

955

15:39
7/11

房地产开发项目经济评价方法

中华人民共和国建设部 发布



A0941273

中国计划出版社

北 京

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发项目经济评价方法/中华人民共和国建设部发布. —北京:
中国计划出版社, 2000.10

ISBN 7-80058-902-1

I. 房... II. 中... III. 房地产-开发-经济评价-中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 54947 号

房地产开发项目经济评价方法

中华人民共和国建设部 发布

☆

中国计划出版社出版

(地址: 北京市西城区木樨地北里甲 11 号国宏大厦 C 座 4 层)

(邮政编码: 100038 电话: 63906413 63906416)

新华书店北京发行所发行

世界知识印刷厂印刷

850×1168 毫米 1/32 2 印张 35 千字

2000 年 10 月第一版 2000 年 10 月第一次印刷

印数 1—10100 册

☆

ISBN 7-80058-902-1/TU·210

定价: 10.00 元

第一章 总 则

第一条 房地产开发项目（以下简称房地产项目）经济评价，是房地产项目可行性研究的重要组成部分，是房地产项目决策科学化的重要手段。为了引导房地产业健康发展，减少房地产开发投资的盲目性，提高房地产项目经济评价质量，制定本方法。

第二条 房地产项目应根据社会经济发展的需要和城市总体规划的要求，运用微观效益分析与宏观效益分析相结合、定量分析与定性分析相结合、动态分析与静态分析相结合的方法，做好经济评价工作。

第三条 在房地产项目经济评价中，按照房地产项目未来获取收益的方式，可将房地产项目主要分为下列类型：

一、出售型房地产项目。此类房地产项目以预售或开发完成后出售的方式得到收入、回收开发资金、获取开发收益，以达到盈利的目的。

二、出租型房地产项目。此类房地产项目以预租或开发完成后出租的方式得到收入、回收开发资金、获取开发收益，以达到盈利的目的。

三、混合型房地产项目。此类房地产项目以预售、预租或开发完成后出售、出租、自营的各种组合方式得

到收入、回收开发资金、获取开发收益，以达到盈利的目的。

第四条 房地产项目经济评价分为财务评价和综合评价。对于一般的房地产项目只需进行财务评价；对于重大的、对区域社会经济发展有较大影响的房地产项目，如经济开发区项目、成片开发项目，在作出决策前应进行综合评价。

第五条 财务评价应根据现行财税制度和价格体系，计算房地产项目的财务收入和财务支出，分析项目的财务盈利能力、清偿能力以及资金平衡状况，判断项目的财务可行性。

第六条 综合评价应从区域社会经济发展的角度，分析和计算房地产项目对区域社会经济的效益和费用，考察项目对社会经济的净贡献，判断项目的社会经济合理性。

第七条 房地产项目经济评价应在房地产市场调查与预测、房地产项目策划、房地产项目投资与成本费用估算、房地产项目收入估算与资金筹措的基础上进行。同时应注意对房地产项目进行不确定分析和多方案比选。

第八条 房地产项目经济评价的结论可以为房地产开发商服务，作为房地产开发商投资决策的依据；可以为政府管理部门服务，作为政府管理部门审批房地产项目的依据；可以为金融机构服务，作为金融机构审查贷款可行性的依据。

第九条 本方法适用于第三条所述各类房地产项目。其他房地产项目的经济评价也可参照本方法使用。

第十条 房地产项目基础数据的准确性和参数选择的合理性，对房地产项目经济评价结论的正确性有着重要的影响，为此，要求经济评价人员具有较高的素质，以便在进行房地产项目经济评价时作出正确的分析和判断。

第二章 房地产市场调查与预测

第十一条 开发商和经济评价人员通过对房地产市场调查，了解房地产市场的过去和现状，把握房地产市场的发展动态，预测房地产市场的未来发展趋势，并依此分析房地产项目建设的必要性，确定房地产项目的用途、规模、档次、开发时机和经营方式。

第十二条 房地产市场调查与预测的内容和方法，应根据房地产项目的用途、未来获取收益的方式及所在地区的具体情况确定。按照用途可将房地产项目主要分为下列类型：

一、居住用途的房地产项目，包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

二、商业用途的房地产项目，包括商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。

三、办公用途的房地产项目，包括商务办公楼（写字楼）等。

四、旅馆用途的房地产项目，包括饭店、酒店、宾馆、度假村、旅店、招待所等。

五、餐饮用途的房地产项目，包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。

六、娱乐用途的房地产项目，包括游乐场、娱乐

城、康乐中心、俱乐部、影剧院等。

七、工业用途的房地产项目，包括厂房、仓库等。

八、特殊用途的房地产项目，包括停车楼等；

九、土地开发项目，是指在生地或毛地上进行三通一平等，将其开发成为建设熟地的房地产项目。

第十三条 房地产市场调查与预测包括房地产投资环境的调查与预测和房地产市场状况的调查与预测。

一、房地产投资环境的调查与预测。房地产投资环境的调查与预测应在国家、区域、城市、邻里的层次上进行。主要包括：政治、法律、经济、文化教育、自然条件、城市规划、基础设施等方面，对已经发生的或将要发生的重大事件或政策对房地产项目的影响，要作出充分的了解和估计。

二、房地产市场状况的调查与预测。房地产市场状况的调查与预测应在房地产投资环境调查与预测的基础上进行，主要包括：

1. 供求状况。包括相关地段、用途、规模、档次、价位、平面布置等的房地产的供求状况，如供给量、有效需求量、空置量和空置率等。其中供给量应包括已完成的项目、在建的项目、已审批立项的项目、潜在的竞争项目及预计它们投入市场的时间。

2. 房地产商品的价格、租金和经营收入。

3. 房地产开发和经营的成本、费用、税金的种类及其支付的标准和时间等。

第十四条 房地产市场调查要根据调查的对象和内

容，采用适当的方法。通常采用的方法有：普查法、抽样调查法、直接调查法、间接调查法。

第十五条 房地产市场预测一般分为定性预测和定量预测。

一、定性预测。定性预测主要是通过对历史资料的分析和对未来条件的研究，凭借预测人员实践经验和逻辑推理能力，对房地产市场未来表现的性质进行推测和判断。

二、定量预测。定量预测是在了解历史资料和统计数据的基础上，运用数学方法和其他分析技术，建立可以表现数量关系的数量模型，并以此为基础分析、计算和确定房地产市场要素在未来可能的数量。

第十六条 房地产市场预测的具体方法因预测的对象、内容、期限不同而有所不同。通常采用的方法有：

一、直观判断法，包括德尔菲法和专家小组法等。

二、历史引伸法，包括简单平均数法、移动平均数法、加权移动平均数法、趋势预测法、指数平滑法和季节指数法等。

三、因果预测法，包括回归分析法和相关分析法等。

第三章 房地产开发项目策划

第十七条 房地产项目应进行系统的项目策划，以形成和优选出较具体的项目开发经营方案。

房地产项目策划主要包括项目区位的分析与选择，开发内容和规模的分析与选择，开发时机的分析与选择，开发合作方式的分析与选择，项目融资方式和资金结构的分析与选择，房地产产品经营方式的分析与选择。

第十八条 房地产项目区位的分析与选择，包括地域的分析与选择和具体地点的分析与选择。

地域的分析与选择是战略性选择，是对项目宏观区位条件的分析与选择，主要考虑项目所在地区的政治、法律、经济、文化教育、自然条件等因素。

具体地点的分析与选择，是对房地产项目坐落地点和周围环境、基础设施条件的分析与选择，主要考虑项目所在地点的交通、城市规划、土地取得代价、拆迁安置难度、基础设施完备程度以及地质、水文、噪声、空气污染等因素。

第十九条 房地产项目开发内容和规模的分析与选择，应在符合城市规划的前提下按照最高最佳利用原则（最高最佳利用是法律上允许、技术上可能、财务上可

行，经过充分合理的论证，能够带来最高收益的利用），选择最佳的用途和最合适的开发规模，包括建筑总面积、建设和装修档次、平面布置等。此外，还可考虑仅将生地或毛地开发成为可进行房屋建设的熟地后租售的情况。

第二十条 房地产项目开发时机的分析与选择，应考虑开发完成后的市场前景，再倒推出应获取开发场地和开始建设的时机，并充分估计办理前期手续和征地拆迁的难度等因素对开发进度的影响。大型房地产项目可考虑分期分批开发（滚动开发）。

第二十一条 房地产项目开发合作方式的分析与选择，主要应考虑开发商自身在土地、资金、开发经营专长、经验和社会关系等方面的实力或优势程度，并从分散风险的角度出发，对独资、合资、合作（包括合建）、委托开发等开发合作方式进行选择。

第二十二条 房地产项目融资方式与资金结构的分析与选择，主要是结合项目开发合作方式设计资金结构，确定合作各方在项目资本金中所占的份额，并通过分析可能的资金来源和经营方式，对项目所需的短期和长期资金的筹措作出合理的安排。

第二十三条 房地产产品经营方式的分析与选择，主要是考虑近期利益和长远利益的兼顾、资金压力、自身的经营能力以及市场的接受程度等，对出售（包括预售）、出租（包括预租、短租或长租）、自营等经营方式进行选择。

第四章 房地产开发项目投资 与成本费用估算

第二十四条 房地产项目总投资包括开发建设和经营资金。

开发建设投资是指在开发期内完成房地产产品开发建设所需投入的各项费用，主要包括：土地费用、前期工程费用、基础设施建设费用、建筑安装工程费用、公共配套设施建设费用、开发间接费用、财务费用、管理费用、销售费用、开发期税费、其他费用以及不可预见费用等。

开发建设投资在开发建设过程中形成以出售和出租为目的的开发产品成本和以自营自用为目的的固定资产及其他资产，应注意开发建设投资在开发产品成本与固定资产和其他资产之间的合理分摊划转。

经营资金是指开发企业用于日常经营的周转资金。

开发期是指从房地产项目大量资金正式投入工程开始，到开发建设完成的期间。

第二十五条 开发产品成本是指房地产项目产品建成时，按照国家有关财务和会计制度转入房地产产品的开发建设投资。当房地产项目有多种产品时，可分别估算每种产品的成本费用，但应注意开发建设投资在不同

开发产品之间的合理分摊。

第二十六条 经营成本是指房地产产品出售、出租时，将开发产品成本按照国家有关财务和会计制度结转的成本，主要包括：土地转让成本、出租土地经营成本、房地产销售成本、出租经营成本。

对于分期收款的房地产项目，房地产销售成本和出租经营成本可按其当期收入占全部销售收入和租金收入的比率，计算本期应结转的经营成本。

第二十七条 房地产项目开发建设完成后，可能形成一定比例的开发企业资产，主要包括固定资产、无形资产和递延资产。

一、固定资产包括开发企业办公用房、开发企业机器设备和运输设备，以及自营的商业和服务业用房等。

二、无形资产主要包括土地使用权等。

三、递延资产主要包括开发企业的开办费和租入固定资产的改良支出等。

第二十八条 房地产项目土地费用是指为取得房地产项目用地而发生的费用。房地产项目取得土地有多种方式，所发生的费用各不相同。主要有以下几种：划拨或征用土地的土地征用拆迁费、出让土地的土地出让地价款、转让土地的土地转让费、租用土地的土地租用费、股东投资入股土地的投资折价。

一、土地征用拆迁费。土地征用拆迁费分为：农村土地征用拆迁费和城镇土地拆迁费。

1. 农村土地征用拆迁费主要包括：土地补偿费、

青苗补偿费、地上附着物补偿费、安置补助费、新菜地开发建设基金、征地管理费、耕地占用税、拆迁费、其他费用。

2. 城镇土地拆迁费主要包括：地上建筑物、构筑物、附着物补偿费，搬家费，临时搬迁安置费，周转房摊销以及对于原用地单位停产、停业补偿费，拆迁管理费和拆迁服务费等。

二、土地出让地价款。土地出让地价款是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让予土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让地价款。主要包括向政府缴付的土地使用权出让金和根据土地原有状况需要支付的拆迁补偿费、安置费、城市基础设施建设费或征地费等。例如：以出让方式取得城市熟地土地使用权，土地出让地价款由土地出让金加上拆迁补偿费和城市基础设施建设费构成。

土地出让地价款的数额由土地所在城市、地区、地段、土地的用途以及使用条件、合同条件等许多方面的因素决定。许多城市对土地制定了基准地价，具体宗地的土地出让地价款要在基准地价的基础上加以适当调整确定。

三、土地转让费。土地转让费是指土地受让方向土地转让方支付土地使用权的转让费。依法通过土地出让或转让方式取得的土地使用权可以转让给其他合法使用者。土地使用权转让时，地上建筑物及其他附着物的所有权随之转让。

四、土地租用费。土地租用费是指土地租用方向土地出租方支付的费用。以租用方式取得土地使用权可以减少项目开发的初期投资，但在房地产项目开发中较为少见。

五、土地投资折价。房地产项目土地使用权可以来自房地产项目的一个或多个投资者的直接投资。在这种情况下，不需要筹集现金用于支付土地使用权的获取费用，但一般需要对土地使用权评估作价。

第二十九条 房地产项目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”等阶段的费用支出。

项目规划、设计、可行性研究所需费用支出一般可按项目总投资的一定百分比估算，也可按估计的工作量乘以正常工日费率估算。项目水文、地质勘测所需费用支出根据工作量估算。土地开发中三通一平（通水、通电、通路、土地平整）工程费用根据实际工作量估算。

第三十条 基础设施建设费。基础设施建设是指建筑物 2 米以外和项目用地规划红线以内的各种管线和道路工程，其费用包括供水、供电、供气、排污、绿化、道路、路灯、环卫设施等建设费用，以及各项设施与市政设施干线、干管、干道的接口费用。一般按实际工程量估算。

第三十一条 建筑安装工程费是指建造房屋建筑物所发生的建筑工程费用、设备采购费用和安装工程费用等。在可行性研究阶段，建筑安装工程费用估算可以采

用单元估算法、单位指标估算法、工程量近似框算法、概算指标估算法、概预算定额法，也可以根据类似工程经验进行估算。具体估算方法的选择应视资料的可取性和费用支出的情况而定。

当房地产项目包括多个单项工程时，应对各个单项工程分别估算建筑安装工程费用。

第三十二条 公共配套设施建设费是指居住小区内为居民服务配套建设的各种非营利性的公共配套设施（又称公建设施）的建设费用，主要包括：居委会、派出所、托儿所、幼儿园、公共厕所、停车场等。一般按规划指标和实际工程量估算。

第三十三条 开发间接费用是指房地产开发企业所属独立核算单位在开发现场组织管理所发生的各项费用。主要包括：工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销和其他费用等。

当开发企业不设立现场机构，由开发企业定期或不定期派人到开发现场组织开发建设活动时，所发生的费用可直接计入开发企业的管理费用。

第三十四条 管理费用是指房地产开发企业的管理部门为组织和管理房地产项目的开发经营活动而发生的各项费用。主要包括：管理员工资、职工福利费、办公费、差旅费、折旧费、修理费、工会经费、职工教育经费、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、绿化费、房地产税、车船使用税、土地使用税、技术转让费、技术开发费、无形资

产摊销、开办费摊销、业务招待费、坏账损失、存货盘亏、毁损和报废损失以及其他管理费用。

如果房地产开发企业同时开发若干房地产项目，管理费用应在各个项目间合理分摊。

第三十五条 财务费用是指房地产开发企业为筹集资金而发生的各项费用。主要包括借款和债券的利息、金融机构手续费、代理费、外汇汇兑净损失以及其他财务费用。

第三十六条 销售费用是指房地产开发企业在销售房地产产品过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用。主要包括销售人员工资、奖金、福利费、差旅费、销售机构的折旧费、修理费、物料消耗、广告费、宣传费、代销手续费、销售服务费及预售许可证申领费等。

第三十七条 其他费用主要包括：临时用地费和临时建设费、工程造价咨询费、总承包管理费、合同公证费、施工执照费、工程质量监督费、工程监理费、竣工图编制费、工程保险费等。

第三十八条 房地产项目投资估算中应考虑项目所负担的与房地产投资有关的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。主要包括：固定资产投资方向调节税、土地使用税、市政支管线分摊费、供电贴费、用电权费、绿化建设费、电话初装费、分散建设市政公用设施建设费等。在一些大中型城市，这部分税费已经成为房地产项目投资费用中占较大比重的费用。各项税费应

根据当地有关法规标准估算。

第三十九条 房地产项目投资估算应考虑适当的不可预见费用。

第四十条 运营费用是指房地产项目开发完成后，在项目经营期间发生的各种运营费用。主要包括：管理费用、销售费用等。

第四十一条 修理费用是指以出租或自营方式获得收益的房地产项目在经营期间发生的物料消耗和维修费等。

第四十二条 房地产项目应根据可能的建设进度和将会发生的实际付款时间和金额编制资金使用计划表。在房地产项目可行性研究阶段，计算期可取年、半年、季甚至月为单位，资金使用计划应按期编制。编制资金使用计划应考虑各种投资款项的付款特点，要考虑预收款、欠付款、预付定金以及按工程进度中间结算付款等方式对编制资金使用计划的影响。