

投资必备

《房地产开发成本与支付》

彭镜懂

投资策划中心

2015年11月12日

目 录

一

房地产项目成本构成

二

集团标准成本水平

三

房地产项目成本估算思路

四

工程款支付模式

一、房地产项目成本构成

内部资料，请勿外传

开发成本扣除土地成本后统称**建造成本**

Tips

房地产总成本

开发成本

销管费

税费
官方微信: zhituquan

土地成本

**行政事业性收费
与前期工程费用**

**主体建筑安装工程
费**

景观环境工程

社区管网工程

公共配套设施

**工程建设其他费
用**

开发间接费

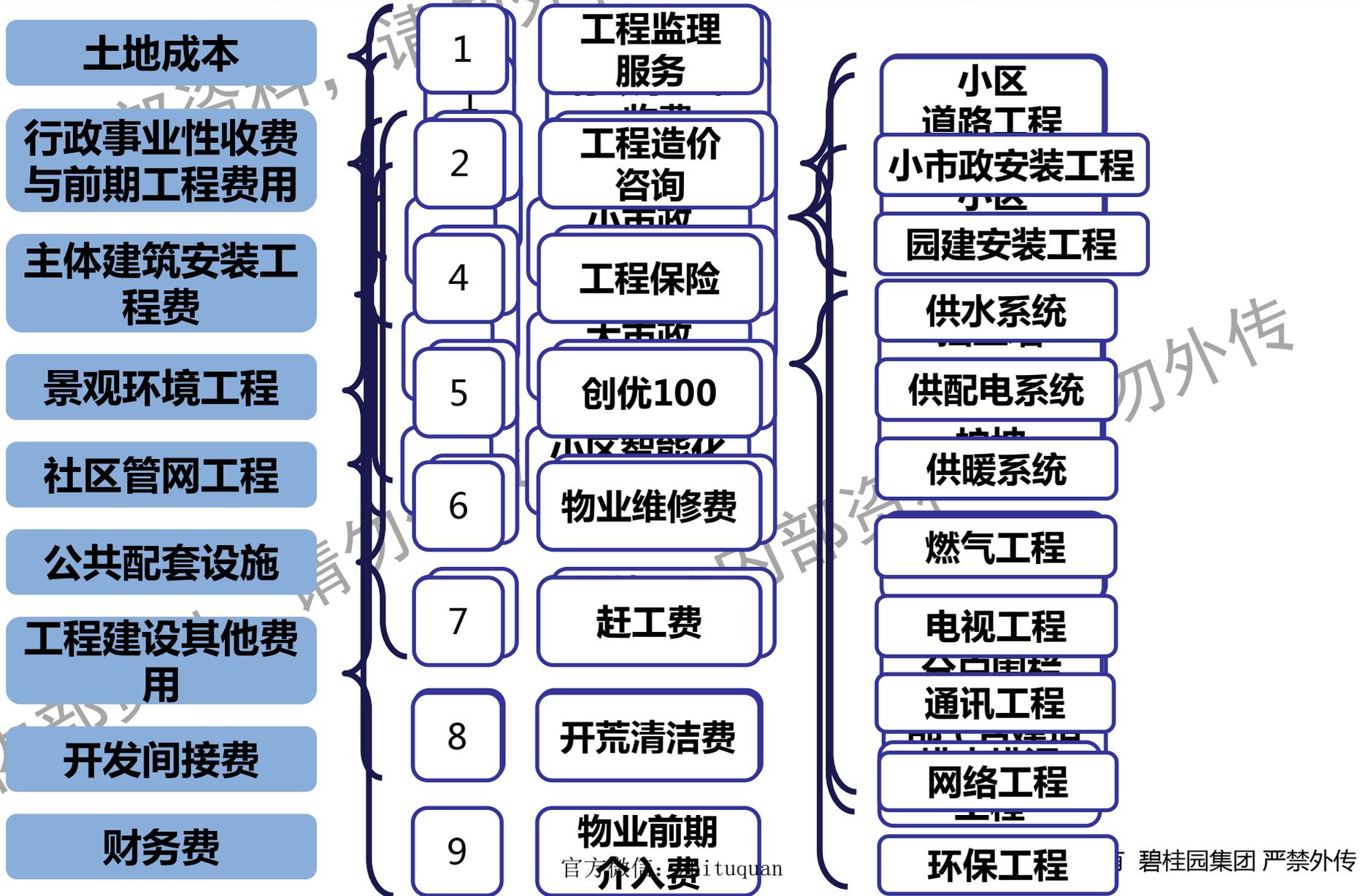
财务费

内部资料，

勿外传

部资料

一、房地产项目成本构成

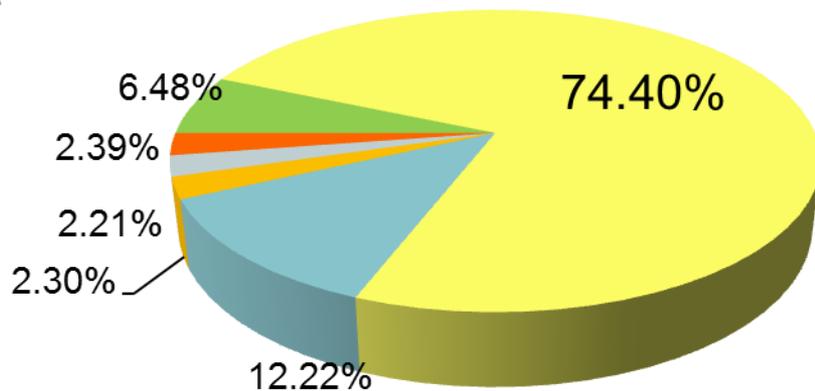


二、集团标准成本水平

1.成本占比

建造成本（高层精装）

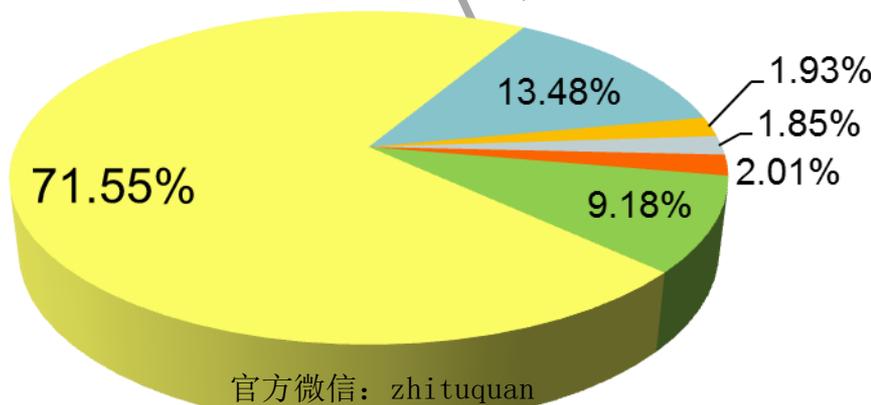
广东
3258元/m²



- 前期工程
- 建筑安装
- 基础设施
- 公共配套设施
- 贷款利息
- 开发间接费

建造成本（高层精装）

山东
3904元/m²



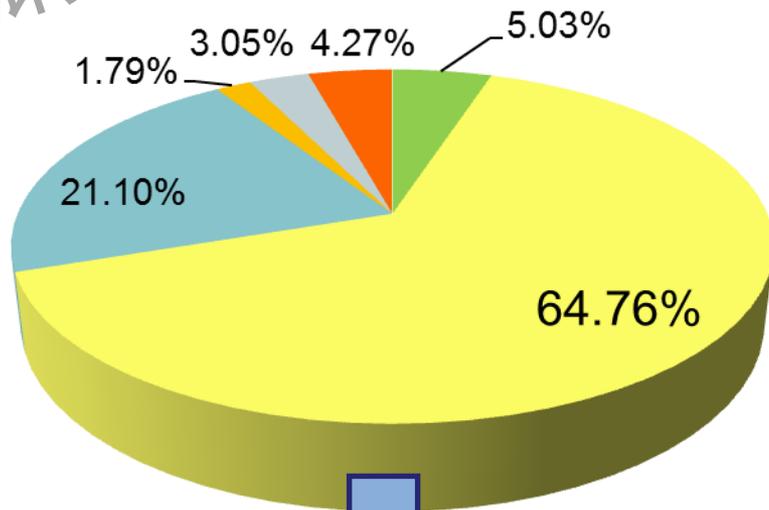
- 前期工程
- 建筑安装
- 基础设施
- 公共配套设施
- 贷款利息
- 开发间接费

二、集团标准成本水平

1. 成本占比

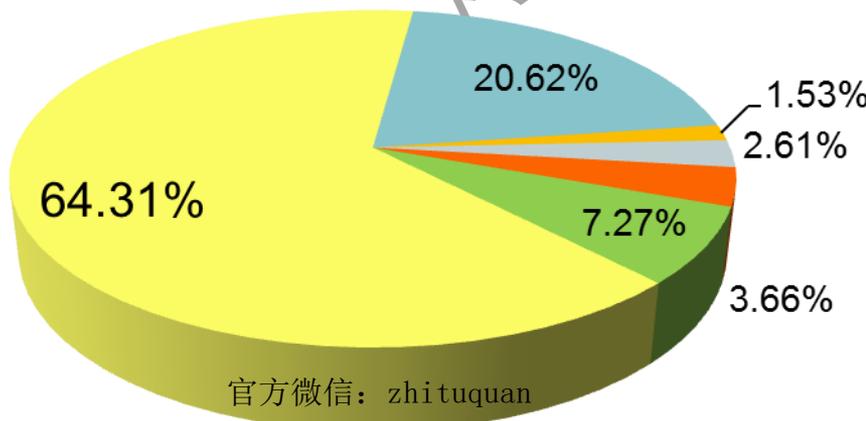
广东
4193元/m²

建造成本 (双拼精装)



- 前期工程
- 建筑安装
- 基础设施
- 公共配套设施
- 贷款利息
- 开发间接费

建造成本 (双拼精装)



- 前期工程
- 建筑安装
- 基础设施
- 公共配套设施
- 贷款利息
- 开发间接费

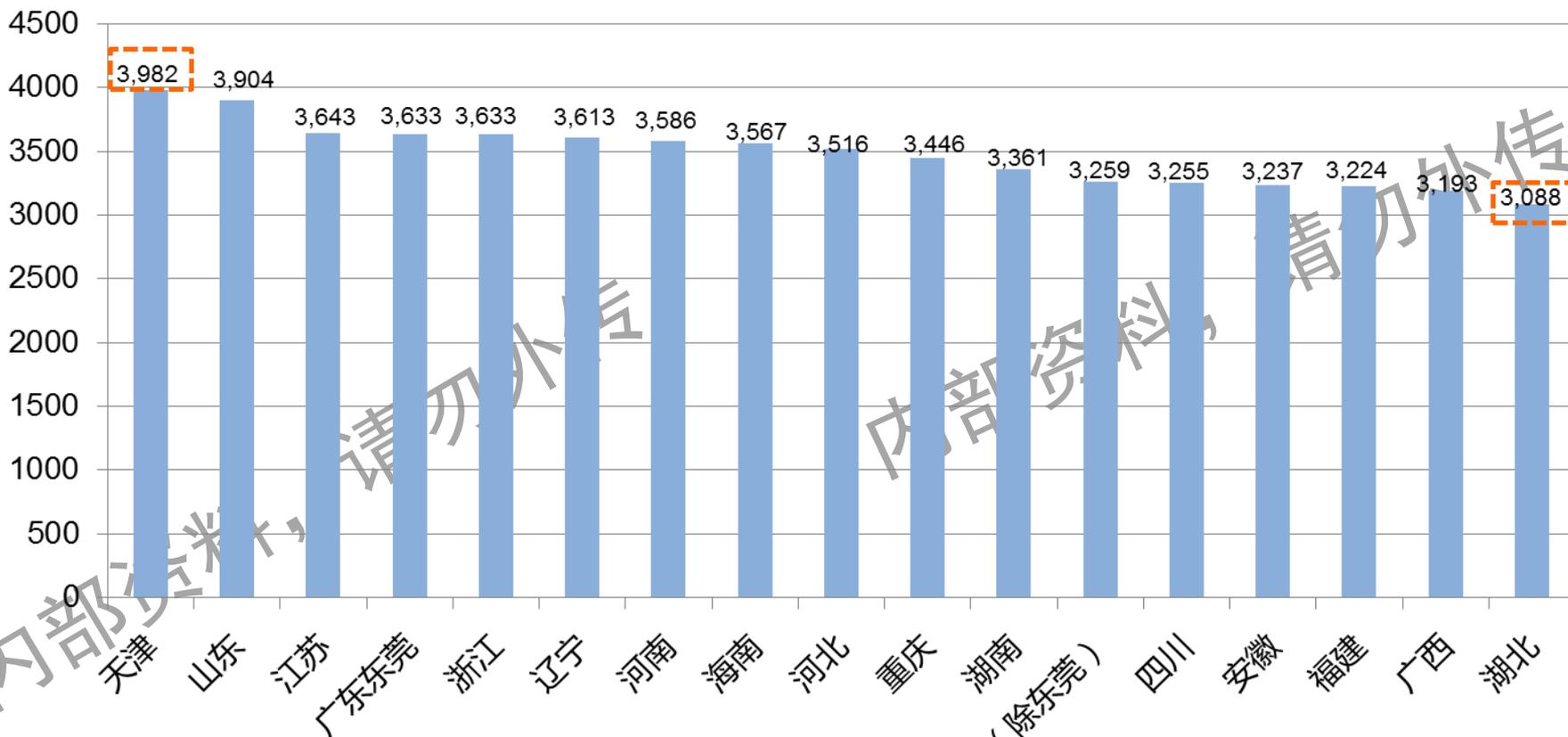
山东
4896元/m²

二、集团标准成本水平

2.标准成本

主要省份高层（精装）建造成本

单位：元/m²



二、集团标准成本水平

2.标准成本

主要省份双拼（精装）建造成本

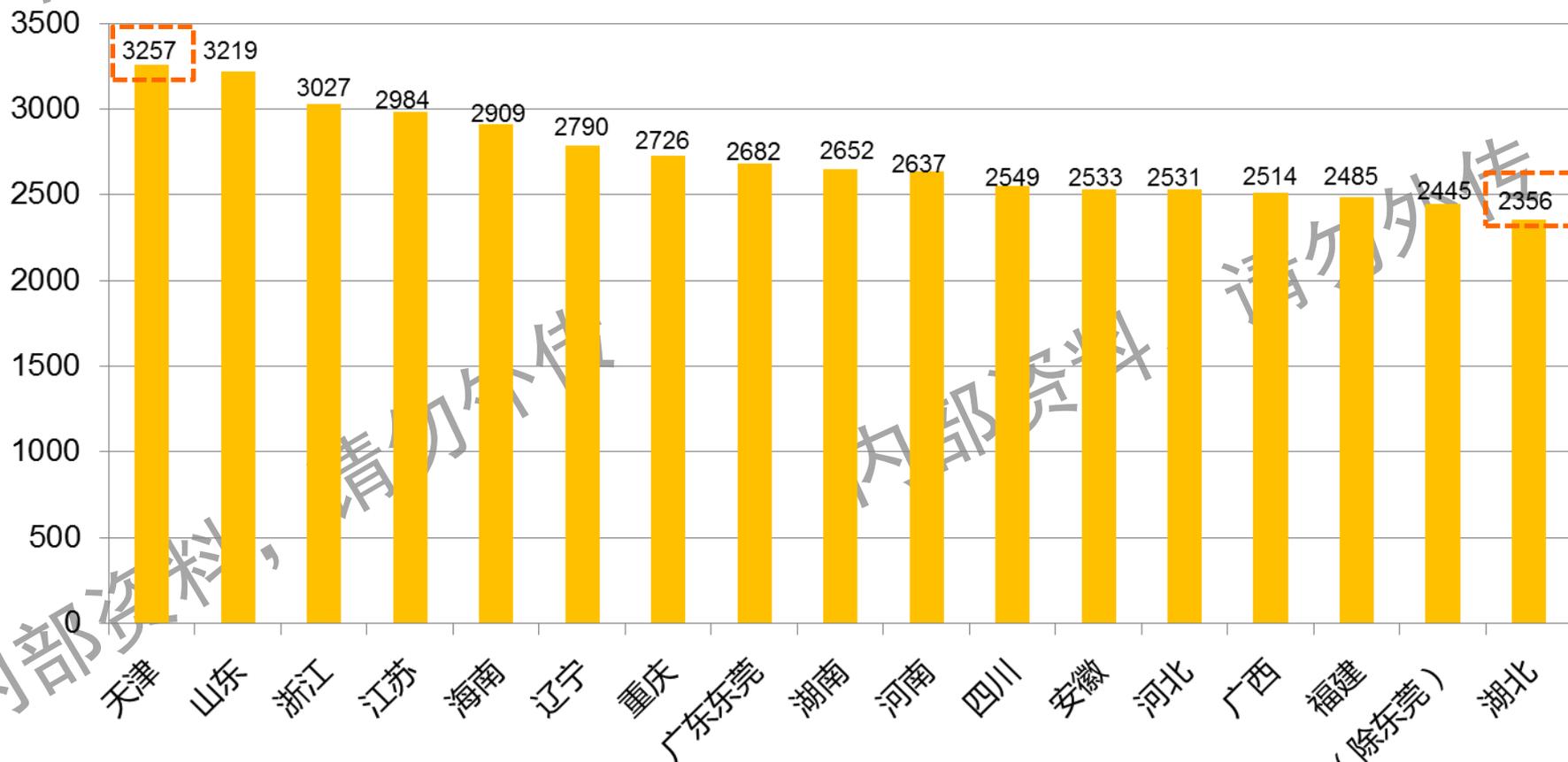


二、集团标准成本水平

2.标准成本

主要省份地下车位建造成本

单位：元/m²



二、集团标准成本水平

3. 成本差异原因

1

- 各地区的工程**定额**水平不一样

2

- 各地区**人工、材料**价格不一样

3

- 各地区**节能要求**不一样（北方需保温及供暖，南方不需要）

4

- 各地区的**报建费**不一样，并且差异较大

5

- 各地区**地质、抗震设防烈度、地形地貌**等不一样

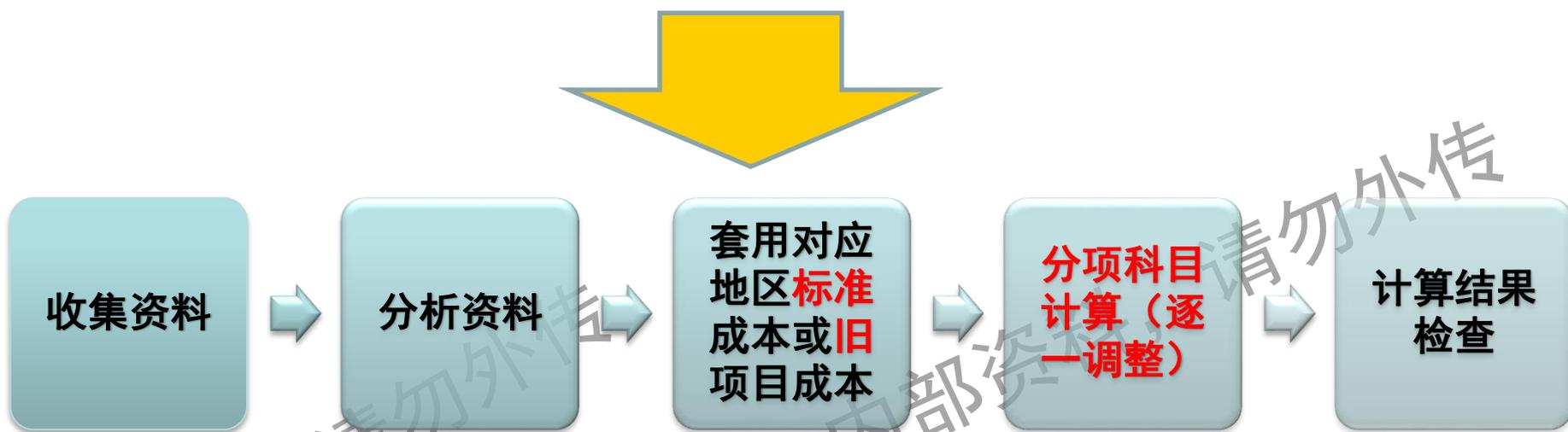
6

- 北方地区气温较低，存在**冬歇期**，开发**周期长**，运营成本高

碧桂园目前已发布了26个省份的标准水平，经过后评估验证，**具有参考价值**，但还需结合项目实际情况，**逐一对比分析后进行调整**。

三、房地产项目成本估算思路

成本测算流程



特别提醒：套用标准成本并非生搬硬套

三、房地产项目成本估算思路

项目成本的估算方法

单元估算法

- 指以基本建设单元的综合投资乘以单元数得到项目或单项工程总投资的估算方法。如以每间客房的综合投资乘以客房数估算一座酒店的总投资、以每张病床的综合投资乘以病床数估算一座医院的总投资等。

单位指标估算法

- 指以单位工程量投资乘以工程量得到单项工程投资的估算方法。一般来说，土建工程、给排水工程、照明工程可按建筑平方米造价计算，各类围墙、室外管线工程按长度(米)指标计算，室外道路按道路面积(平方米)指标计算等。

量价分离法

- 工程量近似匡算法采用与工程概预算类似的方法，先近似匡算工程量，配上相应的概预算定额单价和取费，近似计算项目投资。

概算指标估算法

- 概算指标法采用综合的单位建筑面积和建筑体积等建筑工程概算指标计算整个工程费用。常使用的估算公式是： $\text{直接费} = \text{每平方米造价指标} \times \text{建筑面积}$ ， $\text{主要材料消耗量} = \text{每平方米材料消耗量指标} \times \text{建筑面积}$ 。

其他方法

- 类似工程经验：一般使用的方法；外概预算定额法

三、房地产项目成本估算思路

如何调整各项成本？



基本原理：**量价分离**

工程量



单价



成本



三、房地产项目成本估算思路

2.行政事业性收费与前期工程费用



(一) 行政事业性收费

- (1) 基础设施建设配套费——执行当地政府收费标准，各地区均有差异
- (2) 人防易地建设费——执行当地政府收费标准，各地区均有差异
- (3) 其他行政规费——执行当地政府收费标准，各地区均有差异

无锡项目开发报建规费明细表 (无锡 印)

序号	收费性质	收费部门	费用名称	收费标准		收费依据	征收对象	备注	
				文件规定标准	项目执行标准				
1	行政事业性收费	房地产管理局	白蚁防治费	7层(含)以下2.3元/㎡; 7层以上0.7元/㎡	7层(含)以下2.07元/㎡; 7层以上0.63元/㎡	苏价工(1996)422号, 苏财综[96]156号	开发商		
		国土资源局	办理《国有土地使用证》费用	土地登记费	(用地面积-1000)/500×40元+110元	(用地面积-1000)/500×28元+77元	苏价房(99)134号、苏财综(99)81号	开发商	
		地税局	土地使用税	4元/年/㎡	4元/年/㎡	《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》	开发商		
			土地交易契税	土地出让金的3.0%	土地出让金的3.0%	《国务院令【2006】第483号、江苏省《城镇土地使用税暂行条例》施行细则、《由江苏省财政厅、物价局苏财综(2002)107号、苏价服(2002)294号、锡财建(2003)25号	开发商		
			合同印花税	按合同楼价的0.05%计收	按合同楼价的0.05%计收		开发商		
		人民防空办	人防建设费	应建未建防空地下室的民用建筑: 楼房底层建筑面积每平方米2600元或找地面建筑总面积每平方米52元	已于B地块规划建设人防工程, 不缴纳人防易地建设费		--	--	
		建委	教育设施代建资金	70元/㎡	51元/㎡	锡财综【2010】81号	开发商		
生活垃圾转移设施代建资金	10元/㎡		10元/㎡	锡财综【2010】82号	开发商				
城市基础设施配套费	105元/㎡		105元/㎡	省物价局、财政厅苏价费(1998)286号、苏财综(96)156号	开发商				

三、房地产项目成本估算思路

(二) 前期工程

(1) 三通工程



序号	科目	造价指标	项目特征
1	临时道路	50~70元/m ²	铺碎石250厚
2	临水	30~40万/km	DN150
3	临水	60~75万/km	DN200
4	临电	100~120万/km	10kv

三、房地产项目成本估算思路

(2) 场地平整：

根据场地原始标高与规划标高的实际情况
计算土石方工程量；
土方挖填单价**15~50元/m³**，
石方爆破单价**45~100元/m³**



(3) 临时设施：实际情况计算，一般约 250元/m²,按建筑面积均摊



(4) 勘测设计费：

勘测费：参考当地勘察公司的收费标准
设计费：**42元/m²**或外判设计院收费标准
其他勘测设计费：一般**6~10元/m²**



三、房地产项目成本估算思路

3.主体建筑安装工程费

(一) 主体建筑工程费(含桩基础)



超豪

2790~3490



双拼

1780~2500



高层

1480~2050



地下室

官方微信: zhituquan
1800~2700

内部资料, 请勿外传

三、房地产项目成本估算思路

(二) 精装工程

洋房 600~700元/m²

别墅 800~1000



客厅意向



餐厅意向



房间意向



厨房意向



卫生间意向



卫生间意向



阳台意向

三、房地产项目成本估算思路

网外传

(三) 主体安装工程：

别墅：120~320元/m² (不含电梯)

洋房：210~370元/m²(含电梯)

地下车位：250~350元/m²

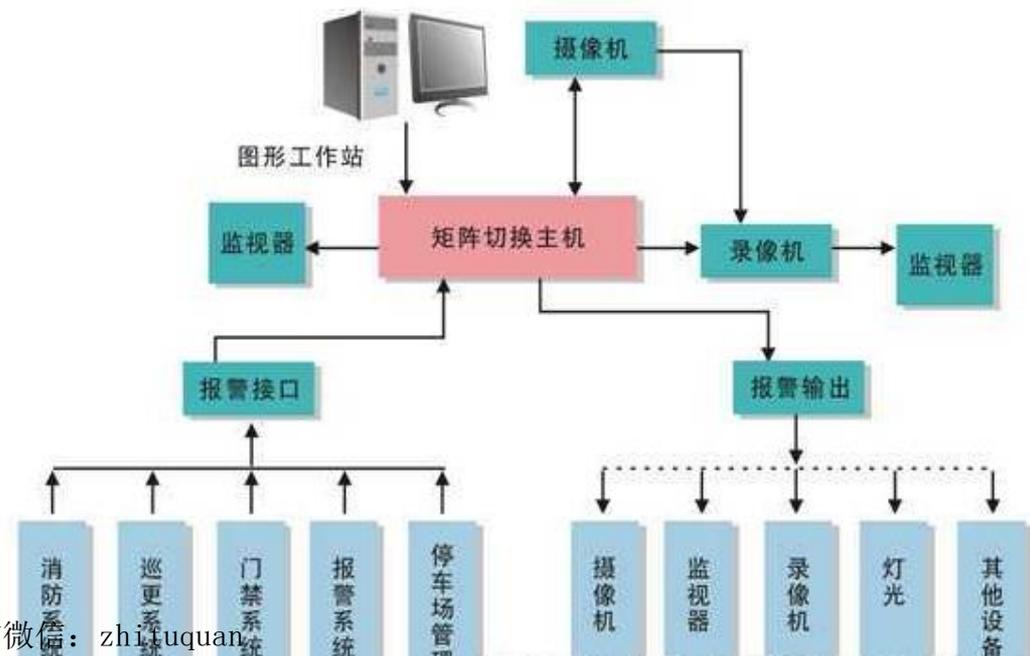
其中电梯：

小高层-约10万/台

高层(18层)约28万/台

高层(30层)约35万/台

其中智能化：35~40元/m²



三、房地产项目成本估算思路

4. 景观环境工程



(1) 道路工程：
450 ~ 500元/m²



(2) 挡墙、护坡
毛石挡土墙：250~300元/m³
片石护坡：140~200/m²



(3) 围墙：
400~600元/m²

(4) 园建工程
别墅区 500元/m²
其他：450元/m²
游泳池：700元/m²



三、房地产项目成本估算思路

请勿外传



(5) 人工湖：120~150元/m²

(7) 其他室外市政工程：按实际情况考虑



三、房地产项目成本估算思路

(6) 绿化工程：

示范区



货量区



施工区域	施工面积 (m ²)	档次	单方成本 (元/m ²)	备注
示范区	2万~5万	A	650	
		B	550	
		C	450	
	2万以下	A	850	
		B	700	
		C	600	官方微信: zhituquan

施工区域	施工面积 (m ²)	档次	单方成本 (元/m ²)	备注
货量区	超豪货量区	A	450	
		B	350	
	别墅货量区	A	350	
		B	280	
		C	220	
	洋房货量区	A	300	
B		250		
		C	180	

三、房地产项目成本估算思路

5. 社区管网工程

(1) 供水工程

(2) 供电工程

(3) 供暖工程

(4) 燃气工程

五、纳入商品销售价格管理属于盛新企业代建费用项目 4 项，经清理，4 项保留，代建费用标准管理权限全部下放，由市、县政府通过论证、听证等方式，根据当地实际情况确定

1	电力	设区市市区新建住宅小区电力设施建设费	建设单位	按建筑面积每平方米计算：石家庄、唐山、邯郸 90 元；秦皇岛、廊坊、保定 75 元；承德、张家口、沧州、衡水、邢台 65 元。	河北省物价局、建设厅《关于印发〈河北省设区市市区新建住宅小区电力设施建设费用管理暂行办法〉的通知》（冀价经费〔2008〕39 号）	属于代建小区内外供电设施罩住户的费用，包括：高压电缆、高压进线柜和高压出线柜（高压电缆分接箱）、变压器（箱式变电站）、低压进线柜和低压出线柜（低压电缆分接箱）、低压电缆、接头分线箱、计量表箱和计费表计等，其中除高压电缆是从小区外的供电电源点接线至小区内以外，其余均在小区内建设，对高层住宅的电梯、消防等重要电负荷一律采用双路电源供电。 制定该费的目的是，规范现行计费行为，均衡负担（因电力线路建设距离长短不一房地产商投入费用苦乐不均），解决因电力设施建设标准不统一而造成的设施质量不高问题，有利于抄表到户，方便业主生活
2	供暖	城市集中供暖建设费	建设单位或住户	按建筑面积每平方米计算：石家庄 40 元、邯郸 50 元、保定 40 元、承德 85 元、沧州 40-50 元、衡水 38 元、以上各市按规定应向开发商收取，计入房价，实际情况是向住户收取，张家口没有集中供热，尚未收取，唐山、秦皇岛纳入房价。	河北省物价局《关于将城市集中供热管网工程建设费用纳入价格管理的通知》（冀价工字〔2003〕90 号）	属于代建供热主管道至小区红线的管道建设费用，全国都有此项收费，如果没有此项收费，集中供热管网工程建设费用推入热价，取暖价格太高，广大居民用户难以承受，目前政府对此还有大量补贴
3	供水	城市供水和管网工程建设费	建设单位	无	国家计委、建设部《城市供水管理办法》（计价格〔1998〕1810 号）	按规定供水公司对供水管网建设至各住用户水表的费用计入水价成本，目前实际情况是，小区红线内由开发商投资建设，红线外由城市供水公司投资建设，不应出现再收取管网建设费的问题
4	燃气	城市燃气初装费	住户	以住户为单位征收：石家庄 2900-3200 元、邯郸 3500-3600 元、廊坊 2800 元、保定 3000-3100 元、承德 2500 元、沧州 2600 元、邢台 3500-3600 元、张家口 3000 元左右、秦皇岛 2400 元左右，唐山已于 2003 年取消，衡水尚没有管道燃气	《河北省人民政府关于加强城市市政公用设施建设的暂行规定》（冀政〔1992〕53 号）	建设范围从气源地到用户，即包括主管网建设和小区内管网建设至用户燃气计量表的费用，全国各地都在收取此费

三、房地产项目成本估算思路

6. 公共配套设施

请勿外传



会所：3500 ~ 4500元/m²



学校：2500元/m²



物业、社区、经营用房：
2300元/m²



售楼部：3500 ~ 4000元
/m²



人防地下室：
官方微信：zhituquan
2600 ~ 3000元/m²



配电房：2500元/m²

三、房地产项目成本估算思路

7. 工程建设其他费用

(1) 工程监理服务

国晟监理**20元/m²**，外判监理约**10元/m²**

(2) 工程造价咨询

可参考建安成本**0.8%**（包括招投标、预结算），具体以实际发生为准

(3) 创优100

原则上 高层为80元/m²，多层为100元/m²，低层为120元/m²
酒店及各类公建为80元/m²

(4) 赶工费

与地区、工期长短等因素相关，根据实际情况而定
根据以往项目，一般情况按照建安造价上浮5%~15%

三、房地产项目成本估算思路

6. 贷款利息

利息（年） = 贷款总额 × 年利率 × 贷款周期

一般占开发成本4%，最终以实际贷款总额、周期、利率计算得出的利息为准

7. 开发间接费

暂按建造成本的3~4%考虑，最终以实际为准

四、工程款支付模式

1.工期与节点

序号	产品类型	基准工期(月)	备注
1	别墅	天然基础、无地下室	基准工期未包括： 1.南方地区一个月春节假期 2.北方地区2~5个月 冬歇期
2		一层地下室	
3		一层地下室、豪装	
4		超豪、一层地下室、干挂石材	
5	多层洋房	装修	
6		一层地下室、装修	
7	11层小高层	装修	
8		一层地下室、装修	
9	18层高层	装修	
10		一层地下室、装修	
11		二层地下室、装修	
12	30层高层	装修	
13		一层地下室、装修	
14		二层地下室、装修	

四、工程款支付模式

请勿外传

关键节点工期



内部资料，请

四、工程款支付模式

2.支付参考比例

碧桂园工程款付款原则

当期进度款应按当期实物量**完成量的80%**进行支付

碧桂园工程款付款方式



按**每个月**进度支付进度款

但投资阶段，按**每个季度**支付进度款

四、工程款支付模式

2. 支付参考比例

建安工程款付款参考比例 (%)

±0.00 完成	完成预售 (2/3进度)	结构封顶	拆除外排架	工程 完成	工程 竣工	结算 初审	结算 定案	保质期 5年
12%	30%	39%	75%	80%	85%	90%	95%	5% (分3次)

Tips

- 1.各个项目的付款比例**并非千篇一律**，需跟进项目实际情况**进行调整**。
- 2.需**重点关注±0.00以下工程**，有些项目地质情况比较复杂，如出现溶洞、软土、桩基较深等情况，那么±0.00以下工程成本就比常规高，付款比例有些达20%，甚至更高。
- 3.**如有地下车位**，那么在±0.00完成的基础增加地下车位的建安成本×80% 即可。
- 4.**装修工程款**付款时间一般在结构封顶、墙柱面、防水、门窗等工程完成后支付。

四、工程款支付模式

3. 支付注意要点

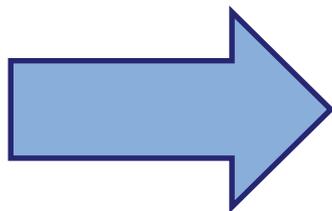
杨主席：每一个新项目都要去争取提前预售。

提前预售即系不打桩预售

那么付款比例会相应**发生变化**



保证金或其他



需在付款表其他项目考虑支付

思考：

杨主席：C25水泥混凝土路面 厚度20cm每平方成本是多少？

答案： A. 1000元 B. 520元 C. 350元 D. 120元 ✓



内部资料，请勿外传

谢 谢

24小时on call: 13760859758

内部资料，请勿外传

内部资料，请勿外传