

丽水市房地产开发项目工程造价 计税成本标准

2021年9月 丽水

总 说 明

一、《丽水市房地产开发项目工程造价计税成本标准》(以下简称《成本标准》)由国家税务总局丽水市税务局组织编制,包括丽水市九区县计税成本标准和房地产开发总投资参考标准组成,共十章。

二、《成本标准》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、税务机关按照《成本标准》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。2012年以前开工的项目参照2012年度标准值测算。

四、各区县(一~九章)的成本标准由标准建筑成本标准和调整项目成本标准组成。

五、标准建筑分类:

1. 地下室(含一层及多层地下室)
2. 低层住宅(3层以内住宅)
3. 多层及高层住宅(檐高100m以内住宅)
4. 商业建筑(底层商铺及二、三层商业用房)
5. 室外工程
6. 电梯工程

六、各类型标准建筑的成本标准中已包含的建设内容:

1. 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. 住宅:土建、安装(水、电、消防、弱电)
3. 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

七、各类型标准建筑的建设标准如下:

1. 地下室:
 - (1) 基础:桩基础,基坑做围护
 - (2) 结构:单层地下室,框架结构
 - (3) 门窗:防火门
 - (4) 内装饰:墙面天棚防霉涂料
 - (5) 地面:耐磨漆或环氧地坪漆

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) 大堂及底层公共空间内装饰：中档标准
 - (4) 底层设置开发开放空间
 - (5) 非公共空间内装饰：毛坯
 - (6) 外立面：中档标准
 - (7) 电梯：中档标准
 - (8) 层高：4.5 米（仅商业建筑）
3. 室外工程：中档标准

八、调整项目成本标准如下：

1. 地下室结构调整标准定义：
 - (1) 地下室层数：多层地下室
2. 住宅结构调整标准定义：
 - (1) 基础：单体住宅含基础（不区分基础类型）
 - (2) 装配式：不同装配率的价格调整
3. 商业建筑层高调整标准定义：
 - (1) 层高：每增减 20cm（不足 20cm 的按 20cm）
4. 住宅一层空间内装饰调整标准定义：

序号	特征项	豪华	高档	中档
1	地面	高档大理石造型	高档瓷砖或石材造型	普通瓷砖或石材
2	墙面	高档干挂石材或瓷砖	高档瓷砖	普通瓷砖墙面或乳胶漆
3	天棚	石膏板造型天棚吊顶配豪华吊灯	石膏板造型天棚吊顶配普通灯饰	乳胶漆天棚或石膏板平面天棚吊顶配普通灯饰
4	单元门	自动玻璃地弹单元门	玻璃地弹单元门	普通防盗单元门
5	对讲系统	可视对讲系统	可视对讲系统	语音对讲系统
6	架空层	有，高档装修	有，普通装修	无

5. 住宅公共空间内装饰调整标准定义：

序号	特征项	豪华	高档	中档
----	-----	----	----	----

1	地面	高档瓷砖造型	普通瓷砖造型	普通瓷砖
2	墙面	高档瓷砖	普通瓷砖	乳胶漆
3	天棚	石膏板造型天棚吊顶	石膏板平面天棚吊顶	乳胶漆天棚
4	室内栏杆	双钢化夹胶玻璃栏板	单层玻璃栏板	其他栏板
5	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）外立面装饰标准定义：

序号	特征项	豪华	高档	中档
1	墙面	50%以上石材干挂或玻璃幕墙、铝板幕墙	50%以内石材干挂、其余真石漆或多彩漆	真石漆或涂料
2	窗（门）	铝木窗或系统窗（全玻弹门）	平开 65（含）系列以上，推拉 100（含）系列以上铝合金门窗	普通铝合金窗
3	阳台栏板	双钢化夹胶玻璃栏板	单层玻璃栏板	其他栏板

7. 室外景观标准定义：

序号	特征项	豪华	高档	中档
1	园路路面	花岗岩(雕刻或造型)、料石或其他（弹石、卵石、洗米石、瓦片、清水砖、方砖等）	普通花岗岩	透水砖、水泥砖、混凝土
2	车行道或其他人行道路面	花岗岩(雕刻或造型)、透水沥青混凝土	花岗岩、普通沥青混凝土	透水砖、水泥砖、混凝土
3	游泳池或人工湖	有	无	无
4	雕塑	高度 5 米以上	高度 5 米以下	无
5	假山、塑石、立峰	堆砌 7m 以上	堆砌 7m 以下	无
6	喷泉	旱喷或喷泉	无	无
7	园林建筑	特色景墙或院墙	中心广场、景墙或	无

		(整体石材或雕刻类)、特色花园(池)、特色景亭	院墙、景亭或廊架或花架、景桥或景观池塘或河道旱溪	
8	景观小品	石材花钵、石材或不锈钢休闲桌椅、树池或花坛、特选景石	花箱或花钵、休闲桌椅、树池或花坛、景石	休闲坐凳
9	多功能活动区域	室外球场、室内运动场、独立儿童游乐场、塑胶跑道	室外球场、室内运动场、独立儿童游乐场、塑胶跑道(有1项及以上)	
10	绿化苗木	独特观赏性质区域、特色造型乔木、特色造型灌木	上层乔木高大且形状饱满、中层灌木密度饱满不露土	

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、档次标准定义中有多个条件的，一半及以上满足的即按此档计取。一个特征项内有多个条件的，一半及以上满足的即按此特征项档次计取。

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《成本标准》计算的金额，应当提供**高于《成本标准》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、室外总平面图、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《成本标准》列了2012年~2020年的标准，后续年度标准次年4月发布。

十四、《成本标准》自2021年**月**日起施行

十五、各有关单位在《成本标准》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。《成本标准》由国家税务总局丽水市税务局负责解释与管理。

目 录

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

第1节 标准建筑计税成本标准

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	2420	2723	2982	3095	3148	地下室建筑面积
1-2	低层住宅	1615	1646	1677	1573	1607	1765	1893	1953	1990	地上部分建筑面积
1-3	多层及高层住宅	1451	1480	1510	1422	1454	1593	1705	1760	1795	地上部分建筑面积
1-4	商业建筑	1149	1175	1189	1066	1107	1270	1377	1422	1437	地上部分建筑面积
1-5	室外工程	110	113	116	111	113	121	130	135	138	地上部分建筑面积之和
1-6	电梯	60	60	60	60	60	60	60	60	60	设置电梯的建筑物建筑面积之和（仅计地上部分）

第一章 莲都区2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	+135	+174	+190	+190	+185
1-2-1	低层住宅	有基础	+219	+221	+220	+196	+201	+233	+256	+265	+267
1-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+328	+334	+340	+324	+329	+357	+377	+386	+394
1-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+546	+553	+560	+529	+538	+589	+624	+638	+649
1-3-1	多层及高层住宅	有基础	+129	+131	+132	+118	+122	+139	+154	+160	+163
1-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+103	+103	+103
1-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+216	+216	+216
1-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+304	+304	+304
1-3-5	多层及高层住宅	一层空间内装饰：高档	+19	+19	+20	+20	+20	+21	+22	+23	+24
1-3-6	多层及高层住宅	一层空间内装饰：豪华	+82	+84	+85	+80	+82	+89	+95	+97	+98
1-3-7	多层及高层住宅	底层无公共开放空间	-18	-18	-18	-17	-17	-19	-21	-21	-21
1-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+28	+29	+28	+29	+30	+32	+33	+34

第一章 莲都区2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	公共空间内装饰：豪华	+64	+65	+65	+62	+63	+68	+73	+74	+76
1-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+71	+72	+72	+67	+69	+76	+81	+83	+84
1-3-11	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+323	+327	+329	+304	+311	+348	+369	+377	+381
1-4-1	商业建筑	有基础	+130	+133	+134	+125	+128	+142	+152	+156	+159
1-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+175	+173	+161	+119	+128	+178	+197	+198	+191
1-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+241	+248	+257	+248	+253	+273	+289	+299	+307
1-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+44	+45	+42	+44	+49	+52	+54	+56
1-5-1	室外工程	建设标准：高档	+56	+57	+60	+58	+59	+63	+66	+69	+72
1-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+118	+122	+119	+121	+129	+136	+142	+147
1-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30
1-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40

第二章 青田县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第1节 标准建筑计税成本标准

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	2494	2804	3071	3189	3244	地下室建筑面积
2-2	低层住宅	1648	1680	1712	1606	1642	1802	1933	1995	2032	地上部分建筑面积
2-3	多层及高层住宅	1480	1510	1542	1452	1485	1626	1741	1797	1832	地上部分建筑面积
2-4	商业建筑	1187	1214	1229	1103	1146	1313	1423	1470	1486	地上部分建筑面积
2-5	室外工程	113	115	119	114	116	124	133	138	142	地上部分建筑面积之和
2-6	电梯	60	60	60	60	60	60	60	60	60	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年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	+139	+178	+195	+196	+191
2-2-1	低层住宅	有基础	+227	+229	+228	+203	+209	+241	+266	+275	+277
2-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+332	+338	+344	+328	+334	+362	+382	+391	+399
2-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+552	+560	+567	+535	+545	+596	+631	+646	+656
2-3-1	多层及高层住宅	有基础	+134	+136	+137	+124	+127	+145	+160	+167	+170
2-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+111	+111	+111
2-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+226	+226	+226
2-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+310	+310	+310
2-3-5	多层及高层住宅	一层空间内装饰：高档	+19	+20	+20	+20	+20	+21	+22	+23	+24
2-3-6	多层及高层住宅	一层空间内装饰：豪华	+83	+85	+86	+81	+83	+90	+96	+98	+100
2-3-7	多层及高层住宅	底层无公共开放空间	-18	-18	-19	-17	-18	-19	-21	-21	-22
2-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+29	+29	+31	+32	+33	+34

第二章 青田县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+66	+63	+63	+69	+73	+75	+76
2-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+72	+73	+73	+68	+70	+78	+82	+84	+85
2-3-11	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+328	+333	+335	+309	+317	+354	+376	+383	+387
2-4-1	商业建筑	有基础	+132	+134	+136	+127	+130	+144	+154	+159	+161
2-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+182	+179	+167	+124	+133	+184	+204	+205	+198
2-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+244	+252	+261	+251	+257	+277	+293	+303	+311
2-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+43	+45	+48	+44	+46	+50	+54	+56	+57
2-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+59	+60	+63	+68	+71	+73
2-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+120	+123	+120	+122	+130	+138	+143	+147
2-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30
2-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40

第三章 缙云县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第1节 标准建筑计税成本标准

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	2480	2789	3056	3174	3229	地下室建筑面积
3-2	低层住宅	1639	1670	1702	1596	1631	1791	1921	1983	2020	地上部分建筑面积
3-3	多层及高层住宅	1471	1500	1531	1441	1473	1614	1729	1785	1820	地上部分建筑面积
3-4	商业建筑	1176	1201	1215	1090	1131	1298	1408	1454	1470	地上部分建筑面积
3-5	室外工程	113	115	119	114	116	124	133	138	142	地上部分建筑面积之和
3-6	电梯	60	60	60	60	60	60	60	60	60	设置电梯的建筑建筑面积之和（仅计地上部分）

第三章 缙云县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	+137	+177	+194	+194	+189
3-2-1	低层住宅	有基础	+226	+228	+227	+202	+208	+240	+264	+274	+276
3-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+330	+335	+341	+325	+331	+359	+379	+388	+395
3-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+549	+556	+563	+531	+540	+592	+627	+641	+652
3-3-1	多层及高层住宅	有基础	+134	+136	+137	+123	+126	+144	+160	+167	+169
3-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+113	+113	+113
3-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+227	+227	+227
3-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+312	+312	+312
3-3-5	多层及高层住宅	一层空间内装饰：高档	+19	+19	+20	+20	+20	+21	+22	+23	+24
3-3-6	多层及高层住宅	一层空间内装饰：豪华	+83	+84	+85	+81	+82	+90	+95	+97	+99
3-3-7	多层及高层住宅	底层无公共开放空间	-18	-18	-18	-17	-18	-19	-21	-21	-22
3-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+29	+31	+32	+33	+34

第三章 缙云县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+65	+62	+63	+68	+73	+75	+76
3-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+72	+72	+73	+68	+69	+77	+82	+83	+84
3-3-11	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+326	+330	+332	+306	+313	+351	+372	+380	+384
3-4-1	商业建筑	有基础	+131	+133	+135	+126	+129	+143	+153	+158	+160
3-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+179	+176	+164	+121	+130	+181	+201	+201	+195
3-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+250	+259	+249	+254	+274	+291	+300	+308
3-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+45	+47	+43	+45	+50	+53	+55	+57
3-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+59	+60	+64	+68	+71	+74
3-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+119	+123	+120	+121	+129	+137	+143	+147
3-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30
3-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40

第四章 遂昌县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第1节 标准建筑计税成本标准

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	2425	2724	2983	3097	3152	地下室建筑面积
4-2	低层住宅	1616	1647	1680	1577	1612	1768	1895	1956	1993	地上部分建筑面积
4-3	多层及高层住宅	1451	1481	1512	1425	1457	1594	1707	1761	1796	地上部分建筑面积
4-4	商业建筑	1146	1173	1188	1067	1108	1269	1376	1421	1437	地上部分建筑面积
4-5	室外工程	111	114	117	112	114	122	130	136	139	地上部分建筑面积之和
4-6	电梯	60	60	60	60	60	60	60	60	60	设置电梯的建筑物建筑面积之和（仅计地上部分）

第四章 遂昌县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	+133	+172	+187	+188	+182
4-2-1	低层住宅	有基础	+219	+221	+220	+196	+202	+232	+256	+265	+267
4-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+328	+333	+340	+324	+330	+357	+377	+386	+394
4-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+545	+552	+560	+529	+538	+588	+623	+638	+648
4-3-1	多层及高层住宅	有基础	+129	+131	+132	+119	+122	+139	+154	+161	+163
4-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+105	+105	+105
4-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+219	+219	+219
4-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+306	+306	+306
4-3-5	多层及高层住宅	一层空间内装饰：高档	+19	+19	+20	+20	+20	+21	+22	+23	+24
4-3-6	多层及高层住宅	一层空间内装饰：豪华	+82	+84	+85	+80	+82	+89	+94	+97	+98
4-3-7	多层及高层住宅	底层无公共开放空间	-18	-18	-18	-17	-17	-19	-21	-21	-21
4-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+29	+30	+32	+33	+34

第四章 遂昌县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	公共空间内装饰：豪华	+64	+65	+65	+62	+63	+68	+73	+74	+76
4-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+71	+72	+72	+67	+69	+76	+81	+83	+84
4-3-11	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+322	+326	+329	+304	+311	+348	+369	+376	+380
4-4-1	商业建筑	有基础	+130	+132	+134	+125	+128	+142	+152	+156	+159
4-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+172	+170	+159	+118	+126	+175	+194	+195	+189
4-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+241	+249	+258	+248	+254	+274	+290	+299	+307
4-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+44	+46	+43	+45	+50	+52	+54	+56
4-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+58	+61	+59	+60	+63	+68	+70	+74
4-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+118	+123	+120	+121	+129	+138	+142	+147
4-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30
4-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40

第五章 松阳县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第1节 标准建筑计税成本标准

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	2429	2730	2990	3104	3158	地下室建筑面积
5-2	低层住宅	1619	1650	1683	1579	1614	1771	1898	1960	1997	地上部分建筑面积
5-3	多层及高层住宅	1453	1483	1514	1426	1458	1596	1709	1764	1799	地上部分建筑面积
5-4	商业建筑	1151	1177	1192	1070	1111	1273	1380	1425	1442	地上部分建筑面积
5-5	室外工程	111	114	117	112	114	122	131	136	140	地上部分建筑面积之和
5-6	电梯	60	60	60	60	60	60	60	60	60	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年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	+134	+173	+188	+189	+184
5-2-1	低层住宅	有基础	+219	+222	+221	+197	+202	+233	+257	+266	+268
5-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+328	+334	+340	+324	+330	+358	+378	+387	+394
5-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+546	+553	+560	+530	+539	+589	+624	+639	+649
5-3-1	多层及高层住宅	有基础	+129	+131	+132	+119	+122	+139	+154	+161	+163
5-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+105	+105	+105
5-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+219	+219	+219
5-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+305	+305	+305
5-3-5	多层及高层住宅	一层空间内装饰：高档	+19	+19	+20	+20	+20	+21	+22	+23	+24
5-3-6	多层及高层住宅	一层空间内装饰：豪华	+83	+84	+85	+80	+82	+89	+95	+97	+99
5-3-7	多层及高层住宅	底层无公共开放空间	-18	-18	-18	-17	-17	-19	-21	-21	-21
5-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+29	+31	+32	+33	+34

第五章 松阳县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	公共空间内装饰：豪华	+64	+65	+65	+62	+63	+68	+73	+74	+76
5-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+71	+72	+72	+67	+69	+76	+81	+83	+84
5-3-11	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+323	+327	+330	+305	+312	+348	+370	+377	+381
5-4-1	商业建筑	有基础	+130	+133	+134	+125	+128	+143	+152	+157	+159
5-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+174	+172	+160	+119	+127	+177	+196	+197	+190
5-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+249	+258	+248	+254	+274	+290	+300	+308
5-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+44	+46	+42	+45	+50	+53	+55	+55
5-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+58	+61	+59	+60	+63	+67	+70	+73
5-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+118	+123	+120	+121	+129	+137	+142	+146
5-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30
5-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40

第六章 云和县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第1节 标准建筑计税成本标准

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	2466	2772	3037	3154	3209	地下室建筑面积
6-2	低层住宅	1632	1663	1695	1590	1625	1784	1913	1975	2012	地上部分建筑面积
6-3	多层及高层住宅	1465	1495	1525	1437	1469	1608	1723	1778	1813	地上部分建筑面积
6-4	商业建筑	1167	1193	1208	1084	1125	1290	1399	1445	1461	地上部分建筑面积
6-5	室外工程	112	115	118	113	115	123	132	137	141	地上部分建筑面积之和
6-6	电梯	60	60	60	60	60	60	60	60	60	设置电梯的建筑建筑面积之和（仅计地上部分）

第六章 云和县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	+136	+175	+192	+192	+187
6-2-1	低层住宅	有基础	+224	+226	+225	+201	+206	+238	+262	+271	+274
6-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+329	+335	+341	+325	+330	+358	+378	+388	+395
6-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+548	+555	+561	+531	+540	+591	+626	+640	+650
6-3-1	多层及高层住宅	有基础	+132	+135	+136	+122	+125	+143	+158	+165	+167
6-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+111	+111	+111
6-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+226	+226	+226
6-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+311	+311	+311
6-3-5	多层及高层住宅	一层空间内装饰：高档	+19	+19	+20	+20	+20	+21	+22	+23	+24
6-3-6	多层及高层住宅	一层空间内装饰：豪华	+83	+84	+85	+81	+82	+90	+95	+97	+99
6-3-7	多层及高层住宅	底层无公共开放空间	-18	-18	-18	-17	-18	-19	-21	-21	-22
6-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+29	+31	+32	+33	+34

第六章 云和县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+65	+62	+63	+68	+73	+74	+76
6-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+71	+72	+73	+68	+69	+77	+81	+83	+84
6-3-11	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+324	+329	+331	+305	+313	+350	+371	+379	+382
6-4-1	商业建筑	有基础	+131	+133	+135	+126	+129	+143	+153	+157	+160
6-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+177	+174	+162	+120	+129	+179	+199	+199	+193
6-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+249	+258	+249	+254	+274	+290	+300	+308
6-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+43	+45	+46	+42	+45	+49	+53	+55	+56
6-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+58	+61	+59	+60	+64	+68	+71	+73
6-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+119	+123	+120	+122	+129	+137	+143	+147
6-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30
6-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40

第七章 庆元县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第1节 标准建筑计税成本标准

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	2463	2770	3035	3151	3206	地下室建筑面积
7-2	低层住宅	1634	1665	1697	1591	1626	1786	1915	1977	2014	地上部分建筑面积
7-3	多层及高层住宅	1466	1495	1525	1436	1468	1609	1723	1778	1813	地上部分建筑面积
7-4	商业建筑	1169	1195	1209	1084	1125	1291	1400	1446	1462	地上部分建筑面积
7-5	室外工程	113	115	119	114	116	123	132	138	141	地上部分建筑面积之和
7-6	电梯	60	60	60	60	60	60	60	60	60	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年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	+136	+176	+192	+193	+187
7-2-1	低层住宅	有基础	+224	+226	+225	+200	+206	+238	+262	+271	+273
7-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+329	+335	+341	+325	+331	+359	+379	+388	+395
7-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+548	+555	+562	+531	+540	+591	+626	+641	+651
7-3-1	多层及高层住宅	有基础	+132	+134	+135	+122	+125	+142	+158	+165	+167
7-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+109	+109	+109
7-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+224	+224	+224
7-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+309	+309	+309
7-3-5	多层及高层住宅	一层空间内装饰：高档	+19	+19	+20	+20	+20	+21	+22	+23	+24
7-3-6	多层及高层住宅	一层空间内装饰：豪华	+83	+84	+85	+81	+82	+90	+95	+97	+99
7-3-7	多层及高层住宅	底层无公共开放空间	-18	-18	-18	-17	-18	-19	-21	-21	-22
7-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+29	+31	+32	+33	+34

第七章 庆元县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+65	+62	+63	+68	+73	+74	+76
7-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+71	+72	+73	+68	+69	+77	+81	+83	+84
7-3-11	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+325	+329	+331	+306	+313	+350	+372	+379	+383
7-4-1	商业建筑	有基础	+131	+133	+135	+126	+129	+143	+153	+157	+160
7-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+178	+176	+163	+121	+130	+181	+200	+201	+194
7-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+249	+259	+249	+254	+274	+291	+300	+308
7-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+44	+46	+43	+45	+50	+53	+55	+56
7-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+59	+60	+64	+69	+71	+74
7-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+119	+123	+119	+121	+130	+138	+142	+148
7-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30
7-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40

第八章 景宁畲族自治县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第1节 标准建筑计税成本标准

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	2485	2795	3063	3181	3236	地下室建筑面积
8-2	低层住宅	1641	1672	1703	1597	1632	1792	1923	1985	2022	地上部分建筑面积
8-3	多层及高层住宅	1473	1502	1532	1443	1475	1616	1731	1787	1822	地上部分建筑面积
8-4	商业建筑	1179	1204	1218	1092	1134	1301	1411	1458	1474	地上部分建筑面积
8-5	室外工程	113	115	119	114	116	123	132	138	142	地上部分建筑面积之和
8-6	电梯	60	60	60	60	60	60	60	60	60	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年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	+138	+178	+195	+195	+190
8-2-1	低层住宅	有基础	+227	+229	+228	+203	+209	+241	+265	+275	+277
8-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+330	+335	+342	+325	+331	+359	+379	+389	+396
8-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+549	+556	+563	+532	+541	+592	+627	+642	+652
8-3-1	多层及高层住宅	有基础	+134	+136	+137	+123	+127	+144	+160	+167	+170
8-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+113	+113	+113
8-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+228	+228	+228
8-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+312	+312	+312
8-3-5	多层及高层住宅	一层空间内装饰：高档	+19	+19	+20	+20	+20	+21	+22	+23	+24
8-3-6	多层及高层住宅	一层空间内装饰：豪华	+83	+84	+85	+81	+82	+90	+95	+97	+99
8-3-7	多层及高层住宅	底层无公共开放空间	-18	-18	-18	-17	-18	-19	-21	-21	-22
8-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+29	+31	+32	+33	+34

第八章 景宁畲族自治县2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	公共空间内装饰：豪华	+65	+65	+65	+62	+63	+68	+73	+75	+76
8-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+72	+72	+73	+68	+69	+77	+82	+83	+84
8-3-11	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+326	+330	+332	+306	+314	+351	+373	+380	+384
8-4-1	商业建筑	有基础	+131	+134	+135	+126	+129	+144	+153	+158	+160
8-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+180	+177	+165	+122	+131	+182	+202	+202	+196
8-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+250	+259	+249	+255	+274	+291	+300	+308
8-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+42	+45	+47	+43	+45	+50	+54	+55	+56
8-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+58	+59	+64	+68	+71	+73
8-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+116	+119	+123	+119	+121	+130	+138	+143	+147
8-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30
8-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40

第九章 龙泉市2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第1节 标准建筑计税成本标准

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	2448	2752	3015	3130	3185	地下室建筑面积
9-2	低层住宅	1626	1657	1689	1585	1619	1777	1906	1968	2005	地上部分建筑面积
9-3	多层及高层住宅	1460	1489	1520	1432	1464	1603	1717	1772	1807	地上部分建筑面积
9-4	商业建筑	1159	1186	1200	1077	1119	1282	1390	1436	1452	地上部分建筑面积
9-5	室外工程	112	114	118	113	115	122	131	137	140	地上部分建筑面积之和
9-6	电梯	60	60	60	60	60	60	60	60	60	设置电梯的建筑物建筑面积之和（仅计地上部分）

第九章 龙泉市2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	+136	+175	+190	+192	+186
9-2-1	低层住宅	有基础	+222	+224	+223	+199	+204	+236	+260	+269	+271
9-2-2	低层住宅	外立面装饰标准：高档	+329	+334	+341	+325	+330	+358	+378	+387	+395
9-2-3	低层住宅	外立面装饰标准：豪华	+547	+554	+561	+530	+539	+590	+625	+639	+650
9-3-1	多层及高层住宅	有基础	+131	+133	+134	+121	+124	+141	+156	+163	+166
9-3-2	多层及高层住宅	装配率：20%（含）以内							+108	+108	+108
9-3-3	多层及高层住宅	装配率：40%（含）以内							+222	+222	+222
9-3-4	多层及高层住宅	装配率：60%（含）以内							+308	+308	+308
9-3-5	多层及高层住宅	一层空间内装饰：高档	+19	+19	+20	+20	+20	+21	+22	+23	+24
9-3-6	多层及高层住宅	一层空间内装饰：豪华	+83	+84	+85	+81	+82	+89	+95	+97	+99
9-3-7	多层及高层住宅	底层无公共开放空间	-18	-18	-18	-17	-17	-19	-21	-21	-22
9-3-8	多层及高层住宅	公共空间内装饰：高档	+28	+29	+29	+28	+29	+31	+32	+33	+34

第九章 龙泉市2012—2020年房地产开发项目工程造价计税成本标准

第2节 调整项目计税成本标准

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	公共空间内装饰：豪华	+64	+65	+65	+62	+63	+68	+73	+74	+76
9-3-10	多层及高层住宅	外立面装饰：高档	+71	+72	+73	+68	+69	+77	+81	+83	+84
9-3-11	多层及高层住宅	外立面装饰：豪华	+324	+328	+330	+305	+312	+349	+370	+378	+382
9-4-1	商业建筑	有基础	+131	+133	+134	+126	+128	+143	+153	+157	+160
9-4-2	商业建筑	外立面装饰：高档	+175	+173	+161	+119	+128	+178	+197	+198	+192
9-4-3	商业建筑	外立面装饰：豪华	+242	+249	+258	+248	+254	+274	+290	+300	+308
9-4-4	商业建筑	层高：每增减20cm	+43	+44	+47	+43	+44	+50	+53	+55	+56
9-5-1	室外工程	建设标准：高档	+57	+59	+61	+58	+59	+64	+68	+70	+73
9-5-2	室外工程	建设标准：豪华	+115	+119	+122	+119	+121	+130	+138	+142	+147
9-6-1	电梯	电梯品牌：高档	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30	+30
9-6-2	电梯	电梯品牌：豪华	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40	+40

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