

汕头市2021年土地增值税工程造价扣除标准

分类	模块名称		造价指标(元/m ²)	备注	
楼宇建筑工程	基础工程	天然基础	126	1. 按总建筑面积计; 2. 若有两种或以上类型桩，按相应占比综合折算指标，相应占比按其对应的基座平面面积比例计; 3. 桩基础综合指标按城区范围内地质状况良好的情况测算，不包括特殊地质情况，如遇溶洞，需增加采取灌浆或其它方式进行地质处理的费用；其中，桩基础指标中预制管桩综合考虑了桩径DN300*70、DN400*95、DN500*100、DN500*125等的A型及AB型管桩。	
		预制管桩	144		
		旋挖桩	176		
		钻(冲)孔桩	237		
	地下室工程	共1层	3440	1. 按地下室总建筑面积(含人防面积)计算; 2. 含场地平整、土方挖掘及回填、基坑支护，土建、装修(含地下室电梯前室)、给排水、照明、消防、弱电、智能化、防雷、通风、停车场标线标识标牌等; 3. 地下室层高3~5.8m计。	
		共2层	3385		
		共3层	3646		
		人防工程+	907	1. 按地下室人防建筑面积计; 2. ‘+’表示除地下室通用指标外，因人防部分而增加的单方造价; 3. ‘人防工程+’是指除地下室通用指标外，因人防部分而增加的单方造价，是个叠加指标，使用时应该与地下室通用指标叠加使用，含人防土建、人防给排水、人防电气、人防通风、人防门等。	
	地上建筑工程	低密度低层住宅	2536	1. 按建筑物总层数对应各模块相应建筑面积计算，塔楼下面有裙楼的，应扣除裙楼建筑面积; 2. 低密度低层住宅综合考虑了独栋及联排别墅，存量的别墅项目可参照使用; 3. 单体建筑的公共设施配套用房包括幼儿园、居委(派出所)用房、物业用房、垃圾站、厕所等，按满足基本使用标准计; 4. 其他模块均按毛坯交楼标准(含土建、安装)，含外立面、屋面保温隔热装饰和公共区(大堂、电梯前室、楼梯间)装修，户内按毛坯标准：墙面、地面、天面砂浆抹平，门(入户、防火、其他)、铝合金门窗、护栏，配电箱、弱电箱(网络、电讯、有线电视)、智能化、消防设施、防雷、给水入口和排水出口等;	
		公共设施配套用房	2488	5. 住宅塔楼第1、2层等楼层为商铺、办公等用途的，参考“商业裙楼”造价指标; 6. 不含电梯及柴油发电机组设备费用; 7. 商业裙楼层高首层按5~6m，标准层3.6~4.5m计; 8. 住宅塔楼层高按3m计。	
		商业裙楼	2324		
		≤6层	1856		
		7-11层	1908		
		12-17层	1966		
		18-22层	2001		
		22层以上(100米以下)	2267		
		100米以上	2466		
		≤6层	2351	1. 按建筑物总层数对应各模块相应建筑面积计算，下面有裙楼的，应扣除裙楼面积; 2. 按毛坯交楼标准(含土建、安装)，含外立面、屋面保温隔热装饰：公共区(大堂、电梯前室、楼梯间)装修；户内毛坯：墙面、地面、天面砂浆抹平，门(入户、防火、其他)，铝合金门窗、护栏，配电箱、弱电箱(网络、电讯、有线电视)，智能化、消防设施、防雷、给水入口和排水出口等;	
	商业(塔)楼	7-12层	2010	3. 不含电梯、中央空调设备及柴油发电机组设备费用; 4. 层高首层按5~6m，标准层3.6~4.5m计。	
		13-18层	2091		
		18层以上(100米以下)	2265		
		100米以上	2501		
		户内装修	1033	1. 按套内建筑面积计，中等装修标准; 2. 装修标准：客厅：地面抛光砖、简单吊顶、刷乳胶漆、踢脚线；房间：复合木地板、顶角线、踢脚线、刷乳胶漆、木门；厨房：铝扣板吊顶、吊柜和厨柜(含抽油烟机、消毒柜、燃气灶、洗菜盆和水龙头等)、墙面砖、防滑地砖；卫生间：铝扣板吊顶、墙面砖、防滑地砖、洗手间吊地柜(含洗手台盆、水龙头)、淋浴间，坐便器等； 3. 安装 配电箱和弱电箱及其全屋布线、开关插座、灯具，给水管安装等； 4. 造价指标细目详见《户内装修综合指标细目组成》。	
	特殊装饰工程	高档外立面	干挂石材+	566	1. 干挂石材和玻璃幕墙均按其外立面面积计; 2. ‘+’表示采用挂石、玻璃外幕墙而额外增加的造价指标。
			玻璃幕墙+	967	
		燃气工程(元/户)		5024	1. 按户计；2. 包括工程费、户内设施配套费、集抄费、容量气价费。
室外工程	室外配套工程	高低压配电	高压电缆(元/m)	1855	1. 除注明外按各模块占地面积计; 2. 高低压配电中的高压电缆按直埋方式考虑，电缆保护管为塑料保护管，并综合考虑路面或人行道的拆除及修复；高压电缆规格为3*300mm ² ，按电缆累计总长度以m计算;
			配电房设施(元/KVA)	1394	3. 室外小区道路(含排水管)按道路占地面积计算;
		室外小区道路(含排水管)		416	4. 室外泳池含设备，按设计储水体积计。
		室外泳池(元/m ³)		1725	
	其他工程	园林绿化		254	1. 园林绿化包括绿地整理、乔木、灌木、露地花卉、草皮等植物的种植及保养，绿化给排水安装等； 2. 不含园建工程； 3. 造价指标细目详见《园林绿化工程综合指标细目组成》。
		挡土墙(元/m ³)	砌石	654	1. 按实体体积计(含压顶、基础，不含垫层)。
			钢筋混凝土	2062	
		“三通一平”土方挖运工程(元/m ³)		24	1. 按实体体积计； 2. 仅指前期“三通一平”土方开挖，运距按5km计，每增减1km增减3元/m ³ 。

户内装修综合指标细目组成

单价合价单位：元

装修分类			工程量		2021年		备注
			数量	单位	单价	合价	
客厅房间	装饰	房间门	3	樘	1894.00	5682.00	1、简单吊顶包含：窗帘盒、石膏线等； 2、抛光砖、复合木地板包含：门槛石、10cm以内窗台石。
		简单吊顶	20	m ²	148.00	2960.00	
		天花、墙面刷乳胶漆（含腻子）	250	m ²	34.00	8500.00	
		抛光砖（含踢脚线）	40	m ²	240.00	9600.00	
		复合木地板（含踢脚线）	40	m ²	263.00	10520.00	
厨房卫生间阳台	装饰	厨房门	1	樘	1491.00	1491.00	1、厨柜包括：地柜、吊柜、洗菜盆、水龙头、下水器等； 2、洗手台柜包括：洗手盆、镜子、水龙头、下水器等； 3、卫浴设施包括：淋浴间、座（蹲）厕、沉箱板、二次防水、多功能花洒、卫浴五金挂件、厕纸盒、毛巾杆等； 4、墙身砖包含：10cm以内窗台石； 5、防滑地砖包含：门槛石。
		卫生间玻璃门	2	樘	1220.00	2440.00	
		铝扣板天花	14	m ²	151.00	2114.00	
		墙身砖	51	m ²	151.00	7701.00	
		防滑地砖	24	m ²	174.00	4176.00	
		厨柜	4.5	m	2532.00	11394.00	
		抽油烟机, 灶具	1	套	3380.00	3380.00	
		消毒柜	1	套	2508.00	2508.00	
		卫生间洗手台柜	2	套	2520.00	5040.00	
		卫浴设施	2	套	4584.00	9168.00	
其他安装		灯具	12	套	250.00	3000.00	1、开关、插座安装含管线； 2、水龙头为阳台、卫生间简易水龙头； 3、室内给排水系统含管线、地漏等。
		开关	18	套	148.00	2664.00	
		插座	30	套	199.00	5970.00	
		水龙头	4	套	128.00	512.00	
		排气扇	3	套	180.00	540.00	
		室内给排水系统	79	m	50.00	3950.00	
总计			元/100m ²		/	103310.00	

- 说明：1、以套内建筑面积100平方米三房（双卫）室内精装修工程量为例；
 2、数量为相应实际户内装修工程量，单位为m²、m、樘、套等；
 3、门制作及安装，含补墙缝（水泥沙）、门锁、五金、门吸、门套线等；
 4、灯具：综合考虑各种灯型；
 5、开关包括：三位单联开关、二位双联开关、一位双联开关等；
 6、插座包括：一位开关带二三插、二三插、电视插、电话插、网络插等；
 7、以上单价综合考虑户内成品保护，凿槽及修复，安全文明施工费，清洁费等费用。

园林绿化工程综合指标细目组成

单价合价单位：元

绿化类别	工程量		2021年	
	单位	数量	单价	合价
绿化工程 (按绿化 面积10000 m ² 测算)	乔木种植	株	450	2187.21 984244.50
	灌木种植	株	690	315.83 217922.70
	花卉及地被种植	m ²	5500	136.72 751960.00
	草皮种植	m ²	4500	45.19 203355.00
	绿地整理	m ²	10000	37.99 379900.00
总计		元/10000m ²	/	2537382.20

附注： 1、乔木配置情况如下：

胸径5~10cm	280棵
胸径11~15cm	113棵
胸径16~24cm	42棵
胸径25~30cm	6棵
胸径31~40cm	4棵
胸径40cm以上	5棵

2、灌木配置情况如下：

苗高×冠幅 100~120cm×100~120cm	307棵
苗高×冠幅 100~120cm×160~180cm	50棵
苗高×冠幅 140~160cm×140~160cm	131棵
苗高×冠幅 180~200cm×200~240cm	26棵
苗高×冠幅 100~120cm×130~150cm	103棵
苗高×冠幅 100~120cm×200~220cm	25棵
苗高×冠幅 160~180cm×180~200cm	48棵

3、花卉及地被种植密度按25~36袋/m²考虑；

4、绿化保养期按12个月考虑；

5、绿化给排水已综合考虑。绿化给水按人工取水浇灌考虑。