关于《深圳市地价测算规则》（修订征求意见稿）的起草说明

按照《国务院办公厅关于加强保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）要求，我市正在加快完善以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。目前，深圳市住房和建设局、深圳市司法局组织起草了《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》《深圳市公共租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市保障性租赁住房管理办法（征求意见稿）》《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》。为配合推进我市保障性住房体系调整工作，建立与公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房相适应的配套地价标准，结合地价管理实际工作需要，我局启动了《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号）的修订工作，形成了《深圳市地价测算规则（修订征求意见稿）》。现就有关修订情况说明如下：

一、修订《深圳市地价测算规则》的必要性

（一）支持经济社会高质量发展的需要

2019年10月以来，我市建立起了以标定地价为核心的市场地价体系，通过《深圳市地价测算规则》（以下简称《规则》）对各类情形的地价测算进行了统一规范，有效地提高了管理效率和政策透明度，降低了决策风险和市场制度成本，稳定了市场主体价格预期。2023年1月29日我市举行高质量发展大会，对锚定高质量发展这一首要任务“再宣示”，同时举行2023年首批266个重大项目开工活动。今年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，围绕市委市政府关于推动经济社会高质量发展的工作部署，有必要进一步修改完善《规则》，贯彻国家“稳地价、稳房价、稳预期”的相关政策，进一步优化营商环境、提振市场信心、激发企业活力。

（二）衔接住房保障体系政策调整的需要

《国务院办公厅关于加强保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）提出“加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”。目前，市住房建设局正在牵头制定我市保障性住房相关政策，取消了原来的安居型商品房、人才住房等住房类型，新增了保障性租赁住房（细分为政府组织配租和社会主体出租两种类型）、共有产权住房等住房类型，同时对保障性住房的租金、售价水平进行了调整。本次修订重点围绕我市新的保障性住房体系的建立，结合原保障性住房价格标准，对新增保障性住房类型的地价标准进行了规定，为我市保障性住房体系调整做好配套政策支撑。

（三）提升我市地价管理水平的需要

标定地价的发布和地价测算规则的出台，建立起了以标定地价为核心的公开、透明的土地市场价格体系，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。原《规则》自2019年实施至今，针对实施过程中遇到的新情况、新问题，需要通过修订《规则》予以规范和明确。

二、本次修订的主要内容

我局结合工作实际修改完善后形成了《深圳市地价测算规则》（修订征求意见稿，以下简称《规则（修订征求意见稿）》），本次修订的主要内容包括：

（一）建立新的保障性住房体系配套地价标准

本次《规则（修订征求意见稿）》，根据深圳市住房和建设局、深圳市司法局组织起草的《深圳市保障性住房规划建设管理办法（征求意见稿）》等政府规章，对我市保障性住房类型、租金及售价标准调整的规定，在充分考虑原公共租赁住房、安居型商品房和人才住房的地价水平的基础上，对即将施行的保障性住房地价标准进行了规定。调整后的公共租赁住房地价计收规则保持不变；保障性租赁住房区分政府组织配租和社会主体出租两种类型，根据不同的租金水平规定了不同的地价标准；共有产权住房则根据住房建设主管部门的销售定价情况与原《规则》中出售型公共住房的价格水平进行了规定。

（二）完善产业用地地价标准精准助力实体经济发展

一是根据《深圳市人民政府关于印发<深圳市优质产业空间供给试点改革方案>的通知》（深府函[2021]43号），在《规则（修订征求意见稿）》中统一规范优质产业空间供给试点项目地价标准。二是规范产业发展导向修正系数适用情形。

（三）进一步规范地价管理工作

一是在原工业、住宅、办公、商业的基础上进一步细化土地价格类型，新增四种用地类型（新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施用途）土地的市场价格，对相关的修正系数作相应调整并优化相关表述。二是新增政府资产处置补缴地价标准，落实《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）文件精神，促进我市政府闲置资产的盘活利用和良性循环。三是提高土地使用年期测算精度，明确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。四是统一地上、地下连通空间地价规则，进一步与《深圳市地下空间开发利用管理办法》（深圳市人民政府令（第337号）作政策衔接，对不同政策中地上、地下连通空间建设用地使用权的地价规则进行统一规范，明确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。四是完善留用土地利用条件变更情形、划拨方式供应土地利用条件变更情形、容积率小于1情形的地价测算规则，等等。

特此说明。