

项目投资收益测算

一、计算依据

二、主要经济技术指标

三、投资收益分析

01. 建设总投资

1、土地费用

序号	项目	计算依据	金额（万元）
1	土地出让金		
2	土地交易及办证费		
3	契税	土地出让金×4%	
合计			

2、建筑安装工程费用

序号	项目	面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	金额（万元）
1	小高层住宅		950	
2	多层住宅		700	
2	办公楼		1030	
3	沿街商业		960	
4	南池商业		930	
小计				
5	地下配套		1800.00	
合计				

3、规费

按照_____市现行规费收取制度，进行计算：

序号	项目	计算依据	金额（万元）
1	教育附加费	建安造价的 5%	
2	白蚁防治费	按建筑面积 1.5 元/m ²	
3	新型墙体改造费	按建筑面积 8 元/m ²	
5	定额编制	建安造价的 1.4%	
6	散装水泥专项基金	按建筑面积 1.5 元/m ²	
合计			

4、前期工程费

前期工程费用计算，按照目前_____市行情以及本项目特点列支，其费用计算如下：

序号	项目	计算依据	金额（万元）
1	市场调研及项目可行性研究费		
2	项目规划方案及施工图设计费	建安造价的 1.43%	
3	人防地下室设计费	建筑面积 35 元/m ²	
4	地质钻探费	建筑面积 1.2 元/m ²	
5	施工临时水、电、道路建设费	建安造价的 0.8%	
6	建设工程监理费	建安造价的 1.0%	
7	建设工程质量监督费	建安造价的 0.18%	
8	地形图测绘费	用地面积×0.2 元/m ²	
12	房屋拆迁及场地平整费	用地面积×15 元/m ²	
8	桩基检测费		
合计			

5、基础设施建设费用

序号	项目	计算依据	金额（万元）
1	供水工程	建筑面积 12 元/m ²	
2	供电工程	建筑面积 33 元/m ²	
3	弱电工程	建筑面积 15 元/m ²	
4	消防工程	建筑面积 35 元/m ²	
5	照明工程	建筑面积 10 元/m ²	
6	供气工程	建筑面积 20 元/m ²	
7	排污环卫工程	建筑面积 25 元/m ²	
8	绿化工程（包含路网）	绿化面积 150 元/m ²	
合计			

6、公建设施配套费用

序号	项目	计算依据	金额（万元）
1	幼儿园	按建筑面积 900 元/m ²	
2	会所	按建筑面积 900 元/m ²	
3	社区用房	按建筑面积 900 元/m ²	
4	垃圾站	按建筑面积 500 元/m ²	
5	公厕	按建筑面积 500 元/m ²	
6	篮球场	300 元/m ²	
合计			

7、不可预见费

不可预见费按上述 2—6 项之和的 3%考虑，计算为：万元。

8、开发管理费

按上述 1—7 项之和的 3%考虑，计算为：万元。

9、销售及推广费用

按照销售收入的 1.5%初步计算为：万左右。

10、财务费用

财务部门提供数据

11、建设总投资

上述 1—10 项之和为： 万元。

02. 销售收入计算

序号	项目	面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	金额（万元）
1				
2				
3				
4				
小计				
5	地下车位			
合计				

03. 利润计算

序号	项目	计算依据	金额 (万元)
1	销售收入		
2	建设总投资		
3	销售营业税及附加	销售收入的 5.5%	
4	印花税	销售收入和建设总投资的 0.03%	
5	土地增值税 (预征)	销售收入 1%	
税前利润			
7	所得税	按 33% 交纳	
税后利润			
9	投资利润率	纯利润/总投资额	

四、线性盈亏平衡点分析

固定成本 (F)	金额 (单位: 万元)
土地出让金	
契税及交易费用	
相关规费	
前期工程费	
合计	

单位面积固定成本 (F/Q) = 元/m²

可控成本=总成本—固定成本= 万元

单位面积可变成本 (V) = 可变成本/产销量 (Q) = 元/m²

单位面积税金 (T) = 元/m²

计算销售单价 (P*) 盈亏平衡点:

$$P^* = \frac{F}{Q} + V + T = \text{单位面积固定成本} + \text{单位面积可变成本} + \text{单位面积交纳税金}$$

$$= \text{元/m}^2$$

即销售单价 $P^* =$ 元/ m^2 时，达到盈亏平衡。

五. 销售率盈亏平衡点

如按此方案执行情况下，则有：

总投资额/预计销售单价=销售率平衡点

总体销售均价计算，即：

项目	单价 (元/ m^2)
团购住宅	
市场住宅	
办公	
沿街商业	
南池商业	
车位	
整体均价	

项目总建筑面积为 m^2 ，减去还建部分以及公建部分面积为 m^2 ，建设总投资为 万元，则销售面积达到 m^2 时，即总体销售面积 %的实现收支平衡。

六、项目开发各期的利润体现

经济指标 20XX 年 . . . 20XX 年 合计

上半年 下半年 上半年 下半年 上半年 下半年

结算面积 (m^2)

单位利润(元/ m^2)

利润(万元)

七、弹性分析

01.成本变动弹性分析

按照建设总投资_____万元计算，正负 5%时分析成本弹性。

成本变动幅度	成本 (万元)	利润 (万元)	利润率
+5%			
0			
-5%			

02.价格变动弹性分析

按照整体销售均价____元/m²成本不变，依据市场变动情况下计算，正负 5%时利润弹性。

销售价变动幅度	成本（万元）	利润（万元）	利润率
+5%			
0			
-5%			

03.结论:

从成本以及售价弹性分析可得出结论，不论是受到成本影响，如建材价格上涨，规费上调，开发费用提高等一系列因素。或者受到市场景气度影响，房市上升或下跌。在 5%正负范围内，项目利润及抗险能力分析。