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） | 修正因子计算结果为负数时取零；按《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（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 | 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 | 70个旧城旧村改造项目按照《关于宝安龙岗两区自行开展的新安翻身工业区等70个旧城旧村改造项目的处理意见》（深府〔2006〕258号）确定。 |
| 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 | 改造为三类居住用地（R3）的，适用本改造类型。 |
| 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 | 其中，国有已批游乐设施用地经市政府同意改造为居住、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 | 公共管理与服务设施用地限整体转让。 |

| 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 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6 | 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中确定的一个整体为地价测算单位，按住宅、商业、办公、工业确定项目修正系数，各修正系数按照各“用地类别或改造类型”的面积占比及相应地价修正因子加权平均确定，公式为：各修正系数＝∑（各“用地类别或改造类型”面积占比×相应修正因子）。2．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。3.“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的比值，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”。4．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，适用“国有已批用地（除居住、商业服务业用地外）改造为居住、商业服务业用地”类型的，除人才住房及保障性住房外的住宅建筑面积按住宅修正因子的0.8倍计算。按深府办〔2016〕38号文要求配建人才公寓的城市更新项目，适用“国有已批用地（除居住、商业服务业用地外）改造为居住、商业服务业用地”类型的，除人才公寓外的商务公寓建筑面积按办公修正因子的0.8倍计算。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，其中项目修正系数为1.1。6．本表测算次序第3至7项“用地类别或改造类型”中的厂房、研发用房为不得转让情形的，其适用工业地价修正因子按0计算（即厂房、研发用房不得转让部分不计收地价）。7．签订供应合同时按本规则测算地价的城市更新项目用地，供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请将工业楼宇及配套用房产权条件变更为整体或分割转让的，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×变更后拆除重建类城市更新项目修正系数）－∑（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×变更前拆除重建类城市更新项目修正系数）。如差额为负，不再计收地价。签订供应合同时未按本规则测算地价的城市更新项目用地，供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请将工业楼宇及配套用房产权条件变更为整体或分割转让的，应补缴地价按照前款公式计算，变更后拆除重建类城市更新项目修正系数按照本表中“国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地”改造类型的适用住宅、商业、办公、工业地价修正因子取值；变更前产权条件为不得转让的，变更前拆除重建类城市更新项目修正系数均按0.05取值，变更前产权条件为整体转让的，变更前拆除重建类城市更新项目修正系数均按0.15取值。如差额为负，不再计收地价。8．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，按本规则1.7条公式测算地价，其中产权条件修正系数为不得转让情形的系数、项目修正系数为1。 |