

山西省建设厅文件

晋建标字[2009]9号

关于发布《山西省工程建设 其他费用标准》的通知

各市建设局(建委),省直各有关委、办、厅、局:

为适应社会主义市场经济发展和工程造价改革的需要,改善固定资产投资建设宏观调控手段,进一步规范和统一建设工程其他费用的项目、内容和编制方法,合理确定、有效控制建设工程造价和建设项目总投资,我厅修编了《山西省工程建设其他费用标准》并审定通过,现予发布,自2009年1月1日起执行。在执行过程中,如有问题和意见,请及时向山西省工程建设标准定额站反映。

山西省建设厅

二〇〇九年一月五日

说 明

为加强建设工程费用的管理,统一工程建设其他费用的项目内容和编制方法,合理确定和有效控制建设项目投资,规范建设项目投资估算和概算的编制与管理,结合我省实际情况,制定本标准。

一、建设项目总投资由建设投资(包括工程费用、工程建设其他费用和预备费用)、建设期利息、固定资产投资方向调节税、铺底流动资金组成,其费用项目划分,考虑了可行性研究投资估算与初步设计概算的衔接,并可满足建设项目经济评价的费用划分需要。

二、本费用是依据国家和省有关部门发布的条例、办法、标准、规定、通知等文件归纳汇总后编制的,并附建设工程各项费用规定的原文,以方便使用者查阅。所附文件由原发文件部门负责解释。未列文件依据的以本文为依据。

三、本费用可作为本省范围内一般工业与民用建设工程、市政建设工程和制建设项目可行性研究、投资估算、初步设计总概算或单项工程综合概算投资的指导性依据。外商投资的项目可参考本标准。在建设项目中不发生费用项目不计列。

四、本费用标准在使用过程中,如有关部门发布新规定对原标准进行修订时,则按新规定执行。

目 录

一、建设项目总投资构成表	(1)
二、工程建设其他费用的内容、标准及计算方法	(5)
第一章 与土地使用有关的费用	(7)
(一)集体土地	(7)
1.土地补偿费	(7)
2.安置补助费	(8)
3.地上附着物和青苗补偿费	(8)
4.耕地开垦费	(9)
5.耕地占用税	(10)
6.征地管理费	(11)
7.土地价格评估费	(12)
8.土地复垦费	(13)
(二)国有土地	(13)
1.土地使用权出让	(13)
2.土地使用权出让金	(14)
3.土地使用权划拨	(14)
4.土地增值税	(15)
5.城镇土地使用税	(15)
6.契税	(16)
7.城镇基准地价评估费	(17)
8.城市房屋拆迁补偿安置费	(17)
9.房地产价格评估费	(19)
第二章 与建设项目有关的费用	(20)
(一)建设管理费	(20)
(二)可行性研究费	(23)
(三)研究试验费	(24)
(四)勘察设计费	(25)

(五)环境影响评价费	(28)
(六)劳动安全卫生评价费	(29)
(七)场地准备及临时设施费	(29)
(八)引进技术和引进设备其他费	(30)
(九)工程保险费	(31)
(十)特殊设备安全监督检验费	(31)
(十一)专利及专有技术使用费	(32)
(十二)防空工程易地建设费	(33)
(十三)城市基础设施配套费	(33)
(十四)城市消防设施配套费	(34)
(十五)高可靠性供电费	(35)
第三章 与未来企业生产经营有关的费用	(36)
(一)联合试运转费	(36)
(二)生产准备费	(36)
(三)办公和生活家具购置费	(37)
第四章 预备费、建设期贷款利息、固定资产投资方向调节税、经营项目铺底流	
动资金	(38)
(一)预备费	(38)
(二)建设期贷款利息	(39)
(三)固定资产投资方向调节税	(39)
(四)经营项目铺底流动资金	(41)
三、工程建设其他费用计算程序	(43)
工程建设其他费用计算程序	(45)
四、相关文件	(47)
建设项目总投资及其他费用项目组成规定	(49)
中华人民共和国土地管理法	(54)
山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法	(67)
中华人民共和国森林法	(78)
山西省物价局、山西省林业厅、山西省财政厅关于印发《山西省征用、占用林地	
补偿费收取和使用暂行办法》的通知	(86)
山西省征用、占用林地补偿费收取和使用暂行办法	(87)
山西省基本农田保护条例	(89)

关于发布《山西省耕地占用税实施办法》的通知	(93)
山西省耕地占用税实施办法	(94)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(96)
国家税务总局关于印发《耕地占用税契税减免管理办法》的通知	(98)
国家计委 财政部“关于土地管理收费等有关政策问题的复函”	(100)
山西省物价局、山西省财政厅关于重新核定部分住房建设收费标准的通知	(102)
国家计委、国家土地局关于土地价格评估收费标准的通知	(104)
土地复垦规定	(106)
山西省土地复垦实施办法	(109)
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(112)
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	(114)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	(118)
山西省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法(修正)	(124)
招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定	(129)
协议出让国有土地使用权规定	(133)
中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例	(136)
山西省实施《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》办法	(138)
中华人民共和国契税暂行条例	(141)
中华人民共和国契税暂行条例细则	(143)
中华人民共和国城市房地产管理法	(146)
国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知	(155)
山西省人民政府印发山西省城市房屋拆迁价格评估办法与山西省城市房屋拆 迁补助与补偿标准暂行办法的通知	(157)
山西省城市房屋拆迁价格评估办法	(158)
山西省城市房屋拆迁补助与补偿标准暂行办法	(162)
财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知	(165)
财政部关于解释《基本建设财务管理规定》执行中有关问题的通知	(172)
山西省物价局、山西省建设厅转发《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工 程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》的通知	(175)
国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》 的通知	(176)
建设工程监理与相关服务收费管理规定	(177)

建设工程监理与相关服务收费标准	(179)
山西省物价局、山西省建设厅关于规范建设工程造价咨询服务收费的通知	(190)
山西省物价局、山西省建设厅关于建筑工程施工图设计文件审查收费标准及 有关问题的通知	(192)
中华人民共和国国家计委招标代理服务收费管理暂行办法	(194)
国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知	(197)
国家发展计划委员会关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知...	(198)
建设项目前期工作咨询收费暂行规定	(199)
山西省计划委员会、山西省物价局转发《国家计委关于印发建设项目前期工作 咨询收费暂行规定的通知》和印发我省建设项目前期工作有关咨询收费标准的 通知	(202)
国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知	(204)
工程勘察设计收费管理规定	(205)
中华人民共和国环境影响评价法	(216)
山西省物价局、山西省环境保护局转发《国家计委、国家环境保护总局关于规 范环境影响咨询收费有关问题的通知》的通知	(223)
建设项目(工程)劳动安全卫生监察规定	(228)
建设项目(工程)劳动安全卫生预评价管理办法	(232)
山西省质量技术监督局转发《关于印发“山西省锅炉压力容器压力管道及特种 设备监督检验收费管理办法”和收费标准的通知》的通知	(234)
山西省物价局、山西省财政厅关于印发《山西省锅炉压力容器压力管道及特种 设备监督检验收费管理办法》和收费标准的通知	(235)
山西省锅炉压力容器压力管道及特种设备监督检验收费管理办法	(237)
山西省锅炉压力容器压力管道及特种设备监督检验收费标准	(239)
建筑工程一切险条款	(246)
安装工程一切险条款	(253)
建设部、中国保险监督管理委员会关于推进建设工程质量保险工作的意见 ...	(260)
中华人民共和国专利法	(262)
山西省专利实施和保护条例	(272)
山西省人民防空工程建设条例	(276)
山西省物价局、山西省财政厅、山西省人民防空办公室关于防空地下室易地建	

设费收费标准的通知	(281)
山西省物价局、山西省财政厅、山西省建设厅关于颁发《山西省征收城市基础设施配套费办法》的通知	(283)
山西省征收城市基础设施配套费办法	(284)
山西省财政厅、山西省物价局关于对公安厅申请征收城市消防设施配套费的批复	(286)
山西省财政厅、山西省物价局关于下发城市消防设施配套费标准的通知	(288)
国家发展改革委关于停止收取供配电贴费有关问题的补充通知	(289)
山西省物价局、山西省经济委员会转发《国家发展改革委关于停止收取供配电贴费有关问题的补充通知》的通知	(291)
山西省计划委员会关于转发《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》的通知	(293)
国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知	(295)
中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例实施细则	(297)
国家计划委员会、国家税务总局关于实施《中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例》的若干补充规定	(300)
财政部、国家税务总局、国家发展计划委员会关于暂停征收固定资产投资方向调节税的通知	(304)

一、建设项目总投资构成表

建设项目总投资构成表

		费用项目名称		
建 设 项 目 总 投 资	建 设 投 资	工程 费用	建筑工程费	
			设备及工器具购置费	
			安装工程费	
		工程 建设 其他 费用	工程 建设 其他 费用	一、与土地使用有关的费用
				(1)集体土地
				土地补偿费
				安置补助费
				地上附着物和青苗补偿费
				耕地开垦费
				耕地占用税
				征地管理费
				土地价格评估费
				土地复垦费
				(2)国有土地
				土地使用权出让
				土地使用权出让金
				土地使用权划拨
				土地增值税
				城镇土地使用税
				契税
				城镇基准地价评估费
				城市房屋拆迁补偿安置费
				房地产价格评估费
				二、与建设项目有关的费用
				建设管理费
				可行性研究费
				研究试验费
				勘察设计费
				环境影响评价费
				劳动安全卫生评价费
				场地准备及临时设施费
				引进技术和引进设备其他费
				工程保险费
特殊设备安全监督检验费				
专利及专有技术使用费				
防空工程易地建设费				
城市基础设施配套费				
城市消防设施配套费				
高可靠性供电费				
三、与未来企业生产经营有关的费用				
联合试运转费				
生产准备费				
办公和生活家具购置费				
预备费用	预备费用	基本预备费		
		价差预备费		
建设期贷款利息				
固定资产投资方向调节税(暂停征收)				
铺底流动资金				

二、工程建设其他费用的内容、 标准及计算方法

第一章 与土地使用有关的费用

任何一个建设项目都必须占用一定量的土地,因此,为获得建设用地而支付的费用,就叫做土地使用费。根据《宪法》和《土地管理法》规定,中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即劳动群众集体所有制和全民所有制。因此,现行土地分为集体土地和国有土地。

(一)集体土地

土地的劳动群众集体所有制具体采取的是农民集体所有制的形式,该种所有制的土地称为农民集体所有土地,简称集体土地。

农民集体的范围有以下三种:1.村农民集体;2.村内两个以上农村集体经济组织的农民集体;3.乡(镇)农民集体。农村和城市郊区的土地一般属于农民集体所有。

1.土地补偿费

【定义】

土地补偿费是国家建设征用土地时,为补偿被征地和原土地使用人的经济损失而支付的款项,根据征用土地的性质不同,补偿标准也不一样。

【计算方法】

见表1。

表1 土地补偿费

类别	补偿标准
征用基本农田(园地、鱼塘、藕塘等同基本农田)	按照该耕地被征用前三年平均年产值的8~10倍补偿
征用基本农田以外的耕地	按照该耕地被征用前三年平均年产值的6~9倍补偿
征用牧场、草地	按照该土地被征用前三年平均年产值的7倍补偿
征用空闲地、荒山、荒地、荒滩	按照该土地被征用前三年全村耕地平均年产值的3~6倍补偿
征用宅基地	按照邻近耕地的补偿标准补偿
征用集体打谷场、晒场等生产用地	按照原土地类别补偿标准补偿
征、占用林地 (1)成林地 (2)天然幼林和灌木林地 (3)人工幼林地 (4)果园林 (5)苗圃地 (6)临时征、占用林地	按征用时该林地木材蓄积量价值(国家现行木材价格)的4~5倍计算 按林木材生长状况,以每亩200~400元计算 按造林、抚育、管护成本费的4倍计算 按盛果期年产量价值的6倍计算 按邻近耕地年产值的3~6倍计算 按林地补偿费的50%计算。需要伐除林木的,还应计算林木补偿费和森林植被恢复费

【依据】1. 山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(1999年9月26日山西省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

2. 山西省物价局、山西省林业厅、山西省财政厅《关于印发〈山西省征用、占用林地补偿费收取和使用暂行办法〉的通知》(晋价涉字[1994]第 32 号);

3. 中华人民共和国土地管理法。

2. 安置补助费

【定义】

安置补助费是因国家建设征收土地,为安置因征地造成的农村剩余劳动力的补助费。根据征收土地性质不同,安置补助费标准也不一样。

【计算方法】

(1)安置补助费,按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数,按照被征收的耕地数量除以征地前被征地单位平均每人占有耕地的数量计算。具体标准见表 2。

表 2 安置补助费

类 别	补 助 标 准
征用基本农田(园地、鱼塘、藕塘视同基本农田)	按照该耕地被征用前三年平均年产值 5~6 倍补助
征用基本农田以外的耕地	按照该耕地被征用前三年平均年产值的 4~5 倍补助
征用牧场、草地	按照该耕地被征用前三年平均年产值的 5 倍补助
征用林地	国有林地按每亩年产值的 3 倍补助,集体林地按每亩年产值的 2 倍补助
征用宅基地、空闲地、荒山、荒地、打谷场	不给安置补助费

(2)根据上述规定计算的土地补偿费和安置补助费,尚不能使需要安置的农民保持原有生活水平的,经省人民政府批准,可以增加安置补助费。但土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前三年平均年产值的 30 倍。

【依据】1. 山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(1999 年 9 月 26 日山西省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

2. 山西省物价局、山西省林业厅、山西省财政厅《关于印发〈山西省征用、占用林地补偿费收取和使用暂行办法〉的通知》(晋价涉字[1994]第 32 号)。

3. 地上附着物和青苗补偿费

【定义】

地上附着物是依附于地上的各类地上、地下建筑物和构筑物,如房屋、水井、地上、地下管线等等。青苗是指被征收土地上正处于生长阶段的农作物。

地上附着物和青苗补偿费是指国家建设征用土地,用地单位按照有关标准支付被征用土地上的附着物和青苗等的补偿费。

【计算方法】

见表 3。

表3 地上附着物和青苗补偿费

类别		费用标准
建筑物、构筑物等附着物		可按照有关规定给予折价补偿,也可给予同等数量和质量的附着物
青苗		按照不超过一季作物的产值计算
树木	有条件移栽的	付给移栽的人工费和树苗损失费
	不能移栽的	按照有关规定作价补偿
鱼、藕和牧草等		按照有关规定作价补偿
水利设施		被征地内的水井、排灌渠和各种水利设施,按照市场评估价格支付;废井、废渠和报废的水利设施,一律不予补偿
坟墓迁葬补助		按每座墓丘 500~800 元计算。无主坟墓由用地单位会同县级土地管理部门妥善处理。烈士墓和少数民族墓,用地单位应分别与当地民政和民族宗教部门协商处理
零星用材树木的补偿	椽材以下的树木(苗)	征地单位应向森林经营单位或林木所有者支付树木(苗)移栽费和工本费
	椽材以上的树木	伐除的树木如归占地单位,占地单位应按照木材蓄积量价值(国家现行木材价格)向被占地单位补偿。如伐除的树木归被占地单位,建设单位应向被占地单位支付树木砍伐费
	零星果树	已挂果的果树,应按该树前三年平均产量价值(现行价格)的 4 倍计算。未挂果的幼树,应赔偿苗木工本、管理费和移植苗木费
林木补偿标准	用材林	幼龄林,按林种情况,人工幼林每株每年生 1~3 元,天然幼林每株每年生 0.5~2.5 元计算 中龄林和近熟林,按征占用林地时该地林木蓄积量价值的 80% 计算;成、过熟林,按所采伐木材价值的 30% 计算
	防护林和特种用途林	按用材林补偿费标准的 3 倍计算
	经济林和薪炭林	按当地前三年同种有收益盛产期林木平均产值的 2 倍计算
	苗圃地的苗木	按当地同种苗木出圃时的售价计算

注:1. 征地补偿方案公告后,突击栽种的树木和突击抢建的附着物不予补偿。

2. 非法占用的土地上的建筑物和其他设施,不予补偿。

3. 征收土地发现文物、古迹、古树等应报主管部门处理后方可征用。

【依据】1. 山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(1999年9月26日山西省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

2. 山西省物价局、山西省林业厅、山西省财政厅《关于印发〈山西省征用、占用林地补偿费收取和使用暂行办法〉的通知》(晋价涉字[1994]第32号)。

4. 耕地开垦费

【定义】

耕地开垦费是经国务院批准占用基本农田的,当地人民政府应当按照国务院批准文件修改土地利用总体规划,并补充划入数量和质量相当的基本农田。占用基本农田的单

位应当负责开垦与所占基本农田的数量和质量相当的耕地,没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的应按规定缴纳耕地开垦费。

【计算方法】

按照该幅基本农田被占用前三年平均年产值的 8~12 倍向被占用基本农田所在地的市、县人民政府缴纳耕地开垦费,专项用于新开垦的耕地。

【依据】《山西省基本农田保护条例》。

5. 耕地占用税

【定义】

耕地占用税是对占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人征收的一种税。

耕地是指用于种植农作物的土地,占用前三年内曾用于种植农作物的土地,亦视为耕地。

【计算方法】

(1)耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积,按照规定税额一次性征收。具体标准详见表 4。

表 4 山西省各县、市(区)耕地占用税标准税额分类

类别	标准税额 (元/m ²)	县 名
一类	5.50	太原市南郊区、太原市北郊区、大同市南郊区、阳泉市郊区、长治市城区、晋城市城区
二类	5.00	忻州市、榆次市、临汾市、侯马市、运城市、长治市郊区、晋城市郊区、潞城、朔县、原平、介休、平定、离石、孝义、霍县、河津
三类	4.00	太原市古交区、清徐、孟县、太谷、祁县、文水、洪洞、曲沃、襄汾、临猗、永济、夏县、新绛、稷山
四类	3.5	长治县、长子、屯留、襄垣、阳城、高平、大同县、怀仁、平鲁、浑源、山阴、定襄、代县、繁峙、宁武、灵石、昔阳、平遥、汾阳、交城、翼城、芮城、闻喜、绛县、垣曲、万荣、平陆
五类	3.00	大同市新荣区、沁县、平顺、壶关、黎城、沁源、陵川、沁水、阳高、天镇、左云、灵丘、应县、五台、河曲、保德、偏关、榆社、左权、和顺、寿阳、兴县、柳林、中阳、古县、安泽、乡宁、浮山、隰县、汾西
六类	2.50	娄烦、阳曲、武乡、静乐、岢岚、神池、五寨、临县、方山、交口、石楼、岚县、广灵、右玉、大宁、永和、吉县、蒲县

(2)耕地占用税的减税范围。

①农村居民占用耕地新建住宅按规定税额减半征收。

②农村革命烈士家属(只限于其直系亲属)、革命残废军人(只限于本人)、鳏寡孤独以及贫困山区生活困难的农户,在规定用地标准内,新建住宅纳税确有困难的,由纳税人提出申请,经所在地乡(镇)人民政府审核,报经县级人民政府批准后酌情给予减免照顾,

减免税额一般应控制在农村居民新建住宅用地计征税额总额 10% 以内,少数省区贫困地区较多的,减免比例最高不得超过 15%。

③对民政部门所办福利工厂,确属安置残疾人就业的,可按残疾人占工厂人员的比例,酌情给予减税照顾。

④国家在“老、少、边、穷”地区采取以工代赈办法修筑的公路,缴税确实困难的,由省、自治区财政厅(局)审查核定,提出具体意见报财政部批准后,可酌情给予照顾。

⑤对定居台胞新建住宅占用耕地,如确属于农业户口,可比照农民建房减半征税。

⑥对不属于直接为农业生产服务的农田水利设施,但确属综合性枢纽工程的,可按农业服务直接效益占工程总效益的比重确定耕地占用税征收额。

(3)耕地占用税免税范围。

①部队军事设施用地。

②铁路线路(厂矿专用线除外)、飞机场跑道和停机坪用地。

③国家物资储备部门炸药专用库房以及为保证安全所必需的用地。

④学校(不包括职工夜校、培训中心、函授学校、电大、刊大)、幼儿园、敬老院、医院(不包括疗养院)用地。

⑤殡仪馆、火葬场用地。

⑥水库移民、灾民(因灾毁坏房屋重建者)建房用地。

⑦直接为农业生产服务的农田水利设施用地。

上述免税用地,凡改变用途、不属于免税范围内的,应从改变用途起补缴税款。

(4)耕地占用税加成征税。

根据有关规定,加成征税主要有以下两项:

①经济特区、经济技术区和经济发达、人均耕地特别少的地区,适用税额可以适当提高,但最高不得超过规定税额的 50%。

②对单位或者个人获准征用或者占用耕地超过两年不使用的加征规定税额 2 倍以下的耕地占用税。

【依据】1. 关于颁发《山西省耕地占用税实施办法通知》(晋政发[1987]64 号);

2. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国发[1987]27 号)。

6. 征地管理费

【定义】

征地管理费是指县级以上人民政府土地管理部门受用地单位委托采用包干方式统一负责,组织办理各类建设项目征收土地的有关事宜,由用地单位在征地费总额的基础上,按一定比例支付的管理费用。

【计算方法】

(1)按照征地方式的不同,以征地费总额的一定比例收取。具体标准见表 5。

表 5 征用土地管理费收费标准

征地方式	征用耕地的范围	征地管理费费率
全包	一次性征用耕地在 66.67 公顷(1000 亩)以上(含 66.67 公顷),其他土地 133.34 公顷(2000 亩)以上(含 133.34 公顷)	按不超过 2%收取
	征用耕地 66.67 公顷以下,其他土地 133.34 公顷以下	按不超过 3%收取
半包	一次性征用耕地在 66.67 公顷以上(含 66.67 公顷),其他土地 133.34 公顷以上(含 133.34 公顷)	按不超过 1.4%收取
	征用耕地 66.67 公顷以下,其他土地 133.34 公顷以下	按不超过 1.8%收取
单包	一次性征用耕地在 66.67 公顷以上(含 66.67 公顷),其他土地 133.34 公顷以上(含 133.34 公顷)	按不超过 1%收取
	征用耕地 66.67 公顷以下,其他土地 133.34 公顷以下	按不超过 1.4%收取

(2)只办理征地手续不负责征地工作的不得收取征地管理费。乡(村)建设用地的管理费按照用地补偿费用的 2%收取。补办用地手续,并需要重新勘察、登记的建设项目的征地管理费按征地费用的 3%征收。

(3)征地管理费的减免范围。

①党政机关、全额预算管理的事业单位、中小学校、幼儿园、福利院、敬老院、孤儿院、妇幼保健院、防疫站、残疾人企业征用土地,免收;

②差额预算管理和自收自支管理的事业单位为修建办公楼、宿舍楼征用土地,减半收取;

③抢险救灾使用土地,免收。

【依据】1. 国家计委、财政部“关于土地管理收费等有关政策问题的复函”(计价费[1997]2257号);

2. 山西省物价局、山西省财政厅《关于重新核定部分住房建设收费标准的通知》(晋价房字[2002]70号)。

7. 土地价格评估费

【定义】

土地价格评估费是房地产市场重要的经营性中介服务收费,是评估机构按照“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的合理费用。

【计算方法】

一般宗地评估采取差额定率累进计费,即按土地价格总额大小划分费率档次,分档计算各档的收费额,累计之和为收费总额。具体标准见表 6。

表 6 宗地地价评估收费标准

序号	土地价格总额(万元)	收费标准(%)
1	100 以下(含 100)	4
2	101~200 部分	3
3	201~1000 部分	2
4	1001~2000 部分	1.5
5	2001~5000 部分	0.8
6	5001~10000 部分	0.4
7	10000 以上部分	0.1

【依据】国家计委、国家土地局《关于土地价格评估收费标准的通知》(计价格[1994]2017号)。

8. 土地复垦费

【定义】

土地复垦费是指在建设过程中,对因挖损、塌陷、压占等原因造成破坏的土地,应采取整治措施,使被破坏的土地恢复到可供利用状态而发生的费用。建设单位不愿自行复垦,也不愿承包给其他单位或个人复垦的,必须向当地市、县(含县级市)土地管理部门缴纳土地复垦费。

【计算方法】

(1)基本建设中破坏的土地,土地复垦费根据土地被破坏程度、复垦标准、复垦工作量计算,一般情况按照土地破坏的面积每平方米10~20元的标准计算,未划入基本农田的土地,根据破坏的面积每667平方米征收1500元。

(2)生产过程中破坏的土地,如采煤、采矿、发电等,经复垦后用于基本建设的,土地复垦费根据土地破坏的面积、程度、复垦标准计算,具体标准见表7。

表7 土地复垦费的征收标准

矿种	生产方式		单位	收费标准
采煤	井采	竖井	元/吨	0.6
		平井	元/吨	0.4
	露天开采		元/吨	0.6
采矿采石	黑色		元/吨	0.2
	有色(采石)		元/吨	0.3
挖沙取土	土丘、山地		元/m ³	0.1
	平地下挖1~2m		元/m ³	0.1
	平地下挖2m以上		元/m ³	0.2
发电	燃煤发电		元/kW·h	0.002
其他				0.5

【依据】1.《山西省土地复垦实施办法》(山西省人民政府令第66号);

2.《土地复垦规定》(中华人民共和国国务院令第19号);

3.《山西省基本农田保护条例》。

(二) 国有土地

全民所有制的土地被称为国家所有土地,简称国有土地,其所有权由国家代表全体人民行使,具体由国务院代表国家行使。

根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》,国有土地包括:(1)城市市区的土地;(2)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为所有的土地;(3)国家依法征收的土地;(4)依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地;(5)农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的,原属于其成员集体所有的土地;(6)因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

1. 土地使用权出让

【定义】

土地使用权出让是指国家以国有土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

【出让方式】

土地使用权出让方式分为四种,即招标出让方式、拍卖出让方式、协议出让方式、挂牌出让方式。采取四种方式出让土地使用权的具体程序和步骤,由国土资源部或省、自治区、直辖市人民政府规定。

【出让年限】

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定的出让最高年限如下:

- ①居住用地 70 年;
- ②工业用地 50 年;
- ③教育、科技、文化卫生、体育用地 50 年;
- ④商业、旅游、娱乐用地 40 年;
- ⑤综合或其他用地 50 年。

2. 土地使用权出让金

【定义】

土地使用权出让金是通过有偿有限期出让方式取得土地使用权的受让者,按照合同规定的期限,一次或分次提前支付的整个使用期间的地租。

【计算方法】

除了基础设施(公路、铁路、国家重点工程)、政府机关办公楼、安居工程以外都收取出让金。

- 【依据】1.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);
- 2.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号);
 - 3.《山西省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(山西省人民政府令第 91 号);
 - 4.《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令第 11 号);
 - 5.《协议出让国有土地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部令第 21 号)。

3. 土地使用权划拨

【定义】

土地使用权划拨,是指县级以上人民政府依法批准,在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用,或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。

【划拨的范围】

下列建设用地可由县级以上人民政府依法批准,划拨土地使用权:

- ①国家机关用地和军事用地;
- ②城市基础设施用地和公益事业用地;

③国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地；

④法律、行政法规规定的其他用地。

通过使用权划拨的土地使用者，应当依照《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》规定缴纳土地使用税。

【依据】1.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正)；

2.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号)；

3.《山西省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(山西省人民政府令第91号)。

4. 土地增值税

【定义】

土地增值税是对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物的单位和个人征收的一种税。

【计算方法】

(1)土地增值税的计税依据是纳税人转让房地产取得的增值额。土地增值税实行四级超率累进税率。具体见表8。

表8 土地增值税税率

增 值 额	税 率
未超过扣除项目金额 50% 的部分	30%
超过扣除项目金额 50%，未超过扣除项目金额的 100% 的部分	40%
超过扣除项目金额 100%，未超过扣除项目金额的 200% 的部分	50%
超过扣除项目金额 200% 的部分	60%

(2)土地增值税的免税范围。

①纳税人建造普通标准住宅出售，增值税未超过扣除项目金额的 20% 的；

②因国家建设需要依法征用收回的房地产。

【依据】1.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第138号)；

2.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]6号)。

5. 城镇土地使用税

【定义】

城镇土地使用税是以城镇土地为课税对象，向拥有土地使用权的单位和個人征收的一种税。

【计算方法】

(1)土地使用税的纳税人是拥有土地使用权的单位和個人。土地使用税在城市、县、建制镇和工矿区征收。计税依据是纳税人实际占用的土地面积。具体标准见表9。

表9 山西省城镇土地使用税标准

单位:元/m²

城市等级 税额	一等	二等	三等
大城市	15~30	9~24	3~9
中等城市	9~24	6~15	3~6
小城市	9~18	6~9	1.8~6
县城、建制镇、工矿区	4.5~12	2.4~6	0.9~3

(2) 贫困县城镇土地使用税税额可以适当降低,但降低额不得超过上表规定最低税额的30%。非贫困县的建制镇行政区域内除镇人民政府所在地以外的应税生产经营用地可比照表9规定执行。

(3) 城镇土地使用税的免税范围。

① 国家机关、人民团体、军队自用的土地;

② 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地;

③ 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地;

④ 市政街道、广场、绿化地带等公共用地;

⑤ 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地;

⑥ 经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地,从使用的月份起免缴土地使用税5年至10年;

⑦ 由财政部另行规定的能源、交通、水利等设施用地和其他用地。

【依据】1.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第17号);

2.《山西省实施〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉办法》(山西省人民政府令第207号)。

6. 契税

【定义】

契税是指在土地、房屋权属发生转移时,对产权承受人征收的一种税。

【计算方法】

(1) 契税以计税依据乘以税率计算。具体标准见表10。

表10 契税税率

契税的种类	计税依据	税率(%)
国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖	成交价格	3~5
土地使用权赠与、房屋赠与	市场价格	3~5
土地使用权交换、房屋交换	交换价格的差额	3~5

(2) 契税的减免税范围。

① 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的,免征;

② 城镇职工按规定第一次购买公有住房的,免征;

③ 因不可抗力灭失住房而重新购买住房的,酌情准予减征或者免征;

④土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后重新承受土地、房屋权属的,是否减征或者免征,由省、自治区、直辖市人民政府确定;

⑤纳税人承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权,用于农、林、牧、渔业生产的,免征;

⑥依照我国有关法律规定以及我国缔结或者参加的双边和多边条约或者协定应予免税的外国驻华使馆、领事馆、联合国驻华机构及其外交代表、领事官员和其他外交人员承受土地、房屋权属的,经外交部确认,可以免征;

⑦财政部规定的其他减征、免征契税的项目。

【依据】1、《中华人民共和国契税暂行条例》(国务院令 224 号);

2、《中华人民共和国契税暂行条例细则》(财法字[1997]52 号)。

7. 城镇基准地价评估费

【定义】

城镇基准地价评估费属经营性中介服务收费,评估机构开展评估服务工作,收取合理费用。

【计算方法】

按需评估的城镇面积计算。具体标准见表 11。

表 11 城镇基准地价评估收费标准

序号	城镇面积(平方公里)	收费标准(万元)
1	5 以下(含 5)	4~8
2	5~20(含 20)	8~12
3	20~50(含 50)	12~20
4	50 以上	20~40

【依据】国家计委、国家土地局《关于土地价格评估收费标准的通知》(计价格[1994]2017 号)。

8. 城市房屋拆迁补偿安置费

【定义】

城市房屋拆迁补偿安置费是在城市规划区内国有土地上实施房屋拆迁,按规定拆迁人对被拆迁人给予拆迁补偿和拆迁安置所发生的全部费用。包括被拆迁房屋的房地产市场价格,被拆迁房屋内自行装饰装修的补偿金额,房屋拆迁搬迁补助,临时安置补助和拆迁非住宅房屋造成停产、停业补偿费。

【计算方法】

(1)被拆迁房屋的房地产市场价格。该价格由具有房地产估价资质的机构,根据被拆迁房屋的区位、用途、结构和建筑面积结合分户房屋的楼层、朝向、成新等因素评估确定,不包含被拆迁房屋室内自行装饰装修的补偿金额以及搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费。

(2)被拆迁房屋内自行装饰装修的补偿金额。由拆迁人和被拆迁人协商确定;协商不成的,可以通过委托评估确定。

(3)房屋拆迁搬迁补助,临时安置补助和拆迁非住宅房屋造成停产、停业补偿费。

①搬迁补助费。

表 12 拆迁住宅房屋的搬迁补助费

所在地	分类	被拆迁房屋	
		建筑面积在 30m ² (含 30m ²)以下的	建筑面积超过 30m ² 的
市		一次性支付 200~300 元	每平方米 7~10 元
县		一次性支付 150~200 元	每平方米 5~7 元
建制镇		一次性支付 90~200 元	每平方米 3~5 元

表 13 拆迁非住宅房屋每平方米的搬迁补助费

所在地	分类	商业营业用房			
		商业营业用房	生产用房	办公用房	仓储用房
市		15~20	20~25	10~12	15~20
县		10~15	15~20	7~10	10~15
建制镇		7~10	10~15	5~7	7~10

②临时安置补助费。

表 14 临时安置补助费

所在地	分类	30m ² 以下的	
		30m ² 以下的	超过 30m ² 的
市		月支付 120~200 元	每平方米月支付 4~6 元
县		月支付 90~150 元	每平方米月支付 3~4 元
建制镇		月支付 60~100 元	每平方米月支付 2~4 元

③停业、停产补偿费。

表 15 停业补偿费和停产补助费

拆迁类型	补 偿(助) 标 准
拆迁经营性非住宅房屋造成停业的	工资补偿:应当根据在劳动和社会保障部门备案的劳动用工合同在册(在岗)人员,按本企业上一年度人均工资标准给予一次性补偿 经营补偿:根据上一年度月平均纳税情况给予一次性补偿。造成全部停业的,补偿期限不超过 6 个月;造成部分停业的,补偿期限不超过 3 个月
拆迁许可证颁发前已依法取得营业执照的住宅房屋,造成停业的	工资补偿:根据在劳动和社会保障部门备案的劳动用工合同在册(在岗)人员,按本企业上一年度人均月工资标准给予一次性补偿;未签订劳动用工合同的不予补偿 经营补偿:根据上一年度月平均纳税额给予一次性补偿;未纳税的不予补偿。造成全部停业的,补偿期限不超过 6 个月;造成部分停业的,补偿期限不超过 3 个月

续表 15

拆迁类型	补(助)标准
拆迁出租的非住宅房屋,已签订租赁合同的,并在被拆迁房屋所在地房地产管理部门登记备案的	根据租赁合同约定的租金标准,给予被拆迁人3个月的一次性经济补偿或根据《山西省城市房屋拆迁补助与补偿标准暂行办法》规定的补偿标准,给予承租人经济补偿 未签订租赁合同或者租赁合同未到房地产管理部门登记备案的,不予补偿
拆迁生产型工业企业非住宅房屋造成停产的	工资补偿:应当根据劳动和社会保障部门提供的被拆迁单位在册(在岗、缴纳劳动保险)的人员名册,按企业上一年度人均月工资标准给予一次性经济补偿 经营补偿:根据上一年度月平均纳税额给予一次性补偿。造成全部停产的,补偿期限不超过6个月;造成部分停产的,补偿期限不超过3个月;非正常生产的企业,工资补偿按前款规定标准的一半补偿,期限不超过6个月

【依据】山西省人民政府印发山西省城市房屋拆迁价格评估办法与山西省城市房屋拆迁补助与补偿标准暂行办法的通知(晋政发[2004]48号)。

9. 房地产价格评估费

【定义】

房地产价格评估费是房地产市场重要的经营性中介服务收费行为,是房地产估价机构提供房屋拆迁服务向拆迁人收取的费用。评估机构按照“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。

【计算方法】

以房地产为主的房地产价格评估费,区别不同情况,按照房地产的价格总额采取差额定率分档累进计取。具体标准见表16。

表16 以房产为主的房地产价格评估收费标准

档次	房地产价格总额(万元)	累进计费率(%)
1	100以下(含100)	5
2	101以上至1000	2.5
3	1001以上至2000	1.5
4	2001以上至5000	0.8
5	5001以上至8000	0.4
6	8001以上至10000	0.2
7	10000以上	0.1

【依据】国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知(计价格[1995]971号)。

第二章 与建设项目有关的费用

(一) 建设管理费

建设管理费是指建设单位从项目筹建开始直至工程竣工验收合格或交付使用为止发生的项目建设管理费用。包括：

1. 建设单位管理费

【定义】

是指建设单位发生的管理性质的开支。

包括：工作人员工资、工资性补贴、施工现场津贴、职工福利费、住房基金、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、办公费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、必要的办公及生活用品购置费、必要的通讯设备及交通工具购置费、零星固定资产购置费、招募生产工人费、技术图书资料费、业务招待费、合同契约公证费、法律顾问费、咨询费、完工清理费、竣工验收费、印花税和其他管理性质开支。

【计算方法】

建设单位管理费：以建设投资中的工程费用（包括设备工器具购置费和建筑安装工程费）为基数乘以建设单位管理费费率计算。

建设单位管理费 = 工程费用 × 建设单位管理费费率

表 17 建设单位管理费费率

工程总概算(万元)	计费基础	费率(%)
500 以下	工程费用	2.8
501~1000	工程费用	2.3
1001~5000	工程费用	1.8
5001~10000	工程费用	1.5
10001~50000	工程费用	1.2
50001~100000	工程费用	0.8
100001~200000	工程费用	0.3
200000 以上	工程费用	0.15

注：改扩建项目，其费率在表 17 基础上降低 50%。

【依据】《建设项目总投资及其他费用项目组成规定》。

2. 工程监理费

【定义】

是指建设单位委托工程监理单位实施工程监理的费用。

包括：施工阶段的质量、进度、费用控制管理和安全生产监督管理、合同、信息等方面协调管理服务。

【计算方法】

工程监理费:以建筑安装工程费、设备购置费和联合试运转费之和为计费额,考虑专业、工程复杂程度、高程及浮动幅度计算。

施工监理服务费 = 施工监理服务收费基价 × 专业调整系数 × 工程复杂程度调整系数 × 高程调整系数 × (1 ± 浮动幅度值)

本公式适用于实行政府指导价的建设工程施工阶段监理收费,浮动幅度为 ± 20%。
 施工监理服务收费基价、专业调整系数、工程复杂程度调整系数,见表 18、表 19、表 20。
 高程调整系数见《建设工程监理与相关收费管理规定》。 eg: 1800万

表 18 施工监理服务收费基价表 $30.1 + 800 \times 240$

序号	计费额(万元)	收费基价(万元)
1	500	16.5
2	1000	30.1
3	3000	78.1
4	5000	120.8
5	8000	181.0
6	10000	218.6
7	20000	393.4
8	40000	708.2
9	60000	991.4
10	80000	1255.8
11	100000	1507.0
12	200000	2712.5
13	400000	4882.6
14	600000	6835.6
15	800000	8658.4
16	1000000	10390.1

注:1. 计费额大于 1000000 万元的,以计费额乘以 1.039% 的收费率计算收费基价。其他未包含的,其费用由双方协商议定。

2. 对设备购置费和联合试运转费占工程概算投资额 40% 以上的工程项目,其建筑安装工程费全部计入计费额,设备购置费和联合试运转费按 40% 的比例计入计费额。但其计费额不应小于建筑安装工程费与其相同且设备购置费和联合试运转费等于工程概算投资额 40% 的工程项目的计费额。

3. 计费额处于两个数值区间的,采用直线内插法确定施工监理服务收费基价。

① 专业调整系数是对不同专业建设工程的施工监理工程复杂程度和工作量差异进

插入法: $30.1 + (78.1 - 30.1) / (3000 - 1000) \cdot 1800$
 eg: 1800万

行调整系数。

表 19 施工监理服务收费专业调整系数表

工程类型	包括内容	专业调整系数
矿山采选工程	黑色、有色、黄金、化学、非金属及其他矿采选工程	0.9
	选煤及其他煤炭工程	1.0
	矿井工程、铀矿采选工程	1.1
加工冶炼工程	冶炼工程	0.9
	船舶水工工程	1.0
	各类加工工程	1.0
	核加工工程	1.2
石油化工工程	石油工程	0.9
	化工、石化、化纤、医药工程	1.0
	核化工工程	1.2
水利电力工程	风力发电、其他水利工程	0.9
	火电工程、送变电工程	1.0
	核能、水电、水库工程	1.2
交通运输工程	机场场道、助航灯光工程	0.9
	铁路、公路、城市道路、轻轨及机场空管工程	1.0
	水运、地铁、桥梁、隧道、索道工程	1.1
建筑市政工程	园林绿化工程	0.8
	建筑、人防、市政公用工程	1.0
	邮政、电信、广播电视工程	1.0
农业林业工程	农业工程	0.9
	林业工程	0.9

②工程复杂程度调整系数是对同一专业建设工程的施工监理复杂程度和工程量差异进行调整的系数。

表 20 工程复杂程度调整系数

工程复杂程度	一般	较复杂	复杂
调整系数	0.85	1.0	1.15

【依据】山西省物价局、山西省建设厅转发《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(晋价服字[2007]126号)。

3. 设计审查费

【定义】

是指建设行政主管部门委托具有审查资质的施工图审机构,根据国家和地方的法律、法规、技术规范和标准,对施工图设计文件进行结构安全和强制性标准、规范执行情况等进行审查时,向建设单位收取的经营性服务费用。

【计算方法】

设计审查费:以工程勘察设计收费标准或工程造价为基数乘以设计审查费计费标

招标代理工程招标收费标准

单位：万元

标准	100 以下	100~500	500~1000	1000~5000	5000~10000	10000~100000	100000 以上	小计
中标金额	1%	0.7%	0.55%	0.35%	0.2%	0.05%	0.01%	
100	100 × 1%							1
200	100 × 1%	(200-100)0.7%						1.7
300	100 × 1%	(300-100)0.7%						2.4
400	100 × 1%	(400-100)0.7%						3.1
500	100 × 1%	(500-100)0.7%						3.8
600	100 × 1%	(500-100)0.7%	(600-500) 0.55%					4.35
700	100 × 1%	(500-100)0.7%	(700-500) 0.55%					4.9
800	100 × 1%	(500-100)0.7%	(800-500) 0.55%					5.45
900	100 × 1%	(500-100)0.7%	(900-500) 0.55%					6
1000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%					6.55
2000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%	(2000-1000)0.35%				10.05
3000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%	(3000-1000)0.35%				13.55
4000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%	(4000-1000)0.35%				17.05
5000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%	(5000-1000)0.35%				20.05
6000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%	(5000-1000)0.35%	(6000-5000) 0.2%			22.55
7000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%	(5000-1000)0.35%	(7000-5000) 0.2%			24.55
8000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%	(5000-1000)0.35%	(8000-5000) 0.2%			26.55
9000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%	(5000-1000)0.35%	(9000-5000) 0.2%			28.55
10000	100 × 1%	(500-100)0.7%	(1000-500) 0.55%	(5000-1000)0.35%	(10000-5000)0.2%			30.55

注：
 20000 $100 \times 1\%$ $(500-100)0.7\%$ $(1000-500)0.55\%$ $(5000-1000)0.35\%$ $(10000-5000)0.2\%$ $(20000-10000)0.05\%$
 35.55

按本表费率计算的收费为招标代理服务全过程的收费基准价格，单独提供的编制招标文件（有标底的含标底）服务的，可按规定标准的30%计收

山东创新通... 招标代理有限公司

准。具体标准见表 21。

表 21 设计审查费计费标准

审查类别	计费基础		计费标准
施工图审查	设计费标准		13%
工程勘察成果报告审查	工程勘察费标准		10%
深基坑工程施工图审查	工程造价 (万元)	500 以下(含 500)	0.7%
		500 以上	0.3%

注:1. 根据技术性审查报告修改的施工图,还不符合要求再次进行审查的,按上述收费标准的 30% 加收审查费。

2. 深基坑工程施工图审查,应分段计费。

【依据】山西省物价局、山西省建设厅《关于建筑工程施工图设计文件审查收费标准及有关问题的通知》(晋价房字[2002]202 号)。

4. 招标代理费

【定义】

是指招标代理机构接受招标人的委托,从事编制招标文件(包括编制资格预审文件和标底),审查投标人资格,组织投标人踏勘现场并答疑,组织开标、评标、定标以及提供招标前期咨询,协调合同的签订等业务所收取的费用。

【计算方法】

招标代理费:应由招标人支付,以中标金额为基数,按差额定率累进法计算。具体标准见表 22。

表 22 招标代理费率

服务类型 费率 % 中标金额 (万元)	货物招标	服务招标	工程招标
100 以下	1.5	1.5	1.0
100~500	1.1	0.8	0.7
500~1000	0.8	0.45	0.55
1000~5000	0.5	0.25	0.35
5000~10000	0.25	0.1	0.2
10000~100000	0.05	0.05	0.05
100000 以上	0.01	0.01	0.01

注:按本表费率计算的收费为招标代理服务全过程的收费基准价格,单独提供编制招标文件(有标底的含标底)服务的,可按规定标准的 30% 计。

【依据】1. 国家计划委员会关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980 号);

2. 国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857 号)。

(二) 可行性研究费

研: 1800元
 $5 + (12 - 5) / 2000元 \times 800元$

【定义】

可行性研究费是指在建设项目前期工作中,编制和评估项目建议书、可行性研究报告所需的费用。

【计算方法】

依据前期研究委托合同计算,或按照《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》(计投资[1999]1283号)的规定计算,见表23。

表23 建设项目估算投资额分档收费标准 单位:万元

估算投资额 咨询评估项目	1000万元 以下	1000万元~ 3000万元	3000万元~ 1亿元	1亿元~ 5亿元	5亿元~ 10亿元	10亿元~ 50亿元	50亿元 以上
编制项目建议书	1.5~2.5	2.5~6	6~14	14~37	37~55	55~100	100~125
编制可行性研究报告	3~5	5~12	12~28	28~75	75~110	110~200	200~250
评估项目建议书	1~1.5	1.5~4	4~8	8~12	12~15	15~17	17~20
评估可行性研究报告	1.5~2.5	2.5~5	5~10	10~15	15~20	20~25	25~35

- 注:1. 建设项目估算投资额是指项目建议书或者可行性研究报告的估算投资额。
 2. ~~.....~~
 3. 根据行业特点和各行业内部不同类别工程的复杂程度,计算咨询费用时可分别乘以行业调整系数和工程复杂程度调整系数,具体见表24。

表24 按建设项目估算投资额分档收费的调整系数

行业	调整系数(以表23所列收费标准为1)
一、行业调整系数	
1. 石化、化工、钢铁	1.3
2. 石油、天然气、水利、水电、交通(水运)、化纤	1.2
3. 有色、黄金、纺织、轻工、邮电、广播、电视、医药、煤炭、火电(含核电)、机械(含船舶、航空、航天、兵器)	1.0
4. 林业、商业、粮食、建筑	0.8
5. 建材、交通(公路)、铁道、市政公用工程	0.7
二、工程复杂程度调整系数	0.8~1.2

注:工程复杂程度具体调整系数由工程咨询机构与委托单位根据各类工程情况协商确定。

- 【依据】**1. 国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283号)。
 2. 山西省计划委员会、山西省物价局转发《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》和印发我省建设项目前期工作有关咨询收费标准的通知(晋价房字[2000]第17号)。

(三)研究试验费

【定义】

研究试验费是为本建设项目提供或验证设计数据、资料等进行必要的研究试验及按照设计规定在建设过程中必须进行试验、验证及检测所需的费用。

【计算方法】

1. 按照研究试验内容和要求进行编制;不需要验证设计基础资料的不列本项费用。

2. 研究试验费不包括以下项目:

(1) 应由科技三项费用(即新产品试制费、中间试验费和重要科学研究补助费)开支的项目;

(2) 应在建筑安装工程费用中列支的施工企业对建筑材料、构件和建筑物进行一般鉴定、检查所发生的费用及技术革新的研究试验费;

(3) 应由勘察设计费或工程费用中开支的项目。

(四) 勘察设计费

【定义】

勘察设计费是指委托勘察设计单位进行水文地质勘察、工程设计所发生的各项费用。包括工程勘察费和工程设计费。其中:

工程勘察费是指勘察人员根据发包人委托,收集已有资料、现场踏勘、制订勘察纲要,进行测绘、勘探、取样、试验、检验、监测等勘察作业,以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等收取的费用。

工程设计费是指根据发包人的委托,提供编制建设项目的初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务所收取的费用。

【计算方法】

依据勘察设计委托合同计列,或按照国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号)规定计算。

1. 工程勘察费

以完成每单位工程勘察实物工作内容的基价为基价,考虑双方在合同中约定的实物工作量、自然条件、作业内容和复杂程度差异及浮动幅度计算。

工程勘察费 = [工程勘察实物工作收费基价 × 实物工作量 × 附加调整系数] × (1 + 技术工作收费比例) × (1 ± 浮动幅度值)

本公式适用于实行政府指导价的工程勘察收费,浮动幅度为 ± 20%。

或按照建安工程费的 0.3% ~ 0.8% 计算。

2. 工程设计费

包括基本设计收费和其他设计收费。

(1) 工程设计费以经过批准的建设项目初步设计概算中的建筑安装工程费、设备与工器具购置费及联合试运转费之和为计费额,考虑专业调整系数、工程复杂程度调整系数、附加调整系数、浮动幅度计算。

工程基本设计费 = 工程设计收费基价 × 专业调整系数 × 工程复杂程度调整系数 × 附加调整系数 × (1 ± 浮动幅度值)

本公式适用于实行政府指导价的工程设计收费,浮动幅度为 ± 20%。

工程设计收费基价、专业调整系数、工程复杂程度调整系数,分别见表 25,表 26,表 27。附加调整系数见《工程设计收费标准》。

表 25 工程设计收费基价表

单位:万元

序号	计费额	收费基价
1	200	9.0
2	500	20.9
3	1000	38.8
4	3000	103.8
5	5000	163.9
6	8000	249.6
7	10000	304.8
8	20000	566.8
9	40000	1054.0
10	60000	1515.2
11	80000	1960.1
12	100000	2393.4
13	200000	4450.8
14	400000	8276.7
15	600000	11897.5
16	800000	15391.4
17	1000000	18793.8
18	2000000	34948.9

注:计费额>2000000 万元的,以计费额乘以 1.6%的收费率计算收费基价。

表 26 工程设计收费专业调整系数表

工程类型	包括内容	专业调整系数
矿山采选工程	黑色、黄金、化学、非金属及其他矿采选工程	1.1
	采煤工程、有色、铀矿采选工程	1.2
	选煤及其他煤炭工程	1.3
加工冶炼工程	各类冷加工工程	1.0
	船舶水工工程	1.1
	各类冶炼、热加工、压力加工工程	1.2
	核加工工程	1.3
石油化工工程	石油、化工、石化、化纤、医药工程	1.2
	核化工工程	1.6
水利电力工程	风力发电、其他水利工程	0.8
	火电工程	1.0
	核电常规岛、水电、水库、送变电工程	1.2
	核能工程	1.6

续表 26

交通运输工程	机场场道工程	0.8
	公路、城市道路工程	0.9
	机场空管和助航灯光、轻轨工程	1.0
	水运、地铁、桥梁、隧道工程	1.1
	索道工程	1.3
建筑市政工程	邮政工艺工程	0.8
	建筑、市政、电信工程	1.0
	人防、园林绿化、广电工艺工程	1.1
农业林业工程	农业工程	0.9
	林业工程	0.8

表 27 工程复杂程度调整系数表

工程复杂程度	一般	较复杂	复杂
调整系数	0.85	1.0	1.15

(2)工程其他设计费,包括总体设计费、主体设计协调费、采用标准设计和复用设计费、非标准设备设计费、非标准设备设计费、非标准设备设计费、非标准设备设计费等。

①总体设计费,按照该建设项目基本设计收费的 5% 计算。

②主体设计协调费,按照该建设项目基本设计收费的 5% 计算。

③采用标准设计和复用设计费,按照同类新建项目基本设计收费的 30% 计算;需要重新进行基础设计的,按照同类新建项目基本设计收费的 40% 计算。

④非标准设备设计费,以非标准设备的初步设计概算为计费额。

非标准设备设计费 = 非标准设备计费额 × 非标准设备设计费率

非标准设备设计费率见表 28。

表 28 非标准设备设计费率表

类别	非标准设备分类	费率(%)
一般	技术一般的非标准设备,主要包括: 1. 单体设备类:槽、罐、池、箱、斗、架、台,常压容器、换热器、铅烟除尘、恒温油浴及无传动的简单装置 2. 室类:红外线干燥室、热风循环干燥室、浸漆干燥室、套管干燥室、板板干燥室、隧道式干燥室、蒸汽硬化室、油漆干燥室、木材干燥室	10~13
较复杂	技术较复杂的非标准设备,主要包括: 1. 室类:喷砂室、静电喷漆室 2. 窑类:隧道窑、倒焰窑、抽屜窑、蒸笼窑、辊道窑 3. 炉类:冷、热风冲天炉、加热炉、反射炉、退火炉、淬火炉、煅烧炉、坩埚炉、氢气炉、石墨化炉、室式加热炉、砂芯烘干炉、干燥炉、亚胺化炉、还原铅炉、真空热处理炉、气氛炉、空气循环炉、电炉 4. 塔器类: I、II 类压力容器、换热器、通信铁塔 5. 自动控制类:屏、柜、台、箱等电控、仪控设备,电力拖动、热工调节设备 6. 通用类:余热利用、精铸、热工、除渣、喷煤、喷粉设备,压力加工、钣金、型材加工设备,喷丸强化机、清洗机 7. 水工类:浮船坞、坞门、闸门、船舶下水设备、升船机设备 8. 试验类:航空发动机试车台、中小型模拟试验设备	13~16

续表 28

复杂	技术复杂的非标准设备,主要包括: 1. 室类:屏蔽室、屏蔽暗室 2. 窑类:熔窑、成型窑、退火窑、回转窑 3. 炉类:闪速炉、专用电炉、单晶炉、多晶炉、沸腾炉、反应炉、裂解炉、大型复杂的热处理炉、炉外真空精炼设备 4. 塔器类:Ⅲ类压力容器、反应釜、真空罐、发酵罐、喷雾干燥塔、低温冷冻、高温高压设备、核承压设备及容器、广播电视塔桅杆、天馈线设备 5. 通用类:组合机床、数控机床、精密机床、专用机床、特种起重机、特种升降机、高货位立体仓储设备、胶接固化装置、电镀设备、自动、半自动生产线 6. 环保类:环境污染防治、消烟除尘、回收装置 7. 试验类:大型模拟试验设备、风洞高空台、模拟环境试验设备	16~20
----	--	-------

注:1. 新研制并首次投入工业化生产的非标准设备,乘以 1.3 的调整系数计算收费;

2. 多台(套)相同的非标准设备,自第二台(套)起乘以 0.3 的调整系数计算收费。

⑤施工图预算编制费,按照该建设项目基本设计收费的 10% 计算。

⑥竣工图编制费,按照该建设项目基本设计收费的 8% 计算。

【依据】国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号)。

(五)环境影响评价费

【定义】

环境影响评价费是指按照《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》等规定,为全面、详细评价本建设项目对环境可能产生的污染或造成的重大影响所需的费用。包括编制环境影响报告书(含大纲)、环境影响报告表和评估环境影响报告书(含大纲)、评估环境影响报告表等所需的费用。

【计算方法】

依据环境影响评价委托合同计列,或按照国家计委、国家环境保护总局《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)规定计算。

环境影响评价费,以投资估算额为基础,考虑建设项目行业特点和所在区域的环境敏感程度计算。环境影响评价费、行业调整系数、环境敏感程度调整系数分别见表 29,表 30,表 31。

表 29 建设项目环境影响咨询收费标准

单位:万元

咨询服务项目	估算投资额(亿元)					
	0.3 以下	0.3~2	2~10	10~50	50~100	100 以上
编制环境影响报告书(含大纲)	5~6	6~15	15~35	35~75	75~110	110
编制环境影响报告表	1~2	2~4	4~7	7 以上		
评估环境影响报告书(含大纲)	0.8~1.5	1.5~3	3~7	7~9	9~13	13 以上
评估环境影响报告表	0.5~0.8	0.8~1.5	1.5~2	2 以上		

注:1. 表中数字下限为不含,上限为包含;

2. 估算投资额为项目建议书或可行性研究报告中的估算投资额;

3. 咨询服务项目收费标准根据估算投资额在对应区间内用插入法计算；
4. 评估环境影响报告书(含大纲)的费用不含专家参加审查会议的差旅费；环境影响评价大纲的技术评估费用占环境影响报告书评估费用 40%；
5. 本表所列编制环境影响报告表收费标准为不设评价专题的基准价，每增加一个专题加收 50%；
6. 本表中费用不包括遥感、遥测、风洞试验、污染气象观测、示踪试验、地探、物探、卫星图片解读，需要动用船、飞机等特殊监测等费用。

表 30 环境影响评价大纲、报告书编制收费行业调整系数

行 业	调整系数
化工、冶金、有色、黄金、煤炭、矿产、纺织、化纤、轻工、医药	1.2
石化、石油天然气、水利、水电、旅游	1.1
林业、畜牧、渔业、农业、交通、铁道、民航、管线运输、建材、市政、烟草、兵器	1
邮电、广播电视、航空、机械、船舶、航天、电子、勘探、社会服务、火电	0.8
粮食、建筑、信息产业、仓储	0.6

表 31 环境影响评价大纲、报告书编制收费敏感程度调整系数

环境敏感程度	调整系数
敏感	1.2
一般	0.8

【依据】山西省物价局、山西省环保局转发《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》的通知(晋价费字[2002]76号)。

(六)劳动安全卫生评价费

【定义】

劳动安全卫生评价费是指按照劳动部《建设项目(工程)劳动安全卫生监察规定》和《建设项目(工程)劳动安全卫生预评价管理办法》的规定，为预测和分析建设项目存在的职业危险、危害因素的种类和危险危害程度，提出先进、科学、合理可行的劳动安全卫生技术和管理对策所需的费用。包括编制建设项目劳动安全卫生预评价大纲和劳动安全卫生预评价报告书以及为编制上述文件所进行的工程分析和环境现状调查等所需费用。

【计算方法】

依据劳动安全卫生预评价委托合同计列，或按照工程费用的 0.1% 计算。

【依据】1. 建设项目(工程)劳动安全卫生预评价管理办法(中华人民共和国劳动部令第 10 号)；

2. 建设项目(工程)劳动安全卫生监察规定(中华人民共和国劳动部令第 3 号)。

(七)场地准备及临时设施费

【定义】

场地准备及临时设施费是指建设场地准备费和建设单位临时设施费。

1. 场地准备费是指建设项目为达到工程开工条件所发生的场地平整和对建设场地

余留的有碍于施工建设的设施进行拆除清理的费用。

2. 临时设施费是指为满足施工建设需要而供到场地界区的、未列入建筑安装工程费用的临时水、电、路、通讯、气等其他工程费用和建设单位的现场临时建(构)筑物的搭设、维修、拆除、摊销或建设期间租赁费用,以及施工期间专用公路养护费、维修费。

【计算方法】

新建项目的场地准备和临时设施费应根据实际工程量估算,或按建筑安装工程费用的比例计算。

拆除清理费可按新建同类工程造价或主材费、设备费的比例计算。凡可回收材料的拆除工程采用以料抵工方式冲抵拆除清理费。

此项费用不包括已列入建筑安装工程费用中的施工单位临时设施费用。

场地准备及临时设施费:以建筑安装工程费用为计算基数乘以相应费率,加拆除清理费。

场地准备和临时设施费 = 建筑安装工程费用 × 费率 + 拆除清理费

表 32 场地准备及临时设施费费率

建设总投资(万元)	计费基础	费率(%)
3000 以下	建筑安装工程费用	1.2
3001~10000	建筑安装工程费用	1.0
10000 以上	建筑安装工程费用	0.8

注:改扩建项目,其费率在表 32 基础上降低 50%。

(八)引进技术和引进设备其他费

【定义】

引进技术和引进设备其他费是指引进技术和设备发生的未计入设备费的费用。

内容包括:

1. 引进项目图纸资料翻译复制费、备品备件测绘费;
2. 出国人员费用:包括买方人员出国设计联络、出国考察、联合设计、监造、培训等所发生的旅费、生活费、制装费等;
3. 来华人员费:包括卖方来华工程技术人员的现场办公费用、往返现场交通费、接待费用等;
4. 银行担保及承诺费:指引进项目由国内外金融机构出面承担风险和 responsibility 担保所发生的费用,以及支付贷款机构的承诺费用;
5. 引进设备其他费:包括国外运输费、国外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费、国内运杂费、引进设备材料国内检验费、海关监管手续费等。

【计算方法】

1. 引进项目图纸资料翻译复制费:根据引进项目的具体情况计列或按引进货价(F. O. B)的比例估列;引进项目发生备件测绘费时按具体情况估列。

2. 出国人员费用:依据合同或协议规定的出国人次、期限以及相应的费用标准计算。生活费及制装费按照财政部、外交部规定的现行标准计算,旅费按中国民航公布的国际航线票价计算。

3. 来华人员费用:依据引进合同或协议有关条款及来华技术人员派遣计划进行计算。来华人员接待费用可按每人次数费用指标计算。引进合同价款中已包括的费用内容不得重复计算。

4. 银行担保及承诺费:应按担保或承诺协议计取。投资估算和概算编制时可以担保金额或承诺金额为基数乘以费率计算。

5. 引进设备材料的国外运输费、国外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费、国内运杂费、引进设备材料国内检验费等按引进货价(F.O.B或C.I.F)计算后进入相应的设备材料费中。

6. 单独引进软件不计关税只计增值税。

(九)工程保险费

【定义】

工程保险费是指建设项目在建设期间根据需要对建筑工程、安装工程、机械设备进行投保而发生的保险费用。包括建筑工程一切险和安装工程一切险。

【计算方法】

不同的建设项目可根据工程特点选择投保险种,根据投保合同计列保险费用,或根据不同的工程,分别以建筑安装工程费(或设备购置费)乘以相应的保险费率计算。具体标准见表 33。

表 33 工程保险费费率

工程分类	计费基数	
一般工业与民用建筑(住宅楼、综合大楼、商场、旅馆、学校、厂房、仓库等)	建筑安装工程费	0.6~1.5
其他建筑(道路、桥梁、管道等)	建筑安装工程费	2~5
设备安装工程(成套设备、生产线、大型机械装置等)	设备购置费	3.5~7

注:1. 不投保的工程不计取此项费用。

2. 本费用不包括已列入施工企业管理费中的施工管理用财产、车辆保险费。

【依据】1. 《建筑工程一切险条款》;

2. 《安装工程一切险条款》;

3. 建设部、中国保险监督管理委员会《关于推进建设工程质量保险工作的意见》(建质[2005]133号)。

(十)特种设备安全监督检验费

【定义】

特种设备安全监督检验费是指在施工现场组装的锅炉及压力容器、消防设备、燃气

设备、电梯等特殊设备和设施,由安全监察部门按照有关安全监察条例和实施细则以及设计技术要求进行安全检验,应由项目单位支付的、向安全监察部门缴纳的费用。

【计算方法】

按设备购置费(或安装工程费)的一定比例计算,具体见表 34。

表 34 特种设备安全监督检验费计费标准

设备种类		计费基础	计费标准	注
锅炉	工业	设备购置费	1.5%	
	电站	设备购置费	0.2%	
	进口	设备到岸价	4%	包括安全性能检验
压力容器	固定式	设备购置费	3%	
	球罐	安装工程费	3.5%	
	进口	设备到岸价	4%	包括安全性能检验
压力管道		延长米	2.5~5	(元/米)
特种设备	电梯	设备总价	0.8%~1%	
	起重机械	设备总价	0.8%~1%	
	游艺机和游乐设施	设备购置费	0.15%~0.55%	
	防爆电气设备	设备购置费	0.35%~0.7%	

【依据】1. 山西省物价局、山西省财政厅关于印发《山西省锅炉压力容器压力管道及特种设备监督检验收费管理办法》和收费标准的通知(晋价费字[2003]37号);

2. 山西省质量技术监督局转发《关于印发“山西省锅炉压力容器压力管道及特种设备监督检验收费管理办法”和收费标准的通知》的通知(晋质监局发[2003]26号)及本文。

(十一) 专利及专有技术使用费

【定义】

专利及专有技术使用费包括:

1. 国外设计及技术资料费、引进有效专利、专有技术使用费和技术保密费;
2. 国内有效专利、专有技术使用费;
3. 商标权、商誉和特许经营权费等。

【计算方法】

1. 按专利使用许可协议和专有技术使用合同的规定计列;
2. 专有技术的界定应以省、部级鉴定批准为依据;
3. 项目投资中只计需在建设期支付的专利及专有技术使用费。协议或合同规定在生产期支付的使用费应在成本中核算。

4. 一次性支付的商标权、商誉及特许经营权费按协议或合同规定计列。协议或合同规定在生产期支付的商标权或特许经营权费应在生产成本中核算。

5. 为项目配套的专用设施投资,包括专用铁路线、专用公路、专用通讯设施、变电站、地下管道、专用码头等,如由项目建设负责投资但产权不归属本单位的,应作无形资产处理。

【依据】1. 中华人民共和国专利法(中华人民共和国主席令第36号);

2. 山西省专利实施和保护条例(山西省第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过)。

(十二)防空工程易地建设费

【定义】

根据《中华人民共和国防空法》及《山西省人民防空工程建设条例》,在城市、县人民政府所在地的镇以及开发区、工业园区、教育园区的重要经济目标区新建民用建筑的,应当按照规定同步修建防空地下室,但因地质条件、地形、结构、规模和施工等原因不修建防空地下室的,经当地人民防空行政主管部门批准可不修建的,由建设单位向工程所在地人民防空行政主管部门缴纳防空工程易地建设费。

【计算方法】

1. 防空工程易地建设费按应建防空地下室的建筑面积计算。应建防空地下室建筑面积折算标准详见《山西省人民防空工程建设条例》规定。易地建设费的具体标准见表35。

表 35 易地建设费征收标准

工程所在地	征收标准(元/m ²)
太原市、大同市	2000
其他地级市	1800
县级市和县人民政府所在地的镇(县城)	1500

2. 防空易地建设费的减免范围。

(1) 享受政府优惠政策建设的廉租房、经济适用房等居住房,减半收取;

(2) 新建幼儿园、学校教学楼、养老院及为残疾人修建的生产服务设施等民用建筑,

(3) 临时民用建筑和不增加面积的危房翻新改造商品住宅项目,免收;

(4) 因遭受水灾、火灾或其他不可抗拒的灾害造成损坏后按原面积修复的民用建筑,免收。

【依据】1. 《山西省人民防空工程建设条例》;

2. 山西省物价局、山西省财政厅、山西省人民防空办公室《关于防空地下室易地建设费收费标准的通知》(晋价行字[2008]226号)。

(十三)城市基础设施配套费

【定义】

城市基础设施配套费是指凡在本省城市规划区进行新建、改建、扩建(包括翻修后超

过原面积 30% 的建设项目) 各类工程项目的单位和个人, 均须缴纳城市基础设施配套费。

【计算方法】

1. 按建设工程项目的建筑面积征收。不宜按建筑面积计算的, 按工程总投资(不含设备购置)征收。具体征收标准见表 36。

表 36 城市基础设施配套费征收标准

城市类别	征收标准						按工程总投资的 %
	综合开发区内(元/m ²)			综合开发区外(元/m ²)			
	I 级	II 级	III 级	I 级	II 级	III 级	
大城市	45	35	25	90	70	30	3.0
中等城市	35	25	15	70	50	20	2.5
小城市	25	20	10	50	40	15	2.0

上表所列 I 级指城市中心地段, II 级指城市中心区以外的地段, III 级指城市边缘地段。城市地段划分, 由地方人民政府依据城市规划和有关规定具体划分。

2. 城市基础设施配套费减免范围。

(1) 城市基础设施配套费减收的项目和额度:

- ① 大学、中专、技校的教学设施
- ② 文化、卫生、科技、体育等公共
- ③ 单位职工集资建设并办理职工产权过户手续的住

(2) 城市基础设施配套费免收的项目:

- ① 城市道路、桥涵、路灯、供水、排水、污水处理、防洪、煤气、供热、消防、公共交通、园林绿化、环境卫生等市政公用设施, 以及为治理环境污染的技改、维修等环保项目;
- ② 托儿所、幼儿园、中小学教学设施、老年活动设施;
- ③ 地方政府直管公房的危房维修改造和解决特别困难户住房工程项目;
- ④ 荣军疗养院、敬老院、社会福利院和为残疾人服务的社会福利设施;
- ⑤ 军事设施及营房建设项目。

【依据】山西省物价局、山西省财政厅、山西省建设厅关于颁发《山西省征收城市基础设施配套费办法》的通知(晋价涉字[1993]第 13 号)。

(十四) 城市消防设施配套费

【定义】

城市消防设施配套费是指为加强我省消防设施基础建设, 根据消防工作的实际需要, 凡在我省范围内新建、扩建、改建(包括技术改造和重新装修)工程项目, 均由建设单位向消防部门缴纳城市消防设施配套费。

【计算方法】

1. 按建筑物的建筑面积计算, 具体标准见表 37。

表 37 城市消防设施配套费收费标准

建筑物特征指标	收费基础	收费标准(元/m ²)
高≥24m或≥8层	建筑面积	5
高<24m或<8层	建筑面积	太原市、大同市、阳泉市、长治市、晋城市、朔州市城区4元,其他地(市)、县(区)3元

2. 城市消防设施配套费征收范围。

(1) 党政机关办公用房、学校(含幼儿园)教学用房、医院医疗用房、军警公务用设施用房(不含军警建设的营业性建筑用房)、民政福利和公共事业用房;

(2) 城乡私人非商品性住宅建房。

【依据】1. 山西省财政厅、山西省物价局《关于对公安厅申请征收城市消防设施配套费的批复》[1995]晋财综字第 123 号);

2. 山西省财政厅、山西省物价局《关于下发城市消防设施配套费标准的通知》(晋价涉字[1995]第 183 号)。

(十五) 高可靠性供电费

【定义】

高可靠性供电费是指为了节约电力建设投入,合理配置电力资源,对申请新装及增加用电容量的两路及以上多回路供电(含备用电源、保安电源)用电户,在国家没有统一出台高可靠性电价政策前,除供电容量最大的供电回路外,对其余供电回路可适当收取高可靠性供电费用。

临时用电的电力用户应与供电企业以合同方式约定临时用电期限并预交相应容量的临时接电费用。临时用电期限一般不超过 3 年。在合同约定期限内结束临时用电的,预交的临时接电费用全部退还用户;确需超过合同约定期限的,由双方另行约定。

【计算方法】

高可靠性供电费用 = 变压器容量(kVA) × 收费标准(元/kVA),具体标准见表 38。

表 38 架空线路高可靠性供电费用收费标准

用户受电电压等级(kV)	收费标准(元/kVA)
0.38/0.22	260
10	210
35	160
63	105
110	80
220	60

注:电缆线路的收费标准不得超过架空线路标准的 1.5 倍。

【依据】1. 国家发展改革委《关于停止收取供配电贴费有关问题的补充通知》(发改价格[2003]2279 号);

2. 山西省物价局、山西省经济委员会转发《国家发展改革委关于停止收取供配电贴费有关问题的补充通知》的通知(晋价商字[2004]200 号)。

第三章 与未来企业生产经营有关的费用

(一) 联合试运转费

【定义】

联合试运转费是指新建项目或新增加生产能力的工程,在交付生产前按照批准的设计文件所规定的工程质量标准和技术要求,进行整个生产线或装置的负荷联合试运转或局部联动试车所发生的费用净支出(试运转支出大于收入的差额部分费用,以及必要的未列入建筑安装工程费的工业炉烘炉费)。试运转支出包括试运转所需原材料、燃料及动力消耗、低值易耗品、其他物料消耗、工具用具使用费、机械使用费、保险金、施工单位参加试运转人员工资以及专家指导费等;试运转收入包括试运转期间的产品销售收入和其他收入。

联合试运转费不包括应由设备安装工程费用开支的调试及试车费用,以及在试运转中暴露出来的因施工原因或设备缺陷等发生的处理费用。

【计算方法】

1. 按单项工程费的 0.2% 计算或按设备购置费的 1% ~ 2% 计算。
2. 不发生试运转或试运转收入大于(或等于)费用支出的工程,不列此项费用。
3. 试运行期按照以下规定确定:引进国外设备项目按建设合同中规定的试运行期执行;国内一般性建设项目试运行期原则上按照批准的设计文件所规定的期限执行。个别行业的建设项目试运行期需要超过规定试运行期的,应报项目设计文件审批机关批准。试运行期一经确定,各建设单位应严格按照规定执行,不得擅自缩短或延长。

(二) 生产准备费

【定义】

生产准备费是指新建企业或新增生产能力的企业为保证竣工交付使用进行必要的生产准备所发生的费用。费用内容包括:

1. 生产人员培训费,包括自行培训、委托其他单位培训的人员的工资、工资性补贴、职工福利费、差旅交通费、学习资料费、劳动保护费等。
2. 生产单位提前进厂参加施工、设备安装、调试以及熟悉工艺流程和设备性能等人员的工资、工资性补贴、职工福利费、差旅交通费、劳动保护费等。

【计算方法】

一般根据培训需要提前进厂人员的人数及培训时间按生产准备费指标进行估算。具体指标见表 39。

若设计前期无法确定人数,可按设计定员的 40% ~ 50% 计算。

表 39 生产准备费计算指标

序 号	费用名称	计算基础	费 用 指 标	
			内 培	外 培
1	职工培训费	培训人数	500~800 元/人月	1000~1500 元/人月
2	提前进厂费	提前进厂人数	10000~12000 元/人年	

(三)办公和生活家具购置费

【定义】

办公和生活家具购置费是指为保证新建、改建、扩建工业项目初期正常生产、使用和管理必须购置的办公和生活家具、用具的费用。改、扩建项目所需的办公和生活用具购置费,应低于新建项目。其范围包括办公室、会议室、资料档案室、阅览室、文娱室、食堂、浴室、理发室、单身宿舍和设计规定必须建设的托儿所、卫生所、招待所等家具用具购置费。

【计算方法】

新建项目可按设计定员为基数计算,改扩建项目按新增设计定员为基数计算。

新建项目:办公和生活家具购置费 = 设计定员人数 × 综合费用指标。

改扩建项目:办公和生活家具购置费 = 新增设计定员人数 × 综合费用指标。

具体综合费用指标见表 40。三资企业可根据具体情况适当提高指标标准。

表 40 办公及生活家具综合费用指标

序 号	设计定员(人)	费用指标(元/人)	
		新 建	改、扩建
1	1500 以内	850~1000	500~600
2	1501~3000	750~850	450~500
3	3001~5000	650~750	400~450
4	5000 以上	< 650	< 400

第四章 预备费、建设期贷款利息、固定资产投资方向调节税、经营项目铺底流动资金

(一) 预备费

按我国现行规定,包括基本预备费和价差预备费。

1. 基本预备费

【定义】

基本预备费是指在初步设计及概算内难以预料的工程费用,费用内容包括:

(1)在批准的初步设计范围内,技术设计、施工图设计及施工过程中所增加的工程费用;设计变更、局部地基处理等增加的费用。

(2)一般自然灾害造成的损失和预防自然灾害所采取的措施费用。实行工程保险的工程项目费用应适当降低。

(3)竣工验收时为鉴定工程质量对隐蔽工程进行必要的挖掘和修复费用。

【计算方法】

按设备及工器具购置费、建筑安装工程费用和工程建设其他费用三者之和为计算基础,乘以基本预备费费率计算。具体费率见表 41。

表 41 基本预备费费率

序 号	设计阶段	费率(%)
1	项目建议书、可行性研究	8~12
2	初步设计	

2. 价差预备费

【定义】

价差预备费是指建设项目在建设期间由于价格等变化引起工程造价变化的预测预备费用。费用内容包括:人工、设备、材料、施工机械使用台班的价差费,建筑安装工程费及工程建设其他费用调整,利率、汇率调整等增加的费用。

【计算方法】

以建筑安装工程费、设备及工器具购置费、工程建设其他费用及基本预备费之和为计算基数,参照复利方法计算。计算公式为:

$$PF = \sum_{t=1}^n I_t [(1+f)^t - 1]$$

式中:PF——价差预备费;

n ——建设期年份数;

I_t ——建设期中第 t 年的投资额,包括设备及工器具购置费、建筑安装工程费、工程

建设其他费用及基本预备费；

f ——年投资价格上涨率；

t ——计算期第 t 年。

【依据】1. 国家计委《关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》(计投资[1999]1340号)；

2. 山西省计划委员会《关于转发国家计委〈关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知〉的通知》(晋设计字[1999]608号)。

(二) 建设期贷款利息

【定义】

建设期贷款利息包括向国内银行和其他非银行金融机构贷款、出口信贷、外国政府贷款、国际商业银行贷款以及在境内外发行的债券等在建设期间内应偿还的借款利息。

【计算方法】

可按复利法计算。

1. 对于贷款总额一次性贷出且利率固定的贷款,按下列公式计算:

$$F = P(1 + i)^n$$

$$\text{贷款利息} = F - P$$

式中: P ——一次性贷款金额;

F ——建设期还款时的本利和;

i ——年利率;

n ——贷款期限。

2. 当总贷款是分年均衡发放时,建设期利息的计算可按当年借款在年中支用考虑,即当年贷款按半年计息,上年贷款按全年计息。计算公式为:

$$q_j = (p_{j-1} + \frac{1}{2}A_j)i$$

建设期贷款利息 = 建设期各年应计利息之和

式中: q_j ——建设期第 j 年应计利息;

p_{j-1} ——建设期第 $(j-1)$ 年末贷款累计金额与利息累计金额之和;

A_j ——建设期第 j 年贷款金额;

i ——年利率。

(三) 固定资产投资方向调节税

【定义】

为了贯彻国家产业政策,控制投资规模,引导投资方向,调整投资结构,加强重点建设,促进国民经济持续、稳定、协调发展,对在我国境内进行固定资产投资的单位和个人征收固定资产投资方向调节税(简称投资方向调节税)。

【税率】

投资方向调节税根据国家产业政策和项目经济规模实行差别税率,税率为0%、5%、10%、15%、30%五个档次。差别税率按两大类设计,一是基本建设项目投资,二是更新改造项目投资。对前者设计了四档税率,即0%、5%、15%、30%;对后者设计了两档税率,即0%、10%。

1. 基本建设项目投资适用的税率

(1)国家急需发展的项目投资,如农业、林业、水利、能源、交通、通讯、原材料、科教、地质、勘探、矿山开采等基础产业和薄弱环节的部门项目投资,适用零税率。

(2)对国家鼓励发展但受能源、交通等制约的项目投资,如钢铁、化工、石油、水泥等部分重要原材料项目,以及一些重要机械、电子、轻工工业和新型建材的项目,实行5%的税率。

(3)为配合住房制度改革,对城乡个人修建、购买住宅的投资实行零税率;对单位修建、购买一般性住宅投资,实行5%的低税率;对单位用公款修建、购买高标准独门独院、别墅式住宅投资,实行30%的高税率。

(4)对楼堂馆所以及国家严格限制发展的项目投资,课以重税,税率为30%。

(5)对不属于上述四类的其他项目投资,实行中等税赋政策,税率15%。

2. 更新改造项目投资适用的税率

(1)为了鼓励企事业单位进行设备更新和技术改造,促进技术进步,对国家急需发展的项目投资,予以扶持,适用零税率;对单纯工艺改造和设备更新的项目投资,适用零税率。

(2)对不属于上述提到的其他更新改造项目投资,一律适用10%的税率。

【计算方法】

基本建设项目以实际完成的投资额为计算基数,根据其产业属性及相应税率计算。计算公式为:

固定资产投资方向调节税 = (建设工程费用 + 其他费用 + 预备费) × 固定资产投资方向调节税税率

技术改造项目以建筑安装工程投资额为计算基数,计算公式:

固定资产投资方向调节税 = [建筑安装工程费 + (其他费用 + 预备费) × (建筑安装工程费 ÷ 工程费用)] × 固定资产投资方向调节税税率

根据财政部、国家税务总局、国家发展计划委员会财税字[1999]299号文件,自2000年1月1日起发生的投资额,暂停征收固定资产投资方向调节税。

【依据】1.《中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例》(国务院令第82号);

2.财政部、国家税务总局、国家发展计划委员会《关于暂停征收固定资产投资方向调节税的通知》(财税字[1999]299号)。

(四)经营项目铺底流动资金

【定义】

经营项目铺底流动资金是指经营性建设项目,为保证生产和经营正常进行,按规定应列入建设项目投资的铺底流动资金。非生产经营性建设不列铺底流动资金。

【计算方法】

按流动资金实际需要量的 30% 计算。

铺底流动资金 = 流动资金 × 30%

三、工程建设其他费用计算程序

工程建设其他费用计算程序

代号	项 目	计算式
(一)	建设工程费	(包括设备、工器具购置费)
1	建筑工程费	按现行计价依据计算
2	安装工程费	按现行计价依据计算
3	设备及工器具购置费	按国家有关规定计算
(二)	工程建设其他费用	
1	土地使用费	按国家有关规定计算
2	建设管理费	按有关费用标准计算
3	可行性研究费	按有关费用标准计算
4	研究试验费	按研究试验项目估算
5	勘察设计费	按有关费用标准计算
6	环境影响评价费	按有关费用标准计算
7	劳动安全卫生评价费	按有关费用标准计算
8	场地准备及临时设施费	按有关费用标准计算
9	引进技术和引进设备其他费	按有关规定计算
10	工程保险费	按有关费用标准计算
11	特种设备安全监督检验费	按有关费用标准计算
12	专利及专有技术使用费	按有关规定计算
13	防空工程易地建设费	按有关费用标准计算
14	城市基础设施配套费	按有关费用标准计算
15	城市消防设施配套费	按有关费用标准计算
16	高可靠性供电费	按有关费用标准计算
17	联合试运转费	按有关费用标准计算
18	生产准备费	按有关费用标准计算
19	办公和生活家具购置费	按有关费用标准计算
(三)	预备费	
1	基本预备费	$[(一)+(二)] \times \text{费用标准}$
2	价差预备费	$(一)+(二)+\text{基本预备费之和}$ 为基数参照复利办法计算
(四)	建设期贷款利息	按规定计算
(五)	固定资产投资方向调节税	按规定计算
(六)	铺底流动资金	按费用标准计算
(七)	建设项目总投资	$(一)+(二)+(三)+(四)+(五)+(六)$

说 明

为加强建设工程费用的管理,统一工程建设其他费用的项目内容和编制方法,合理确定和有效控制建设项目投资,规范建设项目投资估算和概算的编制与管理,结合我省实际情况,制定本标准。

一、建设项目总投资由建设投资(包括工程费用、工程建设其他费用和预备费用)、建设期利息、固定资产投资方向调节税、铺底流动资金组成,其费用项目划分,考虑了可行性研究投资估算与初步设计概算的衔接,并可满足建设项目经济评价的费用划分需要。

二、本费用是依据国家和省有关部门发布的条例、办法、标准、规定、通知等文件归纳汇总后编制的,并附建设工程各项费用规定的原文,以方便使用者查阅。所附文件由原发文件部门负责解释。未列文件依据的以本文为依据。

三、本费用可作为本省范围内一般工业与民用建设工程、市政建设工程编制建设项目可行性研究、投资估算、初步设计总概算或单项工程综合概算投资的指导性依据。外商投资的项目可参考本标准。在建设项目中不发生的费用项目不计列。

四、本费用标准在使用过程中,如有关部门发布新规定对原标准进行修订时,则按新规定执行。

第一章 与土地使用有关的费用

任何一个建设项目都必须占用一定量的土地,因此,为获得建设用地而支付的费用,就是土地使用费。根据《宪法》和《土地管理法》规定,中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即劳动群众集体所有制和全民所有制。因此,现行土地分为集体土地和国有土地。

(一)集体土地

土地的劳动群众集体所有制具体采取的是农民集体所有制的形式,该种所有制的土地被称为农民集体所有土地,简称集体土地。

农民集体的范围有以下三种:1.村农民集体;2.村内两个以上农村集体经济组织的农民集体;3.乡(镇)农民集体。农村和城市郊区的土地一般属于农民集体所有。

1. 土地补偿费

【定义】

土地补偿费是国家建设征用土地时,为补偿被征地和原土地使用人的经济损失而支付的款项,根据征用土地的性质不同,补偿标准也不一样。

【计算方法】

见表1。

表1 土地补偿费

类 别	补 偿 标 准
征用基本农田(园地、鱼塘、藕塘视同基本农田)	按照该耕地被征用前三年平均年产值的8~10倍补偿
征用基本农田以外的耕地	按照该耕地被征用前三年平均年产值的6~9倍补偿
征用牧场、草地	按照该土地被征用前三年平均年产值的7倍补偿
征用空闲地、荒山、荒地、荒滩	按照该土地被征用前三年全村耕地平均年产值的3~6倍补偿
征用宅基地	按照邻近耕地的补偿标准补偿
征用集体打谷场、晒场等生产用地	按照原土地类别补偿标准补偿
征、占用林地 (1)成林地 (2)天然幼林和灌木林地 (3)人工幼林地 (4)果园林 (5)苗圃地 (6)临时征、占用林地	按征用时该林地木材蓄积量价值(国家现行木材价格)的4~5倍计算 按林木材生长状况,以每亩200~400元计算 按造林、抚育、管护成本费的4倍计算 按盛果期年产量价值的6倍计算 按邻近耕地年产值的3~6倍计算 按林地补偿费的50%计算。需要伐除林木的,还应计算林木补偿费和森林植被恢复费

【依据】1. 山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法(1999年9月26日山西省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);