

对于一个房子的成本，一般人认为只是它的建筑成本，钢筋水泥工人费用等，这些其实只是一小部分，根据房子的品质，2000-5000一平米不等，这是看得见成本，我们再算一算看不见的成本。



土地使用成本

我们经常听说面粉比面包贵，指的就是地皮的价格要远远大于房子的建筑成本。业内通常以楼面价来计算一栋房子的土地成本，以天津河西区为例，近五年的楼面价都在每平米20000左右，所以河西区的新房子不可能低于20000，加上3000元的建筑成本，这时的最低价格应该是23000。

增值税

税收是不可避免的，我们按11%计税，还以天津河西区为例，楼面价20000，建筑成本3000，开发商售价40000，那么应该交多少税呢？ $40000 \times 11\% = 4400$ ，现在房子的成本是 $20000 + 3000 + 4400 = 27400$

银行利息

开发商资金大部分是从银行信贷来的，民企开发商的信贷成本应该是8%左右，从拿地到交房，需要三年才能回笼资金，23000三年的利息是 $23000 \times 24\% = 5500$ ，现在一套售价40000的房子成本是 $27400 + 5500 = 32900$ ，是不是感觉有点高了，但确实是算出来的。

其他成本

渠道成本、销售成本、人员成本、市政公用成本等等，这些成本加起来我们算5个点吧， $40000 \times 5\% = 2000$ ，现在房子总的成本是 $32900 + 2000 = 34900$ 。对，成本太高了，我也不太相信，这样开发商的利润太薄了。

开发商利润

由上面计算，开发商的利润大概是 $5000/40000 = 12.5\%$ 。这几年开发商的利润确实是这个样子，如果，我说的是如果房价一年涨幅10%，按历年的房价涨幅，这个涨幅并不算高，那么开发商的利润会接近50%，也就是说40000中有20000是其赚取的利润。这就是2018年以前大部分开发商的利润，2018年以后，能有15%以上的利润的开发商，已经很不错了。



如果房价翻一倍，那么开发商的利润是很客观的。暴利！