

第七节 重置固定资产估价

为加强财产管理，准确反映房管部门管理的房产价值及其增减变动情况。为落实经济核算，上虞县房地产管理委员会于1986年9月开始整理资料，专业人员培训，并选择丰惠作清产估价的试点区。10月份全面开展清产估价工作，中间作了抽样检查，至12月上旬，全县房管部门的房屋估价工作全面结束。

经统计，全县直管房产完好率为30.66%，房产重置原值21692744.61元，除去折旧9816837.63元，现值11875907.58元。（详见汇总表）

根据省颁发的经租房产清产估价办法，结合全县实际，其估价范围和对象，作以下补充规定：

1、凡法律上产权属房管部门经营管理的在册在案的各种公有房产，均列入清产估价核算。

2、凡属国家公房，由房管部门管理的房产。

3、凡区、乡（镇）政府、文教卫生和社会团体用房，明确房管部门产权的免租使用公房。

4、凡属房管部门已列入帐内作为固定资产的办公、仓库用房列入估价核算，但另立帐册，单独统计。

凡单位和个人自用资金购建的房产及集资代建的各类房产，属社会集团和个人有明确产权，委托房地产经营管理的托管房产，由国家专项拨款特殊工程、委托房管部门管理的战备房及地下工事、未在册在案的产权有异议的房屋、庵、堂、寺、庙尚未落实产权的房屋以及区、乡（镇）行政、教育和社会团体用房，通过翻建，不再列入房管

部门的房产，均不列入估价核算。

经租房屋的耐用年限、残值率按部颁（84）城计754号及省厅浙建计（86）223号之规定，重置完全价值，结合上虞属半山区域的建房造价与1985年前所建造房屋无小区配套设施状况，其测算经租房屋的耐用年限、重置完全价值、残值率、折旧率等，规定如下：

房屋结构 分 类	级 别	耐用年限 (年)	平方米造 价(元)	残 值 率 (%)	年 折 旧	
					率(%)	额元/ m ²
钢混结构	一	60	170	0	1.67	2.83
砖混一等	二	45	150	2	2.98	3.27
砖混二等	三	40	120	2	2.45	2.94
砖木一等	四	40	120	6	2.35	2.82
砖木二等	五	35	100	4	2.74	2.74
砖木三等	六	30	80	3	3.23	2.58
简易结构	七	20	40	3	4.85	1.94

年折旧额 = 重置价值 × 年折旧率

建筑造价或估核价值 × (1 - 残值率)

折 旧 年 限

现值(净值) = 重置价值 × 质量系数

重置价值 - 现值(净值) = 折旧

以上折旧为估价入帐依据，不作买卖及其它之用，经租房产清产估价的依据以房产普查资料为基础（已普查过的建制镇范围内的房产），根据“房屋分幢普查表”进行独立估价核算，对房屋普查后有增减、遗漏或有出入的房屋，按实查核；对未经过房产普查的小集镇

及农村的经租公房，按实丈量面积，进行估价核算入帐。属房管部门自用的办公用房及仓库用房尚未入帐的，均估价入帐，对1984年底以后竣工入帐的经租房产，按原帐面金额入帐（对严重损坏及结构变更者列外）。

开展经租房产估价核算，以先城镇，后农村；先内业后外业，先确产入帐，后估价；先估价后核算；先入帐后入档的顺序。

为建立规章制度。健全产业资料，在清产估价的基础上，作出如下规定：

- 1、各房管部门建立专职或兼职资料管理员（也可由房普资料员兼职），资料员根据业务各有关部门变动清单，分别记入各有关帐卡，并按季上报增减汇总表。

- 2、对经租房产增减，调整情况，经办人员必须填写变动单，经领导审阅，上报主管部门批准，并附依据（批复合协）说明。

- 3、财务部门设置的经租房产帐、表必须与业务部门资料员的帐、表、卡做到帐帐、帐实、帐表三相符。

- 4、建立各种房产档案和产权产业管理，建立图、档、卡。

一九八六年全县房管部门经租房完好情况汇总表

房屋分类	建筑面积	完好房		基本完好房		一般损坏房		严重损坏房		危房	
		建筑面积	%	建筑面积	%	建筑面积	%	建筑面积	%	建筑面积	%
钢筋混凝土											
砖混结构	16220.95	84315.55	51.89	6871.60	42.36	917.80	5.66				
砖木结构	59319.85	8827.03	14.88	3316.17	55.92	15134.15	25.51	2190.50	3.69		
砖木结构	1620.37			840.12	51.85	780.25	48.15				
砖木结构	43438.49	110.76	0.26	7202.92	16.58	34330.17	79.03	1794.64	4.13		
砖木结构	121491.68			8796.47	7.24	88723.92	73.03	23304.20	19.18	667.09	0.55
简易结构	1280.84	38.34	2.99	328.86	25.86	383.43	29.94	530.21	41.39		
合计	243372.18	17407.68	7.15	57208.14	23.51	140269.72	57.64	27819.55	11.43	667.09	0.17

一九八六年全县房管部门经租房完好情况汇总表

类别	数 等 别	幢 数	建筑面积 (m ²)		重置估价 (元)	现值(净值) (元)	房屋折 旧 (元)	
			合 计	其中：住宅				
钢筋混凝土结构								
	砖 混 结 构	一等	24	16220.95	15060.64	2287693.71	1830082.92	457610.79
		二等	135	59319.85	28214.44	1912973.30	3932026.48	1980946.82
砖 木 结 构	一等	2	1620.37	840.12	194444.40	117025.86	77418.54	
		二等	189	43438.49	20626.98	4326236.00	2141546.60	2184689.40
		三等	1007	121491.68	58180.70	8920163.60	3832401.70	5087761.84
简易结构		33	1280.84	803.93	51233.60	22823.96	28409.64	
合计		1390	243372.18	123726.81	21692744.61	11875907.58	9816837.03	
平均每建筑平方米为 (元)					89.13	48.80	40.33	