

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%

序号	类型	情形	计收标准
		(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%

序号	类型	情形	计收标准
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)

