附件3

关于《深圳市地价测算规则》（第二次征求意见稿）的政策解读

一、政策起草的背景

2013年，市政府出台了《深圳市宗地地价测算规则（试行）》（以下简称《测算规则》（试行）），作为我市政府优化资源配置促进产业转型升级“1+6”文件的重要组成部分，《测算规则》（试行）通过确定完善的宗地地价测算类型和差别化地价修正系数，发挥地价政策对我市未来城市发展特别是产业结构调整的支持力度。但同时也存在“基准地价”和“宗地地价评估”两套地价标准，新出让用地、城市更新、土地整备的地价测算规则各成体系的现状。

为充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，进一步推动土地供给侧结构性改革，支持我市实体经济、民营经济发展和产业转型升级，保障民生项目用地；同时，为了统一我市地价管理体系，简化地价管理和测算规则，根据有关法律法规及规章，结合我市实际，我局组织起草了《深圳市地价测算规则》，进一步完善地价政策在健全土地供应，特别是推动我市产业结构调整的支持力度。

二、政策起草的必要性

2016年10月，市政府出台了《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法（试行）》（深府〔2016〕80号），提出产业用地类别化供应方式；2018年，市政府出台了《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》，提出健全我市土地供应体系，完善国有建设用地使用权划拨、出让制度，探索租赁、作价出资等建设用地有偿使用方式，规范临时用地使用及委托管理范围，建立以产权为导向的土地供应体系的要求，本次《测算规则》的修订将就落实产业用地类别化供应，深化土地有偿使用方面，从地价政策方面进行了充分的衔接，目的是通过有效的地价政策调节手段，促进土地资源的供给侧改革，实现土地资源，特别是工业及其他产业用地有效配置。

三、政策起草的亮点

（一）体系完整，简明易操作

为简化地价测算，《测算规则》在 《测算规则》（试行）的基础上，进行章节体例的调整，调整后，《测算规则》主要包括四个部分，第一部分是通则，主要是针对地价测算和缴纳的基础性事项进行了统一的规定；第二部分是变更与补缴，主要归并不同供应方式，不同用途土地的规划建筑指标调整，竣工超面积的地价测算方式及不再计收地价情形；第三部分是特殊情形，涵盖了各类特殊类型及历史遗留用地地价的测算；第四部分是附则，主要对地价缴纳方式、标定地价的更新发布以及政策衔接进行了规定。调整后的《测算规则》体系完整，简明易操作。

 (二)将土地出让、城市更新、土地整备、棚户区改造等各类地价政策纳入统一体系内。

《测算规则》将土地出让、棚户区改造、原农村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“留用土地项目”）、城市更新等各类地价的管理及测算规则统一整合到土地市场价格这一共同的基础，通过设定“附表8 棚户区改造项目修正系数表”、“ 附表9留用土地项目修正系数表”及“附表10拆除重建类城市更新项目修正系数计算表”进行政策调节，既确保《测算规则》全面涵盖了我市各类地价测算类型，又体现了地价政策对存量土地利用的政策倾斜和支持，保证地价水平的基本平稳，实现新旧政策的顺畅过渡和有机衔接。

（三）设置产权政策调节系数，加大对实体经济政策倾斜和支持力度

针对不同产权限制的用地，《测算规则》（试行）中已有部分规定，本次《测算规则》对试行稿中产权限制的各类情形进行了系统的归纳，新增了“附表3产权限制修正系数表”，结合“附表1 建筑类型适用地价标准及修正系数表”，“附表4产业发展导向修正系数表”及“附表5产业项目类型修正系数表”共同使用，适当降低不得转让性质产业用地地价水平，充分体现对实体经济的政策支持。

（四）增加公共租赁住房、安居型商品房及人才住房的地价标准，加大对人才和保障性住房等民生领域的支持

为落实中央关于“房住不炒”的定位，结合我市2017年出台关于全面深化住房制度改革、建立健全住房保障和供应体系的“1+N”政策文件，此次规则修订中，新增了公共租赁住房、安居型商品房及人才住房的地价标准，并专门设置了“不得转让的公共租赁住房、安居型商品房、人才住房”产权调节系数，进一步降低保障性住房的地价水平。在地价管理层面，支持多渠道供应安居型商品房、人才住房的政策要求。

（五）鼓励地下空间开发，体现节约集约导向

结合我市当前土地集约节约，市政管廊，地下轨道，地下经营性空间等不同功能土地立体利用的强烈要求，《测算规则》将交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库））和综合管廊类型的地下空间利用调节修正系数确定为0.1；同时针对除上述类别以外的其他地下空间也将调节系数从0.5降低到0.3，加大对立体空间开发利用的支持，鼓励土地的集约节约利用。