

房地产丛书

FANGDICHANCONGSHU

FANG

DICHAN
XIANGMU
CHENGBEN
KONGZHI

房地产项目 成本控制

马 都 编著

中国建筑工业出版社

房地产丛书

房地产项目成本控制

马 都 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产项目成本控制/马都编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2006

(房地产丛书)

ISBN 7-112-08443-1

I. 房... II. 马... III. 房地产—项目管理: 成本管理 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 072124 号

房地产丛书

房地产项目成本控制

马 都 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京千辰公司制作

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 13 字数: 350 千字

2006 年 9 月第一版 2006 年 9 月第一次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 28.00 元

ISBN 7-112-08443-1

(15107)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书分为上下两篇，上篇主要讲述了房地产项目成本开发的主要环节，阐述了房地产项目成本控制的主要原则、特点，房地产项目前期开发、设备材料的选择、会所建设管理、建安成本以及物业管理的控制等；下篇收集了作者策划和编写的项目成本控制的案例 19 例，具有极高的实践性和实用性。

* * *

责任编辑：曲汝铎

责任设计：赵明霞

责任校对：张景秋

作者简介



马都 高级工程师 毕业于上海交通大学钢结构专业，先后在原第八机械工业部工厂设计院工作十年，1979年任北京东华应用技术研究所所长，此后任中国北方建筑装饰艺术公司及崇文设备安装公司经理。1986年转入房地产行业，先后任多家公司经理和总工程师至今；同时，在北京大学、清华大学任兼职教授。

主讲课程有：

- 一、房地产开发的研究及实务
 - 二、房地产项目全案策划
 - 三、建筑工程概论
 - 四、商业地产的规划设计及市场分析
 - 五、房地产项目全程管理
 - 六、房地产项目成本控制
- 著作：《燃气压力容器》中国建筑工业出版社出版

作者咨询电话：13601329423

前 言

房地产项目开发，英文名叫 estate development project 是指房地产开发经营的对象。我国自上个世纪 80 年代后期，十一届三中全会后，执行改革开放的政策，开始将过去计划经济时代的企业基建制度、福利分房政策逐渐过渡到房地产开发、市场商品房出让政策。十几年来仅商品房住宅的个人购买率从 50% 左右上升到如今的 95% 以上，仅城镇人口的居住面积已从人均 8.3m^2 发展到 15.6m^2 ，大城市中的经济适用房每年以 $200 \sim 300 \text{万 m}^2$ 的速度投放市场，基本上解决了城市人口住房难的问题。但是目前房地产市场发展，也存在着许多问题：

一、由于十多年来，大、中、小城市，开发企业征地手续不完备，盲目占有土地，已造成近 34.4% 的耕地流失。国土资源部已明令，凡不符合审批手续的土地一律收回，确保我国 16 亿亩的基本农田，18 亿亩的耕地红线不可逾越。

二、银行贷款制度不严，造成我国国有银行房地产贷款的纯坏账率已达 5.6%，如计算可疑坏账率已达 10.11%，远远超过国际标准。故 2003 年下达 121 文件及 18 号令，严格控制银行贷款。

三、2000 年以后，全国大、小城镇均执行了宗地挂牌招标制度，引来了挂牌招标的熟地价猛涨，如上海、北京等城市，熟地价已达到建设成本的 40% ~ 50%，即便是地级城市涨幅也达到 30%。从而导致开发企业的成本增加，刺激房价过快上扬。

四、开发方向偏离市场需求。一方面开发商由于种种原因囤积土地，从而迟缓了项目竣工面积的投放量，而另一方面开发商为获得 30% 以上的高额利润，尽量扩大别墅及高级公寓的开发

量，以追求暴利。从而使广大市民低价位房屋的需求，难以实现。

鉴于以上种种情况，国家发改委、建设部对当前房地产市场采取一系列的措施。近期，温总理亲自主持的国务院会议公布了有针对性的六条措施，规范房地产市场。房地产企业必须规范自己的开发行为，以适应市场千变万化的需求，特别是严格控制项目的开发成本，从中取得合理合法的利润，才能适应当前形势。那么应该怎样控制成本呢？作者认为应该概括从以下几个方面着手：

1. 选好待开发的地块，招标过程中不能盲目追高，以降低土地开发的成本。

2. 待开发的建筑物性质应根据市场定性，避免脱离市场的需求，盲目追求高档产品，会造成后期资金回流困难。

3. 建筑设计要合理，在户型、层高、通风、采光、单元面积比例等诸多方面满足使用者的需求，使之人性化。

4. 小区规划设计，特别是会所设计、园林景观设计、市政系统设计，不仅影响开发成本，而且影响小区项目的卖点，要精心设计，合理安排。

5. 项目建设施工要优化管理，杜绝浪费，注重节能和有效利用资源，通过资金合理使用等多种手段来降低成本，降低房价。

房地产企业在当前形势下惟一的出路，就是从诸多方面控制成本，降低房价，才能立于不败之地。当前的形势是房地产市场的由繁荣走向稳定的阶段，中国的房地产距平稳阶段，即人均 35m^2 的水平，至少还要 20 年左右的时间。但在此阶段，绝不等于开发企业永谋暴利，那些无序管理的企业必然淘汰出局。

本书正是从以上诸方面来论述，希望通过作者的粗浅体会，给读者一些有益的提示。疏漏之处，敬请指正。

目 录

上篇 房地产项目成本控制实务

第一章 概述	(3)
一、房地产开发成本的内容及分类.....	(3)
二、房地产可控成本及税费.....	(5)
三、房地产项目成本控制的特点.....	(8)
四、房地产项目成本控制的原则.....	(9)
第二章 房地产项目前期开发成本及控制	(11)
一、开发宗地的选择	(11)
二、挂牌招标的宗地	(12)
三、基建用地转开发	(12)
四、宗地选择的战略转移	(12)
五、规划设计及方案设计	(14)
第三章 设备选择	(19)
一、锅炉	(19)
二、分户热水地板采暖	(21)
三、电梯	(22)
四、空调	(25)
第四章 装修选择	(28)
一、建筑物的装修程序	(28)
二、装修对建筑物的要求	(32)
三、装修的内容及价格	(32)
四、装修成本控制	(33)
五、多层住宅分次装修造价案例	(34)

第五章 小区会所的经营与公益性配套的布局	(40)
一、概述	(40)
二、会所的意义	(40)
三、会所项目简介	(41)
四、会所的促销经营活动	(43)
五、公益性配套内容	(45)
六、会所及公益性配套的布局	(45)
第六章 工程成本控制	(47)
一、控制建安费的意义	(47)
二、建安工程费用内容	(48)
三、建安成本控制的原则	(49)
四、按施工图控制成本支出	(50)
五、建安费用分解的用意	(50)
六、建安费用分解	(51)
七、工程成本控制措施	(53)
第七章 销售费用控制	(57)
一、购房者行为要素及销售定位	(57)
二、销售的主题及作用	(59)
三、销售费用的成本控制	(66)
第八章 物业经营管理与成本控制	(67)
一、物业管理的概念	(67)
二、物业管理前期介入的必要性	(69)
三、物业管理公司的理财及成本控制	(71)
四、物业管理资金的合理使用	(77)
第九章 财务宏观控制	(82)
一、税收概述	(82)
二、税收制度	(84)
三、营业税	(88)
四、增值税	(92)
五、城市维护建设税和教育费附加	(93)

六、土地增值税	(95)
七、房产税	(98)
八、耕地占用税	(100)
九、城镇土地使用税	(101)
十、印花税	(102)
十一、企业所得税	(102)
十二、现金流量计划	(104)
十三、合同洽商的费用支出	(104)
十四、合理避税	(104)
十五、合理蔽税	(105)
第十章 房地产风险管理与成本	(107)
一、房地产风险管理概述	(107)
二、房地产经营管理中的风险	(110)
三、房地产开发风险的控制	(123)
四、房地产风险的转移	(127)
五、房地产开发风险的自留	(136)
六、房地产开发的风险分散	(137)
七、房地产项目风险的定量分析	(139)

下篇 房地产项目成本核算案例

案例一 南馆小区一区采暖、卫生用水成本分析	(147)
案例二 地采暖费用的成本分析	(151)
案例三 热力站的成本估算	(151)
案例四 写字楼供暖及空调方式的比较	(154)
案例五 南馆小区一区投资分析	(157)
案例六 京洋大厦可行性研究报告	(163)
案例七 莱太大厦投资分析	(186)
案例八 新源大厦可行性研究报告	(193)
案例九 马坡花园别墅可行性分析报告	(221)
案例十 东西南大街综合楼及住宅楼四源费估算	(241)

案例十一	红螺花园式酒店可行性分析报告·····	(244)
案例十二	朝阳世纪花园可行性分析·····	(257)
案例十三	皮件厂住宅小区可行性分析报告·····	(285)
案例十四	鸿高花园小区投资分析·····	(288)
案例十五	富华大厦可行性研究报告·····	(299)
案例十六	科普公园项目建议书·····	(317)
案例十七	花园东路牡丹电子集团写字楼评估报告·····	(347)
案例十八	成寿寺经济适用房投资分析·····	(358)
案例十九	新亚大厦销售策划·····	(368)

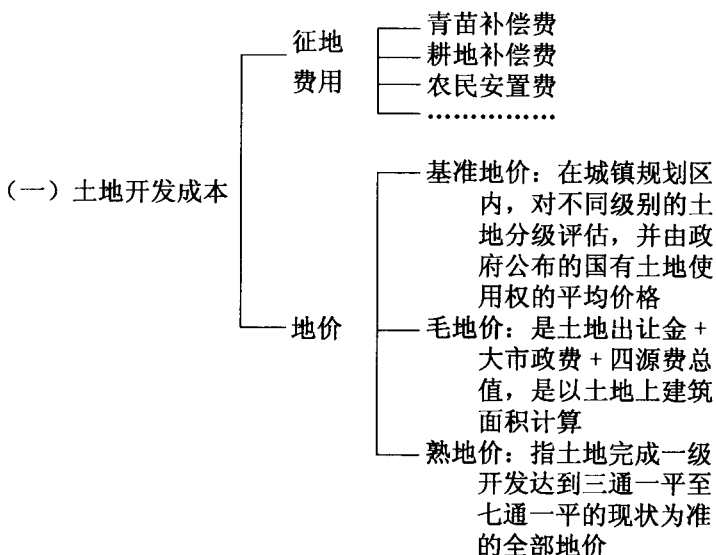
上 篇

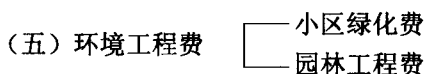
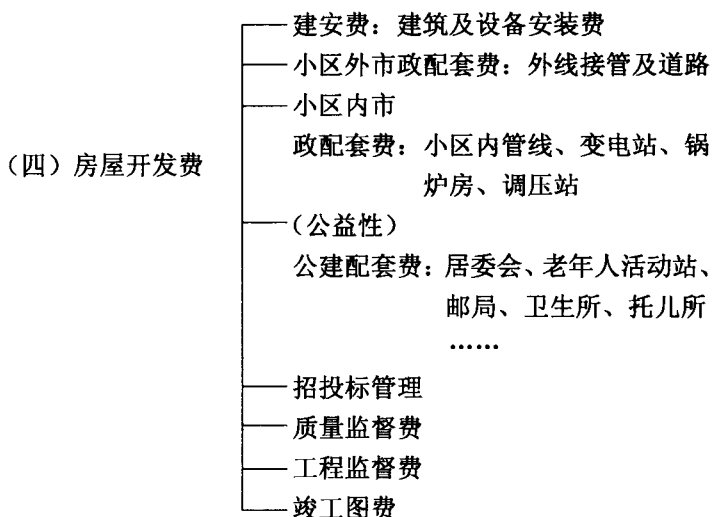
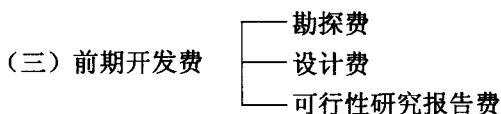
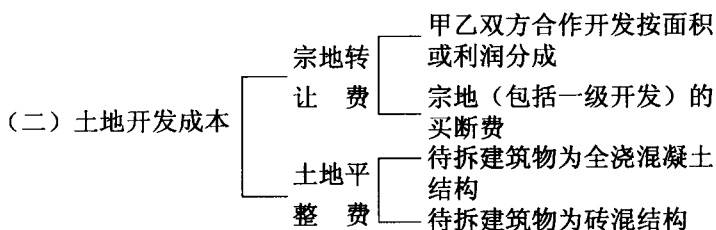
房地产项目成本控制实务

第一章 概 述

工程成本对开发企业来说，即是项目开发的最基本的成本估算，属于初步的测算，或者叫成本分析。所谓控制即是对成本的掌握，是成本实施的物化，可见无论是对投资者，对开发商都是至关重要的。成本控制不同于工程的概预算，预算是以图纸为依据的，有预算定额及材料清单为测算标准，其误差 $\pm 5\%$ 左右，到达决算时为 $\pm 0\%$ ；而成本估算纯属前期行为，是以规划审批条件及方案设计图纸为依据的，其误差从 $\pm 30\%$ 可递减至 $\pm 10\%$ 左右；它起着决策定酌及宏观控制的作用。可见成本控制无论是项目初始阶段，还是实施阶段，都是十分重要和必不可少的。

一、房地产开发成本的内容及分类





(六) 管理费：管理人员及服务人员工资、办公费、差旅交通费、职工教育费、招待费、低值易耗的摊销费……

(七) 不可预见费：扰民费、地基出现意外故障费

(八) 财务费用

- 贷款利息
- 融资费用 (贷款利息的 3%)

(九) 有关主要税费

- 土地增值税
- 印花税
- 防洪费
- 城市综合开发项目管理费
- 销售费用
- 销售手续费
- 两税一费: 营业税、城市维护建设税、教育附加费
- 所得税

二、房地产可控成本及税费 (见表 1-1~表 1-5)

可控成本的开发程序

表 1-1

毛 地 价	
办法	低值评估
	降低建筑物性质
转让地价	
办法	合作开发<3/7 比
	利润分成
控制土地总开发费用<40% (开发成本)	

→

建安费用	
土建、结构、内外装饰	
办法	尽量采用砖混结构
	全浇钢筋单量<85kg/m ²
	内装饰≤500 元/m ²
小区内及公建配套费	
办法	控制在建安费 10% 以下

建安费用 (单价)	
园林、水景、喷泉、道路、绿化……	
办法	控制在 70~200 元/m ² (土地面积)
安全工程、电视监控	
办法	控制<150 元/m ²
集中空调冷水机组、直燃机	
办法	分别控制≤250 元/m ² ≤300 元/m ²

→

绿 化	
办法	应大于 30% (土地) 尽量达到 35% (北京)
车 库	
办法	适当降低户/车比值 向地上发展

续表

会所费用调控办法		土地增值税	
规划	减少康体项目 增加娱乐项目	办法	增值额↓=收入↓-扣除项目↑
面积	一般应<5000m ²	销售费用(6%)	
建安造价	大型康体项目≤6500元/m ² 娱乐项目≤4500元/m ²	办法	自行销售可降至3%
		总蔽税	
		办法	纳税收入↓=现金流量↓-摊还↓-扣旧↑

北京地区住宅建筑单位造价比例

表 1-2

序 号	单位工程名称	≈造价比率(%)		附 注
		多 层	高 层	
1	土建工程	81.2~82.4	80.0~81.6	
2	水卫工程	4.8~5.4	3.2~5.2	
3	暖通工程	3.6~4.4	2.0~3.6	
4	电气工程	5.2~5.6	2.0~3.0	
5	弱电工程	1.5~1.7	0.3~0.5	
6	燃气工程	1.7~1.8	0.7~0.8	
7	电梯工程	—	8.0~9.0	
	合 计	100	100	

注：本表系根据北京地区当前的造价标准测算的，其中多层住宅为砖混结构；高层住宅为内浇外砌大模板、全现浇钢筋混凝土结构等。

全国部分城市住宅工程造价资料 单位：元/m² 表 1-3

序号	住宅类别	低层一般	低层高	多层一般	多层高	高层一般	高层高
	城市	标准	标准	标准	标准	标准	标准
1	北京	1200~1500	2000~4000	100~1100	7500~1800	1500~1600	2000~2300
2	长春	784	1300~1500	716	962	1652	1868
3	沈阳		1100~1600	700~800	750~900	1000~1100	1200~1300
4	新疆	750~880				1620~1680	1700~1770
5	兰州			550~700	800~1000	1200~1600	