

附件

东莞市2019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 <sup>2</sup> )	备注		
			2019年			
楼宇建筑工程	基础工程	天然基础		130	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。	
		桩基础	预制管桩			191
			旋挖桩			140
			钻(冲)孔桩			156
	地下室工程	共1层		3273	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、给排水、照明、消防、弱电、智能化、防雷、通风、停车场标线标识牌等。	
		共2层		3211		
		共3层		3474		
		人防工程+		1489	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. 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		2517	1. 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; 2. 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; 3. 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; 4. 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; 5. 不含电梯及柴油发电机组设备费用; 6. 商业裙楼层高首层按6m, 标准层4.5m计; 7. 住宅塔楼层高按3m计。	
		公共设施配套用房		2608		
		商业裙楼		2330		
		住宅(塔)楼	≤6层			1946
			7-11层			2002
			12-17层			2062
			18-22层			2098
			22层以上(100米以下)			2249
			100米以上			2459
		商业(塔)楼	≤6层			2466
			7-12层			2107
			13-18层			2192
			18层以上(100米以下)			2253
			100米以上			2488
	特殊装饰工程	户内装修		995	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+		593	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+		1014		
燃气工程(元/户)		5306	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)		2028	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 <sup>2</sup> , 按电缆累计总长度以m计算; 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)		1525	
		室外小区道路(含排水管)		455		
		室外泳池(元/m <sup>3</sup> )		1887		
	园林绿化		269	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》。		
	其他工程	挡土墙(元/m <sup>3</sup> )	砌石		716	1、按实体体积计(含压顶、基础, 不含垫层)。
钢筋混凝土			2255			
“三通一平”土方挖运工程(元/m <sup>3</sup> )		26	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 <sup>3</sup> 。			

# 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		2019年		备注	
			数量	单位	单价	合价		
装饰	客厅 房间	房间门	3	樘	1875.00	5625.00	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、卫浴用具包括：淋浴间、座（蹲）厕、多功能花洒、卫浴五金挂件、厕纸盒、毛巾杆等。	
		简单吊顶	20	m <sup>2</sup>	143.03	2860.63		
		天花、墙面刷乳胶漆	250	m <sup>2</sup>	33.58	8395.31		
		抛光砖（含踢脚线）	40	m <sup>2</sup>	236.31	9452.50		
		复合木地板（含踢脚线）	40	m <sup>2</sup>	261.19	10447.50		
	厨房 卫生间 阳台	厨房门	1	樘	1488.00	1488.00		
		卫生间玻璃门	2	樘	1210.30	2420.60		
		铝扣板	14	m <sup>2</sup>	149.25	2089.50		
		墙身砖	51	m <sup>2</sup>	149.25	7611.75		
		防滑地砖	24	m <sup>2</sup>	174.13	4179.00		
		厨柜	4.5	m	2512.38	11305.69		
		抽油烟机, 灶具	1	套	3358.13	3358.13		
		消毒柜	1	套	2487.50	2487.50		
		卫生间洗手台柜	2	套	2499.94	4999.88		
		卫浴用具	2	套	3358.13	6716.25		
	其他 安装	灯具	12	套	248.75	2985.00		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。
		开关	18	套	149.25	2686.50		
		插座	30	套	199.00	5970.00		
		水龙头	4	套	124.38	497.50		
给水管		79	m	49.75	3930.25			
总计			元/100m <sup>2</sup>		/	99506.48		

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m<sup>2</sup>、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、灯具包括：客厅灯、房间灯、厨卫、卫生间吸顶灯等；
- 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。

# 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		2019年	
		单位	数量	单价	合价
绿化工程 (按绿化 面积10000 m <sup>2</sup> 测算)	乔木种植	株	450	2257.07	1015680.80
	灌木种植	株	690	340.34	234833.88
	花卉及地被种植	m <sup>2</sup>	5500	147.34	810362.44
	草皮种植	m <sup>2</sup>	4500	48.69	219096.52
	绿地整理	m <sup>2</sup>	10000	40.95	409468.64
总计		元/10000m <sup>2</sup>		/	2689442.27

附注： 1、乔木配置情况如下：

胸径5-10cm	250棵
胸径11-15cm	185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/m<sup>2</sup>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。