

第一章 征地拆迁阶段税费

1. 国有土地使用权出让金（地价）

国有土地使用权出让金又称为地价。它是土地使用者为获取在一段时间内的使用权而向政府缴纳的费用。

文件依据，穗府[1993]58号《广州市人民政府批转市国土局、房地产管理局关于广州市国有土地使用权出让金标准的请示的通知》。

生效日期：1993年1月1日

交费者在城市、县城、建制镇、工矿区范围内欲获取土地使用权的单位和个人。

征收单位 市国土、房管局

税费计收办法和标准简述：

广州市各类用地的平均标定地价

用地类型	商 业	工 业	住 宅
平均标定 地 价	1800 元/m ² (建筑面积)	500 元/m ² (地面面积)	820 元/m ² (建筑面积)

备注 按穗府(1996)125号文“关于调整收费项目 改善我市投资环境的通知”，新地价总水平将比上述标准降低20%，其中写字楼地价按商业标定地价降低30%；工业地价降低30%；高层住宅地价降低10%~15%（10~18层降低10%，19层以上降低15%）；商业铺面地价不降低，但可参考

地段因素 适当地扣减 其余用途地价不变。

新的平均标定地价如下表所示。

用地类型	商 铺	写 字 楼	工 业	住 宅		
				9 层以下	10~18 层	19 层以上
平均标定 地 价	1800 元/m ² (建筑面积)	1260 元/m ² (建筑面积)	350 元/m ² (土地面积)	820 元/m ² (建筑面积)	738 元/m ² (建筑面积)	697 元/m ² (建筑面积)

新的地价标准从 1996 年 10 月 1 日起实施。原已缴交的地价款全部不退 尚未交的(含分期未交部分)按新标准执行。

详细计算方法及调节系数参见附录二:《广州市国有土地使用权出让金标准》。

有关新地价标准的规定参见附录十二:《关于调整收费项目改善我市投资环境的通知》。

2. 征用农地补偿费

征用农地补偿费包括土地补偿、劳动力安置补助、水利设施维修分摊、青苗补偿这四项费用。它是根据统计部门对农业生产的统计数据和农产品价格,同时结合各类土地的区位类别,以及近几年来征地补偿的实际情况而测算制订的。

文件依据 穗府办[1993]2 号《批准市国土局、房地产管理局关于广州市征用农地补偿标准的请示通知》。

生效日期:1993 年 4 月 15 日

交费者 用地单位

征收单位 被征地单位

税费计收办法和标准:

每亩 2~15 万元,最高上调 10%~20%,下调 10%~

30%.

备注：

详细征收办法及说明见附录三：《广州市征用农地补偿标准》。

3. 附着物补偿费（拆迁补偿费）

附着物补偿费是对土地上建筑物及其他特殊设施的补偿。

文件依据：1991 年广东省第七届人大常委会公告第 16 号《广东省土地管理实施办法》。

生效日期：1987 年 1 月 1 日

交费者 用地单位

征收单位：被征地拆迁的单位和个人

税费计收办法和标准：

国家建设用地需要拆除单位或私人的房屋设施，按照国家的有关规定给予补偿，或者由建设单位按当地统一产价标准补偿给原单位或个人（即作价补偿）房屋所有者要回房屋产权的，建设单位按原有建筑面积补回质量相当的房屋（即产权调换）。

拆迁华侨、港澳同胞和台湾同胞的私人房屋，必须报市人民政府批准，并应按国家和省有关规定补偿。

备注：

参见附录四：《广州市房屋拆迁管理及安置问题的规定》。

4. 耕地占用税

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。其目的在于遏制耕地的减少，保护农用土地，促进农业持续、快速、健康地发展。

文件依据 粤府 [1987]110 号《关于颁发〈广东省耕地占用税征收管理实施办法〉的通知》。

生效日期：1989 年 4 月 1 日

纳税人：占用耕地建房或从事其他非农业建设的单位和个人

征收单位：市财局

税费计收办法和标准：

耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积计税，按照规定税额一次性征收。

具体标准为：白云区按 6 元/m²，天河、芳村、海珠、黄埔区按 8 元/m²，花都、从化、增城市按 5 元/m²，番禺市按 3 元/m²计征。

备注

下列经批准征用的耕地，免征耕地占用税：

- (一) 部队军事设施用地；
- (二) 铁路线路、飞机场跑道和停机坪用地；
- (三) 炸药库用地；
- (四) 学校、幼儿园、敬老院、医院用地。

5. 耕地垦复基金

耕地垦复基金是对占用耕地进行非农业建设的全民、集

体单位和个人（包括农民占用耕地建房）征收的一种补偿基金。其目的在于严格控制非农业建设占用耕地，并在耕地被占用后能相应开垦新耕地和改造现有耕地，保持耕地面积相对稳定。

文件依据 穗府办[1995]94号《关于转发市国土、房管局关于我市非农业建设占用土地缴纳垦复金有关问题的请示的通知》。

生效日期：1995年12月8日

交费者：凡在我市行政区内占用农用地进行非农业建设的单位和个人。

征收单位 市区内白云区的罗岗镇、九佛镇、钟落潭镇、竹料镇、神山镇、雅瑶镇由白云区国土局负责收取，白云区其他镇和黄埔、海珠、芳村、天河区均由市国土局统一收取。

税费计收的办法和标准：

广州市区内（白云、黄埔、芳村、海珠、天河）水田、旱地、菜地 25元/m² 鱼塘、园地 12元/m² 其他土地 3元/m²。

6. 新菜地、鱼塘、藕塘开发建设基金

新菜地、鱼塘、藕塘开发建设基金是对占用菜地、鱼塘、藕塘的进行非农业建设的用地单位征收的一种补偿基金。其目的在于开辟新的菜地，维持蔬菜种植数量，满足社会需求。

文件依据 穗常[1984]24号《广州市国家建设征用土地和拆迁房屋实施办法》/穗府函[1989]202号。

生效日期：1984年11月22日

交费者 用地单位

征收单位 市蔬菜办

税费计收办法和标准：

凡征用广州市郊石井、新滘、沙河、三元里、东围、鹤洞和黄埔区大沙地、南岗的菜地、鱼塘、藕塘除按规定交纳补偿费外，还需增加交纳该项收费，每亩金额按被征地前三年每亩平均产值的九倍征收，且不低于每亩 3 万元。

1989 年把征收范围从 8 个镇扩大到 15 个镇。

7. 菜蔗种植转移费

（按穗价[1996]26 号文已取消）

8. 征地粮食差价款

（按穗价[1996]26 号文已取消）

9. 征地管理费

征地管理费是城市征地管理部门对经批准的征地单位进行土地征地管理，并按规定收取的费用，主要用于征地管理工作。

文件依据 粤办函[1991]915 号《关于调整征用土地管理费提取标准问题的函》。

生效日期：1991 年 11 月 27 日

交费者 征地单位

征收单位 市征地办

税费计收办法和标准：

凡一次性征地面积较多 动迁安置工作量不大 牵扯人力较少的 按征地补偿费总金额（包括土地补偿费、青苗补偿费、附着物补偿费、拆迁补偿费、安置补助费等，下同）的 2% 提取；

凡一次性征地数量较少 动迁安置工作量大 牵扯人力较

多的可按征地补偿费总金额的 3% 提取。

备注：

按穗府〔1996〕125 号文《关于调整收费项目，改善我市投资环境的通知》从 1996 年 10 月 1 日起 征地管理费从按征地补偿费的 2%~3% 一律降至 2%。

参见附录十二：《关于调整收费项目 改善我市投资环境的通知》

10. 征地查勘测量费

征地查勘测量费是测绘单位在接受征地地籍查勘测绘委托时，参照国家测绘局制订的地籍测绘收费标准收取的费用。

文件依据 穗价〔1995〕88 号《关于房地产测绘收费问题的复函》。

生效日期：1995 年 6 月 20 日

交费者 委托查勘测量单位

征收单位 市房地产测绘所

税费计收办法和标准：

按征地面积，500m² 以内收 136 元；500~1500m² 收 300 元 超过 1500m² 每超过 100m² 加收 20 元。

11. 搬家补助费

搬家补助费是指拆迁单位对拆迁户的搬家补助所支付的费用。

文件依据 穗国房字〔1993〕131 号《关于调整拆迁搬家补助费和临时搬迁补助费标准的通知》。

生效日期：1993 年 10 月 1 日

交费者 拆迁单位

征收单位 拆迁户

税费计收办法和依据：

按拆迁户应安置人口数确定搬家补助费。当拆迁户安置人数在 5 人(含 5 人) 以下时，每户搬家一次的搬家补助费为 450 元 拆迁户安置人数超过 5 口人 每户搬家一次的搬家补助费为 600 元。

12. 临迁补助费

临迁补助费即对临时搬迁户支付的补助费。它是指拆迁单位对于自己解决临迁房屋的拆迁户的临时搬迁户而支付的费用。

文件依据 穗国房字 [1993]131 号《关于调整拆迁搬家补助费和临时搬迁补助费标准的通知》。

生效日期 :1993 年 10 月 1 日

交费者 拆迁单位

征收单位 自己解决临迁房屋的拆迁户

税费计收办法和标准。

(1)被拆迁人原平均居住面积在 5m^2 以下(含 5m^2) 时 按每人每月补助 90 元，若人均居住面积超过 5m^2 时 按原房屋建筑面积每平方米补助 15 元。

(2)当拆迁户为租住户时，其补助费按上述标准扣回原房屋租金后支付。

13. 拆迁管理费

拆迁管理费是城市房屋拆迁管理部门依照国务院颁发的《城市房屋拆迁管理条例》规定 对经批准的拆迁单位和个人，

实施房屋拆迁管理，并按规定收取的费用。

文件依据 国家物价局 财政局 [1993]价费字 13 号《关于发布城市房屋拆迁管理的通知》。

生效日期 ;1993 年 3 月 1 日

交费者 拆迁单位

征收单位 市拆迁办

税费计收办法和标准：

按不超过拆迁安置补偿费用的 0.5%~1%计征。

备注：

按穗府(1996)125号文《关于调整收费项目 改善我市投资环境的通知》从1996年10月15日起 城市房屋拆迁管理费从规定不超过拆迁费用的 1%降至 0.8%。

参见附录十二：《关于调整收费项目 改善我市投资环境的通知》。

第二章 房地产开发阶段税费

1. 报 建费（建筑许可证费）

报建费即是在项目报建过程中收取的行政事业性费用。

文件依据 粤府办[1992]67号《关于印发省定行政事业性收费项目和收费标准目录的通知》/粤办函[1986]140号《关于房产管理与城市建设等问题的批复》。

生效日期 :1986 年 3月 4 日

交费者 建设单位

征收单位 市规划局

税费计收办法和标准：

分七级，按工程费的万分之一至一点五计收。

即：

工程费 1 万元以下 每宗 5 元；

工程费超过 1 万元至 20 万元以内 每宗 40 元；

工程费超 20 万元至 50 万元以内 每宗 90 元；

工程费超过 50 万元至 100 万元以内 每宗 115 元；

工程费超 100 万元至 500 万元以内 每宗 370 元；

工程费超 500 万元至 1000 万元以内 每宗 750 元；

工程费 1000 万元以上 每宗 1000 元。

备注：

报建费中已包括建设用地规划许可证、建设工程规划许

可证等费用。

2. 报建手续费 报建特许人费)

报建手续费是指设计单位接受建设单位的委托，依法向城市规划管理部门申报规划设计和建筑设计，办理报建手续时征收的费用。

文件依据 穗府[1989]21号《广州市建筑报建特许人暂行规定》。

生效日期 :1989年4月1日

交费者 建设单位或个人

征收单位 设计单位

税费计收办法和标准：

按承办建筑报建工程项目设计费的10%计收手续费。如低于50元按50元计收 超过15000元按15000元计收。

3. 竣工档案保证金

城建档案是城市建设的真实记录 是城市规划、建设、管理、科研的必要条件 是建设、设计、施工责任和产权的法律依据。主管部门收取竣工档案保证金 其目的是要保证建设单位在工程竣工验收后，能及时报送工程档案。

文件依据 穗建[1986]121号《关于对基建工程实行交付竣工档案保证金的实施办法》。

生效日期 :1986年7月1日

交费者 建设单位

征收单位 市城建档案馆

税费计收办法和标准：

按工程投资额的1%计征 最高不超过5万元 外资工程

不超过 20 万元。

建设单位报送工程档案后 审批者退还保证金。工程验收后超过 6 个月仍不报送，可将保证金移作补测补绘档案资料的经费。

备注：

按穗府(1996)125 号文《关于调整收费项目 改善我市投资环境的通知》从 1996 年 10 月 15 日起 凡涉及房地产企业的各种保证金(包括‘竣工档案保证金’、‘新型墙体材料保证金’等)由企业在其开户银行设立保证金专户,专户金额由市建委根据该企业可能涉及的最高处罚款核定，利息自动滚入专户归企业所有。当企业发生违规行为需处罚时，有关管理部门按法定程序在该专户提取处罚金额。对设置了保证金专户的企业，任何管理部门均不得对其另外收取保证金。

参见附录十二：《关于调整收费项目 改善我市投资环境的通知》

4. 预算定额管理费

预算定额管理费是预算定额的主管机构向施工企业收取的管理费用，主要用于管理定额的工作人员的工资、劳保、福利、会议、差旅费等的开支。

文件依据 粤府办[1992]67 号《关于印发省定行政事业性收费项目和收费标准目录的通知》。

生效日期：1992 年 9 月 7 日

交费者 施工企业

征收单位 市建委定额站

税费计收办法和标准：

按建安工作量的 1‰计征。

5. 工程质量和施工安全监督费

工程质量和施工安全监督费是指建筑工程质量与安全监督机构在进行质安监督管理时收取的费用。质量监督是指对建筑工程的地基基础、主体结构和总体工程质量的评定、验收；安全监督是指建筑工程施工中有关防高空坠落、物体打击、机具伤害、触电以及防火、防爆等安全防范措施的落实和对执行安全操作规程的检查监督。

文件依据 穗建施 [1994]042 号《关于加强建设工程质量和施工安全监督的通知》。

生效日期 :1994 年 2 月 8 日

交费者 承建 总包 单位

征收单位 市建委质监站

税费计收办法和标准：

在市属八区的工程质量监督费按建安工程总造价的 2.5‰ 征收；安全监督费按建安工程总造价的 1.5‰ 征收。两项共计为建安工程总造价的 4‰。

按穗建施 [1996]69 号文规定 我市所有建设工程 应在申领施工许可证之前，先办理工程质量安全监督手续。凭办质监手续的凭证到各级建设主管部门申领施工许可证。建设单位在工程质量监督机构接受委托并实施监督后，分期向质量监督机构付款，待工程竣工验收合格后付清。

备注：

按穗府 (1996)125 号文《关于调整收费项目 改善我市投资环境的通知》从 1996 年 10 月 15 日起 对占地面积超过 5

万 m² 的成片房地产综合开发项目，建设工程质量监督检验费按土建工程造价的 1‰ 计征。

参见附录十二：《关于调整收费项目 改善我市投资环境的通知》。

6. 施工企业资质审核费

(1996 年 5 月取消)

7. 新型墙体材料保证金

新型墙体材料保证金开设的目的是为了加快墙体材料革新 推广新型墙体材料 限制实心粘土砖的使用。

文件依据 穗府[1992]90 号《广州市墙体材料革新若干规定》/穗建材[1994]215 号《关于开征使用新型墙体材料保证金若干具体问题的通知》。

生效日期 1994 年 1 月 1 日

交费者 建设单位

征收单位 市墙体材料革新领导小组办公室 (简称市墙革办)

税费计收办法和标准：

对于在市辖八区及经济技术开发区内，进行新建、扩建、改建的框架结构建筑工程 工业 5 层以上 民用 10 层以上 按建筑面积 每平方米缴交 10 元的新型墙体材料保证金。该项费用应于办理施工手续之前缴交。

备注：

关于保证金缴交办法的最新规定，参照本章第 3 条“竣工档案保证金”中备注栏的说明执行。

8. 固定资产投资方向调节税

固定资产投资方向调节税开征的目的，在于贯彻国家的产业政策 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、快速、健康地发展。

文件依据 国务院 82 号令《中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例》。

生效日期 :1991 年 1 月 1 日

纳税人：进行固定资产投资的单位和个人

征收单位 税局

税费计收办法和标准：

商品住宅 按总投资额的 5%计征；

经批准允许建设的楼堂馆所，按总投资额的 30%计征；

解困房等 按总投资额的 0%计征；

其余按总投资额的 15%计征。

备注：

(1)按国务院 15 号令《楼堂馆所建设管理暂行条例》楼堂馆所分为非经营性和经营性两类：

1)非经营性的楼堂馆所包括 办公楼、会议楼、大礼堂、招待所、展览馆、纪念馆、俱乐部、干休所、有较高级装饰的干部宿舍和干部病房以及以各种中心为名的此类项目；

2)经营性的楼堂馆所包括 旅游旅馆 (含宾馆、饭店) 涉外公寓、写字楼、游乐场以及其他经营性楼堂馆所项目。

(2) 外资企业免征固定资产投资方向调节税。

9. 市政建设配套费 已并入“ 配套设施建设费 ”)

开征市政建设配套费的目的 在于加强城市市政建设 促进城市建设资金的良性循环。

根据穗府(1996)125号文 从1996年10月15日起 该项费用合并入“ 配套设施建设费 ”以后不再单独征收。

“ 配套设施建设费 ”详见本章第25条(以下同)。

参见附录十二:《关于调整收费项目 改善我市投资环境的通知》

10. 城市排水设施有偿使用费 (施工企业)

凡向市政管网系统排放污水的单位,包括施工临时用水及排水单位,均需交纳城市排水设施有偿使用费。

文件依据:[1993]穗价字181号/穗价[1988]26号。

生效日期:1986年3月1日

交费者:临时施工用水及排水企业

征收单位 市政设施收费处

税费计收办法及标准:

按日用水量 90%核定,0.12元/m³

备注:

临时施工用水单位在批准用水后,携带有关污废水排放及隔渣、沉淀措施等资料,到市政管理处办理手续。

11. 污水集中处理建设费 已并入“ 配套设施建设费 ”)

污水集中处理建设费是指排污单位把原用于自行建设污水处理设施的基建投资费作为污水集中处理建设费,交由市

政管理局按规划统筹建设市政污水处理厂。其目的在于加快污水处理建设速度，防治水污染，保护和改善环境，保障人民身体健康。

根据穗府(1996)125号文从1996年10月15日起该项费用合并入“配套设施建设费”以后不再单独征收。

参见附录十二：《关于调整收费项目，改善我市投资环境的通知》

12. 城市绿化管理费

(穗价[1996]26号取消)

13. 余泥渣土排放费

余泥渣土是指施工单位或个人对各类建筑物、构筑物、管网进行建设(铺设)或修缮时产生的建筑垃圾和工程残土。对余泥渣土实行统一排放，对维护市容环境卫生有着十分重要的意义。余泥渣土排放费，即是指主管机构在进行余泥渣土统一排放管理时收取的费用。

文件依据 穗府[1990]71号《广州市余泥渣土排放管理暂行办法》。

生效日期:1990年10月1日

交费者 各类建设工程、修缮工程中需排放、清运、接纳余泥渣土的单位和个人。

征收单位：市余泥渣土排放管理处

税费计收办法和标准：

按余泥渣土排放量 每立方米 1.5元至 2元。