,有无相关人员的盖章等。经审核无误的原始凭证,才能作为填制记帐凭证的依据。

2. 记帐凭证。记帐凭证是会计人员根据审核后的原始凭证,按照经济业务的内容归类填制的,用来确定会计分录的凭证。记帐凭证是登记帐簿的依据。

各单位的规模大小、业务量的多少不同,记帐凭证的格式也不相同。但是,记帐凭证都应包括以下基本内容:①凭证的名称;②填制日期;③凭证编号;④经济业务的内容摘要;⑤会计科目,包括总帐和明细帐科目、记帐方向和金额;⑥所附原始凭证张数;⑦填制、审核、记帐等有关人员的签字盖章。

小型企业的经济业务不多,不论是收款业务、付款业务还是转帐业务,均可填制同一格式的记帐凭证。大中型企业的经济业务量大,为了对各类经济业务分类、汇总地反映,使用的记帐凭证有三种:收款凭证、付款凭证和转帐凭证。

收款凭证是用来记录银行存款和现金收入业务的记帐凭证,是根据有关银行存款和现金收入的原始凭证填制的。其格式见表 1-8-5 所示。

表 1-8-5 收款凭证

借方科目 银行存款 × × × × 年 7 月 20 日 银收第 10 号 附件 1 张

摘 要	贷方科目	帐页	金 额	
			总帐科目	明细科目
B 公司偿还 购 货 款	应收帐款 ——B 公司		30000	30000
合 计			30000	30000

收款凭证是专门记录与银行存款和现金收入有关的经济业务的,其借方科目不外乎“银行存款”科目和“现金”科目,因此,将其放在凭证的左上方,使之举目可见。其“贷方科目”栏,应填列在该项经济业务中与“银行存款”或“现金”科目相对应的会计科目,视具体经济业务的内容而定。本例中收到B公司用银行存款偿还的购货款,因此,借方科目应填列“银行存款”,贷方科目应填列“应收帐款——B公司”。“金额”栏填列的是借贷双方记帐的金额,本例则表示,在“银行存款”帐户借方和“应收帐款”帐户贷方各登记30000元。

收款凭证所有项目填列齐全后,经审核无误,作为登记银行存款日记帐、现金日记帐和相关的明细帐、总帐的依据,也是出纳员收入款项的依据。出纳人员收妥款项后,应在收款凭证上加盖“收讫”章。

付款凭证是用来记录银行存款和现金付出业务的记帐凭证,是根据有关银行存款和现金付出业务的原始凭证编制的。其格式见表1-8-6所示。

表 1-8-6 付 款 凭 证
贷方科目:银行存款 × × × 年 7 月 10 日 银付字第 6 号 附件 3 张

摘 要	借方科目	帐页	金 额	
			总帐科目	明细科目
购买办公用品	开发间接费用 ——第 2 分公司		500	
	管理费用 ——办公费		1000	500 1000
合 计			1500	1500

付款凭证的“贷方科目”栏,所填列的不外乎“银行存款”科目和“现金”科目。其“借方科目”栏应填列在该项经济业务中,与“银行存款”科目或“现金”科目相对应的科目。其“金额”栏填列的是借贷双方的记帐金额。以上所列付款凭证记录的是用银行存款1500元购买办公用品,500元为内部核算单位第2分公司所用,1000元为企业行政管理部门所用。经审核完整无误的付款凭证,是登记银行存款日记帐、现金日记帐和相关的明细帐、总帐的依据,也是出纳员付出款项的依据。出纳员在付出款项后,应在付款凭证上加盖“付讫”章。

如果经济业务只涉及银行存款和现金的收付,如从银行提取现金或将现金存入银行,为了避免重复记帐,一般只编制付款凭证,不编制收款凭证。

转帐凭证是用来记录不涉及银行存款和现金收付业务的记帐凭证。它是根据银行存款和现金收付以外的原始凭证填制的。其格式见表1-8-7所示。

附件 2 张

摘 要	会计科目	帐页	借方金额		贷方金额	
			总帐科目	明细科目	总帐科目	明细科目
从银行借入 短期借款	应付帐款 ——C 公司 ——D 公司		18000	15000 3000		
偿还应付货款	短期借款 ——工商银行				18000	18000
合 计			18000	18000	18000	18000

如果某项经济业务既涉及货币资金收付,又涉及转帐业务,则应分别编制收、付款凭证和转帐凭证。例如,采购员报销差旅费 150 元,退回原借款余款 50 元。会计分录为:

在实际工作中,不能填写一张记帐凭证,应将收到现金 50 元,编制现金收款凭证,将发生采购保管费 150 元,编制转帐凭证。

记帐凭证可以根据每一张原始凭证单独填制,也可以根据若干张同类业务的原始凭证汇总填列。在记帐凭证上应将原始凭证的张数填入“附件”栏。

为了保证帐簿记录的正确性,并监督货币资金的收付,必须对记帐凭证进行审核。记帐凭证的审核包括以下内容:①记帐凭证是否附有原始凭证,所填内容是否与原始凭证的内容相符;②应借、应贷的会计科目和金额是否正确,摘要是否填写清楚;③有关项目是否填写齐全;④有关人员是否签字盖章。对记帐凭证的审核也是对原始凭证的复核,只有经过审核无误的记帐凭证,才能作为登记帐簿的依据。

为了及时反映和监督经济业务的完成情况和及时提供会计信息,应确定会计凭证的传递程序和传递时间。会计凭证是重要的会计档案,应按记帐凭证的种类和顺序号,连同原始凭证装订成册,妥善保管。除按规定需永久保管者外,规定的保管期满,按规定手续申请上级批准后,才能销毁。

会计凭证是会计核算不可缺少的环节,但是,由于会计凭证数量很多,每一张凭证只反映经济业务的内容,不能连续、系统、全面地反映一定会计期内各项资产、负债及所有者权益的增减变动情况及其结果。因此,还必须设置帐簿,将大量会计凭证所记录的分散的核

算资料,加以归类整理,连续、系统地登记到帐簿中去。帐簿是由一定格式的若干帐页组成的,用来连续、系统地记录经济业务的簿籍。帐簿和帐户既有区别,又有联系。帐户是在帐簿中按规定的会计科目开设的户头,每个帐户都只反映一个会计科目规定的核算内容。

1. 帐簿的种类。帐簿按其用途,可分为序时帐簿、分类帐簿和备查帐簿。

(1) 序时帐簿。序时帐簿又称日记帐,它是按照经济业务发生时间的先后顺序逐日逐笔登记经济业务的帐簿。为了加强货币资金收支业务的管理,企业必须设置银行存款日记帐和现金日记帐。

现金日记帐是出纳员根据审核后的现金收、付款凭证逐日逐笔顺序登记的。每日收付款项登记完毕后,应分别计算收入和付出的合计数和余额,并将帐面余额与库存现金的实有数核对相符。

银行存款日记帐是出纳员根据审核后的银行存款收、付款凭证逐日逐笔顺序登记的。每日终了也应结出收、付款合计数和余额,并定期与银行转来的对帐单进行核对。

现金日记帐和银行存款日记帐的格式见表 1-8-8 所示。

表 1-8-8 现金日记帐

× × 年		凭 证		摘 要	对应科目	收入	付出	余额
月	日	类别	号数					
6	3	银付	1	承前页 提现金	银行存款	2000		1000
	3	现付	1	预付差旅费	其他应收款		800	
	3	现付	2	支付材料运费	物资采购		1200	
	3	现收	1	售后服务款	其他业务收入	500		1500
				本日合计		2500	2000	1500

(2) 分类帐簿。分类帐簿是按照总分类帐户和明细分类帐户进行分类登记的帐簿。它可以分为总分类帐簿和明细分类帐簿两种。总分类帐簿又称总帐,是根据总分类科目设置的分类帐簿,是用来提供全部经济业务总括情况的帐簿;明细分类帐簿又称明细帐,是根据明细科目设置的分类帐簿,是用来提供经济业务详细情况的帐簿。

总分类帐可以根据记帐凭证逐笔进行登记,也可以根据记帐凭证汇总表等进行登记。每月末应将当月发生的经济业务全部登记入帐,并分别结出各帐户的本期发生额和期末余额,并进行试算平衡。总帐的格式一般采用借、贷、余三栏式。

明细分类帐可以根据原始凭证或记帐凭证逐笔登记。明细帐的格式有三栏式、数量金额式和多栏式三种。

三栏式明细帐的格式与三栏式的总帐相同,只登记金额的增减变动和结余情况。应收帐款明细帐、应付帐款明细帐等采用这种格式。

数量金额式明细帐的格式,是在三栏式明细帐的基础上,分别设有收入、发出和结存的数量栏和金额栏。这种格式适用于既需要进行金额核算,又需要进行数量核算的帐户,如库存材料明细帐、库存设备明细帐、固定资产明细帐等。其具体格式见“存货”一章。

多栏式明细帐的格式,是在一张帐页上按有关明细科目或明细项目设置若干专栏,记录

各明细科目或明细项目的增减变动情况。这种格式适用于成本类和损益类帐户。其具体格式见“开发成本”和“期间费用”的有关内容。

(3) 备查帐簿。备查帐簿又称辅助帐,是对序时帐和分类帐等主要帐簿中不能记录的事项进行补充登记的帐簿。例如,经营性租赁方式租入的固定资产原值、已使用年限、租赁期限等情况,应收票据到期前的贴现情况等。

帐簿按其外表形式可以分为订本帐、活页帐和卡片帐。总帐和日记帐一般采用订本帐,明细帐一般采用活页帐或卡片帐。

2. 总帐和明细帐的关系和平行登记。总帐和明细帐都是分类帐,但是,总帐是根据总分类科目设置的,有多少总分类科目就应开设多少总帐帐页。而明细帐是在总帐的基础上,按总帐科目所属的明细科目或项目开设帐页。可见,总帐和明细帐所记录的经济内容是相同的。所不同的是,总帐提供总括的财务状况,而明细帐提供具体的、详细的会计资料。例如,“库存材料”总帐提供企业全部库存材料的增减变动情况及其结果,而该总帐所属明细帐则提供不同类别、品种、规格的各种材料的增减变动情况及其结果。总帐和明细帐的关系可概括如下:①总帐提供的资料是其所属明细帐核算资料的综合,总帐对所属明细帐起着驾驭和控制的作用,明细帐提供的资料是总帐核算资料的具体化,明细帐对总帐起着辅助和补充的作用。②总帐的借、贷方发生额和期末余额应与其所属明细帐的借、贷方发生额的合计数和期末余额的合计数相等。

基于总帐和明细帐的上述关系,在会计核算中应采用平行登记的方法,在总帐和明细帐中对所发生的经济业务进行登记。平行登记方法的要点可概括为:“依据相同,方向一致,金额相等”。即:①对所发生的经济业务,必须依据相同的原始资料,登记总帐及其所属的明细帐;②对于同一笔经济业务,记入总帐及其所属明细帐的借、贷方向必须一致;③对于同一笔经济业务,记入总帐的金额与记入所属明细帐的金额之和必须相等。进行平行登记的结果,总帐本期发生额的合计数与其所属明细帐本期发生额合计之和必然相等,同时,总帐期末余额与其所属明细帐期末余额之和也必然相等。利用这种关系,可以检查总帐和明细帐的记录是否完整、正确。

现以“库存材料”和“应付帐款”帐户为例,说明平行登记方法的运用。

(1) 向 A 公司购入甲材料 10 吨,每吨 1200 元,计 12000 元;乙材料 2 吨,每吨 800 元,计 1600 元。材料已入库,货款尚未支付。

借:库存材料	13600
——甲材料	12000
——乙材料	1600
贷:应付帐款	13600
——A 公司	13600

(2) 向 B 公司购入丙材料 20 立方米,每立方米 500 元,计 10000 元。材料已入库,货款未付。

借:库存材料	10000
——丙材料	10000
贷:应付帐款	10000
——B 公司	10000

(3) 用银行存款 18000 元,偿还 A 公司货款 15000 元,B 公司货款 3000 元。

借:应付帐款	18000
--------	-------

——A 公司

15000

——B 公司

3000

贷 :银行存款

18000

(4) 自营开发项目领用材料 18000 元 , 其中甲材料 5 吨 , 每吨 1200 元 , 计 6000 元 ; 乙材料 10 吨 , 每吨 800 元 , 计 8000 元 ; 丙材料 8 立方米 , 每立方米 500 元 , 计 4000 元。

借 :开发成本

18000

贷 :库存材料

18000

——甲材料

6000

——乙材料

8000

——丙材料

4000

根据上述资料 , 进行平行登记的结果见表 1 - 8 - 9 至表 1 - 8 - 15 所示。

表 1 - 8 - 9
 总分类帐

会计科目 : 库存材料

× × 年		凭 证		摘 要	借 方	贷 方	借或贷	余 额
月	日	类别	编号					
7	1			期初余额			借	30000
	8	转	8	购入材料	13600			
	15	转	25	购入材料	10000			
	30	转	32	领用材料		18000	借	25600
				本月合计	23600	18000		25600

表 1 - 8 - 10
 库存材料明细帐

材料名称 : 甲材料

× × 年		凭 证		摘 要	借 方	贷 方	借或贷	余 额
月	日	类别	编号					
7	1			期初余额			借	4000
	8	转	8	购入材料	12000		借	16000
	30	转	32	领用材料		6000	借	10000
				本月合计	12000	6000	借	10000

表 1－8－11

材料名称 :乙材料

× × 年		凭 证		摘 要	借 方	贷 方	借或贷	余 额
月	日	类别	编号					
7	1			期初余额			借	20000
	8	转	8	购入材料	1600		借	21600
	30	转	32	领用材料		8000	借	13600
				本月合计	1600	8000	借	13600

表 1－8－12

材料名称 :丙材料

× × 年		凭 证		摘 要	借 方	贷 方	借或贷	余 额
月	日	类别	编号					
7	1			期初余额			借	6000
	15	转	25	购入材料	10000		借	16000
	30	转	32	领用材料		4000	借	12000
				本月合计	10000	4000	借	12000

表 1－8－13

总 分 类 帐

会计科目 :应付帐款

× × 年		凭 证		摘 要	借 方	贷 方	借或贷	余 额
月	日	类别	编号					
7	1			期初余额			贷	3000
	8	转	8	购货欠款		13600		
	15	转	25	购货欠款		10000		
	20	银付	30	偿还货款	18000		贷	8600
				本月合计	18000	23600	贷	8600

表 1－8－14

应付帐款明细帐

明细科目 :A 公司

× × 年		凭 证		摘 要	借 方	贷 方	借或贷	余 额
月	日	类别	编号					
7	1			期初余额			贷	2000
	8	转	8	购货欠款		13600	贷	15600
	20	银付	30	偿还货款	15000		贷	600
				本月合计	15000	13600	贷	600

表 1-8-15

明细科目 :B 公司

× × 年		凭 证		摘 要	借 方	贷 方	借 或 贷	余 额
月	日	类别	编号					
7	1			期初余额			贷	1000
	15	转	25	购货欠款		10000	贷	11000
	20	银付	30	偿还货款	3000		贷	8000
				本月合计	3000	10000	贷	8000

对总帐和明细帐的结果,应当进行相互核对,如果发现总帐本期发生额和期末余额与所属明细帐的本期发生额之和与期末余额之和不相等时,则说明记帐有误,应及时进行更正。

3. 记帐规则。帐簿不仅可以提供全面、系统、完整的会计核算资料,而且也是编制会计报表的依据。为了提高会计核算的质量,保证帐簿记录的真实、清晰和完整,必须认真、负责地做好记帐工作,要遵守以下记帐规则。

(1) 各种帐簿在启用时,应在扉页上注明企业名称、帐簿名称、启用日期、起止页数、记帐人员姓名,并加盖公章。记帐人员如有变动,应办理交接手续,在扉页上注明交接日期,并由经办人员签字盖章。

(2) 登记帐簿时应用钢笔书写,红色墨水只能用于结帐划线、改错或冲帐,帐簿中书写的文字和数字应端正、清晰,应按页数顺序连续记录,不得隔页、跳行;每张帐页记录完毕,应在最后一行加计总额,结出余额,注明“转次页”字样,同时,在新帐页的第1行注明“承前页”字样,并记录前页结出的总额和余额。

(3) 在记帐发生错误时不得随意涂改或挖、擦、刮、补,应按规定的划线更正法、红字冲销法和补充登记法更正错误。

(4) 做好月末和年终的结帐工作。办理月度结帐时,应在最后一笔经济业务下划一条红线,在红线下面那行计算填列本月借、贷方发生额和期末余额,然后,下面再划一条红线。办理年度结帐时,应在12月份月结数字下面划一条红线,计算填列本年借、贷方发生额和期末余额,然后在年结数字下面划两条红线,表示封帐。

五 会计报表和记帐程序

●会计报表

会计凭证和帐簿所提供的会计信息资料,虽然是全面、完整、连续、系统的,但却是比较分散的,难以概括地、综合地反映企业的财务状况和经营成果。这就需要将帐簿资料进一步归纳、汇总、编制会计报表。

会计报表是以日常会计核算资料为依据,总括反映企业在一定时期内的财务状况和经营成果的报告文件。

会计报表通常是在月末、季末、年末结帐后,根据帐簿资料编制的。《企业会计准则》规定,会计报表包括资产负债表、损益表和财务状况变动表(或现金流量表),关于这些会计报表的作用、格式、内容和编制方法,请见本书“财务报告”一章。

●记帐程序

会计核算的各种基本方法 ,是相互独立又相互联系的 ,共同构成完整的会计方法体系。记帐程序 ,是指从填制、审核原始凭证开始 ,到填制记帐凭证、登记帐簿 ,直至编制会计报表的全过程。每个企业应结合生产经营特点、规模大小、业务繁简和管理需要采用合理的记帐程序。目前企业常用的记帐程序有 :记帐凭证记帐程序、科目汇总表记帐程序和汇总记帐凭证记帐程序。

1. 记帐凭证记帐程序。记帐凭证记帐程序的帐务处理程序是 :

- (1) 根据原始凭证或原始凭证汇总表 填制记帐凭证。
- (2) 根据原始凭证或原始凭证汇总表和记帐凭证 ,登记各种明细帐。
- (3) 根据现金和银行存款的收、付款凭证 ,登记现金和银行存款日记帐。
- (4) 根据记帐凭证逐笔登记总帐。
- (5) 月末 ,根据核对后的总帐和明细帐资料编制会计报表。

记帐凭证记帐程序易于理解、操作简便 ,总帐可以详细地反映经济业务的内容。但是 ,登记总帐的工作量比较大 ,一般适用于规模小、业务量小、凭证不多的企业。其记帐程序见图 1 - 8 - 4 所示。

2. 科目汇总表记帐程序。科目汇总表记帐程序的特点是 :首先定期(5—10 天)将所有的记帐凭证汇总 ,编制科目汇总表 ,然后再根据科目汇总表登记总帐。其记帐程序见图 1 - 8 - 5 所示。

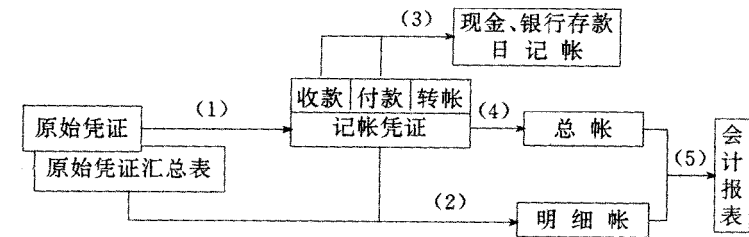


图 1 - 8 - 4

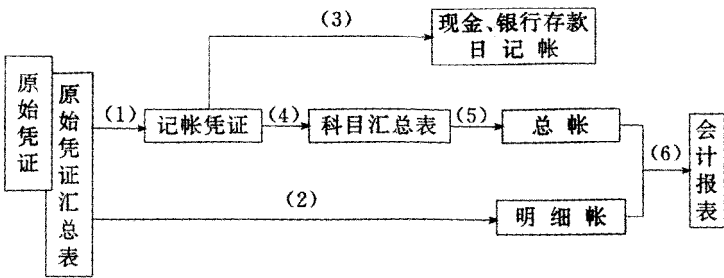


图 1 - 8 - 5

表 1-8-16

会计科目	1—10 日		11—20 日		21—31 日		本月发生额合计	
	借方	贷方	借方	贷方	借方	贷方	借方	贷方
现 金	1000	800	3000	2800	2000	3000	6000	6600
银行存款	20000	10000	5000	6000	80000	50000	105000	66000
应收帐款	4000		1000	4000			5000	4000
库存设备			25000			15000	25000	15000
库存材料	6000	2000	7400	8000		1000	13400	11000
固定资产			40000				40000	
短期借款		28200		50000	13000		13000	78200
应付帐款	20000	10000	3400	14000	21600	7600	45000	31600
实收资本						40000		40000
合 计	51000	51000	84800	84800	116600	116600	252400	252400

3. 汇总记帐凭证记帐程序。汇总记帐凭证记帐程序的特点是:首先根据记帐凭证定期(5天或10天)编制汇总记帐凭证,然后再根据汇总记帐凭证登记总帐。在这种帐务处理程序下,要分别设置汇总收款凭证、汇总付款凭证和汇总转帐凭证。汇总收款凭证应按“现金”或“银行存款”科目的借方分别设置,在汇总收款凭证上按贷方科目归类汇总各期发生额,月终结出全月合计数,据以登记总帐。格式见表1-8-17所示。

表 1-8-17

借方科目: 银行存款(或现金)

贷方科目	1 - 10 日	11 - 20 日	21 - 31 日	本月发生额合计
现 金	2000	3000	1000	6000
应收帐款		40000	10000	50000
短期借款		20000		20000
合 计	2000	63000	11000	76000

汇总转帐凭证应按每一贷方科目分别设置,在汇总转帐凭证上按借方科目归类汇总各期发生额,月终结出全月发生额,据以登记总帐。

汇总付款凭证和汇总转帐凭证的格式可参照汇总收款凭证设计,所不同的是应将“贷方科目”列在表的左上方,表内第1栏为“借方科目”。

汇总收款凭证所反映的帐户对应关系,是一个帐户的借方和几个帐户的贷方相对应;汇总付款凭证和汇总转帐凭证所反映的帐户对应关系,是一个帐户的贷方和几个帐户的借方相对应。在根据汇总记帐凭证登记总帐时,应将本月发生额合计分别记入有关帐户的借方或贷方,不得遗漏。

汇总记帐凭证记帐程序,既简化了登记总帐的工作,又在凭证和帐簿上保留了科目的对应关系,可以反映经济业务的内容。这种记帐程序适用于规模较大、业务量较多的大型企业。

第三节 货币资金

货币资金是房地产企业流动性最大的流动资产,是可以立即投入流通的交换媒介。为了保证开发经营活动的正常进行,房地产企业必须具有一定数额的货币资金。货币资金按其存放地点和用途不同可以分为现金和银行存款。货币资金是房地产企业流动资产的重要组成部分。许多经济活动都会引起货币资金的收付行为,这种行为通常称为货币资金结算业务。因此,加强货币资金的管理,认真组织好货币资金的核算,对于加速资金周转,促进开发经营活动,发展和提高企业经济效益有着重要意义。

一 现金

现金是指存放在企业的货币资金,又称库存现金,包括人民币和外币。现金可以随时用于购买材料物资、支付各项费用、偿还债务,多余的暂时不用的现金可以随时存入银行。

●现金管理

现金作为一般等价物,具有流通手段、贮藏手段和支付手段等多种职能,可为任何个人或单位所接受。为了调节货币流通,保护货币资金的安全完整,企业应按现金管理制度的规定,做好现金管理和核算工作。现金管理包括以下内容:

1. 现金的使用范围。按照《现金管理暂行条例》的规定,企业发生的经济往来,可以在下列范围内使用现金:①支付给本企业职工的工资、津贴、奖金、劳保福利费、差旅费等;②向不能办理转帐结算的集体单位或城镇居民支付的劳动报酬,收购农副产品和其他物资的价款;③转帐结算起点(一般为1000元)以下的零星支出。

不属于上述现金结算范围的款项支付,应当通过开户银行进行转帐结算。

2. 现金的库存限额。为了减少市场现金流通量,又能满足企业日常零星开支所需要的现金,由开户银行根据企业实际需要,核定库存现金最高限额,一般为企业3至5天日常零星开支所需要的现金量。边远地区和交通不便地区的企业,其库存现金限额,可根据企业5至15天的日常零星开支的需要量来核定。企业每月定期发放职工工资和不定期的差旅费大额支出所需要的现金,不包括在库存限额内。企业每日库存现金余额不得超过核定的限额,超过部分应及时存入银行;库存现金低于核定的限额时,可向银行提取现金,补足限额。

3. 不许坐支现金。在企业开发经营过程中,会有少量的现金收入,如向个人销售和出租开发产品的收入,不足转帐结算起点的经营收入和其他收入,职工交回的剩余差旅费及备用金等。企业的现金收入应及时送存银行,不得从企业的现金收入中直接支付零星款项。从企业的现金收入中直接支付款项,称为“坐支现金”,是现金管理制度所不允许的。因特殊情况需要坐支现金的,应事先报经开户银行审批,由开户银行核定坐支范围和限额,企业应定

期向银行报送坐支金额和使用情况。

企业的现金,应由出纳人员保管。企业向银行送存现金应填制送款簿,注明款项的来源,企业支用现金应填制现金支票,注明款项的用途,并由本企业财会部门负责人盖章,经开户银行审核后,予以支付现金。

●现金收支的帐务处理

为了总括地反映企业库存现金的收支和结存情况,应设置‘现金’帐户,其借方反映收入的现金,贷方反映支出的现金,月末借方余额反映现金的库存数额。现金帐户可以根据现金收付款凭证和银行存款、付款凭证直接登记,如果企业现金收支业务量比较大,为了简化核算工作,也可将上述收付款凭证进行汇总,根据汇总收付款凭证或科目汇总表进行登记。现将现金收支的帐务处理举例如下:

- 1.企业取得材料销售收入 300 元,现金收讫。

借:现金	300
贷:其他业务收入	300

- 2.业务员交回多余的备用金 100 元。

借:现金	100
贷:其他应收款	100

- 3.企业内部核算单位报销市内交通费 200 元,付以现金。

借:开发间接费用	200
贷:现金	200

- 4.公司行政管理部门报销差旅费 280 元,付以现金。

借:管理费用	280
贷:现金	280

●现金日记帐

企业现金收付业务频繁,为了能按现金收付业务发生的时间顺序,及时、全面、连续地反映现金收付的动态和库存金额,企业应设置现金日记帐,由出纳人员逐日逐笔登记。现金日记帐的收入和付出金额应根据审核无误的收付款凭证登记。每日终了,应计算当日的现金收入合计数、现金支出合计数和结余数,并将结余数与实际库存数进行核对,做到帐实相符。

凡有外币现金的企业,其人民币现金和各种外币现金应分别设置现金日记帐进行明细核算。

●现金的清查

为了保护现金的安全完整,防止记帐错误和做到帐实相符,企业应对现金进行定期和不定期的清查。企业出纳人员每日终了时要清点现金的库存数,并将其与现金日记帐余额进行核对,如发现帐实不符,应及时查明原因,予以更正。企业还应组成清查小组,定期或不定期地对现金进行清查,有出纳人员在场情况下,对现金进行实地盘点,并与现金日记帐进行核对,编制现金盘点报告表,分别列示实存、帐存和盈亏金额。对于短缺和盈余的现金应查明原因,及时处理。

二 银行存款

银行存款是指企业存放在银行或其他金融机构的货币资金。银行存款在经济往来中具有同现金相同的支付能力,可以用来购买材料物资、支付各项费用、偿还债务等。

●银行存款管理

根据现金管理制度和结算制度的规定,每个企业都必须在银行或其他金融机构开立存款户,办理存款、取款和转帐结算。企业日常开发经营活动所发生的经济往来,除按国家规定可以使用现金的以外,都必须通过银行或其他金融机构办理转帐结算;企业库存现金超过规定的库存限额,必须送存银行;为了加强银行对企业的监督,每个企业一般只能在一家银行或其他金融机构开立基本帐户;不准出租、出借银行帐户;不准签发空头支票和远期支票,套取银行信用。

●银行结算种类及其帐务处理

结算是指企业与外部单位或职工个人之间因经济往来而引起的货币收付行为。直接以现金收付的,称为现金结算方式;通过银行转帐收付的,称为银行转帐结算方式,亦称非现金结算方式。由于银行转帐结算方式有利于加强银行对企业的监督,款项结算及时,可以减少现金流通量,便于集中使用闲散资金,因而被广泛运用。按现行《银行结算办法》的规定,银行转帐结算种类主要有:银行汇票、商业汇票、银行本票、支票、汇兑、委托收款、托收承付等七种。不同的结算方式其帐务处理方法也不尽相同,现分别予以说明。

1. 银行汇票结算方式及其帐务处理。银行汇票是指汇款人将款项交存当地银行,由银行签发给汇款人持往异地办理转帐结算或支取现金的票据。

银行汇票一律记名,汇票的金额起点为500元,付款期限为一个月。逾期的汇票,兑付银行不予受理。

汇款单位使用银行汇票,应向银行提交汇票委托书,详细填明兑付地点、收款人名称、用途、金额等内容。确定不能转汇的,应在备注栏说明。签发银行受理银行汇票委托书,在收受款项后,据以签发银行汇票。需要支取现金的,在“汇款金额”栏先填写“现金”字样,后填写汇款金额,并加盖规定的印章和用压数机压印汇款金额,将汇票和解讫通知交汇款人。汇款人持银行汇票向填明的收款单位办理结算;收款人或背书人受理银行汇票后,应在汇款金额内填列实际结算金额和多余金额,在汇票背面加盖预留银行印章,连同解讫通知、进帐单送交银行办理转帐。

银行汇票结算方式有如下特点:适用范围广泛,单位、个人向异地支付各种款项均可使用;票随人到,便于急需用款和及时采购;可以办理分期支付和转汇;兑现性强,可凭票到兑付银行提取现金;余款自动退回,钱货两清,可防止不合理的预付货款和交易尾款的发生;银行保证支付,收款人能迅速获得款项。

采用银行汇票结算方式,付款单位将款项存入当地银行,由银行签发银行汇票,这部分款项便有了规定用途,形成其他货币资金。其他货币资金帐务处理将在本节第三部分介绍。

收款单位收到付款单位送来的银行汇票时,应连同解讫通知和进帐单送交开户银行办理转帐结算。然后,根据银行的收帐通知所列实际结算金额和有关原始凭证编制收款凭证,据以登帐。

如某企业收到银行汇票已办妥收帐手续,取得开发产品租金收入 5000 元,则记:

借:银行存款	5000
贷:经营收入	5000

2. 商业汇票结算方式及其帐务处理。商业汇票是收款人或付款人(或承兑申请人)签发,由承兑人承兑,并于到期日向收款人或被背书人支付款项的票据。

商业汇票适用于企业先交货后收款或双方协议延期付款的商品交易。商业汇票一律记名,在同城、异地均可使用,承兑期限不超过 9 个月,允许背书转让,可持承兑的汇票向银行申请贴现。

商业汇票按承兑人不同,分为商业承兑汇票和银行承兑汇票。

商业承兑汇票应按交易双方的约定,由收款人或付款人签发,由付款人承兑。付款人必须在商业承兑汇票上签署“承兑”字样并加盖预留银行印章后,方能交给收款人,收款人或被背书人对将要到期的商业承兑汇票,应送交银行办理收款,付款人应于商业汇票到期前将票款足额交存其开户银行,银行俟汇票到期日凭票将款项划转给收款人、被背书人或贴现银行,商业承兑汇票到期日付款人帐户不足支付的,其开户银行应将商业承兑汇票退给收款人或被背书人,由其自行处理,同时银行对付款人处以罚款。

银行承兑汇票是由付款人或收款人签发,并由付款人持合同向开户银行申请承兑。经银行审查同意,与银行签订承兑协议,由银行在银行承兑汇票上盖章,用压数机压印汇票金额,然后将汇票交给付款人转交收款人。承兑银行要按票面金额的一定比例收取承兑手续费,收款人或被背书人应在银行承兑汇票到期时,将银行承兑汇票、解讫通知,连同进帐单送交开户银行办理收款,承兑申请人应于银行承兑汇票到期前将款项足额交存开户银行,承兑银行俟到期日凭票将款项付给收款人、被背书人或贴现银行,承兑申请人于汇票到期日未足额交存票款时,承兑银行除向收款人、被背书人或贴现银行无条件支付外,还应根据承兑协议规定,对承兑申请人执行扣款,并对尚未扣回的承兑金额按逾期借款处理,并收取一定比例的罚息。

商业汇票结算方式有如下特点:使用广泛,同城和异地均可使用;有较强的信用,承兑人负有到期无条件支付票款的责任;使用灵活,收款人急需资金时,可以将其贴现或背书转让。

商业汇票结算方式的帐务处理要使用“应收票据”和“应付票据”两个帐户,故将在本章第四节和第十一节中介绍。

3. 银行本票结算方式及其帐务处理。银行本票是申请人将款项交存银行,由银行签发,给其凭以办理转帐结算或支取现金的票据。

银行本票分为不定额和定额两种,定额本票面额有 500 元、1000 元、5000 元和 1 万元。银行本票采用记名方式,允许背书转让,付款期限为一个月。逾期的本票,兑付银行不予受理。

企业需要使用银行本票结算方式时,应向银行填写“银行本票申请书”,详细填明收款人姓名交存银行。需要支取现金的,应填明“现金”字样,银行受理银行本票申请书,在收受款项后,据以签发银行本票,加盖印章,不定额本票用压数机压印金额后,把银行本票退给企业,企业持银行本票可以向填明的收款人办理结算。具有“现金”字样的本票可以向银行支取现金,企业因银行本票超过付款期限或其他原因,可以持银行本票到签发银行办理退款手续。

银行本票结算方式有如下特点:银行签发,保证兑付,信誉很高;见票付货,结算迅速;在指定城市同城范围内的商品交易和劳务供应以及其他款项的结算都可使用银行本票。

采用银行本票结算方式,付款单位将款项交存银行,由银行签发银行本票,从而形成其他货币资金,其他货币资金帐务处理将在本节第三部分介绍。

收款单位收到银行本票后,经审核无误,在银行本票背面加盖预留银行印鉴,连同进帐单送交银行办理转帐,根据银行盖章的进帐单和有关原始凭证编制收款凭证。如企业收到商品房价款 800000 元,则记:

借:银行存款	800000
贷:经营收入	800000

4. 支票结算方式及其帐务处理。支票是银行的存款人签发的通知开户银行从其帐户中支付款项的票据。

支票分为现金支票和转帐支票两种。现金支票可以到银行提取现金,用于支付工资、备用金和补足库存现金限额,也可以办理转帐。转帐支票只能通过银行办理转帐结算,不能提取现金。支票一律记名,转帐支票在批准的地区内可以背书转让,支票金额起点为 100 元,付款期限为 5 天(背书转让地区的转帐支票付款期限为 10 天)。

采用支票结算方式,由付款单位签发现金支票和转帐支票,详细列明收款人姓名、款项用途及金额,留存支票存根作为付款依据,然后将支票交给收款人进行款项的结算或提取现金,收款人收到支票后向其开户银行办理转帐结算,或持现金支票向付款单位开户银行提取现金。

支票结算方式的特点是:手续简便、灵活,结算迅速,在同一城市或一定区域内可以用于商品交易、劳务供应、清偿债务等款项结算。

付款单位签发支票支付款项时,应根据支票存根和有关原始凭证编制付款凭证。如企业用以支付材料价款 3000 元,则记:

借:物资采购	3000
贷:银行存款	3000

如企业签发现金支票提取现金 8000 元,以备发放工资,则记:

借:现金	8000
贷:银行存款	8000

这里需要指出的是,企业从银行提取现金,既是现金收款行为,又是银行存款付款行为,按会计惯例,在这种情况下,只编制银行存款的付款凭证,不再编制现金的收款凭证。

企业收到转帐支票时,应填制支票送款簿,送交银行办理转帐,根据银行盖章退回的送款簿回单和有关原始凭证编制收款凭证。如企业收到固定资产出租收入 1000 元,则记:

借:银行存款	1000
贷:其他业务收入	1000

5. 汇兑结算方式及其帐务处理。汇兑是汇款人委托银行将款项汇给外地收款人的一种结算方式,可分为信汇和电汇两种。

使用汇兑结算方式时,汇款人应向汇出银行填写信汇或电汇凭证,详细列明汇入地点、汇入银行、收款人姓名、汇款用途和金额等,汇款单位开户银行受理后应将信汇和电汇凭证转送收款单位开户银行,通知收款单位收款。

汇兑结算方式有如下特点:便于汇款人向异地收款人主动付款,划拨手续简便、灵活,适于交易双方各种款项的结算。

采用汇兑结算方式,付款单位应根据银行盖章退回的信、电汇凭证和有关原始凭证编制付款凭证。如信汇 2000 元,支付材料价款,则记:

借 :物资采购 2000

贷 :银行存款 2000

汇款单位汇往外地物资采购专户的款项 ,属于其他货币资金 ,将在本节第三部分介绍。

收款单位应根据银行转来的信、电汇凭证和有关原始凭证 ,编制收款凭证。如企业收到应收帐款 1000 元 ,则记 :

借 :银行存款 1000

贷 :应收帐款 1000

6. 委托收款结算方式及其帐务处理。委托收款结算方式是收款人委托银行向付款人收取款项的结算方式 ,分为邮寄和电划两种。

企业办理委托收款应向开户银行填写委托收款凭证 ,提供收款依据 ;付款单位开户行接到收款人开户行转来的委托收款凭证 ,经审核无误 ,及时通知付款单位 ;付款单位接到通知和有关附件后 ,应按规定的付款期限付款 ,付款期限一般为 3 天 ;付款单位审核后 ,对收款单位委托收取的款项需要全部或部分拒付的 ,应在付款期限内出具拒付理由书 ,连同有关单证送交开户银行 ,银行不负责审查拒付理由书。需要部分拒绝付款的 ,银行办理部分划款 ;付款单位在付款期满日营业终了前 ,如无足够资金支付全部款项的 ,银行在次日上午开始营业时通知付款单位 ,将有关单证在两天内退回开户银行。银行将有关单证退回收款单位开户银行转交收款单位。付款单位逾期不退回单证的 ,开户银行按规定处以罚金 ,并暂停付款单位委托银行向外办理结算业务 ,直至退回单证时止。

委托收款方式有如下特点 :便于收款单位主动收款 ,在同城和异地均可使用 ;并且不受金额起点限制。

采用委托收款结算方式 ,收款单位应在收到银行的收帐通知时 ,编制收款凭证。如企业收到委托代建单位工程价款 50000 元 ,则记 :

借 :银行存款 50000

贷 :应收帐款 50000

付款单位应根据委托收款凭证的付款通知和有关原始凭证编制付款凭证。如企业已同意支付企业行政管理部门电费 1500 元 ,则记 :

借 :管理费用(或应付帐款) 1500

贷 :银行存款 1500

如需要全部或部分拒绝付款的 ,对于拒付款部分 ,不作帐务处理。

7. 托收承付结算方式及其帐务处理。托收承付结算方式是指根据经济合同由收款单位发货后委托银行向付款单位收取款项 ,由付款单位向银行承认付款的一种结算方式。

采用托收承付结算方式时 ,收款单位发货后 ,应及时根据发票帐单和代垫运杂费等填写“ 托收承付结算凭证 ” ,连同发票副本等一并交开户银行办理托收 ;付款单位收到银行转来的托收承付结算凭证及其附件后 ,应在承付期内审核 ,以备付款。承付货款分为验单付款和验货付款两种。验单付款的承付期为 3 天 ,验货付款的承付期为 10 天。付款单位在承付期内未表示拒绝付款 ,银行视作承付 ,在承付期满次日将款项划拨给收款单位 ;付款单位承付期满日款项不足支付的 ,不足部分作延期付款处理 ,并处以一定比例的滞纳金 ;付款单位经过验单或验货需要拒绝付款的 ,应在承付期内提出全部或部分拒付理由书送交银行 ,经开户银行审核 ,符合拒付条件的 ,将有关单证转给收款单位开户银行 ,再通知收款单位进行处理。

托收承付结算方式有如下特点 :可以促使销货方按合同发货 ,购货方按合同付款 ,有利于维护购销双方的正当权益 ,适用于订有合同的商品交易和劳务供应的款项结算。

采用托收承付结算方式,收款单位应根据银行的收款通知和有关原始凭证,编制收款凭证,付款单位对于承付的款项应根据银行的承付通知和有关发票帐单编制付款凭证。其会计分录可参照委托收款结算方式的帐务处理。

●银行存款日记帐

企业的银行结算业务十分频繁。为了随时掌握银行存款的收入、支出和结存情况,企业应按开户银行、存款种类设置银行存款日记帐。

银行存款日记帐也应由出纳人员根据审核后的收付款凭证逐日逐笔序时登记,每日终了应结出余额,月末结出本月收入合计、本月支出合计和余额。银行存款日记帐的记录应定期与银行对帐单核对,至少每月核对一次。

●银行存款的清查

所谓银行存款的清查,就是指将银行存款日记帐的记录同银行对帐单的记录进行逐笔核对。核对时如果发现双方余额不一致,应及时查明原因进行处理。属于双方记帐错误的应予以更正,若由于未达帐项引起的,则应编制“银行存款余额调节表”,使之调节相符。

未达帐项是指一方已经入帐,而另一方由于未收到结算凭证而尚未入帐的款项。未达帐项有以下四种情况:①银行已经收款入帐,而企业尚未收款入帐;②银行已经付款入帐,而企业尚未付款入帐;③企业已经收款入帐,而银行尚未收款入帐;④企业已经付款入帐,而银行尚未付款入帐。未达帐项应通过银行存款日记帐的记录与银行对帐单的记录逐笔核对查出。

举例说明银行存款余额调节表的编制方法如下:

企业4月30日银行存款帐户余额86200元,银行对帐单上余额为85300元。经逐笔核对发现以下未达帐项:①4月29日委托银行代收的出租房租金4500元,银行已入帐,企业尚未入帐;②4月28日银行代付的水电费1200元,银行已入帐,企业尚未入帐;③4月30日企业送存转帐支票8500元,企业已入帐,银行尚未入帐;④4月29日企业开出转帐支票4300元,企业已入帐,银行尚未入帐。据此编制的“银行存款余额调节表”见表1-8-18。

表 1-8-18

银行存款余额调节表

××××年4月30日

项 目	金 额	项 目	金 额
银行存款日记帐余额	86200	银行对帐单余额	85300
加:银行已收,企业未收	4500	加:企业已收,银行未收	8500
减:银行已付,企业未付	1200	减:企业已付,银行未付	4300
调整后余额	89500	调整后余额	89500

经过上述调整后的银行存款余额,是企业可动用的银行存款实有数额。但不能根据余额调节表调整企业银行存款的帐面记录,只有当未达帐项的原始凭证到达企业时,才能据以登记银行存款日记帐。经过上述调整后,双方余额仍不相等,则说明某一方的记帐有错误,应深入查明原因,及时更正企业帐簿记录或通知银行更正帐簿记录。经更正后,重新编制银行存款余额调节表。

三 其他货币资金

其他货币资金是指除现金和银行存款以外的其他各种表现为货币形态的资金。主要包括外埠存款、银行汇票存款、银行本票存款和在途货币资金等。其他货币资金就其性质来说,与现金和银行存款一样,都属于货币资金,但是其存放地点和用途又不同于现金和银行存款。因此,需要设置“其他货币资金”帐户,以反映其他货币资金的收入、支出和结余情况。

●外埠存款

外埠存款是指企业在外地进行临时或零星采购时,汇往采购地银行开立采购专户的款项。

外埠存款一般用于临时采购或日常零星采购。为了便于结算,保证货币资金安全,企业可以开设采购专户,将资金汇往采购地点。企业在汇出款项时,应填列汇款委托书,加盖“采购资金”戳记。汇入银行对汇入的采购资金,以汇出单位名义开设采购专户,这部分资金已具有专门用途,实际上已处于待支付或待结算状态。采购资金存款不计利息,除采购员差旅费可以支取少量现金外,一律转帐结算。

外埠存款帐务处理举例如下:

1. 企业委托开户银行将 5000 元汇往采购地点开立专户。

借:其他货币资金	
——外埠存款	5000
贷:银行存款	5000

2. 收到采购员交来发票帐单,支付材料买价和运杂费 4950 元。

借:物资采购	4950
贷:其他货币资金	
——外埠存款	4950

3. 剩余的外埠存款 50 元已转回当地银行,接到银行收款通知。

借:银行存款	50
贷:其他货币资金	
——外埠存款	50

●银行汇票和银行本票存款

银行汇票存款是指企业为取得银行汇票,按规定存入银行的款项。银行本票存款是指企业为取得银行本票,按规定存入银行的款项。银行汇票和银行本票在使用上有如下不同点:

1. 银行汇票适用于单位和个人向异地支付各种款项;银行本票只能在指定城市的同城范围内使用。

2. 银行汇票和银行本票都可以背书转让,但银行汇票只限于个人转让给单位或个体经济户,且付款期内只能转让一次。

3. 银行汇票的多余款项,可以由银行自动退交汇款人,而企业取得的银行本票只办理全额结算,结算后如有多余款项,需采用支票、现金等其他方式退回付款人。

4. 使用银行汇票的企业应向银行提交“银行汇票委托书”,并根据其存根联编制付款凭

证,而使用银行本票的企业应向银行提交“银行本票申请书”,并根据其存根联编制付款凭证。

以银行本票为例,说明银行汇票存款和银行本票存款的帐务处理。

(1)将6000元存入银行,已取得银行本票。

借:其他货币资金	
——银行本票	6000
贷:银行存款	6000

(2)用银行本票支付材料买价和运杂费5800元。

借:物资采购	5800
贷:其他货币资金	
——银行本票	5800

(3)收到转帐支票500元,供货单位退回银行本票多余款项。

借:银行存款	500
贷:其他货币资金	
——银行本票	500

●在途货币资金

在途货币资金是指月终尚未到达的,企业同所属单位之间和上下级之间的汇、解款项。对于月终尚未到达的汇入款项,企业应根据汇出单位的通知记:

借:其他货币资金	
——在途资金	2000
贷:上级拨入资金	2000

待收到款项时,再记:

借:银行存款	2000
贷:其他货币资金	
——在途资金	2000

四 外币业务

企业的外币业务是指以记帐本位币以外的货币进行的款项收付、往来结算以及计价等业务。随着市场经济的发展和改革开放的深入以及企业自主权的扩大,房地产企业的对外采购活动和销售、租赁活动将逐渐增加,从而引起外币收付业务。

●记帐本位币和外汇的概念

企业对外的经济活动必然会引起多种货币的收付业务,如美元、英镑、日元、德国马克、港币等。但在企业会计核算中不能使用多种货币计价,只能使用一种统一的货币记录企业的全部经济业务。企业用来记录全部经济业务所采用的货币,称为记帐本位币。我国企业会计准则规定,企业会计核算以人民币作为记帐本位币,业务收支以外币为主的企业,也可以选定某种外币作为记帐本位币,但编制的会计报表应当折算为人民币反映。记帐本位币一经确定,不得随意变更,如需变更,必须报经财政机关批准。

外汇原意指外国货币,现在通常是指一国进行国际结算所使用的外国货币或以外国货币表示的支付手段。具体包括:①外国货币,包括钞票、铸币等;②外币有价证券,包括政府公债、公司债券、股票、息票等;③外币支付凭证,包括票据、银行存款凭证、邮政储备凭证等;④其他外汇资金。

企业对外经济业务所引起的货币收支和债权、债务,要在有关国家之间办理国际结算。国际结算中要以一国货币兑换成另一国的货币,称为外汇买卖。以一国货币兑换成另一国货币的比率或比价,称为汇率或汇价。实行外汇管理的国家,汇率通过国家银行挂牌公布,因此又称外汇牌价。国际通用的汇率标价方法有两种:直接标价法和间接标价法。

直接标价法是指以一个单位或一百个单位的外国货币为标准,表示可兑换的本国货币的一种方法。如1美元可兑换人民币5.80元。我国和大多数国家都用直接标价法。

间接标价法是指以一个单位或一百个单位的本国货币为标准,表示可兑换的外国货币的一种方法。如伦敦市场上公布1英镑可兑换2.04美元。英国等少数国家采用间接标价法。

外汇牌价又有买价和卖价之分。买价是银行买进外汇的价格;卖价是银行卖出外汇的价格。买价表示企业兑出外汇所得本国货币的金额;卖价表示企业兑入外汇所支付的本国货币金额。买价和卖价的平均价格称外汇中间价。企业将有关外币金额折合成记帐本位币金额记帐时,折合记帐本位币的汇率原则上用当日或当月1日的外汇中间价。

● 汇兑损益

汇兑损益是指外汇兑换业务所产生的损失和收益。按我国现行财务会计制度的规定,企业在发生下述情况时,需核算汇兑损益:

1. 以记帐本位币的货币存款,兑换另一种货币存款。这时,实际兑入的外币金额折合成记帐本位币的金额,与实际兑出的记帐本位币金额之间的差额,应作为汇兑损益处理。

例1:从人民币存款户提取54000元,兑换成美元存入银行。当日美元卖价5.40元,中间价5.30元。

在这笔业务中,企业实得10000美元($54000 \div 5.40$),按中间价折合为人民币记帐为53000,实际付出人民币54000元,两者之差1000元即为汇兑损失。

2. 以一种货币存款,兑换记帐本位币存款。这时,实际兑入的记帐本位币金额,与实际兑出的外币金额折合成记帐本位币金额之间的差额,应作为汇兑损益处理。

例2:从美元存款户提取1000美元,兑换成人民币存入银行。当日美元买价5.20元,中间价5.30元。

在这笔业务中,企业实得人民币5200元(1000×5.20),付出1000美元,折合为人民币记帐为5300元(1000×5.30),两者差额100元即为汇兑损失。

3. 记帐本位币以外的不同外币存款之间相互兑换。这时,实际兑入的外币金额折合成记帐本位币的金额,与实际兑出的外币金额折合成记帐本位币金额的差额,应作为汇兑损益处理。

例3:从美元存款户提取3000美元,兑换港币存入银行。当日美元买价5.26元,卖价5.30元,中间价5.28元。港币买价0.72元,卖价0.73元,中间价0.725元。

在这笔经济业务中,应先将美元兑换成人民币,再用人民币去兑换港币。3000美元可兑换人民币15780元(3000×5.26),折合成记帐本位币15840元(3000×5.28);15780元人民币可兑换港币21616元($15780 \div 0.73$),折合记帐本位币15672元(21616×0.725)。3000美元

折合为记帐本位币金额与 21616 元港币折合为记帐本位币金额的差额 106 元(15780—5840) ,应作为汇兑损益处理。

4. 月末将各种外币帐户的余额按照月末国家外汇牌价折合记帐本位币金额 ,与原帐面记帐本位币金额的差额。

例 4 :某企业 6 月 30 日有关外币帐户余额及按当日汇率折合为人民币的余额见下表。

表 1 - 8 - 19

帐户名称	外币余额	原帐面人民币余额	月 末 折合率	月 末 折合余额	差 额
银行存款					
——美元户	13000	66690	5.15	66950	260
——港币户	10000	7200	0.73	7300	100
应收帐款					
——美元户					
——A 公司	8000	41080	5.15	41200	120
应付帐款					
——美元户					
——B 公司	3000	15384	5.15	15450	66

从表 1 - 8 - 19 可以看出 ,按月末汇率(中间价)调整有关外币帐户余额 ,形成汇兑收益 480 元(260 + 100 + 120) ,形成汇兑损失 66 元。

企业发生的汇兑损益应分别按不同情况进行处理。筹建期间发生的 ,如为净损失计入开办费 ,作为递延资产从企业开始生产经营月份的次月起 ,按照不短于 5 年的期限平均摊销 ,如为净收益 ,自生产经营月份的次月起 ,按照不短于 5 年的期限平均摊销 ,或者留待弥补企业生产经营期间发生的亏损 ,或者留待并入企业的清算收益 ;生产经营期间发生的 ,计入财务费用 ;清算期间发生的 ,计入清算损益 ;凡是与购建固定资产或无形资产直接有关的汇兑损益 ,在资产尚未交付使用或虽已交付使用但尚未办理竣工决算之前 ,计入资产的价值。

●外币业务的帐务处理

如前所述 ,外币业务是指以记帐本位币以外的货币进行的款项收付、往来结算和计价等业务。外币业务核算包括外币折算、外币兑换和汇兑损益等项内容。外币折算是指企业发生外币业务时 ,不仅应记载外币金额 ,还应将外币金额折合成记帐本位币金额 ,在帐上作双重登记 ;外币兑换是指将记帐本位币兑换成某种外币 ,或者将某种外币兑换成记帐本位币 ,还可将记帐本位币以外的一种货币兑换成另一种货币 ;汇兑损益是指因外币折算或外币兑换所形成的损失和收益。

外币业务核算的基本要求是 :

1. 应在涉及外币收付、结算的帐户中 ,按外币种类设置明细帐 ,详细反映外币收付、结算和结存情况。如应在‘ 银行存款 ’帐户下按美元、英镑、日元、港币等设置明细帐 ,在‘ 应收帐款 ’帐户下 ,按外币种类和债务单位设置明细帐。

2. 在有关外币帐户中 ,均应用外币和折合的记帐本位币作双重记录。折合记帐本位币的汇率可以是当月 1 日的外汇中间价 ,也可以是外币业务发生当日的外汇中间价。

3. 因一种货币兑换成另一种货币所发生的汇兑损益 ,应于业务发生时当即计算并反映 ; 而因外币折算所发生的汇兑损益 ,应于月末通过调整外币帐户余额一次计算确定 ,并予以反映。汇兑损益应按前述原则 ,区别不同情况列支。

下面举例说明企业生产经营期间外币业务的帐务处理 :

1. 6 月 3 日向外商 A 公司出售商品房一套 ,价款 160000 美元 ,价款尚未收回 ,当日汇率为 1 5.20 ,折合人民币 832000 元(160000×5.20)。

借 :应收帐款
——美元——A 公司 832000
贷 :经营收入 832000

2. 6 月 7 日收到从外商 B 公司进口设备的发票帐单 ,计 20000 美元 ,货款当即支付 ,当日汇率 1 5.25 ,折合人民币 105000 元(20000×5.25)。

借 :物资采购 105000
贷 :银行存款
——美元户 105000

3. 6 月 10 日从美元户提取 1000 美元 ,兑换成人民币存入银行 ,当日美元买价 5.20 元 ,当日汇率(中间价) 5.30 元。(见汇兑损失内容中的例 1)

借 :银行存款
——人民币户 5200
财务费用
——汇兑损失 100
贷 :银行存款
——美元户 5300

4. 6 月 18 日收到 A 公司前欠商品房价款 155000 美元 ,当日汇率 1 5.25 ,折合人民币 813750 元。

借 :银行存款
——美元户 813750
贷 :应收帐款
——美元——A 公司 813750

5. 6 月 18 日 ,用美元偿还短期借款 6000 美元 ,并支付 3 个月利息 ,借款利率 8% ,当日汇率 1 5.25。借款利息 120 美元($6000 \times 8\% \times \frac{3}{12}$) ,本息折合人民币 $6120 \times 5.25 = 32130$ 元。

借 :短期借款
——美元户 31500
财务费用 630
贷 :银行存款
——美元户 32130

6. 6 月 22 日收到 B 公司进口材料的发票帐单 ,计 1000 美元 ,当日汇率 1 5.28 ,折合人民币 5280 元 ,货款未付 ,材料已入库。

借 :库存材料 5280
贷 :应付帐款
——美元户 5280

7. 6月25日从美元户提取3000美元兑换港币存入银行。当日美元买价5.26元,卖价5.30元,中间价5.28元。港币买价0.72元,卖价0.73元。中间价0.725元。

3000美元可兑换人民币15780元(3000×5.26),折合记帐本位币15840元;15780元人民币可兑换港币21616元($15780 \div 0.73$),折合记帐本位币15672元(21616×0.725),汇兑损失168元。

借:银行存款	
——港币户	15672
财务费用	
——汇兑损失	168
贷:银行存款	
——美元户	15840

8. 6月26日用人民币54000元兑换成美元存入银行,当日美元卖价5.40元,中间价5.30元。(见汇兑损益内容中的例2)

借:银行存款	
——美元户	53000
财务费用	
——汇兑损失	1000
贷:银行存款	
——人民币户	54000

9. 6月28日用港币15000元偿还港商C公司材料款,当日汇率1:0.726,折合人民币10890(15000×0.726)元。

借:应付帐款	
——美元——C公司	10890
贷:银行存款	
——港元户	10890

10. 6月29日收到外商D公司进口材料发票帐单,计1500美元,立即付款,当日汇率1:5.30,折合人民币7950元。

借:物资采购	7950
贷:银行存款	
——美元户	7950

11. 6月30日各有关外币帐户余额,按当日汇率折合的人民币余额及与原帐面余额的差额资料,见汇兑损益内容中的例4所示。

(1)借:银行存款	
——美元户	260
银行存款	
——港币户	100
应收帐款	
——美元——A公司	120
贷:财务费用	
——汇兑损失	480

(2)借:财务费用

—— 汇兑损失	66
贷 : 应付帐款	
—— 美元—— B 公司	66

第四节 应收款项

房地产企业在日常的生产经营活动中,必然要同国家、其他企事业单位和企业职工发生经济关系。在企业同国家、其他企事业单位及个人的经济往来中,经常会存在着一些待结算的款项,如应收经营收入、应收其他业务收入、应收各种罚款、预付承包单位工程款和备料款、应付承包单位工程款和备料款、应付购货款、应付工资等。应收款项是指企业在结算过程中占用的各种款项,包括应收票据、应收帐款、预付帐款和其他应收款,它是企业的短期债权,是企业流动资产的一个组成部分。

一 应收票据

应收票据是指企业在采用商业汇票结算方式下,因转让、销售开发产品等而收到的商业汇票。

●商业承兑汇票和银行承兑汇票的操作差异

商业汇票按承兑人不同,分为商业承兑汇票和银行承兑汇票。关于商业汇票结算方式的结算程序、特点及其适用范围,已在“货币资金”一章中作过简要介绍。在具体操作过程中,还应注意商业承兑汇票和银行承兑汇票的不同特点:签发的商业承兑汇票由付款人承兑,而签发的银行承兑汇票由银行承兑,承兑申请人必须向银行支付一定数额的承兑手续费;商业承兑汇票到期由付款人无条件支付票款,如果付款人银行存款上不足支付票款时,银行不负责付款,只将商业承兑汇票退还收款人或被背书人,由双方协商解决。银行承兑汇票到期时,不论付款人银行存款帐上是否足以支付票款,银行都负有无条件支付票款的责任,如果付款人银行存款帐上不足支付票款时,银行则对承兑申请人执行扣款和罚息;贴现的商业承兑汇票到期时,如果付款人帐户上不足支付票款的,收款人或被背书人负有连带责任。贴现的银行承兑汇票到期时,如果付款人帐户上不足支付票款的,收款人或被背书人不负连带责任。

企业收到的商业汇票除到期通过银行收回票款外,可以转让给其他单位,办理背书转让手续,用以购买材料物资或抵作应付帐款,也可持未到期的商业汇票向银行贴现。

●商业汇票的到期价值

票据有带息票据和不带息票据两种。带息票据的票面上注明利率,持票人在票据到期日不仅可得票面价值,还能按票面利率取得利息,因此票据到期价值应是票据的本息之和。不带息票据的到期价值等于票面价值。

$$\text{带息票据的到期值} = \frac{\text{票面}}{\text{价值}} \times (1 + \frac{\text{票面}}{\text{利率}} \times \text{时间})$$

如票面价值 50000 元 ,年票面利率 8% ,承兑期限 3 个月。则 :

$$\text{票据到期值} = 50000 \times (1 + 8\% \times \frac{3}{12}) = 51000 \text{ (元)}$$

●商业汇票贴现

企业收到商业汇票后 ,如果在票据到期前需要资金 ,可持未到期的商业汇票向其开户银行申请贴现。贴现是指汇票持有人将未到期的商业汇票交给银行 ,银行受理后 ,从票面金额中扣除贴现日至汇票到期前一日的利息后的净额付给汇票持有人。有关贴现的计算公式如下 :

$$\text{贴现利息} = \text{票据到期价值} \times \text{贴现率} \times \text{贴现期}$$

$$\text{贴现净额} = \text{票面到期价值} - \text{贴现利息}$$

如 ,企业收到购买单位送来 4 月 1 日签发的不带息商业汇票 50000 元 ,承兑期限 3 个月。6 月 1 日持汇票到银行申请贴现 ,年贴现率 9%。

$$\text{贴现利息} = 50000 \times 9\% \times \frac{30}{360} = 375 \text{ (元)}$$

$$\text{贴现净额} = 50000 - 375 = 49625 \text{ (元)}$$

上例若为带息票据 ,票面利率 8% ,则 :

$$\text{贴现利息} = 50000 \times (1 + 8\% \times \frac{3}{12}) \times 9\% \times \frac{30}{360} = 382.5 \text{ (元)}$$

$$\text{贴现净额} = 51000 - 382.50 = 50617.50 \text{ (元)}$$

不带息汇票的贴现利息 ,作为企业财务费用列支。带息汇票贴现 ,实际收到的贴现净额与票面价值产生的正差和负差 ,作为增加或减少财务费用处理。

商业承兑汇票是一种商业信用 ,如果汇票到期 ,付款人帐户无款或不足支付票款时 ,银行按规定将商业承兑汇票退回贴现申请人 ,并从贴现申请企业帐户中收取已贴现的票款 ,如果申请贴现人的帐户余额不足支付已贴现的票款 ,银行则作逾期贷款处理。因此 ,采用商业承兑汇票结算方式的企业 ,如已将商业承兑汇票向银行贴现 ,银行到期不能从付款人帐户收回款项时 ,贴现企业负有连带付款责任。可见 ,企业将商业承兑汇票申请贴现 ,就存在“或有负债”的问题 ,即申请贴现的企业负有一种可能发生的债务。对于这种“或有负债” ,在资产负债表的补充资料中应予以反映。

●应收票据的帐务处理

为了反映企业收到的商业汇票 ,应设置“应收票据”帐户。借方登记企业收到的商业汇票票面价值 ,贷方登记到期收回的票面金额和贴现票据的票面金额。企业还应设置“应收票据备查簿” ,逐笔登记每一应收票据的种类、号数、出票日期、票面金额、付款人、承兑人、背书人、到期日、贴现日、贴现率和贴现净额 ,以及收款日和收回金额等资料 ,应收票据到期结清票款后 ,应在备查簿中逐笔注销。

举例说明应收票据的帐务处理如下 :

1. 企业收到购房单位开出承兑的不带息商业汇票 50000 元 ,承兑期 3 个月。

借 : 应收票据	50000
贷 : 经营收入	50000

2. 上例若为带息商业汇票 ,票面利率(年) 8%。

借 :应收票据	50000
贷 :经营收入	50000
3. 3 个月后 ,不带息汇票到期 ,收回票面金额 50000 元 ,存入银行。	
借 :银行存款	50000
贷 :应收票据	50000
4. 3 个月后 ,带息汇票到期 ,收回本息 51000 元 ,存入银行。	
借 :银行存款	51000
贷 :应收票据	50000
财务费用	1000
5. 若将 4 月 1 日开出承兑的不带息商业汇票 50000 元 ,于 6 月 1 日向银行申请贴现 ,贴现率 9%。	
借 :银行存款	49625
财务费用	375
贷 :应收票据	50000
6. 若上例申请贴现的是带息汇票 ,票面利率 8%。	
借 :银行存款	50617.50
贷 :应收票据	50000
财务费用	617.50
7. 若贴现的商业承兑汇票 7 月 1 日到期 ,付款人帐户不足支付 ,银行退回商业承兑汇票 ,并转来支款通知 ,从银行存款户扣收本息 30800 元(票面金额 30000 元 ,利息 800 元) ,银行存款户不足支付的贴现票款 20000 元 ,转作逾期贷款。	
(1)借 :应收帐款	30800
贷 :银行存款	30800
(2)借 :应收帐款	20000
贷 :短期借款	20000
8. 商业承兑汇票到期 ,付款单位帐户不足支付票款 ,企业收到银行退回的商业承兑汇票 50000 元。	
借 :应收帐款	50000
贷 :应收票据	50000
9. 企业将收到的商业汇票 4500 元背书转让给供货单位 ,购买材料。	
借 :物资采购	4500
贷 :应收票据	4500
背书转让的票据 ,如果付款人到期不能兑付时 ,背书人负有连带的付款责任。	

二 应收帐款

应收帐款是指企业因转让、销售和结转开发产品 ,提供出租房屋和提供劳务等业务 ,应向购买单位、接受和租用单位或个人收取的款项 ,是企业发生的除应收票据以外的应收营业款项。

● 应收帐款的确认

房地产企业的生产经营目的是为了向社会转让、销售开发产品,或提供出租房屋和劳务,并通过开发产品的转让、销售等取得货币资金,弥补生产经营过程的资金耗费,实现企业经营成果。但由于结算方式不同,企业在转让、销售开发产品和提供出租房屋及劳务过程中,必然有一部分价款不能随着营业收入的实现而立即取得,从而形成应收帐款。可见,应收帐款的确认和营业收入的确认有密切的联系。当企业取得了可确认营业收入实现的凭证时,却未能收到相应的货币资金,这时则可确认为应收帐款的发生,其数额为实际发生的应收而尚未收回的价款。

企业通过转让、销售开发产品等活动,如果不能及时取得货币资金,必然使企业无法正常、持续地经营。因此,企业必须加强应收帐款的管理,根据企业的业务状况,严格控制应收帐款的限额和收回时间。对于超过规定期限尚未收回的款项,应组织专人催收,防止企业资金被其他单位长期占用,加速企业资金周转。对于确实无法收回的,应取得有关方面证明并经有关部门批准后,列作坏帐损失处理。

● 坏帐损失和坏帐准备

坏帐损失是指因债务人破产或死亡,以其破产财产或者遗产清偿后,仍不能收回的应收帐款,或者因债务人逾期未履行偿债义务超过3年仍然不能收回的应收帐款。

坏帐损失的核算一般有两种方法,即直接转销法和备抵法。

采用直接转销法,被确认为坏帐的应收帐款所发生的坏帐损失,计入管理费用,同时转销应收帐款,收回已核销的坏帐,再冲减管理费用。

采用备抵法,企业可于年度终了,按照规定的方法计提坏帐准备金,计入管理费用。企业发生的坏帐损失冲减坏帐准备。收回已核销的坏帐,增加坏帐准备。计提坏帐准备是谨慎性原则在会计实务上的运用。将可能发生的坏帐损失合理地预计,并计入期间费用,一旦坏帐损失发生则不会对企业正常经营造成危害。估计坏帐损失通常有三种方法:应收帐款余额百分比法、帐龄分折法和销货百分比法。现行财务制度规定采用应收帐款余额百分比法,即每年终了,按照年末应收帐款余额的一定比率计提坏帐准备金(现行制度为1%)。如果年末应提取的坏帐准备金大于“坏帐准备”帐户的帐面余额,应按其与帐面余额的差额计提;如果年末应提取的坏帐准备金小于“坏帐准备”帐户的帐面余额,则应按其二者的差额冲减管理费用和坏帐准备。举例如下:

某企业1992年始提坏帐准备金,1992年末“应收帐款”帐户余额为400000元,1993年中核销坏帐损失3000元,1993年末“应收帐款”余额为300000元,则:

$$\begin{aligned} & \text{1992年末应提的} \\ & \text{坏帐准备金} = 400000 \times 1\% = 4000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{1993年末应提取的} \\ & \text{坏帐准备金} = 300000 \times 1\% - (4000 - 3000) = 2000 \text{ (元)} \end{aligned}$$

若上例中1993年转销坏帐损失500元,则:

$$\begin{aligned} & \text{1993年末应提取的} \\ & \text{坏帐准备金} = 300000 \times 1\% - (4000 - 500) = -500 \text{ (元)} \end{aligned}$$

即1993年末应同时冲减管理费用和坏帐准备金500元。

● 应收帐款的帐务处理

为了核算企业应收帐款的增减变动情况,应设置“ 应收帐款 ”帐户,借方登记企业因转让、销售和结转开发产品,提供出租房屋和提供劳务等业务,应向购买单位、接受和租用单位或个人收取的款项;贷方登记收到的款项或经确认为坏帐的应收帐款。如果企业应收帐款改用商业汇票结算,收到承兑的商业汇票时,也记入本帐户的贷方,借方余额反映尚未收回的应收帐款。本帐户应按债务人设置明细帐,进行明细核算。

提取坏帐准备金的企业还应设置“ 坏帐准备 ”帐户,核算坏帐准备金的提取和坏帐损失的转销情况。贷方登记按规定提取的坏帐准备金或收回的已确认并转销的坏帐损失;借方登记已发生的坏帐损失;贷方余额反映已经提取尚未冲销的坏帐准备金。

举例说明应收帐款和坏帐损失的帐务处理如下:

1. 向 A 公司销售商品房一栋,售价 800000 元,货款尚未收到。

借: 应收帐款	800000
贷: 经营收入	800000

2. 向 B 公司提供商品房售后服务,应收取服务费 2000 元,款项尚未收到。

借: 应收帐款	2000
贷: 其他业务收入	2000

3. 收到 A 公司商品房价款 500000 元,已存入银行。另 300000 元价款改用商业汇票方式结算,收到承兑期 3 个月的商业汇票。

(1) 借: 银行存款	500000
贷: 应收帐款	500000

(2) 借: 应收票据	300000
贷: 应收帐款	300000

4. 1992 年末“ 应收帐款 ”帐户余额 400000 元,按规定提取坏帐准备金 4000 元。

借: 管理费用	4000
贷: 坏帐准备金	4000

5. 1993 年经批准核销坏帐损失 3000 元。

借: 坏帐准备金	3000
贷: 应收帐款	3000

6. 1993 年末“ 应收帐款 ”余额 300000 元,应计提坏帐准备金 3000 元,与“ 坏帐准备 ”帐面余额 1000 元相差 2000 元,实提坏帐准备金 2000 元。

借: 管理费用	2000
贷: 坏帐准备金	2000

若 1993 年末“ 坏帐准备 ”帐户帐面余额为 3500 元,则应冲减坏帐准备金 500 元。

借: 坏帐准备金	500
贷: 管理费用	500

三 预付帐款

预付帐款是指企业按合同规定预付给承包单位的工程款和备料款,以及预付给供应单

位的购货款。

房地产开发企业一般将建筑安装工程发包给施工企业进行施工。建筑安装工程工期长,需要消耗巨额的人力、物力和财力,按施工企业现行的资金管理体制,其流动资金定额中并不包括备料周转金和在建工程资金,按国家规定,这部分资金可以向发包单位预收。房地产企业预付承包单位工程款和备料款应随着已完工程价款的结算陆续扣回。预付工程款和预付备料款的额度、扣回的时间和每次扣回的金额,应在工程合同中规定。施工企业在预收备料款和工程款后迟迟不开工,房地产企业有权收回预付款项。房地产企业预先订购材料物资,一般也需要预付一定比例的货款,以弥补供货单位流动资金的不足。当购货单位收到材料物资与供货单位办理货款结算时,将预付货款抵作应收帐款。如果购货单位违约,造成供货单位经济损失时,供货单位可向购货单位提出索赔并按合同规定没收全部或部分预付货款。预付帐款是企业的短期债权,企业应加强预付帐款的管理,严格按国家规定的预付范围、比例和结算规定,做好预付帐款的预付和扣回工作,加速资金周转。

为了核算预付帐款的预付和扣回情况,企业应设置“预付帐款”帐户,借方登记预付的工程款、备料款和购货款,贷方登记扣回的预付工程款、备料款和购货款,借方余额表示尚未扣回的各项预付款项。本帐户设置“预付承包单位款”和“预付供应单位款”两个明细帐,并进而按工程承包单位和物资供应单位设置三级明细帐,进行明细核算。

房地产企业预付给承包单位抵作备料款的材料,也在本帐户核算。预付帐款不多的企业,其少量预付的帐款也可直接记入“应付帐款”帐户的借方,不设置“预付帐款”帐户。

预付帐款的帐务处理举例如下:

1. 企业按合同规定,预付承包施工企业工程款 200000 元,备料款 100000 元。

借: 预付帐款	300000
贷: 银行存款	300000

2. 企业按合同规定,拨付承包施工企业材料一批,实际成本 54800 元,结算价格 54000 元,抵作预付备料款。

借: 预付帐款	54000
开发成本	800
贷: 库存材料	54800

3. 承包施工企业转来“工程价款结算帐单”,要求结算已完工程款 250000 元,扣还预付工程款 80000 元,扣还预付备料款 20000 元。

(1) 借: 开发成本	250000
贷: 应付帐款	250000
(2) 借: 应付帐款	100000
贷: 预付帐款	100000

四 其他应收款

其他应收款是指除应收票据、应收帐款、预付帐款以外的其他各种应收、暂付款项。包括以下内容:

1. 应向过失人或保险公司、供货单位、运输部门等收取的各种赔款。
2. 应收的各种罚款。

3. 预付给职能部门或职工的备用金。
4. 应向购房单位收回的代交固定资产投资方向调节税。
5. 应向职工收取的各种垫付款项。
6. 存出保证金,如包装物押金。
7. 应收股利、应收债券利息等。

其他应收款内容繁杂,应加强管理。对于各种赔款和罚款,应分清责任,及时结算,尽量减少企业的经济损失;应制定备用金的领用和报销制度,防止备用金非法挪作他用;对于各种代交和代垫款项应及时收回。

为了核算其他应收、暂付款的结算情况,企业应设置“其他应收款”帐户。其借方登记发生的各项其他应收及暂付款;贷方登记收回的各项其他应收及暂付款;借方余额表示尚未收回的各项其他应收及暂付款。企业的备用金数额较大,收支频繁时,也可单独设置“备用金”帐户进行核算。

其他应收款帐务处理举例如下:

1. 企业因管理不善造成材料短缺,应由过失人赔偿 500 元。

借:其他应收款	500
贷:待处理财产损益	500

2. 企业因自然灾害造成材料物资损失,应向保险公司收取赔款 80000 元。

借:其他应收款	80000
贷:待处理财产损益	80000

3. 职能部门领取备用金 1000 元。

借:其他应收款	1000 元。
贷:现金	1000 元。

4. 收到保险公司赔款 80000 元。

借:银行存款	80000 元。
贷:其他应收款	80000 元。

第五节 存 货

存货是指企业在生产经营过程中为销售或者耗用而储存的各项资产,房地产企业为销售而储存的资产主要指开发产品、出租开发产品等。为耗用而储存的各项资产主要是指库存材料、库存设备、低值易耗品、周转房等。

在企业生产经营活动中存货不断地被销售、耗用和重新购置,具有明显的流动性,它是企业流动资产的重要组成部分。根据企业生产经营的特点,储备结构合理、数量适当的存货,对于保证企业生产经营活动的正常进行具有重大作用。因此,房地产企业必须认真做好存货的计划、控制和核算工作。

一 存货的分类和计价

确定各种存货的数量及其价值,是存货会计的基本任务,为此,必须对存货进行合理的分类和计价。

●存货的分类

房地产企业为销售和耗用而储备的存货品种繁多,按其经济用途可分为以下几类:

1. 材料 指企业购入的用于房地产开发经营的各种材料,如钢材、木材、水泥等。
2. 设备 指企业购入的用于开发工程的各种设备,如暖卫设备、通风设备、照明设备等。
3. 低值易耗品 指未达到固定资产标准的各种用具物品等劳动资料,如工具、管理用具。
4. 开发产品 指已经完成全部开发过程,并已验收合格合乎设计标准,可以按照合同规定的条件移交购货单位,或者可以作为商品对外销售的产品。
5. 出租开发产品 指企业开发完成,用于出租经营的土地和房屋。
6. 周转房 指企业开发完成用于安置拆迁居民周转使用的房屋。
7. 在建开发产品 指企业正在开发建设过程中的土地和房屋。

凡是在盘存日期内法定所有权属于企业的上述财产,不论其存放地点在何处,均作为本企业的存货。如在途物资、委托加工物资、库存设备、库存材料、未办理销售和结转手续的开发产品均属于企业的存货,而已交付使用并办理了销售和结转手续的开发产品,虽暂由企业代管,但因所有权已不属于企业,不能作为企业的存货。

●存货的入帐价值

为了正确反映存货资金的占用情况,各种存货应当按取得时的实际成本记帐。

1. 购入的存货,其实际成本构成如下:①买价 指购入存货的发票价格;②运杂费 指运抵仓库前所发生的运输费、装卸费、包装费和保险费;③流通环节交纳的税金、应分摊的外汇

价差,如进口材料物资应交纳的关税、产品税、增值税,燃油企业交纳的烧油特别税;④采购保管费,指企业的物资供应部门和仓库在组织材料物资采购、供应和保管、收发过程中所发生的各项费用,如采购保管人员的工资、福利费、办公费、差旅交通费、折旧费、修理费、劳动保护费、材料整理和零星运费,材料物资盘亏及毁损(减盘盈)等。

2.自制的存货,其实际成本包括制造或建造过程中发生的各项实际支出。如自营施工建设的开发工程所发生的材料费、人工费、机械使用费、其他直接费和施工间接费。

3.委托外单位加工的存货,其实际成本包括实际耗用的原材料或半成品成本、往返运杂费和加工费等。采用出包方式施工的开发工程实际成本应为支付给承包施工企业的工程价款。

4.投资者投入的存货,其实际成本为评估确认或合同、协议约定的价值。

5.盘盈的存货,其实际成本为同类存货的实际成本,没有同类存货的,按照市价计价。

6.接受捐赠的存货,其实际成本为发票帐单所列金额加上企业负担的运杂费、保险费和税金,无发票帐单的,按同类存货的市价计价。

企业存货的日常核算中,除设备、开发产品、周转房等一般按实际成本计价外,企业的其他材料物资,可按实际成本计价,也可以按计划成本计价。按计划成本核算存货的企业,对存货实际成本和计划成本之间的差异,应当单独核算,并在存货被耗费或销售时,将其计划成本调整为实际成本,以便正确计算制造成本、营业成本和其他业务支出。

●存货的发出价值

企业的各种存货是分次购入或形成的,同一品种的存货,每批购入或形成的单位成本往往不同。企业领用或发出的存货,按实际成本核算的,就需要确定或选择一定的方法,计算发出存货的价值。

1.先进先出法。先进先出法是假定先收到的存货先售出或先耗用,并根据这种假定的流转顺序对发出的存货和结存的存货进行计价。采用先进先出法,收到存货时,逐笔登记每批存货的数量、单价和金额;发出存货时,按照先进先出的原则计价,并逐笔登记发出存货的数量、单价和金额,以及结存的数量、单价和金额。举例见表1-8-20。

表 1-8-20

年		收 入			发 出			结 存		
月	日	数量	单价	金额	数量	单价	金额	数量	单价	金额
3	1							30	500	15000
	3	20	510	10200				30	500	15000
								20	510	10200
	10				30	500	15000			
					10	510	5100	10	510	5100
	15	40	520	20800				10	510	5100
月	日	数量	单价	金额	数量	单价	金额	数量	单价	金额
								40	520	20800
	25				10	510	5100			
					20	520	10400	20	520	10400
	30	10	530	5300				20	520	10400
								10	530	5300

2. 加权平均法和移动加权平均法。加权平均法是在各期末以期初存货数量和本期收入数量为权数计算存货平均单位成本的一种方法。计算公式如下：

$$\text{加权平均单价} = \frac{\text{期初结存存货的实际成本} + \text{本期收入存货的实际成本}}{\text{期初结存存货的数量} + \text{本期收入存货的数量}}$$

$$\text{本月发出存货实际成本} = \text{本期发出存货的数量} \times \text{加权平均单价}$$

以上例资料的计算结果如下：

$$\text{加权平均单价} = \frac{15000 + 10200 + 20800 + 5300}{30 + 20 + 40 + 10} = 513$$

采用加权平均法，月份内发出的存货只登记数量不登记金额，待期末计算出平均单价后再填列发出存货的金额合计数。

移动加权平均法是在每收入一次存货后，就根据库存数量和总成本计算出新的平均单位成本的一种方法。计算公式如下：

$$\text{移动加权平均单价} = \frac{\text{本次收入前结存存货的总成本} + \text{本次收入存货的实际成本}}{\text{本次收入前的结存数量} + \text{本次收入存货的数量}}$$

$$\text{本次发出存货的实际成本} = \text{本次发出存货的数量} \times \text{当前的移动平均单价}$$

前例按移动加权平均法登记的结果见表 1-8-21。

表 1-8-21

年		收 入			发 出			结 存		
月	日	数量	单价	金额	数量	单价	金额	数量	单价	金额
3	1							30	500	15000
	3	20	510	10200				50	504	25200
	10				40	504	20160	10	504	5040
	15	40	520	20800				50	516.80	25840
	25				30	516.80	15504	20	516.80	10336
	30	10	530	5300				30	521.20	15636

3. 个别计价法。个别计价法也可称为分批计价法，它是以某种存货或某批存货收入时的实际成本，作为该种存货或该批存货发出时的实际成本的一种方法。采用这种方法一般应具备以下条件：一是库存和发出的存货所属的收货单据或批别，必须是可以辨别认定的；二是必须有详细的存货记录，反映每一个别存货或每批存货的具体情况。这种计价方法主要适用于为某一特定的开发项目专门购入或制造，并单独存放的各种存货，以及某一在建的开发工程和已建成的开发产品。

4. 后进先出法。后进先出法是假定后收到的存货先发出，并根据这种假设的流转顺序

对发出的存货和结存的存货进行计价。采用这种方法,发出的存货按最后进货的那批存货的单价计价。如果发出存货的数量超过存货中最后一批进货的数量时,超过的部分要依次按前一批收入的单价计价。

前例若采用后进先出法计价,其登记结果见表 1-8-22。

表 1-8-22

年		收 入			发 出			结 存		
月	日	数量	单价	金额	数量	单价	金额	数量	单价	金额
3	1							30	500	15000
	3	20	510	10200				30	500	15000
								20	510	10200
	10				20	510	10200			
					20	500	10000	10	500	5000
	15	40	520	20800				10	500	5000
								40	520	20800
	25				30	520	15600	10	500	5000
								10	520	5200
	30	10	530	5300				10	500	5000
								10	520	5200
								10	530	5300

如果企业发出存货在期末一并计算登记时,则确定的每次发出存货实际成本和期末存货实际成本见表 1-8-23。

表 1-8-23

年		收 入			发 出			结 存		
月	日	数量	单价	金额	数量	单价	金额	数量	单价	金额
3	1							30	500	15000
	3	20	510	10200				50		
	10				10	530	5300			
					30	520	15600	10		
	15	40	520	20800				50		
	25				10	520	5200			
					20	510	10200	20		
	30	10	530	5300				30	500	15000

采用后进先出法,期末库存存货的价值反映早期收入存货的成本,而销售或耗用存货的价值则接近于近期收入存货的成本水平。因而符合谨慎性原则的要求,有利于消除物价上涨因素对企业的影响,提高企业的市场竞争能力。但是库存存货以较低的早期存货的成本水平反映,在物价上涨情况下,就不能确切在反映企业资产的价值。

二 物资的采购和收发

材料、设备、低值易耗品等物资,是房地产企业生产经营活动必不可少的物质要素,是存货的重要组成部分。不同种类的物资在生产经营过程中起着不同的作用,具有不同的特点。材料和设备经过一个生产周期就被消耗掉或改变其原有的实物形态,其价值一次全部地转移到开发产品中去,构成开发产品价值的重要组成部分,属于企业的劳动对象;低值易耗品可以多次地参加周转而不改变其原有的实物形态,属于劳动资料,但在实际工作中,因其价值较低,又易于损坏,因此视同材料物资进行管理和核算。

●物资的管理

为了保证材料物资的安全完整,及时提供材料物资的收发和库存动态、静态指标,正确反映生产经营过程中材料物资的实际消耗和正确计算开发产品成本中的材料物资费用,企业必须做好以下工作:

1. 建立和健全材料物资的收发领退制度。任何材料物资的收发领退都应进行严格的计量,认真办理验收和领退手续,防止材料物资的损失和浪费。

2. 建立和健全原始记录。材料物资的收发领退应认真审核外来原始凭证,填写各种自制的原始凭证。收入材料应填制收料单,收入设备应填制入库单;发出材料、设备应填制领料单、限额领料单和设备出库单,材料物资退库应填制退库单。

3. 建立材料物资的盘存制度。企业应定期(月末、季末、年末)或不定期地清查材料物资,如发现帐实不符应及时查明原因进行处理,并按规定调整帐簿记录,做到帐实相符。

4. 做好材料物资的分类和计价工作。材料的日常核算,可以采用计划成本,也可以采用实际成本,材料品种繁多且收发频繁的企业,一般可采用计划成本进行日常核算,对于某些品种不多但占开发产品成本比重较大的主要材料,也可以单独采用实际成本核算;设备专用性强,单件价值大,不同规格的同类设备价格相差悬殊,为了提高核算的准确性,一般按实际成本进行日常核算。对于单位价值较低,收发频繁的通用设备,也可采用计划成本进行日常核算,低值易耗品可按计划成本或实际成本进行日常核算。

5. 建立和健全帐簿记录。材料物资的收发领退应该根据原始凭证、记帐凭证或汇总凭证登记总帐和明细帐,并做到帐帐相符、帐实相符。材料物资的明细帐格式一般采用数量、金额式,其具体格式参见表 1-8-20、表 1-8-21 和表 1-8-22。明细帐由仓库保管员会同会计人员进行填列,应及时结出余额,以便与实物进行核对。总帐和二级帐由会计人员填列,一般采用借、贷、余三栏式。关于材料物资的明细核算因在存货计价中已举例,故下面不再介绍,若日常存货收发采用计划成本计价,明细帐的单价和金额填列计划数即可。

●物资采购成本的计算

如前所述,购入材料物资的实际成本由买价、运杂费、流通环节税金、外汇价差和采购保管费构成。其中材料买价和流通环节税金、外汇价差可以根据发票帐单直接计入各种材料物资的采购成本,运杂费能分清负担对象的,直接计入有关材料物资的采购成本,不能分清负担对象的,按材料的重量或买价的比例等分配标准,分配计入有关材料物资的采购成本;采购保管费一般应先通过“采购保管费”帐户归集,月末分配计入各材料物资的采购成本。

采购保管费可按实际分配率或计划分配率进行分配。

按实际分配率分配采购保管费,是将本月发生的采购保管费按当月购入材料物资的买价和运杂费为标准,全部分配计入本月购入材料物资的采购成本。其计算公式如下:

$$\text{实际分配率} = \frac{\text{采购保管费}}{\text{本月发生的采购保管费}} \times 100\%$$

$$\text{某种(类)材料物资应负担的采购保管费} = \frac{\text{本月购入该种(类)材料物资的买价和运杂费}}{\text{物资的买价和运杂费}} \times \text{实际分配率}$$

例如:本月发生采购保管费 20000 元,本月购入材料物资的买价和运杂费 1000000 元,其中某项购入材料买价和运杂费 300000 元。则:

$$\text{实际分配率} = \frac{20000}{1000000} \times 100\% = 2\%$$

$$\text{该项材料应负担的采购保管费} = 300000 \times 2\% = 6000$$

$$\text{该项材料实际成本} = 300000 + 6000 = 306000$$

按计划分配率分配采购保管费,是根据全年计划采购保管费和全年计划采购物资的买价及运杂费计算采购保管费的计划分配率,并据以分配采购保管费的一种方法。其计算公式如下:

$$\text{计划分配率} = \frac{\text{采购保管费}}{\text{全年计划采购物资的买价和运杂费}} \times 100\%$$

$$\text{某项(类)材料物资应负担的采购保管费} = \frac{\text{该项(类)材料物资的买价和运杂费}}{\text{买价和运杂费}} \times \text{计划分配率}$$

例如:全年计划采购保管费 100000 元,全年计划采购物资的买价和运杂费 4000000 元,本月购入某项设备买价和运杂费 200000 元。则:

$$\text{计划分配率} = \frac{100000}{4000000} \times 100\% = 2.5\%$$

$$\text{该项设备应负担的采购保管费} = 200000 \times 2.5\% = 5000$$

$$\text{该项设备实际成本} = 200000 + 5000 = 205000$$

按计划分配率分配采购保管费,可以均衡年内各月份采购保管费的负担,简化材料物资采购成本的计算工作,在按实际成本进行材料物资日常收发计价时,还便于及时确定购入材料物资的实际成本。按计划分配率分配的采购保管费与实际发生的采购保管费的差额,平时可以保留在“采购保管费”帐户不予结转,在编制资产负债表时,列入“待摊费用”项目,如为贷方余额则抵减待摊费用。年度终了时,应将其差额全部计入物资的采购成本,调整本年购入材料物资的实际成本。为简化核算手续,其差额也可全部调整发出材料物资的实际成本,计入有关项目的开发成本。

●按计划成本计价的材料采购收发的帐务处理

材料按计划成本计价,要求材料收发凭证要按计划成本填列,材料总帐和明细帐按计划成本进行登记,月末应计算本月材料成本差异率,并将发出材料的计划成本调整为实际成本。

采用计划成本进行材料核算,应设置“物资采购”、“采购保管费”、“库存材料”、“低值易耗品”、“材料成本差异”和“委托加工材料”等帐户。

“物资采购”帐户用来核算购入各种物资的采购成本。借方登记支付的物资价款、各项费用、税金,以及月末分配计入物资采购成本的采购保管费;贷方登记验收入库材料的计划成本和验收入库设备的实际成本。如果材料按实际成本计价,贷方登记入库材料的实际成本;月末材料实际成本低于计划成本的差异自本帐户的借方转入“材料成本差异”帐户的贷方;月末材料实际成本大于计划成本的差异,自本帐户的贷方转入“材料成本差异”帐户的借方;月末借方余额反映尚未到达或尚未验收入库的在途物资买价和运杂费。

“采购保管费”帐户用来核算企业为采购、验收、保管和收发物资所发生的各项费用。借方登记发生的各项采购保管费;贷方登记分配计入物资采购成本的采购保管费。按实际分配率分配采购保管费的企业,本帐户月末无余额。采用按计划分配率分配采购保管费的企业,本帐户借方余额反映实际发生数大于计划分配数的差额,贷方余额反映实际发生数小于计划分配数的差额。

“库存材料”帐户用来核算各种库存材料的计划成本(按实际成本计价时,核算各种材料的实际成本)。借方登记验收入库材料的计划成本(按实际成本计价时,登记实际成本,贷方亦然);贷方登记发出材料的计划成本;期末借方余额反映库存材料的计划成本(按实际成本计价时,反映库存材料的实际成本)。

“低值易耗品”帐户用来核算在库低值易耗品的计划成本(按实际成本计价时,核算其实际成本)。借方登记验收入库低值易耗品的计划成本(按实际成本计价时,登记实际成本,贷方亦然);贷方登记领用低值易耗品的计划成本;借方余额反映库存低值易耗品的计划成本(按实际成本计价时,则为实际成本)。

“材料成本差异”帐户核算各种材料的实际成本与计划成本的差异。借方登记自“物资采购”和“委托加工材料”两个帐户转入的实际成本大于计划成本的差异;贷方登记转入的实际成本小于计划成本的差异和发出材料应负担的材料成本差异;发出材料应负担的实际成本大于计划成本的差异(超支额)用蓝字登记,实际成本小于计划成本的差异(节约额)用红字登记;借方余额反映库存材料、低值易耗品的实际成本大于计划成本的差异,贷方余额反映其实际成本小于计划成本的差异。

“委托加工材料”帐户用来核算委托外单位加工的各种材料的实际成本。借方登记发往外单位加工的材料计划成本和结转的材料成本差异,支付的加工费以及往返运杂费;贷方登记加工完成验收入库的材料以及剩余材料的计划成本;收回的委托加工材料和剩余材料实际成本与计划成本的差异,应从本帐户借方或贷方转入“材料成本差异”帐户的贷方或借方;本帐户借方余额反映尚未加工完成材料的实际成本和发出加工材料的运杂费。

1. 材料采购和收入的帐务处理。企业收入材料主要是从供应单位购入的,此外,还有委托加工材料、自制材料、联营单位投入材料接受捐赠的材料等。举例如下:

(1) 企业采用支票结算方式,支付钢材买价和运杂费 300000 元。

借:物资采购	
——钢材	300000
贷:银行存款	300000

(2) 企业开出承兑的商业汇票,支付木材买价和运杂费 200000 元。

借:物资采购	
——木材	200000
贷:应付票据	200000

(3) 企业用银行存款预付结构件货款 300000 元。

借 预付帐款

——预付供应单位款 300000

贷 银行存款 300000

(4)供货单位转来发票帐单,上项预订结构件已经交货,买价和运杂费 500000 元,经审核已用银行存款补付货款 200000 元。

①借 物资采购

——结构件 500000

贷 应付帐款 500000

②借 应付帐款 300000

贷 预付帐款

——预付供应单位款 300000

③借 应付帐款 200000

贷 银行存款 200000

(5)用银行汇票支付水泥买价和运杂费 8000 元。

借 物资采购

——水泥 8000

贷 其他货币资金 8000

(6)本月采购保管部门发生如下费用:应付工资 10000 元,应付福利费 1400 元,固定资产折旧 5000 元,摊销修理费 1000 元,领用消耗性材料 500 元,用银行存款支付办公费、差旅费 2100 元。

①借 采购保管费 17900

贷 应付工资 10000

应付福利费 1400

累计折旧 5000

待摊费用 1000

库存材料 500

②借 采购保管费 2100

贷 银行存款 2100

(7)一批机械配件已验收入库,月末发票帐单尚未到达,计划成本 2000 元。

借 库存材料 2000

贷 应付帐款 2000

下月初,应编制与上面分录相同的红字分录,将其冲销,待下月份发票帐单到达时,再按货到款付情况编制付款及验收入库的会计分录。

(8)月末,根据收料单或收料凭证汇总表,将已验收入库的各种材料按计划成本入帐。其中外购材料计划成本为:钢材 308000 元,木材 202200 元,结构件 510400 元;委托加工的门窗实际成本 5400 元,计划成本 6000 元;联营单位投入木材确认价值 24500 元,计划成本 24000 元。

①借 库存材料

——钢材 308000

——木材 202200

——结构件 510400

贷 :物资采购	
——钢材	308000
——木材	202200
——结构件	510400
②借 :库存材料	
——结构件	6000
贷 :委托加工材料	6000
③借 :库存材料	24000
材料成本差异	500
贷 :实收资本	24500

(9)月末 ,将本月发生的采购保管费按实际分配率分配计入验收入库材料的实际成本。

本月验收入库钢材、木材和结构件的买价和运杂费分别为 30000 元、20000 元和 500000 元 ,本月发生的采购保管费为 20000 元(均见以上各例)。采购保管费分配结果如下 :钢材 6000 元、木材 4000 元、结构件 10000 元(计算方法见采购保管费分配方法举例)。

借 :物资采购	
——钢材	6000
——木材	4000
——结构件	10000
贷 :采购保管费	20000

(10)结转本月形成的材料成本差异 ,其中钢材采购成本节约额 2000(306000 - 308000) 元 ,木材采购成本超支额 1800(204000 - 202200)元 ,结构件采购成本节约额 400(510000 - 510400)元 ,结构件委托加工成本节约额 600(5400 - 6000)元。

①借 :物资采购	
——钢材	2000
——结构件	400
贷 :材料成本差异	
——钢材	2000
——结构件	400
②借 :委托加工材料	600
贷 :材料成本差异	
——结构件	600
③借 :材料成本差异	
——木材	1800
贷 :物资采购	
——木材	1800

经过上述转帐后 “ 物资采购 ” 帐户余额为 8000 元 ,反映在途水泥的买价和运杂费。

2. 材料成本差异的形成和分配。由以上举例可以看出 ,为了核算各类或各种材料的实际成本、计划成本和材料成本差异 ,企业除应设置库存材料明细帐 ,并按计划成本进行日常收发核算外 ,还应设置物资采购明细帐和材料成本差异明细帐。

物资采购明细帐是用来核算各类或各种材料物资的实际成本、计划成本及形成的材料成本差异的 ,其格式见表 1 - 8 - 24。

表 1-8-24 物资采购明细帐
明细帐户:钢材 ××××年 4月

付 款 记 录							验收入库记录					材料 成本 差异
日期	凭证	品种 规格	借方金额				日期	凭证	贷方金额			
			买价	运杂 费	采保 费	合计			计划 成本	其他	合计	
4/12	(略)	圆钢	280000	20000	6000	306000	4/20	(略)	308000		308000	

物资采购明细帐采用横线登记法,借方根据各种付款凭证和采购保管费分配表登记,贷方根据收料单登记,月末将借方金额和贷方金额对比,计算填列“材料成本差异”栏,并一次结转到“材料成本差异明细帐”中去。月末,对于只有借方金额记录,而同行无贷方金额记录的,即为在途物资。

材料成本差异明细帐是用来核算各类或各种材料物资的实际成本与计划成本之间的差额及差异率的。材料成本差异明细帐的设置口径应与物资采购明细帐的设置口径相一致。材料成本差异明细帐的格式见表 1-8-25。

表 1-8-25 材料成本差异明细帐
明细帐户:钢材 ××××年 4月

年		摘要	本月收入			差异 率 (%)	本月发生			余额		
			计划 成本	成本差异			计划 成本	成本差异		计划 成本	成本差异	
月	日			借方	贷方			借方	贷方		借方	贷方
4	1	月初余额	308000		2000	- 1 %	200000		2000	192000		3000
4	30	购入施工领用月末余额								300000		3000

材料成本差异明细帐的本月收入计划成本和本月发出计划成本,应根据有关收发料凭证或汇总表填列,收入材料成本差异应根据物资采购明细帐及自制材料、委托加工材料等的帐簿记录计算填列。材料成本差异率和本月发出材料应负担的材料成本差异按下列公式计算:

材料成本差异率

=

月初结存材料成本差异

+

本月购入材料成本差异

月初结存材料计划成本

+

本月购入材料计划成本

× 100%

上例中按材料物资类别计算的钢材成本差异率为 - 1%($\frac{- 3000 - 2000}{192000 + 308000} \times 100\%$)

发出材料应负担的材料成本差异 = 发出材料计划成本 × 材料成本差异率

上例发出钢材应负担的材料成本差异为 - 2000 元[200000 × (- 1 %)]。

3. 材料发出的帐务处理。企业发出材料主要有以下几种情况 : 自营工程或管理部门领用材料 ; 固定资产新、改、扩建工程和大修理工程领用材料 ; 委托加工发出材料 ; 拨给承包单位抵作预付备料款或预付工程款的材料 ; 对外销售的各种材料等。拨付承包单位材料实际成本与结算价格如有差额 , 应按材料用途计入有关成本计算对象的开发成本。材料发出的帐务处理举例如下 :

(1) 根据领料单或发料凭证汇总表 , 本月发出材料共 592000 元 , 其中自营工程领用钢材计划成本 200000 元 , 结构件计划成本 100000 元 , 拨付承包单位抵作预付备料款的木材计划成本 120000 元 , 委托加工模板发出木材计划成本 5000 元 , 固定资产扩建工程领用结构件计划成本 150000 元 , 内部独立核算单位领用零星消耗性材料计划成本 3000 元 , 企业管理部门领用零星消耗材料计划成本 6000 元 , 对外销售水泥计划成本 8000 元。发料凭证汇总表如表 1 - 8 - 26。

借 : 开发成本	300000
预付帐款	
—— 预付承包单位款	120000
委托加工材料	5000
固定资产购建支出	150000
开发间接费用	3000
管理费用	6000
其他业务支出	8000
贷 : 库存材料	592000

(2) 月末 , 调整发出材料应负担的材料成本差异。

借 : 开发成本	2900
预付帐款	
—— 预付承包单位款	1200
委托加工材料	50
固定资产购建支出	1350
开发间接费用	33
管理费用	66
其他业务支出	40
贷 : 材料成本差异	3059

表 1－8－26 发料凭证汇总表

应借 帐户	应贷帐户 库存材料										合计	
	钢材		木材		结构件		水泥		其他材料		计划 成本	差异 额
	计划 成本	差异 额 (率： -1%)	计划 成本	差异 额 (率： +1%)	计划 成本	差异 额 (率： -0.9%)	计划 成本	差异 额 (率： +0.5%)	计划 成本	差异 额 (率： -1.1%)		
开发成本	200000	-2000			100000	-900					300000	-2900
预付帐款			120000	+1200							120000	+1200
委托加工材料			5000	+50							5000	+50
固定资产购建支出					150000	-1350					150000	-1350
开发间接费用									3000	-33	3000	-33
管理费用									6000	-66	6000	-66
其他业务支出							8000	+40			8000	+40
合计	200000	-2000	125000	+1250	250000	-2250	8000	+40	9000	-99	592000	-3059

4. 材料采购收发的特殊业务。购入的材料物资在途中若发生短缺和损耗 ,应当查明原因及时处理。属于定额内的合理损耗 ,应计入材料物资的采购成本 ,调整材料物资的单价 ;属于能够确定由供应单位、运输机构或其他过失人负责赔偿的损失 ,以及按规定应向保险公司索赔的损失 ,应通过“ 应付帐款 ”、“ 其他应收款 ”帐户核算 ,尚待查明原因才能转销的损失 ,应先转入“ 待处理财产损益 ”帐户 ,待查明原因后再作处理 ;属于自然灾害造成的损失 ,应将扣除残料和保险公司赔偿的净损失 ,在“ 营业外支出 ”帐户列支 ;属于无法收回的超定额损耗 ,应计入物资采购成本。举例如下 :

购入水泥 200 吨 ,买价和运杂费 60000 元 ,每吨 300 元 ,实收 195 吨 ,其中 0.5 吨为合理损耗 ,供应单位包装不善损失 0.5 吨 ,运输机构装卸不当损失 1 吨 ,自然灾害损失 2.5 吨 ,残料价值 120 元 ,保险公司赔偿 500 元 ,超定额损耗 0.5 吨。

(1)借 :应付帐款

——供应单位	150
——运输单位	300
待处理财产损益	900
贷 :物资采购	1350

(2)借 :其他应收款

——保险公司	500
库存材料	120
营业外支出	
——非常损失	130
采购保管费	150
贷 :待处理财产损益	900

企业拨付承包单位抵作预付备料款和预付工程款的材料 ,若双方协议有结算价格 ,则应按结算价格结算 ,其实际成本与结算价格的差额应作为开发成本列支。如前例中企业拨付承包单位抵作预付备料款木材计划成本 120000 元 ,结算价格 118500 元 ,材料成本差异率为 +1%。则 :

(1)借 :预付帐款

——预付承包单位款	118500
开发成本	1500
贷 :库存材料	120000

(2)借 :开发成本

贷 :材料成本差异	1200
-----------	------

按实际成本进行材料日常核算的企业 ,可能不设置“物资采购”和“材料成本差异”帐户 ,增设“在途物资”帐户 ,具体核算方法见设备采购收发的帐务处理。

●低值易耗品的价值摊销

低值易耗品从性质上说 ,是未达到固定资产标准的劳动资料 ,这些生产工具、管理用具、玻璃器皿可以多次参加周转而不改变其实物形态 ,其价值是随着损耗逐渐转移到成本费用中去的。只因其价值较低 ,更换频繁 ,才视同存货进行管理。低易耗品的价值是以摊销的方式计入成本费用的 ,企业应根据不同低值易耗品的价值大小和使用期限长短 ,采用一次摊销法和分次摊销法。

一次摊销法是指领用低值易耗品时 ,将其价值一次全部计入成本费用中去。它适用于价值较小或易于损坏的低值易耗品。

分次摊销法是指将领用的低值易耗品按其原值和预计使用次数或期限 ,将其价值分次或分期摊入成本费用中去。在领用时先作为“待摊费用”或“递延资产”处理 ,摊销时再按当期摊销额记入“采购保管费”、“开发间接费用”、“管理费用”、“其他业务支出”等帐户。

不论采用哪种摊销方法 ,低值易耗品报废时 ,都应将收回的残料价值作为当期易耗品摊销额的减少 ,冲减有关的成本费用。采用计划成本进行日常核算的企业 ,月末应结转当月领

用低值易耗品应分摊的材料成本差异。

低值易耗品价值的摊销帐务处理举例如下：

1. 自营工程领用生产工具一批 ,计划成本 1000 元 ,一次摊入成本。

借 :开发间接费用	1000
贷 :低值易耗品	1000

2. 仓库领用管理用具一批 ,计划成本 5000 元 ,分 5 个月摊销。

(1)借 :待摊费用	5000
贷 :低值易耗品	5000

(2)借 :采购保管费	1000
贷 :待摊费用	1000

3. 企业管理部门以前月份领用的低值易耗品报废 ,收回残料 400 元 ,已入库。

借 :库存材料	400
贷 :管理费用	400

4. 月末结转本月领用低值易耗品应负担的材料成本超支额 120 元 ,其中自营工程应分摊 20 元 ,采购保管部门应分摊 100 元。

借 :开发间接费用	20
采购保管费	100
贷 :材料成本差异	120

●设备采购收发的帐务处理

用于开发工程的各种暖卫设备、通风设备、卫生设备等 ,一般按实际成本进行采购收发的核算。

采用实际成本进行设备采购收发的核算 ,除应比照材料核算中设置“物资采购”和“采购保管费”帐户外 ,还应设置“库存设备”帐户。“库存设备”帐户用来核算企业用于开发工程的各种库存设备的实际成本 ,借方登记已验收入库设备的实际成本 ,贷方登记交付安装设备的实际成本 ,借方余额反映月末库存设备的实际成本。

用于开发工程的设备一般均是外购的。库存设备发出主要是设备出库交付安装 ,也有少量对外销售不需用的多余设备。举例说明设备采购收发的帐务处理如下：

1. 企业购入通风设备买价和运杂费 200000 元 ,货款已用银行存款支付 ,设备已入库 ,采购保管费按计划分配率分配 ,计划分配率为 2.5 %。

(1)借 :物资采购	200000
贷 :银行存款	200000

(2)借 :库存设备	205000
贷 :物资采购	205000

2. 上项设备出库交付安装。

借 :开发成本	205000
贷 :库存设备	205000

3. 企业对外销售不需用的暖卫设备一批 ,实际成本 32000 元。

借 :其他业务支出	32000
贷 :库存设备	32000

4. 年末“采购保管费——设备”帐户借方余额 2000 元 ,全部计入已领用交付安装设备

的实际成本。

借 :开发成本	2000
贷 :采购保管费	
——设备	2000

●委托加工材料的帐户处理

企业购入的材料 ,有时需根据生产经营的需要委托其他单位进行加工 ,制造成另一种形态和用途的材料 ,称为委托加工材料。如委托木材加工厂将方木加工成门窗或木模板。

委托其他单位加工材料 ,首先要向被委托单位发出材料 ,同时还需支付加工费和往返运杂费。委托加工材料虽然不在本企业保管、加工 ,但产权仍属于企业 ,故需要单独设置帐户核算其实际成本。委托加工材料的发出和收回必须办理必要的手续 ,编制委托加工材料发料凭证和收料凭证 ,并及时结算加工费和往返运杂费。

“委托加工材料”帐户是用来核算委托加工材料实际成本的 ,借方登记发出材料的计划成本、材料成本差异、支付的加工费和往返运杂费 ;贷方登记加工完成验收入库的材料及剩余材料的计划成本 ;验收入库材料形成的材料成本差异 ,应从本帐户的借方或贷方结转到“材料成本差异”帐户的贷方或借方 ;本帐户期末余额反映尚未加工完成材料的实际成本和发出加工材料的运杂费等。委托加工材料还应按加工合同和委托加工单位设置明细帐 ,进行明细核算 ,详细登记委托加工单位名称、合同号、发出材料名称、数量、实际成本或计划成本和成本差异、加工费和往返运杂费等。

按计划成本核算的委托加工材料的帐务处理举例如下 :

1.发出木材一批委托其他单位加工木门窗 ,发出材料计划成本 5000 元 ,材料成本差异率 + 1%。

借 :委托加工材料	5050
贷 :库存材料	5000
材料成本差异	50

2.木门窗加工完成 ,已验收入库 ,用银行存款支付加工费 3000 元 ,往返运杂费 450 元。入库木门窗计划成本 8700 元。

(1)借 :委托加工材料	3450
贷 :银行存款	3450
(2)借 :库存材料	8700
贷 :委托加工材料	8700

3.委托加工木门窗实际成本 8500 元(5050 + 3450) ,实际成本与计划成本差异 200 元 ,结转验收入库委托加工材料的成本差异。

借 :委托加工材料	200
贷 :材料成本差异	200

三 开发产品

●开发产品的分类和计价

开发产品是指企业已经完成全部开发过程 ,并已验收合格合乎设计标准 ,可以按照合同

规定的条件移交购货单位,或者可以作为商品对外销售的产品,包括已经开发完工的土地、房屋、配套设施和代建工程等。

企业开发的土地有两种不同用途,一种是为了出租或有偿转让而开发的商品性建设场地;另一种是企业为建商品房、经营房、周转房而开发的自用建设场地。前者属于企业的最终产品,后者属于企业的中间产品,但是,如果企业开发的自用建设场地,开发完工后近期不使用的,也可视同最终产品。

企业开发建设的房屋按用途可以划分为四种:一是为销售而开发建设的商品房;二是为出租经营而开发建设的出租房;三是为安置被拆迁居民周转使用而开发建设的周转房;四是受其他单位委托代为开发建设的房屋。

企业开发建设的配套设施包括两大类:一类是开发项目内独立的非经营性公共配套设施,如锅炉房、水塔、自行车棚、公厕、消防、托儿所、派出所、居委会等;另一类属于城市规划中的大配套设施项目,如:①开发项目外为居民服务的给排水、供电、供暖、供气的增容、增压设施,交通道路;②在开发项目内的营业性公共配套设施,如商店、银行、邮局等;③开发项目内中小学校、医院等非经营性配套设施。第一类配套设施的费用应计入商品房成本,因而这类配套设施属于企业的中间产品。第二类大配套设施不论有偿转让,还是本企业用于出租或经营,都应作为企业最终产品。

代建工程是指企业接受其他单位委托,代为开发建设的各种工程,包括建设场地、房屋及其他工程等。由于代为开发的土地和房屋可以与上述开发完工的土地和房屋一并核算,因此,这里所说代建工程主要指代建的其他工程,如市政工程等。

开发产品是企业生产经营活动的最终成果,是企业存货的重要组成部分。为了加速企业的资金周转,保证企业生产经营活动的正常运行,企业必须加强开发产品的管理和核算工作。

企业的开发产品一般按实际成本计价,进行增加和减少的帐务处理。应计入商品房成本的非经营性配套设施,如果不能与商品房同步建成,在结转商品房成本时,应负担的配套设施费用可采用预提的办法计算确定。

●开发产品收发的手续和凭证

一个开发项目不论采用自营方式还是出包方式进行施工,按设计要求购建完成,具备了投产和使用条件,就应及时办理验收交接手续。验收交接前应由主管部门牵头,组成有建设单位、设计单位、施工单位和使用单位参加的验收委员会,具体负责各项验收交接工作。建设单位(即房地产开发企业)应根据施工单位提供的设计、施工及技术验收规范等资料和本身的会计核算资料,编制并提供有关工程建设概况、工程质量、工期、开发产品实际成本等资料的验收交接凭证,经交接双方签章,作为开发产品增加核算的凭证。房地产企业出售、转让或出租开发产品,应办理交付使用或销售和结转等手续,填制交付使用、销售、出租开发产品明细表,列示各项财产的名称和实际成本,并连同发票帐单、合同及协议等资料,作为开发产品减少的凭证。对于已经办理交付使用或办理销售和结转手续,但尚未办理财产移交的开发产品,因企业已不具有所有权,因此应另设“代管房产备查簿”予以登记,并进行实物管理;对于以分期收款方式销售的开发产品,应在开发产品移交购买单位或办妥分期收款销售合同时,转出开发产品的实际成本;对于企业已开发完成用于出租的土地和房屋,应于签订出租合同或协议后,转出开发产品的实际成本。

●开发产品收发的帐务处理

为了核算已完开发产品的收发结存情况,房地产企业应设置“开发产品”帐户,借方登记竣工验收开发产品的实际成本,贷方登记对外转让、销售和结算的开发产品的实际成本、分期收款开发产品的实际成本、出租经营的土地和房屋的实际成本,以及用于安置拆迁居民周转使用房屋的实际成本。企业将开发的营业性配套设施用于本企业第三产业经营用房,也登记在本帐户的贷方,本帐户的借方期末余额表示尚未转让、销售和结算的开发产品的实际成本。有关帐务处理举例如下:

1. 根据开发产品验收交接凭证,结转本期已完成开发产品实际成本 5450000 元。

借:开发产品	5450000
贷:开发成本	5450000

2. 月末结转对外转让、销售和结算的开发产品实际成本 1800000 元。

借:经营成本	1800000
贷:开发产品	1800000

3. 将一栋商品房采用分期收款方式销售,开发产品已移交使用单位,该栋商品房实际成本 600000 元。

借:分期收款开发产品	600000
贷:开发产品	600000

4. 将开发的一栋房屋出租经营,其实际成本 500000 元。

借:出租开发产品	500000
贷:开发产品	500000

5. 将开发的房屋用于安置拆迁居民周转使用,实际成本 400000 元。

借:周转房	400000
贷:开发产品	400000

6. 将开发的营业性配套设施——商店,作为本企业第三产业经营用房投入使用,实际成本 700000 元。

借:固定资产	700000
贷:开发产品	700000

房地产企业还应按开发产品的种类,如土地、房屋、配套设施和代建工程设置明细帐进行明细分类核算。企业代管的商品房、安置房和配套设施等,应登记“代管房产备查簿”,不得将这部分财产在“开发产品”总帐和明细帐中登记,也不得计提折旧和摊销。企业在代管房产过程中取得的收入和发生的各项支出,应作为其他业务收支处理。

四 分期收款开发产品

企业以分期收款方式销售开发产品,在将开发产品移交购买单位或办妥分期销售合同时,已将商品房等开发产品的实际成本,自“开发产品”帐户结转到“分期收款开发产品”帐户的借方。当企业按合同规定的期限收取销售价款时,在反映营业收入实现的同时,应按开发产品全部销售成本占全部销售收入的比率,计算本期应结转的销售成本。假设开发产品全部销售成本 600000 元,全部销售收入 1000000 元,其比率为 0.6,本期收取销售价款 300000 元,则应结转的销售成本为 180000 元。作如下会计分录:

借 经营成本

180000

贷 分期收款开发产品

180000

分期收款开发产品应按销售对象设置明细帐,或设置“分期收款开发产品备查帐簿”,详细登记分期收款开发产品的面积、售价、成本、已收取价款等资料。

五 出租房和周转房

出租房是指房地产企业开发完成,用于出租经营的房屋。周转房是指房地产企业用于安置拆迁居民周转使用的房屋。二者虽然具体用途不同,但有如下共同特点:其一,它们均是由企业开发购建形成的;其二,它们均具有用途的不稳定性。房地产开发企业的房屋可以分为两大类:一类是房地产企业自身使用的办公用房、职工住宅等,这类房屋作为房地产企业从事开发经营活动必不可少的物质条件,而被房地产企业长期占用,不以变现出售为主要目的,属于企业的固定资产;另一类房屋是房地产企业开发经营的的开发产品,作为房地产企业开发产品的房屋,主要目的是对外销售,属于企业的商品产品。房地产企业对外销售开发产品一般采用出租和出售两种方式。房地产企业开发经营的特点,还决定了出租房、周转房、商品房三者之间用途的不稳定性,房地产企业可以根据自身生产经营的需要,将开发产品分别用于出租、出售和周转,出租房和周转房也可以根据需要用于出售。正因为如此,新的财务会计制度将临时出租房和周转房列为企业流动资产,视同企业存货。

房地产企业开发完成,用于出租的土地,与出租房的特点相同,同属于企业出租开发产品,其核算内容和方法也与出租房相同,故不再单独论述。

●出租房和周转房的计价

为了反映出租房和周转房的增减变动情况,并正确计算出租房和周转房的摊销额,对于出租房和周转房的核算主要采用以下两种计价方法:

1. 原价:是指房地产企业开发购建某项出租房、周转房时所发生的各项实际支出。根据“开发成本”帐户资料计算确定。

2. 摊余价值:是指出租房、周转房的原价减去已提摊销额后的余额。

原价可以反映企业出租房、周转房的原始投资和规模大小,并作为计提摊销额的依据;摊余价值可以反映出租房、周转房的实有价值,将其与原价对比,可以反映出租房、周转房的新旧程度。摊余价值还是改变出租房、周转房用途,将其作为商品房对外销售时,确定销售价款的依据。

●出租房和周转房的价值摊销

出租房和周转房像其他用途的房屋一样,有较长的寿命期限,可以在若干个开发经营周期中出租使用,从而引起实物形态的损耗和价值的减少。出租房由于出租使用而减少的价值应按期计入经营成本,周转房由于使用而减少的价值,应按期计入开发产品成本。按期计入经营成本和开发产品成本的出租房和周转房的价值称为出租房、周转房摊销额。在用出租房、周转房应按其耐用年限分期平均摊入成本。其计算公式如下:

$$\text{月摊销率} = \frac{1 - \text{估计残值占原价的比率}}{\text{摊销年限} \times 12}$$

$$\text{月摊销额} = \frac{\text{应计摊销的出租房或周转房原价}}{\text{月摊销率}} \times \text{月摊销率}$$

假设某项出租房残值占原价比率为 5% ,摊销年限 40 年 ,原价 500000 元。则 :

$$\text{月摊销率} = \frac{1 - 0.05}{40 \times 12} = 2\%$$

$$\text{月摊销额} = 500000 \times 2\% = 1000$$

●出租房和周转房的修理

出租房和周转房由于自然力侵蚀和意外事故 ,会发生不同程度的磨损或毁损 ,因而需要不同规模的修理。如果修理费用数额较大 ,可作为待摊费用或递延资产 ,分期摊入经营成本或开发产品成本 ;修理费用数额不大 ,可全部计入当期经营成本或开发产品成本。

●出租房和周转房的销售

根据企业生产经营情况、资金状况以及市场销售等情况 ,如果需要将出租房、周转房作为商品房对外销售 ,应于销售实现时 ,反映经营收入的取得 ,同时将摊余价值作为经营成本转帐 ,并注销出租房、周转房的原价和累计摊销额。转作对外销售的出租房、周转房所发生的改装修复费用 ,应作为销售费用列支。

●出租房和周转房的帐务处理

为了核算出租房、周转房的增减变动和价值摊销情况 ,房地产企业应分别设置“出租开发产品”和“周转房”两个帐户。“出租开发产品”帐户用来核算出租经营的房屋和土地的实际成本。借方登记企业开发完成用于出租的房屋和土地的实际成本 ;贷方登记按月计提出租开发产品的摊销额和对外销售出租开发产品的摊余价值。为了在“出租开发产品”帐户既反映出租开发产品的原价 ,又反映出租开发产品的累计摊销额 ,本帐户应分别设置“出租产品”和“出租产品摊销”两个明细帐 ,前者登记出租产品原价的增减变动情况 ,后者登记计提和转销的摊销额。“出租产品”明细帐借方余额减去“出租产品摊销”明细帐贷方余额 ,即为出租开发产品的摊余价值。因而“出租产品摊销”明细帐是“出租产品”明细帐的备抵调整帐户。

“周转房”帐户用来核算企业安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本。本帐户下设置“在用周转房”和“周转房摊销”两个明细帐。其总帐和明细帐的结构和用法与“出租开发产品”帐户相似 ,故不详述。

现举例说明出租房和周转房的帐务处理如下 :

1. 企业开发完成商品房两栋 ,A 栋用于出租 ,实际成本 500000 元 ,B 栋在尚未出售前用于安置拆迁居民周转使用 ,实际成本 400000 元 ,已办理出租协议和投入使用手续。

借 :出租开发产品	
——出租产品	500000
周转房	
——在用周转房	400000
贷 :开发产品	900000

2. 按月计提出租房摊销额 1000 元、周转房摊销额 900 元。

借 :经营成本	1000
---------	------

开发间接费用	900
贷:出租开发产品	
——出租产品摊销	1000
周转房	
——周转房摊销	900

3. 用银行存款支付出租房修理费 600 元,计入当月成本,支付周转房修理费 3000 元,分三个月摊销。

(1)借:经营成本	600
待摊费用	3000
贷:银行存款	3600
(2)借:开发间接费用	1000
贷:待摊费用	1000

4. 将 C 栋周转房作为商品房对外销售,售价 600000 元,原价 400000 元,累计摊销额 5000 元,价款尚未收到。

(1)借:应收帐款	600000
贷:经营收入	600000
(2)借:经营成本	395000
周转房	
——周转房摊销	5000
贷:周转房	
——在用周转房	400000

企业还应根据出租房和周转房的具体情况,按类别、栋号设置明细帐进行明细核算,并建立“出租产品卡片”和“周转房卡片”,详细登记出租房和周转房的坐落地点、结构、层数、面积、租金单价等情况。

六 存货的盈亏和毁损

企业的各项存货因管理不善、计量差错、记帐错误等原因,往往出现帐面记录和实物结存数不一致的情况,即所谓帐实不符。为了保证存货的安全和完整,作到帐实相符,就需要定期或不定期地进行存货清查。对于贵重存货应按月清查,对于一般存货至少也应编制年度财务决算前进行一次全面的清查,平时进行轮流清查、重点清查。清查工作应有领导、有组织地进行。清查前应将各项存货收发业务全部登记入帐并结出余额,使帐帐相符;清查时一般采用实地盘点法,逐一清点各项存货的实有数量;盘点后,将实际盘存数与帐面记录进行核对,对于帐实不符的存货应编制存货盈亏报告表,列示盘盈、盘亏、毁损的数量和金额,以及盈亏和毁损的原因。对于存货的盘盈、盘亏和毁损应按规定程序报有关部门审批,批准前只能先调整存货帐目,使之帐实相符,但不处理盈亏的资金。待批准后再根据盈亏的原因和批准的处理方法,将待处理的资金按如下原则转销:盘盈的材料物资冲减采购保管费,盘盈的其他存货冲减管理费用;盘亏和毁损的存货,应由供应单位、运输部门、保险公司或其他过失人负责赔偿的损失,应通过“应付帐款”、“其他应收款”帐户索赔;属于自然灾害和非常事故造成的损失,应将扣除残料价值和索赔款后的净损失,作为营业外支出列支;属于其他

原因的材料物资损失作为采购保管费列支 ,其他存货的损失作为管理费用列支。

为了核算存货清查过程中查明的各项存货盘盈、盘亏和毁损 ,企业应设置“待处理财产损益”帐户。借方登记盘亏和毁损的存货占用的资金和经批准后转销的存货盘盈数 ,贷方登记盘盈的存货占用的资金和经批准转销的存货盘亏及毁损数。帐务处理举例如下 :

1. 年终企业进行全面存货清查 ,存货盈亏报告表列示盘盈材料 2000 元、周转房 25000 元 ,盘亏设备 12000 元、材料 20000 元、材料途中损耗 10000 元 ,应由供应部门赔偿 3000 元。盘亏周转房原价 40000 元 ,已提摊销 23000 元。

(1)借 :库存材料	2000
周转房	
——在用周转房	25000
贷 :待处理财产损益	
——待处理流动资产损益	27000
(2)借 :待处理财产损益	
——待处理流动资产损益	56000
周转房	
——周转房摊销	23000
应付帐款	3000
贷 :库存设备	12000
库存材料	20000
周转房	
——在用周转房	40000
物资采购	10000

2. 上级部门已批准转销 ,上述 56000 元待处理流动资产损失中 ,属于应向责任人索赔 5000 元 ,应由保险公司赔偿 30000 元 ,自然灾害造成净损失 10000 元 ,应由采购保管费列支 5600 元 ,应由管理费用列支 5400 元。

(1)借 :待处理财产损益	
——待处理流动资产损益	27000
贷 :采购保管费	2000
管理费用	25000
(2)借 :其他应收款	35000
营业外支出	10000
采购保管费	5600
管理费用	5400
贷 :待处理财产损益	
——待处理流动资产损益	56000

第六节 对外投资

经济体制改革的深入和市场经济的发展,要求企业成为自主经营、自负盈亏、自我约束和自我发展的商品生产者,这就势必打破企业单纯依靠国家拨款和银行贷款进行封闭式经营的格局,引起资金筹集渠道和资金投放方式的巨大变革。于是股票、债券等有偿证券便成为联结筹资者和投资者的桥梁,股份制企业、联营企业、合资、合营企业和不同组织形式的企业集团应运而生。企业为了使有限的资金取得更大的经济利益,为了控制其他企业满足自身生产经营的需要,为了积累资金用于特殊的或未来经济发展的需要,往往以购买股票、债券等方式向其他企业投资。企业对外投资形成的资产称为投资资产。

一 对外投资的分类

企业对外投资按投资目的和持有时间不同,可分为短期投资和长期投资两类。

短期投资是指企业购入的各种能随时变现、持有时间不超过一年的有偿证券以及不超过一年的其他投资。短期投资的目的主要是为了利用暂时多余的资金取得投资收益。

长期投资是指企业不准备或不可能在一年内变现的投资,包括股票投资、长期债券投资和其他投资。长期投资的目的不仅是为了取得投资收益,还为了:①积累资金用于某种特殊的需要和企业未来发展的需要,如为未来固定资产更新、偿还长期负债、购置新的固定资产、扩大生产规模等积累资金;②为参与其他企业经营决策,控制其他企业生产经营业务,为本企业服务,如为扩大企业产品销售,或为保证企业原材料、燃料动力的供应等,而向其他企业投资,购买其他企业股票。

由上可见,长期投资和短期投资主要有三点不同:①投资目的不同;②投资回收期不同;③变现能力不同。二者的区别并不在于购买的是股票还是债券,以及债券上标明的偿还期限。

企业对外投资按投资方式不同,可以分为股票投资、债券投资和其他投资三类。

股票投资是指企业以购买股票的方式,对其他企业进行的投资。股票是股份有限公司发行的一种有偿证券。企业作为投资者认购股票,从而成为股份有限公司的股东,可以按股份的比例参与利润分配,获得股利。如果股利达到一定比例还可参与企业的经营决策。由于股票不能定期收回股本,因此它又是一种风险投资,具有风险大、责任大、收益高的特点。

债券投资是指企业以购买债券的方式,对其他企业进行投资。债券是债务人向债权人出具的一种债务证书,是一种有偿证券。企业购入债券,不仅可以按期收回本金,还可以按期获得规定的利息。如果企业认购的是公司债券,作为债务人有权了解发行债券企业的财务状况。债券投资具有风险小、一般不承担责任、收益固定的特点。企业购入的债券,按发行单位不同,可分为国家债券(含国库券、公债)、公司(企业)债券和金融债券等。

其他投资是指除股票投资、债券投资以外的,以其他方式对其他企业进行的投资,如以

现金、实物或无形资产投入其他企业,取得该企业的股权,或组成联营企业,并按投资比例,从其他企业分得利润。资产投出后,除联营合同期满,或由于特殊原因联营企业解散外,一般不得抽回投资。

二 对外投资的入帐价值

企业用于投资的资产形式多种多样,不同形式的对外投资,其入帐价值的确定方法也有所不同。

●股票投资的入帐价值

企业进行股票投资时,应按实际支付的价款记帐,即按取得时的实际成本记帐。股票的取得成本包括买价和购买时发生的附带费用(如经纪人佣金、税金、银行手续费等)。如果实际支付的价款中含有已宣告发放的股利,应以实际支付的价款扣除已宣告发放的股利,作为取得成本记帐。

例如,企业于12月27日购入A公司股票100股,每股面值100元,A公司25日已宣告分派股利,每股6元。企业实际支付价款10600元,另付经纪人佣金400元,则认购股票的实际成本为:

$$\text{股票实际成本} = 10600 + 400 - 6 \times 100 = 10400 \text{ (元)}$$

●债券投资的入帐价值

企业进行债券投资时,也应按实际支付的价款记帐,即按取得时的实际成本记帐。债券的取得成本包括买价和购买时支付的经纪人佣金、税金、银行手续费等。企业若在已过发行期或中途认购,实际支付的价款中往往含有自发行截止日到购买日止的应计利息,在这种情况下,应以实际支付的价款扣除应计利息后的差额,作为取得成本记帐。

例如,企业于7月1日购入B公司1月1日发行的三年期债券100000元,票面利率10%,实际支付的买价和经纪人佣金等106000元,则:

$$\text{应计利息} = 100000 \times 10\% \times \frac{6}{12} = 5000 \text{ (元)}$$

$$\text{债券取得成本} = 106000 - 5000 = 101000 \text{ (元)}$$

●其他投资的入帐价值

其他投资的入帐价值取决于投出资产的种类。企业以现金、银行存款对外投资的,按实际支付的金额作为其他投资记帐;企业以流动资产、固定资产或无形资产对外投资的,应按资产评估或合同、协议确认的价值记帐。

三 短期投资

企业通过购买股票和债券等有价值证券进行短期投资,利用暂时闲置的资金谋取一定的收益。短期投资具有随时可变现的特性。有价值证券作为短期投资的对象,在企业存续的时

间不超过一年,企业根据资金周转的需要或为了获取较大的证券价差,可将短期投资随时到证券交易场所进行转让。为了对短期投资进行核算,企业应设置“短期投资”帐户,用来反映作为短期投资的各种有价证券的购入和转让、出售的情况。借方登记购入时的实际成本,贷方登记转让、出售时的实际成本。

●短期投资的取得

企业为进行短期投资而购入的股票和债券,应以付款时间作为投资取得的入帐时间,以取得成本登记“短期投资”帐户的借方,购入的股票、债券的价款中包含已宣告发放的股利和应计利息,应通过“其他应收款”帐户进行核算。举例如下:

1.企业于2月10日购入B公司发行的股票300股,每股面值100元,购入时支付价款30000元,另付经纪人佣金500元。

借:短期投资

——B公司股票 30500

贷:银行存款 30500

2.企业于12月27日购入A公司股票100张,每股面值100元,A公司25日已宣告分派股利,每股6元。企业实际支付价款10600元,另付经纪人佣金400元。

借:短期投资

——A公司股票 10400

其他应收款

——应收股利 600

贷:银行存款 11000

3.企业于7月1日购入B公司1月1日发行的债券100张,每张面值1000元,票面利率10%,实际支付买价和经纪人佣金106000元。

借:短期投资

——B公司债券 101000

其他应收款

——应计利息 5000

贷:银行存款 106000

4.企业于1月1日购入C公司发行的债券200张,每张面值100元,实际支付买价和经纪人佣金20200元。

借:短期投资

——C公司债券 20200

贷:银行存款 20200

●短期投资的转让和出售

企业因资金调度的需要或为了取得较多的投资收益,将取得的股票和债券通过证券市场转让或出售,收回短期投资。企业收回的短期投资应按实际成本记入“短期投资”帐户的贷方。转让、出售有价证券时,可能由于市价的上涨而获利,也可能由于市价的下跌而发生损失。有价证券转让、出售所取得的收入(售价减手续费后的净收入)与帐面实际成本的差额,作为投资损益,通过“投资收益”帐户进行核算。如果转让、出售的股票或债券中包含已宣告分派的股利或应计利息,并且都已登记入帐,则应将取得的收入扣除取得成本和已

入帐的应收股利或应计利息后的差额 ,作为投资损益 ,记入“ 投资收益 ”帐户。举例如下 :

1. 将上述例 1 中取得的股票 ,于当年 10 月 5 日转让 ,售价 31000 元 ,支付手续费 200 元。

借 银行存款	30800
贷 短期投资	
——A 公司股票	30500
投资收益	300

2. 将上述例 3 中取得的债券 ,于当年 12 月 5 日出售 ,售价 113500 元 ,支付手续费 500 元。

借 银行存款	113000
贷 短期投资	
——B 公司债券	101000
其他应收款	5000
投资收益	7000

3. 若上例中 ,于下年 2 月 5 日出售 ,上年末已计算入帐的应计利息和当年投资收益 5000 元。

借 银行存款	113000
贷 短期投资	
——B 公司债券	101000
其他应收款	
——应计利息	10000
投资收益	2000

●短期投资存续期间的投资收益

短期投资的收益由存续期间的收益和转让、兑付时的收益两部分组成。关于转让、出售时投资收益实现的核算上面已述 ,这里仅介绍存续期间投资收益和兑付时投资收益实现的核算。由于企业短期投资一般在一年内变现 ,因此企业可在收到股利和利息时 ,确认投资收益实现。也就是说 ,持有期间的收益 ,在实际收到股利和利息时 ,作为投资收益 ,记入“ 投资收益 ”帐户。如果企业持有的债券在一年内到期 ,则以兑付时收到的利息作为投资收益入帐。举例如下 :

1. 上述例 1 所购入的股票 ,于下年 1 月 5 日收到股利 ,每股 8 元 ,共 2400 元。

借 银行存款	2400
贷 投资收益	2400

2. 上述例 3 所购入的债券 ,按年付息 ,于 1 月 1 日收到上年利息 10000 元 ,含购买日以前的应计利息 5000 元。

借 银行存款	10000
贷 其他应收款	
——应计利息	5000
投资收益	5000

3. 上述例 4 购入的债券 ,于当年 12 月 31 日到期兑付 ,票面利率 10% ,取得成本 20200 元 ,面值 20000 元 ,年利息收入 2000 元 ,投资收益为 1800 元(22000 - 20200)元。

借 银行存款	22000
--------	-------

贷 短期投资

——C 公司债券

20200

投资收益

1800

●短期投资的计价

短期投资的计价是指企业在期末编制会计报表时对短期投资价值的列示方法。短期投资的计价方法一般有成本法、市价法和成本与市价孰低法三种。

成本法是指短期投资按购入时的实际成本计价,即按“短期投资”帐户的期末余额填列会计报表,不考虑市价变动的影响。我国会计准则规定,有价证券按历史成本即按购入时的实际成本计价。但是,由于作为短期投资的有价证券是现金的一项后备来源,市价的变动对于有价证券的变现金额,特别是股票的变现金额有着直接的、随时的影响,因此,为了提供短期投资的变现金额,可在会计报表附注中说明短期投资的市价情况,以供会计报表使用者参考。

四 长期投资——股票投资

企业通过购买股票进行长期投资,不仅为了获得投资收益,还为了积累资金和控制被投资企业,以利于企业长远发展目标的实现。为了对股票投资进行核算,企业应在“长期投资”帐户下设置“股票投资”明细帐。股票投资的记帐方法有两种,一种是按成本法记帐,另一种是按权益法记帐。

●股票投资的成本法

所谓成本法,是指“长期投资”帐户的帐面价值反映的是长期投资的历史成本,即原始投资成本。股票投资的价值一经按投出时的实际成本入帐,若无股票出售或其他特殊情况,以历史成本反映的帐面价值始终不变。股票投资所取得的股利收入,作为投资收益在“投资收益”帐户进行核算。当投资企业持有的股份数低于被投资企业全部股份的 25% 时,所持有的股权不足以对被投资企业的经营决策产生重大影响,适用于成本法进行股票投资的核算。

长期投资——股票投资采用成本法核算的帐务处理举例如下:

1. 1992 年 12 月 26 日购入甲公司股票 100 张,每张面值 1000 元,支付价款 107000 元,含已宣告发放的股利 5000 元,另支付经纪人佣金 2000 元。

借:长期投资

——股票投资

104000

其他应收款

——应收股利

5000

贷:银行存款

109000

2. 企业于 1992 年 1 月 1 日购入乙公司股票 200 张,每张面值 1000 元,支付价款 200000 元,另付经纪人佣金 3000 元。

借:长期投资

——股票投资

203000

贷:银行存款

203000

3. 1992 年 12 月 25 日乙公司宣告分派股利 ,每股 80 元 ,计 16000 元 ,1993 年 1 月 10 日收到现金股利 16000 元。

借 :银行存款	16000
贷 :投资收益	16000

●股票投资的权益法

所谓权益法 ,是指“长期投资”帐户的帐面价值反映的是投资企业在被投资企业的产权中占有的实际份额。被投资企业的损益额和利润分配额都会引起投资企业“长期投资”帐户的帐面价值作出相应的调整。其具体作法是 :①购买股票时按实际成本记入“长期投资”帐户的借方 ;②年末 ,按被投资企业的盈亏额和投资企业占被投资企业全部股份的比例 ,计算出投资企业应分享的利润或应负担的亏损 ,将其作为投资损益 ,调整投资企业的“长期投资”帐户的帐面价值 ;③投资企业收到被投资企业发放的股利时 ,作为投资收益的收回 ,用以抵减“长期投资”帐户的帐面价值。经过上述调整后的“长期投资”帐户的余额 ,则反映投资企业在被投资企业产权中占有的实际份额。当投资企业持有的股份数占被投资企业全部股份的 25% 以上时 ,所持有的股权足以对被投资企业的经营决策产生重大影响 ,适用于权益法进行股票投资的核算。

长期投资——股票投资采用权益核算时 ,其股票购入的帐务处理与成本法相同 ,这时仅举例说明按被投资企业盈亏额和投资企业占被投资企业全部股份的比例 ,调整“长期投资”帐户帐面价值的帐务处理。

上述例 2 中企业购入乙公司股票 200 张 ,每张面值 1000 元 ,计 200000 元 ,占被投资企业全部股份的 30%。1992 年乙公司报告的净收益为 120000 元 ,宣告发放的现金股利为 53000 元 ,企业收到的现金股利为 15900($53000 \times 30\%$)元。

(1)借 :长期投资	
——股票投资	36000
贷 :投资收益	36000
(2)借 :银行存款	15900
贷 :长期投资	
——股票投资	15900

五 长期投资——债券投资

企业通过购买债券进行长期投资 ,应以付款时间作为债券投资的入帐时间 ,并以取得时的实际成本作为入帐价值。企业支付的债券购入价格可能与债券票面价值一致 ,也可能与票面价值不一致。如果购入价格与票面价值相等 ,称为按面值购入或平价购入 ,如果购入价格高于票面价值 ,称为溢价购入 ,如果购入价格低于票面价值 ,称为折价购入。为了对债券投资进行核算 ,企业应在“长期投资”帐户下设置“债券投资”和“应计利息”两个明细帐。“债券投资”明细帐借方登记债券投资的实际成本和各期应分摊的实际支付价款中的折价部分 ,贷方登记各期应实际支付价款中的溢价部分和债券到期收回的本金 ;“应计利息”明细帐借方登记各期应计的利息 ,贷方登记债券到期收回的利息。债券投资的投资收益主要是指债券投资的利息收入。不论债券到期一次还本付息还是按季或按年定期分次支付利息 ,企业

都应按权责发生制原则,将当期应计的利息通过“应计利息”明细帐进行核算,并计入当期收益。债券投资的利息收入包括两部分,一是按债券票面价值和票面利率计算求得的当期应计利息;二是当期应分摊的债券的溢价或折价部分。当期应计利息减去当期应分摊的债券溢价或加上当期应分摊的债券折价,即为当期债券投资的利息收入。债券投资的利息收入之所以要考虑债券的溢价和折价的摊销额,是因为债券溢价是为以后多得利息而预先付出的代价,债券折价是为以后少得利息而预先得到的补偿,理应用溢价和折价的摊销额调整按债券面值和票面利率计算的各期应计利息,以求得企业债券投资的实际利息收入。

●平价购入债券的核算

企业平价购入债券,应按实际支付的价款记入“长期投资——债券投资”帐户的借方。实际支付的价款中含应计利息的,应将债券购入前的应计利息记入“债券投资——应计利息”帐户的借方,按实际支付的价款扣除应计利息后的差额记入“长期投资——债券投资”帐户的借方。平价购入债券的应计当期利息,应记入“长期投资——应计利息”帐户的借方和“投资收益”帐户的贷方。举例如下:

1. 1992年1月1日企业购入A公司发行的5年期债券100张,每张面值1000元,票面年利率10%,实际支付价款100000元,年利息收入10000元。

(1)借:长期投资

——债券投资	100000
贷:银行存款	100000

(2)借:长期投资

——应计利息	10000
贷:投资收益	10000

2. 1992年6月1日,企业购入B公司1月1日发行的3年期债券100张,每张面值1000元,票面年利率9%,实际支付的价款103750元,其中含购入前的应计利息3750($100000 \times 9\% \times 5/12$)元,购入后第一年利息收入5250($100000 \times 9\% \times 7/12$)元,第二、三年每年利息收入为9000($100000 \times 9\%$)元。

(1)借:长期投资

——债券投资	100000
——应计利息	3750
贷:银行存款	103750

(2)借:长期投资

——应计利息	5250
贷:投资收益	5250

(3)借:长期投资

——应计利息	9000
贷:投资收益	9000

3. 上例中B公司债券到期,收回债券本金100000元,利息27000元。

借:银行存款	127000
--------	--------

贷:长期投资	
——债券投资	100000
——应计利息	27000

4. 例 1 中 A 公司债券到期 ,收回债券本金 100000 元 ,利息 50000 元。

借 :银行存款	150000
贷 :长期投资	
——债券投资	100000
——应计利息	50000

●溢价购入债券的核算

债券的票面利率是计算利息的依据 ,一经确定 ,不能改变。在债券发行时 ,如果票面利率高于市场利率 ,发行公司可以以较低的市场利率借入资金 ,不必承担较高的利息去发行债券。因而 ,在这种情况下 ,公司债券应当溢价发行 ,将溢价部分作为以后各年多付利息而预先得到的补偿 ,或看作预先收回的多付利息。对于投资企业来说 ,债券购入价格高于债券面值的差额 ,称为债券溢价 ,应在债券持有期内平均摊销 ,以溢价摊销抵减按债券面值和票面利率计算的应计利息 ,以求得企业实际的债券利息收入 ,作为当期投资收益。

企业溢价购入债券 ,应按实际支付的价款记入“ 长期投资——债券投资 ”帐户的借方。实际支付的价款中含购入前应计利息的 ,应以实际支付的价款扣除应计利息的差额记入“ 长期投资——债券投资 ”帐户的借方。溢价购入债券 ,支付购入前的应计利息和购入后的各期应计利息 ,应记入“ 长期投资——应计利息 ”帐户的借方。按期分摊的溢价记入“ 长期投资——债券投资 ”帐户的贷方 ,当期计算求得的应计利息减去溢价摊销后的差额 ,作为当期投资收益 ,记入“ 投资收益 ”帐户的贷方。举例如下 :

1. 上述例 1 中 ,若市场利率为 8% ,债券购入价格 108000 元 ,每年应计利息 10000 ($100000 \times 10\%$) ,每年溢价摊销 $1600 (8000 \div 5)$ 元。

(1) 借 :长期投资

——债券投资	108000
贷 :银行存款	108000

(2) 借 :长期投资

——应计利息	10000
贷 :长期投资	
——债券投资	1600
投资收益	8400

2. 上例中购入的债券到期 ;“ 长期投资——债券投资 ”帐户余额 100000 元 ,与债券面值相等 ;“ 长期投资——应计利息 ”帐户余额 $50000 (10000 \times 5)$ 元 ,收回本息。

借 :银行存款	150000
贷 :长期投资	
——债券投资	100000
——应计利息	50000

●折价购入债券的核算

在债券发行时 ,如果票面利率低于市场利率 ,投资者必然不愿购买这种利息较低的公司债券 ,而把资金投放市场 ,取得更高的利息收入。因此 ,在这种情况下 ,公司债券应当折价发行 ,将折价部分作为预付利息 ,作为对投资者以后各年少得利息而预先给予的补偿。对于投资企业来说 ,债券购入价格低于债券面值的差额 ,称为债券折价 ,也应在债券持有期内平均

摊销,将折价摊销与按债券面值和票面利率计算的应计利息之和,作为企业实际的利息收入,计入当期投资收益。

企业折价购入的债券,应按实际支付的价款记入“长期投资——债券投资”帐户的借方;按当期应计的利息,应记入“长期投资——应计利息”帐户的借方;按期分摊的折价,应记入“长期投资——债券投资”帐户的借方;按当期应计利息与分摊的折价合计数,作为当期投资收益,记入“投资收益”帐户的贷方。举例如下:

1. 上述例1中,若企业购入A公司100000元债券的票面利率为10%,市场利率为12%,债券购入价格为95000元,每年应分摊的折价为1000(5000÷5)元,每年应计利息为10000元。

(1)借:长期投资		
	——债券投资	95000
	贷:银行存款	95000
(2)借:长期投资		
	——应计利息	10000
	——债券投资	1000
	贷:投资收益	11000

2. 上例中,债券到期,“长期投资——债券投资”帐户余额100000元,与债券面值相等,“长期投资——应计利息”帐户余额50000元。收回本息的帐务处理与平价购入、溢价购入相同。

六 长期投资——其他投资

企业以现金、实物或无形资产对其他单位进行投资,应按前述的入帐价值,在“长期投资——其他投资”帐户进行核算。当企业以实物或无形资产对外投资时,其评估确认价值或合同、协议确定的价值与其帐面价值的差额,作为资本公积金处理。因联营期满或联营企业解散,企业收回其他投资时,应登记“长期投资——其他投资”帐户的贷方。企业收回的其他投资,应按原投资转出数结转,收回数大于或小于原投资转出数的差额,作为投资损益处理。企业收到其他投资分得的利润,可以采用成本法或收益法进行核算,并记入“投资收益”帐户。举例说明其他投资核算的帐务处理如下:

1. 企业以货币资金向甲公司投资80000元,款项已通过银行划拨。

借:长期投资		
	——其他投资	80000
	贷:银行存款	80000

2. 企业以固定资产向乙公司投资,固定资产原值150000元,已提折旧30000元,评估确认价值125000元。

借:长期投资		
	——其他投资	125000
	累计折旧	30000
	贷:固定资产	150000
	资本公积	5000

3.企业从甲公司分得利润 8500 元 ,按成本法核算。

借 :银行存款	8500
贷 :投资收益	8500

4.企业向乙公司的投资 ,占乙公司全部资本金的 40% ,乙公司年末报告的净收益为 90000 元 ,宣告分派投资利润 30000 元。企业对乙公司净收益的占有份额为 36000(90000 × 40%)元 ,应分得的利润为 12000(30000 × 40%)元。

(1)借 :长期投资	
——其他收益	36000
贷 :投资收益	36000
(2)借 :银行存款	12000
贷 :长期投资	
——其他投资	12000

5.联营期满 ,企业从乙公司收回投资 127000 元 ,其中固定资产原值 150000 元 ,已提折旧 80000 元 ,材料 27000 元 ,货币资金 30000 元。

借 :固定资产	150000
库存材料	27000
银行存款	30000
贷 :长期投资	
——其他投资	125000
累计折旧	80000
投资收益	2000

第七节 固定资产

房地产企业在开发经营过程中,必须具备一定数量的劳动资料,如直接用于工程开发建设的机械设备,为开发经营创造必要物质条件的房屋、建筑物,对开发经营起辅助作用的运输设备、管理用具等。这些劳动资料虽然在开发经营过程中所起的作用不同,但却有着以下共同特点:(1)它可以在较长的时间内参加开发经营活动,并保持其原有的实物形态,直至报废为止;(2)它能在若干个经营周期中发挥作用,保持原有的生产经营能力;(3)它的价值是随着损耗程度,逐渐地、部分地转移到开发产品和经营费用中去的,并随着开发产品的转让、销售和经营而逐渐地收回,直到报废,其价值和实物形态完全脱离,从而需要用货币资金重新购置,实现劳动资料在实物形态上的更新。

为了便于对劳动资料进行管理,按其开发经营活动中的作用、使用年限和单项价值分为两大类:固定资产和低值易耗品。固定资产是指使用期限超过一年的房屋及建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品,单位价值在2000元以上,并且使用期限超过两年的,也应当作为固定资产。其他不具备上述条件的劳动资料称为低值易耗品。

一 固定资产的分类和计价

为了加强固定资产的管理和正确进行固定资产核算,必须对固定资产进行合理的分类和计价。

●固定资产的分类

房地产企业固定资产种类繁多,按其经济用途和使用情况,可以分为以下六类:

1. 生产用固定资产 指直接参加开发经营或直接服务于开发经营过程的各种固定资产,如开发经营和行政管理用房屋及建筑物、施工机械、运输设备、生产设备、仪器及试验设备和其他生产用固定资产。
2. 非生产用固定资产 指不直接服务于开发经营过程的各种固定资产,如职工宿舍、招待所、幼儿园、托儿所、俱乐部、食堂、医院等单位使用的房屋、设备等固定资产。
3. 租出固定资产 指出租给外单位使用的固定资产。
4. 未使用固定资产 指尚未交付使用的新增固定资产以及因进行改建、扩建等原因暂停使用的固定资产。由于季节性生产和大修理等原因暂时停止使用以及车间备用的替换设备,仍属于生产经营所需,属于生产用固定资产,不属于未使用固定资产。
5. 不需用固定资产 指本企业多余或不适用,需要调配处理的各种固定资产。
6. 融资租入固定资产 指企业以融资租赁方式租入的机器设备,在租赁期间视同自有固

定资产进行管理。

●固定资产的计价

为了反映固定资产的增减变动情况和正确地计算固定资产折旧,在固定资产管理和核算中采用三种计价标准:

1.原始价值,又称原价或原值。它是指企业购建某项固定资产达到可使用状态前所发生的一切合理、必要的支出。用这种计价方法确定的固定资产价值,是以实际发生的支出凭证为依据的,具有客观性和可验证性的特点,因此它是固定资产的基本计价标准。固定资产原始价值可按下列方法确定:

(1)购入的固定资产,按照买价加上支付的运输费、保险费、包装费、安装调试费和缴纳的税金等计价。

(2)自行建造的固定资产,按照建造过程中实际发生的全部支出计价。

(3)在原有固定资产基础上进行改、扩建的固定资产,按照原有固定资产原价加上改、扩建发生的支出,减去改、扩建过程中发生的固定资产变价收入后的余额计价。

(4)投资者投入的固定资产,按照评估确认或者合同、协议约定的价值计价。如果投出单位的帐面原价大于确认的价值,则应按投出单位的帐面原价计价。

(5)融资租入的固定资产,按照租赁协议或合同确定的价款加上运输费、保险费、安装调试费等计价。

(6)接受捐赠的固定资产,按照发票帐单所列金额(无发票帐单的,按照同类设备市价)加上由企业负担的运输费、保险费、税金、安装调试费等计价。

(7)盘盈的固定资产,按照同类固定资产的重置完全价值计价。

企业为取得固定资产而发生的借款利息支出和有关费用以及外币借款的折合差额,在固定资产尚未交付使用或虽已投入使用但尚未办理竣工决算前发生的,应计入固定资产价值,在此之后发生的,应计入当期损益。企业购建固定资产交纳的固定资产投资方向调节税、耕地占用税,计入固定资产价值。

2.重置完全价值,又称重置价值。它是指在当前生产技术条件和市场条件下,重新购建同样的固定资产所需要的全部支出。

3.折余价值,又称净值。它是指固定资产原始价值或者重置完全价值减去已提折旧后的余额。

以上三种计价标准,在固定资产管理和核算中具有不同的作用。固定资产按原始价值计价,可以反映固定资产的原始投资和企业的生产经营规模,并可以用来计算固定资产应提取的折旧额;固定资产按重置完全价值计价,可以比较真实地反映固定资产的现时价值,并作为确定盘盈固定资产价值的依据;固定资产按折余价值计价,可以反映企业实际占用在固定资产上的资金,同时将其与固定资产原始价值对比,可以反映企业固定资产的新旧程度,这种计价方法还可以用来计算盘盈、盘亏、毁损固定资产的溢余和损失。

企业已入帐的固定资产,除发生下列情况外,不得任意变动固定资产的帐面价值(1)根据国家规定对固定资产重新估价(2)增加补充设备或改良装置(3)将固定资产的一部分拆除(4)根据实际价值调整原来的暂估价值(5)发现原有固定资产价值有错误。

二 固定资产的取得和转出

为了实现企业的开发经营目标,房地产企业需要从不同渠道取得固定资产,同时也会向其他单位投资转出固定资产。为了反映固定资产原值、已提折旧和净值的增减变动情况,企业应设置“固定资产”和“累计折旧”两个帐户。

“固定资产”帐户用来核算企业所有固定资产的原值,反映固定资产原值的增减变动和结存情况。其借方登记增加的固定资产原值,贷方登记减少的固定资产原值,借方余额反映企业现有固定资产原值。

“累计折旧”帐户用来核算企业固定资产的累计折旧额,反映折旧的提取、形成和转销情况。贷方登记企业按月计提的折旧以及其他原因增加的固定资产的已提折旧,借方登记因固定资产减少而转销的固定资产折旧,贷方余额反映企业现有的固定资产已提折旧的累计数。“累计折旧”帐户是“固定资产”帐户的备抵调整帐户。

企业固定资产从以下渠道取得:购入、自行建造、其他单位投资转入、融资租入、接受捐赠等。

●购入的固定资产

企业购入不需要安装的固定资产,应按买价、支付的包装费和运输费,作为固定资产的原值,记入“固定资产”帐户的借方;企业购入需要安装的固定资产,应先通过“固定资产购建支出”帐户核算固定资产购建的全部支出,待工程完工交付使用时,再按工程实际成本,从“固定资产购建支出”帐户的贷方,转入“固定资产”帐户的借方。

如果企业购入的是已使用过的固定资产,则应按售出单位的固定资产帐面原值,作为固定资产原值,按实际支付的价款作为固定资产的净值,将二者的差额作为已提折旧。如果实际支付的价款大于售出单位固定资产帐面原值,则以实际支付的价款作为固定资产原值。

购入固定资产核算的帐务处理举例如下:

- 1.企业购入不需要安装设备一台,价款 80000 元,支付包装费、运输费等 5000 元。

借:固定资产	85000
贷:银行存款	85000

- 2.企业购入已使用过的不需要安装设备一台,售出单位原值 120000 元,实际支付价款 90000 元,支付包装费、运输费 7000 元。

借:固定资产	120000
贷:银行存款	97000
累计折旧	23000

- 3.企业购入需要安装设备一台,价款 150000 元,支付包装费、运输费 80000 元。安装工程出包给第二安装工程公司施工,共支付工程价款 12000 元,已安装完毕交付使用。

借:固定资产	170000
贷:固定资产购建支出	170000

关于工程实际成本的计算,请见“固定资产购建支出”的有关内容。

●自行建造的固定资产

房地产企业自行建造固定资产,不论采用出包方式还是自营方式施工,均需先通过“固定资产购建支出”帐户核算工程实际成本,待工程竣工交付使用时,再将工程实际成本作为固定资产原值,从“固定资产购建支出”帐户结转到“固定资产”帐户的借方。举例如下:

企业采用自营方式建造厂房一栋,领用材料 130000 元,设备 70000 元,应负担的职工工资 100000 元,应提取的福利费 14000 元,应付长期借款利息 40000 元,应交固定资产投资方向调节税 26000 元。工程已竣工,厂房已交付使用。

(1)借:固定资产购建支出	380000
贷:库存材料	130000
库存设备	70000
应付工资	100000
应付福利费	14000
长期借款	40000
应交税金	26000
(2)借:固定资产	380000
贷:固定资产购建支出	380000

●其他单位投资转入的固定资产

其他单位投资转入的固定资产,应按评估确认或者合同、协议约定的价值或投出单位固定资产原值,登记“固定资产”帐户的借方,按评估确认或合同、协议约定的价值,登记“实收资本”帐户的贷方,投出单位帐面原值大于确认价值的差额,作为累计折旧。举例如下:

1.企业收到 B 公司投资转入的机器设备一台,投出单位帐面原值 80000 元,评估确认价值 78000 元。

借:固定资产	80000
贷:实收资本	78000
累计折旧	2000

2.企业收到 C 公司投资转入房屋一栋,投出单位帐面原值 320000 元,评估确认价值 330000 元。

借:固定资产	330000
贷:实收资本	330000

●融资租入的固定资产

企业融资租入的固定资产,应由租赁公司支付的价款、包装费、运输费等作为固定资产的租赁费,通过“长期应付款”帐户与租赁公司结算。同时固定资产的租赁费、安装调试费等还应通过“固定资产购建支出”帐户进行核算,以便计算融资租入固定资产的原值。融资租入不需要安装的固定资产,可以不通过“固定资产购建支出”帐户核算,而将发生的各项费用作为固定资产原值,登记“固定资产”帐户的借方。举例如下:

1.企业融资租入固定资产,应支付的融资租赁费 180000 元,用银行存款支付安装调试费 20000 元,已安装完成交付使用。

(1)借:固定资产购建支出	180000
---------------	--------

贷 :长期应付款	180000
(2)借 :固定资产购建支出	20000
贷 :银行存款	20000
(3)借 :固定资产	200000
贷 :固定资产购建支出	200000
2.企业融资租入不需要安装的施工机械一台 ,应付融资租赁费 60000 元。	
借 :固定资产	60000
贷 :长期应付款	60000

●接受捐赠的固定资产

企业接受捐赠的固定资产 ,应按发票帐单所列金额或同类固定资产的市场价格 ,以及企业接受固定资产时发生的保险费、运输费、税金等作为固定资产的原值 ,登记“ 固定资产 ”帐户的借方 ,按估计的折掉 ,登记“ 累计折旧 ”帐户的贷方 ,二者的差额 ,即固定资产的净值作为资本公积金 ,登记“ 资本公积 ”帐户的贷方。举例如下 :

企业接受外商捐赠施工机械一台 ,同类设备市场价值 120000 元 ,估计折旧 40000 元。

借 :固定资产	120000
贷 :累计折旧	40000
资本公积	80000

●投资转出固定资产

企业以固定资产向其他单位投资 ,会引起企业固定资产的减少 ,需要按原值登记“ 固定资产 ”帐户的贷方 ,并同时转销投资转出固定资产的已提折旧 ,登记“ 累计折旧 ”帐户的借方 ,按评估确认价值或者按合同、协议约定的价值登记“ 长期投资——其他投资 ”帐户的借方 ,按确认价值与固定资产净值的差额 ,登记“ 资本公积 ”帐户的贷方或借方。帐务处理举例请见本书第六章“ 长期投资——其他投资 ”的有关内容。

为了加强固定资产的管理 ,企业除进行固定资产总分类核算外 ,还应设置“ 固定资产登记簿 ”和“ 固定资产卡片 ” ,按固定资产类别、使用部门和每项固定资产进行明细核算。固定资产由“ 未使用 ”转为“ 生产用 ”、“ 非生产用 ”或由于租赁期满 ,融资租入固定资产所有权转归承租企业 ,以及固定资产在各使用部门之间的内部转移等 ,都应在固定资产登记簿和固定资产卡片上进行相应的登记。

三 固定资产折旧

企业的固定资产可以在若干个开发经营周期内连续地发挥作用并保持其原有的实物形态 ,但其价值会随着固定资产的损耗而逐渐地转移到开发经营产品中去 ,构成企业的经营成本或费用。固定资产由于损耗而逐渐减少的价值称为固定资产折旧。固定资产的损耗分为有形损耗和无形损耗两种 ,有形损耗是指固定资产由于使用和自然力的侵蚀而引起的使用价值和价值的损失 ;无形损耗是指由于科学技术进步等而引起的固定资产的价值损失。前者决定固定资产的自然寿命 ,后者决定固定资产的经济寿命。固定资产由于损耗而减少的价值 ,是以折旧费的形式计入有关的成本、费用 ,并通过经营收入的实现而得到补偿 ,同时转

化为货币资金,以保证将来进行固定资产的再生产。可见,正确计提固定资产折旧,不仅是正确核算成本费用和确定当期损益的前提条件,也是保证固定资产重置的重要措施。

●计提固定资产折旧的依据和方法

计提固定资产折旧的依据主要有固定资产原值、净残值和固定资产的使用年数。

固定资产折旧作为固定资产的转移价值,应以固定资产取得时的原始成本,即原值作为计提的基数。企业具体计提折旧时,应以月初可提折旧的固定资产帐面原值为依据。当月投入使用的固定资产,从次月起按月计提折旧;当月停止使用的固定资产,从次月起停止计提折旧,提足折旧的逾龄固定资产不再计提折旧。

固定资产的净残值是指预计的固定资产报废时可以收回的残值扣除预计清理费用后的数额。由于在计提折旧时,固定资产的预计残值和预计清理费用难以准确地计算,为了避免人为地高估或低估净残值,从而人为地调整计提折旧额,现行企业财务制度规定,固定资产的净残值率,即净残值占固定资产原值的比率,应按照固定资产原值的3%—5%的范围内确定。净残值率低于3%或高于5%的,也可由企业自主确定,报主管财政机关备案。

固定资产使用年限的长短直接影响各期应计提的折旧额。在确定固定资产使用年限时,既要考虑固定资产的有形损耗,又要考虑固定资产的无形损耗。由于固定资产的有形损耗和无形损耗很难准确地估计,因而固定资产的使用年限也难以准确预计。为了避免人为地延长或缩短固定资产计提折旧的年限,企业财务制度中对各类固定资产的折旧年限也作了规定,企业应按规定的折旧年限计提折旧。

计提折旧的固定资产,包括房屋及建筑物,在用施工机械、运输设备、生产设备、仪器及试验设备、其他固定资产,季节性停用、修理停用的固定资产,以融资租赁方式租入的固定资产和以经营租赁方式租出的固定资产。

不计提折旧的固定资产,包括除房屋及建筑物以外的未使用、不需用固定资产,以经营租赁方式租入的固定资产,已提足折旧而继续使用的固定资产,破产、关停企业的固定资产等。提前报废的固定资产,不补提折旧,其净损失作为营业外支出。

企业计提固定资产折旧一般采用平均年限法和工作量法。技术进步较快或使用寿命受工作环境影响较大的施工机械、运输设备,经财政部门批准,可采用双倍余额递减法或年数总和法计提折旧。

1. 平均年限法。平均年限法又称直线法。它是按照固定资产的使用年限平均计算折旧的一种方法。按照这种方法计算的折旧额,各年份或各月份都是相等的,其累计折旧额呈直线上升的趋势。其计算公式如下:

$$\text{年折旧率} = \frac{1 - \text{预计净残值率}}{\text{折旧年限}} \times 100\%$$

$$\text{月折旧率} = \text{年折旧率} \div 12$$

$$\text{月折旧额} = \text{固定资产原值} \times \text{月折旧率}$$

例如,某项固定资产原值80000元,预计使用年限10年,预计残值3400元,预计清理费用1000元,净残值率3%[(3400 - 1000) ÷ 80000],则

$$\text{年折旧率} = \frac{1 - 3\%}{10} \times 100\% = 9.7\%$$

$$\text{月折旧率} = 9.7\% \div 12 = 0.808\%$$

$$\text{月折旧额} = 80000 \times 0.808\% = 646.40(\text{元})$$

2. 工作量法。工作量法是按照固定资产使用年限内所能完成的工作量平均计提折旧的

一种方法。其完成的工作量可以行驶里程或工作小时、工作台班等表示。

(1)按行驶里程计算折旧,其计算公式如下:

单位里程 原值 × (1 - 预计净残值率)
折 旧 额 = 总行驶里程

(2)按工作小时计提折旧,其计算公式如下:

每工作小时 原值 × (1 - 预计净残值率)
折 旧 额 = 总工作小时

(3)按台班计提折旧,其计算公式如下:

每台班 原值 × (1 - 预计净残值率)
折旧额 = 总工作台班

上例中,若在预计使用年限内可工作 60000 小时,本月工作 200 小时,则:

每工作小时 80000 × (1 - 3%)
折 旧 额 = 60000 = 1.293(元)

本月折旧额 = 200 × 1.293 = 258.60

与平均年限法比较,工作量法适用于在使用年限内各期固定资产承担的工作量不均衡的情况,而平均年限法则适用于固定资产的各期均衡使用的情况。

3. 双倍余额递减法。双倍余额递减法是按期初固定资产帐面余额和双倍直线法折旧率计提折旧的一种方法。双倍余额递减法的折旧率,一般不考虑固定资产残值。其计算公式如下:

年折旧率 = $\frac{2}{\text{折旧年限}}$ × 100%

月折旧率 = 年折旧率 ÷ 12

月折旧额 = 固定资产帐面净值 × 月折旧率

实行双倍余额递减法的固定资产,应当在其按双倍余额递减法计提的年折旧额少于按直线法计提的折旧额时,改用直线法计提折旧,以保证固定资产报废时,其折余价值与残值相等,从而使计提的累计折旧额如实反映固定资产的价值损耗。为了便于操作,我国企业财务制度规定,在其固定资产折旧年限到期前两年内,将固定资产净值扣除预计净残值后的净额平均摊销。

仍以前例有关数据,固定资产原值 80000 元,折旧年限 10 年,预计净残值 2400 元,则双倍余额递减法的年折旧率为 20%($\frac{2}{10} \times 100\%$),各年应计提的折旧额见表 1-8-27 所示。

表 1-8-27 折旧额计算表

年份	期初帐面净值	年折旧额	累计折旧额	期末帐面净值
1	80000	16000	16000	64000
2	64000	12800	28800	51200
3	51200	10240	39040	40960
4	40960	8192	47232	32768
5	32768	6553.60	53785.60	26214.40
6	26214.40	5242.88	59028.48	20971.52
7	20971.52	4194.30	63222.78	16777.22
8	16777.22	3355.44	66578.22	13421.78
9	13421.78	5510.89	72089.11	7910.89
10	7910.89	5510.89	77600	2400

由表 1-8-27 可以看出,从理论上讲,应从第七年起改双倍余额递减法为直线法计提折旧,那么,第七至第十年,各年的折旧额为 $4642.88[(20971.52 - 2400) \div 4]$ 元,这样各年折旧额呈递减趋势。而按现行财务制度规定,于折旧年限到期前两年内改双倍余额递减法为直线法计提折旧,则后两年的折旧额会高于第七、八年。

4. 年数总和法。年数总和法又称折旧年限积数法,是按固定资产的原值减去预计净残值后的净额和一个逐年递减的分数计提折旧的一种方法。这个分数的分子表示固定资产尚可使用年数,分母表示使用年数的逐年数字总和。其计算公式如下:

$$\text{年折旧率} = \frac{\text{折旧年限} - \text{已使用年数}}{\text{折旧年限} \times (\text{折旧年限} + 1) \div 2} \times 100\%$$
$$\text{月折旧率} = \text{年折旧率} \div 12$$

$$\text{月折旧额} = \frac{\text{固定资产原值} - \text{预计净残值}}{\text{原值} - \text{净残值}} \times \text{月折旧率}$$

仍以前例有关数据,固定资产原值 80000 元,预计净残值 2400 元,折旧年限 10 年,则年数总和法计算的各年折旧率和折旧额见表 1-8-28。

表 1-8-28 折旧计算表

年份	原值 - 预计净残值	年折旧率	年折旧率	累计折旧额
1	77600	$\frac{10-0}{10 \times (10+1) \div 2} = \frac{10}{55}$	14109.10	14109.10
2	77600	$\frac{10-1}{10 \times (10+1) \div 2} = \frac{9}{55}$	12698.20	26807.30
3	77600	$\frac{8}{55}$	11287.30	38094.60
4	77600	$\frac{7}{55}$	9876.40	47971
5	77600	$\frac{6}{55}$	8465.50	56436.50
6	77600	$\frac{5}{55}$	7054.50	63491
7	77600	$\frac{4}{55}$	5643.60	69134.60
8	77600	$\frac{3}{55}$	4232.70	73367.30
9	77600	$\frac{2}{55}$	2821.80	76189.10
10	77600	$\frac{1}{55}$	1410.90	77600

●固定资产折旧的核算

为了进行固定资产折旧的核算,企业应按月编制“固定资产折旧计算汇总表”,其一般格式见表 1-8-29。

表 1-8-29

固定资产折旧计算汇总表

19 × × 年 5 月

使用单位	上月计提 折旧额	上月增加 固定资产 应计折旧额	上月减少 固定资产 应计折旧额	本月应计提的 折 旧 额
采购保管部门	2000	1000		3000
现场内部核算单位	5000	2000	1000	6000
企业管理部门	3000		500	2500
其他业务部门	1000	500		1500
合计	11000	3500	1500	13000

在会计核算上,为了反映固定资产折旧的提取和累计折旧,房地产企业应设置“累计折旧”帐户。每月计提的折旧额,按固定资产使用部门,分别记入有关帐户的借方和“累计折旧”帐户的贷方。其中采购保管部门用固定资产提取的折旧额,记入“采购保管费”帐户借方;开发现场各内部核算单位使用固定资产提取的折旧额,记入“开发间接费用”帐户借方;企业管理部门使用固定资产计提的折旧额,记入“管理费用”帐户借方;房地产售后服务部门使用固定资产提取的折旧额,以经营租赁方式出租固定资产提取的折旧额等,记入“其他业务支出”帐户借方;企业以自营方式自行建造固定资产使用的固定资产应提取的折旧额,记入“固定资产购建支出”帐户借方。

根据表 1-8-29 编制的会计分录如下:

借:采购保管费	3000
开发间接费用	6000
管理费用	2500
其他业务支出	1500
贷:累计折旧	13000

四 固定资产修理

固定资产在开发经营过程中长期使用,由于各个组成部分的耐用程度不同或者使用条件不同,因而往往发生固定资产不同部位的局部毁损。为了保证固定资产的正常使用,充分发挥其使用效能,保持固定资产的完好状态,并使其达到预计的使用年限,就必须对固定资产进行修理。固定资产修理按其修理范围的大小、修理时间的长短和修理费用的多少,可以划分为大修理和经常修理。

固定资产大修理的修理范围大,修理时间长,间隔时间也长,修理费用支出多。例如,机器设备的全部拆修,更换主要的部件、配件,房屋建筑物的翻修等。大修理费用可在发生时直接在成本费用列支。若修理费用数额较大可以实行预提或待摊的办法。采用预提修理费办法的,分期预提修理费时,借记有关成本费用帐户,贷记“预提费用”帐户;实际发生修理费时,借记“预提费用”帐户,贷记“银行存款”帐户;如果实际支出数大于预提数,少提部分应予

以补提 ;如果实际支用数小于预提数 ,多提部分应予以冲销。采用待摊办法的 ,实际发生修理费时 ,借记“待摊费用”帐户 ,贷记“银行存款”帐户 ;分期摊销时 ,借记“有关成本费用”帐户 ,贷记“待摊费用”帐户。发生的修理费摊销期限超过一年的 ,应通过“递延资产”的帐户核算。

固定资产经常修理的范围较小 ,时间较短 ,费用也较少。例如 ,对机器设备进行局部检修、更换少数零件、排除障碍或清洗设备 ,以及房屋建筑物的局部修缮等。经常修理费用一般可以直接计入当月成本费用 ,其修理费用数额较大时 ,也可以采用预提或待摊的办法。

固定资产修理核算的帐务处理举例如下 :

1. 用银行存款支付企业管理部门固定资产修理费 1000 元 ,计入当月成本。

借 :管理费用	1000
贷 :银行存款	1000

2. 企业房屋建筑物大修理费采用预提办法 ,本月预提修理费 5000 元 ,其中 :采购保管部门 1000 元 ,企业管理部门 2500 元 ,开发现场用房 1500 元。

借 :采购保管费	1000
管理费用	2500
开发间接费用	1500
贷 :预提费用	5000

3. 企业管理部门使用房屋的大修理工程竣工 ,大修理工程实际成本 120000 元 ,已预提 118000 元。

(1)借 :预提费用	120000
贷 :固定资产购建支出	120000
(2)借 :管理费用	2000
贷 :预提费用	2000

若已预提 123000 元 ,则分录(2)应为 :

借 :预提费用	3000
贷 :管理费用	3000

五 固定资产的盘盈和盘亏

为了保证固定资产的安全完整和固定资产核算的真实性 ,房地产企业应定期进行固定资产盘点清查 ,每年至少盘点清查一次。在固定资产盘点清查过程中 ,如果发现固定资产盘盈、盘亏的情况 ,应填列“固定资产盈亏报告表” ,分别列示盘盈、盘亏固定资产的名称 ,盘盈固定资产的重置完全价值和预计已提折旧 ,盘亏固定资产的原值和已提折旧额 ,以及盘盈、盘亏的原因 ,上报主管部门。

对于盘盈、盘亏的固定资产在未按规定程序批准之前 ,应先作为待处理财产损益处理 ,登记“待处理财产损益”帐户 ,并及时调整“固定资产”和“累计折旧”两个帐户的帐面记录 ,作到帐实相符。按规定程序审批后 ,再将固定资产盘盈增加营业外收入 ,固定资产盘亏扣除过失人及保险公司赔偿款后的差额作为“营业外支出”列支。举例如下 :

1. 某企业在固定资产盘点清查中 ,发现盘盈试验设备一台 ,重置完全价值 5000 元 ,估计已提折旧 1000 元。

借 :固定资产	5000
贷 :累计折旧	1000
待处理财产损益	
——待处理固定资产损益	4000

2.某企业在固定资产清查中,发现盘亏施工机械一台,其帐面原值 30000 元,已提折旧 20000 元。

借 :待处理财产损益	
——待处理固定资产损益	10000
累计折旧	20000
贷 :固定资产	30000

3.上述盘盈、盘亏固定资产经批准转帐。

(1)借 :待处理财产损益	
——待处理固定资产损益	4000
贷 :营业外收入	4000
(2)借 :营业外支出	10000
贷 :待处理财产损益	
——待处理固定资产损益	10000

六 固定资产清理

企业从各渠道取得的固定资产,是为了作为主要劳动资料在开发经营过程中使用的。企业已取得的固定资产还会因下述原因而减少(1)对外投资转出固定资产(2)发生固定资产盘亏(3)将那些不再需要或不再适用的固定资产出售转让给其他单位(4)由于长期使用而不断磨损,直至不能或不必要经过修理恢复使用效能而最终报废(5)因管理不善或科学技术进步而提前报废(6)由于自然灾害等非常事故造成固定资产毁损。关于投资转出固定资产和盘亏固定资产的核算前面已述。对于企业出售、报废和毁损的固定资产,应按规定程序办理出售转让、报废手续,转入清理过程。房地产企业应通过固定资产清理的核算,反映和监督固定资产的清理过程。

为了核算企业因出售、报废和毁损而减少的固定资产,应设置“固定资产清理”帐户,具体核算下述内容:

1.转销出售、报废和毁损的固定资产原值及已提折旧。将转入清理的固定资产净值,记入“固定资产清理”帐户的借方,将已提折旧记入“累计折旧”帐户的借方,将固定资产的原值记入“固定资产”帐户的贷方。

2.支付发生的清理费用。固定资产清理过程中发生的清理费用,记入“固定资产清理”帐户的借方,若为企业自行清理,则将发生的清理人员工资等,记入“应付工资”等帐户的贷方,若为出包方式清理,则将支付的清理工程款,记入“应付帐款”或“银行存款”帐户的贷方。

3.收到价款收入或残料变价收入。企业出售转让的固定资产会收回出售价款,报废和毁损的固定资产可取得残料价值或变价收入。其出售价款和残料变价收入应冲减清理费用,在实际收到出售价款及残料变价收入时,应借记“银行存款”、“库存材料”等帐户,贷记“固定资产清理”帐户。

4. 计算或收到保险公司及过失人的赔款。因自然灾害等非常事故造成的固定资产毁损、报废,应由保险公司赔偿经其核定的损失;因过失人责任造成的固定资产毁损、报废,应由过失人赔偿损失。企业收到的赔偿款,也应冲减清理费用,借记“银行存款”或“其他应收款”帐户,贷记“固定资产清理”帐户。

5. 结转清理后的净损益。企业对外出售转让固定资产,所取得的价款收入若高于出售转让固定资产的净值与清理费用之和,其差额称为出售固定资产净收益,因其与企业开发经营活动无直接关系,应作为“营业外收入”处理;如果企业出售、报废和毁损的固定资产,其净值高于价款收入或变价收入与清理费用及赔偿款之和,其差额称为清理固定资产净损失,也因其与企业开发经营活动无直接关系,应作为“营业外支出”处理。发生的净收益,借记“固定资产清理”帐户,贷记“营业外收入”帐户;发生的净损失,借记“营业外支出”帐户,贷记“固定资产清理”帐户。

固定资产清理的帐务处理举例如下:

1. 某企业将一台不需用的施工机械出售给其他单位,该设备原值 120000 元,已提折旧 40000 元,双方协议作价 85000 元,价款已收到。

(1) 转销固定资产原值和已提折旧。

借:固定资产清理	80000
累计折旧	40000
贷:固定资产	120000

(2) 收回出售固定资产价款。

借:银行存款	85000
贷:固定资产清理	85000

(3) 结转出售固定资产净收益。

借:固定资产清理	5000
贷:营业外收入	5000

2. 某企业因自然灾害毁损办公楼一栋,其原值 250000 元,已提折旧 90000 元,以银行存款支付承包单位清理费用 2000 元,残料估价 4000 元,已入库,经核定应由保险公司赔偿 130000 元。

(1) 转销固定资产原值和已提折旧。

借:固定资产清理	160000
累计折旧	90000
贷:固定资产	250000

(2) 支付清理费用。

借:固定资产清理	2000
贷:银行存款	2000

(3) 收到残料变价收入。

借:库存材料	4000
贷:固定资产清理	4000

(4) 计算或核定保险公司承担的赔偿损失。

借:其他应收款	130000
贷:固定资产清理	130000

(5) 结转毁损固定资产净损失。

借 :营业外支出	28000
贷 :固定资产清理	28000

报废固定资产的帐务处理请参照毁损固定资产的帐务处理。

七 固定资产购建支出

固定资产购建支出是指房地产企业进行各项固定资产购建工程所发生的实际支出。包括新建和改、扩建固定资产工程支出,大修理工程支出以及购入需要安装设备的安装工程等。

固定资产购建工程按其施工方式可以分为自营工程和出包工程两种。自营工程是指由企业自行组织施工队伍进行建筑工程和安装工程施工,独立完成固定资产购建工程;出包工程是指企业将建筑工程和安装工程出包给专门从事建筑安装工程的施工企业进行施工。

不论采用哪种施工方式,固定资产购建工程成本都应由以下费用组成:(1)房屋、建筑物的建筑工程成本;(2)设备基础建筑工程成本;(3)设备安装工程成本;(4)被安装设备价值;(5)在固定资产交付使用前或虽已交付使用但尚未办理竣工决算之前发生的工程借款利息;(6)用外币借款进行固定资产购建工程,在固定资产尚未交付使用或虽已交付使用但尚未办理竣工决算之前,因外币折合率变动而多付或少付的人民币;(7)应缴纳的固定资产投资方向调节税等。其中建筑安装工程成本,在自营方式下表现为工程应负担的材料费用、工资费用和其他各项支出;在出包方式下则表现为支付给承包单位的工程价款。

为了核算固定资产购建工程的实际支出,房地产企业应设置“固定资产购建支出”帐户(其他行业多设置“在建工程”帐户),并按工程项目设置明细帐进行明细核算。企业购入的为固定资产购建工程准备的工程物资,其他行业均在“在建工程”帐户下单独设置“工程物资”明细帐进行收发核算,房地产业理应比照设置。但现行房地产开发企业会计制度中,将固定资产购建工程用物资同开发经营用物资一并在“库存材料”和“库存设备”帐户进行核算,考虑到这两类不同用途的材料、设备其品种、规格、性能等基本相同,为了简化核算工作,便于对建筑安装物资的集中统一管理,现行房地产开发企业会计制度的这一特殊规定也是有道理的。

●自营工程的帐务处理

固定资产购建工程采用自营方式施工,企业应核算自营施工过程中发生的人工费、材料费、机械使用费等各项工程支出,并汇总计算自营施工购建完成的固定资产实际成本。举例如下:

企业采用自营方式进行施工机械大修理工程,发生以下经济业务:

1. 大修理工程领用机械零件及配件 3000 元。

借 :固定资产购建支出	
—— × × 机械大修理	3000
贷 :库存材料	3000

2. 大修理工程应负担职工工资 5000 元,提取福利费 700 元。

借 :固定资产购建支出	
—— × × 机械大修理	5700

贷 :应付工资	5000
应付福利费	700
3.大修理工程竣工前 ,应付长期借款利息 300 元。	
借 :固定资产购建支出	
—— × × 机械大修理	300
贷 :长期借款	300
4.大修理工程竣工 ,实际成本 9000 元 ,冲减预提的大修理费用。	
借 :预提费用	9000
贷 :固定资产购建支出	9000
5.上例中 ,若大修理费用采用待摊办法核算 ,分 9 个月摊销 ,则 :	
(1)借 :待摊费用	9000
贷 :固定资产购建支出	9000
(2)借 :开发成本	1000
贷 :待摊费用	1000

●出包工程的帐务处理

固定资产购建工程采用出包方式施工 ,企业应采用招标、投标方式或协议方式确定承包单位 ,签订承发包合同。在施工合同中应注明工程价值、施工工期、工程质量、材料物资供应方式和工程价款结算方式等。施工用材料一般由承包单位自行采购 ,如需要发包单位供应的 ,合同中应予以说明。施工中需要安装的设备 ,一般由发包单位负责采购 ,交付承包单位安装。工程价款结算方式主要有以下几种 (1)月初(旬末)预支 ,月末结算 ,竣工后清算。(2)分次预支 ,定期结算(季末、年末)(3)分段结算 ,即在预支工程款后 ,待分段工程年内竣工时结算分段工程款 (4)竣工后一次结算 ,对于年内开工、年内竣工的工程项目 ,在预付工程款后 ,待工程竣工时结算工程款。举例如下 :

企业自行建造办公楼一栋 ,建筑安装工程采用出包方式施工 ,年内开工 ,年内竣工 ,实行竣工后一次结算办法 ,发生以下经济业务 :

1.预付承包单位工程款 250000 元。	
借 :应付帐款	250000
(“ 预付帐款 ”也可)	
贷 :银行存款	250000
2 支付通风设备买价和运杂费 150000 元 ,已入库 ,采购保管费预定分配率 2%。	
(1)借 :物资采购	150000
贷 :银行存款	150000
(2)借 :库存设备	153000
贷 :物资采购	153000
3.承包单位领用通风设备交付安装	
借 :固定资产购建支出	153000
贷 :库存设备	153000
4.工程竣工 ,收到承包单位转来的工程价款结算帐单 ,应付工程款 600000 元。	
借 :固定资产购建支出	600000
贷 :应付帐款	600000

5. 补付工程价款 350000 元。

借 : 应付工程款	350000
贷 : 银行存款	350000

若预付工程款曾通过“ 预付帐款 ”帐户核算 ,在补付工程款之前 ,应先结转预付工程款 ,抵作应付工程款 ,作 :

借 : 应付帐款	250000
贷 : 预付帐款	250000

6. 企业因购建办公楼应交固定资产投资方向调节税 50000 元 ,耕地占用税 4000 元。

借 : 固定资产购建支出	54000
贷 : 应交税金	54000

7. 办公楼已验收交付使用 ,工程实际成本 807000 元。

借 : 固定资产	807000
贷 : 固定资产购建支出	807000

固定资产购建工程不论采用自营方式还是出包方式进行施工 ,为两项以上固定资产而发生的建筑安装工程费用和其他各项费用 ,应采用适当的标准分配计入各项固定资产成本。如为几台需安装设备共同发生的设备基础工程和设备安装工程费用 ,为两栋以上房屋建筑物共同发生的建筑安装工程费用 ,应按预算价值或预算成本的比例分配计入各项有关固定资产成本。举例如下 :

企业在同一场地同时建造两栋结构相同的职工住宅 ,采用出包方式施工 ,同时开工 ,同时竣工 ,共结算工程款 2750000 元 ,A 栋住宅预算造价 1300000 元 ,B 栋住宅预算造价 1200000 元 ,则 :

$$A \text{ 栋住宅建筑工程费用} = \frac{2750000}{1300000 + 1200000} \times 1300000 = 1430000 \text{ (元)}$$

$$B \text{ 栋住宅建筑工程费用} = \frac{2750000}{1300000 + 1200000} \times 1200000 = 1320000 \text{ (元)}$$

第八节 无形资产、递延资产和其他资产

一 无形资产

无形资产是指企业长期使用而没有实物形态的资产,包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、商誉等。无形资产具有以下特征:(1)不存在物质实体。它表现为一种权利或者获利的能力,没有实物形态,但具有价值。(2)是企业有偿取得的。企业拥有的无形资产不论是外购的、自创的或其他单位投资转入的,都需要花费支出或付出代价。(3)可以在较长的时期内为企业提供的经济利益,使企业具有超过同行业收益水平的获利能力。(4)它所能提供的未来经济效益具有极大的不确定性。如专利权、商誉、商标权会在一定时期内给企业带来经济效益,但也会随着新技术、新产品、新能源的出现而失去价值。

●无形资产分类

无形资产可以按不同的标准进行分类:

1. 按期限划分,可以分为有限期无形资产和无限期无形资产。有限期无形资产的有效期限由法律规定,如专利权、商标权、土地使用权等;无限期无形资产在法律上并无有效期限的规定,如商誉。
2. 按能否辨认划分,可分为可辨认的无形资产和不可辨认的无形资产。可辨认的无形资产具有专门名称,可以个别地取得,或组成资产的一部分取得,或作为整个企业的一部分买进,如专利权、商标权等;不可辨认的无形资产不能单独取得,如商誉。
3. 按取得的途径划分,可分为购入无形资产、自创无形资产和其他单位投资转入无形资产。如专利权,可分为从其他单位购进的专利权、企业自行开发研制而申请获得的专利权、其他单位投资转入的专利权。

●无形资产的具体内容

1. 专利权。专利权是指经政府批准有独家应用某种特定配方、制造工艺、生产程序或制造某种特定产品的专门权利。专利权可以由创造发明者申请获得,也可以向别人购买取得。专利权赋予其持有者独家使用或控制的特权,但它不一定能给持有者带来经济利益。有的专利有经济价值,有的专利经济价值很小,还有的专利会被更具有经济价值的专利所淘汰。因此,会计上并不将企业所拥有的一切专利权都作为无形资产进行核算,只将那些能给企业带来较大经济利益的,并为此花费了支出的专利权才予以资本化,作为无形资产进行核算。另外,专利权和分期支付的技术转让费是有区别的,专利权是一项无形资产,而技术转让费则是一项费用。

2. 非专利技术。非专利技术是指生产经营活动中采用的先进的、新颖的不申请专利的技术或资料,包括为生产某种产品或采用某种工艺流程和技术所需要的知识、经验、技能、方法等。非专利技术能给企业带来较大的经济效益,但它是企业通过长期研究掌握的,不愿公开的,不申请专利的经验、方法,是采用保密手段控制、占有和垄断的,因此不受法律保护。企业自行开发研究的非专利技术,其研究开发费一般计入当期损益,不予以资本化;以非专利技术对外投资时,再按评估确认的价值入帐。企业从外购入的非专利技术,应将发生的一切支出予以资本化,作为无形资产入帐。

3. 商标权。商标权是指企业拥有的在某种商品上使用特定的名称或图案的权利。企业使用的商标应向政府注册登记,经核准注册的商标称为注册商标,注册人享有商标专用权,受法律保护,其他单位或个人不经注册人许可不能使用。商标的价值在于具有特别商标的名优商品,可为商标拥有者带来较大的获利能力。而这种特别商标常常是通过多年的广告宣传和客户的信赖而树立起来的,其广告费在发生时作为销售费用,计入当期损益,注册费用一般不大,因此,自创商标权一般不作为无形资产入帐。企业从外部购入商标权时,一般需支付较多的费用,这时,可将其资本化,作为无形资产入帐。其他单位作为资产投资转入的商标权,也应作无形资产入帐。在实际工作中,企业还可以通过签订合同或协议的方式,取得其他单位名优商品商标的使用权。在这种情况下,受让企业应按照商品销量或利润的一定比例分配给出让方一定的利润。受让企业获得的并不是商标所有权,而是商标的特许使用权,这种特许权也是无形资产。如果受让企业获得特许权是一次性支付费用的,可以将发生的费用资本化,作为无形资产入帐;如果受让企业获得特许权无需付出费用,而只是分配给出让方一定利润的,可不作无形资产入帐。商标的受益期限是整个经营期间,企业可续展注册长期使用。

4. 著作权。著作权是指书籍的著作人、艺术品的创作人以及出版单位享有的印刷发行的专门权利,又称版权。由于申请版权的费用不大,直接计入当期损益,不作为无形资产入帐。通常只有当购入或接受投资时,才将其成本作为资本性支出,以无形资产入帐。著作权具有法定的有效期限。

5. 土地使用权。土地使用权是指国家准许土地使用者在一定时期内对国有土地依法进行开发、利用和经营的权利。在我国,土地所有权属于国家,实行国有土地使用权有偿使用后,企业支付的土地出让金,只能获得土地使用权。房地产企业在开发经营过程中所涉及的土地使用权有两种情况:(1)为本身建造办公楼、职工住宅而取得的使用权,为其支付的土地出让金,应予以资本化,作为无形资产入帐;(2)为从事房地产开发经营而取得的使用权,由于在销售开发产品时,开发商品范围内的土地使用权也随同转让,因此,为其支付的土地出让金应计入开发产品成本,不予以资本化,不作为无形资产入帐。此外,企业原先通过行政划拨而取得的使用权,没有入帐核算,在将土地使用权有偿转让、出租、抵押、作价入股和投资时,按规定应补交土地出让金,这部分补交的土地出让金应予以资本化,作为无形资产入帐。对房地产企业来说,土地使用权和土地使用费两者也有区别,土地使用权的价值是企业取得土地使用权时所支付的土地出让金,而土地使用费则是企业取得土地使用权以后,所发生的地上附着物的拆除费、青苗补偿费、劳动力安置费和手续费等。企业自用土地发生的土地使用费计入固定资产的价值;企业开发经营用土地发生的土地使用费则应计入受益开发产品成本。

6. 商誉。企业的商誉通常是企业所处地理位置优越、生产技术先进、产品物美价廉、服务态度好、经营有方等原因而形成的。商誉能使企业的获利能力超过同行业一般获利水平。

由于商誉属于不可辨认或不可确指的综合性无形资产,其成本难以客观确定,因此,企业自创的商誉,不予以入帐,向外购入的商誉,才作为无形资产入帐。商誉依存于企业而存在,随着企业产权转让行为而发生,即一个企业在兼并或购买另一个企业时,才需进行商誉的核算。商誉的价值可以按买者在兼并或购买另一企业时付给卖者的价款总额扣除被收买企业净资产总额后的差额计价。

●无形资产的计价

企业无形资产不论是自创的、购入的,还是其他单位投资转入的,都应按取得时的实际成本入帐。具体指以下几方面:

1. 企业购入的无形资产,按照实际支付的价款计价。
2. 自行开发并依法申请取得的无形资产,按照开发过程中的实际支出计价。
3. 投资者作为资本金或合作条件投入的无形资产,按评估确认或者合同、协议约定的金额计价。
4. 接受捐赠的无形资产,按照发票帐单所列金额或同类无形资产市价计价。
5. 除企业兼并外,商誉不得作价入帐。

非专利技术和商誉的计价,应经法定评估机构评估确认。

这里需要强调的是,由于无形资产的价值具有不确定性的特点,只有能够确认为取得无形资产而发生的支出,才能作为无形资产的成本入帐。否则,即使企业的确拥有某项无形资产,也不能将其资本化,作为无形资产入帐。

●无形资产取得和摊销的帐务处理

企业取得的无形资产在其有效期内的若干会计期间,为企业带来经济效益,其价值也会随着有效期满而消失。未按规定有效期的无形资产,其具有价值的权力也总会终结。因此,无形资产的价值应在其有效期限内逐渐转移到开发经营产品价值中去。无形资产的摊销,就是把无形资产的取得成本分期由资产转销为管理费用,以便与各个会计期的收入相比。由于无形资产没有物质实体、没有残值,其损耗程度无法确切地计量,因此,无形资产价值采用在有效期内平均摊销的方法,无形资产摊销额直接冲减无形资产的帐面成本。

无形资产的有效期限按下述原则确定:(1)法律和合同或者企业申请书分别规定有法定有效期限和受益期限的,按照两者孰短的原则确定。如我国专利法规定,发明专利权有效期为15年,我国商标法规定,注册商标使用权为10年。(2)法律没有规定有效期限,企业合同或者企业申请书中规定有受益期限的,按照合同或者企业申请书中规定的受益期限确定。(3)法律和合同或者企业申请书均未规定有效期限或受益期限的,按照不少于10年的期限确定。

为了核算企业无形资产的取得、摊销和转让出售情况,房地产企业应设置“无形资产”帐户。其借方登记企业购入或自行创造并按法律程序申请取得的各项无形资产,以及投资转入的无形资产;贷方登记企业向外投资的或向外转让的已入帐的无形资产,以及分期摊销的无形资产摊销额;借方余额反映尚未摊销的无形资产价值。本帐户应按无形资产类别设置明细帐进行明细核算。现将无形资产取得和摊销的帐务处理举例如下:

1. 某企业自行研制的生产工艺已申请获得专利权,该项目在研制过程中发生材料费60000元,工资费用20000元,设计及试验过程中用银行存款支付的设计费、试验费等10000元。

借 :无形资产	90000
贷 :库存材料	60000
应付工资	20000
银行存款	10000

2.某企业收到 A 公司投资转入的非专利技术 ,评估作价 200000 元 ,已办妥法律手续。

借 :无形资产	200000
贷 :实收资本	200000

3.某企业购入国家出让的土地使用权 ,用于建造办公楼 ,应付出让金 300000 元 ,已用银行存款支付。

借 :无形资产	300000
贷 :银行存款	300000

4.某企业自创专利权入帐价值 90000 元 ,有效期限 15 年 ,每月摊销额 500 元 ;企业取得的土地使用权入帐价值 300000 元 ,有效期 50 年 ,每月摊销额 500 元 ;企业收到的投资转入的非专利技术入帐价值 200000 元 ,有效期限 10 年 ,每月摊销额 1670 元。

借 :管理费用	2670
贷 :无形资产	2670

●无形资产转让的帐务处理

企业自创的和从外部购入的无形资产 ,可以依法进行转让。无形资产的转让方式有两种 ,一是转让其所有权 ;二是转让使用权。所谓转让所有权 ,是指出让企业把对无形资产的占有、使用、收益和处置的权利转让给受让企业 ;所谓转让使用权 ,是指出让企业只把对无形资产按其性能和用途加以利用的权利转让给受让企业 ,受让企业必须根据法律和合同的规定 ,按指定用途使用 ,无权按自己的意志和利益处置使用权。

企业转让无形资产所取得的收入应作为企业的其他业务收入 ,通过“其他业务收入”帐户核算。转让无形资产的成本应作为企业的其他业务支出 ,通过“其他业务支出”帐户核算。转让无形资产的成本应按下述原则确定 (1)转让无形资产的所有权时 ,由于企业已不再拥有这项无形资产 ,其转让成本应为该项无形资产的摊余价值 (2)转让无形资产的使用权时 ,因企业仍拥有无形资产的所有权 ,即该项无形资产仍应作为企业资产进行核算 ,故需要保留其帐面摊余价值 ,而将履行转让无形资产合同中所发生的各项费用作为转让使用权的转让成本。

无形资产转让的帐务处理举例如下 :

1.企业自创专利权实际成本 90000 元 ,有效期 15 年 ,第六年初将所有权转让给 B 公司 ,双方协议 70000 元 ,款项已收妥。

(1)取得转让收入。

借 :银行存款	70000
贷 :其他业务收入	70000

(2)结转转让成本 60000(90000 - 90000 ÷ 15 × 5)元。

借 :其他业务支出	60000
贷 :无形资产	60000

2.上例中 ,若为转让使用权 ,一次性收款 15000 元 ,同时提供咨询服务。转让过程中 ,发生材料费用 1000 元 ,工资费用 2000 元 ,用银行存款支付手续费 500 元。

(1)取得收入。

借 银行存款	15000
贷 其他业务收入	15000

(2)结转转让成本。

借 其他业务支出	3500
贷 库存材料	1000
应付工资	2000
银行存款	500

3. 如果上例的使用权转让中,不采用一次性收款办法,而是按合同规定,受让方按年经营收入的0.5%支付使用费,受让方本年经营收入5000000元,则取得的使用费为25000元。取得收入的帐务处理应为:

借 银行存款	25000
贷 其他业务收入	25000

受让方支付的使用费应作为管理费用列支。

●无形资产对外投资的帐务处理

按财务制度规定,企业也可以用无形资产对外投资。企业用无形资产对外投资的方式有两种,一是用无形资产所有权对外投资;二是以无形资产使用权对外投资,应区别情况进行处理。

企业按合同协议的规定,以无形资产所有权对外投资,这时,应按评估确认价值或合同、协议确认的价值作为长期投资入帐,并转销无形资产帐面价值。评估确认或合同、协议确认的价值与无形资产帐面价值的差额增减企业的资本公积金。

如果企业不用无形资产的所有权投资,而是以出让无形资产使用权与其他单位联营,双方若无投资协议,不能作为无形资产投资。因为出让使用权后,企业仍然仍有该项无形资产的所有权,仍可继续使用或转让,所以不能转销无形资产的帐面价值,在取得的出让收入时,列作其他业务收入。

企业以未作价入帐的无形资产对外投资时,其帐面价值为零,因此,应首先将无形资产作价入帐,然后再作为对外投资转销。

无形资产对外投资的帐务处理举例如下:

1. 某企业以专利权对外投资,该项专利帐面价值60000元,评估确认价值68000元。

借 长期投资	
——其他投资	68000
贷 无形资产	60000
资本公积	8000

2. 某企业将原国家划拨的土地以土地使用权的形式对外投资,评估作价400000元。

(1)借 无形资产	400000
贷 实收资本	400000
(2)借 长期投资	
——其他投资	400000
贷 无形资产	400000

二 递延资产和其他资产

●递延资产

递延资产是指企业发生的不能全部计入当年损益,应当在以后年度内分摊销的各项费用,包括开办费、租入固定资产改良支出以及摊销期限在一年以上的固定资产修理支出及其他待摊费用。

开办费是指企业筹建期间发生的、不能计入有关财产物资价值的各项费用,包括筹建期间人员工资、办公费、培训费、差旅费、印刷费、注册登记费,以及不计入固定资产和无形资产购建成本的汇兑损益、利息支出等。下列费用不包括在开办费内:应当由投资者负担的费用支出;为取得各项固定资产、无形资产所发生的支出;筹建期间应当计入资产价值的利息支出、汇兑损益、固定资产投资方向调节税等。

开办费自开始生产经营月份的次月起,在一定年限内平均摊销。现行财务制度规定,开办费按不短于5年的期限分期摊入管理费用。

以经营租赁方式租入的固定资产,因企业只有使用权,并无所有权,因此,按双方合同或协议规定,应由租入企业承担的固定资产改良支出,不能计入企业固定资产的价值。在对租入的固定资产进行改良过程中发生的各项支出,应在租赁有效期内,分期平均摊入成本或者管理费用。

固定资产的修理费用若其受益期限在一年以上,且数额较大,也应作为递延资产,将其在受益期限内分期平均摊入成本或费用。

为了核算递延资产的发生、摊销和结存情况,房地产企业应设置“递延资产”帐户,其借方登记发生的各项递延费用,贷方登记递延资产的摊销额,借方余额表示尚未摊销的递延资产余额。本帐户还应按递延费用的种类设置明细帐,进行明细核算。帐务处理举例如下:

1.企业在筹建期间发生筹建人员工资15000元,应付福利费2100元,用银行存款支付培训费20000元,办公费2000元,差旅费1900元,注册登记费5000元,其他支出2000元。企业已正式开始开发经营,经批准开办费在5年内平均摊销,每月摊销800元。

(1)借 递延资产	48000
贷:应付工资	15000
应付福利费	2100
银行存款	30900
(2)借 管理费用	800
贷:递延资产	800

2.企业以经营租赁方式租入施工机械一台,按合同规定由租入方承担改良工程支出。企业委托施工机械厂对该台施工机械进行改良,支付改良费用14000元,分14个月摊销。

(1)借 递延资产	14000
贷:银行存款	14000
(2)借 开发成本	1000
贷:递延资产	1000

●其他资产

其他资产是指除流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产以外的资产,如特种储备物资、银行冻结存款、冻结物资、涉及诉讼中的财产、附属施工企业临时设施等。

其他资产,对于大部分房地产企业来说,除附属施工企业临时设施外,一般都很少。特种储备物资是企业为某种特殊需要而储备的,没有特殊情况不得动用。至于冻结的存款、物资、诉讼中的财产,也暂时不能用于开发经营。但这些资产是企业所拥有的资产的一部分,因此,在会计报表上应将这部分不参加企业正常经营过程的资产,作为“其他资产”单独反映。企业如有其他资产业务发生,可以增设“临时设施”、“特种储备物资”等有关帐户进行核算。

第九节 成本和费用

房地产的开发建设和经营,是房地产开发企业的基本经济活动。在房地产开发经营过程中,一方面要建成并向社会提供可供使用的房屋和建设场地(熟地),另一方面要发生各种耗费,包括材料、固定资产等物化劳动耗费以及活劳动耗费。费用就是企业在开发经营过程中发生的各项耗费。费用和资产有着密切的关系,企业为了未来的效益才取得各项资产,资产和劳动被利用以后,资产就转化为费用。因此,费用是已消逝的资产,同时,一切费用又构成某一瞬间的资产——一定时间的不同完工程度的在建工程。企业的开发经营过程就是从资产到费用不断地转化,从而取得新的资产并实现营业收入的过程。前一个开发经营周期的营业收入,是后续开发经营周期得以顺利进行的必不可少的物质前提。

开发经营费用按是否计入开发产品成本可以分为开发成本和期间费用。开发成本是指某个特定的开发项目在开发过程中所发生的各项费用,包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费以及开发间接费;期间费用是指与特定开发产品提供的经济效益无关的,不能计入特定开发项目成本的费用,包括销售费用、管理费用和财务费用。这些费用在其发生的会计期间,从当期损益中直接扣除。

一 成本费用核算的基本要求

房地产开发企业的开发经营过程包括供应、开发建设和销售三个环节,其中开发建设是中心环节。对于开发建设过程中发生的费用和开发成本进行核算,是房地产开发企业会计核算的中心内容。

成本费用核算包括费用支出的核算和开发产品成本形成的核算两部分内容。费用支出的核算就是对发生的各种费用进行审核和控制,并按其经济用途进行归集和分配;开发成本核算就是计算各开发项目的实际成本。成本费用核算对于加强和改善企业的经营管理,提高经济效益有着重要作用。首先,通过对各项费用的审核和控制,可以促使企业按国家有关法规、制度和企业的计划、预算,合理节约地使用人力、物力和财力资源。其次,通过各开发项目实际成本的计算,可以考核成本计划和建筑安装工程预算的执行情况,同时,可为确定本期利润和预测以后各期成本和利润提供资料。第三,成本费用核算所提供的开发经营过程中的耗费总额,是企业维持简单再生产的资金补偿尺度。企业取得的营业收入只有高于与之配比的成本费用,耗费才能得到补偿,简单再生产才能得以顺利进行。企业的营业收入扣除与之配比的成本费用的差额,即企业盈利,二者差额越大,盈利就越多。反之,如果营业收入小于成本费用,企业就发生了亏损,耗费就不能得到足额补偿,长此下去,企业生产规模就势必萎缩,最后终将破产。最后,通过成本费用核算,还可以计算在建开发项目成本,为进行在建工程管理和分析开发建设进度提供资料。

为了充分发挥成本费用核算的作用,成本费用核算必须遵循下述要求:

第一 适应开发企业的生产经营特点和管理要求 确定成本计算对象和成本计算方法。

房地产开发企业的任何一项开发建设费用都是为特定的开发项目发生的 ,都有其物质承担者。成本计算对象 就是指开发建设费用的承担者。成本计算的过程 就是按照既定的成本计算对象归集和分配开发建设费用的过程。确定成本计算对象是进行成本计算的前提。区别不同的成本计算方法的标志 主要是不同的成本计算对象。企业应根据生产经营特点 确定成本计算对象和成本计算方法。

房地产开发企业是按照城市总体规划、土地使用规划和城市建设规划的要求 ,在特定的固定地点进行开发的建设的。由于各种土地和房屋的具体用途不同 ,开发建设的具体内容也不相同。每一个开发项目都是按特定的设计图纸进行开发的建设的 ,因此具有单件性特点。它不可像工业产品那样 ,按照同一图纸或方案大批、大量地生产。即使房屋的用途、结构、材料完全相同 ,也会因建造时间、地点等不同 ,而使其工作内容和费用相差甚远。每一块土地也会因其所在地区工程地质条件、水文地质条件和土地用途不同 ,而使其开发内容和费用有很大差别。房地产开发建设的单件性特点 ,决定了成本计算对象应是具有独立的设计文件 ,可以独立地组织施工的开发建设项目。具体地说 ,房屋开发成本计算对象应为 (1)每一编制有独立的初步设计概算或施工图预算的单项工程 (2)同一开发地点 ,开竣工时间接近 ,结构类型相同的群体开发项目 (3)规模较大、工程较长的开发项目的一定区域或部位。土地开发成本计算对象应为 (1)一般土地开发 ,以每一独立的开发项目即“地块”或“宗地”为成本计算对象 (2)面积较大、工期较长、分区域开发的土地 ,可以一定区域为成本计算对象。

房地产的开发建设需要不同工种协作配合完成 ,虽然属于多步骤生产 ,但是各工种可在同一时间、同一地点进行平行交叉或立体交叉作业 ,各生产步骤之间并无明确的时间或地点界限。因此 ,不需要也不可能计算各步骤开发产品的成本。

企业在确定成本计算对象时 ,还应充分考虑企业的管理需要和管理水平。对于管理工作基础较好的企业 ,成本计算对象应更具体、详细 ,从而使费用的归集和分配更接近于实际耗费水平。防止由于把若干开发项目合并作为成本计算对象 ,竣工后再在各项开发产品间进行成本分配 ,而造成的开发产品成本和实际耗费水平的偏差。

房地产开发企业生产经营活动 ,还具有开发建设周期长的特点 ,少则几个月 ,多则几年。在开发项目竣工前 ,开发项目所发生的各项费用 ,均为在建开发项目成本 ,待开发项目竣工后 ,所归集的全部费用则为竣工开发项目成本。可见 ,开发成本的结转期以开发项目的建设周期为准 ,在建设周期内无需在竣工开发项目与在建开发项目之间分配费用。

以上述原则确定的成本计算对象和成本结转期为标志的成本计算方法 ,称为分批法 ,也称单法。

第二 将开发建设费用按经济用途分类 确定成本项目。

为了考核开发项目设计概算、施工图预算、施工预算和成本计划的执行情况 ,分析成本升降的原因 ,挖掘进一步降低成本的途径 ,开发产品成本计算不仅要提供开发项目成本总额 ,还应提供开发项目成本的结构。为此 ,就必须将企业发生的费用按经济用途进行分类。首先 ,将费用划分为计入开发成本的费用和期间费用两大类 ,然后 ,再将计入开发成本的费用划分为土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套设施费和开发间接费等 6 项。

1. 土地征用及拆迁补偿费 包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费、地上和地下附着物拆迁补偿的净支出及安置动迁用房支出等。

2. 前期工程费 包括规划设计费、可行性研究费、水文地质及工程地质勘察费、测绘费、

“三通一平”支出等。

3. 建筑安装工程费,包括企业以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程价款,和以自营方式发生的建筑安装工程的人工费、材料费、机械使用费等各项支出。

4. 基础设施费,包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

5. 公共配套设施费,包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。如开发小区内消防、锅炉房、水塔、自行车棚等设施的支出。

6. 开发间接费用,是指企业所属单位直接组织、管理开发项目发生的各项费用,包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费和周转房摊销费等。

以上将应计入开发成本的费用按经济用途分类的项目,称为成本项目,它构成了开发项目的制造成本。

房地产开发企业应按成本计算对象开设成本明细帐或成本计算单,在成本明细帐或成本计算单上按成本项目开设专栏,以反映成本构成情况。

第三,划清各种费用界限,正确计算开发项目成本。

房地产开发企业的支出多种多样,其性质、归属期间、归属对象各不相同,为了正确计算各成本计算对象的开发成本,必须正确划分下述费用界限:

1. 正确划分应计入成本费用和不应计入成本费用的界限。企业的经济活动是多方面的,费用支出也是多种多样的,其性质和用途各不相同。首先,费用支出包括资本性支出和收益性支出两大类。资本性支出与几个会计年度的效益相关,发生时计入各项资产的价值,如固定资产、无形资产和其他资产的购建支出,对外投资的支出等。收益性支出仅与本企业会计年度的效益相关,与本年度收入相比,以便确定当期损益。其次,收益性支出又分为营业支出、投资损失和营业外支出。营业支出是指为获取营业收入而提供商品或劳务所发生的费用支出。投资损失是指因对外投资而引起的所有者权益的减少,如对外投资应负担的净亏损。营业外支出是指与企业生产经营无关系的各项支出,如固定资产的盘亏和毁损、非常损失、公益性捐赠、赔偿金等。

以上各类费用支出中,应计入成本费用的支出仅指那些为获取营业收入而提供商品或劳务而发生的费用支出。具体哪些费用支出可以计入成本费用,哪些费用支出不能计入成本费用,国家在成本管理例中有明确规定,称为成本费用开支范围。房地产开发企业计入成本费用的支出可归纳如下(1)土地征用及拆迁补偿费(2)可行性研究、勘察设计、测绘、“三通一平”等支出(3)自营建筑安装工程消耗的主要材料、结构件、周转材料、低值易耗品等(4)固定资产的折旧费、修理费、租赁费(5)应计入成本费用的职工工资,按规定比例提取的福利费和工会经费(6)出包建筑安装工程支付的工程价款(7)坏帐准备金,财产和运输保险费、契约、合同公证费和鉴定费(8)劳动保护费、劳动保险费(9)差旅费、办公费、职工教育经费(10)房产税、车船使用税、土地使用税、印花税(11)技术开发费、技术转让费、无形资产摊销费、业务招待费(12)广告费、售后服务费等。

企业下列支出不得列入成本费用:为购置和建造固定资产、无形资产和其他资产的支出,对外投资的支出,没收的财物,支付的滞纳金、罚款、违约金、赔偿金,以及企业赞助、捐赠支出,国家法律、法规规定以外的各种付费,国家规定不得列入成本费用的其他支出。

按照国家规定的成本费用开支范围计算开发成本和期间费用,不仅能如实地反映企业的实际耗费水平,便于考核和评价开发成本水平,而且便于正确计算企业盈利,处理好国家同企业的分配关系。不遵守成本费用开支范围,少计成本费用或乱挤成本费用,人为地调节

企业成本费用水平,势必虚增或少计利润,使企业的耗费得不到应有的补偿或减少国家财政收入。因此,划清应计入成本费用和不应计入成本费用的界限,遵守成本开支范围,是成本费用核算的重要要求。

2. 正确划分各月份的费用界限。为了提供各会计期间成本费用和损益方面的信息资料,对于应计入成本费用的各项费用支出,还应按照权责发生制的要求,划清应计入本月的成本费用和应由其他月份负担的成本费用的界限。为满足这个要求,会计核算上应做到:(1)凡是本月发生的费用支出,应在本月内全部记帐,不得延迟到以后月份记帐;(2)对于本月发生但应由本月和以后各月负担的费用,应作为待摊费用,通过“待摊费用”帐户核算,根据费用的受益期限,分摊计入各受益月份的成本费用中去;(3)对于应由本月负担,而以后月份才支付的费用,应作为预提费用,通过“预提费用”帐户核算,预先计入受益月份的成本费用,待付款月份再进行实际支付。

待摊费用和预提费用的摊提,应按照受益原则计入受益月份的成本费用,不得利用待摊预提的方法人为地调节各月份的成本费用水平。

可见,本月份应负担的成本费用由以下三部分组成:(1)本月发生的应由本月负担的成本费用;(2)以前月份发生的待摊费用的本月摊销额;(3)以后月份发生的但应预先计入本月成本费用的本月预提额。

3. 正确划分开发成本和期间费用的界限。应计入本月成本费用的各项费用支出,有些是企业开发建设以供销售的房地产有联系的费用,如土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费等,这些费用应计入开发项目成本,还有些费用与企业开发建设的房地产无直接联系,如管理费用、财务费用、销售费用,不宜计入开发项目成本,而应作为期间费用直接计入费用发生月份的当期损益。为了正确计算开发项目成本,必须划清开发成本与期间费用的界限。应计入开发成本的费用除上述直接费外,还包括开发间接费用,它是指企业所属直接组织、管理开发项目所发生的各项费用,如房地产开发公司所属承担具体项目开发建设的分公司及施工现场管理部门发生的办公费、差旅费、水电费、折旧费、修理费、工资等。企业行政管理部门和专设销售机构所发生的管理和组织活动的各项费用,企业为筹集资金而发生的各项费用均属于期间费用,不能作为开发间接费用计入开发项目成本。

4. 正确划分各类及各种开发项目的成本界限。对于应计入本月开发项目成本的各项费用,还应按其受益对象分别计入各类及各种开发项目成本。房地产开发企业的开发建设项目可分为四类:土地开发项目、房屋开发项目、配套设施开发项目和代建工程项目。在每一类开发项目中,又要按确定的成本计算对象开设成本明细帐,用来归集和计算各独立开发项目的成本,这就需要划清各类及各种开发项目的成本界限。对于发生的应计入开发成本的费用,凡是能直接分清应由哪类及哪种开发项目负担的,应直接计入该类及该种开发项目的成本;凡是应由各类或几种开发项目共同负担的,应采用合理的分配方法分配计入各类及各种开发项目的成本。划清各类及各种开发项目的成本界限,才能如实反映各个开发项目的实际耗费水平,考核和评价各开发项目设计概算、施工图预算及成本计划的执行情况。要防止人为地在不同开发项目之间任意转移费用,以掩盖某些开发项目的超支。

第四,做好各项基础工作。

要正确地计算开发成本和期间费用,发挥成本费用核算的作用,还必须做好以下基础工作:

1. 建立和健全成本费用核算体系。成本费用核算涉及企业生产经营的各个方面,是一项综合性很强的工作。要如实反映开发项目成本和期间费用,并实现既定的成本费用目标,

就不能满足于对已经发生的费用进行事后核算,还必须做好成本费用的审核、控制、分析等工作。这就需要建立和健全以成本费用核算为中心,以成本费用控制为目的的成本费用核算体系。这个体系由以下几方面工作构成:(1)在开发项目的规划设计阶段,应当编制和审核设计概算和施工图预算,以便控制开发建设总投资。(2)在开发项目的建设阶段,对于自营开发项目应编制施工预算和成本费用计划。对于出包开发项目应编制各项费用支出计划或预算,以便控制各项成本费用。(3)在项目开发建设过程中,对于发生的各项费用支出,应以概算、预算和计划为依据,进行严格的审核。凡是不应计入成本费用的,又不合理的支出,应予以抵制。凡是超过预算或计划的费用支出,应当查明原因,确属不合理的支出,应当拒绝支付。(4)根据审核后的费用支出凭证,按规定的程序和方法进行归集和分配,计算各开发项目的实际成本和期间费用。(5)对成本费用核算资料进行事后分析,总结经验,找出差距,挖掘进一步降低成本费用的潜力。借助于这个成本费用核算体系,才能使成本核算工作得以顺利进行,收到实效。

此外,在建立成本费用核算体系时,还应实行成本核算责任制,将各项成本费用指标按其用途和发生地点分解到各职能部门、项目经理单位及施工队,由各责任单位编制成本费用预算,并控制各项费用支出。财会部门则需将实际发生的各项费用支出,按责任单位进行核算。以便考核各责任单位的预算执行情况。

2. 建立和健全原始记录。成本费用核算应以实际发生的经济业务为依据,这就要求做到:凡是材料物资的领退,燃料和动力的消耗,工时(或工日)的消耗,固定资产折旧的提取,各项费用支出,开发项目的竣工验收等,都必须认真如实地填制原始凭证或及时地取得原始凭证。原始凭证短缺不全或记录不正确,就不能如实地反映成本费用水平。为了保证成本费用核算原始资料的真实可靠,企业必须建立和健全原始凭证的登记、传递、审核和保管制度。

3. 建立和健全材料物资的计量、收发领退和盘点制度。为了保证原始记录的完整和真实,材料物资的收发领退、开发项目的验收交接都必须计量并办理凭证手续。对于库存的材料物资应定期进行盘点。对于一般的材料物资,可以采用点数、丈量、过磅、秤斤等计量方法,确定实际数量;对于特殊的或贵重的材料物资,应采用特殊的或精密的仪器进行计量,确定实际数量。完备的材料收发领退和盘点制度,准确的计量,是正确计算成本费用必不可少的条件。

二 成本费用核算的一般程序

房地产开发企业的开发经营费用支出,按是否计入开发项目成本,可以分为开发成本和期间费用。应计入开发项目成本的费用又可按其经济用途划分为五个成本项目,以反映各成本计算对象的成本构成。房地产开发企业在一定时期内可能承担若干个项目的开发建设,这些项目按开发建设内容和管理方式不同,可以分为土地开发项目、房屋开发项目、配套设施开发项目和代建工程项目四类。与此相适应,应计入开发成本的费用也可按其承担对象的类别,划分为土地开发成本、房屋开发成本、配套设施成本和代建工程成本。房地产开发企业的成本费用核算过程,就是将发生的各种费用,计入各类开发项目的各具体成本计算对象的相应成本项目和各种期间费用的相应费用项目的过程。

●成本费用核算的帐户设置

为了归集和分配各项费用,核算开发成本和期间费用,房地产开发企业应设置“开发成本”、“开发间接费用”、“待摊费用”、“预提费用”、“管理费用”、“财务费用”和“销售费用”等帐户。

“开发成本”帐户核算企业在土地、房屋、配套设施和代建工程开发过程中所发生的各项费用。企业对出租房进行装饰及增补室内设施而发生的出租房工程支出,也在本帐户核算。本帐户应按开发成本的种类,设置“土地开发”、“房屋开发”、“配套设施开发”和“代建工程开发”等二级帐户,分别核算各类开发项目发生的各项费用。在这些二级帐户下还应按成本计算对象设置三级明细帐,在帐内按成本项目设置专栏,分别核算各成本计算对象发生的各项费用。

企业发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和建筑安装工程费属于直接费用,可在发生时直接计入有关成本计算对象的相应成本项目。应由各开发项目共同负担的间接费用,应先在“开发间接费用”帐户归集,再按一定的分配标准分配计入有关开发项目成本。不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出,应计入商品房等项目的成本,在配套设施完工时,按一定标准分配计入有关的房屋开发项目成本。如果配套设施和商品房建设不同步,也可在商品房竣工时将配套设施费预提计入竣工商品房成本,待配套设施竣工后才进行结算。

“开发间接费用”帐户用于核算企业内部独立核算单位为开发产品而发生的各项间接费用。本帐户应按照企业内部不同的单位、部门(分公司)设置明细帐,帐内按费用项目设置专栏,进行明细核算。企业发生的各项间接费用记入本帐户的借方,分配计入有关成本计算对象的间接费用记入本帐户的贷方,本帐户期末无余额。

企业根据管理要求,可以将“开发成本”和“开发间接费用”帐户合并为“开发费用”帐户;或将“开发成本”帐户分为“土地开发”、“房屋开发”、“配套设施开发”和“代建工程开发”四个帐户,附有施工队伍的企业,开发项目采用自营方式施工的,可以增设“工程施工”和“施工间接费用”帐户,将发生的各项施工费用先在“工程施工”和“施工管理费用”帐户归集,月末按下列步骤结转自营施工费用:①将施工间接费用分配转入“工程施工”总帐及所属的成本计算对象明细帐;②将“工程施工”总帐及所属明细帐的工程实际成本结转到“开发成本”总帐及所属明细帐。

“待摊费用”帐户用于核算企业已经支出但应由本期和以后各期成本分别负担的,分摊期在一年以内的各项费用,如低值易耗品摊销费、固定资产修理费、预付保险费等。摊销期在一年以上的固定资产修理费、开办费等应在“递延资产”帐户核算,不在本帐户核算范围内。企业发生的各项待摊费用,记入本帐户的借方,分期摊销数记入本帐户的贷方,其借方余额表示尚未摊销的待摊费用。本帐户应按费用种类设置明细帐,进行明细核算。

“预提费用”帐户用于核算企业预提记入成本、费用但尚未实际支出的各项费用。如预提配套设施费、预提固定资产修理费等。预提的费用记入本帐户的贷方,实际支出数记入本帐户的借方,实际支出数与已预提数的差额应增加或冲减有关成本、费用,本帐户应按费用种类设置明细帐。

“管理费用”帐户用于核算企业行政管理部门(总部)为组织和管理房地产开发经营活动而发生的各项费用。包括工资、工会经费、福利费、劳动保险费、办公费、水电费等。发生的各项管理费用记入本帐户的借方,本帐户期末余额全部转入“本年利润”帐户,结转后,本帐户应无余额。

“财务费用”帐户用于核算企业在房地产开发经营过程中,为进行资金筹集等理财活动而发生的财务费用,如借款利息、汇兑损益等。企业发生的财务费用记入本帐户的借方,期末应将本帐户余额全额转入“本年利润”帐户,结转后本帐户应无余额。

“销售费用”帐户用来核算企业为销售而发生的各项费用,如广告费、展览费等。发生的销售费用记入本帐户的借方,期末将本帐户余额全部转入“本年利润”帐户时,记入本帐户的贷方,本帐户应无期末余额。

“管理费用”、“财务费用”和“销售费用”帐户均可按费用项目或费用种类设置多栏式明细帐。

●成本费用核算的帐务处理程序

开发项目采用不同方式进行施工,成本费用核算的帐务处理程序不尽相同。鉴于房地产开发企业属于高智能的管理组织,一般不辖有施工队伍,而采用出包方式进行开发项目的施工。因此,这里仅介绍出包方式下成本费用核算的帐务处理程序。

企业发生的各项费用支出,凡是不应计入成本费用的,应分别记入有关帐户,如“库存材料”、“库存设备”、“固定资产购建支出”、“其他业务支出”和“营业外支出”等帐户。对于那些应计入成本费用的各项费用支出,属于直接费用的,可以直接记入“开发成本”总帐及有关的明细帐;属于间接费用的,则应先记入“开发间接费用”总帐及有关明细帐,月末再分配计入各成本计算对象,记入“开发成本”总帐及有关明细帐;属于待摊费用、预提费用的,先记入“待摊费用”、“预提费用”帐户,再按规定程序和方法结转,最终记入“开发成本”总帐及有关明细帐;属于期间费用的,则分别记入“管理费用”、“财务费用”和“销售费用”帐户,期末转入“本年利润”帐户。其帐务处理程序见图 1-8-6 所示。

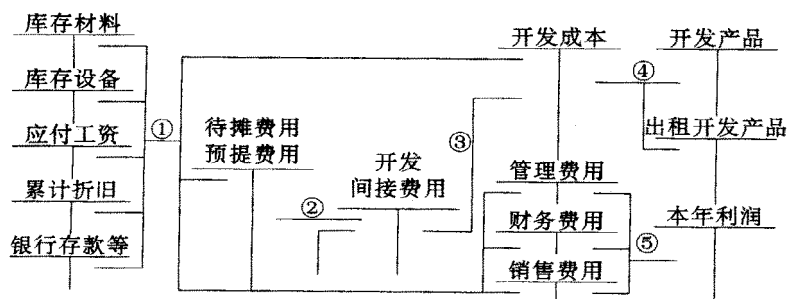


图 1-8-6

说明 ①应计入成本费用的费用支出按用途和发生地点分配。

②待摊费用分配和预提费用预提。

③开发间接费用分配。

④结转完工开发项目成本和出租房工程成本。

⑤结转期间费用。

三 成本费用的归集和分配

成本费用归集和分配的过程就是划清前述四个界限的具体操作过程。各项费用发生后应首先确定其是否应计入成本费用。对于应计入成本费用的各项费用支出还应进一步划清各月份的成本费用界限、开发成本和期间费用的界限。对于应计入开发项目成本的费用,又需划清各类及各种开发项目的费用界限。在各开发项目之间分配费用应贯彻受益原则,即哪个开发项目受益的费用,就应由哪个开发项目负担,计入该开发项目成本,负担费用的多少与受益程度的大小成正比。直接费用应直接计入受益对象成本,间接费用应采用合理的分配标准分配计入各受益对象成本。

●材料物资费用的分配

采用出包方式施工的房地产开发企业,应按承包合同的规定负责开发项目所需设备和某些特殊材料的采购收发工作。企业行政管理部门和内部独立核算单位也会领用一些零星消耗性材料。企业发生的各项材料物资费用应根据领料单、设备出库单等凭证,按其用途分别记入有关帐户。交付安装用于开发项目的设备,通常是按照开发项目分别领用的,属于直接费用,应根据设备出库单直接记入“开发成本”帐户所属明细帐。拨付承包单位抵作预付备料款或预付工程款的材料,应记入“预付帐款”帐户,以便和承包单位结算。企业内部独立核算单位和行政管理部门领用的消耗性材料,应分别记入“开发间接费用”和“管理费用”帐户及相应的费用项目。举例如下:

某开发企业本月发生的材料物资发出业务有:①房屋开发项目甲工程领用电梯交付安装,实际成本 250000 元;②配套设备开发项目乙工程领用空调设备交付安装,实际成本 120000 元;③拨付承包单位三建公司钢材一批,实际成本 50000 元,抵作预付工程款;④企业所属第二分公司领用机械配件 2000 元,用于管理用设备的修理;⑤企业行政管理部门汽车用油 1000 元。

(1)借:开发成本

——房屋开发——甲工程	250000
——配套设施开发——乙工程	120000
贷:库存设备	370000

(2)借:预付帐款 50000

开发间接费用	
——第二分公司	2000
管理费用	1000
贷:库存材料	53000

若材料按计划成本计价,还应于月末结转材料成本差异。

采用自营方式施工的房地产开发企业,各开发项目领用的构成工程实体的材料,一般属于直接费用,可以根据领料单直接计入有关成本计算对象。但如果同一施工场地,由同一施工队进行两个以上开发项目的施工,也会发生几个开发项目共同耗用的材料,例如砖、瓦、灰、沙、石的耗用。对于这部分材料费用则需按定额(预算定额)耗用量的比例,在各开发项目之间进行分配。计算公式如下:

$$\text{分配率} = \frac{\text{材料实际耗用总量}}{\text{材料定额耗用总量}}$$

$$\text{某开发项目应负担的材料费用} = \frac{\text{该开发项目定额耗用量}}{\text{材料定额耗用总量}} \times \text{分配率} \times \text{材料单价}$$

例如,房屋开发项目 A 工程和 B 工程共同耗用红砖 59590 块,定额耗用量为 A 工程 27000 块,B 工程 32000 块,单价 150 元/千块。则:

$$\text{分配率} = \frac{59590}{27000 + 32000} = 1.01$$

$$\begin{aligned} \text{A 工程材料费用} &= 27000 \times 1.01 \times 0.15 = 4090.50 (\text{元}) \\ \text{B 工程材料费用} &= 32000 \times 1.01 \times 0.15 = 4848 (\text{元}) \end{aligned}$$

借:开发成本

——房屋开发——A 工程	4090.50
——房屋开发——B 工程	4848
贷:库存材料	8938.50

也可以增设“工程施工”帐户,作如下会计分录:

借:工程施工

——A 工程	4090.50
——B 工程	4848
贷:库存材料	8938.50

●工资及福利费的分配

采用出包方式施工的房地产开发企业,需要支付企业行政管理人员工资、专设销售机构职工工资、企业内部独立核算单位管理人员工资等,并应按规定比例提取福利费。企业行政管理人员工资和提取的福利费应记入“管理费用”帐户;专设销售机构职工工资和提取的福利费应记入“销售费用”帐户;企业内部独立核算单位管理人员工资和提取的福利费,应记入“开发间接费用”帐户。

例如,某开发企业本月应付工资 40000 元,其中企业行政管理人员 15000 元,专设销售机构职工 5000 元,内部独立核算单位第一分公司管理人员工资 8000 元,第二分公司管理人员工资 12000 元。按规定,按照工资额的 14% 提取福利费。

(1) 借:管理费用	15000
销售费用	5000
开发间接费用	
——第一分公司	8000
——第二分公司	12000
贷:应付工资	40000
(2) 借:管理费用	2100
销售费用	700
开发间接费用	
——第一分公司	1120
——第二分公司	1680

贷 :应付福利费

5600

采用自营方式施工的房地产开发企业 ,建筑安装工人工资和福利费一般属于直接费用 ,可以直接计入有关的成本计算对象。但是 ,如果在同一施工现场、同一施工队 ,同时进行两个以上的开发项目的施工 ,则建筑安装工人工资及福利费就需要按工时或工日的比例分配计入各开发项目 ,计算公式如下 :

$$\text{分配率} = \frac{\text{建安工人工资及福利费}}{\text{实用(或定额)工时(或工日)}}$$

$$\text{某开发项目应负担的工资及福利费} = \text{该开发项目的工时(或工日)} \times \text{分配率}$$

例如 ,房屋开发项目 A 工程和 B 工程共发生建筑安装工人工资及福利费 28500 元 ,A 工程实用工时 1850 小时 ,B 工程实用工时 1000 小时。则 :

$$\text{分配率} = \frac{28500}{1850 + 1000} = 10$$

$$\text{A 工程工资及福利费} = 1850 \times 10 = 18500 \text{ (元)}$$

$$\text{B 工程工资及福利费} = 1000 \times 10 = 10000 \text{ (元)}$$

借 :开发成本

——房屋开发——A 工程

18500

——房屋开发——B 工程

10000

贷 :应付工资

25000

应付福利费

3500

也可以增设“工程施工”帐户 ,作如下会计分录 :

借 :工程施工

——A 工程

18500

——B 工程

10000

贷 :应付工资

25000

应付福利费

3500

●折旧费的分配

固定资产折旧费一般不单独设置成本项目 ,而是按使用单位归集。企业行政管理部门的折旧费 ,记入“管理费用”帐户 ;内部独立核算单位管理部门的折旧费 ,记入“开发间接费用”帐户 ;自营开发项目施工机械的折旧费 ,记入“开发成本”或“工程施工”帐户。

例如 ,某出包方式施工的开发企业 ,本月固定资产折旧费分配表中列示 :企业行政管理部门的折旧费 5000 元 ,第一分公司折旧费 2000 元 ,第二分公司折旧费 1000 元。则 :

借 :管理费用

5000

开发间接费用

——第一分公司

2000

——第二分公司

1000

贷 :累计折旧

8000

●土地征用及拆迁补偿费的分配

土地征用及拆迁补偿费包括为取得土地使用权而支付的土地出让金或土地转让费,缴纳的耕地占用税,劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿费等。房地产开发企业为取得土地使用权而支付的土地出让金或土地转让费,应区别情况处理:房地产开发企业为建造自用的办公用房、职工住宅等而取得土地使用权的支出,应作为无形资产的支出,记入“无形资产”帐户;从事开发项目开发经营而取得土地使用权的支出,应计入受益开发项目的成本,记入“开发成本”帐户所属明细帐的“土地征用及拆迁补偿费”成本项目。房地产开发企业支付的劳动力安置费和拆迁补偿费等,应视土地用途分别计入“固定资产购建支出”和“开发成本”总帐及所属明细帐。为两个以上开发项目共用土地而支付的土地征用及拆迁补偿费,可在发生时先记入“开发成本”帐户所属“土地开发”明细帐,待土地开发完毕作为建设场地投入使用时,再按建设场地面积比例,分别计入“房屋开发”、“配套设施开发”和“代建工程开发”等明细帐。

例如,某开发企业用银行存款支付土地征用及拆迁补偿费用 900000 元,其中商品性土地开发丙工程 300000 元,房屋开发甲工程 150000 元,房屋开发 A 工程和 B 工程共 450000 元,先在土地开发丁工程项目归集。

借:开发成本

——土地开发——丙工程	300000
——房屋开发——甲工程	150000
——土地开发——丁工程	450000

贷:银行存款	900000
--------	--------

●前期工程费的分配

房地产开发企业在开发项目的开发经营过程中发生的规划设计费、可行性研究费、工程水文地质及工程地质勘察费、测绘费及“三通一平”等支出,能够分清成本计算对象的,应直接计入有关开发项目成本,记入“开发成本”帐户所属明细帐的“前期工程费”成本项目。应由两个以上成本计算对象负担的,可按一定标准分配计入各开发项目成本,记入“开发成本”帐户所属各有关明细帐的“前期工程费”成本项目。分配标准可按具体费用细目分别确定,如勘察费、测绘费、“三通一平”费等可按各开发项目的占地面积比例分配,而设计费、可行性研究费可按概算比例或建筑面积比例分配。也可将具体费用细目均按概算比例进行分配。

例如,企业用银行存款支付工程及水文地质勘察费 9000 元,其中商品性土地开发丙工程 3000 元,房屋开发甲工程 1500 元,房屋开发 A 工程和 B 工程共 4500 元,A 工程概算勘察费 2000 元,B 工程概算勘察费 3000 元。则:

$$\text{A 工程应负担} \quad \text{勘察费} = \frac{4500}{2000 + 3000} \times 2000 = 1800 \text{ (元)}$$

$$\text{B 工程应负担} \quad \text{勘察费} = \frac{4500}{2000 + 3000} \times 3000 = 2700 \text{ (元)}$$

作如下会计分录:

借:开发成本

——土地开发——丙工程	3000
——房屋开发——甲工程	1500

——房屋开发——A 工程	1800
——房屋开发——B 工程	2700
贷:银行存款	9000

●建筑安装工程费的分配

以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费一般均属于直接费用,可以直接计入有关开发项目成本,记入“开发成本”帐户所属明细帐的“建筑安装工程费”成本项目。建筑安装工程采用出包方式施工,房地产开发企业应按合同规定预付工程款和备料款。开发企业拨付给承包单位抵作预付工程款或备料款的材料,应按双方确认的结算价格记入“预付帐款”帐户,结算价格与实际成本(或计划成本)的差额,应计入有关开发项目成本,记入“开发成本”总帐及所属明细帐。承包单位应按合同规定的结算办法,定期提出“工程价款结算帐单”,与发包单位办理工程款结算。发包单位经审核,在扣除本次结算应扣回的预付工程款和预付备料款后,支付工程款净额。举例如下:

1.开发企业按合同规定,用银行存款预付承包单位工程款 80000 元,备料款 60000 元。

借:预付帐款	140000
贷:银行存款	140000

2.开发企业拨付承包单位材料一批,实际成本 201000 元,结算价格 200000 元,用于房屋开发甲工程。

借:预付帐款	200000
开发成本	
——房屋开发——甲工程	1000
贷:库存材料	201000

材料若按计划成本计价,其计划成本与结算价格的差额以及月末结转的材料成本差异,也均记入“开发成本”帐户。

3.承包单位转来“工程价款结算帐单”,要求支付已完建安工程款 100000 元,其中土地开发项目丙工程 40000 元,房屋开发项目甲工程 60000 元,本次结算应扣回预付工程款 12000 元,扣回预付备料款 8000 元。工程款净额已用银行存款支付。

(1)借:开发成本	
——土地开发——丙工程	40000
——房屋开发——甲工程	60000
贷:应付帐款	100000
(2)借:应付帐款	20000
贷:预付帐款	20000
(3)借:应付帐款	80000
贷:银行存款	80000

采用自营方式进行建筑安装工程施工作业,可以增设“工程施工”和“施工间接费用”两个帐户,核算自营工程成本。在“工程施工”帐户下应按成本计算对象设置明细帐,并设置“材料费”、“人工费”、“机械使用费”、“其他直接费”和“施工间接费”五个成本项目,进行明细核算。材料费是指构成工程实体的主要材料和周转材料摊销费;人工费是指建筑安装工人工资及福利费;机械使用费是指使用施工机械发生的机上人员工资、福利费、燃料动力费、机物料费、机械折旧费及修理费、大型机械进出场费等;其他直接费指施工过程中发生的材料二次

搬运费、临时设施摊销费、生产工具用具使用费、工程点交费费等。施工间接费是指各施工单位为管理和组织施工所发生的工资、福利费、固定资产折旧费及修理费、水电费、办公费等。以上各项费用发生时,除施工间接费先记入“施工间接费用”帐户外,其他费用均直接或分配计入成本计算对象,记入“工程施工”总帐及所属明细帐的相应成本项目。月末再将施工间接费分配计入各有关开发项目,转入“工程施工”帐户。自营建筑安装工程成本计算程序见图 1-8-7 所示。

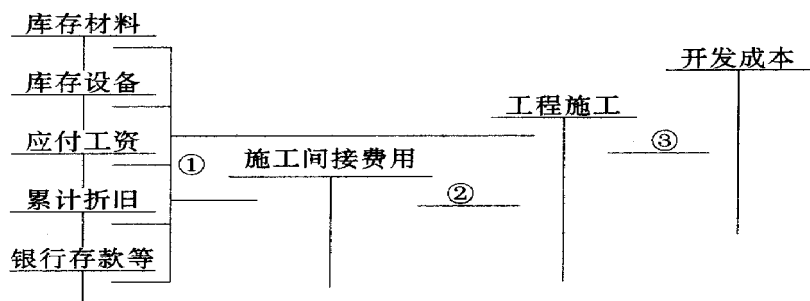


图 1-8-7

说明 ①分配各项施工生产费用。

②月末分配结转施工间接费。

③月末将本月工程实际成本结转到“开发成本”总帐及所属明细帐的“建筑安装工程费”成本项目。

●基础设施费的分配

开发企业在房地产开发建设过程中为道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫和绿化等工程发生的支出,一般可以直接计入有关开发项目成本,记入“开发成本”总帐及所属明细帐的“基础设施费”成本项目。如果在企业开发的建设场地上去兴建两个以上的开发项目,则这些基础设施费应先在“开发成本”帐户所属“土地开发”二级帐下设置三级明细帐进行归集,土地开发完毕后,将土地开发成本中的“基础设施费”成本项目所归集的各项支出,按概算或建筑面积的比例分配计入有关开发项目的“基础设施费”成本项目。举例如下:

1. 开发企业为房屋开发甲工程支付供水、供电、供气工程费 50000 元。为土地开发丙工程支付供水、供电、道路工程费 100000 元。

借:开发成本

——房屋开发——甲工程 50000

——土地开发——丙工程 100000

贷:银行存款 150000

2. 开发企业同一建设场地开发房屋 A 工程和 B 工程,支付供水、供气、供电等费用 30000 元,先在土地开发丁工程项目归集。

借:开发成本

——土地开发——丁工程 30000

贷:银行存款 30000

土地开发丁工程项目竣工后,所进行的成本结转,请见本节“土地开发成本”的有关内容。

●公共配套设施费和其他费用支出的分配

1.公共配套设施费。不能有偿转让的开发小区内的公共配套设施,如消防、锅炉房、水塔、自行车棚、公厕等所发生的支出,应计入商品房或商品性建设场地的成本。具体方法有两种:

(1)如果配套设施和商品房或商品性建设场地同步建设,发生的公共配套设施费能分清由哪个开发项目负担的,可直接计入该开发项目成本,记入“开发成本”总帐及所属明细帐的“公共配套设施费”成本项目。例如,与房屋开发甲工程配套建设的自行车棚,本月发生应付工程款 5000 元,则:

借:开发成本	
——房屋开发——甲工程	5000
贷:应付帐款	5000

(2)如果公共配套设施与商品房非同步建设,或虽同步建设但应由两个以上成本计算对象负担,则发生的公共配套设施费,应先通过“开发成本”帐户所属“配套设施开发”明细帐进行归集,待配套设施完工,再分配计入有关开发项目成本,或冲减已预提计入商品房成本的配套设施费,详见“配套设施成本的计算和结转”的有关内容。

2.工会经费和职工教育经费的分配。按现行财务制度规定,企业应按职工工资总额的 2%提取工会经费,按工资总额的 1.5%提取职工教育经费。这两项费用均作为管理费用计入当期损益,提取后拨交工会和职工教育部门掌握使用。

例如,某开发企业本月工资总额 40000 元,按规定提取工会经费 5600 元,职工教育经费 600 元。

借:管理费用	6200
贷:其他应付款	
——工会经费	5600
——职工教育经费	600

3.利息支出和税金的分配。开发企业为筹集开发经营资金而发生的借款利息净支出,应作为财务费用计入当期损益。利息是按季结算的,如果数额不大,可在支付时计入当月损益,借记“财务费用”帐户,贷记“银行存款”帐户。如果数额较大,为了划清各月份的费用界限,季内各月应预提利息支出,借记“财务费用”帐户,贷记“预提费用”帐户,季末支付时,借记“预提费用”帐户,贷记“银行存款”帐户。企业所取得的银行存款利息收入,应借记“银行存款”帐户,贷记“财务费用”帐户。

企业按规定计算应交的房产税、车船使用税、土地使用税,作为管理费用计入当期损益,借记“管理费用”帐户,贷记“应交税金”帐户。企业购买印花税票或缴纳的印花税,不通过“应交税金”帐户,直接借记“管理费用”帐户,贷记“银行存款”或“现金”帐户。

例如,开发企业本月计算的应记入“管理费用”帐户的税金 6000 元。则:

借:管理费用	6000
贷:应交税金	6000

4.其他费用支出的分配。除上述各项费用支出外,开发企业还会发生办公费、差旅费、水电费、财产保险费、劳动保护费、修理费等。这些费用应按发生地点和用途,分别记入“开发间接费用”和“管理费用”帐户。

例如,某开发企业本月支付办公费、差旅费等共 17000 元,其中企业行政管理部门 10000 元,第一分公司 3000 元,第二分公司 4000 元。

借:管理费用	10000
开发间接费用	
——第一分公司	3000
——第二分公司	4000
贷:银行存款	17000

●待摊费用和预提费用的分配

1. 待摊费用的分配。待摊费用是指本期已经支出,但应由本期和以后各期成本费用负担的,分摊期在一年以内的各项费用,主要包括低值易耗品摊销、预付保险费、预付固定资产租金、固定资产修理费,以及一次购买印花税票和一次交纳印花税数额较大需分期摊销的数额。待摊费用的分摊期限,应按受益期限确定,在受益期限内平均摊入各月成本费用。受益期限在一年以上的各项费用,应作为递延费用,通过“递延资产”帐户核算,不作为待摊费用核算。

待摊费用的归集和分配是通过“待摊费用”帐户核算的。发生的各项待摊费用记入本帐户的借方,按月摊入成本费用时,记入本帐户的贷方,本帐户余额表示尚未摊销的费用数额。本帐户应按费用项目设置明细帐,进行明细核算。举例如下:

本月领用低值易耗品一批,实际成本 6000 元,其中第一分公司 1200 元,第二分公司 1800 元,行政管理部门 3000 元,分 6 个月摊销。

(1) 借:待摊费用	6000
贷:低值易耗品	6000
(2) 借:开发间接费	
——第一分公司	200
——第二分公司	300
管理费用	500
贷:待摊费用	1000

2. 预提费用的分配。预提费用是指预提计入本期成本费用,但以后月份才支付的各项费用,主要包括预提配套设施费、预提固定资产修理费、预提银行借款利息支出等。预提费用的预提期限也应按受益期限确定,如银行借款利息支出应由季内三个月的财务费用平均负担。各月预提费用之和与实际支付数额的差额,如果属于各月少提的数额应补提计入成本费用,如果属于各月多提的数额应冲减成本费用。

预提费用的预提和支付,是通过“预提费用”帐户核算的。按月预提数额记入本帐户的贷方,支付时,记入本帐户的借方,贷方余额表示尚未支付的预提费用。举例如下:

(1) 某房地产开发企业预计第二季度利息支出 9000 元,每月预提 3000 元,6 月份实际支付利息 9200 元。

① 4、5 月份预提利息费用时:

借:管理费用	3000
贷:预提费用	3000

② 6 月份支付利息时:

借:预提费用	9200
--------	------

贷 :银行存款 9200

③6 月份预提利息费用时 :

借 :管理费用 3200

贷 :预提费用 3200

(2)某房地产开发企业开发的商品房 B 工程已建成待售 ,而配套设施尚未完成 ,预提配套设施费 60000 元计入商品房成本。

借 :开发成本
——房屋开发——B 工程 60000

贷 :预提费用 60000

配套设施竣工时 ,实际支出数与预提数的差额调整见本节“配套设施成本”的有关内容。

通过上述成本费用的归集和分配 ,应计入本月开发项目成本和期间费用的各项支出 ,均已记入了“开发成本”、“开发间接费用”、“管理费用”、“财务费用”和“销售费用”五个帐户及其明细帐。为了计算各开发项目的成本 ,就需将开发间接费在各成本计算对象之间进行分配 ,并进而根据不同类别开发项目的特点 ,计算和结转开发成本。

●开发间接费用的分配

开发间接费用是指企业所属各分公司直接组织、管理开发项目发生的各项费用 ,包括职工工资、福利费、固定资产折旧费和修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

通过上述成本费用的归集和分配 ,开发间接费均已记入了“开发间接费用”帐户及所属明细帐。“开发间接费用——第二分公司”明细帐的格式、内容、发生数额见表 1 - 8 - 30 示。

表 1 - 8 - 30 开发间接费用明细帐

单位名称 :第二分公司

年	月	日	摘 要	工 资	福 利 费	折 旧 费	修 理 费	办 公 费	水 电 费	劳 动 保 护 费	周 转 房 摊 销	合 计	转 让	余 额
5	30		领用修理材料				2000					2000		
			应付工资	12000								12000		
			提取福利费		1680							1680		
			提取折旧费			1000						1000		
			支付办公费					1500				1500		
			支付水电费						500			500		
			支付劳动保护费							2000		2000		
			分配转出										20680	0
			合 计	12000	1680	1000	2000	1500	500	2000		20680	20680	0

开发间接费用明细帐所归集的费用 ,应于月末分配计入各开发项目成本。如果开发分公司本月只从事一个开发项目的建设 ,则可将开发间接费用总额直接结转至该开发项目的

开发成本明细帐,如果开发分公司本月从事两个以上开发项目的建设,则应按一定标准分配计入各开发项目的开发成本,并结转到相应的开发成本明细帐。按采用的分配标准不同,开发间接费用分配可分为预算(或计划)间接费比例法和直接费比例法两种方法。

1. 预算(或计划)间接费比例法。这种分配方法是将实际发生的开发间接费用,按各开发项目预算(或计划)开发间接费用的比例进行分配的一种方法。计算公式如下:

$$\text{分配率} = \frac{\text{本月实际发生的开发间接费用}}{\text{本月各开发项目预算(计划)开发间接费用之和}}$$

$$\text{某开发项目应负担的开发间接费} = \text{该开发项目预算(或计划)开发间接费用} \times \text{分配率}$$

上例中,若第二分公司本月从事房屋开发项目 A 工程和 B 工程,预算(或计划)开发间接费用为:A 工程 10000 元,B 工程 12000 元,则:

$$\text{分配率} = \frac{20680}{22000} = 0.94$$

$$\text{A 工程应负担开发间接费用} = 10000 \times 0.94 = 9400(\text{元})$$

$$\text{B 工程应负担开发间接费用} = 12000 \times 0.94 = 11280(\text{元})$$

采用这种分配方法,要求开发企业有较为健全的开发成本预算(或计划)管理制度,逐年按季、分月地编制开发项目成本预算(或计划)。

2. 直接费比例法。这种分配方法是将实际发生的开发间接费用,按各开发项目直接费用的比例进行分配的一种方法。有健全的开发成本预算(或计划)管理制度的企业,可按预算(或计划)直接费用比例进行分配;开发成本预算(或计划)管理制度不健全的企业,可按本月实际发生的直接费用的比例进行分配。计算公式如下:

$$\text{分配率} = \frac{\text{本月实际发生的开发间接费用}}{\text{本月各开发项目直接费用之和}}$$

$$\text{某开发项目应负担的开发间接费用} = \text{该开发项目直接费用} \times \text{分配率}$$

上例中,若本月 A 工程直接费用 108500 元,B 工程直接费用 150000 元,则:

$$\text{分配率} = \frac{20680}{258500} = 0.08$$

$$\text{A 工程应负担的开发间接费用} = 108500 \times 0.08 = 8680(\text{元})$$

$$\text{B 工程应负担的开发间接费用} = 150000 \times 0.08 = 12000(\text{元})$$

在实际工作中,开发间接费用分配是通过编制开发间接费用分配表进行的,其格式见表 1-8-31 所示。

表 1-8-31

开发间接费用分配表

19××年 5月

应借帐户		分配标准 (直接费用)	分配率	分配额
总帐	明细帐			
开发成本	房屋开发 A 工程	108500		8680
	房屋开发 B 工程	150000		12000
合 计		258500	0.08	20680

根据表 1-8-31 作如下会计分录：

借：开发成本

—房屋开发—A 工程 8680

——房屋开发——B 工程 12000

贷:开发间接费用 2068

四 开发成本的计算和结转

通过以上费用的归集和分配,应计入本月开发项目成本的各项费用,均已记入了“开发成本”总帐及所属二级明细帐和三级明细帐。由于各类开发项目成本的计算和结转具有不同特点,因而需分别介绍。

●土地开发成本的计算和结转

1. 土地开发费用的归集。土地开发是指将“生地”变成“熟地”的过程。所谓“生地”是指处于原始状态的土地,所谓“熟地”是指经过开发具备一定建设条件的土地。对于旧城区成片地进行更新改造,全部或部分地废除原有的土地功能,使之再生新的功能,其工作内容与土地开发内容相似,称为土地再开发。这里,我们将土地开发和土地再开发统称为土地开发。企业开发的土地按用途不同可以分为两类:第一类是为了有偿转让而开发的商品性建设场地,开发完成以后,将土地使用权和基础设施等作为商品出售;第二类是为了兴建商品房而开发的自用建设场地,开发完成以后形成企业的中间产品,企业将在这块建设场地上继续进行房屋开发,其土地开发成本也将转移到房屋建筑物成本中去。对于企业开发的第一类土地,因其属于企业的商品产品,需要单独计算土地开发成本。对于第二类土地,因其属于中间产品,如果在这块建设场地上仅进行一个房屋开发项目的建设,则不必单独计算土地开发成本,而将土地开发过程中的各项支出直接计入房屋开发成本的相应成本项目;如果在这块建设场地上进行两个以上房屋开发项目的建设,则应单独计算土地开发成本,待土地开发完成投入使用时,再按一定标准分配计入有关房屋建筑物成本。如果企业开发的同一块土地,一部分属于商品性建设场地,一部分属于自用建设场地,则应作为商品性建设场地计算这一地块的土地开发成本。待工程完成时,将其成本结转到“开发产品——土地”帐户,待使用土地时,再将自用土地应负担的土地开发费用结转到“开发成本——房屋开发”帐户。

前述土地开发成本计算对象应为每一独立的开发项目或者独立开发项目的一定区域。

即为上述需要单独计算土地开发成本的每一地块(或宗地)或成片土地的一定区域。

房地产开发企业进行房地产开发,首先应通过以下渠道取得土地使用权:①通过土地使用权出让行为,向国家支付土地出让金而取得土地使用权;②通过土地使用权转让行为,向原土地使用者购买取得土地使用权;③对于非营利性的公共设施工程用地,可以通过划拨土地使用权行为,从国家无偿取得土地使用权。土地开发因设计要求不同,开发的程度和内容也不相同。有的土地开发项目只进行原有建筑物和障碍物的拆除及建设场地的清理平整;有的除了建设场地平整外,还要进行“三通”或“七通”工程;有的还要进行公共配套设施的建设等。一般说来,土地开发主要包括以下内容:①拆迁地上、地下附着物,安置居民,补偿土地、青苗、地上及地下附着物的损失。②前期工程,包括可行性研究、设计、水文地质和工程地质勘察、测绘等。③基础设施工程主要包括“三通一平”或“七通一平”。“三通”指通水、通电和通道;“七通”指通水、通电、通道、通气、通热、通讯、通排水;“一平”指平整土地。前期工程还包括对地下是否有文物、古墓、电缆、防空设施等进行的调查。④公共配套设施工程,指按土地开发设计要求建设的,应纳入土地开发成本的不能有偿转让的开发小区内公共配套设施工程,如水塔、公厕、自行车棚等。⑤建筑安装工程,指纳入土地开发设计的不单独有偿转让,而应纳入土地开发成本的其他设施工程。进行上述土地开发工作所发生的相应的费用支出,应在“土地开发”二级帐户所属明细帐上按成本项目进行登记。

关于各项土地开发费用的归集和分配,前面内容已介绍过,现将土地开发丙工程项目成本计算明细帐格式及数额列示于表 1-8-32。

表 1-8-32

开发成本明细帐

19××年 5 月

二级帐户:土地开发

三级明细帐:丙工程(地块)

19××年		摘 要	土地征用 及拆迁补偿 费	前 期 工程费	建 筑 安 装 工程费	基 础 设施费	公 共 配套设施费	开 发 间接费	合 计
月	日								
5	1	月初余额	200000	37000	60000	150000	50000	13000	510000
5	31	本月费用	300000	3000	40000	100000		17000	460000
		期末余额	500000	40000	100000	250000	50000	30000	970000
		结转竣工建 设场地成本	500000	40000	100000	250000	50000	30000	970000

表 1-8-32 所列本月开发间接费 17000 元,假设是第三分公司发生的应由土地开发丙工程负担的开发间接费。本月末,如果丙工程已竣工验收,则自开始建设至本月末止累计发生的开发费用,即为竣工丙工程项目的实际成本;如果丙工程尚未按设计要求开发完成,则自开始建设至本月末止累计发生的开发费用,就是在建丙工程项目的实际成本。

2. 已完土地开发项目成本的结转。已完土地开发项目成本应从“开发成本”总帐及所属明细帐转出,结转到有关帐户。已完开发建设场地的用途不同,结转方法也不同。

企业为有偿转让而开发的商品性建设场地,开发完成即形成企业的最终产品——开发产品。应于竣工验收时,将其实际成本由“开发成本”帐户结转到“开发产品”帐户。

企业为建商品房而开发的自用建设场地,开发完成形成企业的中间产品。如果开发完

成后近期便投入使用,应在竣工验收时,将其实际成本由“开发成本”帐户所属“土地开发”二级帐及相关的明细帐,结转到“开发成本”帐户所属“房屋开发”二级帐及相关明细帐;如果自用建设场地开发完成后,近期不准备使用的,应视同企业最终产品,在竣工验收时,将其实际成本由“开发成本”帐户结转到“开发产品”帐户。自用建设场地开发成本不论结转到“房屋开发”二级帐相关明细帐,还是“开发产品”所属“土地开发”二级帐及相关明细帐,一般均应按成本项目分项结转,而不能仅结转土地开发成本总额。例如,原土地开发成本 600000 元,其中土地征用及拆迁补偿费 200000 元,前期工程费 100000 元,基础设施费 300000 元,结转到房屋开发成本时,也应分别转入相应的成本项目,不能仅结转 600000 元总额。采用分项结转法,便于如实反映房屋开发成本的原始构成,有助于分析和考核房屋开发项目设计概算、施工图预算及年度开发计划的执行情况。企业开发的自用建设场地,在计算土地开发成本时,可以先不分摊公共配套设施费和开发间接费,待土地投入使用后,再将应分摊的上述费用直接计入房屋开发成本,以便简化核算手续。

在近期交付使用的自用建设场地上,如果开发建设两个以上的房屋项目,则土地开发成本还应按房屋建筑面积等标准进行分配。例如,已完自用建设场地实际成本 1200000 元,用于开发建设房屋 A 工程和 B 工程,建筑面积分别为 5000 平方米和 7000 平方米,则:

$$\text{房屋开发 A 工程负担土地开发费} = \frac{1200000}{5000 + 7000} \times 5000 = 500000 \text{ (元)}$$

$$\text{房屋开发 B 工程负担土地开发费} = \frac{1200000}{5000 + 7000} \times 7000 = 700000 \text{ (元)}$$

已完土地开发成本的结转举例如下:

(1) 某房地产开发企业本月商品性建设场地丙工程已开发完成,竣工验收,实际成本 970000 元。

借:开发产品	
——土地	970000
贷:开发成本	
——土地开发——丙工程	970000

(2) 某房地产开发企业本月自用建设场地丁工程已开发完成,竣工验收,实际成本 1200000 元,近期投入使用,房屋开发 A 工程负担 500000 元, B 工程负担 700000 元。

借:开发成本	
——房屋开发——A 工程	500000
——房屋开发——B 工程	700000
贷:开发成本	
——土地开发——丁工程	1200000

若土地开发丁工程竣工验收后近期不准备投入使用,则应比照例(1)编制会计分录。

●房屋开发成本的计算和结转

1. 房屋开发费用的归集。房屋开发是指城市各种房屋建设从可行性研究、规划设计、施工到房屋建成交付使用的全过程。对于旧城区成片地进行更新改造,要拆除原有的房屋建筑物,按规划设计要求重新建造各种房屋,称为房屋再开发。这里,我们将房屋开发和房屋再开发统称为房屋开发。房屋开发是房地产开发企业的主要经济活动。企业开发建设的房屋按其用途不同可分为三类:第一类是为销售而开发建设的商品房,开发完成以后,作为商

品出售;第二类是为出租经营而开发建设的出租房,开发完成以后,作为开发产品出租给单位或个人,按月收取租金;第三类是为安置拆迁居民而开发建设的周转房,开发完成以后,用于安置拆迁居民周转使用。不论哪一类房屋,均属企业的最终产品,都应按前述房屋成本计算对象确定的原则,计算每一独立编制有初步设计概算和施工图预算的单项工程的实际成本。即使以一组建筑群或规模较大的单项工程的一定部位作为成本计算对象,计算了工程成本,最后也应采用一定的分配方法或汇总方法,计算出单项工程的实际成本,也就是每一独立开发项目的实际成本。

各类房屋虽然用途不同,结构各异,但是开发建设程序和内容大体相同。一般说来,房屋开发主要包括以下内容:①可行性研究、工程及水文地质勘察、设计等前期工程;②以出包或自营方式组织建筑安装工程施工;③基础设施和公共配套设施的开发建设。房屋开发与土地开发的内容虽然基本相同,但是,土地开发的重点是土地征用及拆迁补偿和各项基础设施的建设,而房屋开发的重点则是建筑安装工程施工和公共配套设施施工。就某个独立的房屋开发项目而言,除非它是在熟地上进行建设,土地开发总是房屋开发不可分割的组成部分,二者总是融为一体的。因此,如果企业在自行开发的建设场地上只进行一个房屋开发项目的建设,则无需人为地把开发项目划分为土地开发和房屋开发,发生的全部开发费用均计入房屋开发成本,并按既定的成本项目进行归集。

企业发生的各项房屋开发费用,应在“开发成本”总帐所属“房屋开发”二级帐设置的明细帐上进行归集。其归集和分配的程序前面已作过介绍。现将房屋开发甲工程成本计算明细帐的格式列示于表 1-8-33。

表 1-8-33

开发成本明细帐

二级帐户:房屋开发

三级明细帐:甲工程

19××年		摘 要	土地征用 及拆迁补偿 费	前 期 工程费	建 筑 安 装 工程费	基 础 设施费	公 共 配套设施费	开 发 间接费	合 计
月	日								
5	1	月初余额			250000				
	31	本月费用	150000	1500	1000 60000	50000	5000	14320	531820
		期末余额	150000	1500	311000	50000	5000	14320	531820

表 1-8-33 中,开发间接费 14320 元,为前面举例中第一分公司发生的开发间接费。假设第一分公司本月只进行房屋开发甲工程的建设,故应全部由甲工程负担。分配第一分公司开发间接费时,应编制如下会计分录:

借:开发成本

——房屋开发——甲工程

14320

贷:开发间接费

——第一分公司

14320

表 1-8-33 中其他成本项目所列数字,均根据前面举例中甲工程本月发生费用的有关原始凭证、原始凭证汇总表、记帐凭证等资料登记的,会计分录请见有关例题。这里需要说明的是:

(1)房屋开发甲工程成本计算实例,仅适用于在企业开发的自用建设场地上,只进行一个房屋开发项目的建设情况。在这种情况下,除开发间接费用需要单独设置帐户进行归集和分配外,其他各项费用均能在发生时直接计入房屋开发成本,记入“开发成本——房屋开发”所属明细帐。

(2)房屋开发所使用的建设场地,如果属于企业开发完成的商品性建设场地的一部分,或者是企业以前各期开发完成的近期不用的自用建设场地,其土地征用及拆迁补偿费、基础设施费和一部分前期工程费等,应由“开发产品——土地”帐户结转到“开发成本——房屋开发”帐户所属明细帐的相应成本项目。作如下会计分录:

借:开发成本	
——房屋开发——C工程	400000
贷:开发产品	
——土地	400000

(3)房屋开发所使用的建设场地,如果属于企业开发完成近期投入使用的自用建设场地的一部分,其土地征用及拆迁补偿费、基础设施费和一部分前期工程费等,应由“开发成本——土地开发”所属明细帐,结转到“开发成本——房屋开发”所属明细帐的相应成本项目。作如下会计分录:

借:开发成本	
——房屋开发——A工程	500000
——房屋开发——B工程	700000
贷:开发成本	
——土地开发——丁工程	1200000

(4)房屋开发的建筑安装工程采用不同的施工方式,其建筑安装工程费核算方法也不同。在出包方式下,应根据承包单位转来的工程价款结算帐单作如下会计分录:

借:开发成本	
——房屋开发——甲工程	60000
贷:应付帐款	60000

在自营方式下,日常发生的各项工程支出是通过“工程施工”和“施工间接费用”两个帐户归集的。月末,先将施工间接费从“施工间接费用”帐户结转到“工程施工”帐户,然后,再将本月发生的全部施工费用结转到“开发成本”帐户。作如下会计分录:

借:开发成本	
——房屋开发——C工程	80000
贷:工程施工	80000

(5)房屋开发应负担的公共配套设施费,应根据配套设施的建设情况,采用不同的归集和分配方法。配套设施与商品房同步建设,发生的公共配套设施费能够分清由哪个房屋开发项目负担的,应在发生时直接计入有关房屋开发成本,借记“开发成本——房屋开发”帐户及所属明细帐,贷记“银行存款”等帐户;如果发生的公共配套设施费应由两个以上房屋开发项目负担的,则应先通过“开发成本——配套设施开发”明细帐归集,待配套设施完工后,再按房屋建筑面积或其他标准,分配计入有关房屋开发成本,借记“开发成本——房屋开发”帐户及所属明细帐,贷记“开发成本——配套设施开发”帐户;如果配套设施与商品房建设不同时,即先建商品房,后建配套设施,商品房已建成待售,而配套设施还正在建设过程中,这种情况下,在结转完工商品房开发成本时,可按配套设施的预算成本和计划受益建筑面积或其

他标准,预提配套设施费,计入完工商品房开发成本,借记“开发成本——房屋开发”帐户及所属明细帐,贷记预提费用。配套设施竣工时,再用配套设施实际成本冲减预提费用。实际支出大于预提费用的差额,应作为待摊费用,摊入有关开发项目成本;实际支出小于预提费用的差额,应冲减有关开发项目成本,详见“配套设施开发”的有关内容。

2. 已完房屋开发成本的结转。房屋开发成本明细帐上归集的自开始建设起至本月末止的全部开发费用,在开发项目尚未完工时,即为在建房屋开发项目的实际成本,在开发项目竣工验收时,即为已完房屋开发项目实际成本。对于已经完成全部开发过程,并已验收合乎设计标准的房屋,应将其实际成本从“开发成本”帐户结转到“开发产品”帐户及所属明细帐“房屋”。例如企业开发建设的房屋C工程已竣工验收,实际成本2500000元。则:

借:开发产品	
——房屋	250000
贷:开发成本	
——房屋开发——C工程	2500000

当已验收的房屋按预定用途销售或投入使用时,再由“开发产品”帐户分别结转到“经营成本”、“分期收款开发产品”、“出租开发产品”和“周转房”等帐户。

●配套设施开发成本的计算和结转

1. 配套设施开发费用的归集。房地产开发企业在开发建设土地和商品房的过程中,还要兴建各种配套设备。配套设施可分为以下两类:第一类开发项目内直接为商品房服务的非营业性配套设施,如锅炉房、水塔、自行车棚、消防、居委会、公厕等。第二类城市建设规划中的大型配套项目,包括:①开发项目外为居民居住服务的给排水、供电、供气的增容增压、交通道路;②开发小区内属营业性公共配套设施,如商店、银行、邮局;③开发小区内非营业性设施,如:中小学、文化站、医院等。从理论上讲,第一类配套设施是附属于商品房和商品房一并发挥效益的,其支出应当摊入商品房等的开发成本。第二类配套设施中,第一部分属于市政建设项目,应作为独立的开发产品单独计算其成本;第二、三部分,不论是营业性设施,还是非营业性设施,建成以后都可以独立地发挥效益,因而也应当作为独立的开发产品单独计算其成本。但是,由于目前城市基础设施投资体制与城市建设综合开发不协调,因此,房地产开发企业只得将有些公共配套设施发生的费用摊入开发产品成本。这样,凡是不能有偿转让的、开发小区内的公共配套设施发生的支出,都需摊入开发产品成本。

不论属于哪一类配套设施,其支出是否摊入开发产品成本,都应每一独立编制有设计概算或施工图预算的配套设施项目为成本计算对象,开设成本明细帐,计算其实际成本。为了简化核算手续,对于只为一个土地或房屋开发项目服务的,应摊入开发项目成本的配套设施支出,可以不单独设置配套设施明细帐,待费用发生时直接计入土地或房屋开发项目成本。

配套设施开发的工作内容和费用构成与房屋开发基本相同。因此,也需按“土地征用及拆迁补偿费”、“前期工程费”、“建筑安装工程费”、“基础设施费”、“公共配套设施费”和“开发间接费用”六个成本项目归集配套设施费用。但对于应计入土地和房屋开发成本的配套设施,可不再分摊其他配套设施费用,如锅炉房不分摊水塔的费用,水塔也不分摊锅炉房的费用等。这部分配套设施应负担的开发间接费用,也可直接摊入有关土地或房屋开发项目成本,而不直接摊入该类配套设施成本,以便简化核算手续。

企业发生的各项配套设施开发费用,应在“开发成本”总帐所属“配套设施开发”二级帐

下设置明细帐进行归集。其归集的方法与土地开发、房屋开发基本相同,其明细帐的格式也可参照表 1-8-32 和表 1-8-33。

2. 已完配套设施成本的结转。在“开发成本——配套设施开发”所属各明细帐上归集的各项开发费用,待工程竣工验收时,即构成已完配套设施成本,应视配套设施的不同用途分别进行结转。

(1) 凡是准备作为商品有偿转让的配套设施,以及本企业将用于出租或作为第三产业经营用房的配套设施,应将其实际成本从“开发成本”总帐及所属“配套设施开发”明细帐,结转到“开发产品”总帐及所属“配套设施”明细帐。在办理销售或交付使用手续后,再从“开发产品”帐户,结转到有关帐户。例如,某开发企业承建的开发小区内的银行已竣工验收,准备有偿转让给工商银行,其实际成本 600000 元。则:

借:开发产品	
——配套设施——银行	600000
贷:开发成本	
——配套设施开发——银行	600000

(2) 不能有偿转让的开发小区内的非经营性配套设施和按规定应计入土地和商品房成本的其他配套设施,其实际成本的结转有以下两种情况:

① 配套设施与土地、商品房等同步进行建设,发生的公共配套设施费应由两个以上土地或房屋开发项目负担的,应在配套设施完工后,将其实际成本按有关项目建筑面积或预算造价、预算成本的比例,分配计入有关土地或房屋等项目成本,从“开发成本”总帐所属“配套设施开发”明细帐,结转到“开发成本”总帐所属“土地开发”或“房屋开发”明细帐。举例如下:

某开发企业为 A、B 两栋房屋配套建设的锅炉房已竣工验收,实际成本 800000 元,按建筑面积比例分配,A 栋 10000 平方米,B 栋 30000 平方米。则:

$$\text{配套设施成本分配率} = \frac{800000}{10000 + 30000} = 20$$

$$\text{A 栋房屋开发成本负担额} = 20 \times 10000 = 200000(\text{元})$$

$$\text{B 栋房屋开发成本负担额} = 20 \times 30000 = 600000(\text{元})$$

借:开发成本	
——房屋开发——A 工程	200000
——房屋开发——B 工程	600000
贷:开发成本	
——配套设施开发——锅炉房	800000

② 若配套设施与土地、商品房非同步建设,即土地和商品房先行开发完成,准备转让或出售,而配套设施尚未完工。在这种情况下,在土地、商品房竣工验收时,已经预提了配套设施费,待配套设施完工后,应将其实际成本冲减预提的配套设施费,借记“预提费用——预提配套设施费”帐户,贷记“开发成本——配套设施开发”帐户。实际成本与预提数的差额,应视其金额大小及项目建设进度进行处理。如果差额较小,则不再调整先行完工的土地、商品房成本,全部计入在建建设场地和房屋的成本。实际成本大于预提数的差额,追加在建项目成本,实际成本小于预提数的差额,冲减在建项目成本,如果差额较大,则应追加或冲减先行完工的土地、商品房项目的成本。现将配套设施费预提、冲销及差额调整的帐务处理举例如下:

上例中,若 A 栋房屋先行竣工验收,按预算成本预提锅炉房配套设施费 180000 元。现

B 栋房屋和锅炉房同时竣工验收,有关资料同上例。则:

A 栋房屋竣工时,预提配套设施费的会计分录为:

借:开发成本	
——房屋开发——A 工程	180000
贷:预提费用	
——预提配套设施费	180000

锅炉房实际成本结转的会计分录为:

借:开发成本	
——房屋开发——B 工程	600000
预提费用	
——预提配套设施费	200000
贷:开发成本	
——配套设施开发——锅炉房	800000

调整实际成本和预提费用差额 20000 元的会计分录为:

借:开发成本	
——房屋开发——A 工程	20000
贷:预提费用	
——预提配套设施费	20000

如果实际成本小于预提数,应作和上述分录相反的会计分录,冲减房屋开发成本。

假如配套设施实际成本 800000 元,应由 A 栋房屋负担 200000 元,而 A 栋房屋预提配套设施费 198000 元,则 2000 元差额可以全部由 B 栋房屋负担,不再调整 A 栋房屋成本。在这种情况下,配套设施成本结转和预提费用冲销的分录如下:

借:开发成本	
——房屋开发——B 工程	602000
预提费用	
——预提配套设施费	198000
贷:开发成本	
——配套设施开发——锅炉房	800000

如果 A、B 两栋房屋均先于配套设施完工,则 B 栋房屋配套设施费的预提、冲销和差额调整,与 A 栋房屋相同。如果配套设施实际成本与预提数差额较小,可由企业后续在建开发项目负担。

●代建工程开发成本的计算和结转

代建工程是指开发企业接受其他单位委托,代为开发建设的各项工程,包括建设场地、房屋、市政工程等。代建工程应按受托的每一编制有独立的委托合同、独立的概算和预算的建设场地、房屋和市政设施为成本计算对象,并比照建设场地、房屋开发等设置成本项目,归集代建工程发生的各项费用。代建工程所发生的各项费用,应通过“开发成本”总帐所属“代建工程开发”二级帐及所属明细帐进行核算。在代建工程竣工验收前,有关明细帐所归集的费用,即为在建代建工程成本。代建工程竣工验收时,有关明细帐所归集的费用,即为完工代建工程成本。已完代建工程成本应由“开发成本”帐户,结转到“开发产品”帐户。例如,某开发企业受市政公司委托,承建城市煤气管道一条,现已竣工验收,其实际成本 700000 元。

则：

借：开发产品	
——代建工程——煤气管道	700000
贷：开发成本	
——代建工程开发——煤气管道	700000

五 期间费用

期间费用是指与开发项目的开发建设无直接关系，不能计入某个特定开发项目成本的费用。这些费用在其发生的会计期间，直接计入当期损益，包括管理费用、财务费用和销售费用。

●管理费用的核算

房地产开发企业的管理费用，是指企业（即总公司）行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各项费用，包括以下内容：

1. 公司经费：包括公司总部管理人员工资、奖金、职工福利费、差旅费、办公费、折旧费、修理费、物料消耗、低值易耗品摊销等。
2. 工会经费：指按企业全体职工工资总额的一定比例计提拨交给工会使用的经费。现行财务制度规定，其比例为 2%。
3. 职工教育经费：指企业为职工学习先进技术和提高文化水平而支付的费用。现行财务制度规定，按职工工资总额的 1.5% 计提。
4. 劳动保险费：指企业支付给离退休职工的退休金或提取的离退休统筹基金、价格补贴、医药费或医疗保险费、易地安家费、职工退职金、6 个月以上病假人员工资、职工死亡丧葬补助费、抚恤金和按规定支付给离休人员的各项经费。
5. 待业保险费：指企业按国家规定缴纳的待业保险基金。
6. 税金：指企业按规定支付的房产税、车船使用税、土地使用税、印花税等。
7. 土地使用费和土地损失补偿费：土地使用费是指企业使用土地而支付的费用。土地损失补偿费是指企业在生产经营过程中对破坏的、国家不征用的土地所支付的土地损失补偿费。
8. 技术转让费和技术开发费：前者是指企业使用非专利技术而支付的费用；后者是指企业研究开发新产品、新技术、新工艺所发生的各项费用，如设计费、设备调试费、资料费、研究人员工资、研究用设备的折旧等。
9. 无形资产摊销费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、绿化费和业务招待费等。企业为业务经营的合理需要而支付的招待费用，应在国家规定的限额内据实列入管理费用。如全年营业收入在 1500 万元以下的，不超过年营业收入的 5‰，全年营业收入超过 1 亿元的，不超过该部分营业收入的 1‰。

企业发生的各项管理费用是通过“管理费用”帐户核算的。发生的各项管理费用记入本帐户的借方，期末，将本帐户余额全部转入“本年利润”帐户时，记入本帐户的贷方，本帐户期末应无余额。

管理费用归集的帐务处理，请见本节“成本费用归集和分配”举例。假设本月企业发生

的管理费用共 18000 元 ,月末结转的会计分录如下 :

借 :本年利润	18000
贷 :管理费用	18000

●财务费用

财务费用是指企业为筹集资金而发生的各项费用 ,包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损失、调剂外汇手续费、金融机构手续费等。

企业应设置“ 财务费用 ”帐户用来核算财务费用的发生和转销情况。借方登记发生的各项财务费用 ,贷方登记期末全额转入“ 本年利润 ”的财务费用 ,本帐户期末应无余额。

财务费用归集的核算 ,请见本节“ 成本费用归集和分配 ”举例 ,以及外币业务核算举例。这里需要说明的是 ,作为财务费用核算的利息支出、汇兑损失等 ,均应是企业开发经营期间发生的。凡是与固定资产购建有关的利息支出、汇兑损益 ,在固定资产交付使用之前或者虽已交付使用 ,但尚未办理竣工决算之前发生的 ,均应记入“ 固定资产购建支出 ”帐户 ,计入固定资产价值 ,而不得作为财务费用列支。

假设本月企业发生财务费用 5000 元 ,月末结转的会计分录如下 :

借 :本年利润	5000
贷 :财务费用	5000

●销售费用的核算

销售费用是指企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用 ,以及专设销售机构的各项费用。包括应由企业负担的运输费、装卸费、包装费、维修费、展览费、差旅费、广告费、代销手续费、销售服务费 ,以及专设销售机构的人员工资、奖金、福利费、折旧费、修理费、物料消耗等。开发产品销售之前发生的改装修复费、看护费、采暖费等也应作为销售费用处理。

企业应设置“ 销售费用 ”帐户 ,用来核算销售费用的发生和结转情况。借方登记发生的销售费用 ,贷方登记期末全额转入“ 本年利润 ”帐户的销售费用 ,本帐户期末无余额。举例如下 :

1. 用银行存款 3000 元支付广告宣传费。

借 :销售费用	3000
贷 :银行存款	3000

2. 以出包方式对商品房进行改装修复 ,以备出售 ,承包单位转来工程价款结算帐单 ,要求支付工程款 2500 元。

借 :销售费用	2500
贷 :应付帐款	2500

3. 本月“ 销售费用 ”帐户借方归集的销售费用共 8000 元 ,于期末结转到“ 本年利润 ”帐户。

借 :本年利润	8000
贷 :销售费用	8000

以上所介绍的“ 管理费用 ”、“ 财务费用 ”和“ 销售费用 ”帐户 ,还应按费用项目设置多栏式明细帐 ,以便反映各项费用预算或计划的执行情况。其格式可参照“ 开发间接费用 ”明细帐。

第十节 负债

负债是指企业所承担的,由过去或现在已经完成的经济业务所引起,可以客观地用货币计量的,并将以企业的资产、劳务或者新的负债偿还的一种经济责任。

一 负债的特征及其分类

●负债的基本特征

负债具有以下几个基本特征:

1. 负债是企业以往交易过程中所产生的经济负担。例如,企业从银行取得贷款,从其他企业赊购商品等业务会引起负债;某些可在法律上强制执行的责任,如交纳所得税的责任,也会增加企业的负债。

2. 负债是能用货币确切计量和估价的。以货币计量是会计核算的基本特征之一。因此,负债作为会计对象要素之一,通常有一个可确定的到期偿付金额,而这个金额就需以货币计量。负债金额可以在交易活动发生时直接确定,也可以估计确定。

3. 负债需要用企业的资产或劳务清偿。负债到期以后,企业应以其货币资金,或者商品或劳务等方式及时清偿。如欠供应单位的货款,应以银行存款等偿还,预收购房款应以企业开发的商品房清偿等。

当企业清算解散时,负债一般具有清算优先权,即清算时企业应尽可能先偿还所欠债务,然后再考虑返还所有者的投入资本等。

●负债的分类

开发企业所承担的债务可以按不同的标准划分。

1. 企业的负债按其形成渠道和偿还对象划分,可分为:①向金融机构或其他单位借入的短期借款、长期借款等;②因筹资而应偿还给各投资人的应付债券、应付利润等等;③因购置材料物资、接受劳务供应等,而应付给供应单位的应付帐款、应付票据等等;④因销售开发产品、代委托单位开发建设项目等而向购买、委托单位或个人预收的帐款等等;⑤应上交给国家的各种款项,如应交税金、其他应交款项等等;⑥应付给企业内部职工个人的应付工资及应付福利费等。此外,还包括偿还给其他单位或个人的其他应付款项等等。

2. 企业所承担的各种负债,按其偿还期限的长短分为流动负债和长期负债两大类。

二 流动负债

流动负债是指可以在一年内或超过一年的一个营业周期内用流动资产或新的流动负债

所获得的资金来偿还的各种债务。房地产开发企业的流动负债包括:企业从银行借入的各种短期借款,以及结算过程中形成的应付及预收货款、应付票据、应付给内部有关单位的款项、应交税金、应付利润和其他应付款,以及视同流动负债的应付职工工资及福利费等。

●短期借款的核算

短期借款主要是指企业为了补充流动资金周转的不足,而向各专业银行或其他非金融机构借入的,偿还期在一年以内用于企业业务经营的各种款项。房地产开发企业短期借款主要有:房地产开发企业流动资金借款和票据贴现借款等。其中房地产开发企业流动资金借款,是指开发企业向银行借入的专门用于土地开发及商品房建设的借入资金,不能挪作他用。

为了核算流动资金借款等短期借款的借入、使用及归还情况,需设置“短期借款”帐户。当企业借入各种短期借款时,记入该帐户的贷方;当企业按期归还借款时,记入该帐户的借方,余额在贷方,表示尚未到期归还的短期借款数额。为了详细反映各种短期借款的情况,在“短期借款”帐户下应按债权人设置明细帐,并按借款种类进行明细核算。

开发企业向银行或其他非金融机构借入的各种短期借款,按规定应计付利息。按照现行会计制度规定,短期借款的利息应作为利息支出项目计入“财务费用”帐户,通过当期的销售收入予以补偿。银行向房地产开发企业计收借款利息有两种具体方法:①在企业的借款帐户中直接计取,即加大借款总额。其帐务处理是企业根据银行转来的计息通知,借记“财务费用——利息支出”帐户,贷记“短期借款”帐户。②从开发企业的存款帐户中直接扣收。因短期借款按季结算和支付利息,若利息数额不大,可在季末根据银行转来的计息通知,借记“财务费用”帐户,贷记“银行存款”帐户;若利息数额较大,应按月预提,借记“财务费用”帐户,贷记“预提费用”帐户。季末支付利息时再冲减预提费用。举例如下:

某开发企业7月1日接到银行通知,取得短期借款300000元,年利率8.4%,半年后一次还本付息。其会计分录如下:

(1)当企业取得短期借款时:

借:银行存款	300000
贷:短期借款	300000

(2)每月末预提借款利息时:

借:财务费用	
——利息支出	2100
贷:预提费用	
——应付利息	2100

(3)12月31日到期还本付利息时:

借:预提费用	
——应付利息	12600
短期借款	300000
贷:银行存款	312600

●应付及预收款项的核算

1. 应付帐款的核算。应付帐款是指房地产开发企业因购买材料、物资或接受劳务供应而应付供应单位款项,以及因出包工程而应付给承包单位的工程价款等等。应付帐款是在

结算过程中吸收的,属于流动负债的重要组成部分。

为了正确反映开发企业与其他单位因各种经济往来而产生的财务关系及企业的财务状况,按照会计制度规定设置“应付帐款”帐户。当开发企业因购买材料、物资以及接受劳务供应等而发生债务时,记入本帐户的贷方;当企业以各种形式清偿债务时,记入本帐户的借方;余额在贷方,表示应付未付的帐项。为了详细反映应付帐款的增减变动,应按债权人或债务的类别设置明细帐,进行明细核算。

开发企业因购买材料物资,接受劳务供应而发生应付帐款时,应根据有关凭证,借记“物资采购”、“库存材料”、“开发成本”、“开发间接费用”等帐户,贷记“应付帐款”帐户,当开发企业实际偿付债务时,根据有关凭证,借记“应付帐款”帐户,贷记“银行存款”帐户或其他帐户。当开发企业与工程承包单位结算出包工程价款时,应根据工程承包单位出具并经审核的“工程价款结算单”结算工程价款,借记“开发成本”帐户,贷记“应付帐款”帐户,以后实际支付工程价款时,借记“应付帐款”帐户,贷记“银行存款”帐户。举例如下:

某房地产开发企业—商品房开发建设项目,以出包方式建设竣工,承包单位转来经审核的“工程价款结算单”,所列该项目应付工程款 200000 元,应扣回预付工程款和备料款 80000 元,同时,开出转帐支票付讫。其会计核算的帐务处理是:

(1)借:开发成本	200000
贷:应付帐款	200000
(2)借:应付帐款	80000
贷:预付帐款	80000
(3)借:应付帐款	200000
贷:银行存款	200000

2. 预收帐款的核算。预收帐款是房地产开发企业按照合同或协议规定向购房单位或个人预收的购房定金,以及代委托单位开发建设项目,按双方合同规定向委托单位预收的开发建设资金。

为了核算房地产开发企业的各项预收款项的增减变动情况,需设置“预收帐款”帐户。当房地产开发企业按照合同或者协议向购房单位或个人预收购房定金,向委托单位预收开发建设资金时,记入本帐户的贷方;当房地产开发企业以预收的开发资金抵减应收的开发产品销售价款或代建工程结算价款时,以及退还多收的购房定金、代建工程价款,记入本帐户的借方;余额在贷方,反映预收的尚未结算的购房定金和代建工程款等。为了详细反映预收帐款的情况,应按照预收帐款的种类及债权人设置明细帐户进行明细核算。对于预收帐款业务较少的房地产开发企业,为简化会计核算,也可以将预收帐款并入“应收帐款”帐户结算。

当房地产开发企业预收购房单位或个人的购房定金时,根据收款通知及有关凭证,借记“银行存款”帐户,贷记“预收帐款”帐户。当商品房竣工移交购房单位或个人时,应按商品房售价结算,借记“应收帐款”帐户,贷记“经营收入”帐户;同时,预收购房定金,予以抵减冲销,借记“预收帐款”帐户,贷记“应收帐款”帐户。当企业收到委托单位按合同规定预付的代建开发建设项目的开发建设资金时,根据有关收款通知借记“银行存款”帐户,贷记“预收帐款”帐户。如果企业收到委托单位拨来的工程用材料、物资,用于抵作预付工程款时,根据“收料单”等有关凭证,借记“库存材料”帐户,贷记“预收帐款”帐户。当代建工程竣工验收、移交委托单位时,应出具经审核的“工程价款结算单”办理代建工程价款结算,按工程价款借记“应收帐款”帐户,贷记“经营收入”帐户;同时,抵减冲销预收代建工程建设资金,借记“预收帐

款"帐户,贷记"应收帐款"帐户。举例如下:

某房地产开发公司,接受代建住宅楼的委托,按双方签订合同规定预收代建工程建设资金 4000000 元,并收到委托单位拨来的材料、物资一批,确认价值为 500000 元,验收入库。该项工程竣工并验收交付委托单位,并出具"工程价款结算单",实际应收工程价款 4700000 元,同时,收到转帐支票结清代建工程款。其帐务处理如下:

(1)借:银行存款	4000000
贷:预收帐款	4000000
(2)借:库存材料	500000
贷:预收帐款	500000
(3)借:应收帐款	4700000
贷:经营收入	4700000
同时,	
借:预收帐款	4500000
贷:应收帐款	4500000
(4)借:银行存款	200000
贷:应收帐款	200000

●应付票据的核算

应付票据是企业按照合同或者协议进行延期付款的商品交易活动,采用商业汇票结算方式时,所签发并经承兑商业汇票。应付票据是企业因购货而形成的一种债务。

应付票据按承兑方式的不同分为银行承兑汇票和商业承兑汇票两种。应付票据的承兑期限最长不得超过 9 个月。企业对于经承兑的应付票据负有到期无条件支付票款的责任。

为了核算票据的签发和承兑情况,应设置"应付票据"帐户。房地产开发企业因购货而签发、承兑汇票时,按票面金额记入本帐户贷方;当承付、支付票款时记入本帐户借方;余额在贷方,表示尚未到期支付的票款。为了反映应付票据承兑、支付的详细情况,企业应设置"应付票据备查簿",记录每张应付票据的种类、签发日期、票面金额、到期日、合同编号等。

我国现阶段一般采用的是银行承兑无息汇票。当企业开出银行承兑汇票时,首先要持票及商品交易合同向开户银行申请承兑,经银行审查同意后,企业需交付一定比例的承兑手续费,即可持票进行交易。票据到期之前,企业应将票款足额交存其开户银行,以便开户银行到期承兑或贴现。如果企业在票据到期之前不能将足额的票款交存银行,银行也将无条件地向持票人或者单位承兑款项,在这种情况下,银行将向企业执行扣款,即将尚未承兑的金额转入企业的贷款帐户,并按日计算罚息。举例如下:

某房地产开发公司于 6 月 1 日按交易合同签发面额为 60000 元,为期 6 个月的银行承兑汇票一张,向开户银行申请办理承兑手续(手续费 1‰)用以购买材料。其帐务处理如下:

1. 当向银行申请银行承兑汇票,按 1‰支付手续费时:

借:财务费用	60
贷:银行存款(或现金)	60
2. 用票据购买材料时,根据有关凭证:

借:物资采购	60000
贷:应付票据	60000
3. 当票据到期承兑时,根据付款通知:

借 :应付票据	60000
贷 :银行存款	60000

如果企业到期无力支付票款 ,根据银行转来的贷款通知 :

借 :应付票据	60000
贷 :短期借款	60000

上例 ,若为带息票据 ,票面年利率 8% ,则到期应付款项为 :

票据到期值 = 60000 + 60000 × 8% × $\frac{6}{12}$ = 62400。

会计分录 3. 应为 :

借 :应付票据	60000
财务费用	2400
贷 :银行存款	62400

当企业采用商业承兑汇票时 ,票据到期企业无款支付 ,收到退回的商业承兑汇票时 ,应作 :

借 :应付票据	60000
贷 :应付帐款	60000

●应付工资及应付福利费的核算

1. 应付工资的核算。工资费用是房地产开发企业从事开发经营业务过程中 ,必不可少的劳动耗费。这部分支付给劳动者个人的劳动报酬 ,在尚未实际支付给职工个人之前 ,对企业来说是一种负债。

为了正确核算应付工资的形成和支付情况 ,企业应设置“ 应付工资 ”帐户。该帐户贷方登记经计算的本月应付工资总额 ,借方登记本月实际发放的工资及代扣款项 ,如果有贷方余额 ,即为应付未付的工资。

企业向银行提取现金准备发放工资时 ,借记“ 现金 ”帐户 ,贷记“ 银行存款 ”帐户。支付工资时 ,借记“ 应付工资 ”帐户 ,贷记“ 现金 ”帐户。从应付工资中扣还的各种款项 ,借记“ 应付工资 ”帐户 ,贷记“ 其他应收款 ”、“ 其他应付款 ”等帐户。月份终了 ,应将本月应发的工资进行分配 ,借记“ 采购保管费 ”、“ 开发间接费用 ”、“ 销售费用 ”、“ 管理费用 ”、“ 其他业务支出 ”、“ 固定资产购建支出 ”、“ 应付福利费 ”等帐户 ,贷记“ 应付工资 ”帐户。举例如下 :

某房地产开发企业 4 月 30 日计算的应付工资总额为 10820 元。其中 ,开发项目现场管理机构人员工资 5000 元 ,专设销售机构人员的工资 3500 元 ,企业行政管理人员的工资 1500 元 ,采购、保管人员及采购机构人员的工资 700 元 ,以及长期病假人员的工资 120 元。本月代扣款项合计 200 元 ,签发现金支票发放本月应付职工工资。

根据工资结算单作如下会计分录 :

借 :间接开发费用	5000
销售费用	3500
管理费用	
——公司经费	1500
管理费用	
——劳动保险费	120
采购保管费	700

贷 :应付工资	10820
实际发放工资时 ,作如下会计分录 :	
借 现 金	10620
贷 :银行存款	10620
借 :应付工资	10620
贷 现 金	10620
借 :应付工资	200
贷 :其他应付款	200

2. 应付福利费的核算。在我国 ,职工在一定时期为企业提供一定数量和质量的劳动后 ,除了应享受劳动报酬以外 ,还应享受各种福利待遇 ,如生活困难补助、医药卫生费用等。按照我国现行制度规定 ,福利费按职工工资总额的 14% 计算提取 ,计入当期的费用、成本 ,从当期的收入中获得补偿。这笔费用在尚未实际支付给职工之前 ,构成企业的一项流动负债。

为了反映应付福利费的提取形成和使用情况 ,企业应设置“ 应付福利费 ”帐户。该帐户贷方登记按规定比例提取的福利费 ,借方登记使用、支付的福利费 ,余额在贷方 ,表示期末结余的福利费数额。举例如下 :

(1)沿用应付工资核算例题的数据 ,按规定标准提取福利费 ,作如下会计分录 :

借 :间接开发费用	700
销售费用	490
管理费用	
——公司经费	210
管理费用	
——劳动保险费	16.80
采购保管费	98
贷 :应付福利费	1514.80

(2)用现金支付职工医药费 300 元 ,应付医务人员工资 500 元 ,作如下会计分录 :

①借 :应付福利费	300
贷 现 金	300
②借 :应付福利费	500
贷 :应付工资	500

●应付利润的核算

应付利润是房地产开发企业应付给投资者的利润 ,包括应付国家、其他单位及个人投资者的利润。应付利润在尚未实际支付给各投资者之前 ,构成企业的一项流动负债。

为了反映应付投资者利润的计算和实际支付、上交等情况 ,企业应设置“ 应付利润 ”帐户。该帐户贷方登记经计算的应付给投资者的利润 ,借方登记实际支付给投资者的利润 ,余额一般在贷方 ,反映企业应付未付的利润。

应付给各有关投资者的利润 ,是开发企业利润分配的内容之一。因此 ,年终按规定比例计算出应付利润时 ,借记“ 利润分配——应付利润 ”帐户 ,贷记“ 应付利润 ”帐户 ;当企业实际支付或上交利润时 ,借记“ 应付利润 ”帐户 ,贷记“ 银行存款 ”帐户。

●各种应交款项的核算

应交款项是企业按照规定应向国家交纳的各种款项。按有关制度规定,房地产开发企业应向国家交纳的款项包括:应交纳的各种税金,如营业税、所得税、城市维护建设税、固定资产投资方向调节税等等;应交纳的教育费附加;应交纳的能源交通重点建设基金和预算调节基金。这些应交款项在未实际交纳之前,构成企业的流动负债。

1. 应交税金的核算。为了核算开发企业应交纳的各种税金的计算和实际交纳情况,应设置“应交税金”帐户。该帐户贷方登记经计算的各种应交税金,借方登记实际交纳的各种税金,余额在贷方,反映应交未交的各种税金。为了详细反映各种应交税金的交纳情况,在该帐户下应按照税种,分别设置“应交营业税”、“应交城市维护建设税”、“应交土地使用税”、“应交所得税”、“应交固定资产投资方向调节税”等若干明细帐户。但应注意,开发企业所交纳的印花税、耕地占用税,以及其他不需预计应交数的税金,不通过“应交税金”帐户核算。

房地产开发企业按规定应交纳的税金种类较多,各种税金负担的渠道有较大差异,因此,企业应根据不同的管理要求,采用不同的方法,正确地进行应交税金的核算。

(1) 月份终了,企业按规定的税种和税率,计算出应由房地产经营收入负担的营业税、城市维护建设税,借记“经营税金及附加”帐户,贷记“应交税金”帐户,计算出应由其他业务收入负担的营业税、产品税、城市维护建设税等,借记“其他业务支出”帐户,贷记“应交税金”帐户。

(2) 月份终了,企业按规定的税种、税率和课税对象,计算出应交纳的房产税、车船使用税以及土地使用税时,借记“管理费用”帐户,贷记“应交税金”帐户。

(3) 固定资产购建工程按规定交纳的固定资产投资方向调节税,借记“固定资产购建支出”帐户,贷记“应交税金”帐户。

(4) 按应纳税所得额和规定的税率计算、交纳的所得税,借记“利润分配——应交所得税”帐户,贷记“应交税金”帐户。

开发企业按规定的时间实际交纳税金时,借记“应交税金”帐户,贷记“其他应交款”帐户;

2. 其他应交款的核算。其他应交款包括按规定向国家交纳的教育费附加、能源交通建设基金以及预算调节基金等。为了反映上述应交款项的计算、上交等情况,企业应设置“其他应交款”帐户。该帐户贷方登记按规定比例计算提取的应交款项,借方登记实际上交的款项,余额在贷方,表示应交未交的各种应交款项。在该帐户下应按应交款项的种类设置明细帐户,进行明细核算。

(1) 应交教育费附加的核算。教育费附加是指国家向企业、事业单位征收的,用于补充教育经费支出的一种附加费用。按照现行制度规定,教育费附加以企业应交营业税、产品税和增值税税额作为计算依据,以3%的比例计算征收。教育费附加应由经营业务收入及其他业务收入负担。

月份终了,企业按照规定的比例计算出应交教育费附加后,借记“经营税金及附加”或“其他业务支出”帐户,贷记“其他应交款”帐户;实际交纳时,借记“其他应交款”帐户,贷记“银行存款”帐户。

(2) 应交能源交通建设基金的核算。能源交通建设基金是国家为了保证能源交通重点建设的资金需要,依法向企业、事业单位征收的一种基金。现行财务制度规定,企业应交纳的能源交通建设基金和预算调节基金纳入企业利润分配,从税后利润中提取。期末,当企业

按规定比例计算、提取后,借记“利润分配——应交特种基金”帐户,贷记“其他应交款”帐户;当实际交纳时,借记“其他应交款”帐户,贷记“银行存款”帐户。

(3) 应交预算调节基金的核算。预算调节基金是国家为调节预算外资金,支援国家建设而依法向企业、事业单位征收的一种基金。其计算和核算,与能源交通建设基金相同。

●其他应付款的核算

企业的其他应付款是指除各种应付款、预收款以及应付票据、应付工资、应交税金和各种其他应交款项以外的其他各种应付、暂收的款项。如应付租入固定资产租金、存入保证金、应付统筹退休金,以及应付的各种赔款、罚款,各种押金和待领工资等。

为了反映和核算各种其他应付款的增减变动情况,企业应设置“其他应付款”帐户。该帐户贷方登记发生的各种应付款项,借方登记偿还的应付款项,余额在贷方,表示尚未支付的其他应付款项。

其他应付款的核算与前述各种应付款的核算相似。当发生各种应付、暂收款项时,借记“银行存款”、“管理费用”等帐户,贷记“其他应付款”帐户;当实际偿还、支付时,借记“其他应付款”帐户,贷记“银行存款”等帐户。

三 长期负债

长期负债是指偿还期在一年以上或者超过一年的一个营业周期以上的各种债务。房地产开发企业的长期负债一般包括:长期银行借款、应付长期债券,以及各种长期应付款等。

●长期银行借款的核算

房地产开发企业从银行借入的长期借款主要用于固定资产的新建、扩建、改建,以及更新改造工程、大修理工程等。长期借款的利息,在固定资产购建期间,或虽已竣工但尚未办理交付使用手续,未办理竣工决算之前发生的,应计入固定资产价值;其他利息计入当期损益。

为了反映和核算企业的各种长期借款的借入、归还及付息的情况,企业应设置“长期借款”帐户。当企业取得各种借款以及按期计付利息时,记入其贷方;当归还各种借款的本息时,记入其借方;余额在贷方,表示尚未到期偿还的各种长期借款的本息。该帐户应按借款单位设置明细帐,按借款种类进行明细核算。

当开发企业取得借款时,借记“固定资产”、“固定资产购建支出”、“银行存款”等帐户,贷记“长期借款”帐户;当按期归还长期借款本息时,借记“长期借款”帐户,贷记“银行存款”帐户。举例如下:

某房地产开发企业进行固定资产购建,向银行申请借款 400000 元。

1. 根据银行通知,将贷款 100000 元转入银行存款户。

借:银行存款	100000
贷:长期借款	100000

2. 购买材料物资,买价和运杂费等共 300000 元,从银行贷款帐户直接划拨。

借:物资采购	300000
贷:长期借款	300000

3. 根据银行计息通知 ,应付建设期利息 48000。

借 :固定资产购建支出	48000
贷 :长期借款	48000

根据银行计息通知 ,应付项目竣工决算后借款利息 22000 元。

借 :财务费用	
——利息支出	22000
贷 :长期借款	22000

4. 开发企业到期一资还本付息 470000 元。

借 :长期借款	470000
贷 :银行存款	470000

●应付长期债券的核算

应付债券是企业依照法定程序发行 ,约定在一定期限内还本付息 ,具有一定价值的债券。应付债券是房地产开发企业通过举债筹集长期资金的一种重要方式。

1. 应付债券的分类及管理。应付债券按不同的标准可以进行如下分类 :按付息方式不同 ,划分为登记债券和息票债券 ;按归还期不同 ,划分为一次归还债券和分期归还债券 ;按有无担保分为抵押债券和信用债券 ;按可否转换股票分为普通券和可转换股票债券 ;按发行价值分为平价发行债券、折价发行债券和溢价发行债券等等。

为了加强债券的管理 ,国家颁布了《企业债券管理暂行条例》(简称《条例》)。《条例》规定企业应本着自愿、互利和有偿原则发行债券 ,并规定中国人民银行是我国企业债券的主管机关 ,企业通过发行债券筹集资金 ,必须经中国人民银行批准 ,而且债券所采用的格式应当经中国人民银行认可。按照规定企业债券的票面应载明以下内容 :①企业名称、地址 ;②债券的票面金额 ;③债券的票面利率 ;④还本期限和方式 ;⑤利息的支付方式 ;⑥债券发行日期和编号 ;⑦发行企业印章和法人代表签章 ;⑧审批机关批准发行的文号、日期。

企业债券可以由本企业自行发售 ,也可以委托银行或其他非银行金融机构代理发售 ,代理发售企业债券的机构 ,可按发售债券的总面额收取一定比例的手续费。《条例》还规定企业发行债券的总面额不得超过该企业的自有资产净值 ,而且债券的票面利率不得高于银行同期居民储蓄存款利率的 40%。

2. 应付债券的核算。为了反映企业应付债券的发行以及到期还本付息等情况 ,企业应设置“应付债券”帐户。当企业发行债券时 ,按票面面值以及溢价发行时的溢价部分和应付债券的利息记入该帐户的贷方 ;当企业折价发行债券时 ,将债券的折价部分以及到期偿还的本息记入该帐户借方 ;余额在贷方 ,反映尚未到期的应付债券本息。为了详细反映债券的发行及债券的面值、溢价、折价及利息等情况 ,在该帐户下应分别设置“债券面值”、“债券溢价”、“债券折价”及“应计利息”四个明细帐户。

债券的应计利息在筹建期间的 ,计入开办费 ;生产经营期间的 ,计入财务费用 ;清算期间的 ,计入清算损益 ;其中与购建固定资产有关的 ,在办理竣工决算以前的 ,计入购建固定资产的价值。

(1) 发行债券的核算。企业发行债券时 ,可以根据票面利率与市场利率分别采取按票面值发行、溢价发行或折价发行 ,并于债券到期日支付债券持有者的本金和利息。下面就三种不同情况 ,分别说明发行债券的核算。

①按面值发行债券的核算。按面值发行 ,也称按票面金额发行 ,或称平价发行 ,是指企

业发行债券时票面利率与现行实际市场利率一致,没有溢价或折价的情况。发行时按实收价款借记“现金”或“银行存款”帐户,贷记“应付债券——债券面值”帐户。举例如下:

某房地产开发公司,1992年5月1日发行3年期的长期债券,债券面值400000元。年利率10%,债券按面值发行。发行债券的款项送存银行。其帐务处理如下:

借:银行存款	400000
贷:应付债券	
——债券面值	400000

②溢价发行债券的核算。溢价发行债券是指企业发行债券的票面利率高于同期实际市场利率,发行债券的企业将以高于市场利率来支付债券的利息,因此,企业在发行债券时,就应以高于债券面值的价格发行债券。在这种情况下,出售债券的价格高于票面价值的部分,就称为溢价。

当企业溢价发行债券时,以实际收到的价款借记“现金”或“银行存款”帐户,贷记“应付债券——债券面值”帐户,超过面值的溢价部分贷记“应付债券——债券溢价”帐户。

上例中若发行价格为421000元,则:

借:银行存款	421000
贷:应付债券	
——债券面值	400000
——债券溢价	21000

③折价发行债券的核算。折价发行债券是指企业发行债券的票面利率低于同期实际市场利率时,为了吸引债权人进行债券投资,债券发行企业就需要按低于面值的价格出售债券,债券到期按票面利率向持票人支付本金和利息。在这种情况下,出售债券的价格低于面值的部分,就称之为折价。

当企业折价发行债券时,应以实际发行债券收到的价款,借记“现金”或“银行存款”帐户,同时将折价部分借记“应付债券——债券折价”帐户,贷记“应付债券——债券面值”帐户。

上例中若债券发行价格379000元,则:

借:银行存款	379000
应付债券	
——债券折价	21000
贷:应付债券	
——债券面值	400000

(2)债券利息和债券溢价与折价摊销的核算。企业以高于或低于同期实际市场利率发行债券,所发生的溢价和折价,实质上是在整个债券归还期内,企业应计利息的一项调整。即债券溢价应逐期在利息费用中扣除,债券折价应逐期转作利息费用,这种逐期调整债券利息支出的作法,称为“摊销”。摊销方法是直线法和实际利率法两种。公司债券发行后,应编制“债券溢价(折价)摊销表”,据以按期摊销。目前,企业一般采用直线法,即将债券的溢价和折价在各期平均分摊的一种方法,其特点是各期以相等的金额把债券溢价冲减利息支出或以相等的金额把债券折价转为利息支出。举例如下:

①上例中债券溢价21000元,年摊销额7000元,年票面利息40000元,则:

借:财务费用	33000
应付债券	

——债券溢价	7000
贷:应付债券	
——应计利息	40000
②上例中,债券若为折价 21000 元,年摊销额 7000 元,则:	
借:财务费用	47000
贷:应付债券	
——债券折价	7000
——应计利息	40000

采用直线法摊销溢价或折价,方法简便易行,但不很精确。实际利率法,就是各期的利息费用,以实际利率乘以本期期初应付债券的现值确定,因此,计算出来的利息费用逐期不同。采用实际利率法将摊销额确定之后,帐务处理与直线法相同。

(3)发行债券相关费用的核算。企业发行债券需支付一些费用,如债券的印刷费,委托代理发行支付的手续费,应付债券利息等等。这些费用应作为资金成本计入财务费用。当支付债券的印刷费、手续费时,借记“财务费用”等帐户,贷记“现金”或“银行存款”帐户。

(4)债券到期支付本息的核算。当企业发行的债券到期,支付债券的本息时,借记“应付债券”帐户,本金记入“债券面值”明细帐户,利息记入“应计利息”明细帐户。举例如下:

沿用前例,该房地产开发公司发行的 3 年前债券到期,应计利息为 120000 元,本、息均以银行存款付讫。帐务处理如下:

借:应付债券	
——债券面值	400000
——应计利息	120000
贷:银行存款	520000

●长期应付款的核算

长期应付款是企业除长期借款、应付债券以外的其他各种长期应付款。包括应付引进设备款、应付融资租入固定资产的租赁费等。

为了反映和核算各种长期应付款的增减变动情况,企业应设置“长期应付款”帐户。企业发生的各种长期应付款及利息和外币折合差额记入该帐户贷方;偿还长期应付款及利息时,记入借方;余额在贷方,反映尚未偿还的各种长期应付款。为了详细反映各种长期应付款的借入和偿还情况,在该帐户下需按长期应付款的种类设置明细帐,进行明细核算。

1. 应付引进设备款的核算。企业采用补偿贸易方式引进设备时,可以先取得设备,设备投产后,再偿还设备价款,因此,引进设备款构成企业的一项长期负债。

企业引进设备时,按设备价款及随同转入的工具、零配件的价款以及国外运杂费,外币折合差额,借记“固定资产购建支出”、“物资采购”等帐户,贷记“长期付款——应付引进设备款”帐户;企业引进设备,发生的进口关税、国内运杂费及安装费、调试费等,借记“固定资产购建支出”等帐户,贷记“银行存款”帐户;引进设备应付的利息等,应计入固定资产价值的,借记“固定资产购建支出”帐户,应计入当期损益的,借记“财务费用”帐户,贷记“长期应付款——应付引进设备款”帐户;引进设备交付使用时,按其全部价值借记“固定资产”帐户,贷记“固定资产购建支出”帐户;应付引进设备款到期,企业偿还时,借记“长期应付款——应付引进设备款”帐户,贷记“银行存款”帐户。

2. 应付融资租入固定资产租赁费的核算。企业以融资租赁方式租入固定资产时,应与

出租单位签订协议书,明确规定设备价款、租赁期限、租金费用等。由出租单位购入设备后,再将其出租给企业使用,企业按期支付租赁费,租赁期满,其所有权一般转给企业。融资租入固定资产租赁费,包括设备价款、租赁手续费及垫付的利息。融资租入固定资产的核算包括以下内容:

(1)企业以融资租赁方式租入固定资产发生应付租赁费时,借记“固定资产购建支出”帐户,贷记“长期应付款——融资租入固定资产租赁费”帐户。

(2)融资租入固定资产支付的运输费、途中保险费,以及安装调试费等,借记“固定资产购建支出”帐户,贷记“银行存款”帐户。

(3)融资租入固定资产安装、调试完毕,交付使用时,按实际发生的各项支出借记“固定资产”帐户,贷记“固定资产购建支出”帐户。

(4)按期支付融资租赁费时,借记“长期应付款——融资租入固定资产租赁费”帐户,贷记“银行存款”帐户。

融资租入不需要安装的固定资产时,可不通过“固定资产购建支出”帐户,发生的融资租赁费直接记入“固定资产”帐户。

第十一节 损益

房地产企业在开发经营过程中要发生各种各样的费用支出,有些构成开发产品成本,有些形成期间费用,这些费用支出必然带来一定的收入。将企业一定期间内实现的收入与发生的费用进行比较,如果收入大于费用,表明企业取得了收益,或获得了利润;如果收入小于费用,表明企业收不抵支,发生了亏损。损益就是指企业在一个会计期间收入减去相关费用后的利润或亏损,它是企业一定会计期间的财务成果。企业损益的确定应遵循权责发生制原则和配比原则,按已经取得收款的权利和承担费用的责任,作为确认收入和费用的时间基础,将取得的收入和与其有因果关系的费用进行配比,或将某一期间的费用与相同期间的收入进行配比,计算期间损益。

一 房地产企业利润总额的组成

房地产开发企业的利润总额是由营业利润、投资净收益和营业外收支净额组成,用公式表示为:

$$\begin{aligned} \text{利润总额} &= \text{营业利润} + \text{投资净收益} + \text{营业外收入} - \text{营业外支出} \\ \text{营业利润} &= \text{主营业务利润} + \text{其他业务利润} - \text{管理费用} - \text{财务费用} \\ \text{主营业务利润} &= \text{主营业务收入} - \text{主营业务成本} - \text{销售费用} - \text{经营税金及附加} \\ \text{其他业务利润} &= \text{其他业务收入} - \text{其他业务支出} \\ \text{投资净收益} &= \text{投资收益} - \text{投资损失} \end{aligned}$$

为了反映企业本年实现的利润(或亏损)总额,房地产开发企业应设置‘本年利润’帐户,它属于所有者权益类帐户。本帐户贷方登记期末结转的经营收入、其他业务收入、营业外收入、投资净收益,以及年终结转的亏损总额;借方登记期末结转的经营成本、销售费用、经营税金及附加、其他业务支出、管理费用、财务费用、营业外支出、投资损失,以及年终结转的利润总额;结转后本帐户期末应无余额。帐务处理见以下内容。

二 主营业务利润

●经营收入

1. 经营收入的组成。房地产开发企业的经营收入指转让、销售、结算和出租开发产品等主要经营业务所取得的收入。它包括土地转让收入、商品房销售收入、配套设施销售收入、代建工程结算收入、出租房租金收入等。

2. 经营收入的确认。房地产开发企业取得的各项经营收入应于销售实现时及时入帐,

这就要求合理确认经营收入的实现。考虑到房地产开发企业营业收入种类多,开发建设的开发产品价值较大,应收帐款较多,收款期限较长等一些特点,对营业收入的确认,进行了不同的规定。

(1)房地产开发企业转让、销售土地和商品房,应在土地、商品房办妥移交手续,已开具发票并收到价款或取得了买方的付款认可证明时,确认为营业收入的实现。

(2)代建房屋及代建其他工程,应在房屋和工程竣工验收,办妥财产交接手续,并已将代建房屋和工程的工程价款结算帐单提交委托单位签证认可后,确认为营业收入的实现。

(3)出租房屋,应按出租方与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期应付的租金,确认为出租房租金收入的实现。

(4)以赊销或分期收款方式销售的开发产品,应在产品移交买方后,以本期收到的价款或按合同约定的本期应收价款,确认为营业收入的实现。

房地产开发企业发生的产品销售退回、折让或折扣,应冲减销售收入。

3.经营收入的核算。为了反映对外转让、销售、结算和出租开发产品等所取得的经营收入,房地产开发企业应设置“经营收入”帐户,它属于损益类帐户。本帐户贷方登记本期实现的经营收入,借方登记期末转入“本年利润”帐户的金额,结转后本帐户期末应无余额。在本帐户下,应按“土地转让收入”、“商品房销售收入”、“配套设施销售收入”、“代建工程结算收入”、“出租产品租金收入”等经营收入类别设置明细帐,进行明细分类核算。帐务处理举例如下:

(1)房地产开发企业出售商品房,收到价款 3000000 元,存入银行。

借:银行存款	3000000
贷:经营收入	
——商品房销售收入	3000000

(2)房地产开发企业采用分期收款方式销售商品房,合同约定本期应收价款 2000000 元,占全部价款的 30%。

借:应收帐款	2000000
贷:经营收入	
——商品房销售收入	2000000

(3)房地产开发企业本期应收出租房租金 50000 元。

借:应收帐款	50000
贷:经营收入	50000

(4)月末,结转“经营收入”帐户的余额 5050000 元。

借:经营收入	5050000
贷:本年利润	5050000

●经营成本

1.经营成本的内容。房地产开发企业的经营成本,指对外转让、销售、结算和出租开发产品等应结转的经营成本。主要包括土地转让成本、商品房销售成本、配套设施销售成本、代建工程结算成本和出租产品经营成本。除出租产品经营成本由按月计提的出租产品摊销和发生的维修费用两部分组成外,其他各项经营成本均为已销开发产品或已结算的代建工程的开发成本,已于工程竣工验收时,登记在“开发产品”帐户的借方。

房地产开发企业经营成本的计算和结转时间,制度上并未作统一规定,各类企业可以根据企业的实际情况和业务特点自行加以确定。一般情况下,房地产开发企业于月份终了时,根据本月已对外转让、销售和结算的开发产品的实际成本结转经营成本。

2. 经营成本的核算。为了反映企业对外转让、销售、结算和出租开发产品等应结转的经营成本,房地产开发企业应设置“经营成本”帐户,它属于损益类帐户。本帐户借方登记期末结转的对外转让、销售和结算开发产品的实际成本,以及按月计提的出租产品摊销和发生的维修费用;贷方登记期末转入“本年利润”帐户的金额,结转后本帐户期末应无余额。在本帐户下,应按“土地转让成本”、“商品房销售成本”、“配套设施销售成本”、“代建工程结算成本”、“出租产品经营成本”等经营成本的种类设置明细帐,进行明细分类核算。帐务处理举例如下:

(1) 房地产开发企业按月计提出租房屋摊销 40000 元。

借:经营成本	40000
贷:出租开发产品	
——出租产品摊销	40000

(2) 出租的房屋发生维修费用 2000 元。

借:经营成本	2000
贷:银行存款	2000

若出租的房屋发生修理费用 24000 元,按受益期一年摊入有关成本,则:

借:待摊费用	24000
贷:银行存款	24000

按月摊入成本时:

借:经营成本	2000
贷:待摊费用	2000

(3) 采用分期收款方式销售开发产品,实际成本 4000000 元,应按本期收取的价款占全部价款的比率(30%)结转销售成本 1200000(4000000×30%)元。

①借:分期收款开发产品	4000000
贷:开发产品	4000000

②借:经营成本	1200000
贷:分期收款开发产品	1200000

(4) 月末,结转本月已对外转让、销售和结算的开发产品的实际成本 1800000 元。

借:经营成本	1800000
贷:开发产品	1800000

(5) 月末,结转“经营成本”帐户的余额。会计分录为:

借:本年利润	3042000
贷:经营成本	3042000

●经营税金及附加

1. 经营税金及附加的内容。房地产开发企业的经营税金及附加,是指应由当月经营收入负担的营业税、城市维护建设税和教育费附加。房地产开发企业的营业税按经营收入的一定比率计取,城市维护建设税和教育费附加按营业税的一定比率计取。房地产开发企业在开发产品时交纳的投资方向调节税,作为代收、代交费用处理,不作为经营税金。

2. 经营税金及附加的核算。为了反映应由当月经营收入负担的经营税金及附加,房地产开发企业应设置“经营税金及附加”帐户,它属于损益类帐户。本帐户借方登记期末按规定计算的应由当月经营收入负担的营业税、城市维护建设税和教育费附加;贷方登记期末转入“本年利润”帐户的金额,结转后本帐户期末应无余额。帐务处理举例如下:

(1) 月末,计算本月转让、销售、出租和结算开发产品应负担的营业税 252500 元,城市维

护建设税 12625 元 教育费附加 5050 元。

借 经营税金及附加	270175
贷 应交税金	265125
其他应交款	5050

(2)月末,结转“经营税金及附加”帐户的余额时:

借 本年利润	270175
贷 经营税金及附加	270175

(3)房地产开发企业实际交纳各种税金时:

借 应交税金	265125
其他应交款	5050
贷 银行存款	270175

房地产开发企业与税务机关结算或清算后补交税金时,应借记“应交税金”帐户,贷记“银行存款”帐户。

与税务机关结算或清算,退回多交的税金时,作与上相反的会计分录。

●销售费用

房地产开发企业的销售费用是指为开发产品销售而发生的各项费用,包括销售前的装修修复费用、产品看护费、水电费、采暖费,销售过程中发生的广告费、展览费和专设销售机构经费。如本期用银行存款支付上项费用共 9825 元,则:

(1)借 销售费用	9825
贷 银行存款	9825
(2)借 本年利润	9825
贷 销售费用	9825

●经营利润

房地产开发企业的经营利润,即主营业务利润,指经营收入减去经营成本,再减去经营税金及附加和销售费用后的余额。它包括土地转让利润、商品房销售利润、配套设施销售利润、代建工程结算利润、出租房经营利润等。从前面所举各例可以看出,本期经营利润为 $[5050000 - (3042000 + 270175 + 9825)] = 1728000$ 元。

三 其他业务利润

●其他业务收入

1. 其他业务收入的内容。房地产开发企业的其他业务收入指主营业务以外不独立核算的其他业务或附营业务所发生的收入。其特点是:业务收入不太稳定,占营业收入的比重较低。比如商品房售后服务收入、材料销售收入、无形资产转让收入、固定资产出租收入等。

2. 其他业务收入的核算。为了反映主营业务以外的其他业务收入,房地产开发企业应设置“其他业务收入”帐户,它属于损益类帐户。本帐户方贷方登记取得的各项其他业务收入,借方登记期末转入“本年利润”帐户的金额;结转后本帐户期末应无余额。在本帐户下,可按商品房售后服务收入、材料销售收入、无形资产转让收入、固定资产出租收入等其他业务收入的种类设置明细帐,进行明细分类核算。帐务处理举例如下:

(1)房地产开发企业取得材料销售收入 40000 元,款项尚未收到,商品房售后服务收入

10000 元,已存入银行。

借:银行存款	10000
应收帐款	40000
贷:其他业务收入	50000

(2)月末,结转“其他业务收入”帐户的余额时,会计分录为:

借:其他业务收入	50000
贷:本年利润	50000

●其他业务支出

1.其他业务支出的内容。房地产开发企业的其他业务支出是指主营业务以外的与其他业务相关的成本、费用、经营税金及附加等。比如商品房售后服务、材料销售、无形资产转让、固定资产出租等业务的有关成本、费用、税金支出。

2.其他业务支出的核算。为了反映主营业务以外的与其他业务相关的成本、费用、经营税金及附加,房地产开发企业应设置“其他业务支出”帐户,它属于损益类帐户。本帐户借方登记发生的各项其他业务支出,贷方登记期末转入“本年利润”帐户的金额,结转后本帐户期末应无余额。在本帐户下,可按商品房售后服务、材料销售、无形资产转让、固定资产出租等其他业务支出的种类设置明细帐,进行明细分类核算。帐务处理举例如下:

(1)月末,结转本月销售材料所发生的实际成本 35000 元。

借:其他业务支出	35000
贷:库存材料	35000

(2)月末,结转本月商品房售后服务应付工资 5000 元。

借:其他业务支出	5000
贷:应付工资	5000

(3)计算本月其他业务收入应负担的营业税 2500 元,城市维护建设税 125 元,教育费附加 50 元。

借:其他业务支出	2675
贷:应交税金	
——应交营业税	2500
——应交城市维护建设税	125
其他应交款	
——应交教育费附加	50

(4)期末,结转“其他业务支出”帐户的余额时:

借:本年利润	42675
贷:其他业务支出	42675

从以上各例可看出,本期其他业务利润为 7325 元。

管理费用和财务费用不能直接归属于某种特定的产品,但容易确定其发生的时间,因而在发生的当期,从当期的损益中扣除。管理费用和财务费用的核算方法已在“开发成本”一节中作过介绍,不再赘述。假设本期发生的管理费用和财务费用分别为 10000 元和 5000 元,期末应作如下会计分录:

借:本年利润	15000
贷:管理费用	10000
财务费用	5000

管理费用和财务费用从主营业务利润和其他业务利润中扣除,求得本期经营利润。

四 投资收益

●投资收益的内容

投资收益包括对外投资分得的利润、股利、债券利息,投资到期收回或中途转让取得的款项高于帐面价值的差额,以及按照权益法核算的股权投资在被投资单位增加的净资产中所拥有的数额等。

投资损失包括对外投资分担的亏损,投资到期收回或中途转让取得款项低于帐面价值的差额,以及按照权益法核算的股东投资在被投资单位减少的净资产中所分担的数额等。

投资净收益是指对外投资收益减去投资损失后的余额。

●投资收益的核算

为了反映对外投资取得的收入或发生的损失,房地产开发企业应设置“投资收益”帐户,它属于损益类帐户。本帐户贷方登记对外投资取得的收入,以及期末转入“本年利润”帐户的投资净损失,借方登记投资损失,以及期末转入“本年利润”帐户的投资净收益,结转后本帐户期末应无余额。在本帐户下,应按投资收益的种类设置明细帐,进行明细分类核算。帐务处理举例如下:

1. 房地产开发企业持有某种股票,取得股利 5000 元。

借:银行存款	5000
贷:投资收益	
——股票投资收益	5000

2. 房地产开发企业年终取得债券利息收入 6000 元。

借:长期投资	
——应计利息	6000
贷:投资收益	
——债券投资收益	6000

3. 房地产开发企业将某种股票以 150000 元转让,其中支付手续费 1500 元,该股票的取得成本为 132000 元。会计分录为:

借:银行存款	148500
贷:短期投资	
——××股票	132000
投资收益	
——股票投资收益	16500

4. 期末,结转“投资收益”帐户的净收益。

借:投资收益	27500
贷:本年利润	27500

期末,结转“投资收益”帐户的净损失时,应借记“本年利润”帐户,贷记“投资收益”帐户。

五 营业外收支

●营业外收入

1. 营业外收入的内容。房地产开发企业的营业外收入是指与企业经营业务无直接关系

的各项收入。它包括固定资产盘盈和出售净收益,因债权人原因确实无法支付的应付款项、罚款收入、教育费附加返还款,以及其他非营业性收入。

2. 营业外收入的核算。为了反映企业发生的与企业经营业务无直接关系的各项收入,房地产开发企业应设置“营业外收入”帐户,它属于损益类帐户。本帐户贷方登记发生的各项营业外收入,借方登记期末转入“本年利润”帐户的金额,结转后本帐户期末应无余额。在本帐户下,应按营业外收入的项目设置明细帐,进行明细分类核算。帐务处理举例如下:

(1) 经有关部门批准,转销盘盈固定资产 13000 元。

借:待处理财产损益	
——待处理固定资产损益	13000
贷:营业外收入	13000

(2) 转销处理固定资产的净收益 5000 元。

借:固定资产清理	5000
贷:营业外收入	5000

(3) 期末,将“营业外收入”帐户的余额全部转入“本年利润”帐户。

借:营业外收入	18000
贷:本年利润	18000

●营业外支出

1. 营业外支出的内容。房地产开发企业的营业外支出是指与企业经营业务无直接关系的各项支出。它包括固定资产盘亏、报废、毁损和出售的净损失,非季节性的停工损失,非常损失,自办技工学校经费,职工子弟学校经费,公益救济性捐赠,赔偿金,违约金等。

营业外收入和营业外支出相抵后的差额,是企业利润总额的组成部分。

2. 营业外支出的核算。为了反映企业发生的与企业经营业务无直接关系的各项支出,房地产开发企业应设置“营业外支出”帐户,它属于损益类帐户。本帐户借方登记发生的各项营业外支出,贷方登记期末转入“本年利润”帐户的金额,结转后本帐户期末应无余额。在本帐户下,可按营业外支出项目设置明细帐,进行明细分类核算。帐务处理举例如下:

(1) 经有关部门批准,转销盘亏固定资产 8000 元。

借:营业外支出	8000
贷:待处理财产损益	
——待处理固定资产损益	8000

(2) 转销处理固定资产的净损失 2000 元。

借:营业外支出	2000
贷:固定资产清理	2000

(3) 期末,将“营业外支出”帐户的余额全部转入“本年利润”帐户。

借:本年利润	10000
贷:营业外支出	10000

六 利润及利润分配

●利润的形成

房地产企业在开发经营过程中取得的各项收入和与之配比的各项支出,经过上述核算过程,均于期末由有关帐户分别全额结转到“本年利润”帐户的贷方和借方。如果本期贷方

发生额大于借方发生额 ,其差额为本期实现的利润 ;反之 ,则为本期发生的亏损。本节上述各例在“ 在本年利润 ”帐户的登记结果见图 1 - 8 - 8。

由图 1 - 8 - 8 可以看出 ,企业本期实现的利润总额为 1755825 元。

●利润的分配

1. 利润分配的内容。利润分配是指企业按照有关规定和办法 ,对当年实现的利润和以前年度结存的未分配利润所进行的分配 ,包括对发生的亏损所进行的弥补。

房地产开发企业发生的年度亏损可以用下一年度的税前利润等弥补。下一年度利润不足弥补的 ,可以在 5 年内延续弥补。5 年内不足弥补的 ,用税后利润等弥补。

房地产开发企业实现的利润总额 ,按照国家规定作相应调整后 ,应依法交纳所得税 ,交纳所得税后的利润 ,除国家另有规定以外 ,应按下列顺序进行分配 :

- (1) 交纳能源交通建设基金和预算调节基金。
- (2) 被没收的财物损失 ,支付各项税收的滞纳金和罚款。
- (3) 弥补企业以前年度亏损。

经营成本		本年利润		经营收入	
40000					3000000
2000					2000000
1200000	3042000	3042000	5050000	5050000	50000
1800000					
经营税金及附加				其他业务收入	
270175	270175	270175	50000	50000	50000
销售费用				投资收益	
9825	9825	9825			5000
其他业务支出			27500	27500	6000
35000					16500
5000	42675	42675			
2675				营业外收入	
管理费用					13000
10000	10000	10000	18000	18000	5000
财务费用					
5000	5000	5000			
营业外支出					
8000					
2000	10000	10000			

图 1 - 8 - 8

(4) 提取法定盈余公积金。法定盈余公积金按照税后利润扣除前三项的 10% 提取 ,盈余公积金达到注册资金 50% 时 ,可不再提取。盈余公积金可用于弥补亏损或用于转增资本

金,但转增资本金后,企业的法定盈余公积金一般不得低于注册资本的 25%。

(5)提取公益金。公益金主要用于企业的职工集体福利支出。

(6)向投资者分配利润。企业以前年度未分配的利润,可以并入本年度向投资者分配。

2. 利润分配的核算。为了反映企业利润的分配(或亏损的弥补)和历年分配(或弥补)后的结存余额,房地产开发企业应设置“利润分配”帐户,它属于所有者权益类帐户。本帐户借方登记按规定计算的应交所得税,从利润中提取的盈余公积金,应付给投资者的利润,应上交财政的能源交通建设基金和预算调节基金,年终从“本年利润”帐户结转的全年亏损总额,以及调整减少的上年利润或调整增加的上年亏损;贷方登记企业用盈余公积金弥补的亏损额,年终从“本年利润”帐户结转的全年利润总额,以及调整增加的上年利润或调整减少的上年亏损;在本帐户下,应设置“应交所得税”、“盈余公积补亏”、“提取盈余公积”、“应付利润”、“应交特种基金”、“未分配利润”等明细帐户,进行明细分类核算。年终,将本帐户的“应交所得税”、“盈余公积补亏”、“提取盈余公积”、“应付利润”、“应交特种基金”明细帐户的余额全部转入本帐户“未分配利润”明细帐户,结转后,除“未分配利润”明细帐户有余额外,其他明细帐户都应无余额;“未分配利润”明细帐户的借方余额表示未弥补的亏损,贷方余额表示未分配的利润。

企业当年实现的利润总额,按规定弥补企业 5 年之内发生的亏损后,应按下述公式计算和交纳所得税:

$$\text{应纳税所得额} = \text{应纳税所得额} \times \text{税率}$$

$$\text{应纳税所得额} = \text{本年利润总额} - \text{抵补以前年度亏损} - \text{税前扣除项目} + \text{纳税调增项目}$$

“税前扣除项目”是指按国家有关制度规定允许的,在计算所得税前减少的项目,如:各种单项留利、税前还贷和分得的所得税后的投资收益;“纳税调增项目”是指在计算所得税前应增加的项目,如超过规定标准的业务招待费、非公益性捐赠、各种税收罚款和滞纳金等。

假设某房地产企业本年实现的利润总额为 500000 元,税前弥补亏损 20000 元,单项留利 80000 元,所得税率 33%,能源交通建设基金和预算调节基金分别为税后利润的 15% 和 10%,税后利润按 10% 提取盈余公积金,10% 提取公益金,应付投资者利润 60000 元。则应作如下帐务处理:

借:利润分配

——应交所得税	1320000
——应交特种基金	670000
——提取盈余公积	1202000
——应付利润	600000

贷:应交税金	1320000
其他应交款	670000
盈余公积	1202000
应付利润	600000

● 年终未分配利润的核算

为了确定年终未分配利润,年终应将“本年利润”帐户和上述“利润分配”帐户所属明细帐的余额,全部转入“利润分配——未分配利润”帐户,结转后,只有“利润分配——未分配利

润"帐户有余额,即为期末未分配利润。帐务处理如下:

(1)借:本年利润	5000000
贷:利润分配	
——未分配利润	5000000

年终,结转本年发生的亏损总额时,则借记“利润分配——未分配利润”,贷记“本年利润”。

(2)借:利润分配	
——未分配利润	3992000
贷:利润分配	
——应交所得税	1320000
——应交特种基金	670000
——提取盈余公积	1202000
——应付利润	600000

年终,若“利润分配”帐户的“盈余公积补亏”明细帐户有余额时,则应借记“利润分配——盈余公积补亏”帐户,贷记“利润分配——未分配利润”帐户。

●上年利润调整的核算

企业年终结帐后,应按规定编报年度决算报表。年度决算批复后,有时需要根据批复的意见调整上年利润和利润分配数。由于此时上年度帐目已结平,并开立新帐,所以应在新年度“利润分配——未分配利润”帐户上登记上述调整事项。

企业调整增加上年利润或调整减少上年亏损时,借记有关帐户,贷记“利润分配——未分配利润”帐户;企业调整减少上年利润或调整增加上年亏损时,借记“利润分配——未分配利润”帐户,贷记有关帐户。

例如,企业上年度将应付福利部门人员工资 3000 元列入了开发成本,应当调增上年利润,调减应付福利费,作:

借:应付福利费	3000
贷:利润分配	
——未分配利润	3000

同时应计算交纳的所得税,作:

借:利润分配	
——未分配利润	990
贷:应交税金	990

第十二节 所有者权益

所有者权益是指企业的投资者对企业净资产的所有权,它是企业资金来源的一大部分,在数量上等于全部资产扣除全部负债以后的余额。所有者权益包括企业投资者对企业的投入资本,以及形成的资本公积金、盈余公积金和未分配利润等。

一 投入资本和资本公积

●投入资本

投入资本是指投资者实际投入企业经营活动的各种财产物资,即企业实际收到的由投资者投入的资本金,也称实收资本(股份制企业用发行股票的方式筹集的资本称为股本)。企业筹集的资本金,按照投资主体的不同,可以分为国家资本金、法人资本金、个人资本金和外商资本金。国家资本金指有权代表国家投资的政府部门或机构,以国有资产投入企业形成的资本金;法人资本金指企业法人或其他法人单位以其依法可以支配的资产投入企业形成的资本金;个人资本金指社会个人或者本企业内部职工以个人合法财产投入企业形成的资本金;外商资本金指国外投资者和香港、澳门及台湾地区的投资者投入企业的资产形成的资本金。

企业可以一次或者分期筹集资本金。一次性筹集的资本金,应于营业执照签发之日起6个月内筹足;分期筹集的资本金,第一次筹集的投资者出资额不得低于全部实收资本的15%,并应于营业执照签发之日起3个月内缴清,最后一期出资应在营业执照签发之日起3年内缴清。如果投资者未按投资合同或协议、章程的约定如期足额出资,企业或其他投资者可依法追究其违约责任。

企业筹集的资本金,必须聘请中国注册会计师验资并出具验资报告,作为企业发给投资者出资证明书的依据;在生产经营期间,投资者可依据规定转让资本金,但不允许以任何方式抽走资本金。

资本金是投资者分享企业利润和分担企业风险及亏损的基础,企业应该按照投资者的出资比例或合同、章程协议的约定分配比例,确定投资者所应承担的责任。

企业筹集的资本金可以是货币资产、实物资产,也可以是无形资产等。货币资产指人民币或外币。实物资产指厂房、建筑物、机器设备和材料物资等,但不得吸收投资者已设立有担保物权的资产及租赁资产的出资。无形资产指专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等,企业吸收无形资产的出资一般不得超过其注册资金的20%,若因特殊情况需要超过时,应该经过工商行政管理机关审查批准,但最高不得超过30%。按照规定,企业吸收的资本金除货币资金外,均应以评估确认,或按合同、协议约定的价值登记入帐。

为了核算企业实际收到投资者投入资本的情况,需要设置“实收资本”帐户。这是一个

权益类帐户,贷方反映投资者的出资额,以及企业按规定用资本公积金、盈余公积金转增资本的数额。企业收到投资者投入的现金,以实际收到或存入企业开户银行的数额,借记“现金”或“银行存款”帐户,贷记“实收资本”帐户。收到投资者投入的房屋、机器设备等实物,应以投出单位的帐面原值,借记“固定资产”帐户,以确认的价值贷记“实收资本”帐户,帐面原值大于确认价值的差额,贷记“累计折旧”帐户,若确认的价值大于投出单位的帐面原值,则以确认的价值,借记“固定资产”,贷记“实收资本”帐户。收到投资者投入的无形资产、材料物资等,应以确认的价值借记“无形资产”、“材料物资”等帐户,贷记“实收资本”帐户。“实收资本”帐户应按投资者设置明细帐户进行明细分类核算,以便详细反映各投资者的投资情况。举例说明如下:

1. 收到某法人单位投入货币资金 80000 元,已送存银行。

借:银行存款	80000
贷:实收资本	
——法人资本金	80000

2. 收到某港商投入原材料一批,双方确认价值 100000 元,材料已验收入库。

借:库存材料	100000
贷:实收资本	
——外商资本金	100000

3. 收到某企业投入机器设备一台,投出单位帐面原值 300000 元,双方确认价值 250000 元。

借:固定资产	300000
贷:实收资本	
——法人资本金	250000
累计折旧	50000

如果该机器设备双方确认的价值为 310000 元,则:

借:固定资产	310000
贷:实收资本	
——法人资本金	310000

4. 收到某投资者投入无形资产一项,确认价值为 16000 元。

借:无形资产	16000
贷:实收资本	
——个人资本金	16000

5. 企业按规定将资本公积金 40000 元、盈余公积金 60000 元转增资本。

借:资本公积	40000
盈余公积	60000
贷:实收资本	
——××资本金	100000

●资本公积

资本公积也是企业外部对企业的资本投入,但它不在企业核定的投入资本之内,而是与投入资本一起,构成企业经营资本的基本部分。资本公积包括接受捐赠的资产价值、资本溢价、法定财产重估增值和资本汇率折算差额等。

接受捐赠可以是现金捐赠,也可以是实物捐赠。企业接受现金捐赠时,一般以受赠的金额直接入帐;对于实物捐赠,应以实物发票帐单所计的金额入帐,若无发票帐单,则参照同类实物的国内或国际市场价格,并考虑其他有关资料(报关单、协议等)后确定其价值入帐;如果接受捐赠的是旧固定资产,应按原价与估计折旧之间的差额入帐。

资本溢价指发行股票时,股票价格超过股票面值的部分,或是投资者实际缴付的出资额超出其认缴资本金的差额。

法定财产重估增值指企业因分立、合并、变更投资而对其资产评估确认的价值,或合同、协议约定的价值与原帐面净值的差额。法定财产重估的方法通常有三种:现行市价法、重置成本法和收益现值法。现行市价法就是以该项重估财产(市场上的同类产品或参照物)的现行市场价格作为计价标准,考虑其市场供需关系、质量情况及其新旧程度等因素后确认的重估价值的方法。采用这种方法时,若不能直接取得该财产的现行市价,可以相似财产的现行市价或成交价为基础,作相应调整后确认重估价值。重置成本法是按被重估财产的现时完全重置成本减去应扣除的损耗或贬值后确认其价值的方法。重置成本的计算公式是:

$$\text{被重估财产的 重置 有形损耗 无形损耗} \\ \text{重 置 成 本} = \text{全价} - \text{价 值} - \text{价 值}$$

收益现值法是通过估算被重估财产的未来预期收益,再折算成现值,以此确认重估价值的方法。由于这种方法比较复杂,因此较少被采用。

资本汇率折算差额指因“实收资本”帐户与资产帐户采用的折合汇率不同而形成的记帐本位币差额。

资本公积可依法定程序用于转增资本金。

为了核算资本公积的取得及其使用情况,需要设置“资本公积”帐户,这是一个权益类帐户,贷方反映接受捐赠或由于其他原因增加的资本公积金数额,借方反映按规定转增资本而减少的数额,余额表示资本公积金的结存数额。企业接受现金捐赠时,按照实际收到的捐赠款项借记“现金”、“银行存款”帐户,贷记“资本公积”帐户。如若接受实物捐赠,则按同类资产的市场价格或有关凭证借记“固定资产”等有关帐户,贷记“资本公积”和“累计折旧”帐户。对于投资者交付的出资额大于注册资本而产生的差额,作为资本溢价处理,即企业收到投资者实际缴付的资本时,按实际收到的出资额,借记“银行存款”、“固定资产”等帐户,按投资者在注册资本中应占的份额,贷记“实收资本”帐户,借贷两方之间的差额,贷记“资本公积”帐户。企业按规定对其财产价值进行重估产生的增值,借记“固定资产”、“库存材料”等帐户,贷记“资本公积”帐户。企业依法用资本公积金转增资本时,借记“资本公积”,贷记“实收资本”帐户。“资本公积”帐户应按其形成类别设置明细帐户,进行明细分类核算。举例说明如下:

1. 某公司以 20% 的溢价率发行股票 10000 股,每股面值 10 元,实际收入 120000 元,已存入银行。

借:银行存款	120000
贷:实收资本(或股本)	100000
资本公积	
——股本溢价	20000

2. 接受某台胞捐赠人民币 200000 元,存入银行。

借:银行存款	200000
贷:资本公积	

——接受捐赠	200000
3. 收到某单位捐赠旧设备一套 ,原值 60000 元 ,预计折旧 14000 元。	
借 :固定资产	60000
贷 :累计折旧	14000
资本公积	
——接受捐赠	46000
4. 按规定对某项财产进行重新估价 ,假定该财产帐面净值 50000 元 ,重估价 63000 元。	
借 :固定资产	13000
贷 :资本公积	
——法定财产重估	13000
5. 某外商向本企业投资 50000 美元 ,双方约定的汇率 1 : 5.2 ,实际收到投资时国这外汇牌价为 1 : 5.8。	
借 :银行存款	290000
资本公积	
——汇率折算差额	20000
贷 :实收资本	
——外商资本金	310000

二 盈余公积和公益金

盈余公积是企业按规定从利润中提取形成的公积金 ,是由企业盈利所形成的所有者权益。盈余公积可以分为法定盈余公积和任意盈余公积两种。前者指企业依照法律规定按当年税后利润(扣除被没收的财产损失、支付各项税收的滞纳金和罚款 ,以及弥补企业以前年度亏损)的 10% 提取的盈余公积金。当该公积金的累计总额已达到注册资金的 50% ,可不再提取。后者是视企业的具体情况可提可不提 ,既可多提也可少提的盈余公积金。

盈余公积作为企业生产发展和后备方面的准备性公积金 ,按规定可用于弥补亏损或转增资本金 ,如果房地产企业当年无利润 ,在用盈余公积金弥补亏损后 ,经股东会特别决议 ,可以按不超过股票面值 6% 的比率用于分配股利 ,但企业的法定盈余公积金的余额一般不应低于注册资金的 25%。

公益金同盈余公积金一样 ,也是按规定从企业的税后利润中提取形成 ,作为职工集体福利方面的公积金。它可与从成本、费用中计提的负债性职工福利基金一起 ,用于改善企业职工医疗条件 ,举办集体福利事业等 ,但公益金属于所有者权益 ,与盈余公积金一并提取和使用。

为了核算企业盈余公积金(包括公益金)的提取和使用情况 ,需要设置“ 盈余公积金 ”帐户。这是个权益类帐户 ,贷方反映按规定比例从当年税后利润中提取的数额 ,借方反映使用的数额 ,余额表示盈余公积金的结存数额。企业按规定提取盈余公积(公益金)时 ,借记“ 利润分配 ”帐户 ,贷记“ 盈余公积 ”帐户 ;用盈余公积弥补亏损时 ,借记“ 盈余公积 ”帐户 ,贷记“ 利润分配 ”帐户 ;用盈余公积转增资本 ,借记“ 盈余公积 ”帐户 ,贷记“ 实收资本 ”帐户 ;按规定经股东会议决议用其分配股利时 ,应将确定分配的数额从“ 盈余公积 ”帐户转入“ 利润分配 ”帐户 ,通过“ 利润分配 ”帐户再进行分配 ,即借记“ 盈余公积 ” ,贷记“ 利润分配 ”帐户 ,同时借记

“利润分配”贷记“应付股利”帐户。举例说明如下：

1. 按规定提取盈余公积及公益金计 24000 元。

借 利润分配	
——提取盈余公积	24000
贷 盈余公积	24000

2. 以盈余公积金 7000 元弥补亏损。

借 盈余公积	7000
贷 利润分配	
——盈余公积补亏	7000

3. 经股东会议决议用盈余公积金 80000 元分配股利。

借 盈余公积	80000
贷 利润分配——未分配利润	80000
借 利润分配——应付利润	80000
贷 应付股利	80000

三 未分配利润

未分配利润是指企业经过一定时期的生产经营实现的利润 ,按有关规定扣除应交纳的所得税、提取盈余公积 以及分配利润以后的余额 ,是企业留在以后年度分配的利润或待分配利润。如果企业发生亏损 ,应用其盈余公积金弥补或由以后年度实现的利润弥补 ,对于本年度无法弥补的亏损 ,应单独列示 ,即为未弥补亏损。未弥补亏损实质上是企业的负净收益 ,应该作为所有者权益的减项以负数反映在未分配利润项目中。

未分配利润是通过“利润分配——未分配利润”明细帐户进行核算的。这是个权益类帐户 ,借方反映各项利润分配的数额或全年发生的亏损总额 ,贷方反映企业全年所实现的利润总额 ,或以盈余公积金弥补亏损的数额 ,年终该借方余额表示尚未弥补的亏损 ,贷方余额则表示历年积存的尚未分配的利润。

企业如果发生亏损 ,可用以后年度实现的利润弥补 ,但弥补期不得超过 5 年 ,超过 5 年弥补期的未弥补亏损 ,可用税后利润弥补。由于企业发生的年度亏损额年末应记入“利润分配——未分配利润”帐户的借方 ,以后年度实现的利润应记入“利润分配——未分配利润”帐户的贷方 ,这就自然弥补了以前年度的亏损 ,因而 ,不必进行弥补亏损的帐务处理。如果企业用盈余公积金弥补亏损 ,应先借记“盈余公积” ,贷记“利润分配——盈余公积补亏”帐户 ;年末结转时 ,借记“利润分配——盈余公积补亏” ,贷记“利润分配——未分配利润”帐户。

企业于年度终了结帐后 ,发现以前年度会计事项的处理有误 ,需要在有关帐户中作相应调整 ,倘若这种调整涉及以前年度的损益 ,也应在“利润分配——未分配利润”帐户中进行反映。调整方法请见第十一节。

第十三节 财务报告

财务报告是企业向有关各方及国家有关部门提供企业财务状况和经营成果的书面文件,包括资产负债表、损益表、财务状况变动表、附表等会计报表和财务情况说明书。

一 会计报表的种类和编制要求

会计报表是以日常核算资料为依据,综合反映企业在一定时期内的财务状况和经营成果的文件,是财务报告的主要组成部分,也是企业向外传递会计信息的主要途径。企业的会计报表有资产负债表、损益表、财务状况变动表及其他附表等。

会计报表按其反映的内容,可以分为静态报表和动态报表。静态报表是总括反映企业一定日期的资产、负债和所有者权益的会计报表,如资产负债表;动态报表则是反映企业一定时期内资金的耗费及收回情况的报表,如损益表等。按照会计报表的编报时间,可以分为月报、季报和年报,企业应当按月、按季编报资产负债表及损益表,年度报表包括资产负债表、损益表、财务状况变动表、其他附表和财务情况说明书等。

为了保证财务报告的质量,满足使用者对会计信息的需要,编制的会计报表必须真实可靠、全面完整,而且编报应该及时,会计报表应由企业领导、总会计师和会计主管人员审阅、签名或盖章,报送的会计报表要装订成册,加盖公章。如果发现报出的会计报表有误,应及时办理更正手续,并通知接受报表的单位,错误较多的,应重新编报。

二 资产负债表

资产负债表是总括反映企业在某一特定日期(月末、季末、年末)财务状况的静态会计报表。通过资产负债表提供的资料,可以了解企业现存全部经济资源的分布形态和构成情况,所负担的债务责任及偿还时间,投资者在企业所持有的权益及其构成情况,通过对负债表的分析,可以了解企业资源配置的合理程度,企业的财务实力、偿债能力及支付能力;从该表前后期的对照分析,还可以了解企业资金结构的变化和财务状况的发展趋势。

●资产负债表的结构内容

依照“资产=负债+所有者权益”这一会计等式,资产负债表把全部项目分成资产、负债和所有者权益三个部分,左方为资产部分,右方为负债及所有者权益部分。左方的资产类项目是按其流动性,即变现能力快慢进行排列的。流动资产排在最前列,然后是长期投资、固定资产、无形资产、递延资产及其他资产等。流动资产项目也以其转换为现金所需时间的长短为顺序进行排列,如货币资金是流动资产中流动性最强的项目,故排在流动资产项目的

第一位。负债类项目是以偿还期限长短进行排列的,先排列偿还期短的流动负债,再是长期负债。所有者权益类项目则以其资本永久性程度进行排列,资本永久性强的实收资本列为所有者权益类的第一项,资本永久性较差的未分配利润列为最后一项。资产负债表的一般格式见编制举例。

●资产负债表的编制方法

资产负债表是根据企业总分类帐或有关明细分类帐的期末余额来编制的。表中有关资产类的项目,一般以各资产帐户的借方余额填列;负债类项目和所有者权益类项目,则以各相应帐户的贷方余额填列。还有一些项目不能以有关帐户的期末余额直接填列,必须对其有关帐户资料进行加工调整计算后填列。现就这些项目的填制方法说明如下:

1.“货币资金”项目,应根据“现金”、“银行存款”、“其他货币资金”帐户的期末余额合计填列。企业如果有外币存款,应将各种外币存款按照一定汇率折算为人民币加计填列。

2.“应收票据”项目,应根据“应收票据”帐户的期末余额填列。已贴现的商业承兑汇票应在本报表下端的补充资料内单列反映。

3.“应收帐款”项目,应根据“应收帐款”帐户所属各明细帐户的期末借方余额合计填列。

4.“坏帐准备”项目,应根据“坏帐准备”帐户的期末余额填列,若为借方余额应以“-”号表示。

5.“预付帐款”项目,应根据“预付帐款”帐户的期末余额填列。若“预付帐款”帐户所属有关明细帐户有贷方余额,应填列在本表“应付帐款”项目内,若“应付帐款”帐户所属明细帐户有借方余额的,也应加计在本项目内。

6.“存货”项目,应根据“物资采购”、“采购保管费”、“库存材料”、“库存设备”、“低值易耗品”、“材料成本差异”、“委托加工材料”、“开发产品”、“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”、“开发成本”等帐户的期末借方余额相抵后的差额填列。

7.“待摊费用”项目,应根据“待摊费用”帐户的期末余额填列。若“预提费用”帐户期末为借方余额,应在本项目内反映。

8.“待处理流动资产净损失”项目,应根据“待处理财产损溢”帐户所属“待处理流动资产损溢”明细帐户的期末余额填列。企业待处理的固定资产损失,应根据“待处理固定资产损溢”明细帐户的期末余额在“待处理固定资产净损失”项目内另行反映。

9.“长期投资”项目,应根据“长期投资”帐户的期末余额扣除将在一年内到期收回的长期债券投资后的数额填列。对于将在一年内到期收回的投资,应在流动资产类下的“一年内到期的长期债券投资”项目内单独反映。

10.“固定资产原价”项目和“累计折旧”项目,应根据“固定资产”帐户和“累计折旧”帐户的期末余额填列。企业融资注入的固定资产原值及其已提取的折旧,在产权尚未确定之前,包括在这两个项目之内,因此,应将所含的融资注入固定资产原值在本表下端的补充资料内列明。

11.“固定资产清理”项目,应根据“固定资产清理”帐户的期末借方余额填列,若为贷方余额以“-”号表示。

12.“应付帐款”项目,应根据“应付帐款”帐户所属各有关明细帐户的期末贷方余额合计填列。

13.“预收帐款”项目,应根据“预收帐款”帐户的期末余额填列。若该帐户所属明细帐户有借方余额,应填列在“应收帐款”项内,若“应收帐款”帐户所属明细帐户有贷方余额,也应

填列在本项目内。

14.“应付工资”项目,应根据“应付工资”帐户的期末贷方余额填列,若为借方余额,应以“-”号表示。

15.“应付福利费”项目,应根据“应付福利费”帐户的期末贷方余额填列,若为借方余额,应以“-”号表示。

16.“未交税金”项目,应根据“应交税金”帐户的期末余额填列。

17.“未付利润”项目,应根据“应付利润”帐户的期末余额填列。

18.“其他未交款”项目,应根据“其他应交款”帐户的期末余额填列。

19.“预提费用”项目,应根据“预提费用”帐户的期末贷方余额填列,若为借方余额,应并入“待摊费用”项目内反映。

如果企业有以上流动负债以外的其他流动负债,应根据有关帐户的期末余额,填列在“其他流动负债”项目内。

20.“一年内到期的长期负债”项目,应根据“长期借款”、“应付债券”、“长期应付款”等长期负债帐户期末余额中的一年内到期的负债数额计算填列。

21.“未分配利润”项目,应根据“本年利润”帐户和“利润分配”帐户的余额计算填列。若为未弥补的亏损,以“-”号表示。

资产负债表中“年初数”栏内各项目的数字,应根据上年末该表“期末数”栏内各项目所列数字填列。倘若本年度该表规定的项目名称和内容与上年度不相一致,应对上年度末该表的项目名称和数字,按本年度的规定进行调整,再填入本表的“年初数”栏内。资产负债表的编制举例如下:

假定某房地产开发企业××××年12月31日资产、负债及所有者权益帐户的期末余额见表1-8-34。

表 1-8-34

单位:元

资产帐户	期末借方 余 额	负债及所有 者权益帐户	期末贷方 余 额
现金	2000	短期借款	2480000
银行存款	118000	应付帐款	367000
短期投资	50000	其他应付款	19000
应收帐款	454100	应付工资	15000
其他应收款	20000	应付福利费	87974
库存材料	4602	应交税金	31590
库存设备	117000	应付利润	59410
低值易耗品	28200	其他应交款	23000
开发产品	9380726	预提费用	60000
出租开发产品	913200	长期借款	2318000
周转房	1431400	实收资本	7000000
开发成本	728000	资本公积	400000
待摊费用	26000	盈余公积	1450000
固定资产	2000000	未分配利润	249254

资产帐户	期末借方 余 额	负债及所有 者权益帐户	期末贷方 余 额
累计折旧	- 795000		
固定资产购建支出	10000		
无形资产	40000		
递延资产	32000		
合 计	14560228	合 计	14560228

根据上述资料以及上年末资产负债表的有关数字编制的资产负债见表 1－8－35。

表 1－8－35		资产负债表				单位 元	
编报单位：× × 企业		× × × × 年 12 月 31 日					
资 产	行次	年初数	期末数	负债及所有者 权 益	行次	年初数	期末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	98000	120000	短期借款	46	2470000	2480000
短期投资	2	45000	50000	应付票据	47	—	—
应收票据	3	—	—	应付帐款	48	332000	367000
应收帐款	4	358000	454100	预收帐款	49	—	—
减：							
坏帐准备	5	—	—	其他应付款	50	22000	19000
应收帐款	6	358000	454100	应付工资	51	12000	15000
净 额				应付福利费	52	79000	87974
预付帐款	7	—	—	未交税金	53	24000	31590
其他应收款	8	13000	20000	未付利润	54	—	59410
存货	9	12523000	12603128				
其中：							
在建开发产品	10	812000	728000	其他未交款	55	25000	23000
待摊费用	11	17000	26000	预提费用	56	15000	60000
待处理流动	12	—	—	一年内到期的	57	—	—
资产损失				长期负债			
一年内到期的	13	—	—	其他流动负债	58	—	—
债券投资							
其他流动资产	14	—	—	流动负债合计	65	2979000	3142974
流动资产合计	20	13054000	13273228	长期负债：			
长期投资：				长期借款	66	2530000	2318000
长期投资	21	—	—	应付债券	67	—	—
固定资产：				长期应付款	68	—	—
固定资产				其他长期负债	75	—	—
原 价	24	1800000	2000000				

资 产	行次	年初数	期末数	负债及所有者 权 益	行次	年初数	期末数
减：							
累计折旧	25	800000	795000	长期负债合计	76	2530000	2318000
固定资产							
净 值	26	1000000	1205000	所有者权益：			
固定资产							
清 理	27	-	-	实收资本	78	7000000	7000000
固定资产							
购建支出	28	15000	10000	资本公积	79	400000	400000
待处理固定							
资产净损失	29	-	-	盈余公积	80	1250000	1450000
固定资产合计	35	1015000	1215000	未分配利润	81	-	249254
无形资产及				所有者权益合计	85	8650000	9099254
递延资产：							
无形资产	36	60000	40000				
递延资产	37	30000	32000				
无形及递延							
资产合计：	40	90000	72000				
其他资产：							
其他长期资产	41	-	-				
资产总计	45	14159000	14560228	负债及所有者 权益总计	90	14159000	14560228

三 损益表和利润分配表

●损益表

损益表也称收益表或利润表,是总括反映企业在一定期间(月份、季度、年度)内生产经营成果的动态会计报表。通过损益表提供的资料,可以了解企业生产经营的收益,以及取得的各项工作的经济效益,考核企业收益计划的完成情况;通过该表前后期的分析比较,还可以了解企业损益的发展变化趋势,预测其未来的收益能力。

1. 损益表的结构内容。损益表通常采用多步式结构,就是将企业生产经营成果的计算分为三步:第一步将经营收入减去经营成本、销售费用、经营税金及附加,求得经营利润;第二步将求得的经营利润加上其他业务利润,然后减去管理费用及财务费用,求得全部经营利润;第三步将全部经营利润加上投资收益、营业外收入,减去营业外支出,求得企业的利润总额。损益表的格式见编制举例。

2. 损益表的编制方法。损益表中除需通过计算求得的项目外,多数项目是根据损益类帐户的发生额分析填列的。表中“本月数”栏填列各项目的本月实际发生数额;“本年累计数”栏填列各项目自年初起至本月末止的累计实际发生数额。编报年度损益表时,应将“本

月数”栏改为“上年累计数”栏,填列上年全年的累计实际发生数额。若上年度损益表的项目名称和内容与本年度损益表不尽一致,应对上年度报表项目的名称和数字按本年度的规定进行调整后填入。现就表中项目的填制方法说明如下:

(1) 经营收入”项目,应根据“经营收入”帐户的贷方发生额填列。若借方登记有销货退回、销售折扣与折让,应抵减经营收入,并按经营收入净额填列。

(2) 经营成本”项目,应根据“经营成本”帐户的借方发生额填列。若贷方登记有销货退回,应抵减借方发生额,按实际成本填列。

(3) 销售费用”项目,应根据“销售费用”帐户的借方发生额填列。若贷方有抵减费用的记录,应按实际负担的费用数填列。

(4) 经营税金及附加”项目,应根据“经营税金及附加”帐户的借方发生额分析填列。若贷方有退税或事后减免税事项,应抵减借方发生额以其差额填列。

(5) 其他业务利润”项目,应根据“其他业务收入”和“其他业务支出”帐户的发生额分析计算填列。

(6) 管理费用”和“财务费用”项目,应根据“管理费用”和“财务费用”帐户的借方发生额分析填列。若两帐户的贷方有抵减费用的记录,应以抵减后的借方发生额填列。

(7) 投资收益”项目,应根据“投资收益”帐户的发生额分析填列。若为投资损失,以“-”号表示。

(8) 营业外收入”和“营业外支出”项目,分别根据“营业外收入”和“营业外支出”帐户的发生额分析计算填列。

(9) 利润总额”项目,是根据表中各项目计算求得,反映企业实现的利润,若为亏损应以“-”号表示。如果企业每月结转损益,本项目应与“本年利润”帐户的期末余额相核对,以检查本表的计算是否正确。损益表的编报举例如下:

假定上述房地产开发企业 19××年 12 月份各损益类帐户发生额资料见表 1-8-36。

表 1-8-36 单位:元

帐户	借方发生额	贷方发生额	帐户	借方发生额	贷方发生额
经营收入		2600000	销售费用	20200	
其他业务收入		17800	经营税金及附加	396760	
投资收益		3800	其他业务支出	9800	
营业外收入		3600	管理费用	12100	
经营成本	2080000		财务费用	33000	
			营业外支出	3200	

编制的损益表见表 1-8-37。

表 1-8-37

损 益 表

编制单位 :× × 企业

19 × × 年 12 月

单位 :元

项 目	行次	本月数	本年累计数
一、经营收入	1	2600000	31000000
减 经营成本	2	2080000	24710000
销售费用	3	20200	258000
经营税金及附加	4	396760	4490000
二、经营利润	7	103040	1542000
加 其他业务利润	9	8000	84500
减 管理费用	10	12100	254000
财务费用	11	33000	397200
三、全部经营利润	14	65940	975300
加 投资收益	15	3800	36000
营业收入	16	3600	35360
减 营业外支出	17	3200	34400
四、利润总额	20	70140	1012260

●利润分配表

利润分配表(或称亏损处理表)是反映企业在一定的会计期间(年度)实现利润的分配或亏损的弥补情况,以及期末未分配利润的结余情况的会计报表。利润分配表可与损益表合并编制,也可作为损益表的附表单独编制。

1. 利润分配表的结构内容。利润分配表也采用多步式结构,即在损益表的基础上,根据企业实现的利润按其分配顺序分为三部分。三部分的基本关系是:

利润总额 - 应交所得税 = 税后利润

税后利润 - 应交财政特种基金 + 年初未分配利润 + 上年利润调整 - 上年所得税调整 = 可供分配的利润

可供分配的利润 + 盈余公积补亏 - 提取盈余公积 - 应付利润 = 未分配利润

利润分配表的格式见编制举例。

2. 利润分配表的编制方法。利润分配表是年度报表,其金额栏分为“本年实际”和“上年实际”两部分。“本年实际”栏各项目应根据当年“本年利润”和“利润分配”帐户及其所属明细帐户的记录分析填列。“上年实际”栏各项目是根据上年本表的“本年实际”栏所属各项目的数字填列。若上年本表与本年本表的项目名称和内容不相一致,应按本年度的规定进行调整后再予填列。如果企业因某种原因对上年利润和应交所得税进行了调整,则应根据上年本表“本年实际”栏所属“利润总额”项目的数字,加计本年本表“本年实际”栏所属“上年利润调整”项目的数字后,填列在“上年实际”栏所属“利润总额”项目内;再根据上年本表“本年实际”栏所属“上年所得税调整”项目的数字后,填列在“上年实际”栏所属的“应交所得税”项目内。

利润分配表各项目的填列方法说明如下:

- (1) 利润总额项目 应与“ 损益表 ”中“ 本年累计数 ”栏所属“ 利润总额 ”项目的数字相一致。
- (2) 应交所得税 “、 应交财政特种基金 ”、“ 提取盈余公积 ”和“ 应付利润 ”等项目 应根据“ 利润分配 ”帐户所属“ 应交所得税 ”、“ 应交财政特种基金 ”、“ 提取盈余公积 ”、“ 应付利润 ”等明细帐户的借方发生额填列。
- (3) 年初未分配利润 项目 是指企业因上年年末未分配的利润 应与上年本表“ 本年实际 ”栏所属“ 未分配利润 ”项目的数字相一致。若为未弥补的亏损 以“ - ”号在本项目内反映。
- (4) 上年利润调整 项目是企业因某种原因需要对上年(或以前年度)利润进行调整而调增或调减的上年利润数额 应根据“ 利润分配 ”帐户所属“ 未分配利润 ”明细帐户的记录分析填列。调减的数额用“ - ”号表示。
- (5) 上年所得税调整 项目指企业因调整上年利润而调增或调减应交所得税的数额 应根据“ 利润分配 ”帐户所属“ 未分配利润 ”明细帐户的记录分析填列 调整减少的应交所得税额以“ - ”号表示。
- (6) 盈余公积补亏 项目 应根据“ 利润分配 ”帐户所属“ 盈余公积补亏 ”明细帐户的贷方发生额填列。
- 利润分配表的编制举例见表 1 - 8 - 38(仍以上述资料举例)。

表 1 - 8 - 38		利润分配表		
编制单位 :× × 企业		19 × × 年度		单位 :元
项 目	行次	本年实际	上年实际	
一、利润总额	1	1012260	656000	
减 :应交所得税	2	334046	216480	
二、税后利润	3	678214	439520	
减 :应交财政特种基金	4	169550	109880	
加 :年初未分配利润	6	—	—	
上年利润调整	7	—	—	
减 :上年所得税调整	8	—	—	
三、可供分配的利润	12	508664	329640	
加 :盈余公积补亏	13	—	—	
减 :提取盈余公积	15	200000	329640	
应付利润	16	59410	—	
四、未分配利润	20	249254	—	

四 财务状况变动表

财务状况变动表也叫资金来源与运用表 ,或叫资金表 ,是综合反映企业在一定会计期间 (通常为年度)资金取得的来源和资金流出的用途 ,说明企业财务状况变动情况的动态报表。

通过财务状况变动表提供的资料,可以了解企业的理财过程、财务状况变动的原因及其结果,有助于加强企业的内部管理。

财务状况变动表是反映企业一定时期资金来源和资金运用情况的会计报表。这里的“资金”可以有两种含义:一为现金,指能够立即用于购买其他资产或偿还债务的货币资金,包括现金和各种银行存款;二为营运资金,或叫运转资本,指企业在生产经营过程中使用的流动资产净额,即全部流动资产减去全部流动负债以后的差额。以现金为基础编制的财务状况变动表一般叫做现金流量表,我国的金融企业,如银行、保险、证券业等可以编制现金流量表,多数企业依《企业会计准则》规定,应编制以营运资金为基础的财务状况变动表。

●财务状况变动表的结构内容

以营运资金为基础的财务状况变动表分为左右两方。左方流动资金来源及运用反映涉及营运资金和不涉及营运资金的理财过程,用于分析年度内流动资金增减净额的形成原因。右方流动资金各项目的变动反映流动资产和流动负债各项目年度内的增减变动,以及流动资金增减净额,可以分析流动资金运动的结果,即理财的结果。

左方“流动资金来源及运用”栏分为流动资金来源和流动资金运用两部分。流动资金来源又分为本年利润和其他来源两大类。前者是本年度由于企业经营获利等原因流入企业的流动资金数额,包括本年利润总额和本年不使用营运资金的费用等;后者是企业从生产经营活动以外取得的营运资金,如出售固定资产、发行股票、债券的收入等。流动资金运用也分为流动资金运用和其他运用两大类。流动资金运用主要是分配利润;其他运用是指由于增加非流动资产、减少长期负债和所有者权益,同时减少流动资产而使用的营运资金,如偿还长期债务、收回股票、取得固定资产等。流入企业的流动资金(来源合计)与流出企业的流动资金(运用合计)相抵后的差额,即为流动资金增加或减少净额。

左方除反映营运资金的变化情况外,还要反映企业与外部所发生的不涉及营运资金的理财业务,比如:以发行公司债券或增加投入资本的形式取得固定资产,用一种非流动资产换取另一种非流动资产,接受捐赠的资产,以及用非流动资产偿还非流动负债等。这些业务的发生并不涉及营运资金的增减变化,然而,它们却反映企业的理财活动,同样应该从营运资金的取得和运用予以等量反映,不影响流动资金增减净额。

右方“流动资金各项目的变动”栏分为流动资产本年增加数和流动负债本年增加数两部分。前一部分是各项流动资产年末与年初相比的增减额;后一部分是各项流动负债年末与年初相比的增减额,流动资产本年增减净额与流动负债本年增减净额相抵后的差额。即为流动资金增加或减少净额。

由于左方反映理财过程,右方反映理财结果,所以,左右两方列示的流动资金增减净额应该相一致。财务状况变动表的格式见编制举例。

●财务状况变动表的编制说明

财务状况变动表是沟通损益表与资产负债表的桥梁,它将企业的净损益、其他损益与资产、负债和所有者权益的变化结合起来,因而,通常是根据资产负债表、损益表,以及有关的帐户记录分析编制的。现将其编制方法说明如下:

1.“流动资金来源及运用”的编制方法

- (1) “本年利润”项目,应根据损益表上“利润总额”项目“本年累计数”栏的数字填列。
- (2) “固定资产折旧”项目,应根据“累计折旧”帐户的贷方发生额分析填列。

(3) 无形资产、递延资产摊销项目,应根据“无形资产”、“递延资产”帐户的贷方发生额分析计算填列。

(4) 固定资产盘亏(减盘盈)项目,应根据“营业外收入”和“营业外支出”帐户所属有关明细帐户中固定资产盘亏损失减去固定资产盘盈收益后的差额填列。

(5) 清理固定资产损失(减收益)项目,应根据“营业外收入”和“营业外支出”帐户所属有关明细帐户中固定资产清理损失减去固定资产清理收益后的差额填列。

(6) 其他不减少流动资金的费用和损失项目,应根据“营业外支出”等帐户所属有关明细分类帐户分析填列。

(7) 固定资产清理收入(减清理费用)项目,应根据“固定资产清理”帐户分析填列。

(8) 收回长期投资项目,应根据“长期投资”帐户贷方发生额分析填列。年度内增加的长期投资列入本表“增加长期投资”项目内,不必从本项目扣除。

(9) 增加长期借款”、“发行债券”、“增加长期应付款”项目,应分别根据“长期借款”、“应付债券”和“长期应付款”帐户的贷方发生额分析填列。年度内归还长期借款、收回债券,以及支付的长期应付款,分别列入本表“偿还长期负债”、“收回应付债券”和“支付长期应付款”项目内,不从本项目扣除。

(10) 投资转出固定资产”和“投资转出无形资产”项目,应根据“固定资产”、“无形资产”帐户的贷方发生额与“累计折旧”、“长期投资”帐户的借方发生额等有关数字分析填列。

(11) 资本净增加额项目,应根据“实收资本”、“资本公积”和“盈余公积”帐户的年末余额与年初余额的差额加计填列。

(12) 应交所得税”、“应交财政特种基金”和“应付利润”项目,应根据“利润分配”帐户所属相关明细帐户的借方发生额填列。

(13) 提取盈余公积项目,应根据“利润分配”帐户所属该明细帐户的借方发生额计算填列,企业以盈余公积弥补的亏损在本项目内以“-”号表示。

以上利润分配各项目,不包括调整上年利润相应调整的利润分配数。

(14) 增加固定资产项目,应根据“固定资产”、“累计折旧”帐户的记录分析填列。

(15) 增加固定资产购建支出项目,应根据“固定资产购建支出”帐户借方发生额分析填列。

(16) 增加无形资产”、“递延资产及其他资产”项目,应根据“无形资产”、“递延资产”及其他有关帐户的记录分析填列。

(17) 增加长期投资项目,应根据“长期投资”帐户借方发生额分析填列。

(18) 偿还长期借款”、“收回应付债券”、“支付长期应付款”项目,应分别根据“长期借款”、“应付债券”和“长期应付款”帐户的借方发生额分析填列。

2.“流动资金各项目的变动”部分,应根据资产负债中各项流动资产、流动负债的年初数和年末数之间的差额直接填列。年末数大于年初数为增加,以正数填列;年末数小于年初数为减少,以“-”号表示。

3.对于不直接影响流动资金增减变动的某些项目,应增设项目予以全面反映。

现仍以上述例子为例,假定该房地产开发企业19××年有关帐户资料如下:

固定资产

年初 :1800000	本年报废 200000
本年增加 400000	
年末 2000000	

无形资产

年初 60000	本年摊销 20000
年末 40000	

递延资产

年 初 30000	本年摊销 :12000
本年增加 :14000	
年末 32000	

盈余公积

	年初 :1250000 本年提取 200000
	年末 :1450000

长期借款

本 年 归 还 :	年初 2530000 本年借入 218000
430000	
	年末 2318000

营业外支出

清理固定资产损失 :	
7000	

固定资产购建支出

年初 :15000	本年完工转出 5000
年末 :10000	

固定资产清理

报废损失 :10000	残值收入 4200
清理费用 :1200	净损失转入营业外支出 7000

累计折旧

本年报废减少 :	年初 800000 本年提折旧 :185000
190000	
	年末 :795000

根据前述资产负债表、损益表和利润分配表,以及有关帐户资料,编制财务状况变动表如表 1-8-39。

表 1 - 8 - 39		财务状况变动表		单位:元	
编制单位:×××企业		×××年度		单位:元	
流动资金来源及运用	行次	金额	流动资金各项目的变动	行次	金额
一、流动资金来源:			一、流动资产本年增加数:		
1. 本年利润:	1	1012260	1. 货币资金	41	22000
加:不减少流动资金的费用和损失:			2. 短期投资	42	5000
(1) 固定资产折旧	2	185000	3. 应收票据	43	-
(2) 无形资产、递延资产摊销	3	32000	4. 应收帐款净额	44	96100
(3) 固定资产盘亏 (减盘盈)	4	-	5. 预付帐款	45	-
(4) 清理固定资产损失 (减收益)	5	7000	6. 其他应收款	46	7000
(5) 其他不减少流动资金的费用和损失	6	-	7. 存 货	47	80128
小 计	12	1236260			
2. 其他来源:			8. 待摊费用	48	9000
(1) 固定资产清理收入 (减清理费用)	13	3000	9. 一年内到期的长期债券投资	49	-
(2) 收回长期投资	14	-	10. 待处理流动资产损失 (减溢余)	50	-
(3) 增加长期借款	15	218000	11. 其他流动资产	51	-
(4) 发行债券	16	-	流动资产增加净额	52	219228
(5) 增加长期应付款	17	-	二、流动负债本年增加数:		
(6) 投资转出固定资产	18	-	1. 短期借款	53	10000
(7) 投资转出无形资产	19	-	2. 应付票据	54	-
(8) 资本净增加额	20	200000	3. 应付帐款	55	35000
(减少资本以“-”号表示)			4. 预收帐款	56	-
小 计	22	421000	5. 其他应付款	57	- 3000
流动资金来源合计	23	1657260	6. 应付工资	58	3000
二、流动资金运用:			7. 应付福利费	59	8974
1. 利润分配:			8. 未交税金	60	7590
(1) 应交所得税	24	334046	9. 未付利润	61	59410
(2) 应交财政特种基金	25	169550	10. 其他未交款	62	- 2000
(3) 提取盈余公积	26	200000	11. 预提费用	63	45000

流动资金来源及运用	行次	金额	流动资金各项的变动	行次	金额
(4)应付利润	27	59410	12.一年内到期的长期负债	64	-
小 计	30	763006			
2.其他运用：			13.其他流动负债	65	-
(1)增加固定资产	31	400000			
(2)增加固定资产 购建支出	32	- 5000			
(3)增加无形资产、递延资产及 其他资产	33	14000			
(4)增加长期投资	34	-			
(5)偿还长期借款	35	430000			
(6)收回应付债券	36	-			
(7)支付长期应付款	37	-			
小 计	38	839000			
流动资金运用合计	39	1602006	流动负债增加净额	69	163974
流动资金增加净额	40	55254	流动资金增加净额	70	55254

五 财务情况说明书

《企业财务通则》规定,企业报送的年度财务报告中包括财务情况说明书。财务情况说明书主要说明以下内容:①企业的生产经营状况;②利润实现及其分配情况;③资金增减和周转情况;④财务收支和税金交纳情况;⑤各项财产物资的变动情况;⑥对本期或下期财务状况发生重大影响的事项;⑦资产负债表日至报出财务报告以前发生的对企业财务状况有重大影响的事项;⑧需要说明的其他事项等。对需要说明的每一个问题,既要有数据的简要介绍,还要有简练、概括的文字说明,要总结成绩,指出问题,提出建议,使其成为剖析企业财务状况的诊断书。

第九章

涉外房地产经营

第九章

涉外房地产经营

第一节 涉外房地产经营的概念和意义

一 涉外房地产经营的基本概念

涉外房地产经营是指房地产业的投资、开发、管理、交易、服务等经营活动超越一国或地区的范围,涉及到其它国家或地区。它是房地产境内经营的延伸,是房地产经营的国际化。

房地产经营是房地产业生产和再生产过程的总称,它必须具备三个要素:一是经营主体——从事房地产业务的单位或个人;二是经营客体——经营的对象或标的物,即房产、地产、房地产;三是经营行为——投资、开发、管理、交易、服务等一系列活动。所谓“涉外”房地产经营,是指房地产经营主体、经营客体的涉外。

主体涉外,是指我国境内的房地产业务允许国外或境外单位或个人(统称外商)参与经营。如外商购买我国土地使用权,进行基础开发,将“生地”加工为“熟地”,然后转卖、出租;或投资我国道路交通、工业厂房、商业网点、居民住宅、办公用楼、娱乐设施等建设,抑或从事物业管理、房地估价、信息和技术咨询等服务活动。

客体涉外,指我国单位和个人到国外或境外房地产市场开拓、发展各种房产、地产、房地产业务。例如,我国境内有些单位甚至个人在香港、美国、澳大利亚等国家或地区购置土地,建造楼宇,出租出售,获取盈利。

本章涉外房地产经营主要讲述主体涉外,即境外主体经营我国房地产的情形。

二 涉外房地产经营的意义

房地产是不可多得的宝贵财富和十分诱人的投资对象,房地产业则是国民经济各行各业的排头兵和奠基石。在深化改革、扩大开放的新形势下,发展我国涉外房地产经营有着十分重要的意义。

1. 涉外房地产经营可以为我国经济建设提供大量财政收入

“土地是财富之母”,这句话道出土地非同寻常的价值。世界上许多国家和地区来自土地的收入(出卖所有权,出让使用权,收取土地增值税、调节税、营业税、附加税等)一般占到财政收入的10%—40%。香港1961—1984年,出让土地使用权收入平均占财政收入的17.7%,其中1981年房地产业向当局提交的税金达170亿港元,占当年财政收入的48%,居香港八大经济支柱之首。自1987年深圳有偿转让第一块土地使用权,结束了历史以来土地的无偿使用,土地收入迅速增长,成为我国财政收入一项新的可观的来源。据不完全统计,仅1992年,我国出让国有土地使用权就达2.8万幅,面积2.2万顷,收取土地出让金520多亿

元。1993 年上半年,又出让国有土地使用权 3000 多幅,面积 1.2 万公顷,收取出让金 270 多亿元。根据抽样调查,这些收入中外资比重达 60%—80%。上海闸北区自 1992 年 6 月至 1993 年底,出让 21 幅土地,获取出让金 2.94 亿美元。若加上外资购买、租赁房产收入,外资房地产税费收入,收益数字还要大。另外,发展涉外房地产业还可带动其它产业发展,增加这些产业部门的收入。可见,房地产是财政的“摇钱树”,涉外房地产是利用外资的“聚宝盆”。近年来,房地产业吸收的外资呈现上升趋势。

2. 涉外房地产经营可以加快我国土地资源开发利用

我国是发展中大国,经济基础落后,许多资源短期内无力开发。例如宝岛海南省,四周濒海,物产富饶,蕴藏着发展经济的巨大潜力。但由于缺乏资金,长期得不到应有的开发利用。海南全省,1987 年财政收入仅为 2.8 亿元,支出却高达 6.2 亿元,赤字 3.4 亿元。在此情况下,依据自身的资金积累根本不能解决经济开发与发展问题。而中央财政也没有足够的资金可以提供给海南省进行基础设施建设。有鉴于此,海南省决定利用改革开放赋予海南省经济特区的特殊政策,尝试走一条由外商投资成片开发的路子。经过协商,与日本熊谷组(香港)有限公司拟定了有关出让海南省洋浦地区 30 平方公里土地使用权的意向书,熊谷组 1989 年 3 月向海南省有关机构交纳了预定金,1992 年 3 月国务院批准了这项全国迄今最大的开发项目,出让期 70 年。日本熊谷组(香港)有限公司将在 15 年内向开发区投入 180 亿港元的资金用于基础设施的建设与开发,总投资额将达到 1300 多亿港元。这一方式,不仅解决了海南洋浦地区 30 平方公里开发问题,而且为中国利用外资进行土地开发与建设起到了示范作用。自此,外商的成片开发项目迅速遍布沿海、沿江、沿边各经济开放开发区并逐渐向内地推进,成为我国涉外房地产经营最典型的方式。

3. 涉外房地产经营是我国扩大对外开放的先导

房地产业是百业之首,百业之基,它为其它行业提供活动的空间场所和基本设施,是其行业发展的先决条件。对外开放中的房地产业,作用更是如此。

首先,对外开放,旨在吸引外商投资,而外商投资与否及投资规模大小在很大程度上取决于投资地的生产条件和生活环境,其关键就是房地产开发。而开发房地产,建设时间长,资金耗用大,国内力量远远不够,必须利用外资;其次,外商在我国从事任何生产经营活动,必须从发展房地产——利用我国土地购建房屋等建筑物开始。这些是发展涉外房地产的必要性。

其次,房地产业因其附加值高、盈利大、风险小的特点,一直是境外闲置资金寻觅的对象。从此角度讲,发展涉外房地产经营是利用外资的很有吸引力的渠道。对外开放以来,许多外商对华投资看中的是中国丰富而廉价的房地产资源。福州地区 1992 年 5 月在香港召开的经贸洽谈会上,所签订的 17 个利用外资项目中有 15 个项目是有关房地产开发的。广东 1993 年全省外资房地产项目 577 项,利用外资 148.7 亿美元,占全省合同利用外资的 42.6%。这些表明发展涉外房地产有其可行性。

必要性与可行性相结合,决定了涉外房地产经营是我国扩大对外开放的启动器和突破口,这已为我国特区的成功实践所证实。深圳原是一个边陲小镇,迅速发展成为以外向型经济为主导的综合性城市,在一定程度上是靠涉外房地产业起家的,广州情况与此类似,1979—1986 年全市利用外资兴建和经营商业、旅游业和住宅楼宇的项目近 200 个,合同规定的投资总额为 8 亿美元,占全市利用外资总额的 53%。充分利用外资,发展外向型房地产业,使广州城市面貌在短期内显著改观,大大改善了投资环境,为吸引更多的外资创造了条件,走了“引凤——筑巢——再引凤”的滚雪球式发展道路,使广州一跃成为全国开放的前沿

地带。

4. 涉外房地产经营是实现我国康居目标的重要保证

1979 年邓小平同志提出本世纪末中国达到小康社会的战略目标。在小康指标体系中,住宅指标比重为 12%,权重仅次于人均国民生产总值指标。可见,解决好住的问题对小康目标的实现至关重要。

要解决住的问题,根据联合国社会发展所 1970 年制订的标准,居住密度每人 1—1.5 间,每户一住宅单元。我国国家统计局根据我国情况设计的标准为:人均 8—10 平方米,三口之家两居室,住房成套率 60%。据测算,要达到上述康居目标,今后六年要投入 4500—5000 亿人民币。这对建设资金已相当紧张的我国来说是难以负担的,出路也只能是用优惠政策吸引外资参与我国住宅建设。这方面已经有不少成功的先例,收到较好的社会效益和经济效益。例如广州晓港新村第一期工程,中方提供土地和部分市政设施,外商提供资金,合作建设住宅 18192.48 平方米。我方分得六成,面积 10944 平方米,安顿了大批住宅困难户,并盈利 300 万元。在我国,住房问题是个老大难问题,“康居工程”任重道远,发展涉外房地产经营对保证“康居目标”的实现必不可少。

5. 涉外房地产经营可以促进我国房地产经营管理水平的提高

房地产业在我国方兴未艾,今后数十年要有大的发展。发展涉外房地产业务,不仅可以增加我国房地产建设资金,而且可以沟通国际信息,加强国际竞争,学习外方房地产领域中先进技术和管理方法,提高我国房地产规划、设计、开发、经营和管理水平,为振兴我国房地产业服务。

6. 涉外房地产经营推动了我国房地产业走向世界

涉外房地产经营不仅是“请进来”,还包括“走出去”。对外开放以来,我国在吸引外资开发国内房地产业的同时,积极跻身国际房地产市场,发展境外房地产经营,已取得明显效果。我国到境外进行房地产业务活动,除了获得丰厚的投资报酬外,更重要的是,通过以境外房地产为据点和阵地,占领一方之地,打开一扇窗口,闯出一片市场,提高了国际知名度,锻炼了国际竞争力,加速了房地产业的国际化进程。例如,从 80 年代初期起,大陆在香港从事房地产业务,目前已占香港房地产业投资总额的 23%,并有可能在今后几年中跃为香港第一大投资者。在香港房地产市场上稳稳地扎下根,为走向更广阔的世界房地产市场准备了条件。

总之,大力发展我国涉外房地产经营业务,是扩大对外开放的重要组成部分,它增加国家财政收入和建设资金,加快土地资源开发利用,改善基础设施和居住条件,促进房地产业发展和相关产业繁荣,是推动整个经济和社会进步的必由之路。

第二节 外商经营房地产的方式和特点

一 外商经营我国房地产的方式

我国房地产业对外开放以来,外商经营我国房地产的数量不断增多,规模逐步扩大,方式也越来越多样化。我们大致可以从如下几个方面对其进行划分。

1. 根据经营次数划分

根据外商经营我国房地产的次数可划分为偶然经营和日常经营。

偶然经营指外商只承担或参与一次或几次房地产经营业务,又称项目经营。这种经营方式,外资到处“打游击”,打一枪换一个地方,来去匆匆,具有偶然性、临时性、随意性的特点。这不利于我方长期稳定使用外资,但资金容易召来,使用也比较灵活。

日常经营指外商意欲在中国长期参与各种感兴趣有利可图的房地产业务,为此他们往往在我国注册成立房地产开发企业或经营公司,故又称公司经营。这种经营方式的特点是经常性、稳定性、广泛性,外商有明确的发展宗旨和业务范围,长期承担或参与我国房地产业。这是我国房地产业稳定的开发力量,如为数众多的外商房地产经营公司的房地产经营活动。

2. 根据经营范围划分

外商经营我国房地产的范围大小不一,据此可划分为局部经营和综合经营。

有的外商只承担或参与某个或某些房地产经营业务,如单纯的土地开发、房屋建造、物业管理、房地销售、出让、出租,或部分组合等,这种经营方式称局部经营。局部经营投资量少,经营范围有限,项目总体配套性差,整体功能的协调要靠事先周密科学的发展规划制约。

与局部经营相对应的是综合经营。即外商先取得土地使用权,再完成通路、通电、通汽、通热、通水、排污、通讯和场地平整(简称“七通一平”),继而建筑相应的生产、生活、服务设施等地面建筑物,然后将这些建筑物自营或出让、出租,从事管理、服务等经营活动。综合经营投资量大、周期性长、涉及面广、牵引力强,有利于整个地区的环境改善和功能协调。例如,台湾“塑料大王”王永庆在厦门投资 70 亿美元、面积 1 万公顷的化学工业区,新加坡政府在苏州投资 200 亿美元的裕廊工业区。

3. 按经营用途划分

外商经营我国房地产按用途可分为自用经营与他用经营。

自用经营是指境外房地产商同时又是其它产业商,经营房地产是为自己从事其它产业创造条件。如外商在我国购地、建厂并进行配套建设,作为从事其它经营活动的场所和设施。这种经营方式是附带发展房地产,俗称“引凤筑巢”。外商自己“筑巢”,自己受用,开发项目与引进项目自动协调。

他用经营是指外商开发经营房地产的目的是为他人居住或生产服务。如开发商进行房地产基础开发,形成可供工业、商业、娱乐、生活等用地用房后,出售或出租给他人从事生产经营活动。他用经营是专门开发房地产,以达到“筑巢引凤”之效。房地产的开发项目与其它产业的引进项目不自动吻合,需事先根据引进项目的情况进行房地产规划和开发。引什么凤,筑什么巢。

4. 按经营主体划分

按经营主体划分,可分为:外商独资、中外合资、中外合作三种方式。

外商独资是指根据《中华人民共和国外资企业法》设立外商房地产经营公司,全部资本由境外经营者投放,经营由其独立自主进行,依中国法律享有全部盈利,承担全部责任、风险。该经营方式有利于我国吸收较多外资开发房地产业,不负经营责任和风险。缺点在于:我方不能分获盈利,也不便于对它的经营干预。如上海的嘉里发展有限公司就是外商独资从事房地产综合开发的。

中外合资是指根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》规定,由境外公司、其它经济组织或个人同中国境内公司、企业或其它组织共同投资、共同经营房地产业,共享经营收益,共负经营亏损,权利大小、义务多少与认缴的出资额成比例。如香港新世界集团与南京市政府合资经营 300 万平方米安居工程,共投资 6 亿元人民币,各持一半股权。合资经营,我方有部分经营控制权、收益权,但须缴纳相应资本,承担相应风险。

中外合作是指根据《中华人民共和国中外合作经营企业法》规定,由境外主体与境内主体设立契约式房地产经营实体,合作开发经营房地产。根据协商合同确定双方权利责任和收益分享。一般我方出土地与其它设施条件,外方提供资金和管理,合作期满产权归我方所有。如苏州市经济技术发展总公司与香港哥罗洋行有限公司在苏州合作建设雅都大酒店(暨综合贸易中心),港方投资 2200 万美元,中方提供 13000 平方米土地使用权和市政设施条件进行合作,期限 20 年。合作期间,酒店日常经营管理、组织生产货源、贸易货源、所有盈亏、债务都由港方负责。开业第一年至第十年,港方每年给中方固定补偿 29 万美元;第十一年至第十六年的税后利润,中方占 30%,港方占 70%;第十七年至第二十年,分成比例为中方 60%,港方 40%。合作期满,港方将整个建筑物无条件移交中方,归中方所有和单独经营。合作经营方式,中方提供的条件不折合为注册资本金,外方独自支付注册资本,并以其对债务承担责任。中方风险较小、责任较轻,能分享盈利并参与经营决策。

上述外商经营我国房地产的方式各有其特点,实践中应根据需要与可能,灵活引导,择优选择对我方有利的经营方式,力争使中方投资少,创汇多,见效快,收益大。

二 外商经营我国房地产业特点

外商经营我国的房地产业,是中外两个国家或地区在房地产开发经营领域的一种平等互利的合作。从我方来讲,其宗旨是吸引外资帮助发展我国房地产业,为此必须给外商有吸引力的投资报酬;从外商讲,主要追求的是中国房地产业较高的盈利水平,并尽可能减少经营手续,降低经营风险,国际间的这种交往须采取国际通行的做法才能让双方接受。据此,外商经营我国房地产业呈现以下特征。

1. 讲求平等互利

外商经营我国房地产业,涉及到中外两个国家或地区的政治关系和经济利益,双方政治

上应该平等,经济利益上各有所图。我方应给予境外经营者平等的国民待遇和公平的竞争条件,外商经营者应和境内经营者一样,以普通的身份参与经营,没有特权也不受歧视。只有相互尊重,兼顾双方利益,外商房地产经营业务才能顺利展开。在这里,平等是基础,互利是前提。

2. 注重利用外资

我国是发展中国家,建设资金严重不足,开放房地产市场吸引外商参与土地开发和房屋建造,最重要的是通过这一形式利用境外资金,增加房地产业的资金投入。那种借外商之名,行中资经营之实,骗取涉外优惠待遇的“假外资经营”是与这一目的背道而驰的,要坚决杜绝。

目前,参与我国房地产业投资的,主要是日本、香港、台湾、新加坡等东南亚游资较多的国家和地区,它们的投资额一般占外商在我国房地产业投资总额的三分之二以上,成为我国房地产利用外资的重点。

3. 追求经济效益

外商经营我国房地产业,真正有意发展我国房地产事业,追求社会效益的不多,他们的动机主要在于赚取高额利润。因此,在经营项目的选择上,大多热衷于投资少、回报高、收益快的高档办公楼、高级公寓、豪华别墅、奢侈娱乐场所等。对基础设施和普通住宅的建设则热情不高,参与不足。投资结构呈现头重脚轻的“倒倾斜”,不仅无助于缓解我国基本设施“瓶颈”,而且加剧了对它们的需求压力,导致供应短缺,价格上涨,一定程度上对房地产业的发展造成消极影响,必须加强引导。

4. 偏重合营方式

统计资料显示,外商经营我国房地产业,有60%以上采取与中方合营的方式,即合资或合作。如1991年底,福州市三资房地产企业有65家,其中独资22家,占34%,合营43家,占66%。1992年初,广东外资房地产企业66家,外商独资仅11家,占17%,合资、合作的为55家,占83%。外商与中方合营,一般由中方提供土地和其它市政设施,在企业申办、项目获取和具体实施过程中,由于有熟悉情况的中方合作,显得简便易行,还可减少投资,分摊经营风险。外商自然乐于采纳。

5. 遵循国际惯例

国际惯例是国际间经济交往中逐渐形成的一些原则和规范化作法。在国际事务中具有普遍适应性而被广为接受。外商经营我国房地产是一项重要的国际经济交往活动,一方面要符合我国国情,为我所用;另一方面不能我行我素,必须了解、参照国际间通行的做法,如在土地批租中公开、公平、公正的原则和招标、拍卖的方式等。遵循国际惯例,外商经营我国房地产业才会有广阔的发展前景。

把握外商经营我国房地产业的特点,可以使我们在发展这类业务时增加自觉性、针对性,克服盲目性,做到因势利导,趋利避害。

第三节 外商经营房地产的程序和管理

一 外商经营我国房地产的程序

外商经营我国房地产业,按先后顺序有这样三个基本步骤:外资房地产经营企业的设立,房地产经营项目的取得,经营的具体实施。其中后两个步骤与国内房地产经营企业一致,这里主要论述外资房地产经营企业成立的程序。

外资房地产经营企业成立程序包括项目建议书报批、可行性研究报告报批、合同章程报批、注册登记四个环节。

1. 项目建议书报批

拟设立房地产经营企业的外商或中方合营者首先必须向主管部门提出申请,报送设立外商独资或中外合营房地产经营企业的项目建议书。项目建议书中主要陈述(1)外商或中外合营双方的名称、注册国别、法定地址、法定代表、资信证明、经营概况等基本情况(2)设立房地产经营企业的意图和必要性(3)投资预算、投资方式和投资比例(4)经营范围、经营规模和经营条件(5)经济效益估算和外汇平衡估算等。

主管部门收到项目建议书后,按照国务院关于利用外资项目投资总额的审批权限规定报请各有关部门审批。国务院各部、委、局或省、自治区、直辖市、计划单列市对口管理部门各司其职,严格审批。几个主要部门审批职能为:

计划部门负责项目、资金、物资等方面的立项审查;

建设部门负责选址定点、规划设计、房地产开发资质审查;

土地管理部门负责土地使用权出让或划拨的审批;

对外经贸部门根据三资企业法规定和国家经济发展需要,审查成立外资房地产经营企业的合法性及外商投资可靠情况;

工商行政管理部门对企业生产经营性质、经营范围以及企业成立的条件和审批手续是否健全进行审查。

较大项目,各部门共同协办。

2. 可行性研究报告报批

项目建议书获得批准后,企业可着手编制可行性研究报告。可行性研究报告是设立企业的主体对举办该企业在技术和经济上进行可行性分析和方案的规划。主要内容包括(1)对经营者基本情况和经营方案内容设想的一般说明(2)资金筹措及其依据(3)物料供应及其依据(4)市场需求及其依据(5)经营安排及其依据(6)机构设置及人员构成(7)财务状况和外汇平衡(8)劳动安全、卫生设施和环境保护(9)综合性分析和结论。

可行性研究报告审批手续与项目建议书相同,审批部门在90天内作出批准与否的答

复。批准后转入下一步骤。

3. 合同、章程报批

合同是房地产合营企业的中、外双方就合资或合作事宜协商一致而签署的具有法律效力的文件。主要条款是(1)合营各方基本情况(2)合营企业基本情况(3)合营各方出资额、出资比例、出资方式、出资的缴付期限、资本转让的规定(4)合营各方利润分配和亏损分担的比例(5)合营企业董事会的组成、董事名额的分配、经理和其它高级管理人才的聘用办法、职责和权限(6)合营企业期限、解散及清算程序(7)违反合同的责任(8)解决合营各方之间争议的方式和程序。合同是合营的基础和准绳。

章程指企业宗旨、组织原则和经营方法等的规定。主要包括(1)企业宗旨和经营范围、期限(2)决策机构的设置和办事规则,董事长、副董事长的任期和职责(3)管理机构的设置和办事规则,总经理、副总经理及其它高级管理人员的任免和职责(4)财务、会计、审计制度的原则(5)解散和清算的程序等。章程使企业经营有章可循。

合同、章程由各级人民政府或对外经贸部及其授权的部门负责审批,审批权按外商投资限额划分。批准后,向外资房地产经营企业颁发批准证书。各省、自治区、直辖市、计划单列市、经济特区人民政府批准的外资房地产经营企业,由所在地人民政府发给批准证书;国务院各部、委、局审批的外资房地产经营企业,由外经贸部发给批准证书。

4. 注册登记

外资房地产经营企业申请者在收到批准证书一个月内,凭批准证书向省、市工商行政管理局办理登记手续,领取营业执照,至此,外资房地产经营企业正式成立,营业执照签发日期即为该企业成立日期,然后,企业可办理税务登记和银行开户。

外资房地产经营企业成立后,取得我国境内合法经营权并履行相应义务,受我国法律保护 and 约束,可与国内房地产经营企业角逐房地产项目,从事各项房地产经营活动。

二 外商经营我国房地产的管理

经营我国房地产的外商,背景复杂,动机各异。严格管理是使外商房地产经营为我所用、对我有利之关键,加强外商房地产经营的管理主要包括司法管理、计划管理、行政管理、税费管理、财务管理、外汇管理等。

1. 司法管理

外商经营我国房地产业务,必须遵守我国有关法律、法规,接受我国司法管理。这方面法律、法规有全国性的,也有地方性的。全国性的法规包括(1)涉外法,如《涉外经济合同法》、《外资企业法》、《中外合资经营企业法》、《中外合作经营企业法》等(2)房地产经营管理法,划如《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产交易管理条例》、《房地产经营企业管理规定》等(3)涉外房地产经营法,如《涉外房地产开发经营管理规定》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》等。一些重要的地方法规,如《上海市经济技术开发区条例》、《广东省利用外资基建项目实施管理规定》等。

有法必依,违法必究。任何外商在中国境内从事房地产开发经营活动,都必须遵守相关法律、法规、严格依法办事。这是外商经营我国房地产得以健康发展的根本保障。

2. 计划管理

凡事预则立,不预则废。计划管理是外商房地产经营有序开展的先决条件。各级政府

必须根据当地经济发展和城市规划的要求,本着经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则,预先制订出房地产开发的计划、步骤、重点,报上级主管部门批准后公布执行。明确的计划是外商房地产经营的方向指南,是外商房地产经营企业选择项目、确定经营方案、制订企业年度生产计划的依据,也是国家做到全面规划、合理布局、综合开发、配套建设,取得开发一片,收益一片的基本保证。

3. 行政管理

行政管理指外商房地产经营企业的设立和经营活动要经有关部门批准,受其监督,使外商房地产企业依法成立、合法经营落到实处。

1994年7月8日公布的《中华人民共和国城市房地产管理法》第六条规定:“国务院建设行政主管部门、土地管理部门依照国务院规定的职权划分,各司其职,密切配合,管理全国房地产工作。”省、自治区、直辖市人民政府确定县级以上人民政府房产管理、地产管理部门的机构设置及其职权。”

为切实加强对外商房地产经营企业的管理,我国规定:设立房地产开发企业和中介机构应当向工商行政管理部门申请设立登记,工商行政管理部门要依法审核其条件,决定是否给予登记。批准登记并领取营业执照后方可开业。未取得营业执照擅自从事房地产开发、中介业务的,由县级以上人民政府工商行政管理部门责令停止业务活动,没收违法所得,并可处以罚款。

为限制外商利用我国房地产搞投机活动,我国强调:在经营过程中,外商必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途和动工开发期限开发土地。1年未动工开发的,征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费,满2年未开发的,无偿收回土地使用权。在转让房地产时,应当按国务院规定报有批准权的人民政府审批,批准转让的需办理土地使用权转让手续,并依规定缴纳土地使用权转让费和土地增值税。

4. 税、费管理

房地产税、费是国家的一项重要财源,也是管理房地产业的重要杠杆。以上海为例,外商经营房地产业务应缴纳以下主要税、费:

营业税:营业收入的5%;

增值税:转让国有土地使用权及其附着物增值额的30%—60%;

所得税:房地产经营所得的33%;

房产税:自用房产剩余价值的1.2%,出租房屋租金收入的12%;

契 税:购房金额的6%(华侨、港澳同胞为3%);

土地使用费:0.50—130元/m²·年;

外销商品房过户手续费:购房金额的1%;

土地评估费:评估地价的1%;

房屋估价费:房屋评估值的1%。

为鼓励外商投资,引导投资方向,各地还因地制宜地实施税、费减免等优惠政策。如上海浦东新区、海南经济特区都给予外商房地产企业以纳税优惠,其从事生产经营所得和其它所得,均按15%征收所得税,从事工业、交通、港口、码头、公路、铁路、电站、煤矿、水利等基础设施开发经营企业和农业开发经营企业,经营期限在15年以上的,从开始获利年始,1—5年免征,6—10年减半。所得用于追加投资的,部分或全部退还其已缴纳的所得税税款。这些优惠待遇有力地刺激了外商投资的积极性,促进了该地区外商房地产业务的发展。

5. 财务管理

根据我国《企业会计准则》和《企业财务通则》的规定,外商房地产经营企业的会计核算,原则上以人民币为记帐本位币。个别经中外双方商定可采用外币作为记帐本位币的,必须编制折合为人民币的会计报表,定期向有关部门报送。年度会计报表须经中国注册的会计师验证并出具证明方为有效。

财务会计是企业经营活动的如实记录,通过财务管理可反映和监督外商房地产经营的实际状况,事半功倍。

6. 外汇管理

发展外商房地产经营的一个重要目的是增加来自房地产经营的外汇收入。为此,外汇管理成为对外商房地产经营企业管理的重要环节。

我国对外商房地产经营的外汇管理规定:中国境内外商房地产经营企业,须在中国银行或国家外汇管理局批准的其它银行开立人民币存款和外汇存款帐户,如因业务需要经批准也可在国外中国银行或其它银行开立外币帐户。

外商房地产经营企业的外汇按标准范围收支,一切外汇收入,存入开户银行。正常外汇支出,在规定范围内,每月(季)报送外汇支付预算,超过规定范围,如资本转移、外方利润汇出等,须报经外汇管理局批准。此外,外商房地产经营企业必须定期向外汇管理局或其分局报送有关报表。

第四节 外商经营房地产的问题与对策

改革开放以来,我国外商房地产经营业务迅速发展,外商已成为我国房地产业务中一支生力军,对我国利用外资,加快房地产资源开发利用,促进生产发展和人民生活改善起到重要作用。但是,房地产业在我国仍是一个新恢复的产业,由于缺乏经验,在外商房地产经营的管理、引导、服务上显得不太成熟,出现一系列亟需解决的问题。今后几十年将是我国外商房地产业务大发展的时期,找出目前外商房地产经营中的问题并研究对策,显得十分必要和迫切。

一 外商房地产经营中存在的主要问题

当前外商经营我国房地产业比较突出的问题是:

1. 有名无实,名不符实

近期对外商经营我国房地产业情况的一次调查结果显示:目前有相当比重外商房地产企业徒有虚名,没有任何开发业务或房地产经营活动,山东 30% 以上的外商房地产公司无开发业务。

另一种情况是:许多外商房地产经营企业资金到位率低,有的甚至用中资经营,名不符实。武汉市外资开发企业注册资金到位率仅 32%,有些企业资金根本不足。在上海市登记从事房地产开发业务的外商投资企业逾百家,但有许多鱼目混珠,或是中方打外商旗号,骗取优惠政策,或是外商开空头帐号,靠当地银行贷款搞房地产经营,利用外资发展房地产的初衷变味为外商利用内资发财。

2. 作价偏低,收益流失

作价偏低是我国房地产业不成熟、市场不健全的必然结果。房地产项目缺乏科学的评估依据,没有采取竞价为主的批租方式是作价偏低的根本原因。我国至今没有完整的标准地价,在土地批租中仅 1% 的项目采取招标、拍卖方式进行。许多地方为争取外资,饥不择食或竞相杀价,变供给十分有限的土地卖方市场为买方市场,使外商有机可乘,挑肥拣瘦,大压其价。据测算,每年有 200—300 亿元国有土地资产收益因作价过低流入外商口袋。

3. 管理混乱,投机严重

我国对外商房地产经营的管理有些混乱,一些地方对项目审批把关不严,致使宏观失控。而外商获取项目后隐性经营,投机盛行。

一是在土地批租上,缺乏统一规定。表现为横向“多驾马车”,地方政府在批地,综合开发办在批地,开发区管委会在批地,房地产公司也在批地,有些甚至是个别人说了算,纵向越俎代庖,有些地方无视批租权限和批租指标规定,越权批地,超指标批地。据统计,1993 年

全国用地计划下达 400 万亩 ,而实际用地超过 600 万亩 ,超标 50% ;在批租对象上 ,不严格审查开发者的资质 ,有的无资金、无技术、无规划的公司凭个人特殊关系 ,也获得低价甚至无偿土地。

二是在土地使用上 ,缺乏有效的跟踪监管。有些外商取得项目后 ,高价转手倒卖 ;“不开而发” ,有的项目甚至转手四五次仍有利可图 ,土地价格一涨再涨 ,土地价值却颗粒无收。有些外商无视土地转让合同的规定 ,任意改变土地用途 ,转向价高利大项目 ,赚取巨额利润。有些外商不是先规划 ,再开发 ,而是先取得土地 ,再规划项目或边开发边规划 ,开发带有较大盲目性 ,导致开发区整体功能失调。

4. 冷热不均、结构失衡

外商房地产业务中缺乏有力的宏观调控 ,致使投资开发结构冷热不均 ,供求失衡 ,豪华别墅、高尔夫球场、高级公寓、写字楼等项目趋之若鹜 ,热可炙手 ;与此同时 ,基础设施、旧城改造、住宅建设问津者寥寥 ,未得到应有的发展。1992 年中国内地推向香港市场的别墅 9 万套 ,而正常年景香港市场总需求量仅 4 万套。1993 年 ,福建、广东、上海新建别墅竟高达 20 万套。杭州市 1993 年外资立项的 450 万平方米房地产开发项目中 ,别墅占 28% ,高级公寓占 28% ,商贸和写字楼占 36%。寸土寸金的深圳 ,已建和在建的高尔夫球场竟有 8 座 ,密度之高 ,在发达国家也极为罕见 ,且大多超过国际高尔夫球场占地 1000 亩的标准 ,宝安一个球场占地 4000 多亩。严重供过于求。与此相反的一个情形是普通住宅的投资显得过于不足 ,短缺状况长期无以根本改观。1993 年国家统计局对 8000 名城市职工消费调查表明 ,住宅仍高居城市 9 项最紧迫的急需之首 ,大多数人要求尽快解决住房问题。

5. 法规不全 ,执法不严

在外商经营房地产过程中 ,最令他们头痛的是我国有关法规不健全。日本海外投资研究所对 172 家日本大、中、小型企业就对外直接投资意见进行调查 ,有 52.5% 的被调查者认为中国法律、法规不健全是影响他们投资的重要因素。外商对深圳经济特区的意见中 ,首要的一条也是“缺乏完善之法规”。

外商认为的法规不健全包括 (1) 法规对一些事项没有明确的规定。如在投资房地产的问题上 ,哪些项目鼓励 ,哪些项目限制 ,鼓励多少 ,怎样限制 ,没有具体说明。有时法规之间相互矛盾。如《中华人民共和国中外合资经营企业法》、《外商投资开发经营成片土地管理办法》、《国务院关于鼓励台湾同胞投资的规定》和《国务院鼓励侨、港同胞投资的若干规定》等一系列法律、法规、政策规定 ,外商可以依法取得土地使用权 ,经营房地产 ,并加以鼓励。而《中华人民共和国外商投资企业法》和国家计委的《投资导向》中将外商投资房地产列为“限制项目” 。一鼓励一限制 ,鼓励多还是限制多 ,外商无从得知 ,无所适从。(2) 法规与现实不统一。有些事项法规已明文统一规定 ,但各地各部门执行走样 ,有法不依。存在法律法规与现实生活脱节的问题。“法外”东西很多 ,比法律更管用、更强有力且难以抗拒。如优惠政策的执行可以一户一率 ,批租时 ,人情网、关系户盛行。

二 外商房地产经营中的对策

上述问题反映了目前外商经营房地产业的混乱与矛盾。解决这些问题 ,要靠严格的管理 ,统一的规划 ,健全的房地产市场和突出有效的倾斜政策 ,并强化法治。

1. 严格管理

“治乱”必须“严管”。从外商房地产经营企业的成立到项目的批租以及经营的全过程,都必须“管”字当头,严格执行有关法律和政策规定,规范当事者行为。

首先,对外商房地产经营企业的成立要严格审批,尤其要监督其资金到位。无资金或资金到位率达不到一定标准的不予批准设立。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十条规定:“房地产开发企业的注册资本与投资总额比例应当符合国家有关规定。”(应尽快制订公布这一规定)房地产开发企业分期开发房地产的,分期投资额应当与项目规模相适应,并按照土地使用权出让合同的约定,按期投入资金,用于项目建设。”但是,我国至今没有明确的外资到位率标准,致使操作中缺乏依据,形成漏洞。在外商投资企业中,只对中外合资经营企业注册资本与投资总额的比例有所规定,即:

(1)投资总额在300万美元以下的,注册资本应占投资总额的70%。

(2)投资总额在300万—1000万美元的,注册资本应占投资总额的50%,其中投资总额在420万美元以下的,注册资本不得低于210万美元。

(3)投资总额在1000万—3000万美元的,注册资本占投资总额的40%以上,其中投资总额在1250万美元以下的,注册资本不得低于500万美元。

(4)投资总额在3000万美元以上的,注册资本占投资总额的33%以上,其中投资总额在3600万美元以下的,注册资本不得低于1200万美元。

对中外合资经营企业还规定外商投资额不得低于注册资本的25%。

其次,对外商出让土地使用权要严格审批。各地国有土地管理部门要预先编制有关供地数量、地理位置、土地价格、规划用途的计划并予以公告,由指定的独家批租单位负责审批,批租中尽可能采用招标或拍卖的竞价方式,以求公开、公正、公平。

最后,项目经营中要严格监管。外商获得土地使用权后,要将项目设计和开发计划报土地批租部门和行政管理部门备案,以后须按期报送项目实施进度和经营情况报告。主管部门通过抽查或接受举报,对不按土地使用权出让合同规定的用途和动工期限开发的违章行为,及时予以纠正并处以罚款。造成严重后果的,收回项目经营权,取消日后批租资格。

2. 规范市场

规范房地产市场的核心是统一价格。应根据土地供求情况和发展要求,抓紧制订全国分地区的房地产基价和不同等级的合理伸缩幅度标准,切实解决土地批租中无价可依、竞相杀价、作价偏低、收益流失的现象。

广东已率先将全省各市、县土地按所在区域和用途划分为十等三级,最高一级每平方米5500元,增减幅度系数为28%;最低每平方米100元,幅度系数为9%。为土地出让和交易作价提供了依据,收效显著。应在全国范围内推广广东做法。目前,我国已拟出全国各城市土地分级表,将全国城市土地分为七级,下一步应制订出各级土地基准价格以及相应的农村、城郊、市区位置调节系数和工业、商业、居住等用途系数,公布执行。

3. 突出倾斜

外商房地产业务发展的冷热不均、结构失衡反映了不同房地产项目收益的悬殊。别墅、豪华公寓、写字楼等价高利丰,对外商有挡不住的诱惑;而基础设施、居民住宅等项目获利微薄,缺乏应有的吸引力。因此,必须进行各房地产项目的收益比较分析,找出收益差异的原因,制订出房地产业平均利润率,用倾斜政策进行收益调节。

基础设施、住宅建设等周期长、耗资大、盈利率低,但对改善我国生产环境和人民生活条件意义重大。外商不搞,中资不得不搞。因此,这类项目不适宜以盈利、赚取外汇为主要目的,而更应考虑其社会效益。要在批租条件、贷款发放、税收征管等方面给予适当的优惠,或

与外商进行合资、合作,从而弥补外方收益,使外商经营这些项目能获得平均利润。

在实施倾斜政策方面,菲律宾以低地租吸引外商开发工业区的做法值得借鉴。为吸引外商前往苏比克湾工业区投资,菲律宾政府对外商实行特殊优惠的土地批租价格。1995年—1997年,承租工业区内第一个25公顷土地,每月租金为每平方米0.13美元;承租第二个25公顷,每月租金为每平方米0.17美元;第三个25公顷,租金每月为每平方米0.19美元;1997年—1999年为每月每平方米0.21美元。此举吸引了以台商为主的大量投资,台商已将此作为投资基地。

香港无偿提供土地与外商合作兴建住宅的举措也是引导外商投资住宅业的有效倾斜政策。

我国在康居工程方面也有了成功的范例。大多是中方提供土地,外商提供资金合作建造居民住宅。如李嘉诚与北京宣武区城建开发总公司和北京阳光房地产开发公司合作,投资32亿元,建设马家堡西居住区和朝阳区的危房改造,将解决4万户住房困难户,具有十分显著的社会效益。为有效解决我国住房老大难问题,还应该积极探索其它倾斜政策措施,如我国政府无偿提供土地,外商少缴或免缴房地产经营税、费,住房单位和个人参与部分筹资,共同开发建设普通住宅。

另一方面,对价高利大项目,要通过收取高价土地使用权出让金,严格向中国境内贷款,征收高档次税费等调节措施,平抑某些高得不合理的收益。这是使一些房地产项目降温的根本措施,只靠行政干预难奏其效。

倾斜政策是个灵便的调节器,但必须有突出的倾斜措施方可产生足够的调节力度,均衡各项目的收益水平,才能合理房地产投资结构,平衡其供求关系,使外商房地产各项业务齐头并进,得到较为协调的发展。

4. 加强法治

外商经营我国房地产业务要达到‘管而不僵,活而有序’的理想境界,根本保障在于法规的完备和执法的严肃。应尽快出台有关外商经营房地产的专门法——《中华人民共和国外商房地产经营管理法》并强化执法,使外商经营我国房地产早日走上法治化的轨道。

第五节 我国境外房地产经营

一 我国境外房地产经营的实践

作为发展中国家,我国在相当长时间内将要致力于国内房地产业的发展。但同时,我国要在国际房地产市场中占有一席之地,发展境外房地产业也不可或缺。改革开放以来,我国在吸引外商开发经营境内房地产业务的同时,境内房地产企业走出国门,开拓发展境外房地产经营取得重大进展。

我国境内的企业到境外经营房地产业,或独资,或联办,大多是利用境外资金,就地取材,就地开发,就地销售。深圳特区房地产公司在香港创建新峰房地产开发企业,第一个项目就是用300万港元定金和5350万港元银行贷款买地,然后以土地作抵押申请获得3500万港元土地抵押贷款和3500万港元建筑透支贷款,建成深水埗大埔道太子中心商住两用楼,楼宇销售后获1.4亿港元,除去还本利息,净余300多万港元。该公司在香港稳扎稳打,至1989年6月,已购置房地产10块,实际价值6亿港元,利润超过5000万港元。

中国银行上海分行房地产投资公司自1988年起瞄准美国纽约房地产市场,以购买土地使用权再建房出售的方式也获取了大量利润。

目前,我国境外房地产经营主要集中在香港、美国、加拿大、澳大利亚和中东等地,尤其是在香港房地产市场上发展迅速,规模较大。据统计,1993年大陆在香港房地产投资达133.4亿港元,占香港房地产投资总额的23.2%。有关专家认为,中国大陆企业在炒做地皮方面已逐渐成熟,通过大量收购旧房地产给予再“包装”获取增值利润,有可能在未来两三年内成为香港房地产最大投资者。

发展境外房地产经营,可获取丰厚的投资报酬,积累房地产经营的丰富经验,便于从资金和技能两方面提高房地产开发经营实力,为我国房地产业走向世界作好准备,对条件具备的企业要鼓励发展。

二 境外房地产经营的条件和程序

我国发展境外房地产经营的方针是:“积极稳妥,逐步发展”。要根据我国实际能力,结合不同国家或地区的具体情况,有重点、有秩序地开展。使之布局合理,业务活动能取得最大限度的经济效益。切忌自相竞争,抵消力量。为此,国家对境外开设房地产经营企业规定了严格的条件和审批手续。

1. 举办境外房地产经营企业的条件

我国企业到港、澳、台或国外开办房地产经营企业要具备以下条件:

(1) 必须是政府主管部门批准并在国家工商行政管理部门登记注册的经济组织;

(2)必须是财务上独立核算、自负盈亏、具有经营权力的经济实体；

(3)必须拥有举办境外企业所必需的人民币及外汇资金，或获得境外贷款所必需的担保；

(4)必须具备境外经营房地产的人才、技术和设备能力。

境外房地产经营企业可以我方独资，也可中外合资、合作，其组织形式一般为有限责任公司。

2. 举办境外房地产经营企业的程序

符合在境外开办房地产经营企业的单位必须履行以下申请报批程序：

(1)项目建议书报批。

项目建议书即设立境外房地产业的意向书，内容包括：①中方主办单位的基本情况，合营的还需说明外方合作者的基本情况和合营态度；②举办境外房地产经营企业的重要性和必要性，如赚取外汇收入、利用境外资源、占领国际市场、扩大对外工程承包或劳务合作、带动设备材料出口等；③投资总额、注册资本、各方出资比例及方式，其它资金来源；④境外企业机构设置和人员编制；⑤境外企业经营条件；⑥境外企业经营范围、规模；⑦境外企业地址和经营年限；⑧初步经济效益分析等。

项目建议书由上级主管部门初步审查签署意见后，报对外经贸部门和其它职能部门审批。投资额不到100万美元的，由省级有关部委审批，报外经贸部备案；投资额在100万美元以上的，由外经贸部审批。审批部门在审批时，应向我国驻外使（领）馆咨询意见，使（领）馆在一个月内答复。

(2)可行性研究报告、合同、章程报批。

项目建议书批准后，主办境外房地产经营企业的单位可对外进行实质性考察和洽谈，在六个月内编报可行性研究报告。报告内容有：①所在国或地区投资环境；②企业经营能力、经营范围、物料供应、市场销售等的基本设计；③企业资金筹措、资金运用、投资报酬、利润汇回等的财务预测；④企业机构设置和人员安排。

可行性研究报告与项目建议书一样履行报批手续，经批准后，制订有关境外房地产企业经营宗旨、经营组织、经营方式、经营制度的公司章程。与外方合营的还须签署界定双方权利、义务的合同。

(3)注册登记。

主办境外企业的单位具备了经批准的可行性研究报告、合同、章程，即可向境外有关部门申请企业设立登记，领取经营许可证。

(4)国内备案。

境外企业在境外注册登记后一个月内，应将企业的名称（中英文）、地址、电话、电传、董事会成员和经理人员名单及经营许可证复印件报境内上级主管部门、对外经贸部门和企业所在地的我国使（领）馆备案。逾期不报送者，项目予以撤销。

(5)延期申请。

境外企业经营期满，一般撤回企业，召回派驻人员。需延长经营期的，应在期满前3个月内向审批部门提出书面申请，经批准后执行。

三 境外房地产企业的管理

对境外房地产企业的管理主要在于外汇管理。按国家外汇管理局 1989 年 3 月发布的《境外投资外汇管理办法》执行。

1. 外汇审查

拟建立境外房地产经营企业的单位在申请立项前,须提供投资所在国家或地区对境外投资的外汇管理情况资料,提交投资外汇资金来源证明,由外汇管理部门进行投资外汇风险审查和外汇资金来源审查,于 30 天内作出审查结论。

2. 外汇汇出

举办境外房地产经营企业的单位须持下列材料向外汇管理部门办理登记和投资外汇资金汇出手续。

- (1) 国家主管部门的境外企业设立批准文件;
- (2) 外汇管理部门关于投资外汇风险审查和资金来源审查的书面结论;
- (3) 投资项目合同或其它可证明应当汇出外汇资金数额的书面证明;

主办单位办理外汇汇出手续时,应按汇出外汇资金数额的 5% 缴存汇回利润保证金,存入外汇管理部门指定银行的专用帐户。保证金在汇回利润累计达到汇出外汇资金数额时退还。

3. 外汇调回

境外房地产经营企业的年度会计报表,必须在所在地会计年度终了后 6 个月内向境内外汇管理部门报送,境外外汇利润和其它外汇收益同期调回境内。否则,外汇管理部门从其汇回利润保证金或境内主办单位留成外汇中将相应金额外汇扣缴结售给国家。

4. 外汇变更

境外房地产经营企业变更资本金,须向原审批部门报批,并送外汇管理部门备案;转让境外企业股份,应向外汇管理部门提交股份转让报告书,并在转让结束后 30 天内将所得外汇收益调回境内、企业解散,将外汇资产调回境内,不得存在境外或挪作他用。

第六节 外商投资经营房地产

随着中国经济体制改革的深入和对外开放的发展,中国房地产市场的对外开放也日趋活跃。特别是沿海开放城市和经济特区利用其地理优势,积极吸引港、澳、台以及外商的大量资金,在利用外资发展工商业的同时,有引导地吸引外资开发经营房地产,为加快城市建设步伐,改善城市投资环境起到了良好作用。

一 外商投资经营房地产的发展概况

1980年3月,国务院转发的原国家城市建设总局、国务院侨务办公室《关于用侨汇购买和建设住宅的暂行办法》中提出:“鼓励外侨、归侨、侨眷用侨汇购买和建设住宅。他们购买和建设的住宅,产权和使用权归己,国家依法给予保护”。同时规定:用侨汇购、建的住宅可以在当地出售和交换,也允许继承和赠送,产权转移须经当地房管部门办理手续;侨眷出国后,房屋可以委托亲友或房管部门代管,空闲房屋自愿出租的,要按政策规定出租,由房管部门协助办理租赁手续,租金可以略高于同等公租房租金标准,但不得高价出租和押租,不许索取租金之外之报酬。这一办法的制订和颁布,首次为外资进入中国房地产市场开了绿灯。

国有土地使用制度的改革,则为外商在中国投资经营房地产创造了条件,从而进一步促进了中国房地产市场的对外开放。1980年7月,国务院颁布的《中外合营企业建设用地暂行规定》中规定:“中外合营企业用地,不论新征用土地,还是利用原有场地,都应计收场地使用费。”这一规定适用所有外资企业,至今仍在实施。随着土地使用制度改革的深入,1987年9月,深圳市率先向外商出让了第一块土地使用权。随后,部分城市也开展了土地使用权的出让工作。据有关部门的不完全统计,1987—1989年间,各地共向外商出让土地使用权80幅,面积600公顷,成交金额5.6亿元人民币。

1990年发布的国务院55号令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》进一步明确规定:“中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织或个人,除法律另有规定者外,均可依照该条例的规定取得土地使用权,进行土地开发、利用、经营。同时发布的国务院56号令《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》,还对外商以及香港、澳门、台湾地区的公司、企业和其他经济组织或个人在经济特区、沿海开放城市和沿海经济开放区范围内投资从事成片开发土地做了政策规定。成片开发是指在取得国有土地使用权后,依照规划对土地进行综合性的开发建设、平整场地、建设供排水、供电、供热、道路交通、通信等公用设施,形成工业用地和其他建设用地条件,然后进行转让土地使用权,经营公用事业,或者进而建设通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物,并对这些地面建筑物从事转让或出租的经营经营活动。

这两部法规的出台,为鼓励外商在中国投资经营房地产发挥了积极作用。

1991年,各地在商品房屋完成开发工作量中,引进外资达21639.3万美元,对外销售商

品房收入达 20287.98 万美元。

1992 年初以来,外商投资房地产出现热潮,在外商投资项目中房地产项目的比例日趋增大,投资金额也相应增加。海南省 1—4 月外商投资房地产项目 35 个,合同投资金额 1.2 亿美元,占全省外商合同投资额的 38.7%。广州市 1992 年一季度外商投资 500 万美元以上的项目,房地产项目占 57.67%。福州市 1992 年 5 月在香港召开的外商投资项目洽谈会上,达成意向的 17 个项目中,有 15 个项目是房地产项目;1994 年福州市土地招商会上,签约的 42 幅地块中,房地产开发项目占 18 幅,出让土地面积 459.19 亩,投资 10.62 亿元人民币。天津、杭州、温州、银川、烟台、哈尔滨、重庆等一些城市也积极吸引外商投资房地产,从事旧城改造、成片土地开发。目前,全国较大以上城市都程度不同地存在着外商投资经营房地产的项目。

目前外商投资房地产主要在沿海开放城市和经济特区,这些城市地处沿海,或毗邻港澳、或面向台湾,很多是著名的侨乡,是目前外商投资最为活跃的地方。这些地区随着经济的快速发展,改善投资环境、加快基础设施的建设需要大量资金,同时港、澳、台和外商对投资房地产也有很大兴趣,在这一背景下,各地相继引进外资从事旧城改造、写字楼、公寓、通用厂房的建设等项目,投资规模不断扩大。

二 外商投资经营房地产的形式与特点

●外商投资经营房地产的形式

外商投资经营房地产的形式多种多样,概括起来主要有以下几种:

1. 中外合资。这种形式是指中外双方共同投资并共同经营的房地产开发经营。即中方以土地使用权作价或增加部分投资作资本参股,组成中外合资房地产开发经营企业,合作双方根据股份多少决定合作期间的责任、权利及利润分配。按规定,中外合资企业必须在中国境内设立,具备中国法人资格,其中外商投资比例不得低于注册资本的 25%,注册资金与投资总额的比例须符合国家工商行政管理局颁布的《关于中外合资经营企业注册资本与投资总额比例的暂行规定》。中外合资房地产开发经营企业的设立,要向政府计划、建设部门提出项目申请,接受资质审查,双方洽商的协议或合同、订立的企业章程、主管部门的审查批件,要送国家对外贸易经济合作部(或其委托的省级审查部门)批准,并到省一级工商行政管理部门注册登记,领取营业执照。

2. 中外合作。这种形式是指中外双方按照合同约定方式分享权益和分担风险所进行的房地产投资开发经营,即中方以土地使用权或外加部分资金与外商合作,但中方的投入不作价参股,经营中的责任、权利以及效益分成等由双方通过协商解决,经营期间可先以利润和固定资产折旧来满足外商的还本付息的需要,合作期限视项目规模大小而定,项目结束后,或停止合作,或开展新的项目而继续合作。

这种形式,由于合作期限较短,资金回收快等特点,是中外双方比较愿意接受的形式。合作方式也比较多,主要有:中方出土地,外商出建设资金,建成房屋按一定比例分成;双方合作开发土地,中方提供土地,外商提供建设资金,建成房屋全部归中方经营,但确保外商投资有一定的利润;一切场地开发、拆迁房屋和配套设施建设等资金均由外方负担,建成房屋扣除拆迁安置房外,交一定比例给中方;中方负责土地开发,向外商收取土地开发费(含开发利润),建房资金由外商负责,房屋建成后中方得一定比例房屋等。

3. 外商独资。即外商承担全部资本,通过缴纳土地出让金取得一定年限的土地使用权,进行房地产开发经营。外商独资经营房地产必须按有关规定在中国境内注册企业,成为中国法人,依法纳税并享有独立的经营管理权,承担全部经营风险。中国对外资企业的审批控制较严格,1984年以后才由区域性的试办阶段进入全面开展阶段,但要求这类企业的设立必须有利于中国国民经济的发展,具有先进技术或产品出口。目前外商独资经营的房地产项目也主要是那些投资大、建筑设计先进、施工技术和建筑材料需要国外协助和进口的项目,以及产品主要是外销的项目。

●外商投资经营房地产的特点

外商投资房地产主要有以下几个特点:

1. 外商投资形式以中外合资、合作占多数。现有“三资”房地产企业中,合资合作企业所占比重比较大,外商独资开发经营房地产的企业亦有增长。据统计,1993年,全国实有“三资”房地产开发企业5135家,其中中外合资、合作企业4239个,外商独资企业896个,分别占“三资”房地产开发企业总数的82.55%和17.45%。

2. 投资者以港澳台同胞和海外侨胞为主。沿海开放城市和经济特区很多是著名的侨乡,又毗邻港澳台,“三胞”回来投资的很多,占外商投资的三分之二以上。目前除香港、澳门等地有实力的大投资商纷纷进入外,美国、加拿大、欧洲、日本等地的大财团和投资商也积极来华投资房地产。

3. 投资项目以高档宾馆、写字楼、别墅为主,开发地段向旧城转移。各地外资开发经营的房地产项目中,以适于外销的高档次公寓、写字楼、别墅为主,也有成片开发的高级住宅区和通用厂房。福州市利用旧城区人口集中但市场繁荣的特点,吸引外资改造旧城区效果显著。北京市也于近期推出王府井等地区利用外资改造项目,吸引投资数亿美元。

4. 开发方式开始向高级化发展。外资房地产开发已从自用性开发转向经营性开发;从建造低层住宅转向高层住宅;从零星分散开发转向集团化联合开发和成片综合开发;从开发小型单体项目转向开发大中型系列项目。

5. 产品以外销为主。外商开发的商品房多以“境外开单、国内交房”的形式外销,收取外汇,实现资金平衡。成片开发的,也多由外商向海外招商,引进生产经营项目和资金。

6. 外商投资地域向大空间发展。外商在华投资房地产的起步阶段,大多集中在珠江三角洲地区,如今出现了向华东、华中、华北、东北地区加大投资的趋势,并正以沿海城市为主,逐步向内地发展。

沿海开放地带大体可分为三个房地产投资区域:

(1)环渤海投资区,该区以大连、天津、烟台、青岛等大、中城市为依托,形成以工业园区、旅游区、度假村、商厦为主的房地产开发特色。它所吸引的外资主要来自韩国和日本。

(2)长江三角洲投资区,该区包括上海、南京、苏州、杭州、无锡等大、中城市,以浦东开发为龙头,形成了以工业园区、金融中心、商厦、高级住宅楼宇为主的房地产开发特色。所吸引的外资来源较多,是外商近期投资开发的重点地区。

(3)东南沿海投资区,它包括海南、广州、深圳、惠州、厦门、福州等省、市,除开发用于旅游、度假的房地产外,主要以商厦、写字楼、别墅、住宅等房地开发项目为主。所吸引的外资主要来自港、澳、台地区及东南亚一带。

此外,外商对内陆地区房地产的投资也有了很大发展,尤其是一些经济发展较快、投资环境较好、市场潜力较大的地区,如武汉、成都、西安、哈尔滨、沈阳等大、中城市,其发展潜力

正逐渐显露。因此,总体上形成了以沿海城市为主,逐步向内地发展的地域格局。

三 外商投资经营房地产迅速发展的原因

1. 海外资金充裕寻求理想投资场所

世界发达国家以及近几年发展较快的东南亚国家和地区,市场资金充裕,但由于本国、本地区范围内市场有限或经济萧条等原因,发展受掣肘,意欲寻求理想投资场所。而中国大陆自中共十一届三中全会以来,以经济建设为中心,积极推行改革、开放政策,所取得的成就举世瞩目,政局稳定、经济持续快速发展、政策法规逐步与国际接轨等,造就良好的投资环境。在改革开放的大背景下,中国房地产业和房地产市场的活力也得到了极大发挥,广阔的市场前景、投资的高回报率以及政策的保障,使中国房地产市场成为外商涉足的较好领域。

2. 与中国对外开放的总部署紧密相关

利用外资开发经营房地产与国家对外开放的总布局关系十分紧密,无论是整体发展还是区域发展形势受国家政策影响都很大。中国对外开放的总部署是,从经济特区向沿海开放城市发展,再发展到沿海经济开放区,最后深入到内地,从而形成一个以沿海地区为重点的多层次对外开放格局。

目前,中国沿海开放地带拥有 300 多个市、县,近 2 亿人口,面积约 32 万平方公里。国家将深圳、珠海、厦门、汕头、海南 5 个经济特区作为对外开放的第一线,将北起大连市,南到北海市的 14 个沿海港口城市,作为对外开放的主干线;长江三角洲、珠江三角洲、闽南以及厦门、漳州、泉州三角地区和辽东半岛、胶东半岛等沿海经济开放区,是沿海对外开放的纵深地带。

由于国家的特殊优惠政策,使这些地区的投资环境首先得到优化,与内地其他城市 and 地区拉开了档次,加上这些地区本身所拥有的有利条件,如工业基础较好、商品经济发达、地理位置临接海外等,更有利于吸引外资。正是由于上述条件,外商直接投资大多集中在这一地区,面对房地产的投资是其中一个比重较大、相对独立的方面。

与此同时,沿海地区的窗口作用,又促进了内地吸引外商投资的发展,从而使外商投资房地产不仅在沿海一带形成热潮,而且迅速向内地发展。

3. 广大港、澳、台同胞与海外侨胞的认同

香港、澳门、台湾地区的华人以及遍布世界各地的海外华侨,由于文化背景相通,对中国大陆的现状比较了解,对其社会经济的发展比较关心,也更具信心,因此一旦中国大陆市场放开,投资房地产的机会形成,在已具备了一定实力的情况下,其投资的积极性必然得以激发,从而纷纷进入大陆房地产市场。至于华人经济圈的台湾、香港、澳门等地区,其本身的经济就与大陆息息相关。如香港等地通货膨胀居高不下,银行利率偏低,楼价昂贵,遂使房地产成为一理想之保值途径,而与之临近的内地楼价较之便宜,投资风险小,从而更成为许多人的投资取向。

4. 中国对房地产业发展 and 外商投资房地产所持的鼓励政策

改革开放以来,中国政府从中央到地方对房地产业的发展 and 房地产市场的培育十分关注,推行了一系列行之有效的改革措施,并确立了房地产业作为第三产业,在国民经济发展中的重要地位。正是政府的鼓励政策,使中国房地产业得以迅速发展,房地产市场得到初步发育,这为外商投资中国房地产创造了发展空间。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出

让和转让条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》,以及一些地方制定的有关法规,则为引进外资发展房地产提供了法律依据,使外商更坚定、更放心地进行房地产大额投资,长期经营。

四 外商投资房地产的作用

中国房地产市场的对外开放,不仅是房地产市场自身发展的重要组成部分,而且为改变城市面貌、改善投资环境、加快城市经济发展等注入新的活力。

1. 显示了中国改革、开放政策的长期性、稳定性

在外商看来,是否允许外资投向房地产是说明中国开放程度的一个重要标志。允许外资投向房地产,即意味着允许外商在中国国内拥有不动产,从而增强了外商在中国国内搞实业的信心。特别是当前情况下,它有利于加强中国大陆与港、澳、台同胞及海外华侨、外籍华人的联系,这对于振兴民族大业、促进祖国统一具有一定的战略意义。

2. 缓解了国内城市建设资金不足的问题

房地产项目投资额大、经营期长,通过房地产开发经营吸引的外资数量相应地也大。外商资金的注入,为经济技术开发区、经济特区、沿海开放城市的建设,提供了一定的资金。特别是基础设施的建设、投资环境的改善,单靠国内自己的力量在比较短的时期内很难满足需要,吸引外资投入,可以起到补充作用。几年来,沿海城市面貌的改善,广州、深圳、珠海等地的发展都说明了这一点。

3. 加快了旧城区的改造

旧城区一般商业繁荣、地理环境优越,相应的土地价值也高,但国内许多城市的旧城区同时又面临着人口集中、基础设施严重不足、改造难度大等问题,发展受到制约。利用外资的优势,可以加快旧城区的综合改造,从而既挖掘了土地价值,实现了土地资源的优化配置,又减轻了政府负担,繁荣了经济,改善了居民居住条件。福州、广州等城市旧城改造中的成功实践,就充分显示了利用外资综合改造旧城区的重要作用。

4. 满足了外商直接投资中国发展不动产的内在要求,有利于继续扩大吸引外资

外商投资房地产,建造高档次的商业楼、写字楼、公寓及标准工业厂房,既促进了港澳台同胞、海外华侨及外国企业投资置业和经营不动产,也促进了海外机构或组织在中国设立企业或办事处,开展经贸合作,创造良好的改革开放的经济环境。尤其是外资企业或集团成片开发土地,并以开发后的项目对外招商,对进一步引进外资和生产项目发挥了直接作用。

此外,外商投资房地产还为国内增加了社会财富,提供了部分就业机会,引进了先进的管理经验以及建筑设计技术、材料和设备,促进了国内建筑、建材业的发展。

五 对外商投资房地产的管理

随着越来越多的外商来华投资房地产,其积极作用正日益显露。但应该看到,由于中国房地产市场总体上处于初级阶段,还存在着不成熟、不规范、不完全的一面,外商投资房地产作为中国房地产市场的一个组成部分,也存在着一些问题。如少数外商资金不到位,突破规划要求,擅自改变土地作用性质,不作真正的开发经营,而是进行炒地皮等房地产投机等。

为积极引进外资,规范外商投资房地产的行为,各地纷纷颁布了一些外商投资房地产的

管理规定,国家对外贸易经济合作部和建设部也将以近期颁布《外商投资房地产开发经营暂行规定》。这些规定主要着重于以下方面:

1. 正确引导投资方向,使之主要投向与国家规定的鼓励引进工贸项目配套的加工区、开发区和高科技区的房地产开发。鼓励外商按照城市规划投资改造、开发拆迁难度大的旧城区和普通住宅,鼓励外商投资于城市基础设施建设(广州、青岛等地仍限制外商投资普通住宅)。

2. 外商在华投资开发房地产,必须有经审批的开发项目,成立中外合作经营或中外合资经营、外商独资经营的项目型房地产开发经营企业。项目开发经营完毕,企业即行终止。需要经营管理其出租房屋的,可转为物业公司。设立外资房地产开发经营企业应具备以下条件:

(1) 通过协议、招标、拍卖等方式获得国有土地使用权的;

(2) 经批准的中方企业以已获得国有土地使用权的土地与外商合资、合作的。

外商投资房地产开发经营,必须签订国有土地使用权出让合同。对第二种情况设立外资房地产开发经营企业的,应根据土地使用性质的改变重新办理土地使用权出让手续,补交土地出让金。

3. 外资房地产开发企业的注册资本与投资额的比例应符合国家有关规定。投资额应与项目规模相适应,应按合同规定的期限投入建设资金。不得用国内金融机构贷款或筹措资金作股金投资,中方不得为此作任何担保。

合资、合作企业中外方投资份额应符合国家有关规定。

逾期未投入或未足额投入资金的,视同企业自动解散或批准证书自动失效,也可以吊销其营业执照。

4. 外资房地产开发经营企业在销售商品房屋前(包括预售),应持项目建设图纸和有关批准文件到房地产管理部门备案。预售商品房,应完成一定的房屋总投资,或是完成项目的基础工程。