

鹤山市国有建设用地价格计收管理办法

为进一步加强我市国有建设用地价格管理，优化土地资源市场配置，完善国有土地有偿使用制度，根据国家和省土地管理法律、法规有关规定，结合新一轮基准地价制定本方法，为我市国有建设用地出让、划拨、补缴地价以及其他情形的地价管理业务提供依据。

本方法仅适用于国土资源主管部门内部核算基准地价修正价，土地估价中介机构需按国家和省有关地价评估技术规范进行土地价格评估。

一、国有建设用地出让及划拨

（一）国有建设用地公开出让

国有建设用地采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让的，经以公开方式委托 1 家土地估价中介机构专业评估、集体决策等定价程序确定出让底价，实际成交价格为宗地的出让地价。为切实降低工业企业用地初始成本，扩大工业用地有效供给，根据《广东省国土资源厅印发〈关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）〉的通知》（粤国土资规字〔2017〕3 号），工业用地全面实行弹性年期出让，新增工业用地出让原则上不超过 20 年。对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，由鹤山市人民政

府认定，以认定后的出让年期出让，最高不超过 50 年。对于采取弹性年期出让方式供应工业用地的，按照出让年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定出让底价。

应用示例：某拟采取弹性年期出让方式供应的工业用地，土地使用年期为 20 年。按法定最高土地出让使用年期计算的基准地价修正价为 30 万元/亩、土地估价中介机构评估价为 35 万元/亩，该地块的参考出让底价取基准地价修正价和评估价价高者修正后为 14 万元/亩，实际出让底价确定具体由集体决策而得： $35 \text{ 万元/亩} \times (20 \text{ 年} \div 50 \text{ 年}) = 35 \text{ 万元/亩} \times 0.4 = 14 \text{ 万元/亩}$ 。

（二）国有建设用地协议出让

符合协议方式出让条件的（不含第二大点所指的补缴地价情形）国有建设用地，根据国家和省有关规定，以公开方式选取 5 家土地估价中介机构评估拟出让地块在设定开发建设规划条件下的正常市场价格，剔除最高和最低的评估结果，余下 3 个评估结果取其平均值，作为土地出让的评估价与宗地所在区片的基准地价经修正体系修正后的地价对比，取其价高者作为集体决策参考依据，确定出让底价，出让底价不得低于国家和省规定的协议出让国有土地使用权最低价标准。

（三）国有建设用地划拨

以划拨方式供地的国有建设用地，地价参照宗地所在地段对应用途的基准地价标准计收，实际用地成本高于对应用

途的基准地价标准的，按实际用地成本收取。政府出资兴办的非营利性公共设施、医卫慈善、教育、公园与绿地、市政道路等用地可免收地价。

二、国有建设用地补缴地价

划拨国有建设用地补办出让，已出让的国有建设用地调整容积率、改变用途、延长土地使用年限等类型按整宗地补缴地价的，按国家和省有关规定，以公开方式选取 5 家土地估价中介机构评估需补缴地价，剔除最高和最低的评估结果，余下 3 个评估结果取其平均值，作为评估价与以下第（一）（二）（三）点计算的需补缴地价对比，取其价高者确定需补缴地价（单元房不再委托土地估价中介机构评估；单套商服、住宅建筑物按整宗地补缴地价的，需委托 1 家土地估价中介机构评估）。

（一）划拨土地补办出让补缴地价

属划拨商服、住宅用途未开发建设的历史遗留用地，需经批准并补缴地价后才可继续开发建设。划拨土地（宗地）需补缴地价后才可分割发证（建筑物分割为单元发证）。

划拨用地经批准补办出让手续，若共用宗地有部分已补办出让设定使用年限的，按已确定的使用年限处理，未设定土地年限的按批准用途法定最高年限确定。

1. 商服用地补缴地价。

（1）划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的（按宗地补地价），按以下商服用地地价计算公式计算地价，该地价的 40% 为需补缴地价。

城区商服用地（宗地）地价=（城区商服用地区片基准地价+商服路线价×8%）×城区商服容积率修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数×地价指数

乡镇商服用地（宗地）地价=（乡镇商服用地级别基准地价+商服路线价×8%）×乡镇商服容积率修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数×地价指数

属于商服路线价区段的临街宗地，路线价按宗地所在区段对照《鹤山市 2018 年商服用地路线价区段表》予以确定，临两条或以上路线价的，按路线价高者确定。不属于商服路线价区段的宗地，只按商服用地基准地价计算。当宗地整体容积率小于 1.0 时，商服建筑面积按商服用地面积取值。

（2）单套商服建筑物（单元）补缴地价。

按以下单套商服建筑物（单元）地价计算公式计算地价，该地价的 10%为需补缴地价。单套商服建筑物（单元）含附带天井、过廊的，天井、过廊的土地面积按计算公式计算地价的 20%计收补缴地价。

城区单套商服建筑物（单元）地价=城区商服用地区片基准地价×商服楼层修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数×地价指数

乡镇单套商服建筑物（单元）地价=乡镇商服用地级别基准地价×商服楼层修正系数×商服建筑面积×商服年期修正系数×地价指数

位于商服路线价的临街商服用途单套商服建筑物（单元），按商服路线价标准计收（不区分是否超出路线价标准

深度，临两条或以上路线价的，按路线价高者确定)；不属于商服路线价区段的单套商服建筑物(单元)按所在地段商服用地基准地价计收。

2. 住宅用地补缴地价。

(1) 划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的(按宗地补地价)，按以下住宅用地地价计算公式计算地价，该地价的40%为需补缴地价款。

城区住宅用地(宗地)地价=城区住宅用地区片基准地价×城区住宅容积率修正系数×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数

乡镇住宅用地(宗地)地价=乡镇住宅用地级别基准地价×乡镇住宅容积率修正系数×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数

(2) 单套住宅建筑物(单元)补缴地价。

依法取得的划拨土地上的普通住宅(包括经济适用房)、平房(含附带天井、过廊的旧城区民宅)，因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的，按以下单套住宅建筑物(单元)地价计算公式计算地价，该地价的10%为需补缴地价。平房天井、过廊部分按天井、过廊用地地价的20%计收。

城区单套住宅建筑物(单元)=城区住宅用地区片基准地价×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数

乡镇单套住宅建筑物(单元)=乡镇住宅用地级别基准地价×住宅建筑面积×住宅年期修正系数×地价指数

天井、过廊用地地价=住宅用地区片基准地价×天井、过廊用地面积×住宅年期修正系数×地价指数

(3) 低密度住宅用地补缴地价。

①别墅用地补缴地价

依法取得的划拨土地上的别墅用地(指用于开发独立别墅、联排别墅、双拼别墅、叠加式别墅等独立住宅建筑的别墅用地),因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的,按以下别墅用地地价计算公式计算地价。

城区别墅补缴地价=土地登记面积×城区住宅用地区片基准地价×地价指数

乡镇别墅补缴地价=土地登记面积×乡镇住宅用地级别基准地价×地价指数

②其他低密度住宅用地补缴地价

依法取得的划拨土地上的低密度住宅用地(指用于开发低密度花园洋房的低密度住宅用地),因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的,按以下低密度住宅用地地价计算公式计算地价,该地价的10%为需补缴地价。

城区低密度住宅补缴地价=城区住宅用地区片基准地价×住宅建筑面积×2.0×住宅年期修正系数×地价指数

乡镇低密度住宅补缴地价=乡镇住宅用地级别基准地价×住宅建筑面积×2.0×住宅年期修正系数×地价指数

3. 工业用地补缴地价。

（1）宗地补缴地价。

划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的（按宗地补地价），按以下工业用地地价计算公式计算地价，该地价的 40%为需补缴地价。

城区工业用地（宗地）地价=城区工业用地区片基准地价×工业用地面积×工业年期修正系数×地价指数

乡镇工业用地（宗地）地价=乡镇工业用地级别基准地价×工业用地面积×工业年期修正系数×地价指数

（2）单元补缴地价。

依法取得的划拨土地上的工业厂房，因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的，按以下工业厂房单元地价计算公式计算地价，该地价的 40%为需补缴地价。

城区工业厂房单元地价=城区工业用地区片基准地价×厂房单元分摊的用地面积×工业年期修正系数×地价指数

乡镇工业厂房单元地价=乡镇工业用地级别基准地价×厂房单元分摊的用地面积×工业年期修正系数×地价指数

4. 公共服务项目用地补缴地价。

（1）宗地补缴地价。

划拨土地未建成建筑物或已完成开发，按原批准用途补办出让手续的（按宗地补地价），按以下公共服务项目用地地价计算公式计算地价，该地价的 40%为需补缴地价。

类别一：城区公共服务项目用地（宗地）地价=城区公共服务项目用地区片基准地价×公共服务项目用地建筑面

积×城区公共服务项目用地容积率修正系数×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数

乡镇公共服务项目用地（宗地）地价=乡镇公共服务项目用地级别基准地价×公共服务项目用地建筑面积×乡镇公共服务项目用地容积率修正系数×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数

类别二：城区公共服务项目用地（宗地）地价=城区公共服务项目用地区片基准地价×公共服务项目用地面积×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数

乡镇公共服务项目用地（宗地）地价=乡镇公共服务项目用地级别基准地价×公共服务项目用地面积×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数

（2）单元补缴地价。

依法取得的划拨土地上的公共服务项目单元建筑物，因地上物交易过户引起土地使用权转移或房屋产权人主动申请补出让的，按以下公共服务项目用地单元地价计算公式计算地价，该地价的40%为需补缴地价。

类别一：城区公共服务项目用地（单元）地价=城区公共服务项目用地区片基准地价×公共服务项目用地单元建筑面积×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数

乡镇公共服务项目用地（单元）地价=乡镇公共服务项目用地级别基准地价×公共服务项目用地单元建筑面积×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数

类别二：城区公共服务项目用地（单元）地价=城区公共服务项目用地区片基准地价×公共服务项目用地单元分摊的用地面积×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数

乡镇公共服务项目用地（单元）地价=乡镇公共服务项目用地级别基准地价×公共服务项目用地单元分摊的用地面积×公共服务项目用地类型修正×公共服务项目用地年期修正系数×地价指数

5. 上述用途以外的其他用地，对照《二级分类用地地价修正系数表》的用途按上述 1、2、3、4 点的规定计收需补缴地价。

6. 综合用途补缴地价。

综合用途用地按上述 1、2、3、4、5 点计算各用地途需补缴地价，各用地途需补缴地价之和为综合用途需补缴地价。

（二）已出让的国有建设用地调整容积率补缴地价

1. 商服、住宅、公共服务项目（类别一）用地。

经城乡规划主管部门批准增加容积率或竣工验收时经城乡规划主管部门核定实际建筑面积超出原批准建筑面积需补缴地价的，按以下方法确定需补缴地价：

(1) 原土地出让合同已约定补缴地价款方式的，从其约定。

(2) 原土地出让合同未约定补缴地价款方式的，按照第(一)点所列商服、住宅、公共服务项目(类别一)用地(宗地)地价计算公式计算的地价，该地价与原出让成交价(已转让的按转让价)的综合楼面价核算的地价比较，取其中最高值作为集体决策的重要参考依据：

①调整用途结构但不增加容积率。

按照第(一)点商服、住宅、公共服务项目(类别一)用地(宗地)地价计算公式计算规划调整前后用途的地价，差额部分为需补缴地价，地价减少的政府不予退回。

②调整用途结构且增加容积率。

原容积率内的用途结构调整，按照上述调整用途结构但不增加容积率的计算方法计算；增加容积率部分，按照第(一)点所列商服、住宅、公共服务项目(类别一)用地(宗地)地价计算公式计算出增加容积率部分各用途的地价，各用途地价之和为需补缴地价。

商服、住宅、公共服务项目(类别一)用地出让时未明确规划设计条件的，由城乡规划主管部门核定规划条件，需补缴地价的按上述有关规定补缴地价款。

2. 工业、公共服务项目(类别二)用地。

工业、公共服务项目(类别二)用地出让期限内，在符合规划、不改变土地用途的前提下增加容积率，不计收土地价款。

因企业原因，到出让合同约定工程竣工期限，建筑面积达不到出让合同约定最低容积率的，补缴地价按合同约定的最小建筑面积减去实际建筑面积的差值 $\times$ 工业、公共服务项目（类别二）用地区片或级别基准地价 $\times$ 地价指数。

工业用地建成后行政办公及生活服务设施用地面积超过项目总用地面积 7%的，超出部分按第（一）点所列商服、住宅用地地价计算公式计算补缴地价。补缴地价后土地用途仍为工业用途。

（三）已出让的国有建设用地改变用途补缴地价

以出让方式取得的国有建设用地经批准改变土地用途，按以下标准补缴地价，土地使用年限按改变用途后的法定最高年限确定，土地使用年限起算时间不变。

1. 高地价用途调整为低地价用途，减少的地价政府不予退回。

2. 已出让的商服或工业变更用途为住宅或者已出让的住宅变更用途为商服补缴地价的，按第（一）点所列商服、住宅用地地价计算公式计算出规划调整前后用途的地价，差额部分为需补缴地价，地价减少的，政府不予退回。

3. 商服、住宅以外的其他用地及已出让的公共服务项目用地，变更为商服、住宅用途补缴地价的，按第（一）点所列商服、住宅用地地价计算公式计算出规划调整后用途的地价，该地价的 40%为需补缴地价。原用途的地价不予扣减。

以上改变用途用地补地价，按宗地改变用途的，套用宗地地价计算公式，按单元改变用途的，套用单元地价计算公

式。

（四）已出让的国有建设用地延长使用年限补缴地价

以出让方式取得的建设国有土地，未到期的原则上不予延长，经批准延长土地使用年限的，应重新签订国有土地使用权出让合同或签订补充合同，并按以下方式补缴地价款：

1. 商服用地。

商服用地（宗地）补缴地价款 = 按第（一）点所列商服用地（宗地）地价计算公式计算宗地的地价 × 延长土地使用年限修正系数

单套商服建筑物（单元）补缴地价款 = 按第（一）点所列单套商服建筑物（单元）地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

2. 住宅用地。

住宅用地（宗地）补缴地价款 = 按第（一）点所列住宅用地（宗地）地价计算公式计算宗地的地价 × 延长土地使用年限修正系数

单套住宅建筑物（单元）补缴地价款 = 按第（一）点所列单套住宅建筑物（单元）计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

别墅用地补缴地价款 = 住宅用地区片或级别基准地价 × 建筑面积 × 2.0 × 延长年限修正系数 × 地价指数

低密度住宅补缴地价款 = 住宅用地区片或级别基准地价 × 建筑面积 × 2.0 × 延长年限修正系数 × 地价指数

3. 工业用地。

工业用地（宗地）补缴地价款 = 按第（一）点所列工业用地（宗地）地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

工业厂房（单元）补缴地价款 = 按第（一）点所列工业厂房单元地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

4. 公共服务项目用地。

公共服务项目用地（宗地）补缴地价款 = 按第（一）点所列公共服务项目用地（宗地）地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

公共服务项目用地（单元）补缴地价款 = 按第（一）点所列公共服务项目用地单元地价计算公式计算的地价 × 延长土地使用年限修正系数

5. 上述用途以外的经营性用地，对照《二级分类用地地价修正系数表》的用途按上述 1、2、3、4 点的规定计收需补缴地价。

6. 综合用途。

综合用途用地按上述 1、2、3、4、5 点计算各用地途延长年限地价需补缴地价，各用地途需补缴地价之和为综合用途延长年限需补缴地价。

延长土地使用年限修正系数 = 延长年限 ÷ 批准用途法定最高年限。

延长土地使用年限计收地价时，公式中的年期修正系数按各用途的法定最高年限确定。

三、“三旧”改造项目出让地价的确定

“三旧”改造项目改造地价按《关于印发鹤山市“三旧”改造实施意见（试行）的通知》（鹤府〔2018〕12号）的规定执行。

（一）“三旧”改造的自行改造项目土地出让价格经地价评估、集体决策和公示程序后，按市场价缴交或补缴土地出让价款。

（二）“三旧”改造的自行改造项目地价评估业务，通过公开方式选取5家机构评估，剔除最高和最低的评估结果，余下3个评估结果取其平均值，作为土地出让的评估价。

四、其他情况

（一）地下空间

1.为鼓励利用商业、住宅项目用地地下空间，地下空间（包括半地下室）建筑面积除用作商服用途外，用作其他用途的不计收地价。

地下空间作商服用途的，负一层按商服用地基准地价×地价指数×40%计算地价，负二层及以下不计收地价。

地下空间（包括半地下室）的认定以城乡规划主管部门意见为准。

2.利用城市道路、公园绿地、广场等公共设施地下空间，以及地下人防工程建设公共停车场，并以有偿出让方式供应公共停车场的，按工业用地基准地价×地价指数×60%计算地价。

（二）享受优惠政策取得的国有建设用地符合转让条件

的，转让时应经批准并按规定补缴地价款。原出让时有约定的，从其约定；原出让时未约定的，按当时减免的金额补缴地价。

（三）对基准地价覆盖范围外的国有土地，参照所在镇对应用途末级基准地价进行计收。