

# 关于印发《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知

深规土〔2013〕12号

各有关单位：

《深圳市宗地地价测算规则（试行）》已经市政府五届七十四次常务会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

深圳市规划和国土资源委员会

2013年1月8日

## 深圳市宗地地价测算规则（试行）

**第一条** 为合理配置土地资源，优化产业结构，促进土地节约集约利用，规范我市地价测算工作，根据有关法律、法规和规章，结合深圳实际，制定本规则。

**第二条** 本规则适用于我市行政区域范围内，按照法律、法规和规章规定进行的宗地地价测算。

**第三条** 本规则所称基准地价，是按照商业、办公、住宅、工业等四种用途，土地使用年限按商业40年、办公40年、住宅70年、工业30年，在设定的土地利用状况及开发条件下的土地使用权区域平均价格。

我市基准地价主要适用于招拍挂出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算。

**第四条** 基于基准地价标准及其修正体系的宗地地价按照以下公式测算：

宗地地价 =  $\sum$  基准地价 × 建筑面积 × 适用类型修正系数 - 土地开发程度扣减项

**第五条** 宗地地价涉及修正系数的，按照以下规则测算：

（一）基准地价修正系数包括建筑类型、土地使用期限、容积率、产业发展导向、地下空间、商业楼层、临时及短期利用修正系数。具体修正数值按照本规则附表1、2、3、4、5、6、7、8执行，不涉及或不符合上述修正项的，缺省修正系数为1。

（二）涉及产业发展导向地价修正的，产业主管部门依据《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录》出具产业分类的证明文件。宗地地价按各分项用途的基准地价标准测算，并按对应的产业发展导向修正系数修正。

(三) 容积率小于 1 的宗地，其建筑面积按照容积率为 1 测算。

**第六条** 宗地地价涉及土地开发程度扣减的，按照以下规则测算：

(一) 由用地单位自行平整的土地，按每平方米土地面积 50 元扣减。

(二) 由用地单位自行支付征地拆迁补偿费用的土地，按每平方米土地面积 70 元扣减。

(三) 由用地单位自行支付征地拆迁补偿费用且自行平整的土地，按每平方米土地面积 120 元扣减。

**第七条** 同一宗地涉及多种用途的，宗地地价按照各类用途的建筑指标分别测算地价后合计。

**第八条** 行政划拨用地上已建成的合法房地产，不改变原批准用途，经批准办理土地有偿使用手续的，按照约定的土地使用期限以基准地价标准的 35% 测算应缴纳的地价。土地使用期限低于法定土地使用权出让最高年限的，可以在申请人补缴地价后予以补足。

**第九条** 协议出让的非商品性质房地产，经批准进入市场的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准测算应缴纳的地价，扣减原已缴纳地价的剩余期限地价。

原已缴纳地价的剩余期限地价按照原已缴纳地价扣减已实际使用时间对应的地价测算，即剩余期限地价 = 原已缴纳地价 × (1 - 已实际使用时间对应的土地使用期限修正系数)。

**第十条** 以协议方式出让的住宅、商业、办公等经营性用地，经批准调整功能但不增加经营性建筑面积的，在完善商品性补交地价等手续后，再按照土地使用权剩余期限以基准地价标准补缴调整功能前后的地价差值；经批准增加经营性建筑面积的，增加建筑面积部分的地价按照土地使用权剩余期限以市场评估地价标准计收。

**第十一条** 以招拍挂方式出让的住宅、商业、办公等经营性用地，经批准增加经营性建筑面积的，增加建筑面积部分的地价按照土地使用权剩余期限以市场评估地价标准与综合楼面成交地价中的高值计收。

**第十二条** 住宅、商业、办公等经营性用地竣工超建建筑面积经批准确认保留部分，按照以下规则测算：

(一) 以协议方式出让的用地，竣工超建面积在规划许可误差范围内的，按照土地使用权全年期以基准地价标准计收地价；竣工超建面积超出规划许可误差范围的，按照土地使用权全年期以市场评估地价计收地价。

(二) 以招拍挂方式出让的用地，竣工超建面积在规划许可误差范围内的，按照土地使用权全年期以招拍挂出让的综合楼面成交地价标准计收地价；竣工超建面积超出规划许可误差范围的，按照土地使用权全年期以市场评估地价标准与综合楼面成交地价中的高值计收。

**第十三条** 已供应工业用地，经批准增加建筑面积且用途不变部分，按照以下规则测算：

(一) 以协议方式出让或以行政划拨方式供应的工业用地。

增加生产性工业厂房建筑面积且限定自用的，不计收地价。

增加工业配套（含配套办公、单身宿舍、配套食堂等）建筑面积且限定自用的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准的 50%且不作容积率系数修正计收地价。

增加建筑面积后商业在 1000 平方米及以下的小型商业服务设施且限自用部分，按照土地使用权剩余期限以基准地价的 70%且不作容积率修正计收地价；增加建筑面积后商业超出 1000 平方米以上部分，按照土地使用权剩余期限及产权限制以市场评估地价标准计收地价。

增加建筑面积按照土地使用权出让合同约定或经批准可分割销售的，按照土地使用权剩余期限以市场评估地价标准计收地价。

(二) 以协议方式出让或以行政划拨方式供应的新型产业用地。

增加建筑面积且限定自用的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准的 50%且不作容积率系数修正计收地价。

增加建筑面积按照土地使用权出让合同约定或经批准可与原宗地整体转让的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准且不作容积率系数修正计收地价。

增加建筑面积按照土地使用权出让合同约定或经批准可分割销售的，按照土地使用权剩余期限以市场评估地价标准计收地价。

(三) 以招拍挂方式出让的用地。

增加工业配套（含配套办公、单身宿舍、配套食堂等）建筑面积且与原宗地整体转让的，按照土地使用权剩余期限以综合楼面成交地价标准计收地价。

增加建筑面积后商业在 1000 平方米及以下的小型商业服务设施且限自用部分，按照土地使用权剩余期限以基准地价的 70%且不作容积率系数修正计收地价；增加建筑面积后商业超出 1000 平方米以上部分，按照土地使用权剩余期限及产权限制以市场评估地价标准计收地价。

增加建筑面积按照土地使用权出让合同约定或经批准可分割销售的，按照土地使用权剩余期限以市场评估地价标准计收地价。

**第十四条** 已供应工业用地（包括新型产业用地）竣工超建建筑面积经批准确认保留的，按照以下规则测算：

（一）以协议方式出让或以行政划拨方式供应的用地，竣工超建的建筑面积限定自用的，按照土地使用权全年期以基准地价标准的 50%且不作容积率系数修正计收地价；土地使用权出让合同约定或经批准可与原宗地整体转让的，按照土地使用权全年期以基准地价标准且不作容积率系数修正计收地价。

（二）以招拍挂方式出让的用地，超建的建筑面积与原宗地整体转让的，按照土地使用权全年期以综合楼面成交地价标准计收地价。

（三）超建建筑面积按照土地使用权出让合同约定或经批准可分割销售的，按照土地使用权剩余期限以市场评估地价标准计收地价。

**第十五条** 市、区财政全额投资且产权归政府的机关、科研、教育、文化、卫生、体育、养老和市政设施等公益性、非营利性的项目用地，新出让及已出让经批准增加的建筑面积，均免收地价；已出让的机关、科研、教育、文化、卫生、体育、养老和市政设施等公益性、非营利性的项目用地，经批准增加的建筑面积不属于市、区财政全额投资的，按照土地使用权剩余期限以基准地价标准计收地价。

**第十六条** 加油站、加气站用地的地价按照以下规则测算：

加油站用地以宗地为单位，按照商业用途基准地价的 3 倍与 400 万元之和计收地价，土地使用期限为 20 年。

加气站用地以宗地为单位，按照商业用途基准地价标准计收地价，土地使用期限为 20 年。

**第十七条** 加油加气站混合用地的地价按照以下规则测算：

（一）已明确加油、加气功能各自占地面积的，按占地面积分别计收地价后合计。

未明确加油、加气功能各自占地面积的，以宗地为单位，按照加油站和加气站地价的均值计收地价。

（二）已供应的加气站用地经批准增加加油功能的，按照土地使用权剩余期限，以加油加气站混合用地地价标准计收地价，扣减已缴纳的加气站地价剩余期限地价值。

（三）已供应的加油站用地经批准增加加气功能的，不再计收地价。

**第十八条** 已出让的加油站、加气站用地或加油加气站混合用地经批准增加充电功能的，不再计收地价。

**第十九条** 新型产业用地、物流用地为混合用地，按照工业和办公基准地价标准的均值计收地价。

**第二十条** 保障性住房（含经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房、安居型商品房）用地地价按照以下规则测算：

（一）廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房项目用地地价。

廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房项目用地（含市、区财政投资建设，合法未建土地经批准建设，合法已建成用地、经批准通过城市更新建设）中的住房部分免收地价。

合法未建土地经批准建设，合法已建成用地、经批准通过城市更新建设的项目用地，建设单位应与市保障性住房管理部门签订《保障性住房建设监管协议》（监管协议应明确住房类型、产权归属、租售条件及后续监管事宜）后，再向规划国土管理部门申请测算地价。

市、区财政投资建设的项目用地中，配套商业免收地价的，不得进入市场；配套商业按基准地价标准计收的，项目建成后配套商业限整体转让；配套商业按市场评估地价标准计收的，项目建成后配套商业可分割销售。

合法未建用地经批准建设的项目用地中，配套商业按基准地价标准计收的，限整体转让；配套商业按评估地价标准计收的，可分割销售；宗地原已缴纳的剩余期限地

价，在地价测算中予以扣减，如宗地原已缴纳的剩余期限地价高于需要缴纳的配套商业地价，高出部分地价不予退还。

(二) 安居型商品房项目用地地价。

市、区财政投资建设以及合法未建用地经批准建设安居型商品房的，住房地价按照宗地基准地价标准和市场评估地价标准的均值计收。其配套商业按基准地价标准计收的，限整体转让；其配套商业按评估地价标准计收的，可分割销售。宗地原已缴纳的剩余期限地价，在地价测算中予以扣减，如宗地原已缴纳的剩余期限地价高于需要缴纳的配套商业地价，高出部分地价不予退还。

**第二十一条** 经批准自行推山、填海造地等开发土地的，以及主题公园、高尔夫球场、度假村、墓园、特殊海滨用地、容积率小于 1.0 的住宅用地及基准地价未涵盖的其他用地，由规划国土管理部门委托法定评估机构评估确定地价。

**第二十二条** 我市基准地价标准和相关地价修正系数原则上每两年更新调整一次，经市政府批准后实施。

**第二十三条** 本规则自发布之日起试行。本规则试行前我市有关政策与本规则不一致的，以本规则为准。

**表 1 建筑类型适用地价标准及修正系数表**

序号	建筑类型		适用基准地价类型	修正系数	备注
1	其中	工业（包括工业厂房、仓库、堆场）	工业	1	
		工业项目配套占地面积≤7%（配套单身宿舍、配套办公、配套食堂）		1.3	
		工业项目配套占地面积 > 7%		—	宗地地价按照具体建筑类型适用的地价标准测算
		油库、气库、港口范围内仓库		1.5	
2	市政公用设施项目（包括交通、供水、供电、供气、电信、环卫等生产性设施）			1	限整体转让（产权归政府的免缴地价）
3	新型产业用房（产业研发、软件开发、文化创意等）		工业+办公		宗地地价标准按照 50%工业 + 50%办公基准地价标准测算（对应土地使用权使用期限为 30 年）
	其中	高新技术园区内的新型产业用房	工业	1	

4	物流		工业 + 办公		宗地地价标准按照 50%工业 + 50%办公基准地价标准测算 (对应土地使用权使用期限为 30 年)
5	住宅		住宅	1	
	其中	单身宿舍		0.8	
		保障性住房		—	按照规则第二十条测算
6	办公、商务公寓		办公	1	
7	停车库 (办理产权部分)			0.7	限整体转让
8	公共管理与公共服务设施 (包括经营性文化、教育、卫生、体育、科研、社会福利、养老等公共设施)			0.3	限整体转让 (产权归政府的免缴地价)
9	商业 (包括批发零售、住宿餐饮、商务金融及其它商服)		商业	1	
	其中	酒店、旅馆		1	可分割转让 (对应土地使用权使用期限为 40 年)
		肉菜市场, 花卉、汽车展销厅及其他会展		0.8	限整体转让 (对应土地使用权使用期限为 40 年)
		工业项目配套的小型商业服务设施 (1000 平方米以内)		0.7	限整体转让
		加油站、加气站		0.7	限与工业项目用地一并整体转让
		邮政网点 (所)		—	宗地地价按照规则第十六、十七、十八条测算
				0.5	限整体转让

说明：凡主题公园、高尔夫球场、度假村、墓园、特殊海滨用地及容积率小于 1.0 的住宅等特殊类型用地须按程序单宗评估确定。

表 2 土地使用权使用期限修正系数

年期 N	商业 (办公) 类 (40 年)	工业类 工业 (50 年)	住宅类 (70 年)	加油气站	年期 n	商业 (办公) 类 (40 年)	工业类 工业 (50 年)	住宅类 (70 年)	加油气站
1	0.037	0.045	0.027	0.061	36	0.934	1.133	0.694	1.540
2	0.073	0.089	0.054	0.121	37	0.951	1.154	0.707	1.568
3	0.109	0.132	0.081	0.179	38	0.968	1.174	0.719	1.595
4	0.143	0.174	0.106	0.236	39	0.984	1.193	0.731	1.622
5	0.177	0.215	0.132	0.292	40	1.000	1.213	0.743	1.648
6	0.210	0.255	0.156	0.347	41	1.016	1.231	0.754	1.673
7	0.243	0.295	0.180	0.400	42	1.031	1.250	0.766	1.698
8	0.275	0.333	0.204	0.453	43	1.046	1.268	0.777	1.723

9	0.306	0.371	0.227	0.504	44	1.060	1.285	0.788	1.747
10	0.336	0.408	0.250	0.554	45	1.074	1.303	0.798	1.770
11	0.366	0.444	0.272	0.603	46	1.088	1.320	0.809	1.793
12	0.395	0.479	0.294	0.651	47	1.102	1.336	0.819	1.816
13	0.424	0.514	0.315	0.698	48	1.115	1.352	0.829	1.838
14	0.452	0.548	0.336	0.744	49	1.128	1.368	0.838	1.859
15	0.479	0.581	0.356	0.789	50	1.141	1.384	0.848	1.880
16	0.506	0.613	0.376	0.833	51	1.154	1.399	0.857	1.901
17	0.532	0.645	0.395	0.876	52	1.166	1.414	0.866	1.921
18	0.557	0.676	0.414	0.918	53	1.178	1.428	0.875	1.941
19	0.582	0.706	0.433	0.960	54	1.189	1.442	0.884	1.960
20	0.607	0.736	0.451	1.000	55	1.201	1.456	0.892	1.979
21	0.631	0.765	0.469	1.039	56	1.212	1.470	0.901	1.997
22	0.654	0.793	0.486	1.078	57	1.223	1.483	0.909	2.015
23	0.677	0.821	0.503	1.116	58	1.234	1.496	0.917	2.033
24	0.700	0.848	0.520	1.153	59	1.244	1.509	0.924	2.050
25	0.722	0.875	0.536	1.189	60	1.255	1.521	0.932	2.067
26	0.743	0.901	0.552	1.225	61	1.265	1.534	0.940	2.084
27	0.764	0.927	0.568	1.259	62	1.275	1.545	0.947	2.100
28	0.785	0.952	0.583	1.293	63	1.284	1.557	0.954	2.116
29	0.805	0.976	0.598	1.326	64	1.294	1.569	0.961	2.131
30	0.825	1.000	0.613	1.359	65	1.303	1.580	0.968	2.147
31	0.844	1.023	0.627	1.391	66	1.312	1.591	0.975	2.162
32	0.863	1.046	0.641	1.422	67	1.321	1.601	0.981	2.176
33	0.881	1.069	0.655	1.452	68	1.329	1.612	0.988	2.190
34	0.899	1.091	0.668	1.482	69	1.338	1.622	0.994	2.204
35	0.917	1.112	0.681	1.511	70	1.346	1.632	1.000	2.218

备注：上述土地使用权使用期限修正系数公式为： $k = \frac{1 - [(1 + r_s) / (1 + r_d)]^m}{1 - [(1 + r_s) / (1 + r_d)]^n}$ ，公式中 n 为本次公告基准地价对应的土地使用权出让年限，m 为土地使用年限， $r_d$  为土地还原利率， $r_s$  为土地资产增长率（本次参照近年 CPI 平均水平按 2.5% 计）。其中土地还原利率按规定不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率，本次取值为 4.75%。

表 3 工业用地地价容积率修正系数表

容积率 r	修正系数	
$r \leq 1$	1.5	
$1 < r \leq 3$	$0.3 + 1.2/r$	
$r > 3$	2.1/r (用于生产的工业厂房)	0.7 (其他工业厂房)

备注：1. 工业用地出让地价不得低于《全国工业用地出让最低价标准》

2. 用于生产的工业厂房，容积率超过 3.0 的部分，不收地价。

**表 4 住宅用地地价容积率修正系数表**

容积率 r	修正系数
$r \leq 2.0$	1.6
$2.0 < r \leq 5.0$	$2 - 0.2r$
$r > 5.0$	1

**表 5 产业发展导向修正系数表**

	产业导向	产业分类 (暂定)	修正系数 (暂定)
1	鼓励发展类	总部企业	0.5
2		战略性新兴产业	0.5
3		现代服务业	0.5
4		高端制造业	0.6
5	允许发展类		1.0
6	限制发展类		2.0 以上

备注：

1. 具体宗地地价按规划许可文件确定的各分项用途的基准地价标准以该修正系数予以修正；
2. 宗地地价适用工业基准地价的，以该修正系数修正后不得低于《全国工业用地出让最低价标准》；
3. 工业地上限自用的高新技术研发适用工业基准地价标准，不作鼓励发展产业地价修正；
4. 宗地适合多种产业修正测算时，只能按其中一种产业发展导向地价修正系数进行修正。

**表 6 地下空间地价修正系数表**

分类	修正系数	备注
地下空间部分	0.5	按照建筑类型对应的基准地价标准以该修正系数予以修正。

**表 7 商业地价楼层修正系数表**

商业楼层数	修正系数	备注
商业首层	1.75	若楼层修正后商业地价低于同年限办公地价的，则取办公地价标准作为宗地商业地价标准。
商业 2 层	1.20	
商业 3 层	1.00	
商业 4 层及以上	0.60	

注：本修正系数表适用于明确楼层的已建成商业房产补地价测算。

**表 8 临时及短期利用土地地价修正系数表**

临时、短期利用年期 n	修正系数
$n \leq 5$	$1.55 - 0.05n$
$5 < n \leq 20$	$0.9 + 2/n$

注：属临时及短期利用土地的，地价以土地使用期限修正系修正后，再以本修正系数予以修正。