附件2

**关于《深圳市地价测算规则》附表的修订**

**说明**

2019年10月，市政府印发《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号），整合了土地出让、城市更新、土地整备、棚户区改造等地价政策后形成统一地价测算规则，实现了土地的市场价格可预期可查询，进一步提高了工作效率，极大地降低了廉政风险。为进一步规范我市地价管理工作，我局组织针对工作中遇到的需要进一步解释和明确的问题进行了梳理、分析，在不改变地价测算规则正文条款规定的前提下，对《深圳市地价测算规则》的附表进行了局部的修订和补充，形成了《深圳市地价测算规则》附表（修订征求意见稿）。现就有关修订情况说明如下：

一、《深圳市地价测算规则》附表修订的必要性

第一，《深圳市地价测算规则》附表修订是为了解决地价测算工作中遇到的现实问题的需要。在《深圳市地价测算规则》出台后，工作中又遇到一些新情况、新问题，如住房建设部门提出棚户区改造地价标准过高、产权归政府的房屋用于安置用房需要明确地价标准以及为降低建设只租不售的创新型产业用地的地价标准等等，需要对附表中相关内容进行修订和补充，及时解决现实问题。

第二，《深圳市地价测算规则》附表修订是为了进一步规范地价测算工作的需要。在具体用地项目的地价测算过程中，对于部分条款和附表相关系数的适用条件等方面的理解存在不一致的情形，需要规则中予以进一步明确或补充解释，以便各部门统一做法，进一步规范地价测算工作。

二、《深圳市地价测算规则》附表修订的主要内容

《深圳市地价测算规则》由正文和附表两部分组成，附表由10个修正系数表构成，本次修订不涉及正文条款，只是对附表的局部修订和补充。修订情况说明如下：

**（一）附表1. 建筑类型适用地价标准及修正系数表**

**1.增加备注5．**产业用地测算地价时，产业用地配套办公、宿舍等建筑面积按照对应的建筑类型测算地价，配套的办公、宿舍等建筑面积经基础修正后的土地市场价格不得低于同等条件下产业主体建筑物类型的楼面单价。

**修订说明：**产业用地测算地价时，产业用地配套办公、宿舍等建筑面积按照对应的建筑类型测算地价，但配套的办公、宿舍等建筑面积经基础修正后的楼面单价可能低于主体用途。依照土地利用级差理论，设置了配套的办公、宿舍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物类型的楼面单价。

**2.增加备注6**．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，按主体建筑物类型测算地价。

**修订说明：**交通设施、市政设施用地通常用地面积大、容积率低，为了合理的设定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的地价标准，明确这些类型用地上建设的必要的配套设施，按主体建筑物类型测算地价。

**（二）附表2. 土地使用年期修正系数表**

**增加备注3．**已出让产业用地剩余年期地价，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，已使用年限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。

**修订说明：**我市公布的工业用地标定地价的年期是按照30年确定的，地价测算规则附表2中的年期修正系数也是按照30年设定的。但我市早期出让的工业用地的年限是50年，在测算此类用地的剩余年期的地价时，需要明确对应50年的工业用地年期修正系数。

**（三）附表3. 产权条件修正系数表**

**1.删除备注4.**本表不适用于新供应留用土地情形。

**修订说明**：已签订供应合同的留用土地由不得转让变更为可分割转让应补缴地价的公式中无产权条件修正系数，与附表3备注4“本表不适用于新供应留用土地情形”不符，为避免产生歧义，删掉此条备注。

**2.增加备注：**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。

**修订说明：**根据《物权法》等有关法律法规规定，物业服务用房等业主共同共有部分建筑，不能单独转让，地价测算时物业服务用房按照不得转让情形测算地价。

**（四）附表4. 产业发展导向修正系数表**

**1.增加备注2.**产业用地出让时的地价有适用产业发展导向修正系数的,在竣工超面积测算应补缴的地价时，适用产业发展导向修正系数。

**修订说明：**为保持产业发展导向修正系数适用的一致性，对于产业用地出让时的地价有适用产业发展导向修正系数的,明确在竣工超面积测算应补缴的地价时，适用产业发展导向修正系数。

**2.增加备注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，产业监管协议或出让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。

**修订说明：**为鼓励只租不售的创新性产业用房建设，尤其是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，产业监管协议或出让合同中约定为出租给符合表中战略性新兴等产业的部分，明确可以适用产业发展导向修正系数。

**（五）附表5. 产业项目类型修正系数表**

**修改备注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》（深府规〔2019〕4号）、《深圳市总部项目遴选及用地管理办法》（深府规〔2018〕1号）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。

**修订说明：**为了衔接《深圳市总部项目遴选及用地管理办法》 （深府规〔2018〕1号）规定，以及区分工业与其他产业项目修正系数，在产业项目类型修正系数表中单列总部项目修正系数。具体总部项目认定等以《深圳市总部项目遴选及用地管理办法》（深府规〔2018〕1号）规定为准，修正系数为0.7，地价缴纳方式为可不计息分期缴纳，首期缴交比例不得低于50%，余款1年内一次性支付完毕。

**（六）附表6. 地上商业楼层修正系数表**

**1.修改备注1.**对于表1序号10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。经楼层修正后楼层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。

**修订说明：**根据我市土地市场价格的内涵以及《深圳市城市规划标准与准则》等技术标准，对于地上商业建筑类型（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）测算地价时，明确适用以上商业楼层和相应系数修正。同时，依据建筑用途的最高最佳利用原则，并延续此前地价测算规则已有规定，明确同宗地商业用途价格经楼层修正后楼层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.修改备注2.** 在完成竣工验收后，或竣工验收前（包括办理竣工验收的阶段）但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地价；其余情形的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。

**修订说明：**商业楼层系数的适用实际上存在两类情形：一类按照实际建成的楼层和面积分别适用，另一类是按照覆盖率测算的楼层和面积分别适用。本条备注是对这两类情形的范围进行区分，同时进一步明确竣工验收阶段（竣工验收超面积补地价情形）的商业楼层和面积也是按照覆盖率测算，避免政策适用产生分歧。

**3.修改备注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。各楼层商业面积按照逐层依次向上填充的规则确定，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。

**修订说明：**结合实际情况，并尽量简化测算规则，明确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的宗地面积具体算法，以及各楼层商业面积计算规则。譬如某一宗地10000平方米，办公10000平方米，商业6000平方米，建筑覆盖率为40%，但需建设独立占地3000平方米的学校（其余无特殊要求），则该宗地单层最大可建设建筑面积为（10000-3000）\*40%=2800平方米，即商业首层为2800平方米，二层为2800平方米，三层为6000-2800-2800=400平方米。

又如某一宗地10000平方米，办公10000平方米，商业6000平方米，建筑覆盖率为40%，但需建设独立占地3000平方米的学校、首层需布置500平方米老人活动中心（其余无特殊要求），则该宗地单层最大可建设建筑面积为（10000-3000）\*40%=2800平方米，但商业首层为2800-500=2300平方米，二层为2800平方米，三层为6000-2300-2800=900平方米。

**（七）附表7. 地下空间修正系数表**

**增加备注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。

**修订说明：**对实际工作遇到的商业面积超建但实际超建在地下的情形适用地下空间修正系数的条件进行明确。

**（八）附表8. 棚户区改造项目修正系数表**

**修改情况：**按照与城市更新项目地价标准保持一致的原则，明确棚户区改造项目的地价标准按城市更新项目中的“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”类型的地价标准确定。

**修订说明：**为实现棚改工作的可持续发展、调动社会主体参与棚改积极性以及加快棚户区改造工作，降低棚户区改造项目的地价成本，市住建部门启动修订棚户区改造项目修正系数的工作，并提出棚户区改造修正系数调整方案。考虑到当前棚户区改造政策正在修订过程中，关于棚户区改造项目增加建筑面积的功能以及建设人才住房的租售比例等内容暂无法确定，关于棚户区改造项目修正系数调整方案，建议按照主管部门意见，与城市更新项目中的“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”的地价标准保持一致。

**（九）附表9. 留用土地项目修正系数表**

**1.修改备注5**. 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，其中，计算中涉及多种建筑类型的，应将各建筑类型按照建筑面积比例分摊到不同的计算区间进行地价计算（按比例分摊的建筑面积四舍五入保留小数点后两位）。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。

**修订说明：**明确容积率分段及r的取值的具体算法。

**2.增加备注6.**土地整备利益统筹项目留用土地配套部分归属原农村集体经济组织的部分，按照比例分摊到基础建筑面积和共享建筑面积的计算区间（保留小数点后两位）。

**修订说明：**明确土地整备利益统筹项目留用土地配套部分的地价计算方法。

**3.增加备注7.** 按照《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》（深规土〔2015〕721号）完成实施方案审批的土地整备利益统筹试点项目，留用土地执行2013年公告基准地价标准，按照《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》地价计收规则缴交地价。

**修订说明：**明确土地整备利益统筹试点项目地价计收规则。明确留用土地项目修正系数适用条件并与实际工作政策有机衔接，完善留用土地项目修正系数适用情形。

4.**增加备注8**. 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。

**修订说明：**为解决实际工作过程中遇到的将产权归属政府的房屋用作安置用房的问题，明确此类情形补缴地价的标准与政府投资新建的安置用房的地价均按相应用途市场价格的10%计收。

**5、将表中序号2**“在本社区或社区外安置的征地返还用地”**修改为**“在本社区或社区外经评估后安置的征地返还用地”。

**修订说明：**序号2中的“本社区安置的征地返还用地”在执行过程中存在不同的理解，修改后进一步明确其适用情形。

**（十）附表10.拆除重建类城市更新项目修正系数计算表**

**1.修改备注5.**其中，属于深规土规〔2018〕4号文的，按照增加的建筑面积与更新单元规划总建筑面积的比值分摊各地块各建筑功能建筑面积，分摊出的建筑面积按本条规定测算地价。前述各建筑面积均不含产权归政府的建筑面积、安居型商品房及可售的人才住房建筑面积。

**修订说明：**对《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）明确范围内的建筑面积测算做出了规定。

**2.增加备注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出让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出让合同、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。

**修订说明：**为了避免对附表10中“城中村用地”含义理解的歧义，延续《深圳市城市更新办法实施细则》第五十六条的相关规定，明确可适用“城中村用地”的类别，以及不适用“城中村用地”的情形。

**3.增加备注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。

**修订说明：**衔接了此前综合整治类城市更新地价计收政策。

**4.增加备注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4的“新型产业用地中的研发用房”建筑类型进行地价测算。

**修订说明：**此前在城市更新项目中创新型产业用房配建相关规定约定了地价测算标准，为保持政策衔接及执行的统一，建议再次明确城市更新项目配建的创新型产业用房的建筑类型地价测算标准。

**5.增加备注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。

**修订说明：**《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）第十条第（二）款规定，“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。”。为保障执行的统一，在《深圳市地价测算规则》附表中对留用地指标参与城市更新时不同“产权属性”留用地指标的地价标准进行明确说明。

**6.调整备注14.** 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。

**修订说明：**为了简化测算规则及保持地价政策延续性，将原市政府划定的旧城旧村改造项目地价修正系数，并入拆除重建类城市更新项目修正系数计算表。

特此说明。

 2020年9月30日