

湖北省建设项目总投资组成
及其他费用定额(2018)
(征求意见稿)

2020 年 8 月

说 明

为合理确定和有效控制建设项目概算总投资，进一步规范和统一建设项目概算其他费用内容和计算标准，结合我省实际，对《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》2006 版进行修编。

一、《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》(以下简称“本定额”)，适用于在湖北省范围内新建、改建、扩建的一般工业与民用建设项目编制与管理可行性研究投资估算和初步设计概算投资的指导性文件。

二、湖北省建设项目总投资是指为完成工程项目建设并达到使用要求或生产条件，在建设期内预计或实际投入的总费用，由建设投资、建设期利息和流动资金三部分组成。建设投资包含工程费用、工程建设其他费用和预备费，其中工程建设其他费用主要包括：

建设用地费

建设项目的期咨询费

勘察设计费

城市基础设施配套费

环境影响评估费

地质安全评估费

场地准备费

研究试验费

测绘测量费

施工图技术审查费

行政许可费

工程招标费

工程监理费

造价咨询费
评估及验收费
特种设备安全监督检验费
人防易地建设费
工程保险费
维修基金
生产准备费
联合试运转费
建设单位管理费
建设单位临时设施费
专有及专用技术使用费

三、本定额列出了我省建设项目经常发生的费用项目，是依据现行国家、省政府颁发的法律、法规、条例及国家部委和我省有关主管部门发布的相关文件编制的，专业工程有特殊要求的费用项目，应以国家相关部门的文件为依据计算。外商投资的建设项目可参考本定额计算建设项目总投资及其他费用项目。如遇政策调整，应执行新的相关规定。

四、凡计算方法前加“*”的费用项目，均采用的是武汉市发布的计算标准，各地、市另有规定的，按当地规定执行。

五、若实际建设项目不发生某项费用，则不应计取。

六、本定额附件所列文件，系建设工程各项费用现行规定的原文，可供查阅。附件中的所有文件的解释权均属原发文单位。

七、本定额所列费用项目是依据 2019 年 12 月 31 日以前相关部门颁发的有效文件编制的，此日期之后如有调整应执行新的文件规定。

目 录

第一章 湖北省建设项目总投资组成.....	1
一、工程费用.....	1
二、工程建设其他费用.....	3
三、预备费.....	4
第二章 工程建设其他费用.....	6
1. 与土地相关的费用.....	6
建设项目概算其他费用的内容、计算方法、标准及依据.....	7
2. 与整个工程项目建设有关的费用.....	9
建设项目概算其他费用的内容、计算方法、标准及依据.....	10
3. 与未来生产经营有关的费用.....	22
建设项目概算其他费用的内容、计算方法、标准及依据.....	23
4. 其他与工程建设相关的费用.....	24
第三章 工程预备费.....	27
一、基本预备费.....	27
二、价差预备费.....	27
第四章 建设期利息及流动资金.....	29
一、建设期利息.....	29
二、流动资金.....	29

附 件.....	31
-------------	----

新修订的《中华人民共和国土地管理法》

湖北省土地管理实施办法

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

 中华人民共和国国务院令第 55 号

中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例

 中华人民共和国国务院令第 645 号

国务院关于修改《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的决定

 国务院令第 483 号

中华人民共和国印花税法暂行条例

国务院令 第 11 号

2019年中华人民共和国契税法暂行条例

关于加大闲置土地处置力度的通知

国土资电发[2007]36号

湖北省土地闲置费征收管理暂行办法

鄂土资规〔2015〕1号

湖北省土地复垦实施办法

湖北省人民政府令 第 8 4 号

湖北省物价局关于武汉市土地交易服务费的批复

鄂价房服函〔2005〕192 号

关于印发《湖北省耕地占用税适用税额标准》的通知

鄂财税发〔2008〕8 号

武汉市人民政府关于公布武汉市市区土地出让金租金标准的通知

武政〔2004〕39 号

国家发展改革委关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知

财税〔2014〕101 号

财政部、国家计委关于中央企事业单位交纳地方行政事业性收费、基金问题的通知

财综字〔1995〕159 号

财政部国家发展改革委关于重新发布中央管理的住房城乡建设部门行政事业性收费项目的通知

财税〔2015〕68 号

关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知

发改价格〔2015〕299 号

国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知

发改价格〔2011〕534 号

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

中华人民共和国住房和城乡建设部令 第 13 号

排污费征收使用管理条例

中华人民共和国国务院令 第 369 号

国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知

国发〔2007〕15号

财政部、国家发展和改革委员会、环境保护部、国家海洋局关于停征排污费等行政事业性收费有关事项的通知

财税〔2018〕4号

中华人民共和国安全生产法

中华人民共和国主席令第十三号

国家发展和改革委员会关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知

发改投资〔2012〕2492号

国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法

省物价局 省财政厅 省水利厅关于水土保持补偿费收费标准的通知

鄂价环资〔2017〕93号

湖北省物价局省财政厅关于城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知

鄂价工服〔2016〕14号

湖北省物价局关于测绘产品价格有关问题的通知

鄂价房服〔2007〕77号

湖北省物价局、湖北省财政厅、湖北省人民防空办公室关于印发人防工程易地建设费标准及有关问题的通知

鄂价费规〔2013〕80号

关于颁发《湖北省城市道路挖掘修复费收费标准》的通知

鄂建〔1996〕324号

湖北省城市绿化实施办法

湖北省人民政府令第75号

省物价局省财政厅关于核定环境监测服务收费标准的通知

鄂价环资规〔2013〕223号

武汉市物业管理条例

关于2009年开发建设单位交存商品住宅共用部位共用设施设备维修资金标准的通知

武国土房发〔2009〕241号

建设工程质量管理条例

中华人民共和国国务院令第687号

财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知

财建〔2016〕504号

省人民政府关于规范性文件清理结果的决定

决定继续有效的省政府规范性文件目录(290件)

决定宣布失效的省政府规范性文件目录(67件)

决定宣布废止的省政府规范性文件目录(62件)

决定予以修改的省政府规范性文件目录(37件)

决定继续有效的冠经省政府同意的部门规范性文件目录(65件)

决定宣布失效的冠经省政府同意的部门规范性文件目录(15件)

决定宣布废止的冠经省政府同意的部门规范性文件目录(42件)

决定予以修改的冠经省政府同意的部门规范性文件目录(29件)

决定继续有效的省政府办公厅规范性文件目录(372件)

决定宣布失效的省政府办公厅规范性文件目录(102件)

决定宣布废止的省政府办公厅规范性文件目录(45件)

决定予以修改的省政府办公厅规范性文件目录(21件)

第一章 湖北省建设项目总投资组成

湖北省建设项目总投资组成(以下简称“本组成”),是根据国家有关法律法规及《基本建设财务管理规定》、《中央基本建设项目预算编制暂行办法》、《国有建设单位会计制度》、《建设项目经济评价方法与参数》、《企业会计制度》、《建筑安装工程费用项目组成》等规定划分费用项目的,是建设项目编制可行性研究投资估算、初步设计概算的依据。该组成考虑了可行性研究投资估算与初步设计(基础设计)概算的衔接,并满足建设项目经济评价费用划分的需要。

湖北省建设项目总投资由工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息和流动资金组成。

一、工程费用

工程费用是指建设期内直接用于工程建造、设备购置及其安装的费用,包括建筑工程费、设备购置费和安装工程费。

建筑工程费是指建筑物、构筑物及与其配套的线路、管道等的建造、装饰费用。安装工程费是指设备、工艺设施及其附属物的组合、装配、调试等费用。建筑工程费和安装工程费包括直接费、间接费和利润。

直接费是指施工过程中耗费的构成工程实体或独立计价措施项目的费用,以及按综合计费形式表现的措施费用。直接费包括人工费、材料费、施工机具使用费和其他直接费。

人工费是指直接从事建筑安装工程施工作业的生产工人的薪酬。包括工资性收入、社会保险费、住房公积金、职工福利费、工会经费、职工教育经费及特殊情况下发生的工资等。

材料费是指工程施工过程中耗费的各种原材料、半成品、构配件的费用，以及周转材料等的摊销、租赁费用。

施工机具使用费是指施工作业所发生的施工机械、仪器仪表使用费或其租赁费，包括施工机械使用费和施工仪器仪表使用费。

1. 施工机械使用费是指施工机械作业发生的使用费或租赁费。

施工机械使用费以施工机械台班耗用量与施工机械台班单价的乘积表示，施工机械台班单价由折旧费、检修费、维护费、安拆费及场外运费、人工费、燃料动力费及其他费组成。

2. 施工仪器仪表使用费是指工程施工所发生的仪器仪表使用费或租赁费。

施工仪器仪表使用费以施工仪器仪表台班耗用量与施工仪器仪表台班单价的乘积表示，施工仪器仪表台班单价由折旧费、维护费、校验费和动力费组成。

其他直接费是指为完成建设工程施工，发生于该工程施工前和施工过程中的按综合计费形式表现的措施费用。内容包括冬雨季施工增加费、夜间施工增加费、二次搬运费、检验试验费、工程定位复测费、工程点交费、场地清理费、特殊地区施工增加费、文明（绿色）施工费、施工现场环境保护费、临时设施费、工地转移费、已完工程及设备保护费、安全生产费等。

间接费是指施工企业为完成承包工程而组织施工生产和经营管理所发生的费用。内容包括管理人员薪酬、办公费、差旅交通费、施工单位进退场费、非生产性固定资产使用费、工具用具使用费、劳动保护费、财务费、税金，以及其他管理性的费用。

利润是指企业完成承包工程所获得的盈利。

设备购置费是指购置或自制的达到固定资产标准的设备、工器具及生产家具等所需的费用。

设备购置费分为外购设备费和自制设备费。

1. 外购设备是指设备生产厂制造，符合规定标准的设备。

2. 自制设备是指按订货要求，并根据具体的设计图纸自行制造的设备。

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用是指建设期发生的与土地使用权取得、整个工程项目建设以及未来生产经营有关的，除工程费用、预备费、增值税、资金筹措费、流动资金以外的费用。

主要包括：土地征用及补偿费、土地使用权出让金、租地费用、土地使用税、耕地占用税、契税、印花税、建设项目的咨询费、勘察设计费、城市基础设施配套费、环境影响评估费、地质安全评估费、场地准备费、研究试验费、测绘测量费、施工图技术审查费、行政许可费、工程招标费、工程监理费、造价咨询费、评估及验收费、特殊设备安全监督检验费、人防易地建设费、工程保险费、维修基金、生产准备费、联合试运转费、建设单位管理费、建设单位临时设施费、专

有及专用技术使用费、引进技术和引进设备其他费等。

三、预备费

预备费是指在建设期内因各种不可预见因素的变化而预留的可能增加的费用，包括基本预备费和价差预备费。

基本预备费指在初步设计及概算内难以预料的工程费用。

价差预备费是指建设项目在建设期间内由于价格等变化引起工程造价变化的预测预留费用。

湖北省建设项目总投资组成详见附件 1。

建设项目总投资组成表

建设项目概算费用构成	投资类别	费用项目类别		费用项目构成	费用内容
	固定资产投资	建设投资	第一部分工程费用	1. 建筑工程费	
				2. 安装工程费	
				3. 设备购置费	
			第二部分工程建设其他费用	1. 与土地有关的费用	建设用地费
				2. 与整个工程项目建设有关的费用	建设项目前期咨询费、勘察设计费、城市基础设施配套费、环境影响评估费、地质安全评估费、场地准备费、研究试验费、测绘测量费、施工图技术审查费、行政许可费、工程招标费、工程监理费、造价咨询费、评估及验收费、特殊设备安全监督检验费、人防易地建设费、工程保险费、维修基金等
				3. 与未来生产经营有关的费用	生产准备费、联合试运转费
				4. 其他与工程建设相关费用	建设单位管理费、引进技术和引进设备其他费
			第三部分预备费	1. 基本预备费	
				2. 价差预备费	
			建设期利息	第四部分 建设期利息	
	流动资产投资	流动资金		第五部分 流动资金	

第二章 工程建设其他费用

1. 与土地有关的费用

指按照《中华人民共和国土地管理法》和《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》等规定，建设项目征用或租用土地应支付的费用。包括土地征用及补偿费，征用土地应缴纳的税金和租用土地应支付的租地费用。

建设项目概算其他费用的内容、计算方法、标准及依据

编号	费用名称	内容	计算方法	备注								
一、与土地有关的费用												
1.1	土地征用及补偿费	根据《中华人民共和国土地管理法》等规定,建设工程项目征用土地及补偿应支付的费用。包括土地补偿费,安置补助费,被征用土地地上、地下附着青苗补偿费,土地闲置费,征用耕地缴纳的耕地开垦费,城市房屋拆迁管理费,土地交易服务费等	(1) 征收耕地的土地补偿费,为该耕地被征用前三年年产值 6 倍以上 10 倍以下;征用其他土地的,土地补偿费为邻近耕地前三年平均年产值的 5 至 6 倍;被征用土地上的青苗,能计算产值的,按产值补偿,不能计算产值的给予合理补偿;被征用土地上的建筑物、构筑物等地上附着物的补偿标准参照市场价格予以合理补偿。在征用土地方案公告后抢种、抢建的不予补偿; (2) 征用耕地的安置补助费标准,为该耕地被征用前三年平均年产值的 4 至 6 倍,但每公顷被征用耕地的安置补助费,最高不超过该耕地被征用前三年平均年产值的 15 倍。征用有收益的其他土地,安置补助费标准为邻近耕地前三年平均年产值的 4 至 6 倍,征用无收益的土地,不支付安置补助费。 (3) 土地闲置费:原则上按出让或划拨土地价款的百分之二十征收。 (4) 土地开垦费:使用基本农田保护区内耕地的,耕地开垦费为土地补偿费总额的 2 倍;使用其他耕地的,耕地开垦费为土地补偿费总额的 1 倍。 (5) 城市房屋拆迁管理费,以城市拆迁规模大小,按照不超过房屋拆迁安置费用的 0.2—0.4%收取。 (6) 土地交易服务费 1、按成交价格(万元)分档计取: <table><tr><td>100 以下(含 100)</td><td>2.0%</td></tr><tr><td>100 以上至 1000(含 1000)</td><td>1.8%</td></tr><tr><td>1000 以上至 5000(含 5000)</td><td>1.5%</td></tr><tr><td>5000 以上</td><td>1.2%</td></tr></table> 2、土地使用权抵押代理收费按以上标准的 50%收取;如买卖双方均有委托,则各承担 50% (7) 水利建设基金,武汉市耕地每亩 2 0 0 0 元,非耕地每亩 1 5 0 0 元;市州城区(含省直管市城区)耕地每亩 1 5 0 0 元,非耕地 5 0 0 元;乡镇耕地每亩 5 0 0 元,非耕地 3 0 0 元。	100 以下(含 100)	2.0%	100 以上至 1000(含 1000)	1.8%	1000 以上至 5000(含 5000)	1.5%	5000 以上	1.2%	《中华人民共和国土地管理法》; «湖北省土地管理实施办法»;湖北省人民政府令第 378 号; 国土资电发[2007]36 号;鄂土资规(2015)1 号;
100 以下(含 100)	2.0%											
100 以上至 1000(含 1000)	1.8%											
1000 以上至 5000(含 5000)	1.5%											
5000 以上	1.2%											

编号	费用名称	内容	计算方法	备注
1.2	土地使用权出让金	设区的市、县人民政府以土地所有者的身份将国家所有的土地的使用权以指定的地块、用途、使用年限和其他条件，提供给土地使用权受让人依法开用由受让人向国家支付的费用。以出让方式取得土地使用权后，受让人将土地使用权再转移时，该地块发生土地增值的，还应当依法缴纳土地增值税	土地出让金：根据地块性质征收，政府储备地块，公开成交价款与土地储备整理成本之差；交易地块，按成交价款的40%收取；改变土地使用条件，按成交价款的50%收取。	财综字[1995]159号； 国务院令第55号
1.3	租地费用	拥有土地使用权的政府或单位按规定将土地出租后收取的土地所有权收益，不包括土地取得补偿费用、土地开发费用及新增建设用地有偿使用费。	在建设期间支付的租用土地费用计入建设用地费；在生产经营中支付的租用土地使用费应进入营运成本中核算，其收费按市场价格计。	国务院令第55号
1.4	土地使用税	在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，应当依照规定缴纳土地使用税。土地使用税按照实际占用的土地面积，由所在地主管地方税务机关按照省人民政府确定的适用税额计算，属于规定免征土地使用税的除外。	按实际占地面积：2-20元/m ² ·年	中华人民共和国国务院令第483号；湖北省人民政府令第302号
1.5	耕地占用税	占用耕地建房或者从事非农业建设的单位或者个人，应当依照规定缴纳耕地占用税。	按湖北省耕地占用税适用税额标准执行 注：占用基本农田的，按本表规定的当地适用税额提高50%执行。	鄂财税发[2008]8号
1.6	契税、印花税	契税是指湖北省内转移土地、房屋权属，受让方依照契税暂行条例、细则和湖北省契税实施办法的规定缴纳的税金。	契税：土地出让金的3%-5% 印花税：土地出让金的万分之五	中华人民共和国国务院令第11号；中华人民共和国契税暂行条例

2. 与整个工程项目建设有关的费用

与整个工程项目建设有关的其他费用主要包括建设项目前期咨询费、勘察设计费、研究试验费、建设单位临时设施费、工程监理费、工程保险费、引进技术和进口设备其他费用、工程承包费、建设单位管理费等。

建设项目概算其他费用的内容、计算方法、标准及依据

编号	费用名称	内容	计算方法	备注
二、与整个工程项目建设有关的费用				
2.1	建设前期咨询费	指工程咨询机构接受委托，提供建设项目专题研究、编制和评估项目建议书或者可行性研究报告，以及其它与建设前期工作有关的咨询等服务收取的费用。		发改价格[2015]299号；该部分费用实行市场调节价
2.1.1	建筑工程方案论证咨询		按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 按建筑面积，1.2元/m ²	该部分费用已市场化
2.1.2	项目交通分析		按项目规模区域收费	该部分费用已市场化
2.1.3	可行性研究报告		按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 10万平米以下4万、10-30万平米6万、30万平米以上8万元	该部分费用已市场化
2.1.4	节能评估费	分析建设项目的建筑、设备、工艺等的能耗水平和其使用的用能产品的效率或能耗指标，编制节能评估报告的费用	按投资规模收费，按市场价格或委托合同计列	该部分费用已市场化
2.1.5	水土保持补偿费	损坏水土保持设施的个人和单位，必须缴纳水土保持设施补偿费。水土保持设施指具有防止水土流失功能的生物设施和工程设施，包括水土保持林草、梯田、梯地、治沟、治坡的工程设施，水土保持坚持检测设施和科研设施。	对一般性生产建设项目，按照征占用土地面积每平方米1.5元一次性计征。 对水利水电工程建设项目，水库淹没区不在水土保持补偿费计征范围之内。 开采矿产资源的，建设期间，按照征占用土地面积每平方米1.5元一次性计征。	鄂价环资〔2017〕93号
2.1.6	水土保持方案编制费	在工程项目投资决策过程中，为编制水土保持方案所需的费用。	按市场价格或委托合同计列	该部分费用已市场化

编号	费用名称	内容	计算方法	备注																										
2.1.7	地质安全评估费	指在查清地质灾害活动历史、形成条件、变化规律与发展趋势的基础上,对地质灾害活动程度和危害能力的分析评判所需的费用。	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 (1) 地下综合管探测: 按管线长度收费, 约 0.1 元/m2 (2) 地质灾害性评价: 按项收费, 4-8 万元 (3) 地震安全性评价: 按项收费, 19-35 万元 (4) 防洪评价费: 按市场价格或委托合同计列	该部分费用已市场化																										
2.1.8	重大项目社会风险评价费	重大建设项目社会稳定风险评估主要是围绕可能存在的稳定风险开展合法性、合理性、可行性、可控性等评估工作及由此产生的各项费用,重大建设项目社会稳定风险评估的范围是有可能在较大范围或较长时间内对人民群众生产和生活造成影响的开工项目和部分在建项目。	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 1、编制建设项目社会稳定风险评估报告的基准收费标准 <table border="1"> <tr> <th rowspan="2">总投资</th> <th rowspan="2">费率</th> <th colspan="2">报告编制费用算例</th> </tr> <tr> <th>总投资</th> <th>费用算计</th> </tr> <tr> <td>1 亿元(含) 以下</td> <td>-</td> <td>1 亿元</td> <td>6 万元</td> </tr> <tr> <td>1 亿元-5 亿元(含)</td> <td>0.025%</td> <td>5 亿元</td> <td>6 万元+(50000 万元-10000 万元)*0.025%=16 万元</td> </tr> <tr> <td>5 亿元-10 亿元(含)</td> <td>0.018%</td> <td>10 亿元</td> <td>16 万元+ (50000 万元-10000 万元)*0.018%=25 万元</td> </tr> <tr> <td>10 亿元-50 亿元(含)</td> <td>0.00625%</td> <td>50 亿元</td> <td>25 万元+ (50000 万元-10000 万元)*0.00625%=50 万元</td> </tr> <tr> <td>50 亿元以上</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>50 万元</td> </tr> </table> 注: 每一档编制费用实行累进计算, 公式为: 编制费用=本档最低编制费用+(工程投资额-本档最低工程投资额)*费率	总投资	费率	报告编制费用算例		总投资	费用算计	1 亿元(含) 以下	-	1 亿元	6 万元	1 亿元-5 亿元(含)	0.025%	5 亿元	6 万元+(50000 万元-10000 万元)*0.025%=16 万元	5 亿元-10 亿元(含)	0.018%	10 亿元	16 万元+ (50000 万元-10000 万元)*0.018%=25 万元	10 亿元-50 亿元(含)	0.00625%	50 亿元	25 万元+ (50000 万元-10000 万元)*0.00625%=50 万元	50 亿元以上	-	-	50 万元	《国家发展改革委<关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法>的通知》(发改投资 [2012]2492 号)
总投资	费率	报告编制费用算例																												
		总投资	费用算计																											
1 亿元(含) 以下	-	1 亿元	6 万元																											
1 亿元-5 亿元(含)	0.025%	5 亿元	6 万元+(50000 万元-10000 万元)*0.025%=16 万元																											
5 亿元-10 亿元(含)	0.018%	10 亿元	16 万元+ (50000 万元-10000 万元)*0.018%=25 万元																											
10 亿元-50 亿元(含)	0.00625%	50 亿元	25 万元+ (50000 万元-10000 万元)*0.00625%=50 万元																											
50 亿元以上	-	-	50 万元																											
2.1.9	劳动安全卫生评价费	在工程项目投资决策过程中, 为编制劳动安全卫生评价报告所需的费用。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证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的费用	按市场价格或委托合同计列	劳动部《建设项目(工程)劳动安全卫生监察规定》; 《建设项目(工程)劳动安全卫生预评价管理办法》;《中华人民共和国安全生产法》																										

编号	费用名称	内容	计算方法						备注
2.1.10	建筑物防雷装置设计图纸审查费		按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 按建筑面积：一类：0.30 元/m² 二类：0.25 元/m²； 三类：0.20 元/m²						该部分费用已市场化
2.1.11	雷击评估费		按市场价格、委托合同或参考以下标准计取 按项目总投资的 1.5%收取						费用已市场化
2.1.12	施工图审查费、深基坑工程设计专项审查费	审查机构受建设单位委托，根据国家法律、法规、技术标准与规范，对施工图设计、深基坑工程设计进行审查所需费用	按市场价格、委托合同或参考以下标准计取 						

编号	费用名称	内容	计算方法	备注
2.2	勘察设计费	指建设单位自行或委托勘察设计单位进行工程水文地质勘察、设计所发生的各项费用。包括勘察费用和设计费用两部分。		该部分费用实行市场调节价
2.2.1	工程勘察费	指工程勘察机构接受委托,提供收集已有资料、现场踏勘、制定勘察纲要,进行测绘、勘探、取样、试验、测试、检测、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服务收取的费用。	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 工程概预算(万元) 分档累进计算: 500及以下, 0.50% 500-2000(含2000) 0.40% 2000-5000万元 0.30% 5000以上 0.20%	发改价格[2015]299号; 该部分费用已市场化
2.2.2	工程设计费	指工程设计机构接受委托,提供编制建设项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务收取的费用。	按市场价格或委托合同计列	发改价格[2015]299号; 该部分费用已市场化
2.2.3	勘察文件审查费	建设工程设计技术审查机构受建设单位委托,根据国家法律、法规、技术标准和规范,对工程勘察文件、施工图设计、抗震设计、深基坑工程设计进行审查所需费用。	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 勘察审查费 1元/m ² 设计审查费 1~1.5元/m ² ,可优惠	该部分费用已市场化
2.2.4	BIM应用费用	包括BIM咨询、设计、施工、运维等不同阶段的费用。	按市场价格或委托合同计列	该部分费用已市场化
2.3	城市基础设施配套费**	按城市总体规划要求,为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用,它按建设项目的建筑面积计征,其专项用于城市基础设施和城市公用设施建设,包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。	(1)武汉城市基础设施配套费:按规划面积,主城区120元/m ² ;周边城区60元/m ² ;城中村项目配套减免。 (2)其他市、州及省直管市,按相关财政批复标准执行	鄂价费(2010)98号; 鄂价工服(2016)14号; 鄂财法发(2016)20号

编号	费用名称	内容	计算方法	备注
2.5	场地准备费	建设项目场地准备费是指为使工程项目的建设场地达到开工条件，由建设单位组织进行的场地平整等准备工作而发生的费用。包括对建设场地预留的费用，以及满足施工建设需要而供到场地界的，未列入工程费用的接驳临时水、电、气、通信、道路等的有关费用。	建设单位组织的为达到开工条件的三通一平，建设单位的临时设施费，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。 按下列方式计算： 场地准备和临时设施费=（建筑工程费+安装工程费）×费率+拆除清理费 参考费率=0.5~1.0%	国家相关部委发布的概算编制办法
2.6	研究试验费	为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相关规定在建设过程中必须进行试验、验证所需的费用。包括自行或委托其他部门研究试验所需人工费、材料费、试验设备及仪器使用费等。含日照分析费、桩基及边坡支护检测费、深基坑监测费、沉降观测费、勘测定检费、材料检测费、工程检验复测费、空调系统检测费、人防检测费、节能检测费、室内污染检测费、防雷检测费、消防系统检测费、环保排污达标检测费等费用。	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 （1）研究试验费：为建设项目提供或验证设计数据而进行的研究实验发上的费用，按市场价格计取。 （2）材料检验试验费：材料检验试验费是指依据国家有关法律法规和工程建设强制性标准，对具有出厂合格证明的进场材料送检发生的工料和检测费用。除单独承包土石方工程外，按分部分项工程费的0.3%计算。	各专业工程竣工验收规范和有关规定；该部分费用已市场化

编号	费用名称	内容	计算方法	备注
2.7	测绘测量费	指建设单位委托专业的测量测绘机构，对依法应进行的用地现状地形图测绘、管线探测、规划放线验收（建筑物放线、市政工程放线）、管线工程竣工验收测量、房产测绘等而收取的费用。		鄂价房服[2007]77号
2.7.1	坐标放线收费	测绘部门按建设工程规划要求，依据设计图，确定拟建物平面坐标收取的费用	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 1816 元/件（一件 4 点）；每增加一个点加收 454 元	该部分费用已市场化
2.7.2	规划红线定位、验线费	测绘部门依据规划部门审批的核位红线图和建施平面图，确定检验建设工程红线收取的费用。	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 1816 元/件	该部分费用已市场化
2.7.3	房产测绘收费	房地产测绘就是运用测绘仪器、测绘技术、测绘手段来测定房屋、土地及其房地产的自然状况、权属状况、位置、数量、质量以及利用状况的专业测绘。	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 （1）房产平面图测绘（1： 500）（不含房产调查和分户图绘制）按每平方公里 32 万元收取（或 2 万元 / 幅），由委托方交纳； （2）房产测绘费按实地测量的建筑面积计收住宅 1.36 元/m ² ，经济适用住房按 70%；非住宅 2.40 元/m ² 。	该部分费用已市场化
2.7.4	竣工规划测量费	建筑规划竣工测量是指对已竣工项目的整个工程进行的测量（包括地面工程建设和地下工程建设）	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 按规划面积，0.8 元/ m ²	该部分费用已市场化

编号	费用名称	内容	计算方法	备注
2.8	行政许可费			
2.8.1	排污水费	对向水体排放污染物的，按照排放污染物的种类、数量计征污水排污费；超过国家或者地方规定的水污染物排放标准的，按照排放污染物的种类、数量和本办法规定的收费标准计征的收费额加一倍征收超标排污费。	1、污水排污费按排污者排放污染物的种类、数量以污染当量计征，每一污染当量征收标准为 0.7 元。 2、对每一排放口征收污水排污费的污染物种类数，以污染当量数从多到少的顺序，最多不超过 3 项。其中，超过国家或地方规定的污染物排放标准的，按照排放污染物的种类、数量和本办法规定的收费标准计征污水排污费的收费额加一倍征收超标排污费。	国发[2007]15 号，《排污费征收使用管理条例(国务院令第 369 号)》；《排污费征收标准管理办法》
2.8.2	物业服务用房	物业管理用房，是指房地产开发建设中按照有关规定建设的，由开发建设单位以建造成本价一并转让给购房业主集体，用作物业管理办公、工作人员值班以及存放工具材料的用房。	按照国家有关居住区规划设计规范的要求无偿配置物业服务用房，如未规定的，则所配服务用房的建筑面积不低于建设工程规划许可证载明的房屋总面积的 2%，并不少于 100 平方米，业主委员会议事活动用房建筑面积不少于 20 平方米。	《武汉市住宅区物业管理条例》（2018 年修正版）
2.8.3	绿化临时占用费		按占用绿化面积收 武汉市，4 元/m ² /日；其他市、州及省直管市 2.5 元/m ² /日；县（市），1.4 元/平方米·日	鄂价费[2001]329 号

编号	费用名称	计算方法	备注																																																																								
2.8.4	道路挖掘修复费	《湖北省城市道路挖掘修复收费标准》 <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th><th>项目</th><th>单位</th><th>收费标准(元)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>水泥路面（按整板计算）</td><td>平方米</td><td>328</td></tr> <tr> <td>2</td><td>沥青路面（按实际开挖宽度两边各加 25CM 计算）</td><td>平方米</td><td>300</td></tr> <tr> <td>3</td><td>砂石路面</td><td>平方米</td><td>80</td></tr> <tr> <td>4</td><td>土路面（含规划路用地）</td><td>平方米</td><td>37</td></tr> <tr> <td>5</td><td>条（料）石路面</td><td>平方米</td><td>300</td></tr> <tr> <td>6</td><td>水泥方砖人行道</td><td>平方米</td><td>160</td></tr> <tr> <td>7</td><td>现浇人行道</td><td>平方米</td><td>160</td></tr> <tr> <td>8</td><td>彩色方砖人行道</td><td>平方米</td><td>200</td></tr> <tr> <td>9</td><td>锁链砖人行道</td><td>平方米</td><td>220</td></tr> <tr> <td>10</td><td>站石、卧石</td><td>米</td><td>120</td></tr> <tr> <td>11</td><td>护坡</td><td>平方米</td><td>200</td></tr> <tr> <td>12</td><td>外运多余（或运输回填）土方</td><td>平方米</td><td>80</td></tr> <tr> <td>13</td><td>路牌</td><td>块</td><td>1000</td></tr> <tr> <td>14</td><td>超重车辆补偿费</td><td>公里</td><td>1000</td></tr> <tr> <td>15</td><td>2CM 厚改性沥青面层加原水泥砼路面</td><td>平方米</td><td>867</td></tr> <tr> <td>16</td><td>花岗岩人行道（按整块计算）</td><td>平方米</td><td>627</td></tr> <tr> <td>17</td><td>花岗岩站石</td><td>米</td><td>313</td></tr> </tbody> </table>	序号	项目	单位	收费标准(元)	1	水泥路面（按整板计算）	平方米	328	2	沥青路面（按实际开挖宽度两边各加 25CM 计算）	平方米	300	3	砂石路面	平方米	80	4	土路面（含规划路用地）	平方米	37	5	条（料）石路面	平方米	300	6	水泥方砖人行道	平方米	160	7	现浇人行道	平方米	160	8	彩色方砖人行道	平方米	200	9	锁链砖人行道	平方米	220	10	站石、卧石	米	120	11	护坡	平方米	200	12	外运多余（或运输回填）土方	平方米	80	13	路牌	块	1000	14	超重车辆补偿费	公里	1000	15	2CM 厚改性沥青面层加原水泥砼路面	平方米	867	16	花岗岩人行道（按整块计算）	平方米	627	17	花岗岩站石	米	313	鄂 建 [1996] 324 号
序号	项目	单位	收费标准(元)																																																																								
1	水泥路面（按整板计算）	平方米	328																																																																								
2	沥青路面（按实际开挖宽度两边各加 25CM 计算）	平方米	300																																																																								
3	砂石路面	平方米	80																																																																								
4	土路面（含规划路用地）	平方米	37																																																																								
5	条（料）石路面	平方米	300																																																																								
6	水泥方砖人行道	平方米	160																																																																								
7	现浇人行道	平方米	160																																																																								
8	彩色方砖人行道	平方米	200																																																																								
9	锁链砖人行道	平方米	220																																																																								
10	站石、卧石	米	120																																																																								
11	护坡	平方米	200																																																																								
12	外运多余（或运输回填）土方	平方米	80																																																																								
13	路牌	块	1000																																																																								
14	超重车辆补偿费	公里	1000																																																																								
15	2CM 厚改性沥青面层加原水泥砼路面	平方米	867																																																																								
16	花岗岩人行道（按整块计算）	平方米	627																																																																								
17	花岗岩站石	米	313																																																																								

编号	费用名称	内容	计算方法	备注																																								
2.9	商品砼保证金		按市场价格或参考以下标准计列 框架 10 元/m ² ，砖混按 5 元/m ²	商改发[2003]341 号																																								
2.10	工程招标费	指建设单位在组织招标过程中发生的招标代理服务费、场地使用及交易服务费。	按市场价或参考下表计列 招标代理服务计费表 <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th><th>中标金额(万元)</th><th>货物招标</th><th>服务招标</th><th>工程招标</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>100以下</td><td>1.50%</td><td>1.50%</td><td>1.00%</td></tr> <tr> <td>2</td><td>100-500</td><td>1.10%</td><td>0.80%</td><td>0.70%</td></tr> <tr> <td>3</td><td>500-1000</td><td>0.80%</td><td>0.45%</td><td>0.55%</td></tr> <tr> <td>4</td><td>1000-5000</td><td>0.50%</td><td>0.25%</td><td>0.35%</td></tr> <tr> <td>5</td><td>5000-10000</td><td>0.25%</td><td>0.10%</td><td>0.20%</td></tr> <tr> <td>6</td><td>10000-100000</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td><td>0.05%</td></tr> <tr> <td>7</td><td>1000000以上</td><td>0.01%</td><td>0.01%</td><td>0.01%</td></tr> </tbody> </table> (1) 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； (2) 招标代理服务收费按差额定率累进法计算	序号	中标金额(万元)	货物招标	服务招标	工程招标	1	100以下	1.50%	1.50%	1.00%	2	100-500	1.10%	0.80%	0.70%	3	500-1000	0.80%	0.45%	0.55%	4	1000-5000	0.50%	0.25%	0.35%	5	5000-10000	0.25%	0.10%	0.20%	6	10000-100000	0.05%	0.05%	0.05%	7	1000000以上	0.01%	0.01%	0.01%	发改价格[2015]299 号；发改价格[2011]534 号；
序号	中标金额(万元)	货物招标	服务招标	工程招标																																								
1	100以下	1.50%	1.50%	1.00%																																								
2	100-500	1.10%	0.80%	0.70%																																								
3	500-1000	0.80%	0.45%	0.55%																																								
4	1000-5000	0.50%	0.25%	0.35%																																								
5	5000-10000	0.25%	0.10%	0.20%																																								
6	10000-100000	0.05%	0.05%	0.05%																																								
7	1000000以上	0.01%	0.01%	0.01%																																								
2.11	工程监理费	指工程监理机构接受委托，提供建设工程施工阶段的质量、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等服务收取的费用。	按市场价格、委托合同或参考以下标准计列 建筑工程质量监督单位对已实施工程监理的建筑工程项目进行质量监督，监督费收费标准按不超过受监工程建安工作量的 0.7‰收取，具体标准按各市、州、省直管市、神农架林区财政部门核定计取。 未实施工程监理的建筑工程项目的建筑工程质量监督收费，收费标准武汉市按不超过受监工程建安工作量的 1.05‰收取，其他市、州及省直管市按不超过受监工程建安工作量的 1.4‰收取，县（市）按不超过受监工程建安工作量的 1.75‰收取。	该部分费用已市场化																																								

编号	费用名称	内容	计算方法							备注				
2.12	造价咨询费	指工程造价咨询人接受委托,对工程项目建设期(含各阶段)的工程造价管理提供咨询服务、出具工程造价成果文件等收取的费用	按市场价格或参考下列表计列							该部分费用已市场化				
			湖北省建设工程造价咨询服务项目收费标准表											
			序号	咨询项目		收费基数	划分标准(费率‰)					说 明		
						500万元以内 (含500万元)	500-3000万元 (含3000万元)	3000-6000万元 (含6000万元)	6000-10000万元 (含10000万元)		10000万元以上			
			1	工程项目设计概算编制		概算价	2	1.7	1.3		0.5	0.2	1、本表收费实行差额定率累进计费。2、表中“控制价(标底价)”、“工程结算审核”、“工程预算、结算、标底审核”项目的计费方式为(1)+(2)。3、按基本收费标准计费不足3000元的,按3000元计费。	
			2	工程项目设计概算审核		概算价	1	0.8	0.6		0.4	0.2		
			3	清单计价	工程量清单编制或审核	概算价	4.5	3.5	2.5		1.2	0.5		
					控制价(标底价)编制(不含工程量清单编制)	控制价(标底价)	3.5	2.3	1.2		0.8	0.5		
					控制价(标底价)、工程结算审核	(1)基本收费	送审工程造价	5	4		1.5	0.8		0.3
					(2)追加收费	审减(增)额	8%							
			4	定额计价	工程预算、标底编制	工程造价	5	4	1.5		0.5	0.2		
					工程预算、结算、标底审核	(1)基本收费	送审工程造价	5	4		1.5	0.5		0.2
						(2)追加收费	审减(增)额	8%						
			5	施工阶段全过程工程造价控制		工程造价	12	9	7.5		6	4		
6	竣工决算编制或审核		项目投资总额	3	3	3	3	3						
7	工程造价纠纷案件鉴定		申请鉴定标的	12										
8	计时收费		注册造价工程师	300元/小时										
			造价员	180元/小时										

编号	费用名称	计算方法				备注																												
2.13	工程检测费	对工程过程中的环境、质量进行检测所发生的费用																																
2.13.1	室内环境检测费	按市场价格或参考下列标准计列 1700元/测点，收费检测点数沟通后可适当减少氧含量190元/测点；苯含量380元/测点；甲醛含量190元/测点；TOVC含量560元/测点				鄂价环资规【2013】223号；该部分费用已市场化																												
2.13.2	水电环境检测费	按市场价格或参考下列标准计列 水压实验200元/系统 绝缘电阻200元/系统 电气接地电阻100元/系统				该部分费用已市场化																												
2.13.3	通风检测费	按市场价格或参考下列标准计列 每通风系统1000元收取，				该部分费用已市场化																												
2.13.4	防雷检测	按市场价格或参考下列标准计列 按规划面积：一类 1.4 元/ m2 二类 1.3 元/ m2 三类 1.2 元/ m2				该部分费用已市场化																												
2.13.5	消防电气检测费	按市场价格或参考下列标准计列 按规划面积，0.75元/m2				该部分费用已市场化																												
2.13.6	消防设备检测	<table><tr><td colspan="2">按市场价格或参考下列表计列</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>建筑消防设施投资总造价（万元）</td><td></td><td>分档费率（%）</td><td></td></tr><tr><td>100（含 100）以下部分</td><td></td><td>1.5</td><td></td></tr><tr><td>100-200（含 200）部分</td><td></td><td>1.2</td><td></td></tr><tr><td>200-400（含 400）部分</td><td></td><td>1.1</td><td></td></tr><tr><td>400-600（含 600）部分</td><td></td><td>1.0</td><td></td></tr><tr><td>600 以上部分</td><td></td><td>0.8</td><td></td></tr></table>				按市场价格或参考下列表计列				建筑消防设施投资总造价（万元）		分档费率（%）		100（含 100）以下部分		1.5		100-200（含 200）部分		1.2		200-400（含 400）部分		1.1		400-600（含 600）部分		1.0		600 以上部分		0.8		该部分费用已市场化
按市场价格或参考下列表计列																																		
建筑消防设施投资总造价（万元）		分档费率（%）																																
100（含 100）以下部分		1.5																																
100-200（含 200）部分		1.2																																
200-400（含 400）部分		1.1																																
400-600（含 600）部分		1.0																																
600 以上部分		0.8																																
2.14	竣工图编制费	<table><tr><td colspan="4">按市场价格或参考下列表计列</td></tr><tr><td>工程类别</td><td>范围</td><td>计算基础</td><td>费率（%）</td></tr><tr><td>I 类工程</td><td>国家、省市重点建设项目，具有国际性和全国性高级大型工程，大型工业建筑</td><td rowspan="3">设计费</td><td>8-10</td></tr><tr><td>II 类工程</td><td>高级大型技术要求复杂的项目，如民用建筑 1 级工程、中型工业建筑工程</td><td>7-8</td></tr><tr><td>III 类工程</td><td>中高型、大中型工程，高层住宅及综合管线工程，民用建筑 2 级、3 级工程，工业建筑小型工程</td><td>6-7</td></tr></table>				按市场价格或参考下列表计列				工程类别	范围	计算基础	费率（%）	I 类工程	国家、省市重点建设项目，具有国际性和全国性高级大型工程，大型工业建筑	设计费	8-10	II 类工程	高级大型技术要求复杂的项目，如民用建筑 1 级工程、中型工业建筑工程	7-8	III 类工程	中高型、大中型工程，高层住宅及综合管线工程，民用建筑 2 级、3 级工程，工业建筑小型工程	6-7	该部分费用已市场化										
按市场价格或参考下列表计列																																		
工程类别	范围	计算基础	费率（%）																															
I 类工程	国家、省市重点建设项目，具有国际性和全国性高级大型工程，大型工业建筑	设计费	8-10																															
II 类工程	高级大型技术要求复杂的项目，如民用建筑 1 级工程、中型工业建筑工程		7-8																															
III 类工程	中高型、大中型工程，高层住宅及综合管线工程，民用建筑 2 级、3 级工程，工业建筑小型工程		6-7																															

编号	费用名称	内容	计算方法	备注
2.15	特种设备安全监督检验费	指对在施工现场安装的列入国家特种设备范围内的设备（设施）检验检测和监督检查所发生的应列入项目开支的费用	安全监察部门对施工现场的压力锅、压力容器、管道、消防设备、燃气设备、电梯等的安全检验收取的费用。	
2.16	防空地下室易地建设费	指应当修建防空地下室，但因地质、施工等客观条件不能与地面建筑同时修建的，经市级以上（不含县级市，下同）人民防空主管部门审批后，由建设单位按应建防空地下室的面积，向所在地县级以上人民防空主管部门缴纳易地修建防空地下室所需的建设经费。需要易地建设的计算易地建设费，易地建设费的计算参见附录	易地建设费收费标准：武汉市中心城区及东西湖区、武汉经济技术开发区、武汉东湖新技术开发区 1500 元/平方米，蔡甸区、江夏区、黄陂、新洲区域关为 800 元/平方米、汉南区不得收取易地建设费；宜昌市、襄樊市、黄石市、十堰市、荆门市、荆州市、鄂州市、黄冈市、咸宁市中心城区 1200 元/平方米；其他人防重点城市市区、县（区）城关为 800 元/平方米。其中，省政府鄂政发〔2002〕17 号列入的国家和省扶贫开发重点县（市）城关按其同类县（市）标准的 80%收取。6B 级防空地下室的易地建设费暂按上述收费标准的 80%收取。	鄂价费规（2013）80 号；计价格（2000）474 号
2.17	工程保险费	为转移工程项目建设的意外风险，在建设期内对建筑工程、安装工程、机器设备和人身安全进行投保而发生的费用。包括建筑安装工程一切险、设备财产保险和人身意外伤害险等。	（1）根据不同的工程建设项目类别、特点选择投保险种，根据合同计列保险费用； （2）不投保的工程不计取此项费用；已列入施工企业管理费中的施工管理财产、车辆保险费不能计入； （3）编制概算时可分别按工程费用的比例估算计列	国家相关部委发布的概算编制办法
2.18	维修基金	维修基金，用于房屋保修期满后房屋主体结构、公共部位和公共设施的大中修以及更新改造工程	一、砖混结构住宅标准为 10 元/M ² ； 二、无电梯框架结构住宅标准为 12 元/M ² ； 三、有电梯 14 层（含 14 层）以下框架结构住宅标准为 25 元/M ² ； 四、有电梯 15 层（含 15 层）以上框架结构住宅标准为 30 元/M ² 。	《武汉市住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》、武国土房发〔2009〕241 号

3. 与未来生产经营有关的费用

建设项目概算其他费用的内容、计算方法、标准及依据

编号	费用名称	内容	计算方法	备注
三、与未来生产经营有关的费用				
3.1	生产准备费	在建设期内建设单位为保证正常运营而发生的人员培训费、提前进厂以及投产使用必备的生产办公、生活家具用具及工器具等的购置费用	(1) 生产准备费。包括人员培训费及提前进场费，指在项目交工验收前对工人、技术人员和管理人员自行组织培训、或委托其他单位培训的人员的工资性补贴、职工福利费、差旅交通费、劳动保护费、学习资料费等、生产人员培训等； (2) 办公、生活家具用具购置费。为保证建设项目初期正常生产、生活（或营业、使用）和管理所必需购置的办公、生活家具用具的费用。新建项目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，乘以以上两项费用内容的分类指标计算生产准备费及开办费=Σ（设计定员×指标）（元/人）	国家相关部委发布的概算编制方法
3.2	联合试运转费	新建或新增加生产能力的工程项目，在交付生产前按照设计文件规定的工程质量标准和技术要求，整个生产线或装置进行负荷联合，试运转所发生的费用净支出。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、施工企业参加试运转人员工资，以及专家指导费等	(1) 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； (2) 当联合试运转收入小于试运转支出时：联合试运转费=联合试运转费用支出-联合试运转收入 (3) 不包括应由设备安装工程费用开支的单台调试费及试车费用，以及在试运转中发现的因施工原因或设备缺陷等引起修复处置用； (4) 试运行期应按照批准的设计文件所规定的期限计算，引进项目应按建设合同中规定的期限计算。试运行期需要超过规定试运行期的，应报项目批准部门审批。	国家相关部委发布的概算编制方法

4. 其他与工程建设相关的费用

编号	费用名称	内容	计算方法	备注																																					
四、其他与工程建设相关的费用																																									
4.1	建设单位管理费	指建设单位从项目筹建之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：不在原单位发工资的工作人员工资、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、办公费、差旅交通费、劳动保护费、施工现场津贴、工器具使用费、固定资产使用费、零星购置费、招募生产工人费、技术图书资料费、业务招待费、印花税、竣工验收费和其他管理性质开支。	项目建设管理费以项目审批部门批准的项目总投资（经批准的动态投资，不含项目建设管理费）扣除建设用地费为基数分档计算 项目建设管理费总额控制数费率表（单位：万元） <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">序号</th><th rowspan="2">工程总概算</th><th rowspan="2">费率（%）</th><th colspan="2">算例</th></tr> <tr> <th>工程总概算</th><th>项目建设管理费</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>1000 以下</td><td>2</td><td>1000</td><td>$1000 \times 2\% = 20$</td></tr> <tr> <td>2</td><td>1000 ~ 5000</td><td>1.5</td><td>5000</td><td>$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$</td></tr> <tr> <td>3</td><td>5000 ~ 10000</td><td>1.2</td><td>10000</td><td>$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$</td></tr> <tr> <td>4</td><td>10000 ~ 50000</td><td>1</td><td>50000</td><td>$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$</td></tr> <tr> <td>5</td><td>50000 ~ 100000</td><td>0.8</td><td>100000</td><td>$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$</td></tr> <tr> <td>6</td><td>100000 以上</td><td>0.4</td><td>200000</td><td>$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$</td></tr> </tbody> </table>	序号	工程总概算	费率（%）	算例		工程总概算	项目建设管理费	1	1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$	2	1000 ~ 5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$	3	5000 ~ 10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$	4	10000 ~ 50000	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$	5	50000 ~ 100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$	6	100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$	财 建 【 2016 】 504 号
序号	工程总概算	费率（%）	算例																																						
			工程总概算	项目建设管理费																																					
1	1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$																																					
2	1000 ~ 5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$																																					
3	5000 ~ 10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$																																					
4	10000 ~ 50000	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$																																					
5	50000 ~ 100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$																																					
6	100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$																																					
4.2	专有及专用技术使用费	指在建设期间为取得专利、专有技术、商标权、商誉、特许经营权等发生的费用。费用内容包括： （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	（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项目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核算中计列	国 家 相 关 部 委 发 布 的 概 算 编 制 方 法																																					

编号	费用名称	内容	收费明细	计算方法	备注
4.3	建设单位临时设施费	指为满足施工建设管理需要，建设单位现场临时设施的搭设、维修、拆除、摊销费用或建设期间租赁费用。		(1) 临时设施应尽量与永久性工程统一考虑。建设场地的大型土石方工程应进入建筑安装工程费用中； (2) 临时设施费应根据实际工程量估算，或按工程费用的比例计算，一般可按建筑安装工程费用之和的 0.5%~1.0%计列。	国家相关部委发布的概算编制方法
4.4	引进技术和引进设备其他费	指在引进技术和设备中发生的但未计入设备购置费中的费用，包括出国人员费用、来华人员费用、银行担保及承诺费、引进项目图纸资料翻译复制费、备品备件测绘费等。	引进项目图纸资料翻译复制费、备品备件测绘费	据引进项目的具体情况计列或按引进贷价（FOB）的比例估列；引进项目发生备品备件测绘费时按具体情况估列	国家相关部委发布的概算编制办法
			出国人员费用	据引进项目的具体情况计列或按引进贷价（FOB）的比例估列；引进项目发生备品备件测绘费时按具体情况估列	
			来华人员费用	应依据引进合同有关条款规定和来华技术人员派遣计划计算。来华人员接待费用可按人次费用标准计算。引进合同有关条款中已包括的费用内容不得重复计算	
			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乘以费率计算	

第三章 工程预备费

现行建设项目概算中计取的预备费包括基本预备费和价差预备费。

一、基本预备费

基本预备费是指在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称不可预见费。主要指设计变更及施工过程中可能增加工程量的费用。基本预备费一般由以下三部分构成：

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和费用；设计变更、材料代用、局部处理等增加的费用；
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，该费用应适当降低；
3. 竣工验收时因鉴定工程质量对隐蔽工程进行必要的挖掘和修复的费用。

基本预备费以建设投资（包括工程费用和工程建设其他费用）为基础乘以基本预备费率进行计算。

基本预备费 = (工程费用 + 工程建设其他费用) × 预备费率

基本预备费率取值应按国家及有关部门的规定，如没有规定时，一般可根据工程具体情况在初步设计概算阶段按 5%~10% 计取，在技术设计修正阶段取 4%~6%，根据不同工程在概算审查时核定。

二、价差预备费

价差预备费是指针对建设期间内由于工程的人工、材料、设备的价格可能发生变化引起工程投资变化，而事先预留的费用。此费用属工程造价的动态因素，应在总预备费用中单独列出。

价差预备费一般根据国家规定的投资综合价格指数，以估算年份

价格水平的投资额为基数，采用复利方法计算。计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n I_t [(1+f)^m (1+f)^{0.5} (1+f)^{t-1} - 1]$$

式中 P——价差预备费；

n——建设期年份数；

I_t ——建设期第 t 年的投资计划额，包括工程费用、工程建设其他费用及基本预备费，即第 t 年的静态投资计划额；

f——投资价格指数；

t——建设期第 t 年；

m——建设前期年限（从编制概算到开工建设年数）。

价差预备费中的投资价格指数按国家颁布的计取，当前暂时为零，计算式中 $(1+f)^{0.5}$ 表示建设期第 t 年当年投资分期均匀投入考虑涨价的幅度，对设计建设周期较短的项目价差预备费计算公式可简化处理。特殊项目或必要时可进行项目未来价差分析预测，确定各时期投资价格指数。

第四章 建设期利息及流动资金

一、建设期利息

建设期利息是指在建设期内发生的为工程项目筹措资金的融资费用及债务资金利息。并按规定允许在投产后计入固定资产原值。建设期利息包括各种机构借款、集资、建设债券和外汇贷款的利息以及其他融资费用等。

计算方法：

根据不同的资金来源，建设期贷款利息可按以下方法分别计算：

（一）贷款总额一次性贷出且利率固定时

$$\text{贷款利息} = \text{贷款总额} \times \{ (1 + \text{年利率})^n - 1 \}$$

（二）总贷款分年均衡发放时，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，上年贷款按全年计息。

$$\text{贷款利息} = \sum \{ \text{本年度初需付息贷款本息累计} + (\text{本年度付息贷款} \div 2) \} \times \text{年利率}$$

（三）如建设单位与贷款方达成协议采用其他方式计算，则按实际达成的协议方式计算。融资费用是指某些债务融资中发生的手续费、承诺费、管理费、信贷保险费等融资费用。

一般应将其单独计算并计入建设期利息，如该费用已计入工程其他费用时，则不再计算。

二、流动资金

流动资金是指项目建成投产所需的启动流动资金，生产经营性项目为保证投产后正常的生产营运，按其所需流动资金的 30% 作为流动资金计入建设项目总概算。

流动资金可采用下述方法估算：

（一）扩大指标估算法

扩大指标估算法一般可参照同类生产企业流动资金占营业收入或经营成本的比例，或者单位产量占用流动资金的比率进行估算。

（二）分项详细估算法

分项详细估算法一般是将流动资产与流动负债的构成要素进行分析估算出建设项目占用的流动资金。也可根据建设单位提供的数值或可行性研究报告估算数值计列。

附 件

文 件 选 编

新修订的《中华人民共和国土地管理法》

湖北省土地管理实施办法

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

中华人民共和国国务院令第 55 号

中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例

中华人民共和国国务院令第 645 号

国务院关于修改《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的决定

国务院令第 483 号

中华人民共和国印花税暂行条例

国务院令第 11 号

2019年中华人民共和国契税暂行条例

关于加大闲置土地处置力度的通知

国土资电发[2007]36号

湖北省土地闲置费征收管理暂行办法

鄂土资规〔2015〕1号

湖北省土地复垦实施办法

湖北省人民政府令第 8 4 号

湖北省物价局关于武汉市土地交易服务费的批复

鄂价房服函〔2005〕192 号

关于印发《湖北省耕地占用税适用税额标准》的通知

鄂财税发〔2008〕8 号

武汉市人民政府关于公布武汉市市区土地出让金租金标准的通知

武政〔2004〕39 号

国家发展改革委关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知

财税〔2014〕101 号

财政部、国家计委关于中央企事业单位交纳地方行政事业性收费、基金问题的通知

财综字〔1995〕159 号

财政部国家发展改革委关于重新发布中央管理的住房城乡建设部门行政事业性收费项目的通知

财税〔2015〕68 号

关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知

发改价格〔2015〕299号

国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知

发改价格〔2011〕534号

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

中华人民共和国住房和城乡建设部令第13号

排污费征收使用管理条例

中华人民共和国国务院令第369号

国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知

国发〔2007〕15号

财政部、国家发展和改革委员会、环境保护部、国家海洋局关于停征排污费等行政事业性收费有关事项的通知

财税〔2018〕4号

中华人民共和国安全生产法

中华人民共和国主席令第十三号

国家发展和改革委员会关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知

发改投资〔2012〕2492号

国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法

省物价局 省财政厅 省水利厅关于水土保持补偿费收费标准的通知

鄂价环资〔2017〕93号

湖北省物价局省财政厅关于城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知

鄂价工服〔2016〕14号

湖北省物价局关于测绘产品价格有关问题的通知

鄂价房服〔2007〕77号

湖北省物价局、湖北省财政厅、湖北省人民防空办公室关于印发人防工程易地建设费标准及有关问题的通知

鄂价费规〔2013〕80号

关于颁发《湖北省城市道路挖掘修复费收费标准》的通知

鄂建〔1996〕324号

湖北省城市绿化实施办法

湖北省人民政府令第 75 号

省物价局省财政厅关于核定环境监测服务收费标准的通知

鄂价环资规〔2013〕223 号

武汉市物业管理条例

关于2009年开发建设单位交存商品住宅共用部位共用设施设备维修资金标准的通知

武国土房发〔2009〕241号

建设工程质量管理条例

中华人民共和国国务院令第 687 号

财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知

财建〔2016〕504 号

省人民政府关于规范性文件清理结果的决定

决定继续有效的省政府规范性文件目录(290件)

决定宣布失效的省政府规范性文件目录（67件）

决定宣布废止的省政府规范性文件目录（62件）

决定予以修改的省政府规范性文件目录（37件）

决定继续有效的冠经省政府同意的部门规范性文件目录（65件）

决定宣布失效的冠经省政府同意的部门规范性文件目录（15件）

决定宣布废止的冠经省政府同意的部门规范性文件目录（42件）

决定予以修改的冠经省政府同意的部门规范性文件目录（29件）

决定继续有效的省政府办公厅规范性文件目录（372件）

决定宣布失效的省政府办公厅规范性文件目录（102件）

决定宣布废止的省政府办公厅规范性文件目录（45件）

决定予以修改的省政府办公厅规范性文件目录（21 件）