

北京市国土资源局 北京市发展和改革委员会 文件 北京市财政局

京国土储〔2014〕207号

北京市国土资源局 北京市发展和改革委员会 北京市财政局关于印发土地储备开发 项目成本预审工作规则的通知

各有关单位：

为进一步规范我市土地储备开发项目成本预审会的程序及标准，加快土地供应，经市政府同意，市国土局、市发展改革委、

市财政局共同研究制订了土地储备开发项目成本预审工作规则，
现印发给你们，请认真贯彻落实。



2014年4月21日

公开方式：主动公开

北京市国土资源局办公室

2014年4月28日印发

土地储备开发项目成本预审工作规则

为进一步规范我市土地储备开发项目成本预审会的程序及标准，加快土地供应，特制订本规则。

一、审核范围

成本预审的范围包括土地一级开发项目及土地储备机构收购储备项目。

二、审核程序

（一）项目开发主体自审

土地储备开发项目的主体先行开展项目成本自查自审工作，对已发生的费用需提供相关费用依据，对未发生的费用需提供相关测算标准。

（二）政府委托审计

受政府相关部门的委托，审计机构对项目单位提供的项目费用材料的真实、合规和合法性进行审计，出具审计意见。区（县）政府组织对本辖区土地储备开发项目成本进行审核并出具意见。（市储备中心为主体的项目除外）。

（三）市级部门联合审核

市国土局会同市发展改革委、市财政局等部门召开土地储备开发项目成本预审会，对项目成本进行审议，形成会议纪要，会议通过的项目按程序提请地价专家会。

（四）竣工决算

土地储备开发项目的最终成本由财政部门按照“收支两条线”的相关规定，通过竣工决算后确定。

三、审核时间安排

土地储备开发项目成本预审会原则上在每月上旬至中旬召开。

四、职责分工

（一）项目开发主体

项目开发主体需对提供的成本资料及所对应的工作内容、数量的真实性负责。

（二）审计机构

审计机构需对提供的项目审计报告负责，并形成审计意见。

（三）政府相关部门

区（县）政府需对审计机构出具的审计报告进行审核确认，市级相关部门对区（县）政府的意见进行审核，依据各单位职责，各负其责，形成成本预审初步意见。

五、审核内容

（一）上会条件

提请成本预审会审议的土地储备开发项目，原则上应基本完成征地、拆迁工作，具备稳定的控规，有明确的入市交易时间安排，以上情况需在土地储备开发成本预审会上明确说明。

原则上分期供地的土地储备开发项目，当整体项目成本实际

发生费用超过 90%或供地面积超过 70%后，对土地储备开发实际成本进行详细审核。

（二）前期费用

主要包括：实施方案编制费、项目建议书（可研报告）编制费、用地普测及拨地钉桩费、地质灾害评估费、勘测定界相关费用、招标代理服务费及其他经审核可计入土地储备开发成本的费用。

主要依据：相关行业收费标准、规定，协议约定。

（三）征地补偿及相关税费

征地补偿工作应完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制，立足于保障和改善被征地农民生活水平及长远生计。

主要包括：土地补偿费、人员安置费、青苗及地上附着物补偿费、征地相关税费（耕地开垦费、耕地占用税、防洪费等）、土地一级开发项目征地不可预见费等。

主要依据：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。

（四）收购补偿费、拆迁补偿费及相关费用

涉及产权调换方式实施房屋征收或以房屋安置方式实施拆迁补偿的，原则上应在项目供地前完成，不纳入供地条件。

主要包括：国有企业用地收购补偿费、拆迁补偿费、拆迁服务费、拆迁评估费、拆除费、土地一级开发项目拆迁不可预见费、

收购储备项目不可预见费等。

主要依据：区（县）政府拆迁政策、政府批准文件、拆迁协议、收购合同、委托合同等，拆迁不可预见费按照不高于拆迁工作预计发生部分的 10% 计取，收购储备项目的不可预见费按照不高于收购成本的 3% 计取。

（五）市政基础设施建设费用

主要包括：可计入土地储备开发成本中的道路、管线等市政基础设施建设费用。

主要依据：

发展改革部门批复的立项核准中市政基础设施的内容和金额、经区（县）发展改革部门批准的市政工程建设方案等相关文件。

（六）财务费用

主要包括：土地储备开发工作中相关投入产生的财务费用。

计费标准：

1. 融资利率

对于本规则下发后新融资的项目，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，若确需提高的，须报请土地储备开发项目成本预审会专题审议。

对于本规则下发前融资的项目，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，若确需提高的，须报请土地储备开发项目成本预审会研判合理性。

根据融资市场变化情况，每年将研究提出当年融资利率指导标准。

2. 自有资金

对于企业为主体及储备机构为主体委托企业带资实施的一级开发项目，原则上企业自有资金比例不低于土地储备开发成本的 30%。

（七）利润或管理费

1. 土地储备开发项目中，根据项目成本、周期及完成情况，储备机构开发成本部分可按照不高于 2% 计提管理费，企业融资部分利润按照相关委办局研究，并报市政府批准政策执行。

2. 对于本规则下发后提请审核的项目，财务费用不作为利润或管理费的计提基数。

（八）两税两费

主要包括：营业税、城市维护建设税、教育附加费及北京市地方教育附加费。

主要依据：

两税两费记取标准按照现行营业税等税费相关政策要求执行。

（九）其他费用

主要包括：场地看护费用，围墙、围挡费用，防尘网等。

主要依据：相关行业收费标准、有关规定，协议约定。

（十）审计费、委托入市交易服务费、地价评估费

主要依据：相关行业收费标准、有关规定，协议约定。

六、其它

（一）对于其他未明确意见的事项，按照现行有关规定及批准文件执行。若后期新出台涉及代征代拆、利润率、审计、实物补偿等专项政策，应按照新出台政策执行。

（二）成本预审工作相关部门应按照相关政策、法规规定，科学规范，进一步编制成本预审工作配套文件。

（三）本规则自公布之日起执行，有效期五年。

附件

土地储备开发成本构成表

序号	科目	土地开发成本 (万元)	实际发生投资 (万元)	预计发生投资 (万元)
1	前期费用			
2	征地补偿及相关税费			
3	拆迁补偿及相关费用			
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			
8	审计费			
9	委托入市交易服务费			
10	地价评估费			
11	两税两费			
总计				

说明：1、第 6-10 项以第 1-5 项费用之和为基数计算；

2、第 11 项以 1-10 项费用之和为基数计算。