房地产开发成本详细构成【每项都包含经验数据】

**内容提要**

**房地产开发成本主要有以下9个方面构成：土地成本、建安造价、配套设施、勘察设计监理、营销、财务费用、企业管理费用、行政事业收费、营业税**

**1、桩基工程（如有）**：**70~100元/平方米**；

**2、钢筋**：**40~75KG/平方米**（多层含量较低、高层含量较高），合1**60~300元/平方米**；

**3、砼**：**0.3~0.5立方/平方米**（多层含量较低、高层含量较高)，合**100~165元/平方米**；

**4、砌体工程**：**60~120元/平方米**（多层含量较高、高层含量较低)；

**5、抹灰工程**：**25~40元/平方米**；

**6、外墙工程（包括保温**）：**50~100元/m2**（以一般涂料为标准，如为石材或幕墙，则可能高达300~1000元/m2；

**7、室内水电安装工程（含消防**）：**60~120元/平方**米（按小区档次，多层略低一些）；

**8、屋面工程**：**15~30元/平方米**（多层含量较高、高层含量较低)；

**9、门窗工程（不含进户门）**：每平方米建筑面积门窗面积约为**0.25~0.5平方米**(与设计及是否高档很大关系,高档的比例较大),造价**90~300元/m2，**一般为**9 0~150元/平方米**，如采用高档铝合金门窗，则可能达到**300元/平方米；**

**10、土方、进户门、烟道及公共部位装饰工程**：30~150元/m2（与小区档次高低关系很大，档次越高，造价越高）；

**11、地下室（如有）**：增加造价40~100元/平方米（多层含量较高、高层含量较低)；

**12、电梯工程**（如有）：40~200元/m2，与电梯的档次、电梯设置的多少及楼层的多少有很大关系，一般工程约为100元/ m2；

**13、人工费**：130~200元/平方米；

**14、室外配套工程**：30~300元/平方米，一般约为70~100元/平方米；

**15、模板、支撑、脚手架工程（成本**）：70~150元/平方米；

**16、塔吊、人货电梯、升降机等各型施工机械等（约为总造价的5~8%：约60~90元/平方米；**

**17、临时设施（生活区、办公区、仓库、道路、现场其它临时设施（水、电、排污、形象、生产厂棚与其它生产用房）：30~50元/平方米；**

**18、检测、试验、手续、交通、交际等费用：10~30元/平方米；**

**19、承包商管理费、资料、劳保、利润等各种费用（约为10%）**：以上各项之和\*10%=90~180元/平方米；

**20、上交国家各种税费**（总造价3.3~3.5%):33~70元/平方米，高档的可能高达100元/平方米。

以上没有算精装修，一般造价约为1000~2000元/平方米，高档小区可达3500元以上。以上没有包括部分国有企业开发造成的腐败成本。精装修造价一般为500~15 00元/平方米，这要看档次高低，也有300元/平方米简装修，更有3000~10000元/平方米超高档装修（拎包入住）。

**21、设计费（含前期设计概念期间费用**）：15~100元/平方米；

**22、监理费**：3~30元/平方米；

**23、广告、策划、销售代理费**：一般30~200元/平方米，高者可达500元/平方米以上；

**24、土地费**：一般二线城市市区（老郊区地带）为70~100万/亩，容积率一般为1.0~2.0，故折算房价为：525~1500元/平方米，市区中心地带一般为200万元/亩，折算房价为：1500~3000元/平方米，核心区域可达300万元/亩以上，单方土地造价更高；一线城市甚至有高达20000元/平方米以上的土地单方造价；三线城市、县城等土地单方造价较低，一般为100~500元/平方米，也有高达2000元/平方米以上的情况；

**25、土地税费与前期费**，一般为土地费的15%左右，二线城市一般为100~500元/平方米，各地标准都不一样。

**结论：**

基本建设费是固定的，即使是不收土地款的动迁房，以国家最低标准承建，造价也难以少于**1000元/平方米**。实际上，多层普通商品房，建安成本大约在**1200元/平方米左右**，小高层与高层普通商品房，建安成本大约在**1500~1800元/平方米左右**，档次越高，造价越高。能让利的主要是：小区的档次、向政府交纳的土地费及地方政府部分 的税费、广告策划销售环节的费用、装修费用等。另外，开发商的开发品质也有一定关系，如果一味压价，品质是要差一些；民营开发商比国营/政府开发商的成本确实也低一些，这 主要有两方面的原因，一是大多数民营企业主要以效益为主导，成本一般控制得好一些，二是民营企业腐败成本相对要低一些。不论何种原因，同品质的小区成本上下也不会超过100~200元/平方米。

**相关资料**

**一）房地产开发成本主要有以下9个方面构成**：土地成本、建安造价、配套设施、勘察设计监理、营销、财务费用、企业管理费用、行政事业收费、营业税。

**一、土地成本**

土地成本因地而异，但经过07年的行业疯狂后，土地成本水涨船高！而且不管是大小城市，土地成本都是一般商品房成本的主要构成之一（高端住宅如别墅、排屋等除外，下同）。现在在县城，经济发达的都达到到100万/亩左右，甚至超过。而在一些大城市，基本上在市区的都超过500万/亩折合到销售价格中，则必须通过容积率换算成楼面价 (即每建筑平方米里的土地成本)，简单的公式是楼面地价=地价（单位：万元/亩）÷666.67÷容积率

例：地价100万/亩，容积率3.0，楼面地价为500元/㎡；地价500万/亩，容积率3.0，楼面地价2500元/㎡。

所谓的**容积率**，就是建筑面积除以占地面积。一般而言多层容积率：约1.5左右，最大不能超过2，超过2的也有，但品质很差；小高层容积率：约2.5；高层容积率：约3.5.所以，大家在买房的时候，可以先了解一下地价多少，然后在工地的公示牌上找到容积率（一般工地都有的）。一算就大概知道楼面价多少钱。

**二、建安造价**

建安造价也是一般商品房成本的主要构成之一。这个在全国都基本上差不多，小城市也只是人工费和地材(即土方材料)低些。一般而言，成本控制好点的企业基础建安造价如下（以三线城市为例，**一线城市上浮20%**）

砖混多层：600元/㎡-800元/㎡,全框架多层多成本100元/㎡

小高层（10-17层）：800元/㎡-1000元/㎡(不含电梯)，一部电梯约25万元，摊到建筑面积里一部电梯约增加建筑成本45元/㎡左右，18层以上（含18层）须配两部电梯，成本约增加60元/㎡。

高层（18层以上）：1400元/㎡-1800元/㎡

**钢筋含量是高层建安造价的重要指标**

国标为68㎏/㎡，目前钢筋价格约为3500元/吨。取平均值折合一平方的成本约250元（含人工费）。这还不包括其他水泥、沙子、磨具等费用。

国家倡导的节能型住宅建安成本要增加200元/㎡左右；而且，一些好的小区，外墙贴大理石、贴面砖都是要增加成本的！

**三、配套设施**

包括煤、暖、电、供排水、道路、景观等，除掉景观外，成本约**200元/㎡**。（以三线城市为例，一线城市上浮20%）

景观因项目而异。如果是世界级景观设计公司设计的（如：易道、泛亚、贝尔高林等），设计费用和施工费用一般不低于**300元/㎡**（设计对施工有费用要求）；如果是国内公司设计的，则不等。

**四、勘查、设计、监理等**

不超过100元/㎡。但都是需要打擦边秋，需要公关。（同样以三线城市为例，一线城市上浮20%）

**五、营销费用**

营销代理费主要有营销代理和广告两项费用。一般一线城市的营销费用为10%（楼盘多，销售压力大，可以理解），三四线城市的营销费为5%左右。

**六、财务费用**

经验公式： 财务费用=总成本×50%×年贷款利率×2

**七、公司管理费用**

根据公司和开发的项目不同，差别较大，一般为20-200元/㎡（以三线城市为例，一线城市上浮50%）

**八、行政事业收费**

这是不透明的。差距相当大，标准全国统一，但公关后取费不同。具体费用省略，只举一例人防工程收费：

如自建人防工程，则成本为：多层1200元/㎡，高层1800元/㎡（按人防面积摊）

如无自建，则须交纳人防异地建设费，取费标准如下：

高层：5B级人防，单位成本=2000元/层数

多层：6级人防，单位成本=1500元/层数

高层如果是20层，则每平方需要缴纳200元。但有公关的空间。

**九、营业税**

营业税+大修基金+所得税…=11.7%

**【最后补充总结】**

房地产企业的成本可以概括为：

拿地成本、融资成本、建造成本、管理成本（人力、广告、协调等等）和税费（包含政府及行政性的、设计审计等中介服务的等等）