

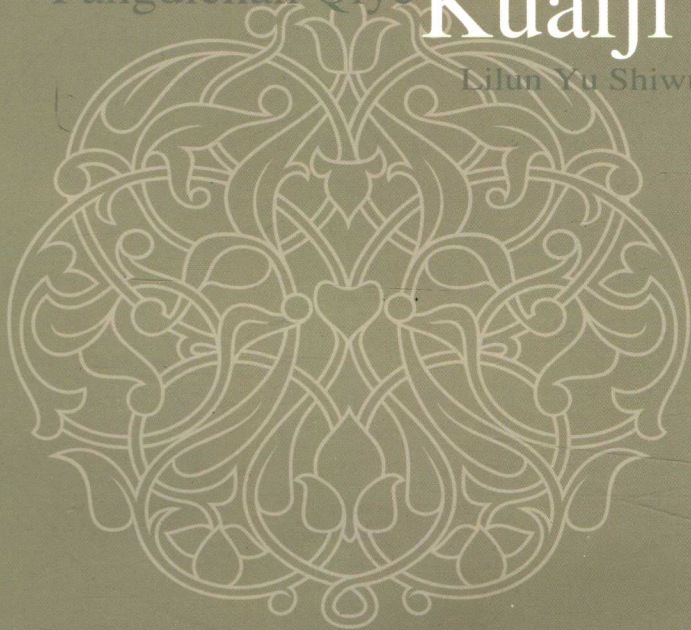
♡ 21世纪应用型本科规划教材

房地产企业会计

理论与实务

唐振达 李保婵 主编

Fangdichan Qiye Kuaiji
Lilun Yu Shiwu



F293.33

20139

阅 览

21世纪应用型本科规划教材

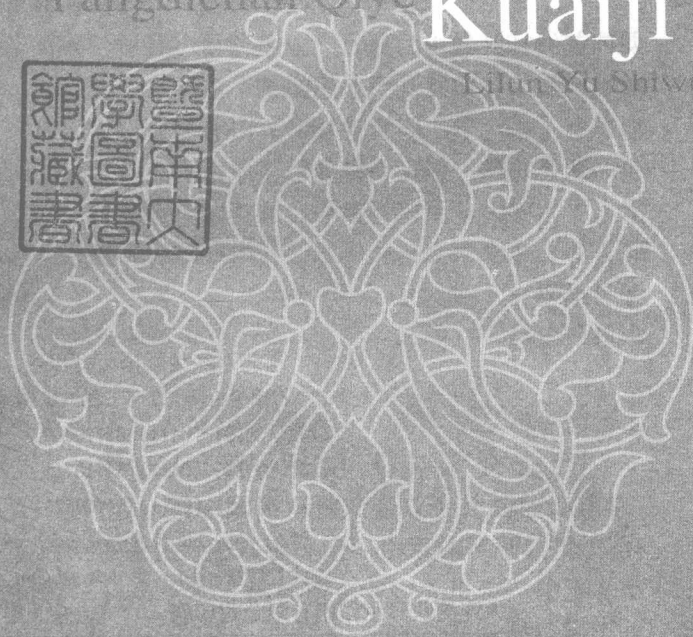
房地产企业会计

理论与实务

唐振达 李保婵 主编

Fangdichan Qiye Kuaiji

Lilun Yu Shiwu



东北财经大学出版社
Dongbei University of Finance & Economics Press

大连

© 唐振达 李保婵 2012

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业会计: 理论与实务 / 唐振达, 李保婵主编. —大连: 东北财经大学出版社, 2012. 12

(21 世纪应用型本科规划教材)

ISBN 978-7-5654-1080-2

I. 房… II. ①唐… ②李… III. 房地产业-会计-高等学校-教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 313777 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

教学支持: (0411) 84710309

营 销 部: (0411) 84710711

总 编 室: (0411) 84710523

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@dufe.edu.cn

大连美跃彩色印刷有限公司印刷

东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm

字数: 424 千字

印张: 20 3/4

2012 年 12 月第 1 版

2012 年 12 月第 1 次印刷

责任编辑: 孙晓梅 孔利利

责任校对: 贺 欣

封面设计: 冀贵收

版式设计: 钟福建

ISBN 978-7-5654-1080-2

定价: 35.00 元

前言

房地产行业作为我国新兴产业,对我国社会经济发展起着十分重要的作用。一方面,房地产业作为我国国民经济的支柱产业,具有投资拉动效应明显、关联产业链长的特点,是我国基础产业。房地产行业提供的商品和劳动具有双重性,它既是人民生活基本要素,又是社会生产基本要件。另一方面,房地产既是一种稀缺的资源、重要的生产资料和必需的生活品,又是一种特殊商品、一个特殊产业,它与普通商品具有本质差别。因此,房地产开发经营从业人员必须具备广博的房地产知识、丰富的从业经验和良好的职业道德。

随着我国对房地产行业监管力度的加强,目前房地产行业已由暴利时代转向低利润时代,整个行业面临着成本过高的危机。为了降低房地产开发成本,提升房地产企业市场竞争力,必须要加强房地产企业会计核算和财务管理工作。为了使房地产投资者、经营者和管理者深入了解掌握我国房地产行业现行法规,熟悉房地产企业会计核算和监督内容,提升他们的财务管理能力和会计核算理论与实务水平,我们根据新《企业会计准则》,结合房地产行业特性及房地产企业核算要求,吸收和借鉴国内外最新研究成果,本着理论与实践相结合的原则,从房地产企业会计确认、计量、核算和报告等方面全面深入诠释房地产企业会计核算的基本理论、技术方法和操作技巧。

为使房地产企业从业人员(或拟从业人员)能够全面系统地学习和掌握房地产企业会计的基本理论和技术方法,我们组织编写了这本《房地产企业会计——理论与实务》教材。本教材共11章内容。第一章“房地产企业会计的理论基础”由唐振达教授编写;第二章“房地产企业会计的基础理论”由袁桂萍副教授编写;第三章“房地产企业流动资产核算”和第十章“房地产企业财务报告”由苏艺老师编写;第四章“房地产企业非流动资产核算”由何劲军副教授编写;第五章“房地产企业流动负债核算”由陈竞老师编写;第六章“房地产企业非流动负债核算”,第七章“房地产企业所有者权益核算”,第八章“房地产企业成本核算”,第九章“房地产企业收入、费用与利润核算”由李保婵副教授编写;第十一章“房地产企业财务评价”由覃创建老师编写;最后全书由唐振达教授修改审定。

本教材是广西教育科学“十一五”规划2010年度立项课题(课题号:2010C151)“CDIO在高校经管类专业教学中的应用研究”和广西高校重点研究基

地（校地校企共建科技创新平台）广西资产评估研究中心建设项目（桂教科研（2011）9号文）的阶段性研究成果之一。本教材特别适合全国财经类本科院校会计学、审计学、财务管理和资产评估专业教学使用，同时也可作为我国房地产企业会计从业人员学习参考。在体例方面，我们借鉴国内外同类优秀教材的编写思路，做到每章有学习目标、理论阐述和章节总结，而且每章均附有思考与练习，使读者能把握各章要点并巩固所学知识，在系统介绍基础理论和技术方法的基础上，强化案例教学与实务操作，体现“理论清、实务全、用得上、干得好”的应用型会计人才培养要求。本书配有电子课件和章后习题参考答案，详情请登录东北财经大学出版社网站（www.dufep.cn）查询。

本教材在总结我国房地产企业会计核算最新研究成果的基础上，充分借鉴与引用国内多名学者和专家的教学经验和科研成果编著而成；同时，也得到广西财经学院各位领导大力帮助和支持，本教材编写组对他们的辛勤耕耘表示衷心感谢！虽然我们在本教材的编著过程中付出很大努力，但由于时间与水平有限，书中难免会存在差错之处，恳请各位读者与同行批评与指正，在此致以衷心的感谢！

编 者

2012年10月

目 录

第一章 房地产企业会计的理论基础	1
学习目标	1
第一节 房地产基本理论	1
第二节 我国土地管理制度	12
第三节 我国房地产产权制度	16
本章小结	19
思考与练习	19
第二章 房地产企业会计的基础理论	21
学习目标	21
第一节 房地产企业会计的概念和核算内容	21
第二节 房地产企业会计核算要求	24
第三节 我国房地产企业会计核算法规体系	29
本章小结	32
思考与练习	33
第三章 房地产企业流动资产核算	36
学习目标	36
第一节 货币资金核算	36
第二节 应收款项核算	48
第三节 存货核算	61
本章小结	90
思考与练习	91
第四章 房地产企业非流动资产核算	96
学习目标	96
第一节 固定资产核算	96
第二节 金融资产核算	115
第三节 投资性房地产核算	126

第四节 无形资产和其他资产核算	137
本章小结	147
思考与练习	148
第五章 房地产企业流动负债核算	154
学习目标	154
第一节 短期借款核算	154
第二节 应付票据核算	155
第三节 应付账款核算	157
第四节 应付职工薪酬核算	158
第五节 应交税费核算	160
本章小结	164
思考与练习	164
第六章 房地产企业非流动负债核算	167
学习目标	167
第一节 长期借款	167
第二节 应付债券	168
第三节 长期应付款	173
本章小结	176
思考与练习	176
第七章 房地产企业所有者权益核算	180
学习目标	180
第一节 所有者权益概述	180
第二节 投入资本核算	181
第三节 资本公积核算	183
第四节 留存收益核算	186
本章小结	188
思考与练习	189
第八章 房地产企业成本核算	192
学习目标	192
第一节 开发成本	192
第二节 开发间接费用核算	194
第三节 土地开发成本核算	198
第四节 配套设施开发成本核算	201
第五节 房屋开发成本核算	206
第六节 代建工程开发成本核算	212
本章小结	213

思考与练习	213
第九章 房地产企业收入、费用与利润核算	219
学习目标	219
第一节 销售收入	219
第二节 产品销售收入核算	223
第三节 其他业务收支核算	231
第四节 期间费用核算	232
第五节 营业外收支核算	235
第六节 本年利润与所得税核算	236
第七节 税后利润核算	240
本章小结	244
思考与练习	244
第十章 房地产企业财务报告	250
学习目标	250
第一节 财务报告	250
第二节 资产负债表	253
第三节 利润表	260
第四节 现金流量表	264
第五节 所有者权益变动表	274
第六节 会计报表附注	277
本章小结	279
思考与练习	280
第十一章 房地产企业财务评价	286
学习目标	286
第一节 财务评价内容与方法	286
第二节 财务基本评价	295
第三节 财务综合评价	313
本章小结	318
思考与练习	318
主要参考文献	321

第一章

房地产企业会计的理论基础

学习目标

1. 掌握房地产和房地产业的概念和分类。
2. 熟悉我国土地管理制度。
3. 了解我国房地产产权制度。

第一节 房地产基本理论

一、房地产及特性

(一) 房地产含义

房地产在经济学上称不动产，其具有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地及定着在土地之上的建筑物、构筑物和其他附属物和附带的各种权益的总称。它包括物质实体和权益状态，其中：物质实体是指一般土地和房屋，它是权益载体，也是一切经济活动的物质基础；依托于物质实体上的权益表现为一种权利，如所有权、使用权、占有权、抵押权与其相应其他权益等。当投资者购买房地产时，不仅购买建筑物实体，而且一并获得相应的权益。因此，房地产可以说是物质实体、权益状态和区域为之三者的综合体。广义的房地产除上述内容外，还包括水、矿产、森林等自然资源。

土地是指地球陆地表面上下一定范围内的空间。对于土地来说，主要有坐落位置、面积大小、土地形状、四周边界、地形、地势、周围环境与景观、利用状况与产权状况、水文与地质状况、基础设施完备程度、土地使用管制，等等。

建筑物是指由人工建筑而成，由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物。建筑物包括房屋和构筑物两大类。对于建筑物来说，主要有坐落位置、面积大小、层数与高度、主体结构、设备设施状况、装修状况、平面布置、外观、建成年月、维修保养情况及完损程度、利用现状、产权状况，等等。

其他土地固着物是建筑物以外的土地固着物，具体是指固定在土地或建筑物上，与土地、建筑物不能分离，或者虽然可以分离，但是分离后不经济，或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能，或者会使土地、建筑物的价值明显受到损害的物体。

房地产的实物是指房地产中看得见、摸得着的部分。例如，建筑物的外观、结构、设备、装修，土地的形状、地势、地质条件、基础设施完备程度、平整程

度等。

房地产的权益是指房地产中无形的、不可触摸的部分,该权益是以房地产权利为基础的,包括房地产的各种权利,受到其他房地产权利限制的房地产权利,受到其他各种限制的房地产权利,以及房地产的额外利益或收益等。在中国,房地产权利主要包括所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、空间利用权等。

(二) 房地产特性

房地产作为商品,与一般的商品相比,房地产商品具有以下5个显著特点。

1. 位置的固定性和品质的差异性

房地产商品与其他商品的显著不同是其位置的固定性,作为房地产的载体,土地的位置总是固定在地球的某一个特定的经纬度不能改变。这就说明了任何一块土地只可能利用或开发,而不可能开发后再转移到其他地方去销售。房地产界普遍认为,房地产开发的地理位置是其开发成功的关键因素。房地产位置的固定性同时导致了房地产商品的差异性:由于地理位置的不同,世界上不存在两处完全相同的物业。

2. 需求的普遍性

衣、食、住、行是人类需求的最基本层次,作为基本的生活资料,社会对房地产有普遍和巨大的需求。同时,房地产还是重要的投资品,其投资的需求也是房地产需求的重要方面。房地产作为人们生活和生产的场所,具有基础性作用;随着经济的发展,其对国民经济发展的作用愈来愈明显,已经成为重要的支柱产业。

3. 土地价值双重性

房地产是房产和地产的结合,它的价值包括房产价值和地产价值两个部分,其价值难以确定主要在于其土地价值的难确定性。土地具有自然属性和社会属性:一方面,作为自然的产物,它没有价值但是有使用价值;另一方面,它又作为社会的产物,拥有土地所有权可以得到一定的收益(地租),地租的资本化就是土地的价格。由于地租的形成受多方面的影响,造成房地产的价格难以确定,这也是房地产业容易形成泡沫的一个重要原因。

4. 供给的稀缺性

由于人口的不断增加和社会经济文化的持续发展,对土地需求量逐渐扩大;同时,可供开发利用的土地是有限的,这就造成了土地供给的稀缺性。这种稀缺性不但表现在土地供给总量与需求总量的矛盾,更重要的是由于土地空间位置的固定性导致某些地区和某种用途的土地呈稀缺性,比如自然条件优越,可以用来开发顶级别墅的土地是有限的,从而也导致了这类房地产价格远远高于一般的房地产。由于土地供给的稀缺性,房地产的价格从长期而言存在上涨的趋势。

5. 房地产使用的耐久性和用途的多样性

相对其他商品而言,房地产商品使用寿命时间很长,有的甚至长达数百年。作为房地产组成部分的土地资源,存在的时间更是远远超过了一般人的寿命。由于土地的永久性,为了房地产业的可持续发展,客观上要求它的使用权和所有权是分

离的。

二、房地产业

房地产业是进行房地产投资、开发、经营、管理、服务的行业,属于第三产业,是具有基础性、先导性、带动性和风险性的产业。

房地产业细分行业包括房地产开发业、房地产咨询业、房地产评估业、房地产经纪业和物业管理业。

房地产开发业是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

房地产咨询业是指为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动,具体包括房地产市场调查研究,房地产开发项目可行性研究,房地产开发项目策划等。

房地产评估业是指对房地产在估价时点的客观合理的价格或者价值进行估算和判定的活动。

房地产经纪业是指向进行房地产投资开发、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产居间介绍、代理和行纪的经营活动。

物业管理业是指专业的物业管理房地产企业,受业主委托,按照国家法律法规,对已竣工投入使用的房屋及其附属配套设施进行经营管理,为客户提供高效、优质的服务。

三、房地产的分类

(一) 按房地产用途分类

房地产按用途不同分为:居住房地产、商业房地产、旅馆房地产、餐用房地产、金融用房地产、信息用房地产、办公房地产、娱乐房地产、工业和仓储房地产、农业房地产、特殊用地房地产、军用房地产、综合房地产。

其中,居住性房地产包括普通住宅、高档公寓、别墅等;商业性房地产包括商务办公楼(写字楼)、商场、餐饮、影剧院、娱乐场所、酒店宾馆饭店、度假村等;工业性房地产包括工业厂房、仓库等;农业性房地产包括农地、农场、林场、牧场、果园等;特殊性房地产包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺庙、文物、墓地等。

(二) 按房地产实物状态分类

1. 按房地产处于不同区位、地段划分

房地产按所处区位、地段不同分为:城市中心、城市边缘、城市郊区、农村等。

2. 按房地产建筑结构划分

房地产按建筑结构不同分为:钢结构、钢筋混凝土结构、混合结构、砖(或石)结构、木结构以及其他结构的房屋建筑。

3. 按房地产建筑层数划分

房地产按建筑层数(以住宅为例)不同分为:低层(1~3层)、多层(4~6

层)、中高层(7~9层)、高层(住宅 ≥ 10 层,公共建筑 ≥ 24 米)、超高层(住宅 ≥ 30 层、公共建筑 >100 米)。

4. 按房地产建设和建筑标准划分

房地产按建设和建筑标准不同分为:豪华房地产、中等房地产、普通标准房地产。

5. 按房地产建筑物新旧程度划分

房地产按建筑物新旧程度不同分为:新建造房地产、旧有房地产、危险用房。

(三) 按房地产开发程度分类

房地产按开发程度不同分为:生地、毛地、熟地、在建工程、现房。其中,生地是指不具有城市基础设施的土地,如荒地、农地;毛地是指具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁安置的旧房屋的土地;熟地是指具有完善的城市基础设施、土地平整,能直接在其上进行房屋建造的土地;在建工程是指地上建筑物尚未全部建成,没有达到交付使用条件的房地产;现房(含土地)是指地上建筑物已建成,可直接使用的房地产。它可能是新的,也可能是旧的或经过装修改造的。

四、房地产价格与价值

(一) 房地产价格与价值含义

房地产作为商品同其他任何商品一样,是价值和使用价值的统一体。根据马克思主义经济学的价格理论和劳动价值理论,房地产价格的基础从总体上看仍然是价值的体现,基本上也是房地产价值的货币表现,但又有其特殊性。

在这里之所以说“基本上”,是因为房地产价格的形成与其他一般商品的价格形成相比,有着不同的特点。房地产价格属于经济范畴,既包括土地价格,又包括房屋建筑物价格,房与地是不可分割的统一体,房地产价格是这个统一物的价格。房屋建筑物是人类劳动的结晶,其具有价值,这与一般商品价值的形成是相同的。而土地是一种特殊商品,不完全是劳动产品。一方面,原始土地是自然界的产物,并不包含人类劳动在里面,土地之所以具有价格是因为土地垄断引起的地租的资本化。所谓地租实质上就是土地使用者为使用土地而向土地所有者支付的费用,反映了土地的自然资源价值。从这个角度看原始土地的价格并不是劳动价值的货币表现。另一方面,现实生活中的土地已经过了劳动加工,又凝结了大量的人类劳动。为了使土地符合人类经济性的运用,人们在开发利用土地过程中,对原始土地进行改造的过程中投入了大量的活劳动和物化劳动,特别是作为建筑地块的土地投入的基础设施等费用更多,而且越往后投入的劳动积累越多,这些投入的劳动凝结而成的价值与一般商品一样具有同等性质的劳动价值,从这个角度看土地价格绝大部分又是劳动价值的货币表现,它的价值量是由投入的劳动量来衡量的。

所以,房地产价值是房屋建筑物价值和土地自然资源价值及土地中投入劳动所形成的价值的统一,房地产价格就是这种综合性特殊价值的货币表现。由于房屋建筑物价值和土地中投入的劳动形成的价值占了主要部分,因此可以说房地产价格基本上是房地产价值的货币表现。

（二）房地产价格特征

1. 房地产价格具有明显的权利价格特征

由于房地产本身位置的固定性和不可移动性，不像其他商品一样通过买卖可以转移到任何地点使用，房地产交易转移的是一种权利关系，因而房地产价格实质上是权利价格。房地产权利包括房地产所有权和他项权利，这种权利体系称为“权利束”，即房地产权利是由一束权利所组成；房地产所有权是最完全、最充分的权利，由此派生出租赁权、抵押权、典当权。由于房地产使用价值的多样性，对于同一种房地产不同的需求者用途是不一样的，相应所需要的权利也就不尽相同。因而可以分享同一房地产的不同权利，由此形成不同权利价格，例如所有权价格、租赁权价格等等。

2. 作为房地产价格基础的价值具有特殊性

一般商品都是人类劳动的产品，商品的价值量是由生产该商品的社会必要劳动时间决定。而房地产的物质构成中包含了土地，原始土地本身是非劳动产品，其价格是地租的资本化，只有加工在土地上的劳动才能以社会必要劳动时间来计量；因此，房地产不完全是劳动产品，房地产价格也不完全是由社会必要劳动时间决定。如前所述，房地产价格只能说基本上是房地产价值的货币表现。由于土地是稀缺资源，不能再生，因而土地价格受到供求关系的影响特别大，市场需求的无限性和土地供给的有限性，必然会拉动地价上升，由此影响到房地产价格也呈现出长期上升的趋势。

3. 房地产价格具有特殊的形成机制

房地产价格受到房地产需求量变动的影响特别大。一方面是房地产的个别性使每一宗房地产都是唯一的，不可能因某宗房地产价格上升就大量生产一模一样的房地产商品，因而任何一宗房地产的供给缺乏弹性；另一方面，房地产建设周期长和地区性的特点，也使供给有明显的滞后性，在一定时期供求关系不可能随时调整，一旦供过于求或供不应求，都要经过相当长时间（短则一两年，长则三四年）才能调整过来。房地产商品的供给弹性小，因而房地产均衡价格（指市场供给和市场需求相平衡时的价格）的形成主要是由需求量的变动所决定的。当需求量增加，供给量不能相应增加时，房地产价格便呈现出上升趋势。

同时，房地产价格受房地产效用及长期发展趋势影响也特别明显。不仅不同的房地产有不同的效用，即使同宗房地产，由于所处地段、房型、楼层、朝向等不同，也具有不同的使用价值，这就直接决定了它们之间的价格差异。再者房地产又是超耐用商品，使用时间特别长，未来的供求变动对价格变动趋势会产生相当大的影响。购房者投资固定资产，总是希望所购置的房地产能保值增值，因此，购房者在购房时不仅考虑当前，更多考虑的是未来房地产发展趋势，所以价格预期的心理因素，就成为影响房地产价格长期走势的一个不可忽视的因素。

4. 房地产价格具有显著的个别性

这里所说的个别性是指每宗房地产都有其不同于其他房地产的价格。其原因主

要是由房地产物质实体的个别性所造成的,由于房地产位置的固定性、不可移动性,房地产实际的价值和使用价值是各不相同的,因而其价格也具有个别性。

例如,按同一建筑设计方案建筑的住宅小区,其中每一幢楼的具体位置都不同,因而在出入方便程度、景观条件、受噪音影响程度等方面都互不相同,房价也必然有所差别;再如,同一幢楼中还有不同楼层、不同朝向、位置的区别,房价也会有差别。正是由于每一套住宅都有自身独特的内在价值,因而表现出不同的市场价格。认识这一特性,对于房地产企业的定价决策和具体操作有着十分重要的指导意义。

5. 房地产价格具有多种表现方式

一般商品的交易方式主要是买卖,售价比较单一。而房地产是价值量大的超耐用品,交易方式多种多样,其中房地产买卖和租赁在交易量和市场范围方面占主要地位,此外还有抵押、典当、作价入股等。在这些不同的交易方式中,房地产价格也有不同的表现方式,如售卖价、租赁价、抵押价、典当价等等。

6. 房地产价格总水平具有上升趋势

一般商品的价格随供求关系的变动而上下浮动,总趋势是随着劳动生产率的提高,单位产品成本的降低而趋于下降。而一个城市或地区的房地产价格总水平,虽然受供求关系影响会出现周期性上下起伏,但从一个较长时期看却呈现出上升趋势。主要是因为土地的稀缺性和供应量的有限性,需求拉动地价上升,同时,城市基础设施建设的展开,加工在土地上的劳动积累也使土地不断增值,地价上升必然引起房地产不断升值。此外,一个城市或地区房价还同经济发展水平密切相关,随经济发展和收入水平提高,房屋的内在品质和外部环境不断改善,也使房价相应上升。综合上述因素,从长期发展趋势看房地产价格总水平趋于上升,这是同一般商品价格所不同之处。

(三) 房地产价格分类

1. 按房地产权益划分

从房地产权益划分为房地产所有权价格和房地产他项权利价格两大类。

房地产所有权价格,特指房地产市场上商品房买卖价格,包括新增商品房(增量房)买卖价格和存量房买卖价格,通过商品房买卖的所有权由卖方转移到买方,体现了房地产产权关系的变化,所以俗称为“产权价格”。这类价格在目前商品房市场上占主导地位。

房地产他项权利价格可细分为租赁权价格(通常称为租金)、抵押权价格、地上权价格、地役权价格、典权价格等,它们都是从房地产所有权价格派生出来并与之有密切联系的价格。目前在中国大陆境内流行的主要是租赁价格和抵押权价格,典当权价格刚开始试行。租赁权价格包括商品住房、工业厂房、商铺和办公楼等出租价格,租赁权价格的形成随行就市。抵押权价格则通常由经济评估机构对用于抵押的房地产所评估的价格。地上权、地役权、典权等他项权利主要在中国港澳台地区实行。

2. 按房地产物质实体形态划分

从房地产总体的物质实体划分,可以分为三种物质形态:土地、单独的房屋建筑物、“连房带地”的房地产整体。与此相应也可分为土地价格、房屋建筑物价格、“连房带地”的房地产价格。

土地价格包括土地所有权价格(在中国特指对农村集体土地征用时的补偿价格)、土地使用权出让和转让价格。

单独的建筑物价格只是在特定的情况下存在。例如国家将公有住房按优惠政策出售给原租户,属于房改政策性住房建筑物价格;减免土地出让金的经济适用房,出售给中低收入户,属于住房保障性的住房建筑物价格。

而在一般情况下,商品房的出售价格都是“连房带地”的房地产价格。

此外,按房地产物质实体的种类或用途划分,还可以细分为:商品住宅价格、工业厂房价格、商铺价格、办公楼价格等。由于其建造成本和用途不同,也存在着不同的房地产价格。

3. 按房地产价格形成方式划分

根据价格形成的方式不同,房地产价格可以划分为:理论价格、评估价格和实际成交价格三种类型。

理论价格是指房地产内在价值的货币表现,也可称之为基础价格。

评估价格是指专业的房地产评估人员根据科学的方法对房地产的市场价值进行估算而得出的价格,也可称之为参照价格。

实际成交价格是指房地产交易双方实际达成交易的价格,其中受到供求关系、竞争激烈程度等因素的深刻影响,也可称之为市场价格。

房地产价格形成方式还可从价格形式的角度进行划分,可分为:自由市场价、政府指导价、政府定价三种类型。

自由市场价是完全由市场自发调节并由企业自主确定的房地产价格,这是主体,商品房市场价格属于这种类型。

政府指导价是由政府物价部门规定基准价并允许在一定幅度内上下浮动的房地产价格,目前具有社会保障性质的专门供应给中低收入户的经济适用房价格属于这种类型,实际是准商品房价格。

政府定价专指供应给低收入户的廉租住房的租赁价格,尚未出售的公有住房租赁价格也可包括在内,由于其是保障性住房,含有政府的房租补贴,所以租金较低。

4. 按房地产计价单位划分

按计价单位的不同,房地产价格可以分为总价和单价两种。总价是指一套房地产总价格,即每套价格。单价是指一套房地产总价分摊到该套房地产面积上所得到的单位面积价格。

对于“连房带地”的房地产,通常采用按套内面积分摊到每平方米建筑面积的单位价格。房地产每套总价在其他因素不变的前提下,主要取决于套内建筑面积

的大小,如一套住宅建筑面积为150平方米,每平方米为6 000元,套总价为90万元,如为100平方米,套总价为60万元,如为70平方米,则套总价为42万元。使用套总价的意义在于能更好地根据居民家庭的收入状况和支付能力,确定房型和套内面积,提供适销对路的住房,促进销售,满足不同层次消费者的需求。

对于土地,可以有两种单价形式:“土地单价”和“楼面单价”。一宗土地的总面积分摊的单价,称为“土地单价”;按城市规划所规定的该宗土地可建筑的最大建筑面积来分摊的单价,称为“楼面地价”。楼面地价与土地单价的换算关系是:土地单价=楼面地价 $\times$ 容积率。按楼面地价计算房地产开发中的土地成本较为准确。

(四) 影响房地产价格主要因素

房地产价格受各种因素的影响而发生变动,要掌握房地产价格的运动规律,必须弄清影响房地产价格的主要因素。

根据各种影响房地产价格因素自身的性质,可以将其分为经济因素、社会因素、行政和政治因素、房地产内在因素和环境因素。

1. 经济因素

影响房地产价格的因素主要是国家、地区或城市的发展水平、经济增长状况、产业结构、就业情况、居民收入水平、投资水平、财政收支、金融状况。这些因素会影响房地产市场的总体供求,特别是影响需求。通常来讲,一个地区的发展水平越高、经济增长越快、产业结构越合理、就业率、收入水平和投资水平越高,财政收入越多、金融形势越好,房地产市场需求就越大,房地产价格总体水平也越高。反之,房地产价格总体水平越低。从中国的情况来看,改革开放30多年后的今天与改革初相比,房地产价格有了巨幅增长,就是源于全国的发展水平、居民收入水平等一系列经济因素方面的迅猛发展。而从目前来看,沿海地区与内地,北京、上海、广州、深圳等大城市与一般城市之间,房地产价格水平有较为显著的差异,主要是由于这些城市之间,在以上经济因素方面存在明显差异所造成的。

2. 社会因素

影响房地产价格的社会因素包括人口、家庭、城市形成历史、城市化状况、社会治安、文化与时尚等。其中,人口因素包括人口的数量、密度、结构(如文化结构、职业结构、收入水平结构等);家庭因素指家庭数量、家庭构成状况等;文化与时尚主要指文化氛围、风俗习惯、大众心理趋势等。

社会因素对房地产价格的影响作用是相当复杂的,它的作用方式不如经济因素那样直截了当,作用过程也比较长,是一种渗透性的影响。如城市形成历史,对一个地区房地产价格水平的影响,虽然不如经济因素的影响那样明显,但却常常是非常深远并具根本性的:在中国许多城市中,某一个特定的区域,由于其独特的发展历史,而始终成为房地产价格水平的高值区,如上海的外滩、徐家汇、厦门的鼓浪屿、青岛的八大观等。有些社会因素对房地产价格的影响在不同的阶段,作用结果

是不同的。如人口密度的提高,一开始会造成房地产需求的增加,引起房地产价格上升,但发展到一定程度,则会造成生活环境恶化,有可能引起需求量减少,导致房地产价格下降。

3. 行政和政治因素

行政因素主要是国家或地方政府在财政、税收、金融、土地、住房、城市规划与建设、交通治安、社会保障等方面的一些制度、法规、政策和行政措施。政治因素主要指政局安定程度、国与国之间的政治、军事关系等。行政和政治因素都是由国家机器来体现的,因此它对房地产价格的影响作用也比较突出。如城市规划对一块土地用途的确定,决定了这一地块价格的基本水平。与经济和社会因素不同,行政和政治因素对房地产价格影响作用的速度相对较快,如果说经济、社会因素的作用是渐变式的,行政和政治因素的作用则是突变式的。例如:加强宏观调控,紧缩固定资产投资规模,收紧银根政策,会使所在地的房地产需求减少,房地产价格在较短的时间内迅速下跌。

4. 房地产内在因素和周边环境因素

这个因素主要是指房地产自身及其周边环境状态,如土地的位置、面积、形状、建筑物的外观、朝向、结构、内部格局、设备配置状况、施工质量,以及所处环境的地质、地貌、气象、水文、环境污染情况等。首先,房地产自身的内在因素对房地产的生产成本和效用起着重大的制约作用,从而影响着房地产的价格。如地价上涨,建筑材料涨价,会带来成本推进型房价上升。商品房内在品质提高,效用增大也会造成内在品质提高型房价上涨。再如,房屋的朝向也会影响房价。在中纬度地区,朝南的住宅,就比朝北的住宅舒适,因而价格也高。由于房地产的个别性,房地产价格受自身因素(特别是一些与自然有关的因素)制约的现象是非常明显的。这是房地产与一般商品不同的一个重要表现。其次,房地产的使用离不开其周围的环境,因此房地产周边环境的因素,也影响房地产的价格。如位于公园、绿地旁边的住宅,由于其安静、空气清新、风景怡人的环境,价格往往也较高,而如果住宅紧临高速公路、机场等噪声源或垃圾处理场、臭河浜等视觉、空气污染源,则价格就低。

(五) 房地产价格组成

目前,房地产价格(主要指买卖价格)主要由九项因素构成:土地取得费、前期工程费、配套设施费、建筑安装工程费、管理费用、销售费用、财务费用、税费和利润。

1. 土地取得费

土地取得费因房地产开发土地取得方式的不同,可以有多种形式。以土地使用权出让方式取得的城市熟地,土地取得费即为土地使用权出让金;以土地使用权转让方式取得的城市熟地,土地取得费即为土地转让费。由于国家对经济适用房土地供应采用行政划拨的优惠政策,取得土地的费用很低,因而房价相对较低。