

附件

凤岗镇城市更新前期服务费用核查表（参考范本）

	序号	项目	单位	计费标准	报价 (万元)	计费依据
一、技术类	1	单元划定	万元/公顷	3-3.5		工作内容参照《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引》（试行）；收费根据东莞市城建规划设计院编订的《城乡规划项目设计收费标准》—“三旧”改造类项目收费标准；对于地形复杂、技术难度高或审查层次多的项目，可根据工作量增加的情况乘以1.1-1.3的系数
	2	前期研究报告	元/m ² （规划后建筑面积）	3		工作内容根据市主管部门制定的前期研究编制指引要求确定，如单元拆除范围容积率超过3.0，则成果需增加交通专题研究30万元，市政、公共设施专题研究30万元，视情况增加教育设施平衡专项规划30万元；收费根据东莞市城建规划设计院编订的《城乡规划项目设计收费标准》—“三旧”改造类项目收费标准。
	3	房屋面积初步测算	元/平方米	0.68		根据《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号），房屋面积初步测算费=0.68元/m ² ×单元范围内建筑面积
	4	房屋测绘	元/平方米	I类:1.36 II类:2.04 III类:2.72		根据《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号），测绘费收费参考房产测绘分户图，按建筑面积计算；
	5	土地房屋权籍调查（包含地类、土规等信息调查）	元/平方米	1.36		根据《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号），计算标准为单价×单元范围内土地面积；
	6	GPS控制点E级	元/点	3900		根据财政部、国家测绘局《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17号），收费参考GPS测量E级，按布点数计算（埋设简易标志时，定额减30%）。按照GPS测量规范和测图规范，控制点采用E级GPS网，则边长控制在0.2-5km之间，预计单元范围需布点约一个。

	7	构筑物、附着物等清点	元/件	180		根据《测绘工程产品价格》（国测财字（2002）3号），测绘费收费参考极坐标细部点测量，60元/点，每件按3个点计算。																											
	8	地籍测绘（1:500地形测绘）	元/幅	19200		根据财政部、国家测绘局《测绘生产成本费用定额》（财建（2009）17号），收费参考城镇地籍测绘1:500地形图III类标准，每幅图实地面积62500m ² 。 预计单元范围内所需地形图 幅。																											
	9	评估费	元/m ² （规划后建筑面积）	4.2		<p>根据《国家计委建设部关于房地产中介服务的通知》计价格（1995）971号文件，《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》计价格[1994]2017号。计算费用。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>以规划建筑面积18万m²评估内容示例</th> <th>市场收费(万元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>新规划条件下出让地块的市场评估价</td> <td>14.58</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>拆迁补偿评估成本</td> <td>13.23</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>集体物业补偿成本</td> <td>13.83</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>配建并无偿移交公共设施成本</td> <td>8.43</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>公有资产市场评估价</td> <td>7.08</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>集体投入和收益评估</td> <td>13.83</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合计</td> <td>75.60</td> </tr> <tr> <td colspan="2">折合按规划建筑总量单价费用</td> <td>4.2元/m²</td> </tr> </tbody> </table>	序号	以规划建筑面积18万m ² 评估内容示例	市场收费(万元)	1	新规划条件下出让地块的市场评估价	14.58	2	拆迁补偿评估成本	13.23	3	集体物业补偿成本	13.83	4	配建并无偿移交公共设施成本	8.43	5	公有资产市场评估价	7.08	6	集体投入和收益评估	13.83	合计		75.60	折合按规划建筑总量单价费用		4.2元/m ²
序号	以规划建筑面积18万m ² 评估内容示例	市场收费(万元)																															
1	新规划条件下出让地块的市场评估价	14.58																															
2	拆迁补偿评估成本	13.23																															
3	集体物业补偿成本	13.83																															
4	配建并无偿移交公共设施成本	8.43																															
5	公有资产市场评估价	7.08																															
6	集体投入和收益评估	13.83																															
合计		75.60																															
折合按规划建筑总量单价费用		4.2元/m ²																															
	10	场地环境调查				没有具体收费标准，作为挂牌招商方案中场地使用历史沿革和土壤污染的结论。																											
二、技术类费用																																	
三、服务类	1	征询不动产权益人意愿	按比例计算	10%-20%		属于政策规定的前期服务商服务内容，没有具体收费标准参考，建议服务费用标准以技术类服务费总和乘以固定比例核算，比例的区间为10%-20%。																											
	2	编制拆迁补偿方案																															
	3	确定政府（集体）综合收益																															
	4	编制挂牌招商方案																															
	5	前期服务商服务费																															
四、服务类费用																																	
五、最高限价			确定前期服务费用总额最高限价及更新单元结算标准																														

备注：上表仅供参考，集体经济组织编制的《招引方案》可结合项目实际情况适当调整前期服务费用的标准。