

工业园区土地开发成本分析

第一篇：工业园区土地开发成本分析

工业园区土地开发成本分析(2010-02-01 10:50:03)转载标签：房产土地成本土地开发成本分析工业园区 分类：工业地产

成本竞争力

工业园招商能否顺利进行，开发公司能否可持续健康发展，其中一个主要因素是土地成本。土地成本也是各地区、各工业园竞争力强弱的表现之一。

从相同优势的开发区来看，工业园的土地开发成本有一定的竞争力，特别是与周边市区经济技术开发区和珠三角比较，优势较明显。当然吸引投资者注意的除了地价，还注重园区的区位、基础设施配套、园区服务、政策环境、人文环境、产业配套等因素。高新科技工业园除了努力降低土地成本，营造“低门槛”招商环境外，还需要营造好的软环境。

成本风险分析

园区土地成本是其竞争力的重要表现之一，在开发过程中为了控制土地成本和防范土地成本的快速上升，需要注意如下几方面：

- a、在立项和开发前，政府土地储备中心应该尽可能多的增加土地储备量，防止以后征地成本急速上升；
- b、政府尽最大努力帮助农民购足社会保险；
- c、政府出面协调各个层面的利益关系，特别是与园区属地的关系；
- d、属地方政府收取的征地税费、投资建设税等应尽量少收或不收；
- e、工业园基础设施属于城市建设的一部分，园区中心大道、围堰和污水处理设施应纳入城市基础设施建设体系，由市政府分担全部或部分费用；
- f、开发公司应合理安排好借贷资金结构、期限和数量，减少财务费用；
- g、遵循量出为入的原则，开发公司尽量做到“征用一片、开发一片、收益一片”，实行滚动开发。

第二篇：开发成本分析

发表于 2010-06-11 20:47 | 只看该作者

■材料援引河西楼盘成本不超过 4000 元/m²

在上周四代表南京自建房组织参加土地推介会后，邵角昨日如期对外公布了南京自建房的“独立网站”。在这个网站中，有关于河西楼盘的成本价格无疑是最引人关注的。“推出这个网站和公布河西板块楼盘成本主要是为了购房者能明明白白买房。”邵角说。

根据邵角及其自建房组织公布的这份名为“南京河西地区部分楼盘价格成本”的表格，商品房成本主要由土地成本、土建和安装成本、配套建设费用和开发商营运成本组成。邵角解释，楼面地价是来自官方的数据，其他三项成本均是由“开发企业里面的专家”提供。邵角介绍，按照他们的调查，所有河西目前在售楼盘的成本都不会超过 4000 元/m²。

楼房建筑主要包括四个费用：

(1) 开发商的土地成本：将地价摊入小区住宅建筑面积，可得出商品房的地价成本，也就是楼面价格。

(2) 土建和安装成本：包括所有因建房而发生的建筑安装工程费，包括建材费、人工成本、机器使用费、公建用房建设费分摊、水电线路安装成本等。多层、小高层、高层开发成本有差异。

多层：800 元/平米

小高层：1400 元/平米

高层：2000 元/平米

(3) 配套建设费用：包括勘察设计及前期工程费和住宅小区基础设施费两大项。前者包括勘察费、设计费、项目可行性研究费、审图费、放样费等。后者包括小区道路工程费、供电供水工程费、室外地下网管建设费、绿化工程费、通讯工程费、人防建设费、环保工程费、消防建设费、监理费等等。这些费用大多为政府部门或指定单位收取，有较明确的收费标准。

南京收费：500 元/平米内

(4) 开发商的运营成本：包括开发商的管理费用、人头费用、广

告投入、贷款利息、纳税等。

费用：一般不会超过商品房销售价格的 10 %

2000 不到是多层的建安成本，3000 是高层的建安成本。这是我听一个朋友说的，靠不靠谱的有待论证。供大家参考。

一刀说的多层建安成本基本靠谱，高层相差多些。不同类型的高层建安成本常常相差很大。

各种税收大概占建安成本的 40%-50% 。

一刀说的费用不知是指什么？除去建安成本，现在楼盘各种配套费用也占楼价一定比例。

纯土地楼面价是 500 ？如果在南京，到哪去找这么便宜的土地？请举个实例。据我所知，现在很多楼盘的土地成本已占房屋售价的 40%-50%

外行人不了解，也看不懂

第三篇：工业园区建设土地一级开发融资模式的探讨

工业园区建设土地一级开发融资模式的探讨 工业园区经历了长足的发展，日益成为地区经济转型、产业结构调整、产能升级换代的主阵地，更是引进外资、盘活资产、拉动 GDP 的城市新区载体。随着园区工业化、城市化的不断深入，土地综合开发对城市的新发展产生越来越重要的影响，甚至成为制约园区建设、发展的瓶颈，究其原因在于土地开发资金短缺，投融资渠道不足。因此，围绕土地开发做文章，通过新型融资模式拓宽融资渠道，在政府提供启动资金有限的前提下，通过合理方法使园区建设与土地出让收入相辅相成，是每个园区建设者和主管部门都必须正视的重要问题。工业园区管理模式多以纯政府性质的管理委员会体制为依托，管委会作为政府派出机构，有纳入政府相关职能部门的分支机构，如土地、规划、建设、财政等；同时设立属管委会直管的开发/融资平台公司，承担园区内规划建设与招商引资、公共服务的职能，主要协调行政与市场对接、开发。管委会搭配平台公司的管理模式，可以强化土地出让收益，规避市场与行政之间摩擦产生的风险，充分提升在政府监管下，合理引入外资进行土地开发与基础设施建设，从而产生的高额的土地出让回报，最终形成产业

集群与规模经济。在当前资金流动不稳定、证券市场波动较大的形势下，政府监管部门对工业园区融资的条件约束，较之以前越来越严格，造成在必须满足基本建设需求的前提下，对融资成本的要求越来越高，基于此，园区融资方式必须顺应发生变化。

一、资产证券化

传统的土地储备制度融资，是运用市场机制，通过征用、收购等方式取得土地，出让土地以满足城市各类建设用地及基础设施建设需求，没有完善基础设施之前，土地的潜在价值无从体现；反之，开发公司必须投入大量人财物力，将土地充分熟化出让后，以土地出让金补充地块周边市政基建投入。我认为，基建投入与卖地收入在资金用量、回款额度以及推进程度、时间节点上的不断波动，是造成资金链接难以稳定、资金池枯竭的问题所在，要解决它，就要把土地开发与基础设施建设之间的时间接点悬置出来，把缺乏资产流动性的毛地，通过一定法律程序和融资组织安排，变成能够产生可预见、稳定的现金流的有效资产：

1、园区管委会授权其土地开发公司将 A 片区地块收储，作为建设 B 道路的融资抵押品，开发公司可自行引进社会投资人对 A 地块进行开发；

2、开发公司在取得 A 地块的发改立项批复、规划选址意见及国土征转用指标等要件后，即确定了对该地块的所有权及未来收益权。由开发公司委托地方土储中心对地块价值进行评估，将其未来可预期收入转让给专业金融机构，把这部分可预期的收入证券化后，在资本市场上进行融资；

3、A 地块的融资贷款专项用于 B 道路建设，待建成后又可将 B 道路产权办至开发公司或管委会名下，再行融资贷款，以满足 A 地块建设需要；

4、A 地块熟化出让后，其收入按一定比例经地方土储中心返还开发公司，按约定还本付息，进行滚动开发。

这种融资方式的关键在于是否存在稳定的可预期的收入。但是，由于资产证券化方式隔断了开发公司自身的风险和项目资产未来现金收

入的风险,使其清偿债券本息的资金仅与项目资产的未来现金收入有关,加之在高等级证券市场发行的债券是由众多的投资者购买,从而分散了投资风险。工业园区拥有庞大的资产,拥有持续增长的土地收入及税收返还收入来源,完全具备了发行资产支持证券化的条件。

二、融资—建设一体化

工业园区由于建设周期长、投资大、难度高,往往以“先规划后建设”为核心理念,斥资邀请著名设计公司,对全区进行整体规划,量体裁衣、精心打造,以保证园区的均衡、持续发展。

尽管制定了科学合理的建设规划,但没有一个与之配套的完整的投融资体制和成熟的融资运营平台,园区的开发肯定会遇到阻碍。园区建设的通病就是,投融资与建设的兼容如何平衡。因此,我主张在规划确定之后,立即引进一家与园区生产方向配套的,兼顾政府政策与市场运行的金融机构

作为投资主体,如国家开发银行、农业发展银行,园区的所有投资均委托该机构运作。具体操作如下:

1、园区管委会委托 A 地块的土地开发权及出让收益权给开发公司,该公司作为贷款人向指定 B 银行贷款;

2、开发公司承诺将获得的土地出让收益权质押,同时承诺在有关部门办理质押登记;

3、建立土地定额回流还款机制,开发公司承诺根据土地出让进度动态还款;

4、管委会、开发公司、B 银行共同设立专项资金账户,借款人承诺在贷款承诺到位后,开发公司将在 B 银行指定开立质押专户,并按照合同约定,将还贷资金及时划入质押专户,专项用于偿还贷款。B 银行对专用账户实施监管;

5、园区承诺:给予 B 银行对园区未来 5 年内管委会计划或规划的项目优先提供贷款的权利,以及对后续融资服务享有优先权。开发公司与 B 银行签订财务顾问协议,开发公司承诺在其未来进行资本市场运作时,给予 B 银行优先的市场先入机会,并在债券承销、财务顾问等业务上给予其优先合作机会。

这样的话，现金流可以在前期投入很大的情况下，有稳定的银行贷款足额补充，后期通过土地收入、政府税收等进行平衡和弥补，该模式的成功关键在于具有完整的融资规划与融资操作平台，并找到了基于土地升值的现金流全程覆盖

信贷的风险控制方法。

三、公私合伙制

工业园区的征地拆迁是园区建设的一个必然问题，主要集中在以下几方面：

1、园区开发面积动辄十几、数十平方公里，即使划片区分期开发，一般也不低于上百公顷，动迁规模大，需要协调的关系十分庞杂；

2、园区开发多位于城乡结合部，或老城区，为人口聚集区，牵涉事务关系较多、地方维稳情况复杂，征拆标准意见难以统一，动员工作不易开展；

3、征地拆迁资金短缺，且大量征拆资金投入后要长期沉淀，在土地出让后才能逐步收回，还贷周期长、风险大、成本高。

综上，可以借助资产债券化的模式，将征地拆迁的对象（资产）权益化，以政府公信力为依托，以第三方金融机构为推手，把被征拆资产、市政基础设施打包成为一个金融产品，一个让被征拆方看到其资产可以在将来有更大收益的产品，政府运用政策及市场的推力将土地收益放大后，他们可以通过股权、分红、合营等多种方式获得更大利益。通过这种公私合作模式，各方可以得到比单独行动更有利的结果。合作各方参与某个项目时，政府并不是把项目的责任全部转移给私人，而是由参与合作的各方共同承担责任和融资风险。这种模式就是公私合营：

1、园区管委会委托土地开发公司将 A 地块作为政府储备用地进行收储，开发公司引进 B 银行，与被征拆方 C 街道办事处合作成立 A 地块开发领导小组。开发公司代表管委会作为土地开发主体，B 银行作为投融资主体，C 街道办代表地方政府作为征地拆迁主体，对该地块进行合作开发；

2、领导小组委托第三方资产评估机构对 A 地块总资产进行评估，

评估结果经管委会审计部门审计，结果由领导小组认可后，三方以合同形式对各自所占资产比例进行划分认定，如开发公司以“三通一平”建设资金及管委会未来财政收益，B 银行以融资贷款本息，C 街道办以被征拆的土地、房屋，分别入股认筹；

3、征拆工作启动后，管委会通过开发公司向 B 银行贷款，拨付 C 街道办一定安置费用，C 街道办在管委会统筹下协调被征拆方自行解决安置问题，同时明确在约定时间内 A 地块必须建成回迁，回迁村民除安置房外，还可以享有其股份认定的分红；

4、B 银行对 A 地块后续基础设施建设独家持续投资，形成一定规模可满足首批企业入驻后，管委会承诺：给予 B 银行对园区未来 5 年内管委会计划或规划的项目优先提供贷款的权利，以及对后续融资服务享有优先权。开发公司与 B 银行签订财务顾问协议，开发公司承诺在其未来进行资本市场运作时，给予 B 银行优先的市场先入机会，并在债券承销、财务顾问等业务上给予其优先合作机会；

5、园区建成后的所有有形资产，包括商品房、回迁房、商铺、厂房、道路、管线、学校、医院等，均由第三方评估机构再次评估，报管委会审计认定后，由领导小组协调进行股份分成，原则上基础设施的产权及权益必须归管委会所有。如 B 银行按约定无偿取得 A 地块某 100 亩土地产权，其开发权益全部归 B 银行所有，开发公司有 A 地块管线产权，则 B 银行需向开发公司支付一定管线使用租金，才能接水用电。

公司合伙制的特点是，政府与私人部门合作，政府赋予私人部门组成的特别目的项目组，将公共项目的特许开发权打包，由该项目组承担部分政府公共物品的生产或提供公共服务，政府购买项目组提供的产品或服务，或给予项目组以收费/经营特许权，或政府参与项目组以合伙方式共同营运等方式，来实现政府公共物品产出中的资源配置最优化，效率和产出的最大化。

本文谨对工业园区土地开发与融资提出一些建设性的想法，为拓宽园区建设投融资渠道提供参考，文中有诸多不足之处敬请指正批评。

第四篇：昌乐县政府土地开发成本各项费用 2031317589

关于昌乐地区城中村改造的初步了解

“城中村改造项目”是潍坊地区 2007 年开始试行的一种城市改造方案，经沟通县规划局得知，昌乐地区目前仅有 3 个项目在方案刚刚实行时获得审批通过。其后由于该试行方案比较粗放，拆迁补偿优惠力度较大，一度扰乱了城市的整体拆迁工作，因此在实行了一段时间后暂停执行。

此次我司开发的项目大部分土地为集体建设用地，首先需确定规划方案（可同时申报县政府核准该项目为“城中村改造项目”，此项工作已开展，经联系城关镇政府，4 月 20 日行文上报

县政府），经审定后取得规划设计条件，然后委托定界测绘并报请省政府核准将集体建设用地转为国有土地才能挂牌出让，期间需经昌乐县国土、昌乐县政府、潍坊市国土、潍坊市政府、山东省国土、山东省政府层层核准，昌乐县土地交易中心高主任答复由于涉及部门较多，批转的时间会比较长，预计需 3 个月时间才能挂牌。

本次搜集整理的昌乐地区房地产开发办理流程，部分环节为各局经办人员口述记录，且昌乐县对于“城中村改造项目”办理流程仍不成熟，不完善部分将在随后的时间中予以补充。

昌乐地区房地产开发办理流程

项目申请（法人）

项目核准文件（立项批复）建设用地规划许可证 土地登记发证

建设工程规划许可证 建设用地规划许可证 建设用地规划许可证 建设用地规划许可证 建设用地规划许可证 消防设计审核 防雷工程审核 商品房预售 施工许可证 规划竣工验收

环保、防雷、消防验收 竣工备案验收 产权登记 防空设计审查

房地产开发经营许可 散装水泥基金 工程报建 质量监督 费用征收 施工图审查 工程招投标

用地面积 建筑面积 单价（元） 总价（万元） 备注

一、土地费用

1、出让金按土地出让合同约定。

2、管理费按土地出让合同*1.75%。

- 3、登记费 0.08 元/m²。
- 4、测绘费 0.484 元/m²。
- 5、评估费按土地出让合同*4‰。
- 6、契税按土地出让合同*3%。

二、规划费用（经营性收费）

1、建设用地规划许可证

1.1、规划技术服务费 1.5 元/m²（按用地面积收取）。1.2、拔地定桩费

4371.1 元/件，县级每宗挂牌不得超过 100 亩，考虑到实际情况，本项目实际应为 4 件（每件为四个桩，每超过一个加收 1092.78 元）。（财建【2009】17 号）上述收费按 1/4 收取。1.3、测绘费

一般地区 25711.1 元/幅，困难地区 41236.65 元/幅，县级每宗挂牌不得超过 100 亩，考虑到实际情况，本项目实际应为 4 幅。（财建【2009】17 号）上述收费按 1/4 收取。

1.4、规划设计费规划面积在 3 公顷以内的按件计算，12750 元/件。

2、建设工程规划服务费

2.1、规划技术服务费住宅按 1.7 元/m²，商业及其他按 2.6 元/m² 计收。2.2、放线费

2594.32 元/件，考虑到本项目实际应为 4 件（每件为 4 个桩，每超过 1 个加收 819.71 元）（财建【2009】17 号）上述收费按 1/4 收取。2.3、测绘费

一般地区 25711.1 元/幅，困难地区 41236.65 元/幅，县级每宗挂牌不得超过 100 亩，考虑到实际情况，本项目实际应为 4 幅。（财建【2009】17 号）上述收费按 1/4 收取。

2.4、规划设计费规划面积在 3 公顷以内的按件计算，12750 元/件。

3、建设工程竣工验收费 560 元/件。

昌乐县房地产开发各项规费收费标准

三、环保费用

、环境影响评估报告(经营性收费)

根据投资额按比例计算,约为万分之1.2。

2、噪音超标排污费(事业性收费)

2元/。

3、竣工验收费(事业性收费)1元/m²。

四、人防办

人防建设费6级(含)以上防空地下室2000元/m²,6B防空地下室1300元/m²。

五、地震局(经营性收费)

地震安全评价报告根据投资额按比例计算,约为万分之1.2。

六、气象局(经营性收费)

1、防雷装置设计审查0.2元/m²。

2、防雷装置竣工验收1元/m²。

七、建设局(施工许可证)

1、城市基础设施配套费

120元/m²,《山东省房地产开发经营管理条例》(乐政发【2007】25号),该项费用可申请免收。

2、新墙体材料专项基金

10元/m²(由建设单位缴纳,待工程竣工验收结束后按一定比例返还,如不使用粘土砖,可在工程竣工后退还50%)《鲁财综【2008】53号》。

3、墙体节能竣工验收检测费(经营性收费)1元/m²。

4、房地产综合开发管理费(事业性收费)

工程造价*3%(鲁建发1998.44号第三款)

5、建筑企业养老保证金

按土建造价*2.6%(鲁财综【2003】25号,鲁政办发【1995】77号,鲁政发【1995】101号),由建设单位缴纳,待工程竣工验收结束后按一定比例返还到施工企业。

6、劳务工资保证金(押金)按土建造价*2%,工程竣工后可退还。

7、散装水泥专项基金(基金)2元/m²。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/308036054013007015>