**常州江南里项目一期开发成本**

**复核意见**

**报告书**

北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年1月

目录

[一、 成本复核实施过程和情况 1](#_Toc503423351)

[二、 项目情况介绍 2](#_Toc503423352)

[（一）整体项目情况 2](#_Toc503423353)

[（二）一期项目情况 2](#_Toc503423354)

[（三）项目公司一期开发成本 3](#_Toc503423355)

[三、 复核依据 3](#_Toc503423356)

[（一）规范、文件 3](#_Toc503423357)

[（二）图纸 4](#_Toc503423358)

[（三）面积依据 5](#_Toc503423359)

[四、 一般及特殊说明 5](#_Toc503423360)

[（一）一般说明 5](#_Toc503423361)

[（二）特殊说明 6](#_Toc503423362)

[五、 项目一期成本复核分项说明 7](#_Toc503423363)

[（一）土地费用 8](#_Toc503423364)

[（二）前期费用 9](#_Toc503423365)

[（三）工程成本 13](#_Toc503423366)

[（四）资本化利息 17](#_Toc503423367)

[（五）开发间接费 17](#_Toc503423368)

[（六）直接成本 18](#_Toc503423369)

[（七）期间费用 18](#_Toc503423370)

[（八）增值税及附加 20](#_Toc503423371)

[（九）土地增值税 20](#_Toc503423372)

[（十）所得税前完全成本 21](#_Toc503423373)

[六、 项目一期成本复核结果 22](#_Toc503423374)

[（一） 项目一期成本复核结果对比表 22](#_Toc503423375)

[（二） 各建筑类型成本复核对比结果表 22](#_Toc503423376)

[附件（备查） 27](#_Toc503423377)

**常州江南里项目一期开发成本复核意见报告书**

**道诚（上海）股权投资基金管理有限公司：**

受贵公司委托，我公司对丹龙置业常州有限公司（下称“项目公司”）开发建设的，位于江苏省常州市武进区延政西路以北、西太湖大道以东、绿杨路以西、菱香路以南的，常州江南里项目(以下简称“项目”)的总投资估算中一期开发成本的编制进行复核。

# 成本复核实施过程和情况

北京康正宏基房地产评估有限公司接受道诚（上海）股权投资基金管理有限公司的委托，对丹龙置业常州有限公司开发建设的“常州江南里”项目总投资估算的一期开发成本进行复核。北京康正宏基房地产评估有限公司复核工作于2017年10月19日正式开始，2017年10月23日现场工作结束，2017年12月20日出具报告初步意见。主要工作过程如下：

1．2017年10月19日，听取项目公司有关人员介绍项目总投资估算编制思路，整合收集项目公司总投估算的编制依据；

2．与委托方及项目公司对本次复核工作的复核范围、复核操作方式等基本事项协商一致，制定评估工作计划；

3．对项目公司更新的资料再整理收集，确定最终被复核成本版本；

4．对各部分成本复核结果进行汇总整理；

5．撰写报告书初稿，与委托方对复核初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，北京康正宏基房地产评估有限公司按内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式复核意见报告书。

# 项目情况介绍

（一）整体项目情况

项目位于江苏省常州市武进区延政西路以北、西太湖大道以东、绿杨路以西、菱香路以南。项目总用地面积177193.01㎡，分A、B两地块开发建设，其中A地块土地面积64929.45㎡，B地块土地面积112263.56㎡。项目分五期进行开发，其中一、二、三期位于B地块，四、五期位于A地块。

项目规划总建筑面积472085㎡，其中地上建筑面积335884.86㎡（含公建配套6939㎡），地下建筑面积136200.67平方米。

项目拟建设产品包括中式合院、叠拼别墅、小高层住宅、高层公寓、办公以及商业。其中一期主要产品为中式合院、叠拼别墅、小高层住宅及配套商业会所。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 一期 | 二期 | 三期 | 四期 | 五期 | 合计 |
| 用地面积（㎡） | 51973 | 40081 | 20210 | 37661 | 27268 | 177193 |
| 建筑面积（不含公建配套）（㎡） | 97858 | 82359 | 59661 | 110440 | 114832 | 465149 |
| 当期公共配套建筑面积（㎡） | 3605 | 57 | 769 | 1893 | 612 | 6936 |
| 建筑面积合计（㎡） | 101463 | 82416 | 60430 | 112333 | 115444 | 472085 |

（二）一期项目情况

项目一期用地面积51973㎡，总建筑面积101463㎡（含公建配套3605㎡）。其中合院用地面积12048㎡，共26户，建筑面积总计6738㎡，全部为地上建筑面积；叠墅用地面积21736㎡，共108户，建筑面积34422㎡，其中地上建筑面积21793㎡，地下建筑面积12628㎡；小高层用地面积16689㎡，共249户，建筑面积54681㎡，其中地上建筑面积34620㎡，地下建筑面积20061㎡；一栋商业会所，用地面积1500㎡，建筑面积2017㎡。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | 合院 | 叠墅 | 小高层 | 商业会所 | 合计 |
| 用地面积（㎡） | | 12048 | 21736 | 16689 | 1500 | 51973 |
| 户数 | | 26 | 108 | 249 | —— | —— |
| 建筑面积（㎡） | 地上建筑面积 | 6738 | 21794 | 34620 | 2017 | 97858 |
| 地下建筑面积 | 0 | 12628 | 20061 | 0 |
| 公建配套 | —— | —— | —— | —— | 3605 |

（三）项目公司一期开发成本

根据项目公司2017年11月29日提供的《<常州江南里项目目标成本>（全期方案版）—20171128》，项目公司常州江南里项目一期所得税前完全成本共计107952.70万元，其中直接成本78935.44万元。具体明细如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **总额（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** |
| 土地费用 | 20338.64 | 2078.39 |
| 前期费用 | 3176.24 | 324.58 |
| 工程成本 | 46770.19 | 4779.41 |
| 资本化利息 | 8322.17 | 850.44 |
| 开发间接费 | 328.19 | 33.54 |
| **直接成本小计** | **78935.44** | **8066.35** |
| 期间费用 | 11231.83 | 1147.77 |
| 增值税及附加 | 6641.6 | 678.700 |
| 土地增值税 | 11143.83 | 1138.78 |
| **所得税前完全成本** | **107952.70** | **11031.60** |

# 复核依据

（一）规范、文件

参考江苏省、常州市有关行政性收费项目的政策、法规、文件，项目公司与各合作单位签订的合同、协议，工程造价编制有关文件等，如：

1. 《省物价局关于取消部分中介服务收费的通知》[苏价服（2016）228号]
2. 《工程勘察设计收费管理规定》[计价格（2002）10号]
3. 《招标代理服务收费管理暂行办法》[发改价格（2003）857号]
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》[发改价格（2007）670号]
5. 《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》[建标造函（2007）8号]
6. 《建设工程工程量清单计价规范》[GB50500-2013]
7. 《江苏省建设工程费用定额》[2014]
8. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》[2014]
9. 《江苏省安装工程计价定额》[2014]
10. 《江苏省施工机械台班费用定额》[2014]及相关补充定额
11. 《常州工程造价信息》[2017.10]
12. 《苏建函价[2017]721号人工工资调整文件》
13. 《常州市武进区人民政府关于印发关于加快推进全区建筑产业现代化发展的实施意见的通知》{武政发（2016）168号}
14. 《国家税务总局公告（2016）第70号》
15. 《财税（2016）43号》

（二）图纸

根据项目公司提供的杭州九米建筑设计院有限公司设计的一期电子版施工图（图审进行中），以及2017年9月11日项目公司获批的项目整体建筑规划设计方案。

（三）面积依据

根据项目公司提供于2017年11月29日提供的《常州江南里项目目标成本测算》（全期方案）中各面积指标为依据，同时结合的杭州九米建筑设计院有限公司设计的一期电子版施工图（图审进行中）、2017年9月11日项目公司获批的项目整体建筑规划设计方案以及项目公司提供的一期报规建筑面积表。

# 一般及特殊说明

（一）一般说明

1．本次成本复核过程中，各面积及图纸均由项目公司提供，项目公司对所提供的面积及图纸的真实合理性负责，如各面积调整或图纸变更，复核结果需要做相应的调整。

2．本次成本复核过程中，对比建筑单方的求取，为了与项目公司成本数据求取统一口径，形成对比性，沿用项目公司建筑单方的求取方式，建筑面积全部采用扣减公建配套建筑建筑面积为基数。

3．本次成本复核过程中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况， 在此提请报告使用这注意。

（二）特殊说明

1．本次成本复核过程中，存在科目划分调整的情况。

2．本次成本复核过程中，对项目公司未能提供取费依据，以及我司通过其他途径未能查实确实存在的项目进行了核减，如后期项目公司能够提供确实取费依据，复核结果将做相应的调整。

3．本次成本复核过程中，土建工程及安装工程采取典型楼栋算量，然后综合求取成本的方式进行，其中合院建筑类型参照4#楼，合院产品叠墅建筑类型参照14#楼，小高层建筑类型参照39#楼，商业会所独立计算，地下室部分独立计算后，按照图纸对应情况进行分摊；土方工程只考虑单栋结构，未考虑其他建筑的影响。

一期合院土建主要指标如下（参照4#楼）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 工程内容 | 含量指标 |
| 1 | 砌体 | 0.24 m3/ ㎡ |
| 2 | 混凝土 | 0.55 m3/ ㎡ |
| 3 | 钢筋 | 0.118T/ ㎡ |
| 4 | 模板 | 4.1㎡/ ㎡ |
| 5 | 根据上述指标，综合防水、粗装修、脚手架、垂直运输机械等费用后，按2284元/ ㎡计入本目标造价，详见工程概算 | |

一期叠墅土建主要指标如下（参照14#楼）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 工程内容 | 含量指标 |
| 1 | 砌体 | 0.18 m3/ ㎡ |
| 2 | 混凝土 | 0.29 m3/ ㎡ |
| 3 | 钢筋 | 0.080T/ ㎡ |
| 4 | 模板 | 2.71 ㎡/ ㎡ |
| 5 | 根据上述指标，综合防水、粗装修、脚手架、垂直运输机械等费用后，按1497元/ ㎡计入本目标造价，详见工程概算。若分摊地下车库后造价为地下790元/ ㎡，叠墅为948元/ ㎡，土方74元/ ㎡，合计1812元/ ㎡ | |

一期小高层土建主要指标（参照39#楼）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 工程内容 | 含量指标 |
| 1 | 砌体 | 0.14 m3/ ㎡ |
| 2 | 混凝土 | 0.32 m3/ ㎡ |
| 3 | 钢筋 | 0.065T/ ㎡ |
| 4 | 模板 | 3.47㎡/ ㎡ |
| 5 | 根据上述指标，综合防水、粗装修、脚手架、垂直运输机械等费用后，按1232元/ ㎡计入本目标造价，详见工程概算。若分摊地下车库后造价为地下790元/ ㎡，小高层住宅为781元/ ㎡，土方74元/ ㎡，合计1645元/ ㎡（含小高层装配式成本）。 | |

一期地下车库土建主要指标如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 工程内容 | 含量指标 |
| 1 | 砌体 | 0.034m3/ ㎡ |
| 2 | 混凝土 | 1.15 m3/ ㎡ |
| 3 | 钢筋 | 0.089T/ ㎡ |
| 4 | 模板 | 2.22㎡/ ㎡ |
| 5 | 根据上述指标，综合防水、粗装修、脚手架、垂直运输机械等费用后，按2153元/ ㎡计入本目标造价，详见工程概算 | |

注：以上各产品建筑单方中未包含围墙施工、总包配合费。

4．合院、及叠墅产品施工图纸中未体现围墙施工，根据项目公司介绍，为了配合项目规划要求，合院及叠墅产品的围墙在竣工验收后进行建设，本次成本复核过程中已考虑该部分费用。

5．土地增值税实行四级超率累进税率，从税务统筹的角度考虑，项目以全案销售结束后进行土地增值税清算较为合理，因此随着各期房地产价格变动，仅计算一期的土地增值税同最终项目整体的负税率必然会产生一定的差异，现阶段准确测算土地增值税条件不具备，只能提供暂估值，准确值应以税务机关核准的清算值为准。

# 项目一期成本复核分项说明

项目一期成本复核后，所得税完全成本总计103138.17万元，直接开发成本总计78473.12万元，其中：

（一）土地费用

1．土地出让金

按照《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3204832011CR0188）及地价款缴费凭证，已缴纳的地价款按各期占地面积进行分摊，一期用地面积51973㎡，项目整体用地面积177193.01㎡，已缴纳的土地出让金63795.10万元，因此一期土地出让金为：

51973/177193.01\*63795.10=18711.93（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 18711.93 | 18711.93 | 0 | 0.00 |

2．大市政配套费

依据常州市建设规费收费标准，武进区市政基础设施配套费为105元/㎡，一期建筑面积97858㎡，公共配套面积3605㎡，因此一期大市政配套费为：

（97858+3605）\*105/10000=1065.36（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 1065.36 | 1065.36 | 0 | 0.00 |

3．土地契税

依据土地契税发票，按土地出让金乘3%计算，因此一期的土地契税为：

18711.93\*3%=561.36（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 561.36 | 561.36 | 0 | 0.00 |

4．青苗费

依据B地块土地附属物补偿包干协议，B地块已缴纳青苗费7.425万元，B地块含项目一、二、三期，按各期土地面积进行分摊。一期用地面积51973㎡，B地块用地面积112264㎡，因此一期青苗费为：

51973/112264\*7.425=3.44（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 0 | 3.44 | 3.44 | 100.00 |

5．土地费用

土地费用合计金额：1+2+3+4=20342.08（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 20338.64 | 20342.08 | 3.44 | 0.02 |

（二）前期费用

1．设计费

参考《工程勘察设计收费管理规定》[计价格（2002）10 号]。项目一期 设计费合计980.54万元，建筑单方100元/平方米，较项目公司提供原值核减15.62万元。

| **项目** | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（**%**）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值(万元)** |
| 建筑设计费 | 471.04 | 48.14 | 471.04 | 48.14 | 0.00 | 0.00 | 已签订全期设计合同2239万，按期分摊。2239/465149\*97858=471.04 |
| 精装修设计  配合费 | 3.46 | 0.35 | 3.46 | 0.35 | 0.00 | 0.00 | 暂按1元/㎡估算，仅小高层设计精装修，以小高层地上建筑面积为基数。1\*34620/10000=3.46 |
| 景观设计费 | 104.35 | 10.66 | 104.35 | 10.66 | 0.00 | 0.00 | 全期景观设计合同335.76万元，按各期用地面积进行分摊. |
| 室内样板房及会所精装修设计费 | 142.38 | 14.55 | 142.38 | 14.55 | 0.00 | 0.00 | 样板房设计合同为固定单价合同，按照600元/㎡计算 |
| 室内精装修  设计费 | 7.74 | 0.79 | 7.74 | 0.79 | 0.00 | 0.00 | 参考样板房装修设计合同，按照600元/㎡ |
| 公共部位精装修设计费 | 31.98 | 3.27 | 31.98 | 3.27 | 0.00 | 0.00 | 公共部位装修设计费500元/㎡估算 |
| 燃气设计费 | 8.74 | 0.89 | 8.74 | 0.89 | 0.00 | 0.00 | 按燃气施工费3.83%暂估作为设计费 |
| 道路设计（市政设计费） | 9.79 | 1.00 | 9.79 | 1.00 | 0.00 | 0.00 | 按照1元/㎡估算，以一期建筑面积为基数 (包括沥青道路、AB地块间红樱路设计) |
| 弱电设计费 | 6.36 | 0.65 | 6.36 | 0.65 | 0.00 | 0.00 | 一期合同单价按0.65元/㎡计算，以一期建筑面积为基数 |
| 门窗设计费 | 11.91 | 1.22 | 5.75 | 0.59 | -6.16 | -51.75 | 根据项目公司提供的项目一期门窗、幕墙设计深化设计费计算表及设计合同 |
| 幕墙设计费 | 7.96 | 0.81 | 5.00 | 0.51 | -2.96 | -37.17 | 根据项目公司提供的项目一期门窗、幕墙设计深化设计费计算表及设计合同 |
| 管线综合设计费 | 20.53 | 2.10 | 20.53 | 2.10 | 0.00 | 0.00 | 已签订全期合同70万元，按各期占地面积分摊 |
| 装配式设计费 | 34.62 | 3.54 | 27.70 | 3.54 | -6.92 | -20.00 | B地块合同总价80万元，只有小高层含装配式，单价8元/㎡ |
| 施工图纸审查费 | 14.68 | 1.50 | 14.68 | 1.50 | 0.00 | 0.00 | 按照1.5元/㎡收费标准计取，以一期建筑面积为基数估算 |
| 制图晒图费 | 9.79 | 1.00 | 9.79 | 1.00 | 0.00 | 0.00 | 按1元/㎡计取，以一期建筑面积为基数估算 |
| 环评费 | 0.74 | 0.08 | 0.74 | 0.08 | 0.00 | 0.00 | 已签订全期合同3.5万元，各期按照建筑面积分摊 |
| 宗地测绘费 | 1.03 | 0.10 | 1.03 | 0.10 | 0.00 | 0.00 | 已签订全期合同3.5万元，各期按占地面积分摊 |
| 勘察、勘测费 | 14.68 | 1.50 | 14.68 | 1.50 | 0.00 | 0.00 | 按1.5元/㎡计取，以一期建筑面积为基数暂估 |
| 可行性研究费 | 1.89 | 0.19 | 2.31 | 0.19 | 0.42 | 22.22 | 全期合同11万元，各期按照建筑面积分摊 |
| 户型优化设计费 | 14.33 | 1.46 | 14.33 | 1.46 | 0.00 | 0.00 | 户型优化设计费100元/㎡，以每个户型建筑面积为基数 |
| 施工图纸交叉审核费 | 44.38 | 4.54 | 44.38 | 4.54 | 0.00 | 0.00 | 6元/㎡，以一期建筑面积为基数（含结构、节能优化等），扣除户型优化费用 |
| 绿建咨询服务费 | 2.24 | 0.23 | 2.24 | 0.23 | 0.00 | 0.00 | 包含咨询费、评审费、土壤氡气检测，B地块5.5万，按一至三期建筑面积分摊 |
| 其他 | 31.56 | 3.22 | 31.56 | 3.22 | 0.00 | 0.00 | 暂估150万元按各期建筑面积进行分摊（如桥梁等） |
| **合计** | 996.17 | 102 | 980.54 | 100 | -15.62 | -1.57 | **——** |

2．规费

项目一期规费合计1200.14万元，建筑单方123元/平方米，较企业规费原值核减82.45万元。

| **项目** | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（**%**）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值**  **(万元)** |
| 设计招投标费用 | 0.42 | 0.04 | 0.42 | 0.04 | 0.00 | 0.00 | 参考：《招标代理服务收费管理暂行办法》[发改价格（2003）857号] |
| 人防易地建设费 | 285.41 | 29.17 | 215.12 | 29.17 | -70.29 | -24.63 | B地块实际交纳527.32万元，B地块各期按建筑面积分摊 |
| 房产登记、交易费 | 53.65 | 5.48 | 53.65 | 5.48 | 0.00 | 0.00 | 住宅3元/㎡，其他10元/㎡，以建筑面积为基数 |
| 面积测绘费 | 9.83 | 1.01 | 9.83 | 1.01 | 0.00 | 0.00 | 住宅0.35元/㎡，其他0.78元/㎡，以建筑面积为基数 |
| 档案备案费 | 11.74 | 1.20 | 0.00 | 0.00 | -11.74 | -100.00 | 已取消，文件：《省物价局关于取消部分中介服务收费的通知》苏价服[2016]228号 |
| 规划验收测图费 | 0.74 | 0.08 | 0.74 | 0.08 | 0.00 | 0.00 | 预估3.5万元按业态建筑面积分摊 |
| 劳务工资保证金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 总包招标备案手续办理履约保函，按工程成本5%的10%，此费用竣工合格后返还，不计 |
| 雨污水接管费 | 78.29 | 8.00 | 78.29 | 8.00 | 0.00 | 0.00 | 根据询价约8-10元/㎡\*建筑面积，结合常州市建设规费收费标准，按8元计取，以一期建筑面积为基数 |
| 噪音排放 | 48.93 | 5.00 | 48.93 | 5.00 | 0.00 | 0.00 | 未有明确收费文件，项目公司介绍确有收取，暂按5元/㎡计取，以一期建筑面积为基数 |
| 扬尘排放 | 8.08 | 0.83 | 8.08 | 0.83 | 0.00 | 0.00 | 暂按8000元/月计取，项目全期工期按4年估算，各期按照建筑面对工期进行分摊 |
| 垃圾清运费 | 14.68 | 1.50 | 14.68 | 1.50 | 0.00 | 0.01 | 按照1.5元/平方米，以建筑面积为基数暂估。 |
| 节能专项基金 | 0.42 | 0.04 | 0.00 | 0.00 | -0.42 | -100.00 | 可行性研究合同内包含，已调整至可行性研究费用中 |
| 廉租房异地建设费 | 745.94 | 76.23 | 745.94 | 76.23 | 0.00 | 0.00 | 依据《关于切实加强全区房地产开发项目中廉租住房和公共租赁住房配建工作的通知》武协办发[2012]80号，(2580元/㎡+土地出让金/地上建筑面积)\*（住宅面积\*3%） |
| 信息服务费 | 14.68 | 1.50 | 14.68 | 1.50 | 0.00 | 0.01 | 按照1.5元/平方米，以建筑面积为基数暂估。 |
| 其他:(前期物业费、物业咨询费等） | 9.79 | 1.00 | 9.79 | 1.00 | 0.00 | 0.00 | 按1元/㎡计取，以一期建筑面积为基数暂估 |
| **合计** | **1282.59** | **131** | **1200.14** | **123** | **-82.45** | **-6.43** | **——** |

3．前期工程费用

项目一期前期工程费用合计891.94万元，建筑单方91元/平方米，较项目公司原值核减5.55万元。

| **项目** | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（%）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值**  **(万元)** |
| 施工招投标费用 | 23.39 | 2.39 | 23.39 | 2.39 | 0.00 | 0.00 | 招标代理按投标额0.05%，参考《招标代理服务收费管理暂行办法》[发改价格（2003）857号] |
| 三通一平费用 | 311.76 | 31.86 | 308.17 | 31.49 | -3.59 | -1.15 | 青苗补偿费用调整至土地费用中 |
| 工程监理费 | 195.72 | 20.00 | 195.72 | 20.00 | 0.00 | 0.00 | 按照建筑面积20元/㎡估算，参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》[发改价格（2007）670号] |
| 环境照度检测费 | 24.46 | 2.50 | 24.46 | 2.50 | 0.00 | 0.00 | 根据询价约2.5-3元/㎡估算 |
| 防雷检测费 | 9.79 | 1.00 | 7.83 | 0.80 | -1.96 | -20.00 | 按照0.8元/㎡，以建筑面积为基数暂估 |
| 材料检测费 | 68.50 | 7.00 | 68.50 | 7.00 | 0.00 | 0.00 | 已签订合同 |
| 桩基检测费 | 75.19 | 7.68 | 75.19 | 7.68 | 0.00 | 0.00 | 按照23元/㎡估算，以地下建筑面积为基数，〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10号 |
| 消防检测费 | 9.79 | 1.00 | 9.79 | 1.00 | 0.00 | 0.00 | 按照1元/㎡估算，以一期建筑面积为基数，苏价费(2000)405号 |
| 市政管网检测费 | 4.89 | 0.50 | 4.89 | 0.50 | 0.00 | 0.00 | 以建筑面积为基数，按照0.5元/㎡暂估 |
| 声像资料竣工备案 | 3.91 | 0.40 | 3.91 | 0.40 | 0.00 | 0.00 | 已签订合同，合同总价款3.9万元 |
| 标底编制、决算审核费 | 154.16 | 15.75 | 154.16 | 15.75 | 0.00 | 0.00 | 《工程造价咨询服务费管理暂行办法》，暂估跟踪审计按建筑面积0.28%，钢筋8元/T，钢筋含量为暂估数值 |
| 门牌制作费 | 5.42 | 0.55 | 5.42 | 0.55 | 0.00 | 0.00 | 以项目公司提供的询价单为依据：合院、叠墅栋号牌1300元/块，户号牌160元/块；小高层栋号牌750元/块，户号牌15元/块 |
| 其他: | 10.52 | 1.07 | 10.52 | 1.07 | 0.00 | 0.00 | 全期暂估50万元，按建筑面积分业态分期进行分摊 |
| **合计** | **897.49** | **92** | **891.94** | **91** | **-5.55** | **-0.62** | **——** |

4．前期费用合计金额=（1）+（2）+（3）

=980.54+1200.14+891.94

=3072.62（万元）

（三）工程成本

项目一期工程成本总计46408.06万元，建筑单方4742.40元/平方米，较项目公司原值核减362.14万元。

1．建安工程

项目一期建安工程总计36354.76万元，建筑单方3715.06元/平方米，较项目公司原值核减350.46万元。其中建筑工程28150.76万元，建筑单方2876.70元/平方米；安装工程2566.75万元，建筑单方262.29元/平方米；户内精装修工程5637.25万元，建筑单方576元/平方米。

（1）建筑工程

| **项目** | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（%）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值**  **(万元)** |
| 基坑支护 | 152.19 | 15.55 | 152.19 | 15.55 | 0.00 | 0.00 | 按15元/㎡估算，以一期总建筑面积（含公建配套）为基数计算 |
| 桩基工程 | 880.00 | 89.93 | 880.00 | 89.93 | 0.00 | 0.00 | 以图纸为依据，地下室桩、14#楼叠墅桩、39#楼小高层桩为例，计算全部 |
| 总包土建工程 | 16451.37 | 1681.15 | 17609.69 | 1799.52 | 1158.32 | 7.04 | 以施工图纸为依据，总包工各建筑类型选取一栋典型，计算全部，分包工程存在估算情况，例如门窗等 |
| 分包土建工程 | 10630.83 | 1086.36 | 9057.03 | 925.53 | -1573.80 | -14.80 | 以施工图纸为依据，总包工各建筑类型选取一栋典型，计算全部，分包工程存在估算情况，例如门窗等 |
| 公共部位装修 | 451.84 | 46.17 | 451.84 | 46.17 | 0.00 | 0.00 | 估算，采用企业标准 |
| **合计** | **28566.24** | **2919** | **28150.76** | **2876.70** | **-415.48** | **-1.45** | **——** |

（2）安装工程

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（%）** | 备注 |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值**  **(万元)** |
| 水电风 | 1310.56 | 133.93 | 1383.91 | 141.42 | 73.35 | 5.60 | 以施工图纸为依据，计算得出 |
| 采暖 | 225.03 | 23.00 | 225.03 | 23.00 | 0.00 | 0.00 | 根据项目公司介绍，小高层拟安装采暖，按照33元/平方米，以小高层地上建筑面积为基数暂估 |
| 消防 | 966.14 | 98.73 | 696.29 | 71.15 | -269.85 | -27.93 | 以施工图纸为依据，抗震支架单独计算 |
| 抗震支架 | 0.00 | 0.00 | 261.52 | 26.72 | 261.52 | 100.00 | 以施工图纸为依据，计算得出 |
| 合计 | **2501.74** | **256** | **2566.75** | **262.29** | **65.01** | **2.60** | —— |

（3）户内精装修工程

| **项目** | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（%）** | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值**  **(万元)** |
| 样板房硬装 | 702.73 | 71.81 | 702.73 | 71.81 | 0.00 | 0.00 | 以样板房建筑面积为基数，合院、叠墅各按3500元/㎡，小高层同户内硬装标准，会所一层按4000元/平米，二层办公区1800元/平米，各指标均含设备价 |
| 户内全硬装 | 3323.45 | 339.62 | 3323.45 | 339.62 | 0.00 | 0.00 | 小高层户内硬装1300元/平米（含设备），以小高层地上建面（不含公共部分及样板房）为基数 |
| 样板房软装 | 639.92 | 65.39 | 639.92 | 65.39 | 0.00 | 0.00 | 均按3000元/平米暂估，以样板房建筑面积为基数，会所二层按照200元/㎡暂估 |
| 空调设备 | 935.22 | 95.57 | 935.22 | 95.57 | 0.00 | 0.00 | 合院及叠墅为样板房空调，暂按大金、东芝或同档次品牌，按500元/㎡暂估；小高层VRV空调，按250元/平方米暂估 |
| 全屋智能设备 | 35.92 | 3.67 | 35.92 | 3.67 | 0.00 | 0.00 | 按照200元/㎡，合院及叠墅以样板房建筑面积，会所以一层建筑面积为基数暂估 |
| 合计 | **5637.25** | **576** | **5637.25** | **576** | **0.00** | **0.00** | —— |

（4）建安工程费用合计=（1）+（2）+（3）

=28150.76+2566.75+5637.25

=36354.76（万元）

2．设备工程及室外工程

设备工程及室外工程费用总计4222.57万元，建筑单方432元/平方米。其中红线外电力工程、红线外高压线埋地、AB地块间沥青道路、红线外电信通移位，属于红线外市政工程，根据项目公司介绍，考虑到后期销售的溢价情况以及整个项目规划要求，项目公司决定完成以上部分红线外工程施工。

| **项目** | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（%）** | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差价**  **(万元)** |
| 电梯（含轿厢装修） | 602.00 | 61.52 | 602.00 | 92.38 | 0.00 | 0.00 | 按照叠墅13万元/台，共26个单元；小高层22万元/台，共12个单元，进行估算 |
| 太阳能 | 121.60 | 12.43 | 121.60 | 12.43 | 0.00 | 0.00 | 合院、叠墅3500元/套，小高层3000元/套暂计 |
| 红线外电力工程 | 489.29 | 50.00 | 489.29 | 50.00 | 0.00 | 0.00 | 按50元/㎡，以一期建筑面积为基数暂估 |
| 红线外高压线埋地 | 63.11 | 6.45 | 63.11 | 6.45 | 0.00 | 0.00 | 按照全期300万（1500\*2000）暂估，按建筑面积分期分业态分摊 |
| 红线内电力工程 | 1859.30 | 190.00 | 1859.30 | 190.00 | 0.00 | 0.00 | 按190元/㎡，以一期建筑面积为基数暂估 |
| 室外给水 | 293.57 | 30.00 | 293.57 | 30.00 | 0.00 | 0.00 | 建筑高度≤45米按30元/㎡，≤75米按45元/㎡，≤100米按50元/㎡，一期所有建筑≤45米。实际以自来水公司预算金额为准 |
| 雨水收集系统 | 48.93 | 5.00 | 48.93 | 5.00 | 0.00 | 0.00 | 暂按5元/平米估算，以一期建筑面积为基数 |
| 燃气工程 | 228.09 | 23.31 | 228.09 | 23.31 | 0.00 | 0.00 | 暂按35元/平米估算，以一期地上建筑面积为基数 |
| AB地块中间沥青道路 | 44.02 | 4.50 | 44.02 | 4.50 | 0.00 | 0.00 | 现无图纸，暂按450元/平米\*4650平米，含两侧人行道，分期分业态占地面积进行分摊 |
| 三网合一工程 | 58.71 | 6.00 | 58.71 | 6.00 | 0.00 | 0.00 | 按6元/平米，以一期建筑面积为基数 |
| 红线外电信塔移位 | 21.04 | 2.15 | 21.04 | 2.15 | 0.00 | 0.00 | 暂按每座50万\*2座，按建筑面积分业态分期分摊 |
| 雨污水管网 | 392.91 | 40.15 | 392.91 | 40.15 | 0.00 | 0.00 | 现暂按用地面积的110元/平米估算 |
| **合计** | **4222.57** | **432** | **4222.57** | **432** | **0.00** | **0.00** | **——** |

3．环境工程

项目一期环境工程费用总计3396.43万元，建筑单方347元/㎡。

（转下页）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（%）** | **备注** |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差价**  **(万元)** |
| 区内景观 | 3210.93 | 328.12 | 3210.93 | 328.12 | 0.00 | 0.00 | 项目公司介绍，景观为高档社区景观。低密度区景观面积24953㎡，单方指标1023元/㎡；小高层区景观面积10880㎡，单方指标605元/㎡，单方造价在合理范围内。一期景观总造价按各业态占地面积进行分摊 |
| 示范区景观 | 185.50 | 18.96 | 185.50 | 18.96 | 0.00 | 0.00 | 样板展示区5300㎡，项目公司考虑销售推广及溢价作用，另外增加350元/㎡的造价 |
| **合计** | **3396.43** | **347** | **3396.43** | **347** | **0.00** | **0.00** | **——** |

4．弱电工程、公共配套工程、不可预见费

项目一期弱电工程、公共配套工程、不可预见费合计2343.29万元，建筑单方249元/平方米。较项目公司原值核减11.68万元。

| **项目** | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（%）** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差价(万元)** |
| 周界报警、闭路电视监控系统 | 284.09 | 29.03 | 284.09 | 29.03 | 0.00 | 0.00 | 周界报警按7元/㎡，视频监控按21元/㎡，以一期总建筑面积（含公建配套）为基数 |
| 楼宇可视对讲、门禁系统 | 57.74 | 5.90 | 57.74 | 5.90 | 0.00 | 0.00 | 合院、叠墅每户各两个，合院按照2000元/个计取，叠墅按照1500元/个计取；小高层每户一个，按照600元/个计取 |
| 停车场管理系统 | 11.36 | 1.16 | 11.36 | 1.16 | 0.00 | 0.00 | 地库按7万元一个出入道闸，按3处计；人行摆闸按2万元一个，按3处计 |
| 扩声、背景音乐系统 | 10.15 | 1.04 | 10.15 | 1.04 | 0.00 | 0.00 | 1元/㎡计取，以一期总建筑面积（含公建配套）为基数 |
| 有线电视配套工程费 | 94.73 | 9.68 | 94.73 | 9.68 | 0.00 | 0.00 | 按15元/㎡计取，以合院、叠墅、小高层地上建筑建筑面积为基数 |
| 智能箱、柜 | 15.51 | 1.58 | 15.51 | 1.58 | 0.00 | 0.00 | 按300元/户计，合院、叠墅每户两处 |
| 室外弱电管道 | 40.58 | 4.15 | 40.58 | 4.15 | 0.00 | 0.00 | 按4元/㎡计取，以一期总建筑面积（含公建配套）为基数 |
| 电子显示屏 | 20.20 | 2.06 | 20.20 | 2.06 | 0.00 | 0.00 | 按24万元/个，共4个按照建筑面积分摊至各期 |
| 跨期公共配套 | 549.37 | 56.14 | 548.24 | 56.04 | -1.13 | -0.21 | 详见总表16跨期公建配套 |
| 不可预见费 | 1362.24 | 139.21 | 1351.69 | 138.13 | -10.55 | -0.77 | 以建安工程费用、设备工程费用、室外工程费用、环境工程费用、弱电工程费用、公共配套工程费用为基数，按照3%计取 |
| **合计** | **2445.97** | **250** | **2434.29** | **249** | **-11.68** | **-0.48** | **——** |

5．工程成本费用合计=1+2+3+4

=36354.76+4222.57+3396.43+2434.29

=46408.06（万元）

（四）资本化利息

利息资本化是指将借款利息支出确认为一项资产。需要相当长时间才能达到可销售状态的存货以及投资性房地产等所发生的借款利息支出，亦是利息资本化的范围。

企业贷款8亿，期限三年，利息率8.5%/年，三年的利息为20400万元。

按各期建筑面积进行分摊，一期建筑面积97858㎡，二期建筑面积82359 ㎡，三期建筑面积59661 ㎡，因此一期的资本化利息为：

20400/（97858+82359+59661）\*97858=8322.17（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 8322.17 | 8322.17 | 0 | 0.00 |

（五）开发间接费

开发[间接费用](https://baike.baidu.com/item/%E9%97%B4%E6%8E%A5%E8%B4%B9%E7%94%A8)是指房地产开发企业内部[独立核算单位](https://baike.baidu.com/item/%E7%8B%AC%E7%AB%8B%E6%A0%B8%E7%AE%97%E5%8D%95%E4%BD%8D)在开发现场组织管理[开发产品](https://baike.baidu.com/item/%E5%BC%80%E5%8F%91%E4%BA%A7%E5%93%81)而发生的各项费用。这些费用虽也属于直接为房地产开发而发生的费用，但它不能确定其为某项开发产品所应负担，因而无法将它直接记入各项开发产品成本。为了简化核算手续，将它先记入“开发间接费用”科目，然后按照适当分配标准，将它分配记入各项开发产品成本。

品牌生活馆物业服务费100万元/年，计5年；会所物业服务费150万元/年，计5年；会所物业开办费共计310万元，费用总计：100\*5+150\*5+310=1560万元

按各期建筑面积进行分摊，一期建筑面积97858 ㎡，五期总建筑面积465149 ㎡，因此一期的开发间接费用为：

1560/465149\*97858=328.19（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 328.19 | 328.19 | 0 | 0.00 |

（六）直接成本

直接成本=（一）+（二）+（三）+（四）+（五）

=20342.08+3072.62+46408.06+8322.17+328.19

=78473.12（万元）

（七）期间费用

1．项目管理费用

管理费用的取费范围为1%—3%，本次按照1.5%取费。一期的销售收入为118600万元，因此一期的项目管理费用为：

118600\*1.5%=1779（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 2372 | 1779 | -593 | -25 |

2．销售合同印花税

按照销售收入的0.05%计算，一期的销售收入为118600万元，因此一期的销售合同印花税为：

118600\*0.05%=59.30（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 59.30 | 59.30 | 0 | 0.00 |

3．建筑合同印花税

按工程成本费用的0.03%计算，一期的工程成本费用为46408.06万元，因此一期的建筑合同印花税为：

46408.06\*0.03%=13.92（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 14.03 | 13.92 | -0.11 | -0.78 |

4．集团管理费用

按代建费占销售收入的5%计算，因此一期的集团管理费用为：

118600\*5%=5930（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 5930 | 5930 | 0 | 0 |

5．销售费用

销售费用按销售收入的2%计算，另增加市区品牌生活体验馆装修费用等364.5万元和房租120万元，因此一期的销售费用为：

118600\*2%+364.5+120=2856.5（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 2856.5 | 2856.5 | 0 | 0.00 |

6．期间费用合计

期间费用=1+2+3+4+5

=1779+59.3+13.92+5930+2856.5

=10638.72（万元）

（八）增值税及附加

1．增值税

按照销售收入的5%计算，因此一期的增值税为：

118600\*5%=5930（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 5930 | 5930 | 0 | 0.00 |

2．城建税

按增值税的7%计算，因此一期的城建税为：

5930\*7%=415.1（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 415.1 | 415.1 | 0 | 0.00 |

3．教育费附加

按增值税的3%计算，因此一期的教育费附加为：

5930\*3%=177.9（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 177.9 | 177.9 | 0 | 0.00 |

4．地方附加费

按增值税的2%计算，因此一期的地方附加费为：

5930\*2%=118.6（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 118.6 | 118.6 | 0 | 0 |

5．增值税及附加=1+2+3+4=6641.6（万元）

（九）土地增值税

按《中华人民共和国土地增值税执行条例及实施细则》，计算如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项 目** | **合院** | **叠墅** | **小高层** | **商业会所** |
| 一.销售收入（扣除销项税） | 18,558.56 | 35,701.26 | 46,190.64 | 6,396.40 |
| 二.扣除项目金额合计 | 11,865.57 | 30,480.85 | 37,006.41 | 3,509.19 |
| 1.土地费用 | 4,468.03 | 8,061.63 | 6,190.75 | 556.32 |
| 2.房地产开发成本 | 4,632.93 | 15,457.16 | 22,431.80 | 2,144.67 |
| 2.1前期费用 | 228.91 | 972.38 | 1,530.86 | 125.35 |
| 2.2工程成本 | 4,404.02 | 14,484.78 | 20,900.94 | 2,019.32 |
| 3.房地产开发费用 | 887.20 | 2,254.64 | 2,709.17 | 257.56 |
| 3.1利息支出及其他房地产开发费用 | 887.20 | 2,254.64 | 2,709.17 | 257.56 |
| 4.与转让房地产有关的税金（城建及教育费附加） | 103.00 | 198.14 | 256.36 | 35.50 |
| 5.财政部规定的其他扣除项目 | 1,774.41 | 4,509.28 | 5,418.34 | 515.13 |
| 三.增值额 | 6,692.99 | 5,220.41 | 9,184.23 | 2,887.21 |
| 四.增值额与扣除项目之比（％） | 56.41% | 17.13% | 24.82% | 82.28% |
| 五.适用税率 | 40% | 30% | 30% | 40% |
| 六.速算扣除系数 | 5% | 0% | 0% | 5% |
| 七.应交土地增值税额=（三)\*(五)-(二）\*(六） | **2,083.92** | **1,566.12** | **2,755.27** | **979.42** |

土地增值税=2083.92+1566.12+2755.27+979.42

=7384.73（万元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目公司原值（万元）** | **复核数值（万元）** | **差值（万元）** | **差值比率（%）** |
| 11143.83 | 7384.73 | -3759.10 | -33.73 |

**注：**1.项目公司以全期销售后清算土地增值税来计算一期负税率，本次复核仅按照一期销售额计算负税率；

2.本次复核产品核算对象分类与项目公司有区别；

3.本次复核因现在不具备计算土地费用及前期费用中的进项税条件，且考虑数额影响较小，因此扣除项目中的土地费用及前期费用为未扣减进项税的金额；

以上三点对土地增值税计算过程中双方数额的差异会产生一定影响。

（十）所得税前完全成本

所得税前完全成本=（六）+（七）+（八）+（九）

=78473.12+10638.72+6641.6+7384.73

=103138.17（万元）

# 项目一期成本复核结果

1. 项目一期成本复核结果对比表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **项目公司数值** | | **复核数值** | | | **差值比率** |
| **总额（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差价(万元)** |
| 土地费用 | 20338.64 | 2078.39 | 20342.08 | 2078.74 | 3.44 | 0.02 |
| 前期费用 | 3176.24 | 324.58 | 3072.62 | 313.99 | -103.63 | -3.26 |
| 工程成本 | 46770.19 | 4779.41 | 46408.06 | 4742.40 | -362.14 | -0.77 |
| 资本化利息 | 8322.17 | 850.44 | 8322.17 | 850.44 | 0.00 | 0.00 |
| 开发间接费 | 328.19 | 33.54 | 328.19 | 33.54 | 0.00 | 0.00 |
| **直接成本小计** | **78935.44** | **8066.35** | **78473.12** | **8019.10** | **-462.33** | **-0.59** |
| 期间费用 | 11231.83 | 1147.77 | 10638.72 | 1087.16 | -593.11 | -5.28 |
| 增值税及附加 | 6641.6 | 678.700 | 6641.6 | 678.70 | 0.00 | 0.00 |
| 土地增值税 | 11143.83 | 1138.78 | 7384.73 | 754.64 | -3759.10 | -33.73 |
| **所得税前完全成本** | **107952.70** | **11031.60** | **103138.17** | **10539.60** | **-4814.53** | **-4.46** |

1. 各建筑类型成本复核对比结果表

（转下页）

1.一期合院成本复核对比结果

| **项目** | | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率（%）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值(万元)** |
| 土地费用 | 土地出让金 | 4337.66 | 6437.54 | 4337.66 | 643.76 | 0.00 | 0.00 |
| 大市政配套 | 73.36 | 108.87 | 73.36 | 10.89 | 0.00 | 0.00 |
| 土地契税 | 130.13 | 193.13 | 130.13 | 19.31 | 0.00 | 0.00 |
| 青苗补偿 | 0 | 0 | 0.24 | 0.35 | 0.24 | 100.00 |
| 前期费用 | 设计费 | 76.41 | 113.40 | 75.86 | 112.59 | -0.55 | -0.72 |
| 规费 | 114.66 | 170.17 | 108.99 | 161.75 | -5.68 | -4.95 |
| 前期工程费 | 59.84 | 88.81 | 58.87 | 87.38 | -0.97 | -1.62 |
| 工程成本 | 建安工程 | 3596.91 | 5338.19 | 3503.76 | 5200.00 | -93.15 | -2.59 |
| 设备工程 | 9.10 | 13.51 | 9.10 | 13.51 | 0.00 | 0.00 |
| 室外工程 | 340.97 | 506.04 | 340.97 | 506.04 | 0.00 | 0.00 |
| 环境工程 | 787.34 | 1168.49 | 787.34 | 1168.50 | 0.00 | 0.00 |
| 弱电工程 | 47.32 | 70.23 | 47.32 | 70.23 | 0.00 | 0.00 |
| 公共配套 | 57.70 | 85.64 | 57.59 | 85.46 | -0.12 | -0.20 |
| 不可预见费 | 145.18 | 215.46 | 142.38 | 211.31 | -2.80 | -1.93 |
| 资本化利息 | | 872.34 | 1294.64 | 863.18 | 1281.07 | -9.16 | -1.05 |
| 开发间接费 | | 22.60 | 33.54 | 22.60 | 33.54 | 0.00 | 0.00 |
| **直接成本** | | **10671.53** | **15837.83** | **10559.35** | **15671.34** | **-112.18** | -1.05 |
| 项目管理费用 | | 412.00 | 611.45 | 309.00 | 458.59 | -103.00 | -25.00 |
| 销售合同印花税 | | 10.30 | 15.29 | 10.30 | 15.29 | 0.00 | 0.00 |
| 建筑合同印花税 | | 1.50 | 2.22 | 1.47 | 2.18 | -0.03 | -1.93 |
| 集团管理费用 | | 1030.00 | 1528.63 | 1030.00 | 1528.64 | 0.00 | 0.00 |
| 销售费用 | | 412.00 | 611.45 | 412.00 | 611.46 | 0.00 | 0.00 |
| 增值税 | | 1030.00 | 1528.63 | 1030.00 | 1528.64 | 0.00 | 0.00 |
| 城建税 | | 72.10 | 107.00 | 72.10 | 107.01 | 0.00 | 0.00 |
| 教育费附加 | | 30.90 | 45.86 | 30.90 | 45.86 | 0.00 | 0.00 |
| 地方附加费 | | 20.60 | 30.57 | 20.60 | 30.57 | 0.00 | 0.00 |
| 土地增值税 | | 1900.10 | 2819.95 | 2083.92 | 3092.76 | 183.82 | 9.67 |
| **所得税前完全成本** | | **15591.03** | **23138.95** | **15559.63** | **23092.36** | **-31.39** | **-0.20** |

2.一期叠墅成本复核对比结果

| **项目** | | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率(%)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额**  **（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值(万元)** |
| 土地费用 | 土地出让金 | 7825.65 | 2273.47 | 7825.65 | 2273.47 | 0.00 | 0.00 |
| 大市政配套 | 374.74 | 108.87 | 374.74 | 108.87 | 0.00 | 0.00 |
| 土地契税 | 234.77 | 68.20 | 234.77 | 68.20 | 0.00 | 0.00 |
| 青苗补偿 | 0 | 0 | 1.21 | 0.35 | 1.21 | 100.00 |
| 前期费用 | 设计费 | 314.74 | 91.44 | 312.78 | 90.87 | -1.96 | -0.62 |
| 规费 | 446.52 | 129.72 | 417.51 | 121.29 | -29.00 | -6.50 |
| 前期工程费 | 319.94 | 92.95 | 317.75 | 92.31 | -2.19 | -0.68 |
| 工程成本 | 建安工程 | 12598.85 | 3660.16 | 12162.31 | 3533.33 | -436.54 | -3.46 |
| 设备工程 | 375.80 | 109.18 | 375.80 | 109.18 | 0.00 | 0.00 |
| 室外工程 | 1264.41 | 367.33 | 1264.41 | 367.33 | 0.00 | 0.00 |
| 环境工程 | 1420.45 | 412.66 | 1420.45 | 412.66 | 0.00 | 0.00 |
| 弱电工程 | 200.60 | 58.28 | 200.60 | 58.28 | 0.00 | 0.00 |
| 公共配套 | 186.63 | 54.22 | 186.25 | 54.11 | -0.38 | -0.20 |
| 不可预见费 | 481.40 | 139.85 | 468.29 | 136.05 | -13.11 | -2.72 |
| 资本化利息 | | 2934.10 | 852.40 | 2880.45 | 836.82 | -53.65 | -1.83 |
| 开发间接费 | | 115.44 | 33.54 | 115.44 | 33.54 | 0.00 | 0.00 |
| **直接成本** | | **29094.04** | **8452.16** | **28558.42** | 8296.65 | **-535.62** | **-1.84** |
| 项目管理费用 | | 792.57 | 230.25 | 594.43 | 172.69 | -198.14 | -25.00 |
| 销售合同印花税 | | 19.81 | 5.76 | 19.81 | 5.76 | 0.00 | 0.00 |
| 建筑合同印花税 | | 4.96 | 1.44 | 4.82 | 1.40 | -0.14 | -2.72 |
| 集团管理费用 | | 1981.42 | 575.63 | 1981.42 | 575.63 | 0.00 | 0.00 |
| 销售费用 | | 792.57 | 230.25 | 792.57 | 230.25 | 0.00 | 0.00 |
| 增值税 | | 1981.42 | 575.63 | 1981.42 | 575.63 | 0.00 | 0.00 |
| 城建税 | | 138.70 | 40.29 | 138.70 | 40.29 | 0.00 | 0.00 |
| 教育费附加 | | 59.44 | 17.27 | 59.44 | 17.27 | 0.00 | 0.00 |
| 地方附加费 | | 39.63 | 11.51 | 39.63 | 11.51 | 0.00 | 0.00 |
| 土地增值税 | | 3707.61 | 1077.12 | 1566.12 | 454.98 | -2141.49 | -57.76 |
| **所得税前完全成本** | | **38612.17** | **11217.29** | **35736.78** | **10382.07** | **-2875.39** | **-7.45** |

3.一期小高层成本情况

| **项目** | | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率(%)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **总额（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值(万元)** |
| 土地费用 | 土地出让金 | 6008.57 | 1098.84 | 6008.57 | 1098.84 | 0.00 | 0.00 |
| 大市政配套 | 595.30 | 108.87 | 595.30 | 108.87 | 0.00 | 0.00 |
| 土地契税 | 180.26 | 32.97 | 180.26 | 32.97 | 0.00 | 0.00 |
| 青苗补偿 | 0 | 0 | 1.92 | 0.35 | 1.92 | 100.00 |
| 前期费用 | 设计费 | 502.68 | 91.93 | 489.66 | 89.55 | -13.02 | -2.59 |
| 规费 | 709.32 | 129.72 | 663.25 | 121.29 | -46.07 | -6.50 |
| 前期工程费 | 500.40 | 91.51 | 498.15 | 91.10 | -2.25 | -0.45 |
| 工程成本 | 建安工程 | 18485.95 | 3380.68 | 18714.06 | 3422.40 | 228.11 | 1.23 |
| 设备工程 | 338.70 | 61.94 | 338.70 | 61.94 | 0.00 | 0.00 |
| 室外工程 | 1814.45 | 331.82 | 1814.45 | 331.82 | 0.00 | 0.00 |
| 环境工程 | 1090.62 | 199.45 | 1090.62 | 199.45 | 0.00 | 0.00 |
| 弱电工程 | 279.31 | 51.08 | 279.31 | 51.08 | 0.00 | 0.00 |
| 公共配套 | 287.76 | 52.63 | 287.17 | 52.52 | -0.59 | -0.20 |
| 不可预见费 | 668.90 | 122.33 | 675.73 | 123.58 | 6.83 | 1.02 |
| 资本化利息 | | 4111.91 | 751.98 | 4179.72 | 764.38 | 67.80 | 1.65 |
| 开发间接费 | | 183.39 | 33.54 | 183.39 | 33.54 | 0.00 | 0.00 |
| **直接成本** | | **35757.52** | **6539.30** | **36000.26** | **6583.67** | **242.74** | **0.68** |
| 项目管理费用 | | 1025.43 | 187.53 | 769.07 | 140.65 | -256.36 | -25.00 |
| 销售合同印花税 | | 25.64 | 4.69 | 25.64 | 4.69 | 0.00 | 0.00 |
| 建筑合同印花税 | | 6.89 | 1.26 | 6.96 | 1.27 | 0.07 | 1.02 |
| 集团管理费用 | | 2563.58 | 468.82 | 2563.58 | 468.82 | 0.00 | 0.00 |
| 销售费用 | | 1025.43 | 187.53 | 1025.43 | 187.53 | 0.00 | 0.00 |
| 增值税 | | 2563.58 | 468.82 | 2563.58 | 468.82 | 0.00 | 0.00 |
| 城建税 | | 179.45 | 32.82 | 179.45 | 32.82 | 0.00 | 0.00 |
| 教育费附加 | | 76.91 | 14.06 | 76.91 | 14.06 | 0.00 | 0.00 |
| 地方附加费 | | 51.27 | 9.38 | 51.27 | 9.38 | 0.00 | 0.00 |
| 土地增值税 | | 4620.90 | 845.06 | 2755.27 | 503.88 | -1865.63 | -40.37 |
| **所得税前完全成本** | | **47896.60** | **8759.28** | **46017.42** | **8415.59** | **-1879.18** | -3.92 |

4.一期商业会所成本情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **项目公司原值** | | **复核数值** | | | **差值比率(%)** |
| **总额（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **总额（万元）** | **建筑单方（元/㎡）** | **差值(万元)** |
| 土地费用 | 土地出让金 | 540.05 | 2677.60 | 540.05 | 2677.60 | 0.00 | 0.00 |
| 大市政配套 | 21.96 | 108.87 | 21.96 | 108.87 | 0.00 | 0.00 |
| 土地契税 | 16.20 | 80.33 | 16.20 | 80.33 | 0.00 | 0.00 |
| 青苗补偿 | 0 | 0 | 0.07 | 0.35 | 0.07 | 100.00 |
| 前期费用 | 设计费 | 102.34 | 507.42 | 102.24 | 506.92 | -0.10 | 0.00 |
| 规费 | 12.08 | 59.91 | 10.38 | 51.49 | -1.70 | -0.14 |
| 前期工程费 | 17.30 | 85.78 | 17.16 | 85.07 | -0.14 | -0.01 |
| 工程成本 | 建安工程 | 2023.51 | 10032.72 | 1974.63 | 9790.36 | -48.88 | -0.02 |
| 设备工程 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 室外工程 | 79.14 | 392.39 | 79.14 | 392.39 | 0.00 | 0.00 |
| 环境工程 | 98.02 | 486.02 | 98.02 | 486.02 | 0.00 | 0.00 |
| 弱电工程 | 7.14 | 35.38 | 7.14 | 35.38 | 0.00 | 0.00 |
| 公共配套 | 17.27 | 85.64 | 17.24 | 85.46 | -0.04 | 0.00 |
| 不可预见费 | 66.75 | 330.96 | 65.28 | 323.69 | -1.47 | -0.02 |
| 资本化利息 | | 403.82 | 2002.17 | 398.82 | 1977.37 | -5.00 | -0.01 |
| 开发间接费 | | 6.76 | 33.54 | 6.76 | 33.54 | 0.00 | 0.00 |
| **直接成本** | | **3412.35** | **16917.96** | **3355.09** | **16634.82** | **-57.26** | **-0.02** |
| 项目管理费用 | | 142.00 | 704.05 | 106.50 | 528.04 | -35.50 | -0.25 |
| 销售合同印花税 | | 3.55 | 17.60 | 3.55 | 17.60 | 0.00 | 0.00 |
| 建筑合同印花税 | | 0.69 | 3.41 | 0.67 | 3.33 | -0.02 | -0.02 |
| 集团管理费用 | | 355.00 | 1760.12 | 355.00 | 1760.12 | 0.00 | 0.00 |
| 销售费用 | | 626.50 | 3106.24 | 626.50 | 3106.24 | 0.00 | 0.00 |
| 增值税 | | 355.00 | 1760.12 | 355.00 | 1760.12 | 0.00 | 0.00 |
| 城建税 | | 24.85 | 123.21 | 24.85 | 123.21 | 0.00 | 0.00 |
| 教育费附加 | | 10.65 | 52.80 | 10.65 | 52.80 | 0.00 | 0.00 |
| 地方附加费 | | 7.10 | 35.20 | 7.10 | 35.20 | 0.00 | 0.00 |
| 土地增值税 | | 915.22 | 4537.72 | 979.42 | 4856.04 | 64.20 | 0.07 |
| **所得税前完全成本** | | **5852.91** | **29017.88** | **5824.34** | **28877.52** | **-28.57** | **-0.005** |

北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年1月9日

# 附件（备查）

1. 《常州武进开发区四桥头东北角地块一期h建设工程设计总平图（施工图）》
2. 《国有建设用地使用权出让合同》[电子监管号：3204122011B01705]
3. 《国有土地使用证》[武国用（2012）第01752号]
4. 《不动产权证书》[苏（2017）常州市不动产权第2036337号]
5. 土地出让金及契税缴纳相关票据
6. 《建设工程设计合同》[杭州九米]
7. 《常州江南里项目一期铝合金门窗、幕墙工程深化设计合同》等
8. 《常州江南里项目目标成本（全期方案版）-20171128》
9. 《20170831送审全套图纸（九米）》
10. 《常州武进经济开发区四桥头东北角地块建筑工程设计方案总平面图》
11. 《绿城集团中式VILLA产品配置标准及成本限额指标》等