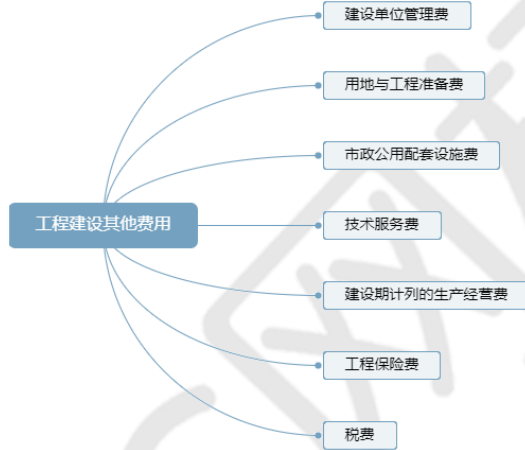


2023 一级造价工程师《建设工程计价》知识点精讲  
第一章 建设工程造价构成  
第四节 工程建设其他费用的构成和计算

本节重点【分值 4 分】

1. 建设单位管理费
2. 用地与工程准备费
3. 市政公用配套设施费
4. 技术服务费
5. 建设期计划的生产经营费
6. 工程保险费
7. 税金



【知识点】建设单位管理费

1. 建设单位管理费的内容

建设单位管理费是指项目建设单位**从项目筹建之日起至办理竣工财务决算之日止**发生的管理性质的支出。包括工作人员薪酬及相关费用、办公费、办公场地租用费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、招募生产工人费、技术图书资料费(含软件)、业务招待费、竣工验收费和其他管理性质开支。

2. 建设单位管理费的计算

$$\text{建设单位管理费} = \text{工程费用} \times \text{建设单位管理费费率}$$

【例题·单选】根据我国现行建设项目总投资及工程造价的构成，下列有关建设项目费用开支，应列入建设单位管理费的是（ ）。【2019】

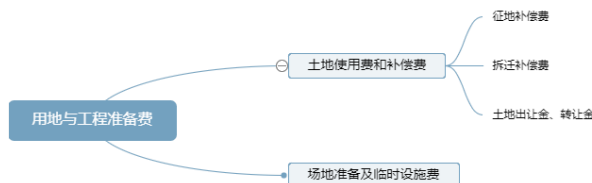
- A. 监理费
- B. 竣工验收费
- C. 可行性研究费
- D. 节能评估费

【答案】B

【解析】建设单位管理费是指项目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支出。包括工作人员薪酬及相关费用、办公费、办公场地租用费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、招募生产工人费、技术图书资料费(含软件)、业务招待费、竣工验收费和其他管理性质开支。选项 A、C、D 均属于技术费用。

【知识点】用地与工程准备费

用地与工程准备费是指取得土地与工程建设施工准备所发生的费用。



(一) 土地使用费和补偿费

建设用地取得基本方式：出让、划拨、租赁、转让。

建设用地如通过**行政划拨**方式取得，则须承担**征地补偿费用**或对原用地单位或个人的**拆迁补偿费用**，若通过**市场机制**取得，则不但承担以上费用，还须向土地所有者支付有偿使用费，即**土地出让金**。

【例题·单选】建设单位过市场机制取得建设用地，不仅应承担征地补偿费用、拆迁补偿费用，还须向土地所有者支付（ ）。【2018】

- A. 安置补助费
- B. 土地出让金
- C. 青苗补偿费
- D. 土地管理费

【答案】B

【解析】建设用地若通过市场机制取得，则不但承担征地补偿费用、拆迁补偿费用，还须向土地所有者支付有偿使用费，即土地出让金。

1. 征地补偿费用

征地补偿费用	所有方	要点	
土地补偿费	农村集体经济组织	对农村集体经济组织因土地被征用而造成的经济损失的一种补偿。	征收农用地的土地补偿费和安置补助费，由省级政府通过制定公布区片综合地价确定，并至少每三年调整或者重新公布一次。
安置补助费	被征地单位和安置劳动力的单位	作为劳动力安置与培训的支出，以及作为不能就业人员的生活补助。	
青苗补偿费和地上附着物补偿费	青苗和地上附着物所有者	青苗补偿费：凡在协商征地方案后 <b>抢种</b> 的农作物、树木等， <b>一律不予补偿</b> 。	地上附着物补偿费：对农村村民住宅，按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则，保障农村村民居住的权利和合法的住房财产权益。
耕地开垦费和森林植被恢复费		国家实行占用耕地补偿制度。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地。涉及占用森林草原的还应列支森林植被恢复费用。	
生态补偿与压覆矿产资源补偿费		生态补偿费是指建设项目对水土保持等生态造成影响所发生的除工程费之外补救或者补偿费用；压覆矿产资源补偿费是指项目工程对被其压覆的矿产资源利用造成影响所发生的补偿费用。	
其他补偿费		建设项目涉及的对房屋、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但与建设项目相关的建筑物、构筑物或设施的拆除、迁建补偿、搬迁运输补偿等费用。	

2. 拆迁补偿费用

(1) 拆迁补偿金

货币补偿	根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定。
房屋产权调换	双方按照计算得到的被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格，结清产权调换的差价。

(2) 迁移补偿费

被拆迁人或房屋承租人	拆迁人
在规定搬迁期限届满前搬迁的	可以支付提前搬家奖励费
自行安排住处	应当支付临时安置补助费



使用拆迁人提供的周转房	不支付临时安置补助费
-------------	------------

### 3. 出让金、土地转让金

原则：即地价对目前的投资环境不产生大的影响；地价与当地的社会经济承受能力相适应；地价要考虑已投入土地开发费用、土地市场供求关系、土地用途、所在区类、容积率和使用年限等。

#### (二) 场地准备及临时设施费

##### 1. 场地准备及临时设施费的内容

(1) 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。

(2) 建设单位临时设施费是指**建设单位**为满足工程项目建设、生活、办公的需要，用于临时设施建设、维修、租赁、使用所发生或摊销的费用。

##### 2. 场地准备及临时设施费的计算

(1) 应尽量与永久性工程统一考虑。大型土石方工程应进入**工程费用中**的总图运输费用中。

(2) 新建项目的场地准备和临时设施费应根据**实际工程量**估算，或**按工程费用的比例**计算。**改扩建项目一般只计拆除清理费**。

场地准备和临时设施费=工程费用×费率+拆除清理费

(3) 凡可回收材料的拆除工程采用**以料抵工**方式冲抵拆除清理费。

(4) 此项费用**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。

【例题·多选】下列费用中，应计入工程建设其他费用中用地与工程准备费的有（ ）。

【2020】

- A. 建设场地大型土石方工程费
- B. 土地使用费和补偿费
- C. 场地准备费
- D. 建设单位临时设施费
- E. 施工单位平整场地费

【答案】BCD

【解析】选项 A 错误，建设场地的大型土石方工程应进入工程费用中的总图运输费用中。选项 B、C、D 正确，用地与工程准备费是指取得土地与工程建设施工准备所发生的费用。包括土地使用费和补偿费、场地准备费、建设单位临时设施费等。选项 E 错误，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。

【例题·单选】关于建设项目场地准备和建设单位临时设施费的计算，下列说法正确的是（ ）。【2018】

- A. 改扩建项目一般应计工程费用和拆除清理费
- B. 凡可回收材料的拆除工程应采用以料抵工方式冲抵拆除清理费
- C. 新建项目应根据实际工程量计算，不按工程费用的比例计算
- D. 新建项目应按工程费用比例计算，不根据实际工程量计算

【答案】B

【解析】选项 A 错误，改扩建项目一般只计拆除清理费；选项 C、D 错误，新建项目的场地准备和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。

