

主编 郭康玺 叶素鸣 主审 陈孝章 协镇 汪世杰

房地产建设费用

Fangdichan

Jianshefeiyong

上海科学技术文献出版社



内 容 提 要

本书从房地产投资建设的实际状况出发,全面、系统地阐述房地产开发经营过程中的各种税收、费用开支标准,全方位覆盖了房地产企业财务支出的方方面面,包括征用土地、动迁补偿、勘察设计、监理审计、增容配套、房产税收、物业管理、造价取费、外商投资以及相关的其他各类费用。资料来源可靠,数据准确,是房地产开发经营公司、物业管理公司、建设单位、施工企业、勘察设计部门、政府机关、银行金融机构、中介服务等单位中的领导、管理人员及其科研教学人员的必备工具书。

前 言

房地产建设,实质上是房地产开发经营企业将资金投放于指定的建设项目上,通过不动产的销售来获得利益的一种固定资产投资行为。任何一家房地产企业,要想取得最佳的投资效益,实现经济效益、社会效益的综合平衡,首先要了解房地产建设投资的开支标准、费用范围,才能以最小的投资金额,建设最好的项目,取得最佳的效益。本书在对房地产开发经营企业和房地产建设项目调查研究的基础上,充分考虑到企业建设和投资的实际需要,较全面地收集了近年来国务院各部、委、办,部分省、自治区、直辖市人民政府职能部门颁发的关于房地产建设和投资方面的各种税费计征办法和计征标准,包括征用土地费用、使用土地费用、房屋拆迁费用、国家补偿标准、勘察费用、设计费用、增容配套费用、建设配套费用、施工配套费用、建设监理费用、审计费用、律师费用、公证费用、资产评估费用、税务代理费用、合同仲裁费用、银行贷款利率标准、国家税收、地方税收、建安工程造价、建设投资估算、物业管理费用、工程建设三类费用、外商投资费用、行政事业费用等,对各地从事房地产开发经营、管理和理论研究的同志具有一定的参考价值。

房地产建设项目投资巨大,涉及范围十分广泛,政策性很强。无论是建设前期的可行性研究阶段、中期的施工阶段,还是后期的竣工决算阶段,都必须以国家和地方政府制订的费用标准为基本依据,结合建设周期内的市场动态,客观地编制项目的概算造价、施工图预算造价和竣工决算造价。在确保工程质量的前提条件下,压缩费用开支,减少损失浪费,使每一分建设资金都准确无误地用在刀刃上,产生其应有的效益。我们编写本书的目的也在于此。

本书中所涉及的各种税费标准,国家和地方政府将不断地修改和调整。在具体执行时,应注意时效性,并按原文实施操作。

在编写过程上,得到了陈钟意、施俭、宋群生、孙琪、王国平、倪春晖等同志的大力帮助,在此一并表示感谢。

郭康奎

1996.6

目 录

第一章 建设征用土地费用

1.1 征用土地费	(1)
1.1.1 土地使用权出让金	(1)
1.1.2 花园住宅土地使用权出让金	(2)
1.1.3 土地使用金	(2)
1.1.4 土地垦复基金	(3)
1.1.5 菜地建设基金	(3)
1.1.6 征用耕地粮油差价补偿费	(3)
1.1.7 征用土地管理费	(3)
1.1.8 征地包干费	(5)
1.2 土地使用费	(5)
1.2.1 内销商品房土地使用费	(5)
1.2.2 中外合营企业场地使用费	(5)
1.2.2.1 上海市土地使用费标准	(5)
1.2.2.2 浦东新区土地使用费	(8)
1.2.2.3 浦东新区用地价格	(8)
1.2.2.4 天津市外商投资企业土地使用费	(9)
1.2.3 土地出让和收益业务费	(9)
1.2.4 临时用地费	(9)
1.3 土地使用统筹费	(10)
1.3.1 国有土地使用统筹费	(10)
1.3.2 带征土地统筹费和保证金	(10)
1.4 土地登记费	(11)
1.4.1 土地登记费标准	(11)
1.4.2 土地登记证费	(11)
1.5 地租、批租	(11)
1.5.1 国有土地地租	(11)
1.5.2 上海市土地批租情况	(11)
1.6 定界钉桩费	(13)
1.6.1 用地勘测定界费	(13)
1.6.2 拨地钉桩费	(13)
1.6.3 地籍图件费	(14)
1.7 城市规划管理费	(14)
附录一 珠海市土地使用价格	(14)

一、临时用地土地使用费·····	(14)
二、行政划拨土地使用费·····	(14)
三、有偿用地的国有土地使用费·····	(15)
四、临街临海有偿用地价格·····	(15)
五、农村留用地经营房地产价格·····	(16)
六、行政事业、军队的办公、学校、住宅有偿使用土地价格·····	(16)
七、营业性公用事业有偿使用土地价格·····	(17)
八、宾馆、酒店、经营性招待所、住宅有偿使用土地价格·····	(17)
九、工业、仓储、码头有偿使用土地价格·····	(17)
十、商业、金融、加油站有偿使用土地价格·····	(18)
十一、写字楼、别墅有偿使用土地价格·····	(19)
附录二 广州市外商投资房地产基金补偿性收费·····	(20)

第二章 房屋拆迁补偿费

2.1 房屋完好程度评定办法·····	(21)
2.1.1 各类房屋各项目完好基分·····	(23)
2.1.2 各建筑项目评分标准·····	(24)
2.2 房屋估价标准·····	(28)
2.2.1 上海市房屋估价暂行标准·····	(28)
2.2.2 上海市房屋估价暂行标准调整·····	(34)
2.3 城市房屋拆迁费·····	(34)
2.3.1 城市房屋拆迁管理费·····	(34)
2.3.2 搬迁奖励费·····	(35)
2.3.3 拆迁过渡补助费·····	(36)
2.3.4 搬家补助费·····	(36)
2.3.5 拆迁安置房成本价·····	(36)
2.3.6 旧房拆除费用·····	(37)
2.4 国家建设征地财物补偿标准(一)·····	(37)
2.4.1 居、农民房屋补偿标准·····	(37)
2.4.2 建筑物补偿标准调整·····	(38)
2.4.3 集体房屋补偿标准·····	(38)
2.4.4 建筑附属物补偿标准·····	(39)
2.4.5 苗木补偿标准·····	(40)
2.4.6 畜牧水产补偿标准·····	(42)
2.4.7 电力、照明线补偿标准·····	(43)
2.4.8 毁废菜田设施赔偿标准·····	(43)
2.4.9 农田水利设施补偿标准·····	(44)
2.4.10 农村道路补偿标准·····	(44)
2.4.11 农村桥梁补偿标准·····	(45)
2.4.12 建筑施工借地补偿标准·····	(45)

2.5 国家建设征地财物补偿标准(二).....	(45)
2.6 青苗补偿费.....	(46)
2.7 土地补偿费.....	(47)
2.8 劳力安置费.....	(47)
2.9 近郊乡“三费”补助费.....	(47)

第三章 勘察设计费

3.1 工程勘察费.....	(48)
3.1.1 水文地质勘察费.....	(48)
3.1.2 平面、高程控制测量费.....	(51)
3.1.3 电磁波测距费.....	(52)
3.1.4 地形测量费.....	(52)
3.1.5 工程地质测绘费.....	(53)
3.1.6 工程勘察钻探费.....	(53)
3.1.7 现场测试费.....	(55)
3.2 民用建筑设计费.....	(57)
3.2.1 民用建筑工程等级划分.....	(57)
3.2.2 民用建筑设计收费标准.....	(58)
3.2.3 民用建筑设计附属收费.....	(59)
3.2.4 民用建筑设计收费提高标准.....	(59)
3.3 市政工程设计费.....	(59)
3.3.1 给水排水工程设计收费定额.....	(59)
3.3.2 给水排水工程设计收费标准.....	(60)
3.3.3 城市桥梁工程设计收费标准.....	(60)
3.3.4 路口、停车场、广场设计收费标准.....	(61)
3.3.5 城市道路工程设计收费标准.....	(61)
3.3.6 管线工程设计收费标准.....	(61)
3.3.7 煤气工程设计收费定额.....	(62)
3.3.8 园林工程设计收费标准.....	(62)
3.4 外资工程设计费.....	(62)
3.4.1 外资民用建筑工程设计收费标准.....	(62)
3.4.2 外资工业建筑工程设计收费标准.....	(63)
3.5 城市规划设计费.....	(63)
3.5.1 总体规划设计收费定额.....	(64)
3.5.2 城市分区规划设计收费定额.....	(64)
3.5.3 详细规划设计费.....	(64)
3.5.3.1 生活居住用地(工业区)规划设计收费标准.....	(65)
3.5.3.2 公园、游乐场及其他园林、小游园规划设计收费标准.....	(65)
3.5.4 市政工程规划设计费.....	(65)
3.5.4.1 城市道路规划设计收费定额.....	(65)

3.5.4.2 道路交叉口规划设计收费定额·····	(65)
3.5.4.3 市政工程管线综合规划设计收费定额·····	(66)
3.5.4.4 城市停车场、广场工程规划设计收费定额·····	(66)
3.5.4.5 城市单项市政管线规划设计收费定额·····	(66)
3.5.4.6 城市规划设计方案模型制作收费定额·····	(66)
3.6 风景区规划设计费·····	(67)
3.6.1 风景区区域规划大纲阶段收费定额·····	(67)
3.6.2 风景区总体规划设计收费定额·····	(67)
3.7 测绘产品费·····	(67)
3.7.1 大地和地图资料费·····	(68)
3.7.2 工程测量资料费·····	(68)
第四章 建设工程配套费	
4.1 增容配套费·····	(69)
4.1.1 自来水、煤气增容费·····	(69)
4.1.2 废污水排放增容费·····	(69)
4.1.3 供电配电贴费·····	(69)
4.1.4 排水设施使用费·····	(70)
4.1.5 基础设施“四源”建设费·····	(71)
4.2 建设配套费·····	(71)
4.2.1 住宅建设配套费·····	(71)
4.2.2 人防工程建设费·····	(72)
4.2.3 人防工程移建费·····	(72)
4.2.4 人防工程使用费·····	(72)
4.2.5 港口建设费·····	(73)
4.2.6 商业网点建设费·····	(73)
4.2.7 临时建设工程费·····	(73)
4.2.8 临时占路费·····	(73)
4.3 施工配套费·····	(74)
4.3.1 建设工程许可证执照费·····	(74)
4.3.2 道路管线施工工期保证金·····	(74)
4.3.3 住宅工程优质奖·····	(75)
4.3.4 住宅工程质量保证金·····	(75)
4.3.5 工程定额编制管理费·····	(76)
4.3.6 工程质量监督费·····	(76)
4.3.7 竣工图编制费·····	(76)
4.3.8 竣工档案保证金·····	(76)
4.4 配套容量估算·····	(76)
4.4.1 民用建筑日用水、排水量·····	(76)
4.4.2 民用建筑单位面积热水所需供热量·····	(77)

4.4.3 民用建筑日用煤气量	(77)
4.4.4 民用建筑单位面积用电量	(78)
第五章 中介机构服务费	
5.1 工程建设监理费	(79)
5.1.1 按监理人数计费	(79)
5.1.2 按投资比例计费	(79)
5.2 审计师事务所收费标准	(79)
5.3 会计师事务所收费标准	(80)
5.3.1 计时收费标准	(80)
5.3.2 计件收费标准	(81)
5.3.2.1 “三资”企业和其他单位的涉外经济业务收费标准	(81)
5.3.2.2 国内企业、事业单位收费标准	(82)
5.4 税务咨询事务所(公司)收费标准	(83)
5.4.1 计时收费标准	(83)
5.4.2 计件收费标准	(83)
5.4.2.1 “三资”企业和其他单位的涉外经济业务收费标准	(83)
5.4.2.2 国内企业、事业单位收费标准	(84)
5.5 律师事务所收费标准	(85)
5.6 公证费	(87)
5.6.1 一般公证收费标准	(87)
5.6.2 房地产公证费用	(88)
5.7 资产评估费	(88)
5.7.1 资产评估差额定率累进收费标准	(88)
5.7.2 资产评估收费计算实例	(89)
5.8 建设工程招投标费	(89)
5.8.1 代理招投标费	(89)
5.8.2 施工招投标管理费	(89)
5.8.3 勘察招投标管理费	(90)
5.8.4 “三资”项目招投标费	(90)
5.8.5 合同(标底)审查费	(90)
5.9 土地价格评估费	(90)
5.9.1 收费原则	(91)
5.9.2 收费标准	(91)
5.9.2.1 土地评估收费标准	(91)
5.9.2.2 基准地价收费标准	(91)
5.10 技术合同仲裁费	(91)
5.10.1 案件受理费	(91)
5.10.2 案件处理费	(91)
5.11 进口代理手续费	(92)

5.11.1 代理手续费率标准.....	(92)
5.11.2 代理手续费金额.....	(92)

第六章 房地产金融

6.1 金融贷款	(93)
6.1.1 基建项目贷款	(93)
6.1.2 基建储备贷款	(93)
6.1.3 职工住房抵押贷款	(93)
6.1.4 外商投资企业贷款	(94)
6.1.5 小型工业贷款项目评估	(95)
6.1.6 国家重点企业债券	(95)
6.1.7 国库券	(96)
6.1.8 煤气建设专项基金	(96)
6.2 利率标准	(97)
6.2.1 国债利息计算	(97)
6.2.2 金融机构借款年利率	(98)
6.2.3 固定资产贷款年利率	(98)
6.2.4 存款和贷款利率标准	(98)
6.2.5 房地产抵押	(102)
6.2.6 抵押贷款利率标准	(102)
6.2.7 外汇存贷款利率表	(103)

第七章 房地产企业税收管理

7.1 税务管理	(104)
7.1.1 税务登记	(104)
7.1.2 纳税申报	(105)
7.2 营业税	(105)
7.3 土地增值税	(107)
7.4 城市维护建设税	(108)
7.5 固定资产投资方向调节税	(109)
7.6 房产税	(119)
7.7 车船使用税	(120)
7.8 企业所得税	(121)
7.9 印花税	(123)
7.10 耕地占用税.....	(125)
7.11 契税.....	(126)
7.12 个人所得税.....	(127)
7.13 土地使用税.....	(129)

第八章 房地产价格与成本

8.1 房地产价格组成	(131)
8.1.1 房产交易价格	(131)

8.1.2	商品房价格构成	(131)
8.1.3	城市综合开发项目成本	(132)
8.1.4	外援工程概算造价构成	(133)
8.2	房地产市场价格	(134)
8.2.1	西安地区市场价格	(134)
8.2.2	成都市市场价格	(134)
8.2.3	长沙市市场价格	(135)
8.2.4	沈阳市市场价格	(136)
8.2.5	上海市市场价格	(136)
8.3	建筑安装工程计价计算程序	(137)
8.3.1	深圳市建设工程造价费率标准	(137)
8.3.1.1	土建工程	(137)
8.3.1.2	包工不包料工程	(138)
8.3.1.3	大型土石方工程(人工)	(139)
8.3.1.4	大型土石方工程(机械)	(140)
8.3.1.5	安装工程	(141)
8.3.1.6	房修工程	(142)
8.3.1.7	绿化工程	(143)
8.3.1.8	园林工程	(144)
8.3.1.9	市政工程(人工费)	(145)
8.3.1.10	市政工程(直接费)	(146)
8.3.2	石油化工安装工程费率标准	(147)
8.3.3	上海市 93 新定额费率标准	(147)
8.3.3.1	建筑工程	(147)
8.3.3.2	安装工程	(148)
8.4	建筑安装工程价格	(150)
8.4.1	1991 年度各地住宅建安工程平均造价	(150)
8.4.2	1992 年度各地住宅建安工程平均造价	(152)
8.4.3	1991 年度各地住宅建安工程平均造价比例	(154)
8.4.4	1992 年度各地住宅建安工程平均造价比例	(156)
8.4.5	1993 年度各地工业与民用建筑工程建安造价	(158)
8.4.6	1991 年度各地住宅工程平均材料消耗	(161)
8.4.7	1992 年度各地住宅工程平均材料消耗	(162)
8.4.8	1994 年 10 月各地定额人工单价	(163)
8.4.9	钢材中准价格	(163)
8.4.10	大型电力变压器出厂价	(164)
8.5	建设投资估算	(166)
8.5.1	新建项目生活区建筑面积指标	(166)
8.5.2	新建项目生活区用地指标	(167)

8.5.3	中央空调工程投资估算	(167)
8.5.4	暖气工程投资估算	(168)
8.5.5	其他单项工程投资估算	(169)
8.5.6	国际工程投标估价	(170)

第九章 物业管理服务费

9.1	资质管理标准	(172)
9.1.1	房地产开发企业资质管理	(172)
9.1.2	房地产经营、维修、管理企业规模标准	(173)
9.1.3	物业管理公司经营资质	(173)
9.1.4	施工企业的资质等级标准	(173)
9.2	物业经营服务费	(175)
9.2.1	房地产登记	(175)
9.2.2	房地产登记、查阅费用标准	(176)
9.2.3	物业管理公司资质审查费	(177)
9.2.4	住房委托交换服务费	(177)
9.2.5	共用天线维修保养费	(178)
9.2.6	私房出租管理费	(178)
9.2.7	新村管护经费	(178)
9.2.8	房产经营服务性收费标准	(178)
9.2.9	新建住宅区商业网点租金	(178)
9.3	房产系统行政事业性收费	(179)
9.3.1	取消原有 14 项收费制度	(179)
9.3.2	重新审定 41 项收费目录和标准	(179)

第十章 房地产投资相关费用

10.1	外商投资房地产	(182)
10.1.1	中外合资房产企业投资总额与注册资本比例	(182)
10.1.2	外商投资房产企业注册费用	(182)
10.1.3	外资开发经营内销商品房	(183)
10.1.4	外资内销平价住宅开发收购	(183)
10.1.5	外商投资房产企业出售商品住宅	(184)
10.1.6	外商投资房地产税费征收管理	(185)
10.1.7	广州市外商投资房地产税收标准	(185)
10.1.8	广州市外商投资房地产行政事业性费用标准	(185)
10.1.9	广州市外商投资房地产委托性收费	(186)
10.2	建设项目其他费用	(186)
10.2.1	建设单位管理费	(186)
10.2.2	办公和生活家具购置费	(187)
10.2.3	生产职工培训费	(187)
10.2.4	环保排污费	(187)

10.2.5	污染源治理专项基金	(189)
10.2.6	公路养路费	(189)
10.2.7	公路养路费调整标准	(189)
10.2.8	铁路八项杂费	(190)
10.3	各地税费汇总	(190)
10.3.1	武汉地区房地产开发部分税费	(190)
10.3.2	天津市房地产开发相关费用	(191)
10.3.3	广州市房地产开发部分税费	(192)
10.3.4	深圳市房地产开发部分税费	(192)
10.3.5	上海市房地产开发部分税费	(193)
10.4	运输行政事业性费用	(195)
10.4.1	铁路货物装卸费率	(195)
10.4.2	船舶吨税税率	(196)
10.4.3	水运货运价格	(197)
10.4.4	港口杂费调价	(198)
10.4.5	木材定额运杂费	(199)
10.5	行政事业性其他费用	(200)
10.5.1	出入境证件收费	(200)
10.5.2	因公出国人员费用	(201)
10.5.3	银行结算业务收费	(201)
10.5.4	海关系统部分行政事业性收费	(203)
10.5.5	国家部分行政事业性收费	(204)
10.6	邮政收费	(204)
10.6.1	国内函件资费	(204)
10.6.2	国际及港澳台函件资费	(205)
10.6.3	邮政快件资费	(206)
10.6.4	国内特快专递资费	(207)
10.6.5	国际特快专递邮件资费	(207)
10.6.6	电子信函资费	(208)
10.6.7	机要邮件资费	(209)
10.6.8	延伸服务资费	(210)
10.6.9	邮政专用信箱租用费	(211)
10.6.10	市内电话初装费	(211)
10.6.11	市内电话月租费	(212)
10.6.12	移动电话资费	(213)
10.6.13	集群电话资费	(214)
10.6.14	租用微波传递电视节目(单向)资费	(215)

第一章 建设征用土地费用

1.1 征用土地费

房地产建设开发经营企业或其他建设单位在征用土地时,一般应支付土地使用权出让金、土地使用金、土地垦复基金、菜地建设基金、征用耕地粮油差价补偿费、征用土地管理费等。采用征地费用包干方式的,应支付征地包干费。具体支付标准,详见下列内容。

1.1.1 土地使用权出让金

土地使用权出让金是指国有土地以指定的地块、年限、用途和其他条件,供土地使用权受让人开发经营,由受让人因获得土地使用权而支付给政府的金额。

受让人按合同规定支付出让金,向土地行政管理部门领取土地使用证,并在规定的时间内办理土地使用权登记。

出让金的价格由合同规定,一般采用投标、协议确定。下面介绍上海市1994年若干地块批租成交价格:

1. 威海路518号 11月出让;40~50年;用地性质:综合;容积率:7;每平方米熟地楼面价:700美元。

2. 漕溪北路18号 11月出让;50年;用地性质:综合;每平方米熟地楼面价:538美元。

3. 杨浦平凉街道2街坊1/2丘 11月出让;50年;用地性质:综合;容积率:7.1;每平方米熟地楼面价:308美元。

4. 宝山顾村工业区10号地块 11月出让;50年;用地性质:工业;容积率:1;每平方米熟地楼面价:27.28美元。

5. 闸北恒丰路10号 11月出让;50年;用地性质:综合;容积率:6;每平方米熟地楼面价:400美元。

6. 黄浦区91号92号街坊 12月出让;50年;用地性质:综合;容积率:10;每平方米熟地楼面价:620美元。

7. 长宁华山路1006弄15号 12月出让;50年;用地性质:综合;容积率:0.602;每平方米熟地楼面价:5196元(人民币)。

8. 南市方浜中路39号地块 11月出让;50年;用地性质:综合;容积率:3;每平方米熟地楼面价:870美元。

9. 长宁兴国路湖南路街坊7号 11月出让;70年;用地性质:住宅;容积率:1;每平方米熟地楼面价:1033美元。

10. 长宁华山路1006弄5号 12月出让;70年;用地性质:住宅;每平方米熟地楼面价:750美元。

11. 长宁古北新区二期16—3地块 12月出让;70年;用地性质:住宅;每平方米熟地楼面价:2382元(人民币)。

12. 长宁古北新区三区二期17—A 12月出让;70年;用地性质:住宅;每平方米熟地楼面

价 2382 元(人民币)。

13. 长宁古北新区三区二期 17—B 12 月出让;70 年;用地性质:住宅;每平方米熟地楼面价:2382 元(人民币)。

14. 长宁古北新区三区二期 17—C 12 月出让;70 年;用地性质:住宅;每平方米熟地楼面价:2382 元(人民币)。

15. 长宁古北新区三区二期 17—D 12 月出让;70 年;用地性质:住宅;每平方米熟地楼面价:2382 元(人民币)。

16. 长宁古北新区 18—2、18—3 12 月出让;70 年;用地性质:住宅;每平方米熟地楼面价:2382 元(人民币)。

17. 长宁古北新区 18—4 12 月出让;70 年;用地性质:住宅;每平方米熟地楼面价 2382 元(人民币)。

18. 长宁古北三区二期 17—2、17—3 12 月出让;70 年;用地性质:住宅;容积率:2.3;每平方米熟地楼面价:2382 元(人民币)

1.1.2 花园住宅土地使用权出让金

花园住宅房屋产权买卖、入股、交换、赠与、合资等,实行国有土地使用权出让和转让制度。

花园住宅办理土地使用权出让手续程序:

(一)花园住宅所有人提出书面转让申请,并附有土地使用证、房屋产权证、房屋共有人同意转让意见书。

(二)房地产交易部门通知花园住宅所有人补办土地使用权出让手续。

(三)签订土地使用权出让合同。

(四)补交土地使用权出让金或以该土地使用权转让收益抵交土地出让金。

上海市花园住宅土地使用权出让金暂行标准如下:

单位:美元/楼面面积平方米

出 让 金	
容 积 率	金 额
1.0 以上	400
0.9 以上不足 1.0	440
0.8 以上不足 0.9	490
0.7 以上不足 0.8	550
0.6 以上不足 0.7	610
0.5 以上不足 0.6	680
0.4 以上不足 0.5	750
0.3 以上不足 0.4	840
0.2 以上不足 0.3	940
0.1 以上不足 0.2	1040

说明:为鼓励受让花园住宅土地使用权,出让金可按上述标准优惠 50%。

1.1.3 土地使用金

土地使用金是指国有土地以指定的地块、年限、用途和其他条件,供土地使用权受让人开发经营,由土地使用权受让人因使用土地而按年份支付给政府的金额。

上海市规定,受让人每年应按下列标准缴纳土地使用金:

1000 平方米以下的地块(含 1000 平方米),每年缴纳人民币 1000 元。

超过 100 平方米的地块,每平方米缴纳人民币 1 元。

1.1.4 土地垦复基金

房地产建设开发企业占用农村土地的,均须按规定缴纳土地垦复基金。

上海市规定,土地垦复基金的计算公式如下:

应纳土地垦复基金=占用土地面积(亩)×5000 元

其中:占用土地面积包括耕地、宅基地、自留地、河浜、道路、有建筑物的土地。如果农村生产队撤销建制的,按全部面积计征。

房地产开发企业需要动迁农村单位或居民异地安置时,新面积与原址面积相同的,可免征土地垦复基金,超过原址面积部分,照样缴纳。

占用菜地,已缴纳菜地建设基金的,不再交纳土地垦复基金。

土地垦复基金按财政预算外资金管理,由市土地管理部门负责征收。

1.1.5 菜地建设基金

按照上海市人民政府关于蔬菜保护区的规定,房地产建设开发企业征用本市蔬菜保护区范围内的土地时,除支付土地征用费用外,每亩应缴纳菜地建设基金 2 万元。

征用非保护区范围内的常年菜地、常年耕地的,每亩应缴纳菜地建设基金 1.2 万元。

菜地建设基金由市土地管理部门办理征收手续。

北京市经批准征用或使用郊区菜地的,应按下列标准缴纳新菜地开发建设基金:

(1)国家机关、团体、部队、企业、事业单位建设征用近郊区(朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区,下同)和大兴县南郊农场菜地的,每亩缴纳 3 万元;征用门头沟区和其他远郊县菜地的,每亩缴纳 1 万元。

(2)市政基础设施(公路、电、水、气、热气管线)和中、小学校、幼儿园建设征用菜地的,经市人民政府农林办公室会同市计划委员会批准,用地单位可以按前项标准的百分之五十缴纳。

(3)乡(镇)村企业建设使用近郊区和大兴县南郊农场菜地的,每亩缴纳 5000 元;使用门头沟区和其他远郊县菜地的,每亩缴纳 2000 元。

(4)乡镇机关、事业单位建设使用菜地的,每亩缴纳 1000 元。

(5)临时占用菜地超过六个月的,分别按本条(1)至(4)项规定的应缴标准的百分之五十缴纳;临时占用菜地,不能恢复菜地原貌的,按应缴标准补缴。

1.1.6 征用耕地粮油差价补偿费

凡由国家建设征用耕地的县(区),其粮油定购任务和统销指标不作变动。房地产建设单位在征地时将补偿费一次缴入土地管理部门指定专户,按期拨付同级财政部门,实行专款专用。

根据上海市规定,房地产开发企业支付征用耕地粮油差价的补偿标准:

(一)蔬菜地(常年市属菜地),每亩 2500 元。

(二)其他耕地(包括市属农场的耕地),每亩 1800 元。

在征收上述补偿费过程中,土地管理部门可按征收的粮油差价补偿款总额的百分之二收取手续费,作为土地管理部门的业务经费。

1.1.7 征用土地管理费

国家物价局、财政部制订征用土地管理费标准如下:

(一)实行全包征地方式的按征地费总额的以下比例收费:

1. 一次性征用耕地在 66.67 公顷(1000 亩)以上(含 66.67 公顷,下同),其他土地在

133.34公顷(2000亩)以上(含133.34公顷,下同),征地管理费按不超过3%收取;

2. 征用耕地在66.67公顷以下,其他土地在133.34公顷以下的,征地管理费按不超过4%收取。

(二)实行半包式的,按征地费总额的以下比例收费:

1. 一次性征用耕地在66.67公顷以上,其他土地在133.34公顷以上的,征地管理费按不超过2%收取;

2. 征用耕地在66.67公顷以下,其他土地在133.34公顷以下的,征地管理费按不超过2.5%收取。

(三)实行单包方式征地的,按征地费总额的以下比例收费:

1. 一次性征用耕地在66.67公顷以上,其他土地在133.34公顷以上的,征地管理费按不超过1.5%收取;

2. 征用耕地在66.67公顷以下,其他土地在133.34公顷以下的,征地管理费按不超过2%收取。

(四)只办理征地手续不负责征地工作的,不得收取征地管理费。

补办征地手续,并需要重新进行勘察、登记的建设项目,无偿划拨的国有荒地、荒山等用地项目的征地管理费收取标准,由省、区、市土地管理部门提出意见,经同级物价、财政部门审定后,报省政府批准实施,并抄报国家物价局、财政部备案。

全包方式进行征地的,如征地过程中出现不可预见情况,可由负责征地的单位据实与用地单位另行结算不可预见费用。

征地管理的减免范围:

(一)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、妇幼保健、防疫站、残疾人企业征用土地,免收征地管理费。

(二)差额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,减半收取征地管理费。

(三)抢险救灾使用土地,免收征地管理费。

上海市征地管理费按市土地局沪土发[1992]177号文规定,按土地补偿、青苗补偿、安置补助费、新菜地建设开发基金、垦复基金、动迁补偿费以及粮油差价补偿费 and 市规定的其他费用总额为基数,取费标准一般为2%,最高不得超过3%;征地数量较大、动迁工作量相对较小的,取费标准应低于2%。

广西壮族自治区征地管理费率为:

序号	收费项目	计算单位	收费标准(元)
1	征地	征地费总额	3%~4%
2	无偿征拨的荒山、荒地、滩涂等	亩	200~300
3	城市国有土地划拨	平方米	0.6
4	农民建房用地	平方米	
(1)	耕地	平方米	0.5~2
(2)	非耕地	平方米	0.2~1

1.1.8 征地包干费

房地产建设开发企业征用土地,可采用征地包干费的付款方式。上海市征地包干费的主要内容:

土地补偿费、青苗补偿费、附着物补偿费、安置补助费;

新菜地开发建设基金;

征地管理费、不可预见费;

其他费用。

征用包干费应以规定的标准收取,不得任意扩大取费范围和提高取费标准。

其中:

1. 征地管理员按土地补偿、青苗补偿、地上地下附着物补偿、安置补助、新菜地开发建设基金及本市规定的其他有关费用总额的百分之二至百分之三收取。

2. 不可预见费按土地补偿、青苗补偿、地上地下附着物补偿、安置补助费的百分之二计算收取。

1.2 土地使用费

土地管理部门依照国家和地方政府的规定,向房地产建设开发企业和其他土地使用单位征收土地使用费,如中外合资企业场地使用费、内销商品房土地使用费、临时用地费等。

1.2.1 内销商品房土地使用费

房地产建设开发企业的商品房基地(参建的一般商品房和侨汇商品房基地)均应交纳土地使用费。

上海市内销商品房土地使用费标准:

地段等级	一	二	三	四	五	六	七	八	九
浦东新区	60	50	30	14	8	6	4		
其他区、县	90	80	70	50	30	14	10	8	6

(一)缴费对象:建造、销售商品房的房地产开发企业。

(二)收费部门:市土地管理费管理所。

(三)缴费凭证:土地管理部门缴款通知书。

(四)缴费方式:房地产建设开发企业领取《建筑用地许可证》至土建开工,土地使用费减半征收。

房地产建设开发企业领取《建筑工程许可证》至竣工,土地使用费按标准全额征收。

1.2.2 中外合营企业场地使用费

中外合营企业新征用土地或利用原有企业的场地,都应缴纳场地使用费。

国务院规定,场地使用费的范围包括土地补偿费、原有建筑物拆迁费、人员安置费、公建配套分摊费用等。中外合营企业场地使用费每年每平方米最低不少于5元(大中城市的市区和近郊不低于10元),最高不超过300元。

1.2.2.1 上海市土地使用费标准