**温州市区中心城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**

为有效整合城市空间资源，促进中心城区204平方公里内老旧工业区存量用地的二次开发利用，2020年9月14日,市政府发布了《关于有序推进温州市区中心城区工业用地功能转变实施方案》（温政办函〔2020〕26号），对中心城区工业片区功能转变和产业提升目标、举措提出具体要求。文件规定临时改变建筑物使用功能的，应根据使用年限收取土地收益金，并附具了土地收益金标准，有效期为3年。该标准已于2023年9月14日到期。近三年，由于受疫情和宏观经济影响，中心城区工业建筑、商服建筑等市场租金变化较大，原公布的收益金标准已经不适用目前实际需要，亟需启动更新评估。为此，我局开展了温州市区中心城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，为制定新一轮土地收益金收取标准提供决策参考。现该工作已基本完成。

一、基本原则

1、市场原则。以市场为依托，按照以点带面辐射范围的广度，全面和突出的对区域内二、三产业用地开展分区市场调查工作，以使土地纯收益标准趋近于客观水平。

2、综合平衡原则。按繁华程度及商服区对该区片的经济贡献程度进行区域平衡和协调，使其能反映城市区位的区域差异性和片区内不同地块收益均衡化。

3、定量与定性相结合原则。收益金标准尽量把定性的、经验性的分析进行量化，以定量计算为主，必要时对某些现阶段难以定量的社会、经济因素采用定性分析，以减少人为任意性，提高项目成果的合理性。

4、现势收益与预期收益相结合原则。根据社会经济发展状况、房地产市场变化等因素，既考虑土地的当前时点的现势收益，又在一定程度上考虑它的未来一段时间内的预期收益。

5、连续性原则。本次收益金标准更新工作在尊重现实情况的基础上，将合理考虑上一轮成果表达方式，使收益金具体收取工作简单易操作。

二、内容和成果

本次更新评估，以市场为依托对区域内二、三产业用地分别开展分片区、重点抽样调查、全域覆盖的估价方式进行。通过收集2017-2023年期间的可反映各区片房地产租赁状况及租金价格水平的1000多宗商服用地及工业用地房地产样本资料，采用市场比较法、收益还原法和基准地价修系数正法等评估方法测算出各区片底层商服用房租金价格、楼层商服用房租金价格、工业用房租金价格等平均价格水平。经剥离归属建筑物的收益及应缴纳税金后得出各类型用地纯收益。经综合分析产业导向、经济发展状况对房地产租赁市场的影响及市场发展趋势等因素对商服纯地收益与工业纯地收益进行适当修正，并以此差额确定改变功能土地收益金标准。

本轮收益金标准（征求意见稿）基准日为2023年6月30日，项目范围与温政办函〔2020〕26号文附件1“退二进三区块示意图”所示范围保持一致，区片划分继续沿用温政办函〔2020〕26号文件划分范围分14个片区，区片划分、行业修正系数和计算方式保持不变。

三、收益金水平变动情况

根据市场调查，2017年、2018年收益金水平波动不大，但从2019年开始，近五年温州市区营业房持续下降，近二年出现降幅加速的情况，以市中心区成熟商圈店面跟踪数据看：大南五马商圈人民中路段营业房，2019年至2023年间极少数店铺维持原有租金水平，一层营业房租金下降幅度10%-20%、楼层营业房租金下降30%-40%；欧洲城商圈一层营业房，2020年至2023年租金下降幅度30%-40%；市行政中心区深蓝大厦办公用房，2019年至2023年租金下降13%-22%。

经评估更新，收益金水平与上一轮标准变化对比情况如下：从平均水平看，平均底层土地收益金较上一轮平均值下降32%；楼层收益金较上一轮平均值下降37%；划拨土地收益金较上一轮平均值下降21%，各区片均明显下降。调整幅度最大的为区片1（鹿城旧城核心区），底层、楼层及划拨工业收益金降幅分别为-37%、-45%、-28%；降幅最小的为区片5（鹿城仰义街道），底层、楼层及划拨工业收益金降幅分别为-29%、-36%、-11%。