

## 开发成本科目

科目编码	科目名称	科目说明	科目级别
5001.01	开发成本科目		1
5001.01.01	土地成本		2
5001.01.01.01	土地出让金	向国土资源与房屋管理局缴纳的出让金费用（注：若通过“招拍挂”取得土地，则相关费用在此科目列支；补地价款亦在该科目列支）	3
5001.01.01.02	土地补偿费	对土地方、政府及拆迁发生的所有补偿性质支出	3
5001.01.01.03	合作款项	补偿合作方地价，合作项目建房转入分给合作方的房屋成本和相应税金	3
5001.01.01.04	大市政配套费	向政府部门交纳的大市政配套费，指红线外水电气热接口费、补偿费或增容费等	3
5001.01.01.05	其他土地成本	向政府部门交纳的非补偿性质的税金及费用；支付的为取得土地发生的相关咨询费用；拆迁过程中发生的非补偿性质的相关费用支出；如土地开发权批复费、土地面积丈量测绘费等	
5001.01.01.06	土地整理维护费	土地拆迁、临迁、收地围墙、土地维护、七通一平、临时道路、档土墙、大市政等九通一平之前发生的成本。	3
5001.01.02	前期工程费用		2
5001.01.02.01	勘测费		3
5001.01.02.02	规划费		3
5001.01.02.03	设计费	建筑设计费、市政设计费、园林设计费、装修设计费、零星工程设计费、机电设计费，含二次深化设计费	3
5001.01.02.04	报建费		3
5001.01.02.05	七通一平及大市政工程	包括： 1、七通一平（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通热力以及场地平整。）及工程施工前期发生的临时修筑、场内小型设施或构筑物的拆迁、河道或堤岸改造、与场地平整同时进行的大型土石方等工程费用 2、大市政规划道路等工程（属于政府市政规划道路，不管红线内外） <b>旧项目（不变）：</b> <b>新项目：施工临时用水、用电；（土地拆迁、临迁等成本纳入土地整理维护费）</b>	3
5001.01.02.06	临时设施建造费	包括： 1、售楼部及样板间：（独立建造及不在主体建筑内且后期需拆除的售楼部及样板间）含土建安装、装修及软装等工程费用 2、办公室建造及装修费：临时办公场地工程费用及标准装修（若临时办公室在售楼部，则该项成本费用在售楼部、样板间项目反映）、工程人员临时宿舍建造工程费用及标准装修 3、围墙建造费用：临时围墙（如销售分区间隔，场地围蔽等）建造工程费用（不含应由施工单位承担的施工临时围墙） 4、临时会所：临时建造会所所发生的设计、工程费用、以及资产购置费用	3
5001.01.02.07	前期顾问咨询费		3
5001.01.02.99	其他（02）		3
5001.01.03	建筑安装工程		2
5001.01.03.01	建安工程		3
5001.01.03.02	设备供货安装		3
5001.01.03.03	装修工程		3
5001.01.03.04	房屋维修费	保修期外，非施工方承担的维护维修费用	3
5001.01.03.99	其他（03）		3
5001.01.04	市政及环境工程		2
5001.01.04.01	供电工程	建造费、管线铺设费、接口补偿费，室外高低压线路工程、配电室、开闭站等（注：除设计、报建费用以外的所有供电设施、工程费用），临时用电与永久用电的差价	3

开发成本科目

科目编码	科目名称	科目说明	科目级别
5001.01.04.02	供水工程	包括红线外建造费、管线铺设费、接口补偿费，主要有自来水系统与直饮水系统及热水系统，临时用水与永久用水的差价	3
5001.01.04.03	供气工程	主要包括管道系统、调压站等	3
5001.01.04.04	供热工程	主要包括管道系统、热交换站（注：不含锅炉房，锅炉房含在供货安装项目）	3
5001.01.04.05	小区园建	包括园建道路、广场、门楼工程；园林桌椅购置及安装；雕塑、喷泉、环廊、假山及其他建筑小品建造；路灯、草坪灯；垃圾箱等,永久围墙建造工程费用	3
5001.01.04.06	小区绿化	区内、区外植被、花草等绿化物品采购、种植及维护费用	3
5001.01.04.07	小区道路	指小区内部大型道路工程(不含园建道路)	3
5001.01.04.08	排水与排污工程	主要指住宅楼下的第一个排水、排污、雨水检查井至市政排水、排污、雨水检查井的管道及工程费用，包括污水处理站、中水处理站	3
5001.01.04.09	小区弱电系统	管线预埋、孔洞预留工程成本在机电安装科目考虑	3
5001.01.04.10	零星设施		3
5001.01.04.99	其他（04）		3
5001.01.05	公共配套工程		2
5001.01.05.01	会所		3
5001.01.05.02	中学	（注：若无偿移交教育部门，则该项列入开发成本分摊到各受益对象；若自主经营，则独立核算）	3
5001.01.05.03	小学	（注：若无偿移交教育部门，则该项列入开发成本分摊到各受益对象；若自主经营，则独立核算）	3
5001.01.05.04	幼儿园	（注：若无偿移交教育部门，则该项列入开发成本分摊到各受益对象；若自主经营，则独立核算）	3
5001.01.05.05	医院	医院建造成本及配套资产购置（注：若无偿移交卫生部门，则该项列入开发成本分摊到各受益对象；若自主经营，则独立核算）	3
5001.01.05.06	小区运动及游乐设施	室外健身活动、游乐等场地用设施（注：非商业、会所健身房运动设备）	3
5001.01.05.07	其他配套工程及设施	包括市场、车站、停车棚、居委会及综合治理办公室、垃圾中转站等	3
5001.01.05.08	高尔夫球场建造		3
5001.01.05.99	其他（05）		3
5001.01.06	开发间接费用		2
5001.01.06.01	监理费	支付给聘请的项目或工程监理单位的费用	3
5001.01.06.02	质监费	建设主管部门的质监费	3
5001.01.06.03	检测费	沉降观测费（注：含主体沉降观测，深基坑监测费）、桩基检测费、基坑专家评审费、高支模第三方监测费、消防检测费、防雷检测费、室内环境检测费、材料检测费等	3
5001.01.06.04	工程造价咨询费	支付给造价咨询公司的预结算的编制、招标、成本控制等费用（注：包含预结算二次、三次审核的咨询费用）	3
5001.01.06.05	公共维修基金	开发商承担的由物业管理公司代管的大修基金、物业管理基金或其他专项基金（注：若为业主承担，发展商只代收代付该笔费用，则不列入开发商开发成本）	3
5001.01.06.06	物管前期介入费	指为保证顺利交楼由物业公司派员参与工程质量监管人员发生的物业管理前期介入费用（包括咨询费、顾问费等）	3
5001.01.06.07	资本化利息	直接用于项目开发所借入资金的利息支出（注：从总帐系统引入数据）。目标成本编制不考虑	3
5001.01.06.08	开发建设人员费用	直接从事项目开发建设部门的人员（包括开发、工程、设计和审核所有人员）工资、奖金、补贴等人工费、劳保支出、办公费用、修理费支出、水电费支出及交楼过程中发生的水损、电损等费用、折旧费摊销（注：从总帐系统引入数据）。目标成本编制不考虑	3
5001.01.06.09	工程保安费	工程竣工前工地发生的保安费	3
5001.01.06.99	其他开发间接费用	其他开发间接费	3

问题：

1、增加的土地整理维护费如何管控

2、新旧项目的定义

新旧项目的清单（主要针对一级开发的项目）

3、已经签订合同清不清数据了

（涉及要清理的旧项目（期区），是重新签订合同还是调整科目的绑定！）

4、其它

范本的修改、拉一个合同已经签订对应科目的合同、NC也要增加科目

