



建筑工程现场速成系列

建筑工程造价 一本就会

筑·匠 编



化学工业出版社

建筑工程现场速成系列



建筑识图 一本就会

建筑工程测量 一本就会

建筑工程造价 一本就会

建筑工程施工做法 一本就会



www.cip.com.cn

读科技图书 上化工社网 销售分类建议：建筑工程预算/工程造价

ISBN 978-7-122-26282-0



9 787122 262820 >

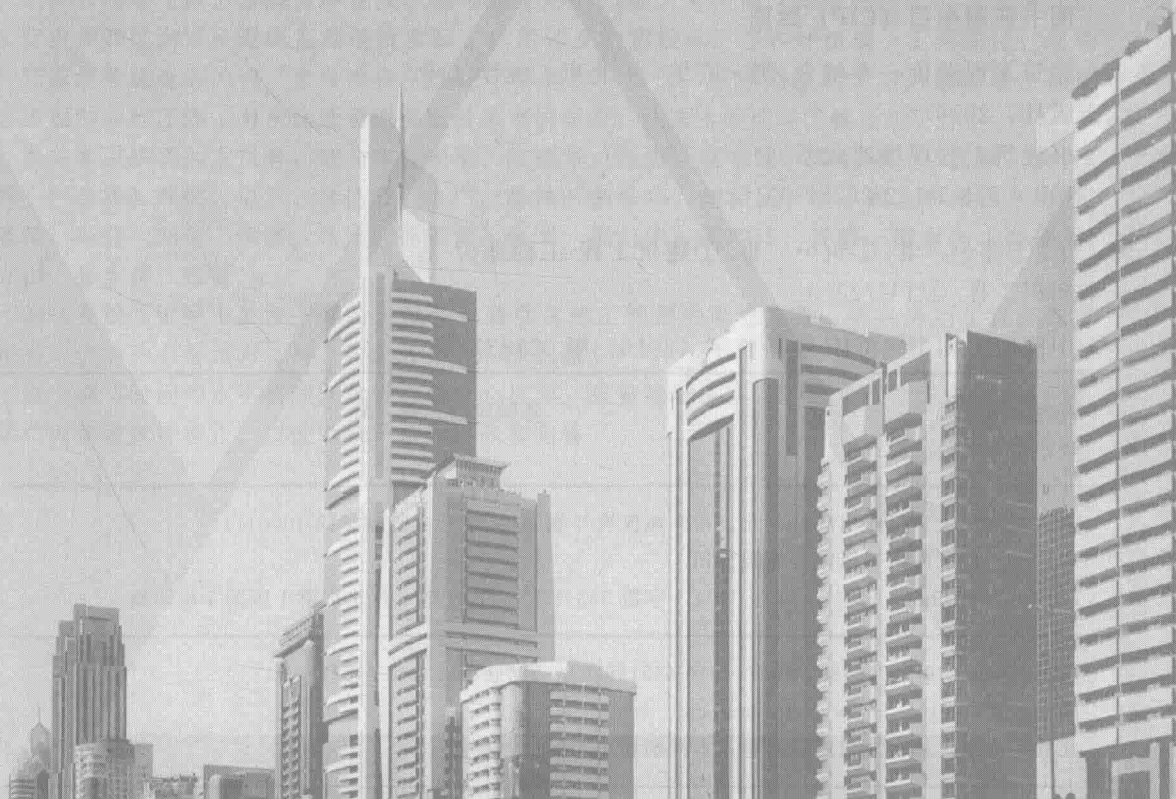
定价：45.00元



建筑工程现场速成系列

建筑工程造价 一本就会

筑·匠 编



化学工业出版社

· 北京 ·

本书根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)以及全国统一定额编写而成,主要介绍了工程造价的各种定义、现场施工图的识读、工程量计算规则、定额与清单计价的实际应用和区别以及现场工程造价实际工作所涉及的招投标、各种计价表、工程签证、现场各种预算经验速查等内容。全书内容从理论了解到实际操作,循序渐进地全面讲解现场工程造价各方面的实际工作,力求让读者能够通过本书的学习,快速上手现场工程造价工作。

本书内容简明实用,图文并茂,实用性和实际操作性较强,可作为建筑工程预算人员和管理人员的参考用书,也可作为土建类相关专业大中专院校师生的参考教材。

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程造价一本就会/筑·匠编. —北京:化学工业出版社, 2016. 3

(建筑工程现场速成系列)

ISBN 978-7-122-26282-0

I. ①建… II. ①筑… III. ①建筑工程-工程造价-基本知识 IV. ①TU723. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 027857 号

责任编辑:彭明兰

装帧设计:张 辉

责任校对:吴 静

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印 装:三河市延风印装有限公司

787mm×1092mm 1/16 印张 13 $\frac{1}{4}$ 字数 335 千字 2016 年 4 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价: 45.00 元

版权所有 违者必究

FOREWORD

前言

作为一个实践性、操作性很强的专业技术领域，建筑工程行业在很多方面在要有理论依据的同时，更需要以实践经验为指导。如果对于现场实际操作缺乏一定的了解，即便理论知识再丰富，进入建筑施工现场后，往往也是“丈二和尚摸不着头脑”，无从下手。尤其对于刚参加工作的新手来说，理论知识与实际施工现场的差异，是阻碍他们快速适应工作岗位的第一道障碍。因此，如何快速了解并“学会”工作，是每个进入建筑行业的新人所必须解决的首要问题。为了解决如何快速上手工作这一问题，我们针对建筑工程领域最关键的几个基础能力和岗位，即图纸识图、现场测量、现场施工、工程造价这四个方面，力求通过简洁的文字、直观的图表，分别将这四个核心岗位应掌握的技能讲述得清楚明白，能够指导初学者顺利进入相关工作岗位即可。

本书根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500—2013）以及全国统一定额编写而成，主要介绍了工程造价的各种定义、现场施工图的识读、工程量计算规则、定额与清单计价的实际应用和区别以及现场工程造价实际工作所涉及的招投标、各种计价表、工程签证、现场各种预算经验速查等内容。全书内容从理论了解到实际操作，循序渐进地全面讲解现场工程造价各方面的实际工作，力求让读者能够通过本书的学习，快速上手现场工程造价工作。

参与本书编写的人员有：刘向宇、安平、陈建华、陈宏、蔡志宏、邓毅丰、邓丽娜、黄肖、黄华、何志勇、郝鹏、李卫、林艳云、李广、李锋、李保华、刘团团、李小丽、李四磊、刘杰、刘彦萍、刘伟、刘全、梁越、马元、孙银青、王军、王力宇、王广洋、许静、谢永亮、肖冠军、于兆山、张志贵、张蕾。

本书在编写过程中参考了有关文献和一些项目施工管理经验性文件，并且得到了许多专家和相关单位的关心与大力支持，在此表示衷心的感谢。

由于编写时间和水平有限，尽管编者尽心尽力，反复推敲核实，但难免有疏漏及不妥之处，恳请广大读者批评指正，以便做进一步的修改和完善。

编者
2015年12月

CONTENTS

目录

第一章 建筑工程造价概述

1

第一节 建筑工程造价简述	1
一、工程造价基本分类	1
二、工程造价的构成	1
第二节 工程造价常见名词释义	13
第三节 建筑工程定额计价	16
一、建筑工程定额初识	16
二、建筑工程预算定额手册的基本应用	18
第四节 建筑工程工程量清单计价	19
一、工程量清单初识	19
二、工程量清单计价	20
第五节 工程量清单计价与预算定额计价的联系和区别	22
一、相互联系	22
二、相互区别	24

第二章 快速识读施工图

26

第一节 施工图的组成	26
一、初识建筑施工图	26
二、建筑施工图基本要素	28
三、施工图识读流程	29
第二节 建筑施工图快速识读	30
一、总平面图识读	30
二、建筑平面图	32
三、建筑立面图	34
四、建筑剖面图	35
五、建筑详图	37
第三节 结构施工图快速识读	38
一、初识结构施工图	38
二、基础图识读	44
三、结构平面图识读	45
四、结构详图识读	47

第一节 分部分项工程项目划分	48
一、建筑工程分部分项工程划分	48
二、具体列分部分项工程项目	50
第二节 建筑面积计算	51
一、建筑面积的含义	51
二、建筑面积计算规则	51
三、建筑面积计算实例	54
第三节 土石方工程计算	57
一、土石方工程计算规则	57
二、土石方计算规则详解	59
第四节 地基处理与边坡支护工程	67
第五节 桩基工程	71
一、桩基工程工程量计算规则	71
二、桩基工程工程量计算规则详解	73
第六节 砌筑工程计算	76
一、砌筑工程工程量计算规则	76
二、砌筑工程计算规则详解	82
第七节 混凝土及钢筋混凝土工程计算	85
一、混凝土及钢筋混凝土工程量计算规则	85
二、混凝土及钢筋混凝土工程计算规则详解	93
第八节 措施项目工程量计算	99
一、措施项目工程量计算规则	99
二、措施项目工程量计算规则详解	104
第九节 工程量速算方法	106
一、工程量计算基本要素	106
二、构件间扣减与分层关系	107
三、“三线一面”统筹法	108
第十节 工程量复核的方法	110

第一节 基础施工定额	112
一、建筑工程基础定额手册的组成内容	112
二、基础定额的应用特点	114
第二节 预算定额	114
一、预算定额概念	114
二、预算定额的作用	114
三、预算定额的内容及使用	115
第三节 概算定额	117
一、概算定额概念	117
二、概算定额的作用	117
三、概算定额的内容	117

四、概算定额手册的组成和应用	118
第四节 预算定额换算与工料分析	119
一、预算定额换算的基本内容	119
二、预算定额换算方法与工料分析	120
第五节 材料价差调整	125

第五章 工程量清单计价

127

第一节 工程量清单的概念及应用	127
一、工程量清单的概念	127
二、工程量清单的应用	127
第二节 工程量清单的编制内容	128
一、工程量清单的格式	128
二、工程量清单的编制	141
第三节 工程量清单计价规范的主要内容	144
第四节 工程量清单计价的费用构成与计算	146
一、工程量清单计价的费用构成	146
二、工程量清单计价的费用计算	146

第六章 建筑工程招投标

151

第一节 建筑工程项目招标概述	151
一、招投标的概念	151
二、工程招标投标程序	151
三、招标投标的基本原则	152
四、招标投标的基本方式	153
第二节 工程造价在招投标中的重要作用	153
一、工程造价在招投标中的作用	153
二、招投标阶段的工程造价控制	154
第三节 建筑工程投标策略	155
一、工程量清单报价前期准备	155
二、工程量清单报价常用策略	157

第七章 工程签证

159

第一节 工程签证的分类	159
一、工程签证的概念	159
二、工程签证的一般分类	159
第二节 各种变更、签证的关系与具体形式	162
一、相互关系	162
二、洽商	163
三、技术核定单	163
四、索赔	164
第三节 工程签证常发生的情形	167
第四节 工程签证的技巧	168
第五节 工程量、材料、单价签证	169

一、工程量签证	169
二、材料价格签证	170
三、综合单价签证	172
第六节 合理利用设计变更	176

第八章 建筑工程预结算书的编制与审核

177

第一节 建筑工程施工图预算书的编制	177
一、建筑工程施工图预算书的编制依据与内容	177
二、建筑工程施工图预算的编制程序	179
三、建筑工程施工图预算的编制方法	180
第二节 建筑工程施工图预算书的审核	183
一、审核内容	183
二、审查方法	184
第三节 建筑工程竣工结算书的编制	186
一、工程结算概述	186
二、竣工结算与施工图预算的区别	188
三、定额计价模式竣工结算的编制方法	188
四、工程量清单计价模式下竣工结算的编制方法	191
第四节 建筑工程竣工结算审核	191

第九章 影响工程造价的因素

193

第一节 工程质量与造价	193
第二节 工程工期与造价	194
第三节 工程索赔与造价	196

第十章 工程造价经验速查

198

第一节 造价预算容易遗漏的 100 项内容	198
第二节 钢材理论重量简易计算公式	201
第三节 允许按实际调整价差的材料品种	202
第四节 常见工程造价指标参考	202

参考文献

204

建筑工程造价概述

第一节 建筑工程造价简述

一、工程造价基本分类

(一) 工程造价基本概念

工程造价是建设工程造价的简称，其含义有狭义与广义之分。广义上讲，是指完成一个建设项目从筹建到竣工验收、交付使用全过程的全部建设费用，可以指预期费用，也可以指实际费用。狭义上讲，建设项目各组成部分的造价，均可用工程造价一词，如某单位工程的造价、某分包工程造价（合同价）等。这样，在整个基本建设程序中，确定工程造价的工作与文件就有投资估算、设计概算、修正概算、施工图预算、施工预算、工程结算、竣工决算、标底与投标报价、承发包合同价的确定等。此外，进行工程造价工作还会涉及静态投资与动态投资等几个概念。

(二) 工程造价的分类

建筑工程造价按其建设阶段可分为估算造价、概算造价、施工图预算造价以及竣工结算与决算造价等；按其构成的分部可分为建设项目总概预决算造价、单项工程的综合概预结算和单位工程概预结算造价。



经验指导

广义的工程造价。它是该项目有计划地进行固定资产再生产和形成相应的无形资产和铺底流动资金的一次性费用总和，所以也称为总投资，包括建筑工程、设备安装工程、设备与工器具购置、其他工程和费用等。

建筑工程造价的分类如图 1-1 所示。

二、工程造价的构成

我国现行的工程造价构成包括设备及工具、器具购置费用，建筑安装工程费用，工程建设其他费用，预备费，建设期贷款利息，固定资产投资方向调节税等。

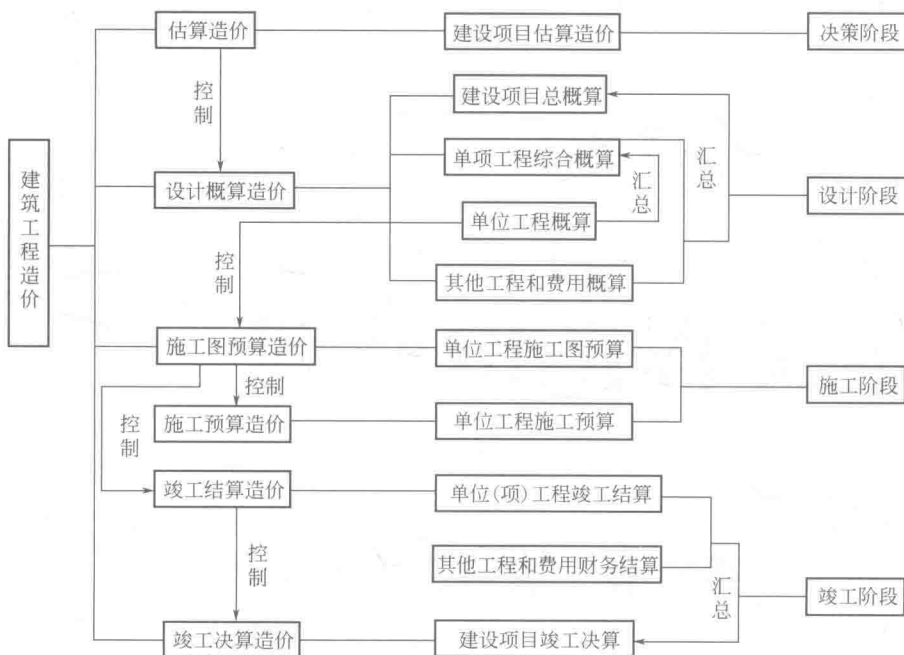


图 1-1 建筑工程造价分类

设备及工具、器具购置费用是指按照工程项目设计文件要求，建设单位购置或自制，达到固定资产标准的设备和扩建项目配置的首套工具、器具及生产家具所需的费用。它由设备、工具、器具原价和包括设备成套公司服务费在内的运杂费组成。

工程建设其他费用是指未纳入以上两项的，由项目投资支付的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用的总和。工程其他费用可分为三类：①土地使用费；②与工程建设有关的费用；③与未来企业生产经营有关的费用。

另外，工程造价中还包括预备费、建设期贷款利息和固定资产投资方向调节税。



知识小贴士

建筑安装工程费。建筑安装工程费用是指建设单位支付给从事建筑安装工程施工单位的全部生产费用，包括用于建筑物的建造及有关的准备、清理等工程的投资，用于需要安装设备的安装、装配工程的投资。它是以货币表现的建筑安装工程的价值，其特点是必须通过兴工动料、追加活劳动才能实现。

我国现行工程造价的具体构成如图 1-2 所示。

(一) 设备及工具、器具购置费用

设备及工具、器具购置费用是由设备购置费和工具、器具及生产家具购置费用组成的。

设备购置费是指为建设项目购置或自制的达到固定资产标准的各种国产或进口设备、工具、器具的购置费用。它由设备原价和设备运杂费构成。设备原价指国产设备或进口设备的原价；设备运杂费指除设备原价之外的关于设备采购运输、途中包装及仓库保管等方面支出费用的总和。

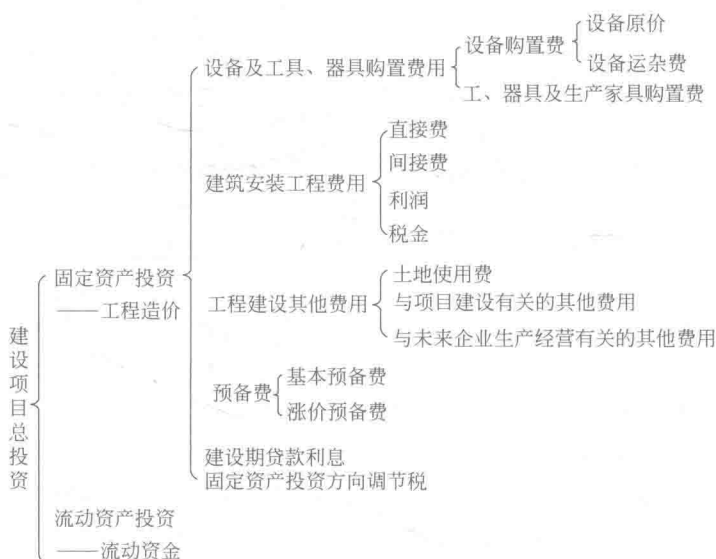


图 1-2 我国现行工程造价构成

国产设备原价一般指的是设备制造厂的交货价，即出厂价或订货合同价。国产设备原价分为国产标准设备原价和国产非标准设备原价。国产标准设备是指按照主管部门颁布的标准图纸和技术要求，由我国设备生产厂批量生产的，符合国家质量检测标准的设备。国产标准设备原价有两种，即带有备件的原价和不带有备件的原价。在计算时，一般采用带有备件的原价。国产非标准设备是指国家尚无定型标准，各设备生产厂不可能在工艺过程中采用批量生产，只能按一次订货，并根据具体的设计图纸制造的设备。非标准设备原价有多种不同的计算方法，主要有成本计算估价法、系列设备插入估价法、分部组合估价法、定额估价法等。

进口设备原价是指进口设备的抵岸价，即抵达买方边境港口或边境车站，且交完关税为止形成的价格。

进口设备抵岸价 = 货价 + 国际运费 + 运输保险费 + 银行财务费 + 外贸手续费 + 关税 + 增值税 + 消费税 + 海关监管手续费 + 车辆购置附加费

货价一般指装运港船上交货价（FOB）。国际运费即从装运港（站）到达我国抵达港（站）的运费。运输保险费是交付议定的货物运输保险费用。银行财务费一般是指中国的银行手续费，银行财务费 = 人民币货价（FOB 价）× 银行财务费率（一般为 0.4% ~ 0.5%）。外贸手续费指按贸易部规定的外贸手续费率计取的费用，外贸手续费率一般取 15%，外贸手续费 = (FOB 价 + 国际运费 + 运输保险费) × 外贸手续费率。关税是由海关对进出境或关境的货物和物品征收的一种税，关税 = 到岸价格（CIF 价）× 进口关税税率。到岸价格（CIF 价）包括离岸价格（FOB 价）、国际运费、运输保险等费用。增值税是对从事进口贸易的单位和个人，在进口商品报关进口后征收的税种。进口产品增值税额 = 组成计税价格 × 增值税税率。组成计税价格 = 关税完税 + 关税 + 消费税。海关监管手续费指海关对进口减税、免税、保税货物实施监督、管理、提供服务的手续费。对于全额征收进口关税的货物不计本项费用。海关监管手续费 = 到岸价 × 海关监管手续费率（一般为 0.3%）。车辆购置附加费是进口车辆需缴进口车辆购置附加费，进口车辆购置附加费 = (到岸价 + 关税 + 消费税 + 增值税) × 进口车辆购置附加费率。

工具、器具及生产家具购置费，是指新建或扩建项目初步设计规定的，保证初期正常生产必须购置的没有达到固定资产标准的设备、仪器、工卡模具、器具、生产家具和备品备件等的购置费用。工具、器具及生产家具购置费=设备购置费×定额费率。

图 1-3 建筑安装工程费用构成

2. 直接费的构成与计算

直接费由直接工程费和措施费组成。

(1) 直接工程费 直接工程费是指施工过程中耗费的构成工程实体的各项费用,包括以下几种费用。

① 人工费。人工费是指直接从事建筑安装工程施工的生产工人开支的各项费用。

$$\text{人工费} = \sum (\text{工日消耗量} \times \text{日工资单价})$$

其内容包括基本工资、工资性补贴、生产工人辅助工资、职工福利费和生产工人劳动保护费等。

② 材料费。材料费是施工过程中耗费的构成工程实体的原材料、辅助材料、构配件、零件、半成品的费用,内容包括材料原价、材料运杂费、运输损耗费、采购及保管费和检验试验费。其中,检验试验费包括自设试验室进行试验所耗用的材料和化学药品等费用。不包括新结构、新材料的试验费和建设单位对具有出厂合格证明的材料进行检验,对构件做破坏性试验及其他特殊要求检验试验的费用。

$$\text{材料费} = \sum (\text{材料消耗量} \times \text{材料基价}) + \text{检验试验费}$$

$$\text{材料基价} = [(\text{供应价格} + \text{运杂费}) \times (1 + \text{运输损耗率} \%)] \times (1 + \text{采购保管费率} \%)$$

$$\text{检验试验费} = \sum (\text{单位材料量检验试验费} \times \text{材料消耗量})$$

③ 施工机械使用费。施工机械使用费是施工机械作业所发生的机械使用费以及机械安拆费和场外运费。施工机械台班单价应由折旧费、大修理费、经常修理费、安拆费及场外运费、人工费、燃料动力费和养路费及车船使用税等组成。其中,人工费是指机上司机(司炉)和其他操作人员的工作日人工费及上述人员在施工机械规定的年工作台班以外的人工费。

$$\text{施工机械使用费} = \sum (\text{施工机械台班消耗量} \times \text{机械台班单价})$$

式中,台班单价由台班折旧费、台班大修费、台班经常修理费、台班安拆费及场外运费、台班人工费、台班燃料动力费和台班养路费及车船使用税构成。

(2) 措施费 措施费是指为完成工程项目施工,在施工前和施工过程中非工程实体项目的费用,包括以下几方面。

① 环境保护费是指施工现场为达到环保部门要求所需要的各项费用,计算公式如下:

$$\text{环境保护费} = \text{直接工程费} \times \text{环境保护费费率} (\%)$$

② 文明施工费是指施工现场文明施工所需要的各项费用,计算公式如下:

$$\text{文明施工费} = \text{直接工程费} \times \text{文明施工费费率} (\%)$$

③ 安全施工费是指施工现场安全施工所需要的各项费用,计算公式如下:

$$\text{安全施工费} = \text{直接工程费} \times \text{安全施工费费率} (\%)$$

④ 临时设施费是指施工企业为进行建筑工程施工所必须搭设的生活和生产用的临时建筑物、构筑物和其他临时设施费用等。临时设施费用包括临时设施的搭设、维修、拆除费或摊销费,计算公式如下:

$$\text{临时设施费} = (\text{周转使用临建费} + \text{一次性使用临建费}) \times [1 + \text{其他临时设施所占比例} (\%)]$$

⑤ 夜间施工费是指因夜间施工所发生的夜班补助费、夜间施工降效、夜间施工照明设备摊销及照明用电等费用,其计算公式为

$$\begin{aligned} \text{夜间施工增加费} &= 1 - \frac{(\text{合同工期})}{(\text{定额工期})} \times \frac{\text{直接工程费中的人工费合计}}{\text{平均日工资单价}} \\ &\quad \times \text{每工日夜间施工费开支} \end{aligned}$$

⑥ 二次搬运费是指因施工场地狭小等特殊情况而发生的二次搬运费用，其计算公式为

$$\text{二次搬运费} = \text{直接工程费} \times \text{二次搬运费费率}(\%)$$

⑦ 大型机械设备进出场及安拆费，计算公式如下：

$$\text{大型机械进出场及安拆费} = \frac{\text{一次进出场及安拆费} \times \text{年平均安拆次数}}{\text{年工作台班}}$$

⑧ 混凝土、钢筋混凝土模板及支架费，指混凝土施工过程中需要的各种钢模板、木模板、支架等的支、拆、运输费用及模板、支架的摊销（或租赁）费用。计算公式如下：

$$\text{模板及支架费} = \text{模板摊销量} \times \text{模板价格} + \text{支、拆、运输费}$$

$$\text{租赁费} = \text{模板使用量} \times \text{使用日期} \times \text{租赁价格} + \text{支、拆、运输费}$$

⑨ 脚手架费包括脚手架搭拆费和摊销（或租赁）费用，计算公式如下：

$$\text{脚手架搭拆费} = \text{脚手架摊销量} \times \text{脚手架价格} + \text{搭、拆、运输费}$$

$$\text{租赁费} = \text{脚手架每日租金} \times \text{搭设周期} + \text{搭、拆、运输费}$$

⑩ 已完工程及设备保护费，由成品保护所需机械费、材料费和人工费构成。

⑪ 施工排水、降水费，计算公式如下：

$$\text{排水降水费} = \sum \text{排水降水机械台班费} \times \text{排水降水周期} + \text{排水降水使用材料费、人工费}$$

对于措施费的计算，这里只列出通用措施费项目的计算方法，各专业工程的专用措施费项目的计算方法由各地区或国家有关专业主管部门的工程造价管理机构自行制定。

3. 间接费的构成与计算

间接费包括规费和企业管理费两部分。

(1) 规费 规费是指政府和有关权力部门规定必须缴纳的费用（简称规费），它包括工程排污费、工程定额测定费、社会保障费、住房公积金、危险作业意外伤害保险。工程排污费是指施工现场按规定缴纳的工程排污费。工程定额测定费是指按规定支付给工程造价（定额）管理部门的定额测定费。社会保障费包括养老保险费、失业保险费和医疗保险费，其中养老保险费是指企业按规定标准为职工缴纳的基本养老保险费，失业保险费是指企业按照国家规定标准为职工缴纳的失业保险费，医疗保险费是指企业按照规定标准为职工缴纳的基本医疗保险费。住房公积金是指企业按规定标准为职工缴纳的住房公积金。危险作业意外伤害保险是指企业为从事危险作业的建筑安装施工人员支付的意外伤害保险费。

(2) 企业管理费 企业管理费是指建筑安装企业组织施工生产和经营管理所需费用，它包括管理人员工资、办公费、差旅交通费、固定资产使用费、工具用具使用费、劳动保险费、工会经费、职工教育经费、财产保险费、财务费、税金、其他。管理人员工资是指管理人员的基本工资、工资性补贴、职工福利费和劳动保护费等。办公费是指企业管理办公用的文具、纸张、账表、印刷、邮电、书报、会议、水电、烧水和集体取暖（包括现场临时宿舍取暖）用煤等费用。差旅交通费是指职工因公出差、调动工作的差旅费、住勤补助费、市内交通费和误餐补助费、职工探亲路费、劳动力招募费、职工离退休及退职一次性路费、工伤人员就医路费和工地转移费，以及管理部门使用的交通工具的油料、燃料、养路费及牌照费。固定资产使用费是指管理和试验部门及附属生产单位使用的属于固定资产的房屋、设备仪器等的折旧、大修、维修或租赁费。工具用具使用费是指管理使用的不属于固定资产的生产工具、器具、家具、交通工具，以及检验、试验、测绘、消防等用具的购置、维修和摊销费。劳动保险费是指由企业支付离退休职工的易地安家补助费、职工退职金、六个月以上的病假人员工资、职工死亡丧葬补助费、抚恤费、按规定支付给离休干部的各项经费。工会经费是指企业按职工工资总额计提的工会经费。职工教育经费指企业为职工学习先进技术和提

高文化水平，按职工工资总额计提的费用。财产保险费是指企业管理用财产、车辆保险费。财务费是指企业为筹集资金而发生的各种费用。税金是指企业按规定缴纳的房产税、车船使用税、土地使用税、印花税等。其他包括技术转让费、技术开发费、业务招待费、绿化费、广告费、公证费、法律顾问费、审计费、咨询费等。

① 利润是指施工企业完成所承包工程获得的盈利。在编制概算和预算时，依据不同投资来源、工程类别实行差别利润率。在投标报价时，企业可以根据工程的难易程度、市场竞争情况和自身的经营管理水平自行确定合理的利润率。

② 税金是国家税法规定的应计入建筑安装工程造价内的营业税、城市维护建设税及教育费附加等。营业税的税额为营业额的 3%；城乡维护建设税的纳税人所在地为市区的，按营业税的 7%征收；所在地为县镇的，按营业税的 5%征收；所在地为农村的，按营业税的 1%征收；教育费附加为营业税的 3%。税金 = (直接费 + 间接费 + 利润) × 税率。

4. 其他费用

(1) 土地使用费 土地使用费是指通过划拨方式取得土地使用权而支付的土地征用及迁移补偿费；或者是通过土地使用权出让方式取得土地使用权而支付的土地使用权出让金。

土地征用及迁移补偿费，是指建设项目通过划拨方式取得无限期的土地使用权，依照《中华人民共和国土地管理法》等规定所支付的费用。其总和一般不得超过被征土地年产值的 20 倍，土地年产值则按该地被征用前 3 年的平均产量和国家规定的价格计算。其内容如表 1-1 所示。

表 1-1 土地使用费的内容

费用组成	主要内容
土地补偿费	征用耕地(包括菜地)的补偿标准,为该耕地年产值的 6~10 倍,具体补偿标准由省、自治区、直辖市人民政府在此范围内制定。征用园地、鱼塘、藕塘、苇塘、宅基地、林地、牧场、草原等的补偿标准,由省、自治区、直辖市人民政府制定。征收无收益的土地,不予补偿
青苗补偿费和被征用土地上的房屋、水井、树木等附着物补偿费	这些补偿费的标准由省、自治区、直辖市人民政府制定。征用城市郊区的菜地时,还应按照有关规定向国家缴纳新菜地开发建设基金
安置补助费	征用耕地、菜地的,每个农业人口的安置补助费为该地每亩(1 亩=667m ²)年产值的 3~4 倍,每亩耕地的安置补助费最高不得超过其年产值的 15 倍
缴纳的耕地占用税或城镇土地使用税、土地登记费及征地管理费等	县、市土地管理机关从征地费中提取土地管理费的比率,要按征地工作量大小,视不同情况,按 1%~4%提取
征地动迁费	包括征用土地上的房屋及附着构筑物、城市公共设施等拆除、迁建补偿费和搬迁运输费,企业单位因搬迁造成的减产、停工损失补贴费,拆迁管理费等
水利水电工程水库淹没处理补偿费	包括农村移民安置迁建费,城市迁建补偿费,库区工矿企业、交通、电力、通信,广播、管网、水利等的恢复、迁建补偿费,库底清理费,防护工程费,环境影响补偿费等

(2) 土地使用权出让金 土地使用权出让金是指建设项目通过土地使用权出让方式取得有限期的土地使用权，依照《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》规定，支付的土地使用权出让金。

① 明确国家是城市土地的唯一所有者，可分层次、有偿、有限期地出让、转让城市土地。第一层次是城市政府将国有土地使用权出让给用地者，该层次由城市政府垄断经营。出让对象可以是有法人资格的企事业单位，也可以是外商。第二层次及以下层次的转让则发生

在使用者之间。

② 城市土地的出让和转让可采用协议、招标、公开拍卖等方式，具体内容如下。

a. 协议方式是由用地单位申请，经市政府批准同意后双方洽谈具体地块及地价。该方式适用于市政工程、公益事业用地，以及需要减免地价的机关、部队用地和需要重点扶持、优先发展的产业用地。

b. 招标方式是在规定的期限内，由用地单位以书面形式投标，市政府根据投标报价所提供的规划方案以及企业信誉综合考虑，择优而取。该方式适用于一般工程建设用地。

c. 公开拍卖是指在指定的地点和时间，由申请用地者叫价应价，价高者得。这完全由市场竞争决定，适用于赢利高的行业用地。

③ 在有偿出让和转让土地时，政府对地价不做统一规定，但应坚持以下原则：

a. 地价对目前的投资环境不产生大的影响；

b. 地价与当地的社会经济承受能力相适应；

c. 地价要考虑已投入的土地开发费用、土地市场供求关系、土地用途和使用年限。

④ 关于政府有偿出让土地使用权的年限，各地可根据时间、区位等各种条件做不同的规定，一般为30~99年；按照地面附属建筑物的折旧年限来看，以50年为宜。

⑤ 土地有偿出让和转让土地使用者和所有者要签约，明确使用者对土地享有的权利和对土地所有者应承担的义务，具体内容如下：

a. 有偿出让和转让使用权，要向土地受让者征收契税；

b. 转让土地如有增值，要向转让者征收土地增值税；

c. 在土地转让期间，国家要区别不同地段、不同用途，向土地使用者收取土地占用费。

5. 与项目建设有关的其他费用

(1) 建设单位管理费 建设单位管理费是指建设项目从立项、筹建、建设、联合试运转、竣工验收交付使用及后评估等全过程管理所需的费用，内容包括建设单位开办费和建设单位经费。

① 建设单位开办费。它是指新建项目为保证筹建和建设工作的正常进行所需办公设备、生活家具、用具，交通工具等购置的费用。

② 建设单位经费。包括工作人员的基本工资、工资性补贴、职工福利费、劳动保护费、劳动保险费、办公费、差旅交通费、工会经费、职工教育经费、固定资产使用费、工具用具使用费、技术图书资料费、生产人员招募费、工程招标费、合同契约公证费、工程质量监督检测费、工程咨询费、法律顾问费、审计费、业务招待费、排污费、竣工交付使用清理及竣工验收收费、后评估费用等。不包括应计入设备、材料预算价格的建设单位采购及保管设备材料所需的费用。

建设单位管理费可以参考下面的公式进行计算：

$$\text{建设单位管理费} = \text{单项工程费用之和 (包括设备、工具、器具购置费和建筑安装工程费)} \\ \times \text{建设单位管理费费率}$$

建设单位管理费费率按照建设项目的不同性质及规模确定。有的建设项目按照建设工期和规定的金额计算建设单位管理费。

(2) 勘察设计费 勘察设计费是指为本建设项目提供项目建议书、可行性研究报告及设计文件等所需的费用，具体内容如下。

① 编制项目建议书、可行性研究报告及投资估算、工程咨询、评价，以及为编制上述文件进行勘察、设计、研究试验等所需的费用。