

湖南省土地学会文件

湘土学发〔2020〕14号

关于发布《湖南省城乡建设用地增减挂钩等九项土地设计咨询技术服务费参考方案》的通知

各理事、各会员单位：

为规范湖南省土地设计咨询技术服务执业行为，引导行业健康发展，省土地学会秘书处联合相关技术单位制定了《湖南省城乡建设用地增减挂钩等九项土地设计咨询技术服务费参考方案》，经多次征求意见和专家评审，并经第四届第二次常务理事会审定通过，现予印发。

附件：湖南省城乡建设用地增减挂钩等九项土地设计咨询技术服务费参考方案

二〇二〇年十二月三十一日



主题词：发布 土地设计咨询技术服务费 参考方案 通知

湖南省土地学会秘书处 二〇二〇年十二月三十一日印制

附件：

湖南省城乡建设用地增减挂钩等九项 土地设计咨询技术服务费参考方案

说 明

一、为规范湖南省土地设计咨询技术服务计费行为，引导行业良性发展，特编制《湖南省城乡建设用地增减挂钩等九项土地设计咨询技术服务费参考方案》（以下简称《方案》）。

《方案》包括城乡建设用地增减挂钩、耕地质量等别评定、建设项目临时用地复垦、农用地转用报批、用地预审与选址、占用永久基本农田论证与调整补划方案、节地评价、不可避免让生态红线论证、项目上图入库等九项土地设计咨询技术服务。

二、《方案》在参照《湖南省国土空间规划编制收费参考方案》（2019年）、《城乡规划设计计费指导意见》（2017征求意见稿）、《湖南省土地开发整理项目预算补充定额标准》（2014年试行）、《测绘生产成本费用定额》、《国土资源调查预算标准》等相关计费规定的基础上，适当考虑了国家统计局物价上涨数据，按照可比性原则确定相关技术服务费标准。

三、《方案》中所涉及的各项计费均基于国家、湖南省现行政策规定的土地设计咨询内容要求制定，如果委托方在《方案》所列工作内容基础上需要增减内容，技术服务费应做相应增减。

四、参照《方案》计算技术服务费，应根据项目地形地貌、地块分散程度、社会经济情况、审批级别等情况，按适当的调整系数进行测算确定。

五、委托方与技术单位具体协商技术服务费取值时，应充分考虑以下三大原则：成本核算原则、工作推进原则以及经济发展水平相当原则。委托方按明确的采购方式购买技术服务，技术服务费不应简单折价优惠。

湖南省城乡建设用地增减挂钩等九项土地设计咨询技术服务费参考方案

项目名称	阶段	类型	工作内容	计费标准	备注
1.城乡建设用地增减挂钩	申报阶段	拆旧地块调查	内筛选、外业调查，选定项目拆旧地块	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10公顷，计费6万元；拆旧区面积>10公顷，每增加1公顷，计费增加0.45万元。	①申报阶段、实施阶段技术服务费按实施方案批复的拆旧区面积计算，验收阶段技术服务费按实际竣工验收拆旧区面积计算； ②拆旧区全部为农村宅基地的考虑1.1的调整系数，全部为工矿用地的考虑0.9的调整系数； ③地貌调整系数：项目地貌属于丘陵可考虑1.1的调整系数，属于山地的可考虑1.2的调整系数； ④非技术单位原因造成实施方案或土地复垦设计变更的，视变更规模，按原实施方案或土地复垦设计费用的30%-50%收取变更方案编制费； ⑤拆旧区复垦施工过程中如需设计单位协助施工放线，测量放线费用另计； ⑥采矿用地复垦为耕地需进行土壤污染检测，检测费用另计；
		勘界测绘	地形地物测量、勘界等	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10公顷，计费7万元；拆旧区面积>10公顷，每增加1公顷，计费增加0.5万元。	
		拆迁补偿清查登记	查清房屋及其附属建（构）面积、构筑物、结构，青苗补助面积	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10公顷，计费8万元；拆旧区面积>10公顷，每增加1公顷，计费增加0.6万元。	
		现状正射影像航拍	无人机航拍现状正射影像	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10公顷，计费3万元；拆旧区面积>10公顷，每增加1公顷，计费增加0.25万元。	
		实施方案编制	编制实施方案文本、图册、附件，做为指标批复依据	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10公顷，计费15万元；拆旧区面积>10公顷，每增加1公顷，计费增加1.1万元。	
	实施阶段	可行性研究论证	根据需要编制可行性研究报告，做为工程立项依据	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10公顷，计费5万元；拆旧区面积>10公顷，每增加1公顷，计费增加0.35万元。	
		土地复垦设计及预算编制	对拆旧土地复垦进行工程设计及预算编制	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10公顷，计费13万元；拆旧区面积>10公顷，每增加1公顷，计费增加1万元。	

项目名称	阶段	类型	工作内容	计费标准	备注
1.城乡建设用地增减挂钩	验收阶段	竣工测量	实测竣工工程量及地类范围	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10 公顷，计费 5 万元；拆旧区面积＞10 公顷，每增加 1 公顷，计费增加 0.35 万元。	⑦验收阶段含耕地质量等别评定费，计费标准见“2.耕地质量等别评定”项； ⑧其他补充耕地类项目类似技术服务费可参照执行。
		验收正射影像航拍	无人机航拍竣工正射影像	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10 公顷，计费 3 万元；拆旧区面积＞10 公顷，每增加 1 公顷，计费增加 0.25 万元。	
		竣工验收资料编制	包括地籍变更资料、复垦前后影像资料及竣工验收相关报告、报表及图件编制	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10 公顷，计费 6 万元；拆旧区面积＞10 公顷，每增加 1 公顷，计费增加 0.45 万元。	
		远程报卷及在线报备	指标验收报卷资料编制及对接确认指标，验收报备资料编制及完成在线报备	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积≤10 公顷，计费 5 万元；拆旧区面积＞10 公顷，每增加 1 公顷，计费增加 0.35 万元。	
2.耕地质量等别评定		土地开发项目	划分评价单元，实地调查，拍摄影像，取样检测，编制水田保水能力认定说明与耕地质量等别评定报告	费用按耕地面积分段累计，耕地面积≤10 公顷，计费 7 万元；耕地面积＞10 公顷，每增加 1 公顷，计费增加 0.3 万元。	①项目地貌属于丘陵可考虑 1.1 的调整系数，属于山地的可考虑 1.2 的调整系数； ②土地开发项目新增水田的可考虑 1.2 的调整系数； ③历史遗留或灾毁土地复垦项目参照土地开发项目计费。
		旱改水项目	划分评价单元，实地调查，拍摄影像，取样检测，编制水田保水能力认定说明与耕地质量等别评定报告	费用按耕地面积分段累计，耕地面积≤10 公顷，计费 7 万元；耕地面积＞10 公顷，每增加 1 公顷，计费增加 0.4 万元。	

项目名称	阶段	类型	工作内容	计费标准	备注
2.耕地质量等别评定		城乡建设用地增减挂钩项目	划分评价单元，实地调查，拍摄影像，取样检测，编制水田保水能力认定说明与耕地质量等别评定报告	费用按拆旧区面积分段累计，拆旧区面积 ≤ 10 公顷，计费7万元；拆旧区面积 > 10 公顷，每增加1公顷，计费增加0.55万元。	
		耕地整理项目	划分评价单元，实地调查，拍摄影像，取样检测，编制耕地质量等别评定报告	费用按耕地面积分段累计，耕地面积 ≤ 10 公顷，计费5万元；耕地面积 > 10 公顷，每增加1公顷，计费增加0.1万元；如存在土地平整，每公顷土地平整面积计费增加0.1万元。	
3.建设项目临时用地复垦方案		线性工程	根据勘界图，编制各类型临时用地土地复垦方案	费用按线性主体工程里程分段累计，线性工程里程 ≤ 5 公里，计费10万元；线性工程里程 > 5 公里，每增加1公里，计费增加1.0万元。	①项目地貌属于丘陵可考虑1.1的调整系数，属于山地的可考虑1.2的调整系数； ②临时用地主体工程涉及多个县（市、区）的，以县（市、区）为单位编制，一个县（市、区）对应一个土地复垦方案，每个县（市、区）独立计费； ③若分批次编制复垦方案，则一个批次对应一个复垦方案，每个批次独立计费。
		面状工程	根据勘界图，编制各类型临时用地土地复垦方案	费用按临时用地面积分段累计，临时用地面积 ≤ 1 公顷，计费10万元；临时用地面积 > 1 公顷，每增加1公顷，计费增加1.0万元。	
4.农用地转用报批		线性工程	编制农用地转用报批资料，对接取得用地批单	费用按线性工程里程分段累计，线性工程里程 ≤ 5 公里，计费15万元；线性工程里程 > 5 公里，每增加1公里，计费增加1.0万元。	①圈外项目可考虑1.1的调整系数； ②上报国务院批准的可考虑1.2的调整系数； ③项目用地报批涉及多个县（市、区）的，以县（市、区）为单位编制，一个
		面状工程	编制农用地转用报批资料，对接取得用地批单	费用按用地报批面积分段累计，用地报批面积 ≤ 1 公顷，计费15万元；用地报批面积 > 1 公顷，每增加1公顷，计费增加1.0万元。	

项目名称	阶段	类型	工作内容	计费标准	备注
4.农用地转用报批		建设用地耕地开垦费图层制作	制作建设用地耕地开垦费图层，做为耕地开垦费计算依据	费用按项目涉及耕地地块数量分段累计，建设项目涉及耕地地块 ≤ 5 块，计费2万元；建设项目涉及耕地地块 > 5 块，每增加1块，计费增加0.2万元	县（市、区）对应一个用地报批卷，每个县（市、区）独立计费。
5.用地预审与选址		线性工程	依据项目可研报告等相关资料，编制项目用地预审与规划选址论证报告	费用按线性工程里程分段累计，线性工程里程 ≤ 5 公里，计费15万元；线性工程里程 > 5 公里，每增加1公里，计费增加1.0万元。	项目涉及多个县（市、区）的，以县（市、区）为单位编制，一个县（市、区）对应一个用地预审与选址报告，每个县（市、区）独立计费。
		面状工程	依据项目可研报告等相关资料，编制项目用地预审与规划选址论证报告	费用按面状主体工程面积分段累计，面状工程面积 ≤ 5 公顷，计费15万元；面状工程面积 > 5 公顷，每增加1公顷，计费增加1.0万元。	
6.占用永久基本农田论证与调整补划方案		-	建设项目或临时用地占用永久基本农田合理性论证，制定调整补划方案	费用按占用永久基本农田面积分段累计，占用永久基本农田面积 ≤ 10 公顷，计费20万元；占用永久基本农田面积 > 10 公顷，每增加1公顷，计费增加0.5万元。	①包括全域土地综合整治项目、工程建设项目、临时用地等涉及永久基本农田占用、调整； ②项目涉及多个县（市、区）的，以县（市、区）为单位编制，一个县（市、区）对应一个占用永久基本农田论证与调整补划方案，每个县（市、区）独立计费； ③考虑到社会经济情况对补划难度的影响，按地区设置调整系数，其中长沙、株洲、湘潭地区为1.2，常德、衡阳、岳阳、娄底、益阳地区为1.1，其余地区为1.0。

项目名称	阶段	类型	工作内容	计费标准	备注
7.节地评价		线性工程	针对国家或湖南省未颁布用地标准以及项目用地规模超出行业用地标准，编制项目节地评价报告	费用按线性主体工程里程分段累计，线性工程里程 ≤ 5 公里，计费10万元；线性工程里程 > 5 公里，每增加1公里，计费增加1.0万元。	项目涉及多个县（市、区）的，以县（市、区）为单位编制，一个县（市、区）对应一个节地评价报告，每个县（市、区）独立计费。
		面状工程	针对国家或湖南省未颁布用地标准以及项目用地规模超出行业用地标准，编制项目节地评价报告	费用按面状主体工程面积分段累计，面状工程面积 ≤ 5 公顷，计费10万元；面状工程面积 > 5 公顷，每增加1公顷，计费增加1.0万元。	
8.不可避让生态红线论证		线性工程	项目用地必须占用生态保护红线的，编制不可避让生态红线论证报告	费用按线性主体工程里程分段累计，线性工程里程 ≤ 5 公里，计费10万元；线性工程里程 > 5 公里，每增加1公里，计费增加1.0万元。	项目涉及多个县（市、区）的，以县（市、区）为单位编制，一个县（市、区）对应一个不可避让生态红线论证报告，每个县（市、区）独立计费。
		面状工程	项目用地必须占用生态保护红线的，编制不可避让生态红线论证报告	费用按面状主体工程面积分段累计，面状工程面积 ≤ 5 公顷，计费10万元；面状工程面积 > 5 公顷，每增加1公顷，计费增加1.0万元。	
9.项目上图入库		设施农用地项目	组织对项目用地取得、设施建成阶段信息录入监测监管系统	费用按设施农用地项目数量分段累计，项目数 ≤ 10 个，计费5万元；项目数 > 10 个，每增加1个，计费增加0.2万元，涉及永久基本农田的，计费增加0.3万元。	
		土地整治项目	组织对项目立项、实施、验收阶段信息录入监测监管系统	费用按土地整治项目面积和数量分段累计，项目面积 ≤ 50 公顷且项目数 ≤ 5 个，计费5万元；项目面积 > 50 公顷，每增加10公顷，计费增加0.5万元；项目数 > 5 个，每增加1个，计费增加0.5万元。	