

汕头经济特区地价管理规定

(2015 年 12 月 10 日汕头市人民政府令第 167 号发布

2022 年 12 月 30 日汕头市人民政府令第 206 号修订)

第一条 为加强地价管理，规范建设用地使用权有偿使用，维护土地市场秩序，保障土地所有者、使用者的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和《汕头经济特区土地储备条例》等法律、法规的规定，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本规定。

第二条 特区范围内的地价管理，适用本规定。

第三条 本规定所称的地价是指土地使用权（包括地下空间使用权）价格，主要包括基准地价、标定地价、宗地地价和楼面地价。

基准地价、标定地价由自然资源主管部门依法制订，经同级人民政府批准后公布施行。基准地价根据社会经济发展与土地市场供求状况适时更新；标定地价按年度更新。

宗地地价、楼面地价由自然资源主管部门委托土地评估机构评估后依法确定，或者根据基准地价、标定地价及修正体系计算后确定。

第四条 市自然资源主管部门负责组织实施本规定。

区（县）人民政府和汕头高新技术产业开发区、汕头综合保税区、华侨经济文化合作试验区管理机构以及发展改革、财政、住房和城乡建设、工业和信息化、国有资产管理、税务等行政管理部门，按各自职责做好地价管理相关工作。

第五条 以划拨方式提供的土地使用权，按以下标准收取土地成本费用：

（一）属政府征收、收购（回）土地的，按划拨时土地征收、收购（回）土地的平均成本（含应当收取的相关税费）和平整费用收取；

（二）属围填江海、滩涂或者开垦整理形成的土地的，按划拨时的围填开垦平均成本（含应当收取的相关税费）和平整费用收取。

城市道路、绿化等建设用地以划拨方式提供土地使用权的，经有批准权的人民政府同意，可以不收取土地成本费用。

第六条 以划拨方式取得的土地使用权，因企业改革、土地

使用权转让（含司法处置情形）或者土地用途改变等原因，不再符合《划拨用地目录》的，应当自不符合划拨用地条件之日起实行有偿使用。

国家和省、市对国有（集体）企业改革涉及处置划拨土地使用权有规定的，按其规定执行。

第七条 以划拨方式取得的土地使用权（宗地形式），经批准办理土地使用权出让手续且不改变土地用途的，按以下标准补交地价款：

（一）土地使用权人属机关事业单位或者个人的，按剩余使用年限宗地地价的 **40%** 补交；

（二）土地使用权人属企业和其他组织的，按剩余使用年限宗地地价的 **50%** 补交；

（三）划拨工业用地经批准保留工业用途进行升级改造的，按剩余使用年限宗地地价的 **40%** 补交。

划拨土地使用权为宗地形式的华侨房产、城镇个人祖遗房产（含历史上已发生流转的房产，下同），经批准办理土地使用权出让手续且不改变土地用途的，适用本规定第八条的规定补交地价款。

第八条 分摊土地使用权为划拨性质的房产，转让时经批准



办理土地使用权出让手续且不改变土地用途的，除属旧城改造项目中出售的商品房产以及 1949 年 10 月 24 日前已确认权属的华侨房产和城镇个人祖遗房产不需补交地价款外，应当按以下规定补交地价款：

（一）属补贴出售、集资统建、房改出售、经济适用住房出售的房产，以及 1949 年 10 月 24 日后确认权属的华侨房产和城镇个人祖遗房产，按批准土地用途基准地价的 1% 补交；

（二）属其他类型房产的，按批准土地用途基准地价的 3% 补交，国家、省另有规定的除外。

第九条 以划拨方式取得的土地使用权，经批准办理土地使用权出让手续的，土地使用权的使用年限和起始日期按以下规定确定：

（一）土地使用权证书已登记使用年限和起始日期的，按土地使用权证书确定，未登记的，按土地批准文件确定；

（二）土地使用权证书未登记或者未核发土地使用权证书，且土地批准文件也未规定，使用年限按批准土地用途的法定最高年限确定。属 1992 年 1 月 11 日前划拨的，起始日期自 1992 年 1 月 11 日起算；属 1992 年 1 月 11 日后（含 1992 年 1 月 11 日）划拨的，起始日期按土地批准文件的批准日期起算。



第十条 国有土地使用权出让、国有土地租赁依法采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者的，以实际成交价格作为出让、租赁价格。

第十一条 采取协议方式出让的土地使用权，根据宗地地价及相关产业政策等因素综合确定出让价格，且不得低于国家、省规定的协议出让最低价。

第十二条 土地使用权人申请将非经营性用地或者工业、仓储用地调整为商业、娱乐、旅游和商品住宅经营性用地的，按法定程序纳入土地储备。

第十三条 依法取得使用权的土地，经批准增加容积率或者计容建筑面积的，应当补交地价款，使用年限的起始日期不变。
补交地价款=剩余使用年限的楼面地价×新增加计容建筑面积。

项目实测增加的计容建筑面积在《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》允许误差范围内的，增加计容建筑面积按照本条第一款规定补交地价款。

核收地价的建筑面积测算规则由市自然资源主管部门制订，经市人民政府批准后实施。

出让合同或者用地批准文件对补交地价款问题有约定或者规定的，从其约定或者规定。

第十四条 依法取得使用权的土地没有约定、规定容积率，或者约定、规定不明确，经批准容积率超过 2.0 的，超过 2.0 的部分应当按本规定第十三条的规定补交地价款。

第十五条 工业、仓储用地出让期限内，在符合规划、不改变土地用途的前提下对工矿厂房、仓储用房进行改建、扩建和利用地下空间，提高容积率、建筑密度的，不补交地价款。

第十六条 依法取得使用权的土地（含房产分摊土地），经批准改变土地用途，且不属于依法应当收回土地使用权的，新用途土地的使用年限按法定最高年限确定，起始日期不变；新用途剩余使用年限楼面地价高于原用途剩余使用年限楼面地价的，应当补交地价款。补交地价款＝（新用途剩余使用年限楼面地价－原用途剩余使用年限楼面地价）×建筑面积。

用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化产生的地价增减额，合并计算应当补交的地价款。各用途的楼面地价按调整结构后确定。

出让合同或者用地批准文件对补交地价款问题有约定或者规定的，从其约定或者规定。

第十七条 住宅用地上经批准配建一定比例商业服务设施，且土地出让时未明确设施用地比例的，应当按照本规定第十六条

计算补交地价款。出让合同对补交地价款问题有约定的，从其约定。

第十八条 符合条件的工业项目用地范围内的生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过15%的，根据国家、省产业用地政策可继续按照工业用途管理，不补交地价款。

符合条件的新型产业用地配套的行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过30%的，不补交地价款。

科教用地按规定可兼容的研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过15%的，不补交地价款。

本条第一款至第三款规定的不补交地价款的项目配套设施均不可单独分割转让。

第十九条 对于符合国家、省产业用地政策规定，利用存量房产、土地资源发展国家、省支持产业、行业的，可享受在五年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。在过渡期内可继续按原用途和土地权利类型使用土地，不补交地价款。

过渡期届满需办理相关用地手续，涉及地价的，按照本规定执行。



第二十条 依法取得使用权的土地（含房产分摊土地）经批准临时改变土地用途，新用途楼面地价高于原用途楼面地价的，应当补交地价款。补交地价款＝（新用途楼面地价－原用途楼面地价）×建筑面积×临时改变土地用途年限×5%。

第二十一条 依法取得使用权的地下空间经批准增加建筑面积的，应当补交地价款，使用年限的起始日期不变。补交地价款＝剩余使用年限的楼面地价×新增加建筑面积。

依法取得使用权的地下空间经批准改变土地用途，且不属于依法应当收回土地使用权的，新用途土地的使用年限按法定最高年限确定，起始日期不变；新用途剩余使用年限楼面地价高于原用途剩余使用年限楼面地价的，应当补交地价款。补交地价款按本规定第十六条规定标准的80%计收。

依法取得使用权的地下空间经批准临时改变土地用途，新用途楼面地价高于原用途楼面地价的，应当补交地价款。补交地价款按本规定第二十条规定标准的80%计收。

出让合同或者用地批准文件对补交地价款问题有约定或者规定的，从其约定或者规定。

第二十二条 2006年11月1日前依法取得土地使用权的综合用地，根据现行国土空间规划明确具体土地用途，再根据具体



土地用途确定土地出让年限，地价款按“不退不补”的原则处理。

第二十三条 因实施城乡规划需要依法收回土地使用权，应当补偿土地使用权人，补偿标准根据原土地用途、容积率以及收回时的剩余使用年限宗地地价确定。

第二十四条 农村集体经济组织依法转让以无偿返拨方式取得的国有留用地使用权的，不需补交土地出让金。

第二十五条 以出让方式取得的土地使用权，经人民政府同意延长使用年限的，应当补交地价款，延长后的使用年限自批准之日起算，但不得超过相应土地用途的法定最高年限。补交地价款=延长后剩余使用年限宗地地价-原剩余使用年限宗地地价。

原批准使用年限低于法定出让最高年限的用地，使用期限届满经批准续期使用的，应当按续期使用年限宗地地价补交地价款，重新签订土地出让合同。续期使用年限自原使用期限届满之日起算，续期后累计使用年限不超过相应土地用途的法定出让最高年限。

第二十六条 经批准临时使用国有土地的，每年按宗地地价的5%计收临时使用土地补偿费；属划拨用地目录范围的用地，每年按本规定第五条规定的土地成本费用的5%计收临时使用土地补偿费。临时使用土地补偿费应当在批准时一次性计收。



第二十七条 无法提供权属依据但可以按有关规定确认使用权的土地,确认为划拨性质的,按确认时土地征收平均成本(含应当收取的相关税费)的 30%补交地价款;确认为出让性质的,按确认时同类土地宗地地价的 30%补交地价款。

第二十八条 本规定实施前已批准的旧城区改造项目,因土地使用权划拨改出让、增加土地容积率、改变土地用途或者延长土地使用权使用年限等情形应当补交的地价款,按本规定规定标准的 60%收取。

第二十九条 实施“旧城镇、旧村庄、旧厂房”改造项目应当补交的地价款,按省、市有关规定执行。

第三十条 历史上以优惠价格取得土地使用权的工业用地,经批准转让或者企业主动申请不再享受优惠的,按照取得土地使用权时的优惠金额补交地价款;出让合同或者用地批准文件等无法确认优惠金额的,按宗地地价与已缴交地价款的差额的 40%补交地价款。

出让合同或者用地批准文件对补交地价款问题有约定或者规定的,从其约定或者规定。

第三十一条 同一宗用地因涉及土地使用权划拨改出让、增加土地容积率、改变土地用途或者延长土地使用权使用年限等多

种情况应当补交地价款的，分别核算各条件变化产生的地价增减额，合并计算应当补交的地价款。

土地用途与容积率同时调整的，补交地价款=新用途剩余使用年限楼面地价×新增计容建筑面积+(新用途剩余使用年限楼面地价-旧用途剩余使用年限楼面地价)×原建筑总面积。新用途剩余使用年限楼面地价按新容积率、新用途规划条件下的楼面地价确定。

第三十二条 按照本规定计算补交地价款、补偿标准和临时使用土地补偿费涉及确定宗地地价和楼面地价的，由自然资源主管部门公开委托不少于两家土地评估机构依法进行评估后，根据评估结果的平均值综合确定；有下列情形之一的，可由自然资源主管部门根据标定地价及修正体系计算后确定；尚未公布标定地价的，根据基准地价及修正体系计算后确定：

(一)按照本规定第七条、第二十七条规定计算补交地价款，宗地面积不足 100 平方米的；

(二)按照本规定第十三条规定计算补交地价款，宗地增加容积率不足 0.5 且增加的计容建筑面积不足 500 平方米的；

(三)按照本规定第十六条规定计算补交地价款，改变土地用途的宗地面积不足 500 平方米或者改变使用功能的房产分摊

土地面积不足 100 平方米的；

（四）按照本规定第二十六条、第三十条规定计算补偿标准、补交地价款，宗地面积不足 500 平方米或者房产分摊土地面积不足 100 平方米的；

（五）按照本规定第二十条规定计算补交地价款的；

（六）按照本规定第三十一条第二款规定计算补交地价款，增加的计容建筑面积不足 500 平方米，且改变土地用途的宗地面积不足 500 平方米或者改变使用功能的房产分摊土地面积不足 100 平方米的。

宗地地价和楼面地价的估价期日以自然资源主管部门依法受理补交地价的申请时点为准。

第三十三条 根据本规定采取评估方式确定地价的，土地使用权提供前产生的评估费用由财政负担，提供后产生的评估费用由土地使用权人负担。

财政部门应当将评估费用列入土地出让业务费的预算安排。

第三十四条 土地价格评估应当遵循市场准入规则 and 行业规范，健全定价机制，规范从业机构管理，营造公平的市场竞争环境。

第三十五条 本规定实施中的有关具体应用问题由市自然

资源主管部门负责解释。

第三十六条 本规定自 2023 年 2 月 1 日起施行。