

(月刊)

云浮市人民政府主办

2022 年 11 月 15 日出版

## 目 录

### 【市政府文件】

- 关于取消佛山（云浮）产业转移工业园氢能产业配套制氢专用区域化工园区功能定位的公告  
（云府函〔2022〕42号） .....2
- 云浮市人民政府关于印发云浮市农业农村现代化“十四五”规划的通知（云府〔2022〕39号） .....3

### 【市政府办公室文件】

- 关于市政府正副秘书长、办公室负责同志分工调整的通知（云府办〔2022〕24号） .....4
- 云浮市人民政府办公室关于印发云浮市城市公共交通发展规划（2021-2035年）的通知  
（云府办〔2022〕25号） .....6

### 【部门规范性文件】

- 关于进一步完善我市社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制的通知  
（云发改价格〔2022〕37号） .....7
- 国家税务总局云浮市税务局 云浮市住房和城乡建设局关于发布《云浮市 2019 年土地增值税工程  
造价核定扣除标准》的公告（2022 年第 5 号） .....10
- 关于公布云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果的通告  
（云自然资(2022)194号） .....12
- 关于公布云浮市云城区 2021 年度城镇国有建设用地标定地价更新项目成果的通告  
（云自然资(2022)206号） .....13

### 【政策解读】

- 《关于进一步完善我市社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制的通知》的政策解读 .....14
- 《国家税务总局云浮市税务局 云浮市住房和城乡建设局关于发布云浮市 2019 年土地  
增值税工程造价核定扣除标准的公告》的政策解读 .....16
- 《云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果》的政策解读 .....18
- 《云浮市云城区 2021 年度城镇国有建设用地标定地价更新项目成果》的政策解读 .....21

### 【人事任免】

- 2022 年 10 月份人事任免 .....24

# 关于取消佛山（云浮）产业转移工业园氢能产业 配套制氢专用区域化工园区功能定位的公告

云府函〔2022〕42号

为贯彻落实危险化学品安全风险集中治理工作，按照国家、省和市关于《化工园区安全整治提升工作方案》和《广东省安委会办公室 广东省应急管理厅关于确认化工园区发展定位的函》（粤安办函〔2022〕45号）要求，进一步深化全市化工园区和危险化学品企业安全整治工作，着力提升整体安全水平，现决定取消佛山（云浮）产业转移工业园氢能产业配套制氢专用区域的化工园区功能定位。被取消化工园区功能定位的区域，自公告发布之日起，不得引进新的危险化学品生产、储存项目，严禁原有危险化学品企业超出规划红线范围的新建、扩建。对符合安全生产条件的危险化学品企业，园区退出公告发布前已完成立项手续、落实用地规划、在建尚未投产以及处于试生产阶段的危险化学品建设项目，可以继续依法依规地进行建设和发展。

特此公告。

云浮市人民政府  
2022年10月7日

# 云浮市人民政府关于印发云浮市农业农村现代化“十四五”规划的通知

云府〔2022〕39号

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《云浮市农业农村现代化“十四五”规划》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市农业农村局反映。

云浮市人民政府  
2022年10月19日

（由于篇幅过长，《云浮市农业农村现代化“十四五”规划》详细内容请登录云浮市人民政府门户网站的“政务公开”政府文件栏目查阅，网站地址为：  
[https://www.yunfu.gov.cn/yfsmzf/jcxxgk/zcfg/zfwj/content/post\\_1636119.html](https://www.yunfu.gov.cn/yfsmzf/jcxxgk/zcfg/zfwj/content/post_1636119.html)）

# 关于市政府正副秘书长、办公室负责同志 分工调整的通知

云府办〔2022〕24号

各县（市、区）人民政府，市直有关单位：

经市政府同意，现将调整后的市政府正副秘书长、办公室负责同志分工通知如下：

**刘锋汉：**市政府秘书长、市政府党组成员，市府办党组书记，协助市长处理市政府日常工作，协调市审计局工作。

负责市府办全面工作。联系市委办工作。

**韦 钰：**市政府副秘书长、市府办党组成员、市信访局局长，协助市领导处理公安、司法、人民武装方面工作。

联系市中级人民法院、市检察院、云浮军分区、市国家安全局、武警云浮支队工作。

**张红梅：**市政府副秘书长、市府办党组成员，协助市领导处理教育、文化、广播电视、旅游、体育、文物、卫生健康、医疗保障、妇女儿童方面工作。

联系市人大办、市妇联、侨联、文联、残联、社科联、红十字会工作。

分管市府办建议提案科（含线口部门办文工作）、人事科、行政科、党建及青年、妇女工作。

**陈嘉松：**市府办党组成员，市纪委监委派驻市府办纪检监察组组长。负责市纪委监委派驻市府办纪检监察组全面工作。

**马家前：**市政府副秘书长、市府办党组成员，协助市领导处理科技、工业和信息化、通信、市场监督管理、知识产权、投资促进、驻穗、石油方面工作。

联系市政协办、市工商联、科协，云浮供电局，市烟草专卖局、盐业集团云浮公司，中国石化广东云浮石油分公司，中国石油广东云浮销售分公司工作。

分管市府办秘书二科、综合二科、市政府督查室及市府办保密工作。

**徐位良：**市政府副秘书长、市府办党组成员，广东药科大学党办、校办主任。负责广东药科大学云浮校区工作。

**黄巧慧：**市政府副秘书长、市府办党组成员，协助市领导处理市政府机关、政务公开、法治政府建设、发展改革、财政、税务、应急管理、国资、政务服务数据管理、统计、金融、重点项目方面工作。

联系市税务局、市消防救援支队、国家统计局云浮调查队、人民银行云浮市中心支行、云浮银保监分局、金融机构驻云浮分支机构、云浮广业硫铁矿集团有限公司、云浮发电厂工作。

分管职能转变协调科（含线口部门办文工作）、调研三科。

**谢君泽：**市府办党组成员、三级调研员。协助市领导处理生态环境、农业农村、乡村振兴、水务、林业、中医药、供销社方面工作。

联系市气象局，团市委工作。

分管市府办综合三科、办公室工会工作。

**李 龙：**市政府副秘书长，协助市领导处理人力资源和社会保障、自然资源、住房和城乡建设、城市管理和综合执法、住房公积金、政府代建方面工作。

联系市委外办、市档案馆，市台港澳事务局、民族宗教局、总工会工作。

分管市府办综合一科、振兴协调办（含线口部门办文工作）。

**简学豪：**市政府副秘书长、市府办党组成员。

联系市政府发展研究中心工作。

分管市府办秘书一科、新闻信息科、调研一科、调研二科。

**潘杰华：**市府办二级调研员。协助市领导处理民政、交通运输、商务、口岸、退役军人事务、军民融合发展、信访方面工作。

联系云浮海事局、云浮海关、罗定海关、云浮邮政管理局。

分管市府办乡村振兴、“三联系”工作，市府办政务公开科（含线口部门办文工作）。

云浮市人民政府办公室

2022年10月31日

# 云浮市人民政府办公室关于印发云浮市城市 公共交通发展规划（2021-2035年） 的通知

云府办〔2022〕25号

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《云浮市城市公共交通发展规划（2021-2035年）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向市交通运输局反映。

云浮市人民政府办公室  
2022年10月27日

（由于篇幅过长，《云浮市城市公共交通发展规划（2021-2035年）》详细内容请登录云浮市人民政府门户网站的“政务公开”政府文件栏目查阅，网站地址为：  
[https://www.yunfu.gov.cn/yfsmzf/jcxxgk/zcfg/zfwj/content/post\\_1640358.html](https://www.yunfu.gov.cn/yfsmzf/jcxxgk/zcfg/zfwj/content/post_1640358.html)）

YFBG2022019

# 关于进一步完善我市社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制的通知

云发改价格〔2022〕37号

各县（市、区）发展和改革局、民政局、财政局、人力资源社会保障局、退役军人事务局：

我市认真贯彻落实国家和省有关价格补贴联动机制工作部署，建立健全社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制，对缓解物价上涨影响、保障困难群众基本生活发挥了重要作用。为贯彻落实《广东省发展和改革委员会 广东省民政厅 广东省财政厅 广东省人力资源和社会保障厅 广东省退役军人事务厅 国家统计局广东调查总队关于进一步完善我省社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制的通知》（粤发改价格函〔2021〕2552号）要求，切实做好困难群众基本生活保障工作，现就进一步健全价格补贴联动机制有关事项通知如下：

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持以人民为中心的发展思想，以社会救助和保障制度为基础，完善价格补贴联动机制，提高发放效率，有效缓解物价上涨对困难群众基本生活的影响，坚决兜住兜牢基本民生底线。坚持社会救助和保障标准常态化调整，加强与价格补贴联动机制政策衔接，强化政策落实，实现困难群众基本生活保障水平与经济社会发展水平“同频共振”，不断增强困难群众的获得感、幸福感、安全感。

## 二、主要内容

（一）保障对象。主要包括城乡低保对象、特困人员、领取失业保险金人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤儿、事实无人抚养儿童、艾滋病病毒感染儿童以及我市无固定工资或无离、退休金收入的“五老”（老堡垒户、老游击队员、老交通员、老苏区干部、老党员）人员。各地可根据实际适当扩大保障范围，不得缩小保障范围。各地有关部门要严格对照相关规定要求，认真梳理价格临时补贴范围和对象，

实行动态管理，做到“应保尽保、应补尽补”。

（二）启动条件。满足以下任一条件即启动价格补贴联动机制：

- 1.居民消费价格指数（CPI）单月同比涨幅达到 3.5%。
- 2.CPI 中的食品价格单月同比涨幅达到 6%。

（三）启动层级。以市级为单位统一启动或中止价格补贴联动机制。

（四）联动方式。当达到启动条件时，启动价格补贴联动机制，发放价格临时补贴；当月所有启动条件不满足时，中止价格补贴联动机制，停止发放价格临时补贴。价格临时补贴实行“按月测算、按月发放”，在相关价格指数发布当月足额发放到困难群众手中。

市级统筹做好社会救助和保障标准常态化调整与价格补贴联动机制的衔接工作。按照正常程序调整社会救助和保障标准时，应将上一年度居民基本生活费用上涨情况、价格临时补贴发放情况以及预测的本年度居民生活费用价格上涨情况等作为重要参考因素。

（五）补贴标准。以市级为单位确定统一的价格临时补贴标准，具体标准由市级按月测算，测算方法为：价格临时补贴标准 = 当地城乡低保最低标准 × SCPI（城镇低收入居民基本生活费用价格指数）同比涨幅，并四舍五入取整。

按照上述方法测算的补贴标准不足 30 元/人·月的，按 30 元/人·月发放；超过 30 元/人·月的据实发放。

（六）资金保障。各地要根据当地物价走势，及时安排价格临时补贴所需资金，确保价格临时补贴资金发放到位。对低保对象、特困人员、孤儿、事实无人抚养儿童、艾滋病病毒感染儿童发放的价格临时补贴可从地方困难群众救助补助资金列支，或由地方财政预算另行安排。对享受国家定期抚恤补助的优抚对象以及我市无固定工资或无离、退休金收入的“五老”人员发放的价格临时补贴由地方预算安排。对领取失业保险金人员发放的价格临时补贴从失业保险基金列支。

### 三、工作要求

（一）加强组织领导。保障困难群众基本生活，事关社会稳定大局，事关小康社会的质量和成色。各地要高度重视，加强统筹协调，切实担负起主体责任，在当地党委、政府领导下，密切关注物价上涨对困难群众基本生活的影响，切实抓好价格临时补贴的资金筹措、发放等各项具体工作。要按照《中共广东省委办公厅 广东省人民政府办公厅印发〈关于改革完善社会救助制度的实施方案〉的通知》要求，落实部门责任，将价格补贴联动机制执行情况纳入各地区各部门绩效评价。

（二）健全工作机制。市发展改革部门及时启动价格补贴联动机制，相关工作情况及时报省发展改革委。各地要建立健全工作执行机制，由各地发展改革部门牵头，民政、财政、人力资源社会保障、退役军人事务、国家调查队等有关部门各司

其职、紧密配合，提高工作效率，密切关注物价上涨对困难群众基本生活的影响。联动机制启动后，各有关部门要认真核定补贴对象，防止漏发、重发，确保价格临时补贴及时足额发放到位；要加强监督检查，防止弄虚作假及挪用、截留补贴等违规行为发生。价格临时补贴发放后，应及时将有关情况报当地政府和上级价格主管部门。发展改革部门要密切关注物价变动，准确测算价格临时补贴标准，提出价格临时补贴标准的建议，抓好机制实施情况跟踪和督导；民政部门要组织好对城乡低保对象、特困人员、孤儿、事实无人抚养儿童、艾滋病病毒感染儿童价格临时补贴资金的发放；人力资源社会保障部门要组织好对领取失业保险金人员的价格临时补贴资金的发放；退役军人事务部门要组织做好对享受国家定期抚恤补助的优抚对象以及我市无固定工资或无离、退休金收入的“五老”人员的价格临时补贴资金的发放；财政部门要积极安排价格临时补贴资金；国家调查队要及时提供相关价格数据。

（三）加强宣传解读。各地在发放相关补贴时，要积极通过组织媒体报道、在官方网站或公众号发布新闻等形式加强宣传。要在相关资金划转和记录凭证上注明所发补贴为“临时价补”等，让困难群众清晰了解补贴项目和事由。要加强政策解读，引导社会准确理解价格临时补贴缓解“物价上涨部分”对困难群众基本生活影响的功能定位，避免引起社会误解和舆论误读。本文自印发之日起施行，《印发关于进一步完善我市社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制的实施办法》（云发改价格〔2017〕12号）同时废止。

市发展改革局  
市民政局  
市财政局  
市人力资源和社会保障局  
市退役军人事务局  
国家统计局云浮调查队  
2022年10月11日

YFBG2022020

# 国家税务总局云浮市税务局 云浮市住房和城乡建设局关于发布《云浮市2019年土地增值税工程造价核定扣除标准》的公告

2022年第5号

为了进一步做好我市土地增值税清算管理工作，促进我市房地产业健康发展，根据《中华人民共和国税收征收管理法》《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知（国税发〔2006〕187号）和《国家税务总局广东省税务局关于发布〈国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程〉的公告》（2019年第5号，以下简称《公告》）的有关规定，国家税务总局云浮市税务局联合云浮市住房和城乡建设局制定了《云浮市2019年土地增值税工程造价核定扣除标准》（以下简称《标准》），现将相关事项公告如下：

## 一、适用范围

（一）在土地增值税清算过程中，纳税人符合《公告》第二十七条有关清算所附送的凭证资料不符合清算要求或不实情形的，土地增值税扣除项目（房地产开发成本）中的工程造价金额参照本《标准》据以计算扣除成本。

（二）在土地增值税清算过程中，纳税人符合《公告》第四十条规定的核定征收条件，税务机关根据第四十一条规定对清算项目进行评估计算时，通过适用《标准》计算其工程造价，作为核定应纳税额的参考标准。

（三）在土地增值税清算过程中，纳税人对税务机关按照本公告核定扣除项目金额有异议的，可以按照税务机关的要求提供相关证据材料，并与税务机关核对。如有争议的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》第八十八条、《公告》第四十九条处理。

上述相关证据材料包括但不限于设计（施工）图、竣工图、施工合同、预算书、结算书、工程量清单、材料苗木清单、监理单位签证等。

## 二、适用时间

税务机关按照《标准》测算工程造价时，适用房地产工程开工至竣工期间所对应年度的数值。对于跨年度的工程，按照各年度工程施工月份数占总月份数的比例，乘以相应年度的造价核定扣除标准，求和后的加权工程造价标准作为适用标准。

## 三、适用地区

纳税人按房地产开发项目所在地分别适用《标准》中所在地的调整系数。

## 四、施行时间

本公告自2022年10月20日起施行，有效期至2027年10月19日。

特此公告。

附件：云浮市2019土地增值税工程造价核定扣除标准

国家税务总局云浮市税务局

云浮市住房和城乡建设局

2022年10月13日

YFBG2022021

# 关于公布云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果的通告

云自然资〔2022〕194 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》规定，结合云浮市房地产市场、城市建设的情况，云浮市自然资源局制定了《云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果》，经云浮市人民政府同意，现予以通告。

本通告从 2022 年 11 月 1 日起实施，由云浮市自然资源局负责解释。

特此通告。

附件：1.云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目评估范围及内涵

2.云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目土地级别价格及范围表、区片价和路线价

- 3.云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目修正体系
- 4.云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果图
- 5.《云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新项目成果》规范性文件起草说明

云浮市自然资源局  
2022 年 10 月 20 日

（由于附件篇幅过长，相关附件详细内容请登录云浮市人民政府门户网站的云浮市自然资源局网站频道，网站地址为：  
[https://www.yunfu.gov.cn/zrzy/zwgk/zcfgyjd/content/post\\_1636198.html](https://www.yunfu.gov.cn/zrzy/zwgk/zcfgyjd/content/post_1636198.html)）

YFBG2022022

## 关于公布云浮市云城区 2021 年度城镇国有建设 用地标定地价更新项目成果的通告

云自然资〔2022〕206号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》规定，结合云浮市房地产市场、城市建设的情况，云浮市自然资源局组织完成了《云浮市云城区 2021 年度城镇国有建设用地标定地价更新项目》，经云浮市人民政府批准，现予以通告。

本通告从 2022 年 10 月 26 日起实施，由云浮市自然资源局负责解释。

特此通告。

- 附件：1.云浮市云城区 2021 年度城镇国有建设用地标定地价更新项目成果（基本内容、修正体系、公示信息表）；  
2.云浮市云城区 2021 年度城镇国有建设用地标定地价更新项目成果图；  
3.《云浮市云城区 2021 年度城镇国有建设用地标定地价更新项目成果》规

范性文件起草说明；

- 4.《云浮市云城区 2021 年度城镇国有建设用地标定地价更新项目成果》政策解读。

云浮市自然资源局

2022年10月26日

（由于附件篇幅过长，相关附件详细内容请登录云浮市人民政府门户网站的云浮市自然资源局网站频道，网站地址为：  
[https://www.yunfu.gov.cn/zrzy/zwgk/zcfgyjd/content/post\\_1637347.html](https://www.yunfu.gov.cn/zrzy/zwgk/zcfgyjd/content/post_1637347.html)）

## 《关于进一步完善我市社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制的通知》的政策解读

### 一、起草背景

为贯彻落实省发展改革委等六部门《关于进一步完善我省社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制的通知》（粤发改价格函〔2021〕2552号）精神，以社会救助和保障制度为基础，完善价格补贴联动机制，提高发放效率，有效缓解物价上涨对困

困难群众基本生活的影响，坚决兜住兜牢基本民生底线，切实做好困难群众基本生活保障工作。市发展改革局联合市民政局、市财政局、市人力资源社会保障局、市退役军人事务局、国家统计局云浮调查队起草了《通知》（草稿）。4月28日至5月10日，我局通过公开网站向社会公开征求《关于进一步完善我市社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制的通知（征求意见稿）》的公告，到截止时间没有收到修改意见和建议。并发函征求市民政局、市财政局等16个单位的意见，16个单位均反馈无修改意见。

## 二、主要内容

《通知》主要分三大部分，分别是总体要求、主要内容、工作要求。第一部分为总体要求，坚持社会救助和保障标准常态化调整，加强与价格补贴联动机制政策衔接，强化政策落实，实现困难群众基本生活保障水平与经济社会发展水平“同频共振”，不断增强困难群众的获得感、幸福感、安全感。第二部分为主要内容。主要从保障对象、启动条件、启动层级、联动方式、补贴标准、资金保障等六个部分进行解释说明。第三部分为工作要求，主要是要求相关部门加强组织领导、健全工作机制、加强宣传解读。

## 三、《通知》相比以往政策的新变化

（一）扩大保障对象。增加孤儿、事实无人抚养儿童、艾滋病病毒感染儿童以及我市无固定工资或无离、退休金收入的“五老”（老堡垒户、老游击队员、老交通员、老苏区干部、老党员）人员纳入保障范围。

（二）改变联动方式。价格临时补贴实行“按月测算、按月发放”，在相关价格指数发布当月足额发放到困难群众手中。

（三）提高补贴标准。以市级为单位确定统一的价格临时补贴标准，具体标准由市按月测算，测算方法为：价格临时补贴标准 = 当地城乡低保最低标准 × SCPI（城镇低收入居民基本生活费用价格指数）同比涨幅，并四舍五入取整。按照上述方法测算的补贴标准不足30元/人·月的，按30元/人·月发放；超过30元/人·月的据实发放。



# 《国家税务总局云浮市税务局 云浮市住房和城乡建设局关于发布云浮市2019年土地增值税工程造价核定扣除标准的公告》的政策解读

国家税务总局云浮市税务局、云浮市住房和城乡建设局联合制发了《国家税务总局云浮市税务局 云浮市住房和城乡建设局关于发布云浮市2019年土地增值税工程造价核定扣除标准的公告》（以下简称《公告》），现解读如下：

## 一、制订《公告》的背景

随着经济的不断发展，房地产开发行业发展壮大，土地增值税的征收管理日显重要，尤其是在成本扣除项目方面，由于房地产业具有受地质条件影响大、建筑风格多种多样以及开发档次定位差异大等行业特性，不同房地产项目的开发成本造价相差甚大，部分房地产开发企业为了降低土地增值税税负，利用税务人员对建筑工程造价掌握的信息不对称，想方设法虚高建造成本，逃避纳税义务，因此房地产项目的建筑工程造价成为土地增值税清算征纳双方关注争议的焦点。为了进一步规范提升土地增值税清算工作质效，在《云浮市2008-2015年、2016-2018年土地增值税工程造价核定扣除标准》的基础上，根据国家税务总局广东省税务局、广东省住房和城乡建设厅关于共同编制和发布全省各地级以上城市（深圳、佛山、江门、茂名除外）房产项目建

筑安装工程造价综合指标的精神，国家税务总局广东省税务局、广东省住房和城乡建设厅共同委托广东省建设工程标准定额站组织佛山市建设工程造价服务中心和佛山市全过程工程咨询管理协会成立专项编制工作组，按照双方事先商定的房产工程建安造价综合指标标准格式进行数据测算、统计分析、模块分类汇总、指数测算，编制广东省2019年房产工程建安造价综合指标，其中包括云浮市的《云浮市2019年房地产项目建筑安装工程造价综合指标范围值》，在此基础上制定《云浮市2019土地增值税工程造价核定扣除标准》。

## 二、《公告》扣除标准的适用范围

《公告》扣除标准适用于土地增值税清算时扣除房地产开发成本中“基础工程、地下室工程、地上建筑工程、特殊装饰工程、燃气工程、室外配套工程、其他工程”等七大类别的工程造价金额核定。

(一)在清算审核时，纳税人办理土地增值税清算所附送的开发成本凭证资料有下列情形之一的，主管税务机关经报上一级税务机关核准后，按照《公告》扣除标准计算扣除：

- 1.不能完整提供工程竣工、工程结算、工程监理等方面资料的，或未按国家有关规定、程序、手续进行工程结算的；
- 2.工程结算项目建安造价高于《公告》扣除标准且无正当理由的；
- 3.挡土墙、桩基础、户内装修、玻璃幕墙、干挂石材、园林绿化等工程不能提供完整的工程施工图、竣工图、工程量清单、材料苗木清单（总平面乔灌木配置图）的；
- 4.房地产开发企业与工程承包企业互为关联企业，建安造价高于《公告》扣除标准的；
- 5.大额工程款采取现金支付或支付资金流向异常的。

(二)在土地增值税清算过程中，发现纳税人符合核定征收条件的，由主管税务机关发出核定征收的税务事项告知书，对房地产项目开展土地增值税核定征收核查，通过向国土部门查询项目土地价格、参照《公告》扣除标准、同期同类型房地产销售价格等因素对项目情况进行评估，经主管税务机关集体审议后核定税额。

## 三、《公告》扣除标准的适用时间

各年度工程造价核定扣除标准的适用时间以工程竣工验收报告中注明的竣工时间为准。对于跨年度的项目，应根据所占当年的月份数占总月份数的比例，乘以相应年度的指标加权综合计算适用扣除标准。例如某楼栋工程开工时间为2016年7月10日，竣工时间为2017年12月20日，其适用扣除标准计算为： $(6 \div 18) \times 2016$ 年扣除标准+ $(12 \div 18) \times 2017$ 年扣除标准。

## 四、地区调整的适用系数

考虑各地区经济水平、地质构造的差异设置地区调整系数，各县（市、区）的土

地增值税工程造价核定扣除标准按以下地区调整系数计算：云城区为 1.0，云安区为 0.99，新兴县为 0.985，郁南县为 0.97，罗定市为 0.965。

#### 五、《公告》的执行时间

本《公告》自 2022 年 10 月 20 日起施行，有效期至 2027 年 10 月 19 日。

## 《云浮市云城区 2021 年国有建设用地使用权 基准地价更新项目成果》的政策解读

### 一、基准地价成果更新依据

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”以及《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资利用发[2018]8 号）文件要求，全面建立基准地价体系，并结合市场变化情况，每 2-3 年更新一次，基准地价定期更新是政府部门一项常规性工作。我市城区现行基准地价为 2018 年 12 月 7 日公布的成果，现已超 3 年，本次基准地价更新工作为适应我市城区地价发展的客观现状，有利于加强地价管理，维护土地市场正常秩序，实现土地资源宏观调控。

### 二、基准地价的概念

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用

条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务等用途分别评估，并由政府确定的，于某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。它包含土地取得费（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。基准地价作为正常的房地产市场供需状况下的土地价格，反映土地市场在一段时期内的整体变化趋势，是国土资源管理形势分析的重要基础数据，是政府宏观调控土地市场的重要手段之一。

### 三、基准地价编制的依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）；

3、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2021〕1223号）；

4、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

5、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

6、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

7、城市发展规划、房地产市场状况。

### 四、基准地价编制过程

1、前期工作准备；

2、外业调查；

3、资料收集、整理；

4、内业评估；

5、初步成果提交；

6、意见征询；

7、公开听证；

8、市级专家评审；

9、省厅复审验收

10、上报市政府审批；

11、公布实施。

### 五、基准地价更新的意义

1、指导和规范房地产市场，在价格上理顺房地产市场关系，维护正常的房地产市场秩序；

2、合理引导投资方向和土地利用方式，为土地投资者或其他市场交易行为提供价格指导和决策参考；

3、为企业改制中核定各企业、单位占有的国有土地资产和股份制试点企业以土地作价入股对应价值提供价格标准；

4、完善国有土地使用权实现方式、促进生态文明建设、优化土地资源配置。

#### **六、基准地价更新重要调整内容**

1、调整价格基准日，2017年4月1日调整为2021年7月1日；

2、完善基准地价修正体系。商服用地（容积率、楼层修正、路线价深度修正、宽深比修正、土地开发程度）；住宅用地（容积率、临江修正）；其他用地价格参照系数（加油加气站用地、餐饮用地、旅馆用地、低密度住宅用地）等。

3、云城区全域范围平均地价水平为：

## **云浮市云城区各用途用地级别基准地价（内涵地价）**

单位：元/平方米

土地用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地	
				类别一	类别二
一级	3527	2315	1175	912	860
二级	2579	1996	888	677	650
三级	1969	1744	656	489	488
四级	1466	1112	449	314	248
五级	943	630	272	248	——
六级	440	298	——	——	——

注：商服用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率 2.0 下的平均楼面地价；工业用地为设定容积率 1.0 下的地面地价；公共服务项目用地（类别一）为设定容积率 1.5 下的平均楼面地价；公共服务项目用地（类别二）为设定容积率 1.0 下的地面地价。

### 七、基准地价查询路径

登陆云浮市自然资源局官网→频道首页→土地管理→关键字（搜索）。

### 八、基准地价如何参考使用

根据所需查询的价格时点确定适用的基准地价成果，再根据具体地址及用途在区片及路线价基准地价图中确定对应的基准地价。该价格为统一设定内涵下的平均价格，仅作参考，宗地实际地价应根据自身开发利用条件等进行专业性修正。

# 《云浮市云城区 2021 年度城镇国有建设用地 标定地价更新项目成果》的政策解读

## 一、标定地价成果更新依据

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”以及《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2021〕1223 号）文件规定，各地要严格按照自然资源部和省自然资源厅的有关工作要求，推动落实标定地价成果年度更新。我市云城区现行公布的标定地价为估价期日 2019 年 1 月 1 日的成果，现已超 2 年，本次标定地价更新工作有利于健全云浮市云城区公示地价体系，及时反映国有建设用地使用权出让价格的动态变化，优化土地资源配置。

## 二、标定地价的概念

标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

标定地价是我国法定公示地价体系的一部分，是宗地地价中一定地域范围内设定的土地质量、个别条件、土地利用效益以及反映的地价水平等具有代表性、稳定性和易辨性，可作为该区域中地价比较标准的若干地块的价格，它反映的是更微观的具体宗地的价格。

## 三、标定地价编制的依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2021〕1223 号）；

4、《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；

- 5、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- 6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；
- 7、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 8、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
- 9、城市发展规划、房地产市场状况。

#### 四、标定地价编制过程

- 1、前期工作准备；
- 2、资料收集、整理；
- 3、外业调查；
- 4、内业调整、评估；
- 5、修正体系编制；
- 6、初步成果提交、审议；
- 7、意见征询；
- 8、公开听证；
- 9、专家评审验收；
- 10、上报市政府审批；
- 11、公布实施。

#### 五、标定地价更新的意义

- 1、进一步完善公示地价体系；
- 2、进一步规范地产交易主体行为，引导地产市场有序地运行；
- 3、促进城镇土地合理配置，有助于建立公平、公开的地产市场；
- 4、有助于评估宗地地价；可应用于出让地评估、土地资产处置、土地资产抵押、税费确定依据等，为社会和企业认定估价结果提供参考。

#### 六、标定地价更新重要调整内容

- 1、更新估价期日，由2019年1月1日调整为2021年1月1日；
- 2、调整公示范围面积、标定区域、标准宗地。

（1）公示范围调整：本轮2021年度成果更新的公示范围面积为34.13平方千米，约占云城区城镇国有建设用地70.04%。与2019年标定地价项目公示范围（130个标定区域，面积29.06平方千米，约占云城区城镇国有建设用地59.64%）相比，公示范围面积增加了5.07平方千米，占云城区城镇国有建设用地比例提高了10.40%；

（2）标定区域调整：包括云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道、思劳镇、腰古镇、南盛镇、前锋镇共8个镇街城市规划区范围的由133个标定区域连接构成的空间范围。共调整了85个区域范围边界，新增了5个可公示区域，调整2个列为不

公示区域。本次更新评估对象用途划分为商服用地、住宅地、商住混合地、工业地、公共管理与公共服务用地(公用设施用地)五种用途,

(3) 标准宗地调整: 本次标定地价成果公示共 133 个标准宗地, 涉及更改用途的标准宗地共 1 宗, 涉及新增的标准宗地共 5 个。

3、云浮市云城区标定地价整体地价水平:

**表 1-1 云浮市云城区标定地价水平**

单位: 元/m<sup>2</sup>

土地用途	地价	地价区间	整体均价	价格类型
商服用地		2574~3695	2605	平均楼面地价
住宅用地		1158~1989	1810	
商住混合用地		589~4070	1869	
工业用地		205~2610	387	地面地价
公共管理与公共服务用地 (公用设施用地)		519	519	

注: 平均地价的统计口径为标准宗地净用地面积, 由标准宗地按照对应的综合单价进行面积加权计算所得。

**七、标定地价查询路径**

登陆云浮市自然资源局官网→频道首页→地价管理→关键字(搜索“2021 年度标定地价” )。

**八、标定地价如何参考使用**

根据所需查询的宗地位置确定适用的标定地价成果, 标定地价系数修正法仅适用于待估宗地位于标定地价公示范围内。参照标定地价系数修正法的使用要求选择 3 个(含 3 个)以上可比标准宗地的标定地价进行修正评估, 对于可比标准宗地位于不同标定区域的应进行区域因素修正。标准宗地与待估宗地均按基本公式进行计算, 最后通过计算后的待估宗地与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估宗地的地价。

## 人 事 任 免

市政府 2022 年 10 月份任命：

曹 文 市民政局副局长

叶志荣 市财政局总会计师

张超贤 市应急管理局副局长

张广文 市公路事务中心副主任

陈丽蓉 云浮开放大学副校长