

1平方米的惠州毛坯房 真正的基础成本是多少？

——《守护惠州个人固定资产价值》之成本核算

2015-10-08 00:30 搜房网房天下

【摘要】在商品房建造的过程中，开发商承担着怎样的重要角色？开发商的真实需要面对的成本到底是多少？合理利润空间该有多大？这一系列问题，随时可能影响我们买房后的长远利益，大家都清楚吗？今天，搜房网《守护惠州个人固定资产价值》系列报道之成本核算，带您一起了解，1㎡的惠州毛坯商品房真正的基础成本到底是多少？

商品房，在我国真正兴起于上个世纪90年代，在国内市场上普及流通才有20多年的历史。

然而，消费者为何会选择购买商品房？商品房能给消费者提供什么？在一块待开发的土地上，要怎样逐渐开发出能够在市场上流通的商品房？

在商品房建造的过程中，开发商承担着怎样的重要角色？开发商的真实需要面对的成本到底是多少？合理利润空间该有多大？

这一系列问题，随时可能影响我们买房后的长远利益，大家都清楚吗？今天，搜房网《守护惠州个人固定资产价值》系列报道之成本核算，带您一起了解，1㎡的惠州毛坯商品房真正的基础成本到底是多少？

【惠州房价13年涨4260元/平当下相当于深圳哪个阶段？】

【注意！你的房产可能会被银行强行拍卖还不够还债？】

房地产产业链中 开发商担当什么重要角色？

资深地产人胡葆森曾说过：“开发商是中国城市化进程最主要的推动者和责任承担者，这一过程是房地产开发商经济效益和社会价值双重实现的空间容器。”那么，承担着这重要角色的开发商，他们是如何在一块土地上打造可以在市场上流通的商品房呢？

开发商通过购买土地、平整土地，土地总平面规划、设计建筑物，建造工程，广告宣传、推广销售，安排银行按揭、物业管理等等，贯穿了整个房地产开发建造过程。正是因为有了开发商承担了这一系列的繁琐复杂的工作，作为消费者的业主们才可以直接选择到合适的商品房及居住环境，建立自己心仪的家园，安居乐业。

商品房让业主解决了安家立业这一重要需求，更让一个城市可以加速发展、规划更加规范和统一。在这整个过程中，开发商不仅仅在推动城市化进程，更为当地制造就业与商机，推动经济，让社会获进步繁荣的同时亦得到经济效益。

1㎡的惠州毛坯商品房 真正的基础成本是多少？

购买商品房的，业主到底该投入多少资金成本才算合理？

开发商作为卖方主体，通过完成整个产业链的开发，为业主提供商品房；业主作为买方主体，在产业链的末端以市场价格购得商品房。可以说，开发商成本投入加上合理利润就应该是业主合理的买房成本。那么，开发商的真正的基础成本是多少？以惠州为例，开发商的成本大致上可以分为以下几个板块，我们以表格的形式来了解一下。以100米约30层建筑物，每平方米售价为5500元来计算。

住宅土地成本：700元；以2015年规划局基准地价为准，由土地出让方收取。

住宅报建费用：48-52元；以2015年规划局标准为准，由政府规划局收取。

住宅规划设计费：30 -100元；由政府规格的工程设计院收取。

住宅基本建筑成本：100米约30层建筑物 2200元；在不超出政府规定标准范围内，由建筑公司收取。

住宅屋苑园林设计及打造费用：400-800元；由园林公司收取。

融资费用：楼盘建筑期大概是30个月可以达至预售阶段，那么融资费用就是以建安成本每年大概12%来计算为660元；由贷款机构收取。

营运费用：以售价的2%计算，为110元。

宣传费用：以售价的1%计算，为55元；由广告公司收取。

中介销售费用：以售价的5%计算，为275元；由中介公司收取

地税：5元；政府国土局收取

营业税：以售价的5.6%计算，为308元；由政府税务局收取

总成本：惠州100米约30层建筑物的1㎡的成本在4791- 5265元，平均成本为5028元/平米。从以上表格也可以看出，1㎡惠州的毛坯商品房的基础成本预计达到5028元/㎡。

若楼盘建筑周期内碰上大风大雨等不可抗拒的天气，30个月的建筑期还会加长，这直接会导致成本加大，特别是融资成本。试问1㎡的商品房，30个月的投资期，只换来472元或可能更少的利润，开发商能维持营运和持续开发余下土地吗？可以经得起市场的波动吗？可以保障商品房的质量及已购房者能顺利收楼吗？472元相当于卖出一部手机的利润，然而手机的本钱可以在1年内买入和卖出好几次，房产的经营周期更何况是在30个月，甚至更久。