

项 目 成 本
审 核 意 见 书

北京康信君安资产管理有限公司

2021 年 3 月



目 录

1. 项目情况.....	2
2. 项目资料.....	2
3. 审核意见.....	3
4. 审核过程.....	5
4.1 项目规划指标情况.....	5
4.2 项目建造标准.....	5
4.3 项目开发成本、开发间接费计算过程	5
4.4 项目收入预估过程.....	9
4.5 税金计算过程.....	9



1. 项目情况

项目位于贵阳观山湖区南部，临长岭南路和北京西路两条城市主干道。



2. 项目资料

2.1 交职院项目运营目标计划书

2.2 金茂观山湖城市综合体工程规划许可证

2.3 G(19)092 号地块国有建设用地使用权出让合同

2.4 金茂重庆贵阳交职院项目运营目标计划（第四版）



3. 审核意见

本项目经审核后的总投资（不含税金）为 505,393.18 万元，比提供审核版本的总投资（498,797.23 万元）增加了 7589.60 万元，增加比例为 1.32%；审核后的完全成本（含税金）为 546,885.91 万元，比提供审核版本的完全成本（含税金、558,110.56 万元）减少了 11,224.65 万元，减少比例为 2.01%，具体内容详见下表。

3.1 开发成本，经审核后的成本为 488,091.25 万元，比提交审核版本的开发成本（483,188.41 万元）增加了 4902.84 万元，增加比例为 1%，具体审核明细详见第 4 章节具体内容。

3.2 销售费用，按销售收入的 2%考虑，经审核后的销售成本为 12,358.52 万元，比提交审核版本的销售费用（10,813.7 万元）增加了 1,544.82 万元，具体审核明细详见第 4 章节具体内容。

3.3 管理费用，项目整个管理费用按销售收入的 1.5%考虑，其分为二部分，第一部分为开发间接费中包含的现场管理费用，按销售收入的 0.7%考虑，第二部分为期间费用中的管理费用，按销售收入的 0.8%考虑。经审核后的期间费用中管理费用为 4,943.41 万元，比提交审核版本的管理费用（4,795.12 万元）增加了 148.29 万元，具体审核明细详见第 4 章节具体内容。

3.4 税金合计包含增值税及附加税费、土增税及所得税，经审核后的税金合计为 41,492.73 万元，比提交审核版本的税金合计（59,313.33 万元）减少了 17820.60 万元，具体审核明细详见第 4 章节具体内容。

附表：全成本对比表：



一级科目	二级科目	提交审核版本		审核后版本		审核后差异		备注
		总成本 (万元) A	建筑单方 (元/m2) B	总成本 (万元) C	建筑单方 (元/m2) D	总成本差额 (万元) C-A	建筑单方差额 (元/m2) D-B	
一、开发成本合计		483,188.41	7,256.15	488,091.25	7,329.78	4,902.84	73.63	
开发成本	1.1 土地获得价款小计	216,028.72	3,244.15	218,076.65	3,274.91	2,047.93	30.76	
	1.2 前期工程费小计	14,772.98	221.85	17,313.45	260.00	2,540.47	38.15	
	1.3 建筑安装工程费小计	167,570.98	2,516.45	185,443.33	2,784.84	17,872.35	268.39	
	1.4 基础设施建设费小计	35,125.11	527.48	30,997.84	465.50	-4,127.27	-61.98	
	1.5 公共配套设施费小计	30,449.09	457.26	16,844.86	252.96	-13,604.23	-204.30	
	1.6 不可预见费小计	12,291.65	184.59	12,857.84	193.09	566.19	8.50	
	1.7 物业启动费小计	1,388.55	20.85	1,331.80	20.00	-56.75	-0.85	
	1.8 开发间接费小计	5,561.33	83.52	5,225.48	78.47	-335.85	-5.05	
	1.9 资本化借款费用小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、销售费用用合计		10,813.70	162.39	12,358.52	185.59	1,544.82	23.20	
三、管理费用合计		4,795.12	72.01	4,943.41	74.24	148.29	2.23	
四、财务费合计								
五、总投资（一至四项之和）		498,797.23	7,490.55	505,393.18	7,589.60	6,595.95	99.05	
六、税金合计（增值税及附加税费、土增及所得税）		59,313.33	890.72	41,492.73	623.11	-17,820.60	-267.61	
七、完全成本（五、六项之和）		558,110.56	8,381.27	546,885.91	8,212.71	-11,224.65	-168.56	



4. 审核过程

4.1 项目规划指标情况

按提供的《金茂·观山湖城市综合体建设工程规划许可证》(核发日期 2020 年 6 月 16 日),总建筑面积 665901.89m²,其中计容面积 510339.51m²,不计容面积 155562.38m²,项目具体规划指标情况如下表:

规划指标		单位	建设工程规划许可证	备注
总用地面积		m ²	256939	
总建筑面积		m ²	665,902	
地上计容建筑面积		m ²	510,340	
其中	高层	m ²	318,797	
	洋房	m ²	69,701	
	叠拼	m ²	11,106	
	底商	m ²	29,943	
	公寓	m ²	44,010	
	公租房	m ²	21,368	
地下建筑面积		m ²	155,562	
其中	地下人防车库面积	m ²	-	
	地下非人防车库面积	m ²	-	
公共配套设施			15,413	
其中	幼儿园	m ²	5,386	
	中小学	m ²	9,858	
	垃圾收集站	m ²	170.00	
容积率			2.50	
绿地率		%	35%	
建筑密度		%	22%	

4.2 项目建造标准

根据提供的资料,项目为毛坯交房,公共区域考虑装修;小高层外立面装修为石材+真石漆+涂料,其中真石漆为主;高层外立面装修为幕墙+真石漆+涂料,其中以涂料为主。

4.3 项目开发成本、开发间接费计算过程

本次项目开发成本、开发间接费估算主要基于目前该地区住宅项目开发的造价标准、有关行政部门和行业收费标准,同时结合项目实际情况进行测算。



- (1) 土地出让金按照土地出让合同中土地出让金额确定。
- (2) 基础设施配套费按照《贵州省城市基础设施配套费征收使用管理办法》相关规定进行计算。
- (3) 依据土地出让合同约定“受让人须按照规划在本地块以南 02-02-17 地块范围内配建一座日处理能力为一万吨的污水处理厂”，在审核版开发成本估算中，“公共配套设施工程”中考虑此配建工程成本。
- (4) 项目前期工程费测算中暂未考虑现场的待拆迁建筑物等，按现场具备三通一平的情况进行考虑。

成本科目测算详见下表：



序号	项目名称	原始指标名称	原始指标值	系数值	工作量	单位	单价(元)	合价(万元)	备注
一	开发成本	1+2+3+4+5+6+7						488,091.25	
1.00	土地获得地价							218,076.65	
1.10	土地出让金	按土地出让合同执行						208,269.55	
1.20	土地契税	土地出让金	208,269.55	3%	6,248.09	元	1.00	6,248.09	
1.30	土地印花税	土地出让金	208,269.55	0.05%	104.13	元	1.00	104.13	
1.40	基础设施配套费	执行贵州省人民政府令第91号，商业按90元/m ² ，住宅及地下室按50元/m ² ，幼儿园减半、中小学免交。						3,454.88	
2.00	前期工程费							17,313.45	
2.10	勘察设计费	总建筑面积	665,901.89	1.00	665,901.89	m ²	120.00	7,990.82	
2.20	报批报建费	总建筑面积	665,901.89	1.00	665,901.89	m ²	30.00	1,997.71	
2.30	临时设施费	总建筑面积	665,901.89	1.00	665,901.89	m ²	50.00	3,329.51	
2.40	监理、造价咨询等	总建筑面积	665,901.89	1.00	665,901.89	m ²	60.00	3,995.41	
3.00	建筑安装工程费							185,443.33	
3.10	高层住宅	业态建筑面积	318,797.49	1.00	318,797.49	m ²	2,600.00	82,887.35	
3.20	洋房	业态建筑面积	69,701.30	1.00	69,701.30	m ²	2,900.00	20,213.38	
3.30	叠拼	业态建筑面积	11,106.28	1.00	11,106.28	m ²	3,100.00	3,442.95	
3.40	底商	业态建筑面积	29,942.87	1.00	29,942.87	m ²	3,600.00	10,779.43	
3.50	公寓	业态建筑面积	44,010.22	1.00	44,010.22	m ²	2,600.00	11,442.66	
3.60	公租房	业态建筑面积	21,367.92	1.00	21,367.92	m ²	2,500.00	5,341.98	
3.70	地下室工程	业态建筑面积	155,562.38	1.00	155,562.38	m ²	3,300.00	51,335.59	
4.00	基础设施建设费							30,997.84	
4.10	永久用电工程	总建筑面积	665,901.89	1.00	665,901.89	m ²	180.00	11,986.23	
4.20	市政给水、雨污水工程	总建筑面积	665,901.89	1.00	665,901.89	m ²	90.00	5,993.12	
4.30	燃气工程	总建筑面积	665,901.89	1.00	665,901.89	m ²	40.00	2,663.61	



4.40	小区智能化工程	总建筑面积	665,901.89	1.00	665,901.89	m2	30.00	1,997.71	
4.50	园林绿化景观工程	绿化面积	200,412.00	1.00	200,412.00	m2	417.00	8,357.18	
5.00	公共配套设施工程							16,844.86	其他已包含在建筑安装工程费中
5.10	幼儿园	产品建筑面积	5,385.57	1.00	5,385.57	m2	2,500.00	1,346.39	
5.20	中小学	产品建筑面积	9,857.86	1.00	9,857.86	m2	2,500.00	2,464.47	
5.30	垃圾收集站	产品建筑面积	170.00	1.00	170.00	m2	2,000.00	34.00	
5.30	污水处理厂	日处理能力1万吨	10,000.00	1.00	10,000.00	吨	13,000.00	13,000.00	
6.00	开发间接费							6,557.29	
6.10	物业启动费	总建筑面积	665,901.89	1.00	665,901.89	m2	20.00	1,331.80	
6.20	营销设施建造费	销售中心、样板间建筑面积暂按2000m2考虑，利用已有建筑进行改造			2,000.00	m2	1,500.00	300.00	
6.30	营销设施精装费	销售中心、样板间建筑面积，暂按2000m2考虑			2,000.00	m2	3,000.00	600.00	
6.40	现场管理费	按销售收入0.7%考虑，销售收入		617,926.00	万元			4,325.48	
7.00	不可预见费							12,857.84	
7.10	不可预见费	2+3+4+5+6	257,156.76	5%	12,857.84	元	1.00	12,857.84	
二	开发期间费							17,301.93	
1.00	销售费用	按销售收入2%考虑，销售收入		617,926.00	万元			12,358.52	
2.00	管理费用	按销售收入0.8%考虑，销售收入		617,926.00	万元			4,943.41	
3.00	财务费用							0.00	
三	汇总	一+二						505,393.18	

4.4 项目收入预估过程

按提供项目资料，住宅销售均价为 12,011 元/m²，商业销售均价 32,000 元/m²，公寓销售价格为 9,412 元/m²，车位销售价格为 109,200 元/个。

住宅销售面积 395006m²，公寓销售面积 24241m²（不含视同销售 19769.65m²公寓），商业 25909m²，车位 3459 个。

总销售收入为 61.79 亿元，销售明细如下表：

项目/业态	住宅	公寓	商业	车位	合计
销售面积（m ² ）	395006	24241	25909	3459（个）	
销售均价（元/m ² ）	12,011	9,412	32,000	109,200	
销售价格（万元）	474,430	22,817	82,907	37,772	617,926 万元

按提供项目资料，本项目有无偿代建公寓（19769.65m²）、公租房（21368m²），按税法相关规定，无偿代建公寓、公租房将视同销售，计算增值税、土增税及所得税。无偿代建公寓视同销售的价格按销售的公寓价格 9,412 元/m² 考虑、公租房视同销售的价格按住宅价格 12,011 元/m² 考虑。

4.5 税金计算过程

（1）项目进项税计算

序号	名称	成本总额（万元）	预计可取的增值税发票比例（%）	增值税率	进项税（万元）
1	土地获得地价	218,076.65	0%	0%	0.00
2	前期工程费	17,313.45	70%	6%	686.00
3	建筑安装工程费	185,443.33	100%	9%	15,311.83
4	基础设施建设费	30,997.84	100%	9%	2,559.46
5	公共配套设施工程	16,844.86	100%	9%	1,390.86
6	开发间接费	6,557.29	40%	9%	216.57
7	不可预见费	12,857.84	100%	9%	1,061.66
8	销售费用	12,358.52	50%	6%	349.77
9	管理费用	4,943.41	0%	6%	0.00
10	财务费用	0.00	0%	0%	0.00
增值税（进项税）		505,393.18			21,576.15



(2) 项目增值税及附加计算

销项税额：

销售额 = (含税销售额 - 土地取得价款)

销项税额 = 销售额 ÷ (1 + 9%) × 9%

序号	项目	税率	金额 (万元)	备注
1	增值税 (销项税)	9%	37,480.35	
2	增值税 (进项税)	6%-9%	21,576.15	
3	增值税	销项税 - 进项税	15,904.20	
4	城市建设维护税	7%	1,113.29	
5	教育费附加	3%	477.13	
6	地方教育费附加	2%	318.08	

(3) 土增税计算

依据项目提供资料，高层住宅作为普通住宅，洋房、叠拼作为非普通住宅，底商、公寓、非人防车位作为非住宅进行土地增值税计算；视同销售的公租房作为普通住宅、无偿代建公寓作为非住宅进行土地增值税计算。

项目	普通住宅	非普通住宅	非住宅	备注
一、房地产开发取得收入	460,907	12,630	151,192	
二、允许扣除项目金额	479,331	13,698	173,358	
其中：1. 取得土地使用权所支付的金额	218,637	5,992	37,721	
2. 房地产开发成本	149,152	4,520	95,116	
3. 房地产开发费用				
(1) 销售费用	18,389	526	6,642	
(2) 管理费用				
(3) 财务费用	18,389	526	6,642	
4. 与转让房地产有关的税金	1,205	33	670	
5. 其他扣除项目 (加计 20%扣除)	73,558	2,102	26,567	
三、增值额	-18,424	-1,067	-22,166	
四、增值率	-4%	-8%	-13%	
五、土地增值税	0	0	0	
合计	0			



(4) 所得税计算

财务指标			备注
1	销售收入(万元)	617,926.00	不含视同销售部分
2	减: 开发成本	488,091.25	
3	其中: 土地成本	218,076.65	
4	直接成本	270,014.60	
10	减: 开发费用	17,301.93	
11	其中: 销售费用	12,358.52	
12	管理费用	4,943.41	
13	财务费用	0	
14	减: 各种税、费	17,812.70	
15	其中: 税金及附加	17,812.70	
16	土地增值税	0.00	
17	利润总额	94,720.12	
18	利润率 (%)	15.33%	
19	减: 企业所得税(25%)	23,680.03	
20	(税后)净利润	71,040.09	
21	(税后)净利润率 (%)	11.50%	