

# 《全国工業用地使用権譲渡最低価格》

## 発布実施に関する通知

国土資発[2006]307号

各省、自治区、直轄市国土資源庁（国土環境資源庁、国土資源局、国土資源と不動産管理局、不動産土地資源管理局）、計画単列市の国土資源管理部門、新疆生産建設兵団国土資源局へ：

《国务院の土地調整管理強化に関する問題の通知》（国発[2006]31号）の精神を実施貫徹するため、工業用地の調整と管理を強め、土地の節約と集約を促進し、土地等級と区域土地利用政策を根拠として、《全国工業用地使用権譲渡最低価格標準》（以下《標準》と呼ぶ、詳細は付属文書1を参照）を統一制定し、ここに直ちに発布する。

一、本《標準》は市および県の人民政府が譲渡する工業用地の土地使用権価格を確定する時、必ず執行しなければならない最低制御基準である。

二、工業用地は必ず入札競売看板方式で売り出さなければならない、その売り出し底値及び最終取引譲渡価格はその地域の土地等級別に定められた該当する最低価格基準（詳細は付属書2を参照）より低くしてはならない。各地の国土資源管理部門は土地譲渡手続きを行なう時、必ず本《標準》を厳格に執行しなければならない、土地取得の來源が異なる或は土地開発程度が異なるなどの各種の理由により規定された最低価格基準に対して減価修正をしてはならない。

三、工業プロジェクトは、必ず土地使用全体計画が確定した都市建設用地範囲内の国有建設用地の使用を法に基づいて申請しなければならない。少数の地区が確かに必要とする土地使用全体計画が確定した都市建設用地の範囲外の土地で、かつ当該土地の初期開発も土地使用者の自己責任で行った工業プロジェクト用地に対して、土地譲渡価格を確定する時においてその地域の土地等級別に定められた該当する最低価格基準の60%より低くない価格にしても良い。その中で、耕作地予備資源に入れられていない、かつ土地使用権者（或は経営権請負者）が未確定な国有の砂地・剥き出しの土地・岩石剥き出しの砂礫地を使用する工業プロジェクトに対しては、土地譲渡価格を確定する時においてその地域の土地等級別に定められた該当する最低価格基準の30%より低くない価格にしても良い。この種の地価政策を実行する工業プロジェクト用地に対しては、省級国土資源部部門が中央の国土資源部へ報告して記録に留める。

四、法定の最高使用権譲渡期間（50年）よりも短い使用権譲渡期間の工業用地或はリース方式で提供される工業用地は、その譲渡価格と年間リース料の確定は一定の還元利率に基づいて法定最高譲渡年数の価格に換算して、本《標準》より低くないこと。年度期間の修正は《城鎮土地価格評価規程》（GB/T18508-2001）の規定に符合しなければならず、還元利率はその期間の中国人民銀行が公布する人民元の五年間の定期預金利率より低くないこととする。

五、土地を徴収される農民の長期の生計を確実に保障するため、省級国土資源管理部門はその土地の徴収補償費用の高まりの実情を根拠として、その土地の工業用地の使用権譲渡最低価格の基準を更に引き上げ、またその地域の産業発展政策に基づいて、本《標準》より低くないことを前提にして、それぞれの業界・区域ごとの工業用地使用権譲渡最低価格基準を制定公布し、直ちに中国政府の国土資源部へ報告し記録に留めることとする。

六、本《標準》発布実施後、各省（区・市）は本《標準》に基づいて、基準価格の更新作業を展開し、随時に工業用地の基準地価を調整しなければならない。

七、各地の国土資源管理部門は工業用地の使用権譲渡に対して監督管理を強化しなければならない。最低価格より低い価格での使用譲渡、或は各種の形式による補填や返還など低価格による国有土地使用権譲渡の不法な行為に対して、法により関係人員の法律責任を追及する。

八、本《標準》は2007年1月1日より実施する。国土資源部は各地の社会経済発展状況およびマクロ調整の必要性和《標準》の実施状況に応じて、適時修正改定を進める。

付属書：1. 全国工業用地使用権譲渡最低価格基準  
2. 土地等級

<http://www.mlr.gov.cn/pub/gtzyb/zytz/P020061227430123149005.doc>

中華人民共和國国土資源部  
二〇〇六年十二月二十三日

付属書1 全国工業用地使用権譲渡最低価格基準 単位：元/平方米（土地）

土地等級	工業用地使用権譲渡最低価格基準
1等	840
2等	720
3等	600
4等	480
5等	384
6等	336
7等	288
8等	252
9等	204
10等	168
11等	144
12等	120
13等	96
14等	84
15等	60

付属書2 土地等級（注：本表は唐山市日本事務所により元の付属書に基づき摘要整理したものであり、主要経済圏以外は一部省略されている。更に詳細を知りたい方は弊事務所にご連絡ください。）

土地等級	長江デルタ地域	珠江デルタ地域	環渤海地域	その他主要地域	唐山市
1等	上海：長寧区 虹口区 黄浦区 静安区 卢湾区 普陀区 徐匯区 楊浦区 閘北区	なし	なし	なし	なし
2等	上海：浦東新区	なし	北京：朝陽区 崇文区 東城区 豊台区 海淀区 石景山区	なし	なし

			西城区 宣武区		
3等	なし	広東：広州市（白雲区 海珠区 荔湾区 萝岗区 天河区 越秀区） 深圳市（福田区 罗湖区 南山区 盐田区）			
4等	江蘇：常州市 南京市、蘇州市、无錫市 浙江：杭州市、寧波市		天津：和平区 河東区 河西区 河北区 虹橋区 南開区 辽宁：大連市 瀋陽市 河北：石家庄市 青島市（市南区 市北区 四方区 嶗山区 李滄区）	重慶：大渡口区 江北区 九龍坡区 南岸区 沙坪壩区 渝中区	
5等		広東：東莞市	北京：通州区 天津：塘沽区	陝西：西安市	唐山市（路北区 路南区 開平区）
6等	上海：嘉定区 宝山区 闵行区 江苏：南通市（崇川区 港閘区） 扬州市（維揚区 広陵区） 鎮江市（京口区	広東：佛山市（南海区 順德区） 広州市（番禺区 南沙区） 江門市（江海区 蓬江区） 汕頭市濠江区	北京：大興区 昌平区 順義区 天津：津南区 西青区	河北：保定市（北市区 南市区 新市区） 邯鄲市（從台区 邯山区 复興区）	

	潤州区) 南京市栖霞区 常州市戚墅堰区 蘇州市 (吳中区 相城区) 浙江:温州市 (龙湾区 鹿城区 瓯海区)	湛江市(赤坎区 霞山区 麻章区)			
7等	上海:南汇区 松江区 金山区 江苏:江陰市 昆山市 連雲 港市(海州区 新浦区) 啓 東市 泰州市 (海陵区 高 港区) 張家 港市 南京市 (六合区 浦 口区 江寧 区) 无錫市 (錫山区 惠 山区) 浙江:嘉興市 (南湖区 秀 洲区) 紹興 市越城区 台 州市(黄岩区 椒江区 路橋 区) 杭州市 蕭山区 寧波 市(北仑区	広東:潮州市 湘橋区 茂名 市(茂南区 茂港区) 佛 山市三水区 韶関市(武江 区 湞江区) 陽江市江城 区 肇庆市端 州区 広州市 花都区 湛江 市坡头区	北京:門頭溝 区 房山区 天津:東麗区 大港区 北辰 区 漢沽区 河北:秦皇島 市(海港区 山海関区 北 戴河区)		

	鎮海区)				
8 等	上海：奉賢区 青浦区 江蘇：常熟市 淮安市(清河 区 清浦区) 吳江市 宜興 市 常州市武 進区	広東：汕頭市 (潮南区 潮 陽区 澄海 区) 河源市 源城区 惠州 市惠陽区 揭 陽市榕城区 開平市 梅州 市梅江区 清 远市清城区 汕尾市城区 台山市 增城 市 普寧市 肇庆市鼎湖 区 珠海市斗 門区 江門市 新会区	北京：懷柔区 天津：武清区 濟寧市(任城 区 市中区) 臨沂市蘭山 区 枣庄市市 中区 青島市 (黄島区 城 陽区) 煙台 市莱山区		唐山市豐潤区
9 等	上海：崇明件 江蘇：丹陽市 海門市 靖江 市 溧陽市 如皋市 太倉 市 泰興市 通州市 盐城 市亭湖区 楊 中市 徐州市 泉山区 連雲 港市連雲区 浙江：慈溪市 上虞市 紹興 县 余姚市 舟山市(定海 区 普陀区) 諸暨市	広東：從化市 恩平市 佛山 市高明区 高 要市 鶴山市 惠东县 廉江 市 羅定市 雲浮市雲城 区	北京：密雲县 平谷区 延慶 县 天津：宝坻区 蓟县 静海县		唐山市(古冶区 豐南区)
10 等			天津：寧河县		遷安市

11 等					遵化市
12 等					灤南県 灤県 遷 西県 唐海県 玉田県
13 等					
14 等					
15 等					