附件2-4

**《深圳市地价测算规则》征求意见及采纳情况汇总表（社会公众意见）**

注：征求意见期间共征集社会公众意见51条，经研究后采纳意见20条，解释说明31条。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **关键字** | **对应条文** | **反馈意见及建议** | **意见/建议**  **采纳情况** |
| 1 | 土地的市场价格定义 | 一、通则第1.3条  1.3 | 1、建议进一步明确标定地价的评估机构和评估方法  理由：市非盈利性评估机构具体是指哪些？，如何监督和评断制定的标定价格的科学性和合理性？最终评估结果是否提供给市场主体复议的机会？标定地价的修正系数如何取值？是否会导致最终土地市场的结果更加主观性？增加开发企业前期对项目经济可行性研判的不确定性？对于评估方法，如剩余法必须基于对地上建筑物的建设类别和规模来确定，土地行政主管部门对全市所有土地均采用剩余法的依据是什么？采用剩余法评估可能会因为不同的评估标准而有所差异，是否会有失公允？最终评估结果是否提供给市场主体复议的机会？ 市非盈利性评估机构将根据土地区位及房地产市场变化等因素进行评估，是否意味着城市更新应补缴地价的测算重回此前只适用于“工改商住”类城市更新项目“一地一评估”的操作？且地价评估本已是具有一定主观不确定性的地价测算方法，采用标定地价系数修正法和剩余法进行评估，其中，标定地价如何得出？标定地价的修正系数如何取值？标定地价及其修正系数的取值已具有一定的主观性，若用该等主观性较强的结果对土地市场价格进行再评估，是否会导致最终土地市场的结果更加主观性？增加开发企业前期对项目经济可行性研判的不确定性？**(深圳市城市更新开发企业协会)** | **解释。**详见《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发（〔2018〕4号）等相关规定。 |
| 2、建议拆除重建类城市更新项目的地价测算沿用以前的测算规则或者采用单一标定地价系数修正法（权重取100%）评估得出的土地市场价格及规则计收地价  理由：根据《地价测算规则（修订稿）》的政策解读描述的政策起草背景和必要性，此次修订是为了将目前同时存在的“基准地价”和“宗地地价评估”、各类型土地出让地价政策纳入统一体系内，实现简明易操作的目的。但实际上，此次修订引入了标定地价系数修正和剩余法（整体估价）加权取值的新概念，而标定地价又有别于基准地价，可能也是一种基于基准地价的评估地价，也就是说同时采用两种评估地价加权取值再考虑附表中的各种系数得出宗地地价，这种地价评估取值方法实操上比现有的城市更新地价测算体系更为复杂、不明确，尤其是标定地价每年更新一次、测算规则每两年更新一次，如此频繁的变动必然给参与城市更新项目的市场主体带来不确定性风险，无法实现《解读》中提倡的“充分发挥市场在资源配置中起决定性作用”的政策起草初衷，建议城市更新项目仍沿用《深圳市城市更新办法》、实施细则及《暂行措施》相关地价计收规定执行，以稳定市场预期，更好地发挥市场配置资源的的主体作用，或者采用单一标定地价系数修正法（权重取100%）评估得出的土地市场价格及规则计收地价。**(深圳市城市更新开发企业协会)** | **解释。**根据《资产评估法》及《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）等相关规定，土地估价应至少采用两种评估方法 |
| 3、建议取消剩余法（整体估价），直接采用标定地价系数修正法测算结果为土地市场价格。  理由：《测算规则（征求意见稿）》中关于剩余法（整体估价）中“整体估价”，是指项目包含商业、住宅、公寓、办公等整体进行估价，还是指项目按各单一功能用途（如全部住宅或全部办公等）分别进行估价？“整体估价”概念比较模糊，界定范围不清晰。若指项目包含商业、住宅、公寓、办公等整体进行估价，则测算结果为综合用途土地价格，与地价测算公式中“分用途分年期市场价格”相矛盾；若指按各功能用途（如全部住宅或全部办公等）分别进行估价，则涉及将不同功能用途物业关于公共配套物业成本分摊、建设期、投资利润等差异化问题，使得地价测算繁琐化、复杂化，未能达到简化地价测算的目的。此外，由于标定地价成果为土地行政主管部门组织按每年土地市场水平例行更新，已可代表每年土地市场水平。**（深圳市京基房地产股份有限公司）** |
| 4、原文中提出“其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重原则上分别取70%和30%”，请详述剩余法计算方法。**（匿名）** | **解释。**剩余法计算方法详见《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等国家规范。 |
| 2 | 地价测算时点 | 一、通则第1.5条 | 5、建议斟酌第一条及第三条的表述  理由：第一条及第三条的表述是时期概念，而地价测算需要明确的时点 **(广东省不动产登记与估价专业人员协会)** | **采纳。**已修改完善条文 |
| 6、建议城市更新拆除重建类项目，参照《深圳市规划和国土资源委员会关于贯彻落实市政府房地产调控政策的通知》（深规土规﹝2018﹞7号），以“专规”批准时点作为地价测算时点。  理由；城市更新拆除重建类项目在城市更新专项规划（以下简称“专规”）研究阶段，论证项目规划方案的可行性，是以专规申报时点的房地产市场水平、房地产市场政策等为研究前提，若项目在“专规”批复后，房地产市场发生较大变化，可能出现项目经济不可行的情况。**（深圳市京基房地产股份有限公司）** | **解释。**为有利于全市地价的统一管理，地价测算时间以申请签订土地出让合同并符合地价测算条件为测算时点。 |
| 3 | 宗地地价测算公式 | 一、通则第1.7条 | 7、原文中提出“宗地地价＝∑（分用途分年期市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数）”，请明确“分用途分年期市场价格”如何查询或参考对象。**（匿名）** | **采纳。**已修改条文，增加土地使用年期修正系数。 |
| 8、原文中提出“宗地地价＝∑（分用途分年期市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数）”中的“基础修正系数”是否存在叠加情况，比如项目属于城市更新的工改工项目，是否“基础修正系数”为附表1、附表2、附表3、附表4相应修正系数相乘，请相互存在叠加现象时的计算方式。**（匿名）** | **采纳。**系数间为连乘关系，已修改完善条文。 |
| 4 | 工业用地出让最低价 | 一、通则第1.9条 | 9、租金和工业最低价标准的70%不对应，建议考虑。**(广东省不动产登记与估价专业人员协会)** | **采纳。**已修改条文。 |
| 5 | 租赁用地年租金标准 | 一、通则第1.10条 | 10、建议考虑省里租赁用地年租金政策。**(广东省不动产登记与估价专业人员协会)** | **采纳。**已修改完善条文。 |
| 6 | 临时用地使用费标准 | 一、通则第1.11条 | 11、建议增加：政府全额投资类项目以及其他按规定免收地价的临时用地项目，免收临时用地使用费。**（匿名）** | **采纳。**已增加相关规定。 |
| 7 | 土地利用条件变更情形 | 二、变更与补缴第2.1条 | 12、第2.1的规定和国家4号文的规定不一致。**(广东省不动产登记与估价专业人员协会)** | **解释。**对照国土资厅发〔2018〕4号文，修改完善与国家规定保持一致的。 |
| 8 | 留用土地入市 | 二、变更与补缴第2.2条 | 13、关于“留用土地已签订出让合同进入市场未涉及用地指标变更”的补缴地价公式，其中，既已经明确是“未涉及用地指标变更”的计算方法，公式中为何又包含减去项，且减去项均有“变更前”字样，请问应如何理解？**(盛荟地产)** | **采纳。**已修改完善条文。 |
| 14、建议进一步明确补缴地价、修正系数适用范围的具体情形。**(深圳市城市更新开发企业协会)** | **采纳。**已修改完善条文。 |
| 15、留用地入市但未涉及用地指标变更的，其补缴地价的计算公式区分变更前、变更后等描述，前提条件中已指出用地指标未变更，为何测算公式又出现变更前、变更后等描述？**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **采纳。**已修改条文 |
| 9 | 容积率小于1.0情形 | 三、特殊情形第3.1条 | 16、建议进一步明确土地主用途部分和建筑物建筑部分的界定方式  原因：根据《测算规则》（征求意见稿）“3.1 除住宅用地外，容积率小于1.0情形 容积率小于1.0且主用途不占建筑面积的新供应用地（如机场、港口码头、轨道交通、堆场、供燃气、游乐设施用地等），按土地主用途部分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＝土地主用途分年期市场价格×土地面积×基础修正系数+∑(建筑物建筑类型分年期市场价格×对应建筑面积×基础修正系数)”。在以上规定中，如何确定土地主用途部分的土地面积和建筑类型部分的面积，主用途土地面积是否需要扣减建筑物所分摊的土地面积？如需扣减建筑分摊的土地面积，其占地面积如何确定？**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**规划指标中未明确分摊的土地面积，主用途土地面积不扣减。 |
| 10 | 地价缴纳方式 | 四、附则第4.1条 | 17、建议继续沿用原政策首付比例不低于30%。  理由：重点产业项目、城市更新项目地价可分期缴交，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”，与2016年12月出台的38号文规定：城市更新项目地价可不计息分期缴交，首次缴交比例不得低于30%，余款1年内交清相比，首次缴交的地价成本明显大幅上升，考虑到资金成本，实际会增加项目土地成本，建议继续沿用原政策首付比例不低于30%。  **（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**50%的首期缴交比例是按照省土地市场动态监测与监管有关规定执行。 |
| 11 | 标定地价更新发布 | 四、附则第4.2条 | 18、是否意味着地价成本每年都会增加？  理由；按照《测算规则》（征求意见稿）“4.2 标定地价更新发布 标定地价成果由土地行政主管部门组织按年度更新，于每年1月份发布。年度更新时价格水平变化超过5%时，应上报市政府批准后发布。”是否意味着地价成本每年都会增加？**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《标定地价规程》（TD/T 1052-2017），标定地价需要每年更新，及时反映市场变化情况。 |
| 12 | 规则更新及解释权 | 四、附则第4.3条  4.3 | 19、“城市更新项目出让用地的地价测算及变更补缴 6 个月过渡期相对较短，建议对规则出台前专项规划已批的项目两年内申请签订土地使用权出让合同的，  理由；标定地价每年更新一次、测算规则每两年更新一次。深圳拆除重建类城市更新项目数量众多，城市更新周期长，其中涉及到众多市场主体或融资金融机构等关于该类项目每个阶段的地价成本测算。若该类项目地价测算均需由相关主管部门组织评估机构结合标定地价系数修正法（权重70%）和剩余法（权重30%）进行评估，评估工作复杂、工作量大，地价的“不确定性”对于拆除重建类城市更新项目的推进影响很大。而且测算规则及标定地价较快的更新频率，对于长周期、多流程的城市更新项目增加了太多的不确定性，市场主体无法判断项目的投资可行性。是否可适当延长更新周期？  从通过专项规划到申请缴交地价，还要经过形成单一主体、实施主体确认、项目实施监管协议、房屋拆除、产权注销、办理用地手续等七个重要环节，根据目前已经实施的城市更新项目经验，一般都要3-5年时间，6个月的缓冲期对于目前已经通过专项规划的城市更新项目时间远远不够。如果按照新的地价测算规则，将直接影响到城市更新项目的经济测算甚至可行性问题。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**6个月的过渡期主要是考虑对近期将会实施的项目的影响，如果从立项起算，时间难以确定，不利于全市统一管理。 |
| 20、城市更新周期长，6个月的缓冲期对于目前已经通过专项规划的城市更新项目时间远远不够。建议调整为：已过计划立项的城市更新项目地价计收标准及方式按原有政策及规定执行，其它项目参照新政策执行。**（深圳市合一城市更新运营管理有限公司）** |
| 21、本规则的4.3条中说：城市更新项目出让用地的地价测算及变更补缴，自本规则发布之日起6个月内，已向市土地行政主管部门申请并符合地价测算条件的，地价计收标准及方式扔按照原有规定执行，6个月后按本规则执行，众所周知，城市更新项目的审批程序及时间漫长，6个月的过渡期时间太短，基本等于没有给过渡期，建议将6个月延长到12个月；**（匿名）** |
| 22、《测算规则》4.3第二款、第三款对新旧政策的衔接作了原则表述，13版宗地地价测算规则重点针对新增建设用地，而此次《测算规则》立足于一揽子规范新增用地和存量土地的地价计收，考虑到我市存量土地（土地整备、城市更新、历史违建处置）的地价缴交已运行多年，并且相关主体已形成清晰的地价缴交预期，为避免规则出台造成冲击，建议对存量土地的地价规范进一步梳理，并以此为基础审视政策衔接条款。此外，建议将1.5第五项“土地整备相关协议另有约定的，从其约定”调整至4.3第二款。**（匿名）** | **解释。**已充分考虑新旧政策的衔接 |
| 13 | 建筑类型适用地价标准及修正系数表 | 附表1 | 23、鉴于轨道交通建设项目涉及建筑类型较多（如地下车站、车辆段、附属设施等），建议《深圳市地价测算规则》（征求意见稿）附表1明确轨道交通建设项目适用交通设施地价类型和修正系数。**（匿名）** | **采纳。**已修改完善条文。 |
| 24、原文中提出“以出让、租赁方式供应或划拨方式转为有偿使用的建设用地使用权，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。”根据此意理解，保障房、公共服务设施等产权属于政府应不记收地价，但是附表1中却显示公共租赁住房、配套设施存在修正系数，前后不对应，请明确。**（匿名）** | **采纳。**已修改完善条文，附表1系数适用于产权归社会投资主体的地价标准。 |
| 14 | 产权限制修正系数表  附表 | 附表2 | 25、附表2产权限制修正系数表--表1中的建筑类型5-10--不得转让-修正系数0.6：意见：修正系数0.6偏高，按照不得转让自持的工改商办项目测算，按照现行销售价格的25%-30%估算地价，新政比现行政策地价高出约接近1.5-2倍，建议修正系数在0.2以下。**（匿名）** | **解释。**地价通过地价标准和修正系数进行调节，已经测算相关标准和水平, 更新项目除适用产权系数外，城市更新项目还适用附表10的城市更新系数。 |
| 26、附表2的产权修正系数，序号1里不得转让、限整体转让、允许分割转让三项修正系数太高，对于工业企业限制“不得转让”直接影响企业用工业房产抵押贷款融资，房产抵押贷款融资是企业融资的主要渠道，限制“不得转让”直接影响工业物业抵押，建议“不得转让”修正系数为0.6-0.8，“限整体转让”修正系数为1，“允许分割转让”修正系数为1.5-2。**（匿名）** | **解释。**地价通过地价标准和修正系数进行调节，已经测算相关标准和水平。 |
| 15 | 产业发展导向修正系数表 | 附表3 | 27、建议产业导向与重大项目的修正系数适用于城市更新的工改工项目  原因：目前在《测算规则》（征求意见稿）附表3.产业发展导向修正系数表、附表4.产业项目类型修正系数表中，均明确说明“本表不适用城市更新、原农村经济组织留用地、棚改项目。”根据某企业初步测算（按照市场售价的三成），可分割销售的工改工厂房、办公部分产品的地价成本将大大增加，对于正在进行前期工作，但未能在规定时间内申请地价测算的工改工项目非常不利，是否可以考虑已经申报计划立项的项目按照原规则执行？该政策是否与政府目前鼓励发展工改工项目的精神相违背？如果是城市更新类工改工项目引入战略性新兴产业和重点产业项目，是不是就无法享受相应的产业优惠政策？**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释，**产业系数主要针对新增用地，城市更新项目均是重点产业，适用附表10的修正系数，在附表10的系数中已经考虑。 |
| 16 | 产业项目类型修正系数表 | 附表4 | 28、城市更新、原农村经济组织留用地、棚改项目纳入产业地价优惠范围适用 表3 表4 的系数。  原因：鉴于通过城市更新实现旧工业区改造升级，是保障深圳产业空间支持产业转型升级的重要途径。但《深圳市地价测算规则》附表3产业发展导向修正系数、附表4产业项目类型修正系数中，产业项目地价优惠中均未包含城市更新、原农村经济组织留用地、棚改项目。我们建议放开该地价优惠范围，将城市更新、原农村经济组织留用地、棚改项目纳入产业地价优惠范围，鼓励旧工业区通过城市更新改造升级落户重大产业项目及创新产业项目，也在当前经济下行形势下，为企业转型减负，推动产业升级。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**产业项目类型修正系数是针对新增用地设置的系数，城市更新、原农村经济组织留用地、棚改项目是针对存量用地有单独的系数调节。 |
| 17 | 地下空间系数 | 附表6 | 29、《深圳市地价测算规则》（征求意见稿）新增“地下轨道、地下市政场站、综合管廊和连接两宗地块的对外开放的公众地下通道” 这一特殊类型的地价缴交测算规则。由于上述情形，其使用更具公共意义而非经营性用途，我们建议，豁免该部分地价缴交以鼓励开发企业积极修建并促进公共利益。**（深圳市合一城市更新运营管理有限公司）** | **采纳。**已修改完善条文 |
| 18 | 棚改项目修正系数表 | 附表7 | 30、建议棚户区改造项目中用于出售的人才住房和保障性住房地价修正系数给予适当降低  原因：《深圳市地价测算规则（修订稿）》附表7“棚改项目修正系数表”中销售型的人才住房和保障性住房住宅地价修正系数为1，由于棚改项目是公共利益项目，为保障项目能实现盈亏平衡，销售型人才住房和保障性住房地价不宜太高，建议棚户区改造项目中用于出售的人才住房和保障性住房地价修正系数给予适当降低。**（深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司）** | **解释。**已经测算相关标准和水平，人才住房和保障性住房地价平均水平相比有下降。 |
| 31、建议棚改项目中商业地价修正系数不高于城市更新项目中商业地价修正系数。  原因：《深圳市地价测算规则（修订稿）》附表7“棚改项目修正系数表”中商业（除用于安置和奖励增购建筑面积）地价修正系数为1，而附表9“拆除重建类城市更新项目修正系数计算表”中国有已批居住、商业服务用地改造为居住、商业服务业用地的修正系数为0.9，在此测算规则下，棚改项目商业地价会高于城市更新项目居改居、商改商的商业地价，考虑棚改项目是公共利益项目，建议棚改项目中商业地价修正系数不高于城市更新项目中商业地价修正系数。**（深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司）** | **采纳。**已修改完善条文。 |
| 32、考虑棚改项目是公共利益项目，建议棚改项目中商业地价修正系数不高于城市更新项目中商业地价修正系数。**（深圳市合一城市更新运营管理有限公司）** | **采纳。**已修改完善条文。 |
| 19 | 留用土地项目修正系数表 | 附表8 | 33、新标准导致地价上调幅度非常大，距离土地整备利益统筹办法的颁布仅4个月时间，政策变更如此频繁是否合适？  原因：4）附表8中，土地整备项目留用地进入市场，根据原政策《市规划国土委关于印发<深圳市土地整备利益统筹项目管理办法>的通知》（深规土规【2018】6号）中，基础建筑面积按10%基准地价，共享建筑面积按100%基准地价。新政策以市场评估地价为基础，系数调整为基础建筑面积部分0.02倍，共享建筑面积部分0.2倍。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**新旧政策已进行充分衔接 |
| 34、（八）建议留用地指标调入更新项目参考城中村标准处理  原因：土地整备项目留用地调入城市更新项目，根据《规划国土委关于印发《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》的通知》（深规土规【2018】6号）第十条规定：“与城市更新项目统筹处理的，留用土地指标的使用、审批、产权属性及地价测算根据城市更新相关政策执行，其中利益共享用地地价按照城市更新历史用地处置部分的地价标准计收”，考虑到土地整备项目确定的留用地指标本质与征地返还用地相差不大，且可调入城市更新作为合法用地，建议明确此类用地调入城市更新，按照城中村用地进行地价计算及保障房比例核减。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**不属地价测算规则范围，在相关政策中解决。 |
| 20 | 拆除重建类城市更新项目修正系数 | 附表9 | 35、建议对于附表9备注第4点深规土规﹝2018﹞4号文件第2条规定额外增加的建筑面积部分，可参照“附表2产权限制修正系数表”，按不同产权限制条件，进行产权系数修正。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**可以适用附表3产权限制修正系数。 |
| 36、附表9拆除重建类修正系数李第1、2项，为何要上浮10%，城市更新还要考虑拆迁成本，所有更新项目没有考虑扣减以前已交地价，还按市场价格上浮10%是否合适？**（匿名）** | **解释。**小地块部分适用对象为应移交政府未移交部分，因此，相对标准较高。零星用地不涉及拆迁成本，并且原则上应通过招拍挂方式出让，按出让的一般规律，有一定的溢价率，因此，修订系数也考虑了溢价率。 |
| 37、针对城市更新拆除重建类项目，目前《测算规则》（征求意见稿）附表9说明是以用地审批范围为地价测算单位，请明确用地审批范围具体如何界定？若项目涉及到分期，各期地价如何测算？按照《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》三、“拆除重建类城市更新项目进行地价测算时，城市更新单元规划涉及分期实施的，各分期分别作为一个项目整体进行测算……”《测算规则》（征求意见稿）是否同样适用该条款，若各期涉及合法指标不均衡，应该如何处理指标调配问题，请明确该规定。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**审批范围及合法指标调配在正在提请审批的《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》已明确。 |
| 38、附表9中“3、城中村”和“4、旧屋村用地”的计算公式，当r≥4.5或1.5时，r越大导致系数越高，从而导致地价越高。现实中，更新项目土地贡献率越高或附建的公共配套面积越大均可导致r越大，从而导致地价也越高，进而影响市场贡献的意愿，这与政府鼓励更新项目多贡献的导向是否有矛盾？是否可考虑对高贡献的该类更新项目有相应折减系数？**（盛荟地产）** | **解释。**本着鼓励贡献原则，贡献率高，原则上转移容积多，容积率也相对越高，那么按公式测算后，单位地价也相对越低。 |
| 39、对于深规土规﹝2018﹞4号文件第二条规定额外增加的建筑面积部分，仅规定按土地市场价格1.1倍计收，适用产权系数。**（深圳市京基房地产股份有限公司）** | **解释。**可适用附表3的产权系数。 |
| 40、拆除重建类城市更新项目修正系数太高，达到了1.1，在整体地价上涨20%-30%的情况下城市更新项目纳零星用地地价成倍的增涨不合理，这样会造成拆除范围在2.5万平方米及以下的城市更新项目很难实施；**（匿名）** | **解释。**可适用附表3的产权系数。 |
| 21 | 其他 |  | 41、建议针对目前住宅、商办物业的市场情况进行实地调研，根据调研情况调整地价修正因子及地价水平。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**标定地价评估过程中已进行充分调研，并根据测算情况进行了相应的调整。 |
| 42、建议结合具体项目，对地价测算规则进一步论证。  原因：建议结合一些具体项目对地价测算规则进一步模拟论证，如绝大部分项目，短期基本持平，长期略有增长，涉及产业、政策房、原农村集体收益地价略有下降，不同建筑类型、项目类横向比较对照收益率合理，才能视为该地价测算规则比较科学合理。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **采纳。**已修改完善条文。 |
| 43、建议和税务部门做好相关的政策衔接工作。  原因：如征地返还地、非农、土地整备留用地等，利用本次地价测算新规跟税务部门做好政策配套衔接，对于目前享有优惠地价的集体利益在税收方面做好配套政策支持，避免市场主体承受过重的税费负担。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**税收方面的政策按国家法律和税务部门意见执行。 |
| 44、建议《测算规则》（征求意见稿）相关条款尽量通俗易懂。  原因：目前，很多企业反映对《测算规则》（征求意见稿）看不明白、不太理解，为了政策更好的实施，建议在保持政策专业、规范的前提下尽量通俗化，方便政策的理解和具体实施。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **采纳。**已修改完善条文。 |
| 45、关于集体土地合作开发项目需要上“三资”平台备案的土地价值评估，以后是否也按标定地价系数修正法和剩余法这两种方法进行评估，建议在政策解读中予以说明。**（深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司）** | **解释。**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的确定均适用。 |
| 46、我们建议贵委考虑是否可以发布具体的标定地价定价信息  原因 由于标定地价的具体定价信息并未随《深圳市地价测算规则》（征求意见稿）一并发布，因此业界忧虑是否会带来地价大幅上涨，亦引起诸多揣测并影响行业信心。考虑到今年以来，陆陆续续许多城市更新政策规划出台，部分政策规划对于城市更新业界信心及积极性有较大影响。我们建议贵委考虑是否可以发布具体的标定地价定价信息，让业界充分了解地价变化情况，以消除疑虑，增强市场对于城市更新的信心与积极性。**（深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司）** | **采纳。**报市政府审议后发布标定地价. 地价标准已与现行政策标准进行衔接，确保平稳过渡。 |
| 47、宗地地价计算方式分用途分年期分别计算地价，年期如何进行修正？  （1）关于补缴地价：1）宗地地价计算方式分用途分年期分别计算地价，项目修正系数中未涉及年限修正，若所有物业类型按照法定最高年限，何来分物业分年期分别测算一说？若按照2017年12月发布的《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》“三、关于城市更新单元用地管理：同一宗地包含两种以上土地用途的，原则上按照主导用途计算土地使用权最高年限……”若商住用地上，以居住占主导，是否居住及商业（含配套商业）以居住最高年限计算，商业部分是否需分年期分别计算，年期如何进行修正？  2）对于像类似加油站、公用设施、地下空间等类型，是否是经营性的才需要补缴地价？还是都要统一补缴地价？如附表1中规定了24小时向公众开放的地上、地下公共通道、综合管廊等需按工业使用地价的0.1进行修正补缴地价，该类型建筑属公共开放空间，是否有必要补缴地价？**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **采纳。**已增加年期修正系数表，同时修改了相关条文的表述。 |
| 48、宗地地价计算方式分用途分年期分别计算地价，年期如何进行修正？**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **采纳。**已增加年期修正系数表 |
| 49、为何没有年期修正系数表。**（匿名）** |
| 50、测算地价后 关于土地价款的组成部分即土地合同里需要表述的出让金、市政配套设施金、土地开发金 是不是可以进一步明确如何分摊 ？按照现行的模式 市政配套金的比例很高 好像跟别的城市差别很大 这在税局最新的政策里面是不能抵扣销售额的**（深圳市盛荟集团有限公司）** | **解释。**地价已不区分这些，将对土地合同进行修订 |
| 51、原先土地出让合同未明确规定可分割转让的项目，后签订“补充协议”确定可分割转让的，补充协议中的应补地价应按照《宗地地价测算规则》还是《工业楼宇转让办法》的规定，另外是否仍应缴纳增值收益？**（深圳市盛荟集团有限公司）** | **解释，**测算规则已与《工业楼宇转让办法》等进行衔接。关于增值收益按《工业楼宇转让办法》规定执行。 |