

楼面价8000元，房价得卖1.6万元才保本？ 拆解徐州楼盘开发成本账

本报记者 尹亮

“这地块楼面价都8000元了，将来房价少说1.6万元，现在入手绝对划算。”最近在徐州东湖新城看房的市民李先生，被售楼处销售员的一番话说得心里打鼓。他看了看购房群里的讨论，不少人都在说“房价至少是楼面价的2倍，开发商才不亏本”，可看着周边挂牌价1万4的二手房，他总觉得哪里不对。

在徐州的购房市场，“楼面价×2=保本房价”几乎是流传最广的“黄金公式”，从销售员口中到业主群里，时常被拿来判断房价“该不该涨”“值不值”。但这个公式真的准确吗？记者邀请地产成本业内人士，结合徐州本地市场参数，完整拆解一套商品房成本构成，算算这笔楼市“明白账”。

一笔细账：楼面价只是成本的“第一口”

“很多人以为开发商的成本就是买地钱，这是最大的误区。”在徐州本土房企从事成本核算工作11年的陈雯告诉记者，楼面价只是土地成本平摊到每平方米可售面积上的价格，“房子一平方米还没盖，后续的花费才是大头。”

按照房地产开发的通用测算逻辑，除了楼面地价，开发成本至少还要“过五关”：建安工程、配套设施、财务费用、管理营销、各类税费，每一项都实打实计入最终售价。

以徐州主城区一宗典型的高层毛坯住宅用地为例，若成交楼面价为8000元/㎡，我们可以逐项拆解成本：

第一项是建安与小区配套成本。这是房屋建设的实体成本，包括土建、水电安装、景观绿化、小区道路、市政配套等。陈雯介绍，徐州普通刚需盘的建安成本约在4200—4500元/㎡，如果是改善型项目，外立面用铝板、景观标准更高，成本会涨到4800—5200元/㎡。“徐州的建安成本在周边处于中等水平，比省会南京低约15%。”

第二块项是财务成本。房地产是重资金行业，拿地资金大多来自银行贷款或融资，利息就是财务成本的核心。“央企开发商融资成本低，年化大概6%—7%，本土民企一般在8%—10%。”陈雯测算，按两年开发周期计算，摊到每平方米的财务成本约为500—800元，“开发周期

拖得越长，利息滚得越多，这也是很多工期延误的项目会亏本的原因。”

第三项是管理与营销费用。包括项目团队工资、办公开支、售楼处建设、广告推广、渠道佣金等，行业常规水平约为售价的3%—5%，平摊到每平方米约300—500元。

第四项是不可预见费。用于应对材料涨价、设计变更、政策调整等突发情况，一般按总成本的2%预留，约200元/㎡。

以上四项加上8000元的楼面价，每平方米成本已约1.32万—1.4万元，但这还未包含占比最大的税费。

“税费是最容易被普通人忽略的一块，也是真正吃掉利润的部分。”

陈雯解释，房地产项目涉及增值税、土地增值税、企业所得税等多个税种，合计约占销售收入的12%—15%。“也就是说，房子每卖1万块钱，就要交1200到1500块的税。”

把所有成本和税费都算进去，套用行业通用的保本售价公式：保本售价=（楼面价×1.1+小区造价成本）÷0.88，其中1.1是财务成本系数，0.88是扣除税费和运营费用后的系数。按徐州8000元楼面价、4500元建安成本计算，保本售价约为15100元/㎡，相当于楼面价的1.89倍，接近但不到2倍。如果是融资成本更低的央企开发，财务系数可降到1.07，保本售价可下探到1.47万元/㎡，倍数约1.84倍。

“2倍论”溯源：老黄历跟不上新行情

既然测算下来不到2倍，为什么“2倍保本”的说法会流传这么广？

记者梳理发现，这一说法其实是早年间低楼面价时代的产物。2015年前，徐州主城区楼面价普遍在3000元/㎡左右，当时建安成本约2500元/㎡。套用同样的公式计算，保本价约为6600元/㎡，正好是楼面价的2.2倍。“那时候大家说‘两倍多保本’，确实符合市场实际。”陈雯说。

但随着近十年土地价格上涨，建安成本的涨幅远低于楼面价的涨幅，“保本倍数”就被不断拉低。行业有个规律：楼面价越高，保本价与楼面价的倍数就越低。

比如徐州新城区一宗楼面价10000元/㎡的地块，建

安成本按4800元算，保本售价约为17950元/㎡，倍数仅1.8倍；如果楼面价涨到12000元/㎡，保本价约20400元/㎡，倍数进一步降到1.7倍。

这一规律并非徐州独有。记者对比武汉、杭州等新一线城市发现，武汉主城区万元楼面价的项目，备案均价多在1.7—1.8倍楼面价区间；杭州限价项目中，2.4万元楼面价对应3.6万元精装限价，扣除装修成本后，毛坯保本倍数也仅1.6倍左右。

“早年地价低的时候，建安成本占比高，所以倍数高；现在地价占了大头，建安占比下降，倍数自然就下来了。”江苏省房地产研究所一名研究员表示，“2.2倍论”在十年前成立，放在今天的市场环境下，已经明显过时。

购房提醒：别被“成本焦虑”带节奏

厘清了成本逻辑，对于普通购房者来说，该如何判断一个楼盘的定价是否合理？

业内人士给出了一个简单易算的“毛坯保本估算公式”：估算保本价=（楼面价×1.1+4600）÷0.88。

从“2.2倍保本”到“1.6—1.8倍合理区间”，变化的

不只是一个数字，更是房地产行业从高速增长到平稳发展的缩影。当市场健康发展，成本逻辑回归理性，无论是开发商还是购房者，都需要在新的市场周期里，找到更务实的定位。而一个透明、可预期的成本认知，也将助力徐州房地产市场继续朝着平稳健康的方向前行。

本报讯（记者 尹亮）近日，徐州市铜山区推出两宗优质住宅用地，分别落子大学路板块与汉王小镇片区，两宗地块起拍总价合计3.44亿元，业内人士根据容积率推算，未来大概率将规划建设纯洋房低密住宅。两宗地块将于9月24日15时迎来集中开拍。

此次挂牌的珠江路南E地块，坐落于铜山区大学路以西、珠江路南侧，出让面积22063平方米，折合33.09亩，土地性质为住宅用地，起拍总价1.258亿元，起拍楼面价约3801元/平方米。地块容积率区间1.2—1.5，建筑限高40米，规划打造纯洋房社区，地块形制规整，开发条件优良。

区位层面，该地块毗邻高速公路出入口，轨道交通条件优越，紧邻规划地铁6号线二期珠江西路站，距离在建地铁4号线桥上站约1000米，未来居民出行通勤便捷。周边集聚大学路实验学校、市一院、怡和广场等教育、医疗、商业配套，城市生活要素配套完备。放眼片区，地块西侧毗邻此前出让的珠江路南F地块，北侧邻近美的天誉，周边还有保利学府等在售项目。当前大学路板块市场上纯洋房产品供给稀缺，片区南部储备土地较为充足，后续住宅开发潜力可观。

另一宗汉王镇紫金路北A地块，地处铜山区汉王镇汉王村，出让面积55958平方米，折合83.94亩，起拍总价2.182亿元，起拍楼面价约3000元/平方米。地块容积率控制在1.01—1.3，建筑限高30米。

汉王镇生态本底优越，拔剑泉、汉王水库、月亮湾等山水文旅资源环伺地块周边，得天独厚的自然禀赋，为打造生态宜居住区奠定良好基础。

土地出让是房地产市场平稳运行的“风向标”。据统计，2026年以来徐州已完成14宗住宅地块出让，接下来市区还有7宗挂牌住宅用地将陆续进入拍卖环节，其中既有铜山区多宗地块，也包含金鹰二店西、杏山子地铁站西北等城市核心区优质地块，市场各方关注度较高。本周港务区、金鹰二店西地块将率先开拍，土地市场后续走向值得持续观察。

业内分析认为，本次两宗地块均主打低密洋房产品，契合居民对高品质居住空间的现实需求。一方面持续充实区域住房供给，优化住房产品结构；另一方面依托轨道交通、生态资源等优势条件，进一步夯实大学路、汉王片区宜居底色，助力地方房地产市场平稳健康发展。

总起拍价3.44亿元，聚焦纯洋房建设
铜山区挂牌两宗低密住宅用地