

国家税务总局河源市税务局 河源市住房和城乡建设局 公告

2019 年第 1 号

国家税务总局河源市税务局 河源市住房和城乡 建设局关于发布河源市 2008-2015 年土地 增值税扣除项目金额标准的公告

为进一步做好我市土地增值税清算管理工作，促进我市房地产业持续健康发展，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 建设部关于土地增值税征收管理有关问题的通知》（国税发〔1996〕48号）、《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号发布，国家税务总局广东省税务局公告2018年第1号修改）等有关规定，国家税务总局河源市税务局、河源市住房和城乡建设局联合发布《河源

市 2008-2015 年土地增值税扣除项目金额标准》（以下简称《标准》）。现将相关事项公告如下：

一、适用范围

在土地增值税清算过程中，纳税人符合《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条核定征收条件的，税务机关通过适用本《标准》测算其“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价，核定纳税人应纳税额。

二、适用时间

税务机关通过本《标准》测算“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价时，适用房产工程开工至竣工期间所对应年度的《标准》数值。如房产工程开工至竣工期间跨多个年度的，适用所跨年度《标准》数值的加权平均值。

三、争议解决机制

纳税人对税务机关按照《标准》核定应纳税额有异议的，应当提供相关证据材料，经税务机关认定后，予以调整。上述相关证据材料包括但不限于设计（施工）图、工程量清单、装饰材料清单、绿化苗木清单等。对施工日期在《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》实施以前的房地产开发项目，纳税人如相关证据材料存在缺失，可以补充提供有资质的工程造价咨询企业出具符合要求的工程造价成果文件作为相关证据材料，经税务机关认定后，予以调整。

本公告自 2019 年 5 月 1 日起施行，有效期 5 年。

特此公告。

附件：河源市 2008-2015 年土地增值税扣除项目金额标准

国家税务总局河源市税务局



河源市住房和城乡建设局

2019 年 3 月 28 日



分送：国家税务总局河源市各县区税务局，局内各单位。

国家税务总局河源市税务局财产和行为税科承办

办公室 2019 年 3 月 26 日印发

河源市2008-2015年土地增值税扣除项目金额标准

分类	模块名称		年份							备注			
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		2015		
楼宇建筑工程	基础工程	天然基础	85	87	87	92	93	94	93	90	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座平面面积比例计。		
		桩基础	预制管桩	97	100	100	106	106	108	107		103	
			旋挖桩	118	121	122	128	129	131	130		125	
	地下室工程	共1层		2142	2199	2206	2328	2342	2380	2359	2260	1、按地下室总建筑面积（含人防面积）计算； 2、含土方开挖、基坑支护，土建、给排水、照明、消防、弱电、防雷、通风，简单装修等。	
		共2层		2101	2157	2163	2284	2298	2335	2314	2217		
		共3层		2273	2333	2341	2471	2486	2526	2503	2398		
		人防工程+		974	1000	1003	1059	1066	1083	1073	1028		
	地上建筑工程	别墅	独栋	1567	1608	1614	1703	1714	1741	1726	1653	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层等楼层为高铺、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、商业裙楼层层高首层按6m，标准层4.5m计；7、住宅塔楼层高按3m计。	
			联排	1767	1814	1819	1921	1932	1963	1946	1864		
		公共设施配套用房		1707	1752	1757	1855	1866	1897	1880	1801		
		商业裙楼		1525	1565	1570	1657	1667	1694	1679	1609		
		住宅(塔)楼	≤6层		1273	1307	1311	1384	1392	1415	1402		1343
			7-11层		1309	1343	1348	1423	1431	1454	1442		1381
			12-17层		1349	1385	1389	1466	1475	1499	1486		1423
			18-22层		1373	1409	1413	1492	1501	1525	1512		1448
22层以上（100米以下）			1471	1510	1515	1599	1609	1635	1621	1552			
商业(塔)楼		100米以上		1609	1651	1657	1749	1759	1788	1772	1697		
		≤6层		1613	1656	1661	1754	1764	1793	1777	1702		
	7-12层		1379	1415	1420	1499	1508	1532	1518	1455			
	13-18层		1434	1472	1477	1559	1569	1594	1580	1513			
	18层以上（100米以下）		1474	1513	1518	1603	1613	1638	1624	1556			
	100米以上		1612	1654	1660	1752	1763	1791	1775	1701			
特殊装饰工程	户内装修		702	740	692	755	774	777	800	806	1、按装修面积计，中等装修标准；2、装修标准 客厅：地面600*600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、300*300防滑地砖；卫生间：铝扣板吊顶、墙面砖、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。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+	388	398	400	422	424	431	427	409	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+	664	681	683	721	726	737	731	700			
燃气工程（元/户）			3472	3564	3575	3774	3797	3858	3824	3663	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。		
室外配套工程	高低压配电	高压电缆（元/m）	1327	1362	1367	1443	1451	1475	1462	1400	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；高压电缆直径为3*300 mm²，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）	998	1024	1027	1084	1091	1109	1099	1053			
	室外小区道路（含排水管）		298	306	307	324	326	331	328	314			
	室外泳池（元/m³）		1235	1267	1271	1342	1350	1372	1360	1302			
	园林绿化		80	84	78	85	88	88	90	94			
其他工程	挡土墙（元/m²）	砌石	468	481	482	509	512	520	516	494	1、按实体体积计（含压顶、基础，不含垫层）。		
		钢筋混凝土	1475	1514	1519	1604	1613	1639	1625	1556			
	‘三通一平’土方挖运工程（元/m³）		17	17	17	18	19	19	19	18		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2元/m³。	

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		2008年		2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		2014年		2015年		备注
			数量	单位	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	
装饰	客厅 房间	房间门	3	樘	1316	3947	1388	4163	1298	3893	1416	4248	1451	4352	1457	4370	1500	4500	1512	4536	
		简单吊顶	20	m ²	101	2017	106	2128	99	1990	109	2171	111	2224	112	2233	115	2300	115.9	2318	
		天花、墙面刷乳胶漆	250	m ²	24	5920	25	6244	23	5839	25	6372	26	6527	26	6554	27	6750	27.22	6804	
		600*600抛光砖 (含踢脚线)	40	m ²	167	6665	176	7030	164	6574	179	7174	184	7349	184	7380	190	7600	191.5	7661	
		复合木地板(含踢脚线)	40	m ²	184	7367	194	7770	182	7266	198	7930	203	8123	204	8156	210	8400	211.7	8467	
	厨房 卫生间 阳台	厨房门	1	樘	1052	1052	1110	1110	1038	1038	1133	1133	1160	1160	1165	1165	1200	1200	1210	1210	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。
		卫生间玻璃门	2	樘	859	1719	907	1813	848	1695	925	1850	948	1895	952	1903	980	1960	987.8	1976	
		铝扣板	14	m ²	105	1473	111	1554	104	1453	113	1586	116	1625	117	1631	120	1680	121	1693	
		墙身砖	51	m ²	105	5367	111	5661	104	5294	113	5777	116	5918	117	5943	120	6120	121	6169	
		300*300防滑地砖	24	m ²	123	2947	130	3108	121	2906	132	3172	135	3249	136	3263	140	3360	141.1	3387	
		厨柜	4.5	m	1772	7972	1869	8408	1747	7863	1907	8581	1953	8790	1961	8826	2020	9090	2036	9163	
		抽油烟机, 灶具	1	套	2368	2368	2498	2498	2336	2336	2549	2549	2611	2611	2622	2622	2700	2700	2722	2722	
		消毒柜	1	套	1754	1754	1850	1850	1730	1730	1888	1888	1934	1934	1942	1942	2000	2000	2016	2016	
		卫生间洗手台柜	2	套	1763	3526	1859	3719	1739	3477	1897	3795	1944	3887	1952	3903	2010	4020	2026	4052	
	卫浴用具	2	套	2368	4736	2498	4995	2336	4671	2549	5098	2611	5222	2622	5243	2700	5400	2722	5443		
	其他安装	灯具	12	套	175	2105	185	2220	173	2076	189	2266	193	2321	194	2330	200	2400	201.6	2419	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	105	1894	111	1998	104	1868	113	2039	116	2089	117	2097	120	2160	121	2177	
		插座	30	套	140	4210	148	4440	138	4152	151	4531	155	4642	155	4661	160	4800	161.3	4838	
		水龙头	4	套	88	351	93	370	87	346	94	378	97	387	97	388	100	400	100.8	403	
给水管		79	m	35	2771	37	2923	35	2733	38	2983	39	3056	39	3068	40	3160	40.32	3185		
总计			元/100m ²	/	70160	/	74000	/	69200	/	75520	/	77360	/	77680	/	80000	/	80640		

说明：

- 1、以建筑面积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		2008年		2009年		2010年		2011年		2012年		2013年		2014年		2015年	
		单位	数量	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价
绿化工程 (按绿化 面积10000 m ² 测算)	乔木种植	株	308	907	279262	953	293510	884	272297	970	298893	1008	310608	1001	308392	1028	316624	1069	329289
	灌木种植	株	690	174	119890	183	126007	169	116900	186	128318	193	133347	192	132396	197	135930	205	141367
	花卉及地被 种植	m ²	5500	43	237699	45	249827	42	231770	46	254408	48	264110	48	262493	49	269500	51	280280
	草皮种植	m ²	4500	18	79380	19	83430	17	77400	19	84960	20	88290	19	87660	20	90000	21	93600
	绿地整理	m ²	10000	8	79380	8	83430	8	77400	8	84960	9	88290	9	87660	9	90000	9	93600
总计		元/10000m ²	/	795612	/	836204	/	775766	/	851539	/	884645	/	878601	/	902054	/	938136	

附注： 1、乔木配置情况如下：

胸径5-10cm 169棵	胸径11-15cm 129棵
胸径25-30cm 6棵	胸径31-40cm 1棵
胸径40cm以上 3棵	

2、灌木配置情况如下：

苗高×冠幅 80~100cm×80~100cm 307棵	苗高×冠幅 100~120cm×130~150cm 103棵
苗高×冠幅 100~120cm×160~180cm 50棵	苗高×冠幅 100~120cm×200~220cm 25棵
苗高×冠幅 140~160cm×140~160cm 131棵	苗高×冠幅 160~180cm×180~200cm 48棵
苗高×冠幅 180~200cm×200~240cm 26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3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。

关于《国家税务总局河源市税务局 河源市住房和城乡建设局关于发布河源市 2008-2015 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》的解读

国家税务总局河源市税务局、河源市住房和城乡建设局联合制发了《国家税务总局河源市税务局 河源市住房和城乡建设局关于发布河源市 2008-2015 年土地增值税扣除项目金额标准的公告》（以下简称《公告》），现解读如下：

一、制订《公告》的背景及依据

根据《国家税务总局 建设部关于土地增值税征收管理有关问题的通知》（国税发〔1996〕48号）第二条规定“各级房地产管理部门……按照有关规定严格核算房地产的开发成本和费用，配合税务部门做好土地增值税扣除项目金额的审查工作，防止由于成本费用不实等原因造成土地增值税的流失”，根据《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 号发布，国家税务总局广东省税务局公告 2018 年第 1 号修改）第五条规定“税务机关可参照当地建设工程造价管理部门公布的建安造价定额资料，结合市场因素，确定单位面积的扣除项目金额标准”，国家税务总局河源市税务局和河源市住房和城乡建设局联合制发了《公告》。

二、《标准》的适用范围

在土地增值税清算过程中，纳税人符合《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条核定征收条件的，税务机关通过适用本《标准》测算其“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价，核定纳税人应纳税额。

《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条 纳税人有下列情形之一的，税务机关有权核定其应纳税额：

- （一）依照法律、行政法规的规定可以不设置账簿的；
- （二）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；
- （三）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；
- （四）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以查账的；
- （五）发生纳税义务，未按照规定的期限办理纳税申报，经税务机关责令限期申报，逾期仍不申报的；
- （六）纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。

三、《标准》的适用时间

税务机关通过本《标准》测算“土建、安装、装饰装修、市政设施、园林绿化”工程造价时，适用房产工程开工至竣工期间所对应年度的《标准》数值。如房产工程开工至竣工期间跨多个年度的，适用所跨年度《标准》数值的加权平均值。

四、争议解决机制

纳税人对税务机关按照《标准》核定应纳税额有异议的，应当提供相关证据材料，经税务机关认定后，予以调整。上述相关

证据材料包括但不限于设计（施工）图、工程量清单、装饰材料清单、绿化苗木清单等。

对施工日期在《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》实施以前的房地产开发项目，纳税人如相关证据材料存在缺失，可以补充提供有资质的工程造价咨询企业出具符合要求的工程造价成果文件作为相关证据材料，经税务机关认定后，予以调整。

五、《公告》的执行时间

本公告自 2019 年 5 月 1 日起施行

六、其它事项

本《公告》标准参照河源市建设工程造价管理部门的定额标准，结合专家经验和市场状况制定。