

北京市规划和自然资源委员会

关于出让国有建设用地使用权基准地价 成果应用有关事项的通知

京规自发〔2024〕236号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为进一步落实《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号），规范出让国有建设用地使用权价格评估行为，完善出让国有建设用地使用权地价款缴纳技术标准，推进本市出让国有建设用地使用权有偿配置工作，经报请市政府批准，现就有关事项通知如下：

一、基准地价系数修正法评估应用

（一）用途修正

1. 农产品批发市场用途修正。

采用基准地价系数修正法评估农产品批发市场国有建设用地使用权出让价格，按照商服用地二级分类批发市场用地进行用途修正，用途修正系数为0.43。其中，经市政府批准的一级农产品批发市场用地，在以上用途修正基础上进行特殊修正，修正系数为0.9。

农产品批发市场中非直接为农产品交易提供服务的行政办公

区、生活区,以及商业餐饮娱乐等用途,不进行以上用途和功能修正。

2. 地下公共服务用途修正。

地下公共服务用途参照公共服务类用地基准地价评估。

(二) 容积率修正

原划拨土地办理协议出让(不改变原土地使用条件)的商服用地项目,运用基准地价系数修正法进行地价评估时,应进行楼层修正。新建商服用地项目进行出让地价评估时,应进行容积率修正。

(三) 期日修正

期日修正系数使用北京城市地价动态监测成果公布的地价增长率,地价增长率未公布时,应根据市场情况进行研判分析确定期日修正系数。

二、价格低限有关规定

(一) 方法权重

进行国有建设用地使用权出让地价评估时,不同土地用途的基准地价系数修正法评估结果在最终评估结果中所占权重应有所区分,其中商业类、办公类、公共服务类、工业类所占权重不低于20%,住宅类所占权重不低于30%。

(二) 出让最低价标准

国有建设用地使用权出让地价水平不得低于该宗地所在级别基准地价经除因素修正以外的其他因素修正测算后的70%。其中,涉及核算土地开发成本的协议出让项目,政府土地出让收益与

土地开发成本合计也不应低于该宗地所在级别基准地价经除因素修正以外的其他因素修正测算后的70%。

三、需补缴地价款有关规定

(一)招拍挂出让项目

1. 对于地上出让建筑规模增加不超过3%(含)且未改变规划条件的,应按土地成交楼面单价乘以增加的地上可出让建筑规模核算补缴的地价款;存在用途间规模调整的除按上述标准补缴地价款外,还需补缴不同用途间审定楼面熟地价的价差。

2. 对于改变规划条件或地上出让建筑规模增加超过3%的,需按照评估技术规范有关要求,评估确定补缴的地价款。其中,涉及共用宗地项目,地上出让建筑规模增加或用途调整规模超过项目地上总建筑规模3%的,需按照评估技术规范有关要求,评估确定补缴的地价款。

3. 对于招拍挂出让经营性项目地下建筑规模部分,经批准调整出让地下用途、增加建筑规模的,以土地成交楼面单价为计算基数,按政府土地出让收益标准计收地价款。

4. 对于已发布出让公告的招拍挂项目,按原发布的招拍挂出让文件条款执行。

(二)协议出让项目

1. 对于地上新增或出让用途调整规模、建筑规模增加超过3%的,需按照评估技术规范有关要求评估出让地价水平;地上出让建筑规模增加或用途调整规模不超过3%(含)的,因测绘标准

导致实测房屋建筑规模增加超过3%且未改变土地使用条件的，按原土地出让合同地价水平计收地价款。

2. 对于协议出让项目地下建筑规模部分，经批准调整出让地下用途、增加建筑规模的，以评估楼面熟地价为计算基数，按政府土地出让收益标准计收地价款。

3. 对于违法处罚后补办出让手续项目，估价期日应以项目完善手续委托评估时点作为估价时点，按照当前基准地价标准评审出让地价水平。

本通知发布之前已进入地价评审程序的项目，按原规定执行。特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2024年10月8日