**深圳市地价测算规则（修订征求意见稿）**

**一、通则**

# 1.1编制目的

为贯彻落实国有土地有偿使用制度，合理配置土地资源，优化产业结构，规范我市地价管理工作，根据有关法律、法规、规章和行业标准，结合深圳实际，制定本规则。

# 1.2规则适用范围

本规则适用于我市行政区域范围内，供应建设用地使用权价格、租金及临时用地使用费（以下简称地价）的确定。

以划拨方式供应的土地，不计收地价。

以出让、租赁方式供应或划拨方式转为有偿使用的土地，应根据土地的市场价格及本规则计收地价，其中产权归政府的建筑面积部分不计收地价。

以作价出资方式供应的土地，应根据土地的市场价格及本规则确定作价出资金额。其中产权归政府的建筑面积部分不计作价出资金额。

临时使用土地，应根据本规则计收临时用地使用费。其中，政府或政府有关部门作为临时用地使用主体的，不计收临时用地使用费。

# 1.3土地的市场价格定义

我市土地的市场价格由市自然资源主管部门组织市非盈利性评估机构评估确定。市非盈利性评估机构应根据土地区位及房地产市场变化等因素，区分住宅、商业、办公、工业等用途，按照《城镇土地估价规程》，采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估。其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重分别取70%和30%。

# 1.4地价测算单位

我市地价测算以宗地为单位，以建筑面积为基数计算。

# 1.5地价测算时点

招拍挂方式供应土地的底价，按编制供应方案并符合地价测算条件的时点确定。

协议方式供应土地的地价，经市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）依法受理签订建设用地使用权供应合同（以下简称供应合同）申请并符合地价测算条件的，按受理申请的时点确定。

作价出资方式供应土地的作价出资金额，按编制作价出资方案并符合地价测算条件的时点确定。

土地供应后经批准改变用途或容积等土地使用条件的地价，经市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）依法受理签订供应合同申请并符合地价测算条件的，按受理申请的时点确定。

土地整备相关协议另有约定的，从其约定。

# 1.6修正系数

地价测算涉及的修正系数包括基础修正系数和项目修正系数。

基础修正系数包括：建筑类型、土地使用年期、产权条件、产业发展导向、产业项目类型、地上商业楼层、地下空间修正系数。基础修正系数取值按照本规则附表1至附表7执行。

项目修正系数包括原农村集体经济组织留用土地项目（包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地，以下简称留用土地）、拆除重建类城市更新项目修正系数。项目修正系数取值按照本规则附表8至附表9执行。

修正系数具体使用方式见各附表，系数间为连乘关系，不涉及或不符合上述修正项的，修正系数为1。

# 1.7地价测算公式

新供应土地地价测算公式如下：

宗地地价＝∑（土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数）。其中，同一宗地包含多种建筑类型的，按照不同建筑类型和建筑面积分别测算地价后合计。

# 1.8地价缴款起止时间确定

缴款单位应在地价缴款通知单规定的缴款截止日期前缴纳地价。其中分期支付的，首期地价款缴纳日期按地价缴款通知单确定，其它分期的缴款日期按供应合同约定的日期确定。

# 1.9工业用地供应最低价标准

我市以招拍挂方式供应工业用地的地价，不得低于同年期全国工业用地供应最低价标准。

# 1.10租赁用地年租金标准

按深圳市工业及其他产业用地供应管理办法以租赁方式供应的重点产业项目用地，年租金底价按照该类建设用地出让20年期地价的3%测算，同时适用产业发展导向修正系数（附表4）和产业项目类型修正系数（附表5）。

其他短期租赁用地年租金适用土地使用年期修正系数（附表2）。

# 1.11临时用地使用费标准

临时用地使用费，按照临时使用年期对应的工业用途土地的市场价格（不得转让）计收，适用土地使用年期修正系数（附表2）。

政府或政府有关部门作为临时用地使用主体或作为共同主体之一的项目，以及其他按规定免收地价的临时用地项目，不计收临时用地使用费。

**二、变更与补缴**

# 2.1土地利用条件变更情形

已签订供应合同的土地，变更土地利用条件应补缴的地价，以地价测算时点的价格为基准，测算宗地变更后与变更前不同土地利用条件下的地价差额。如差额为负，不再计收地价。公式如下：

应补缴地价＝∑（土地的市场价格×变更后对应建筑面积×变更后基础修正系数）-∑（土地的市场价格×变更前对应建筑面积×变更前基础修正系数）

其中，城市更新项目中由供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请变更工业楼宇及配套用房产权条件的，按附表9测算应补缴地价。

已签订供应合同的留用土地（含非农建设用地、征地返还用地、留用土地）仅涉及产权条件变更且未涉及其他土地利用条件变更的，应补缴地价适用留用土地项目修正系数；除产权条件变更外，变更其他土地利用条件的或留用土地发生转让的，按前款公式计算。

# 2.2政府资产处置项目地价补缴情形

政府资产处置时，应由原权利人办理地价补缴手续，其中属于政府资产调拨的不补缴地价。

地价补缴按照2.1条测算结果计收，变更后地价按照政府资产处置方案确定的产权条件计算，变更前地价按照原产权条件和已缴纳地价的比例计算。其中，属于划拨或协议免地价、招拍挂出让无偿移交政府情形的，应补缴地价按变更后地价的10%计收。

# 2.3划拨方式供应土地利用条件变更情形

2001年8月6日前，以划拨方式供应的土地，符合《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》（以下简称《若干意见》）中划拨情形的，土地利用条件变更不计收地价。

不符合《若干意见》中划拨情形的土地，转为有偿使用的，按2.1条计收地价。其中，原合法取得的建筑面积部分，竣工验收后，在不改变用途的情况下，经批准办理出让或续期手续的应补缴地价，个人持有的建筑面积部分按2.1条测算结果的7%计收地价；单位持有的建筑面积部分按2.1条测算结果的60%计收地价。

# 2.4协议方式供应非商品性质住宅批准转让情形

2001年8月6日前以协议方式供应的非商品性质住宅用地竣工验收后，除微利商品房（全成本微利房、社会微利商品房）、福利商品房（准成本房、准成本商品房、全成本房、全成本商品房）、单位集资合作建房等政策性住房外，经批准转让的应补缴地价，按2.1条测算结果的20%计收。

前款范围内的政策性住房经法院裁定需协助办理过户且经市住房建设主管部门确定不予以回购的，或单位持有的政策性住房因撤销、破产、合并等原因需办理过户且经市住房建设主管部门确定不予以回购的，应按2.1条测算应补缴地价，其中个人持有的，变更后地价按允许分割转让的住宅地价标准确定，变更前地价按不得转让的住宅地价标准确定。

# 2.5竣工超面积情形

已供应土地竣工建筑面积超出供应合同约定，经规划确认保留的建筑面积应补缴地价，以合同约定的产权条件，按2.1条测算结果的130%计收。

# 2.6产业用地提高容积增加建筑面积情形

产业用地经批准提高容积增加的建筑面积不得转让。发展的产业符合我市产业发展导向的，适用产业发展导向修正系数。应补缴的地价按以下规则计收：

普通工业用地（M1）和新型产业用地（M0）上建设的工业厂房及相应辅助设施（如物业用房、配电用房），不计收地价；建设的配套商业、宿舍型保障性租赁住房按2.1条测算结果计收；其他建筑面积部分按2.1条测算结果的50%计收。

仓储用地（W1）和物流用地（W0）上建设的配套商业、宿舍型保障性租赁住房按2.1条测算结果计收；其他建筑面积部分按2.1条测算结果的50%计收。

# 2.7其他不再计收地价情形

符合下述情形的，不再计收地价：

（1）2001年8月6日（含）后以协议免地价方式供应的土地，变更土地利用条件，符合《若干意见》中划拨情形的，不计收地价。

（2）已供应土地，经批准增加充电基础设施，不补缴地价。

（3）在加油站用地上增加加气（含加氢）功能，不补缴地价。

（4）机关企事业单位、社会组织等利用符合条件的存量自有用地建设保障性租赁住房的，经批准变更土地用途，不补缴地价款。

**三、特殊情形**

# 3.1除住宅用地外，地上规定建筑面积小于土地面积情形

新供应土地中，地上规定建筑面积小于土地面积且主用途不占建筑面积的（如机场、港口码头、堆场、供燃气、游乐设施、道路用地等），按土地主用途部分（建筑物有对应占地面积的可扣除）和建筑物建筑类型部分分别测算地价后合计。计算公式如下：

宗地地价＝主用途土地的市场价格×（土地面积-建筑物对应占地面积）×基础修正系数×项目修正系数+∑（建筑物建筑类型土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数）

新供应土地中，地上规定建筑面积小于土地面积的其他情形，测算地价的建筑面积按土地面积确定，各种建筑类型的建筑面积按照实际建筑面积中各种建筑类型所占比例确定。

涉及土地利用条件变更的应补缴地价，按前款测算；其中，涉及规划指标变更的应补缴地价，以实际建筑面积测算。

# 3.2原宝安县未缴纳市政配套金的土地

原宝安县已签订供应合同，但未缴纳市政配套金的土地（供应合同规定不需要补缴市政配套金的除外），在不改变供应合同约定土地利用条件的前提下，按1.7条测算结果的20%补缴。缴纳地价后，除供应合同另有约定外，住宅、商业、办公用地允许分割转让，工业等用地限整体转让。

# 3.3招拍挂方式供应并溢价成交地价分摊

以招拍挂方式供应并溢价成交的土地，其成交地价溢价部分分摊按招拍挂底价中的对应用途分项价格乘以宗地成交溢价率测算。符合相关规定多宗地一并出让的，成交溢价率以整体成交溢价率确定。

# 3.4农村城市化历史遗留违法建筑地价规定

农村城市化历史遗留违法建筑处理过程中涉及的地价，按照深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法、深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定、深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定、深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定实施细则等规定执行。

# 3.5房地产登记历史遗留问题等特殊情形

2006年2月15日前以协议方式供应的土地，批准产权转移（包括已批准预售及销售、已办理产权转移登记等情形）的面积超出供应合同约定建筑面积的应补缴地价，按2.1条测算结果的20%计收。

因处理历史遗留问题涉及地价测算与本规则不一致的，由市自然资源主管部门确定地价计收原则，报市政府审定。

# 3.6连通空间地价计收规则

地上、地下连通空间建设用地使用权，全天候向公众开放的，按照公共通道用途计收地价；不能全天候向公众开放的，按照地上、地下连通空间的实际使用用途计收地价。

**四、附则**

# 4.1地价缴纳方式

重点产业项目、城市更新项目、保障性租赁住房项目（不含变更与补缴情形）及市政府批准的其他情形可分期缴交，首次缴交比例不得低于50%，余款自签订合同之日起1年内交清，不计利息。其余项目地价应一次性付清。

# 4.2标定地价更新发布

标定地价成果由市自然资源主管部门组织按年度更新，并定期发布。年度更新时价格水平变化超过5%时，应报市政府批准后发布。

# 4.3规则更新及解释权

本规则自 年 月 日起实施。本规则实施前，已向市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），地价计收标准及方式仍按照原有规定执行。

此前我市规定与本规则不一致的，以本规则为准。

本规则未涉及的特殊情形（如高尔夫球场、高尔夫练习场、地上规定建筑面积小于土地面积的住宅等），地价由市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）组织市非盈利性评估机构另行评估。

本规则未涵盖的其他情形，由市自然资源主管部门确定地价计收原则，报市政府审定。

本规则由市自然资源主管部门负责解释，市自然资源主管部门可根据实际情况对附表进行修订，报市政府备案后施行。

**附件**

**《深圳市地价测算规则》附表**

# 附表1建筑类型适用地价标准及修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **建筑类型** | | **适用地价**  **类型** | **修正**  **系数** |
| 1 | 厂房（含新型产业用地中的厂房）、仓库（含物流用地中的仓库） | | 工业 | 1 |
| 2 | 产业用地中的研发用房（含配套办公）、物流建筑 | | 新型产业 | 1 |
| 3 | 住宅 | | 住宅 | 1 |
| 宿舍 | | 0.6 |
| 保障性住房 | 公共租赁住房 | 0.3 |
| 保障性租赁住房（政府组织配租） | 0.4 |
| 保障性租赁住房（社会主体出租） | 0.6 |
| 共有产权住房 | 0.3 |
| 4 | 办公 | | 办公 | 1 |
| 5 | 会议中心 | | 0.5 |
| 6 | 商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）、加油站 | | 商业 | 1 |
| 7 | 游乐设施 | | 0.4 |
| 8 | 加气站（含加氢）、肉菜市场 | | 0.3 |
| 9 | 旅馆业建筑 | | 酒店 | 1 |
| 10 | 文化设施、医疗卫生设施、教育设施、幼儿园（托儿所）、科研设施、体育设施 | | 公共管理与服务设施 | 1 |
| 11 | 文化遗产、宗教建筑、社会福利设施、特殊建筑 | | 0.3 |
| 12 | 市政设施及施工配套设施、训考场、殡葬设施、社会停车场（库）、邮政网点、充电站 | | 公用设施 | 1 |
| 13 | 交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）、充电站），综合管廊 | | 0.3 |
| 备注：  1．建筑类型（除公租房、保障性租赁住房、共有产权住房、会议中心、邮政网点、综合管廊外）对应《深圳市城市规划标准与准则》。  2．上表中未涵盖的其他配建建筑类型按主体建筑类型地价标准测算地价。主体建筑类型是规划许可文件中面积占比最大的建筑类型；无法确定的按规划许可文件中的土地用途确定。  3．协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房（研发用房、厂房）部分，地价按照相应用途标准的50%测算。  4．产业用地测算地价时，产业用地配套办公、宿舍、商业等建筑面积按照对应的建筑类型测算地价，配套的办公、宿舍、商业等建筑面积经基础修正后的楼面单价不得低于同等条件下产业主体建筑类型的楼面单价。  5．交通设施、市政设施用地配套建设的辅助设施、管理维修设施和必要配套的附属设施，按主体建筑类型测算地价。  6．新供应加油、加气混合用地，已明确加油、加气功能占地面积的，按占地面积分别计算地价后合计；未明确加油、加气功能占地面积的，以宗地为单位，按照加油站和加气站土地的市场价格的均值确定地价。  7．高尔夫球场、高尔夫练习场、地上规定建筑面积小于土地面积的住宅用地不适用本表。  8．本表中第5、7、8、9类建筑类型及幼儿园、邮政网点（所）、社会停车场、加油站原则上应在出让方案或供应合同中明确该类建筑类型不得转让或限整体转让。  9．政府投资新建的安置用房和产权归属政府的房屋用做安置用房的，地价按照相应用途的10%测算。 | | | | |

# 附表2土地使用年期修正系数表

| **年期**  **n** | **住宅70年类** | **商业40年类** | **办公等40年类** | **工业等30年类** | **年期**  **n** | **住宅70年类** | **商业40年类** | **办公等40年类** | **工业等30年类** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0.0492 | 0.0627 | 0.0591 | 0.0620 | 36 | 0.8555 | 0.9717 | 0.9682 | 1.0764 |
| 2 | 0.0961 | 0.1219 | 0.1151 | 0.1210 | 37 | 0.8640 | 0.9794 | 0.9768 | 1.0871 |
| 3 | 0.1408 | 0.1777 | 0.1681 | 0.1772 | 38 | 0.8721 | 0.9867 | 0.9850 | 1.0973 |
| 4 | 0.1833 | 0.2303 | 0.2184 | 0.2307 | 39 | 0.8798 | 0.9935 | 0.9927 | 1.1070 |
| 5 | 0.2238 | 0.2800 | 0.2661 | 0.2816 | 40 | 0.8871 | 1.0000 | 1.0000 | 1.1162 |
| 6 | 0.2624 | 0.3268 | 0.3113 | 0.3302 | 41 | 0.8941 | 1.0061 | 1.0069 | 1.1250 |
| 7 | 0.2992 | 0.3710 | 0.3542 | 0.3764 | 42 | 0.9008 | 1.0118 | 1.0135 | 1.1334 |
| 8 | 0.3341 | 0.4127 | 0.3948 | 0.4204 | 43 | 0.9071 | 1.0173 | 1.0197 | 1.1414 |
| 9 | 0.3675 | 0.4521 | 0.4333 | 0.4624 | 44 | 0.9132 | 1.0224 | 1.0257 | 1.1490 |
| 10 | 0.3992 | 0.4892 | 0.4697 | 0.5023 | 45 | 0.9189 | 1.0272 | 1.0313 | 1.1562 |
| 11 | 0.4294 | 0.5242 | 0.5043 | 0.5403 | 46 | 0.9244 | 1.0318 | 1.0366 | 1.1631 |
| 12 | 0.4582 | 0.5572 | 0.5371 | 0.5766 | 47 | 0.9296 | 1.0361 | 1.0416 | 1.1697 |
| 13 | 0.4856 | 0.5884 | 0.5682 | 0.6111 | 48 | 0.9346 | 1.0401 | 1.0464 | 1.1759 |
| 14 | 0.5118 | 0.6178 | 0.5976 | 0.6439 | 49 | 0.9393 | 1.0439 | 1.0509 | 1.1819 |
| 15 | 0.5366 | 0.6455 | 0.6255 | 0.6752 | 50 | 0.9438 | 1.0476 | 1.0552 | 1.1876 |
| 16 | 0.5603 | 0.6717 | 0.6520 | 0.7050 | 51 | 0.9481 | 1.0510 | 1.0592 | 1.1930 |
| 17 | 0.5829 | 0.6963 | 0.6771 | 0.7334 | 52 | 0.9522 | 1.0542 | 1.0631 | 1.1981 |
| 18 | 0.6043 | 0.7196 | 0.7009 | 0.7604 | 53 | 0.9561 | 1.0572 | 1.0667 | 1.2030 |
| 19 | 0.6248 | 0.7416 | 0.7234 | 0.7862 | 54 | 0.9598 | 1.0601 | 1.0702 | 1.2077 |
| 20 | 0.6443 | 0.7623 | 0.7448 | 0.8107 | 55 | 0.9633 | 1.0628 | 1.0735 | 1.2121 |
| 21 | 0.6628 | 0.7819 | 0.7650 | 0.8340 | 56 | 0.9667 | 1.0653 | 1.0766 | 1.2164 |
| 22 | 0.6805 | 0.8003 | 0.7842 | 0.8563 | 57 | 0.9699 | 1.0677 | 1.0795 | 1.2204 |
| 23 | 0.6973 | 0.8177 | 0.8024 | 0.8775 | 58 | 0.9730 | 1.0700 | 1.0823 | 1.2242 |
| 24 | 0.7134 | 0.8341 | 0.8196 | 0.8976 | 59 | 0.9759 | 1.0721 | 1.0850 | 1.2279 |
| 25 | 0.7286 | 0.8496 | 0.8360 | 0.9168 | 60 | 0.9786 | 1.0741 | 1.0875 | 1.2314 |
| 26 | 0.7432 | 0.8642 | 0.8515 | 0.9351 | 61 | 0.9813 | 1.0760 | 1.0899 | 1.2347 |
| 27 | 0.7570 | 0.8780 | 0.8661 | 0.9526 | 62 | 0.9838 | 1.0778 | 1.0921 | 1.2379 |
| 28 | 0.7702 | 0.8910 | 0.8801 | 0.9691 | 63 | 0.9862 | 1.0795 | 1.0942 | 1.2409 |
| 29 | 0.7828 | 0.9033 | 0.8932 | 0.9849 | 64 | 0.9884 | 1.0811 | 1.0963 | 1.2437 |
| 30 | 0.7947 | 0.9148 | 0.9057 | 1.0000 | 65 | 0.9906 | 1.0826 | 1.0982 | 1.2465 |
| 31 | 0.8061 | 0.9257 | 0.9176 | 1.0143 | 66 | 0.9927 | 1.0840 | 1.1000 | 1.2491 |
| 32 | 0.8170 | 0.9360 | 0.9288 | 1.0280 | 67 | 0.9946 | 1.0854 | 1.1017 | 1.2515 |
| 33 | 0.8273 | 0.9458 | 0.9395 | 1.0410 | 68 | 0.9965 | 1.0866 | 1.1034 | 1.2539 |
| 34 | 0.8372 | 0.9549 | 0.9496 | 1.0534 | 69 | 0.9983 | 1.0878 | 1.1049 | 1.2561 |
| 35 | 0.8465 | 0.9636 | 0.9591 | 1.0652 | 70 | 1.0000 | 1.0889 | 1.1064 | 1.2583 |
| 备注：  1．上述土地使用年期修正系数公式为：K=[1-1/(1+r)m]/[1-1/(1+r)n]，公式中：r表示土地还原率，住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施分别取值5%、6%、5.5%、5%、5%、5.5%、5%、5%；m表示剩余年期；n表示土地使用年限，住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施分别取值70年、40年、40年、30年、30年、40年、30年、30年。办公等40年类包含办公、酒店用途；工业等30年类包含工业、新型产业、公共管理与服务设施、公用设施用途。  2．宗地地价测算中土地使用年期的计算从地价测算时点起至土地使用期满时点为止，不足1年的按实际天数计算。  3．已出让用地需测算原合同剩余年期地价的，按照原已缴纳地价扣减已实际使用年期对应的地价进行测算，即土地剩余年期地价=原已缴纳地价×（1－已实际使用年期对应的土地使用年期修正系数）。其中，已实际使用年期对应的土地使用年期修正系数=土地已使用年期的年期修正系数÷土地出让总年期的年期修正系数，已使用年期和土地出让总年期对应的土地使用年期修正系数按照本表确定。 | | | | | | | | | |

# 附表3产权条件修正系数表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **建筑类型** | **产权条件情形** | | **修正**  **系数** |
| 1 | 表1中的建筑类型1 | 不得转让 | | 1 |
| 限整体转让 | | 1.5 |
| 允许分割转让 | | 5 |
| 2 | 表1中的建筑类型2 | 不得转让 | | 1 |
| 限整体转让 | | 1.4 |
| 允许分割转让 | | 2.5 |
| 3 | 表1中的建筑类型3 | 不得转让 | 公共租赁住房、  保障性租赁住房（政府组织配租） | 0.1 |
| 其他 | 0.3 |
| 限整体转让 | | 0.8 |
| 允许分割转让 | | 1 |
| 4 | 表1中的建筑类型4-8 | 不得转让 | | 0.6 |
| 限整体转让 | | 0.8 |
| 允许分割转让 | | 1 |
| 5 | 表1中的建筑类型9 | 不得转让 | | 0.8 |
| 限整体转让 | | 1 |
| 允许分割转让 | | 1.3 |
| 6 | 表1中的建筑类型10-11 | 不得转让 | | 1 |
| 限整体转让 | | 1.3 |
| 允许分割转让 | | 1.7 |
| 7 | 表1中的建筑类型12-13 | 不得转让 | | 1 |
| 限整体转让 | | 1.3 |
| 允许分割转让 | | 1.7 |
| 备注：  1．产权条件情形依据土地使用权出让方案或供应合同确定。  2．已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“不得转让”、“自用”或“非商品性质”房地产，属于“不得转让”情形；已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“商品性质房地产限整体转让”的，属于“限整体转让”情形；  3.物业管理用房等共有部分建筑类型，产权条件按不得转让情形测算地价。  4.不得转让的人才住房产权系数取值0.1。 | | | | |

# 附表4产业发展导向修正系数表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **产业分类** | **修正系数** |
| 1 | 战略性新兴产业（新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等）、优势传统产业、生产性现代服务业 | 0.5 |
| 2 | 除上述类别以外的其他产业 | 1 |
| 备注：  1．修正对象为除配套商业、宿舍型保障性租赁住房以外的建筑类型。产业分类及认定以相关部门出具的产业分类证明文件为准。  2．在竣工超面积测算应补缴的地价时，产业用地出让时有适用产业发展导向修正系数的,适用产业发展导向修正系数，变更前后均按照测算时点政策确定适用的建筑类型。由产业用地调整为保障性住房等其他用地的，根据2.1条测算变更前后地价时，按原产业用地适用情况确定变更前产业发展导向修正系数适用对象。  3．协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房，产业监管协议或供应合同中约定的出租对象符合本表序号1情形的，适用产业发展导向修正系数。  4．本表不适用于城市更新项目、留用土地项目。 | | |

# 附表5产业项目类型修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **产业项目类型** | | **修正系数** |
| 1 | 重点产业项目 | 遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的 | 0.6 |
| 遴选方案确定为单一意向用地单位的 | 0.7 |
| 一般产业项目 | | 1 |
| 2 | 总部项目 | | 0.7 |
| 3 | 优质产业空间供给试点项目 | | 0.3 |
| 备注：  1．修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业项目类型以深圳市工业及其他产业用地供应管理办法、深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法、深圳市优质产业空间供给试点改革方案等规定为准。总部项目地价缴纳方式参照本规则中重点产业项目执行。  2．本表不适用于城市更新项目、留用土地项目。 | | | |

# 附表6地上商业楼层修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| **商业楼层** | **修正系数** |
| 首层商业 | 1 |
| 第二层商业 | 0.6 |
| 第三层商业 | 0.5 |
| 第四层及以上商业 | 0.4 |
| 备注：  1．对于附表1序号6中的商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）建筑类型，测算地价时地上部分适用商业楼层修正系数。经楼层修正后各楼层楼面单价低于同宗地上办公用途价格的，取办公用途价格测算地价。  2．商业楼层和相应建筑面积按照宗地面积和建筑覆盖率等条件计算，但竣工验收前的规划许可文件或供应合同中已明确约定商业楼层和相应建筑面积的按照相关文件中明确的商业楼层和相应建筑面积测算。  3.按照宗地面积和建筑覆盖率等条件计算各楼层商业面积时，宗地面积应扣除规划许可文件或供应合同中明确需要独立占地建设的学校等配套设施；规划许可文件或供应合同中明确需要设置在首层或其他具体楼层的配套设施，可在对应的商业楼层面积中扣除。满足上述规定后，各楼层商业面积按照逐层依次向上填充的规则确定。若存在多种产权条件，按不同产权条件建筑面积比例在各层分摊商业楼层面积。 | |

# 附表7地下空间修正系数表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **修正系数** |
| 1 | 交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）），综合管廊 | 0.1 |
| 2 | 除上述类别以外的其他地下空间 | 0.3 |
| 备注：  1．地下商业空间按照地上首层商业对应的土地市场价格标准以本表修正系数予以修正。  2．供应合同对建设在地下的建筑面积未约定或约定不明的，但实际建设在地下的建筑面积部分，在地价测算时原则上不适用地下空间修正系数。但竣工验收超面积且超建在地下的建筑面积部分，经处理且规划确认保留的，测算应补缴的地价时可适用地下空间修正系数。 | | |

# 附表8留用土地项目修正系数表

| **序号** | **用地类型** | | | **适用住宅、商业、办公、酒店、公共管理与服务设施地价**  **修正系数** | **适用新型产业地价修正系数** | **适用工业、公用设施地价修正系数** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 非农建设用地、征地返还用地、农村集体经济组织留用土地不得转让情形 | | | 0 | | |
| 2 | 非农建设用地、征地返还用地进入市场 | 非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地 | r≤3.2部分 | 0.01 | | |
| r>3.2部分 | 0.2 | | |
| 在本社区或社区外经评估后安置的征地返还用地 | 等价值部分 | 0.01 | | |
| 超出等价值部分 | 0.2 | | |
| 3 | 农村集体经济组织利益统筹土地整备项目留用土地进入市场 | | 基础建筑面积 | 0.02 | | 0.01 |
| 共享建筑面积 | 0.2 | 0.15 |
| 4 | 土地整备利益统筹项目留用土地 | | 权益容积 | 0.02 | | |
| 不属政府的共享容积 | 0.2 | | |
| 备注：  1.基础建筑面积、共享建筑面积、等价值部分、超出等价值部分按土地整备有关文件执行。  2．r为非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地的地上规定建筑面积（不包括产权归政府部分）+地下规定建筑面积（不包括产权归政府部分）之和与用地面积的比值。无法按照已确定的征地返还用地土地面积进行安置，通过调整容积率保障安置建筑面积不减少而导致r有变化的，仍然按原定的用地面积计算r后进行取值分段测算。  3.计算中涉及不属政府的多种建筑类型的，应将各建筑类型按照建筑面积（或容积）比例分摊到不同的计算区间进行地价计算。  4．按照土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）完成实施方案审批的土地整备利益统筹试点项目，项目中留用土地执行2013年公告基准地价标准，并按照土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）地价计收规则测算地价。  5.成片开发区（指蛇口工业区、赤湾港等已签订大协议的用地及原深圳市蛇口区管理局批出的协议出让用地）的历史用地补办用地手续、土地使用年期续期、补地价进入市场等事项，地价按测算规则测算结果的20%计收。 | | | | | | |

# 附表9拆除重建类城市更新项目修正系数计算表

| **测算次序** | **用地类别或改造类型** | **适用住宅地价修正因子** | **适用商业地价修正因子** | **适用办公、酒店、公共管理与服务设施地价修正因子** | **适用工业、新型产业、公用设施地价修正因子** | **说明** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 小地块城市更新项目应移交未移交用地 | 1 | 1 | 1 | 1 |  |
| 2 | 已办理征转地补偿的零星国有未出让用地 | 1 | 1 | 1 | 1 |  |
| 未办理征转地补偿的零星国有未出让用地 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 |  |
| 3 | 城中村用地 | 0.1×(1-4.5/r) | 0.18×(1-4.5/r) | 0.15×(1-4.5/r) | 0.15×(1-4.5/r) | 修正因子计算结果为负数时取零；按关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施文件要求配建保障性住房（具体类型按保障性住房相关规定确定）的城市更新项目，按相应修正因子的0.8倍计算。 |
| 4 | 旧屋村用地 | 0.1×(1-1.5/r) | 0.18×(1-1.5/r) | 0.15×(1-1.5/r) | 0.15×(1-1.5/r) |
| 5 | 70个旧城旧村改造项目除城中村用地、旧屋村用地外的其余用地 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 | 70个旧城旧村改造项目按照关于宝安龙岗两区自行开展的新安翻身工业区等70个旧城旧村改造项目的处理意见确定。 |
| 6 | 国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地 | 0.4 | 0.75 | 0.6 | 0.15 | 改造为三类居住用地（R3）的，适用本改造类型。 |
| 国有已批居住、商业服务业用地改造为居住、商业服务业用地 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 | 其中，国有已批游乐设施用地经市政府同意改造为居住、商业服务业用地的，按相应修正因子的3.5倍计算。 |
| 国有已批用地（除居住、商业服务业用地）改造为居住、商业服务业用地 | 0.4 | 0.9 | 0.6 | 0.15 |  |
| 国有已批用地改造为公共管理与服务设施用地（包括文体设施、医疗卫生、教育设施、社会福利用地） | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 | 公共管理与服务设施用地限整体转让。 |
| 国有已批用地属于按农村城市化历史遗留违法建筑处理规定处理给原农村集体经济组织及其继受单位且权属未转移的用地 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 |  |
| 7 | 历史用地处置 | 0.11 | 0.2 | 0.16 | 0.16 |  |
| 备注：  **一、城市更新项目**  1．城市更新项目以用地审批中确定的一个整体为地价测算单位，按住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施确定项目修正系数，各修正系数按照各“用地类别或改造类型”的面积占比及相应地价修正因子加权平均确定，公式为：各修正系数=∑（各“用地类别或改造类型”面积占比×相应修正因子）。城市更新项目按照地价测算单位确定主体建筑类型。  2. r为一个整体范围内全部开发建设用地的地上规定建筑面积+地下规定建筑面积之和与总用地面积的比值。  3.“用地类别或改造类型”面积占比为相应用地面积与开发建设用地面积的比值，并按照本表中“测算次序”依次计算，累计面积占比超出100%的部分不再参与计算。其中测算次序6存在多种“用地类别或改造类型”的，测算次序6应计入的面积占比按照相应用地面积占国有已批用地面积的比例分摊至各“用地类别或改造类型”。  4．按关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施要求配建人才住房、保障性住房的城市更新项目，适用“国有已批用地（除居住、商业服务业用地外）改造为居住、商业服务业用地”类型的，除人才住房及保障性住房外的住宅建筑面积按住宅修正因子的0.8倍计算。按关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施要求配建人才公寓的城市更新项目，适用“国有已批用地（除居住、商业服务业用地外）改造为居住、商业服务业用地”类型的，除人才公寓外的商务公寓建筑面积按办公修正因子的0.8倍计算。  5.《关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》（深规土规〔2018〕4号）和《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（深规划资源〔2019〕1号）中规定按评估地价标准计收地价的建筑面积，按本规则1.7条公式测算地价，项目修正系数为1。  其中，按照《关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》规定增加的建筑面积中，安居型商品房、可售人才住房按相应建筑功能及建筑面积测算地价，产权归政府的建筑面积不计收地价。其余建筑面积，辖区政府已在更新单元规划中明确其所属地块及建筑功能的，按照已明确的建筑功能及建筑面积测算地价；未明确的，按照其与更新单元规划总建筑面积（不含安居型商品房、可售人才住房及产权归政府的建筑面积）的比值计算出分摊的建筑功能及建筑面积后测算地价。  6．本表测算次序第3至7项“用地类别或改造类型”中的厂房、研发用房为不得转让情形的，其适用工业、新型产业地价修正因子按0计算（即厂房、研发用房不得转让部分不计收地价）。  7．签订供应合同时按本规则测算地价的城市更新项目用地，供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请将工业楼宇及配套用房产权条件变更为整体或分割转让的，应补缴地价＝∑(土地的市场价格×变更后对应建筑面积×变更后基础修正系数×变更后拆除重建类城市更新项目修正系数)-∑(土地的市场价格×变更前对应建筑面积×变更前基础修正系数×变更前拆除重建类城市更新项目修正系数)。如差额为负，不再计收地价。  签订供应合同时未按本规则测算地价的城市更新项目用地，供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请将工业楼宇及配套用房产权条件变更为整体或分割转让的，应补缴地价按照前款公式计算，变更后拆除重建类城市更新项目修正系数按照本表中“国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地”改造类型的适用住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施地价修正因子取值；变更前产权条件为不得转让的，变更前拆除重建类城市更新项目修正系数均按0.05取值，变更前产权条件为整体转让的，变更前拆除重建类城市更新项目修正系数均按0.15取值。如差额为负，不再计收地价。  8．城市更新单元规划确定的开发建设用地范围外的地下停车场（库）部分，按本规则1.7条公式测算地价，其中产权条件修正系数为不得转让情形的系数、项目修正系数为1。  9．城市更新拆除范围内的以下用地适用“城中村用地”用地类别：（1）福田、罗湖、南山、盐田区原农村集体已划定红线范围内的用地；（2）宝安、龙岗、龙华、坪山、光明区、大鹏新区根据市政府1993年发布的《深圳市宝安、龙岗两区规划、国土管理暂行办法》、2004年发布的《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》划定给原农村集体的非农建设用地；（3）1993年以后，以土地主管部门核发的用地批复或者土地使用权供应合同形式批准给原农村集体经济组织或者其继受单位的征地返还用地。已批准合作建房并签订土地使用权供应合同、已办理产权转移或者享受过城中村地价政策的用地不再适用“城中村用地”用地类别。  10．旧工业区综合整治类城市更新项目中，进行历史用地处置的用地上原有建筑面积参照本表“历史用地处置”类别的修正因子及备注6规定测算地价；新建建筑面积参照“国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地”类型的修正因子及备注6规定测算地价；在原有建筑上加建城市基础设施、公共服务设施及电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施的，不计收地价。  11．城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后政府不回购的，适用附表1序号2的“新型产业用地中的研发用房”建筑类型进行地价测算。  12．土地整备留用土地指标与城市更新项目统筹处理的，留用土地中来源于合法用地的指标根据指标批复确定的用地来源按城市更新政策进行地价测算，留用土地中利益共享用地的地价按照城市更新历史用地处置部分的地价标准计收。  13．已签订土地使用权出让合同的城市更新项目，工业用地上超建或者增加的建筑面积补缴地价时，同一建筑功能在土地使用权出让合同及补充协议中约定部分分割转让、部分自用的，该建筑功能超建或者增加建筑面积部分的产权条件由供应合同双方协商确定，并按相应产权条件计收地价。  14. 商业文化设施适用附表1商业地价类型地价标准。  15. 棚户区改造项目修正系数按本表测算次序6中“国有已批居住、商业服务业用地改造为居住、商业服务业用地”项目修正系数执行。  **二、原旧城旧村改造项目**  16．原市政府划定的旧城旧村改造项目用地，按本规则1.7条公式测算地价，其中项目修正系数取值如下：安置已取得房地产证的建筑面积参照“国有已批居住、商业服务业用地改造为居住、商业服务业用地”类型的修正因子确定；安置未取得房地产证的建筑面积参照“历史用地处置”类别的修正因子确定，其余建筑面积为1。旧城旧村改造项目用地的地价缴纳方式参照城市更新项目执行。 | | | | | | |