中山市城市更新项目地价款计收规定

（征求意见稿）

经批准由权利人自主改造或村集体与公开选定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，其出让地价款计收适用本规定。

一、“工改工”项目

（一）保持土地剩余使用年期不变、提高容积率和建筑密度的，不再计收地价款。

1. 国有出让用地实施全面改造，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%。

1. 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%。

1. 按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给权利人自行改造的，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%。

1. 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16%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%×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（考虑年限等因素修正）总价的差额计收。整合前原若干宗用地涉及上述（二）至（五）的一种或多种情形，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。

二、“工改（M0）”项目

（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，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。

其中，上述“商服用地区片市场评估价×容积率修正系数×20%”的值低于工业用地基准地价的，按工业用地基准地价确定，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%。

1. 按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给原权利人自行改造的，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%。

1. 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%。

1. “工改商”项目

（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。

1. 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%。

1. 按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给原权利人自行改造的，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%。

1. 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%。

四、住宅或商服用地宗地改造项目

（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%。

1. 按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给原权利人自行改造为商业用途的，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%。

1. 保持土地剩余使用年期不变的前提下，土地使用权人申请无偿移交不少于计容总建筑面积10%（包含公建配套的建筑面积）的，可按照控制性详细规划申请调整容积率，其补缴的地价款按照市场评估价的100%计收。

计收公式为：增加的计容建筑面积×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×剩余年期的年期修正系数×100%。

五、公共服务用地宗地改造项目

（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。

1. 按规定完善历史用地征收手续后，协议出让给权利人自行改造的，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。

1. 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。

六、“三地”地价款计收

1. 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%。
2. 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。

七、其他情形

（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）除第四条第（三）项外，城市更新项目无偿移交政府或其指定部门的公益性用地或公益性建筑面积，均不计收地价款。

八、公益性用地配建

城市更新涉及无偿移交建设用地的，该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以及第四条第（三）项以外的情形，待整个项目全部完成改造、办结公益性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》附件2规定的下限值，与竣工结算价的较低者确定。

上述有关“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”，按照由市自然资源主管部门公布的《中山市“三旧”改造区片市场评估价成果》确定。