

建设用地费知识简介造价工程师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_BB_BA_E8_AE_BE_E7_94_A8_E5_c56_645323.htm "kielao" class="xoxo">

把造价师站点加入收藏夹

1. 费用内容 系指按照《中华人民共和国土地管理法》等规定,建设项目征用土地或租用土地应支付的费用。

(1) 土地征用及迁移补偿费 经营性建设项目通过出让方式购置土地使用权(或建设项目通过划拨方式取得无限期土地使用权)而支付的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、余物迁建补偿费、土地登记管理费等;行政事业单位的建设项目通过出让方式取得土地使用权而支付的出让金;建设单位在建设过程中发生的土地复垦和土地损失补偿费用;建设期间临时占地补偿费。

(2) 征用土地按规定一次性缴纳的耕地占用税;征用城镇土地在建设期间按规定每年缴纳城镇土地使用税;征用城市郊区菜地按规定缴纳的新菜地开发建设基金。

(3) 建设单位租用建设项目土地使用权而支付的租地费用。

2. 计算方法 (1) 根据应征建设用地面积,临时用地面积,按建设项目所在省、市、自治区人民政府制定颁发的土地使用补偿费、安置补助费和耕地占用税、城镇土地使用税标准计算。

(2) 建设用地地上的建筑物构筑物如需搬迁,其迁建补偿费应按迁建补偿协议计列或按新建同类工程造价计算。建设场地平整中的余物拆除清理费在“场地准备及临时设施费”中计算

(3) 建设项目采用“长租短付”方式租用土地使用权,在建设期支付的租地费用计入建设用地费;在生产经营期按年支付的土地使用费应进入营运成本中核算。

3. 计算实例 计算应按建设

项目所在省、市、自治区人民政府制定颁发的土地使用补偿费、安置补偿费和耕地占用税、城镇土地使用税标准计算。

《中华人民共和国土地管理法》等规定和常用的标准如下：

(1) 征用耕地的土地补偿费，为该耕地征用前三年平均产值的6至10倍。(2) 征用耕地安置补助费，按需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前三年平均年产值的4至6倍。最高不得超过地被征用前三年平均年产值的15倍。(3) 缴纳的耕地占用税或城镇土地使用税、土地登记费及征地管理费等。县市土地管理机关从征地费中提取土地管理费的比率，要按征地工作量大小，视不同情况，在1%至4%幅度内提取。(4) 关于政府有偿出让土地使用权的年限，各地可根据时间、区位等各种条件作不同的规定，一般可在30至99年之间。按照地面附属建筑物的折旧年限来看，以50年为宜。[例4.6.1] 某企业为了某一工程建设项目，需要征地100亩，被征用前第一年平均每亩产值1200元，征用前第二年平均每亩产值1100元，征用前第三年平均每亩产值1000元，该单位人均耕地2.5亩，地上附着物共有树木3000棵，按照20元/棵补偿，青苗补偿按照100元/亩计算，征用耕地的土地补偿费，为该耕地征用前三年平均产值的8倍，征用耕地安置补助费，为该耕地被征用前三年平均年产值的5倍。试根据已知条件，求某企业建设用地所发生的费用。[解4.6.1] 土地补偿费 = $(1200\text{元/亩} + 1100\text{元/亩} + 1000\text{元/亩}) \div 3 \times 100\text{亩} \times 8 = 88$ (万元) 需要安置的农业人口数 = $100\text{亩} \div 2.5\text{亩/人} = 40\text{人}$ 人均安置补助费 = $(1200\text{元/亩} + 1100\text{元/亩} + 1000\text{元/亩}) \div 3 \times 2.5\text{亩/人}$

$\times 5 = 1.375$ (万元) /人 安置补助费 = 1.375 万元/人 $\times 40$ 人 = 55 万元
地上附着物补偿费 = 3000 棵 $\times 20$ 元/棵 = 6 (万元) 青苗补偿费 = 100 亩 $\times 100$ 元/亩 = 1 (万元) 建设用地费 = 土地补偿费 安置补助费 地上附着物补偿费 青苗补偿费 = 88 万元 55 万元 6 万元 1 万元 = 150 万元
100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com