

附 件

北京市城市更新项目土地价款核定 缴纳实施细则（试行）

为规范城市更新项目地价核定流程，确保核定工作精准适配项目类型与实际需求，依据《北京市城市更新条例》、《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》（以下简称《若干措施》）及相关技术规范，制定本细则。

一、公共要素贡献的核定规则

城市更新项目提供公共要素贡献的，应依据实际建设成本与公共贡献价值量进行相应核算，并在地价评估中对地价进行核减。按照贡献对等、价值公允、程序透明、权责匹配原则，经区城市更新主管部门会同行业主管部门审核、区政府认定后，作为地价核减的依据。

涉及公共要素贡献地价核减的城市更新项目，在按照《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号，以下简称《技术规范》）评估土地使用权市场价格时，应以项目未承担相关公共要素建设责任为假设前提，评估过程中不再考虑该部分公共要素建设对应的成本对地价的影响，严防出现重复核减问题。

（一）项目无偿建设公交站点、公共非机动车停放点（含充电设施）等公共交通设施，实施市政线路管网延伸及升级工程，

或支持轨道一体化、城市安全韧性项目建设的，结合建设成本综合确定地价核减额度。其中，依照有关规定应由项目单位代建的，按城市更新主管部门会同行业主管部门专题研究确认的额度核减地价；属项目单位配建责任的，不予核减地价。

（二）项目无偿移交公共服务设施产权的，可按专项审计报告确定的额度核减地价；暂不具备审计条件的，可参照备案工程预算报告确定的额度核减地价。为公益性项目实施主动腾让合法用地的，按土地原合法用途及规划条件评估结果确定地价核减。

（三）政策实施中需区分城市更新项目类型，统筹做好地价核减与财政补助的政策衔接。已享受财政补助的公共要素贡献相关支出，不再重复核减地价。

（四）其他类型的公共要素贡献，经区城市更新主管部门会同行业主管部门审核、区政府认定后，参照上述标准执行。

二、已出让项目用地土地价款核定规则

（一）明确项目土地出让年限和新规划建设条件，包括土地用途、容积率、建筑高度管控、配套设施要求等。

（二）按照《技术规范》，多项条件同时调整的，应分别核算各项条件调整带来的地价增减额。涉及公共要素贡献的，同步核算对应成本的土地价款扣减额。

（三）依据《若干措施》规定，确定规划条件调整后的土地价款增减额，核定最终应缴地价。

三、原划拨用地项目土地价款核定规则

(一)结合项目现状合法用地条件,先按照相关《技术规范》要求,分别评估划拨土地使用权价格与出让土地使用权市场价格(改造更新后建筑规模小于现状建筑规模的,可按改造更新后建筑规模评估,其用途按照建筑面积比例确定),核定项目应补缴土地价款。

(二)再按已出让项目用地土地价款核定相关规则,核定因规划条件调整产生的土地价款增减额度。

四、城市更新项目出让用地续期土地价款核定规则

(一)确定续期年限。区规划自然资源主管部门组织区级相关部门,结合辖区国土空间规划及产业发展规划审核申请材料,提出续期年限。项目用地的土地使用权剩余年期和延期年期之和不得超过法定最高出让年限。

(二)评估续期应缴土地价款。按照《若干措施》核定,具体分两种情形。

不涉及土地使用条件调整时,按照委托评估日期至续期到期日评估地价款总额,扣减以委托评估日期为估价期日评估出的原出让合同约定土地使用条件剩余年期的土地价款核定。

涉及土地使用条件调整时,若原出让合同约定土地利用条件下剩余年期土地价款大于按新土地利用条件下剩余年期土地价款时,按照新土地利用条件下委托评估日期至续期到期日评估土地价款总额,扣减委托评估日期为估价期日评估出的新土地利用条件下剩余年期土地价款核定;反之,按照新土地利用条件下委

托评估日期至续期到期日评估地价款总额，扣减以委托评估日期为估价期日评估出的原土地利用条件下剩余年期土地价款核定。

（三）叠加适用其他规定。项目符合“公共要素贡献”，在上述计算结果基础上进一步核减对应金额，核定最终应缴土地价款。

五、地下空间开发利用土地价款核定规则

（一）以减量提质、功能疏解为导向，通过核减地上建筑规模、开发利用地下空间实施的城市更新项目，实行地上、地下土地价款统筹核定。项目核减地上建筑规模已缴纳的剩余年期政府土地出让收益，可抵扣本项目地下空间应缴土地价款。其他不涉及抵扣或抵扣后有剩余的，依规予以退还。

（二）地下空间土地价款以政府土地出让收益为核算依据，政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价规定比例测算确定；地下三层及以下地下空间，可免于缴纳土地价款。

六、其他相关要求

（一）用地功能混合使用。仅适用于存量建筑用途转换，符合正面清单及比例管控要求、不增加建筑规模的，无需缴纳土地价款；突破比例管控要求或增加建筑规模时，应核定补缴土地价款。

（二）特定存量用地更新补缴。已出让的老旧厂房、老旧低效楼宇、传统商业设施、低效产业园区更新时，不改变用途（或符合混合功能使用政策）、增加建筑规模（商品住宅除外）且需

补缴土地价款的，可参照《若干措施》“（四）产业类城市更新”执行，即按土地使用权市场价格的90%核定土地价款。

（三）土地估价报告要求。需分别列明项目基础地价（市场价格）与核定地价底线，供政府决策。

七、附则

（一）划拨土地通过国有租赁、国有土地使用权作价出资或入股等有偿方式实施城市更新时，可参照本细则执行。

（二）建设项目涉及国家或者本市有其他规定的，可参照其他规定执行。

（三）本细则自印发之日起试行，试行五年。