附件

《深圳市地价测算规则》(第二次征求意见稿)意见采纳情况汇总表（社会公众意见）

注：征求意见期间共征集社会公众意见 75 条，其中建议 68 条，提问 7 条。经研究后采纳35条，解释 40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 | **通则** | 1.2规则适用范围 | 1、1.2规则适用范围中，产权归政府的建筑面积不计收地价，附表1、3又规定公共租赁住房、人才住房、公建配套用房的地价修正系数。建议：明确说明哪些属于产权归政府的建筑面积。**（匿名）** | **采纳。**产权归政府的建筑面积按照合同约定执行。 |
| 1.3 土地的市场价格定义 | 2、建议：对剩余法评估涉及到的主要指标数据和前提假设，比如开发成本、售价取值方法和依据，开发周期和投资进度、合理开发利润、折现率等进行说明或提供取值标准（依据），保障剩余法结果的准确性和异质性。  理由：指标数据和前提假设暂无官方的参考标准会造成同一宗地，不同机构评估的结果相差较大。**（第六届人大代表姚建辉）** | **采纳。**剩余法（整体估价）采用先进的批量评估技术，已建立一套统一的技术体系，并经过专家评审验收通过。 |
| 1.5 地价测算时点 | 3、建议：将第二款修改为“通过拆除重建类城市更新方式签订土地出让合同供应用地的地价，经城市更新主管部门依法受理，项目列入更新单元计划的，按项目取得专项规划批复的时点确定，并按该时点对应的基准地价标准及地价政策核算项目应缴纳地价。”  **理由：**拆除重建类城市更新项目在实施过程中遇到很多政策及市场因素会导致项目运作时间大大拉长，成本大幅增加，与政府加快推进城市更新项目实施的初衷相悖。  **（深圳招商润德房地产有限公司、深圳市和健置地有限公司、深圳招商蛇口建设有限公司、深圳瑞德集团有限公司、深圳市润德房地产有限公司）** | **解释。**我市建立以土地的市场价格为基准的评估地价应用体系后，改变了原来以基准地价和评估地价并存的“双轨制”，城市更新、土地整备等各类用地出让均需纳入统一的地价应用体系。在本次新旧政策调整过程中，已充分考虑了此前相关政策对存量土地开发利用的支持，总体上保证了政策调整前后城市更新项目平均地价水平的基本平稳和顺畅过渡。 |
| 1.8地价测算方案失效的情形 | 4、建议：关于“1.8地价测算方案失效的情形”，（一）在此或者缴款通知单上明确缴款通知单的有效期，或者明确如何确定缴款截止日期。  **理由：**一是要全市统一规则；二是缴款截止日直接关系到地价测算方案失效，关系到重新确定地价测算时点，关系到重新测算地价款。（二）如地价测算方案失效，是不是需要复函办结此次受理，重新受理地价申请？建议明确以统一做法。**（深圳市龙岗区城市更新和土地整备局）** | **采纳。**将对地价缴款通知单的有效期予以统一规范。 |
| 5、提问：若在规则实施前，已申请并取得缴交地价通知书，但未缴纳地价且地价单已过有效期限，重新申请是否按原有规定执行？还是以重新申请时间作为地价测算时点（按新政执行）？建议予以明确以免执行过程中产生争议。**（Ray <5073218@qq.com>）** | **采纳。**已在规则1.5中明确，按照申请并符合地价测算条件时点的新政策执行。 |
| 2 | **变更与补缴** | 2.5 容积率调整、竣工超面积补地价 | 6、建议：“已供应用地，竣工超出合同约定经规划确认保留的建筑面积应补缴地价，以合同约定的产权限制条件，按2.1条测算结果的130%计收”这一条，修改为“已供应用地，竣工超出合同约定经规划确认保留的建筑面积应补缴地价，以合同约定的产权限制条件，按公式测算结果的130%计收。公式如下:  应补缴地价=Σ(土地的市场价格\*竣工超出合同建筑面积\*基础修正系数/8项目修正系数)。  理由:征求意见稿中的第2. 5条款中超出合同约定面积的测算公式引用的是第2. 1条款土地利用条件变更的情形，而规划确认保留无土地利用条件变更的情形，仅是竣工面积与合同面积的变化。在签订土地出让合同时，未超建部分已缴纳了地价。 因此，在计算超建面积的地价时，建议只按超建面积的数量来计算。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**为公平起见，新的规则在测算超面积地价时，同时考虑了少建和超建部分的建筑面积，对于少建部分建筑面积给予地价扣除，对于超建部分建筑面积，则应补缴地价。 |
| 7、建议：修改第2.5条第二款“已供应用地，竣工超出合同约定经规划确认保留的建筑面积应补缴地价，以合同约定的产权限制条件，按2.1条测算结果的130%计收。”参考《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法（征求意见稿）》的指导思想，改为：“已供应用地，竣工超出合同约定经规划确认保留的建筑面积应补缴地价，以合同约定的产权限制条件（对于合同未约定产权限制的工业楼宇及配套设施，可按栋或者以宗地为单位整体转让），按2.1条测算结果的130%计收。”  **（第六届人大代表姚建辉）** | **解释。**产权条件应根据合同约定和相关规定确定，本规则不改变合同对产权条件的约定。 |
| 2.6不再计收地价情形 | 8、建议：《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》中，第十八条第三款中提到“通过拆除重建类城市更新形成的工业厂房、研发用房，其产权限定为不得转让的部分，不计收地价”，本规则考虑是否应该在2.6不再计收地价情形中进行衔接；**（匿名）** | **采纳。**已在附表10的说明中进行衔接 。 |
| 3 | **附则** | 4.1地价缴纳方式 | 9、建议：拆除重建类城市更新项目土地贡献率超过40%的，地价缴纳方式定为可不计息分期缴交，首次缴交比例不得低于30%，余款1年内交清；土地贡献率超过45%的，地价缴交方式定为可不计息分期缴交，首次缴交比例不得低于20%，余款1年内交清。  **理由：**鼓励深圳市城市更新项目贡献用地移交，统筹落实城市基础设施和公共服务设施等公共利益需要。**（深圳市金地新沙房地产开发有限公司）** | **解释。**《进一步加强土地出让收支管理的通知》（国办发 [2016]100号）对于出让土地的首期款交付比例已有相关规定，本规则已按照规定的最低首期款比例确定。 |
| 10、建议：修改为“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30%，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。”  理由：根据《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》第15条规定：“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”，并且结合深圳市近几年市政府大力支持重点产业项目的战略举措，因此提议修改。**（第六届人大代表姚建辉）** |
| 11、建议：将地价缴交方式与土地贡献率适当挂钩。  理由：为鼓励深圳市城市更新项目多贡献用地移交，统筹落实城市基础设;和公共服务设施等公共利益需要，建议将地价缴交方式与城市更新项土地贡献率适当挂钩，对土地贡献率高于平均水平的，在首次地价缴交比例上给予适当优惠，地价缴交方式可不计息分期，余款仍要求在1年内交清。其他情况则按新规执行。**（深圳市城市更新开发企业协会）** |
| 12、建议：将地价缴交方式与城市更新项目的现状密度适当挂钩。  理由：在新地价体系考虑城市更新项目的现状密度，给现状密度高的项目一定的地价优惠，保证项目能够经济可行。**（深圳市城市更新开发企业协会）** |
| 13、建议：在地价政策上对高贡献率更新项目有所倾斜。在地价修正系数上增加贡献率调整系数，贡献率越高，地价系数越低；在地价分期缴纳比例方面，贡献率超过40％的项目，建议首次缴交比例不低于30% ，贡献率地价系数为0.9；贡献率超过45％的，首次缴交比例不低于20% ，贡献率地价系数为0.55；其他情况按规定执行。  **理由：**鼓励更新项目增加公共利益，提高贡献用地移交比例。 **（金地（集团）股份有限公司）** | **解释。**《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》中已在城市更新项目容积率测算方面考虑了土地贡献率的影响，地价政策不宜和土地贡献率挂钩。 |
| 14、建议：此条适用项目类型加入“1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目”。  **理由：**1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目系现行城市更新项目的原型，在项目的实际操作层面也是按照征求意愿、确认改造主体的形式推进，此类项目在深圳市旧改历史的长河中起到了先行者的作用，多数项目至今承担了社会稳定及开发成本压力，地价缴纳方式也应顺应或同步城市更新的缴纳方式及时限。**（恒大地产集团(深圳)有限公司）** | **采纳。**棚户区改造项目地价可以分期缴纳。 |
| 15、建议：人才住房和保障性住房项目也可分期缴交，如安居型商品房，大部分为“工改保”用地，此类用地建设单位不一定善于运营建设，融资成本压力巨大，建议可以分期缴交，在预售前交清即可。**（匿名）** | **解释。**人才住房和保障性住房项目也分期缴交缺乏依据。 |
| 4.3 规则更新及解释权 | 16、建议：第二款调整为“本规则发布前已列入城市更新单元计划的城市更新单元，自本规则发布之日起6个月内核发实施主体确认批复的拆除重建类城市更新项目，地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，6个月后按本规则执行。”  **理由：**拆除重建类城市更新项目在实施主体确认核发批复之前，须取得城市更新单元专项批复和形成单一主体的证明材料，但是实施主体确认批复前的半年内，城市更新单元专项规划通常已取得批复，同时已发布搬迁补偿安置方案及启动与权利主体搬迁安置补偿协议，如果地价成本提高，将造成项目停滞或安置协议无法履行，因此建议平稳推进拆除重建雷城市更新项目地价测算新旧规定的执行时点。（**深圳市金地新沙房地产开发有限公司**） | **采纳。**新旧政策的衔接期主要是考虑对近期将会实施的项目的影响，如果政策衔接期过长，不利于全市地价体系的统一管理。综合考虑后，已修改为6个月。 |
| 17、建议：城市更新项目出让用地的地价测算及变更补缴4个月过渡期太短，对近期将会实施的项目的影响太大，建议至少宽限至6个月。  **理由：**《深圳市地价测算规则》较《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办【2016】38号）对城市更新项目的地价有大幅度的提升，特别是工改工、工改居城市更新项目。考虑到一般城市更新项目从项目实施主体确认到符合地价测算条件，项目推进顺利的情况下大约需要6个月的时间。如适当延长过渡期，可促进签约进度较快的城市更新项目进入实施主体确认和实施阶段，提高城市更新项目的成功转化率。（**匿名**） |
| 18、考虑实际情况中城市更新项目周期较长，立项前准备工作繁多，建议：对已立项项目按照旧办法补地价或者延长4个月期限至1年。**（深圳市欣吉成投资有限公司）** |
| 19、建议：该部分改回第一版。即与2018年12月17日发布的《深圳地价测算规则（征求意见稿）》一致，如下：“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（含授权或委托部门）申请并符合地价测算条件的，地价计收标准及方式仍按照原有规定执行；6个月后按本规则执行。”**（深圳市朗通网络科技有限公司）** |
| 20、提问：4.3规则更新及解释权部分，此征求意见稿相对上一版，变动了“已列入城市更单元计划的城市更新项目”4个月内可按原规定执行，但实际情况，从列计划到土地出让，4个月是完成不了的，此处修改的意义何在？**（匿名）** |
| 21、建议：已向市自然资源行政主管部门（含授权或委托部门）申请并符合地价测算条件的，地价计收标准及方式仍按照原有规定执行。  规则发布后4个月后就按此规则实行，希望还是按照第一次征求意见稿的发布6个月按照此规则执行。**（深圳市恒昌达房地产开发有限公司）** |
| 22、建议：在新地价政策出台时，能给予城市更新老项目一个缓冲期，以城市更新计划立项作为节点，老项目参照老地价政策，新项目按新地价政策执行。  （**深圳市恒裕实业（集团）有限公司**）、**（深圳市优瑞商贸有限公司）、（"水岸" <jeepin@qq.com>）** |
| 23、强烈建议将其4个月的过渡时间改成6个月  **（深圳市深信西部房地产有限公司 ）** |
| 24、建议：建议适当延长已过专规项目的政策政策衔接期，平稳推进拆除重建类城市更新项目地价测算新旧规定衔接工作。使市场主体平稳过渡。  理由：《深圳市人民政府办公厅印发关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》(深府办〔2016) 38号)(以下简称《暂行措施》)第(十六)条规定，在2013年1月8日之前核发更新单元规划批复的城市更新项目，当期的地价测算涉及基准地价且符合以下条件的，按照更新单元规划批复核发之日的公告基准地价标准执行:(1)项目整体或分期开发的首期在城市更新单元规划批复核发之日起2年内办理用地出让手续的;(2)项目分期开发的二期在城市更新单元规划批复核发之日起3年内办理用地出让手续的;(3)项目分期开发的三期及后续各期在城市更新单元规划批复核发之日起4年内办理用地出让手续的。  上述《暂行措施》第(十六)条对项目地价测算新旧规定执行时点给予了合理的过渡期，积极促根据目前已经实施的城市更新项目经验，城市更新项目自列入计划后，还要经过土地和建筑物信息核查、专项规划申报、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、办理用地手续等多个重要环节，一般都要耗时3-5年。  4个月的时间，对于已列入计划的城市更新项目来说，过渡时间远远不够。特别是对于已经过了专规的更新项目，专规取得批复时，一般已发布搬迁补偿安置方案及启动与权利主体签订搬迁安置补偿协议。项目的搬迁补偿安置方案及可行性研究均基于现行地价测算规定考虑，如新的地价测算规定使项目地价成本提高，将造成项目无法实施或已签订的搬迁补偿安置协议无法履行。  **（深圳市城市更新开发企业协会）** |
| 25、建议：第4.3条第二款调整为“本规则发布前已核发更新单元规划批复的，并在批复核发之日起 5 年内办理用地出让手续的项目，地价计收标准及方式按原有规定执行，否则按本规则执行”。  **理由：**城市更新项目通常会在更新单元规划批复后，在项目经济可行性分析基础上，确定拆迁安置补偿标准，启动拆迁签约工作。而地价成本是其中重要的影响因素，尤其是对高贡献率的工改商项目（例：我司金地工业区城市更新项目，土地贡献率46.8% ，承担8万多平方米保障房及公共配套建设义务，按现行政策需补缴约85亿元地价）。更新项目从启动签约至签约率达90％的周期，通常要短于最后 10％业主的签约周期。因此，对于签约率已过90%，大部分拆迁成本已经确定的项目，如遇到地价的大幅增加，将直接导致项目的经济可行性大幅降低，甚至出现实施困难，并直接影响到已经签约的90％业主的利益、影响到更新项目涉及的公共利益。对于此类项目，新的地价政策应当预留充足的政策衔接期。**（金地（集团）股份有限公司）** | **解释。**我市建立以土地的市场价格为基准的评估地价应用体系后，改变了原来以基准地价和评估地价并存的“双轨制”，城市更新、土地整备等各类用地出让均需纳入统一的地价应用体系。在本次新旧政策调整过程中，已充分考虑了此前相关政策对存量土地开发利用的支持，总体上保证了政策调整前后城市更新项目平均地价水平的基本平稳和顺畅过渡。 |
| 26、建议：考虑本规则发布前已取得更新单元规划批复的，在批复核发之日起3年内办理首期用地出让手续的项目，该更新单位整体项目的地价计收标准及方式，可由市场主体自行选择按原有规定或新规定执行。  **理由：**地价是项目投资测算的重要组成部分，对项目总投资影响重大。对于已取得专项规划批复的项目，前期测算以及实际拆迁谈判、签约工作中已明确了项目拆迁安置补偿标准，而地价的大幅增加将直接导致项目成本一同上涨、融资风险增加、经济可行性降低。开发单位过大的资金压力，一方面将造成项目实施困难，影响保障性住房、公共配套设施的落地，损害业主、周边匿名的利益；另一方面，过高的地价也将很快转嫁到市场中，增加楼市上行的压力。  因此，对于已取得专项规划批复的项目，新的地价政策应当预留充足的政策衔接期，保留实施主体自行选择按照新地价标准或原地价标准缴纳的权益。  **（深圳市福田建设房地产开发（集团）股份有限公司）** |
| 4 | **建筑类型适用地价标准及修正系数表** | 附表1 | 27、建议：第4条公共租赁住房、安居型商品房修正系数为0.3，人才住房为0.4过高，改为0.25和0.35。（**深圳市华嵘投资控股有限公司**） | **解释。**公共租赁住房、安居型商品房和人才住房地价标准与现行地价标准相比已大幅降低。 |
| 28、建议：我公司认为《深圳市地价测算规则》(第一次征求意见稿)制订的地价修订系数比较合理。如有新的调整，新调整的修订系数不应高于“公共租赁住房、安居型商品房修正系数0.25，人才住房修正系数0.35”的标准，适当降低标准系数，以促进市场存量土地活力。  **理由：**针对附表1第4条: 我司组织专业经济测算团队进行分析“公共租赁住房、安居型商品房修正系数0.3，人才住房修正系数,0.4”的公示，该测算安居型商品房地价已经达到了城市更新项目商品住宅的地价水平，与现执行的《深圳市宗地地价测算规则(试行)》(深规土（2013)12号)类似，安居型商品房地价标准太高，导致开发企业不愿意拿出土地建设保障房。**（深圳市捷能投资有限公司）** |
| 29、建议：附表1中第5项的其中第2条：公共租赁住房、安居型商品房的地价标准及修正系数，现征求意见为0.3倍的标定地价，原意见为0.2倍的标定地价。建议按原意见执行。  **理由：**工业用地在拿地的时候已经付出了巨额地价，再次提升地价标准会打击“工改保”地块建设单位的积极性。如果做“工改保”的项目盈利不能超过纯粹卖地的收入，那么就不会有地块用于“工改保”，建议安居型商品房调低地价，让开发商或业主有合理利润，有积极性参与“工改保”的建设。  **（匿名）** |
| 30、建议：根据租金定价标准，相应降低公共租赁住房的地价修正系数。  **理由：**按照附表1 建筑类型适用地价标准及修正系数表，公共租赁住房、安居型商品房修正系数为0.3，人才住房修正系数为0.4。按照附表3 产权限制修正系数表，不得转让的情况下，公共租赁住房、安居型商品房、人才住房修正系数为0.1。  以此为计算依据，只考虑自持的情况下，  公共租赁住房修正系数：0.3\*0.1=0.03；  安居型商品房修正系数：0.3\*0.1=0.03；  人才住房修正系数：0.4\*0.1=0.04；  公共租赁住房的地价修正系数与人才住房的地价修正系数较接近，而根据《深圳市公共租赁住房建设和管理办法》、《深圳市人才住房建设和管理办法》公共租赁住房租金是市场租金的30%左右，人才住房的租金是市场租金的60%左右，两者租金相差一倍。因此建议根据租金定价标准，相应降低公共租赁住房的地价修正系数。**（深圳市住房和建设局）** | **采纳。**按照我市现行政策，公共租赁住房由市政府投资建设，产权归政府，不计收地价。 |
| 31、建议：附表1和附表7中明确非经营性的公用设施及地下空间等类型不计收地价。  （**深圳市金地新沙房地产开发有限公司**） | **采纳。**公用设施及地下空间的地价已在附表1和附表7中明确，产权归政府的已在1.2中明确，不计收地价。 |
| 32、建议：适当减免保障性住房、非经营性公用设施及地下空间等类型的地价。  **（深圳市城市更新开发企业协会）** | **采纳。**公用设施及地下空间的地价已在附表1和附表7中明确。对于保障房及地下空间的地价已经大幅降低。 |
| 33、建议：附表1建筑类型适用地价标准及修正系数表和附表7地下空间修正系数表中，对于非经营性的公用设施及地下空间等类型可否进一步减免地价?  **理由：**《测算规则》(第二次征求意见稿)结合我市当前土地集约节约利用，市政管道、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，加大了对立体空间开发利用的支持力度。  **（深圳市城市更新开发企业协会）** |
| 34、建议：在附表1 “建筑类型适用地价标准及修正系数表”第11项商业中增加“独立占地会议功能用地”修正系数项，修正系数建议为0.1或者0.05（限全年期自用）  **理由：**  一、独立占地会议用地基本是为落实政府片区配套或者政府战略需求所而建，赢利性差或者基本亏损。  二、以前大型会议中心基本由政府投资，或者政府全资国有公司投资建设及运营，经对国内现行运营的十多个会议中心进行考察，如算上固定资产投资，100%为亏损，如扣除固定资产投资，大部分会议中心也处于亏损状态，政府每年需投入大量补贴。  三、国家对楼堂馆所投资建设的管控越来越大，独立占地会议用地基本很难获得发改部门立项，而社会主体投资此类设施积极性不高。  四、目前前海按国家、省、市要求，拟建设独立占地两个会议中心，经前期多轮财务测算，按现行地价测算，40年期用地收回投资均需60年以上。  五、经询市地价评估中心，前海两个独立占地会议中心如按剩余法评估地价，全为负数！  **（前海管理局工作人员： 554855863@163.com）** | **采纳。**拟增加会议中心类型修正。 |
| 35、建议：将附表1第2款，仓库的建筑类型修正系数从1.5调整到1.0，和第1款厂房相同。  **理由：**从实际使用功能角度讲，仓库和厂房的用途具有较高一致性和关联性。考虑到全国主要一二线城市厂房和仓库的地价评估均采用工业基准地价，两者地价标准并无差异，而且《深圳市宗地地价测算规则（试行）》规定厂房与仓库的地价修正系数相同，都为1。因此，仓库的建筑类型修正系数应该和厂房保持一致。**（第六届人大代表姚建辉）** | **解释。**厂房和仓库从土地和建筑物分属不同类型，发展导向上也有存在差异。 |
| 36、建议：将附表1第7款文化设施、医疗卫生设施、教育设施、科研用房的地价“按工业70%及办公30%测算”。  **理由：**此类用地在功能上更接近于工业用地，结合近几年出台的政策法规，新型产业用地逐渐回归产业运营的本质，和纯办公功能有明显区别，因此其地价测算标准应该更倾向于工业用地，而不是办公用地。**（第六届人大代表姚建辉）** | **解释。**该类用地地价标准取值为办公的0.3，已充分考虑其特殊性并与现行地价水平进行了衔接。 |
| 5 | **产权限制修正系数表** | 附表3 | 37、关于“备注1：附表1中建筑类型4产权修正按照相应产权条件下的厂房及办公建筑类型修正”，建议用计算公式明确出来，可考虑采取以下两种形式之一：  （一）建筑类型4产权修正的地价＝(厂房的土地市场价格×0.5×建筑类型4建筑面积×对应产权限制修正系数×其他修正系数) +(办公的土地市场价格×0.5×建筑类型4建筑面积×对应产权限制修正系数×其他修正系数)；  （二）建筑类型4产权修正系数＝(厂房对应产权限制修正系数×0.5) +(办公对应产权限制修正系数×0.5)，即不得转让=1×0.5+0.6×0.5=0.8，限整体转让=1.5×0.5+0.8×0.5=1.15，允许分割转让=5×0.5+1×0.5=3。**（深圳市龙岗区城市更新和土地整备局）** | **解释。**产权修正系数计算已通过备注进行了说明。 |
| 38、建议：附表3中，序号2，建筑类型4中对应的产权条件均为工业，建议明细此处的修正系数，达到《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》第十九条中提出制定通俗易懂的规程；**（匿名）** |
| 39、建议：适当降低附表3序号2关于允许分割转让的修正系数。  **理由：**“附表3序号2关于允许分割转让的修正系数较高，按该表上的修正系数计算的地价比按《暂行措施》规定的计算方法计算所得值高3倍多，因此，建议适当降低该修正系数。以下是演算示例。  举例:龙华区某国有已出让工改Ml项目，工业、办公基准地价分别为303元/m2和1417元/m2。  （1）按暂行措施计收地价标准:工业基准地价303\*工业类物业年期修正系数1.384\*50%+办公基准地价1417\*办公类物业年期修正系数1.141\*50%=1018元/m2。  （2）按第二次征求意见稿，假设土地的市场价格按厂房售价18000的30%=5400元/m2计收地价标准为:  土地市场价格5400\*厂房建筑类型修正系数l\*工业类土地使用年期修正系数1.1876\*允许分割转让产权限制修正系数5\*拆除重建类城市更新项目修正系数次序6第1项适用工业地价修正因子0.15=4810元/m2 **（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**地价政策理解有误，计算公式中不应该再重复乘以产权系数。正确算式为：  厂房分割转让市场价格\*厂房建筑类型修正系数\*工业类土地使用年期修正系数\*拆除重建类城市更新项目修正系数 |
| 40、附表3产权限制修正系数表中序号1、2，建议：适当降低不得转让、限制整体转让、允许分割转让的修正系数。  **理由：**普通厂房的允许分割转让的修正系数5、产业研发用房的修正系数是3。补缴地价太高，很多工改工城市更新项目将经济不可行，势必增加拆迁矛盾。同时直接大幅度提高普通厂房及产业用房的物业使用成本，降低企业竞争力。如希望限制工改工项目，不建议采用大幅提高补缴地价水平的简单粗暴的方式。**（匿名）** | **解释。**本规则的政策导向为鼓励制造业企业用地自持，支持实体经济发展。 |
| 41、建议：最好还是设定修正系数1.0以上的均对应商品性质（至少可以整体转让）。  **理由：**按政策理解，标定地价即为市场地价。但在《规则》产权限制修正系数规定中，对工业厂房等规定标定地价修正系数1倍的不得转让，修正系数1.5倍以上的才允许整体转让。这就似乎给人以“1.5倍标定地价才是市场地价”的感觉。**（深圳玮城置业有限公司）** |
| 42、建议：结合地价的本质及产业用房的实际收入情况，科学地重新测算产业用房分割转让地价的修正系数。**（深圳玮城置业有限公司）**  **理由：**我们反复研究对照以为，缴纳5倍修正系数地价允许分割转让，该修正系数与整体转让的对比差别过大，并不合理。  其一，地价来源于平均利润以上的那部分超额利润，可以概括为，地价是土地利用条件变化（含土地性质变化）引起的超额利润。土地利用条件（如规划指标，产权性质）一经新设或变化，就产生地价。工业楼宇分割转让地价是从整体转让到分割转让这个土地利用条件变化引起的超额利润。当然，可分割转让的产业用房，确有利于融资及变现，有利于提升经营的信心，可是众所周知，产业用房分割转让与否毕竟不能成倍地影响其生产收入或年租金。  其二，产业用房不是住宅商品房，不是消费品，它毕竟只是生产用房。因此，原则上不宜用剩余法即通过房屋售价推算地价的办法来评估地价（最多只能做参考），产业用房的地价标准只能来源于产业用房的生产收益或租金收入，以防止出现类似于“面粉贵过面包”的现象。工业楼宇分割转让政策的本意是盘活产业用房，使得中小生产企业也拥有产业用房，安心在深圳发展生产，而如果其年生产受益（或年租金）连地价的年利息都还不上（这实际上是很容易测算的），其结果就是与我们制定政策所希望的防止产业空心化的愿望相左。  其三，作为消费品性质的住宅，限整体转让与允许分割转让地价修正系数仅有0.2的差别；而作为一般生产用房的工业楼宇，为什么其限整体转让与分割转让地价修正系数反而有3.5之多的差距？ |
| 43、建议：保障性住房的商业地价作进一步降低，与原基准地价持平或允许改造为商品住宅。  **理由：**附表3产权限制修正系数表中第4项：人才住房和保障性住房配建的商业部分在不得转让的情况下需要交0.6倍的标定地价，远超原先的基准地价，“工改保”项目大部分为了盈利都配建了比较多的商业，由于此类项目地理位置偏远，商业难以销售。**（匿名）** | **解释。**在设定保障性住房的地价标准时已将住房部分和配套商业部分的地价进行了统筹考虑。 |
| 44、提问：目前规则中产权移交政府的公共租赁住房不计收地价，按照此次征求意见稿附表3中的修正系数是0.1，表示计收地价，是否与当前政策背景相符？  建议在附表三序号3中增加一栏产权移交政府的公共租赁住房修正系数为0；**（匿名）** | **采纳。**在规则1.2中已明确说明，产权归政府所有的建筑面积不计地价。 |
| 6 | **商业层数修正系数表** | 附表6 | 45、关于附表6“备注：对于新出让土地，根据地上商业建筑面积和宗地建筑覆盖率可以测算商业层数；若为已经建成商业物业补地价类型，可直接选择实际商业层数测算”。  建议：  （一）如测算出来的商业层数为1.45层等非整数的情况，如何确定修正系数？建议明确。  （二）对“已经建成商业物业补地价类型”，是否包括规划验收阶段或竣工验收阶段已建成商业物业补地价的情况？建议明确。**（深圳市龙岗区城市更新和土地整备局）** | **解释。**附表6地上商业楼层修正系数表备注中已明确超过一层的按照二层计算；对“已经建成商业物业补地价类型”在规划验收阶段确定。 |
| 46、建议：请明确指出标定地价系数修正法和剩余法进行评估得出的商业土地市场价格是指“商业三层的土地市场价格”。  **理由：**征求意见稿中没有明确标定地价系数修正法和剩余法进行评估得出的商业土地市场价格是指商业几层的土地市场价格，而“附表6关于商业层数修正系数表”中三层商业修正系数为1，二层商业修正系数为1.169，一层商业修正系数为1.4613等。如果不明确几层商业的土地市场价格，会在“附表6关于商业层数修正系数表”中实际修正时出现混淆。**（恒大地产集团(深圳)有限公司）** | **采纳。**已将附表6修改为“地上商业楼层修正系数表”。 |
| 7 | **地下空间修正系数表** | 附表7 | 47、建议：进一步明确通道等空间类型的地价。本征求意见稿中未提及第一次征求意见稿中的地下轨道、地下市政设施、和连接两宗地块的对外开放的公共通道等地上、地下空间的地价计算方式。建议考虑并明确此类未占用独立空间的通道不计收地价。  **理由：**鉴于地下车库、地下商业及一些地上建筑中常设有通道类型的设施，在建筑形式上不占用独立空间，如按占用独立空间的全地价标准计收，则欠缺合理性。  **（深圳市福田建设房地产开发（集团）股份有限公司）** | **采纳。**地价测算是根据规划设计条件进行，不占独立空间的通道等未包含在规划设计条件的建筑面积，则不计收地价。 |
| 48、提问：地下商业计容积率部分的修正系数应当如何确定？  建议：在附表6中进一步明确地下商业修正系数；**（匿名）** | **采纳。**已在附表7的备注中进行了说明 |
| 8 | **棚户区改造项目修正系数表** | 附表8 | 49、建议：附表8备注第1条，1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目参照附表10的第5条“深府〔2006〕258号文件确定的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”的修正系数计算地价。而且此类项目周期长，中间产生债务、债权变更复杂，理清关系难度大，资金成本高，此类项目在地价政策上应进一步优惠，建议修正后进一步打折。附表8备注第1条，建议补充说明“1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目在推进过程中如果存在司法机关裁定、判决等情况，在地价测算时对由司法机关或政府机关认定的项目推进的特外费用，在项目缴纳地价款时，根据司法机关或政府机关认定的数额进行扣减”。  **理由**：1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目这类旧改项目是深圳市城市更新项目的一部分，在实施上基本都是由当年市区政府按照城市更新类项目推进的，只是在2010年全市历史遗留旧改类项目结转更新项目时遗漏的部分，当时只考虑了特区外宝安、龙岗的70个遗留项目的更新项目结转问题。此类项目与更新项目操作程序一致，因此在地价政策上也应该与拆迁处重建类更新项目保持一致。此类项目除了还迁建筑面积，还有住宅、商业办公等，和棚改政策不同，不能简单按照备注1中的区分安置已取得房地产证的建筑面积、安置未取得房地产证的建筑面积、其余建筑面积计收地价。我司是南山区旧改项目滨海大厦的重整方，滨海大厦项目烂尾多年，我司为解决该项目问题先后投入5.31亿元，与84位债权人达成重整意见，我司的这类非常规成本在地价测算规则中没有考虑，建议增加上述地价核减条款。**（深圳市科盛达实业有限公司）** | **解释。**旧城旧村改造遗留项目地价政策制定过程中已考虑此类项目合理的项目开发成本和安置回迁因素，参照棚户区改造项目地价政策较为合理，也符合 《深圳经济特区土地使用权出让条例》的规定。此类项目未纳入城市更新计划，未按照现行城市更新政策贡献用地及配建保障性用房，不宜直接适用城市更新地价政策。 |
| 50、建议：“1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目”参照拆除重建类城市更新项目修正系数计算表。即对于附表8中，“1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目，适用棚户区改造项目修正系数，区分已取得房地产证建筑面积、安置未取得房产证的建筑面积、其余建筑面积计收地价”这一条，建议修改为“1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目，参照拆除重建类城市更新项目修正系数计算表中5条‘深府〔2006) 258号文件确定的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’修正系数计算地价”。  **理由一**:1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目，当年已取得计划立项批准，这类旧改项目是深圳拆除重建类更新项目的前身，是深圳市城市更新项目的一部分，从历史上看一脉相承，无法割裂，城市更新是特区发展的重要组成部分，“尊重历史、实事求是”一直是一项重要原则。  **理由二:**这类项目在实施上基本都是由当年市、区政府按照城市更新类项目推进的，只是在2010年全市历史遗留旧改类项目结转更新项目时遗漏的部分，当时只考虑了特区外宝安、龙岗的70个遗留项目的更新项目结转问题。  **理由三:**此类项目与现有更新项目操作程序一致，都需办理规划确认、土地清理、拆迁监管、主体确认等业务，因此在地价政策上也应与拆除重建类更新项目保持一致。  **理由四:**这类项目规划中，除还迁建筑面积外还有住宅、商业、办公等多种功能，不同于后来的棚户区改造政策，剩余面积只是简单的政策性用房，不能简单的划归为“区分已取得房地产证建筑面积、安置未取得房产证的建筑面积、其余建筑面积”来计收地价。**（深圳市城市更新开发企业协会）** |
| 51、建议：降低附表8第4条“其余面积”项目修正系数，住宅、商业、办公系数建议调整为0.5。  **理由**：1992年前市政府划定的旧城旧村改造用地遗留项目在经过数十年的旧城改造工作中，已付出高昂的拆赔及过渡安置费用，项目时间周期长，投资成本高，社会维稳压力大，项目本身承载了巨大经济压力及社会责任。为保证此类项目今后顺利推进，消除历史遗留问题给政府、社会和企业的风险，建议降低“其余面积”项目修正系数。**（恒大地产集团(深圳)有限公司）** | **解释。**旧城旧村改造遗留项目中的“其余面积”是指扣除回迁安置后的新增建筑面积，项目修正系数确定为1符合 《深圳经济特区土地使用权出让条例》“旧城改造用地必须按照公告的市场价格出让”的规定。 |
| 9 | **留用土地项目修正系数表** | 附表9 | 52、建议：附表9中 非农建设用地和征返地进入市场在本社区外安置征返用地的，分为等价值部分和超出等价值部分，在实际操作中难以量化，市场机构和股份公司难以把握其价值，容易造成腐败，建议改为以容积率来划分，以便明确市场预期，推动村企合作廉洁高效，方便接受监督；**（zhangch2082@qq.com）** | **解释。**等价值部分和超出等价值部分的区分是根据《深圳市人民政府印发关于征地安置补偿和土地置换若干规定（试行）的通知》(深府〔2015〕81号文)确定。 |
| 10 | **拆除重建类城市更新项目修正系数计算表** | 附表10 | 53、附表10第6条：“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”缺少公共租赁住房、安居型商品房、人才住房的地价修正因子，建议按照《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（深规土[2016]11号）第十条规定：“改造方向为居住用地的项目配建的安居型商品房，按该项目安居型商品房以外住宅部分应缴地价标准的50%计收地价，但最高不超过其按公告基准地价标准应计收的地价。改造方向为新型产业用地的城市更新项目建设的安居型商品房，按住宅类公告基准地价标准的50%计收地价”。（**深圳市华嵘投资控股有限公司**） | **采纳。**公共租赁住房、安居型商品房、人才住房同样适用住宅地价修正因子。 |
| 54、建议：附表10备注的第3条增加一条“改造方向为人才住房、保障性住房的，人才住房、保障性住房按照本项目住宅地价的0.3倍计收” （**深圳市华嵘投资控股有限公司**） | **部分采纳。**公共租赁住房、安居型商品房、人才住房同样适用住宅地价修正因子。 |
| 55、建议：降低城市更新项目涉及工改商的地价系数。  **理由**：工改商地价已经非常高，深圳的工业厂房不论是物业补偿还是现金补偿都和住宅补偿基本持平，甚至超过了住宅的补偿标准，而且因为电商的影响，商业物业销售和经营艰难。  （**深圳市恒裕实业（集团）有限公司**）**（深圳市优瑞商贸有限公司）** | **采纳。**土地的市场价格已综合考虑市场条件及价格水平。与上一版征求意见稿相比，已经补充商业楼层修正系数，对于商业建筑面积占比较高的项目，已适当降低楼面地价的平均水平。 |
| 56、建议：明确城市更新项目中配建产权归政府所有的公共租赁住房和人才住房等保障性住房免缴地价。  **理由：**《深圳市规划和国土资源委员会关于印发《深圳市城市更新项目保障性住房配建比例暂行规定》的通知》（深规土[2010]843号）第十一条：城市更新项目中配建的保障性住房免缴地价，并由政府回购，产权归政府所有，回购价格按照保障性住房建造成本加百分之三利润的价格执行。  （**深圳市金地新沙房地产开发有限公司**） | **采纳。**在规则1.2中已做明确说明，产权归政府所有的建筑面积不计地价。 |
| 57、提问：城市更新项目中配建产权归政府所有的公共租赁住房和人才住房等保障性住房可否减免地价？  **理由：**《深圳市规划和国土资源委员会关于印发<深圳市城市更新项目保障性住房配建规定>的通知》(深规土〔2016) 11号)第十条规定:城市更新项目配建的公共租赁住房及搬迁安置用房，免缴地价，建成后由政府回购，产权归政府所有。改造方向为居住用地的项目配建的安居型商品房，按该项目安居型商品房以外住宅部分应缴地价标准的50%计收地价，但最高不超过其按公告基准地价标准应计收的地价。改造方向为新型产业用地的城市更新项目建设的安居型商品房，按住宅类公告基准地价标准的50%计收地价。《测算规则》(二次征求意见稿)提出我市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以土地的市场价格为基础进行测算，并提出公共租赁住房、安居型商品房和人才住房的地价分别按照住宅类土地市场价格的30%, 30%和40%确定。对于城市更新项目中配建的产权归政府的公共租赁住房和人才住房等保障性住房是否可以明确减免地价?  **（深圳市城市更新开发企业协会）** |
| 58、建议：附表10中第3款城中村用地的修正因子改为0.1×（1-5/r）；第4款旧屋村用地的修正因子分别改为0.1×（1-2/r）。  **理由：**《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办【2016】38号）大幅度提高了保障房的配建比例，直接减少城市更新项目的收益，为提高开发单位配建保障房的积极性，按《暂行措施》（深府办【2016】38号）配建保障房或人才公寓的城市更新单元，将城中村用地免缴地价的容积率从2.5提升至5.0，将旧屋村用地免缴地价的容积率从1.5提升至2.0。  《暂行措施》（深府办【2016】38号）实施期间，很多项目已经按要求配建保障房并完成包括非农建设用地的集体资产处置备案。《深圳市地价测算规则》在大幅提升地价的基础上降低了免缴地价的起点。此规定将加剧开发单位与集体经济组织的社会矛盾，不利于城市更新项目的推进转化。  **（匿名）** | **采纳。**按深府办〔2016〕38号文件要求配建人才住房、保障性住房或人才公寓的城市更新项目，已经在附表10的说明中给予0.8倍的系数修正。 |
| 59、提问：附表10更新项目修正系数表中序号3和4的说明中，r为城市更新地价测算整体的平均容积率（地上容积部分），按照《深圳市城市更新单元规划容积率审查规定》中规划容积包括地上部分和地下部分，请问地下计容积率部分如何计收地下，此处如何衔接？**（匿名）** | **采纳。**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。 |
| 60、建议：适当降低附表10序号6国有已批用地(除居住、商业服务业用地)改造为居住、商业服务业用地适用商业地价的修正系数。  **理由：**附表10序号6国有已批用地(除居住、商业服务业用地)改造为居住、商业服务业用地适用商业地价修正因子偏高，按该系数计算的二层商业和五层商业的地价比按《暂行措施》规定的计算方式分别高48%和15%。因此，建议适当降低该修正系数。以下是演算示例。  举例:龙华区某国有已出让工业改商业项目，商业基准地价2155元。  （1）按暂行措施计收地价标准:基准地价2155\*5=10775元/m2  （2）按第二次征求意见稿，假设土地的市场价格按2层商业售价45000元/m2的30%=13500元/m2，计收地价标准为:土地市场价格13500元/m2  计收地价标准为:土地市场价格13500\*商业建筑类型修正系数1\*商业类土地使用年期修正系数1\*允许分割转让产权限制修正系数l\*商业层数修正系数（1.4613+1.169）/2\*拆除重建类城市更新项目修正系数次序6第3项适用商业地价修正因子0.9=15980元/m2。    **（深圳市城市更新开发企业协会）** | **解释。**政策理解不准确。商业楼层修正系数引用有误。 |
| 61、建议：附表10 第6条第2款“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”的说明项改为“经市政府批准的游乐设施用地改造为居住、商业服务用地的，按相应修正因子的2.5倍计算”  **理由：**从全国范围来看，主要一二线城市商业用地基准地价为游乐类用地基准地价的2.4-3.6倍（中位数为2.8倍），并考虑到《地价测算》附表1中商业用地的建筑类型修正系数为游乐设施用地的2.5倍。（**深圳市第六届人大代表：姚建辉**） | **解释。**在本规则制定过程中，已按照商业用地地价与游乐类用地地价关系以及相应市场价格水平进行了充分测算。 |
| 62、建议：适当调低附表10第6款第一条：“国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地”，第二条“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”的修正因子系数。  **理由：**目前深圳市大部分城市更新项目的市场可售的物业占计容建筑面积的比例很低，平均为30%-40%，取中间值35%。把回迁建筑面积的补缴地价折合到可售建筑面积部分，单方可售楼面地价为单方补缴地价的2-3倍。本政策规定工改居住的修正因子为0.4，则折合到单方可售楼面地价为单方补缴地价的0.8-1.2倍，即为市场地价的0.8-1.2倍；工改商的修正因子为0.9，则折合到单方可售楼面地价为单方补缴地价的1.8-2.7倍，即为市场地价的1.8-2.7倍；此外还要负担沉重的建安成本、拆迁费用（装修费、搬迁费、过渡安置费、停产停业补偿费、签约奖励金）以及城市更新项目前期高昂的融资成本。**（匿名）** | **解释。**在本规则制定过程中，已充分考虑了此前相关政策对存量土地开发利用的支持，总体上保证了政策调整前后城市更新项目平均地价水平的基本平稳和顺畅过渡，不宜过度降低个别类型的地价水平。 |
| 63、建议：附表10中拆除重建类城市更新项目，相同用地类别中，商业办公、工业的修正系数与住宅相同。  **理由:**拆除重建类城市更新项目的各类型开发物业指标在专项规划申报阶段根据相关政策确定；其次，根据标定地价系数修正法和剩余法进行评估得出的各类型物业土地市场价格已充分体现了各类型  物业在估价时点时不同类型物业的市场价格的差异，而附表10中拆除重建类城市更新项目，相同用地类别中，商业、办公和工业的修正系数比住宅高。**（恒大地产集团(深圳)有限公司）** |
| 64、建议：在新地价体系考虑城市更新项目的现状密度，对于现状密度高的项目给予一定的地价优惠，保证项目能够经济可行。**（匿名）** |
| 65、建议：对于城市发展，为保证匿名利益，从优化土地资源配置、提高土地利用效率、提高项目的实施率出发，应鼓励开发单位利用低效用地进行二次开发。在城市更新项目的开发建设中，开发单位承担着保障性住房、公共配套设施等的微利、无偿建设任务，按照新地价规定还需补缴额外的地价，而资金压力很大程度影响着开发单位的积极性及配合度。  **理由：**为创造更好、更优的市民发展及生活环境，应有更多的实际措施鼓励开发单位进行社会贡献。而减轻开发单位在取得土地时因一次性支付土地出让金所造成的财务风险，分摊运营过程中资金压力，才能将更多资金投入生产经营环节,加快城市更新进程。因此，对于城市更新贡献率高的项目（如贡献率达40%以上），建议考虑按比例合理给予地价缴纳的激励、优惠政策，如降低地价系数、延长剩余地价的缴纳时间等措施。**（深圳市福田建设房地产开发（集团）股份有限公司）** | **解释。**《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》中已在城市更新项目容积率测算方面考虑了土地贡献率的影响，地价政策不宜和土地贡献率挂钩。 |
| 66、建议：《深圳市地价测算规则》实施后缴纳地价应与实施前缴纳地价差额不超过一定比例，以稳定城市更新参与者的权益关系，随着标定地价的每年第一季度更新，做到稳步上涨或下浮，避免缴纳地价的大涨大跌。**（匿名）** | **解释。**本规则制定过程中考虑了此前相关政策对存量土地利用的政策倾斜和支持，总体上保证了政策调整前后城市更新项目平均地价水平的基本平稳和顺畅过渡。 |
| 67、建议：贡献用地的面积对应的地价应当在可建“工改保”地块中应交的地价款中予以扣除。  **理由：**“工改保”项目都有做出贡献：工改保用地大部分都配建了学校、道路和配套设施。**（匿名）** | **解释。**《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》中已在城市更新项目容积率测算方面考虑了用地贡献因素，给予一定的容积率转移，且城市更新项目是按照开发建设用地的建筑面积计收地价，与贡献用地面积不存在关联。 |
| 68、建议：《规则》增加配套设施的地价标准。  **理由：**今年2月，贵局曾发布通告征求《深圳市工业楼宇及配套设施转让管理办法（征求意见稿）》的修改意见，该征求意见稿规定了配套设施转让的相关规定，但该类配套设施在《规则》中没有对应地价标准，或者说并未区分转让及不转让的相应标准，建议还是增加对应的标准为宜。**（深圳玮城置业有限公司）** | **采纳。**工业楼宇的配套设施按照其建筑类型适用相应的地价类型修正系数。 |
| 11 | 其他 | 其他 | 69、建议：商业、办公的标定地价相比住宅给予一定比例的折减。  **理由：**基本上目前商业基准地价高于住宅。**（深圳市欣吉成投资有限公司）** | **解释。商业类型的**标定地价经过楼层修正后的综合单价低于住宅类型综合单价。 |
| 70、建议：降低工改M1及MO的地价修正系数。  **理由：**新政策对于工业楼宇有转让限制，工改工项目对于开发商运营难度较大，以降低工改工项目地价成本，提高开发商做工改工项目的积极性。  建议：对现状容积率高的项目给予地价折减**（深圳市欣吉成投资有限公司）** | **解释。**对于工改工城市更新项目的厂房、研发用房在不得转让情形时不计收地价，且在本规则制定过程中，已充分考虑了此前相关政策对存量土地开发利用的支持，总体上保证了政策调整前后城市更新项目平均地价水平的基本平稳和顺畅过渡，不宜过度降低个别改造类型的地价水平。 |
| 71、提问：通则中1.3土地的市场价格定义中提到的土地市场价格与附则中4.2标定地价成果是否是一个概念或者一个意思？如果是请统一前后名词，如果不是，应当说明二者的关系；**（"会飞的鱼" <704155642@qq.com>）** | **采纳。**已在规则1.3中明确。 |
| 72、2003年，中国南山开发集团与原深圳市规划与国土资源局签订《关于处理赤湾港用地有关问题的协议》（以下简称“大协议”），协议地块的土地使用权按3.67亿作价入股我司（25%股份），即我司已缴纳了部分土地使用权地价，同时代政府填海造地投入的综合成本9.17亿元，此两部分在缴地价时抵扣。其次在完善分宗用地手续时不再签订土地出让合同，而是土地增补协议。我司多年来建设项目均按以下原则办理开发用地手续及缴交地价：1、对“大协议”范围内房地产转为商品房或作为商品房开发的，按市场地价（“大协议”中的市场地价即为基准地价）扣除土地成本并按剩余年限修正后计收；2、对超出“大协议”约定总量建筑指标的按全额市场地价（不扣减土地成本）。  如按照新的地价测算规则，取消基准地价，基准地价与原市场评估地价直接接轨，新的应缴地价原则，已不能体现因政府折价入股南山并占我司（25%股份）所体现的对应缴地价的支持，同时“大协议”约定的地价缴交原则无法执行。  虽测算规则中约定：因处理历史遗留问题涉及地价测算与本规则不一致的，由市自然资源行政主管部门（含授权或 委托部门）确定地价计收原则，报市政府确定。但我司后续尚有多宗用地需要办理完善手续，如一事一报，行政程序漫长，将严重阻滞我司的报建和开发工作。因此，我司建议：  一、 请贵局综合考虑，在地价测算规则中予以明确计收方法，减少行政审批程序，维护企业的合法利益。  二、 “大协议”范围内用地应视为已供应用地，如我司自用非商品房项目转为商品房项目，地价测算按《深圳市地价测算规则》2.1条，以变更土地利用条件（非商品房变更为商品房）补缴地价差额，并抵扣我司已投入的综合土地成本。  三、 我司在签订“大协议”之前已竣工验收的非商品住宅、办公及工业用途房地产，地价测算按《深圳市地价测算规则》2.4条：参照2001年8月6日前，以协议方式供应的非商品性质住宅（不含政策性、保障性和人才住房）竣工验收后，经批准进入市场的应补缴地价，按2.1条测算结果的20%计收。**（中国南山开发（集团）股份有限公司）** | **解释。**地价测算原则上均适用于本规则，因处理历史遗留问题涉及的地价测算与本规则不一致的，由主管部门确定地价计收原则后报市政府确定。。 |
| 73、建议：将土地分等定级的思路引入到项目修正系数中。对于不同类型用地，增加项目有利因素修正系数与不利因素修正系数，譬如对于居住用地而言，紧邻中小学算是有利因素，紧邻垃圾处理厂算不利因素。进行有利因素与不利因素修正可以避免：两块土地所有因素基本相同，但一个紧邻不利因素一个紧邻有利因素，按本规则测算出地价基本一致的情况。这种修正也体现了对土地“市场价格”逼近。**（匿名）** | **采纳。**在地价评估过程中已充分考虑各种影响因子。 |
| 74、建议：尽快公布标定地价，以便评估对现有城市更新项目的影响程度  **理由：**目前，在只发布《测算规则》（第二次征求意见稿）而没有标定地价的情况下，企业无法测算新规定对项目的影响程度，特别是对于长周期运作的城市更新项目，对业界带来较大的影响。因此，建议尽快公布标定地价信息，以便业界评估新规对城市更新项目的实际影响程度，进而提出更有针对性的建议。**（深圳市城市更新开发企业协会）** | **采纳。**标定地价经市政府审批通过后公布。 |
| 75、建议：公布标定地价成果后进行第三次征求意见。  **理由：**规土委未公布标定地价成果，大部分开发单位对关于修正系数对已实施项目的补缴地价的影响没有概念，故对修正系数提的意见较少，本次地价测算规则对城市更新项目补缴地价的涨幅较大。  （**匿名**） | **解释。**根据市政府相关规定执行。 |