中山市城市更新项目土地出让价款计收规则（修订）

第一条 为完善城市更新项目国有建设用地使用权出让价款（即土地出让金）计收政策，根据有关法律法规，国家低效用地再开发和省“三旧”改造等政策以及《中山市城市更新管理办法》等规定，结合我市实际，制定本规则。

第二条 经批准由权利人自主改造或村集体与公开遴选的有关主体单独对村集体物业进行合作改造的城市更新项目，以协议出让方式供应国有建设用地使用权的，其土地出让价款计收适用本规则。

第三条 城市更新项目国有建设用地的土地出让价款计收，以区片市场评估价为基础，区分不同改造类型、不同改造情形适用相应的计收系数，并考虑具体用地类型、容积率、年期等因素进行修正后应用于具体宗地。

区片市场评估价及其修正系数体系原则上每年更新一次，相关成果有效期为公布实施之日起算，至下一轮更新成果公布实施前。

市自然资源局可根据市场变化情况报请市政府适时调整更新周期和估价基准期日。

第四条 旧厂房用地改造后保留为工业（含仓储）用途的，根据经批准的改造方案，按照不同情形计收土地出让价款：

（一）保持土地剩余使用年期不变，调整容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等，或进行分割、合并的，不再计收土地出让价款。

（二）国有出让用地实施全面改造、局部改造（含混合改造），重新约定使用年期的，按市场评估价乘以延长年期的年期修正系数的40%计收。

计收公式为：土地面积×工业用地区片市场评估价×延长年期的年期修正系数×用地类型修正系数×40%。

（三）国有划拨用地补办出让手续的，按照市场评估价的40%计收。

计收公式为：土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×40%。

（四）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给权利人自主改造的，按照市场评估价的40％计收。

计收公式为：土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×40%。

（五）村集体自愿申请将集体建设用地转为国有土地，协议出让给该村集体自主改造或与有关主体合作改造的，按照市场评估价的40%计收。

计收公式为：土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×40%。

（六）由单一主体整合用地进行改造的，按整合后用地的市场评估价与整合前原若干宗用地市场评估价（考虑年期等因素修正）总价的差额计收。整合前原若干宗用地涉及上述（二）至（五）的一种或两种以上情形，其市场评估价按照工业用地区片市场评估价考虑用地类型修正后，与上述（二）至（五）相应计收额的差额确定。

第五条 旧厂房用地按规定改造为新型产业用途（M0）的，按照不同情形计收土地出让价款：

（一）原用地属国有出让用地的，按照商服用地市场评估价的20%与工业用地市场评估价的差额计收（差额为负数的视为无差额处理，且商服用地市场评估价的20%不得低于工业用地基准地价，下同）。

计收公式为：土地面积（M0）×容积率×商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×20%-原土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×剩余年期的年期修正系数。

（二）原用地属国有划拨用地的，按照补办出让手续计收的地价款，加上商服用地市场评估价的20%与工业用地市场评估价的差额之和计收。

计收公式为：土地面积（M0）×容积率×商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×20%-原土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×60%。

（三）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给原权利人自主改造的，按照商服用地市场评估价的20%计收。

计收公式为：土地面积（M0）×容积率×商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×20%。

（四）村集体自愿申请将集体建设用地转为国有土地后，协议出让给该村集体自主改造或与有关主体合作改造的，按照商服用地市场评估价的8%计收。

计收公式为：土地面积（M0）×容积率×商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×20%×40%。

第六条 旧厂房用地按规定改造为商业用途的，按照不同情形计收土地出让价款：

（一）原用地属国有出让用地的，按照商服用地市场评估价与工业用途市场评估价的差额计收。

计收公式为：计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数-原土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×剩余年期的年期修正系数。

其中，涉及无偿移交政府或其指定部门建筑面积的，上述“计容建筑面积”应扣除无偿移交的数额，下同。

（二）原用地属国有划拨用地的，按照补办出让手续计收的土地出让价款，加上商服用地市场评估价与工业用地市场评估价的差额之和计收。

计收公式为：计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数-原土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×60%。

（三）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给原权利人自主改造的，按照商服用地市场评估价的100%计收。

计收公式为：计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×100%。

（四）村集体自愿申请将集体建设用地转为国有土地后，协议出让给该村集体自主改造或与有关主体合作改造的，按照商服用地市场评估价的40%计收。

计收公式为：计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×40%。

第七条 住宅或商服用地宗地改造，在符合规定条件的前提下，按照不同情形计收土地出让价款：

（一）国有划拨用地补办出让手续的，按照市场评估价的70%计收。

计收公式为：计容建筑面积×相应用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×70%。

（二）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给原权利人自主改造为商业用途的，按照商服用地市场评估价的100%计收。

计收公式为：计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×100%。

第八条 公共服务用地宗地改造，按照不同情形计收土地出让价款：

（一）国有划拨用地补办出让手续的，按照市场评估价的40%计收。

计收公式为：土地面积×相应用途区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×40%。其中，公共服务用地（类型二）不考虑容积率修正。

（二）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给权利人自主改造的，按照市场评估价的40%计收。

计收公式为：土地面积×相应用途区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×40%。其中，公共服务用地（类型二）不考虑容积率修正。

（三）保持土地剩余使用年期不变的前提下，调整容积率的，按照市场评估价的40%计收。

计收公式为：土地面积×相应用途区片市场评估价×用地类型修正系数×（新规划条件下容积率的修正系数-原出让合同约定容积率的容积率修正系数）×剩余年期的年期修正系数×40%。其中，公共服务用地（类型二）调整容积率不计收地价款。

第九条 整合用地涉及边角地、夹心地、插花地（简称“三地”）的，其土地出让价款按照市场评估价的100%计收：

（一）住宅或商服用地的计收公式为：计容建筑面积×相应用途的区片市场评估价×容积率修正系数×用地类型修正系数×100%。

（二）工业用地、公共服务用地（类型一、二）的计收公式为：土地面积×相应用途的区片市场评估价×用地类型修正系数×100%。其中，公共服务用地（类型一）另作容积率修正。

第十条 改造项目涉及第四条至第九条以外情形的，按以下规定计收土地出让价款：

（一）按照相应用途市场评估价的100%计收，以区片市场评估价为基础，并按相关修正系数进行修正。

（二）涉及改变土地用途的，按照新规划用途与证载用途参照第（一）项计收差额。

（三）城市更新项目无偿移交政府或其指定部门的建设用地或建筑面积，均不计收土地出让价款。

第十一条 城市更新涉及无偿移交建设用地需配建公益性设施的，单元计划、改造方案可明确一并由项目改造主体承担。除旧村庄、旧城镇连片改造项目外，待整个项目全部完成改造、办结建设用地及其设施相关移交手续后，镇街政府以该项目土地出让收入（扣除按规定计提和有关补偿费用后）为限，可从该项目土地出让收入中将有关公益性设施的建安工程费用支付给改造主体。涉及的公益性设施的建安工程费用，由镇街政府委托具备资质的工程造价中介机构，按照施工图预算价结合《关于加强政府投资建设工程项目施工招标投标管理的通知》中附件2规定的下限值，与竣工结算价的较低者确定。

第十二条 本规则有关“区片市场评估价”、“容积率修正系数”、“年期修正系数”、“用地类型修正系数”，按照市自然资源局公布的《中山市“三旧”改造区片市场评估价成果》确定。

第十三条 本规则具体解释工作由市自然资源局承担。符合“工改”政策的低效工业用地改造项目参照执行。执行过程中如遇未及情形，由市自然资源局研究提出处理意见后报市政府确定。

第十四条 本规则自发布之日起实施，有效期为5年。原《中山市城市更新局关于印发中山市城市更新项目土地出让价款计收规则的通知》（中山更新发〔2020〕76号）同步废止。

附件：中山市城市更新项目土地出让价款计收一览表

附件

中山市城市更新项目土地出让价款计收一览表

| 序号 | 类型 | 情形 | 计收标准 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 旧厂房改造保留为工业（含仓储）用途 | （1）保持土地剩余使用年期不变，调整容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等，或进行分割、合并的 | 不计收土地出让地价款 |
| （2）国有出让用地实施全面改造、局部改造（含混合改造），重新约定使用年期的 | 土地面积×工业用地区片市场评估价×延长年期的年期修正系数×用地类型修正系数×40% |
| （3）国有划拨用地补办出让手续的 | 土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×40% |
| （4）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给权利人自主改造的 | 土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×40% |
| （5）村集体自愿申请将集体建设用地转为国有土地，协议出让给该村集体自主改造或与有关主体合作改造的 | 土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×40% |
| 2 | 旧厂房用地按规定改造为新型产业用途（M0） | （1）原用地属国有出让用地的 | 土地面积（M0）×容积率×商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×20%-原土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×剩余年期的年期修正系数 |
|
|
| （2）原用地属国有划拨用地的 | 土地面积（M0）×容积率×商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×20%-原土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×60% |
| （3）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给权利人自主改造的 | 土地面积（M0）×容积率×商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×20% |
| （4）村集体自愿申请将集体建设用地转为国有土地后，协议出让给该村集体自主改造或与有关主体合作改造的 | 土地面积（M0）×容积率×商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×20%×40% |
| 3 | 旧厂房用地按规定改造为商业用途 | （1）原用地属国有出让用地的 | 计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数-原土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×剩余年期的年期修正系数  （涉及无偿移交政府或其指定部门建筑面积的，“计容建筑面积”扣除无偿移交的数额） |
| （2）原用地属国有划拨用地的 | 计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数-原土地面积×工业用地区片市场评估价×用地类型修正系数×60% |
|
|
| （3）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给原权利人自主改造的 | 计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数 |
|
| （4）村集体自愿申请将集体建设用地转为国有土地后，协议出让给该村集体自主改造或与有关主体合作改造的 | 计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×40% |
| 4 | 住宅或商服用地宗地改造 | （1）国有划拨用地补办出让手续的 | 计容建筑面积×相应用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×70% |
| （2）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给原权利人自主改造为商业用途的 | 计容建筑面积×商服用地区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×100% |
| 5 | 公共服务用地宗地改造 | （1）国有划拨用地补办出让手续的 | 土地面积×相应用途区片市场评估价×用地类型修正系数×容积率修正系数×40%  （公共服务用地（类型二）不考虑容积率修正） |
| （2）按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给权利人自主改造的 |
| （3）保持土地剩余使用年期不变的前提下，公共服务用地（类型一）调整容积率的 | 土地面积×相应用途区片市场评估价×用地类型修正系数×（新规划条件下容积率的修正系数-原出让合同约定容积率的容积率修正系数）×剩余年期的年期修正系数×40% |
| 6 | 整合边角地、夹心地、插花地 | （1）住宅或商服用地 | 计容建筑面积×相应用途的区片市场评估价×容积率修正系数×用地类型修正系数×100% |
| （2）工业用地、公共服务用地（类型一、类型二） | 土地面积×相应用途的区片市场评估价×用地类型修正系数×100%  （公共服务用地（类型一）另作容积率修正） |