

房地产项目方案评价的基础工作 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/65/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E9_c41_65757.htm 关键词：房地产、成本

内容摘要：主要讲述房地产开发项目中的一些财务费用的构成，以及各种费用的评估方法。

1:成本费用数据 房地产开发项目的预测主要包括对项目的销售预测和成本数据预测。房地产开发项目成本费用由直接费用和间接费用两部分组成，具体构成如下。

(1)直接费用。直接费用主要包括以下几项：

- a:土地费用。包括土地出让金或征地费、城市建设配套费、拆迁安置补偿费等。
- b:前期工程费用。包括规划勘测设计费、可行性研究费、“三通一平”开发费等。
- c:房屋开发费用。包括建安工程费、附属工程费、室外工程费、其他费用。

(2)间接费用。间接费用包括管理费用、销售费用、财务费用、其他费用、不可预见费用和税费。

2. 开发项目成本费用估算方法

(1)土地费用估算。土地费用是指为取得项目用地使用权而发生的费用。由于目前存在着有偿出让转让和行政划拨两种获取土地使用权的方式，所以对土地费用的估算要就依实际情况而定，如土地出让金或征地费，城市建设配套费，拆迁安置补偿费等。

(2)前期工程费用估算。前期工程费用主要包括开发项目的前期规划、设计、可行性研究、水文地质勘测以及“三通一平”等费用支出，这些费用可参照有关标准估算，或按实际工程量进行估算。

(3)房屋开发费估算。房屋开发费包括建安工程费、附属工程费和室外工程费。在可行性研究阶段，房屋开发费，尤其是建筑安装工程费的估算，可以采用单元估算法、单位指标估算法、工程量近似

匡算法、概算指标估算法等，也可根据类似工程经验估算。

(4)管理费估算。管理费是指企业行政管理部门为管理和组织经营活动而发生的各种费用，包括公司经费、工会经费、职工教育培训经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、房地产税、土地使用税、开办费、业务招待费、坏帐损失、报废损失及其他管理费用。管理费可按项目投资或前述四项直接费用的一个百分比计算，一般为1%3%左右。

(5)销售费用估算。销售费用是指开发建设项目在销售其产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用，包括销售人员工资、资金、福利费、差旅费，销售机构的折旧费、修理费、物料消耗费、广告宣传费、代理费、销售服务费及销售许可证申领费等。

(6)财务费用估算。财务费用是指企业为筹集资金而发生的各项费用，主要为借款或债券的利息，还包括金融机构手续费、融资代理费、承诺费、外汇汇兑净损失以及企业筹资发生的其他财务费用。利息的计算可参照金融市场利率和资金分期投入的情况按复利计算，利息以外的其他融资费用一般占利息的10%左右。

(7)其他费用估算。其他费用主要包括临时用地费和临时建设费、施工图预算和标底编制费、工程合同预算或标底审查费、招标管理费、总承包管理费、合同公证费、施工执照费、开发管理费、工程质量监督费、工程监理费、竣工图编制费、保险费等杂项费用。这些费用一般按当地有关部门规定的费率估算。

(8)不可预见费估算。不可预见费根据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度，以上述各项费用的3%7%估算。

(9)税费估算。开发建设项目投资估算中应考虑项目所负担的各种税金和地方政府或

有关部门征收的费用。在一些大中型城市，这部分税费已经成为开发建设项目投资费用中占最大比重的费用。各项税费应根据当地有关法规标准估算。这些税费主要包括固定资产投资方向调节税、市政支管线分摊费、供电贴费、用电权费、分散建设市政公用设施建设费、绿化建设费、电话初装费、建材发展基金、人防工程费等。

3. 成本费用估算结果的汇总

为了便于对房地产开发项目各项成本与费用进行分析和比较，常把估算结果以汇总表的形式列出

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