

梅州市2022年房地产项目土地增值税工程造价核定扣除标准

分类	模块名称			造价指标（元/㎡）	备注		
				2022年			
楼宇建筑工程	基础工程	天然基础			119	1.按总建筑面积计； 2.若有两种或以上类型桩，可按相应占比综合折算指标，相应占比按其对应的基础平面面积比例计； 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，需增加果敢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。	
		桩基础	预制管桩				140
			旋挖桩				165
			钻（冲）孔桩				223
	地下室工程	共1层			3188	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路和顶棚等； 3.地下室层高3~5.8m计。	
		共2层			3137		
		共3层			3414		
		人防工程增加费+			769		
	地上建筑工程	低密度低层住宅			2427	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，有泉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、楼宇门牌标示号和信报箱等，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			2392		
		商业裙楼			2224		
		住宅（塔）楼	≤6层				1784
			7~11层				1834
			12~17层				1891
			18~22层				1924
			22层以上（100米以下）				2169
		商业（塔）楼	100米以上				2361
			≤6层				2261
			7~12层				1932
			13~18层				2010
			18层以上（100米以下）				2168
			100米以上				2393
	特殊装饰工程		户内装修			989	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、踢脚线、刷乳胶漆、木门；厨房：铝扣板吊顶、吊柜和橱柜（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、给排水管安装等； 4.造价指标明细详见《户内装修综合指标明细组成》。
			高档外立面	干挂石材增加费+			
		玻璃幕墙增加费+			930		
室外工程	室外配套工程	高低压配电	高压电缆（元/㎡）		1822	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3×300mm²，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）		1370		
		室外小区道路（含排水管）			409		
		室外泳池（元/㎡）			1695		
		园林绿化			252		
	其他工程	挡土墙（元/㎡）	砌石		643	1.按实体体积计（含压顶、基础，不含垫层）。 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/㎡计算。	
			钢筋混凝土		2026		
		“三通一平”土方挖运工程（元/㎡）			23		

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		2022年		备注
			数量	单位	单价	合价	
装饰	客厅 房间	房间门	3	樘	1852.00	5556.00	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	m²	141.00	2820.00	
		天花、墙面刷乳胶漆 （含腻子）	250	m²	33.00	8250.00	
		抛光砖（含踢脚线）	40	m²	232.00	9280.00	
		复合木地板（含踢脚 线）	40	m²	257.00	10280.00	
	厨房 卫生 间阳 台	厨房门	1	樘	1478.00	1478.00	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	1206.00	2412.00	
		铝扣板天花	14	m²	148.00	2072.00	
		墙身砖	51	m²	148.00	7548.00	
		防滑地砖	24	m²	172.00	4128.00	
		厨柜	4.5	m	2472.00	11124.00	
		抽油烟机,灶具	1	套	3315.00	3315.00	
		消毒柜	1	套	2457.00	2457.00	
		卫生间洗手台柜	2	套	2472.00	4944.00	
		卫浴设施	2	套	3415.00	6830.00	
	其他安装	灯具	12	套	247.00	2964.00	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	146.00	2628.00	
		插座	30	套	197.00	5910.00	
		水龙头	4	套	121.00	484.00	
排气扇		3	套	182.00	546.00		
室内给排水系统		79	m	49.00	3871.00		
总计			元/100m²		/	98897.00	

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。

梅州市2019-2022年房地产项目土地增值税电梯工程造价核定扣除标准

分类		2019年造价指标(元/台)						2020年造价指标(元/台)						2021年造价指标(元/台)						2022年造价指标(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			载重≤1000kg			1000kg≤载重≤1350kg			载重≤1000kg			1000kg≤载重≤1350kg			
		1. 轿厢最大有效面积2.4m²以内 2. 开门最大尺寸中分门900mm宽*2100mm高以内			1. 轿厢最大有效面积5m²以内 2. 开门最大尺寸中分门1000mm宽*2400mm高以内			1. 轿厢最大有效面积2.4m²以内 2. 开门最大尺寸中分门900mm宽*2100mm高以内			1. 轿厢最大有效面积5m²以内 2. 开门最大尺寸中分门1000mm宽*2400mm高以内			1. 轿厢最大有效面积2.4m²以内 2. 开门最大尺寸中分门900mm宽*2100mm高以内			1. 轿厢最大有效面积5m²以内 2. 开门最大尺寸中分门1000mm宽*2400mm高以内			1. 轿厢最大有效面积2.4m²以内 2. 开门最大尺寸中分门900mm宽*2100mm高以内			1. 轿厢最大有效面积5m²以内 2. 开门最大尺寸中分门1000mm宽*2400mm高以内			
		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)	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	178425			236486			137436			179173			138473			180960			102233			142543			
	3/3	178561			236516			138466			180193			140193			185093			110132			140275			
	4/4	180497			242567			140470			188759			141712			190129			112827			155334			
	5/5	182433			248578			141976			193152			143233			195164			112827			155334			
	6/6	184369			254608			143383			198156			144752			199899			114921			157464			
7层-11层	7/7	182433			261736			149757			208230			151082			207886			118019			163110			
	8/8	198800			272865			151713			212453			156083			214232			122950			168755			
	9/9	205317			278895			159785			217047			161199			218967			126980			172185			
	10/10	212495			286121			165271			222671			166833			224641			131420			176553			
	11/11	219058			295748			170179			230162			171988			232199			135479			182908			
12层-16层	12/12	223809	258878		305086	325713		174176	201469		237124	254182		175718	203251		239126	255725		138117	160105		188679	201439		
	13/13	240252	265742		314479	335116		179191	206836		244739	268823		180777	208657		240965	263131		142404	164363		194492	207274		
	14/14	246422	272720		323811	344545		184118	212341		252001	268138		185777	211119		254231	270510		146311	168066		200263	213086		
	15/15	243138	279542		332276	353078		189219	217628		258589	274178		190804	219533		259877	277210		150371	172946		205108	218361		
	16/16	249381	286784		338343	359380		194233	223186		263167	279082		195953	225160		265789	282157		154355	177063		209375	222261		
17层-21层	17/17	256245	293742		346015	367719		199420	228600		269904	286173		201184	230629		272293	288705		158476	181067		214490	227419		
	18/18	262782	300773		353019	376092		204191	234071		276289	292680		206301	236111		278734	295279		162507	186015		219561	232497		
	19/19	269131	307805		361157	385109		209448	239543		283460	299932		211301	241605		285908	302586		166446	190364		225216	238353		
	20/20	275574	314799		369428	393647		214662	244989		289837	306343		216366	247157		292103	309054		170431	194696		230331	243148		
	21/21	282104	322145		381392	402838		219776	250705		296813	313263		221723	252921		298440	316278		174653	199233		235675	249138		
22层-26层	22/22	285906	332915		391518	413176		225592	256110		304693	321549		224472	260697		307390	324395		178820	203356		242138	255632		
	23/23	292286	339114		399556	421854		227468	263911		311261	328393		229180	266246		311916	331208		180766	209727		247356	260899		
	24/24	298737	345924		408397	430634		232488	269211		317985	335135		234346	271394		320799	338162		184756	213946		252700	266329		
	25/25	305969	353287		417102	439380		238976	274941		324005	341942		240177	273474		327477	344068		189192	218493		257960	271737		
	26/26	312433	360245		426760	449321		243147	280936		332121	349679		245298	283837		335060	352773		193226	222796		263933	277886		
27层-31层	27/27	318884	367166		436552	459127		248167	286742		339546	357410		250304	288271		342747	360472		197217	227677		269989	283950		
	28/28	326445	376111		445249	467999		253973	292703		346509	364711		256221	292983		349576	367437		201850	232608		275908	289438		
	29/29	332986	383225		455099	478168		259142	298240		354175	372128		261433	300879		357310	375421		205938	237609		281460	295727		
	30/30	339510	390270	334070	464891	488011	823461	364219	303681	490447	361793	379812	522337	266557	306371	494787	365997	385173	577663	209972	241334	389754	301833	454989		
	31/31	346751	398715	342871	474182	497983	836193	369857	309929	498529	369259	387518	584228	272245	312671	502940	372527	390978	589398	214152	246297	390176	293147	307981	464280	
32层-36层	32/32	354935	405902	351466	484139	507856	848924	376223	315867	509171	376775	392332	595826	278608	318603	513678	380110	398730	601191	218512	251033	404633	299420	314888	473372	
	33/33	363767	413328	360245	493321	519177	862949	383097	323324	526436	383591	404044	608817	283602	326084	525044	389003	407618	614203	224971	256063	413586	306425	321089	483821	
	34/34	371083	422911	370945	505125	529152	875621	388798	329126	534637	393107	411896	620436	291346	332638	538361	396583	415430	629927	229199	261332	427502	312198	327258	493055	
	35/35	378399	432555	380555	511782	539026	888233	394481	336630	542318	400823	419490	632128	297090	339699	547117	404168	423292	637722	234021	267517	430975	318171	333365	502346	
	36/36	387115	440546	390217	518967	548102	898923	399797	342818	552536	407227	427227	643771	302834	345852	554829	411067	429469	649469	238518	272444	439413	338313	511599		
37层-41层	37/37	395960	449590	401277	528781	558781	913737	404982	349892	563598	413864	435439	655139	312862	352889	568586	418131	438210	661240	243056	278056	447886	345382	520871		
	38/38	404891	458691	412350	538523	568523	928469	410073	356979	574218	424445	446713	667131	318029	357938	579298	423561	441064	667963	248381	283024	456324	351607	530162		
	39/39	413754	467574	423090	548291	578291	943187	415164	363863	584878	430131	458823	678218	323104	363051	589051	434114	448436	678436	253175	288175	464796	357715	539454		
	40/40	422617	476458	433163	558064	588064	957903	420255	370797	595196	435277	469511	689511	328262	368166	600000	443233	456625	689000	258169	293231	473231	362189	548445		
	41/41																									