

肇庆市地方税务局 公告 肇庆市住房和城乡建设局

2016 年第 3 号

肇庆市地方税务局 肇庆市住房与城乡建设局 关于发布肇庆市 2008-2014 年土地增值税 工程造价核定扣除标准的公告

为了进一步做好我市土地增值税清算管理工作，促进我市房地产业健康发展，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187号）、《广东省地方税务局转发国家税务总局关于深入开展土地增值税清算工作的通知》（粤地税函〔2014〕81号）和《广东省地方税务局关于发布〈广东省地方税务局土地增值税清算管理规程（暂行）〉的公告》（广东省地方税务局公告 2014 年第 3 号）的有关规定，肇庆市地方税务局和肇庆市住房与城乡建设局联合制定了《肇庆市 2008-2014 年土地增值税工程造价核定扣除标准》（以下简称《标准》），现将相关事项公告如下：

一、适用范围

本《标准》适用于土地增值税清算时扣除房地产开发成本中“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价金额核定。

二、适用时间

各年度工程造价核定扣除标准的适用时间以工程竣工验收报告中注明的竣工时间为准。

本公告自 2016 年 7 月 1 日起施行，有效期 3 年。

特此公告。

附件：肇庆市 2008-2014 年土地增值税工程造价核定扣除标准



公开方式：主动公开

分送：各县（市、区）地方税务局，高新区地方税务局

抄送：市府办公室、市法制办。

肇庆市地方税务局税政科承办

办公室 2016 年 5 月 25 日印发

肇庆市2008-2014年土地增值税工程造价核定扣除标准

分类	模块选择		扣除标准 (元/m ²)						备注		
			2008	2009	2010	2011	2012	2013		2014	
基础工程	天然基础		85	85	91	95	95	99	100	按总建筑面积计(若含两种以上类型桩,可按相应桩基底面积比例进行分摊)。	
	桩基础	预制桩	97	97	104	108	108	112	114		
		旋挖桩	118	118	126	131	131	137	139		
		钻(冲)孔桩	159	159	170	177	177	184	187		
地下室工程	共1层		2025	2025	2163	2251	2253	2349	2382	1、按地下室建筑面积计算; 2、含土方开挖、基坑支护,土建、给排水、照明、消防、弱电、通风,简单装修等。	
	共2层		1986	1986	2122	2208	2211	2304	2337		
	共3层		2149	2149	2295	2389	2391	2493	2528		
	人防工程+		921	921	984	1024	1025	1069	1084		1、按地下室人防建筑面积计; 2、‘+’表示除地下室通用指标外,人防部分增加的单方造价。
楼宇建筑工程	别墅	独栋	1482	1482	1583	1647	1649	1719	1743	1、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; 2、住宅塔楼一、二底部楼层为商铺、写字楼等商业用途的,该部分参考“商业裙楼”造价指标; 3、按各模块相应建筑面积计,塔楼下面有裙楼的,应扣除裙楼建筑面积; 4、除公共设施配套用房按满足基本使用标准计外,其余按毛坯交楼标准计,外立面、屋面保温隔热装饰;公共部位(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、给水入口和排水出口等; 5、不含电梯; 6、层高按3m计。	
		联排	1670	1670	1784	1857	1859	1937	1965		
	公共设施配套用房		1613	1613	1723	1794	1796	1871	1898		
	商业裙楼		1442	1442	1540	1603	1604	1672	1696		
	住宅塔楼	≤7层	1204	1204	1286	1338	1340	1396	1416		
		8-18层	1263	1263	1349	1404	1406	1465	1486		
		19-25层	1298	1298	1387	1443	1445	1506	1527		
		26层以上(100米以下)	1420	1420	1516	1578	1580	1647	1670		
		100米以上	1521	1521	1624	1691	1692	1764	1789		
	商业塔楼	≤7层	1526	1526	1630	1696	1698	1770	1795		1、按模块相应建筑面积计,下面有裙楼的,应扣除裙楼面积; 2、按毛坯交楼标准计,外立面、屋面保温隔热装饰;公共部位(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、给水入口和排水出口等; 3、不含电梯、中央空调设备; 4、首层层按高5.5m,标准层4m计。
		8-18层	1317	1317	1406	1464	1465	1527	1549		
		19-25层	1366	1366	1459	1519	1520	1585	1607		
		26层以上(100米以下)	1423	1423	1520	1582	1584	1651	1674		
		100米以上	1524	1524	1628	1694	1696	1768	1793		
特殊装饰工程	户内装修		876	876	935	973	974	1016	1030	1、装饰 客厅:地面800*800抛光砖、简单吊顶、刷乳胶漆和踢脚线;房间:地面复合木地板、顶角线、踢脚线、刷乳胶漆和木门;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)、墙身砖、300*300防滑地砖;卫生间:铝扣板吊顶、墙身砖、300*300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。2、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; 3、按装修面积计算。	
	高档外立面	干挂石材+	367	367	392	408	409	426	432	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+	627	627	670	697	698	728	738		
室外配套工程	室外小区道路(含排水管道)		281	281	301	313	313	326	331	1、按各模块占地面积计,不包园建工程、高低压配电、燃气工程; 2、园林绿化包括绿地整理、各类乔木、灌木、露地花卉、草皮等植物的种植及保养,保养期3个月。园林绿化造价指标按绿化面积10000m ² 测算,其中:乔木种植435棵,造价占比为40%;灌木种植765棵,造价占比20%;色带及花卉种植面积约占总绿化面积的55%,造价占比20%;草皮种植面积约占总绿化面积的45%,造价占比10%;绿地整理造价占比10%; 3、室外泳池含设备,按设计储水体积计; 4、球场为篮球场、羽毛球场。	
	园林绿化		99	99	105	110	110	114	116		
	球场		332	332	355	369	370	386	391		
	室外泳池(元/m ³)		1167	1167	1247	1297	1299	1354	1373		
	其他工程	挡土墙(元/m ³)	砌石	443	443	473	492	493	514	521	1、按实体体积计。
			钢筋混凝土	1395	1395	1490	1551	1552	1618	1641	
		三通一平土方工程(元/m ³)		16	16	17	18	18	19	19	

备注:各县(市、区)的土地增值税工程造价核定扣除标准按以下地区调整系数计算:端州区为1.0,高要区和鼎湖区为0.99,四会市和高新区为0.985,

德庆县和封开县为0.97,怀集县和广宁县为0.965。