附件1

惠州市2016-2018年土地增值税管理系统

房产工程建安成本造价指标编制总说明

为配合惠州市土地增值税征收管理工作，我协会受国家税务总局惠州市税务局的委托，按照双方事先商定的“惠州市2008-2015年土地增值税管理系统房产工程建安成本造价指标编制总说明”房产工程建安成本造价指标标准格式进行数据测算、统计分析、模块分类汇总，编制近三年房产工程建安成本造价指标（2016-2018年），以利税务部门作为参考依据，较为准确地对房产土地增值税进行清算。

一、主要编制依据及参考资料

（一）《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013）

（二）《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）

（三）《广东省建设工程计价通则（2010）》

（四）《广东省建筑与装饰工程综合定额（2010）》

（五）《广东省安装工程综合定额（2010）》

（六）《广东省市政工程综合定额（2010）》

（七）《广东省园林绿化工程综合定额（2010）》

（八）广东省、惠州市有关工程造价的各类文件

（九）广东和惠州地区房产工程项目的案例资料

（十）2016-2018年《惠州工程造价信息》

（十一）《2010年广东省建设工程计价依据编制技术报告》

二、本指标测算的方法及方式

（一）造价综合指标采用“分模块搭积木”形式测算，分楼宇建筑工程和室外工程两大系列，7大模块（含基础工程、地下室工程、地上建筑工程、特殊装饰工程、燃气工程、室外配套工程、其他工程），细分35小模块，并按此确定最终的指标标准格式。

（二）按照指标标准分类格式，收集房地产相关项目案例，对收集的案例进行分类筛选，每个模块筛选出具有代表性的三到五个项目，套用广东省2010版相关定额，然后以2016到2018年《惠州工程造价信息》各年材料价格的平均值计入工程文件，执行三类地区取费，利润按人工费的18%，税金分别按当年相关文件的约定执行，最终得到当年的基准值,将基准值作为最低值计入造价指标。

（三）由于采用的是《惠州工程造价信息》各年材料的平均值不能反映当年材料价格最高时期的价格水平，根据《2008-2015年土地增值税管理系统房产工程建安成本造价指标》结合惠州市当地价格具体情况，在基准值的基础上上浮11%得出当年造价指标作为最高上限，最终调整系数由委托单位研究确定。

三、其他说明

（一）基础工程指标按楼宇总建筑面积计。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。

（二）桩基础综合指标按城区范围内地质状况良好的情况测算，不包特殊地质情况如遇溶洞等，需采取灌浆或其它方式进行地质处理的费用。

（三）地下室工程指标按地下室总建筑面积 （含人防面积）计算，该指标为地下室通用指标，不含人防工程增加的费用，含地下室土方挖填、基坑支护、土建、安装、简单装修等。因人防工程增加的费用另按“人防工程+”指标增加计算。

（四）地下室土方开挖运距按10KM综合考虑，“三通一平”土方开挖运距按5KM综合考虑。

（五）地上建筑工程指标按各模块相应建筑面积计。除公共设施配套用房外，其他模块均按毛坯交楼标准（含土建、安装），含外立面装修、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，给水入口和排水出口、防雷等。

（六）地上建筑工程的结构类型主要为现浇钢筋混凝土框剪结构，不包含钢结构类型。

（七）户内按毛坯标准，仅含公共区（大堂、电梯前室、楼梯间）装修。户内精装修部分按“户内装修”综合指标另列项计算。

（八）安装指标中不含电梯及中央空调设备费用。

（九）应税务部门要求，“户内装修”和“园林绿化”单列细化造价指标组成。户内装修按900-1000元/平方米（中低档装修），绿化按约100-120元/平方米（绿化配置详见：《园林绿化工程综合指标细目组成》（不含名贵树种））计算；其计算面积户内装修按100平方米计，园林绿化按10000平方米计。

（十）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，并综合考虑路面人行道的拆除及修复；高压电缆直径为3\*300mm2，按电缆累计总长度以m计算。

（十一）室外泳池按设计储水体积计，内容包含泳池及设备，不包含更衣室、卫生间。

（十二）专业措施项目费摊入相应部位模块中，其余措施费、其它项目费、规费和税金，可按各部位造价份额比例进行摊分。

四、本指标使用的一般说明

（一）本指标通地将楼宇建筑和室外工程两大类拆分为各个模块，各模块指标为全费用指标，包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费、税金等费用。其中分部分项工程费由人工、材料、机械、管理费、利润组成。

（二）使用指标时，应根据某楼盘工程实际情况，选择所需的模块采用搭积木的方式组合而成，同此理可计算楼盘总造价。