

浅议房地产项目投资成本 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/232/2021_2022__E6_B5_85_E8_AE_AE_E6_88_BF_E5_c41_232516.htm

房产项目投资所包含成本的内容繁多可谓错综复杂，在目前房产开发形势较为严峻的情况下，控制好房产项目投资成本就更为重要了。

一、房产项目投资成本组成

以江苏省某地毛胚住宅商品房项目为例，其房产项目投资成本主要有以下部分组成：

（一）土地费用

从2001年开始，国内土地获取主要是通过“招、拍、挂”形式，基本为熟地转让，即政府已完成“七通一平”。故土地费用一般是指土地出让金和相关土地契税，已不含相关动迁费用。

（二）独立费

- 1.建设单位管理费 会员工资、奖金、津贴、四金、现金、通讯、车贴、房贴、相关福利等费用，以及会议、培训、招聘、教育、房租、水电、咨询等费用。
- 2.办公及生活用具的置费。
- 3.工程监理费。
- 4.建设场地完工清理费
- 5.施工图编制费

（三）勘测、设计费

- 1、勘测费：含初勘和净堪费用。
- 2、设计费：含方案设计费、土建和安装扩初及施工图设计费、景观设计费、地下民防设计费、售楼处、会所、样板房装修设计费，相关设计咨询等。

（四）政府规费

含市政公用基础设施配套费、教育附加费、建设垃圾费、散装水泥、专项资金预收款、防空地下室易地建设费、墙体改革发展基金、拔地订桩费（测量费）、质监费、寄存档案费、白蚁防治费、招投标管理费、综合服务费、施工图设计审图费、消防设施建设费（审图费）、预测面积费和实测面积费、房价定费、预售许可证费、卫生防疫审核费、环保测试费、规划检测费、施工验收费、测绘费、房产交易

费、房产初始登记费、入住许可正费，“二书一征费”、常年垃圾清理费、住宅门牌费、排污配套费、污水外排费、维修基金费。（五）房屋建安工程费 1、基工程费：含检测费 2、土建和安装工程含地下、地上主体结构、会所、配电房、水泵房、管理用房、门卫房、围墙、大门等。3、交通标志和标识 4、会所装修 5、甲供料一般含外墙面砖或涂料、外墙保温、防水和保温、屋面防水和保温、屋下、铝合金门窗、电梯、石材、地下室防水、进户防盗门、防火门、民防门等。（六）小区公共设施费含道路、雨水管和污水管、供水、供电、燃气、照明、景观、通风、技防（智能化）、有线和网络、消防等。（七）销售费用含销售代理、策划楼书、广告、业主联谊等。（八）财务费用含贷款利息、税金（营业税、调节税、印花税等）、税务（九）不可预见费 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com