

# 基于基准地价法的住宅类房产税基评估方法研究

朱珈莹

安徽省阜阳师范学院

DOI:10.32629/ej.v2i1.98

**[摘要]** 合理地确定房地产税基是从价征收房产税的重要环节,如何在短时间内高效率地确定庞大数量的房地产价值迫在眉睫。本文提出结合基准地价思想的评估方法以作为住宅类房产税的税基批量评估方法,此方法是把课税范围中的所有住房类房地产按照外部性区域而进行划分归类,接着对所有类别的房地产进行基准房价的确定,而最终按照内部性个体指标规定,以获得调整基准房价的最终价值评估。

**[关键词]** 税基评估; 基准地价法; 综合分类

## 引言

财税体制改革历来都是经济体制改革中的重中之重,从调节房地产市场以及稳定地方财政收入来源的角度而言,我国的开征房产税是大势所趋。房产税收主要是针对于房地产的保有环节,处于保有环节的房地产并不具备现时存在的交易价格,这就造成了其账面价值不能如实反映出现时的市场价值,通过资产评估确定房产税基是从价征收房地产税的重要前提。

基准地价系数修正是宗地价格评估中较为常用的方法,基于基准地价法的住宅类房产税基评估方法也能够开发成为以课税为目的的住房类房地产批量评估方法。

### 1 基于基准地价法的税基评估方法概述

遵循基准地价法的基本逻辑,基于基准地价思想的住宅类房地产税基评估方法应先以外部区域条件为依据对住宅分类定级;其次在每一类别中将代表性的住宅选取出来,进而将其定义为基准物业,而评估要保证在评估基准日之时,在正常的市场环境中所公允的价值最终才能确定基准房价;就以评估替代原理而言,同供需圈,使用价值相同的住宅,这类房产价格联系紧密并其互相牵制,而同一类别的其他价格相似的住房则要以基准房价为现实基础,再按照内部的个体条件分别进行调整,由此得到每个住房的评估价值。

## 2 吸收基准地价思想的合理性

### 2.1 迎合税基评估特点

根据其他国家经验,房产税征收范围将涉及绝大多数家庭住宅,房产税税基评估的主要特点为数量众多且覆盖面积大。基准地价均质性与其恰好形成对应。为保证评估价值的时效性,短时间内大批量评估住房价值,在操作上具有一定难度。基准地价体系在我国发展较为成熟,效果良好,房产税税基批量评估吸收基准地价法思想中,具备着良好的推广可行性。

### 2.2 周期性吻合

不论是基准地价评估,还是房产税税基评估都具有周期性。原则上基准地价要依据国资委规定每三年更新一次,一

定程度上减少了评估值所存在的时滞性。评估的成本以及价格浮动都会影响到评估周期的长短,尽管我国房产税课税基础评估还没有明确出台的具体办法,但纵观国外的其它已开征房产税国家,这些国家对调整税基评估结果都具有稳定的周期性,以美国、日本以及加拿大为例,其房产税税基评估的调整周期分别是四年、三年以及一年。

### 2.3 奠定信息基础

当下,我国基准地价数据库已经在中等及其以上等级城市实现了全覆盖;并且在大部分的县级市、建制镇等城镇也完成了相应的地籍数据库建设工作。基准地价数据库主要是发挥了信息资料的存储功能,这也给房产税税基评估夯实了信息基础。尤其是对一些城市发展水平低或者是偏远地区而言,基准地价的参考作用十分重要。基准地价提供了一个测算不同区位房地产价值的基础价值类等。

## 3 基于基准地价法的税基评估方法技术路线

总的来说基于基准地价法的税基评估方法首先将住房以外部区域性因素为评价标准而开展分类工作,对每类住房的基准物业进行一一明确,以测算出评估基准日之基准物业的价值作为其最终的基准房价。此外,同类别中的其余住房就将基准房价作为其评估基础,通过比较内部个体因素进行调整,最终得出评估值。

### 3.1 住房类房地产综合分类

一般认为影响房地产价值的区域性因素有商业繁华度、道路通达度、交通便捷度、设施完备度等,根据这些因素对住宅进行综合分类。同一类别内的住房仅需考虑影响房地产价值的个体因素,以达到评估结果精确的目的。

### 3.2 设立基准物业

影响不同类型的住宅类房地产价值的主导因素不同,基准物业的设立,使得待估应税住房拥有稳定的参照物,稳定基准房价,简化外部因素系数调整。选择的基准物业应具有典型性、中庸性、稳定性与易辨性等特征。若同一类别中有别墅、多层、小高层以及高层等房屋类型,都要设置基准物业与其一一对应。

### 3.3 基准房价的评估

按照《房地产估价规范》中的明确规定,市场比较法是住宅价值评估的首选方法,运用此方法的注意事项为:收集同类房产交易实例,剔除非正常交易的实例,交易实例的价格类型对应的是国有土地的使用权价格。此外,应该选择的交易实例成交日期与评估基准日要最为接近。

### 3.4 确定调整系数体系

基准房价是对于同一类型房屋价格水平的客观表现,若要想快速简易的测算出每一套住房的价值,必须要建立起基准房价、应纳税住宅个体价值以及其影响因素之间的相互关系,并且要编制出基准房价于内部个体因素的影响下,会修正为应纳税价值的调整系数。而修正因素具体是:容积率、面积、房龄,朝向以及楼层等。

#### 3.4.1 建筑面积调整系数的确定

若研究建筑面积与评估值的关系,就要保持房龄、楼层、朝向、容积率等其他个体因素的一致。对面积范围进行划分,要计算出面积范围与交易实例的对应均值;基准值取自于中间面积的交易均值,例如:在 90 m<sup>2</sup>-110 m<sup>2</sup>的建筑面积范围内的交易均值作为基准,而调整系数是 1,其他面积范围的交易均值同 90 m<sup>2</sup>-110 m<sup>2</sup>范围的交易均值进行对比,然后计算出各面积范围所对应的调整系数,计算公式为:

$$K_s = \frac{S_{i-j}}{S_{90-100}}$$

式中

$K_s$  - 建筑面积的调整系数;

$S_{i-j}$  - 各面积范围交易均值;

$S_{90-100}$  -。

#### 3.4.2 房龄调整系数的确定

房龄能够体现住宅的新旧程度,通常用建成年份表示。若研究住宅评估价值与房龄的关系,就要保持面积、楼层、朝向、容积率等其他个体因素一致。每个建成年份选择一定数量的交易实例,计算出所有年份范围内的交易均值;同样取中间范围年份交易均值作为基准比如:基准就取 2009-2011 范围的交易均值,同时记调整系数为 1,将其他年份范围的交易均值与之相对比,再将各年范围的调整系数计算出来,其公式是:

$$K_N = \frac{N_{i-j}}{N_{2009-2011}}$$

式中,

$K_N$  -;

$N_{i-j}$  -各年份范围交易均值;

$S_{90-100}$  -2009-2011 年份交易均值。

#### 3.4.3 楼层调整系数的确定

楼层的差异会导致采光通风、出行便利、景色等不同,进而影响住宅评估价值。通过市场调研发现楼层与住宅价格的关系普遍遵循稳定的规律,即整栋楼中中间楼层单价最高,中间楼层向两端单价逐渐递减。

选择建筑面积、房龄、朝向、容积率等指标统一的交易实例,将中间楼层或楼层范围作为基准楼层,楼层调整系数为 1。计算出其它楼层范围调整系数,公式是:

$$K_F = \frac{F_{i-j}}{F_M}$$

式中,

$K_F$  -;

$F_{i-j}$  -各楼层范围交易均值;

$F_M$  -范围交易均值。

#### 3.4.4 朝向调整系数的确定

由于我国处于北半球,因此大多数房子的朝向都为坐北朝南,在朝向方面有统一的观点为“南为上,东次之,西又次之,北不良”。在保持其他个体因素统一的基础上,将朝向为南的住宅交易价格作为基准,其调整系数是 1,将朝南住宅与其他朝向住宅之间的交易均值进行对比,然后计算出每个朝向的调整系数,公式为:

$$K_T = \frac{T_i}{T_N}$$

式中,

$K_T$  -朝向调整系数;

$T_i$  -朝向住宅交易均值;

$T_N$  -。

#### 3.4.5 容积率调整系数的确定

容积率的定义是:住宅小区的建筑总面积和小区占地总面积的比值。若其总楼层越高,则其容积率也就越高,所以不同住宅类型对应着不同的容积率标准。由此容积率的调整系

数也要根据住宅的类型,分情况而定。在同类住宅中,容积率越小则更优,说明住宅区享有较为宽敞的绿化或公共区域,其评估价值也就越高。

以多层住宅为例,其容积率标准为0.8-1.2,基准就是容积率标准中间值1.0,而容积率调整系数是1,于同类型住房里选出同建筑面积、建筑年代、朝向以及楼层的住宅作为交易实例,计算相同类型住房中其他住房的容积率调整系数,公式为:

$$K_P = \frac{P_i}{P_{1.0}} K_P = \frac{P_i}{P_{1.0}}$$

式中,

$K_P$  -容积率调整系数

$P_i$  -;

$P_{1.0}$  -。

### 3.4.6 确定房地产税税基

以上就已经计算出了所有的内部个体因素系数调整体系,接下来就可以对房产税税基进行批量式的评估了。在某一地区住宅分类定级,设定基准物业,评估基准房价设为的基础上,某一待估房屋的价值则可以采用下列公式进行计算:

$$V = P_0 \times K_S \times K_N \times K_F \times K_T \times K_P$$

式中,

待估房屋价值V房地产税税基;而 $K_S$ 、 $K_N$ 、 $K_F$ 、 $K_T$ 、 $K_P$ 均为修正系数,其对应的因素分别为:建筑面积、房龄、楼层、朝向以及容积率。

### 4 结束语

在实际应用中,房地产税的税基评估是一项庞大且比较艰巨的工作。本文通过控制变量法确定内部个体因素调整系数,计算方法科学有效,但却有着很强的依赖性,需要大量而精确的房地产基础数据和交易数据,其实这也是评估精确性的一种客观保障。本文通过以上分析为房地产税税基批量评估提供借鉴。

### [参考文献]

[1]马铮.房地产自动评估模型研究综述[J].建筑经济,2015,(1):86-90.

[2]徐云.对我国房产税征收的新探索[J].法制与社会,2015,(2):42-44.

[3]朱为群,许建标,姜琳玲.房地产税征收管理的挑战及其应对[J].财经论丛,2017,(03),31-37.

[4]王奇超,刘玉平.借鉴国际经验完善我国房地产税实际评估体系[J].国际税收,2014,(4):31-34.

[5]鲍洋.房地产核心要素的国际比较研究[J].建筑经济,2015,(11):86-89.

### 作者简介:

朱珈莹(出生 1993--),性别女,民族汉,籍贯安徽人,学历硕士,职称助教,研究方向:资产评估、经济学,从事工作:教学科研。