

东莞市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/m³)	备注	
			2021年		
楼宇建筑工程	基础工程	天然基础	145	1. 按总建筑面积计； 2. 若有两种或以上类型桩，按相应占比折算指标，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。	
		桩基础	预制管桩		164
			旋挖桩		194
			钻(冲)孔桩		209
	地下室工程	共1层	4130	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、车位界钉和预留充电桩接入增加费等； 3. 地下室层高3~5.8m计。	
		共2层	3977		
		共3层	4322		
		人防工程增加费+	1027		
	地上建筑工程	低密度低层住宅	2883	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、天棚抹灰，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； 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. 住宅塔楼层高高按3m计。	
		公共设施配套用房	2872		
		商业裙楼	2641		
		住宅(塔)楼	≤6层		2102
			7-11层		2254
			12-17层		2305
			18-22层		2351
22层以上(100米以下)			2637		
100米以上		2804			
商业(塔)楼		≤6层	2720		
		7-12层	2342		
	13-18层	2436			
	18层以上(100米以下)	2636			
	100米以上	2900			
特殊装饰工程	户内装修	1046	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+		630	
		玻璃幕墙增加费+		1076	
室外配套工程	高低压配电	高压电缆(元/m)	2077	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埋理方式考虑，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；高压电缆规格为3×300mm²，按电缆累计总长度以米计算； 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)	1561		
	室外小区道路(含排水管)	466			
	室外泳池(元/m³)	1932			
	园林绿化	275			
	其他工程	挡土墙(元/m³)	砌石		733
			钢筋混凝土		2308
“三通一平”土方挖运工程(元/m³)		27			

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		
装饰	客厅 房间	房间门	3	樘	1916.00	5748.00	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	150.00	3000.00	
		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	241.00	9640.00	
		复合木地板（含踢脚线）	40	m ²	268.00	10720.00	
	厨房 卫生间 阳台	厨房门	1	樘	1517.00	1517.00	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	1233.00	2466.00	
		铝扣板天花	14	m ²	152.00	2128.00	
		墙身砖	51	m ²	152.00	7752.00	
		防滑地砖	24	m ²	177.00	4248.00	
		厨柜	4.5	m	2566.00	11547.00	
		抽油烟机, 灶具	1	套	3432.00	3432.00	
		消毒柜	1	套	2528.00	2528.00	
		卫生间洗手台柜	2	套	2553.00	5106.00	
	卫浴设施	2	套	4687.00	9374.00		
	其他安装	灯具	12	套	253.00	3036.00	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	152.00	2736.00	
		插座	30	套	202.00	6060.00	
		水龙头	4	套	126.00	504.00	
排气扇		3	套	185.00	555.00		
室内给排水系统		79	m	51.00	4029.00		
总计		元/100m ²		/	104626.00		

- 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10000m ² 测算)	乔木种植	株	450	2368.66	1065897.00
	灌木种植	株	690	342.03	236000.70
	花卉及地被种植	m ²	5500	148.07	814385.00
	草皮种植	m ²	4500	48.93	220185.00
	绿地整理	m ²	10000	41.15	411500.00
总计		元/10000m ²		/	2747967.70

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。