

# 厦门市人民政府文件

厦府规〔2023〕12号

## 厦门市人民政府关于 印发地价管理若干规定的通知

各区人民政府,市直各委、办、局,各开发区管委会:

《厦门市地价管理若干规定》已经第44次市政府常务会议研究通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。

厦门市人民政府

2023年8月11日

(此件主动公开)

# 厦门市地价管理若干规定

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范地价管理工作，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》《厦门经济特区土地管理若干规定》以及相关法律法规的规定，结合本市实际情况，制定本规定。

**第二条** 本规定主要适用国有建设用地使用权土地出让金和租金的确定。具体包括：招拍挂出让用地、协议出让用地、划拨和限制性出让用地改为完全出让用地的地价计算原则；租赁用地土地租金的计算原则。

**第三条** 资源规划部门负责开展建设项目涉及地价事项的审批、计价等工作；税务部门负责土地出让金等具体征收工作；财政部门负责土地费用管理工作。

## 第二章 基准地价修正值

**第四条** 基准地价修正值用于指导土地出让的最低价。

基准地价修正值 = 地块所在级别基准地价 × 相关基准地价修正系数的乘积。

**第五条** 基准地价是指在厦门市辖区范围内，对现状利用条件

下不同级别或不同均质地域的建设土地，按照居住用地、商业服务业用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等不同用途，通过评估确定的以特定时点为估价期日且按法定最高年限计算的国有建设用地土地使用权区域平均价格。

**第六条** 基准地价修正系数包括容积率修正系数、商业楼层修正系数、商业繁华度修正系数、自持修正系数、鹭江道修正系数、轨道（BRT）修正系数、临海临湖修正系数、临路修正系数、地下空间修正系数、非营利性修正系数、土地使用年限修正系数。基准地价修正系数保留小数点后四位。

**第七条** 容积率修正系数指居住用地（商品住宅、租赁住宅）、商业服务业用地（办公、酒店、软件及研发、娱乐会展）、公共管理与公共服务用地（软件及研发、医疗教育、养老服务、文化体育）在不同容积率状态下的基准地价修正系数；工矿用地（工业）、仓储用地（物流仓储）、交通运输用地（机场用地、港口码头、停车场）、公用设施用地、绿地与开敞空间用地无需进行容积率修正；规划容积率有上、下限的以上限为基准进行修正。

（一）居住用地（商品住宅、租赁住宅）

| 容积率              | 修正系数                   |
|------------------|------------------------|
| < 1.4            | 1.7647/容积率             |
| 1.4 ≤ 容积率 ≤ 3.0  | -0.2353 × 容积率 + 1.5882 |
| 3.0 < 容积率 < 12.0 | -0.0196 × 容积率 + 0.9411 |
| ≥ 12.0           | 0.70                   |

（二）商业服务业用地

## 1. 酒店

| 容积率                            | 修正系数                                   |
|--------------------------------|--|
| < 1.2                          | 1.5                                    |
| $1.2 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ | $-0.26667 \times \text{容积率} + 1.8$     |
| $3.0 < \text{容积率} < 12.0$      | $-0.03333 \times \text{容积率} + 1.09999$ |
| $\geq 12.0$                    | 0.70                                   |

## 2. 办公

| 容积率                            | 修正系数                                   |
|--------------------------------|--|
| < 1.4                          | 2/容积率                                  |
| $1.4 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ | $-0.26667 \times \text{容积率} + 1.8$     |
| $3.0 < \text{容积率} < 12.0$      | $-0.02222 \times \text{容积率} + 1.06666$ |
| $\geq 12.0$                    | 0.80                                   |

## 3. 软件及研发、娱乐会展

| 容积率        | 修正系数                            |
|------------|---------------------------------|
| $\leq 1.5$ | 1                               |
| $> 1.5$    | $0.40 \times \text{容积率} + 0.40$ |

### (三) 公共管理与公共服务用地

#### 1. 教育用地

| 容积率                            | 修正系数                                   |
|--------------------------------|--|
| < 2.0                          | $-0.5 \times \text{容积率} + 2$           |
| $2.0 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ | 1                                      |
| $3.0 < \text{容积率} < 12.0$      | $-0.03333 \times \text{容积率} + 1.09999$ |
| $\geq 12.0$                    | 0.7                                    |

#### 2. 医疗卫生用地

| 容积率                            | 修正系数                                   |
|--------------------------------|--|
| < 2.0                          | 2/容积率                                  |
| $2.0 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ | 1                                      |
| $3.0 < \text{容积率} < 12.0$      | $-0.03333 \times \text{容积率} + 1.09999$ |
| $\geq 12.0$                    | 0.7                                    |

### 3. 营利性养老用地

| 容积率              | 修正系数                   |
|------------------|------------------------|
| < 1.4            | 2/容积率                  |
| 1.4 ≤ 容积率 ≤ 2.0  | -0.7143 × 容积率 + 2.4286 |
| 2.0 < 容积率 < 12.0 | -0.03 × 容积率 + 1.06     |
| ≥ 12.0           | 0.7                    |

### 4. 文化用地、体育用地

| 容积率 | 修正系数                |
|-----|---------------------|
| < 1 | 1 + (1 - 容积率) × 40% |
| ≥ 1 | 1                   |

### 5. 软件及研发用地

| 容积率   | 修正系数              |
|-------|-------------------|
| ≤ 1.5 | 1                 |
| > 1.5 | 0.40 × 容积率 + 0.40 |

**第八条** 商业楼层修正系数指商业服务业用地(商业)项目地上不同楼层的基准地价修正系数。

| 楼层   | 一层 | 二层  | 三层  | 四层及以上 |
|------|----|-----|-----|-------|
| 修正系数 | 1  | 0.6 | 0.5 | 0.4   |

**第九条** 商业繁华度修正系数指对商业服务业用地(商业)位于城镇土地级别中商业特别繁华的区域进行修正,临下列路段的需要进行商业繁华度修正系数。

| 土地区域及级别         | 路段                 | 修正系数 |
|-----------------|--------------------|------|
| 岛内(思明区、湖里区)商服一级 | 中山路(东至思明南路,西至鹭江道)  | 1.25 |
|                 | 中山路(东至新华路,西至思明南路)  | 1.1  |
|                 | 思明南路(北至思明东路,南至镇海路) |      |
|                 | 鹭江道(北至轮渡汽车站,南至中山路) |      |

| 土地区域及级别         | 路段  | 修正系数 |
|-----------------|---|------|
| 岛内（思明区、湖里区）商服二级 | 鼓浪屿轮渡码头—龙头路—龙头路街心公园—龙头路菜市场东侧—鼓浪屿轮渡码头          | 1.15 |
| 海沧区商服一级         | 海富路（北至沧虹路，南至沧林路）<br>沧虹路（东至钟林路，西至海达路沧翔路）       | 1.2  |
| 集美区商服一级         | 石鼓路（北至集源路，南至集岑路）<br>集源路（与石鼓路交叉段东西侧各200米范围内）   | 1.2  |
| 集美区商服一级         | 杏林东路（东至纺织路，西至杏林南路）<br>新源路—碑头路（北至新兴路，南至碑头路）    | 1.1  |
| 同安区商服一级         | 新三秀路（东至后炉街口，西至中山路）<br>中山路、南门路（北至常青路，东至金逸钟楼影城） | 1.1  |

## 第十条 自持物业修正系数

### （一）商业办公自持修正系数

商业办公自持修正系数指房屋建成并取得不动产权属证书后自持10年（含10年）以上、不得分割转让的商业服务业用地（商业、办公）自持部分的基准地价修正系数。

#### 1. 商业自持修正系数

| 自持商业建筑面积<br>(M平方米) | 2万 ≤ M < 5万 | 5万 ≤ M < 8万 | M ≥ 8万 |
|--------------------|-------------|-------------|--------|
| 商业自持修正系数           | 0.90        | 0.80        | 0.70   |

#### 2. 办公自持修正系数

| 自持办公建筑面积<br>(M平方米) | 2万 ≤ M < 3万 | 3万 ≤ M < 5万 | M ≥ 5万 |
|--------------------|-------------|-------------|--------|
| 办公自持修正系数           | 0.90        | 0.85        | 0.80   |

（二）软件及研发自持修正系数指商业服务业用地（软件及研发）及公共管理与公共服务用地（软件及研发）在不同自持比例的基准地价修正系数。自持比例是指宗地内房屋建成并取得不动产权

属证书后自持 10 年（含 10 年）以上、不得分割转让的软件及研发计容建筑面积与软件及研发总计容建筑面积的比例。

自持比例=100%时，软件及研发自持修正系数=0.7

自持比例 < 100%时，软件及研发自持修正系数=2-自持比例

### （三）工业自持修正系数

工矿用地（工业）项目含生产性用房和行政办公及生活服务等生产服务设施用房，自持比例是针对工业通用厂房中的生产性用房，即只对不可分割销售的生产性用房（自持）占总生产性用房的一定比例进行修正。

|                   |     |               |      |
|-------------------|-----|---------------|------|
| 不可分割销售生产性用房面积比例 X | 0%  | 0% < X < 100% | 100% |
| 工业自持修正系数          | 1.2 | 1.2 - X × 0.2 | 1    |

**第十一条** 鹭江道修正系数指位于岛内（思明区、湖里区）商业服务业用地（办公、酒店）一级级别范围内鹭江道东侧 100 米处至海岸线的商业服务业用地（办公、酒店）的基准地价修正系数。

鹭江道修正系数 = 1.30

**第十二条** 轨道（BRT）修正系数指已建成及在建的轨道站点或 BRT 站点（以项目用地边界到站点最近出入口的最短距离计算）半径 500 米范围内（含跨越 500 米的宗地）的居住用地（商品住宅、租赁住宅）、商业服务业用地（商业、酒店、办公、软件及研发）、公共管理与公共服务用地（软件及研发）的基准地价修正系数。

轨道（BRT）修正系数 = 1.10

**第十三条** 临海临湖修正系数指居住用地（商品住宅、租赁住

宅)、商业服务业用地(酒店、办公、软件及研发)、公共管理与公共服务用地(软件及研发、医疗教育、养老服务、文化体育)等项目用地临海洋、湖泊、水库(特指宗地与海洋、湖泊、水库之间没有高层建筑或影响项目景观的建筑,即宗地为邻近海洋、湖泊、水库的第一层项目用地或两者中间仅隔绿化带、公园或道路)的基准地价修正系数。

临海临湖修正系数 = 1.20

**第十四条** 临路修正系数指因道路两侧土地等级不同,且拟出让地块位于较低土地等级区域地块的基准地价修正系数。

临路修正系数 = (相邻最高土地等级基准地价 + 宗地所在土地等级基准地价) / (宗地所在土地等级基准地价 × 2)

**第十五条** 非营利性修正系数指公共管理与公共服务用地(养老服务、医疗教育、文化体育)中符合划拨用地目录土地用途,采用出让方式供地时的基准地价修正系数。

非营利性修正系数 = 0.9

**第十六条** 土地使用年限修正系数指国有建设用地使用权实际使用年限低于法定土地使用权出让最高年限时的基准地价修正系数。

土地使用年限修正系数

$$= [1 - 1 / (1+r)^m] / [1 - 1 / (1+r)^n]$$

其中: r: 土地还原率, r=6%;

m: 待估宗地的剩余使用权年限;

n: 该用途土地的法定最高使用年限。

### 第三章 出让用地

**第十七条** 同一宗地有多种用途的,分别按不同用途计算地价。

(一)居住用地(商品住宅、租赁住宅)、商业服务业用地(商业、办公、酒店)、公共管理与公共服务用地(医疗教育、养老服务)按楼面地价计算。

(二)工矿用地(工业)、仓储用地(物流仓储)、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、商业服务业用地(软件及研发、娱乐会展)、公共管理与公共服务用地(软件及研发、文化体育)按地面价计算。

(三)交通运输用地(机场用地)和公用设施用地按地面价计算。项目用地中配套的行政办公及生活服务配套设施,按实际用途计算地价。

**第十八条** 同一宗地分子地块约定独立规划指标的,可按子地块分别计算地价。

**第十九条** 地块跨越两个及两个以上土地等级区域,按“就高不就低”原则计算地价。

**第二十条** 半地下空间按以下原则计算地价:

全计容的按地上一层相应用途的标准计算;半计容的按地上一层相应用途标准的70%计算;不计容的按相应用途地下一层计算。

**第二十一条** 地下空间（除停车场外）按以下原则计算地价：

（一）工矿用地、商业服务业用地（软件及研发、娱乐会展）、公共管理与公共服务用地（软件及研发、文化体育）、交通运输用地（机场、港口码头）与本宗地地上部分同用途的结建式建筑的地下用地，免征地价。

（二）地下商业服务业用地（商业）按地上相应楼层商业用地地价的50%计算。商业服务业用地（办公、酒店）、居住用地（商品住房、租赁住房）、公共管理与公共服务用地（养老服务、医疗教育）按地上相应用途地价的50%计算。地下三层及以下各用途均免征地价。

（三）除本条（一）项外，地下配建的设备用房、其他用房等建筑面积小于等于1500平方米，或建筑面积大于1500平方米且小于等于宗地地上计容建筑面积的1.5%时，纳入地下停车场指标，不另行计算地价；超过部分按宗地地上计容建筑面积中占比最大的用途地价的50%计算地价。

（四）地下通道按地下停车场计算地价。

**第二十二条** 停车场按以下原则计算地价：

（一）地上停车场

1. 单独供地的地上停车场，按交通运输用地（停车场）基准地价计算地价。计算公式如下：

地上停车场地价=交通运输用地（停车场）基准地价×宗地用地面积

## 2. 非单独供地的地上停车场

(1) 工矿用地（工业用地）、仓储用地（物流仓储用地）、公共管理与公共服务用地（软件及研发、文化体育）、商业服务业用地（娱乐会展、软件及研发）、交通运输用地（机场、港口码头用地）的地上停车场，按宗地主要用途计算地价。

(2) 其他出让用地上的地上停车场按商业服务业用地（办公）基准地价计算地价。计算公式如下：

地上停车场地价 =  $(0.5 + 0.5 \times \text{非整体产权比例}) \times \text{商业服务业用地（办公）基准地价} \times \text{停车场建筑面积}$

其中，非整体产权比例是指地上停车场中办理非整体产权停车位的停车场计容建筑面积占地上停车场总计容建筑面积的比例。

(3) 轨道综合项目，因地下空间已建成轨道设施项目，建设地下停车场无法满足配建标准的，配建的地上停车场按地下停车场规则计算。

### (二) 地下停车场按以下原则计算地价：

1. 单独供地的地下停车场，按交通运输用地（停车场）基准地价的 50% 计算地价。计算公式如下：

地下停车场地价 =  $\text{交通运输用地（停车场）基准地价} \times 50\% \times \text{宗地用地面积}$

### 2. 非单独供地的地下停车场的计算原则为：

(1) 工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地（文化体育、软件研发）、商业服务业用地（软件及研发、娱乐会展）、交

通运输用地(港口码头、机场)配套的整体产权的地下停车场,免征地价。

(2) 其他用地配套的地下停车场

地上含住宅用地(商品住宅)用途的,计算公式如下:

地下停车场地价=(1+0.5×非整体产权比例)×交通运输用地(停车场)基准地价×50%×宗地用地面积

地上不含住宅用地(商品住宅)用途的,计算公式如下:

地下停车场地价=(1+0.2×非整体产权比例)×交通运输用地(停车场)基准地价×50%×宗地用地面积

其中,非整体产权比例是指地下停车场中办理非整体产权停车位的建筑面积占地下停车场总建筑面积的比例。

**第二十三条** 物流用地按以下原则计算地价:

(一)农副产品和冷链物流类物流用地、仓储型物流用地的土地用途为仓储用地-物流仓储用地,地价按仓储用地计算。

(二)运输型物流用地和港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流用地的土地用途为商业服务业用地-其他商业服务业用地(运输型物流用地),地价参照交通运输用地(港口码头)计算。

(三)商业仓储型物流用地的土地用途为商业服务业用地-其他商业服务业用地(仓储型物流用地),地价参照商业服务业用地(商业)的50%计算。

(四)以上物流用地配套的行政办公及生活服务配套设施,按实际用途计算地价,其中属于行政办公的地价按办公用地计算,属

于生活服务配套设施的地价按整体自持的租赁住宅用地计算。

**第二十四条** 居住用地（租赁住宅）、商业服务业用地（酒店、娱乐会展）、公共管理与公共服务用地（医疗教育、养老服务、文化体育）、工矿用地（工业）（合同约定可分割转让的除外）、仓储用地（物流仓储）、交通运输用地（机场、港口码头）、公用设施用地及为上述用途配套的停车场等项目用地出让时，应明确项目建成后须办理整体产权。

**第二十五条** 商业服务业用地（软件及研发）、公共管理与公共服务用地（软件及研发）指位于经市级以上政府（含市政府）批准设立的专业园区内，园区管理规定或出让方案中已明确产业准入和退出机制的项目用地。

**第二十六条** 地上层数大于7层的住宅项目，经资源规划部门批准底层作为房屋架空层且不计容的部分，建筑底层廊道、避难层、结构（技术）转换层（扣除核心筒和公共设备用房等应分摊的共有建筑面积），免收土地出让金，不计入共有建筑分摊面积，也不办理产权证；在建筑物使用中不得改变规划设计功能，不得违规占用、不得出租、不得作为营业性场所。

## 第四章 划拨用地和租赁用地

**第二十七条** 符合《划拨用地目录》，以划拨方式取得国有建设用地土地使用权的各类工程建设（包括新建、改建和扩建）项目，

应由土地使用者自行负责土地取得成本及按规定应当缴纳的相关税费。使用政府储备土地的，土地使用者应与土地储备机构结算土地储备成本。

**第二十八条** 经市政府批准租赁国有土地的，土地年租金不得低于基准地价修正值。土地租赁期间，如基准地价更新调整，则土地年租金标准自动随之调整。

## **第五章 划拨、限制性出让用地改为完全出让用地**

**第二十九条** 在划拨用地、限制性出让用地上建设并取得不动产权属证书的下列房屋，在办理房地产交易登记手续时，由市不动产登记中心按以下标准计收地价并确定土地使用年限，不动产权属证书已记载土地使用年限的，按权证内记载的期限起算。

（一）个人取得的拆迁安置住宅。房产转让时，由买受人按合同成交价的4%（合同成交价低于计税评估价值的，按计税评估价值的4%）缴纳土地出让金，土地使用年限自房屋建成年份的次年1月1日起算。2019年10月21日（不含）以后取得的安置房，建设单位已按安置型商品房办理土地出让手续的，房产转让时买受人无需再补交土地出让金。

（二）个人在划拨土地上的自建住宅。房产转让时，由买受人按合同成交价的8%（合同成交价低于计税评估价值的，按计税评估价值的8%）缴纳土地出让金。房屋建成时间在1990年5月19

日以前的，土地使用年限自 1990 年 5 月 19 日起算；房屋建成时间在 1990 年 5 月 19 日后的，土地使用年限自房屋建成年份的次年 1 月 1 日起算。

(三)个人或单位购买的原经市政府批准的划拨商品房(不含商业、酒店)及 1999 年 12 月 31 日前房管部门以当时商品房价格出售集资翻改建的住宅。房产转让时，由买受人按其分摊的土地面积每平方米 20 元标准缴纳土地出让金。属于划拨商品房的，土地使用年限自 1990 年 5 月 19 日起算；属于房管部门集资翻改建的，土地使用年限自房屋建成年份的次年 1 月 1 日起算。

(四)个人购买的政策性用房(房改房、经济适用房、统建房、房改安置房、危改安置房、落实华侨政策安置房等)。房产转让时，由买受人按合同成交价 1% (如合同成交价低于计税评估价值的，则按计税评估价值的 1%) 缴纳土地出让金。土地使用年限自房屋建成年份的次年 1 月 1 日起算。

(五)经房改部门批准的按商品房指导价或评估价出售给职工的单位自管公房。房产转让时，由售房单位按售房款总额的 15% 缴纳土地出让金。土地使用年限自房屋建成年份的次年 1 月 1 日起算。

**第三十条** 购买的原经市政府批准的属于划拨商品房性质的商业、酒店，1999 年 12 月 31 日前房管部门以当时商品房价格出售的集资翻改建商业、酒店、办公，个人自建或个人以其他方式取得的商业、酒店。该房产转让时，按以下方式计算土地出让金并确

定土地使用年限，但不进行土地使用年限修正。

(一) 土地出让金计算方法

酒店补交出让金 = 基准地价 × 容积率修正系数 × 15% × 建筑面积

商业补交出让金 = 基准地价 × 楼层修正系数 × 15% × 建筑面积

办公补交出让金 = 基准地价 × 容积率修正系数 × 15% × 建筑面积

(二) 土地使用年限确定规则

土地出让(有偿使用)合同、不动产权属证书已记载土地使用年限的,按合同约定、权证内记载的期限起算。不动产权属证书未记载土地使用年限的,房屋建成时间在1990年5月19日以前的,土地使用年限自1990年5月19日起算,房屋建成时间在1990年5月19日以后的,土地使用年限自房屋建成年份的次年1月1日起算。

**第三十一条** 除第二十九条、第三十条规定的情形外,法人、其他组织及个人在划拨用地、限制性出让用地上取得不动产权属证书的下列房屋,将用地性质由划拨用地、限制性出让用地变更为完全出让用地的,须报资源规划部门批准,补办土地使用权出让手续(其中1999年1月1日后取得用地的须报市政府批准),并按以下原则计算地价、确定土地使用年限:

(一) 土地出让金计算方法

1. 不改变土地用途等土地使用条件的:应缴纳的土地出让金 = 拟出让时的出让土地使用权市场价格 - 拟出让时的划拨(或限制性出让)土地使用权价格

2. 经批准改变土地用途等土地使用条件的:应缴纳的土地出让金 = 拟出让时的新土地使用条件下出让土地使用权市场价格 - 拟出让时的划拨(或限制性出让)土地使用权价格

其中:拟出让时的划拨土地使用权价格 = (拟出让时征地补偿标准 + 相关规费) × 土地使用年限修正系数

用地单位提供征地拆迁补偿费用和配套费付款凭证,经资源规划部门或土地房屋征收管理部门认定后,可根据付款凭证结合剩余年限修正予以确认。2014年7月14日(含)以后批准的用地按实际提供付款凭证结算。

拟出让时的限制性出让土地使用权价格 = 原合同价格 × (1+n × r) × 土地使用年限修正系数

若原合同价格 × (1+n × r) 大于拟出让时政府执行的基准地价修正值时,按拟出让时点基准地价修正值计算。

其中: n = 已使用年限;

r = 批准完全出让时金融机构人民币 1 年期定期存款基准利率

3. 2019年10月21日(不含)以后取得的安置房,且建设单位已按安置型商品房办理土地出让手续的,无需再补交土地出让金。

(二) 土地使用年限确定规则

土地出让（有偿使用）合同、不动产权属证书已记载土地使用年限的，按合同约定、权证内记载的期限起算。不动产权属证书未记载土地使用年限的，非住宅项目政府批准用地之日在 1990 年 5 月 19 日以前的，土地使用年限自 1990 年 5 月 19 日起算；政府批准用地之日在 1990 年 5 月 19 日后的，土地使用期限自政府批准用地之日起算。住宅自房屋建成年份的次年 1 月 1 日起算。

**第三十二条** 按照市政府专项政策规定取得的划拨用地、限制性出让用地涉及转让、出租、抵押及土地出让金补交事项按相关政策规定和土地出让合同（土地有偿使用合同）的约定执行。

## 第六章 附则

**第三十三条** 本规定未列出用途、未明确收费标准的建设项目地价，可根据本规定确定的原则由市资源规划部门提出地价计算方案，报经市政府研究后确定。

**第三十四条** 本规定由市资源规划局负责解释。

**第三十五条** 本规定自 2023 年 8 月 14 日起施行，有效期至 2028 年 8 月 13 日。

---

厦门市人民政府办公厅

2023年8月14日印发

---

