

关于商品房开发成本真实性的研究

财政部驻陕西省财政监察专员办事处 卢丽芬 管晓明

【摘要】 由于信息不对称,购房者无法了解商品房真实的成本构成。房地产开发企业在相关政策制度不健全的情况下,随意调整商品房开发成本,致使商品房房价在一定程度上无端上涨。要想从根本上解决商品房房价无端上涨问题,必须从源头上进行治理,完善相关政策制度,规范会计核算,强化监督检查,以保障市场有序、健康发展。

【关键词】 商品房 开发成本

一、商品房开发成本构成

一般来说,房地产开发企业首先要按照城市建设总体规划取得土地,然后进行综合开发,并将开发完成的土地、房屋及配套设施等作价出售。按照现行的财务制度,房地产开发成本主要分为三大部分:一是土地、建安、设备费用,包括取得土地的成本、拆迁及补偿费、建设和安装费以及建设材料费等。这是房地产开发成本的主体内容,大致占总成本的80%。二是配套及其他支出,主要指水、电、煤气、市政和公建配套费以及当地政府收取的各种税及行政事业性收费。这是房地产开发成本中受外界因素影响最大的一部分,一般占总成本的10%~15%。三是管理费用和筹资成本。这部分支出占

者共同分享。由此可以看出:一旦实现资本自由流动、减少国有投资资本量、增加民间投资资本量,最终将能使国有投资和民间投资的总收益都有所提高。

5.民间资本的实力。据有关学者对目前我国民间资本的估算,其总量约为28万亿元。2001年,国内民间资本投资占社会的投资比重已上升到44.6%,几乎占据了半壁江山。民间资本雄厚的资本实力和强劲的投资势头为其介入西部生态建设提供了强有力的支持。

二、民间资本介入西部生态建设的实践可行性

改革开放以来,民间投资增长迅速,在社会总投资中所占的比重不断增大,且投资结构呈多元化,资金来源呈多渠道化,投资的领域不断扩大,投资的方式日益多样化。民间资本正以各种方式参与地方公共产品的供给,其方式主要有政府投资和民间资本出资入股相结合、私人自发出资入股、政府牵头和法人或私人出资入股相结合、国有企业资产重组等。此外,从经济增长情况来看,国有经济的贡献仅占1/3,而2/3的贡献来自于非国有经济。外资经济、股份制经济和民营经济已经成为推动我国经济持续、快速增长的三股重要力量,我国经济的增长正从由政府推动转向由民间推动。实践证明,在我国经济实现“软着陆”期间,民间资本对拉动GDP增长、促进西部大开发和西部生态建设做出了卓越的贡献。

三、有关民间资本介入西部生态建设的建议

1.尽快制定和发布类似于外商投资指导目录的民间资

总成本的5%~10%。

二、商品房开发成本核算混乱的原因

1.利用现行财务会计政策上的漏洞。

(1)存货发出的计划成本法存在缺陷和漏洞。商品房建设周期普遍比较长,为了使房地产开发企业的资金尽快回笼,规章制度上允许房地产开发企业预售未完工的商品房。但未经过决算的商品房的成本很难确定,房地产开发企业在会计核算上采用存货发出的计划成本法,即实现销售的商品房的成本按其计划成本结转,以便与当期实现的收入配比。对于计划成本,房地产开发企业一般选择项目规划和预算中预计的成本。在会计核算时,通过设置“预提费用”科目先将未发生的成

本投资指导目录,给予民间资本实质性的“国民待遇”。进一步完善国家投资引导政策,充分发挥国家财政资金的引导作用。

2.建立与市场经济相适应的民间投资项目服务体系和管理体制。继续引进国外先进的生态建设技术及管理经验,为民间资本介入西部生态建设提供技术及管理上的支持。

3.完善生态环境建设补偿机制,通过发行生态建设彩票和征收生态建设税等方式来促进西部生态建设的可持续发展。改进生态建设投资回报机制和税收优惠政策,通过提高投资回报率、减免税、贴息贷款、投资补贴等途径,进一步吸引国内外民间资本介入西部生态建设。

4.清理限制民间投资的相关地方性政策法规,简化行政审批程序,对受到政策鼓励的民间投资项目,实行项目登记备案制,为民间资本介入西部生态建设创造政策上的便利。

【注】 本文系教育部课题“西部生态重建中政府财政对农业投资的效益评估与监督体系研究”项目的间断性研究成果。

主要参考文献

①魏后凯.我国西部大开发的新阶段和新内涵.中国金融,2004;14

②王永齐.民间资本介入地方公共产品供给的理论思考.上海交通大学学报(社会科学版),2002;2

③邱华炳,苏宁华.经济发展演进中的政府投资范围界定与调整.投资研究,2001;2

本提取出来,计入预售房屋的开发成本中。而在现实中,房地产开发过程中发生计划变更以及原材料市场价格变动都会对预算结果产生较大的影响,而且工程越庞大,决算就越复杂。一般来说,决算要滞后于工程完工时间两年左右,而此时,房地产开发企业手里的商品房大部分都已销售。调研中我们比较了18个分包工程的预决算报告,总预算为3 196.26万元,总决算为2 641.94万元,各项指标与预算的比例情况见下表:

项目	审减项目数	审减金额	审增项目数	审增金额	预决算相同项目数	相同金额
数额	15个	560.88万元	1个	6.56万元	2个	2.73万元
占比	83.33%	17.55%	5.56%	0.21%	11.11%	0.09%

由此可见,决算最终审定的成本与预算的成本差异很大,审减金额几乎达到总额的五分之一。在此次调研的企业中,2004年年末存货(待售商品房)余额为19.73亿元,而通过预提费用进入成本的就有5.36亿元,占全部成本的27%。如果仍按上述决算审减17%计算,则该企业多预提虚假成本2亿元,直接造成了成本的分摊与实现的收入不配比。

(2)借款利息资本化存在缺陷和漏洞。对于房地产开发企业的借款费用能否资本化,至今仍没有一个明确的规定。房地产开发企业按照税法的规定将发生的借款费用(不论流动贷款还是专项贷款,甚至关联企业间占款利息)均计入开发成本。由于房地产属于资金密集型产业,开发商的自有资金远远不能满足开发项目的投入需求,因此必须拓宽融资渠道。从调研中我们发现,房地产开发企业从银行取得的贷款主要是短期流动贷款,同时也创造出了新的融资渠道,如开发商在取得土地使用权后,将土地使用权立即协议“转让”给第三方,然后使用融入的资金和第三方共同开发,项目完工后再将房屋销售给第三方。在这种开发模式下,房地产开发企业仅在购入土地时投入了资金,但在项目预算时,仍将预计项目总投资量的25%作为借入资金,按一年期利率和预计建设期计算利息资本化金额,并通过预提费用的方式提取借款利息计入开发成本。

2.违反政策规定加大开发成本。

(1)利用关联方交易加大成本。房地产开发企业大多有政府背景,围绕着房地产开发企业又生存着一大批子、孙公司。房地产开发企业在房地产开发过程中,会将部分房地产的开发和销售委托给集团公司的其他子公司完成,并向受托子公司支付一定的管理费和销售提成(按销售价的5%)。也就是说,购房者支付的100万元购房款中,有5万元支付的是销售提成。这部分支出本可不发生,但为了关联企业的利益,房地产开发企业一般采用此方法。同时,集团公司下属的另一家子公司负责向公司开发的房地产项目供应物资,并按一定比例收取管理费计入材料物资成本。如供应水泥的管理费按照落地价的2.5%收取,供应钢材的管理费按落地价的3%收取,供应电梯的管理费按招标价的2%收取,其他材料的管理费按招标价的5%收取。由换算可知,购房者购买100万元的住房,支付的材料管理费至少将达到7 000元。另外还有一些对外投资公司承担了商品房开发中的配

套设施建设,如照明、绿化、电气安装等。这些行业与房地产行业有千丝万缕的联系,相关企业也大多与房地产开发企业关系密切。

(2)将承担的市政工程成本转移至购房者。市政建设发展速度落后于房地产开发的发展速度是我国城市建设中的一个通病。许多房地产开发企业避开繁华的闹市区,在偏远的城乡结合部实施项目开发,以降低投入的土地成本。这时一个首要解决的问题就是建设配套的服务性设施和机构,如地下管网、学校、医院、大型的文化广场等。按照公共财政理论,这些公益性设施的建设应当由政府来完成。现实中,政府往往通过税收(城建税)和行政事业性收费(市政公用设施配套费)来筹集建设资金,而事实上,政府并未在配套设施建设中承担足够责任。目前通行的做法是,在土地挂牌拍卖时,就明确宗地内由开发商建设学校、医院以及市政规划主干道,建成后无偿移交政府使用。所以在开发的过程中,房地产开发企业不可避免地要想方设法分摊这部分配套设施的成本,惟一的转嫁者就是购房者。

(3)支付巨额广告费炒作房产。按照税法的规定,一般纳税人税前可扣除的广告费不超过当年销售收入的2%,但房地产开发企业税前可扣除的广告费被调高至8%,而且超过8%的部分可以无限期向以后纳税年度结转。有雄厚的资金作为保障,房地产开发企业也就能够利用各种宣传手段加大炒作力度。这些宣传费用的支出都计入了房屋的开发成本中,最终由购房者承担。而房地产开发企业则名正言顺地在税前列支这部分成本。可见,国家在利用税收政策调节房地产开发企业经济行为的措施上还有值得商榷之处。

三、完善商品房开发成本核算的对策

1.结转销售成本应采用综合分析法。结转销售成本采用计划成本法是按照当期收入与成本配比的原则,其在原理上是正确的。但在现实中,由于预算不合理,造成企业计划成本不正确,直接影响到当期损益和纳税。因此,结转销售成本不应以单一的预算为依据。房地产开发企业在年度结转成本时,应参考当地政府公布的土地均价和相同区域建筑物的平均成本进行综合分析、合理确认。

2.贷款利息资本化应适用《企业会计准则——借款费用》。中国银监会发布的《商业银行房地产贷款风险管理指引》,对房地产开发企业取得专项贷款做出了明确的规定,房地产开发企业完全依靠流动贷款开发项目的局面也将被打破。笔者建议,房地产开发企业贷款利息资本化的核算要比照《企业会计准则——借款费用》进行。这对于准确核算成本将起到十分重要的作用。

3.严格规范关联方销售。房地产开发企业与关联企业的交易是无法避免的,但须明确规定所有属于项目开发过程不需要发生的费用不得进入成本,如材料管理费和向关联企业支付的超过市场平均销售费用部分的销售费用等。

4.降低房地产开发企业广告宣传费的税前扣除比例。房地产属于资金密集型产业,其销售量大、收入可观。笔者建议,适当降低房地产开发企业广告费等宣传费用的税前扣除比例,规范广告宣传的渠道,禁止恶意虚假炒作。○