

# 横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局文件

粤澳深合城规建〔2024〕252号

---

## 关于印发《横琴粤澳深度合作区国有建设用地价格管理规定》的通知

执委会各工作机构，各有关单位：

《横琴粤澳深度合作区国有建设用地价格管理规定》已经合作区执行委员会会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向合作区城市规划和建设局反映。

横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局

2024年11月15日

第9/2024号城市规划和建设局规范性文件

# 横琴粤澳深度合作区国有建设用地价格 管理规定

## 第一条

### 制定目的

为进一步规范和完善横琴粤澳深度合作区（以下简称“合作区”）国有建设用地有偿使用制度，根据相关法律法规规定，结合合作区实际，制定本规定。

## 第二条

### 适用范围

在合作区内出让、租赁、划拨国有建设用地使用权及临时使用国有土地的价格依据本规定确定。

## 第三条

### 定义

为适用本办法有关规定，下列用词的定义为：

（一）国有建设用地使用权地价款，是指国有建设用地使用权出让、租赁、补缴地价所产生的价款（以下简称“地价款”）。地价款基于正常市场条件和“七通一平”（即宗地外通路、通电、通上水、排雨水、排污水、通讯、通燃气和宗地内土地平整）设定；

（二）基准地价，是指在确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或者不同均质地域的建设用地，按照商业、住宅、工业等用途分别评估，并由横琴粤澳深度合作区执行委员会（以下简称执委会）确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

（三）标定地价，是指执委会为管理需要确定的，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者政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

（四）市场评估价，是指依据土地估价的理论和方法，按照一定的设定条件和目的，综合评定出土地在某一时点下的客观合理价格。

（五）经营性用途，是指工业、仓储、商业、办公、酒店、住宅等用于房地产及产业开发经营的土地用途。

## 第四条

### 地价款确定方式

土地出让和租赁、补缴地价的地价款分别按照以下方式确定：

（一）土地出让和租赁。合作区城市规划和建设局委托土地估价机构按照《城镇土地估价规程》和《国有建设用地使用权出让地价技术规范》等规程规范，结合拟出让（租赁）宗地的规划条件、产业要求及其他限制条件，参照合作区正常市场价格水平，对拟出让（租赁）宗地的国有建设用地使用权价格进行评估，执委会参照评估结果确定国有建设用地使用权出让（租赁）起始价。

出让起始价不得低于相应地段用地类型（详见附件1）级别基准地价的百分之七十。涉及多种用途的混合用地，出让起始价不得低于相应地段各种用地类型对应级别基准地价乘以各用途计容积率建筑面积占比之和的百分之七十。

租赁起始价不得低于经换算得到的租赁方式级别基准地价的百分之七十。换算公式为：租赁方式级别基准地价=租赁地块所在用途级别基准地价×（租赁年期÷法定出让最高使用年期）。

（二）补缴地价。项目在建设过程中，经合作区城市规划和建设局批准允许建设的（如地下经营性用途等），在取得国有建设用地使用权时未计收地价，属于本规定第八条应当计收地价情形的，按照标定地价（经修正）或者基准地价（经修正）计收。未设定标定地价的宗地，按照单宗市场评估价计收地价款。

## 第五条

## 地价款缴交及结算

地价款缴交日期以税务部门出具的非税收入票据的开票日期为准。

地价款原则上以人民币为结算单位，涉及外币支付的，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

#### 无偿使用的情形

符合《划拨用地目录》的，用地单位需持立项主管部门批准文件，向合作区城市规划和建设局提出用地申请，经批准后可按无偿划拨方式供地，不设土地使用年期上限，现状交地，涉及宗地“七通一平”及征地拆迁安置补偿的费用由用地单位承担。

### 第七条

#### 临水建设用地情形

临海岸线（磨刀门水道、马骝洲水道、契辛峡、十字门水道、夹马口、横琴湾、大东湾及南部海域等）的临水建设用地按相应土地用途的基准地价加价百分之十五，临河岸线（汇金湾、天沐河）的临水建设用地按相应土地用途的基准地价加价百分之十。

临水建设用地指临海岸线或者河岸线的首宗建设用地，工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地、交通运输用地和特殊用地除外。

以出让方式取得的港口码头用地和游艇码头用地占用海岸线的，需按占用海岸线的长度加收地价，在评估拟出让国有建设用地使用权价格时一并评估确定。

## 第八条

### 计收地价情形

具有下列情形的，需计收地价：

（一）合作区城市规划和建设局认定计算容积率的建筑面积，均需计收地价；

（二）地上有合法建筑物的划拨土地使用权转让或者申请转变出让方式的，应当经批准按照依法受理申请时的市场评估价缴纳地价款；

（三）以招标、拍卖、挂牌等公开方式出让或者租赁的国有建设用地使用权，按实际成交价格计收地价款；

（四）以出让或者租赁方式供应的单一用途、独立占地的停车场（楼、库）用地，以市场评估价作为参考，确定出让（租赁）起始价；

（五）涉及补缴地价的，以不动产测量报告所载面积作为计收地价的最终面积，计收标准如下：

1. 地上建（构）筑物涉及补缴地价的，以合作区城市规划和建设局受理审核地价时相应用途的标定地价（经修正）计收。同一宗地涉及综合用途的，该宗地的综合楼面单价以各用途地价之和除以宗地计容积率建筑面积确定，以不动产测量报告所载面积作为计收地价的最终面积；

2. 利用宗地地上空间作为宗地配套使用的非独立占地停车场（楼、库）不计入容积率的，需补缴地价，以合作区城市规划和建设局受理审核地价时相应用途的标定地价（经修正）计收，以不动产测量报告所载面积（包含车位和车道等公摊面积）作为计收地价的最终面积；

3. 地下建（构）筑物用作商业、住宅、办公、酒店等经营性用途（工业及仓储用途除外）需计收地价款。在国有建设用地使用权出让（租赁）时已明确地下建（构）筑物的用途和面积的，该部分地价款计入土地出让金（租金），按实际成交价格计收地价款。国有建设用地使用权出让（租赁）时未明确地下建（构）筑物的用途和面积，在项目建设过程中经合作区城市规划和建设局批准建设的，需补缴地价，以合作区城市规划和建设局受理审核地价时相应用途的基准地价计收，须进行地下空间楼层修正（详见附件2），以不动产测量报告所载面积作为计收地价的最终面积；

4. 属于违法超建的地上、地下建（构）筑物，经执法部门依法处置后允许保留的，以合作区城市规划和建设局受理审核地价时相应用途的标定地价（经修正）计收；

（六）以出让方式取得的国有建设用地使用权，因规划调整等原因，需办理土地置换的，合作区城市规划和建设局应当委托土地估价机构评估申请土地置换时新用地与原用地的市场评估价。

（七）项目合作协议、项目监管协议或者土地出让合同中约定原则上不得分割转让的项目，取得产业主管部门同意分割转让的审核意见后，依法进行审批，由此造成土地增值的，按照办理分割转让时点的市场评估价补缴地价款；分割转让部分仅涉及项目配套的，按照办理分割转让时点的市场评估价计收地价款，具体公式如下：（各用途市场评估价之和÷宗地总计容建筑面积）×分割转让的配套建筑面积；

（八）属招标、拍卖、挂牌取得的建设用地使用权或者历史上协议出让的建设用地使用权，已通过合作区城市规划和建设局规划条件核实，但在不动产确权阶段因测量规范不同导致建设项目各项功能确权建筑面积发生变化，需计收地价款的确权总面积超出合作区城市规划和建设局批准的计容积率总建筑面积的，超出部分按受理审核地价时相应用途的标定地价（经修正）计收；

（九）临时用地的补偿费标准参照标定地价进行修正，以月为最小单位计收，一次性缴清。每宗临时用地按照临时用地面积、



建设项目类型等核算临时用地补偿费（计收标准、修正系数见附件 3、4）；

（十）未设定标定地价的宗地涉及补缴地价时，按市场评估价计收；

（十一）法律、政策法规规定应计收地价的其他情形。

## 第九条 不计收地价情形

具有下列情形的，不计收地价：

（一）《房产测量规范》规定不计算建筑面积的建（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；

（三）合作区城市规划和建设局认定属于地下或者半地下建筑部分的（用作商业、办公、住宅、酒店等经营性用途的除外）；

（四）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；

（五）合作区城市规划和建设局认定属于建筑物架空公共空间、公共通道、消防避难区域、有盖步行廊道、有盖步行空间、地下空间连接通道供公众使用的部分（上述功能计容积率建筑面积部分除外）；

（六）已出让的加油站、加气站用地或加油、加气站混合用地经批准增加充电功能，但不增加用地面积的；

（七）属招标、拍卖、挂牌取得的建设用地使用权或者历史上协议出让的建设用地使用权，已通过合作区城市规划和建设局规划条件核实，但在不动产确权阶段因测量规范不同导致建设项目各项功能确权建筑面积发生变化，需计收地价款的确权总面积未超出合作区城市规划和建设局批准的计容积率总建筑面积的；

（八）土地出让合同（协议）中有约定，需配建并无偿移交接收部门的建筑物，确权建筑面积超出规划设计条件的面积；

（九）利用宗地地下空间作为宗地配套使用的非独立占地停车场（楼、库）；

（十）对现有已建成运营的工业、仓储用地，在符合规划、不改变用途的前提下，经批准提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；

（十一）在本规定施行之日前，合作区范围内已办理供应手续的用地，地下建（构）筑物除商业用途需计收地价款外，其他经营性用途不计收地价款；

（十二）在本规定施行之日前，合作区范围内已办理供应手续的用地，利用宗地地上空间作为宗地配套使用的非独立占地停车场（楼、库）不计收地价款；

（十三）属于法律政策法规、合作区城市规划和建设局依法认定或者土地出让合同（协议）约定不计收地价款的情形。

## 第十条

### 地价款缴交规定

地价款应当按照土地出让合同(协议)的约定及时足额缴清。逾期未缴清的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的千分之一收取违约金。分期支付土地出让价款的,受让人在支付第二期及以后各期出让价款时,应当按照土地出让合同(协议)约定支付地价款。

以租赁方式供地涉及缴交地价款的,租赁期总地价款可在签订租赁合同时一次性缴清,也可按年分期支付年租金,土地年租金标准按合同约定租赁总地价款除以该宗地的租赁年限确定。

法律法规另有规定的,从其规定。

## 第十一条

### 附则

本规定由合作区城市规划和建设局负责解释。

本规定自 2024 年 11 月 15 日起施行,有效期五年,《横琴新区国有土地价格管理规定(修订)》同时废止。

- 附件: 1. 横琴粤澳深度合作区用地类型地价修正系数表
2. 地上、地下空间楼层修正系数表
3. 临时用地补偿费标准表
4. 临时用地补偿费因素修正系数表

## 附件 1:

横琴粤澳深度合作区用地类型地价修正系数表

| 一级类  | 二级类    | 细分用地类别    | 适用地价类型 | 修正系数 | 备注  |
|------|--------|-----------|--------|------|---|
| 商服用地 | 零售商业用地 | 普通零售商业用地  | 商业公示地价 | 1.0  | 以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场用地。  |
|      |        | 加油站用地     |        | 1.0  | 指为机动车提供汽油或柴油等燃料的场所用地。   |
|      |        | 加气、充换电站用地 |        | 1.0  | 指以气体形式向机动车提供燃料的场所和为电动汽车（新能源汽车）提供充电的场所用地。  |
|      |        | 农贸市场用地    |        | 0.2  | 指以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 | ——        | 商业公示地价 | 1.0  | 指以批发功能为主的市场用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的澳门品牌工业中的毛坯钻石、宝石产业用作交易场所的用地。   |
|      | 餐饮用地   | ——        |        | 0.8  | 指饭店、餐厅、酒吧等用地。   |
|      | 娱乐用地   | 娱乐康体用地    |        | 0.3  | 指娱乐、康体等设施用地，包含剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65% 的游乐等设施用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的文旅会展商贸产业中的休闲养生、康复医疗等大健康产业用地。    |
|      |        | 大型游乐设施用地  |        | 0.07 | 指规划容积率小于等于 0.8，项目整体开发，且开发完成后不得分割出售转让的大型游乐设施用地（经用地类型修正后为该用途的地面单价，不作容积率修正和商业楼层修正）。                                  |
|      | 商务金融用地 | 办公用地      | 办公公示地价 | 1.0  | 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、金融活动场所和企业厂区独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的现代金融业用地。 |
|      |        | 会展用地      |        | 0.8  | 指主要用于各种类型的会议、展览会、博览会、交易会、展销会、展示会等大型集体性活动的场所用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的文旅会展商贸产业中的会议展览用地。                             |
|      | 旅馆用地   | ——        | 酒店公示地价 | 1.0  | 指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的文旅会展商贸产业中的休闲度假用地。   |

|  |        |       |        |     |                     |
|--|--------|-------|--------|-----|---------------------|
|  | 其他商业用地 | 赛马场用地 | 商业公示地价 | 1.0 | 指用于经营性的赛马场及其附属设施用地。 |
|--|--------|-------|--------|-----|---------------------|

|        |        |              |        |      |   |
|--------|--------|--------------|--------|------|---|
| 商服用地   | 其他商业用地 | 高尔夫球场用地      | 商业公示地价 | 1.0  | 指用于经营性的高尔夫球场及其附属设施用地。   |
|        |        | 汽车展销用地       |        | 0.12 | 指用于大型汽车展览、销售、检测等的场所用地。（经用地类型修正后为该用途的地面单价，不作容积率修正和商业楼层修正）。   |
|        |        | 其他商业、服务业用地   |        | 1.0  | 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。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用品修理网点、物流营业网点，以及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地。 |
| 住宅用地   | 城镇住宅用地 | 普通住宅用地（商品住房） | 住宅公示地价 | 1.0  | 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。  |
|        |        | 市场化租赁住房用地    |        | 0.58 | 指出让土地使用年期内全自持且只租不售的市场化租赁住房等住宅组团用地。  |
|        |        | 保障性租赁住房用地    |        | 0.24 | 指政府或经政府批准为新市民、青年人等住房困难群体所提供的以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，且住房租金低于同地段同品质市场化租赁住房租金的租赁住房用地。  |
|        |        | 公共租赁住房用地     |        | 0.24 | 指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房用地。  |
|        |        | 经济适用住房用地     |        | 0.4  | 指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房用地。  |
|        |        | 共有产权住房用地     |        | 0.45 | 指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房用地。  |
| 工矿仓储用地 | 工业用地   | 工业用地（M1）     | 工业公示地价 | 1.0  | 指工业生产、产品加工制造、机械和设备维修及直接为工业生产等服务的附属设施用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的澳门品牌工业中的毛坯钻石、宝石产业用作加工制造场所用地。                                 |

|             |        |           |                 |            |  |
|-------------|--------|-----------|-----------------|------------|--|
|             |        | 产业孵化器用地   |                 | <b>1.1</b> | 指为促进科技成果转化、培养高新技术企业和企业家，开发建设孵化器项目以及融合与生产紧密相关的无污染生产等创新型产业功能及相关配套设施的用地。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的科技研发和高端制造产业用地中的集成电路、电子元器件、新材料、新能源、大数据、人工智能、物联网、生物医药和中医药产业用地。              |
| 工矿仓储用地      |        | MO 新型产业用地 | 工业公示地价          | <b>1.8</b> | 指融合与生产密切相关的研发、试验、创意、无污染生产等创新型产业功能以及配套相关商业、宿舍、可附设的市政设施、交通设施及其它配套辅助设施的用地。包括横琴粤澳深度合作区历史已出让的符合原《横琴新区产业发展指导目录》的文化创意产业用地、科教研发产业用地、高新技术产业用地。（修正后为楼面地价）                      |
|             | 仓储用地   | ——        |                 | <b>1.0</b> | 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。   |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地 | ——        | 公共管理与公共服务用地公示地价 | <b>1.0</b> | 指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地。   |
|             | 新闻出版用地 | ——        |                 | <b>1.0</b> | 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。  |
|             | 体育用地   | ——        |                 | <b>1.0</b> | 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、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。包括《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》提及的文旅会展商贸产业中的体育赛事观光用地。 |
|             | 文化设施用地 | ——        |                 | <b>1.0</b> | 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。   |
|             | 教育用地   | ——        |                 | <b>1.0</b> | 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   | ——        |                 | <b>1.0</b> | 指用于独立的科研、勘测、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   | ——      |            | <b>1.0</b> | 指用于医疗、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   | ——      |            | <b>0.8</b> | 指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括的福利院、养老院、养老设施、孤儿院等用地。  |
|             | 公用设施用地   | ——      | 公用设施用地公示地价 | <b>1.0</b> | 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以及公共厕所用地、环境卫生设施用地、制冷站、综合管沟控制中心等用地。                      |
| 公共管理与公共服务用地 | 公园与绿地    | ——      |            | <b>0.7</b> | 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化用地。   |
| 交通运输用地      | 铁路用地     | ——      |            | <b>0.7</b> | 指用于铁道线路以及场站的用地。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   | ——      |            | <b>0.7</b> | 指用于轻轨、现代有轨电车、单轨等轨道交通用地场站的用地，以及场站的用地。  |
|             | 公路用地     | ——      | 公用设施用地公示地价 | <b>0.7</b> | 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  | ——      |            | <b>0.7</b> | 指用于城镇、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。  |
| 交通运输用地      | 管道运输用地   | ——      |            | <b>0.7</b> | 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。  |
|             | 港口码头用地   | ——      |            | <b>1.5</b> | 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，不包括常水位以下部分。   |
|             | 交通服务场站用地 | 口岸、站场用地 |            | <b>1.2</b> | 指城镇、村庄内交通服务设施用地，包括口岸、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（含设有充电桩的露天停车场）、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地。                    |



|      |          |         |                 |      |   |
|------|----------|---------|-----------------|------|---|
|      |          | 停车楼、库用地 | 住宅公示地价          | 0.08 | 指用于停放和保管车辆及其附属设施的独立占地项目用地和为宗地配套使用非独立占地的停车场（楼、库）用地，不包括公共汽车站场、交通运输站的停车场所用地。             |
| 特殊用地 | 宗教用地     | ——      | 公共管理与公共服务用地公示地价 | 1.6  | 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     | ——      |                 | 4.5  | 指陵园、墓地、殡葬场所用地（经用地类型修正后为该用途的地面单价，不作容积率修正）。   |
|      | 风景名胜设施用地 | ——      |                 | 0.8  | 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。 |

备注：1. 公示地价包括基准地价和标定地价。

2. 在基准地价修正过程中，可按上述修正系数进行用地类型修正，修正系数通过修正将商业、住宅、办公、酒店、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地等一级类用地细化到土地利用现状分类的二级类用地类型的地价标准，修正后为对应二级类用地类型的级别和区片基准地价参考标准。

3. 在标定地价修正过程中，可按上述修正系数进行用地类型修正。

4. 具有多种用途的土地应按比例进行分摊分别确定用地类型。

5. 本表如无特别说明修正后为楼面单价或地面单价，原则上与适用公示地价类型的地价内涵一致。

## 附件 2:

### 商业用地地上建筑物楼层修正系数表

| 总楼层<br>所在楼层 | 1          | 2           | 3            | 4            | 5            | 6            |
|-------------|------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1           | <b>1.0</b> | <b>1.25</b> | <b>1.463</b> | <b>1.667</b> | <b>1.838</b> | <b>1.987</b> |
| 2           |            | <b>0.75</b> | <b>0.878</b> | <b>1.000</b> | <b>1.103</b> | <b>1.192</b> |
| 3           |            |             | <b>0.659</b> | <b>0.750</b> | <b>0.827</b> | <b>0.894</b> |
| 4           |            |             |              | <b>0.583</b> | <b>0.644</b> | <b>0.695</b> |
| 5           |            |             |              |              | <b>0.588</b> | <b>0.636</b> |
| 6           |            |             |              |              |              | <b>0.596</b> |

备注：1.商业用地（含零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、其他商业用地等二级类用地）地上建筑物楼层修正系数是对商业平均楼面地价修正至具体某一层的楼面地价；

2.商业用地二级类用地中的娱乐用地和商务金融用地的楼层修正系数参考基准地价成果中办公用地修正体系中的楼层分配系数进行修正，大型游乐设施用地不作地上建筑物楼层修正。

3.含有商业部分的综合用地或部分独立建设商业的大型综合体，其楼层修正系数按商业部分实际楼层数套用上表进行修正。

4.如商业用地地上建筑物涉及多个楼层且无法明确各楼层建筑面积的，则按照楼层数均分确定各楼层建筑面积。

### 商业用途地下建筑物楼层修正系数表

| 楼层   | 地下负一层      | 地下负二层       | 地下负三层及以下    |
|------|------------|-------------|-------------|
| 修正系数 | <b>0.7</b> | <b>0.46</b> | <b>0.35</b> |

备注：商业用途地下建筑物楼层修正以对应地上商业用途的平均楼面地价进行修正。

### 住宅、办公和酒店用途地下建筑物楼层修正系数表

| 楼层 | 地下负一层 | 地下负二层 | 地下负三层及以下 |
|----|-------|-------|----------|
|----|-------|-------|----------|

|      |             |            |             |
|------|-------------|------------|-------------|
| 修正系数 | <b>0.38</b> | <b>0.3</b> | <b>0.22</b> |
|------|-------------|------------|-------------|

备注：住宅、办公和酒店用途地下建筑物楼层修正以对应地上用途的平均楼面地价进行修正。

附件3:

临时用地补偿费标准表

| 临时用地           | 用途  | 年补偿费修正标准 |      |
|----------------|---|----------|------|
|                |   | 适用地价类型   | 修正系数 |
| 办公用房、生活用房      | 指建设项目施工过程中建设的直接服务于施工人员的临时办公和生活用房  | 办公用地标定地价 | 1%   |
| 材料堆场、临时便道等生产用地 | 指直接服务于工程施工的项目自用辅助工程，包括农用地表土剥离堆放场、材料堆场、制梁场、拌合站、钢筋加工厂、施工便道、运输便道、地上线路架设、地下管线敷设作业，以及能源、交通、水利等基础设施项目的取土场、弃土（渣）场等使用的土地。 | 工业用地标定地价 | 4%   |

备注：1、上述临时用地补偿费经标定地价修正后的结果为临时用地对应类型的单位土地面积的年租金，单位为元/平方米/年。

2、属于城市基础设施或公共服务设施等非经营性用途的项目，在建设施工中设置的临时材料堆场、施工便道、土石渣堆场等临时建（构）筑物，经批准，免收临时用地补偿费。

3、抢险救灾、公共卫生安全等应急使用的临时用地，经批准，免收临时用地补偿费。

附件 4:

临时用地补偿费因素修正系数表

| 序号 | 类型              |                                 | 系数            | 备注                            |
|----|-----------------|---------------------------------|---------------|-------------------------------|
| 1  | 临时用地面积<br>(平方米) | 用地面积 $\leq 3000$                | 1             |                               |
|    |                 | $3000 < \text{用地面积} \leq 5000$  | 1.5           |                               |
|    |                 | $5000 < \text{用地面积} \leq 10000$ | 2             |                               |
|    |                 | 用地面积 $> 10000$                  | 5             |                               |
| 2  | 建设项目类型          | 政府投资的市政基础设施、公共服务设施项目            | 0.3           |                               |
|    |                 | 经营性用途的项目                        | 1             |                               |
| 3  | 申请次数            | 1                               | 1             | 为同一项目的临时用地申请次数，每次申请时间间隔不少于1年。 |
|    |                 | 2                               | 1.25          |                               |
|    |                 | 3                               | 1.5           |                               |
|    |                 | 4                               | 1.75          |                               |
|    |                 | n                               | $1+0.25(n-1)$ |                               |

