



# 企业要建立一栋办公楼,至少交95种税费盖192个章

## 南京民企老总抱怨反腐力度加大后遭遇懒政;专家直言,政府应确保简政放权措施落到实处,提高办事效率

### 快报调查

爆料热线: 96060

“我们公司要盖一栋办公楼,现在项目公司成立快两年了,开工前的手续还没有办好,不知道开工要等到什么时候。”近日,南京市一家知名企业老总唐明(应当事人要求,化名)向现代快报诉说自己无奈。据他预计,这栋楼至少要3年半时间才能盖好,而该企业在8年前,同样是盖一栋楼,只花了一年半时间。

让唐明更加纠结的是,虽然目前各级政府倡导简政放权,但他梳理了一下,目前盖一栋楼,从项目前期算起,到最后拿到大楼房产证,至少要交95种税费、盖192个章。唐明坦言,反腐力度不断加大,一些政府部门怕这怕那,办事手续繁琐和部分人员的懒政、不作为,已经严重阻碍了企业尤其是民营企业的发展。

现代快报记者 顾元森

### 企业抱怨

## 如今,手续繁税费多 交95种税费、盖192个章 建一栋楼至少要跑3年半

“企业要建立一栋楼,需要缴纳的各种税费名目有95项之多,收费单位涉及政府几乎所有行政职能部门,包括其下属的部分单位以及一些群团组织。名目繁多的各项行政、事业、企业性收费,没有一项说起来不重要,收费都有凭有据有文件。”唐明说,企业盖一栋大楼,要缴各种税费,资金、人力、社交成本压力非常大。

“在95种税费中,90%都是各种费,10%是税。”唐明给现代快报记者列出一个税费清单。记者看到,在税收方面,包括营业税、城市维护建设税、土地增值税、土地使用税、企业所得税,各种印花税、契税等。相对来说,费的名目种类更多更杂,如市政大配套费小配套费、土地出让金、教育费附加、残疾人就业保障金、绿化基金、防洪保安资金,还有水、电、气、市政、交通等其他费用。市政大、小配套费按大楼面积征收,这两项加起来每平方米要350元以上。

唐明公司的一名部门经理测算了一下,各种税费加起来,要占到项目成本的两成多,税费压力不可谓不重。

要盖大楼,企业要到各相关部门跑手续,盖章,先是到工商局注册项目公司、办理场地证明,再到规划、国土部门办理用地申请、核发选址意见书、土地招拍挂,直到最后在房产局取得项目产权证。唐明梳理了一下,前后需要跑大大小小近30个部门,盖192个章,而且这192个都是公章,各部门、处室负责人的签字还不包括在内。在有的部门,一套手续走下来,甚至要盖20多个章,缺一不可,否则便通不过审批。

“我们按正常程序算,要全部走完手续,拿到房产证,至少需要3年半。”唐明说,一般来说,大楼建设周期应该是两年左右。

据了解,唐明公司还有一个开发项目,由于进展较慢,项目公司由最初的几十人缩减到现在的10多人。“待项目进展快一点的时候,再添人手。”项目拖这么长时间,企业无形中增加了大量成本,最终压力全由企业来承担。

## 过去,效率比现在高 8年前,同样建一栋楼 只要跑1年半盖100个章

“2006年,我们公司盖了一栋楼,用了一年半时间,比现在效率高多了。当时虽然也盖了100来个章,但现在少。”唐明不无感慨地说,8年之后,同样盖一栋楼,光盖章就增加了近一倍,项目走完整套手续,从一年半增加到三年半。

多出来的这些部门、公章来自哪里?唐明告诉现代快报记者,这些部门、公章都有依据,以项目所需办理的社会稳定评价这一项为例,这是近两年才有的“稳评”,需要征求项目周围左右邻居意见,要项目所在的社区、街道盖章,还要到主管部门盖章。

唐明说,曾有一个项目,需要发改部门立项,发改部门称项目要有节能环保、稳评之后才能立项,而负责稳评的部门则称,项目没有立项,不能进行稳定评价。为此,项目工作人员在多个部门之间来回跑,“跑了半年还没有办



## 95种税费中 90%是规费

- 1. 营业税;
- 2. 城市维护建设税;
- 3. 教育费附加;
- 4. 地方教育费附加;
- 5. 土地增值税;
- 6. 各种印花税;
- 7. 土地使用税;
- 8. 企业所得税;
- 9. 残疾人就业保障金;
- 10. 防洪保安资金;
- 11. 义务植树统筹费和绿化费;
- 12. 工会经费工会筹备金;
- 13. 排污费;
- 14. 新型墙体材料发展基金;
- 15. 建设工程交易综合费;
- 16. 城市规划技术服务费;
- 17. 建筑、装潢、工程垃圾处置费;
- 18. 价格审核费;
- 19. 白蚁防治费;
- 20. 环境影响评价费;
- 21. 防雷装置施工监督验收费;
- 22. 防雷装置设计审定费;
- 23. 防雷装置检测费;
- 24. 抗震安全评价费;
- 25. 生活污水池建设费;
- 26. 绿化建设资金;
- 27. 所有权登记费;
- 28. 房屋交易手续费;
- 29. 消防测绘费;
- 30. 档案整理费;
- 31. 建筑工程质量监督费;
- 32. 建筑安全监督管理费;
- 33. 工程技术检测费;
- 34. 工程地质勘察费;
- 35. 土地登记费;
- 36. 土地出让金;
- 37. 土地效益评估费;
- 38. 购图费;
- 39. 勘察丈量费;
- 40. 控详设计费;
- 41. 拆迁管理费;
- 42. 土地使用费;
- 43. 各种契税;
- 44. 耕地占补平衡费;
- 45. 新增建设用地有偿使用费;
- 46. 新菜地基金;
- 47. 征地不可预见费;
- 48. 公证费;
- 49. 土地交易综合服务费;
- 50. 土地管理费;
- 51. 城市规划技术服务费;
- 52. 价调基金;
- 53. 市政大配套费;
- 54. 市政小配套费;
- 55. 公建水增容费;
- 56. 综合管网设计费;
- 57. 人防工程建设费;
- 58. 人防工程质检费;
- 59. 人员掩体设计费;
- 60. 供电设计费;
- 61. 给排水设计费;
- 62. 排水设计费;
- 63. 煤气设计费;
- 64. 煤气集资费;
- 65. 节能评估费;
- 66. 采暖设计费;
- 67. 公建防疫审图费;
- 68. 电话手续费;
- 69. 文物勘察费;
- 70. 规划定位放线费;
- 71. 施工图审查费;
- 72. 临时施工用水费;
- 73. 招标管理费;
- 74. 市场服务费;
- 75. 合同鉴定费;
- 76. 质量监督费;
- 77. 劳保统筹费;
- 78. 工程保险费;
- 79. 标志牌费;
- 80. 固体垃圾排放费;
- 81. 环保噪声排放费;
- 82. 环保测评费;
- 83. 垃圾托管费;
- 84. 配套工程质量委托费;
- 85. 地名门牌制作费;
- 86. 水质化验费;
- 87. 市政监督费;
- 88. 市政监理费;
- 89. 市容环境卫生管理费等;
- 90. 产权面积测绘费;
- 91. 房产税;
- 92. 房屋维修基金;
- 93. 室内环境检测费;
- 94. 塑钢门窗检测费;
- 95. 市政、交通等其他费用

### 直指懒政

## 玻璃门、弹簧门、旋转门 民企办事“三扇门”仍然存在

唐明平时经常与其他民营企业交流,不少人也都有同样感受,即中央实行八项规定、反四风以来,不少政府部门的领导和办事人员有所顾忌,不敢公然乱作为了。但他们手中的权力太大了,企业特别是民营企业办事仍然很难。现在企业与有些政府部门打交道时,感觉存在“玻璃门”“弹簧门”“旋转门”“三扇门”。所谓“玻璃门”,是指很多政策是看得见的,但等到企业特别是民营企业办事时,却感觉这些政策看得见,但具体办理起来却有种种限制,民企要真正享受到优惠政策,并不容易。“弹簧门”是指有些规定弹性太大,政府部门在执行规定时,伸缩性太强。“旋转门”则指企业到政府部门办事,走了一圈出来后,什么事也办不成。

## 反腐力度大 部分工作人员怕担责不作为

在黄海刚与唐明等民企老总看来,中央反腐力度很大,八项规定、反四风等持续深入,基层政府部门的的面貌的确有了改变,这是事实,以前企业到政府部门办事,有时可以拉拉关系,甚至一起吃吃饭,联络一下感情,有时办事会顺利一些。但近两年,这种情况已经比较少见了,“即使你不送东西,光请人吃饭,人家都不见得会来,因为现在规定很严,抓得很紧。”

现在,唐明公司办理项目手续时,公司工作人员经常是到某个部门办事,对方要么是不在,要么是称正在开会,或正在进行学习。“为办一项手续,工作人员跑了一趟又一趟,即使手续完备,有的政府部门的办事人员和领导仍然拖着不办。”唐明说,这种情况在一年多来非常普遍,究其原因,就是因为有些

## 有的部门为“避嫌” 不愿与企业多来往

傅全认为,与前些年相比,近两年政府部门的办事效率不高,对于有些部门来说,甚至可以说是比较差的。很多政府部门不再到企业一线,主要是为了“避嫌”,其原因主要是有的政府部门人员怕出事,索性不做事。对有的事情“不受理”,便没有了责任。“办了事,可能会出事,不办事,便不会出事,还不如不办事。”有的部门则是将本该自己承担的职责推给企业和社会机构。

傅全在南京一开发区曾有项目,几年前开发区会为了他企业的问题,召集相关部门开个协调会,将需要解决的问题交给相关部门办理,但现在开发区不再请相关部门到企业了,“有相关部门不愿来企业,因为担心与企业来往密切,会被怀疑收红包、收礼。”

傅全的公司有一个大型仓储项目,各项设施都符合国家规定。但在做安全评估时,一名专家提出,在仓库台阶上已经有一侧栏杆的基础上,再加一排栏杆,目的是加强安全。傅全说,实际上这名专家根本没有考虑到实际情况,加的这排栏杆不但起不到安全作用,而且对企业实际操作有阻碍,甚至有安全隐患。不过,企业没办法,因为如果有专家签字,行政主管部门便不通过。企业向主管部门说明情况,但主管部门根本不听企业的。“有的专家没有实践经验,有的专家则与有关的评估机构有关联,这样的专家提反对意见,相关的评估便无法通过。评估通不过,行政部门的审批便通不过,企业就要承担很大损失。”傅全说,就因为专家一句话,他的企业就要多付出几十万的成本,时间拖得越长,损失越大。



## 至少要盖192个章 涉及大大小小近30个部门

办理事项	主要部门	公章数	具体手续
1 签订土地出让合同	国土局	3个章	针对合同范本、条款、地块范围、技术指标进行审核,签订合同。
2 《建设项目选址意见书》办理	规划局	5个章	提供《建设项目选址意见书》申请表、《国有土地使用权出让合同》及附图等5项材料。
3 项目立项办理	发改委	7个章	提供项目立项申请书而报告、资本金证明、土地使用权证明等7类资料。
4 项目暂定资质办理	住建委	7个章	提供企业资质等级申报表、企业营业执照、公司章程等7类资料。
5 《国有土地使用权证》办理	国土局	15个章	提供土地登记申请审批表、原《国有土地使用证》、法人资格证明等12类资料。
6 《建设用地规划许可证》办理	规划局	9个章	提供《建设用地规划许可证》申请表、项目立项批复等9类资料。
7 《建设工程规划许可证》办理	规划局等	22个章	办理消防审查、人防审查等资料。提供《建设工程规划许可证》申请表、《国有土地使用权证》、地形图等18类资料。
8 《建筑工程施工许可证》办理	住建委	约28个章	需满足“三通一平”,并已经办理该建筑工程用地批准手续,取得规划许可证等。提供中标通知书、施工合同、监理合同等14项资料。
9 《商品房预售许可证》办理	房产局 住建委等	19个章	选定物业公司,签订预售监管协议,办理物价备案、预售方案备案,进度证明、办理网上备案。需提供商品房销售许可证申请表、企业营业执照等13项材料。
10 综合竣工验收办理	住建委等	50个章	规划验收、规划实测;质检验收;消防、人防、安防、环保、防雷、档案、绿化等专项验收;水、电、气验收;综合验收;申请现场核验。
11 房屋产权初始登记办理	房产局	14个章	三面面积实测;楼栋编号。需提供12项材料。
12 相关基金、保证金退还办理	墙改办	5个章	提供《新型墙体材料专项基金验收申请表》、规划许可证、施工许可证等5项材料。
	散装办	5个章	提供散装水泥专项资金结算申请表等5项材料。
	国土局	3个章	提供开工证明等材料等3类材料。

### 备注

盖一栋办公楼需交的税费、盖的公章方面内容,由民企提供。其中审批流程中不包括维稳办、文物勘探等所需的未知审核文件盖章程序。另外,在目前中央及各级政府大力简政放权的形势下,有的行政审批程序、项目可能已经发生变化,欢迎相关部门拨打现代快报热线96060进行说明。

插图 雷小露

### 盼望提效

## 有些手续可合并或取消 尤其是走过场的评估

“民企税负重,成本高,压力大。希望政府部门为企业特别是民企减负,简政放权。”唐明告诉记者,就他公司的房地产项目来说,要进行各种评估,如绿化、文物、消防等。“有的评估完全是形式大于内容,甚至成了走过场。”他说,前段时间他的公司要到某部门办评估手续,结果上午交了评估费,下午主管部门就盖了章。“有些评估成了‘钱评’,只要你交够了钱,评估就能过。”唐明认为,有些手续该合并就应该合并,该取消就应该取消,特别是一些走过场的评估,完全成了企业的负担。

唐明还告诉记者,南京某局响应政府要求,将权下放到区里,按理说这对企业是好事,办事应该会方便了。但实际上区局对业务不熟悉,企业办事时还是要跑市局,以前一周

甚至两天能办好的事,现在一个月也办不好。这样的低效率让企业叫苦不迭。黄海刚说,以前他的企业各种税费占比不到7%,但按现在的成本,这一比例超过12%,再加上融资、用人成本上升,民企压力非常大。“希望政府多关注民企,考虑到民企的实际情况,在各方面让民企与其他类型企业完全平等地竞争。”傅全希望有的政府部门能改变不作为的现状,真正为企业着想,进一步减少行政许可,提高办事效率。“国家要求各级政府简政放权,可我们身处基层,体会不是很明显,办事部门、手续并没有大幅简化、减少。希望有的政府部门能真正将国家的政策落实好,让我们民企享受到该享受的政策和规定。”

## 南京市工商联: 简政放权与企业要求有差距

对于企业家反映的问题,南京市工商联有关负责人向记者坦陈,企业家们所说的是事实,平时经常有企业家特别是民营企业家向他们抱怨自身遇到的问题。像唐明所说的盖楼需要交95种税费,盖一两百个章,这是客观情况。对于企业们反映负担过重、手续繁琐的问题,工商联作为政府部门与企业之间的桥梁和纽带,及时向政府部门进行反映,并及时将政府的声音传达给企业。

这名负责人说,其实南京市在政府简政放权方面,已经做了大量工作,前些年南京的

各种行政许可、非行政许可以及政府服务事项多达5000多项,但近年来政府推进简政放权,这些项目已经削减到300多项。可以说在这方面,南京在全国范围内是做得比较好的。即使如此,政府部门的工作与企业的要求相比,还有一定的差距。在这方面,政府部门也不断地在改进,今年南京还专门出台规定,优化行政审批。

这名负责人表示,下一步政府部门应该继续推进简政放权,提高办事效率,更好地为企业服务。

### 专家观点

## 用制度改革、激励措施 推进简政放权

江苏省委党校政法部副教授刘青:民企老总们反映各项审批手续繁琐、压力大,这是事实,应该客观地看这一问题。对房地产项目来说,国土、规划、建设、房产等专业部门多,而且多是垂直系统管理,目前尚不能完全做到集中、统一、高效地进行行政审批。另外,目前国家对房地产业进行宏观调控,有些部门会存在从严审批的情况。

目前政府在简政放权方面做了不少工作,今年中央政府已经完成了300多项行政审批改革,从中央到地方逐步落实,其效果是值得期待的。另外,政府大部制改革是提高行政效率、简化审批的重要举措,这项工作正在紧锣密鼓地进行。目前有的政府部门还试点进行审批事项办理公开告知,就像在网上买东西可查询快速流程一样,办事者可以随时向审批部门了解办事流程及进展。不可否认的是,有的部门和人员存在懒政、惰政行为,要改变这种局面,政府部门应该继续推进大部制改革、探索更好的办法,进行制度改革,提高政府部门的的服务意识和办事效率。

南京航空航天大学教授邱建新:要解决政府部门办事效率低、懒政等情况,一方面要推进简政放权,另一方面要通过制度,包括约束机制和激励机制,来提高效率。另外还要有投诉机制,不过在这点上要注意研究方法,因为有的人即使遇到不作为、乱作为,也不敢、不愿站出来投诉。有人说政府部门不作为、少作为,危害性比乱作为要好一些。这种观点要不得,因为懒政行为、不作为对企业、对老百姓同样不利,同样会造成政府信誉的损坏。对于有些政府部门行政行为的缺位、错位、越位,都需要整治。