

房地产评估中工程造价的运用

张国海

易县自然资源和规划局 河北 保定 074200

摘要: 房地产评估作为房地产市场的重要组成部分,对于保障交易双方的合法权益、促进市场健康发展具有重要意义。本文简要介绍了房地产评估的常见方法,分析了房地产评估中工程造价的运用,并提出了一些提高房地产评估中工程造价准确性的有效措施。

关键词: 房地产;评估;工程造价;运用

引言

在房地产行业,评估房地产的价值是一个关键环节,它为投资者、开发商和相关机构提供重要的决策依据。而在这个过程中,工程造价扮演着不可或缺的角色。通过科学、准确的工程造价,可以更有效地评估房地产的实际价值,从而为各项决策提供可靠的支持。

1 房地产评估的方法分析

房地产评估是一个复杂而细致的过程,其涉及到多个专业领域,包括财务、市场分析、房地产法务等。同时,不同的评估方法适用于不同的物业和市场情况,评估师需要根据实际情况选择最合适的评估方法。常见的房地产评估方法如下:(1)收益还原法常用于评估商业和办公地产。这种方法的基本思路是,预测物业的未来收益,然后通过合适的折现率将未来收益折现到评估时点。未来收益通常包括租金收入、商业经营收入等。折现率的确定通常基于市场利率和风险因素来确定。(2)成本法的基本原理是,重新构建一个与待评估物业相同的物业所需的总成本,减去物业的折旧和贬值,即为物业的合理价值。成本法通常适用于没有市场交易价格的物业,或者无法使用市场比较法和收益还原法的特殊物业。(3)资本化率法是一种较为复杂的评估方法,通常用于评估大型物业或物业组合。这种方法的基本思路是将物业的未来现金流折现到评估时点,其关键在于确定物业的未来现金流和合理的折现率。未来现金流通常包括租金收入、商业经营收入等,而折现率则基于市场利率和物业的风险状况来确定。(4)路线价法是一种用于评估沿街商业地产价值的方法。其基本原理是,根据沿街商业地产所在的街道的平均价值,以及该地产相对于街道的可达性(即“路线价”),来确定商业地产的价值。这种方法通常用于没有市场交易价格的商业地产。(5)综合评价法是一种定性和定量相结合的评估方法。其基本原理是通过多个因素(如地理位置、交通便利

性、配套设施、市场供求状况等)对物业进行全面的评价,然后根据评价结果来得出物业的价值。

2 工程造价在房地产评估中的运用

2.1 工程量清单计价

工程量清单计价是一种在工程项目中根据招标文件、设计图纸和实际施工条件等,对工程量进行详细计算并确定各分部分项工程费用的方法。这种计价方式主要由招标人提供工程量清单,投标人根据清单逐项填报单价,最后形成整个项目的工程造价。因此,在进行工程量清单计价之前,评估师首先需要收集相关的资料和信息,包括设计图纸、施工合同、招标文件、材料价格、人工费用等,这些资料和信息将为后续的计价工作提供基础数据。其次,评估师根据收集到的资料和信息,按照工程量计算规则和要求,编制出详细的工程量清单。清单应包括每个分部分项工程的名称、编码、单位、数量和综合单价等信息^[1]。然后,评估师根据工程量清单,对每个分部分项工程的费用进行计算,并累加得到整个房地产项目的工程造价。在计算过程中,评估师需要考虑各项费用之间的关系,以及市场价格波动对工程造价的影响。同时,评估师还需要对房地产项目的风险进行评估。通过对市场环境、政策法规、竞争态势等因素的分析,评估师可以更加准确地预测项目可能面临的风险和不确定性。这些因素可能对工程造价产生影响,因此需要在评估中进行综合考虑。最后,基于上述分析和计算,评估师可以得出对房地产项目的评估结论。结论可以包括项目的总造价、投资回报率、风险系数等关键指标,为投资者、开发商和其他相关机构提供决策依据。

2.2 重置成本法

历史成本法是一种以建筑物或设备的原始投资成本为基础,考虑折旧和各种损耗,来评估其当前价值的评估方法。历史成本法重视建筑物或设备的实际投入,通

过分析这些成本的分布和趋势,来反映建筑物或设备的真实价值。例如,对于许多改扩建项目,特别是涉及到老旧建筑物的更新改造,很难从市场上找到类似项目的交易价格。这时,历史成本法就成为一种可行的方法。通过收集和计算建筑物的历史成本,再结合折旧和各种损耗,可以得出建筑物的当前价值。另外,在二手房市场,由于房屋的个体差异较大,很难找到完全相同的参照物进行比较。此时,历史成本法可以通过分析房屋的建造年代、材料、结构等因素,结合市场行情来估算二手房的价值。同时,对于设备评估,历史成本法也可以根据设备的购置年份、型号、性能等参数,结合市场同类设备的价格信息来估算其价值。此外,还可以考虑设备的折旧、使用状况等因素进行调整,得出设备的当前价值。

2.3 市场比较法

市场比较法是一种以市场上的类似房地产交易价格为比较基准,通过对比分析各项因素,来评估目标房地产价值的评估方法。而在应用市场比较法进行房地产评估时,还需要注意以下几点:(1)在使用市场比较法时,需要收集大量类似的房地产交易数据作为比较基础。这些数据包括房地产的售价、成交量、地理位置、用途、建筑物类型、时间因素等等^[2]。评估师应该从多渠道获取可靠的数据,包括政府公开数据、房地产门户网站、房产中介等等。同时,评估师也需要注意数据的更新和准确性,以提高数据的可靠性和准确性。(2)在选取比较对象时,评估师应根据目标房地产的类型、用途、地理位置等因素,选取具有代表性的类似房地产作为比较对象。同时,评估师也需要注意比较对象的差异因素,包括建筑物类型、房龄、装修情况、时间因素等等,以便进行合理的调整。另外,评估师也需要考虑市场上存在的类似房地产的可比性,避免选取不可比的比较对象,影响评估结果的准确性。(3)在进行市场比较法评估时,需要对类似房地产的交易价格进行差异因素调整,包括地理位置、建筑物类型、装修情况、时间因素等等。评估师应根据实际情况选择合理的调整因素,并对这些因素进行合理的量化。

3 提高房地产评估中工程造价准确性的措施

3.1 完善信息数据库

在房地产评估中,工程造价是一项至关重要的环节。一个准确的工程造价不仅能够帮助投资者更好地了解项目的成本和潜在风险,还能为市场提供有价值的参考信息。而要提高工程造价的准确性,一个完善的信息数据库是不可或缺的。第一,相关部门需要收集更多

的数据,包括材料价格、人工费用、设备租赁和工程量等方面的信息。这些数据是房地产评估中计算工程成本和确定工程造价的重要依据。为了获得更全面、准确的数据,需要与多个供应商、承包商和劳动力市场进行合作,以便获取最新的市场价格和费用标准。第二,对于收集到的数据,需要建立一套合理的分类和编码系统,以便于数据的存储、检索和分析。分类和编码系统应该根据房地产评估的需要进行设计,要能够体现各种工程材料、设备和人工的特点和属性,以便更好地进行比较和分析。第三,为了确保数据的准确性和实时性,需要定期更新信息数据库。更新频率应该根据市场价格和费用的变化频率来确定,一般应该至少每季度或每半年更新一次。更新数据时应该注意数据的来源和可靠性,确保数据的真实性和可信度。第四,在完善信息数据库的过程中,应该积极应用信息技术,如云计算、大数据和人工智能等。这些技术可以帮助我们快速处理大量数据、分析数据之间的关系和趋势,提高数据的挖掘能力和分析精度。同时,应用信息技术还可以提高数据的存储和处理效率,提高信息数据库的可靠性和响应速度。

3.2 提高工程预算的编制水平

在进行工程预算编制之前,需要对工程图纸和相关文件进行充分了解。这包括工程的建筑结构、材料使用、施工工艺等方面的了解。只有充分了解工程图纸和相关文件,才能准确地计算出工程量、材料用量及相应的费用,从而为整个工程的造价提供一个比较准确的数据。在了解工程图纸和相关文件时,应当认真阅读,若有疑问应当及时与设计、施工等方面的专业人员进行沟通,以确保对图纸和相关文件的理解准确无误。其次,工程量的计算是整个工程预算编制的基础。只有准确地计算出工程量,才能为整个工程的造价提供一个比较准确的数据。而对于一些需要现场签证的工程量,应当及时与建设单位、施工单位等各方进行沟通,明确签证流程和相关要求,以确保签证的工程量与实际施工情况相符。同时,材料和设备的费用是整个工程造价的重要组成部分。因此,在选用材料和设备时,应当充分考虑其性价比和可靠性。同时,还应当注意材料和设备的运输、保管、安装等方面的费用,以确保整个工程造价的合理性^[3]。在选用材料和设备时,应当充分考虑其质量、价格、供货周期等方面的因素,并与多家供应商进行比选,从中选择性价比高的材料和设备。最后,预算管理是整个工程造价控制的重要环节之一,因此完善预算管理制度是提高工程预算编制水平的重要措施之一。因此,相关部门应当建立一个完善的预算管理机构,负

责整个工程的预算编制、审核、控制等方面的工作。同时，企业应当制定科学合理的预算管理制度，包括预算的编制程序、审批流程、考核机制等方面，以确保整个工程的预算管理有章可循、有据可依。

3.3 加强数据分析和预测

加强数据分析和预测是提高信息数据库准确性和可靠性的重要步骤，并且，除了对历史数据的分析，对未来市场变化的预测也是至关重要的。而在进行数据分析和预测之前，相关部门需要明确预测的目标和指标。例如，可能需要预测的是材料价格、人工费用、设备租赁等未来的变化趋势，或者某一特定工程项目的成本和收益等。明确预测目标和指标有助于集中精力和资源，提高预测的准确性和效率。此外，根据预测目标和指标的不同，需要选择合适的分析方法进行数据分析和预测。这些方法可能包括时间序列分析、回归分析、情景分析、仿真模拟等，选择正确的分析方法可以提高预测的准确性和可靠性。同时，在进行分析之前，需要对数据进行清洗和预处理，以去除无效和异常数据，以确保分析结果的准确性。这可能包括数据筛选、缺失值填充、异常值处理等。^[3]待预测结果出来后，还需要对其进行验证和调整。这可以通过与其他专业人士进行交流和讨论，或者参考其他相关数据和分析结果来实现。有时候，市场的实际情况可能与预测结果存在较大偏差，这时需要对预测结果进行修正和调整^[4]。

3.4 提升评估人员的专业素养

评估人员需要有深厚的工程背景和丰富的实践经验，同时还需要具备财务、市场分析等方面的知识。因此，提升评估人员的专业素养是提高工程造价在房地产评估中准确性的重要途径。第一，对于评估人员来说，具备深厚的工程技术知识是必不可少的。这包括对工程图纸和相关文件的解读、工程量的计算、材料用量的核算、施工工艺的了解等方面的知识。评估人员应该通过

自学、参加培训等方式不断提高自己的工程技术知识水平，以更好地进行房地产评估工作。第二，评估人员需要具备一定的实践经验，以便更好地理解 and 应对各种复杂的工程情况。因此，评估人员应该尽可能多地参与实际工程项目，了解工程项目的实际运作情况，积累实践经验，从而提高自己的专业素养。第三，在房地产评估中，评估人员不仅需要具备工程技术知识，还需要学习财务和市场分析方面的知识。这些知识可以帮助评估人员更好地了解房地产市场的动态和趋势，掌握房地产市场的价格走势和投资风险，从而更好地进行房地产的评估工作。第四，评估人员的职业道德素养是影响房地产评估结果的重要因素之一。因此，评估人员应该加强自身的职业道德素养，遵守相关的法律法规和职业道德规范，树立良好的职业形象和信誉。只有这样，才能赢得客户和社会各界的信任和支持。

结语

综上所述，在房地产评估中，工程造价的数据收集、分析和预测对提高评估准确性具有重要作用。而通过完善信息数据库、提高工程预算的编制水平以及加强数据分析和预测，可以进一步提高其准确性和可靠性。未来，随着技术和数据的不断发展，将有更多创新和优化的方法来提高房地产评估中的工程造价的运用效率和准确性。

参考文献

- [1]邱钟锐,王硕. 房地产评估中工程造价的运用[J]. 百科论坛电子杂志,2019,(3):151-152.
- [2]杨晓东. 房地产评估中工程造价的运用[J]. 中国房地产业,2019,(12):249.
- [3]叶其双,钟木寿. 工程造价在房地产评估中的运用[J]. 商讯,2020,(02):150-151.
- [4]陈梦琦. 房地产工程造价管理中的项目成本控制分析[J]. 房地产世界,2021,(01).