

国家税务总局茂名市税务局 公告 茂名市住房和城乡建设局

2026 年第 号

国家税务总局茂名市税务局 茂名市住房和城乡建设局关于发布茂名市 2022 年土地增值税工程造价核定扣除标准的公告 (征求意见稿)

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）、《国家税务总局广东省税务局关于发布〈国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程〉的公告》（国家税务总局广东省税务局公告 2019 年第 5 号）等有关规定，国家税务总局茂名市税务局 茂名市住房和城乡建设局联合制定了《茂名市 2022 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：

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。

本公告自发布之日起施行。

特此公告。

附件：茂名市 2022 年土地增值税工程造价核定扣除标准（征求意见稿）

国家税务总局茂名市税务局

茂名市住房和城乡建设局

2026 年 月 日

附件1-1

茂名市2022年土地增值税工程造价核定扣除标准（征求意见稿）

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	144	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Φ300×70、Φ400×95、Φ500×100、Φ500×125等的A型及AB型管桩。	
		预制管桩	157		
		旋挖桩	178		
		钻（冲）孔桩	241		
	地下室工程	共1层	3391	1. 按地下室总建筑面积（含人防面积）计算； 2. 含场地平整、土方挖运及回填、基坑支护、土建、装修（含地下室电梯前室）、给排水、电气照明、消防、智能化系统、防雷、通风、停车场标线标识牌等；地下室工程综合指标已综合考虑了地坪漆、金刚砂、固化剂、车位界钉、预留充电桩接入增加费、地下车库出入口的道闸和顶棚等； 3. 地下室层高3~5.8m。	
		共2层	3404		
		共3层	3740		
		人防工程增加费+	793	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. “人防工程增加费+”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	2620	1. 按建筑物总层数对应各模块相应建筑面积计算，包含住宅中的建筑功能房（非独立的公共配套设施）如：配电间、设备间、设备走廊、消防控制室、管井、风井等；塔楼下面有裙楼的，应扣除裙楼建筑面积； 2. 低密度低层住宅指标综合考虑了独栋及联排别墅的案例指标，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. 除公共配套设施用房和公共区域外，其余部分按毛坯交楼标准计列（含土建及各专业安装工程）。户内毛坯标准包括墙面抹灰、门（指入户门、防火门及其他）、铝合金门窗、护栏、配电箱、弱电箱（网络、电讯、有线电视）、智能化系统、消防设施、防雷、给水入口和排水出口、楼宇门牌示号和信报箱等，地面、天棚面为原结构面； 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。	
		公共设施配套用房	2599		
		商业裙楼	2402		
		≤6层	1931		
		7-11层	2020		
		12-17层	2069		
		18-22层	2110		
		22层以上（100米以下）	2344		
		100米以上	2550		
		≤6层	2459	1. 按建筑物总层数对应各模块相应建筑面积计算，包含住宅中的建筑功能房（非独立的公共配套设施）如：配电间、设备间、设备走廊、消防控制室、管井、风井等；下面有裙楼的，应扣除裙楼面积； 2. 除公共配套设施用房和公共区域外，其余部分按毛坯交楼标准计列（含土建及各专业安装工程）。户内毛坯标准包括墙面抹灰、门（指入户门、防火门及其他）、铝合金门窗、护栏、配电箱、弱电箱（网络、电讯、有线电视）、智能化系统、消防设施、防雷、给水入口和排水出口、楼宇门牌示号和信报箱等，地面、天棚面为原结构面； 3. 不含电梯及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。	
		7-12层	2101		
		13-18层	2186		
		18层以上（100米以下）	2341		
		100米以上	2586		
	特殊装饰工程	户内装修	1011	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》。	
		高档外立面	干挂石材增加费+	589	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； 3. 包含装饰线条等配件。
			玻璃幕墙增加费+	1007	
室外工程	室外配套工程	高低压配电	高压电缆（元/m）	1972	1. 除注明外按各模块占地面积计； 2. 高低压配电线中的高压电缆按直埋方式考虑，电缆保护管为塑料保护管，并综合考虑用地红线外路面或人行道的拆除及修复；高压电缆规格主要为3×300mm ² ，按电缆累计总长度以m计算，主要材料规格不同时，可依据材料价进行换算； 3. 室外小区道路（含排水管）按道路占地面积计算； 4. 室外泳池含设备，按设计储水体积计；
			配电房设施（元/KVA）	1488	
			室外小区道路（含排水管）	446	
			室外泳池(元/m ³)	1849	
	其他工程	园林绿化		245	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	701	1. 按实体体积计（含压顶、基础，不含垫层）。
			钢筋混凝土	2210	
		“三通一平” 土方挖运工程（元/m ³ ）		26	1. 按实体体积计； 2. “三通一平” 土方外运运距按5km综合考虑。土方工程未考虑土方消纳费，土方运距每增减1km可按增减3元/m ³ 计算。

注：1. 各区（县级市）、经济功能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：滨海新区、茂南区和电白区为1，信宜市、高州市和化州市为0.99。
2. 上述土地增值税工程造价核定扣除标准仅适用于开展土地增值税清算审核工作。

户内装修综合指标细目组成（征求意见稿）

单价合价单位：元

装修分类		工程量		2022年		备注
		数量	单位	单价	合价	
客厅房间	房间门	3	樘	1467.00	4401.00	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	139.00	2780.00	
	天花、墙面刷乳胶漆 (含腻子)	250	m ²	33.00	8250.00	
	抛光砖(含踢脚线)	40	m ²	232.00	9280.00	
	复合木地板(含踢脚线)	40	m ²	256.00	10240.00	
装饰	厨房门	1	樘	1815.00	1815.00	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。
	卫生间门	2	樘	1536.00	3072.00	
	铝扣板天花	14	m ²	149.00	2086.00	
	墙身砖	51	m ²	148.00	7548.00	
	防滑地砖	24	m ²	173.00	4152.00	
	厨柜	4.5	m	2468.00	11106.00	
	抽油烟机、灶具	1	套	3539.00	3539.00	
	消毒柜	1	套	2445.00	2445.00	
	卫生间洗手台柜	2	套	2468.00	4936.00	
	卫浴设施	2	套	4469.00	8938.00	
其他安装	灯具	12	套	246.00	2952.00	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	144.00	2592.00	
	插座	30	套	196.00	5880.00	
	水龙头	4	套	125.00	500.00	
	排气扇	3	套	176.00	528.00	
	室内给排水系统	79	m	52.00	4108.00	
总计		元/100m ²		/	101148.00	

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。

附件1-3

园林绿化工程综合指标细目组成（征求意见稿）

单价合价单位：元

绿化类别	工程量		2022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	2114.25
	灌木种植	株	690	305.29
	花卉及地被种植	m ²	5500	132.16
	草皮种植	m ²	4500	43.67
	绿地整理	m ²	10000	36.73
总计		元/10000m ²	/	2452757.60

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。

茂名市2021-2022年房地产项目电梯工程造价核定扣除标准(征求意见稿)

分类		2021年造价核定扣除标准(元/台)												2022年造价核定扣除标准(元/台)				备注					
总层数 (含地下室及地上)	站/门	载重≤1000Kg			1000Kg≤载重≤1350kg			载重≤1000Kg			1000Kg≤载重≤1350kg												
		1-1.75梯速 (米/秒)	2-2.5梯速 (米/秒)	3-4梯速 (米/秒)	1-1.75梯速 (米/秒)	2-2.5梯速 (米/秒)	3-4梯速 (米/秒)	1-1.75梯速 (米/秒)	2-2.5梯速 (米/秒)	3-4梯速 (米/秒)	1-1.75梯速 (米/秒)	2-2.5梯速 (米/秒)	3-4梯速 (米/秒)										
≤6层	2/2	131936			172169			113128			147625							一、基本数据： 1. 电梯井道土建工程、电梯机房土建工程、电梯相关的预留孔洞、预埋件工程、电梯门套及召唤盒预留孔洞、电梯底坑土建工程包含在楼宇工程中。					
	3/3	133382			176673			114368			151488												
	4/4	134827			181177			115607			155350												
	5/5	136274			185682			116848			159213												
	6/6	137720			190187			118088			163076												
7层-11层	7/7	143742			197006			123251			168922						2. 本指标适用于电梯设备安装工程。 3. 本指标适用于地下室层高3~5.8m；商业裙楼首层层高5~6m，标准层层高3.6~4.5m；住宅塔楼层高3m；商业塔楼首层层高5~6m，标准层层高3.6~4.5m。						
	8/8	148500			203824			127331			174769												
	9/9	153368			208329			131505			178631												
	10/10	158730			213727			136103			183259												
	11/11	163632			220918			140306			189426												
12层-16层	12/12	167181	193377		227889	243301		143349	165810		195402	208618					3. 本指标适用于地下室层高3~5.8m；商业裙楼首层层高5~6m，标准层层高3.6~4.5m；住宅塔楼层高3m；商业塔楼首层层高5~6m，标准层层高3.6~4.5m。						
	13/13	171994	198520		234910	250347		147476	170220		201423	214660											
	14/14	176751	203717		241880	257368		151556	174676		207399	220680											
	15/15	181620	208887		248203	263742		155729	179109		212821	226145											
	16/16	186433	214221		252885	268449		159856	183683		216836	230182											
17层-21层	17/17	191410	219419		259064	274679		164124	188140		222134	235523					4. 指标中的额定载重为电梯的安全运行载重，所有规格已预留装修重量350kg。 5. 指标为完全单价，						
	18/18	196278	224672		265192	280933		168297	192644		227388	240886											
	19/19	201035	229924		272018	287886		172377	197147		233241	246847											
	20/20	205848	235149		278197	294040		176504	201628		238539	252123											
	21/21	210951	240636		284892	300912		180878	206332		244280	258016											
22层-26层	22/22	213566	248031		292456	308635		183121	212673		250766	264638					5. 指标为完全单价，						
	23/23	218331	253311		298760	315117		187208	217201		256170	270196											
	24/24	223151	258399		305214	321676		191340	221563		261705	275819											
	25/25	228508	263898		311567	328208		195934	226279		267152	281421											
	26/26	233381	269096		318782	335634		200112	230736		273338	287789											
27层-31层	27/27	238200	274266		326095	342959		204244	235169		279610	294069					5. 指标为完全单价，						
	28/28	243773	280947		332592	349586		209023	240897		285180	299752											
	29/29	248734	286261		339951	357182		213276	245454		291489	306265											
	30/30	253607	291487	470749	347264	364557	549541	217454	249934	403642	297760	312588	471202										
	31/31	259019	297481	478506	354428	371983	560764	222094	255074	410294	303904	318956	480825										
32层-36层	32/32	265129	303201	488722	361643	379359	571986	227334	259979	419052	310089	325280	490448			5. 指标为完全单价，							
	33/33	271727	310242	499533	370104	387815	584365	232991	266016	428324	317344	332531	501062										
	34/34	277191	315907	510303	377318	395266	595518	237677	270873	437558	323530	338920	510624										

	35/35	282657	323109	520537	384532	402642	606740	242363	277050	446333	329716	345244	520247	包含电梯设备费、国内运输费、安装费、调试费、一年质保期维护费、以及所有税费。 6. 指标仅含监控、对讲、轿厢内部不锈钢饰面装修，不含其他电梯选配内容及电梯内部风格类装修内容。 二、基础功能按国家 标准要求必须配置的功能。
	36/36	288121	329049	530728		410067	617916	247049	282142	455071		351611	529830	
37层-41层	37/37		335840	540962		417399	629115		287965	463846		357897	539432	
	38/38		342633	551154		424676	640336		293790	472585		364137	549054	
	39/39		349269	561387		432052	651559		299480	481359		370462	558677	
	40/40		355905	571579		439871	662781		305170	490098		377167	568300	
	41/41		365023	583113		450225	676606		312988	499989		386044	580154	
42层-46层	42/42		371659	594607		458045	687805		318678	509844		392749	589756	
	43/43		378295	604840		465864	699027		324368	518618		399454	599378	
	44/44		384931	615032		473684	710203		330058	527357		406159	608962	
	45/45		391567	625265		481503	721403		335748	536132		412863	618564	
	46/46			635457			732578			544871			628147	
47层-51层	47/47			645690			743800			553645			637769	
	48/48			655901			755000			562400			647372	
	49/49			667417			768825			572275			659226	
	50/50			678929			780047			582146			668849	
	51/51			689144			791269			590904			678471	
52层-56层	52/52			699354			802491			599659			688094	
	53/53			710726			816004			609410			699680	
	54/54			722093			827180			619156			709263	
	55/55			732326			838356			627931			718845	
	56/56			742560			849532			636705			728428	
57层-61层	57/57			752793			860708			645480			738011	
	58/58			763026			871883			654255			747594	
	59/59			773260			883059			663030			757176	
	60/60			783493			894235			671803			766759	
	61/61			793727			905411			680578			776342	