

# 开发商自爆楼盘成本

## 济南一销售均价5500元的楼盘,毛利润率为22.2%

□记者 张璐

本报济南7月27日讯 楼市的全部成本构成究竟有哪些?地价在房价中占了多大比例?自国土部公布620个样本楼盘的地价房价比例后,楼市再次成为焦点。

27日下午,记者在承诺不透露项目名称、不透露资料提供人信息的前提下,一份济南在售地产项目的开发总成本统计表发到记者邮箱。对这份统计表中的数据进行分析后,前文的争论或许能够找到答案。

### 项目 济南某区小高层 销售均价5500元

这是济南市某区的一个小高层项目,拿地时间在2007年前后,资料提供人称目前该项目每平方米销售均价在5500元左右。统计表仅是该项目其中一个地块,且不包含地下建筑。数据显示,该地块总面积

约计10万平方米,地上容积率为2.0,除去幼儿园、公共建筑后,项目建成后销售面积为16.8万平方米,按照资料提供人所称的5500元每平方米的销售均价计算,这个项目的销售总收入可达9.24亿元。

### 成本 前期成本每平米3883元 地价占房价比为24.3%

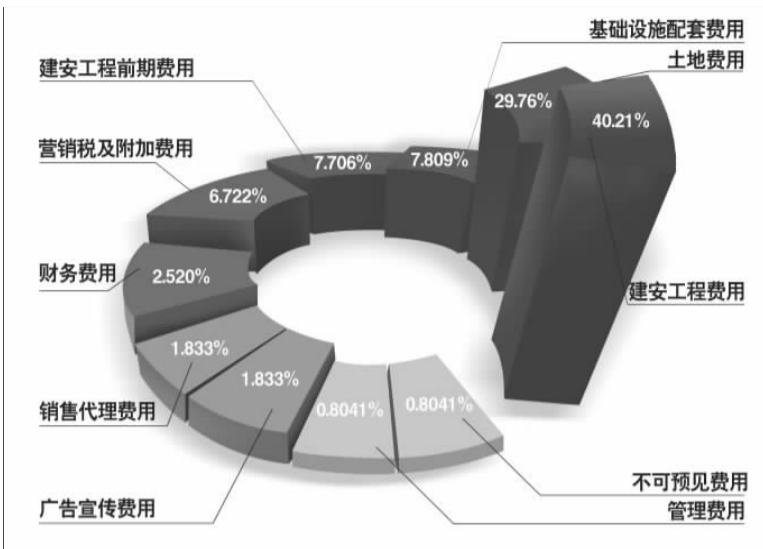
统计表中,这个项目总成本分为两部分,前期开发成本和后期开发费用。

前者包括五大项:土地费用、建安工程前期费用、建安工程费用、基础设施配套费和不可预见费用。其中土地转让金总额为2.25亿元,地价房价比为24.3%。按每平方米分摊,这部分成本中的后四项分别为,347元(建安工程前期费用)、1810元(建安工程)、246元(基础设施配套费)和36元(不可预见费)

用),照此计算该项目每平方米的前期开发总成本为3883元。

资料提供人特别提到建安工程前期费用和基础设施配套费,“这两项费用能占到前期开发成本的15%以上,而且项目种类繁多,像设计费、审批费、测绘费、环评、水利等等,要三四十项。”

对于不可预见费用,资料提供人解释称,这项成本要为钢筋、水泥等材料的价格波动以及施工过程中发生的不可预料情况留足资金余地。



### 楼盘成本 比例示意图

备注:  
1. 图为各项成本占总成本比例。  
2. 成本中不考虑地下建筑费用。  
3. 楼盘总成本约为7.56亿元。

制图:帅为

### 费用 涉及110多部门 毛利润率22.2%

统计表上的后期开发费用也由五大项组成,与前期不同,这五项当中仅有“营业税及附加”这一项需要上交税务部门,管理费用、财务费用、广告宣传费和销售代理费则属开发企业内部成本控制部分。

统计显示,这个项目的管理费用总额为608万,财务费用(贷款利息)为1900多万,广告宣传和销售代理费共计为销售收入的3%,总额2772万。营业税及附加是销售收入的5.5%,总额为4620万。这是统计表中的全部成本构成,资料提供人称,这也是全部开发项目中的“大头”成本,“一些小的部分并未统计在内”。

需要特别说明的是,在这份统计表中,管理费用被设定的比例为自有资金的2%,“这只是个理想比例,实际情况可能要高很多”,资料提供人称,这部分费用中很大一块用于公共关系开发和维护,“公司状况不同,费用比例也不同”,“从前拿地到后期销售,整个房产行业涉及到的各个部门就有110多个”,“哪怕仅是认识个朋友总要一起坐坐吧?这也得花钱啊。”

根据以上数据,这一项目的总成本(前期开发成本+后期费用)约为7.56亿元,项目毛利润(销售收入-总成本)为1.68亿元,照此计算,这一项目的毛利润率约为22.2%。

### 业内人士评价: 内幕基本靠谱

“内幕基本靠谱”,对于记者的这个计算结果,济南另一业内人士如此评价。对于地产业究竟是不是“暴利”行业,这位业内人士给出了委婉的回答,“比医药等垄断性行业利润要低,比一般行业利润要高”,“地产也是个资金密集型行业,地产业就是用钱堆出来的,高投入当然要求高回报!”

(本报记者 张璐)

**济南美容整形医院**  
APH 全国十强整形医院

中国医师协会美容整形分会(山东)临床培训中心  
山东省首家整形美容专科医院  
中国康复医学会修复重建外科委员会委员单位  
妙桃中国地区特约SS指定整形机构

---

第五届国际美容外科学会(日本·东京)权威发布  
(优惠时间:7月28日-8月11日)

## 丰胸 8折 完美曲线

3D丰胸 8折 完美曲线

**专利技术双重保障**

独家引进3D极速无痕丰胸技术,并结合业内首创的腋窝微创入路矫正专利技术,对尺寸、罩杯、胸型、乳沟分别设定参数,通过提升自身乳腺组织把乳腺固定到第二至第六肋之间,再植入依据个人形体预制的“妙桃”、“麦格”等顶级个性化假体,悬吊、塑形精确安全,只需24小时就可以恢复工作和生活,适合现代女性时间紧、节奏快的要求。

**独创免拆线术式**

采用独创的免拆线丰胸术式,全省首家采用英国皇家奢华人体系蛋白无缝线及无损微创手术方式,省去麻烦的拆线环节,术后恢复自然、乳房饱满、坚挺,绝不影响产后正常哺乳,浑然天成的效果连最亲密的人也难以觉察。

**三维图像可视技术**

山东首家“乳房假体配型实验室”落户济南美容整形医院,标志着医院在丰胸外科的三维数字化领域达到了国际领先水平。实验室采用的医学三维图像可视技术,可在极短的时间内获得高精度的三维数据,科学的辅助术前诊断评估、手术三维模拟设计、手术效果评测,极大的提高了手术的安全性和整形效果。

**李勇强: 整形外科专家、中华整形美容协会会员、韩国庆北大学整形美容客座教授,曾为多名明星塑造美丽,手术技巧精湛,强调健康美感的整形风格,在注重精细的基础上追求整体和谐,其5维黄金曲线整形技术荣获国际大奖。**

# 治疗脱发、白发小偏方

## 短短20天 效果可验证

**郑重承诺:** 如果你使用本品两周期,头发未变得黑又亮,本公司将免费为你提供该产品,直至满意为止! 购买时请认准“黑豆黑发丸”,谨防假冒!

人体正常65岁以后才开始逐渐脱发、白发。在此之前出现的脱发、少白头、中年白发都是肾气不足、气血衰弱导致的,需要治疗,才能从根本上解决问题。频繁的染发,只能使问题更加严重,而且还有致癌的危险。

**经典小偏方 脱发白发不用愁**

《本草纲目》记载:黑豆50克,何首乌30克,当归35克,枸杞30克,加入山楂、黄芪和熟地各35克,经多重工序制成固体物,每日取30克用20天左右大多数白发可转为灰色,再由灰变黑,一周长出新发,不再脱发。如经济条件允许,再巩固一个周期,可使老人头发浓密漆黑。且无毒副作用,孩子老人都能用。

据笔者了解到,本方最开始流行于张仲景故乡,如今南阳海达生物公司根据本草方经国家批准生产的**黑豆黑发丸**,祛白发、防脱发、生新发。又经现代高科技添加了补充头发生长所需营养素,可补肾气、益气血,强身健体,驻颜美容。

**偏方黑豆豆 三大优势**

**黑得安全**  
黑豆黑发丸,纯天然食物、中药配伍而成,就像吃饭一样安全,对身体和发质无任何伤害,是最安全的黑发产品。

**黑得美丽**  
黑豆黑发丸,使人体恢复自我黑发功能,头发颜色纯正,光亮柔顺,而且同时治疗脱发,浓密乌黑,真实自然!

**黑得持久**  
黑豆黑发丸,从根本上恢复头发自我变黑的功能,不断分泌旺盛的黑色素,恢复了人体自身的功能,当然黑的持久!

**适应人群**  
脱发:脂溢性脱发、斑秃、片脱、疤痕性脱发等生理性、病理性脱发。  
白发:先天性白发、少白头、遗传性白发、青少年白发、中年白发、老年白发等。

**脱发、白发一起治 真值**

当初买黑豆,就是看中是从咱们吃的谷物里提取的,肯定非常安全。而且还能把脱发和白发一起治,花一样的钱,治两样病,真值!刚用几天就感觉脱发少了,剪发的断茬都是黑的,头发变密了,也更亮了,简直和年轻小伙子一样!要我说,还是咱们老祖宗的东西管用!安全、彻底,效果太好了!

**偏方黑豆豆 一生只需2周期**

使用3天	头皮微微感觉发热发痒,坏死枯萎的毛囊开始恢复生机。
使用15天	发色逐渐变深,新长出的头发颜色发黑,头发开始有光泽
使用两个周期	白发变黑发,头发浓密,不再脱发、干枯,白发不会再长出来!

**特大优惠 买10盒赠2盒**

通知:由于在本次活动中,多家卖场出现断货现象,本药业公司特决定将活动延期最后3天。另:黑豆豆已到,请持有欠条的消费者到原购买地领取!

全省免费咨询热线: **400-6586-591** 全省各地级市咨询热线: **济南 82259696**

青岛 85153873 聊城 8898528 莱芜 8083516 东营 8080328 滨州 3970660 日照 8067166 枣庄 6103177  
济宁 2800172 临沂 3070569 德州 2858844 淄博 8660395 菏泽 5620048 泰安 6867233 潍坊 8931519