

浅议商品房价格的组成与计算

张成福

(石家庄经济学院应用经济系)

摘要 本文针对目前房地产业商品房价格计算不规则、价格确定混乱的现实问题,对商品房价格的构成因素进行了分析,结合当前商品房价格的确定方法,考虑各种影响因素,提出了一种比较科学的计算方法。

关键词 商品房价格 组成 计算

一、商品房价格的特点及组成因素分析

商品房同其他商品一样,是市场经济的产物。在市场经济条件下,任何一种商品都具有价值和使用价值,商品房也是一样。但是,商品房又是一种特殊的商品。它是由建筑部门和房地产开发企业的生产、经营、管理者共同劳动所创造的一种商品。同时,由于建筑产品本身及其生产管理的特点,如生产周期长,产品复杂,体积庞大,生产准备工作多,管理工作繁杂,涉及主管部门多等特点,造成商品房价格的构成因素比较复杂。因此,要确定商品房的价格,首先必须分析其组成因素及内容。

商品房的价格组成,通过其建设、交易程序分析,我们可以知道是由以下几部分构成的。

- (1)土地征迁费用:①土地补偿费,②安置补偿费,③青苗补偿费,④地上附着物补偿费,⑤拆迁安置补偿费等。
- (2)土地管理税费:①土地出让费,②土地税,③土地管理费,④耕地占用税,⑤新菜田开发建设基金,⑥开发基本农田保护地建设基金,⑦旧城改造费等。
- (3)建设前期政策性收费:①固定资产投资方向调节税,②人防建设费,③规划管理费,④中小学配套费,⑤市政、公建、邮政设施,市话通信设施配套费,⑥墙材、革新节能费,⑦招标费,⑧质量监督费,⑨合同鉴证费,⑩印花税,⑪公证费,⑫电集资,⑬电贴费,⑭水增容,⑮煤气集资费,⑯暖气集资费。
- (4)工程勘察设计费
- (5)工程造价:包括建筑安装工程施工图预算造价、设备安装预算造价。
- (6)其他工程和费用:①室外工程设计费,②不可预见费,③各项保险费。
- (7)竣工、交易阶段费用:①上交解困房费,②房屋交易税,③交易管理费,④产权、产籍管理费。
- (8)管理费:指开发企业在项目建设过程中的管理费用。
- (9)贷款利息:指开发企业为保证工程顺利施工而向银行等金融机构贷款而发生的利息支出。
- (10)计划利润:开发企业因投入资金、人力、物力等而预期获取的利润。
- (11)税金:开发企业按国家规定应上缴的各种税金。包括①营业税,②城建税,③教育费附加等。此项费用不计入商品房价格。

二、商品房价格计算公式的研究、确定

在石家庄市有关文件和规定中,商品房价格的一般计算方法为:

商品房价格(每平方米价格指标)=工程造价+土地征迁费+土地管理税费+建设前期及竣工交易阶段各项政策性收费之和+设计费+其他工程和费用+管理费+贷款利息+计划利润-应由住房户交纳的各项集资费……公式(a)

其中:管理费=前六项费用之和 \times 2.5%

计划利润=前六项费用之和 \times 计划利润率(4—7%)

注:以上为石家庄市有关文件和规定的内容。以上各项费用均为每平方米费用指标。

在上述计算公式中,有两点问题需要研究。

(1)管理费率明显偏低

我们知道,房地产开发同其他基本建设一样,建设时间长,涉及主管部门较多。因此,管理费支出很大。例如,在石家庄地区,一个中型民用建设项目,从计划立项到整个项目竣工交易,需涉及到计划、规划、城市管理、市容卫生、公安、消防、银行、统计、审计等约28家部门和单位。总计需盖公章数约为89个。从项目申请立项到开始施工一般约需3—8个月。其中:计划阶段约为3个月。征地、搬迁阶段约需2个月,规划设计阶段约需1个月,开工前期手续约需50天左右。总计开工前期约需7.8个月时间。其间各种费用的开支,按中型房地产企业计算,职员总数按25人,人月平均工资800元,开工前期累计发生工资为: $7.8 \times 25 \times 800 = 156000$ 元,车船费按3000元/月计,则为: $3000 \times 7.8 = 23400$ 元,办公招待费按2000元/月计算为: $7.8 \times 2000 = 15600$ 元。工程开工后,假定建设项目为8800m²的民用住宅项目。工期约为11个月。竣工后交易阶段约为1个月。则施工阶段和各种手续办理期间的各项费用支出为: $(25 \times 800 + 3000 + 2000) \times 12 = 300000$ 元。整个工程自计划立项至竣工交易完毕累计发生管理费为: $156000 + 23400 + 15600 + 300000 = 495000$ 元,全部工程投资假定以每平方米1220元计算,则管理费占总投资(即工程成本)的比重为: $\frac{495000}{1220 \times 8800} \times 100\% = 4.6\%$ 。由上可以得出,尽管只是粗略地计算了一下,但原管理费率明显是不合理的。经调查分析,一般情况下管理费率应在5%左右比较适宜。

(2)计划利润率偏低,且计算基数不合理

首先,由于建筑产品本身的特点,即商品房本身的特点,及其生产过程的特殊性,且其投资额巨大,资金回收期长。从理论上说,其利润率显然要比其他行业高。但是,在现阶段,我国其他工业部门据测算成本利润率在20.81%,而房地产业中的计划利润率(即是商品房的成本利润率)现行规定仅为4%—7%。很显然,这个比例是不合适的。如果与其他行业持平,则应取为20.81%。如果从实际情况出发,考虑到市场供求关系,商品房预售等因素,这个数字还可以调整。但不宜低于15%。这是因为,利润率偏低,将使投资者考虑将资金转向其他利润率更高的行业。从而使房地产业因为资金投入的减少而不能正常发展。

其次,在计算基数上,由于房地产业投资巨大,投资回收期长。因此,在建设过程中需向银行等金融部门借贷一定的资金。而这部分资金在使用期间发生的利息,应该计入产品成本。同时,企业的管理费开支较大,并且我们可以认为,商品房价格中的利润,即剩余价值,主要是由企业的经营者和管理者创造的。因此,管理费也应该计入生产成本。这样,商品房价格中计划利润的计算基数,就应在原来的基数上再加上贷款利息和管理费两项。

通过以上分析论证,我们可以得出商品房价格的计算公式应调整为:

商品房价格(每平方米价格指标)=土地征迁费+土地管理税费+建设前期及竣工交易阶段各项政策性收费之和+设计费+其他工程和费用+工程成本(即工程造价)+管理费+贷款利息+计划利润-应由住房户交纳的各项集资费……公式(b)

其中:管理费=前六项费用之和 \times 5%

计划利润=(前六项费用之和+管理费+贷款利息) \times 计划利润率(15%—20%)

三、应用新旧两个公式计算商品房价格比较

例如,某房地产开发企业在市区偏东南地带,以120元/m²的价格购入5056.4m²土地用于建设两栋商品住宅楼。住宅为七层砖混结构,建筑面积8800m²,假定土地开发费为30元/m²,施工图预算造价为600元/m²,土地征迁、管理税费为262.05元/m²,投资方向调节税为:37.5元/m²,建设前期各项政策性收费之和为:186.94元/m²,水、电、煤气、暖气集资费之和为81元/m²,竣工交易阶段费用之和为74.4元/m²,其他工程和费用假定为60元/m²,勘察设计费为6元/m²。那么,依据两个公式计算的价格如下:

(1)依据公式(a)计算价格:

$$\text{管理费}=(262.05+37.5+186.94+81+600+66+74.4)\times 2.5\%=32.7\text{元}/\text{m}^2$$

$$\text{贷款利息:按工程造价的30\%计算,月利息12\%,贷款期一年为:}30\%\times 600\times 12\%\times 12=25.92\text{元}/\text{m}^2$$

$$\text{计划利润}=1307.89\times 7\%=91.6\text{元}/\text{m}^2$$

则商品房平均售价为:

$$262.05+37.5+186.94+81+600+66+74.4+32.7+25.92+91.6-81=1377.11\text{元}/\text{m}^2$$

(2)依据新公式(b)计算商品房价格:

$$\text{管理费}=1307.89\times 5\%=65.4\text{元}/\text{m}^2$$

$$\text{贷款利息}=25.92\text{元}/\text{m}^2$$

$$\text{计划利润}=(1307.89+65.4+25.92)\times 15\%=209.9\text{元}/\text{m}^2$$

则商品房平均售价为:

$$1307.89+25.92+209.9+65.4-81=1528.09\text{元}/\text{m}^2$$

(3)依据公式(b)和公式(a)计算的两种价格差为:

$$1528.09-1377.11=150.98\text{元}/\text{m}^2$$

四、结论

通过以上的分析、计算,我们看到依照现行规定计算公式(a)计算的商品房价格明显偏低。若依此价格销售,则房地产开发企业将是微利或亏损的。因为这个价格中的所谓利润中的绝大部分被超支的管理费和巨额的贷款利息抵消了。要维持房地产开发企业的发展,要么国家减少各种政策性收费和税收。这实际上是解一时之急,而危害城市基础设施的正常建设资金来源。要么就是各房地产开发企业各显神通,搞各种不正之风去高价销售房屋。纯粹依靠市场供求关系和地理位置的优越来自行估价。使房地产市场中的价格更加混乱。但是,如果依照新的计算公式(b)来确定商品房的价格。因为有较丰富的利润,投资者会将大量资金投入房地产业,激发房地产市场的活力,从而带动一大批产业的繁荣。同时,在价格构成中,人们会很清楚地看到,哪些是生产成本,哪些是应向国家、地方政府交纳的费用。当然为了市场竞争,也可以降低利润率。消费者也可以自己计算商品房的实际价值,以便和房地产公司讨价还价。

当然,在这个计算方法中,还有一些影响商品房价格的因素还没有考虑进去,如市场供求关系,通货膨胀的影响,国际价格的影响等。但总的看来,上述方法为规范房地产业的合法经营,维护消费者的合法权益,保证国家的各种税收及城市基础设施建设费用的正常征收,提供了科学的依据。