

et 网上投稿

et 网上订阅

录用查询

汇款查询

杂志栏目

● 经济研究

● 西部大开发

● 改革探索

● 新观察

● 理论经纬

● 三农问题

● 热门话题

● 企业论坛

● 区域经济

● 财经论坛

● 对外开放和贸易

● 综合论坛

● 经济全球化

● 产业集群研究

● 社会主义劳动理论探讨

● 面向21世纪的中国经济学

论文正文

拆迁成本由谁来分摊?——房地产开发企业成本的计算

上传日期: 2008年1月9日 编辑: 现代经济编辑部 点击:268次

周丹

(辽宁省抚顺北方建设集团有限公司, 辽宁抚顺113006)

房地产开发成本按项目分包括土地出让金、拆迁、前期费用、建安费、公共设施及配套费等。根据会计原则中的配比性,发现拆迁费用的发生,却没有相应的收入或很少的收入相匹配。那么,拆迁那部分成本和费用应该由谁来承担?也就是说,拆迁成本如何收回?

基于这个出发点,我将投资成本分为拆迁和商品房的建设两部分。

一、首先介绍一下这里拆迁成本的含义。

前提是将开发商建成的房屋分为动迁回迁的房屋和商品房。如果拆迁费用与动迁还原面积相对应,其余开发成本由规划面积(实际建筑面积)来共同分担。那么,拆迁成本概括为

1、拆迁费用,具体包括水掐头、电掐头、煤气掐头、热网掐头、补偿费、有线电视拆除费、电表损失费、动迁户电话停机费、拆迁服务费等。

2、土地出让金、前期费用、建安费、公共设施配套费等依据拆迁还原面积来分摊。

下面通过单位面积开发成本的计算反映拆迁成本与商品房成本的关系。

公式一:

开发成本/m²=开发成本/规划面积

公式二:

开发成本/m²=开发成本-拆迁扩大面积平价收入/规划面积-拆迁还原面积-平价扩大面积

需要说明的是这里的拆迁政策主要是依据棚户区改造或危房改造政策。

二、下面探讨一下拆迁成本应该由谁来承担?承担多少?

举例说明。

甲工程投资成本1093万,规划面积(实际建筑面积)10168平,拆迁成本约140万,拆迁面积2600平,还原面积2000平,平价扩大面积800平,每平收取600元,那么

拆迁成本/m²=1400000/2600=538

实际拆迁成本/m²=1400000/2000=700

开发成本中扣除拆迁因素1093-140=953万

按规划面积应该承担的单位开发成本=9530000/10168=937

拆迁还原面积应承担的单位开发成本=700+937=1637

验证一下总投资：1637*2000+937*8168=10930000，与上述相符。

考虑平价扩大面积部分会获得一小部分收入，再来看一下扩大面积成本对拆迁成本的影响。

平价收入

$$600*800=480000$$

将开发成本分解，拆迁还原面积2000平，扩大面积（平价）800平，商品房面积7368平，

投资成本

拆迁成本		商品房成本
还原面积	平价扩大面积	商品房面积
2000	800	7368

拆迁成本中增加了一部分成本，即

$$(937-600)*800=269600\text{元}$$

拆迁成本

$$=1637*2000+(937-600)*800=3274000+269600=3543600$$

拆迁成本需要依靠商品房的销售来收回成本，那么怎样收回呢？

$$\text{商品房单位面积承担的拆迁成本}=3543600/7368=480.94$$

也就是说可供开发商收回投资成本并获得收益的商品房销售成本/m²中需要首先收回480.94元的拆迁成本，其次，再考虑商品房本身的单位开发成本937元，那么在不考虑税金因素的前提下，单位开发成本至少为937+480.94=1417.94元。也就是说，如果商品房以1800/m²的价格进行销售，那么此收入中首先补偿480.94的支出然后补偿937的成本支出，剩余的为税金和利润。

这正体现了因为拆迁的因素影响商品房的成本，也就是说，拆迁成本最终由商品房的销售来收回。另外，考虑这一因素对销售价格的确定起到很重要的作用，对于工程预算、工程结算起到一定的作用。

影响商品房销售价格的因素很多，而我认为首先应以成本为基础，考虑行业平均利润率，还需要考虑本地区的经济水平和相似地块的价格水平。如果有拆迁，无疑加大了开发成本，更确切的说加大了商品房的开发成本，利用计算方法二能够帮助开发商确定价。比如：

营业税及附加率5.5%，最低行业利润率为15%，平均销售价格视为 p,则

$$P*(1-5.5\%-15\%)=1417$$

$$P=1782.31$$

同理，如果要获得30%的利润，则

$$P*(1-5.5\%-30\%)=1417$$

$$P=2197$$

反之，如果该地区可接受的商品房销售价格为1782，那么减掉成本1417，上交税金1782*5.5%=98.01，利润率为15%，即每平获利267.3。

如果商品房售价为2000，则可计算出利润率=23.65%，即获利473。

在预算、结算中起到作用。例如，

该项目共取得收入1400万，则可以计算出营业税金及附加合计交纳 $1400*5.5\%=77$ 万，共获利230万。

三、盈亏临界点分析

1、将拆迁费用视为固定费用，计算收回拆迁费用时的销售面积。根据公式

销售收入-销售成本-营业税金及附加=0

$$P*销售面积-3543600-p*销售面积*5.5\%=0$$

如果 $p=1800$ ，则销售量为2084平

即商品房销售面积达到2084平时才收回拆迁成本，大于2084时，每平扣除变动成本1417和5.5%营业税金及附加后即为每平的获利情况。如果平均售价为1800则已知销售面积就能够计算出来当期获利情况

2、全部投资1093万，计算盈亏临界点，

$$P*销售面积-(10930000-480000)-p*销售面积*5.5\%=0$$

如果 $P=1800$ ，则销售面积=6143平

即商品房销售面积达到6143平时，收回全部投资，大于6143平后销售商品房收入扣除营业税金及附加后即为获利情况。

版权所有：《现代经济》编辑部

E-MAIL:mej@vip.sohu.com 电话：0898—68928581 传真：0898—68919810

地址：海口市龙昆北路24号龙园别墅D1栋 邮编：570105