

广东省建设工程计价依据

广东省 建设工程概算编制办法

征求意见稿

广东省住房和城乡建设厅

二〇二〇年三月

目 录

1	总则.....	1
2	术语.....	2
3	基本规则.....	4
3.1	一般规定.....	4
3.2	编制依据.....	4
3.3	编制程序.....	5
3.4	概算文件组成.....	9
4	工程费用计算方法及标准.....	26
4.1	建筑安装工程费.....	26
4.2	设备及工器具购置费.....	28
5	工程建设其他费用计算方法及标准.....	29
5.1	一般规定.....	29
5.2	土地使用费和其他补偿费.....	29
5.3	与整个工程项目建设有关费用.....	34
5.4	与生产经营有关的其他费用.....	44
5.5	预备费.....	45
5.6	资金筹措费.....	47
5.7	流动资金.....	48
6	概算管理及调整.....	49
6.1	一般性管理要求.....	49
6.2	概算调整.....	50
附录	建设工程概算编制文件汇编(略).....	52

1 总则

1.0.1 为合理确定建设项目投资控制额度，规范建设工程项目概算的计价活动，根据国家有关法律、法规和规定，结合我省实际，制定《广东省建设工程概算编制办法》（以下简称本办法）。

1.0.2 本办法适用于我省行政区域内新建、改建、扩建建设工程的设计概算计价活动；本办法所称的建设工程是指房屋建筑工程和市政公用工程。其他专业工程没有设计概算计价相应规定的，可以参照执行。

1.0.3 国有资金投资或国有资金投资为主的建设工程的设计概算应依据本办法进行。非国有资金投资的建设工程的设计概算可以依据本办法执行。

1.0.4 设计概算是确定和控制建设项目总投资的依据，是项目实施全过程造价控制管理的依据，是衡量设计方案经济合理性和优化设计方案的依据，是考核建设项目投资效果的依据。

政府投资项目建设投资原则上不得超过经核定的投资概算。

1.0.5 设计概算计价活动应遵循客观、科学、合理的原则。

1.0.6 本办法是根据国家和省现行法律、法规和文件规定为依据编制的，执行中如遇适用的法律、法规和文件变更，概算的费用项目及计算方法、标准应以新颁布的法律、法规和文件规定为依据。

1.0.7 设计概算计价活动包括设计概算的计量计价、设计概算文件的编制、设计概算调整等。

1.0.8 设计概算计价活动除遵守本办法外，尚应遵守国家、省有关设计概算计价的其他规定。

2 术语

2.0.1 设计概算

以初步设计文件为依据，按照本办法、综合定额、工程经济指标等规定的程序、方法和依据，对建设项目总投资及其构成进行计算，其结果表现为概算文件。设计概算简称概算，有时也泛指概算文件或概算价。

2.0.2 概算计价活动

建设单位或受其委托设计、工程造价咨询等单位为完成设计概算进行的计量、计价、审查、调整等工作及概算文件的编制。

2.0.3 概算文件

概算计价活动中形成的，由工程造价专业人员编制、签署的并由设计、工程造价咨询等单位出具的反映建设项目总投资及其构成的成果文件。

2.0.4 概算价

概算价为概算文件中的建设项目总投资，包含建设项目从投资决策开始到竣工投入使用所需的工程费用及工程建设其他费。

2.0.5 调整概算

由于价格上涨、政策调整、地质条件发生变化等，原批复概算价不能满足工程实际需要，按照规定的程序和要求申请并批复调增(减)概算。

2.0.6 房屋建筑工程

房屋建筑工程是指各类房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装工程及室内外装饰装修工程，民用建筑中还包括电力、采暖、通风空调、给排水、通讯及建筑智能等建筑设备及其安装的工程。

2.0.7 市政公用工程

市政公用工程是指城市道路、公共交通、供水、排水、燃气、热力、园林、环卫、污水处理、垃圾处理、防洪、地下公共设施及附属设施的土建、管道、设备安装工程。

2.0.8 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建设投资，包括建筑安装工

程费用、设备及工器具购置费用。

建筑安装工程费用包括建筑工程和安装工程的费用，其中不包括被安装设备本身的价值。

设备及工器具购置费用是指各种设备的费用（不包括工程抵扣的增值税进项税额），包括需要安装设备、不需要安装设备和为生产准备的不够固定资产标准的工具、器具的费用。

需要安装设备是指必须将其整体或几个部位装配起来，安装在基础上或建筑物支架上才能使用的设备。不需要安装设备是指不必固定在一定位置或支架上就可以使用的设备。

2.0.9 工程建设其他费

是指在建设期内发生的与土地使用权取得、与整个工程项目建设以及生产经营有关的、预备费、资金筹措费、流动资金等构成建设投资但不包括在工程费用中的待摊投资。

2.0.10 建设项目

按一个总体规划或设计进行建设的，由一个或若干个互有内在联系的单项工程组成的工程总和。

2.0.11 单项工程

具有独立的设计文件，建成后能够独立发挥生产能力或使用功能的工程项目。

2.0.12 单位工程

具有独立的设计文件，能够独立组织施工，但不能独立发挥生产能力或使用功能的工程项目。

3 基本规则

3.1 一般规定

3.1.1 初步设计阶段应编制概算文件。概算文件与设计说明书、初步设计图纸、主要材料设备表等共同作为初步设计文件的组成部分。

3.1.2 设计概算应完整反映建设项目初步设计内容，客观反映工程所在地的建设条件（包括自然条件、施工条件等影响造价的各种因素）和编制基准期的总投资。

3.1.3 设计概算的建设项目总投资由工程费用、工程建设其他费组成。

3.1.4 本办法列出了建设项目经常发生的工程建设其他费的费用项目，设计概算应根据建设项目实际开列费用项目，其费用标准按相关文件规定计取。

3.1.5 概算文件应根据下列情形，采用二级或三级概算编制形式。

- 1 建设项目只有一个单项工程时，采用二级概算编制形式。
- 2 建设项目有两个或两个以上的单项工程时，采用三级概算编制形式。

3.1.6 设计概算采用的设备及工料机价格应以概算编制基准期的价格为准。概算编制基准期根据初步设计图纸审校并签署的日期确定。

3.2 编制依据

3.2.1 概算文件应依据下列文件、资料进行编制：

- 1 本办法；
- 2 国家和地方有关建设和造价管理的法律、法规，以及行业有关规定；
- 3 经批准的建设项目设计任务书（或经批准的可行性研究报告）；
- 4 能满足编制概算的各专业经过评审并签字的初步设计图纸、文字说明和主要材料设备表及工程量；

- 1 建设场地的自然条件和施工条件；
- 2 常规或拟定的施工组织设计；
- 3 项目涉及的的综合定额、技术经济指标、费用标准等；
- 4 建设项目的有关文件、合同、协议；
- 5 项目涉及的的设备、工料机供应要求及市场价格；

- 6 建设项目资金筹措方式；
- 7 项目的技术复杂程度, 以及新技术、专利使用情况等；
- 8 其他。

3.2.2 初步设计图纸应符合初步设计文件深度规定, 经审校和有效签署, 能够满足编制设计概算文件的要求。

3.2.3 概算文件编制前, 按照基本建设程序并符合国家或地方相关标准、规章签署的有关合同、协议等应作为设计概算的依据。

3.2.4 设备及工料机价格信息以概算编制基准期工程所在地工程造价管理机构的发布价格为准; 发布价格中没有或市场供应与发布价格差异较大的, 编制人可以通过市场询价等方式合理确定, 并在主要材料设备价格表中对档次、产地及供应等情况予以说明。

3.2.5 设计概算应按照常规的施工组织设计进行编制, 并考虑施工现场的自然条件和施工条件。

3.3 编制程序

3.3.1 设计概算编制人应根据项目组成情况和本办法第 3.1.5 条的规定, 确定采用二级概算编制形式或者三级概算编制形式。

3.3.2 开始概算文件编制前, 编制人应事先了解各有关政策、要求, 明确适用的计价依据, 确定适用的编制基准期。

3.3.3 二级概算按照下列顺序进行:

- 1 编制建设项目分解清单表;
- 2 计算各单位工程的费用, 编制单位建筑安装工程费用计算表;
- 3 计算设备及工器具购置费, 编制设备及工器具购置费用表;
- 4 汇总工程费用;
- 5 计算工程建设其他费用, 编制工程建设其他费计算表;
- 6 汇总设计概算, 编制总概算表;
- 7 编写编制说明;
- 8 装订成册、签署。

3.3.4 三级概算按照下列顺序进行:

- 1 编制建设项目分解清单表；
- 2 计算各单位工程的费用，编制单位建筑安装工程费用计算表；
- 3 计算设备及工器具购置费，编制设备及工器具购置费用表；
- 4 汇总每一单项工程的单位工程费用，编制单项工程综合概算表；
- 5 汇总单项工程费用，计算建设项目的工程费用；
- 6 计算工程建设其他费用，编制工程建设其他费计算表；
- 7 计算总概算价，编制总概算表；
- 8 编写编制说明；
- 9 装订成册、签署。

3.3.5 编制人应对建设项目进行逐级分解，直至单位工程为基本原则，列出建设项目分解清单表。建设项目分解清单表及概算费用组成示例如下：

建设项目分解清单表（示例）

建设项目名称：

	类别	项目名称		
建 筑 安 装 工 程	一、房屋建筑工程	（单项工程名称）	（单位工程名称）	
		1 单项工程A		
			1.1 房屋建筑装饰	
			1.2 房屋水电设备安装	
			1.3 配套辅助工程	
			1.4	
		2 单项工程B		
			
		n 配套辅助工程		
		二、市政公用工程		
			1 道路工程	
			2 桥梁工程	
			3 管网工程	
			4 园林绿化工程	
			
设 备 及 工 器 具 购 置 费				

建设项目概算费用组成表（通用）

建设项目名称：

费用项目名称				
	建设项目总投资	第一部分 工程费用	建筑安装工程费	房屋建筑工程费
			工程费	市政公用工程
			设备及工器具购置费	
		工程建设 其他费用	土地使用费和其他补偿费	建设用地费
				临时土地使用费
				新增建设用地土地有偿使用费
				由于使用土地发生的其他有关费用
				其他补偿费
			其他与项目建设有关的费用	建设管理费
				建设项目前期工作咨询费
				专项评价费
				研究试验费
				工程勘察
				工程设计费
				工程建设监理费
				场地准备费及临时设施费
				引进技术与引进设备其他费
				特殊设备安全监督检验费
		市政公用配套设施费		
		工程保险费		
		系统集成等信息工程费用支出		
		检验检测费		
		其他与生产经营有关的费用	联合试运转费	
			专利及专有技术使用费	
			生产准备费	
		预备费		
		资金筹措费		
		流动资金		

3.4 概算文件组成

3.4.1 概算文件主要由编制说明、总概算表、工程建设其他费计算表、单项工程综合概算书、单位工程概算书等组成，具体应根据概算编制形式和下表确定。

序号	文件(内容)	概算编制形式	
		二级概算	三级概算
1	封面	√	√
2	签署页	√	√
3	目录	√	√
4	编制说明	√	√
5	总概算表	√	√
6	工程建设其他费计算表	√	√
7	单项工程综合概算书		√
8	单位工程概算书	√	(√)

注：“（）”表示采用三级概算编制形式的，单位工程概算书已经含在单项工程综合概算书中。

3.4.2 封面、签署页（扉页）和目录

封面应有建设项目名称，编制单位、编制日期及第几册共几册内容，扉页应有项目名称、编制单位、单位资质证书号、单位主管、审定、审核、专业负责人和主要编制人的署名及证章。

3.4.3 概算文件的编制说明应对建设项目的基本情况，概算编制的主要依据、主要经济指标等进行说明，具体应包括以下内容：

1 工程概况。简述建设项目的建设地点、设计规模、建设性质（新建、扩建或改建）和项目主要特征。

2 编制依据。批准的项目建议书或可行性研究报告及其他有关文件，具体说明概算编制所依据的设计图纸及有关文件，采用的定额、人工、主要材料和机械费用的依据或来源，各项费用取定的依据及编制方法。

3 概算编制范围，总概算中所包括和不包括的工程项目（费用）。由几个单位共同

设计和编制概算的，应说明分工编制情况。

4 主要技术经济指标。单位面积（功能）经济参数，钢材、木材、水泥、商品混凝土等主要材料的总用量。

5 资金筹措及分年度使用计划，如使用外汇，应说明使用外汇的种类、折算汇率及外汇的使用条件。

6 总概算价及各项费用的构成，说明概算的总金额、工程费用、工程建设其他费用、预备费及列入项目概算总投资中的相关费用，并对比项目建议书或可行性研究报告的投资估算价。

7 其他与概算有关但不能在表格中反映的事项和必要的说明。

3.4.4 总概算表的工程项目应包括以下内容

1 主要工程项目；

2 辅助和服务性的工程项目；

3 室外工程项目(红线以内),包括：土石方、道路、围墙、挡土墙、排水沟等各种构筑物、给排水管道、动力管网、供电线路、庭园绿化等工程；

4 场外工程项目（红线以外），包括：道路、铁路专用线、桥涵、给排水、供热、供电、通讯等工程（与主要工程项目一并立项报建的才列入）。

3.4.5 单项工程综合概算书是计算一个单项工程所需建设费用的综合性造价文件。单项工程综合概算书由单项工程内各个专业的单位工程概算书汇总编制而成，包括：

1 单项工程综合概算表；

2 单项工程主要经济指标表；

3 单位工程概算书。

3.4.6 单位工程概算书是计算单项工程中每个专业工程所需工程费用的文件，分为建筑（安装）工程概算书、设备及工器具购置费概算书两类。

1 单位建筑（安装）工程概算书的内容主要包括：单位工程主要经济指标表、建筑(安装)工程费用计算表、建筑(安装)分项工程费用计算表、单位工程主要材料设备及价格表；

2 设备及工器具购置费概算书的内容主要包括：设备及工器具购置费用表、设备及工器具购置费原价证明文件；

格式 1: 封面

(建设工程项目名称)

设计概算

第 册, 共 册

建设单位: _____.

编制单位: _____.

年 月 日

(建设工程项目名称)

设计概算

第 册, 共 册

编制人: _____ [执(从)业专用章] _____

审核人: _____ [执业专用章] _____

技术负责人: _____ [执业专用章] _____

法定负责人: _____

编制单位: _____ (盖章)

年 月 日

格式 3: 目录

目录

序号	册号	名称	页次
1	第一册	编制说明	1~3
2	第一册	总概算表	X~X
3	第一册	工程建设其他费计算表	~
4	第 X 册	单项工程A 综合概算书	
		单项工程主要技术经济指标表	~
		单项工程A 综合概算表	~
		单位工程A-1 概算书	~
		单位工程A-2 概算书	~
		~
		单位工程A-n 概算书	~
		配套辅助工程概算书	
5	第 X 册	单项工程B 综合概算书	
		单项工程主要技术经济指标表	~
		~
	
6	第 X 册	配套辅助工程概算书	
		~

格式 4：编制说明

编制说明

1 工程概况

1.1 建设项目基本信息：建设单位、建设目标、建设项目性质（新建扩建改建）、立项批准文号、建设地点、建设规模或能力、建设周期、主要工程内容、主要工艺设备及数量等。

1.2 初步设计情况：项目构成、结构类型、建筑特点、设计标准

1.3 概算基本情况：总概算价、总概算价包括和不包括的工程项目费用

1.4 初步设计及概算编制单位，由几个单位共同设计和编制概算的，应说明分工编制情况。

2 编制依据和方法

2.1 主要编制依据：按本办法第 3.2.1 条规定，具体说明概算编制所依据的设计图纸及有关文件，采用的定额、人工、主要材料和机械费用的依据或来源，

2.2 编制形式和方法：说明采用二级概算编制形式、三级概算编制形式；说明采用的编制方法，如综合定额法、经济指标法、系数估算法等，同一概算文件采用多种编制方法的，应分别说明。

2.3 其他说明：与概算有关但未能在表格中反映的事项的必要说明。

3 主要技术经济指标

3.1 总概算金额及各项费用的构成。

3.2 单位面积、功能经济参数，钢材、木材、水泥、商品混凝土等主要材料的总用量，各项工程主要工程数量。

4 其他重要事项

4.1 资金计划情况：资金来源、资金筹措及分年度适用计划

4.2 外汇使用情况：如使用外汇，应说明适用外汇的种类、折算汇率及外汇的适用条件。

格式 5-1：总概算表

总概算表

（适用于三级概算编制形式）

建设项目名称：

单位： 万元 共 页，第 页

序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备及 工器具购置费	安装工程费	合计	其中：引进部分		总投资 比例(%)
							美元	折合人民币	
1		工程费用							
1.1		单项工程 A							
1.2		单项工程 B							
1.3								
		单项工程 n							
		配套辅助工程							
2		工程建设其他费							
								
		土地使用费和其他补偿费							
		预备费							
		资金筹措费							
		流动资金							
建设项目概算总投资									

编制人：

审核人：

格式 5-2：总概算表

总概算表

(适用于二级概算编制形式)

建设项目名称：

单位： 万元 共 页， 第 页

序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	合计	其中：引进部分		占总投资比例(%)
							美元	折合人民币	
1		工程费用							
1.1		主要项目							
1.1.1		单位工程 A							
1.1.2		单位工程 B							
		单位工程 n							
1.2		配套辅助工程	/	/	/				
2		工程建设其他费	/	/	/				
		/	/	/				
		土地使用费和其他补偿费	/	/	/				
		预备费	/	/	/				
		资金筹措费	/	/	/				
		流动资金	/	/	/				
建设项目概算总投资									

编制人：

审核人：

格式 6：工程建设其他费用计算表

工程建设其他费用计算表

建设项目名称：

单位： 万元 共 页，第 页

序号	费用项目编码	费用项目名称	计算规则		金额（万元）	计价依据 （备注）
			计费(算)基础	费率标准		
一、土地使用费和其他补偿费						
二、与项目建设有关的其他费用						
三、与未来生产经营有关的其他费用						
四、预备费						
五、资金筹措费						
六、流动资金						
	合 计					

编制人：

审核人：

格式 8-1：单项工程主要技术经济指标表

单项工程主要技术经济指标表

单项工程名称：

	造价构成	建筑安装工程费用		其中								
				建筑装饰	水电设备安装	配套辅助工程	其他项目费	利润	规费	税金		
经济 指标	工程造价（元）											
	所占比例（%）											
	单方造价（元/m ² ）											
	计价元素	人工费		材料费		机械费		管理费		利润	规费	税金
	工程造价（元）											
	所占比例（%）											
主要 材料 消耗	主要工料名称	人工	钢筋	砼	砖	砂浆	门窗	墙砖	地砖	水泥	电线	
	工料单位	(工日)	(吨)	(m ³)	(千块)	(m ³)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(吨)	(m)	
	消耗量用量											
	单方用量											
	主要工料名称											
	工料单位											
	消耗量用量											
	单方用量											

格式 8-2：单项工程综合概算表

单项工程综合概算表

(适用于三级概算编制形式)

单项工程名称：

单位： 万元 共 页， 第 页

序号	概算编号	工程项目或费用名称	建筑工程费	设备及 器具购置费	安装工程费	合计	其中：引进部分		总投资 比例(%)
							美元	折合人民币	
1.1		主要项目							
1.1.1		单位工程 A							
1.1.2		单位工程 B							
								
1.1.n		单位工程 n							
1.2		配套辅助工程							
1.2.1		配套辅助工程 A							
1.2.1		配套辅助工程 A							
								
单项工程综合概算									

编制人：

审核人：

格式 9-1：单位工程主要技术经济指标表

单位工程主要技术经济指标表

单位工程名称：

	造价构成	单位工程费用		其中							
				分项工程	措施项目费	其他项目费	利润	规费	税金		
经济指标	工程造价（元）										
	所占比例（%）										
	单方造价（元/m ² ）										
	计价元素	人工费	材料费	机械费	管理费	利润	规费	税金			
	工程造价（元）										
	所占比例（%）										
分项工程费分析	分项工程名称	土石方工程									
	工程造价										
	单方造价（元/m ² ）										
	占造价比例（%）										
主要材料消耗	主要工料名称	人工	钢筋	砼	砖	门窗	墙砖	地砖	水泥	石灰	中砂
	工料单位	（工日）	（吨）	（m ³ ）	（千块）	（m ² ）	（m ² ）	（m ² ）	（吨）	（吨）	（m ³ ）
	消耗量用量										
	单方用量										

格式 10-2：进口设备及工器具购置费用表

进口设备及工器具购置费用表

建设项目名称：

单位： 元，共 页 第 页

序号	设备材料规格名称 及费用名称	单位	数量	单价 (美元)	外币金额 (美元)					折合人民 币 (元)	人民币金额 (元)					合计 (元)	
					货价	运输 费	保险 费	其他 费用	合计		关税	增值 税	银行 财务费	外贸 手续费	国内 运杂费		合计
编制人：							审核人：										

格式 11-1：总概算对比表

总概算对比表

建设项目名称：

单位： 万元 ，共 页，第 页

序号	工程项目或费用名称	原批复概算				调整概算				差额 (调整概算- 原批复概算)	备注
		建筑 工程费	设备及 工器具购置费	安装 工程费	合计	建筑 工程费	设备及 工器具购置费	安装 工程费	合计		
一	工程费用										
	主要工程										
	配套辅助工程										
二	工程建设其他费用										
	建设项目概算总投资										

编制人：

审核人：

格式 11-2

调整概算对比明细表

单项工程名称：

单位： 万元

共 页，第

页

序号	工程项目或费用名称	原批复概算				调整概算				差额 (调整概算- 原批复概算)	调整的 主要原因
		建筑 工程费	设备及 工器具购置费	安装 工程费	合计	建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	合计		
一	单位工程 1										
二	单位工程 2										
	合计										

编制人：

审核人：

4 工程费用计算方法及标准

4.1 建筑安装工程费

4.1.1 建筑安装工程费是指为完成工程项目建造、生产设备及配套工程安装所需的费用，包括人工费、材料费、施工机具使用费、管理费、利润和税金等费用，我省建筑安装工程费的具体内容及组成基本与住房城乡建设部、财政部建标[2013]44号《建筑安装工程费用项目组成》相同，其中部分费用略有调整：

- 1 管理费中的工会经费、职工教育经费改列入人工费。
- 2 施工机具使用费中的场外运费改列入管理费。
- 3 取消规费列项，原规费中的社会保险费和住房公积金改列入人工费和管理费中。
- 4 税金中的城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加改列入管理费。
- 5 建筑安装工程费用的税金是指计入建筑安装工程造价内的增值税销项税额。

I 建筑工程费

4.1.2 建筑工程费应根据初步设计图纸、施工组织设计、工程所在地的自然条件和施工条件，按现行的综合定额或按概算指标法计算确定。

概算指标法是指根据拟建项目规模（建筑面积、成套设备装置数量），采用概算指标估算建筑安装工程费用的方法。

4.1.3 概算幅度差

1 在初步设计图纸及说明书基础上计算工程数量套用广东省建设工程综合定额编制概算的，计算概算幅度差，列入建筑工程其他项目费。

2 在施工图设计基础上计算工程数量套用广东省建设工程综合定额编制概算的，不计算概算幅度差。

3 概算幅度差的计算方法和标准依据广东省建设工程综合定额确定。

4.1.4 **文明工地增加费：**建设单位对文明工地有要求的，应按要求的标准计算文明工地增加费，列入措施其他项目费中。

文明工地增加费的概算标准依据广东省建设工程综合定额确定。

4.1.5 **工程优质费：**对优质工程有要求的，应按要求的质量标准计算工程优质费，列入

建筑工程其他项目费中。

工程优质费的概算标准依据广东省建设工程综合定额确定。

4.1.6 绿色建筑增加费：建设单位或初步设计要求达到国家绿色建筑标准的，应计算绿色建筑增加费，列入建筑工程其他项目费中。

4.1.7 暂列金额：暂列金额的概算标准依据广东省建设工程综合定额确定，列入建筑工程其他项目费中。

一般情况下不在概算阶段计取暂列金额。对于采用EPC模式等合同已约定投资上限金额不允许概算调整的项目，可以开列暂列金额，但是不得重复计算建安费基数的预备费用（含基本预备费与价差预备费）。

4.1.8 预算包干费：预算包干费的概算标准依据广东省建设工程综合定额确定，列入建筑工程其他项目费中。

EPC项目概预算及招标预算应明确预算包干费内容及详细计算数据，不能简单按照综合定额系数计算。

4.1.9 余泥渣土消纳费：建筑垃圾处置企业（单位）收取的余泥渣土消纳费列入建筑工程其他项目费用中。

4.1.10 其他费用

1 广东省建设工程综合定额规定需要计算的费用，按广东省建设工程综合定额规定计算。

2 根据工程和施工现场，需要发生的其他费用，按实际发生或经批准的施工组织设计方案计算。

II 安装工程费

4.1.11 安装工程费应根据初步设计图纸、施工组织设计、工程所在地的自然条件和施工条件，按照下列方式之一计算：

1 有规定可适用综合定额时，按照广东省建设工程综合定额计算。

2 没有规定概算定额和可适用的综合定额时，可以根据实际情况采用设备原价百分比法、综合吨位指标法等计算确定。

设备原价百分比法是指以拟建项目主要设备购置费为基数，按照安装工程费与主要设

备购置费的比例计算安装工程费的方法。

综合吨位指标法是指更具设计文件提供的设备重量和每吨设备安装费指标，估算安装工程费的方法。

4.1.12 安装工程发生的配套工程费，按照配套工程的属性和相应的计价依据进行计算，并入安装工程费中。已经包含在设备及工器具购置费中的辅助材料等费用不得重复计算。

4.1.13 安装工程费不包括设备及工器具购置费，但应计算现场保管费，现场保管费是指购置的设备及工器具在运至施工现场后、安装前进行保护、保管等发生的费用，包括保护措施、保管人员、仓库等费用。

4.2 设备及工器具购置费

1 国产设备购置费

(1) 外购设备购置费

外购设备购置费=Σ（设备数量×设备单价）

设备单价=设备原价+设备运杂费+备品备件费

(2) 自制设备购置费

自制设备购置费=Σ（设备数量×设备单价）

设备单价=（材料费+加工费+检测费+专用工具费+外购配套件费+包装费+利润+非标准设备设计费+运杂费）

2 进口设备购置费

进口设备购置费=Σ（设备数量×设备单价）

设备单价=设备抵岸价+设备国内运杂费+备品备件费

设备抵岸价=设备到岸价+进口设备从属费用

设备到岸价=离岸价+国际运费+运输保险费

进口设备从属费用=外贸手续费+关税+消费税+增值税+车辆购置税

5 工程建设其他费用计算方法及标准

5.1 一般规定

按照工程建设其他费用的内容和性质不同，工程建设其他费用分为：

- 1 土地使用费和其他补偿费；
- 2 与整个工程项目建设有关的各类其他费用；
- 3 与生产经营有关的其他费用。
- 4 预备费
- 5 资金筹措费
- 6 流动资金

5.2 土地使用费和其他补偿费

5.2.1 土地使用费是指建设项目使用土地应支付的费用，包括建设用地费和临时土地使用费，以及由于使用土地发生的其他有关费用，如水土保持补偿费等。

1 建设用地费是指为获得工程项目建设用地的使用权而在建设期内发生的费用。

2 临时土地使用费是指临时使用土地发生的相关费用，包括地上附着物和青苗补偿费、土地恢复费以及其他税费等。

5.2.2 建设用地费用是指为获得建设项目的土地使用权而在建设期内发生的费用。

1 以划拨方式取得土地使用权的，包括农村土地征用费或城市用地拆迁补偿费和相关税费等；

2 以出让方式取得土地使用权的，包括土地使用权出让金和相关税费等。

3 土地收储费用。

5.2.3 建设项目采用“长租短付”方式租用土地使用权，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计入营运成本中核算。

5.2.4 建设用地费用应按概算编制时国家和广东省政府的现行规定计算。建设项目工程所在地另有规定的，从其规定。

I 划拨方式取得农民集体土地所有权

5.2.5 下列建设用地，经县级以上人民政府依法批准，可以以划拨方式取得：

- 1 国家机关用地和军事用地；
- 2 城市基础设施用地和公益事业用地；
- 3 国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地；
- 4 法律、行政法规规定的其他用地。

5.2.6 以划拨方式取得农民集体土地使用权的，与土地使用权有关费用包括：

- 1 征地拆迁劳务费；
- 2 征收耕地补偿费；
- 3 被征地农民社会保障费；
- 4 留用地安置或补偿费；
- 5 耕地开垦费；
- 6 耕地占用税；
- 7 新菜地开发建设基金；
- 8 新增建设用地土地有偿使用费；
- 9 土地使用税。

5.2.7 征地拆迁劳务费是指实施单位受建设单位委托，在实施项目征地拆迁过程中向建设单位提供拆迁组织、协调及实施拆迁结果等劳务活动所得的报酬。

5.2.8 征收耕地补偿费是指根据《中华人民共和国土地管理法》规定，对征用的土地按照被征收土地的原用途给予的补偿，包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收其他土地的土地补偿费和安置补助费标准，根据省征收耕地的土地补偿费和安置补助费的标准计算。

5.2.9 被征地农民社会保障费根据应纳入养老保险人数和当地被征用农民最低缴费标准缴纳 15 年的数额计算，应纳入养老保险人数根据人力资源管理的有关规定确定，具体可以参见附录。

5.2.10 留用地安置或补偿费，留用地按实际征收农村集体经济组织土地面积（不包含征收后用于安置该农村集体经济组织的土地面积）的10%至15%安排。留用地折算货币补偿标准不得低于所在地相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%。各地级以上市、县（市、区）基准地价调整的，留用地折算货币补偿标准要及时作相应调整。

5.2.11 耕地开垦费是指占用耕地的单位或者个人没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求，为保障耕地数量而应按照规定缴纳的费用。耕地开垦费按照占用耕地面积和如下标准缴纳计算确定：

1 县、县级市辖区内 18 元/平方米；

2 地级以上市辖区内（不含所辖县、县级市）28 元/平方米。占用基本农田的，耕地开垦费每平方米加收 20 元。

5.2.12 耕地占用税按照纳税人实际占用的耕地面积为计税依据，按照规定的适用税额一次性征收。

耕地占用税 = 应税土地面积 × 适用税额（元/m²）

适用税额详见附件 1 “广东省耕地占用税适用税额参考表”。

下列情形免征、减征耕地占用税：

1 军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地，免征耕地占用税。

2 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按每平方米二元的税额征收耕地占用税。

3 农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税；其中农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税。

4 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税。

5.2.13 新增建设用地土地有偿使用费按照国土资源部或省国土资源管理部门核定的当地实际新增建设用地面积、相应等别和征收标准确定。新增建设用地的土地等级和征收标准详见附件 2。

5.2.14 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。

1 土地等级及适用的税额根据所在地的规定执行。

2 新征用的耕地，自批准征用之日满 1 年时开始缴纳土地使用税；新征用的非耕地，自批准征用次月起缴纳土地使用税。

II 划拨方式取得国有土地使用权

5.2.15 以划拨方式取得国有土地使用权的，与土地使用权有关费用包括：

- 1 征地拆迁劳务费，按照 5.2.6 的规定执行；
- 2 征收补偿资金；
- 3 收回土地使用权补偿；
- 4 房地产评估费；
- 5 社会稳定风险评估；
- 6 契税、印花税；
- 7 土地使用税，按照 5.2.13 条的规定执行。

5.2.16 征收补偿资金是指对被征收人给予的全部补偿以及与房屋征收有关费用，一般有：

1 房屋补偿费(房屋重置费)，用于补偿被拆迁房屋所有权人的损失，以被拆迁房屋的结构和折旧程度划档，按平方米单价计算。如城市用地拆迁补偿费根据应征建设用地上建(构)筑物需迁建，其迁建补偿费用应按迁建补偿协议计列或按新建同类工程造价计算。

2 周转补偿费，用于补偿被拆迁房屋住户临时居住房或自找临时住处的不便，以临时居住条件划档，按被拆迁房屋住户的人口每月予以补贴。

3 奖励性补偿费，用于鼓励被拆迁房屋住户积极协助房屋拆迁或主动放弃一些权利如自愿迁往郊区或不要求拆迁单位安置住房，房屋拆迁补偿费的各项标准由当地人民政府根据本地的实际情况和国家有关法律政策加以确定，拆迁单位必须严格执行，不得任意更改。

5.2.17 收回土地使用权补偿是指国家对土地使用者依法取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前依法收回，根据土地的实际年限和开发土地的实际情况给予的补偿。建设项目发生提前收回土地的，按照协议或国家规定计算；没有发生提前收回的不计算该项费用。

5.2.18 房地产评估费是指为确定被拆迁房屋货币补偿金额，委托房地产评估机构对被拆迁房屋进行评估所需的费用。已经完成评估或已经签订评估合同的，按照实际发生或合同约定的评估费用计入设计概算；其他的根据拆迁房屋价格和规定评估收费标准计算确定。房地产评估评估收费标准详见附件 3。

5.2.19 社会稳定风险评估是指房屋征收部门在房屋征收决定前按规定开展社会稳定风险评估并制定风险评估报告所发生的费用。

5.2.20 契税是指广东省内转移土地、房屋权属，受让方依照契税暂行条例、细则和广东省契税实施办法的规定缴纳的税金。契税、印花税等按照规定额度计入概算，其中契税按照成交价格的 3%计算。

III 以出让方式取得土地使用权

5.2.21 土地使用权出让金又叫国有土地使用权出让收入，简称土地出让收入或土地出让金，是政府将土地使用权出让给土地使用者，并向受让人收取的政府放弃若干年土地使用权的全部货币或其他物品及权利折合成货币的补偿。

5.2.22 以出让方式取得国有土地使用权的，与土地使用权有关的费用包括：

- 1 土地使用权出让金；
- 2 土地使用权交易服务费；
- 3 契税、印花税；
- 4 土地使用税。

5.2.23 土地使用权出让金包括受让人支付的征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。按下述方式之一确定：

- 1 以招拍挂等公开方式取得的，按照实际成交金额计算土地出让金。
- 2 以协议方式取得的，属于政府储备用地的按照基准价确定（但是不得低于实际土地取得与开发成本及土地纯收益之和）；属于用地单位自行征地拆迁的，按照土地纯收益计算。土地纯收益可按照基准地价的 40%确定。拆迁费用另行计算并列入与土地使用权有关费用中。

5.2.24 土地使用权交易服务费是指土地使用权招标、挂牌、拍卖等交易过程中支付给土地交易服务市场的费用。土地使用权交易服务费应按照规定计算，具体方法和标准参见附件 4。

5.2.25 土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，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。

IV 其他补偿费

5.2.26 其他补偿费是指项目涉及到的对房屋、市政、铁路、公路、管道、通信、电力、河道、水利、厂区、林区、保护区、矿区等不附属于建设用地的相关构筑物或设施的补偿费用。

管线迁改等其他补偿费可参照各地主管部门颁布价格计算。

5.3 与整个工程项目建设有关费用

5.3.1 与整个工程项目建设有关费用项目划分为：

1 基本费用项目。基本费用项目适用于所有建设工程，除另有规定和说明外，均需按照本办法规定列项计算。

2 通用费用项目。通用费用项目适用于各类建设工程，应根据实际条件和需要列项计算。

3 与场地有关费用项目。与场地有关费用项目主要适用于各类特殊建设地质、特殊建设周边环境和条件下的建设工程，应根据实际条件和需要列项计算。

4 与生产运营有关费用项目。与生产运营有关费用项目主要适用于生产运营性的建设工程，应根据实际条件和需要列项计算。

5.3.2 本办法列出了常见的费用项目名称及有关计算规定，发生本办法未列明的费用项目，编制人应结合本办法的规定进行补充。

5.3.3 与整个工程项目建设有关费用项目应严格按照规定列项计算。没有明确计算标准的费用项目，设计概算编制时已经完成或签订委托合同的，可以按照实际发生或委托合同约定的费用计入概算总额中，但必须符合政府颁布文件规定。

I 基本费用项目

5.3.4 建设项目前期工作咨询费

1 建设项目前期工作咨询费包括建设项目专题研究、编制和评估项目建议书或者可行性研究报告，以及其它与建设项目前期工作有关的咨询服务费。

2 建设项目前期工作的咨询费以建设项目估算投资额为计算基础。

3 根据发改价格[2015]299号文，建设项目前期工作咨询费实行市场调节价。

5.3.5 环境影响评价费

1 环境影响评价费是指在工程项目投资决策过程中，对其进行环境污染或影响评

价所需的费用。建设项目是编制环境影响报告书还是环境影响报告表或者填报环境影响登记表，需查询《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2017年9月1日施行）、关于修改《建设项目环境影响评价分类管理名录》部分内容的决定（2018年4月28日施行），再计取相应的编制费用；评估费只有业主付费时方可计取。环境影响登记表不收费。

2 根据发改价格[2015]299号文，环境影响评价费实行市场调节价。

5.3.6 项目建设管理费及代建服务费

1 项目建设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、竣工资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）扣除土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用为基数分档计算，具体可参见附件 7“项目建设管理费总额控制数费率表”。

2 代建服务费是指建设单位代建单位负责项目前期阶段或建设实施阶段的组织管理而应支付的服务费用。实行代建的项目，计算代建服务费，除使用单位前期工作发生必要的费用经批准可列支外，任何人不得再列支项目建设管理费。代建服务费以项目投资总概算（基数不包括建设单位管理费）为计算基础费用计算标准具体参见附件 8“项目代建服务费总额控制数费率表”。

5.3.7 测量测绘费

1 测量测绘费是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。

2 测量测绘费的计算参见附件 9“测量测绘费用标准”。

5.3.8 研究试验费

1 研究试验费是指为本建设项目提供或者验证设计参数、数据资料等进行必要的研究试验所需的费用，包括自行或委托其他部门研究试验所需的人工费、材料费、试验设

备及仪器使用费，支付的科技成果、先进技术的一次性技术转让费。

2 下列事项属于研究试验费：

1) 新结构、新材料的研究试验费；

2) 构件破坏性试验及其他特殊要求检验试验。

3 研究试验费不包括：

1) 应由科技三项费用（即新产品试制费、中间试验费和重要科学研究补助费）开支的项目；

2) 应在建筑安装费用中列支的施工企业对建筑、构件和建筑物进行一般鉴定、检查所发生的费用及技术革新的研究试验费；

3) 应由勘察、设计费或工程费用中开支的项目。

5.3.9 工程勘察费

1 工程勘察费是指勘察人根据发包人的委托，收集已有资料、现场踏勘、制订勘察纲要，进行测绘、勘探、取样、试验、测试、检测等勘察作业，以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等收取的费用。

2 工程勘察费应按照规定计算，具体计算标准参阅附录。

5.3.10 工程设计费

1 工程设计费是指设计人根据发包人的委托，提供编制建设项目方案设计、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、竣工图文件等服务所收取的费用。

2 根据发改价格[2015]299号文，工程设计费实行市场调节价。

5.3.11 施工图技术审查费及设计咨询费

1 施工图技术审查费是指根据建设单位委托，施工图技术审查中介单位按照规定对提供的施工图进行技术审查所收取的费用。施工图技术审查费应按照规定计算，具体计算标准参阅附录。

2 设计咨询费是指为保障建设工程项目的技术可靠性和经济合理性，督促设计进度和保证设计文件深度，受委托的单位为建设单位提供专业技术咨询服务而收取的费用。设计咨询费以投资估算为计算基础，按照 0.4%~0.7%的费率标准计算，具体由建设单位

根据工程项目的性质、规模、难易程度、服务内容等确定。

3 建设项目一般应计算施工图技术审查费。建设项目实施设计咨询的，设计概算应计算设计咨询费，设计咨询费已经包括施工图技术审查的，不得重复计算施工图技术审查费。

4 建设项目一般应计算施工图技术审查费。建设项目实施设计咨询的，设计概算应计算设计咨询费，设计咨询费已经包括施工图技术审查的，不得重复计算施工图技术审查费。

5.3.12 场地准备费

场地准备费是指为达到开工条件进行施工场地准备发生的有关费用，包括为达到工程开工条件所发生的场地平整费用，对建设场地余留的有碍于施工的设施进行拆除清理费用，以及满足施工建设需要而供到场地界区未列入工程费用的接驳临时水、电、路、讯、气等有关费用。

1 场地平整费用根据场地的实际情况确定，已经在工程费用中考虑的不得重复计算；其余的应按照广东省建设工程概算定额计算；概算定额缺项的，可套用现行广东省建设工程综合定额。

2 建设场地余留的有碍于施工的设施进行拆除清理费用，可按照现行广东省建设工程综合定额计算。

3 未列入工程费用的接驳临时水、电、路、讯、气等有关费用，政府有关部门有明确规定的，按规定计算；没有明确规定的，按照广东省建设工程概算定额计算；概算定额缺项的，可套用现行广东省建设工程综合定额。

4 场地有需要拆迁的建筑物、管线等的，对拆迁有规定或协议的，按照规定和协议确定；没有规定或协议的，按照广东省建设工程概算定额计算；概算定额缺项的，可套用现行广东省建设工程综合定额。已经列入与土地使用权有关的费用，不得重复计算。

5.3.13 建设单位临时设施费

1 建设单位临时设施费是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。

2 建设单位临时设施包括建设单位所需的临时宿舍、文化福利及公用事业房屋与

构筑物、仓库、办公室、及工厂以及规定范围内的道路、水、电、气、管线等临时设施和小型临时设施，不包括施工现场应列入建筑安装工程费用中施工单位临时设施。

5.3.14 工程建设监理费

1 工程建设监理费是指工程建设监理单位受建设单位委托，对工程项目建设投资、工程质量、施工安全和建设工期进行监督管理收取的费用。工程建设监理费包括建设工程施工阶段的工程监理（以下简称“施工监理”）服务收费和勘察、设计、保修等阶段的相关服务（以下简称“其他阶段的相关服务”）收费。

2 根据发改价格[2015]299号文，工程建设监理费实行市场调节价

5.3.15 工程造价咨询费

1 工程造价咨询费是指工程造价咨询人接受委托，对工程项目建设期或某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。

2 工程造价咨询费包括概算、预算、招标控制价、结算等编制和（或）审查费，应依据项目复杂程度及管理要求，根据具体编制、初查、复审等工作要求进行各项费用开列。

3 工程造价咨询收费的具体方法和标准实行市场调节价。

5.3.16 工程招标费

1 工程招标费是指建设单位在组织招标过程中发生的招标代理服务费及交易服务费。

2 发改价格[2015]299号文，工程建设监理费实行市场调节价。

5.3.17 检验监测费

1 检验监测费是指在工程建设过程中，应由建设单位委托检测机构进行检测、监测所需的费用。

2 检验监测费包括：材料进场检验费、桩基础检验试验费、起重设备检验费、室内空气检验费、结构检验费、幕墙检验费、钢结构无损探伤检测费、房屋结构可靠性评定及安全鉴定费、防雷设施检测费、节能检测费、土壤氡检测、沉降监测费等。

3 检验监测费按照工程费用的 1-2%列入设计概算，特殊的建设项目应根据检验监测方案另行确定。

5.3.18 工程保险费

1 工程保险费是指建设单位为转移工程项目建设意外风险，在建设期内对建筑

工程、安装工程、机械设备和人身安全进行投保而发生的费用。

2 根据保险内容不同，工程保险费可以分为建筑工程一切险、安装工程一切险、设备及第三者责任险，不包括施工企业的机械设备和人员安全险。

3 设计概算时应计算建筑工程一切险或(和)安装工程一切险，保险费用标准可参照附件 11“工程保险费费率表”执行。

5.3.19 建筑信息模型（BIM）技术应用费用

1 一般要求

(1) 建筑信息模型（BIM）技术应用的模型细度、应用阶段、模型交付要求应符合国家和广东省发布的有关建筑信息模型应用规范与标准；局部应用或者未能符合以及超过国家和广东省发布的有关建筑信息模型应用规范与标准时，费用由双方商定。

(2) 建筑信息模型（BIM）技术应用费用在工程建设其他费用中单独计列。

2 费用计价说明

(1) 建筑信息模型（BIM）技术应用费用=计价基础×单价或费率（详见附表）。

(2) 工业与民用建筑工程，当建筑面积少于2万平方米时，按2万平方米作为计价基础计算建筑信息模型（BIM）技术应用费用；市政道路工程、轨道交通工程、地下综合管廊工程的造价少于1亿元时，按1亿元作为计价基础计算建筑信息模型（BIM）技术应用费用；园林景观工程的造价少于1000万元时，按1000万元作为计价基础计算建筑信息模型（BIM）技术应用费用。

(3) 建筑信息模型（BIM）技术应用费用不含聘请建筑信息模型（BIM）技术应用的咨询顾问；如需聘请，则可增加10%作为建筑信息模型（BIM）技术应用的咨询顾问费用。

(4) 因工程复杂程度、规模差异和材料设备标准高低造成应用难易程度不同，建筑信息模型（BIM）技术应用费用可上下浮动20%。

文件附后

II 通用费用项目

5.3.20 水土保持咨询服务费

1 水土保持咨询服务费包括**招标业务费、经济技术咨询费、工程建设监理费、工程造价咨询服务费、科研勘测设计费。**

2 征地面积在一公顷以上或者挖填土石方总量在一万立方米以上的开发建设项目，应计算水土保持咨询服务费。

3 水土保持咨询服务费的计算参见附录。

5.3.21 消防性能化设计评估费

1 消防性能化设计评估费是指委托具有相应资质的单位根据建设工程使用功能和消防安全要求，为消防设计提供设计参数、方案，或对消防设计方案进行综合分析评估而支付的费用。

2 下述两类建设项目应计算消防性能化设计评估费：

1) 对超出国家消防标准适用范围的建设项目；

2) 按照现行国家消防标准进行防火分隔、防烟排烟、安全疏散、建筑物耐火设计等设计时，难以满足工程项目特殊使用功能的建设项目。

3 消防性能化设计评估费具体方法和标准参见附录。

5.3.22 劳动安全评价费

1 劳动安全预评价费是指在项目建设前，受委托的具有劳动安全卫生评价资格的单位对系统中存在的危险性、危害性进行预测性评价、提出安全对策措施及建议而收取的费用。

2 重大工程项目或者存在重大危险、危害因素的工程项目，应当计算劳动安全卫生评价费。

3 劳动安全评价费按照国家或主管部门发布的现行劳动安全卫生评价委托合同计列；或者按照省行政主管部门规定的标准计算；没有标准的，可以按照工程费用的0.1-0.5%计算。

5.3.23 节能评估费

5.3.24 引进技术与引进设备其他费

1 引进技术与引进设备其他费是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。

2 该项费用只有在建设项目发生引进技术与引进设备的方能计算该项费用。

3 出国人员费用包括买方人员出国进行设计、联络、考察、联合设计、设备材料监检、培训等所发生的差旅费、生活费、制装费等。出国人员费用依据合同规定的出国人次、期限和费用标准计算。生活费和制装费按照财政部、外交部规定的现行标准计算，差旅费按中国民航公布的国际航线票价计算。

4 来华人员费用包括卖方来华工程技术人员的差旅费、现场办公费用、往返现场交通费、工资、食宿费用、接待费等。来华人员费用依据引进合同有关条款和来华技术人员派遣计划计算。引进合同有关条款已经包括的费用不得重复计算。

5 银行担保及承诺费指引进项目由国外金融机构出面承担风险和责任担保所发生的费用，以及支付贷款机构承诺费用。银行担保及承诺费按担保或承诺协议计取。

6 引进项目图纸资料翻译复制费、备品备件测绘费。引进项目图纸资料翻译复制费根据引进项目的具体情况计列或按引进设备抵岸价的比例估列；引进项目发生备品备件测绘费时按具体情况估列。

5.3.25 专利及专有技术使用费

1 专利及专有技术使用费是指在建设期内为取得专利、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、专有技术使用费用；
- 3) 商标权、商誉和特许经营权费等。

2 专利及专有技术使用费按专利使用许可协议和专有技术合同的规定计列。计算方法：

- 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分年支付的使用费应在生产成本中核算。

4) 一次性支付的商标权、商誉及特许经营权费按协议或合同规定计列。协议或合同规定在生产期支付的商标权或特许经营权费应在生产成本中核算。

- 5) 为项目配套的专用设施投资，包括专用铁路线、专用公路、专用通讯设施、变

送电站、地下管道、专用码头等，如由项目建设单位负责投资但产权不归属本单位的，应作为无形资产处理。

5.3.26 特殊设备安全监督检验费

1 特殊设备安全监督检验费,即安全监察部门对在施工现场组装的锅炉及压力容器、压力管道、消防设备、燃气设备、电梯等特殊设备和设施实施安全检验收取的费用。

2 特殊设备安全监督检验费应按照规定标准计算，具体可参见附录。

5.3.27 评审专家费

1 评审专家费是指建设单位为了确保规划、设计、施工等各项实施方案技术可行、经济合理，聘请专家评审发生的费用。

2 评审专家费应根据建设项目的具体需要计算确定。

5.3.28 白蚁防治费

1 城市新建房屋的白蚁防治费实行政府指导价，基准价标准见下表。各白蚁防治企业可在当地基准价格的基础上，按上浮为0，下浮不超过20%的幅度与建设单位议定具体的防治费。

2 改建、扩建、装饰装修及对原有房屋等的白蚁检查与灭治服务收费实行市场调节价，由供需双方自行约定。

3 城市新建房屋白蚁防治包治期内的复查（维护）不另行收费，其费用包含在防治费内（占防治费的20%）。复查（维护）费是指包治期内检查和灭治的费用。包治期按建设部的规定为15年。

5.3.29 配套设施建设费

1 配套设施建设费是指完成建设项目应建设的基础设施、市政公用、社会公益配套设施建设所需的费用。包括城市基础设施配套费、高可靠性供电费、人防工程易地建设费、绿化补偿费等。

2 城市基础设施配套费是政府对城市规划区和小城镇规划区进行基础设施配套建设的财政性资金，主要用于建设项目规划红线外公共配套设施建设和城市规划、测绘等。城市基础设施配套费的计算参见附录。

3 高可靠性供电费是指电力企业经物价部门批准，向申请新装及增加用电容量的

两路及以上多回路供电用户收取的一项收费。高可靠性供电费的计算参见附录。

4 人防工程易地建设费是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。

5 绿化补偿费是指因工程建设砍伐、迁移城市绿化(含绿化设施)或配套绿化达不到规定指标而应向城市园林绿化主管部门缴纳的费用。绿化补偿费的计算参见附录。

6 其它配套设施建设项目，按照省级人民政府有关规定计算；建设项目所在地另有规定的，从其规定。

5.3.30 建设单位缴存的各项基金

建设单位缴存的各项基金（如新型墙体材料专项基金、散装水泥专项基金）、保证金等不列入概算。筹措基金、保证金等增加的财务费用可以计入概算价。

III 与场地有关费用项目

5.3.31 地质灾害危险性评价费

1 地质灾害危险性评价费是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。

2 地质灾害危险性评价费主要包括：地面地质调查费，地质钻探、浅井、槽探等费用，制图、报告编制、评审等费用。

3 在地质灾害易发区内进行的工程建设应该计算地质灾害危险性评估费。地质灾害易发区依据工程所在地地质灾害防治规划确定。

4 地质灾害危险性评价费应按照《地质调查项目预算标准》、《工程勘察设计收费管理规定》等的规定计算。

5.3.32 地震安全性评价费

1 地震安全性评价费是指受委托的地震安全评价单位按照国家有关标准进行地震安全评价，出具地震安全评价报告收取的费用。

2 重大建设项目和可能发生严重次生灾害的建设工程，应计算地震安全性评价费。

3 地震安全性评价费应按照规定标准计算，具体可以参见附录。

5.3.33 防洪评估费

1 防洪评估费是指在项目投资决策阶段，委托具有相应资质的单位对拟建工程防御、减轻洪涝灾害的方案、技术措施等进行研究评估而发生的费用。

2 跨河、穿河、穿堤、临河的桥梁、道路、管道、缆线等建筑物和设施，应计算防洪评估费。

5.3.34 周边建(构)筑物安全鉴定费

1 周边建(构)筑物安全鉴定费是指为确保在临近建筑物、构筑物进行深基坑、爆破等施工安全，委托建(构)筑物安全鉴定机构进行安全鉴定而发生的费用。

2 周边建(构)筑物安全鉴定费应根据建设工程周边实际情况和有关规定计算。

5.3.35 与特殊场地有关费用

建筑物通航标准和技术要求论证、通航安全保障、城市占道费、道路挖掘修复费、临时占用绿地费、通航安全影响论证费、交通影响评价费等，设计概算应根据建设项目的地质、选址、建设条件等结合政策规定确定。

5.3.36 职业病危害评价费

1 职业病危害评价费是指在项目投资决策过程中，受委托的评价单位对建设项目职业病的预评价、控制效果评价而收取的费用。

2 可能产生职业病的生产型建设项目应该计算职业病危害评价费。职业病是指企业、事业单位和个体经济组织的劳动者在职业活动中，因接触粉尘、放射性物质和其他有毒、有害物质等因素而引起的疾病。

5.4 与生产经营有关的其他费用

5.4.1 联合试运转费

1 联合试运转费是指新建或新增加生产运营能力的工程项目，在交付生产运用前按照设计文件规定的工程质量标准和技术要求，进行负荷联合试运转所发生的费用净支出。

2 联合试运转费中的支出内容包括试运转所需的原材料、燃料及动力消耗、低值易耗品和其他物料的费用、施工机具使用费，施工单位参加联合试运转人员的工资及专家指导费等。试运转收入包括试运转期间的产品销售和其他收入。

3 不发生联合试运转或试运转的收入大于等于费用支出的工程，不列此项费用。

4 当联合试运转收入小于试运转支出时：

$$\text{联合试运转费} = \text{联合试运转支出} - \text{联合试运转收入}$$

5 联合试运转费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的修复处置费用。

6 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。试运行期限需超过规定期限的，应报项目批准部门审批。

5.4.2 生产准备费又称生产准备及开办费，是指在建设期内，建设单位为保证项目正常生产而发生的人员培训费、提前进厂费以及投产使用必备的办公、生活家具用具及工器具等的购置费用。

1 人员培训费，是指自行组织人员培训或委托其他单位培训的人员的工资、工资性补贴、福利性费、差旅交通费、劳动保护费、学习资料费、学习费等。

2 提前进厂费，是指生产单位提前进厂参加施工、设备安装、调试以及熟悉工艺流程与性能设备等人员的工资、工资性补贴、福利性费、差旅交通费、劳动保护费。

3 办公、生活家具用具购置费，是指为保证建设项目初期正常生产生活（营业、使用）所必需的生产办公、生活家具用具的购置费。

4 生产性工器具购置费，是指为保证建设项目初期正常生产生活（营业、使用）所必需的第一套不够固定资产标准的生产性工具、器具、用具的购置费。不包括备品备件费。

5.4.3 生产性建设项目应计算生产准备费，非生产性建设项目不计算生产准备费。

5.4.4 生产准备费可以采用下述方法计算确定：

1 定员基数法，即以设计定员为基数计算确定的方法。新建项目按设计定员，改扩建项目按新增设计定员。

$$\text{生产准备费} = \text{设计定员} \times \text{生产准备费指标}$$

2 综合生产准备费指标法。

3 分类生产准备费指标法。

5.5 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。

$$\text{预备费} = \text{基本预备费} + \text{价差预备费}$$

基本预备费是静态投资的组成之一，价差预备费属于动态投资因素，均应在概算中单独列项计算。

I 基本预备费

基本预备费是指在投资估算或工程概算中，预留的由于工程实施中不可预见的工程变更及洽商、一般自然灾害处理、地下障碍物处理、超规超限设备运输等而可能增加的费用。

基本预备费用于初步设计及概算内难以预料的工程费用，包括：

- 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；
- 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，基本预备费应适当降低；
- 3 处理地下障碍物所发生的费用；
- 4 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费用；
- 5 超规超限设备运输发生的场外道路拓宽、加固等费用。

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，按下式计算：

$$\text{基本预备费} = (\text{工程费用} + \text{工程建设其他费用}) \times \text{基本预备费率}$$

基本预备费计算基数不含土地使用费和其他补偿费，费率取值应按照国家及有关部门的规定，一般应为 5%~8%。发生概算调整的，调整概算的预备费率应根据建设项目的实际进度和需要确定，费率一般按照 0%~5%，具体由建设单位确定。

II 价差预备费

价差预备费是指为在建设期内利率、汇率或价格等因素的变化而预留的可能增加的费用。

价差预备费用于初步设计及概算内难以预料的工程费用、工程建设其他费等，主要包括：

- 1 建设期内建筑人工、材料、施工机械价格的变化；
- 2 建设期内国外购买材料设备，汇率的变化；
- 3 建设期内贷款利率的变化。

价差预备费一般按下式计算：

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

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。

5.6 资金筹措费

资金筹措费是指在建设期内应计的利息和在建设期内为筹集项目资金发生的费用，包括项目建设期间发生的各类借款利息、债券利息、贷款评估费、国外借款手续费及承诺费、汇兑损益、债券发行费用及其他债务利息支出或融资费用。

- 1 自有资金额度应符合国家或行业有关规定。
- 2 建设期利息：根据不同资金来源及利率分别计算。

$$Q = \sum_{j=1}^n (P_{j-1} + A_j / 2) i$$

式中Q——建设期利息；

P_{j-1} ——建设期第（j-1）年末贷款累计金额与利息累计金额之和；

A_j ——建设期第j年贷款金额；

i——贷款年利率；

n——建设期年数。

- 3 其他方式资金筹措费用按发生额度或相关规定计列。

5.7 流动资金

流动资金系指运营期内长期占用并周转使用的营运资金，不包括运营中需要的临时性营运资金。

流动资金的估算方法有扩大指标估算法和分项详细估算法两种。

1 扩大指标估算法，此方法是参照同类企业的流动资金占营业收入、经营成本的比例或者是单位产量占用营运资金的数额估算流动资金，并按以下公式计算：

流动资金额 = 各种费用基数 × 相应的流动资金所占比例 (或占营运资金的数额)

式中，各种费用基数是指年营业收入，年经营成本或年产量等。

2 分项详细估算法，可简化计算，其公式如下：

流动资金 = 流动资产 - 流动负债

流动资产 = 应收账款 + 预付账款 + 存货 + 库存现金

流动负债 = 应付账款 + 预收账款

6 概算管理及调整

6.1 一般性管理要求

6.1.1 国有资金投资或国有资金投资为主的建设项目概算应严格按照本办法进行。国有资金投资或国有资金投资为主的建设项目包括使用国有资金投资和国家融资投资的建设项目。

1 使用国有资金投资项目的范围包括：

- 1) 使用各级财政预算资金的项目；
- 2) 使用纳入财政管理的各种政府性专项建设基金的项目；
- 3) 使用国有企业事业单位自有资金，并且国有资产投资者实际拥有控制权的项目。

2 国家融资项目的范围包括：

- 1) 使用国家发行债券所筹资金的项目；
- 2) 使用国家对外借款或者担保所筹资金的项目；
- 3) 使用国家政策性贷款的项目；
- 4) 国家授权投资主体融资的项目；
- 5) 国家特许的融资项目。

6.1.2 投资主管部门或者其他有关部门应当从初步设计及其提出的投资概算是否符合可行性研究报告批复以及国家有关标准和规范的要求方面对政府投资项目进行审查，作出是否批准的决定。

6.1.3 经投资主管部门或者其他有关部门核定的投资概算是控制政府投资项目总投资的依据。

6.1.4 初步设计提出的投资概算超过经批准的可行性研究报告提出的投资估算10%的，项目单位应当向投资主管部门或者其他有关部门报告，投资主管部门或者其他有关部门可以要求项目单位重新报送可行性研究报告。

6.1.5 设计概算应由具有相应资质的设计、工程造价咨询等单位负责，编制单位及其编制人、审核人对概算文件的编制质量负责。

6.1.6 概算文件应与批复的项目立项书完全对应，不得拆分、捆绑，不得掺杂批复外的其他内容。

6.1.7 设计概算实施审查制度。审查由建设单位负责组织，重点审查设计概算编制内容与要求的一致性，设计概算的费用项目的准确性、全面性和合理性，主要包括以下内容：

- 1 设计概算文件及支持文件是否齐全、完整；
- 2 概算价是否超过投资限额；
- 3 编制是否符合计价依据的要求；
- 4 编制内容是否完整、项目是否齐全；
- 5 价格的取定是否合理；
- 6 费用标准是否符合规定；
- 7 编制主体资格是否符合要求。

6.1.8 设计概算审查除应执行本办法外，还应遵守设计概算审查的专门性规定。

6.2 概算调整

6.2.1 因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等原因确需增加投资概算的，项目单位应当提出调整方案及资金来源，按照规定的程序报原初步设计审批部门或者投资概算核定部门核定；涉及预算调整或者调剂的，依照有关预算的法律、行政法规和国家有关规定办理。

6.2.2 设计概算批准后发生下列情形之一的，导致原批复概算不能满足工程实际需要的，可以调整设计概算：

- 1 人工、材料设备价格变化超过预备费的；
- 2 国家政策性因素引起工程建设其他费用变化超过规定范围的；
- 3 上级主管部门批准超出原批复规模、标准而引起费用变化的；
- 4 不可抗力、自然灾害引起费用增加的。

6.2.3 建设项目只能调整一次概算。申请调整概算时，应提交以下材料：

- 1 原初步设计文件及初步设计批复文件；
- 2 调整概算文件；
- 3 与调整概算有关的设计变更、招标及合同文件；
- 4 调整概算所需的其他材料。

6.2.4 调整概算文件包括编制说明、调整概算书，调整概算与原批复概算对比表等。调

整概算文件的编制深度和要求应与原概算文件的要求一致。调整概算文件应分类定量说明调整概算的原因、依据和计算方法；并根据国家或地方有关规定提供概算对比表。

6.2.5 调整概算文件应依据下列资料进行编制：

- 1 本办法；
- 2 原初步设计文件和原批复的概算文件；
- 3 调整事由的证明文件、资料；
- 4 第 3.2.1 条规定的其他资料、文件。

6.2.6 调整概算应按照静态控制、动态管理的原则进行，区分不可抗力因素和人为因素。

- 1 发生不可抗力事件的，应按照处理不可抗力所需的费用进行调整；
- 2 遇价格上涨超过一定幅度的，依据编制基准期与实施期的价格差进行调整；
- 3 遇国家发布政策对工程造价产生影响的，按政策变化核实后予以调整；
- 4 遇地质情况异常复杂的，按照处理方案所需费用予以调整；
- 5 勘察、设计、施工、设备材料供应、监理单位过失造成调整概算超过原批复概算的，经确认后调整概算，并根据违约责任扣减有关责任单位的费用；
- 6 由于项目单位管理不善、失职渎职，擅自扩大规模、提高标准、增加建设内容，故意漏项和报小建大等造成调整概算超过原批复概算的，依据有关规定处理。

6.2.7 由于价格上涨、政策调整等不可抗力因素造成调整概算超过原批复概算的，除另有规定外，调增的价差不作为计取工程建设其他费的计算基数。

附录 建设工程概算编制文件汇编(略)