厦门市人民政府文件

厦府规〔2026〕4号

厦门市人民政府关于印发《厦门市地价管理若干规定》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165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

2026年9月15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》等规定，结合本市实际，制定本规定。

第二条　本规定适用于本市行政区域内国有建设用地使用权土地出让金和国有建设用地租赁租金的确认。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、土地用途变更和建筑功能临时变更等的地价计算原则；国有建设用地租赁租金的计算原则。

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　出让用地

第四条　同一宗地有多种用途的，分别按照下列规定计算地价：

（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、社会福利）、仓储用地（商业仓储型物流用地）按楼面地价计算;

（二）工矿用地（工业、新型产业）、仓储用地（物流仓储）（不包含商业仓储型物流用地）、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地（线性工程、机场及港口码头、交通场站、停车场）、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（科研、文化体育）按地面价计算。其中，交通运输用地（机场用地）和公用设施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。

第五条 同一宗地分子地块约定独立规划指标的，按照子地块分别计算地价。

第六条 地块跨越两个及两个以上土地等级区域，按照“就高不就低”原则计算地价。

第七条 符合本市相关政策的新型产业用地按照下列规定计算地价:

（一）位于本市工业控制线范围内的新型产业用地，宗地内工业厂房计容建筑面积不得少于项目总计容建筑面积的50%，基准地价标准为普通工业用地基准地价的1.5倍，修正系数参照普通工业用地。其中，项目容积率确需超过4.0的，超出部分的基准地价标准适用商业服务业用地（办公）基准地价;

（二）位于本市工业控制线范围外的新型产业用地，基准地价标准为普通工业用地基准地价的2.0倍，修正系数参照软件及

研发用地。其中，项目容积率确需超过4.0的，超出部分的基准地价标准适用商业服务业用地（办公）基准地价。

第八条 物流用地按下列规定计算地价:

（一）农副产品和冷链物流类物流用地、工业仓储型物流用地，地价按仓储用地（物流仓储）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，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，地价参照商业服务业用地（商业）的50%计算。

前款第一至三项的物流仓储项目允许配套用地面积（按对应基底面积计算）不超过物流仓储项目总用地面积的7%（当无法单独计算占用土地面积时，可以用配套的计容建筑面积占总计容建筑面积比重计算得出的土地面积代替），且计容建筑面积不超过总计容建筑面积15%的行政办公及生活服务配套设施，按仓储用地（物流仓储）计收地价。

第九条 半地下空间按照下列规定计算地价:

（一）全计容的按照地上一层相应用途的标准计算;

（二）半计容的按照地上一层相应用途标准的70%计算;

（三）不计容的按照相应用途地下一层的标准计算。

第十条 地下空间（除停车场外）按照下列规定计算地价:

（一）地下商业服务业用地（商业）按照地上相应楼层商业用地楼面价的50%计算;居住用地（地下配套设施）不得布置卧室、

起居室、厨房，其地价按地上居住用途楼面价的10%计算；本规定第四条第一项中的其他土地用途，其地下用地按地上相应用途地价的50％计算。其中，地下配建的设备用房等非经营性用房建筑面积小于等于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的地下空间地价计算；

（二）本规定第四条第二项中的土地用途，所征收的地面价已包含与本宗地地上部分同用途的结建式建筑的地下用地地价，不另行计算地价；单独供应的非结建式建筑地下用地，按地上相应用途地价的 50％计算；

（三）宗地子地块间或相邻宗地间的地下通道按地下停车场计算地价，其中24小时对公众开放的部分以划拨方式供应，不计土地出让价款，可在出让合同中，约定建设和管理要求；

（四）地下三层及以下各用途均按照规定免征地价。

第十一条 宗地子地块间或相邻宗地间的地上通道按照地上停车场计算地价,其中 24 小时对公众开放的部分以划拨方式供应，不计土地出让价款，可在出让合同中，约定建设和管理要求。

第十二条 停车场按照下列规定计算地价:

（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）本规定第四条第二项中的土地用途的地上停车场，按宗地主要用途征收地价。

（2）按本市有关规定设置于底层（仅限一层）的居住用地配套地上停车场，其地价按交通运输用地（停车场）基准地价的两倍计算。

（3）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=（0.25+0.5×非整体产权比例）×商业服务业用地（办公）基准地价×停车场计容建筑面积;

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。

（4）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（最低配建标准内）按地下停车场规则计算。

（二）地下停车场

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=交通运输用地（停车场）基准地价×50%×

宗地用地面积。

2.非单独供地的地下停车场

（1）本规定第四条第二项中的土地用途，所征收的地面价已包含配套的整体产权地下停车场地价，不另行计算地价。

（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。对于划拨、限制性出让用地改为完全出让的已建成项目，宗地用地面积按已建成停车场地面投影面积计算，且多层停车场的地面投影面积取其地面最大投影面积，重叠部分不重复计算。

第十三条 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、社会福利）、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(机场及港口码头)、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，应明确项目建成后办理整体产权。

第十四条 本规定所称商业服务业用地（软件及研发）、公共管理与公共服务用地（软件及研发），是指位于国家、省、市批准设立的软件及研发专业园区内，符合本市相关园区管理规定的项目用地。

第十五条 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，也不办理不动产权属证书；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。

第十六条 原供地时以工业用地标准测算地价、合同表述用途为工业（港口码头、物流或软件及研发），且权证记载土地用途为工业用地，经用地单位申请，土地用途按合同表述的港口码头、物流或软件及研发进行确认的，应按确认时点新旧用途市场价差且不低于新旧用途基准地价修正值差补缴地价。

第三章 划拨用地和租赁用地

第十七条 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，应由土地使用者负责土地取得成本及按规定应缴纳的相关税费。使用政府储备土地的，土地使用者应按规定与土地储备机构结算

土地储备成本。

第十八条 经市政府批准租赁国有建设用地的，土地年租金不得低于基准地价修正值折算的最低租金标准。

第四章 划拨、限制性出让用地改为完全出让用地

第十九条 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（含住宅配套的杂物间），在办理房地产转让登记手续时，由市不动产登记中心按照下列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，按市场交易价（取合同成交价和税务部门确认的计税依据的高值，下同）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，按市场交易价的8%缴纳土地出让金;若同一权证记载两种及以上用途，转让时无法单独确定住宅部分的合同价款，住宅部分按受理时点市场评估价的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（含）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（含）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，按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，按市场交易价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）1999年12月31日（含）前，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;

（六）税务部门确认计税依据的时点与办理转让登记的时点不一致的，本条第一项、第二项、第四项中市场交易价按合同成交价和办理转让登记时点市场评估价的高值计算;

（七）部分产权交易的，由不动产登记中心将税务部门确认的计税依据换算成100%产权交易的数值作为地价计收计算基数。

未涉及房产转让的，产权人也可向资源规划部门申请办理完

全出让手续，土地出让金、土地使用年限参照以上房产转让情形确认，相应条款中的市场交易价按资源规划部门受理时点市场评估价确认。

第二十条 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（含）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，按照下列规定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 % × 计容建筑面积；

商业补交出让金 = 基准地价 × 楼层修正系数 × 15 % × 计容建筑面积；

办公补交出让金 = 基准地价 × 容积率修正系数 × 15 % × 计容建筑面积。

（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（含）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。

第二十一条 除本规定第十九条、第二十条规定的情形外，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的，应补办土地使用权出让手续〔其中1999年1月1日（含）后取得用地的独立宗地补办出让手续应报市政府批准〕，并按下列规定计算地价、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。

3.拟出让时的划拨土地使用权价格＝划拨土地使用成本×土地使用年限修正系数，土地使用年限修正系数参照《厦门市城镇土地基准地价（2026年版）》第五条第（九）项计算，其中待估宗地剩余使用年限m＝n－k，k为已使用年限，政府用地批文或不动产权属证书有约定使用年限的，n取政府用地批文或不动产权属证书约定使用年限。

2014年7月14日前，划拨土地使用成本可按拟出让时征地补偿标准与城市基础设施配套费计收标准之和确定；用地单位提供征地拆迁补偿费用和相关规费付款凭证的，经资源规划部门或

土地房屋征收管理部门认定后，划拨土地使用成本也可根据付款凭证予以确认。2014 年 7 月 14 日（含）以后批准的用地，划拨土地使用成本按实际提供付款凭证结算。

4. 拟出让时的限制性出让土地使用权价格 = 原合同价格 ×（1+k × r）× 土地使用年限修正系数，土地使用年限修正系数参照《厦门市城镇土地基准地价（2026 年版）》第五条第（九）项计算，其中待估宗地剩余使用年限 m = n − k，n 取原合同约定使用年限。

若原合同价格 ×（1+k × r）× 土地使用年限修正系数大于拟出让时政府执行的基准地价修正值时，拟出让时的限制性出让土地使用权价格按拟出让时点基准地价修正值计算。

其中：k = 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。

5. 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，无需补交土地出让金。

（二）土地使用年限计算规则

政府用地批文、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，按政府用地批文、合同约定、权证内记载的期限。

政府用地批文、不动产权属证书未明确土地使用年限的，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（含）后的，土地使用期限自政府批准用地之日起算；住宅项目自房屋建成年份的次年1月1日起算；土地剩余使用年限不足《厦门市城镇土地基准地价（2026年版）》规定最高使用年限的一半，可按《厦门市城镇土地基准地价（2026年版）》规定最高使用年限的一半确定。

第二十二条 按照市政府相关规定依法取得的划拨用地、限制性出让用地，涉及转让、出租、抵押和土地出让金补交事项的，依照市政府相关规定和土地出让合同（土地有偿使用合同）的约定执行。

第五章 附 则

第二十三条 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。

第二十四条 各类建设项目涉及地价计收的，以资源规划部门按规定正式受理并出具的《受理决定书》受理日期为界，受理日期在本规定实施之后的，按本规定执行；受理日期在本规定实施之前的，按原地价管理规定执行，其中资源规划部门已按程序核定地价并告知申请人的，按已核定的地价办理，超过60日未签订土地出让合同的项目，原核定的价格不再执行，应按本规定重

新评估测算地价。原土地出让合同（含补充合同）有约定的，按原出让合同或补充合同约定执行；本市增容面积处理办法等政策另有规定的，按相关规定执行。

第二十五条 本规定由市资源规划局负责解释。

第二十六条 本规定自发布之日起施行，有效期5年。《厦门市人民政府关于印发地价管理若干规定的通知》（厦府规〔2023〕12号）同时废止。

厦门市人民政府办公厅　　2026年9月16日印发