

SUMMER TEMPLATE

土地一级开发项目成本测算标准及依据



土地一级开发项目成本测算

●●●●土地项目管理咨询股份有限公司

二零XX年五月

前言

- 《北京市土地一级开发及管理培训教材》作为对当前北京市土地一级开发模式和体系的系统梳理、归纳和总结，目的是推动土地开发和城市建设更加科学、规范和有序，进而推动北京城市化和城市现代化的进程。
- 本次交流学习主要是从土地一级开发成本的概念、成本的构成、其测算依据和测算报告的编制等方面进行归纳和阐述，旨在对土地一级开发成本测算进行系统化、规范化梳理。

土地一级开发项目的成本测算

- 一、土地一级开发项目成本的概念
- 二、土地一级开发项目成本的构成
- 三、土地一级开发项目成本的测算依据
- 四、土地一级开发项目成本的测算报告编制

一、土地一级开发项目成本的概念

- ◆土地一级开发成本是指在政府规划的土地一级开发区域红线内实施土地一级开发全过程的费用。由项目前期费用、征地拆迁补偿费用、公共区域市政基础设施建设费用、公共配套设施建设费用、工程建设其他费用、管理费、财务费用、土地招拍挂中的交易费用、公共市政配套设施移交前的管理费用等构成。

二、土地一级开发项目的成本构成

- (一) 项目前期费用
- (二) 征地、拆迁费用
- (三) 公共区域市政基础设施建设费用
- (四) 区域内公共环境景观建设费用
- (五) 区域内公共配套设施建设费用
- (六) 工程建设其他费用
- (七) 管理费
- (八) 财务费用
- (九) 销售费用
- (十) 应纳税费
- (十一) 不可预见费

三、土地一级开发项目的成本测算依据

(一) 项目前期费用

包括：

1. 项目建议书、可研报告、土地一级开发实施方案等的编制费及项目前期的各种工程咨询费
2. 委托编制修建性详细规划和区域内的管线综合等规划方案费用
3. 工程勘察、测绘等费用
4. 环境影响评价分析费用
5. 交通影响评价分析费用
6. 地震影响评价分析费用
7. 地价评估费用
8. 工程设计费及施工图审查费
9. 招标代理服务费
10. 工程保险费

(一) 项目前期费用

1. 项目建议书、可研报告、土地一级开发实施方案等的编制费及项目前期的各种工程咨询费

→ 测算标准可参考1999年9月10日国家计委制定的计价格[1999]1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》及北京市物价局、北京市计划委员会京价(房)字[1999]第487号文《关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知》中的有关计价标准。

- ◆项目建议书、可研报告的编制费
- ◆土地一级开发实施方案的编制费
- ◆项目前期的各种工程咨询费

(一) 项目前期费用

2. 委托编制修建性详细规划和区域内的管线综合等规划方案费用
 - 2001年国家计委《关于放开和下放部分商品和服务价格的通知》（计价格[2001]1218号）中取消了1993年由建设部、国家物价局联合颁布的《城市规划设计计费标准》，放开了规划设计市场。
 - 2004年6月，为了规范规划设计市场计费，中国城市规划协会在全国范围内进行调查研究，制定并发布了《城市规划设计计费指导意见》 [2004]中规协秘字第022号，作为城市规划设计计费的参考依据。

(一) 项目前期费用

3. 工程勘察、测绘等费用

→ 2002年1月7日国家计委、建设部以计价格[2002]10号文发布了《工程勘察设计收费管理规定》，从2002年3月1日起执行。根据该文件的相关规定核算工程勘察、测绘等费用。

(一) 项目前期费用

4. 环境影响评价分析费用

→ 2002年10月28日全国人大通过了《中华人民共和国环境影响评价法》，规定：在中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域内建设对环境有影响的项目，应当进行环境影响评价。随后，国家计委、国家环境保护总局发布了《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号文。该通知中规定了项目前期进行建设项目环境影响评价分析，包括编制环境影响报告书（含大纲）、环境影响报告表和对环境影响报告书（含大纲）、环境影响报告表进行技术评估的费用标准，可以作为核算环境影响评价分析费用的依据。

(一) 项目前期费用

5. 交通影响评价分析费用

- 北京市规划建设委员会早在**2001**年就发布了《关于对部分新建项目进行交通影响评价的通知》市规发**[2001]1001**号。规定需要进行交通影响评价的项目需由项目业主方委托符合资质的设计或咨询机构进行交通影响评价，并按照《北京市建设项目交通影响评价准则和要求》编制咨询报告。进行建设项目交通影响评价咨询工作的机构应具有城市规划和交通咨询甲级资质。但对委托编制交通影响评价报告的取费标准没有明确规定，实践中可以参照委托规划设计咨询的标准及市场行情协商（目前收费标准通常在**0.5~2元/平米**不等）。

(一) 项目前期费用

6. 地震影响评价分析费用

- 2002年1月1日起施行、中华人民共和国国务院令**第323号**公布的《地震安全性评价管理条例》规定：新建、扩建、改建建设工程，依照《中华人民共和国防震减灾法》和本条例的规定，需要进行地震安全性评价的，必须严格执行国家地震安全性评价的技术规范，确保地震安全性评价的质量。建设单位应当将建设工程的地震安全性评价业务委托给具有相应资质的地震安全性评价单位。地震安全性评价单位对建设工程进行地震安全性评价后，应当编制该建设工程的地震安全性评价报告。目前，全国各省市对地震安全性评价收费标准都有不同的规定，北京市的工程可依据原[北京市物价局2002年9月18日京价\(收\)字\[2002\]361号文件《关于地震安全性评价收费标准的函》](#)的有关规定进行核算。

(一) 项目前期费用

7. 地价评估费用

→ 1994年12月12日，国家计委和国家土地管理局联合发布了“关于土地价格评估收费的通知”，通知规定：“土地价格评估收费是房地产市场重要的经营性中介服务收费行为，评估机构要按照‘自愿委托、有偿服务’的原则与委托方签订合同，开展评估服务工作，收取合理费用。凡具备土地估价资格并经土地、物价部门确认的单位，可接受土地所有者或使用者的委托，对土地价格进行评估，并按本通知的规定收取土地评估费。” 1997年12月1日北京市物价局发布了京价(房)字[1997]第398号文件《关于房地产中介服务收费的通知》，对我市房地产中介服务收费的有关规定进行了修订，规定“房地产价格评估收费、土地价格评估收费标准实行政府定价，其收费标准按照标的总额采取差额定率分档累进制。

(一) 项目前期费用

8. 工程设计费及施工图审查费

- 工程设计费的测算可依据**2002年1月7日**国家计委、建设部以计价格[2002]10号文发布的《工程勘察设计收费管理规定》中的有关标准结合项目实际情况测定。
- 施工图审查是目前基本建设程序中必须的环节。**2004年8月23日**，建设部**134**号令发布的《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》中再次明确规定“施工图未经审查合格的不得使用”。但相应的图纸审查收费标准，国家没有统一规定。北京市可执行市规发[2001]761号《关于开展施工图设计文件审查工作的通知》中第五条“审查收费：在国家正式下达施工图审查收费标准前，北京市的施工图审查单位暂按国家发展计划委员会计价格[1999]1283号文件中《工程咨询人员工日费用标准》执行。”

(一) 项目前期费用

9. 招标代理服务费用

- 原国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知 计价格[2002]1980号文中明确了招标代理服务收费标准。
- 我们据此编制了招标代理服务收费速查表，可以方便快捷地查取收费金额。

(一) 项目前期费用

10. 工程保险费

- 建设部和中国保险监督管理委员会于**2005年8月**出台了《关于推进建设工程质量保险工作的意见》建质[**2005**]133号，指出：“建设工程质量保险是一种转移在工程建设和使用期间由可能的质量缺陷引起的经济责任的方式，它由能够转移工程技术风险、落实质量责任的一系列保险产品组成，包括建筑工程一切险、安装工程一切险、工程质量保证保险和相关职业责任保险等。其中，工程质量保证保险主要为工程竣工后一定期限内出现的主体结构问题和渗漏问题等提供风险保障。”。可见，工程建设领域涉及到的保险品种主要有职工意外伤害险（雇主责任险）、设计责任险、工程质量保修保险和建筑（安装）工程一切险。但具体费率，市场浮动较大，建设工程一切险一般为投保金额的**1%**左右，第三者责任险按比例投保。但**2004年11月中旬**进行的北京地铁**4、5、10**号线建安险及第三者责任险合同费率却是**5%**左右。**2005年**深圳地铁项目中，工程质量险和运营初期的运营险合计也低至投保金额的**5%**，可见目前保险业竞争是相当激烈的。因此在项目前期阶段，要准确估算工程质量保险费是很困难的，可以暂按建安工程造价的**1%-2%**估算。

（二）征地、拆迁费用

包括：

1. 征地补偿费用
2. 拆迁补偿费用
3. 房屋拆迁评估费
4. 拆除工程费用
5. 古树保护及文物古建修护、还建费用
6. 其它

（二）征地、拆迁费用

1. 征地补偿费用

- 根据土地所属的不同区域及其被征用前的不同用地性质相应发生不同的征地费用。
- 本市行政区域内依法征用农民集体所有土地的，根据2004年5月21日北京市人民政府令第148号公布的《北京市建设征地补偿安置办法》进行补偿安置。征地补偿费包括土地补偿费和安置补助费。涉及青苗和其他土地附着物的，还应当向所有权人支付青苗补偿费和其他土地附着物补偿费。青苗是指尚未收获的农作物。其他土地附着物包括房屋、水井、道路、管线、水渠等建筑物、构筑物以及林木和其他经济作物等。
- 本市征地补偿费实行最低保护标准制度。征地补偿费最低保护标准由市土地行政主管部门以乡镇为单位结合被征地农村村民的生活水平、农业产值、土地区位以及本办法规定的人员安置费用等综合因素确定，报市人民政府批准后公布执行。征地补偿费最低保护标准应当根据社会、经济发展水平适时调整。

（二）征地、拆迁费用

2. 拆迁补偿费用

- ◆ 根据房屋所属的不同区域及其不同属性相应发生不同的拆迁补偿费用，补偿原则及依据亦不同。
- 集体土地房屋拆迁：根据2003年6月6日北京市人民政府令第124号公布的《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》的相关规定进行拆迁补偿费计算。
- 城市房屋拆迁：根据2001年11月1日北京市政府令第87号公布的《北京市城市房屋拆迁管理办法》的相关规定进行拆迁补偿费计算。
- 按照上述管理办法进行房屋拆迁时，需要对被拆迁房屋重置成新价进行评估的，应当按照关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知京国土房管拆[2003]808号文的标准执行。

（二）征地、拆迁费用

2. 拆迁补偿费用

- ◆ 根据房屋的不同用途相应发生不同的拆迁补偿费用，补偿原则及计算依据亦不同。
- 房屋拆迁评估：根据《北京市房屋拆迁评估规则（暂行）》京国土房屋拆字[2001]1234号文进行房屋拆迁补偿价计算。
- ◆ 此外，拆迁补偿费用还包括搬家补偿、停产停业损失、设备（家电）移装费补偿等，因此需对被拆迁区域进行详实的现况调查、费用评估，才能最终确定。在不具备详实调查的前提下，通过各种渠道获取基础资料和对该区域拆迁补偿经验值也是该部分费用估算的重要依据之一。

（二）征地、拆迁费用

2. 拆迁补偿费用

- 住宅房屋：《北京市房屋拆迁评估规则（暂行）》京国土房屋拆字[2001]1234号文进行拆迁补偿费计算。
房屋拆迁补偿价=（基准地价×K+基准房价）×被拆迁房屋建筑面积+被拆迁房屋重置成新价
- 非住宅房屋：根据1234号文及关于印发《北京市非住宅房屋拆迁评估技术标准》的通知京房地评字[1999]656号文进行拆迁补偿费计算。
非住宅房屋拆迁补偿价=区位价格×K1×K2×K3×建筑面积+地上物补偿价

(二) 征地、拆迁费用

3. 房屋拆迁评估费

- 1997年12月1日，北京市物价局发布了《关于房地产中介服务收费的通知》京价(房)字[1997]第398号文，对我市房地产中介服务收费的有关规定进行了修订，规定“因征用拆迁对房屋进行价格评估的，按补偿价款金额的**1~1.5%**向征用拆迁单位收取评估费。”

(二) 征地、拆迁费用

4. 拆除工程费用

- 拆除工程费用应按照工程实际需要估算拆除工程量，并套用相关估算指标或概算定额，充分考虑渣土运输、消纳等因素进行测算。

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/278111075140006112>