

一、标定地价是什么？

“标定地价”

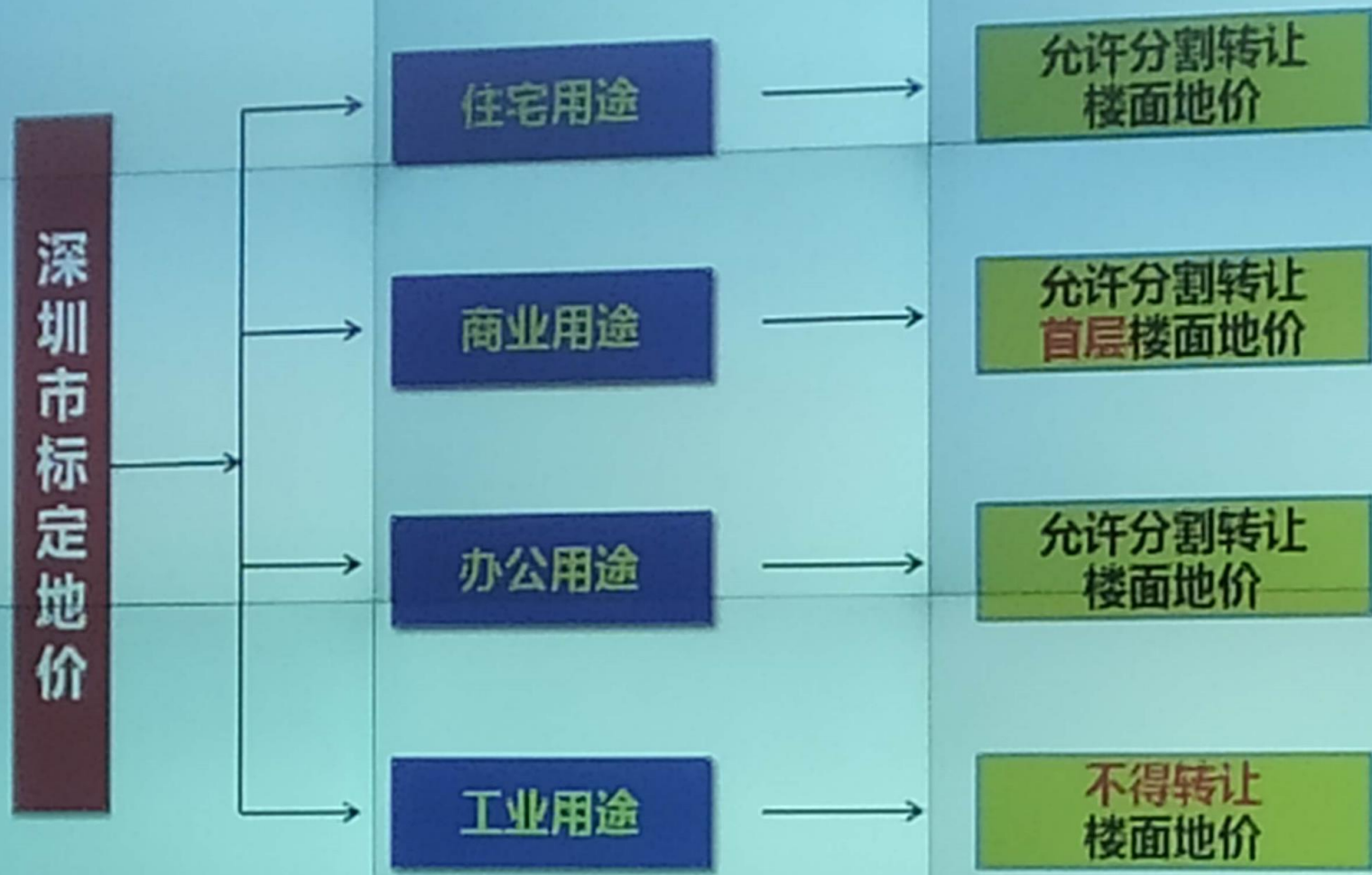
分为住宅、商业、办公、工业等用途

现状条件（或设定条件）

政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

住宅70年、商业40年
办公40年、工业30年

一、标定地价是什么：



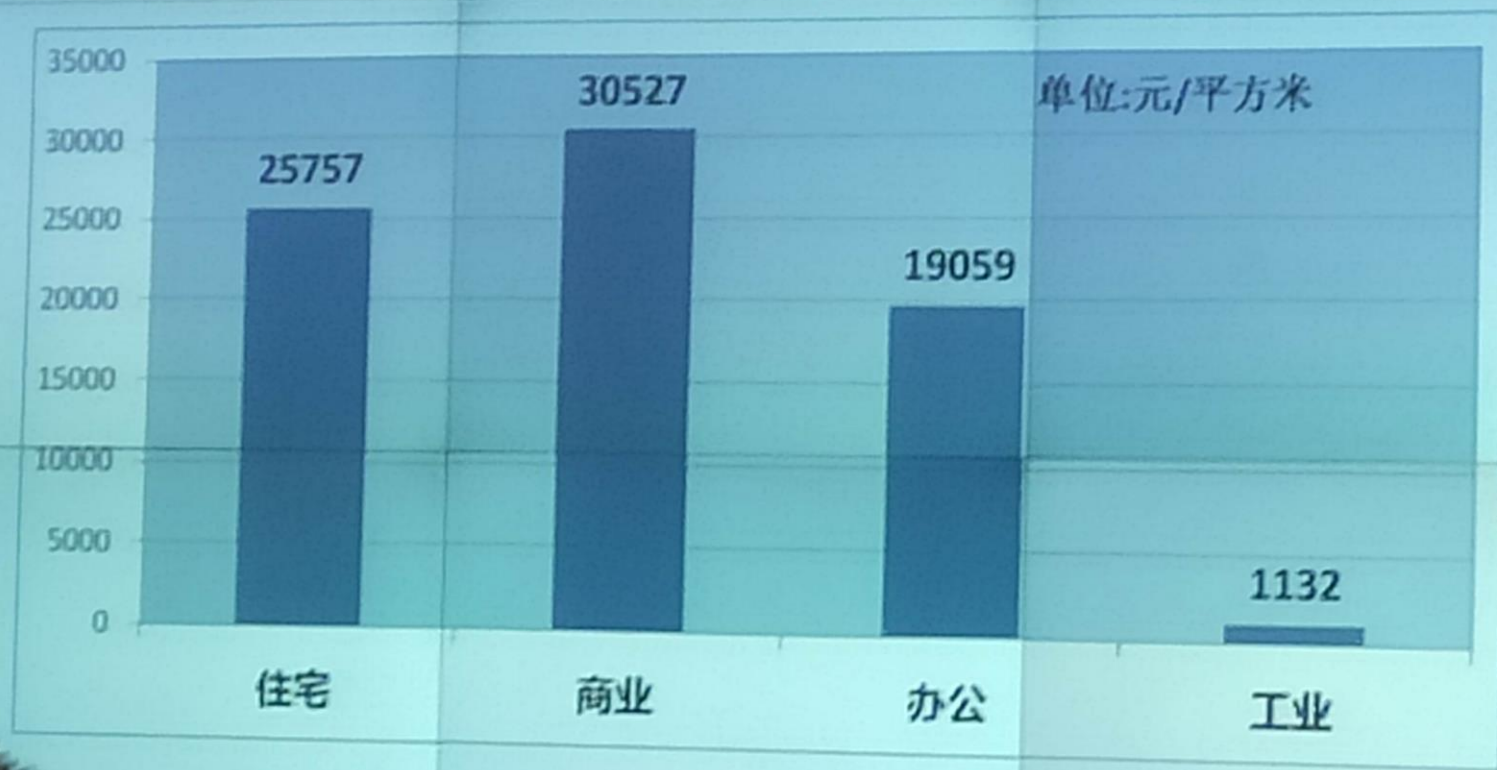
一、标定地价是什么？

深圳市2018年标定地价划区定点情况一览表

类 别	标定区域数目	标准宗地数目
住宅用途	410	410
商业用途	424	424
办公用途	180	180
工业用途	256	256
合 计	1270	1270

一、标定地价是什么？

深圳市2018年分用途标定地价均价情况



二、标定地价是怎么评的？

标定地价是根据国家相关技术标准、结合深圳实际情况开展评估的

 中华人民共和国土地管理行业标准 TD/T 1002—2017 标定地价规程 Regulations for standardized price of land 2017-02-09 发布 2018-03-01 实施  中华人民共和国国土资源部 发布	 中华人民共和国国家标准 GB/T 10000—2018 城镇土地估价规程 Regulations for valuation on urban land 2018-07-06 发布 2019-03-01 实施  中华人民共和国国家标准化管理委员会 发布	 中华人民共和国国家标准 GB/T 10001—2018 城镇土地分等定级规程 Regulations for gradation and classification on urban land 2018-07-06 发布 2019-03-01 实施  中华人民共和国国家标准化管理委员会 发布
--	--	--

二、标定地价是怎么评定的？

标定区域划分

标准宗地设立

标准宗地评估

地形景观等

叠加

法定图则

叠加

规划现状路网

叠加

基准房价标准分区

综合运用叠加法、多因素综合评价法、地价水平归纳法等多种方法，在深圳市各类建设用地边界范围中划分出各用途标定区域

住宅、商业、办公、工业标定区域

二、标定地价是怎么评的？

标定区域划分

标准宗地设立

标准宗地评估



二、标定地价是怎么评的？

标定区域划分

标准宗地设立

标准宗地评估

深圳市2018年度标定地价
评估通过公开招标方式确定
了四家评估机构共同参与

针对每个标准宗地，都有
两个不同**评估机构**的估价
师按规范独立评估价格；
市评估中心组织协调和价
格复核，确定并上报标定
地价建议值，最终由上级
部门审定

市评估中心评估的
标准宗地价格

评估机构A评估的
标准宗地价格

评估机构B评估的
标准宗地价格

价格初评

价格复核

确定并上报标定地价建议值

专家评审验收标定地价成果

成果完善后，报市自然资源主管部门审定

报市政府批准并发布标定地价成果

二、标定地价是怎么评的？

深圳市2018年住宅用途标定地价分区均价情况



三、标定地价怎么用？

标定地价：已公示、可查询

http://pr.sz.gov.cn/ywscy/qt/bddj/ 深圳市规划和自然资源局

深圳市标定地价成果

(温馨提示：推荐使用IE11或者Google Chrome浏览器访问) 操作说明

- 深圳市规划和自然资源局关于发布《深圳市2018年度标定地价成果》的通告
- 深圳市标定地价的公示信息表

☐ 2018年住宅标准地价
☐ 2018年商业标准地价
☐ 2018年办公标准地价
☐ 2018年工业标准地价



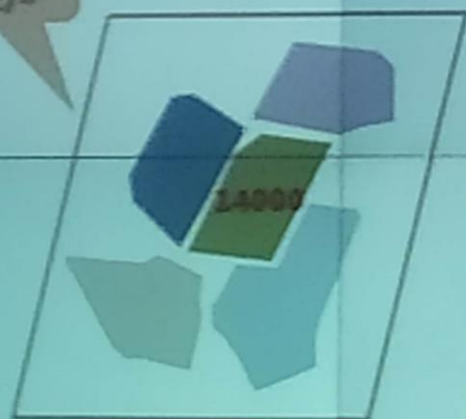
2018年住宅标准地价成果	
序号	47
标准地价代码	44030527104701
位置与范围	深圳市福田区159-0027号地块
用途	住宅用地
权利类型	出让用地
面积(平方米)	4099
容积率	6.11
开发期限	六通一平
使用年限年限	70年
标定地价(元/㎡)	14664

三、标定地价怎么用？

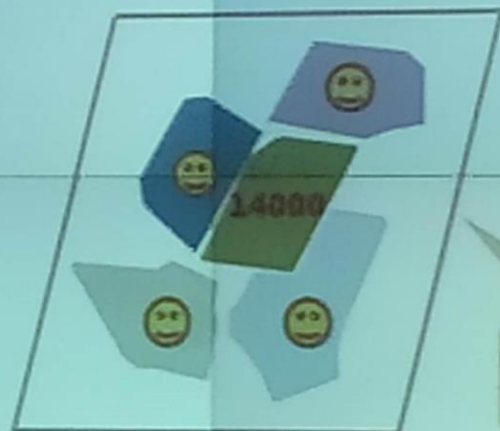
标定地价：让地价可预期

标准宗地是标定区域中具有代表性的宗地，其标定地价为同用途的其他类似宗地提供了地价参考系。

某标准宗地的
标定地价为
14000元/㎡



预期



该标准宗地附近
同用途的其他宗
地有了地价参考

三、标定地价怎么用？

标定地价系数修正法：让地价评估的方法更完善

主要估价方法

公示地价系数修正法

收益还原法

市场比较法

剩余法

成本逼近法

基准地价系数修正法

标定地价系数修正法

新增方法

自然资源部文件已明确：在已经开展标定地价公示的城市，可运用**标定地价系数修正法**进行评估

以标定地价系数修正法评估土地价格，可根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等相关规定实施。

三、标定地价怎么用？

标定地价系数修正法：让地价评估的方法更完善

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定了标定地价系数修正法的程序：

- (1) 收集标准宗地及标定地价相关资料
- (2) 选择3个（含3个）以上可比标准宗地
- (3) 进行相关地价影响因素修正
- (4) 测算待估宗地价格。

6.5.3.2 程序

程序如下：

- a) 收集标准宗地及标定地价相关资料；
- b) 选择3个（含3个）以上可比标准宗地；
- c) 进行相关地价影响因素修正；
- d) 测算待估宗地价格。

标定地价系数修正法

$$P' = P_1 \times W_1 + P_2 \times W_2 + P_3 \times W_3$$

式中：

P' ：待估宗地价格

P_1 、 P_2 、 P_3 ：分别为3个可比标准宗地的比准价格

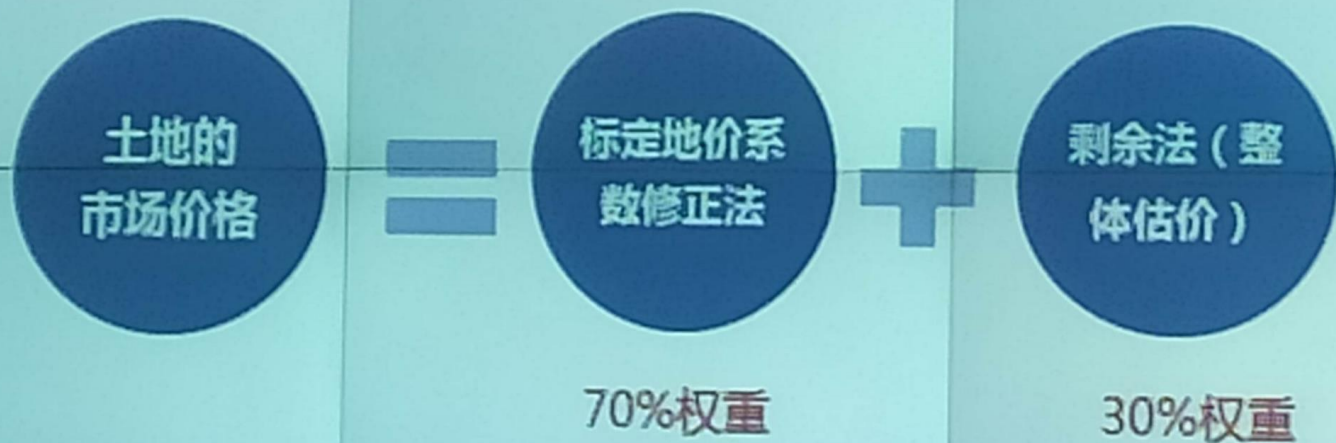
W_1 、 W_2 、 W_3 ：为标准宗地权重

三、标定地价怎么用？

标定地价系数修正法：我市土地的市场价格最主要的评估方法

根据《深圳市地价测算规则》，土地的市场价格采用标定地价系数修正法和剩余法（整体估价）进行评估，价格权重分别为70%和30%。

土地的市场价格与标定地价系数修正法的结果比较接近。



- 2019年10月21日，《深圳市2018年度标定地价成果》、《深圳市地价测算规则》发布实施。

深圳市人民政府办公厅文件

深府办规〔2019〕9号

深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市 地价测算规则的通知

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市地价测算规则》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。执行中遇到的问题，请及时向市规划和自然资源局反映。



深圳市规划和自然资源局

深规划资源〔2019〕562号

市规划和自然资源局关于发布深圳市 2018年度标定地价成果的公告

《深圳市2018年度标定地价成果》已经市政府批准同意发布实施，现以分区分类用地图表形式予以通告，并就有关问题说明如下：

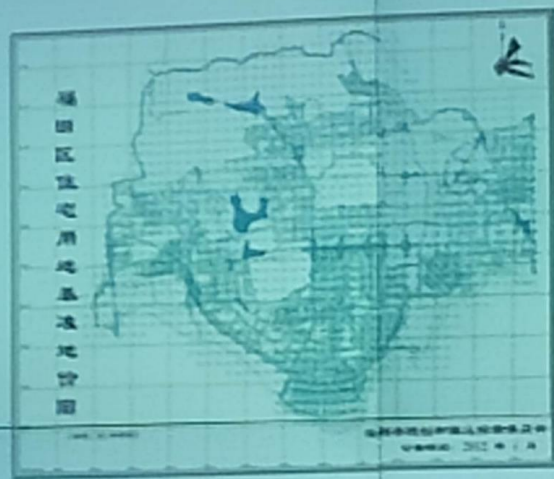
一、本次标定地价是以标准宗地为单位，以2018年4月1日为估价期日，分为住宅、商业、办公、工业等四种用途，土地使用年限按住宅30年、商业40年、办公40年、工业30年，在现状开发利用、正常市场条件下的土地权利价格。

二、本次标定地价适用范围为深圳市行政辖区。

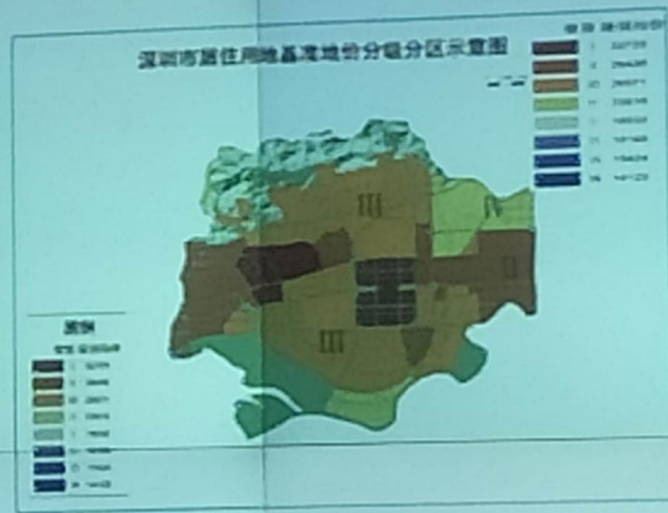
一 为什么发布新的地价测算规则

(一) 基准地价已不符合国家管理要求

- 现行网格形式的基准地价已不符合国家技术规范要求，需要调整为分等定级的形式



现行基准地价（网格形式）



国家技术规范（分等定级）

- 基准地价更新滞后，严重背离了市场价格水平（目前执行的基准地价为2013年公布实施，超过6年未更新按国家规定将无法使用）

一 为什么发布新的地价测算规则

(二) 单宗评估地价周期长且不可预测

- 单宗评估地价的结果无法预测、预期

➢ 评估结果可能会随着选择评估方法的不同，存在差异，无法精准预测。

- 单宗评估程序复杂，工作周期长。

➢ 要经过委托→调研→评估→报告等程序，耗时半个月到一个月，周期长。

一 为什么发布新的地价测算规则

(三) 新出让、更新、整备各成体系



增量开发

模式转变

存量开发



新出让

《深圳市地价测算规则》，单宗评估地价.....

更新

《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》（深府办【2016】38号）.....

整备

《关于印发征地安置补偿和土地置换若干规定（试行）实施细则》（深府办函【2015】81号），非农地价测算.....

棚改

《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规【2018】8号）.....

一 为什么发布新的地价测算规则

(四) 国家对地价管理提出新要求

- 自然资办发〔2019〕36号文：提出全面实现城镇标定地价公示，要求所有市（县）启动城镇标定地价公示工作
- 国土资厅发〔2018〕4号文：要求出让地价评估应至少采用两种评估方法，标定地价系数修正法可作为其中的一种评估方法

国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号）

国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知

国土资厅发〔2018〕4号

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，中央军委后勤保障部军事设施管理局：

为规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，部制定了《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（以下简称“《规范》”），现予印发。请各省、自治区、直辖市国土资源主管部门，相关行业协会有关单位遵照执行，并结合本地实际遵照执行。

本《规范》自2018年4月9日起施行。《国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的通知》（国土资厅发〔2014〕20号）同时停止执行。各地自行出台的出让地价评估政策与本《规范》不一致的，以本《规范》为准。2018年4月9日前受理、至4月9日仍未出具土地估价报告的，可继续按《规范》执行。

4.4 评估方法

(1) 收益还原法

(2) 市场比较法

(3) 剩余法

(4) 成本逼近法

(5) 公示地价系数修正法

出让地价评估，应至少采用两种评估方法，包括(1)、(2)、(3)之一，以及(4)或(5)。因土地市场不发育等原因，无法满足上述要求的，应有详细的市场调查原因说明。

5.5 公示地价系数修正法

——(2) 在已经开展标定地价公示的城市，可运用标定地价系数修正法进行评估

一 为什么发布新的地价测算规则

二 地价测算规则的主要内容

三 地价测算案例演示

二 测算规则包括哪些主要内容

(一) 简化地价测算规则

1. 测算规则简化

区别与以往按照供应方式不同区分地价测算思路，本次规则的制定更多考虑了不同用地的共同性，将不同供应方式的土地地价统一为相同的测算方式

通则

变更与补缴

特殊情形

附则

26条正文

附表1 建筑类型适用地价标准及修正系数表

附表2 土地使用年期修正系数表

附表3 产权条件修正系数表

附表4 产业发展导向修正系数表

附表5 产业项目类型修正系数表

附表6 地上商业楼层修正系数表

附表7 地下空间修正系数表

附表8 棚户区改造项目修正系数表

附表9 留用土地项目修正系数表

附表10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表

基础修正系数

项目修正系数

二 测算规则包括哪些主要内容

(一) 简化地价测算规则

2. 规则适用明晰

- 新供应：

- 宗地地价 = $\sum (\text{土地的市场价格} \times \text{对应建筑面积} \times \text{基础修正系数} \times \text{项目修正系数})$

- 供应后土地利用条件变更情形：

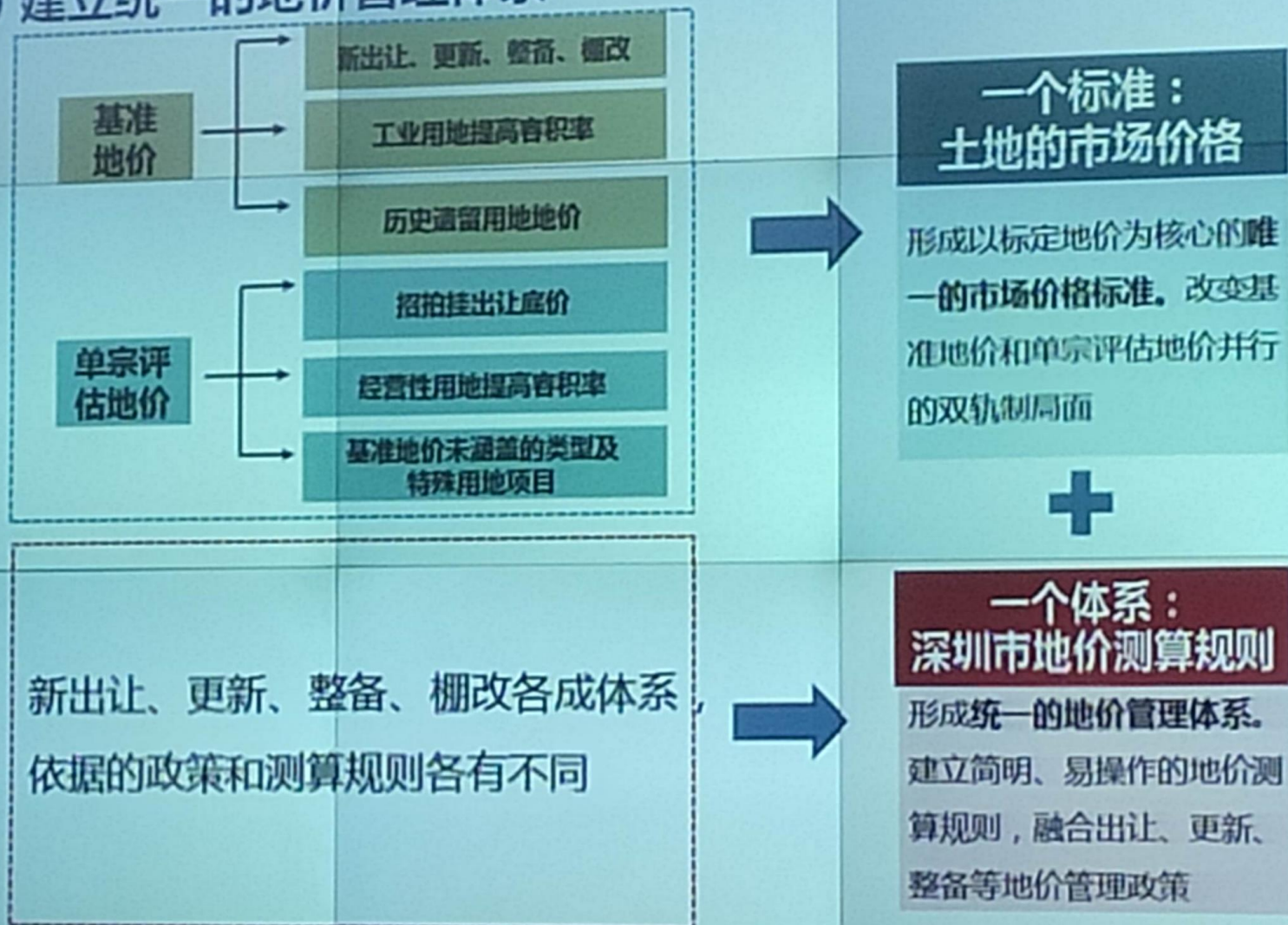
- 应补缴地价 = $\sum (\text{土地的市场价格} \times \text{变更后对应建筑面积} \times \text{变更后基础修正系数})$
 $- \sum (\text{土地的市场价格} \times \text{变更前对应建筑面积} \times \text{变更前基础修正系数})$

- 特殊情形：

- 地上规定建筑面积小于土地面积情形，农村城市化历史遗留违法建筑地价，房地产登记历史遗留问题等特殊情形等，规则都进行了规定。

二 测算规则包括哪些主要内容

(二) 建立统一的地价管理体系



二 测算规则包括哪些主要内容

(三) 降低实体经济用地成本

附表3	产权条件	工业	住宅	商业/办公
	不得转让	1	0.3	0.6
	限整体转让	1.5	0.6	0.8
	允许分割转让	5	1	1

附表4	产业发展	系数
	鼓励类发展产业	0.5

附表5	产业发展	系数
	重点产业	0.6/0.7

综合运用

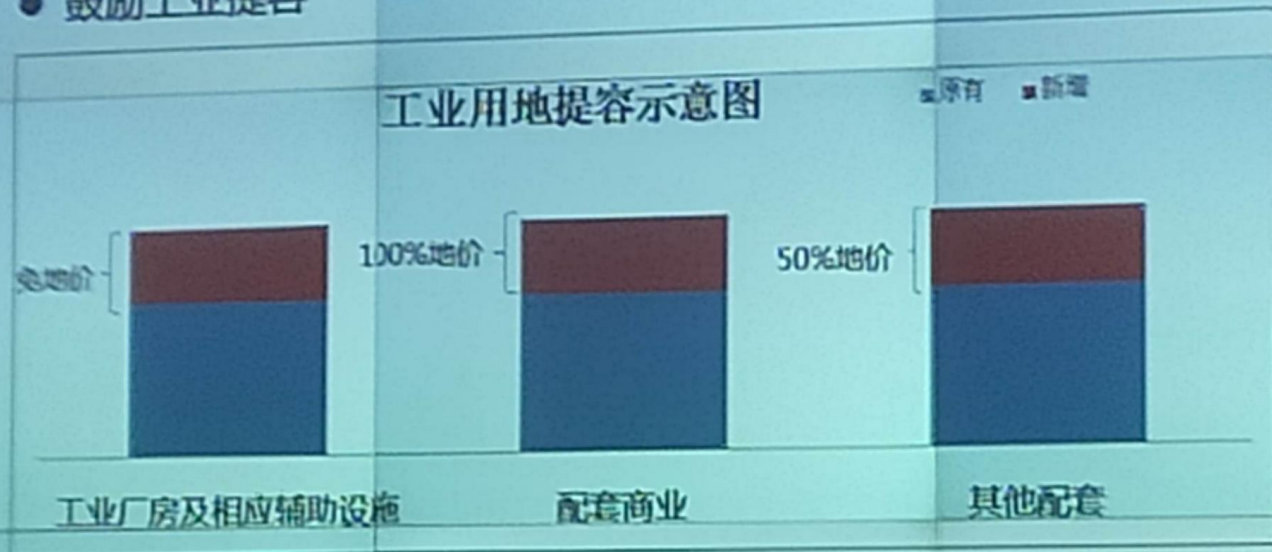
降低产业用地成本

案例类别	变化幅度	案例类别	变化幅度
不得转让工业用地 M1	-29%	不得转让工业用地 M0	-26%

二 测算规则包括哪些主要内容

(四) 鼓励土地集约利用

- 鼓励工业提容



- 进一步加大对立体空间开发利用的支持

	交通设施	其他
地下空间	0.1	0.3

二 测算规则包括哪些主要内容

(五) 保障民生领域发展

- 政策性住房。对可售的安居型商品房和人才住房的地价分别按市场地价的30%和40%确定，积极引导市场主体利用存量用地建设安居型商品房和人才住房

	可售	不得转让
安居型商品房	住宅市场价 $\times 0.3$	住宅市场价 $\times 0.3 \times 0.1$
人才住房	住宅市场价 $\times 0.4$	住宅市场价 $\times 0.4 \times 0.1$

- 交通设施。在扩大市政设施、交通设施等有偿使用范围的前提下，进一步降低其地价成本

	不得转让
交通设施	工业市场价 $\times 0.1$
轨道等地下交通设施	工业市场价 $\times 0.1 \times 0.1$

- 公共设施。积极吸引社会资本投入公共设施，市政设施等的开发建设，同时降低其地价成本

	不得转让
公共设施、市政设施	工业市场价 $\times 0.3$

二 测算规则包括哪些主要内容

(六) 实现地价智能化测算

- 价格可查询
 - 深圳便建立了以标定地价为核心“一套市场地价标准”，标定地价的结果可供社会公众方便、快捷查询。
- 结果可预期
 - 不同工作人员对同一项目测算地价，结果都是唯一的。
- 效率有提高
 - 大幅压缩了地价测算时限，极大提升了土地管理效率。

一 为什么发布新的地价测算规则

二 地价测算规则的主要内容

三 地价测算案例演示

三 案例介绍

(一) 住宅用地案例地价测算

- 宗地基本情况：

用地面积：10000 m²

建筑面积：31500 m²，其中住宅建面28000 m²，商业建面3000 m²，

物业服务100 m²，社区警务室400 m²

宗地的使用年期为70年

- 土地市场价格

住宅：10618 (元/ m²)

商业：13484 (元/ m²) (70年期)

- 地价测算规则

测算公式：宗地地价 = $\sum$ (分用途市场价格 × 对应建筑面积 × 相关修正系数)

修正系数：建筑类型修正系数、商业楼层修正系数

情形一：建设普通商品住宅地价测算

住宅地价

$$= \text{建筑面积} \times \text{土地市场价格} = 28000\text{m}^2 \times 10618\text{元}/\text{m}^2 = 2.97\text{亿元}$$

配套商业 地价

$$= \text{一层商业建筑面积} \times \text{土地市场价格} \times \text{一层商业楼层修正系数} + \\ \text{二层商业建筑面积} \times \text{土地市场价格} \times \text{二层商业楼层修正系数}$$

商业楼层计算

$$1000\text{m}^2 \times 25\% = 2500\text{m}^2$$

$$3000\text{m}^2 > 2500\text{m}^2 \times 1$$

所以需要建两层

按规则每层面积：

$$3000\text{m}^2 \div 2 = 1500\text{m}^2$$

$$= 1500\text{m}^2 \times 13484\text{元}/\text{m}^2 \times 1 + 1500\text{m}^2 \times 13484\text{元}/\text{m}^2 \times 0.6 = 0.32\text{亿元}$$

配套物业服务 用房地价

$$= \text{同主体功能为住宅} = 100\text{m}^2 \times 10618\text{元}/\text{m}^2 = 0.01\text{亿元}$$

社区警务室

：产权归政府，不计收地价。

$$\text{宗地地价} = \text{住宅总地价} + \text{商业总地价} + \text{物业服务用房} = 3.30\text{亿元}$$

情形二：建设可售的安居型商品房地价测算

可售的安居型
商品房地价

=建筑面积X土地市场价格X建筑类型修正系数

=28000m² X10618元/m² X0.3=0.89亿元

其他部分

地价不变

情形三：可售的人才住房开发地价测算

可售的人才
住房地价

=建筑面积X土地市场价格X建筑类型修正系数

=28000m² X10618元/m² X0.4=1.19亿元

其他部分

地价不变

三 案例介绍

(二) 产业用地地价测算

- 宗地基本情况

用地面积：20000 m²

建筑面积：36000 m²，其中工业建面30000 m²，配套宿舍5000 m²，配套商业1000 m²

宗地的使用年期为30年

产权条件：不得转让

产业类别：我市鼓励的生物医药产业

产业项目类型：单一意向

- 土地市场价格

M1：730 (元/m²) (不得转让)

住宅：7480 (元/m²) (30年) (分割)

商业：10463 (元/m²) (30年) (分割)

- 测算规则

修正系数：建筑类型修正系数、产权条件修正系数、产业发展导向修正系数、产业项目修正系数、商业楼层修正系数

情形一：产业用地招拍挂市场地价测算

厂房部分地价

$$\begin{aligned}&= \text{建筑面积} \times \text{市场地价} \times \text{产业发展导向修正系数} \times \text{产业项目修正系数} \\&= 30000\text{m}^2 \times 730\text{元/m}^2 \times 0.5 \times 0.7 = 767\text{万元}\end{aligned}$$

配套宿舍部分地价

$$\begin{aligned}&= \text{建筑面积} \times \text{市场地价} \times \text{建筑类型修正系数} \times \text{产权条件修正系数} \times \text{产业发展导向修正系数} \times \text{产业项目修正系数} \\&= 5000\text{m}^2 \times 7480\text{元/m}^2 \times 0.6 \times 0.3 \times 0.5 \times 0.7 = 236\text{万元}\end{aligned}$$

配套商业部分地价

$$\begin{aligned}&= \text{建筑面积} \times \text{市场地价} \times \text{商业楼层修正系数} \times \text{产权条件修正系数} \\&= 1000\text{m}^2 \times 10463\text{元/m}^2 \times 1 \times 0.6 = 628\text{万元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{总地价为：} & \text{厂房部分地价} + \text{配套宿舍部分地价} + \text{配套商业部分地价} \\&= 1631\text{万元}\end{aligned}$$

情形二：土地利用条件变更（以用地提容为例）地价测算

	总建筑面积 (m ²)	厂房建面 (m ²)	配套宿舍建面 (m ²)	配套商业 (m ²)
提容前	36000	30000	5000	1000
提容后	58500	50000	7000	1500

厂房部分地价 = (变更后-变更前) = 提容部分增加的自用厂房部分不计收地价=0万元

配套宿舍部分地价 = (变更后-变更前) X 50%
 = (7000m² X 7480元/m² X 0.6 X 0.3 X 0.5 - 5000m² X 7480元/m² X 0.6 X 0.3 X 0.5) X 50% = 67万元

配套商业部分地价 = (变更后-变更前)
 = (1500m² X 10463元/m² X 0.6 - 1000m² X 10463元/m² X 0.6) = 314万元

应补缴地价为：厂房部分地价+配套宿舍部分地价+配套商业部分地价
 = 381万元

情形三：产业用地竣工超面积地价测算

	总建筑面积 (m ²)	工业建面 (m ²)	配套宿舍建面 (m ²)	配套商业 (m ²)
批准面积 (变更前)	58500	50000	7000	1500
竣工实际 (变更后)	58800	49600	7500	1700

厂房部分地价 = (变更后-变更前) X130%

$$= (49600\text{m}^2 \times 730\text{元}/\text{m}^2 \times 0.5 \times 0.7 - 50000\text{m}^2 \times 730\text{元}/\text{m}^2 \times 0.5 \times 0.7) \times 130\% = -13 \text{ 万元}$$

配套宿舍部分地价 = (变更后-变更前) X130%

$$= (7500\text{m}^2 \times 7480\text{元}/\text{m}^2 \times 0.6 \times 0.3 \times 0.5 \times 0.7 - 7000\text{m}^2 \times 7480\text{元}/\text{m}^2 \times 0.6 \times 0.3 \times 0.5 \times 0.7) \times 130\% = 31 \text{ 万元}$$

配套商业部分地价 = (变更后-变更前) X130%

$$= (1700\text{m}^2 \times 10463\text{元}/\text{m}^2 \times 0.6 - 1500\text{m}^2 \times 10463\text{元}/\text{m}^2 \times 0.6) \times 130\% = 163 \text{ 万元}$$

应补缴地价为：厂房部分地价+配套宿舍部分地价+配套商业部分地价

$$= -13 + 31 + 163 = 181 \text{ 万元}$$

情形四：工改保地价测算

经批准，该工业用地该为可售安居型商品房52000平方米，土地年期为70年

	总建筑面积 (m^2)	工业 (m^2)	配套宿舍 (m^2)	配套商业 (m^2)	可售安居型商 品房(m^2)
变更前	36000	30000	5000	1000	0
变更后	52000	0	0	2000	50000

	工业 (元/ m^2)	配套宿舍 (元/ m^2)	配套商业 (元/ m^2)	住宅 (元/ m^2)
签订出让合 同时土地市 场价	730	7480	10463	—
签订工改保 协议时土地 市场价(年 期修正之后)	830	9000	11500	15000

情形四：工改保地价测算

变更后总地价 = $50000\text{m}^2 \times 15000\text{元}/\text{m}^2 \times 0.3 + 2000\text{m}^2 \times 11500\text{元}/\text{m}^2 = 24800$
万元

变更前总地价 = 厂房部分地价 + 配套宿舍部分地价 + 配套商业部分地价

$= 30000\text{m}^2 \times 830\text{元}/\text{m}^2 \times 0.5 \times 0.7 + 5000\text{m}^2 \times 9000\text{元}/\text{m}^2$
 $\times 0.6 \times 0.3 \times 0.5 \times 0.7 + 1000\text{m}^2 \times 11500\text{元}/\text{m}^2 \times 0.6$
 $= 1845$ 万元

应补缴地价 = 变更后 - 变更前 = 22955万元

主要内容

一、城市更新地价规则介绍

二、测算案例

“一个标准、一套规则”

城市更新地价政策全面整合纳入《深圳市地价测算规则》

整合原则

➤ 逻辑不变

城市更新地价测算总体逻辑、用地分类、测算次序等基本保持不变

➤ 水平衔接

合理确定城市更新修正系数，整合前后城市更新总体地价水平基本持平

深圳市人民政府办公厅文件

深府办规〔2019〕9号

深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市 地价测算规则的通知

各区人民政府，市政府直属各单位：

《深圳市地价测算规则》已经市政府同意，现予印发，请遵照执行。执行中遇到的问题，请及时向市规划和自然资源局

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	



城市更新新供应用地地价

条款：1.7测算公式

新供应用地地价计算公式如下：

$$\square \text{ 宗地地价} = \sum (\text{土地的市场价格} \times \text{对应建筑面积} \times \text{基础修正系数} \times \text{城市更新项目修正系数})$$

城市更新项目修正系数：

- 分住宅、商业、办公、工业四类
- 按照可开发建设面积内的用地类别或改造类型的面积占比加权确定

$$\text{分用途项目修正系数} = \sum (\text{各类用地类型或改造类型面积占可开发建设用地的比值} \times \text{对应适用用途修正因子})$$

城市更新新供应用地地价

测算次序	用地类别或改造类型
1	小地块城市更新项目应移交未移交用地
2	已办理征转地补偿的零星国有未出让用地 未办理征转地补偿的零星国有未出让用地
3	城中村用地
4	旧屋村用地
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
	国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地
	国有已批居住、商业服务用地改造为居住、商业服务业用地
6	国有已批用地（ 国有已批用地改造为居住、商业服务业用地 教育设施、社会福利用 地（包括文体设施、医疗卫生、教 育设施、社会福利用
	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
7	历史用地处置

测算次序6中存
在多种类型的，
按比例分摊

城市更新新供应用地地价

不同的建筑功能如何适用不同用途的城市更新修正系数：

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)	工业	1
2	仓库(含物流用地中的仓库)		1.5
3	公用设施、市政设施及施工配套设施、训考场所、殡葬设施		0.3
3	交通设施(不含加油站、加气站、训考场所、社会停车场(库))、综合管廊		0.1
4	新型产业用地中的研发用房、物流建筑	住宅	见备注3
5	住宅		1
5	其中 宿舍		0.6
5	其中 人才住房		0.4
5	其中 公共租赁住房、安居型商品房		0.3
6	办公、商务公寓	办公	1
7	旅馆业建筑、会议中心		0.5
8	文化设施、医疗卫生设施、教育设施、科研用房		0.3
8	文化设施、医疗卫生设施、教育设施、科研用房(几所)、宗教建筑、卡场(库)、邮政网点、游乐设施、会议		0.1
		商业	1
			0.4
			0.3

附表10 拆除重建类城市更新项目修正系数表

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	
2	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	

城市更新新供应用地地价

城市更新中研发用房的地价计算：

$$[(\text{工业市场价格} \times \text{工业年期修正系数} \times \text{工业产权修正系数} \times 50\%) + (\text{办公市场价格} \times \text{办公年期修正系数} \times \text{办公产权修正系数} \times 50\%)] \times \text{对应建筑面积} \times \text{城市更新项目工业修正系数}$$

城市更新用地供应后变更土地利用条件的地价

条款：2.1 土地利用条件变更情形

已签订供应合同的土地，变更土地利用条件的，应补缴地价 =

$$\sum(\text{土地的市场价格} \times \text{变更后对应建筑面积} \times \text{变更后基础修正系数}) - \sum(\text{土地的市场价格} \times \text{变更前对应建筑面积} \times \text{变更前基础修正系数})$$

例外情形：

城市更新项目中由供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请变更工业楼宇及配套用房产权条件的，应补缴地价 =

$$\sum(\text{土地的市场价格} \times \text{变更后对应建筑面积} \times \text{变更后基础修正系数} \times \text{变更后拆除重建类城市更新项目修正系数}) - \sum(\text{土地的市场价格} \times \text{变更前对应建筑面积} \times \text{变更前基础修正系数} \times \text{变更前拆除重建类城市更新项目修正系数})$$

城市更新地价政策衔接

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6个月内向市自然资源行政主管部门（含授权或委托部门）申请并符合地价测算条件的（含变更补缴），地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，6个月后按本规则执行。

城市更新项目测算案例



某区域的城市更新 项目

土地市场价格

办公：8277 (元/m²)

商业：12460 (元/m²)

城市更新项目测算案例

更新前：

拆除范围用地面积2.5万平方米，全部为国有已出让用地，具体情况：

- 1、宗地1土地用途为商业用地，用地面积1.225万平方米；
- 2、宗地2土地用途为工业用地，用地面积1.275万平方米。

更新后：

开发建设用地面积2万平方米，规划建筑面积10万平方米，其中办公9万平方米，商业5000平方米，公共配套设施5000平方米（其中社区图书室100平方米，文化活动中心4800平方米，社区管理用房100平方米），公共配套设施建成后产权移交政府。

第一步

- 项目涉及办公、商业建筑功能，按照商业、办公分别测算城市更新项目修正系数

第二步

- 按照公式计算项目地价

宗地地价 = $\sum$ (分用途市场价格 $\times$ 对应建筑面积 $\times$ 基础修正系数 $\times$ 对应用途城市更新项目修正系数)

第一步：按照商业、办公分别测算城市更新项目修正系数

	用地类别或改造类型	适用住宅 用途修正 因子	适用商业 用途修正 因子	适用办公 用途修正 因子	适用工业 用途修正 因子	占比
6	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	/	0.18	0.15	/	49%
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	/	0.9	0.6	/	51%

项目修正系数 = $\sum$ (各类用地类型或改造类型面积占开发建设用地的比值 $\times$ 对应适用用途修正因子)

	适用住宅用途	适用商业用途	适用办公用途	适用工业用途
城市更新项目修正系数	/	$0.18 \times 49\% + 0.9 \times 51\% = 0.5472$	$0.15 \times 49\% + 0.6 \times 51\% = 0.3795$	/

第二步：按照公式计算项目地价

宗地地价 = $\sum$ (分用途市场价格 $\times$ 对应建筑面积 $\times$ 基础修正系数 $\times$ 对应用途城市更新项目修正系数)

办公地价

= 土地的市场价格 $\times$ 建筑面积 $\times$ 建筑类型系数 $\times$ 年期系数 $\times$ 产权修正系数 $\times$ 项目办公修正系数
= $8277 \times 90000 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.3795 = 282700935$ 元

商业地价

= 土地的市场价格 $\times$ 建筑面积 $\times$ 建筑类型系数 $\times$ 年期系数 $\times$ 产权修正系数 $\times$ 商业楼层修正系数 $\times$ 项目商业修正系数
= $12460 \times 5000 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.5472 = 34090560$ 元

公共配套设施地价：

产权归政府，不计收地价

宗地地价 = 办公地价 + 商业地价 + 公配地价 = $282700935 + 34090560 + 0 = 316791495$ 元