

发成 本	(一) 土地征用及拆迁补偿费
	(二) 前期工程费
	(三) 整体建筑安装工程
	(四) 基础设施费
	(五) 公用配套设施
	(六) 开发间接费用
(一) 土地征用及拆迁补偿费	
1. 土地出让金	项目支付的土地出让金、土地开发费、土地使用费、土地变更用途和超面积补交的地价。
2. 土地整治费	大市政配套费及其它土地整治费用
3. 土地转让费	土地转让费及转让、变更登记等手续费
4. 拆迁补偿费	有关地上、地下建筑物或附着物的拆除及拆迁补偿净支出，安置及动迁支出，农作物补偿费，危房补偿费、回迁房建造支出等。
5. 土地税费	缴纳的契税、耕地占用税、土地闲置费、土地变更用途的费用支出等

(二) 前期工程费	
1. 咨询评估费	可行性研究费；公证费及规划、交通、环境评估费和市场调研费及委托其它公司所支付的咨询服务费用
2. 勘探、设计费	
规划设计费	方案招标费、规划设计模型制作费、方案设计费、初步设计费、方案评审费、效果图设计费、总体规划设计费、环境施工图设计费
施工图设计费	主体工程施工图设计费、修改设计费、施工图审查费等
勘测丈量费	包括初勘、详勘等。主要有：水文、地质、文物和地基勘察费，沉降观测费，日照测试费、拨地钉桩验线费、复线费、定线费、放线费、建筑面积丈量费等。
其他设计费	临时道路的设计，临时用电的规划设计、临时围板设计费
3. 报批报建费	

政府 报批 报建 费	包括安检费、质检费、标底编制费、交易中心手续费、人防报建费、消防配套设施费、散装水泥集资费、白蚁防治费、墙改基金、路口开设费等、规划管理费、工程定额测定费、新材料基金（或墙改专项基金）、价格调节基金、劳保基金、教师住宅基金（或中小学教师住宅补贴费）、拆迁管理费、招投标管理费及其它报建时按规定向政府有关部门交纳的报批费、住房转让手续费等。
增容 费	包括水、电、煤气、热力等增容费
其他	包括行政管理费，支付给招标咨询公司的招标服务费及代办招投标所需的代理费
测绘 费和 检测 费	土地测绘费和房屋测绘费，消防、环境、电气、工程的检测和验收，消防、环境、电气、工程的检测与验收
4. 三通一平费	
临时	接通红线外施工用临时道路的设计、

道路 费	建造、拆除等费用
临时 用电 费	接通红线外施工用临时用电规划设计费、临时管线铺设、改造、迁移、临时变压器安装及拆除费，开发商承担的工程前期施工用电费等费用。
临时 用水 费	接通红线外施工用临时给排水设施的设计、建造、管线铺设、改造、迁移、拆除费，开发商承担的工程前期施工用水费等费用。
场地 平整 费	为达到设计地坪标高发生的场地清运费、平整等费用，包括挖山，大回填等。
临时 设施 费	
临时 围墙 费	非总包单位的临时围墙设计、建造、装饰、拆除费用
临时 办公	租用、建造及装修、装饰、拆除费用

室	
临时 场地 占地 费	含施工用临时占道费、临时借用空地 租费
临时 围板	非总包单位的临时围板设计、建造、 装饰、拆除等费用
(三) 主体建筑安装工程	
1. 主体建筑工程	
基础 工程	独立土石方工程、护壁(坡)、桩基 及桩基检测、降水
主体 工程	
外墙 装修 工程	主体外墙防水、上漆、贴砖工程
门窗 及幕 墙工 程	铝合金门窗及幕墙工程
公共	主要包括大堂、楼梯间、雨蓬、连廊

部位精装修	等的精装修费用
室内精装修	主要包括厨房、卫生间、厅房、阳台、露台的精装修费用
2. 主体安装工程	
给排水工程	给水、排水、直饮水、热水等管道敷设及设备安装费用
空调及通风工程	主体工程内的换热站、冷冻站、风机盘管控制等空调设施安装及管道敷设等费用、通风风道及设备的安装
室内强电工程	主体工程中变配电室的设备安装及管线敷设费用和动力照明及防雷接地工程
室内弱电工程	保安监控及停车管理、家居智能化、电子巡更系统室外背景音乐、电信网络工程（包括设备采购及安装费）、在消防广播之外，独立增设的背景音

	乐设备采购及安装费
消防工程	消防报警系统设备安装费包括消火栓及自动喷淋设施安装费
燃气工程	煤气管线等燃气设施安装费
电梯工程	电梯设备供应和安装
3. 其它	
工程 监理 费	支付给工程监理单位的费用
预算 编审 费	为编制、审查施工图概算、预算、结 算所 支付的费用
(四) 基础设施费	
1. 红线 外给排 水系统	红线外管线铺设费、接口补偿费、 搭桥费等
2. 红线 内给排 水系统	红线内管线设计费、铺设费、接口 补偿费、搭桥费等

3. 锅炉房	独立建设的锅炉房设计及土建、安装工程费
4. 室外高低压系统	
设备	高压线，接口、搭桥等设备，独立建设的配电室设备及开闭站设备
安装费	高压线铺设费、接口补偿费、搭桥费，独立配电室、开闭站的土建及安装工程费
5. 园林绿化工程	小区内人工草坪、栽花、种树等绿化支出
6. 景观水体工程	小区内雕塑、环廊、假山、凉亭、广场、喷泉流水等景观支出
7. 市政道路	由开发商建设的市政规划道的建设费
8. 小区道路	小区内道路铺设及广场建设费
9. 围墙	道路广场铺设、开设路口工程及补

建设费	偿费等
10. 交通设施费	各种交通划线，各种交通指示牌、标识牌、示意图、档车器、防撞器等室外照明电气工程，如路灯、草坪灯等
11. 室外零星工程	儿童乐园等零星设施
12. 其它	
(五) 公共配套设施费	
1. 学校、幼儿园	学校、幼儿园施工及配套设施购置费
2. 邮局	邮局施工及配套设施购置费
3. 临时公建	临时性的公共建筑的施工、装饰装修、拆除等费用
4. 独立人防工程	独立人防工程施工、设备配套等费用
5. 其它	居委会、派出所、岗亭、自行车棚、信报箱、垃圾箱、公厕等设施球场
(六) 开发间接费	

本化利息	为房地产开发借入资金所发生而不能直接计入某项开发成本的利息支出及相关手续费，但应冲减使用前暂存银行而发生的利息收入
2. 物业完善费	按有关规定应付的物业前期开办费、其他专项基金等。委托物业代管已竣工房屋的物业费、水电费
3. 后期维修费	工程竣工验收后由开发商承担的各项维修费用
4. 工资	现场管理部门人员的工资、奖金、津贴
5. 福利费	现场管理部门人员工资总额的一定比例 14%提取的职工福利费及 1.5%的职工教育费
6. 办公费	现场管理部门人员办公用的文具、纸张、印刷、邮电、书报、会议等费用
7. 差旅费	现场管理部门人员差旅费
8. 交通费	现场管理部门人员交通费

务招待费	现场管理部门人员业务招待费
10. 通讯费	
11. 折旧费	为项目开发使用的固定资产提取的折旧费
12. 水电费	现场管理部门人员耗用的水电费
13. 租赁费	为开发房地产项目而租用的办公室租赁费



(一) “开发成本”账户

核算房地产开发过程中所发生的各项费用，该账户应按开发产品的不同内容设置开发成本二级账，在二级账内，设置“土地开发”、“房屋开发”等二级账户进行分类核算。如：

开发成本—房屋开发

开发成本—土地开发

★“土地开发”、“土地征用及拆迁补偿费”

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/22801110500006124>