# 深圳市地价测算规则

## 一、通则

**1.1 编制目的**

为贯彻落实国有土地有偿使用制度，合理配置土地资源，优化产业结构，规范我市地价管理工作，根据有关法律、法规和行业标准，结合深圳实际，制定本规则。

**1.2** **规则适用范围**

本规则适用于我市行政区域范围内，供应建设用地使用权价格、租金及临时用地使用费（以下简称地价）的确定。

以划拨方式供应的建设用地使用权，不计收地价。

以出让、租赁方式供应或划拨方式转为有偿使用的建设用地使用权，应根据土地的市场价格及本规则计收地价，其中产权归政府的建筑面积部分不计收地价。

以作价出资方式供应的建设用地使用权，应根据土地的市场价格及本规则确定作价出资金额。其中产权归政府的建筑面积部分不计作价出资金额。

临时使用土地，应根据本规则计收临时用地使用费。其中，政府或政府有关部门作为临时用地使用主体的，不计收临时用地使用费。

**1.3** **土地的市场价格定义**

我市土地的市场价格由自然资源行政主管部门组织市非盈利性评估机构评估确定。市非盈利性评估机构应根据土地区位及房地产市场变化等因素，区分住宅、商业、办公、工业等用途，按照《城镇土地估价规程》，采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估。其中，标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）的权重分别取70%和30%。

**1.4 地价测算单位**

我市地价测算按宗地为单位，以建筑面积为基数计算。

**1.5 地价测算时点**

招拍挂方式供应用地的底价，以编制供应方案并符合地价测算条件的时点确定。

协议方式供应用地的地价，经自然资源行政主管部门依法受理签订建设用地使用权供应合同（以下简称“供应合同”）申请并符合地价测算条件的，按受理申请的时点确定。

作价出资方式供应用地的作价出资金额，以编制作价出资方案并符合地价测算条件的时点确定。

土地出让后经批准改变用途或容积率等土地使用条件的地价，经自然资源行政主管部门依法受理签订供应合同申请并符合地价测算条件的，按受理申请的时点确定。

土地整备相关协议另有约定的，从其约定。

**1.6 修正系数**

地价测算涉及的修正系数包括基础修正系数和项目修正系数。

基础修正系数包括：建筑类型、土地使用年期、产权限制、产业发展导向、产业项目类型、商业层数、地下空间修正系数。基础修正系数取值按照本规则附表1~附表7执行。

项目修正系数包括：棚户区改造、原农村经济组织留用土地项目（包括非农建设用地、征地返还用地、土地整备留用土地，以下简称“留用土地项目”）、拆除重建类城市更新项目修正系数。项目修正系数取值按照本规则附表8~附表10执行。

修正系数具体使用方式见各附表，系数间为连乘关系，不涉及或不符合上述修正项的，修正系数为1。

**1.7 测算公式**

新供应用地地价计算公式如下：

宗地地价＝∑（土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×项目修正系数）

同一宗地包含多种建筑类型的，按照不同建筑类型和建筑面积分别测算地价后合计。

棚户区改造、留用土地、城市更新项目分别适用棚户区改造项目修正系数（附表8）、留用土地项目修正系数（附表9）、拆除重建类城市更新项目修正系数（附表10）。

**1.8 地价测算方案失效情形**

缴款单位应在地价缴款通知单规定的缴款截止日前缴纳地价（分期支付的，缴纳首期地价款），如未在缴款截止日前缴款，地价测算方案失效。招拍挂用地以出让公告要求为准。

**1.9 工业用地出让最低价标准**

我市以招拍挂方式供应工业用地的地价，不得低于同年期全国工业用地出让最低价标准。

**1.10 租赁用地年租金底价标准**

按《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》以租赁方式供应的重点产业项目用地，年租金按照该类建设用地出让20年期地价的3%测算，同时适用产业发展导向修正系数（附表4）和产业项目类型修正系数（附表5）。

其他短期租赁用地年租金适用土地使用年期修正系数（附表2）。

**1.11 临时用地使用费标准**

临时用地使用费，按照临时使用年期对应的工业用途土地的市场价格计收，适用土地使用年期修正系数（附表2）。

## 二、变更与补缴

**2.1 土地利用条件变更情形**

已签订供应合同的土地，变更土地利用条件应补缴的地价，以地价测算时点的价格为基准，测算宗地变更后与变更前不同土地利用条件下的地价差额。如差额为负，不再计收地价。公式如下：

应补缴地价＝∑(土地的市场价格×变更后对应建筑面积×变更后基础修正系数) - ∑(土地的市场价格×变更前对应建筑面积×变更前基础修正系数)

**2.2留用土地地价测算**

已签订供应合同的留用土地进入市场、未涉及其他土地利用条件变更的，应补缴地价按以下公式计算：

应补缴地价＝∑(土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数×留用土地项目修正系数)

留用土地已签订供应合同进入市场且涉及其他土地利用条件变更的，应先根据前款规定计算应补缴地价，然后再按2.1条测算土地利用条件变更情形下的应补缴地价，合计得到应补缴地价总额。

**2.3 划拨方式供应土地**

2001年8月6日前，以划拨方式供应的土地，符合《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》（以下简称《若干意见》）中划拨情形的，土地利用条件变更不计收地价。

不符合《若干意见》中划拨情形的土地，转为有偿使用的，按2.1条计收地价。其中，原合法取得的建筑面积部分，竣工验收后，在不改变用途的情况下，经批准办理出让或续期手续的应补缴地价，按2.1条测算结果的7%计收地价。

**2.4 协议出让非商品住宅入市**

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。

微利商品房（准成本微利商品房、全成本微利商品房、社会微利商品房）、福利商品房（准成本福利商品房、全成本福利商品房）经法院裁定需协助办理过户且经市住房建设部门确定不予以回购的，或单位购买的微利商品房、福利商品房因撤销、破产、合并等原因需办理过户且经市住建部门确定不予以回购的，应按2.1条测算应补缴地价，变更后地价按允许分割转让的住宅地价标准，变更前地价按允许分割转让的安居型商品房地价标准确定。

**2.5 容积率调整、竣工超面积补地价**

因产业发展需要提高容积率，发展的产业符合我市产业发展导向的，提高容积率增加部分建筑面积适用产业发展导向修正系数。

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。

**2.6 不再计收地价情形**

符合下述情形的，不再计收地价：

（1）2001年8月6日（含）后以协议免地价出让的土地，变更土地利用条件，符合《若干意见》中划拨情形的，不计收地价。

（2）已供应普通工业用地（M1）经批准增加建筑面积情形中，不得转让的工业厂房及相应辅助设施（如物业用房、配电用房），不计收地价。

（3）已供应用地，经批准增加充电基础设施，不计收地价。

（4）在加油站用地上增加加气功能，不计收地价。

## 三、特殊情形

**3.1 除住宅用地外，地上容积率小于1.0情形**

新供应用地中，地上容积率小于1.0且主用途不占建筑面积的（如机场、港口码头、轨道交通、堆场、供燃气、游乐设施用地等），按土地主用途部分和建筑物建筑类型部分分别测算地价后合计。计算公式如下：

宗地地价＝土地主用途土地的市场价格×土地面积×基础修正系数+∑(建筑物建筑类型土地的市场价格×对应建筑面积×基础修正系数)

新供应用地中，地上容积率小于1.0的其他情形，测算地价的建筑面积按地上容积率1.0确定，各种建筑类型的建筑面积按照原建筑面积中各种建筑类型所占比例确定。

涉及土地利用条件变更应补缴地价，以实际建筑面积按2.1条测算。

**3.2 原宝安县未缴纳市政配套金的用地**

原宝安县已签订供应合同，但未缴纳市政配套金的（合同规定不需要补缴市政配套金的除外），在不改变供应合同约定土地利用条件的前提下，按1.7条测算结果的20%补缴。缴纳地价后，除供应合同另有约定外，工业用地限整体转让，住宅、商业、办公用地允许分割转让。

**3.3 招拍挂出让并溢价成交地价分摊**

以招拍挂方式出让并溢价成交的用地，其成交地价溢价部分按招拍挂底价中的对应用途分项价格乘以宗地成交溢价率测算。符合相关规定多宗地一并出让的，成交溢价率以整体成交溢价率确定。

**3.4 农村城市化历史遗留违法建筑地价规定**

农村城市化历史遗留违法建筑处理过程中涉及的地价，按照《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》、《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》、《<深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定>实施细则》等规定执行。

**3.5 房地产登记历史遗留问题等特殊情形**

2006年2月15日之前协议出让的用地，批准产权转移（包括已批准预（销）售、已办理产权转移登记等情形）的面积超出土地合同约定建筑面积的应补缴地价，按2.1条测算结果的20%计收。

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。

在土地管理中，本规则未涉及的特殊情形（如高尔夫球场、高尔夫练习场、地上容积率小于1.0的住宅等）地价由市自然资源行政主管部门（含授权或委托部门）组织市非盈利性评估机构另行评估。

## 四、附则

**4.1地价缴纳方式**

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50%，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。

**4.2 标定地价更新发布**

标定地价成果由自然资源行政主管部门组织按年度更新，于每年1季度发布。年度更新时价格水平变化超过5%时，应上报市政府批准后发布。

**4.3 规则更新及解释权**

本规则自发布之日起实施。本规则实施前，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。

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4个月内向市自然资源行政主管部门（含授权或委托部门）申请地价测算（含变更补缴）并符合测算条件的，地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，4个月后按本规则执行。

此前我市规定与本规则不一致的，以本规则为准。

本规则由市规划和自然资源局负责解释，市规划和自然资源局可根据实际情况对附表进行修订，报市政府备案后施行。

**附表1 建筑类型适用地价标准及修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **建筑类型** | | **适用地价类型** | **修正系数** |
| **1** | 厂房 | | 工业 | 1 |
| 2 | 仓库 | | 1.5 |
| 3 | 公用设施、市政设施及施工配套设施、训考场、殡葬设施 | | 0.3 |
| 交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）），综合管廊 | | 0.1 |
| 4 | 新型产业用房、研发用房、物流建筑 | | 见备注3 |
| 5 | 住宅 | | 住宅 | 1 |
| 其中 | 宿舍 | 0.6 |
| 公共租赁住房、安居型商品房 | 0.3 |
| 人才住房 | 0.4 |
| 6 | 文化遗产、体育设施、幼儿园（托儿所）、宗教建筑、社会福利设施、特殊建筑、社会停车场（库）、邮政网点（所） | | 办公 | 0.1 |
| 7 | 文化设施、医疗卫生设施、教育设施、科研用房 | | 0.3 |
| 8 | 办公、商务公寓 | | 1 |
| 9 | 旅馆业建筑 | | 0.5 |
| 11 | 商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施） | | 商业 | 1 |
| 12 | 加气站、肉菜市场 | | 0.3 |
| 13 | 游乐设施 | | 0.4 |
| 14 | 加油站 | | 1 |
| 备注：  1. 建筑类型（除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外）对应《深圳市城市规划标准与准则》。  2. 上表中未涵盖的其他配建建筑类型按主体建筑类型地价标准测算地价。主体建筑类型是规划许可文件中面积占比最大的建筑类型；无法确定的按规划许可文件中的土地用途确定。  3. “新型产业用房、研发用房、物流建筑”的地价按工业50%及办公50%测算。  4. 新供应加油、加气混合用地，已明确加油、加气功能占地面积的，按占地面积分别计算地价后合计；未明确加油、加气功能占地面积的，以宗地为单位，按照加油站和加气站市场价格的均值确定地价。  5. 高尔夫球场、高尔夫练习场、住宅地上容积率小于1.0的用地不适用本表。  6.本表中第3、6、9、12、13、14类建筑类型原则上应在出让方案或供应合同中明确该类建筑类型限整体转让。 | | | | |

**附表2 土地使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年期**  **n** | **住宅类**  **（70年）** | **商业类**  **（40年）** | **办公类**  **（40年）** | **工业类**  **（30年）** | **年期**  **n** | **住宅类**  **（70年）** | **商业类**  **（40年）** | **办公类**  **（40年）** | **工业类**  **（30年）** |
| 1 | 0.0492 | 0.0627 | 0.0591 | 0.0620 | 36 | 0.8555 | 0.9717 | 0.9682 | 1.0764 |
| 2 | 0.0961 | 0.1219 | 0.1151 | 0.1210 | 37 | 0.8640 | 0.9794 | 0.9768 | 1.0871 |
| 3 | 0.1408 | 0.1777 | 0.1681 | 0.1772 | 38 | 0.8721 | 0.9867 | 0.9850 | 1.0973 |
| 4 | 0.1833 | 0.2303 | 0.2184 | 0.2307 | 39 | 0.8798 | 0.9935 | 0.9927 | 1.1070 |
| 5 | 0.2238 | 0.2800 | 0.2661 | 0.2816 | 40 | 0.8871 | 1.0000 | 1.0000 | 1.1162 |
| 6 | 0.2624 | 0.3268 | 0.3113 | 0.3302 | 41 | 0.8941 | 1.0061 | 1.0069 | 1.1250 |
| 7 | 0.2992 | 0.3710 | 0.3542 | 0.3764 | 42 | 0.9008 | 1.0118 | 1.0135 | 1.1334 |
| 8 | 0.3341 | 0.4127 | 0.3948 | 0.4204 | 43 | 0.9071 | 1.0173 | 1.0197 | 1.1414 |
| 9 | 0.3675 | 0.4521 | 0.4333 | 0.4624 | 44 | 0.9132 | 1.0224 | 1.0257 | 1.1490 |
| 10 | 0.3992 | 0.4892 | 0.4697 | 0.5023 | 45 | 0.9189 | 1.0272 | 1.0313 | 1.1562 |
| 11 | 0.4294 | 0.5242 | 0.5043 | 0.5403 | 46 | 0.9244 | 1.0318 | 1.0366 | 1.1631 |
| 12 | 0.4582 | 0.5572 | 0.5371 | 0.5766 | 47 | 0.9296 | 1.0361 | 1.0416 | 1.1697 |
| 13 | 0.4856 | 0.5884 | 0.5682 | 0.6111 | 48 | 0.9346 | 1.0401 | 1.0464 | 1.1759 |
| 14 | 0.5118 | 0.6178 | 0.5976 | 0.6439 | 49 | 0.9393 | 1.0439 | 1.0509 | 1.1819 |
| 15 | 0.5366 | 0.6455 | 0.6255 | 0.6752 | 50 | 0.9438 | 1.0476 | 1.0552 | 1.1876 |
| 16 | 0.5603 | 0.6717 | 0.6520 | 0.7050 | 51 | 0.9481 | 1.0510 | 1.0592 | 1.1930 |
| 17 | 0.5829 | 0.6963 | 0.6771 | 0.7334 | 52 | 0.9522 | 1.0542 | 1.0631 | 1.1981 |
| 18 | 0.6043 | 0.7196 | 0.7009 | 0.7604 | 53 | 0.9561 | 1.0572 | 1.0667 | 1.2030 |
| 19 | 0.6248 | 0.7416 | 0.7234 | 0.7862 | 54 | 0.9598 | 1.0601 | 1.0702 | 1.2077 |
| 20 | 0.6443 | 0.7623 | 0.7448 | 0.8107 | 55 | 0.9633 | 1.0628 | 1.0735 | 1.2121 |
| 21 | 0.6628 | 0.7819 | 0.7650 | 0.8340 | 56 | 0.9667 | 1.0653 | 1.0766 | 1.2164 |
| 22 | 0.6805 | 0.8003 | 0.7842 | 0.8563 | 57 | 0.9699 | 1.0677 | 1.0795 | 1.2204 |
| 23 | 0.6973 | 0.8177 | 0.8024 | 0.8775 | 58 | 0.9730 | 1.0700 | 1.0823 | 1.2242 |
| 24 | 0.7134 | 0.8341 | 0.8196 | 0.8976 | 59 | 0.9759 | 1.0721 | 1.0850 | 1.2279 |
| 25 | 0.7286 | 0.8496 | 0.8360 | 0.9168 | 60 | 0.9786 | 1.0741 | 1.0875 | 1.2314 |
| 26 | 0.7432 | 0.8642 | 0.8515 | 0.9351 | 61 | 0.9813 | 1.0760 | 1.0899 | 1.2347 |
| 27 | 0.7570 | 0.8780 | 0.8661 | 0.9526 | 62 | 0.9838 | 1.0778 | 1.0921 | 1.2379 |
| 28 | 0.7702 | 0.8910 | 0.8801 | 0.9691 | 63 | 0.9862 | 1.0795 | 1.0942 | 1.2409 |
| 29 | 0.7828 | 0.9033 | 0.8932 | 0.9849 | 64 | 0.9884 | 1.0811 | 1.0963 | 1.2437 |
| 30 | 0.7947 | 0.9148 | 0.9057 | 1.0000 | 65 | 0.9906 | 1.0826 | 1.0982 | 1.2465 |
| 31 | 0.8061 | 0.9257 | 0.9176 | 1.0143 | 66 | 0.9927 | 1.0840 | 1.1000 | 1.2491 |
| 32 | 0.8170 | 0.9360 | 0.9288 | 1.0280 | 67 | 0.9946 | 1.0854 | 1.1017 | 1.2515 |
| 33 | 0.8273 | 0.9458 | 0.9395 | 1.0410 | 68 | 0.9965 | 1.0866 | 1.1034 | 1.2539 |
| 34 | 0.8372 | 0.9549 | 0.9496 | 1.0534 | 69 | 0.9983 | 1.0878 | 1.1049 | 1.2561 |
| 35 | 0.8465 | 0.9636 | 0.9591 | 1.0652 | 70 | 1.0000 | 1.0889 | 1.1064 | 1.2583 |
| 备注：  1. 上述土地使用年期修正系数公式为：K=[1-1/(1+r)m]/[1-1/(1+r)n] ，式中：r表示土地还原率，住宅、商业、办公、工业分别取值5%、6%、5.5%、5%；m表示剩余年期；n表示土地使用年限，住宅、商业、办公、工业分别取值70年、40年、40年、30年。  2. 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。 | | | | | | | | | |

**附表3 产权限制修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **建筑类型** | **产权限制情形** | | **修正系数** |
| 1 | 表1中的建筑类型1-3 | 不得转让 | | 1 |
| 限整体转让 | | 1.5 |
| 允许分割转让 | | 5 |
| 2 | 表1中的建筑类型4 | 不得转让 | | 见备注1 |
| 限整体转让 | |
| 允许分割转让 | |
| 3 | 表1中的建筑类型5 | 不得转让 | 公共租赁住房、安居型商品房、人才住房 | 0.1 |
| 其他（除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外） | 0.3 |
| 限整体转让 | | 0.8 |
| 允许分割转让 | | 1 |
| 4 | 表1中的建筑类型6-14 | 不得转让 | | 0.6 |
| 限整体转让 | | 0.8 |
| 允许分割转让 | | 1 |
| 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。  2. 产权限制情形依据土地使用权出让方案或供应合同确定。  3. 已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“自用”或“非商品性质”房地产，属于“不得转让”情形；已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“商品性质房地产限整体转让”的，属于“限整体转让”情形。 | | | | |

**附表4 产业发展导向修正系数表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **产业分类** | **修正系数** |
| 1 | 战略性新兴产业（新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等）、优势传统产业、生产性现代服务业 | 0.5 |
| 2 | 除上述类别以外的其他产业 | 1 |
| 备注：  1. 修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业分类及认定以相关部门出具的产业分类证明文件为准。  2. 本表不适用城市更新、原农村经济组织留用地、棚户区改造项目。 | | |

**附表5 产业项目类型修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **产业分类** | | **修正系数** |
| 1 | 重点产业项目 | 遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的 | 0.6 |
| 遴选方案确定为单一意向用地单位的 | 0.7 |
| 2 | 一般产业项目 | | 1 |
| 备注：  1. 修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业项目分类以《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》规定为准。  2. 本表不适用城市更新、原农村经济组织留用地、棚户区改造项目。 | | | |

**附表6 商业层数修正系数表**

|  |  |
| --- | --- |
| **商业层数** | **修正系数** |
| 一层商业 | 1.4613 |
| 二层商业 | 1.1690 |
| 三层商业 | 1.0000 |
| 四层商业 | 0.8844 |
| 五层商业 | 0.7967 |
| 六层商业及以上 | 0.7267 |
| 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。 | |

**附表7 地下空间修正系数表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **分类** | **修正系数** |
| 1 | 交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）），综合管廊 | 0.1 |
| 2 | 除上述类别以外的其他地下空间 | 0.3 |

**附表8 棚户区改造项目修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **棚户区改造类型** | **适用住宅地价修正系数** | **适用商业地价修正系数** | **适用办公地价修正系数** | **适用工业地价修正系数** |
| 1 | 安置已取得房地产证的建筑面积 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 |
| 2 | 安置未取得房地产证的建筑面积 | 0.11 | 0.20 | 0.16 | 0.16 |
| 3 | 奖励增购部分建筑面积 | 0.2 | -- | -- | -- |
| 4 | 其余面积 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 备注：  1、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表，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。  2、棚户区改造项目中移交政府的用地地价测算，不适用本表系数。 | | | | | |

**附表9 留用土地项目修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **用地类型** | | | **适用住宅、商业、办公地价**  **修正系数** | **适用工业地价修正系数（除附表1**  **建筑类型4）** |
| 1 | 非农建设用地、征地返还、留用地不得转让情形及属于政府部分 | | | 0 | |
| 2 | 非农建设用地、征地返还用地进入市场 | 非农用地、在本社区安置的征返用地 | 容积率3.2以下部分 | 0.01 | |
| 地下及容积率3.2以上部分 | 0.2 | |
| 在本社区外安置的征返用地 | 等价值部分 | 0.01 | |
| 超出等价值部分 | 0.2 | |
| 3 | 农村集体经济组织利益统筹土地整备项目留用地进入市场 | | 基础建筑面积 | 0.02 | 0.01 |
| 共享建筑面积 | 0.2 |
| 备注：  1. 基础建筑面积、共享建筑面积、等价值部分、超出等价值部分按土地整备有关文件执行；  2. 按本规则1.7公式，使用附表3 产权限制中允许分割转让系数及本表序号2、3系数测算并缴纳地价的，住宅、商业、办公和工业用地均对应允许分割销售情形；  3. 本表序号2、3仅适用于首次由“不得转让”变为“允许进入市场”情形的地价测算；  4. 已签订的供应合同中约定为“自用”或“非商品性质”房地产，属于“不得转让”情形；  5. 土地整备中政府投资新建的安置用房适用附表8系数中“安置已取得房地产证的建筑面积”类型。  6. 附表1的建筑类型4的留用土地项目修正系数按照厂房及办公修正系数分别修正。  7. 本表中的容积率仅包括地上容积部分。 | | | | | |

**附表10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **测算次序** | **用地类别或改造类型** | **适用住宅地价修正因子** | **适用商业地价修正因子** | **适用办公地价修正因子** | **适用工业地价修正因子** | **说明** |
| **1** | 小地块城市更新项目应移交未移交用地 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.1 |  |
| **2** | 已办理征转地补偿的零星国有未出让用地 | 1.1 | 1.1 | 1.1 | 1.1 |  |
| 未办理征转地补偿的零星国有未出让用地 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 |  |
| **3** | 城中村用地 | 0.1×(1-4.5/r) | 0.18×(1-4.5/r) | 0.15×(1-4.5/r) | 0.15×(1-4.5/r) | r为城市更新地价测算整体的平均容积率(地上容积部分)，保留两位小数（四舍五入），修正因子计算结果为负数时取值为零；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，按相应修正因子的0.8倍计算 |
| **4** | 旧屋村用地 | 0.1×(1-1.5/r) | 0.18×(1-1.5/r) | 0.15×(1-1.5/r) | 0.15×(1-1.5/r) |
| **5** | 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 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 |  |
| **6** | 国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地 | 0.4 | 0.75 | 0.6 | 0.15 | 厂房、研发用房不得转让部分不计收地价（本条包括改造为R3用地的类型） |
| 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 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 | 经市政府批准的游乐设施用地改造为居住、商业服务业用地的，按相应修正因子的3.5倍计算 |
| 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 | 0.4 | 0.9 | 0.6 | 0.15 |  |
| 国有已批用地改造为经营性公共管理与服务设施用地（包括文体设施、医疗卫生、教育设施、社会福利用地） | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 |  |
| 国有已批用地属于按农村城市化历史遗留违法建筑处理规定处理给原农村集体经济组织及其继受单位且权属未转移的用地 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 |  |
| **7** | 历史用地处置 | 0.11 | 0.2 | 0.16 | 0.16 |  |
| 备注：  1. 城市更新项目以用地审批范围为地价测算单位，按地价测算类型确定修正系数。各地价测算类型修正系数，按照各“用地类别或改造类型”的面积占比及相应地价测算类型修正因子加权平均确定。  各地价测算类型修正系数 = ∑（各“用地类别或改造类型”面积占比×相应地价测算类型修正因子）。  2. “用地类别或改造类型”面积占比为相应用地面积与开发建设用地面积之比，并按照本表中“测算次序”依次计算，累计面积占比超出100%的部分不再参与计算。其中测算次序6存在多种“用地类别或改造类型”的，测算次序6应计入的面积占比按照相应用地面积占国有已批用地面积的比例分摊至各“用地类别或改造类型”。  3. 按深府办〔2016〕38号文要求配建人才住房、保障性住房的城市更新项目，除人才住房及保障性住房外的住宅建筑面积的部分地价按相应标准的0.8倍计收。按深府办〔2016〕38号文要求配建人才公寓的城市更新项目，除人才公寓外的商务公寓建筑面积的部分地价按相应标准的0.8倍计收。  4. 根据《市规划国土委关于加强城市更新单元规则审批管理工作的通知》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》按评估地价标准计收的建筑面积部分，按照土地市场价格的1.1倍计收。  5. 城市更新单元规划确定的开发建设用地范围外的地下停车场（库）部分，按照不得转让情形的土地市场价格计收。  6. 城市更新项目涉及改造为经营性公共管理与服务设施用地的，该类用地限整体转让；城市更新项目涉及旅馆业建筑的，该部分建筑面积限整体转让。 | | | | | | |