

# 珠海市国有建设用地地价管理规定

## (修订征求意见稿)

**第一条** 为加强地价管理，维护土地市场正常秩序，进一步规范和完善我市国有建设用地使用权有偿使用制度，保障土地所有者、使用者合法权益，根据有关法律法规规定，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定所称的国有建设用地使用权价款，是指国有建设用地使用权的出让价款（以下简称地价款），包括经市政府批准定期公布施行的基准地价、评估市场价格和逐宗委托土地估价机构开展的土地使用权出让地价评估价格。地价内涵中土地开发程度除万山海洋开发试验区的为“三通”（宗地外通路、通电力、通电讯）外，其他区域的土地开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通给水、通排水、通电力、通电讯和宗地内土地平整），各用途（类别）修正系数详见附件，本规定另有规定或土地出让合同（协议）另有约定的除外。

基准地价经市人民政府批准后公布施行，并可根据社会经济发展、土地市场供求状况适时调整。

评估市场价格是指自然资源行政主管部门按照我市规定每半年定期公布的国有建设用地使用权评估市场价格。

土地使用权出让地价评估价格是指土地估价机构按照《国有建设用地使用权出让地价技术规范》等规定的程序和

方法，参照珠海正常市场价格水平，评估拟出让宗地土地使用权价格或应当补缴的地价款。

采取招标采购挂牌方式出让的用地，以实际成交价格确定土地的地价款。

**第三条** 自然资源行政主管部门依以下及相关法律法规规定等情形，根据用地单位申请按照受理时的地价管理规定办理地价核实手续：

（一）用地单位以有偿使用方式取得土地使用权申请办理用地批准手续的。

（二）用地单位在取得土地使用权后经依法批准改变原计缴地价已确定的规划设计条件的。

（三）用地单位向不动产登记机构申请办理不动产确权的。

用地容积率小于或等于1.0的宗地，按用地面积计收地价；用地容积率大于1.0的宗地，按建筑面积计收地价，本规定另有规定或土地出让合同（协议）另有约定的除外。

**第四条** 城市更新项目、划拨性质单套普通住宅及1990年以前商品房（香洲区部分）计补地价和农民建房管理、烂尾楼整治等市政府另有规定的，从其规定。

**第五条** 在我市行政区范围内（不含横琴新区及一体化新扩展区域），以划拨、出让和租赁（含临时）等方式取得的国有建设用地使用权的地价款（含租金）依据本规定确定。

国有建设用地使用权地价款的计算标准以人民币为结算单位；用外币支付的，按支付当日结算银行公开挂牌的外汇买卖中间价折合人民币计算。

**第六条** 自然资源行政主管部门负责本规定的具体实施工作。各区人民政府（经济功能区管委会）、财政、监察、发展和改革委员会、国资管理、不动产登记、税务管理等部门，依据部门职责配合做好地价管理相关工作。

**第七条** 符合《划拨用地目录》规定的项目用地，由用地单位提出申请，经有批准权的人民政府批准，土地使用者以划拨方式取得国有建设用地使用权的，土地使用年限未定期，土地无偿按现状供地；宗地内的“五通一平”及征地拆迁安置补偿等费用由用地单位承担。

**第八条** 对于历史确权用地（含已办理房屋所有权登记但未办理用地批准手续）或已办理用地批准手续但未办理计收地价手续的划拨用地，其国有建设用地使用权以划拨方式提供土地使用权，土地使用年限未定期，土地无偿按现状供地，在经依法批准土地取得方式由划拨改为出让后，再按本规定补交地价。

**第九条** 对原经批准以有偿划拨方式提供土地使用权的用地，符合《划拨用地目录》规定的，其供地方式由有偿划拨变更为无偿划拨，经市政府批准，原已按有偿划拨方式缴交的地价不再作退还抵顶，原已按有偿划拨方式取得土地但

欠缴地价款或作挂账处理的，不再追缴或原挂账手续作注销处理；不符合《划拨用地目录》规定的，经依法批准土地取得方式由划拨改为出让后，再依本规定按相应土地用途法定最高年限补交地价款。

**第十条** 出让风景名胜设施项目用地按现状供地，涉及宗地内的“五通一平”及征地拆迁安置补偿等费用由用地单位承担。

**第十一条** 为规范土地使用者依法使用土地，按以下方式计收地价：

（一）经依法批准，地上有合法建筑物的划拨国有建设用地使用权土地取得方式改为出让（含转让）且不改变原批准用途的，按照办理变更登记当时相应用途的基准地价补交地价。

（二）以出让方式取得的工业项目用地转让时项目整体未投产的，土地出让合同（协议）未约定且属优惠地价的（凡低于出让时基准地价的均属优惠价），由原受让方接受让时的基准地价补交差价；土地出让合同（协议）有约定的，按约定标准补缴地价。

（三）对于原斗门县（区）在斗府[2004]46号文发文前（即2004年7月21日之前）出让的历史用地（别墅用地除外），且在出让时未确定规划设计条件、只按容积率1.0计收地价的，自然资源行政主管部门首次确定的建设规模超过容积率

1.0的，容积率1.0-1.5部分按基准地价计收，容积率1.5以上按评估市场价格计收。

（四）一宗土地上具有两种及以上土地用途（功能），且办理当时原规划部门尚未明确各用途的具体占比，原国土部门暂按总容积率计费的出让用地（采用综合价的除外），在明确具体各用途占比后，用地单位再次到自然资源行政主管部门办理计收地价时，原已计收地价的容积率内，各用途的具体面积调整涉及地价的，按原已计费地价标准调整。

（五）已出让用地不动产确权登记申请的建筑面积超出《建设工程规划许可证》的超建部分，经行政主管部门验收通过并确认属规划许可合理误差范围的，采用评估市场价格计收。

（六）经依法批准改变原计缴地价已确定的用地位置、用途、容积率等规划设计条件或本条第（一）至第（五）项情形外其他情形涉及补交地价的，自然资源行政主管部门逐宗委托土地估价机构开展地价评估，并将土地估价机构出具的土地使用权出让地价评估价格作为重要参考，集体决策确定补缴金额。如因改变土地使用条件等情形造成土地价值降低，不再退回相应地价款。

**第十二条** 对于以招标拍卖挂牌公开出让方式取得的用地，应采用评估市场价格补交地价的，取实际成交价和评估市场价格两者孰高者补交地价。

**第十三条** 以出让方式取得的国有建设用地使用权，因土地利用总体规划或者城市规划调整等原因，经市政府批准采用置换方式调整已经批准给用地单位或者个人使用的土地，新用地与原用地的土地价值须按等值原则处理，土地价值按第十一条第六项规定确定。

**第十四条** 经依法批准，临时使用国有存量建设用地用于经营性用途的，按照办理当时相应用途的评估市场价格标准的 2%-5% 计收临时使用年金，具体比例标准由各区人民政府（经济功能区管委会）根据辖区实际情况自行确定，但不得低于相应用途的评估市场价格标准的年平均值，且临时土地使用期不超过两年。

**第十五条** 依法租赁国有建设用地用于工业项目的，土地租赁期限最长不得超过 20 年。租赁底价采用公开方式委托土地估价机构进行评估，可按照租赁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后确定租赁底价。续期时的地价款，可参照原租赁合同约定的价格评估确定，但不得低于续期时所在地土地等别相对应的工业用地最低价标准。

**第十六条** 通过招标采购挂牌方式取得工业用地土地使用权，采取先租后让方式使用土地的，中标人或竞得人可与自然资源行政主管部门签订“2+3+N”的土地出让合同，在合同中应分别明确约定 2 年基建租赁期、3 年投产租赁期和

N年出让期需缴纳的地价款，相应地价款均需采用公开方式委托土地估价机构进行评估后确定。

**第十七条** 属于我省优先发展产业且用地集约的制造业项目，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行。

**第十八条** 商业用地按以下规定和标准计收地价：

（一）商业用地属于商业路线价区段范围内的按商业路线价计收。

（二）商业用途建筑物的地价计收须进行楼层修正（见附件2）。

**第十九条** 原经批准以出让方式取得的别墅用地按以下规定和标准计收地价：

（一）别墅用地的容积率小于或等于0.4时，按用地面积计价。

（二）容积率大于0.4小于或等于0.6时，超出容积率0.4部分的建筑面积另按容积率等于0.4时的地价标准的3倍加收地价。

（三）容积率大于0.6时，超出容积率0.6部分的建筑面积另按容积率等于0.4时的地价标准的5倍加收地价。

**第二十条** 以出让方式取得的港口码头用地和游艇码头用地占用岸线的，需按占用岸线的长度加收地价，占用岸线加收地价在评估拟出让宗地土地使用权价格时一并评估确

定。

## 第二十一条 具有下列情形的，不计收地价：

（一）《房产测量规范》规定不计算建筑物面积的建筑物、构筑物。

（二）经依法批准，以划拨方式取得国有建设用地使用权的用地。

（三）结建式地下空间项目（商业用途和涉及转让的地下停车位（库）除外）。

（四）半地下室建筑物天花楼板标高在+1.5米（含）以下的部分（商业用途除外）。

（五）市政设施中的道路、广场、排洪渠、走廊、公厕、公用绿地和公园用地。

（六）建筑物架空层、消防通道、避难层、围廊、连廊、出入口、通风口等公共使用部分。

（七）土地征收后的留用地，由该农村集体经济组织自用且土地使用权保留划拨性质的。

（八）加油站用地经批准增加加气功能的。

（九）经批准在现有停车场（位）等现有已出让建设用地上设立他项权利建设充电设施，并保持现有建设用地已设立的土地使用权及用途不变的。

（十）房改房、个人购买并已确权登记在个人名下的平价房、廉价房、经济适用房上市交易（土地取得方式由划拨



改为出让)的。

(十一) 以出让方式取得的工业、仓储用地增加建筑面积，超出容积率 1.0 部分的。

(十二) 以出让方式取得的电力设施项目用地超出容积率 1.0 部分的建筑面积。

(十三) 经依法批准，临时使用国有存量建设用地用于市政设施、施工、勘察或公共服务设施等非经营性用途的。

(十四) 根据《国有建设用地使用权出让合同》约定，项目用地须配建并无偿移交政府的建筑物，其建筑面积涉及增加的。

(十五) 法律、法规、市政府另有规定或土地出让合同(协议)约定不计收地价的情形。

**第二十二条 具有下列情形之一的，按以下规定计收地价：**

(一) 以出让方式取得的工业、物流、仓储用地，用于行政办公、生活服务设施及其他用地面积不超过总用地面积的 7%(含本数，下同)、且行政办公、生活服务设施及其他用途的建筑面积不超过总建筑面积的 15%时，不另计收地价；超过部分按相应用途的基准地价另行计收，其工业、物流、仓储用地用途不变，原则上用地及物业均不得分割转让；允许制造业企业的工业物业产权(不含行政办公、生活服务设施及其他用途物业)按幢、层的固定界限为基本单元分割转

让用于引进相关产业链合作伙伴的生产型工业项目，原超出容积率 1.0 部分未计收地价的生产性建筑面积转让应按土地使用权出让地价评估价格补缴地价。

（二）以出让方式取得的创意、软件、信息、动漫、无污染生产等新型产业用地，用于生活服务设施等配套的建筑面积比例由自然资源行政主管部门核定，不超过总建筑面积的15%时，不另计收地价；超过部分按相应用途的基准地价另行计收，其新型产业用地用途不变，原则上不得分割转让。

（三）以出让方式取得的风景名胜设施用地内，为其配套的永久性建筑物，建筑面积不超过总用地面积的3%时，地价评估与计收仍适用风景名胜设施用地地价标准；超过部分需按相应用途的土地使用权出让地价评估价格计收，其风景名胜设施用地用途不变，原则上不得分割转让；土地出让合同（协议）另有约定的除外。

（四）大型商贸市场用地、农贸市场用地，原则上不得分割转让销售。

（五）住宅小区配建的未纳入容积率计算的结建式地下停车位（库）可依法整体或分层办理不动产登记，不涉及转让的不另计收地价；在符合建设工程规划的前提下，地下停车位（库）需分割销售的，应先整体按土地使用权出让地价评估价格补交地价，且地下停车位（库）仅可向本住宅小区业主转让。

（六）孵化器项目、重点文化项目及文化产业园区用地等另有规定的，从其规定。

**第二十三条** 对本规定规定或土地出让合同（协议）约定原则上不得分割转让的项目，若经法院裁定或相关行政主管部门批准分割转让的，按照办理当时相应用途的土地使用权出让地价评估价格补交地价；分割转让的部分属用地配套的，按配套的相应功能计收地价，其土地用途按原用地主用途确定。

**第二十四条** 地价款应在土地出让合同（协议）签订（未签订土地出让合同（协议）的，在签收《缴交地价款通知书》）之日起 60 日内付清。延期付款的，按日加收违约金额 1% 的违约金，土地出让合同（协议）或《缴交地价款通知书》另有约定的，从其约定。

**第二十五条** 本规定实施后，市政府可根据土地市场价格变动情况及产业政策对其进行调整并颁布施行。

**第二十六条** 本规定由自然资源行政主管部门负责解释。

**第二十七条** 本规定自 2019 年 X 月 X 日起施行，有效期至 2024 年 X 月 X 日。本规定施行后，《关于印发珠海市地价管理规定的通知》（珠府〔2016〕6 号）同时作废，市政府已颁布的其它地价管理规定与本规定相抵触的，以本规定为准。

附件：1. 《土地用途（类别）修正系数表》

2. 《商业用途建筑物楼层修正系数表》

土地用途（类别）修正系数表

一级类	二级类	细分用地	适用类型	修正系数	备注
		类型			
商服用地	零售商业用地	零售商业用地	商业	1	指以零售功能为主的商铺、商场、超市等的用地。
		加油、加气、充电站用地	商业	1	指为机动车提供零售汽油或柴油等燃料的场所用地、以气体形式向机动车提供零售燃料的场所用地和电动汽车的充电设施用地。
		大型商业整体项目场所用地	商业	0.4	指独立的、用地面积不低于8000平方米或建筑面积不低于10000平方米的大型商贸市场用地（其建筑面积物理连通，非分散分布）。即集零售、销售、餐饮、连锁商场、百货商场等于一体的大型商业专业整体项目场所用地。
		农贸市场用地	商业	0.2	指买卖鲜活农副业产品的交易场所和小手工业产品的市场场所用地。
	批发市场用地	批发市场用地	商业	1	指以批发功能为主的市场用地。（农贸市场用地除外）
	餐饮用地	餐饮用地	商业	0.2	指饭店、餐厅、酒吧等用地。
	旅馆用地	旅馆用地	办公	0.6	指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村、酒店等用地。
	商务金融用地	办公用地	办公	1	指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、总部经济用地、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒、艺术传媒等用地。
		会展用地	办公	0.7	指各类商业会议展览、商品展销等场所和设施用地。含展览会、博览会、交易会、展销会、展示会、体育竞技运动、文化活动、节庆活动等大型集体性活动的场所用地。
		汽车展销用地	工业	1.2	指用于大型汽车展览、销售、检测等的场所用地。
		航空器材展销用地	工业	1.2	指用于飞机等航空器材展览、销售、检测等的场所用地。
	娱乐用地	娱乐康体用地	商业	0.3	指娱乐、康体等设施用地，包括剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城、绿地率小于65%的大型游乐等设施用地。
	其他商服用地	其他商业、服务业用地	商业	1	指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括歌舞厅、网吧、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。
		停车楼、地上停车库用地	商业	0.12	指用于停放和保管车辆及其附属设施的项目用地，不包括交通服务场站用地。（注：地下一层按地上的50%修正确定，地下二层按上一层的60%修正确定，地下三层及以下不计收地价。）
工矿仓储用地	工业用地	工业用地	工业	1	指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地。
		重点文化项目及文化产业园区用地	工业	1	指符合珠海市人民政府关于重点文化项目及文化产业园区用地管理意见中的《珠海市文化产业园区文化企业认定行业参考目录》的用地。包括新闻出版发行服务、广播电视电影服务、文化艺术服务、文化信息传播服务、文化创意和设计服务、文化娱乐服务、工艺美术品的服务、文化设备服务等用地。
		新型产业用地	工业	1	融合与生产密切相关的研发、孵化、试验、创意、无污染生产等创新型产业功能以及相关配套设施用地。
	采矿用地	采矿用地	工业	0.8	指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地。

土地用途（类别）修正系数表

一级类	二级类	细分用地	适用类	修正系数	备注
		类型	型		
	仓储用地	仓储用地	工业	1.2	指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等。
住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	住宅	1	指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施等用地。包括普通住宅、公寓、宿舍、产权式酒店、酒店式公寓和别墅用地等。
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	机关团体用地	公服（一）	1	指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的办公场所用地。
	新闻出版用地	新闻出版用地	公服（一）	1	指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地。
	教育用地	教育用地	公服（一）	1	指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地。
	科研用地	科研用地	公服（一）	1	指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地。
	医疗卫生用地	医疗卫生用地	公服（一）	1	指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。
	社会福利用地	社会福利用地	公服（一）	1	指为社会提供福利和慈善服务的设施用地及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地。
	文化设施用地	文化设施用地	公服（一）	1.2	指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地。
	体育用地	体育用地	公服（一）	1.2	指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、赛车场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地。
	公用设施用地	公用设施用地	公服（二）	1	指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地。
	公园与绿地	公园与绿地	公服（二）	0.6	指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿地用地和其他公共开放空间用地。
注：营利性新闻出版用地、营利性教育用地、营利性科研用地、营利性医疗卫生用地、营利性社会福利用地、营利性公用设施用地的修正系数为1.2。					
特殊用地	军事设施用地	军事设施用地	公服（一）	1	指直接用于军事目的的设施用地。
	使领馆用地	使领馆用地	公服（一）	1	指用于外国政府及国际组织驻华使领馆、办事处等的用地。
	监教场所用地	监教场所用地	公服（一）	1	指用于监狱、看守所、劳改场、戒毒所等的建筑用地。
	宗教用地	宗教用地	公服（一）	1	指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地。
	殡葬用地	殡葬用地	公服（二）	5	指陵园、墓地、殡葬场所用地。

土地用途（类别）修正系数表

一级类	二级类	细分用地	适用类	修正系数	备注
		类型	型		
	风景名胜设施用地	风景名胜设施用地	公服(二)	0.7	指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类。
交通运输用地	铁路用地	铁路用地	公服(二)	0.5	指用于铁道线路及场站的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、林木等用地。
	轨道交通用地	轨道交通用地	公服(二)	0.5	指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地。
	公路用地	公路用地	公服(二)	0.5	指用于国道、省道、县道和乡道的用地。包括征地范围内的路堤、路堑、道沟、桥梁、汽车停靠站、林木及直接为其服务的附属用地。
	城镇村道路用地	城镇村道路用地	公服(二)	0.5	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等。
	交通服务场站用地	交通服务场站用地	公服(二)	1.2	指城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括交通枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场、轮渡等的地面部分及其附属设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。
	机场用地	机场用地	公服(二)	0.6	指用于民用机场、军民合用机场的用地。
	港口码头用地	港口、游艇码头用地	公服(二)	1.5	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地和独立设置的游艇停泊码头及附属设施用地，不包括常水位以下部分。
	管道运输用地	管道运输用地	公服(二)	0.5	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地。

附件2

### 商业用途建筑物楼层修正系数表

楼层数	首层	第二层、地下 负一层	第三层、地下 负二层及以下	第四层及以上
修正系数	1.923	0.962	0.769	0.673

注：表中修正系数均以商业平均楼面地价为基数进行修正，该表适用于《土地用途（类别）修正系数表》中细分用地类型为“零售商业用地”的类型。