汕头市人民政府文件

汕府〔2017〕79号

汕头市人民政府关于印发现代产业发展导向地价修正规则的通知

各区县人民政府，市政府有关部门、有关直属机构:

《现代产业发展导向地价修正规则》已经第十四届11次市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程遇到的问题，请径向市国土资源局反映。

汕头市人民政府

2017年7月19日

现代产业发展导向地价修正规则

为保障现代产业用地需求，规范现代产业用地的地价管理，根据有关法律、法规和规章，结合汕头经济特区（以下简称“特区”）实际，制定本规则。

一、特区金平区、龙湖区依据《汕头经济特区现代产业用地供应办法》（汕头市人民政府令175号，以下简称《办法》）确定现代产业项目的国有建设用地使用权（以下简称现代产业用地）出让底价时，适用本规则。

二、本规则所称现代产业用地，是指纳入《办法》管理的现代产业项目用地，具体依据市人民政府公布的现代产业目录，并由《办法》所规定的现代产业项目决策机构负责认定。

三、本规则所称现代产业发展导向地价修正，是指为优化产业结构与鼓励现代产业项目投资，可在有关法律、法规和规章程序评估确定土地市场价格的基础上，按对应产业类型的现代产业发展导向地价修正系数进行修正确定其出让底价。

四、依据国家《战略性新兴产业重点产品和相关服务指导目录》、《中国制造2025》、“互联网+”等国家鼓励发展的新产业、新业态政策与特区现代产业发展的需求，本规则涉及的产业项目类型经认定按现代产业项目用地性质出让供应的，其出让底价按《现代产业发展导向地价修正系数表》（附表一）修正确定。

五、根据《现代产业发展导向地价修正系数表》的分类，基于现代产业用地的对应用途土地市场评估价值进行现代产业发展导向修正按照以下规则测算:

现代产业用地出让底价 = 对应用途土地市场评估价值×现代产业发展导向地价修正系数。

六、采用弹性年期出让、先租赁后按弹性年期出让方式出让现代产业用地的，按弹性年期出让的价格与租赁期内年租金进行现代产业发展导向修正按照以下规则测算:

弹性年期出让底价 = 弹性年期内对应用途土地市场评估价值×现代产业发展导向地价修正系数。

租赁期内年租金 = 弹性年期出让底价÷出让年期

七、当同一宗现代产业用地适用于二种或以上现代产业发展导向地价修正系数，按其中一种主导产业类型对应的修正系数进行修正确定出让底价，主导产业类型由《办法》所规定的现代产业项目决策机构负责认定。

八、现代产业用地参照土地用途为工业用地、科教用地，其兼容相关用途设施建筑面积不超过15%的，仍按工业用地、科教用地管理，即项目用地整体采用其对应工业或科教用途的现代产业发展导向地价修正系数进行修正确定出让底价。

九、现代产业用地中的宗地用途比例超过国家相关规定或在规划条件中已明确需配套一定比例其他非现代产业性质的商服、住宅等用途，该比例其他非现代产业性质用途的土地出让

价格根据其正常土地市场地价水平确定，不纳入现代产业发展导向地价修正范围。即按照以下规则测算:

非整宗现代产业用地出让底价 = 现代产业项目用地对应用途市场评估价值×现代产业发展导向地价修正系数×现代产业项目用地比例+非现代产业性质用途市场评估价值×非现代产业性质用地比例。

现代产业项目用地比例与非现代产业性质用地比例以城乡规划部门出具的规划设计条件为准，同一宗用地的现代产业项目用地比例与非现代产业性质用地比例的和应为一。

十、其他未列入《现代产业发展导向地价修正系数表》修正的现代产业项目，经市现代产业项目决策机构认定符合鼓励发展的产业要求，由现代产业项目决策机构组织相关职能部门审议，报市人民政府确定其对应的现代产业发展导向地价修正系数，同时参考市场地价水平、基准地价和国家规定的最低地价标准等确定其出让底价。

新业态项目土地用途不明确的，由发改部门会同国土资源、城乡规划、科技、经信等相关部门论证，在现有国家《城市用地分类与规划建设用地标准》和《土地利用现状分类》的基础上予以明确。

十一、现代产业发展导向地价修正系数根据年度基准地价更新、法规政策变动以及国家、省和汕头市产业导向指引等因素适时调整，经市人民政府批准后实施。

十二、濠江区、澄海区、潮阳区、潮南区以及南澳县参照本规则确定现代产业用地出让底价。

十三、本规则自发布之日起施行。

附件：现代产业发展导向地价修正系数表

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室。

汕头市人民政府办公室　　2017年7月20日印发

附件

现代产业发展导向地价修正系数表

产业类型	用地类型	产业目录编号	用地内涵	对应土地用途	产业导向地价修正系数
现代服务产业	总部经济项目用地	1	跨国公司、上市公司、央企、海内外潮商集团和国内大型企业集团设立公司、地区总部、运营中心、结算中心、研发中心、数据中心、采购中心、物流配送中心等项目用地	商务金融用地（商务设施用地）	0.5
		2	国内外金融(含银行、证券、期货、保险)机构或侨资外资金融运营机构、著名中介服务机构等设立公司总部、地区总部、业务管理总部、金融总部，或合作、合资设立服务机构。国内外优秀的会计、审计、律师、资产评估、信用评估、企业增信等设立金融服务中介机构等项目用地		
	金融服务项目用地	3	新型金融机构。设立民营银行、华侨银行、科技银行、金融租赁公司、货币经纪公司、消费金融公司、汽车金融公司、企业财务公司、中小企业发展信托基金及小额贷款公司和融资性担保公司；票据交换中心、外包服务中心、授信审批中心、后台服务中心等金融功能性机构项目用地	商务金融用地（商务设施用地	0.7
		4	资本市场建设。设立资产证券化、期货、股权产权、文化产品、知识产权、大宗商品类等交易平台等项目用地		
	医疗保险服务项目用地	16	集咨询预防、救治诊疗、康复疗养、保健养生等功能干一体的综合性健康服务平台，以政府购买服务等多样化方式委托具有资质的商业机构开展各类医疗保险经办服务等项目用地	商务金融用地（商务设施用地）	0.7
	电子商务项目用地	20	第三方电子平台与制造业企业合作，利用电子商务优化供应链和服务链体系，装备远程监控、运行维护、技术支持等服务平台，企业在欧美日、“一带一路”沿线国家设立海外仓，建立自主海外网络营销渠道的等项目	商务金融用地（商务设施用地）	0.6

产业类型	用地类型	产业目录编号	用地内涵	对应土地用途	产业导向地价修正系数
			用地		
		21	综合性和行业性电子商务公共服务平台和基地，以及多层次、多元化的电子商务模式国际贸易公共服务平台和中心等项目用地	商务金融用地（商务设施用地）	0.6
	旅游休闲商贸综合体用地	11	省级体育旅游休闲示范基地,房车、邮轮、游艇、帆船、海底潜游等高端休闲旅游，高端旅游配套设施建设和基地布局等项目用地	商务金融用地（商务设施用地）	0.6
		12	集购物、娱乐、休闲、餐饮、文化功能于一体的商业休闲旅游综合体和城市中央休闲区，"旅游+互联网"服务云，推进云计算、大数据等信息化技术在旅游服务示范应用等项目用地	批发零售用地（商业设施用地）	0.7
	商贸会展项目用地	7	商贸批发市场的企业—企业(B2B)供应链综合服务平台，以智能化管理系统为特色的体验型购物中心、品牌集成店、主题概念店等体验化新型业态等项目用地	批发零售用地（商业设施用地）	0.6
		8	具有大型全国性展览或大型国际性会议项目，利用互联网技术创新会展商业模式，推动线上虚拟展会加线下面对面交易会互动经营平台等项目用地	会展用地（商业设施用地）	0.6
	科技服务项目用地	5	国家级、省级工业设计中心和工业设计企业建设，产业技术创新联盟和产业共性技术研发基地；大型科学设施共享服务平台；打造前孵化器—孵化器—加速器—专业基地等项目用地	科教用地（科研用地）	0.6
		6	工程(技术)研究中心、企业技术中心、工程实验室、重点实验室、科研中试基地、实验基地以及其它公共技术服务平台建设等项目用地		
	文化创意项目用地	9	国家、省级网络游戏动漫产业发展基地，自主研发的数字出版核心技术产业化中心，文化创意与先进制造、高新技术、旅游休闲、体育休闲等领域	科教用地（科研用地）	0.7

产业类型	用地类型	产业目录编号	用地内涵	对应土地用途	产业导向地价修正系数
			融合发展的现代服务平台等项目用地		
		10	集工业设计、生产销售、衍生产品开发等为一体的文化创意产业中心，面向制造业的产品数字化设计平台技术和产品创新与协同设计平台服务基地等项目用地	科教用地（科研用地）	0.7
	教育培训项目用地	13	股份制、混合所有制等多种形式的中外、内地与港澳、大陆与台湾职业教育合作办学模式的职业院校，侨资和境外知名机构设立国际学校，建设职业教育数字化资源平台和省级高性能计算中心等公共服务平台等项目用地	科教用地（教育科研用地）	0.5
		14	为社区居民提供人文艺术、幼儿教育、养老保健、职业技能等方面培训服务的社区教育等项目用地		
	信息服务项目用地	17	面向产业应用的大数据公共服务平台和物联网产业基地、智能制造示范基地，基于互联网大数据的健康医疗、体验消费、教育、养老、旅游等民生领域场景型、智慧型服务等项目用地	科教用地（科研用地）	0.7
		18	人口、空间地理等基础资源数据库和“三农”、卫生、交通、社保等公益性信息资源数据库综合大数据试验基地和产业中心，具有国际竞争力的大数据处理、分析和可视化软硬件产品，大数据关键技术研发和产业化等项目用地		
		19	卫星及应用产业。空间基础设施；卫星通信应用系统；卫星导航应用服务系统；卫星遥感应用系统；导航及空间地理信息服务；地理信息系统（GIS）；高分卫星军民应用系统等项目用地		

产业类型	用地类型	产业目录编号	用地内涵	对应土地用途	产业导向地价修正系数
	医疗技术服务项目用地	15	高端医疗技术公共服务平台，健康体检、专业护理、心理健康、母婴照料等专业健康服务机构和第三方健康服务调查评价机构等项目用地	医卫慈善用地（医疗卫生用地）	0.7
先进制造产业	高端智能装备项目用地	22	大型风力发电机组综合控制系统，核电控制系统等配电开关控制设备；智能电网所需的关键设备、超导限流器、超导变压器、超导电缆、超高压电缆；全数字型智能电源电站设备等项目用地	工业用地	0.7
		23	具有自主知识产权的数控机械设备的创新设计，集成开发精密化、数字化、网络化、智能化的机械设备等项目用地		
	高端新型电子项目用地	24	涉及印制电路板、高层特种印制板、高性能特种覆铜板、环保型高性能覆铜板、IC 封装基板、超高频超声换能器、超声内窥镜、应用于 LED 的有机硅灌封材料、锡基无铅焊料、高性能 C0B 环氧树脂黑胶等基础元器件的关键技术研究、产品开发及应用等项目用地	工业用地	0.7
		25	主动式 0LED 显示器件及产业化、高端新型触控平板显示器件、智能玩具、智能家电液晶模组、工业自动化智能模组、视频电话机、家庭医疗保健电子、康体电子、智能安防监控等高端消费电子产品的关键技术研究、产品开发及应用等项目用地		
	轨道交通设备项目用地	26	轨道驱动、电机、电控、车身、底盘、转向架、轨道梁等全产业链核心技术攻关，轨道交通装备产业智能化、绿色化、轻量化、系列化、标准化、平台化发展等项目用地	工业用地	0.7
		27	研发列车牵引制动系统、列车网络控制系统、通信信号系统、电传动系统、智能化系统、车钩缓冲系统、储能与节能系统、高速轮对、高性能转向架、		

产业类型	用地类型	产业目录编号	用地内涵	对应土地用途	产业导向地价修正系数
			齿轮箱、轴承、轻量化车体等关键系统和零部件，轨道交通装备完整产业链。永磁电机驱动、全自动运行、基于第四代移动通信的无线综合承载等技术研发和产业化等项目用地		
	民用通用航空项目用地	28	国内外通用航空产业大型、龙头企业投资，飞机钢刹车副、大型民用飞机碳碳复合材料刹车副等飞机零部件制造产业，飞机4S店及展厅、飞机维修中心、通用航空飞行学校、通用飞机(私人飞机)航空俱乐部及托管运营等航空产业等项目用地	工业用地	0.7
	机器人项目用地	29	智能制造核心关键技术，完整的机器人制造产业链，注塑机快速装夹与包装机器人、食品类高效包装与分拣机器人、杯类制品高效包装与分拣机器人、玩具类高效包装与分拣机器人、服装车缝工艺机器人、不锈铜制品快速装夹与包装机器人、工矿企业安全生产巡检机器人及控制器、伺服电机、减速器关键零部件等关键技术研究、产品开发及应用。智能制造装备与自动化控制系统、重大智能成套装备、高端大型机床等智能制造装备及基础部件项目建设等项目用地	工业用地	0.7
		30	家居清洗服务机器人、餐饮服务机器人、墙壁清洗服务机器人、导游机器人、迎宾机器人、病人康复智能轮椅车、智慧小区安全巡检机器人等关键技术研究、产品开发及应用，研发教育机器人系列产品，延伸玩具产业链，建设教育机器人产业基地等项目用地		
	生物医药及医用器械项目用地	31	生物制品(血液制品)、基因工程药物、微藻产品等高技术生物新型药品的研发和产业化，国家血液制品产业基地、微藻产业基地和生物技术药物生产研发基地，中药超临界萃取、中药生物酶解、中药生物催化、中药组	工业用地	0.7

产业类型	用地类型	产业目录编号	用地内涵	对应土地用途	产业导向地价修正系数
			合生物化学方法药物修饰、中药超微粉碎、中药标准化加工与包装、中药电子化物流、现代中药煲炖工艺、现代中成药加工工艺等关键技术与工艺研究、产品开发及应用项目用地		
		32	具有国际先进水平的高性能医学影像诊断治疗设备研发和技术集成平台，具备重大疾病早期筛查功能的彩色多普勒超声诊断系统、超声相控阵检测仪、超声 TOFD(衍射时差法)检测仪、超声换能器、免防护便携式 X 射线 DR 影像系统等医疗专用电子设备或系统等关键技术的研发和产业化应用，利用云计算等新技术，医学影像技术与手术规划、放射治疗、导航定位、医用机器人等技术的结合，数字化医疗、移动医疗、远程诊疗等新型服务及区域医疗机构物流管理等关键技术研究、产品开发及应用等项目用地	工业用地	0.7
	新能源汽车配套产业项目用地	33	纯电动汽车、插电式混合动力汽车、燃料电池汽车、微型电动车、特种电动车等关键零部件配套产业，动力电池技术研发，高性能、高可靠性动力电池生产、控制和检测设备创新。动力电池梯次利用，建立上下游企业联动的动力电池回收利用体系等项目用地	工业用地	0.7
	新一代信息技术项目用地	34	民用卫星通信、卫星遥感、卫星导航等技术，北斗导航、高分卫星应用产品与解决方案提供与服务、航天器和民用三维可视化与仿真产品开发与应用、卫星通信网络端站集成服务，民用航天技术研发、卫星应用和技术服务产业基地（不含民用卫星制造、民用遥感卫星地面站建设项目）等项目用地	工业用地	0.7

产业类型	用地类型	产业目录编号	用地内涵	对应土地用途	产业导向地价修正系数
		35	大规模云计算/存储/网络环境、节能绿色计算、资源动态管理、云环境安全与可靠性以及混合部署运行、大数据平台系统和管理软件等关键技术研究、产品开发及应用等项目用地		
		36	移动电子商务领域和业务的020商业模式、移动搜索和智能推荐、大数据智能物流、虚拟产品定制等创新商务模式和核心技术；整合医疗资源，移动互联网环境中可穿戴设备、医疗传感器、健康跟踪产品、健康分析工具等数字内容的权利保护、运营模式和大数据应用；汽车电子标识、智能感知、北斗导航定位、诊断预警或智能调度等关键技术，实现在智能交通和园区管理等领域的应用和服务等项目用地	工业用地	0.7
	新材料制造项目用地	37	核级海绵锆到核级锆材的核燃料用新型材料产业基地，复合氧化锆、结构陶瓷等民用锆产业，锆矿砂深加工产业，工业级海绵锆、工业锆材等民用军用金属锆严业。特种金属功能材料、高性能结构材料、功能性高分子材料、特种无机非金属材料、超导材料、纳米材料、石墨烯、生物基材料和先进复合材料，先进熔炼、凝固成型、气相沉积、型材加工、高效合成等新材料制备关键技术和装备等项目用地	工业用地	0.7
		38	特种玻璃新材料，安防玻璃智能化研发和应用；电子信息化学品超净高纯醇类试剂、电子级硫酸镍、电子级高纯磺酸镍、电子级高纯氧化铜、集成电路/晶圆片/印刷电路板/精密元器件等高端元器件生产用化学试剂、高性能磷酸铁锂材料、高端合成云母等关键技术与工艺研究、产品开发及应用等项目用地		

产业类型	用地类型	产业目录编号	用地内涵	对应土地用途	产业导向地价修正系数
		39	水性等环保型油墨、环保型胶黏剂、多层复合高阻隔包装纸、涂布冷封胶、高密度医用或食用纸、高性能PTP铝箔贴片等关键技术与工艺研究、产品开发及应用，印刷包装材料的升级换代，“隔热防渗混凝土空心砖”和“新型环保建筑装饰陶瓷技术”等新型建筑材料的技术研发及推广使用等项目用地		
	海洋新兴产业项目用地	40	高技术专用船舶，大型化、集约化、智能化和深水作业海洋工程装备研发中心，游艇、公务船及特种船舶修造、钻井平台、物探船、工程勘察船、起重船等海工装备和关键配套设备等项目用地	工业用地	0.7
		41	海洋药物、工业海洋微生物产品、海洋生物功能制品、海洋生化制品为重点的研发和推广应用项目建设，海洋活性物质创新药和新一代海洋生物技术的研发和产业化，微藻产业基地和海洋生物技术开发中心，开发海洋生物的活性成分提取技术，以及农用海洋生物制品、工业海洋生物制品和海洋保健品。海水综合利用的技术、工艺和装备，海水综合利用关键技术产业化，海水直接利用、海水淡化利用示范工程和示范区等项目用地		

注：先进制造产业修正系数按工业用地级别基准价的0.7修正。