

房地产估价师：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_ti2020/468/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_468587.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
2. 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。
3. 办公及生活用具的置费。
4. 工程监理费。
5. 建设场地完工清理费
6. 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，“二书一证费”、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）不可预见费二、房产项目投资的成本控制（一）土地获得前在获取房产项目土地前，要预测土地获取价格=周边同类楼盘销售价房产项目投资成本（上述九项，除土地费用外）合理的净利润。根据已知的容积率、建筑密度、总高度、退界、土地性质、绿化率等条件，来设定建筑面积、户室比、建筑形式，从而预测房产项目开发成本。（二）项目开工前控制1、通过招标选择优秀的方案设计和建筑设计院，用足容积率，总建筑面积、总高度、退界、日照间距等，选择出众的外立面，房型和相关建材设备。2、通过招标选择优秀的工程监理公司。3、通过招标选择质优价廉的工程施工企业。4、力争减免相关规费。（三）项目过程中的控制1、合理控制工期特别是控制相关节点工期，如开工、0.00、-0.00、销售开盘节点、结构封顶、主体结构完成、室外总体完成、项目综合验收、交房等。2、合

理控制质量通过基础验收、隐蔽工程验收、结构封顶验收、主体结构验收至过程验收，将质量问题减少到最小和最少程度。从而减少整治、返工等方面的时间。3、合理控制工程变更无论是设计变更，还是工程量增减都要严格控制和审核。4、材料和设备的招标通过招标形式，对相关甲供料（材料和设备）进行货比三家，尽可能选择质优价廉的产品。5、力争减免相关规费特别是预售时和综合验收时的相关规费。（四）项目完成后的控制特别是在工程结算、决算以及审计时，严格控制项目总费用，一般力争不突破项目原有的总预算，为今后项目成本预测创造新的参考依据。房产项目成本控制，是在项目进行过程中，根据实际情况（如签约和各种工程合同）变化，不断进行变更，以逐渐接近和满足项目预算，使企业领导随时掌握项目成本变化情况。房产项目投资成本的预测，是房产企业领导投资决策的依据。项目成本的前期控制，是房产企业领导贴近市场，及时调整的依据；项目成本的过程控制，是房产企业领导考核企业部门和员工的依据；项目成本的最终控制，是房产企业领导综合评价项目的依据。总之，房产项目投资成本的全过程控制的优劣，是衡量一个房产企业的成功标志。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