**《深圳市地价测算规则》附表**

（2025年修订稿）

**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（含新型产业用地中的厂房）、仓库（含物流用地中的仓库） | 工业 | 1 |
| 2 | 新型产业用地中的研发用房、物流建筑 | 新型产业 | 1 |
| 3 | 住宅 | 住宅 | 1 |
| 宿舍 | 0.6 |
| 4 | 办公、商务公寓 | 办公 | 1 |
| 5 | 会议中心 | 0.5 |
| 6 | 社会停车场（库）、邮政网点（所） | 0.1 |
| 7 | 商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）、加油站 | 商业 | 1 |
| 8 | 游乐设施 | 0.4 |
| 9 | 加气站、肉菜市场 | 0.3 |
| 10 | 旅馆业建筑 | 酒店 | 1 |
| 11 | 文化设施、医疗卫生设施、教育设施、体育设施、幼儿园（托儿所） | 公共管理与服务设施 | 1 |
| 12 | 文化遗产、宗教建筑、社会福利设施、特殊建筑 | 0.3 |
| 13 | 科研设施 | 0.1 |
| 14 | 公用设施、市政设施及施工配套设施、训考场、殡葬设施 | 公用设施 | 1 |
| 15 | 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 | 0.3 |
| 备注：  1．建筑类型对应《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. 除本规则4.1条规定情形外，经市、区政府批准，招拍挂出让用地地价可分期缴交，自签订合同之日起1年内交清并按规定计收利息。  4．协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房部分，地价按照相应用途标准的50%测算。  5．产业用地测算地价时，产业用地配套办公、宿舍、商业等建筑面积按照对应的建筑类型测算地价，配套的办公、宿舍等建筑面积经基础修正后的楼面单价不得低于同等条件下产业主体建筑类型的楼面单价。  6．交通设施、市政设施用地配套建设的辅助设施、管理维修设施和必要配套的附属设施，按主体建筑类型测算地价。  7．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土地的市场价格的均值确定地价。  8．高尔夫球场、高尔夫练习场、地上规定建筑面积小于土地面积的住宅用地不适用本表。  9．本表中第5、8、9、10类建筑类型及幼儿园、邮政网点（所）、社会停车场、加油站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。  10．政府投资新建的安置用房和产权归属政府的房屋用做安置用房的，地价按照相应用途的10%测算。 | | | |

**附表1-1 保障性住房类型修正系数表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **保障性住房类型** | **修正系数** |
| 1 | 公共租赁住房 | 0.01 |
| 2 | 保障性租赁住房（政府组织配租） | 0.04 |
| 3 | 保障性租赁住房（社会主体出租） | 0.2 |
| 4 | 配售型保障性住房 | 见备注3 |
| 备注：  1．本表建筑类型不适用产权条件修正系数。  2. 宿舍型保障性租赁住房同时适用附表1宿舍建筑类型修正系数及本表，不适用产业发展导向修正系数，不适用产业项目类型修正系数。  3．配售型保障性住房及配套设施的土地取得成本按国家及我市有关规定执行。 | | |

**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）** | **新型产业类（30年）** | **酒店类（40年）** | **公共管理与服务设施类（50年）** | **公用设施类（50年）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 0.0419 | 0.0527 | 0.0534 | 0.0581 | 0.0587 | 0.0555 | 0.0419 | 0.0405 |
| 2 | 0.0822 | 0.1031 | 0.1044 | 0.1138 | 0.1150 | 0.1084 | 0.0823 | 0.0797 |
| 3 | 0.1208 | 0.1512 | 0.1531 | 0.1671 | 0.1688 | 0.1587 | 0.1214 | 0.1175 |
| 4 | 0.1580 | 0.1973 | 0.1996 | 0.2182 | 0.2202 | 0.2067 | 0.1591 | 0.1541 |
| 5 | 0.1936 | 0.2413 | 0.2441 | 0.2671 | 0.2695 | 0.2523 | 0.1954 | 0.1896 |
| 6 | 0.2279 | 0.2834 | 0.2865 | 0.3139 | 0.3166 | 0.2958 | 0.2305 | 0.2238 |
| 7 | 0.2608 | 0.3236 | 0.3270 | 0.3588 | 0.3618 | 0.3372 | 0.2644 | 0.2570 |
| 8 | 0.2925 | 0.3621 | 0.3657 | 0.4018 | 0.4049 | 0.3767 | 0.2971 | 0.2890 |
| 9 | 0.3228 | 0.3989 | 0.4027 | 0.4430 | 0.4462 | 0.4142 | 0.3287 | 0.3200 |
| 10 | 0.3520 | 0.4340 | 0.4380 | 0.4824 | 0.4858 | 0.4500 | 0.3592 | 0.3500 |
| 11 | 0.3801 | 0.4676 | 0.4718 | 0.5202 | 0.5236 | 0.4841 | 0.3886 | 0.3789 |
| 12 | 0.4070 | 0.4998 | 0.5040 | 0.5564 | 0.5598 | 0.5165 | 0.4170 | 0.4070 |
| 13 | 0.4329 | 0.5305 | 0.5348 | 0.5911 | 0.5944 | 0.5474 | 0.4444 | 0.4341 |
| 14 | 0.4577 | 0.5599 | 0.5641 | 0.6243 | 0.6276 | 0.5769 | 0.4708 | 0.4603 |
| 15 | 0.4816 | 0.5879 | 0.5922 | 0.6561 | 0.6593 | 0.6049 | 0.4964 | 0.4857 |
| 16 | 0.5045 | 0.6148 | 0.6190 | 0.6865 | 0.6897 | 0.6316 | 0.5210 | 0.5102 |
| 17 | 0.5266 | 0.6404 | 0.6446 | 0.7157 | 0.7187 | 0.6570 | 0.5448 | 0.5339 |
| 18 | 0.5477 | 0.6650 | 0.6691 | 0.7437 | 0.7465 | 0.6812 | 0.5678 | 0.5568 |
| 19 | 0.5681 | 0.6884 | 0.6924 | 0.7704 | 0.7731 | 0.7043 | 0.5900 | 0.5790 |
| 20 | 0.5876 | 0.7108 | 0.7148 | 0.7961 | 0.7986 | 0.7263 | 0.6114 | 0.6005 |
| 21 | 0.6063 | 0.7323 | 0.7361 | 0.8207 | 0.8229 | 0.7472 | 0.6320 | 0.6212 |
| 22 | 0.6244 | 0.7528 | 0.7564 | 0.8442 | 0.8462 | 0.7671 | 0.6519 | 0.6413 |
| 23 | 0.6417 | 0.7724 | 0.7759 | 0.8667 | 0.8686 | 0.7861 | 0.6712 | 0.6607 |
| 24 | 0.6583 | 0.7911 | 0.7944 | 0.8883 | 0.8899 | 0.8042 | 0.6898 | 0.6794 |
| 25 | 0.6743 | 0.8090 | 0.8122 | 0.9090 | 0.9103 | 0.8214 | 0.7077 | 0.6976 |
| 26 | 0.6896 | 0.8261 | 0.8291 | 0.9288 | 0.9299 | 0.8378 | 0.7250 | 0.7151 |
| 27 | 0.7044 | 0.8425 | 0.8453 | 0.9478 | 0.9486 | 0.8534 | 0.7417 | 0.7321 |
| 28 | 0.7185 | 0.8581 | 0.8607 | 0.9659 | 0.9665 | 0.8682 | 0.7578 | 0.7485 |
| 29 | 0.7321 | 0.8731 | 0.8755 | 0.9833 | 0.9836 | 0.8824 | 0.7734 | 0.7644 |
| 30 | 0.7452 | 0.8874 | 0.8896 | 1.0000 | 1.0000 | 0.8959 | 0.7884 | 0.7798 |
| 31 | 0.7577 | 0.9011 | 0.9030 | 1.0160 | 1.0157 | 0.9087 | 0.8029 | 0.7946 |
| 32 | 0.7698 | 0.9141 | 0.9159 | 1.0313 | 1.0307 | 0.9210 | 0.8169 | 0.8090 |
| 33 | 0.7814 | 0.9266 | 0.9282 | 1.0459 | 1.0451 | 0.9326 | 0.8304 | 0.8229 |
| 34 | 0.7925 | 0.9386 | 0.9399 | 1.0599 | 1.0588 | 0.9437 | 0.8435 | 0.8363 |
| 35 | 0.8032 | 0.9500 | 0.9511 | 1.0734 | 1.0720 | 0.9543 | 0.8560 | 0.8493 |
| 36 | 0.8135 | 0.9609 | 0.9618 | 1.0863 | 1.0845 | 0.9643 | 0.8682 | 0.8619 |
| 37 | 0.8233 | 0.9714 | 0.9720 | 1.0986 | 1.0966 | 0.9739 | 0.8799 | 0.8740 |
| 38 | 0.8328 | 0.9813 | 0.9818 | 1.1104 | 1.1081 | 0.9830 | 0.8912 | 0.8858 |
| 39 | 0.8419 | 0.9909 | 0.9911 | 1.1217 | 1.1191 | 0.9917 | 0.9022 | 0.8971 |
| 40 | 0.8506 | 1.0000 | 1.0000 | 1.1326 | 1.1297 | 1.0000 | 0.9127 | 0.9081 |
| 41 | 0.8590 | 1.0087 | 1.0085 | 1.1429 | 1.1398 | 1.0079 | 0.9229 | 0.9188 |
| 42 | 0.8671 | 1.0171 | 1.0166 | 1.1529 | 1.1495 | 1.0154 | 0.9327 | 0.9290 |
| 43 | 0.8749 | 1.0250 | 1.0244 | 1.1624 | 1.1587 | 1.0225 | 0.9422 | 0.9390 |
| 44 | 0.8823 | 1.0326 | 1.0318 | 1.1715 | 1.1676 | 1.0294 | 0.9514 | 0.9486 |
| 45 | 0.8895 | 1.0399 | 1.0389 | 1.1803 | 1.1760 | 1.0358 | 0.9602 | 0.9579 |
| 46 | 0.8963 | 1.0469 | 1.0456 | 1.1886 | 1.1841 | 1.0420 | 0.9687 | 0.9669 |
| 47 | 0.9029 | 1.0536 | 1.0521 | 1.1967 | 1.1919 | 1.0479 | 0.9770 | 0.9756 |
| 48 | 0.9093 | 1.0599 | 1.0583 | 1.2043 | 1.1993 | 1.0535 | 0.9849 | 0.9840 |
| 49 | 0.9153 | 1.0660 | 1.0641 | 1.2117 | 1.2064 | 1.0588 | 0.9926 | 0.9921 |
| 50 | 0.9212 | 1.0718 | 1.0698 | 1.2187 | 1.2132 | 1.0639 | 1.0000 | 1.0000 |
| 51 | 0.9268 | 1.0774 | 1.0751 | 1.2255 | 1.2197 | 1.0688 | 1.0071 | 1.0076 |
| 52 | 0.9322 | 1.0827 | 1.0803 | 1.2320 | 1.2259 | 1.0734 | 1.0140 | 1.0150 |
| 53 | 0.9374 | 1.0878 | 1.0852 | 1.2382 | 1.2319 | 1.0778 | 1.0207 | 1.0221 |
| 54 | 0.9424 | 1.0926 | 1.0899 | 1.2441 | 1.2376 | 1.0819 | 1.0271 | 1.0290 |
| 55 | 0.9472 | 1.0973 | 1.0943 | 1.2498 | 1.2431 | 1.0859 | 1.0333 | 1.0356 |
| 56 | 0.9518 | 1.1017 | 1.0986 | 1.2552 | 1.2483 | 1.0897 | 1.0393 | 1.0421 |
| 57 | 0.9562 | 1.1060 | 1.1027 | 1.2604 | 1.2533 | 1.0933 | 1.0451 | 1.0483 |
| 58 | 0.9604 | 1.1100 | 1.1066 | 1.2654 | 1.2580 | 1.0968 | 1.0507 | 1.0543 |
| 59 | 0.9645 | 1.1139 | 1.1103 | 1.2702 | 1.2626 | 1.1000 | 1.0561 | 1.0601 |
| 60 | 0.9684 | 1.1176 | 1.1138 | 1.2748 | 1.2670 | 1.1032 | 1.0613 | 1.0658 |
| 61 | 0.9722 | 1.1212 | 1.1172 | 1.2792 | 1.2712 | 1.1061 | 1.0663 | 1.0712 |
| 62 | 0.9758 | 1.1246 | 1.1205 | 1.2834 | 1.2752 | 1.1090 | 1.0711 | 1.0765 |
| 63 | 0.9793 | 1.1278 | 1.1236 | 1.2874 | 1.2790 | 1.1117 | 1.0758 | 1.0816 |
| 64 | 0.9826 | 1.1309 | 1.1265 | 1.2913 | 1.2827 | 1.1142 | 1.0803 | 1.0865 |
| 65 | 0.9858 | 1.1339 | 1.1294 | 1.2949 | 1.2862 | 1.1167 | 1.0847 | 1.0913 |
| 66 | 0.9889 | 1.1367 | 1.1320 | 1.2985 | 1.2896 | 1.1190 | 1.0889 | 1.0959 |
| 67 | 0.9918 | 1.1394 | 1.1346 | 1.3019 | 1.2928 | 1.1212 | 1.0930 | 1.1003 |
| 68 | 0.9947 | 1.1420 | 1.1371 | 1.3051 | 1.2959 | 1.1233 | 1.0969 | 1.1046 |
| 69 | 0.9974 | 1.1445 | 1.1394 | 1.3082 | 1.2988 | 1.1253 | 1.1007 | 1.1088 |
| 70 | 1.0000 | 1.1468 | 1.1417 | 1.3112 | 1.3016 | 1.1273 | 1.1043 | 1.1128 |
| 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]，公式中：r表示土地还原率，住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施分别取值4.1%、4.6%、4.7%、4.4%、4.5%、5.0%、3.6%、3.4%；m表示剩余年期；n表示土地使用年限，住宅、商业、办公、工业、新型产业、酒店、公共管理与服务设施、公用设施分别取值70年、40年、40年、30年、30年、40年、50年、50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，不足1年的按1年计。  3．已出让用地需测算原合同剩余年期地价的，按照原已缴纳地价扣减已实际使用年期对应的地价进行测算，即土地剩余年期地价=原已缴纳地价×（1－已实际使用年期对应的土地使用年期修正系数）。其中，已实际使用年期对应的土地使用年期修正系数=土地已使用年期的年期修正系数÷土地出让总年期的年期修正系数，已使用年期和土地出让总年期对应的土地使用年期修正系数按照本表确定。 | | | | | | | | |

**附表3 产权条件修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **建筑类型** | **产权条件情形** | **修正系数** |
| 1 | 表1中的建筑类型1 | 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2 | 不得转让 | 1 |
| 限整体转让 | 1.4 |
| 允许分割转让 | 2.5 |
| 3 | 表1中的建筑类型3 | 不得转让 | 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4-9 | 不得转让 | 0.6 |
| 限整体转让 | 0.8 |
| 允许分割转让 | 1 |
| 5 | 表1中的建筑类型10 | 不得转让 | 0.8 |
| 限整体转让 | 1 |
| 6 | 表1中的建筑类型11-15 | 不得转让 | 1 |
| 限整体转让 | 1.3 |
| 允许分割转让 | 1.7 |
| 备注：  1．产权条件情形依据土地使用权出让方案或供应合同确定。  2．已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“不得转让”“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；  3.物业管理用房等共有部分建筑类型，产权条件按不得转让情形测算地价。 | | | |

**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．产业用地出让时的地价有适用产业发展导向修正系数的，在竣工超面积测算应补缴的地价时，适用产业发展导向修正系数。  3．协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房，产业监管协议或供应合同中约定的出租对象符合本表序号1情形的，适用产业发展导向修正系数。  4. 本表不适用于城市更新项目、留用土地项目、棚户区改造项目。 | | |

**附表5 产业项目类型修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **产业项目类型** | | **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 |
| 一般产业项目 | | 1 |
| 2 | 总部项目 | | 0.7 |
| 备注：  1．修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业项目类型以《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）、《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号）规定为准。总部项目地价缴纳方式参照本规则中重点产业项目执行。  2．本表不适用于城市更新项目、留用土地项目、棚户区改造项目。 | | | |

**附表6 地上商业楼层修正系数表**

|  |  |
| --- | --- |
| **商业楼层** | **修正系数** |
| 首层商业 | 1 |
| 第二层商业 | 0.6 |
| 第三层商业 | 0.5 |
| 第四层及以上商业 | 0.4 |
| 备注：  1．对于附表1序号10中的商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）建筑类型，测算地价时地上部分适用商业楼层修正系数。经楼层修正后各楼层楼面单价低于同宗地上办公用途价格的，取办公用途价格测算地价。  2．在完成竣工验收后，或竣工验收前（含竣工超面积测算补缴地价情形）但规划许可文件或供应合同中已明确约定商业楼层和相应建筑面积的，按照相关文件中明确的商业楼层和相应建筑面积测算地价；其余情形的商业楼层和相应建筑面积按照宗地面积和建筑覆盖率等条件计算。  3.按照宗地面积和建筑覆盖率等条件计算各楼层商业面积时，宗地面积应扣除规划许可文件或供应合同中明确需要独立占地建设的学校等配套设施；规划许可文件或供应合同中明确需要设置在首层或其他具体楼层的配套设施，可在对应的商业楼层面积中扣除。满足上述规定后，各楼层商业面积按照逐层依次向上填充的规则确定。 | |

**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 |
| 备注：  1．地下商业空间按照地上首层商业对应的土地市场价格标准以本表修正系数予以修正。  2．供应合同对建设在地下的建筑面积未约定或约定不明的，但实际建设在地下的建筑面积部分，在地价测算时原则上不适用地下空间修正系数。但竣工验收超面积且超建在地下的建筑面积部分，经处理且规划确认保留的，测算应补缴的地价时可适用地下空间修正系数。 | | |

**附表8 棚户区改造项目修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** |
| 棚户区改造  项目 | 0.1 | 0.18 | 0.15 | 0.15 |
| 备注：  棚户区改造项目修正系数按照拆除重建类城市更新项目修正系数表中“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”项目修正系数执行。 | | | | |

**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、征地返还用地、留用土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 | 非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地 | r≤3.2部分 | 0.01 | |
| r>3.2部分 | 0.2 | |
| 在本社区或社区外经评估后安置的征地返还用地 | 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土地进入市场 | | 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．本表序号2、3仅适用于建筑面积首次由“不得转让”变为“允许分割转让”情形的地价测算；使用上述系数测算并缴纳地价的，对应建筑面积部分为允许分割转让情形。  3．约定为“不得转让”“自用”或“非商品性质”的，属于“不得转让”情形。  4．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。  5．r为非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地的地上规定建筑面积（不包括产权归政府部分）+地下规定建筑面积（不包括产权归政府部分）之和与用地面积的比值。其中，计算中涉及多种建筑类型的，应将各建筑类型按照建筑面积比例分摊到不同的计算区间进行地价计算。无法按照已确定的征地返还用地土地面积进行安置，通过调整容积率保障安置建筑面积不减少而导致r有变化的，仍然按原定的用地面积计算r后进行取值分段测算。  6．土地整备利益统筹项目留用土地配套部分归属原农村集体经济组织的部分，按照比例分摊到基础建筑面积和共享建筑面积的计算区间。  7．按照《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》（深规土〔2015〕721号）完成实施方案审批的土地整备利益统筹试点项目，项目中留用土地执行2013年公告基准地价标准，并按照《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》地价计收规则测算地价。  8.成片开发区（指蛇口工业区、赤湾港等已签订大协议的用地及原深圳市蛇口区管理局批出的协议出让用地）的历史用地补办用地手续、土地使用年期续期、补地价进入市场等事项，地价按测算规则测算结果的20%计收。 | | | | | |

**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。 |
| 6 | 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。 |
| 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：  **一、城市更新项目**  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）。  3.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，项目修正系数为1.1。  其中，按照《关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》规定增加的建筑面积中，安居型商品房、可售人才住房按相应建筑功能及建筑面积测算地价，产权归政府的建筑面积不计收地价。其余建筑面积，辖区政府已在更新单元规划中明确其所属地块及建筑功能的，按照已明确的建筑功能及建筑面积测算地价；未明确的，按照其与更新单元规划总建筑面积（不含安居型商品房、可售人才住房及产权归政府的建筑面积）的比值计算出分摊的建筑功能及建筑面积后测算地价。  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。  9．城市更新拆除范围内的以下用地适用“城中村用地”用地类别：（1）福田、罗湖、南山、盐田区原农村集体已划定红线范围内的用地；（2）宝安、龙岗、龙华、坪山、光明区、大鹏新区根据市政府1993年发布的《深圳市宝安、龙岗两区规划、国土管理暂行办法》、2004年发布的《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》划定给原农村集体的非农建设用地；（3）1993年以后，以土地主管部门核发的用地批复或者土地使用权供应合同形式批准给原农村集体经济组织或者其继受单位的征地返还用地。已批准合作建房并签订土地使用权供应合同、已办理产权转移或者享受过城中村地价政策的用地不再适用“城中村用地”用地类别。  10．旧工业区综合整治类城市更新项目中，进行历史用地处置的用地上原有建筑面积参照本表“历史用地处置”类别的修正因子及备注6规定测算地价；新建建筑面积参照“国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地”类型的修正因子及备注6规定测算地价；在原有建筑上加建城市基础设施、公共服务设施及电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施的，不计收地价。  11．城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后政府不回购的，适用附表1序号4的“新型产业用地中的研发用房”建筑类型进行地价测算。  12．土地整备留用土地指标与城市更新项目统筹处理的，留用土地中来源于合法用地的指标根据指标批复确定的用地来源按城市更新政策进行地价测算，留用土地中利益共享用地的地价按照城市更新历史用地处置部分的地价标准计收。  **二、原旧城旧村改造项目**  13．原市政府划定的旧城旧村改造项目用地，按本规则1.7条公式测算地价，其中项目修正系数取值如下：安置已取得房地产证的建筑面积参照“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”类型的修正因子确定；安置未取得房地产证的建筑面积参照“历史用地处置”类别的修正因子确定，其余建筑面积为1。旧城旧村改造项目用地的地价缴纳方式参照城市更新项目执行。 | | | | | | |