

房地产估价中工程造价的运用

彭晓旭

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司海南分公司 海南 海口 570125

摘要:近年来,面对房地产发展脚步的不断加快与市场竞争的日益激烈,工程管理工作迎来更高的挑战。而项目工程造价在地产评估流程中也是一个很关键的环,对整个工程的整体效益产生了直接的影响,由于面临着当前激烈的市场竞争,公司如果想要进行长期发展,就需要在当前的经济形势下取得较好的效益,在地产建设进行的全过程中,必须进行对建设工程造价的有效管理与监控,基于此本文将针对在地产评估中建设工程造价的具体对策进行研究剖析,期望可以给公司的长期发展带来更多的效益。

关键词: 房地产评估; 工程造价; 运用

引言:由于当前经济和技术的不不断提升,中国各个领域均获得了高速成长的机遇,特别是房地产领域,虽然也完成了市场规模的快速增长,但同样也面对了日益严峻的市场竞争。由于在中国经济体制改革不断深化,并进行了很长时间的市场经济自由调整之后,国家针对房地产行业的发展了宏观调节,并制定了各种土地限购优惠政策,同时不断调整房地产业的市场销售价格,减少房地产领域的企业收益,为全体居民大众谋求好处。这就使得地方的开发商使用的土地资源越来越少,同时项目投资的成本也将日益增加。在如此的发展背景下,对整个房地产行业实施的全过程成本控制管理是十分关键的,因为唯有进行了全过程成本控制管理才可以保证房地产行业的盈利,从而增强地产公司的市场竞争力,并推动整个产业的不断发展壮大。

1 工程计价法在房地产估价中的作用

在房产评估作业中灵活运用了建筑工程概算的一般编制办法,具备了测算方法简单直接、对工程技术资料和评估人员的技术功底要求高等优点,从而可以比较精确地核算房产的建安及重置成本。

2 工程概算编制方法及其应用于房屋估价的可能性

概算指标法与类似工程预算法,是国内建筑工程概算编制的主要方式。其中,概算指标法是对拟建房屋的面积或体量,加上与设计要求一致或相同的概算指标,来制定建筑概算的方法。在进行老旧建筑物的重设价格估算时,因为在一般情况下不能逐项核算构成建筑物的全部或各项工程量,故根据当地现时使用的工程概算指标估计也不失为一种可选的价格估算方法。而同类工程预算方法,是指采用与经济状况和建设目标接近似的已完成工程或在建工程中的工程造价资料,来制定拟建工程项目设计概算的方法,因为这个方案借鉴了同类建筑

的施工图估算,使得计算更加精确,能够参照运用到大量建筑与典型案例的对比估算中。上述两种方式的优点,是不需要进行大规模的建筑工程量测算。在房产评估中,通过参照现行结算价标准以及同类建筑的施工图预算书,按时代、地点的建筑构造特征修正、对比计算待评估房屋在新估价时点下的建安价格,遵循了房产评估的“替代性”原则,同时有丰富的建筑工程造价资料可供参考,测算简便,结果确切,因此这种方法更适用于建筑成本法中的房产评估工作^[1]。

3 房地产评估存在的常规问题

3.1 材料价格

随着市场的不断变动,材料成本也会相应进行变化,由于材料成本存在着相应的实效性,在市场情况的波动下,房地产评价工作受材料成本的直接影响。但是在具体项目中,关于减少的成本数据很容易忽略,不但在信息的获取上有局限性,同时关于减少材料成本数据的调整指标也不能明确,所以在使用成本法对房产的估价过程中,很难明确的时间点来做出判断,但房屋成本核算在房产估价活动中却占有了十分关键的作用,尤其是减少材料成本,所以对产品上材料价格情况的掌握是十分关键的。降低建筑成本也存在一定的可得性,但是随着时代的生长,在房地产上的建筑成本变化也在所难免,而且因为住宅建筑的个别性也很强,所以在对建筑价值进行评价的过程中,一般推荐采用分项供料测量法的方式,尽管要采集大量的建筑信息,花费了大量的时间,不过由于对建筑成本信息的高可得性,房地产评价在准确性方面还是可以得到良好的保证。

3.2 评估方法

评价房地产项目主要受评价方式的干扰,即前文介绍的三种方式,如果不根据其性质和市场状况,随意采

用不恰当的评价方式,则无法确保评价结论的正确性。收益评价方式更适于评价具有一定经济价值的地产项目,如商业办公建筑等,但对该地产项目本身利润并不重视。对于地产项目有不完善的项目可以采用成本法评价,而也必须考虑市场竞争的作用。多数地产的评价都可以选择市场比较法,通过对地产企业的横向比较,研究现实情况,可以增强评价的科学性与合理性^[2]。

4 工程造价在房地产评估中的运用研究

4.1 成本法评估

首先,采用单位比较方法评价房屋的,其房屋成本、价格指数及有关资料应由第三方估价事务所、工程造价机构提出,由估价事务所的专职估价员加以收集和统计。资料的收集过程中根据时间序列和建筑类别加以评估,如根据钢架建筑、框架厂房等建筑类别,评价材料是依据建筑结构,以这些资料作为基本资料。其次,可以采用成本评估方式,常用的方式包括指标调整法以及单位比较法,因为这二个评估方式估价操作简便,而且可以结合传统建筑测量的分项评估法,基于准确的设计资料和技术图书的评价,可以大大提高评价的准确性。由于成本评估项目要求多的专家参加,极易发生人为的遗漏。最后,评价开发成本受标准数据的影响,如果评价建筑与标准建筑物标准一样,则评价标准才可能更适合建筑物;而如果与标准建筑物不一样,则其评估结果就会有一些差异,从而影响数据分析的准确性。如果评估工业厂房,采用了统一安装成本评估方法,而非标准厂房的统一安装成本却不符合统一标准成本,将难以获得非标准厂房的统一安装成本数据。

4.2 评估人员素质的提高

测评人员素质对房产测评组织的工作有着直接的关系,只要工作人员达到较好专业素养,能够有效地促进房产行业的工作。评估师需要丰富知识,掌握大量知识,需要掌握法学、管理、财政、工程等有关专业知识。房屋估价委员会和主管单位必须做好人才培养工作,推动工作人员专业素养的提高。另外,估价机构必须从工作人员实际状况考虑,制定必要的人才培养计划与教育举措,以更好地培养估价人才的专业素养,从而提高估价机构总体水平,以促进中国建筑领域的高速发展,使中国经济社会发展加快^[3]。

4.3 完善房地产项目目标成本管理体系

如果想使得房地产的业务得以较为长远的开展,使得在行业领域内激烈的竞争中脱颖而出,则需要建立一种比较完善的企业成本费用管理制度,使得不同成本之间的界定可以比较的更加明确,才可以合理地实施目标

成本核算的管理,从而减轻了房地产行业在成本核算上的压力,使得各个部门的成本费用开支都可以加入到里面,从而最大限度地降低了各个部门的成本费用支出,并扩大了其中的利润获得点,从而有效推动了各部门的积极发展。管理者要对项目管理的所有职责都十分的明确和了解,正确掌握和预算有关项目开发等的成本,通过目标管理的制定,形成了一定的奖罚明细,成本目标管理较好的部门给与相应的奖金,目标成本管理不够的部门则给与一定的处罚。严格对成本费用管理的监控,使各个部门都能主动参与到成本费用管理的工作规划之中,正确合理的实施企业成本费用的管理。

4.4 工程造价法评估

在房地产评价流程中,工程造价法与成本法的评价内容与流程存在共同点,但二者又具有一些区别。通常情形下,房屋估价使用成本法是以标准成本为基础,而使用工程造价法只是针对一定规模的项目,才需要根据基准成本加以计量。工程造价法估算过程中,计价基准往往是社会化条件,即按照市场物价变动情况对建筑材料成本作出调节,以最终使建筑工程的造价与市场实际状况相符合。评价工作中考虑到造价类别的差异,合同价款所受到的约束条件也不同,而合同条款也会对造价产生制约效果,从而影响最后的评价结论。由于政府目前正大力推广工程造价清单管理模式,规定了各种工程,不管是规费、税款或者其他费用等,都必须清楚标明在计价目录中,而工程量的清单定额也都是由政府部门统一发布,各个区域的计价定额差异,从而带动各个区域价格要素的衔接。通常情况下,各省份定额计价都是根据实际工作量决定的,在分项施工时实体价格和人员成本也要达到一定水平,以保证评价指标的均匀典型性。而一般情况下,投标方也会决定施工物料成本和经营管理人员的成本,在根据工程清单计算时也可模拟实际价格,但部分的综合价格也可作为依据,并根据具体情况进行了实际工程量的计算^[4]。

4.5 做好工程设计阶段的造价管控

在房屋设计阶段,对工程造价的评估管理办法大致分为如下两类,首先,优化与完善建筑工程设计方案。施工设计方案是整个房地产项目建设的重要基础,其中涉及到了材料、技术、工艺等多个方面的内容,都与工程造价有着密不可分地联系。在对它加以完善前,必须着重考虑其在国民经济、科技和应用领域的合理性,该项研究应当在确保设计方案符合工程需要的前提下进行。最普遍的做法是投标竞选。其次,做好对设计变化的评价。上文所说,设计变动会导致设计价格的变化,

而一些已建成的方案也可能被放弃,导致了工程造价的上升。所以,在设计阶段,就必须根据工程项目实际情况对总体设计方法的使用效益作出科学预见与评价,以便于最大可能的防止重大工程设计的变化的发生。另外,如果工程施工中发生设计变更,应当通过造价调整的方式尽可能减少其对工程质量的影响。

4.6 房地产工程施工阶段的造价评估和管理

房地产工程造价管理与控制的关键时期,由于其关系到包括人才、科技、资金等诸多的要素,在这一过程中,为了做到对工程造价的合理评价与控制,需要从下面二点着手:首先,把工程管理与评价有机融合。在项目施工中,评价与项目管理均对工程项目的调整与完成有着一定的意义。因此管理人员必须根据时间变化对施工项目评价方式做出创新变革,如对制定工程项目实施计划、做好对施工增加量的评价、与设计单位签定限制协议等^[5]。其次,对工程项目变动和索赔问题进行了系统化管理。由于工程变动是导致工程造价上升的最主要原因,所有变更必须由建设部门、施工单位和监理部门共同审批同意之后才能实施,在审核过程中,必须根据调整计划进行造价审核。

4.7 工程竣工结算阶段的造价评估和管理

在房地产计划实施过程中,关于项目竣工结果中的造价考核和控制工作常常被忽视,但我们必须认识到,设计成本法又是对项目竣工成果评价的主要依据,这其中主要涉及到了包括房屋交易价格的调整过程、建设专案的计划、设计概算的最后成果等方面的信息。在这一阶段的实际工作中,建筑结算工作人员需要坚持严肃认真的工作态度,对成本法对于房地产项目估价的结果与实际建造过程中的差异精细的审核比对,避免出现遗漏。同时完善应用成本法做出的评价的数据,使房地产估价成本法测算结果更加客观、科学、合理,这样才可以达到对建筑总体造价的合理评价^[6]。

4.8 促进大数据技术在房地产土地评估机构中的广泛应用

房产土地估价行业有着众多专业的估价机构,要想实现专业和机构之间的进一步融合,估价部门必须利用

各种新型科学技术和方法提升房地产地估价的服务质量和工作效率。同时,加强对大数据分析技术的运用与研发,促进机构提升企业对大数据分析科技的了解水平,并拿出更多的研究经费与人才开展对大数据分析技术的探索和研究,以提高房地产土地估价技术的不断完善,并增强研究结果的科学性。地产公司还将设立专门的技术研发中心,重点就大数据分析技术在房地产估价领域中的有效运用开展大力探索,从而为机构今后的各项研究工作创造有利环境,并促进房地产土地估价技术的高效运用与完善。

结语

综上所述,由于当今市场经济的进一步发达,城镇化进程的日益推进,建筑业的蓬勃发展以及地产行业的发展也十分迅速。把建筑工程造价运用于房地产评价工作当中,不但能够使房地产业的价值评定工作更为精细化,同时也能够更有效推动房地产业务的进一步发展。但由于房地产这个行业存在着相当的特点,所以在运用建筑工程造价理论来开展房地产估价工作的过程中,还需要注意对建设工程造价理论进行客观处理,使建筑市场中的成本组成结构得到不断完善,如此才能够提高房地产估价计量的准确度,从而提高了房地产估价工作的服务质量。

参考文献

- [1]梁朝晖.研究工程造价在房地产评估中的运用[J].中国房地产业,2020(24):235-236.
- [2]刘阳.探讨工程造价在房地产评估中的运用[J].房地产导刊,2020(5):221.
- [3]谭志荣.工程造价在房地产评估中的运用[J].中国房地产业,2019(10):222.
- [4]张海涛.浅议工程造价在房地产评估中的运用[J].房地产评估,2011(5):12-15.
- [5]凌小平.浅论工程概预算在房地产估价中的地位与作用[J].中国房地产估价师,1998(0):18.
- [6]刘冬梅.大数据对房地产估价行业发展的影响分析[J].住宅与房地产,2017(36):40.