深圳市地价测算规则（修订征求意见稿）社会公众意见汇总

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **条文** | **意见及建议** | **反馈单位或个人** | **采纳情况** | **备注** |
| 1 | 附表4 备注2 | 建议：产业用地出让时间在**2019-10-17后取得的用地**，在竣工超面积测算应补缴的地价时，产业用地出让时有适用产业发展导向修正系数的，适用产业发展导向修正系数，**变更前后均按照测算时点政策确定适用的建筑类型。**产业用地出让时间在**2019-10-17之前取得的用地**，在竣工超面积测算应补缴的地价时，或因新增建筑类型需对原土地权出让合同签订补充协议的情形，**测算新增建筑类型部分应补缴的地价时，符合**深圳市战略性新兴产业、优势传统产业和生产性现代服务业**条件的，可适用产业发展导向修正系数。**由产业用地调整为保障性住房等其他用地的，根据2.1条测算变更前后地价时，按原产业用地适用情况确定变更前产业发展导向修正系数适用对象。 | 深圳信立泰药业股份有限公司 | 解释 | 适用产业发展导向修正系数的产业项目用地，在产业类别、产权限制条件、产业项目监管措施等方面均有相应的政策要求。因此，用地出让时项目用地整体未适用产业发展导向修正系数的，竣工超面积测算地价亦不宜适用产业发展导向修正系数。 |
| 2 | 附表9备注5 | 按照《深圳市地价测算规则》,田心更新单元超容建筑面积地价为深标内建筑面积地价的3~4倍，导致权益(含商业办公、人才房、商品住宅等)建面地均价高达2.8万/m² ,近乎周边更新项目2倍之多，也远高于同地段的评估地价，给项目带来巨大负担。根据世联评估出具的本项目可行性研究报告，超容工具已无法有效解决田心项目回迁量大、经济不可行的问题，导致项目面临无可实施性的困难。建议将《深圳市地价测算规则(修订征求意见稿)》附表9备注“5.《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)和《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》(深规划资源〔2019〕1号)中规定按评估地价标准计收地价的建筑面积，按本规则1.7条公式测算地价，项目修正系数为1”补充增加“政府要求增加的建筑面积或因改善经济可行性需要增加的建筑面积按照常规城市更新修正系数”。 | 鹏瑞(深圳)城市发展有限公司 | 解释 | 超容建筑面积是指城市更新项目在市层面城市更新容积率审查技术规则基础上额外增加的建筑面积部分，参照新出让用地方式，按评估地价标准计收地价，以防止市场为追求经济利益而过度要求高容积，保障城市合理承载力，提升城市品质，改善人居环境。针对社会普遍反映超容项目地价过高等问题，我局已与相关部门及企业代表进行座谈。后续将根据市场实际情况，进一步完善超容项目地价计收标准相关规定。 |
| 3 | 附表9备注5 | 建议：调整城市更新项目超容地价测算标准，不再区分 超容部分建筑面积，统一适用普通更新项目修正系数，这样做更有利于各区落实市委市政府即将出台的《深圳市推动总部经济高质量发展的实施意见》,有利于在深圳国土空间规划确定的核心城区发 展总部经济，巩固壮大现有总部空间，促进总部经济集聚度，提升总部高端要素集聚能力。 | 深圳市京基房地产股份有限公司 | 解释 | 同上 |
| 4 | 办公标定地价标准 | 建议罗湖片区办公标定地价参照区域办公房地产实际市场水平 进行较大幅度下调(超过25%以上),一次性调整到位。据不完全统计，南山、福田、罗湖重点商务片区 2022年办公标定地价水平较2021年的有所下调，其中福田中心区 调整幅度相对最大，调整幅度约-4.9%至1.11%;其次为罗湖湖贝 片区和南山后海片区，分别为-3.61%至-0.02%和-2.25%至-0.22%;罗湖蔡屋围片区下调幅度最小，调整幅度约为-1.82%至-0.31%。经调整后，2022年深南大道沿线的重点商务片区的办公标定地价 以深南大道中段(福田区域)为最高点，往深南大道西段(南山区域)与深南大道东段(罗湖区域)递减，深南大道西段与深南大道东段物业地价水平基本持平。然而在物业价值和租金等维度方面，近年来入市的商务办公类产品实际租售价格下降幅度呈现罗湖区域>南山区域>福田区域分布趋势。罗湖区域承载与南山区域相近的土地成本，物业价值与投资回报却远远低于福田、南山区域，这将严重打击罗湖中心城区的社会资金投向商办类物业的 信心，从而导致罗湖深南东路总部经济主廊道和红岭金融产业带 定位下的高端产业空间萎缩，严重影响罗湖区域打造“三力三区”目标，与罗湖可持续发展先锋城区的高质量发展目标不符。目前罗湖片区与福田、南山办公标定地价的比值差异远低于物业价值、收益水平的比值差异，故建议罗湖片区办公标定地价下调幅度加大，一次性调整到位。如果今年调整幅度需超过5%,则按程序报市政府批准。 | 深圳市京基房地产股份有限公司 | 解释 | 办公标定地价已综合考虑各种影响因素并根据市场情况予以更新。关于标定 |