

附件

## 关于城市更新项目土地价款 核定缴纳的若干措施

为加快推动实施北京城市更新，发挥地价对城市更新的支撑保障作用，根据自然资源部办公厅《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023版)》《北京市城市更新条例》等政策法规要求，结合本市实际，就城市更新项目土地价款核定缴纳提出以下措施：

### 一、总体要求

#### (一) 指导思想

深入贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，落实北京城市总体规划，优化城市空间和功能布局，促进产业转型升级，改善人居环境，建立健全城市更新项目地价支持机制，不断完善城市更新政策体系，发挥市场在土地资源资产配置中的决定性作用，激发城市活力，推动高质量发展。

#### (二) 基本原则

——坚持规划统筹，强化规划指导约束作用，统筹城市更新相关规划和实施全过程，有序推进有机更新。

——坚持民生优先，聚焦“七有”“五性”，切实改善民生福祉，支持保障民生和激励公益贡献为导向的城市更新项目。

——坚持多方参与，维护资源资产合法权益，积极引导社会

资本参与，发挥政府、市场和社会各方的积极性。

### （三）适用范围

按规划实施竣工，已采取出让方式使用国有建设用地的项目（商品住房除外），实施城市更新涉及缴纳或者补缴土地价款时，适用于本措施。

## 二、具体措施

城市更新项目涉及缴纳或者补缴土地价款时，充分考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素，主要包括城市更新项目土地整理投入、移交的公益用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本，以市场评估价为基础按程序确定土地价款。

### （一）保障性租赁住房建设

企事业单位依法取得使用权的土地经批准变更土地用途建设保障性租赁住房时，不补缴土地价款，原划拨土地可继续保留划拨方式。

闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经区人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全需求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

### （二）危旧楼房改建

危旧楼房改建中，成套化改造套内增加的建筑面积，参照经

济适用房管理时，无需缴纳土地价款，在不动产登记时应当予以注记，上市转让时该部分面积应当按照规定缴纳土地价款。

危旧楼房改建中，利用腾退空间、闲置空间补充建设的区域经营性商业配套设施或经营性公共服务设施，按土地使用权市场价格的 80%核定土地价款。

### （三）公共设施建设

为满足安全、环保、无障碍标准等要求，增设必要的楼梯、风道、无障碍设施、电梯、外墙保温等附属设施和室外开敞性公共空间的建筑面积，不计容积率时，无需缴纳土地价款。

为保障居民基本生活、补齐城市短板，实施市政基础设施改造、公共服务设施改造、公共安全设施改造部分的建筑面积，不补缴土地价款；涉及改做其他用途时，应按照规定缴纳土地价款。

### （四）产业类城市更新

已采取出让方式使用土地的老旧厂房、老旧低效楼宇、传统商业设施、低效产业园区更新改变用途时（改变商品住宅的除外），涉及补缴土地价款的项目，按土地使用权市场价格的 90%核定土地价款。

在符合规划、不改变用途的前提下，对现有存量低效工业用地（M1、M2、M3）增加建筑规模，总容积率未超过 1.5 时，不再增收土地价款。

### （五）地下空间开发利用

城市更新项目新增地下空间涉及经营性用途，位于东城区、

西城区时，按照政府土地收益的 70%核定土地价款；位于朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区及北京城市副中心时，按照政府土地收益的 80%核定土地价款；其他区域的项目，按照政府土地收益的 90%核定土地价款。

在上述核定的基础上，位于中心城区及北京城市副中心，且符合“项目现状地上建筑规模减量”，项目现状减少的地上建筑规模占原项目总建筑面积比小于等于 20%时，再按 90%核定土地价款；项目现状减少的地上建筑规模占原项目总建筑面积比大于 20%小于等于 40%时，再按 80%核定土地价款；项目现状减少的地上建筑规模占原项目总建筑面积比大于 40%时，再按 70%核定土地价款。

#### （六）用地功能混合使用

建设用地功能混合使用符合正面清单和比例管控要求的项目，不增加建筑规模时，无需缴纳土地价款。

#### （七）出让土地使用权延期

出让土地使用权未到期需延期时，合理确定延期出让年限，重新签订出让合同，土地价款按出让土地使用权市场价格核定。

延期不涉及土地使用条件调整时，土地价款按照新出让合同起始日期至延期到期日地价款总额减去原出让合同约定土地使用条件剩余年期的地价款总额核定。

延期涉及土地使用条件调整时，原出让合同约定土地使用条件剩余年期地价款超过新土地使用条件剩余年期地价款，土地价

款按照新出让合同起始日期至延期到期日地价款总额减去新土地使用条件剩余年期地价款核定；反之，土地价款按照新出让合同起始日期至延期到期日地价款总额减去原出让合同约定土地使用条件剩余年期地价款核定；符合本措施其他规定的项目，在此基础上再行核定。

### **三、工作要求**

#### **（一）严格监督管理**

城市更新中要严格审查附属设施建设工程，除满足安全、环保、无障碍标准等要求和保障居民基本生活、补齐城市短板之外，非必要不增加建设。统一标准严格界定室外开敞性公共空间，严禁通过建设室外开敞性公共空间增加建筑空间。严格按照正面清单和比例管控要求落实建设用地功能混合使用，超过比例管控要求时，原则上不予批准。市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施之间可互相转换改造。建设用地功能混合使用中不得建设成套职工宿舍。市、区住房城乡建设部门、各区政府要加强管理，保障性租赁住房、租赁型职工集体宿舍不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售。市、区规划自然资源部门不得为保障性租赁住房、租赁型职工集体宿舍承租人办理不动产登记手续。

#### **（二）有序推进实施**

城市更新项目需在实施方案土地取得方式部分明确是否属于地价补缴或土地价款支持范畴，涉及缴纳或补缴地价款时，需由各区规划自然资源部门及时开展地价评估评审工作，缩短更新

周期，提高土地利用效率。行业协会及各评估机构应依据本措施要求，严格遵循评估规范规程，依法依规开展评估工作。

### （三）保障合法权益

危旧楼房改建、老旧小区综合整治改造要尊重居民意愿，合理依规确定实施主体、运营主体。严格区分政府、实施主体、运营主体、居民的责权利，合理分担改建改造费用，确保居民合法权益不受损失。改建改造工作要与配套设施建设更新同步实施，依法办理不动产登记手续。城市更新中涉及国有资产的，严格按照国有资产管理有关规定处理。

附件：北京市城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施分类明细表

## 附件

### 北京市城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施分类明细表

类别	具体方式	商业用地	居住用地	办公用地	工业仓储用地	公共管理与公共服务用地	交通运输用地
保障性租赁住房建设	企事业单位依法取得使用权的土地经批准变更土地用途建设保障性租赁住房	不补缴土地价款					
	闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经区人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全需求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质	不补缴土地价款					不补缴土地价款
危旧楼房改建	危旧楼房改建中，成套化改造套内增加的建筑面积		参照经济适用房管理时，无需缴纳土地价款				
	危旧楼房改建中，利用腾退空间、闲置空间补充建设的区域经营性商业配套设施或经营性公共服务设施	按土地使用权市场价格的 80%核定土地价款					

类别	具体方式	商业用地	居住用地	办公用地	工业仓储用地	公共管理与公共服务用地	交通运输用地
公共设施建设	为满足安全、环保、无障碍标准等要求，增设必要的楼梯、风道、无障碍设施、电梯、外墙保温等附属设施和室外开敞性公共空间的建筑面积	不计容积率时，无需缴纳土地价款					
	为保障居民基本生活、补齐城市短板，实施市政基础设施改造、公共服务设施改造、公共安全设施改造部分的建筑面积	不补缴土地价款					
产业类城市更新	已采取出让方式使用土地的老旧厂房、老旧低效楼宇、传统商业设施、低效产业园区更新改变用途时（改变商品住宅的除外），涉及补缴地价款的项目	按土地使用权市场价格的 <b>90%</b> 核定土地价款					
	在符合规划、不改变用途的前提下，对现有存量低效工业用地（ <b>M1、M2、M3</b> ）增加建筑规模，总容积率未超过 <b>1.5</b> 时				不再增收土地价款		
地下空间开发利用	新增地下空间涉及经营性用途	<p>位于东城区、西城区时，按照政府土地收益的 <b>70%</b>核定土地价款；位于朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区及北京城市副中心时，按照政府土地收益的 <b>80%</b>核定土地价款；其他区域的项目，按照政府土地收益的 <b>90%</b>核定土地价款</p> <p>在上述核定的基础上，位于中心城区及北京城市副中心，且符合“项目现状地上建筑规模减量”，项目现状减少的地上建筑规模占原项目总建筑规模比小于等于 <b>20%</b>时，再按 <b>90%</b>核定土地价款；项目现状减少的地上建筑规模占原项目总建筑规模比大于 <b>20%</b>小于等于 <b>40%</b>时，再按 <b>80%</b>核定土地价款；项目现状减少的地上建筑规模占原项目总建筑规模比大于 <b>40%</b>时，再按 <b>70%</b>核定土地价款</p>					

类别	具体方式	商业用地	居住用地	办公用地	工业仓储用地	公共管理与公共服务用地	交通运输用地
用地功能混合使用	符合正面清单和比例管控要求的项目，不增加建筑规模时	无需缴纳土地价款					
出让土地使用权延期	出让土地使用权未到期需延期时，合理确定延期出让年限，重新签订出让合同	土地价款按出让土地使用权市场价格核定					
	延期不涉及土地使用条件调整时	按照新出让合同起始日期至延期到期日地价款总额减去原出让合同约定土地使用条件剩余年期的地价款总额核定					
	延期涉及土地使用条件调整时	原出让合同约定土地使用条件剩余年期地价款超过新土地使用条件剩余年期地价款，土地价款按照新出让合同起始日期至延期到期日地价款总额减去新土地使用条件剩余年期地价款核定；反之，土地价款按照新出让合同起始日期至延期到期日地价款总额减去原出让合同约定土地使用条件剩余年期地价款核定；符合本措施其他规定的项目，在此基础上再行核定					