

北京市储备开发及棚改等土地开发类项目 成本管理细则

第一章 总则

第一条 为全面落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》和分区规划，实现城市减量发展，确保土地开发类项目高质量实施，规范成本管理工作，严格控制土地开发成本，制订本细则。

第二条 本细则适用于储备开发、棚改等土地开发类项目。

第三条 土地开发类项目成本管理原则：统筹市级成本管理政策、统筹区内征拆补偿安置政策及标准、统筹成本管理工作机制和统筹穿透式评审工作机制。

第二章 责任分工

第四条 市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市住房城乡建设委、市城乡办等部门负责主管领域市级层面成本管理政策制定、完善和优化；负责土地开发类项目成本费用科目体系统筹；负责归集各区成本管理政策和补偿标准；负责审核土地开发类项目成本管理政策和费用科目构成合规性，研判成本分摊科学性、成本水平市场可接受程度。

第五条 区政府（管委会）[本细则及附件所称区政府（管委会）含各区政府及北京经济技术开发区管委会]是成本管理的责任主体，负责统筹制定和发布本区土地开发类项目成本管理政策；负责统筹制定和发布土地开发类项目房屋征收

（拆迁）补偿安置标准、征地物业返还与留地安置等多元化补偿标准；负责管理项目实施过程；负责建立成本审核机制，严格按照我市及本区制定的政策、标准，组织区级相关部门对土地开发类项目成本进行实质性审核，并对成本科目的真实性、准确性、合规性和完整性负责。

第三章 成本管理

第六条 各区土地开发类项目房屋征收（拆迁）补偿规则、科目设置、补偿安置及其他费用标准原则上须统一。

第七条 原则上由区政府（管委会）整合设立的土地开发专业公司承担储备开发类项目的具体实施工作。区政府（管委会）须在资金使用、现场管理、周期控制、奖惩机制等方面加强对专业公司监管，有效控制成本。

第八条 项目启动阶段，区政府（管委会）在编制项目实施方案时，应统筹城市总体规划、分区规划和专项规划实施，充分论证区域规划情况、市政交通条件、资金筹措、经济效益等，依程序报送审定。

项目实施阶段，区政府（管委会）须对辖区内土地开发类项目实施履行过程管理责任，委托审计机构对辖区内土地开发类项目实施跟踪审计，未开展跟踪审计的在施项目，区政府（管委会）应尽快研究确定委托跟踪审计机构，审计机构须对项目实施全过程进行审计、监督，及时发现问题；区政府（管委会）应做好成本控制，按照跟踪审计提出的问题及时整改；区政府（管委会）应建立各费用科目、各程序环节的责任人清单和责任追究机制，确保费用支出合理、合规，土地开发成本可控。

项目完成土地开发且土地开发成本全部收回后，须按照

相关规定及时开展项目竣工决算工作。

第九条 土地开发类项目中具有独立地块可选址的，原则上征地实物补偿宜采取留地安置方式解决。不具备独立选址条件的项目，结合区域规划、产业发展要求等因素，可多个项目集中选址，形成产业集聚效应，不降低集体经济组织收益水平。区政府（管委会）须严格认定劳动力安置人员资格，将劳动力安置人员信息输入市农业农村局劳动力查询系统，防止扩大劳动力安置范围和规模。

第十条 区政府（管委会）须按照新老宅基地划分标准，严控安置房建设规模，宅基地安置面积原则上不得超过各区确定的宅基地面积控制标准；严格审查因拆迁、腾退和征收土地需安置人员的资格，对安置人员信息进行公示，补偿安置协议、安置房购房协议等安置房相关信息经区政府（管委会）审核确认后，相关信息应录入市住房城乡建设委安置房信息系统。采用实物安置的，须优先筹集、建设安置房。确需以期房安置的，须明确交房期限，严控周转周期，确保安置人员及时妥善安置。

第十一条 鼓励区政府（管委会）结合区级财政情况，开展超转人员安置费用机制创新，按照趸交变分期、资金变资产的方式，实施超转人员保障新模式，确保超转人员待遇不降低的同时降低土地成本，做好长期保障。区政府（管委会）须做好超转人员安置费使用监管，防范风险，建立区级兜底保障机制。

第四章 组织实施

第十二条 严格限定土地开发成本支出范围，费用科目体系外的支出和项目红线范围外的费用未经市政府批准不

得计入土地开发成本。

严禁将违法建设相关费用以任何形式纳入土地开发成本，包括强制拆除费用、回填违法建设费用、安全鉴定费用、建筑垃圾清运处置费用以及相关物品保管费用等。

第十三条 区政府（管委会）承担成本审核的主体责任，按照本区成本审核机制及已发布的成本管理政策和补偿标准，组织成本审核，对征地补偿安置方案执行情况和各项费用进行实质性审核和认定，对费用科目的真实性、准确性、合规性和完整性负责。

第十四条 建立并完善土地开发类项目市级成本管理工作机制。由市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市住房城乡建设委、市城乡办等部门和区政府（管委会）联合召开会议，研究成本管理过程中相关问题和新的情况，并完善相关规则。

第十五条 市级各部门按照项目类型分别组织召开土地开发补偿费审核会，其中储备开发项目由市规划自然资源委牵头组织，棚改项目由市住房城乡建设委牵头组织。绿隔地区内土地储备开发项目和棚改项目在提请市级会议前，由市城乡办分别向牵头部门出具意见。

第十六条 为落实总规、实现减量及区域资源统筹，确需纳入土地开发成本的费用，区政府（管委会）承担审核认定的主体责任，承担实质性审核责任，严控严审。各区须建立责任到人、逐级审核、可追溯的工作机制，经各级责任方确认、区政府（管委会）认定，并报市政府同意后，纳入土地开发成本。

第十七条 土地开发类项目最终成本以竣工决算结果为准。

第五章 奖惩机制

第十八条 鼓励区政府推进项目、缩短开发周期,按照我市相关规定,建立开发周期与管理费(利润)挂钩的机制。财政部门研究建立穿透式评审的奖惩机制,调动区政府积极性,严格控制成本。

第六章 监督和追责机制

第十九条 市财政局牵头,会同市级相关部门组织开展穿透式评审工作,具体工作的组织和开展,由市财政局会同市级相关部门研究后另行出台文件。穿透式评审审减费用由区政府(管委会)承担,不得计入土地开发成本。

第二十条 市审计局、市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委、市住房城乡建设委、市城乡办等部门,联合委托第三方审计机构,每两年对各区成本管理政策、标准、机制建立及执行情况等进行检查,检查情况上报市政府。

第二十一条 区政府(管委会)承担成本审核和认定的主体责任,对土地开发类项目成本科目的真实性、准确性、合规性和完整性负责,建立各费用科目和各程序环节的责任人清单,按照“谁花钱谁负责、谁审核谁负责”的原则,明确责任人,加强责任审计,建立责任到人、逐级审核、可追溯的责任追究机制。涉及违法乱纪的,应将线索移交相关部门处理。

第七章 附则

第二十二条 工业园区前期开发等其他土地开发类项目

参照本细则执行，并由区政府（管委会）牵头组织召开土地开发补偿费审核会议。

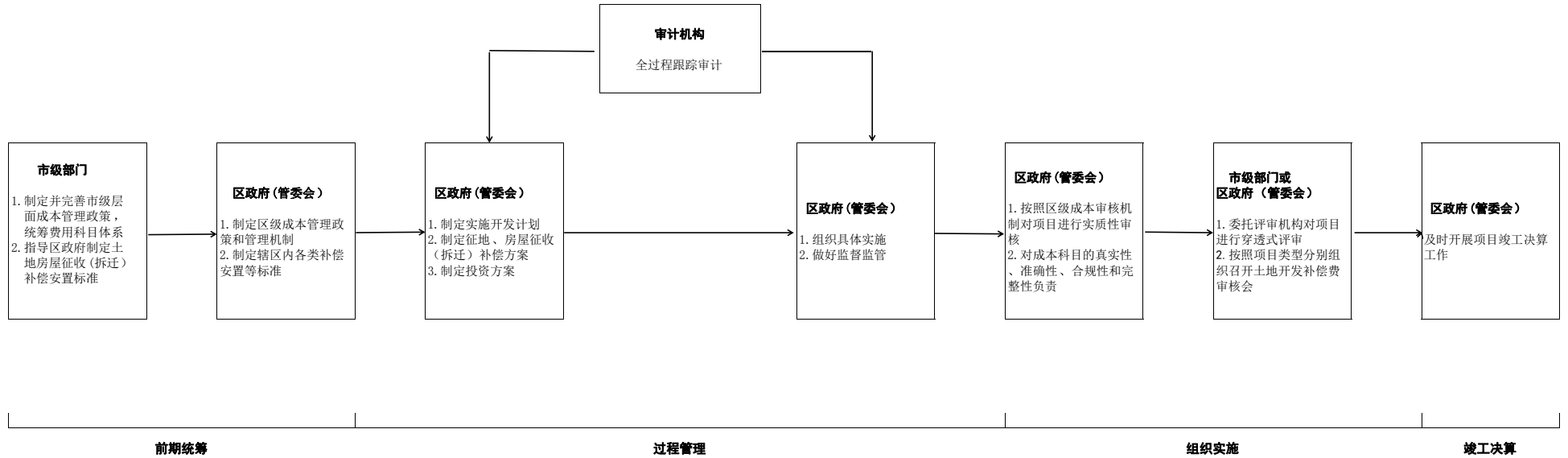
经市政府批准由区政府（管委会）负责土地开发成本审核工作的，参照本细则执行。

第二十三条 本细则自发布之日起执行，有效期五年。

- 附件：1. 北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理流程图
2. 北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本审核内容
3. 北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本构成明细表

附件1:

北京市储备开发及棚改等土地开发类项目 成本管理流程图



附件 2:

北京市储备开发及棚改等土地开发类项目 成本审核内容

一、成本费用科目

储备开发项目及棚改项目土地开发成本主要包括前期费用、征地补偿费及相关税费、收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、财务费用、其他费用、利润或管理费、两税两费、审计费、清算费用等。

其他土地开发类项目参照上述项目成本内容建立相应的土地开发成本内容清单。

二、审核内容

（一）审核条件

组织开展成本审核的项目，原则上地块应基本完成征地、房屋征收（拆迁）补偿工作，补偿安置协议和安置房购房协议等相关信息已经区政府（管委会）审核确认，并已录入市住房城乡建设委安置房信息系统，具备稳定的控规，且有明确的供应时间安排。

（二）前期费用

主要包括：实施方案编制费、项目建议书（代可研）编

制费、测绘费、地质灾害评估费、编制交通影响评价费、考古勘探及发掘相关费用、涉水事项论证费、实施单位招标代理服务费及其他经审核可计入土地开发成本的费用。

主要依据：相关行业收费标准、规定，协议约定。

（三）征地补偿费

主要包括：土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费、征地相关费用（耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费、耕地保护补偿费等）、征地不可预见费及其他等。

主要依据：区片综合地价、集体土地地上附着物补偿标准和青苗补偿标准、征地协议、征地批复及征地结案。征地不可预见费按照不高于征地工作预计发生部分的 5% 计取。

审核要点：

1. 对于已取得征地结案的项目，若涉及转非安置人员增加及土地补偿费增加等问题需按相关征地程序完善依据；若涉及整建制转居费用需报市政府批准。

2. 进行超转创新的项目，合理预估超转费用计入项目土地开发成本，待超转费用确定后再据实结算。

3. 农村村民住宅、其他地上附着物等的补偿费用的不可预见费，按照未发生费用的 10% 计算。

4. 项目征地批复等相关文件作为审计报告附件。

（四）收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费

用

主要包括：国有企业用地收购补偿费、集体土地和国有土地房屋征收（拆迁）补偿费、房屋征收（拆迁）服务费、安置房损益、异地购买安置房费用、市政及公共设施迁改费、房屋征收（拆迁）补偿不可预见费及其他等。

主要依据：区政府（管委会）制定的成本管理政策、房屋征收（拆迁）补偿安置标准、征收土地房屋征收（拆迁）补偿方案、收购合同、委托合同等。

审核要点：

1. 宅基地认定符合规定。
2. 安置人员认定程序合规、安置人员资格符合规定，安置人员信息已公示且已录入市住房城乡建设委安置房信息系统。
3. 房屋征收（拆迁）补偿费符合区政府制定的标准。
4. 使用期房安置的，补偿安置协议签订工作启动至被安置人员入住时间超过规定期限的，被安置人员周转费用不得计入土地开发成本。
5. 房屋征收（拆迁）补偿不可预见费，按照不高于房屋征收（拆迁）补偿预计发生部分的 10%计取；收购储备项目的不可预见费按照不高于收购补偿价的 3%计取。

（五）市政基础设施建设费用

主要包括：项目红线范围内城市支路及支路的随路管线

建设及管理费用。

主要依据：相关政府部门批准的市政工程建设方案等相关文件。

（六）其他费用

主要包括：围墙、围挡费用、场地看护费用、防火除草费用、防尘网铺设费用、律师费、土壤剥离费、印花税、环保税、其他（电汇手续费、抵押评估费等）。

主要依据：相关行业收费标准、有关规定，协议约定；后续我市出台相关政策、标准后，按相应标准执行。

（七）财务费用

主要包括：土地开发工作中相关投入产生的财务费用。

计费标准：

1. 土地储备开发项目

（1）融资利率

对于2014年4月21日以后企业融资的土地储备开发项目，原则上融资利率按照不高于人民银行同期同类贷款基准利率计取。

对于2014年4月21日以前企业融资的土地储备开发项目，若采取银行贷款方式融资，按照实际发生原则计取财务费用；若通过委托贷款、信托等其他方式融资，原则上按照人民银行同期同类贷款基准利率计算财务费用。

对于项目中使用的地方政府债券，按照实际发生原则计

取财务费用。

（2）自有资金

对于企业自行筹措资金的土地储备开发项目，原则上企业自有资金比例不低于土地储备开发成本的 30%。

（3）其他财务费用

企业融资过程中发生的担保费、银行手续费、银行咨询费、企业债券发行费等不得纳入土地一级开发成本。

2. 棚户区改造类项目

按照相关政策执行。

（八）利润或管理费

1. 土地储备开发项目

利润或管理费的计取按照《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》的有关规定执行，利润或管理费按整体项目进行核定。

项目初始取得立项是指整体项目取得第一个立项。开发周期计时截止点指项目整体完成成本审核和现场验收并达到供地条件。其中：

（1）完成成本审核指整体项目全部经营性用地完成成本审核；

（2）完成现场验收指整体项目全部用地完成现场验收；

（3）达到供地条件指完成成本审核和现场验收工作后 1 年内完成供地，具体为：招拍挂出让用地以发布公告为标准；

协议出让用地以发布公示为标准，其中相关行业主管部门已通过项目招投标等方式确定实施主体的基础设施、留地安置、自征自用、绿隔产业、保障性住房的经营性配套等协议出让用地以完成用地移交协议签订为标准；划拨用地以完成用地移交协议签订为标准；战略储备用地以完成入库、签订用地移交协议为标准。

1年内未完成上述工作的，须按上述工作中最后完成的时点为标准，由各区政府在项目竣工决算时严格核定利润或管理费。

2. 棚户区改造类项目

按照相关政策执行。

（九）两税两费

主要包括：增值税、城市维护建设税、地方教育费附加及北京市地方教育费附加，营业税。

主要依据：

按照各项税费缴纳当期相关政策要求执行。

（十）审计费

从审计机构库中选取的，审计服务费应按照相应审计机构库的规定计取；以其他形式委托的，计费基数不高于总成本的1-5项，计费标准应按照不高于《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512号）中投资评审付费额的确定原则进行计取。

（十一）安置房项目损益

1. 成本构成。安置房项目成本（参照计价格〔2002〕2503号成本构成）由征拆费用及建造成本构成，其中建造成本科目原则上包括政府土地出让收益及相关税费、综合建安费用、合理利润、审计费、财务费、两税两费等。区政府（管委会）成本函中应明确成本、收益及资金缺口情况。

2. 土地成本。安置房在土地储备开发及棚改范围内的，征拆费用随对接土地储备开发及棚改项目核算，不再作为安置房项目成本，适用储备开发及棚改项目成本核算规则；安置房独立选址单独立项的项目，含征拆工作及相关费用的，征拆费用随安置房项目核算，适用安置房成本核算规则。

3. 利润率。安置房项目利润率按 3% 计取（参照计价格〔2002〕2503 号利润率标准）。采用棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标方式实施的棚改项目，用于解决百姓回迁安置的定向安置房，利润率按相关政策执行。

4. 安置房损益。安置房项目损益为项目整体收入与安置房项目成本的差额，作为房屋征收（拆迁）补偿费用的组成部分纳入对接储备开发及棚改项目。项目整体收入除安置房销售收入外，还包括由区政府结合周边租赁、出售、区位情况，严格核定的配套商业及商业车库出售收入或租金折现收益；项目成本应全口径（含配套商业及地下车库）计取。

5. 剩余房源。安置房项目若产生剩余房源，应按照“谁

使用，谁支付”的原则，全额收回剩余房源应分摊的安置房项目成本（含征拆费用和建造成本）；政府收购用于租赁住房的，按照届时政策执行。

6. 审计。安置房项目成本审核结果应在对接储备开发及棚改项目审计报告中明确，“三定三限三结合”项目应单独出具详细审计报告，且审计报告作为成本审核要件，由区政府（管委会）审核确认。

7. 外购房源。对于采用外购房源方式进行安置的项目，外购房源标准及价格，由区政府（管委会）依规确定。

三、通过划拨方式供应的公共设施用地成本分摊规则

（一）原则上不分摊土地开发成本用地：绿地（G1、G2、G4、G5）、道路（S1）、水域沟渠（E11）、地面公共交通站用地（S3）。

（二）原则上按照经营性用地平均开发成本的10%分摊成本用地：行政办公用地（A1）、文化设施用地（A2）、基础教育用地（A33）、体育用地（A4）、医疗卫生用地（A5）、社会福利用地（A6）、社区综合服务设施用地（A8）、社会停车场用地（S4）、供应设施用地（U1）、环境设施用地（U2）、安全设施用地（U3）。

（三）需分摊土地开发成本的公共设施用地，分摊土地开发成本计算方式如下：

土地开发成本

$$\frac{\text{经营性规划建筑规模} + \text{公共设施规划建筑规模} \times 10\%}{\text{公共设施规划建筑规模}} \times 10\%$$

(四) 地块容积率小于 1 的，按容积率等于 1 计算。

(五) 不在上述范围内的用地，建议另行结合相关法律法规及供地时序、投资主体等通过一事一议的方式研究解决。

四、其他

历史遗留储备开发项目的成本审核，原则上依据《关于我市历史遗留项目成本审核工作有关问题的请示》（京规划国土文〔2018〕466号）执行。

因主体变更、项目类型调整等情况清算项目土地开发成本的，清算费用由区政府（管委会）参照本细则认定。

附件3:

北京市储备开发及棚改等土地开发类项目 成本构成明细表

土地 开发 成本 总额	序号	科目	土地开发总成本 (万元)	实际发生成本 (万元)	预计发生成本 (万元)	备注	
	1	前期费用					
	2	征地补偿费					
	3	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用					
	4	市政基础设施建设费用					
	5	其他费用					
	1-5项小计						
	6	财务费用					
	7	利润或管理费				以1-5项费用之和 为基数计算	
	8	两税两费					
	9	审计费					
	10	委托入市交易服务费及地价评估费					
	11	清算费用					
	总计						

序号	项 目	总成本 (万元)	实际发生成本 (万元)	预计发生成本 (万元)	依据	备注
1.1	实施方案编制费				文件、票据、 合同	
1.2	项目建议书（代可研）编制费					
1.3	测绘费					
1.3.1	用地普测及拨地钉桩费					
1.3.2	勘测定界费					
1.3.3	权属测绘费					
1.3.4	储备证测绘费					
1.3.5	验收测绘费					
1.4	编制地质灾害评估费					
1.5	编制交通影响评估费					
1.6	编制环境影响评价费					
1.7	地震安全性评价费用			\		国家发改委废止该项 收费之前发生的费用 可据实列入（2015 年12月之前）。
1.8	考古勘探及发掘费					
1.8.1	考古勘探费					
1.8.2	考古发掘费					
1.8.3	考古土方清运费					
1.8.4	考古土方测绘费					
1.9	涉水事项论证费用					
1.10	实施单位招标代理服务费					
1.11	其他费用					
1.11.1	土规调整方案编制费					2020年2月土地规划 调整数据库废止前发 生的可计入。
1.11.2	控规调整方案编制费			\		2013年9月之前的可 计入。
1.11.3	规划实施方案编制费			\		因执行京审改办函〔 2014〕4号发生的该 项费用可据实列入。
1.11.4	规划综合实施方案编制费					
1.11.5	林地可行性研究报告编制费					
1.11.6	土壤污染调查费					
1.11.7	其他					
合计						

前期
费用

序号	科目	数量	计费标准	总成本(万元)	实际发生成本(万元)	预计发生成本(万元)	备注(注明征地批复文号)
2.1	土地补偿费						
2.2	安置补助费						
2.2.1	劳动力安置补助费						
2.2.2	一般超转人员安置补助费						
2.2.3	病残超转补助费						
2.3	青苗补偿费						
2.4	其他土地附着物补偿						
2.5	征地费税						
2.5.1	耕地占用税						
2.5.2	耕地开垦费						
2.5.3	防洪费						
2.5.4	森林植被恢复费						
2.5.5	耕地占补平衡费						
2.5.6	其他						
2.6	其他						
2.6.1	土地征收成片开发方案编制费						
2.6.2	社会稳定风险评估报告编制费						
2.7	征地不可预见费						预计发生部分的5%
	合计						

征地补偿费

序号	项 目	数量	计费标准	总成本(万元)	实际发生成本(万元)	预计发生成本(万元)	备注
3.1	宅基地房屋征收(拆迁)补偿费用	户数	单位价格				
3.1.1	区位补偿费						
3.1.2	房屋重置成新价						
3.1.3	地上物补偿费						
3.1.4	搬迁补助费						
3.1.5	家电改移补助费						
3.1.6	提前搬家奖						
3.1.7	支持重点工程费						
3.1.8	停产停业补助费						
3.1.9	周转费						
3.1.10	工程配合费						
3.1.11	其他						
3.2	居民房屋征收(拆迁)补偿费						
3.2.1	区位补偿费						
3.2.2	房屋重置成新价						
3.2.3	地上附属物补偿费						
3.2.4	搬迁费						
3.2.5	家电改移补助费						
3.2.6	提前搬家奖						
3.2.7	支持重点工程费						
3.2.8	停产停业补助费						
3.2.9	周转费						
3.2.10	工程配合费						
3.2.11	其他						
3.3	集体企业房屋征收(拆迁)补偿费						
3.3.1	房屋重置成新价						
3.3.2	搬迁补助费						
3.3.3	停产停业补助费						
3.3.4	其他						
3.4	国有企业房屋征收(拆迁)补偿费						
3.4.1	区位价格补偿价						
3.4.2	房屋重置成新价						
3.4.3	搬迁补助费						
3.4.4	停产停业补助费						
3.4.5	其他						
3.5	房屋征收(拆迁)管理费						
3.5.1	房屋征收(拆迁)服务费						
3.5.2	房屋征收(拆迁)评估费						
3.5.3	房屋征收(拆迁)测绘费						
3.5.4	房屋征收(拆迁)招投标代理费						
3.5.5	拆除服务费						
3.5.6	建筑垃圾处理费						
3.6	安置房损益						
3.7	异地购买安置房费用						
3.8	市政、公共设施拆迁移改费						
3.8.1	电力设施迁移费						
3.8.2	电信设施迁移费						
3.8.3	其他公共设施拆改移费用						
3.9	其他						
3.9.1	渣土清运费						
3.10	征收(拆迁)不可预见费						预计发生费用的10%
	合计						

房屋征收(拆迁)补偿费

序号	项目	总成本				实际发生成本	预计发生成本
		工程内容	长度 (m)	实际单价	金额 (万元)	金额 (万元)	金额 (万元)
合计							
4.1	道路工程						
4.2	雨水工程						
4.3	污水工程						
4.4	中水工程						
4.5	供水工程						
4.6	供电工程 (管沟、电缆)						
4.7	热力工程						
4.8	供气工程						
4.9	工程建设管理费						
4.9.1	审计及造价咨询费用						
4.9.2	市政规划方案编制费						
4.9.3	勘查费						
4.9.4	招标代理服务费						
4.9.5	工程建设监理费						
4.10	其他						

市政基础设施建设费

	序号	科目	总成本 (万元)	实际发生成本 (万元)	预计发生成本 (万元)	依据及标准	备注
其他 费用	合计						
	5.1	围墙、围挡费用					
	5.2	场地看护费					
	5.3	防火除草费					
	5.4	防尘网铺设费用					
	5.5	律师费					
	5.6	土壤剥离费					
	5.7	印花税					
	5.8	环保税					
	5.9	其他（电汇手续费、抵押 评估费等）					2016年1月1日前发生的抵押 评估费按照票据据实计入。

预计利息计算表（按现有贷款余额统一计息至20 年 月 日）

累计付款截止日：20 年 月 日

放款单位	起息日	实际发生利息截止日	利率	计息基数	累计已支付利息及费用（减利息收入）合计	20 年 月 日-20 年 月 日预估利息	合计
合计							

三定三限安置房预计利息计算表（按现有贷款余额统一计息至20 年 月 日）

累计付款截止日：20 年 月 日

放款单位	起息日	实际发生利息截止日	利率	计息基数	累计已支付利息及费用（减利息收入）合计	20 年 月 日-20 年 月 日预估利息	合计
合计							

利润或管理费

1-5项费用之和	费率	开发周期（年）	利润或管理费 （万元）	实际发生成本 （万元）	预计发生成本 （万元）	依据	备注

两税两费计算表

单位：万元

	序号	增值税					应缴城市维护建设税、教育附加费、北京市地方教育附加费	税费合计	
		科目	土地开发成本		扣除项 (包括不属于增值税纳税范围的征地补偿款及拆迁补偿款、不纳入项目成本的利润或管理费)	计税基数			应缴增值税
			含税价	其中：进项税额 (老项目不填本列)					
	B	C	D	E	F	G=D-E-F	老项目：H=G*征收率； 新项目：H=G*销项税率-E	I	J=H+I
土地开发成本总额	1	前期费用						(本空直接填列总数，不需对应科目填列)	(本空直接填列总数，不需对应科目填列)
	2	征地补偿费							
	3	房屋征收(拆迁)补偿费及相关费用							
	4	市政基础设施建设费用							
	5	其他费用							
	1-5项小计								
	6	财务费用							
	7	利润或管理费		本空不需填					
	8	两税两费	本空不填	本空不填	本空不填	本空不填	本空不填		
	9	审计费							
	10	委托入市交易服务费及地价评估费							
	总计								

两税两费计算表(老项目如已缴纳营业税应填列此表)

老项目已缴营业税				已缴城市维护建设税、教育附加费、北京市地方教育附加费②	缴纳营业税后仍需缴纳的增值税额③	应缴城市维护建设税、教育附加费、北京市地方教育附加费④	税费合计 ⑤=①+②+③+④
缴费时间	费率	计费基数	已缴营业税①				

备注：1. 如老项目已向税务部门缴纳营业税、城市维护建设税、教育附加费、北京市地方教育附加费，需在审计报告中写明缴纳时点、缴纳基数、缴纳税率和缴纳金额。
 2. 如老项目已向税务部门缴纳营业税，上表“土地开发成本”列金额应为总成本扣减已缴营业税计费基数后的金额。

审计费

审计基数	审计费(万元)	实际发生成本 (万元)	预计发生成本 (万元)	审计机构库或单独委托 (填写从哪个机构库中选取)
审计机构库计费依据	计算过程			
单独委托计费依据				

三定三限安置房审计费

审计基数	审计费(万元)	实际发生成本 (万元)	预计发生成本 (万元)	审计机构库或单独委托 (填写从哪个机构库中选取)
审计机构库计费依据	计算过程			
单独委托计费依据				

委托入市交易费及地价评估费

序号	科目	实际发生成本 (万元)	备注
10.1	委托入市交易服务费		入市交易服务费取消前发生的相关历史费用按照票据计入
10.2	地价评估		地价评估费纳入财政预算支付前发生的相关历史费用按照票据计入

安置房项目损益审核表

规划指标:								
总用地面积: XX公顷; 建设用地面积: XX公顷; 总建筑面积: XXm ² ; 地上建筑规模: XXm ² ; 住宅建筑规模: XXm ² ; 经营性配套规模 (不含地下商业车库): XXm ² ; 安置房套数: XX套; 地下人防车库: XXm ² (XX个); 地下商业车库: XXm ² (XX个)								
实际建设指标:								
总用地面积: XX公顷; 建设用地面积: XX公顷; 总建筑面积: XXm ² ; 地上建筑规模: XXm ² ; 住宅建筑规模: XXm ² ; 经营性配套规模 (不含地下商业车库): XXm ² ; 安置房套数: XX套; 地下人防车库: XXm ² (XX个); 地下商业车库: XXm ² (XX个)								
序号	项目	计费基数	计费标准	审核成本 (万元)			决算成本 (万元) (已完成竣工决算项目填写)	依据
				总成本	实际发生成本	预计发生成本		
1	土地开发成本	安置房独立选址项目填写此项						
2	政府土地收益及相关税费							
2.1	政府土地收益							
2.1.1	政府土地收益 (地上)	规模						
2.1.1.1	住宅部分							
2.1.1.2	配套公建							
2.1.2	政府土地收益 (地下)	规模						
2.1.2.1	商业车库							
2.1.2.2	其他部分							
2.2	相关税费							
2.2.1	契税	政府土地收益						
2.2.2	印花税	政府土地收益						
3	综合建安成本							
3.1	前期费用							
3.2	建安费用							
3.3	红线内市政费用							
3.4	城市基础设施建设费							
4	利润/管理费	1+2+3						
5	审计费							
6	财务费用							
7	两税两费							
8	安置房总成本	1-7项合计						
9	减: 安置房收入							
9.1	其中: 住宅	安置住宅规模						
9.2	经营性配套	经营性配套规模						
9.3	车位							
9.3.1	地上车位	地上车位个数						
9.3.2	地下人防车库	地下人防车库个数						
9.3.3	地下商业车库	地下商业车库个数						
9.4	剩余房源	剩余房源规模	征拆费用+建造成本					
10	安置房损益	8-9						

其他安置房成本组成表

安置房类型	审批规模		建设规模		决算成本 (已完成竣工决算项目填写)		预估成本 (未完成竣工决算项目填写)				
	地上	地下	地上	地下	成本1 (万元)	依据	实发成本		预估成本		成本2(万元) (实发+预估)
							成本 (万元)	依据	成本 (万元)	依据	
经济适用房											
限价商品房											
合计											

对接安置房收益表

住宅部分			配套商业			车库		
面积	售价	小计	面积	售价或租金	小计	个数	售价或租金	小计
收益合计(万元)								
对接安置房损益(万元)								

1. 此表格适用为项目拆迁单独立项的经济适用房及限价商品房;
2. 损益=收益-成本=成本1合计+成本2合计-收益合计;
3. 单位: 万平方米、万元。

成本分摊表

项目名称 (地块名称)	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑规模 (万平方米)	楼面单价 (元/平方米)	成本 (万元)	分摊原则
总建筑面积							
项目总成本							
1. 已出让经营性地块小计		0		0		0	
	R2 居住用地						
	B1 商业用地						
	F2 多功能用地						
	F1 多功能用地						
	...						
备注：已供应地块可按照已供应的分宗情况填报，分摊原则可填写依据xx年第xx期成本会审议，或依据其他相关政府文件要求。							
已供应非经营性地块小计		0		0		0	
	A334 托幼用地						
	A1 行政办公用地						
	A2 文化设施用地						
	A3 教育科研用地						
	...						
备注：已供应地块可按照已供应的分宗情况填报，分摊原则可填写依据xx年第xx期成本会审议，或依据其他相关政府文件要求。							
已供应地块可收回成本小计		0		0		0	
剩余地块应分摊成本					
剩余经营性建筑规模							
剩余公共服务配套设施规模							
本次审核地块成本小计		0		0		0	
经营性地块小计		0		0		0	
	R2 居住用地						
	B1 商业用地						
	F2 多功能用地						
	F1 多功能用地						
	...						
非经营性地块小计		0		0		0	
	A334 托幼用地						
	A1 行政办公用地						
	A2 文化设施用地						
	A3 教育科研用地						
	...						