**瓯海区工业用地临时改变房屋用途**

**土地收益金标准更新情况说明**

一、起草背景

为有效整合城市空间资源，促进存量工业土地的二次开发利用，推动土地混合开发利用、用途合理转换，盘活存量土地和低效用地，提升城市品位和活力，根据《温州市人民政府办公室印发关于有序推进温州市区中心城区工业用地功能转变指导意见的通知》（温政办〔2024〕55号）文件要求，现需明确瓯海区市核心区204平方公里范围外工业用地临时改变房屋用途土地收益金标准。为此，我局开展瓯海区工业用地临时改变房屋用途土地收益金区片价格更新调查工作，为制定瓯海区工业用地临时改变房屋用途土地收益金收取标准提供决策参考。现该工作已基本完成。

二、起草过程

本次瓯海区工业用地临时改变房屋用途土地收益金区片价格更新调查项目，采用分片区、重点抽样调查、全域覆盖的估价方式进行，测算片区商业、工业用地土地价值,计算收益金，为合理制定土地收益金收取标准提供技术支持。本次调查主要收集近期可反映各区片房地产租赁状况及租金大体水准的样本资料，包括工业租金及底层商业和楼层商业租金。为全面掌握温州市房地产租赁市场行情及动态变化，按照代表性、分布均匀和资料的完整性，调查并收集了区片内大量的商服用地及工业用地房地产租金案例，其中包括国有资产租赁、房产中介、网络信息及估价师日常调查等收集的案例。通过案例价格分析，采用土地剩余法以及收益还原法，剥离房地产出租收益里面归属建筑物的收益及应缴纳税金，最终得出各类型用地纯地租金，再通过商业纯地租金与工业纯地租金差额折算，形成本次瓯海区市核心区204平方公里范围外工业用地临时改变房屋用途土地收益金收取标准。

三、主要内容

**1、估价期日及范围**

估价期日：二〇二五年五月三十一日

项目范围：瓯海区行政区全域。

**2、区片划分**

市核心区204平方公里范围外瓯海剩余区域在本次价格制定共分为10个区片。按照均价性(同一区片内，房地产租金水平比较接近或一致)、均质性(同一区片内，土地的利用状况、基础设施条件、环境条件和规划条件等基本相同)原则将行政与自然属性相结合，以实用、方便操作、保持地块的完整性为标准，形成10个区片。本轮收益金标准项目范围与温政办(2024)55号文附件1“土地年收益金区片分布”其中瓯海所属区片范围保持一致，另增加10个区片，总共划分范围为17个区片。A-1~A-7区片范围及收益金价格与温政办(2024)55号文保持一致，无调整。B-1~B-10区片为本次新增区片。