

很多打算买房的人都觉得房价还是比较高的，生怕自己买了之后房价下跌。于是买房的时候，购房者都有自己的一杆秤那就是我打算买的房子究竟值不值得。在房价成本中，楼面价就是其中一部分重要因素。那么什么是楼面价？楼面价和房价之间有什么关系？

楼面价是指土地价格除以该土地的允许最大建筑面积，每个土地在获得时，基本都有容积率规定，框定了该土地建筑的最大面积。楼面价一定程度表明了该项目在销售时，单位售价中所包含的土地成本。

楼面地价=土地总价÷规划建筑面积=土地单价÷规划容积率；规划建筑面积=土地面积×容积率；容积率=地上建筑总面积÷规划用地面积。

楼面价与房价有什么关系呢？

一般来说，房价是指建筑物连同其占用土地在特定时间段内房产的市场价值。即房价：土地价格+建筑物价格，是房地产经济运行和资源配置最重要的调节机制。

同时房价的价格定位由多种因素构成的。也就是由土地费用、建安工程费、税费及财务费用、净利润、管理费及开发费、公共配套设施费、所得税、销售费、前期工程费、基础设施费等10种因素构成的。

据推算，土地成本占房地产开发成本比例40%左右，而且这还要看土地是通过什么途径拿到的，如是通过竞争激烈拍卖，土地成本有可能占到开发成本的60%左右甚至更高。

楼面价格和销售价格有什么关系？

楼面价格说开了只是开发商的一个成本核算的一个数据，算不上销售价格的任何参考，销售价格的参考，更多的是随行就市，有的人给出了一个大概的算法，楼面价格乘以1.8也好，是2.5倍也好，都是大概的估算，也会随着时间的推移变得没有规律。

楼面价表明了该项目在销售时，单位售价中所包含的土地成本。这样一来就说明了，因为商品房的最终售价包括了楼面价，所以，开发商在拿地的时候支出的土地价格，就会作为商品房最终售价的参考标准之一。楼面价低房价不一定低！如果拿地成本较低而项目开发周期较长，那么土地价值可能随着时间的增加而升高，水涨船高之下，房价也会对应拉高。

最终房价如何要看整个房地产市场的发展以及开发商对于楼盘的定位和其他项目成本。小城市土地价格低，建安成本占据比例高，销售价格是楼面价3到5倍也属于正常，大城市土地价格高，建安成本占据比例低，销售价格是楼面价的1.5到1.8倍也是高利润，因此关于房价和楼面积价之间的关系，要通过具体地区，具体分别，需要周边参考价格来综合分析，才会得出最低售价范围是多少！