# 房地产项目投资最优方案的选择

来源：网络 作者：空山新雨 更新时间：2024-04-23

*[摘 要：房地产项目在投资前需进行各种方案的比选，以找到最佳方案。在选择采用何种方案时，最重要的决定因素是投资收益率，而不是利润总额绝对值的大小。通过对比我们发现，一些通常认为设计效果最好、收益水平很高的方案的 经济 合理性其实是非常差的。...*

[摘 要：房地产项目在投资前需进行各种方案的比选，以找到最佳方案。在选择采用何种方案时，最重要的决定因素是投资收益率，而不是利润总额绝对值的大小。通过对比我们发现，一些通常认为设计效果最好、收益水平很高的方案的 经济 合理性其实是非常差的。千方百计做足、做高容积率的做法往往只有想象中的高回报，而在现实中有的时候却是显失合理的。因此，在给定的规定条件约束下，容积率多少为宜、选择何种建筑类型、如何组团分布等 问题 成为必须加以解决的问题]

[关键词：房地产 投资 方案 选择]

房地产项目在进行投资决策时经常会遇到最优方案的比选问题，以什么标准作为依据、采用什么 方法 进行比较对于项目取得良好的投资收益水平是至关重要的。尤其随着房地产市场逐渐从非理性走向理性、从幼稚走向成熟、从卖方市场走向买方市场，开发商在进行抉择时往往一失足成千古恨，造成巨大的投资风险。

显然，规划条件既定的情况下，房子并非造得越多越好，容积率并非越高越好。在这里，我试图以一个具体例子来说明如何做这样的选择，希望这会对大家有所启发。

Ⅰ.前提条件

该地块位处郊区，规划条件（实践中可以略有突破或更改，但不能幅度过大）如下：

A、主要经济技术指标

一、 建设用地面积：91.38亩；

三、 建筑密度：居住用地≤25%；

四、 绿化率：居住用地≥35%。

B、规划要求

一、 建筑高度：80米以下；

二、 退让：后退主干道：高层20米以上，裙房或多层12米以上。

三、 建筑间距

四、 停车数量：设置集中停车库，汽车库数量应达到规划总居住户数的100%以上，同时设置总户数10%的临时停车位。设置足够量的自行车临时停车位。

五、 配套要求：

1、 设置总建面2700方、9班规模的幼儿园一所，总用地面积不小于5400方；

2、 设置用地面积0.5公顷以上的集中绿地；

3、 设置用地面积500方以上的居民运动场地一个；

4、 按每100户30方的标准配建社区管理服务设施用房；

5、 设总建面200方的社区邮政服务中心；

6、 按总建面的7‰配建物业管理用房与经营用房；

7、 合理设置垃圾收集房或收集设施，用地范围内按规模设置相应配电房与公厕；

六、 道路后退范围内不得设置停车位等设施。

Ⅱ.各方案成本收益 分析

根据前述条件，设计师提供了以下几种方案供选择：

A方案：多层与小高层结合，容积率为1.3，多层占70%，小高层占30%。

B方案: 多层与小高层结合，容积率上升到1.6，多层占70%，小高层占30%。

C方案：纯高层，容积率2.73。

D方案：多层与高层结合，容积率2.2，多层占29%，高层占71%。

E方案：多层与高层结合，容积率2.2，多层占60%，高层占40%。

这几种方案各自的成本收益情况如下：

一、第一种方案

1、 建筑面积79577.68㎡，地价款为1.35亿元，即1.35×1.04=1.404亿元。折算楼面地价为:1764元/㎡。

2、 土建造价：

多层住宅楼面积为79577.68×70%=55704.376㎡；小高层面积为79577.68×30%=23873.304㎡。 小高层造价(不考虑商场)为1800元/㎡，即:23873.304×1800元/㎡=4297.1947万元

合计9923.3367万元，平均1247元/㎡

3、 前 期：150.00元/㎡

4、 后 期：①电信17.00元/㎡

②煤气平均(22×55704.376+26.5×23873.30

4)/79577.68=23.35元/㎡

③弱电30.00元/㎡ ⑤室外上下水：50.00元/㎡

⑥园林绿化：150.00元/㎡

合计:360.00元/㎡

5、 管理成本：80.00元/㎡

6、 销售成本：100.00元/㎡

7、 财务成本：100.00元/㎡ 合计:4521.00元/㎡

单方利润:6000-4521=1479元/㎡

合计利润:79577.68×1479=11769.5389万元

第二种方案：

1、 建筑面积为97941.76㎡，楼面价为1434.00元/㎡

3、 土建造价： 小高层造价为29382.528×1800=5288.8550万元

平均价为1247.00元/㎡

4、 前 期：150.00元/㎡

5、 后 期：360.00元/㎡

6、 其他同上为1000.00元/㎡ 合计为4191.00元/㎡

单方利润:6000-4191=1809元/㎡

合计利润:1809×97941.76=17717.6684万元

第三种方案：

1、(销售面积按16.6407万㎡)楼面价为:844元/㎡

2、建安造价平均按2200.00元/㎡考虑

3、前 期：150.00元/㎡ 合计:413.50元/㎡

5、管理成本：80.00元/㎡

6、销售成本：100.00元/㎡

7、财务成本：100.00元/㎡ 合计:4608.00元/㎡ 合计利润:1392×16.6407=23163.8544万元

第四种方案： 容积率为:135689/61213.6=2.217

地价:1.35×1.04/135689=1035元/㎡

2、 建安造价:

①多层：39789×1010=4019万元

②高层：95900×2250=21578万元

合计:25597万元

平均单价为:1886元/㎡

3、 前期：150元/㎡

4、 后期

① 电信17.00元/㎡

② 煤气均价25.00元/㎡

③ 弱电30.00元/㎡

④ 强电均价110.00元/㎡

⑤ 室外上下水50.00元/㎡

⑥ 园林绿化150.00元/㎡

合计:382.00元/㎡

5、 管理成本：80.00元/㎡

6、 销售成本：100.00元/㎡

7、 财务成本：100.00元/㎡ 合计:4453.00元/㎡

9、 单方利润:6000-4453=1547元/㎡ 第五种方案：

1. 建筑面积为134670㎡，楼面价为1043.00元/㎡ 3. 土建造价：

多层造价为80802×1010=8161万元

小高层造价为53868×2300=12390万元 4. 前 期：150.00元/㎡

5. 后 期：360.00元/㎡

6. 其他同上为1000.00元/㎡，合计为4079.00元/㎡ 合计利润:1921×134670=25870万元

Ⅲ.结论

那么，上述五种方案哪种最优呢？

在选择采用何种方案时，最重要的决定因素应是投资收益率（更准确地说是内部收益率IRR）与销售利润率，而不是利润总额绝对值的大小，这是形成正确判断的前提。在进行选择之前，必须明确：

1. 无论采取何种方案，配套商铺的面积均为7730平方米左右，因此不必列入方案比较，所占的成本也没有考虑。

2. 小高层不考虑底层架空层。

3. 多层与高层结合的方案，3排6幢多层考虑为6层，其中6层为跃层，高层是2幢24层与2幢28层，底层架空，但 计算 容积率时，底层架空层的面积未计算在内。因此，实际容积率还要略高。

4. 售价是 影响 投资收益评估的重要因素，但由于郊区房产多层与高层价格差异并不像市区那么大，因此在做方案比选时，可以假设所有物业统一按6000元/㎡考虑。

5. 同理，方案对比中未考虑合理避税，统一按正常税率计算。

6. 地下车位与车库按收支持平计，不构成方案选择的要素，因此忽略不计。

请看下表：

名称

方案 多层销售面积 高层/小高层面积 楼面地价 单方造价 销售均价 单方利润 合计毛利

（万元） 投资收益率 销售利润率 B 68559.23 29382.53 1434 4191 6000 1809 17718 43.16% 30.15% D 39789.00 95900.86 1035 4453 6000 1547 20991 34.74% 25.78% 显然，通过简单的对比，我们可以得出这样的结论：

1. C方案即纯高层的投资收益率最低，应予放弃（从绝对值上看，该方案的利润额并不低，但其经济合理性却是最差的，这一点应该引起投资者高度重视）；

2. 容积率偏低的纯多层A方案尽管造价较低，但楼面地价偏高，因此投资收益率也不高，其不合理性仅次于纯高层方案，应予放弃。

3. 综上所述，很明显，本地块不适合全部采用单一类型的物业，无论是多层还是高层，都不具有良好的投资收益水平，我们应考虑多种类型并存。

4. 在同时混有多层与高层的方案中，高层比例多于低层的D方案的投资收益率低于低层占多数的B、E方案达10个百分点左右，因此，在有多种物业类型并存、容积率相同的情况下，应尽可能多地布置多层，少布置高层、小高层；

5. B方案虽然收益水平较高，但多层占70%、小高层占30%的比例在设计中能否做到是一个疑问，即便能做到，可能导致建筑密度过大，影响小区品质。因此，在以B、E方案为侯选方案时，还要注意其可实现性。

6. E方案为多层、高层结合，考虑到小区的整体和谐与造型，应在此基础上适当补充少许小高层，这样整个小区显得丰满，区块与区块之间有过渡、有呼应、有起伏，既容易营造出高档小区的效果与景观氛围，也更容易做到理想的户型比。

7. 在方案基本确定后，还应注意：①根据市场形势预测售价，进行投资收益敏感性分析，找出售价变动幅度与投资利润率的对应关系，做到心中有数；②应着手编制完整的现金流量表，测算整个开发周期资金需求的变化情况，并计算资金峰值的大小与出现时间，从而避免资金链出现问题，并最大限度地提高资金利用效率。

8. 在上述成本测算中，建安成本较准确，但前期费用、基础设施费、配套设施费、期间费用等没有进行明细分析，只是一个根据经验值估算的笼统数据，这可能会造成较大误差。虽然这并不至于影响上述方案比选的正确性，但在方案确定后，还应作进一步的详细分析，以求得更精确的数据。

Ⅳ. 当前东部地区不同物业的建安成本经验值

一、 地下车库（单层）

（一）土建

1、 钢材 220×4322.50=951.00元/㎡

3、 土方 20.50元/㎡

4、 桩基 100.00元/㎡

5、 围护 90.00元/㎡

6、 粉刷、楼地面、防水 140.00元/㎡

合计:2021元/㎡

（二）安装 70.00元/㎡

1、 消防: 120.00元/㎡

2、 弱电: 15.00元/㎡

合计:205.00元/㎡

二、 多层(不考虑屋顶钢架构)

（一）土建

1、钢材 45㎏×4322.50=195.00元/㎡

2、商品砼 0.35×600=210.00元/㎡

3、砌体 30.00元/㎡

4、脚手架 20.00元/㎡

5、土方 10.00元/㎡

6、外墙面砖 75.00元/㎡

7、铝合金门窗 55.00元/㎡

8、户门及 电子 对讲门 15.00元/㎡

9、阳台栏杆 40.00元/㎡

10、外墙花岗岩 45.00元/㎡

1

1、粉刷、楼地面、屋面 160.00元/㎡

合计:855×1.1=941元/㎡

（二）安装 65元/㎡×1.05=68.00元/㎡

合计:1009.00元/㎡≈1010元/㎡

三、 小高层(12-14层)

（一）土建

1、钢材 74㎏×4322.50=320.00元/㎡

2、商品砼 0.5×600=300.00元/㎡

3、砌体 25.00元/㎡

4、脚手架 70.00元/㎡

5、土方 20.00元/㎡

6、预应力管桩 100.00元/㎡

7、外墙面砖75.00元/㎡

8、铝合金门窗 75.00元/㎡

9、户门及电子对讲门 20.00元/㎡

10、防火门 25.00元/㎡

1

1、外阳台栏杆内落地窗栏杆 70.00元/㎡

1

2、外墙花岗岩 40.00元/㎡

1

2、粉刷、楼地面、屋面 150.00元/㎡

合计:1290.00元/㎡×1.1=1419元/㎡

（二）安装：水电 90

消防 70

合计：160×1.05=168.00元/㎡

（三）电梯:90.00元/㎡

计:1677×15/14=1797.00元/㎡≈1800.00元/㎡

四、 18层纯住宅楼（不考虑人防，基坑围护列入地下车库造价中）

（一）土 建

1、 钢材 90㎏×4322.50=389.025元/㎡

2、 商品砼 0.52×600=312.00元/㎡

3、 砌体 25.00元/㎡

4、 脚手架 90.00元/㎡

5、 桩基 160.00元/㎡

6、 土方 20.00元/㎡

7、 粉刷楼地面、屋面 150.00元/㎡

8、 外墙面砖 75.00元/㎡

9、 铝合金门窗 95.00元/㎡

10、 户门及电子对讲门 20.00元/㎡

1

2、 外阳台栏杆、内落地窗栏杆 70.00元/㎡

1

3、 外墙花岗岩(一层) 30.00元/㎡

1461.00元/㎡×1.1=1607元/㎡

（二）安 装

1、强电(含给排水) 110.00元/㎡

2、消防 80.00元/㎡

（三）电 梯 90.00元/㎡

上述三项合计：1897.00元/㎡

五、 18层商住楼（不考虑人防，基坑围护列入地下车库造价中）

（一）土 建

1、 钢材 94㎏×4322.50=406.315元/㎡

2、 商品砼 0.54×600=324.00元/㎡

3、 砌体 45.00元/㎡

4、 脚手架 90.00元/㎡

5、 桩基(钻孔灌注桩) 160.00元/㎡

6、 土方(含泥浆外运) 20.00元/㎡

7、 粉刷、楼地面、屋面 170.00元/㎡

8、 外墙面砖 75.00元/㎡

9、 铝合金门窗 95.00元/㎡

10、 户门及电子对讲门 25.00元/㎡

1

2、 外阳台栏杆、内落地窗栏杆 50.00元/㎡

1

3、 外墙花岗岩 50.00元/㎡

1535.00元/㎡×1.1=1689元/㎡

（二）安 装

1. 强电(含给排水) 110.00元/㎡

2. 消防 80.00元/㎡

（三）电 梯 90.00元/㎡

上述三项合计：1979.00元/㎡

（四）内装饰

标准为：

1、 厨房：整体式厨房，脱排油烟机，煤气灶，不锈钢洗菜、洗碗池；

2、 卫生间：洗脸盆，镜前玻璃，洗脸台板，大便器，简易沐浴器，地砖，墙砖，PVC板吊顶；

3、 客厅、卧室：地面为强化地板、木踢脚线，墙面、天棚为乳胶漆；

4、 木门及门套线；

5、 窗帘盒、窗帘布；

6、 阳台：地砖；

7、 客厅、卧室灯为日光灯，厨房、卫生间配吸顶灯、镜前灯。

合计：670元/㎡×1.05=704元/㎡

上述四项合计：2089＋704=2793≈2800元/㎡

六、 24层纯住宅楼（不考虑人防，基坑围护列入地下车库造价中）

（一）土 建

1、 钢材 96㎏×4322.50=415元/㎡

2、 商品砼 0.57×600=342.00元/㎡

3、 砌体 25.00元/㎡

4、 脚手架 110.00元/㎡

5、 桩基(钻孔灌注桩) 170.00元/㎡

6、 土方(含泥浆) 25.00元/㎡

7、 粉刷楼地面、屋面 150.00元/㎡

8、 外墙面砖 75.00元/㎡

9、 铝合金门窗 95.00元/㎡

10、 户门及电子对讲门 20.00元/㎡

1

2、 外阳台栏杆、内落地窗栏杆 70.00元/㎡

1

3、 外墙花岗岩(一层) 30.00元/㎡

（二）安 装

1、强电(含给排水) 110.00元/㎡

2、消防 80.00元/㎡

（三）电 梯 90.00元/㎡

上述三项合计：1997.00元/㎡

七、 24层商住楼(不考虑人防，基坑围护列入地下车库造价中)

（一）土 建

2、 商品砼 0.58×600=348.00元/㎡

3、 砌体 25.00元/㎡

4、 脚手架 110.00元/㎡

5、 桩基(钻孔灌注桩) 170.00元/㎡

6、 土方(含泥浆) 25.00元/㎡

7、 粉刷楼地面、屋面 150.00元/㎡

8、 外墙面砖 75.00元/㎡

9、 铝合金门窗 95.00元/㎡

10、 户门及电子对讲门 20.00元/㎡

1

2、 外阳台栏杆、内落地窗栏杆 70.00元/㎡

1

3、 外墙花岗岩 40.00元/㎡

1585.00元/㎡×1.1=1744.00元/㎡

（二）安 装

1、强电(含给排水) 110.00元/㎡

2、消防 80.00元/㎡

（三）电 梯 90.00元/㎡

上述三项合计：2034.00元/㎡

按销售面积:2034.00元/㎡×25/23=2211.00元/㎡

（四）内装饰

标准为：

8、 厨房：整体式厨房，脱排油烟机，煤气灶，不锈钢洗菜、洗碗池；

9、 卫生间：洗脸盆，镜前玻璃，洗脸台板，大便器，简易沐浴器，地砖，墙砖，PVC板吊顶；

10、 客厅、卧室：地面为强化地板、木踢脚线，墙面、天棚为乳胶漆；

1

1、 木门及门套线；

1

2、 窗帘盒、窗帘布；

1

3、 阳台：地砖；

1

4、 客厅、卧室灯为日光灯，厨房、卫生间配吸顶灯、镜前灯。

合计：670元/㎡×1.05=704元/㎡

八、 28层住宅楼（不考虑人防）

（一）土 建

2、 商品砼 0.62×600=372.00元/㎡

3、 砌体 25.00元/㎡

4、 脚手架 125.00元/㎡

5、 桩基(钻孔灌注桩) 185.00元/㎡

6、 土方(含泥浆) 27.00元/㎡

7、 粉刷楼地面、屋面 150.00元/㎡

8、 外墙面砖 75.00元/㎡

9、 铝合金门窗 95.00元/㎡

10、 户门及电子对讲门 20.00元/㎡

1

2、 外阳台栏杆、内落地窗栏杆 70.00元/㎡

1

3、 外墙花岗岩 40.00元/㎡

（二）安 装

1、强电(含给排水) 110.00元/㎡

2、消防 80.00元/㎡

（三）电 梯 90.00元/㎡

上述三项合计：2119.00元/㎡ 上述均价为:2168×16520×2+2120×17553×2+2171×(24845+203

5

5)+2276×(29165+238

9

6)=36495.1476万元/166407=2193.00元/㎡≈2200.00元/㎡

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn