

厦门市地价征收管理若干规定

第一章 总 则

第一条 为进一步规范地价征收管理工作，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 本规定主要明确出让宗地地价的确定原则。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最低地价计算原则；划拨用地、使用集体土地应缴纳城市基础设施配套费的计算原则；租赁用地土地租金的计算原则。

第三条 市人民政府依法委托资源规划部门具体开展建设项目涉及地价事项的审批工作。财政部门负责土地费用征收管理，资源规划部门负责具体征收工作（包括计价并通知缴款）。

第四条 资源规划部门应明确工作流程，建立和完善重大业务集体会审制度和责任追究制度。

第二章 基准地价修正值

第五条 本规定所称基准地价，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土地，按照商服用地（商业、办公、酒店、软件及研发、娱乐会展）、

住宅用地（商品住宅、租赁住宅）、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地（养老服务、医疗教育、文化体育）、交通运输用地（港口码头、停车场）等不同用途，通过评估确定的以 2019 年 7 月 1 日为基准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 本规定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、商业办公自持修正系数、软件及研发自持修正系数、鹭江道修正系数、轨道修正系数、临海临湖修正系数、临路修正系数、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。

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。

第七条 容积率修正系数指住宅用地（商品住宅、租赁住宅）、商服用地（办公、酒店、软件及研发）、公共管理与公共服务用地（养老服务、医疗教育、文化体育）在不同容积率状态下的基准地价修正系数。

（一）住宅用地（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	0.7040

(二) 商服用地(办公)

容积率	修正系数
< 1.4	2/容积率
1.4 ≤ 容积率 ≤ 3.0	-0.26667 × 容积率 + 1.8
3.0 < 容积率 < 12.0	-0.02222 × 容积率 + 1.06666
≥ 12.0	0.80

(三) 商服用地(酒店)

容积率	修正系数
< 1.2	1.5
1.2 ≤ 容积率 ≤ 3.0	-0.26667 × 容积率 + 1.8
3.0 < 容积率 < 12.0	-0.03333 × 容积率 + 1.09999
≥ 12.0	0.70

(四) 商服用地(软件及研发)

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

(五) 公共管理与公共服务用地(养老服务、医疗教育)

1. 教育用地、社会福利用地(养老服务)

容积率	修正系数
< 2.0	-0.5 × 容积率 + 2
2.0 ≤ 容积率 ≤ 3.0	1
3.0 < 容积率 < 12.0	-0.03333 × 容积率 + 1.09999
≥ 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 ≤ 容积率 ≤ 3.0	1
3.0 < 容积率 < 12.0	-0.03333 × 容积率 + 1.09999
≥ 12.0	0.7

(六) 公共管理与公共服务用地（文化体育）

容积率	修正系数
< 1	-0.40 × 容积率 + 1.40
≥ 1	1

第八条 商业楼层修正系数指商服用地（商业）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城镇土地区域及级别中商业特别繁华，临下列路段的商服用地（商业）的基准地价修正系数。

土地区域及级别	路段	修正系数
A1	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	1.2
B1	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） 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）	1.1

C1	禾祥西路（东至禾祥商城，西至白鹭洲路） 湖滨西路（南至厦禾路，北至禾祥西路） 湖滨南路（东至白鹭洲路，西至天湖路）	1.1
H1	海富路（北至沧虹路，南至沧林路） 沧虹路（东至钟林路，西至海达路沧翔路）	1.2
J1 集	石鼓路（北至集源路，南至集岑路） 集源路（与石鼓路交叉段东西侧各 200 米范围内）	1.2
J1 杏	杏林东路（东至纺织路，西至杏林南路） 新源路一碑头路（北至新兴路，南至碑头路）	1.1
T1	新三秀路（东至后炉街口，西至中山路） 中山路、南门路（北至常青路，东至金逸钟楼影城）	1.1

第十条 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十年（含十年）以上、不得分割转让的商服用地（商业、办公）自持部分的基准地价修正系数。

（一）商业自持修正系数

自持商业建筑面积 规模（平方米）	2 万~5 万 （含 5 万）	5 万~8 万 （含 8 万）	8 万以上
商业自持修正系数	0.90	0.80	0.70

（二）办公自持修正系数

自持办公建筑面积 规模（平方米）	2 万~3 万 （含 3 万）	3 万~5 万 （含 5 万）	5 万以上
办公自持修正系数	0.90	0.85	0.80

第十一条 软件及研发自持修正系数指商服用地（软件及研发）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十年（含十年）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

第十二条 鹭江道修正系数指位于 B1 级别范围内鹭江道东侧 100 米处至海岸线的商服用地（办公、酒店）的基准地价修正系数。

鹭江道修正系数 = 1.50

第十三条 轨道修正系数指轨道站点半径 500 米范围内（含跨越轨道站点半径 500 米的宗地）的商服用地（商业、办公、酒店、软件及研发）、住宅用地（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、文化体育）的基准地价修正系数。

轨道修正系数 = 1.10

第十四条 临海临湖修正系数指商服用地（办公、酒店、软件及研发）、住宅用地（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、文化体育）等项目用地临海洋、湖泊、水库或者紧邻沿海洋、湖泊、水库道路（包括公共绿地）的基准地价修正系数。

临海临湖修正系数 = 1.20

第十五条 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)

第十六条 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

第十七条 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（剩余年限不足一年的按一年算）；

n：该用途土地的法定最高使用年限。

第三章 出让用地

第十八条 同一宗地有多种用途的，分别按不同用途计算地价。

（一）商服用地（商业、办公、酒店）、住宅用地（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）按楼面价计算。

(二) 工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地(文化体育)、商服用地(娱乐会展、软件及研发)、交通运输用地(港口码头、停车场)按地面价计算。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 地下空间(除停车场外)按以下原则计算地价:

(一) 工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地(文化体育)、商服用地(娱乐会展、软件及研发)、交通运输用地(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) 地下商服用地(商业)按地上相应楼层商业用地地价的50%计算。地下商服用地(办公、酒店)、住宅用地(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。

(三) 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计算地价。

（四）地下通道按地下停车场计算地价。

第二十三条 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）工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地（文化体育）、商服用地（娱乐会展、软件及研发）、交通运输用地（港口码头）的地上停车场，按宗地主要用途征收地价。

（2）其他出让用地上的地上停车场按商服用地（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×非整体产权比例）×商服用地（办公）基准地价×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 = 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的计算原则为：

(1) 工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地（文化体育）、商服用地（软件及研发、娱乐会展）、交通运输用地（港口码头）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。

第二十四条 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、工业仓储型物流用地的土地用途为工矿仓储用地(0604 仓储用地), 参照工矿仓储用地计算地价。

(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服用地(0507 其他商服用地), 参照公共管理与公共服务(文化体育)计算地价。

(三) 商业仓储型物流用地的土地用途为商服用地(0507 其他商服用地), 参照商服用地(商业)的 50%计算地价。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。

第二十五条 商服用地(酒店)、住宅用地(租赁住房)、公共管理与公共服务用地(养老服务、医疗教育)、工矿仓储用地(通用厂房)、公共管理与公共服务用地(文化体育)、商服用地(娱乐会展)、交通运输用地(港口码头)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。

第二十六条 商服用地(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。

第四章 划拨用地

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，应按《福建省城市基础设施配套费征收管理规定》，一次性缴纳城市基础设施配套费（以下简称配套费），同时自行负责其他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。

城市基础设施配套费征收标准如下表：

单位：元/平方米

标 准 区 域	用 途	工业	住宅	办公、商业
思明区、湖里区		50	80	110
海沧区、集美区		30	60	80
翔安区、同安区		20	40	50

新建项目的城市基础设施配套费按规划核准的建筑面积计算。扩建、改建项目的配套费按新增建筑面积征收。计算标准如下：容积率小于1的建设项目，按容积率为1的建筑面积计算；容积率大于4的建设项目，配套费按容积率为4的建筑面积计算。

第二十八条 城市基础设施配套费免征范围：

- （一）军事设施项目（含武警部队设施）。
- （二）市政公用设施项目（含城市停车场建设项目）。
- （三）单建式人防工程项目。
- （四）保障性安居工程项目（包括廉租住房、公共租赁

住房、经济适用住房和棚户区改造安置房)。

(五) 经市、区政府确认或批准的由社会各界捐建的学校、图书馆、孤儿院、养老院等社会公益事业建设项目。

(六) 中小学(含幼儿园校舍)。

(七) 易地扶贫搬迁项目。

(八) 其他符合有关免征政策规定的建设项目。

第二十九条 城市基础设施配套费减征范围:

(一) 学校(除幼儿园、中小学校外)、医疗机构、科研等单位以及中央、省属单位和外地驻当地政府机构兴办的非经营性建设项目(不含住宅)、残疾人非经营性福利事业建设项目、经省科技行政主管部门认定的国家和省确定扶持的高新技术建设项目以及行政机关办公楼建设项目减半征收。

(二) 学校(除幼儿园、中小学校外)非经营性建设项目按住宅的收费标准减半征收, 医疗、科研非经营性建设项目按商业的收费标准减半征收。

第五章 非农建设使用集体土地

第三十条 经批准使用集体土地进行非营利性公益项目的非农建设项目(包括新建、改建和扩建), 应按照本规定第二十七条标准缴纳城市基础设施配套费, 同时自行负责缴纳其他土地取得成本以及按照规定应当缴纳的相关税费。

第三十一条 城市基础设施配套费免征范围:

(一) 经市、区政府确认或批准的由社会各界捐建的学校、图书馆、孤儿院、养老院等社会公益事业建设项目。

(二) 其他符合有关免征政策规定的建设项目。

第六章 租赁用地

第三十二条 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且按土地使用权出让最高年限折算的租金标准，土地租赁期限不足一年的，按一年计算。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。

第七章 划拨、限制性出让用地改为完全出让用地

第三十三条 划拨土地使用权、限制性出让土地使用权，在房屋建成并办理不动产权属证书后，须经批准办理土地使用权完全出让手续并补缴地价后，方可依法转让。

第三十四条 在划拨用地、限制性出让土地上建设并取得不动产权属证书的下列房屋，可以直接上市交易。在办理房地产交易登记手续时，由市不动产登记中心直接按以下标准计收地价。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，不动产权属证书未记载土地使用年限的，按以下规定时间起算。

(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%（如合同成交价低于我市计税评估价值的，则按我市计税评估价值的4

%) 缴纳土地出让金。

原被拆迁房屋土地性质为出让的，产权人取得安置房不动产权属证书后，可向资源规划部门申请办理完全出让手续。按资源规划部门受理时点商品住宅二手房市场评估价的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。

(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% (如合同成交价低于我市计税评估价值的，则按我市计税评估价值的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，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%（如合同成交价低于我市计税评估价值的，则按我市计税评估价值的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）单位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公有住房，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。

第三十五条 除第三十四条外，法人、其他经济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，需要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，按以下原则审批：

（一）在1999年1月1日前（含1999年1月1日）取得用地，须报经资源规划部门批准并补办土地使用权出让手续；1999年1月1日后取得用地的，须报经市政府批准后补办土地使用权出让手续。

（二）按本条规定经批准办理出让手续的，按以下原则计算土地出让金。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，按以下规定时间起算。具体标准如下：

1.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，但不进行土地使用年限修正：

(1) 酒店补交出让金 = 基准地价 × 容积率修正系数 × 15% × 建筑面积

(2) 商业补交出让金 = 基准地价 × 楼层修正系数 × 15% × 建筑面积

(3) 土地使用年限：属于1990年5月19日以前建设的划拨商品房，土地使用年限自1990年5月19日起算；属于个人自建房房屋建成时间在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；其他房屋土地使用年限自房屋建成年份的次年1月1日起算。

2. 除了第三十四条和本条第(一)项规定之外的其他划拨用地和限制性出让用地，补缴土地出让金标准如下：

(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 = （拟出让时征地补偿标准 + 相关规费） × 土地使用年限修正系数

如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。

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

若原合同价格 × $(1+n \times r)$ 大于拟出让时政府执行的同用途的基准地价修正值时，按拟出让时点同用途土地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

（5）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。

（三）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应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。

第八章 附 则

第三十六条 本规定已明确收费标准和计算办法的，资源规划部门应按规定计算土地出让金。

特殊项目以及本规定未列出用途、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（必要时可委托有资质的土地评估机构进行市场评估）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。

第三十七条 本规定由市资源规划局负责解释。

第三十八条 本规定自发布之日起施行，有效期 3 年。