附件1

**沈阳市国有存量商服用地年租金标准（第1层楼面价格）**

**单位：元/建筑平方米**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **六级** | **七-九级** |
| 158 | 97 | 74 | 55 | 44 | 33 | 18 |

**沈阳市国有存量商服用地年租金标准（第2层楼面价格）**

**单位：元/建筑平方米**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **六级** | **七-九级** |
| 106 | 65 | 50 | 37 | 30 | 23 | 13 |

**沈阳市国有存量商服用地年租金标准（第3层及以上楼面价格）**

**单位：元/建筑平方米**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **六级** | **七-九级** |
| 75 | 46 | 35 | 26 | 21 | 16 | 9 |

附件2

**沈阳市国有存量工业用地年租金标准（地面价格）**

**单位：元/平方米**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **六级** |
| 36 | 33 | 27 | 20 | 13 | 7 |

附件3

**商服用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁年限 | 1年 | 2年 | 3年 | 4年 | 5年 |
| 修正系数 | 1.0000  | 1.9241  | 2.7781  | 3.5674  | 4.2967  |
| 租赁年限 | **6年** | **7年** | **8年** | **9年** | **10年** |
| 修正系数 | 4.9707  | 5.5936  | 6.1692  | 6.7011  | 7.1927  |
| 租赁年限 | **11年** | **12年** | **13年** | **14年** | **15年** |
| 修正系数 | 7.6470  | 8.0668  | 8.4548  | 8.8133  | 9.1446  |
| 租赁年限 | **16年** | **17年** | **18年** | **19年** | **20年** |
| 修正系数 | 9.4508  | 9.7338  | 9.9953  | 10.2369  | 10.4602  |

附件4

**工业用地年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁年限 | **1年** | **2年** | **3年** | **4年** | **5年** |
| 修正系数 | 1.0000  | 1.9425  | 2.8308  | 3.6681  | 4.4572  |
| 租赁年限 | **6年** | **7年** | **8年** | **9年** | **10年** |
| 修正系数 | 5.2009  | 5.9019  | 6.5626  | 7.1853  | 7.7722  |
| 租赁年限 | **11年** | **12年** | **13年** | **14年** | **15年** |
| 修正系数 | 8.3253  | 8.8467  | 9.3381  | 9.8012  | 10.2377  |
| 租赁年限 | **16年** | **17年** | **18年** | **19年** | **20年** |
| 修正系数 | 10.6491  | 11.0369  | 11.4023  | 11.7468  | 12.0714  |

附件5

**参照商服用地租金标准用途修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地用途** | **零售商****业用地** | **批发市****场用地** | **餐饮用地** | **旅馆用地** | **商务金****融用地** | **娱乐用地** | **其他商****服用地** | **机关团****体用地** |
| **修正系数** | 1 | 1 | 1 | 0.85 | 0.85 | 0.85 | 1 | 0.67 |
| **土地用途** | **新闻出****版用地** | **教育用地** | **科研用地** | **医疗卫****生用地** | **社会福****利用地** | **文化设****施用地** | **风景名胜****设施用地** |  |
| **修正系数** | 0.67 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.54 | 0.56 |  |

附件6

**参照工业用地租金标准用途修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地用途** | **采矿用地** | **仓储用地** | **体育用地** | **公用设****施用地** | **公园与****绿地用地** | **军事设****施用地** | **交通服务****场站用地** |
| **修正系数** | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

附件7

**商服用地地下空间修正系数表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **用途及层数** | **地下一层** | **地下二层** | **地下三层及以下** |
| **修正系数** | 0.3 | 0.2 | 0.15 |

附件8

**使用说明**

一、适用范围

本通知所称国有存量建设用地租金为我市辖区内（不含辽中区）商服、工业用途及按照一定修正系数修正后的其他用途下，原划拨土地使用权以租赁方式有偿使用，原租赁土地使用权到期后经依法批准在原用途法定最高年限内以租赁方式续期，原租赁合同中约定采用即时评估方式调整租金等情形的土地租金收缴标准。本通知自2024年4月1日起生效，对于租赁土地使用权期满续期或即时评估调整租金等情形，涉及租金欠缴的，须按照原合同约定补缴相关款项。本通知未列明用途下租金标准，仍按原租赁合同约定或通过评估方式确定。

以先租后让、长期租赁等方式新供应国有建设用地使用权及到期后以租赁方式续期的，以及原租赁合同约定按固定比例定期调整租金的，不适用本标准。

二、租赁土地级别的确认

租赁土地使用权级别以《沈阳市人民政府办公室关于转发市自然资源局沈阳市城区国有土地级别基准地价出让金标准的通知》（沈政办发〔2021〕30号）公布的各用途土地级别范围说明及级别范围图为准。

三、租金标准内涵

**1.价格表现形式**

商服用地土地租金标准分别按照第1层、第2层、第3层及以上公布，价格表现形式为楼面价格；工业用地土地租金标准以地面价格形式表现。

**2.土地租金标准类型**

本通知公布的标准为租赁使用权市场价格扣减划拨使用权价格的差值。

**3.其他用途租金标准**

除商服和工业用途之外的其他用途租金标准按照公布的商服和工业用途租金标准乘以附件5、附件6中所示的修正系数确定。

四、计算方式

（一）商服用地

办理只有一层的建筑物或只办理多层建筑物中的一层的，租金收取可直接按照附件1中公布的相应标准乘以该层房屋建筑面积计算；办理多层建筑中的两层或两层以上的，租金收取按照以下公式计算：

：多层建筑租金收取租金总额

：建筑第1层租金标准

：建筑第2层租金标准

：建筑第3层及以上租金标准

：需办理租赁的建筑层数

*S*：需办理租赁的总建筑面积

（二）工业用地

工业用地租金收取按照附件2中公布的标准乘以需办理租赁的建筑物的土地面积计算。

（三）其他用途土地

附件5、附件6中所列用途的土地租金计算，先按照对应的商业或工业用途标准计算后再乘以表中的用途修正系数。

（四）多年期租金一次性缴纳

一次性缴纳多年期租金，按照土地用途年租金标准乘以附件3、附件4中对应的年期修正系数计算租金。

1. 出租地下空间

出租商服用途地下空间的，按照地上第一层租金标准乘以附件7中对应的修正系数计算租金。