

丽水市房地产开发项目土地增值税清算 工程造价计税成本参考标准

2021年 10月 丽水

总说明

一、《丽水市房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准》（以下简称《成本参考标准》）由国家税务局丽水市税务局和丽水市住房和城乡建设局共同组织编制，包括丽水市九区县计税成本参考标准和房地产开发总投资评估参考标准，共十章。

二、《成本参考标准》适用于税务机关对房地产开发企业的土地增值税征收管理。

三、《成本参考标准》所列金额均为含税价。

四、税务机关按照《成本参考标准》核定房地产开发项目工程造价成本时，以建设工程开工竣工对应年度的工程造价计税成本标准进行测算；对工期跨年度的，按照所属各年度工期时长权重进行测算。

五、各区县（一~九章）的成本参考标准由标准建筑成本参考标准和调整项目成本参考标准组成。

六、标准建筑分类及已包含的建设内容：

1. 地下室（含一层及多层地下室）：土建（含人防配建）、安装（水、电、消防、暖通、弱电、标识系统）
2. 低层住宅（3层以内住宅）：土建、安装（水、电、消防、弱电）
3. 多层及高层住宅（檐高100m以内住宅）：土建、安装（水、电、消防、弱电）
4. 商业建筑（底层商铺及二、三层商业用房）：土建、安装（水、电、消防、弱电）
5. 室外工程：室外道路、给排水、电、消防、景观、绿化、小品、弱电（通信、安防、门禁、充电桩等）、围墙、门卫等
6. 电梯工程

七、标准建筑的建设标准：

1. 地下室：
 - （1）内装饰：墙面天棚防霉涂料
 - （2）地面：防滑耐磨地坪
2. 住宅及商业建筑：
 - （1）基础：不含
 - （2）结构：框架或框剪结构，非装配式
 - （3）一层公共空间装饰标准：中档

- (4) 非公共空间内装饰：毛坯
- (5) 外立面装饰标准：中档
- (6) 电梯：中档
- (7) 层高：住宅 2.8~3米，商业建筑 4.5米

3. 室外景观工程：中档

八、调整项目各档次成本标准：

1. 地下室结构调整标准：

- (1) 地下室层数：多层地下室

2. 住宅结构调整标准：

- (1) 有基础（住宅不在地下室上建，有独立基础，不区分基础类型）
- (2) 装配式（装配率以《装配式建筑项目实施结果评价表》为准，装配率与《成本参考标准》不一致，以插入法计算。）

3. 商业建筑层高调整标准：

- (1) 层高：每增减 20cm（不足 20cm的按 20cm）

4. 住宅一层公共空间装饰调整标准：

序号	特征项	豪华	高档	中档
1	架空层	有公共活动架空层（层高≥4.5米）	有公共活动架空层	无
2	墙地面	墙地面均为高档大理石或高档瓷砖	墙地面均为石材或瓷砖	地面石材或瓷砖，墙面乳胶漆

5. 住宅公共空间（除一层外的其他空间）内装饰调整标准：

序号	特征项	豪华	高档	中档
1	地面	高档瓷砖	普通瓷砖	普通瓷砖
2	墙面	高档瓷砖	普通瓷砖	乳胶漆
3	电气品牌	进口或合资高档电气品牌	国产一线电气品牌	其他电气品牌

6. 住宅（商业建筑）外立面装饰标准：

序号	特征项	豪华	高档	中档
1	墙面	80%以上外墙石材干挂或玻璃幕墙、铝板幕墙	20%以上外墙石材干挂、其余真石漆或多彩漆	真石漆或涂料

7. 室外景观标准定义：

序号	特征项	豪华	高档	中档
1	景观道路、广场铺装	花岗岩造型或其他特色园路	花岗岩	透水砖、水泥砖
2	园林建筑（中心广场、景墙院墙、花园、景亭、小品、泳池等）	豪华园林景观	高档园林景观	普通园林景观
3	景观照明	豪华园林景观照明	高档园林景观照明	普通园林景观照明
4	绿化苗木	有独特观赏区域、灌木和绿地有特色造型	乔木高大且形状饱满、灌木密度饱满不露土	普通景观绿化

8. 电梯标准定义：

序号	特征项	豪华	高档	中档
1	电梯	一线品牌	二线品牌	其他品牌

九、 档次标准定有多个条件的，50%以上满足即按此档计取。

十、 建筑面积以实测的《房屋建筑面积测绘报告》为准，半地下室并入地下室计算，物业用房、会所等地上部分的建筑面积并入住宅面积计算。

十一、 住宅户内精装修造价另行测算。

十二、 房地产开发企业对土地增值税清算申报的工程造价成本扣除金额高于按照《成本参考标准》计算的金额，应当提供高于《成本参考标准》说明（附计算表格）和相关证据，经税务机关认定后，予以据实扣除。上述相关证据包括并不限于建设工程规划设计（施工）图、室外总平图、竣工图、工程量清单、装饰材料清单、绿化苗木清单、土石方工程测量报告、工程结算书、建筑面积测绘报告等。对税务机关认定结果有异议的，税务机关还可以委托工程造价鉴定，并以鉴定意见作为是否采信的判断依据。

十三、 本《成本参考标准》列了 2012年~2020年的标准，2012年以前开工的项目参照 2012年度标准值测算。

十四、 《成本参考标准》于发布之日起施行。

十五、 各有关单位在《成本参考标准》贯彻实施中要加强管理，执行过程发现的问题请及时向国家税务总局丽水市税务局反映。

目 录

第一章 莲都区项目计税成本参考标准	1
第 1 节 标准建筑计税成本参考标准	1
第 2 节 调整项目计税成本参考标准	2
第二章 青田县项目计税成本参考标准	4
第 1 节 标准建筑计税成本参考标准	4
第 2 节 调整项目计税成本参考标准	5
第三章 缙云县项目计税成本参考标准	7
第 1 节 标准建筑计税成本参考标准	7
第 2 节 调整项目计税成本参考标准	8
第四章 遂昌县项目计税成本参考标准	10
第 1 节 标准建筑计税成本参考标准	10
第 2 节 调整项目计税成本参考标准	11
第五章 松阳县项目计税成本参考标准	13
第 1 节 标准建筑计税成本参考标准	13
第 2 节 调整项目计税成本参考标准	14
第六章 云和县项目计税成本参考标准	16
第 1 节 标准建筑计税成本参考标准	16
第 2 节 调整项目计税成本参考标准	17
第七章 庆元县项目计税成本参考标准	19
第 1 节 标准建筑计税成本参考标准	19
第 2 节 调整项目计税成本参考标准	20
第八章 景宁畲族自治县项目计税成本参考标准	22
第 1 节 标准建筑计税成本参考标准	22
第 2 节 调整项目计税成本参考标准	23
第九章 龙泉市项目计税成本参考标准	25
第 1 节 标准建筑计税成本参考标准	25
第 2 节 调整项目计税成本参考标准	26
第十章 房地产开发总投资成本参考标准	28

第一章 莲都区2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第1节 标准建筑计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	建筑类别	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	计算规则
1-1	地下室	2517	2554	2580	2367	2468	2832	3101	3219	3274	地下室建筑面积
1-2	低层住宅	1615	1646	1677	1573	1639	1836	1969	2031	2070	地上部分建筑面积
1-3	多层及高层住宅	1451	1480	1510	1422	1483	1657	1773	1830	1867	地上部分建筑面积
1-4	商业建筑	1149	1175	1189	1066	1129	1321	1432	1479	1494	地上部分建筑面积
1-5	室外工程	110	113	116	111	115	126	135	140	144	地上部分建筑面积之和
1-6	电梯	62	62	62	62	62	62	62	62	62	设置电梯的建筑建筑面积之和（仅计地上部分）

第一章 莲都区2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
1-1-1	地下室	多层地下室	+177	+173	+161	+129	+141	+188	+206	+205	+200
1-2-1	低层住宅	有基础	+219	+221	+220	+196	+205	+242	+266	+276	+278
1-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+328	+334	+340	+324	+336	+371	+392	+401	+410
1-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+546	+553	+560	+529	+549	+613	+649	+664	+675
1-3-1	多层及高层住宅	有基础	+129	+131	+132	+118	+124	+145	+160	+166	+170
1-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+107	+107	+107
1-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+225	+225	+225
1-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+316	+316	+316
1-3-5	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：高档	+43	+44	+46	+45	+47	+50	+53	+54	+56
1-3-6	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：豪华	+95	+96	+98	+93	+96	+107	+113	+116	+118
1-3-7	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+28	+29	+28	+30	+31	+33	+34	+35
1-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：豪华	+64	+65	+65	+62	+64	+71	+76	+77	+79

第一章 莲都区2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
1-3-9	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+73	+74	+75	+69	+72	+82	+87	+88	+89
1-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+323	+327	+329	+304	+317	+362	+384	+392	+396
1-4-1	商业建筑	有基础	+130	+133	+134	+125	+131	+148	+158	+162	+165
1-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+124	+122	+114	+84	+92	+131	+145	+146	+140
1-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+241	+248	+257	+248	+258	+284	+301	+311	+319
1-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+44	+45	+42	+46	+53	+56	+58	+61
1-5-1	室外工程	建设标准：高档	+56	+57	+60	+58	+61	+68	+72	+75	+77
1-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+118	+122	+119	+126	+139	+148	+154	+158
1-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31
1-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42

第二章 青田县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第1节 标准建筑计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	建筑类别	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	计算规则
2-1	地下室	2591	2629	2658	2439	2544	2916	3194	3317	3374	地下室建筑面积
2-2	低层住宅	1648	1680	1712	1606	1675	1874	2010	2075	2113	地上部分建筑面积
2-3	多层及高层住宅	1480	1510	1542	1452	1515	1691	1811	1869	1905	地上部分建筑面积
2-4	商业建筑	1187	1214	1229	1103	1169	1366	1480	1529	1545	地上部分建筑面积
2-5	室外工程	113	115	119	114	118	129	138	144	148	地上部分建筑面积之和
2-6	电梯	62	62	62	62	62	62	62	62	62	设置电梯的建筑建筑面积之和（仅计地上部分）

第二章 青田县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
2-1-1	地下室	多层地下室	+182	+179	+166	+133	+145	+192	+211	+211	+206
2-2-1	低层住宅	有基础	+227	+229	+228	+203	+213	+251	+277	+286	+288
2-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+332	+338	+344	+328	+341	+376	+397	+407	+415
2-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+552	+560	+567	+535	+556	+620	+656	+672	+682
2-3-1	多层及高层住宅	有基础	+134	+136	+137	+124	+130	+151	+166	+174	+177
2-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+115	+115	+115
2-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+235	+235	+235
2-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+322	+322	+322
2-3-5	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：高档	+43	+45	+47	+46	+48	+51	+53	+55	+56
2-3-6	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：豪华	+96	+98	+99	+94	+97	+108	+114	+118	+120
2-3-7	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+29	+30	+32	+33	+34	+35
2-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+66	+63	+64	+72	+76	+78	+79

第二章 青田县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
2-3-9	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+74	+75	+76	+70	+73	+83	+88	+90	+92
2-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+328	+333	+335	+309	+323	+368	+391	+398	+402
2-4-1	商业建筑	有基础	+132	+134	+136	+127	+133	+150	+160	+165	+167
2-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+128	+127	+118	+88	+96	+135	+150	+151	+146
2-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+244	+252	+261	+251	+262	+288	+305	+315	+323
2-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+43	+45	+48	+44	+48	+54	+58	+60	+62
2-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+59	+63	+68	+74	+76	+79
2-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+120	+123	+120	+128	+140	+150	+154	+159
2-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31
2-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42

第三章 缙云县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第1节 标准建筑计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	建筑类别	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	计算规则
3-1	地下室	2580	2617	2644	2426	2530	2901	3178	3301	3358	地下室建筑面积
3-2	低层住宅	1639	1670	1702	1596	1664	1863	1998	2062	2101	地上部分建筑面积
3-3	多层及高层住宅	1471	1500	1531	1441	1502	1679	1798	1856	1893	地上部分建筑面积
3-4	商业建筑	1176	1201	1215	1090	1154	1350	1464	1512	1529	地上部分建筑面积
3-5	室外工程	113	115	119	114	118	129	138	144	148	地上部分建筑面积之和
3-6	电梯	62	62	62	62	62	62	62	62	62	设置电梯的建筑物建筑面积之和（仅计地上部分）

第三章 缙云县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
3-1-1	地下室	多层地下室	+180	+177	+165	+132	+142	+191	+210	+210	+205
3-2-1	低层住宅	有基础	+226	+228	+227	+202	+212	+250	+275	+285	+287
3-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+330	+335	+341	+325	+338	+373	+394	+404	+411
3-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+549	+556	+563	+531	+551	+616	+652	+667	+678
3-3-1	多层及高层住宅	有基础	+134	+136	+137	+123	+129	+150	+166	+174	+176
3-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+118	+118	+118
3-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+236	+236	+236
3-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+324	+324	+324
3-3-5	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：高档	+43	+44	+46	+46	+47	+50	+53	+54	+56
3-3-6	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：豪华	+96	+97	+98	+93	+97	+107	+114	+116	+119
3-3-7	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+30	+32	+33	+34	+35
3-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+65	+62	+64	+71	+76	+78	+79

第三章 缙云县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
3-3-9	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+74	+75	+75	+70	+72	+82	+87	+89	+90
3-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+326	+330	+332	+306	+319	+365	+387	+395	+399
3-4-1	商业建筑	有基础	+131	+133	+135	+126	+132	+149	+159	+164	+166
3-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+126	+125	+116	+86	+94	+133	+148	+148	+144
3-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+250	+259	+249	+259	+285	+303	+312	+320
3-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+45	+47	+43	+47	+54	+57	+59	+61
3-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+59	+63	+70	+74	+76	+80
3-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+119	+123	+120	+126	+139	+149	+154	+159
3-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31
3-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42

第四章 遂昌县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第1节 标准建筑计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	建筑类别	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	计算规则
4-1	地下室	2516	2553	2582	2372	2474	2833	3102	3221	3278	地下室建筑面积
4-2	低层住宅	1616	1647	1680	1577	1644	1839	1971	2034	2073	地上部分建筑面积
4-3	多层及高层住宅	1451	1481	1512	1425	1486	1658	1775	1831	1868	地上部分建筑面积
4-4	商业建筑	1146	1173	1188	1067	1130	1320	1431	1478	1494	地上部分建筑面积
4-5	室外工程	111	114	117	112	116	127	135	141	145	地上部分建筑面积之和
4-6	电梯	62	62	62	62	62	62	62	62	62	设置电梯的建筑建筑面积之和（仅计地上部分）

第四章 遂昌县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
4-1-1	地下室	多层地下室	+174	+172	+159	+127	+138	+186	+203	+203	+197
4-2-1	低层住宅	有基础	+219	+221	+220	+196	+206	+241	+266	+276	+278
4-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+328	+333	+340	+324	+337	+371	+392	+401	+410
4-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+545	+552	+560	+529	+549	+612	+648	+664	+674
4-3-1	多层及高层住宅	有基础	+129	+131	+132	+119	+124	+145	+160	+167	+170
4-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+109	+109	+109
4-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+228	+228	+228
4-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+318	+318	+318
4-3-5	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：高档	+43	+44	+46	+46	+47	+50	+53	+54	+56
4-3-6	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：豪华	+95	+96	+98	+93	+96	+107	+113	+116	+118
4-3-7	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+30	+31	+33	+34	+35
4-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：豪华	+64	+65	+65	+62	+64	+71	+76	+77	+79

第四章 遂昌县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
4-3-9	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+73	+74	+75	+69	+72	+82	+86	+88	+89
4-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+322	+326	+329	+304	+317	+362	+384	+391	+395
4-4-1	商业建筑	有基础	+130	+132	+134	+125	+131	+148	+158	+162	+165
4-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+122	+120	+112	+83	+91	+129	+142	+144	+138
4-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+241	+249	+258	+248	+259	+285	+302	+311	+319
4-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+44	+46	+43	+47	+54	+56	+58	+61
4-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+58	+61	+59	+62	+68	+74	+76	+80
4-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+118	+123	+120	+126	+139	+150	+154	+158
4-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31
4-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42

第五章 松阳县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第1节 标准建筑计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	建筑类别	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	计算规则
5-1	地下室	2522	2560	2588	2376	2478	2839	3110	3228	3284	地下室建筑面积
5-2	低层住宅	1619	1650	1683	1579	1646	1842	1974	2038	2077	地上部分建筑面积
5-3	多层及高层住宅	1453	1483	1514	1426	1487	1660	1777	1835	1871	地上部分建筑面积
5-4	商业建筑	1151	1177	1192	1070	1133	1324	1435	1482	1500	地上部分建筑面积
5-5	室外工程	111	114	117	112	116	127	136	141	146	地上部分建筑面积之和
5-6	电梯	62	62	62	62	62	62	62	62	62	设置电梯的建筑建筑面积之和（仅计地上部分）

第五章 松阳县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
5-1-1	地下室	多层地下室	+176	+172	+159	+128	+139	+187	+203	+205	+200
5-2-1	低层住宅	有基础	+219	+222	+221	+197	+206	+242	+267	+277	+279
5-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+328	+334	+340	+324	+337	+372	+393	+402	+410
5-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+546	+553	+560	+530	+550	+613	+649	+665	+675
5-3-1	多层及高层住宅	有基础	+129	+131	+132	+119	+124	+145	+160	+167	+170
5-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+109	+109	+109
5-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+228	+228	+228
5-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+317	+317	+317
5-3-5	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：高档	+43	+44	+46	+46	+47	+50	+53	+54	+56
5-3-6	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：豪华	+95	+97	+98	+93	+96	+107	+113	+116	+119
5-3-7	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+30	+32	+33	+34	+35
5-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：豪华	+64	+65	+65	+62	+64	+71	+76	+77	+79

第五章 松阳县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
5-3-9	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+73	+74	+75	+70	+72	+82	+87	+88	+89
5-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+323	+327	+330	+305	+318	+362	+385	+392	+396
5-4-1	商业建筑	有基础	+130	+133	+134	+125	+131	+149	+158	+163	+165
5-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+123	+121	+113	+84	+92	+130	+144	+145	+139
5-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+249	+258	+248	+259	+285	+302	+312	+320
5-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+44	+46	+42	+47	+54	+57	+59	+59
5-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+58	+61	+59	+62	+68	+73	+76	+79
5-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+118	+123	+120	+126	+139	+149	+154	+157
5-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31
5-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42

第六章 云和县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第1节 标准建筑计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	建筑类别	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	计算规则
6-1	地下室	2562	2600	2628	2412	2515	2883	3158	3280	3337	地下室建筑面积
6-2	低层住宅	1632	1663	1695	1590	1658	1855	1990	2054	2092	地上部分建筑面积
6-3	多层及高层住宅	1465	1495	1525	1437	1498	1672	1792	1849	1886	地上部分建筑面积
6-4	商业建筑	1167	1193	1208	1084	1148	1342	1455	1503	1519	地上部分建筑面积
6-5	室外工程	112	115	118	113	117	128	137	142	147	地上部分建筑面积之和
6-6	电梯	62	62	62	62	62	62	62	62	62	设置电梯的建筑物建筑面积之和（仅计地上部分）

第六章 云和县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
6-1-1	地下室	多层地下室	+179	+176	+163	+131	+142	+189	+208	+208	+203
6-2-1	低层住宅	有基础	+224	+226	+225	+201	+210	+248	+272	+282	+285
6-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+329	+335	+341	+325	+337	+372	+393	+404	+411
6-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+548	+555	+561	+531	+551	+615	+651	+666	+676
6-3-1	多层及高层住宅	有基础	+132	+135	+136	+122	+128	+149	+164	+172	+174
6-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+115	+115	+115
6-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+235	+235	+235
6-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+323	+323	+323
6-3-5	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：高档	+43	+44	+46	+46	+47	+50	+53	+54	+56
6-3-6	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：豪华	+95	+97	+98	+93	+97	+107	+113	+116	+119
6-3-7	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+30	+32	+33	+34	+35
6-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+65	+62	+64	+71	+76	+77	+79

第六章 云和县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
6-3-9	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+74	+74	+75	+70	+72	+82	+87	+89	+90
6-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+324	+329	+331	+305	+319	+364	+386	+394	+397
6-4-1	商业建筑	有基础	+131	+133	+135	+126	+132	+149	+159	+163	+166
6-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+125	+123	+115	+85	+93	+132	+146	+147	+141
6-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+249	+258	+249	+259	+285	+302	+312	+320
6-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+43	+45	+46	+42	+46	+53	+57	+59	+61
6-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+58	+61	+59	+63	+69	+74	+77	+79
6-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+119	+123	+120	+128	+139	+149	+155	+159
6-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31
6-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42

第七章 庆元县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第1节 标准建筑计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	建筑类别	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	计算规则
7-1	地下室	2562	2599	2626	2410	2512	2881	3156	3277	3334	地下室建筑面积
7-2	低层住宅	1634	1665	1697	1591	1659	1857	1992	2056	2095	地上部分建筑面积
7-3	多层及高层住宅	1466	1495	1525	1436	1497	1673	1792	1849	1886	地上部分建筑面积
7-4	商业建筑	1169	1195	1209	1084	1148	1343	1456	1504	1520	地上部分建筑面积
7-5	室外工程	113	115	119	114	118	128	137	144	147	地上部分建筑面积之和
7-6	电梯	62	62	62	62	62	62	62	62	62	设置电梯的建筑建筑面积之和（仅计地上部分）

第七章 庆元县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
7-1-1	地下室	多层地下室	+179	+176	+163	+130	+142	+190	+208	+209	+203
7-2-1	低层住宅	有基础	+224	+226	+225	+200	+210	+248	+272	+282	+284
7-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+329	+335	+341	+325	+338	+373	+394	+404	+411
7-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+548	+555	+562	+531	+551	+615	+651	+667	+677
7-3-1	多层及高层住宅	有基础	+132	+134	+135	+122	+128	+148	+164	+172	+174
7-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+113	+113	+113
7-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+233	+233	+233
7-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+321	+321	+321
7-3-5	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：高档	+43	+44	+46	+46	+47	+50	+53	+54	+56
7-3-6	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：豪华	+96	+97	+98	+93	+97	+107	+113	+116	+119
7-3-7	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+30	+32	+33	+34	+35
7-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+65	+62	+64	+71	+76	+77	+79

第七章 庆元县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
7-3-9	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+74	+75	+75	+70	+72	+82	+87	+89	+90
7-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+325	+329	+331	+306	+319	+364	+387	+394	+398
7-4-1	商业建筑	有基础	+131	+133	+135	+126	+132	+149	+159	+163	+166
7-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+126	+124	+115	+85	+94	+133	+147	+148	+142
7-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+249	+259	+249	+259	+285	+303	+312	+320
7-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+44	+46	+43	+46	+54	+57	+59	+61
7-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+59	+63	+69	+75	+76	+80
7-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+119	+123	+119	+126	+140	+150	+153	+160
7-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31
7-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42

第八章 景宁畲族自治县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第1节 标准建筑计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	建筑类别	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	计算规则
8-1	地下室	2586	2623	2650	2431	2535	2907	3186	3308	3365	地下室建筑面积
8-2	低层住宅	1641	1672	1703	1597	1665	1864	2000	2064	2103	地上部分建筑面积
8-3	多层及高层住宅	1473	1502	1532	1443	1505	1681	1800	1858	1895	地上部分建筑面积
8-4	商业建筑	1179	1204	1218	1092	1157	1353	1467	1516	1533	地上部分建筑面积
8-5	室外工程	113	115	119	114	118	128	137	144	148	地上部分建筑面积之和
8-6	电梯	62	62	62	62	62	62	62	62	62	设置电梯的建筑建筑面积之和（仅计地上部分）

第八章 景宁畲族自治县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
8-1-1	地下室	多层地下室	+182	+178	+165	+132	+143	+192	+210	+211	+206
8-2-1	低层住宅	有基础	+227	+229	+228	+203	+213	+251	+276	+286	+288
8-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+330	+335	+342	+325	+338	+373	+394	+405	+412
8-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+549	+556	+563	+532	+552	+616	+652	+668	+678
8-3-1	多层及高层住宅	有基础	+134	+136	+137	+123	+130	+150	+166	+174	+177
8-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+118	+118	+118
8-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+237	+237	+237
8-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+324	+324	+324
8-3-5	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：高档	+43	+44	+46	+46	+47	+50	+53	+54	+56
8-3-6	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：豪华	+96	+97	+98	+93	+97	+108	+114	+116	+119
8-3-7	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+30	+32	+33	+34	+35
8-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+65	+62	+64	+71	+76	+78	+79

第八章 景宁畲族自治县2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
8-3-9	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+74	+75	+75	+70	+72	+82	+87	+89	+90
8-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+326	+330	+332	+306	+320	+365	+388	+395	+399
8-4-1	商业建筑	有基础	+131	+134	+135	+126	+132	+150	+159	+164	+166
8-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+127	+125	+116	+86	+94	+134	+149	+149	+144
8-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+250	+259	+249	+260	+285	+303	+312	+320
8-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+45	+47	+43	+47	+54	+59	+60	+60
8-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+58	+62	+69	+74	+76	+79
8-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+119	+123	+119	+126	+140	+150	+154	+159
8-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31
8-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42

第九章 龙泉市2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
9-1-1	地下室	多层地下室	+177	+174	+162	+130	+142	+189	+205	+208	+202
9-2-1	低层住宅	有基础	+222	+224	+223	+199	+208	+245	+270	+280	+282
9-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+329	+334	+341	+325	+337	+372	+393	+402	+411
9-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+547	+554	+561	+530	+550	+614	+650	+665	+676
9-3-1	多层及高层住宅	有基础	+131	+133	+134	+121	+126	+147	+162	+170	+173
9-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+112	+112	+112
9-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+231	+231	+231
9-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+320	+320	+320
9-3-5	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：高档	+43	+44	+46	+46	+47	+50	+53	+54	+56
9-3-6	多层及高层住宅	一层公共空间装饰：豪华	+95	+97	+98	+93	+96	+107	+113	+116	+119
9-3-7	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+30	+32	+33	+34	+35
9-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：豪华	+64	+65	+65	+62	+64	+71	+76	+77	+79

第九章 龙泉市2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第2节 调整项目计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	标准建筑类别	调整项目内容	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
9-3-9	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+73	+74	+75	+70	+72	+82	+87	+89	+90
9-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+324	+328	+330	+305	+318	+363	+385	+393	+397
9-4-1	商业建筑	有基础	+131	+133	+134	+126	+131	+149	+159	+163	+166
9-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+124	+122	+114	+84	+93	+131	+145	+146	+140
9-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+249	+258	+248	+259	+285	+302	+312	+320
9-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+43	+44	+47	+43	+46	+54	+57	+60	+60
9-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+58	+61	+69	+74	+76	+79
9-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+115	+119	+122	+119	+126	+140	+150	+154	+158
9-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31	+31
9-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42	+42

第九章 龙海市2012—2020年房地产开发项目土地增值税清算工程造价计税成本参考标准

第1节 标准建筑计税成本参考标准

单位：元/m²

编号	建筑类别	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	计算规则
9-1	地下室	2544	2581	2609	2395	2497	2862	3136	3255	3312	地下室建筑面积
9-2	低层住宅	1626	1657	1689	1585	1651	1848	1982	2047	2085	地上部分建筑面积
9-3	多层及高层住宅	1460	1489	1520	1432	1493	1667	1786	1843	1879	地上部分建筑面积
9-4	商业建筑	1159	1186	1200	1077	1141	1333	1446	1493	1510	地上部分建筑面积
9-5	室外工程	112	114	118	113	117	127	136	142	146	地上部分建筑面积之和
9-6	电梯	62	62	62	62	62	62	62	62	62	设置电梯的建筑建筑面积之和（仅计地上部分）

第十章 房地产开发总投资评估参考标准

序号	工程或费用名称	费用参考标准	对应扣除项目及成本结转明细申报项目	备注
一	工程费用			
1	建筑安装工程费	详一~九章的评估标准	房地产开发成本-建筑安装工程费	
2	大市政配套费（自来水、电力、燃气、数字电视、三网）	180~220元/平米	房地产开发成本-基础设施费	
3	环卫设施，栋号、门牌，信报箱等	5元/平米	房地产开发成本-基础设施费	
二	土地费用	按实际取得价格	房地产开发成本-土地征用及拆迁补偿费	
三	工程建设其他费用			
1	建设项目管理费	50~80元/平米	房地产开发成本-开发间接费用	
2	监理费	10~20元/平米	房地产开发成本-开发间接费用	
3	造价咨询费	8~16元/平米	房地产开发成本-开发间接费用	
4	测绘放样费	8~10元/平米	房地产开发成本-开发间接费用	
5	专项监测、检测、检验费	8~12元/平米	房地产开发成本-开发间接费用	
6	勘察费	3~6元/平米	房地产开发成本-开发间接费用	
7	设计费	50~80元/平米	房地产开发成本-开发间接费用	
8	其他评估咨询费	3~8元/平米	房地产开发成本-开发间接费用	前期咨询、可研咨询、代理、水保方案编制、水土保持补偿费等
9	场地准备及临时设施费	8~12元/平米	房地产开发成本-前期工程费	三通一平，含临时用电
10	保险费	3元/平米	房地产开发成本-开发间接费用	未发生的不计
四	基础市政配套费	按实际缴纳费用	房地产开发成本-公共配套设施费	
五	营销费用	1%~2%	房地产开发成本-开发间接费用	总销售收入
六	前期物业费用	按实际缴纳费用	房地产开发费用-其他房地产开发费用	物业专项维修资金、住宅物业保修金、首次业主大会筹备金、物业前期启动资金
六	建设期利息	结合自有资金比例和市场利率计算	房地产开发费用-利息支出	
七	税费	按实际缴纳费用	税金	

注：均按总建筑面积（地上+地下）计算