**《深圳市地价测算规则》的政策解读**

一、政策出台的背景和意义

在自然资源部和省自然资源厅的大力支持和指导下，经过几年的深入研究和反复论证，我市标定地价及配套地价测算规则已形成最终成果，经市政府批准，于日前正式印发。至此，**深圳成为全国率先全面应用标定地价的城市。**

新时期，建立标定地价体系具有十分重要的现实意义。首先，建立标定地价体系是建设中国特色社会主义先行示范区的重要举措。8月18日，中共中央、国务院发布了《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，赋予深圳新的伟大历史使命，其中特别要求深圳深化自然资源管理制度改革。建立标定地价体系是意见发布实施后，率先落实自然资源管理制度改革的重要举措，是完善土地管理制度体系、优化土地资源市场配置的具体行动，我市标定地价的全面应用将为全国其他城市提供鲜活的“深圳方案”。

第二，建立标定地价体系是持续改善我市营商环境、提升城市竞争力的重要举措。本次标定地价改革严格贯彻供给侧结构性改革要求，以服务实体经济发展为导向，在地价评估、应用、管理等方面进行了一系列创新，推进了地价的公开化、透明化，有利于降低企业生产及民生设施建设成本，有利于提高行政服务效能，营造更优越的营商环境，使深圳在粤港澳大湾区中更好发挥核心引擎作用。

第三，建立标定地价体系是实现空间提质增效、推动城市高质量可持续发展的重要举措。地价是土地市场无形之手的“指挥棒”和“信号灯”。通过充分发挥标定地价的调节作用，有利于优化土地资源配置，引导土地集约高效利用，推动城市更新、棚户区改造、土地整备等工作开展，积极引导各类存量低效用地挖潜，实现用最少的土地资源消耗撬动最大的经济增长，有力保障城市的高质量可持续发展。

二、政策的主要内容

一是统一地价管理体系。在地价标准上，建立了以标定地价为核心“一套市场地价标准”，今后将通过定期更新，确保标定地价及时、准确地反应市场价格水平；在地价管理上，将新出让用地、城市更新、棚户区改造、土地整备等涉及的各类地价测算规则，全部整合到《深圳市地价测算规则》中，实现了“一个测算规则”，强化了地价管理的统一性和规范性。

二是保持土地市场健康平稳。通过对2017年和2018年所有已供应的1100多宗土地地价进行反复测算，我们确定了地价测算调节系数。对照这两年情况，全市总体地价水平变化幅度在5%以内，这既确保了地价管理的科学性，也保持了土地市场的基本稳定。

三是降低实体经济用地成本。对于事关先行示范区建设和城市高质量发展的产业项目，我们不仅有地可供，而且还努力降低企业用地成本。通过产业发展导向、产业项目类型等地价修正系数和产权条件限制，加大对鼓励类发展产业和重点产业的支持力度，鼓励类发展产业适用市场地价0.5的修正系数，重点产业项目适用市场地价0.6或0.7的修正系数，同时符合上述两类的，可叠加使用地价修正系数。

四是保障民生领域发展。为积极落实住房制度改革要求，拓宽政策性住房用地供应渠道，对可售的安居型商品房和人才住房的地价分别按市场地价的30%和40%确定，调整后的地价水平比现行水平相应下降，积极引导市场主体利用存量用地建设安居型商品房和人才住房；同时，在扩大公用设施、市政设施、交通设施等有偿使用范围的前提下，进一步降低其地价成本。

五是鼓励土地集约利用。一方面，鼓励产业用地节约集约高效利用，对产业用地提高容积率增加自用工业厂房的，不计收地价。另一方面，进一步加大对立体空间开发利用的支持，地下空间可分别适用0.1或0.3的地价修正系数。

六是实现地价智能化测算。简化了地价测算规则，优化了地价测算平台，实现了地价测算的自动化、智能化和便民化，让地价测算不再神秘。无论市区任何部门任何人，只要对同一项目测算地价，结果都是唯一的。同时，大幅压缩了地价测算时限，个案宗地地价的测算时间节省90%以上，极大提升了土地管理效率。

七是做好城市更新地价的有机衔接。考虑到城市更新项目周期比较长，对规则发布前已列入计划的城市更新项目，自规则发布之日起6个月内申请并符合地价测算条件的，地价计收标准仍按照原有规定执行，确保地价水平平稳过渡和顺畅衔接。

《深圳市地价测算规则》的发布实施，是我市落实先行示范区建设、深化自然资源管理制度改革的重要举措，接下来，我们将继续按照建设先行示范区的部署要求，改革创新，不断完善自然资源管理制度体系，为深圳的城市发展提供有力保障，也为全国其他城市提供“深圳方案”。