



Smart

深圳市思迈特财税咨询有限公司

思迈特财税政策法规速递

深圳城市更新政策

2021年2月2日

编辑整理：李敦峰

目 录

【深圳修订 2019 年版地价测算修正系数表】	1
1. 建筑类型适用地价标准及修正系数表修订（降低仓库用地修正系数，新增配套设施地价测算适用标准说明）	1
2. 土地使用年期修正系数表修订（新增原合同剩余年期地价测算公式）	3
3. 产权条件修正系数表修订（新增共有部分建筑产权条件修正系数说明）	4
4. 产业发展导向修正系数表修订（新增只租不售创新型产业用房以及竣工超面积地价的产业发展导向修正系数适用说明）	5
5. 产业项目类型修正系数表修订（新增总部项目的产业项目类型修正系数及说明）	6
6. 地上商业楼层修正系数表修订（细化不同情形的商业楼层修正系数说明）	7
7. 地下空间修正系数表修订（细化地下空间修正系数适用说明）	7
8. 棚户区改造项目修正系数表修订（统一棚户区改造项目修正系数）	8
9. 留用土地项目修正系数表修订（细化非农建设用地、征地返还用地 r 值及利益统筹土地整备项目留用土地修正系数说明）	9
10. 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表修订（细化并进一步区分为城市更新项目和原旧城旧村改造项目修正系数说明）	11
【欢迎加盟】 思迈特财税咨询诚征转让定价(同期资料准备) 税务专业服务业务合作伙伴	17
★关于思迈特★	17
★转让定价税务服务范围★	17
★转让定价服务方面优势★	19
★主要客户★	19

★合作内容★..... 20

【联系我们】 22



【深圳修订 2019 年版地价测算修正系数表】

【编者按】：2020 年 12 月 31 日，深圳市规划和自然资源局发布《关于印发<深圳市地价测算规则>附表（2020 年修订稿）的通知》（深规划资源发〔2020〕194 号），对全部 10 张地价修正系数表进行修订，自 2021 年 1 月 1 日起施行，原《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9 号）附表相关规定同时废止。新的修正系数表降低了仓库用地建筑类型修正系数，新增总部项目的产业项目类型修正系数、只租不售创新型产业用房的产业发展导向修正系数，统一棚户区改造项目修正系数，并细化了各系数表的适用说明。整体而言降低了部分用地项目的地价成本，为准确理解、适用相关政策，深圳思迈特对新旧修正系数表比对如下：

1. 建筑类型适用地价标准及修正系数表修订（降低仓库用地修正系数，新增配套设施地价测算适用标准说明）

附表 1 建筑类型适用地价标准及修正系数表（2019 年版）				附表 1 建筑类型适用地价标准及修正系数表（2020 年修订版）			
序号	建筑类型	适用地价类型	修正系数	序号	建筑类型	适用地价类型	修正系数
1	厂房（含新型产业用地中的厂房）	工业	1	1	厂房（含新型产业用地中的厂房）	工业	1
2	仓库（含物流用地中的仓库）		1.5	2	仓库（含物流用地中的仓库）		1
3	公用设施、市政设施及施工配套设施、训考场、殡葬设施		0.3	3	公用设施、市政设施及施工配套设施、训考场、殡葬设施		0.3
	交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）），综合管廊		0.1		交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）），综合管廊		0.1
4	新型产业用地中的研发用房、物流建筑		见备注 3	4	新型产业用地中的研发用房、物流建筑		见备注 3

附表 1 建筑类型适用地价标准及修正系数表（2019 年版）				附表 1 建筑类型适用地价标准及修正系数表（2020 年修订版）					
序号	建筑类型		适用地价类型	修正系数	序号	建筑类型		适用地价类型	修正系数
5	住宅		住宅	1	5	住宅		住宅	1
	其中	宿舍		0.6		其中	宿舍		0.6
		人才住房		0.4			人才住房		0.4
		公共租赁住房、安居型商品房		0.3			公共租赁住房、安居型商品房		0.3
6	办公、商务公寓		办公	1	6	办公、商务公寓		办公	1
7	旅馆业建筑、会议中心			0.5	7	旅馆业建筑、会议中心			0.5
8	文化设施、医疗卫生设施、教育设施、科研用房			0.3	8	文化设施、医疗卫生设施、教育设施、科研用房			0.3
9	文化遗产、体育设施、幼儿园（托儿所）、宗教建筑、社会福利设施、特殊建筑、社会停车场（库）、邮政网点（所）			0.1	9	文化遗产、体育设施、幼儿园（托儿所）、宗教建筑、社会福利设施、特殊建筑、社会停车场（库）、邮政网点（所）			0.1
10	商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）、加油站		商业	1	10	商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）、加油站		商业	1
11	游乐设施			0.4	11	游乐设施			0.4
12	加气站、肉菜市场			0.3	12	加气站、肉菜市场			0.3
备注：				备注：					
1. 建筑类型（除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外）对应《深圳市城市规划标准与准则》。				1. 建筑类型（除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外）对应《深圳市城市规划标准与准则》。					
2. 上表中未涵盖的其他配建建筑类型按主体建筑类型地价标准测算地价。主体建筑类型是规划许可文件中面积占比最大的建筑类型；无法确定的按规划许可文件中的土地用途确定。				2. 上表中未涵盖的其他配建建筑类型按主体建筑类型地价标准测算地价。主体建筑类型是规划许可文件中面积占比最大的建筑类型；无法确定的按规划许可文件中的土地用途确定。					
3. “研发用房、物流建筑”的地价按工业 50%+办公 50%测算。				3. “研发用房、物流建筑”的地价按工业 50%+办公 50%测算。					

附表 1 建筑类型适用地价标准及修正系数表（2019 年版）				附表 1 建筑类型适用地价标准及修正系数表（2020 年修订版）			
序号	建筑类型	适用地价类型	修正系数	序号	建筑类型	适用地价类型	修正系数
4.	协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房部分，			4.	协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房部分，		
				5.	产业用地测算地价时，产业用地配套办公、宿舍等建筑面积按照对应的建筑类型测算地价，配套的办公、宿舍等建筑面积经基础修正后的楼面单价不得低于同等条件下产业主体建筑类型的楼面单价。		
				6.	交通设施、市政设施用地配套建设的辅助设施、管理维修设施和必要配套的附属设施，按主体建筑类型测算地价。		
5.	新供应加油、加气混合用地，已明确加油、加气功能占地面积的，按占地面积分别计算地价后合计；未明确加油、加气功能占地面积的，以宗地为单位，按照加油站和加气站土地的市场价格的均值确定地价。			7.	新供应加油、加气混合用地，已明确加油、加气功能占地面积的，按占地面积分别计算地价后合计；未明确加油、加气功能占地面积的，以宗地为单位，按照加油站和加气站土地的市场价格的均值确定地价。		
6.	高尔夫球场、高尔夫练习场、地上规定建筑面积小于土地面积的住宅用地不适用本表。			8.	高尔夫球场、高尔夫练习场、地上规定建筑面积小于土地面积的住宅用地不适用本表。		
7.	本表中第 7、11、12 类建筑类型及幼儿园、邮政网点（所）、社会停车场、加油站原则上应在出让方案或供应合同中明确该类建筑类型限整体转让。			9.	本表中第 7、11、12 类建筑类型及幼儿园、邮政网点（所）、社会停车场、加油站原则上应在出让方案或供应合同中明确该类建筑类型限整体转让。		
				10.	政府投资新建的安置用房和产权归属政府的房屋用做安置用房的，地价按照相应用途的 10% 测算。		

2. 土地使用年期修正系数表修订（新增原合同剩余年期地价测算公式）

附表 2 土地使用年期修正系数表（2019 年版）		附表 2 土地使用年期修正系数表（2020 年修订版）	
.....		
1. 上述土地使用年期修正系数公式为： $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，公式中：r 表示土地还原率，住宅、商业、办公、工业分别取值 5%、6%、5.5%、5%；m 表示剩余年期；n 表示土地使用年限，住宅、商业、办公、工业分别取值 70 年、40 年、40 年、30 年。		1. 上述土地使用年期修正系数公式为： $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，公式中：r 表示土地还原率，住宅、商业、办公、工业分别取值 5%、6%、5.5%、5%；m 表示剩余年期；n 表示土地使用年限，住宅、商业、办公、工业分别取值 70 年、40 年、40 年、30 年。	

附表 2 土地使用年期修正系数表（2019 年版）	附表 2 土地使用年期修正系数表（2020 年修订版）
2. 宗地地价测算中土地使用年期的计算从地价测算时点起至土地使用期满时点为止，不足 1 年的按 1 年计。	2. 宗地地价测算中土地使用年期的计算从地价测算时点起至土地使用期满时点为止，不足 1 年的按 1 年计。
	3. 已出让用地需测算原合同剩余年期地价的，按照原已缴纳地价扣减已实际使用年期对应的地价进行测算，即土地剩余年期地价 = 原已缴纳地价 × (1 - 已实际使用年期对应的土地使用年期修正系数)。其中，已实际使用年期对应的土地使用年期修正系数 = 土地已使用年期的年期修正系数 ÷ 土地出让总年期的年期修正系数，已使用年期和土地出让总年期对应的土地使用年期修正系数按照本表确定。

3. 产权条件修正系数表修订（新增共有部分建筑产权条件修正系数说明）

附表 3 产权条件修正系数表（2019 年版）				附表 3 产权条件修正系数表（2020 年修订版）					
序号	建筑类型	产权条件情形		修正系数	序号	建筑类型	产权条件情形		修正系数
1	表 1 中的建筑类型 1-3	不得转让		1	1	表 1 中的建筑类型 1-3	不得转让		1
		限整体转让		1.5			限整体转让		1.5
		允许分割转让		5			允许分割转让		5
2	表 1 中的建筑类型 4	不得转让		见备注 1	2	表 1 中的建筑类型 4	不得转让		见备注 1
		限整体转让					限整体转让		
		允许分割转让					允许分割转让		
3	表 1 中的建筑类型 5	不得转让	公共租赁住房、安居型商品房、人才住房	0.1	3	表 1 中的建筑类型 5	不得转让	公共租赁住房、安居型商品房、人才住房	0.1
			其他（除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外）	0.3				其他（除公共租赁住房、安居型商品房、人才住房外）	0.3

附表3 产权条件修正系数表（2019年版）				附表3 产权条件修正系数表（2020年修订版）			
序号	建筑类型	产权条件情形	修正系数	序号	建筑类型	产权条件情形	修正系数
		限整体转让	0.8			限整体转让	0.8
		允许分割转让	1			允许分割转让	1
4	表1中的建筑类型6-12	不得转让	0.6	4	表1中的建筑类型6-12	不得转让	0.6
		限整体转让	0.8			限整体转让	0.8
		允许分割转让	1			允许分割转让	1
备注：				备注：			
1. 附表1中建筑类型4产权修正按照相应产权条件下的厂房及办公建筑类型分别修正。				1. 附表1中建筑类型4产权修正按照相应产权条件下的厂房及办公建筑类型分别修正。			
2. 产权条件情形依据土地使用权出让方案或供应合同确定。				2. 产权条件情形依据土地使用权出让方案或供应合同确定。			
3. 已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“不得转让”、“自用”或“非商品性质”房地产，属于“不得转让”情形；已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“商品性质房地产限整体转让”的，属于“限整体转让”情形；				3. 已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“不得转让”、“自用”或“非商品性质”房地产，属于“不得转让”情形；已签订的供应合同中约定或不动产登记记载为“商品性质房地产限整体转让”的，属于“限整体转让”情形；			
4. 本表不适用于新供应留用土地情形。				4. 物业管理用房等共有部分建筑类型，产权条件按不得转让情形测算地价。			

4. 产业发展导向修正系数表修订（新增只租不售创新型产业用房以及竣工超面积地价的产业发展导向修正系数适用说明）

附表4 产业发展导向修正系数表（2019年版）			附表4 产业发展导向修正系数表（2020年修订版）		
序号	产业分类	修正系数	序号	产业分类	修正系数
1	战略性新兴产业（新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等）、优势传统产业、生产性现代服务业	0.5	1	战略性新兴产业（新一代信息技术、高端装备制造、绿色低碳、生物医药、数字经济、新材料、海洋经济等）、优势传统产业、生产性现代服务业	0.5
2	除上述类别以外的其他产业	1	2	除上述类别以外的其他产业	1

附表4 产业发展导向修正系数表（2019年版）			附表4 产业发展导向修正系数表（2020年修订版）		
序号	产业分类	修正系数	序号	产业分类	修正系数
备注：			备注：		
1. 修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业分类及认定以相关部门出具的产业分类证明文件为准。			1. 修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业分类及认定以相关部门出具的产业分类证明文件为准。		
			2. 产业用地出让时的地价有适用产业发展导向修正系数的，在竣工超面积测算应补缴的地价时，适用产业发展导向修正系数。		
			3. 协议出让给市政府确定的投资主体建设只租不售的创新型产业用房，产业监管协议或供应合同中约定的出租对象符合本表序号1情形的，适用产业发展导向修正系数。		
2. 本表不适用于城市更新项目、留用土地项目、棚户区改造项目。			4. 本表不适用于城市更新项目、留用土地项目、棚户区改造项目。		

5. 产业项目类型修正系数表修订（新增总部项目的产业项目类型修正系数及说明）

附表5 产业项目类型修正系数表（2019年版）				附表5 产业项目类型修正系数表（2020年修订版）			
序号	产业项目类型		修正系数	序号	产业项目类型		修正系数
1	重点产业项目	遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的	0.6	1	重点产业项目	遴选方案确定有两个及两个以上意向用地单位联合申请的	0.6
		遴选方案确定为单一意向用地单位的	0.7			遴选方案确定为单一意向用地单位的	0.7
	一般产业项目		1		一般产业项目		1
				2	总部项目	0.7	
备注：				备注：			
1. 修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业项目分类以《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）规定为准。				1. 修正对象为除配套商业以外的建筑类型。产业项目类型以《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》（深府规〔2019〕4号）、《深圳市总部项目遴选及用地供应管理办法》（深府规〔2018〕1号）规定为准。总部项目地价缴纳方式参照本规则中重点产业项目执行。			
2. 本表不适用于城市更新项目、留用土地项目、棚户区改造项目。				2. 本表不适用于城市更新项目、留用土地项目、棚户区改造项目。			

6. 地上商业楼层修正系数表修订（细化不同情形的商业楼层修正系数说明）

附表6 地上商业楼层修正系数表（2019年版）		附表6 地上商业楼层修正系数表（2020年修订版）	
商业楼层	修正系数	商业楼层	修正系数
首层商业	1	首层商业	1
第二层商业	0.6	第二层商业	0.6
第三层商业	0.5	第三层商业	0.5
第四层及以上商业	0.4	第四层及以上商业	0.4
备注：		备注：	
1. 对于已建成的适用商业地价建筑类型面积补地价，按照规划验收的实际商业楼层和相应建筑面积测算。		1. 对于附表1序号10中的商业（不包括旅馆业建筑、肉菜市场、游乐设施、会议中心）建筑类型，测算地价时地上部分适用商业楼层修正系数。经楼层修正后各楼层楼面单价低于同宗地上办公用途价格的，取办公用途价格测算地价。	
		2. 在完成竣工验收后，或竣工验收前（含竣工超面积测算补缴地价情形）但规划许可文件或供应合同中已明确约定商业楼层和相应建筑面积的，按照相关文件中明确的商业楼层和相应建筑面积测算地价；其余情形的商业楼层和相应建筑面积按照宗地面积和建筑覆盖率等条件计算。	
		3. 按照宗地面积和建筑覆盖率等条件计算各楼层商业面积时，宗地面积应扣除规划许可文件或供应合同中明确需要独立占地建设的学校等配套设施；规划许可文件或供应合同中明确需要设置在首层或其他具体楼层的配套设施，可在对应的商业楼层面积中扣除。满足上述规定后，各楼层商业面积按照逐层依次向上填充的规则确定。	
2. 对于新供应土地，根据地上适用商业地价建筑类型面积、宗地土地面积和宗地建筑覆盖率测算商业总层数（向上取整）；各分层商业面积按地上适用商业地价建筑类型面积除以商业总层数确定。			

7. 地下空间修正系数表修订（细化地下空间修正系数适用说明）

附表7 地下空间修正系数表（2019年版）			附表7 地下空间修正系数表（2020年修订版）		
序号	分类	修正系数	序号	分类	修正系数
1	交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）），综合管廊	0.1	1	交通设施（不含加油站、加气站、训考场、社会停车场（库）），综合管廊	0.1
2	除上述类别以外的其他地下空间	0.3	2	除上述类别以外的其他地下空间	0.3
备注： 地下商业空间按照地上首层商业对应的土地市场价格标准以本表修正系数予以修正。			备注： 1. 地下商业空间按照地上首层商业对应的土地市场价格标准以本表修正系数予以修正。 2. 供应合同对建设在地下的建筑面积未约定或约定不明的，但实际建设在地下的建筑面积部分，在地价测算时原则上不适用地下空间修正系数。但竣工验收超面积且超建在地下的建筑面积部分，经处理且规划确认保留的，测算应补缴的地价时可适用地下空间修正系数。		

8. 棚户区改造项目修正系数表修订（统一棚户区改造项目修正系数）

附表8 棚户区改造项目修正系数表（2019年版）						附表8 棚户区改造项目修正系数表（2020年修订版）				
序号	棚户区改造类型	适用住宅 地价修正 系数	适用商业 地价修正 系数	适用办公 地价修正 系数	适用工业 地价修正 系数	类型	适用住宅 地价修正 系数	适用商业 地价修正 系数	适用办公 地价修正 系数	适用工业 地价修正 系数
1	安置已取得房地 产证的建筑面积	0.1	0.18	0.15	0.15	棚户区改造项目	0.1	0.18	0.15	0.15
2	安置未取得房地 产证的建筑面积	0.11	0.2	0.16	0.16					
3	奖励增购部分建 筑面积	0.3	—	—	—					
4	其余面积	1	1	1	1					
备注： 1. 原市政府划定的旧城旧村改造项目用地，参照棚户区改造项目修正系数表，区分安置已取得房地产证的建筑面积、安置未取得房地产证的建筑面积、其余建筑面积计收地价；地价缴纳方式参照棚户区改造项目执行。						备注：				

附表8 棚户区改造项目修正系数表（2019年版）						附表8 棚户区改造项目修正系数表（2020年修订版）				
序号	棚户区改造类型	适用住宅 地价修正 系数	适用商业 地价修正 系数	适用办公 地价修正 系数	适用工业 地价修正 系数	类型	适用住宅 地价修正 系数	适用商业 地价修正 系数	适用办公 地价修正 系数	适用工业 地价修正 系数
2. 棚户区改造项目中移交政府的用地地价测算，不适用本表系数。										
3. 土地整备中政府投资新建的安置用房参照本表中“安置已取得房地产证的建筑面积”类型。										
						棚户区改造项目修正系数按照拆除重建类城市更新项目修正系数表中“国有已批居住、商业服务业用地改造为居住、商业服务业用地”项目修正系数执行。				

9. 留用土地项目修正系数表修订（细化非农建设用地、征地返还用地 r 值及利益统筹土地整备项目留用土地修正系数说明）

附表9 留用土地项目修正系数表（2019年版）				附表9 留用土地项目修正系数表（2020年修订版）							
序号	用地类型		适用住宅、 商业、办公 地价修正系 数	适用工业地 价修正系数 （除附表1 建筑类型 4）	序号	用地类型		适用住宅、 商业、办公 地价修正系 数	适用工业地 价修正系数 （除附表1 建筑类型 4）		
1	非农建设用地、征地返还用地、留用土地不得转让情形及属于政府部分		0		1	非农建设用地、征地返还用地、留用土地不得转让情形及属于政府部分		0			
2	非农建设用地、征地返还用地进入市场	非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地	$r \leq 3.2$ 部分	0.01	2	非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地	非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地	$r \leq 3.2$ 部分	0.01		
			地下及 $r > 3.2$ 部分	0.2				$r > 3.2$ 部分	0.2		
			在本社区或社区外安置的征	等价值部分			0.01		在本社区或社区外经评估后安置的	等价值部分	0.01
			超出等价值部分	0.2				超出等价值部分	0.2		

附表9 留用土地项目修正系数表（2019年版）					附表9 留用土地项目修正系数表（2020年修订版）				
序号	用地类型		适用住宅、商业、办公地价修正系数	适用工业地价修正系数（除附表1建筑类型4）	序号	用地类型		适用住宅、商业、办公地价修正系数	适用工业地价修正系数（除附表1建筑类型4）
3	农村集体经济组织利益统筹土地整备项目留用土地进入市场		基础建筑面积	0.02	0.01	农村集体经济组织利益统筹土地整备项目留用土地进入市场		基础建筑面积	0.02
			共享建筑面积	0.2					共享建筑面积
备注：					备注：				
1. 基础建筑面积、共享建筑面积、等价值部分、超出等价值部分按土地整备有关文件执行。					1. 基础建筑面积、共享建筑面积、等价值部分、超出等价值部分按土地整备有关文件执行。				
2. 本表序号2、3仅适用于建筑面积首次由“不得转让”变为“允许分割转让”情形的地价测算；使用上述系数测算并缴纳地价的，对应建筑面积部分为允许分割转让情形。					2. 本表序号2、3仅适用于建筑面积首次由“不得转让”变为“允许分割转让”情形的地价测算；使用上述系数测算并缴纳地价的，对应建筑面积部分为允许分割转让情形。				
3. 约定为“不得转让”“自用”或“非商品性质”的，属于“不得转让”情形。					3. 约定为“不得转让”“自用”或“非商品性质”的，属于“不得转让”情形。				
4. 附表1的建筑类型4的留用土地项目修正系数按照厂房及办公修正系数分别修正。					4. 附表1的建筑类型4的留用土地项目修正系数按照厂房及办公修正系数分别修正。				
5. r 为非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地的地上规定建筑面积与用地面积的比值。					5. r 为非农建设用地、在本社区安置的征地返还用地的地上规定建筑面积（不包括产权归政府部分）+地下规定建筑面积（不包括产权归政府部分）之和与用地面积的比值。其中，计算中涉及多种建筑类型的，应将各建筑类型按照建筑面积比例分摊到不同的计算区间进行地价计算。无法按照已确定的征地返还用地土地面积进行安置，通过调整容积率保障安置建筑面积不减少而导致r有变化的，仍然按原定的用地面积计算r后进行取值分段测算。				

附表 9 留用土地项目修正系数表（2019 年版）				附表 9 留用土地项目修正系数表（2020 年修订版）			
序号	用地类型	适用住宅、商业、办公地价修正系数	适用工业地价修正系数（除附表 1 建筑类型 4）	序号	用地类型	适用住宅、商业、办公地价修正系数	适用工业地价修正系数（除附表 1 建筑类型 4）
							6. 土地整备利益统筹项目留用土地配套部分归属原农村集体经济组织的部分，按照比例分摊到基础建筑面积和共享建筑面积的计算区间。
							7. 按照《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》（深规土〔2015〕721 号）完成实施方案审批的土地整备利益统筹试点项目，项目中留用土地执行 2013 年公告基准地价标准，并按照《土地整备利益统筹试点项目管理办法（试行）》地价计收规则测算地价。
							8. 成片开发区（指蛇口工业区、赤湾港等已签订大协议的用地及原深圳市蛇口区管理局批出的协议出让用地）的历史用地补办用地手续、土地使用年期续期、补地价进入市场等事项，地价按测算规则测算结果的 20%计收。

10. 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表修订（细化并进一步区分为城市更新项目和原旧城旧村改造项目修正系数说明）

附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2019 年版）							附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2020 年修订版）						
测算次序	用地类别或改造类型	适用住宅地价修正因子	适用商业地价修正因子	适用办公地价修正因子	适用工业地价修正因子	说明	测算次序	用地类别或改造类型	适用住宅地价修正因子	适用商业地价修正因子	适用办公地价修正因子	适用工业地价修正因子	说明
1	小地块城市更新项目应移交未移交用地	1.1	1.1	1.1	1.1		1	小地块城市更新项目应移交未移交用地	1.1	1.1	1.1	1.1	
2	已办理征转地补偿的零星国有未出让用地	1.1	1.1	1.1	1.1		2	已办理征转地补偿的零星国有未出让用地	1.1	1.1	1.1	1.1	

附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表 (2019 年版)							附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表 (2020 年修订版)						
测算次序	用地类别或改造类型	适用住宅地价修正因子	适用商业地价修正因子	适用办公地价修正因子	适用工业地价修正因子	说明	测算次序	用地类别或改造类型	适用住宅地价修正因子	适用商业地价修正因子	适用办公地价修正因子	适用工业地价修正因子	说明
	未办理征转地补偿的零星国有未出让用地	0.1	0.18	0.15	0.15			未办理征转地补偿的零星国有未出让用地	0.1	0.18	0.15	0.15	
3	城中村用地	$0.1 \times (1 - 4.5/r)$	$0.18 \times (1 - 4.5/r)$	$0.15 \times (1 - 4.5/r)$	$0.15 \times (1 - 4.5/r)$	修正因子计算结果为负数时取零;按《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(深府办〔2016〕38号)文件要求配建人才住房、保障性住房或人才公寓的城市更新项目,按相应修正因子的0.8倍计算。	3	城中村用地	$0.1 \times (1 - 4.5/r)$	$0.18 \times (1 - 4.5/r)$	$0.15 \times (1 - 4.5/r)$	$0.15 \times (1 - 4.5/r)$	修正因子计算结果为负数时取零;按《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》(深府办〔2016〕38号)文件要求配建人才住房、保障性住房或人才公寓的城市更新项目,按相应修正因子的0.8倍计算。
4	旧屋村用地	$0.1 \times (1 - 1.5/r)$	$0.18 \times (1 - 1.5/r)$	$0.15 \times (1 - 1.5/r)$	$0.15 \times (1 - 1.5/r)$		4	旧屋村用地	$0.1 \times (1 - 1.5/r)$	$0.18 \times (1 - 1.5/r)$	$0.15 \times (1 - 1.5/r)$	$0.15 \times (1 - 1.5/r)$	
5	70个旧城旧村改造项目除城中村用地、旧屋村用地外的其余用地	0.1	0.18	0.15	0.15	70个旧城旧村改造项目按照《关于宝安龙岗两区自行开展的新安翻身工业区等70个旧城旧村改造项目的处理意见》(深府〔2006〕258号)确定。	5	70个旧城旧村改造项目除城中村用地、旧屋村用地外的其余用地	0.1	0.18	0.15	0.15	70个旧城旧村改造项目按照《关于宝安龙岗两区自行开展的新安翻身工业区等70个旧城旧村改造项目的处理意见》(深府〔2006〕258号)确定。
6	国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地	0.4	0.75	0.6	0.15	改造为三类居住用地(R3)的,适用本改造类型。	6	国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地	0.4	0.75	0.6	0.15	改造为三类居住用地(R3)的,适用本改造类型。
	国有已批居住、商业服务业用地	0.1	0.18	0.15	0.15	其中,国有已批游乐设施用地经市政府同意改造为居住、商业		国有已批居住、商业服务业用地	0.1	0.18	0.15	0.15	其中,国有已批游乐设施用地经市政府同意改造为居住、商业

附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2019 年版）							附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2020 年修订版）							
测算次序	用地类别或改造类型	适用住宅地价修正因子	适用商业地价修正因子	适用办公地价修正因子	适用工业地价修正因子	说明	测算次序	用地类别或改造类型	适用住宅地价修正因子	适用商业地价修正因子	适用办公地价修正因子	适用工业地价修正因子	说明	
	改造为居住、商业服务业用地					服务业用地的，按相应修正因子的 3.5 倍计算。		改造为居住、商业服务业用地					服务业用地的，按相应修正因子的 3.5 倍计算。	
6	国有已批用地（除居住、商业服务业用地）改造为居住、商业服务业用地	0.4	0.9	0.6	0.15		6	国有已批用地（除居住、商业服务业用地）改造为居住、商业服务业用地	0.4	0.9	0.6	0.15		
	国有已批用地改造为公共管理与服务设施用地（包括文体设施、医疗卫生、教育设施、社会福利用地）	0.1	0.18	0.15	0.15	公共管理与服务设施用地限整体转让。		6	国有已批用地改造为公共管理与服务设施用地（包括文体设施、医疗卫生、教育设施、社会福利用地）	0.1	0.18	0.15	0.15	公共管理与服务设施用地限整体转让。
	国有已批用地属于按农村城市化历史遗留违法建筑处理规定处理给原农村集体经济组织及其继受单位且权属未转移的用地	0.1	0.18	0.15	0.15			6	国有已批用地属于按农村城市化历史遗留违法建筑处理规定处理给原农村集体经济组织及其继受单位且权属未转移的用地	0.1	0.18	0.15	0.15	
7	历史用地处置	0.11	0.2	0.16	0.16		7	历史用地处置	0.11	0.2	0.16	0.16		
备注：							备注：							
							一、城市更新项目							

附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2019 年版）							附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2020 年修订版）						
测算 次序	用地类别或改造 类型	适用住宅 地价修正 因子	适用商业 地价修正 因子	适用办公 地价修正 因子	适用工业 地价修正 因子	说明	测算 次序	用地类别或改造 类型	适用住宅 地价修正 因子	适用商业 地价修正 因子	适用办公 地价修正 因子	适用工业 地价修正 因子	说明
1. 城市更新项目以用地审批中确定的一个整体为地价测算单位，按住宅、商业、办公、工业确定项目修正系数，各修正系数按照各“用地类别或改造类型”的面积占比及相应地价修正因子加权平均确定，公式为：各修正系数=Σ（各“用地类别或改造类型”面积占比×相应修正因子）。							1. 城市更新项目以用地审批中确定的一个整体为地价测算单位，按住宅、商业、办公、工业确定项目修正系数，各修正系数按照各“用地类别或改造类型”的面积占比及相应地价修正因子加权平均确定，公式为：各修正系数 = Σ（各“用地类别或改造类型”面积占比×相应修正因子）。						
2. r 为一个整体范围内全部开发建设用地的地上规定建筑面积+地下规定建筑面积之和与总用地面积的比值。							3. r 为一个整体范围内全部开发建设用地的地上规定建筑面积+地下规定建筑面积之和与总用地面积的比值。						
3. “用地类别或改造类型”面积占比为相应用地面积与开发建设用地面积的比值，并按照本表中“测算次序”依次计算，累计面积占比超出 100%的部分不再参与计算。其中测算次序 6 存在多种“用地类别或改造类型”的，测算次序 6 应计入的面积占比按照相应用地面积占有已批用地面积的比例分摊至各“用地类别或改造类型”。							3. “用地类别或改造类型”面积占比为相应用地面积与开发建设用地面积的比值，并按照本表中“测算次序”依次计算，累计面积占比超出 100%的部分不再参与计算。其中测算次序 6 存在多种“用地类别或改造类型”的，测算次序 6 应计入的面积占比按照相应用地面积占有已批用地面积的比例分摊至各“用地类别或改造类型”。						
4. 按深府办（2016）38 号文要求配建人才住房、保障性住房的城市更新项目，适用“国有已批用地（除居住、商业服务业用地外）改造为居住、商业服务业用地”类型的，除人才住房及保障性住房外的住宅建筑面积按住宅修正因子的 0.8 倍计算。按深府办（2016）38 号文要求配建人才公寓的城市更新项目，适用“国有已批用地（除居住、商业服务业用地外）改造为居住、商业服务业用地”类型的，除人才公寓外的商务公寓建筑面积按办公修正因子的 0.8 倍计算。							4. 按深府办（2016）38 号文要求配建人才住房、保障性住房的城市更新项目，适用“国有已批用地（除居住、商业服务业用地外）改造为居住、商业服务业用地”类型的，除人才住房及保障性住房外的住宅建筑面积按住宅修正因子的 0.8 倍计算。按深府办（2016）38 号文要求配建人才公寓的城市更新项目，适用“国有已批用地（除居住、商业服务业用地外）改造为居住、商业服务业用地”类型的，除人才公寓外的商务公寓建筑面积按办公修正因子的 0.8 倍计算。						
5. 《关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》（深规土规〔2018〕4 号）和《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（深规划资源〔2019〕1 号）中规定按评估地价标准计收地价的建筑面积，按本规则 1.7 条公式测算地价，其中项目修正系数为 1.1。							5. 《关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》（深规土规〔2018〕4 号）和《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（深规划资源〔2019〕1 号）中规定按评估地价标准计收地价的建筑面积，按本规则 1.7 条公式测算地价，项目修正系数为 1.1。						
							其中，按照《关于加强城市更新单元规划审批管理工作的通知》规定增加的建筑面积中，安居型商品房、可售人才住房按相应建筑功能及建筑面积测算地价，产权归政府的建筑面积不计收地价。其余建筑面积，辖区政府已在更新单元规划中明确其所属地块及建筑功能的，按照已明确的建筑功能及建筑面积测算地价；未明确的，按照其与更新单元规划总建筑面积（不含安居型商品房、可售人才住房及产权归政府的建筑面积）的比值计算出分摊的建筑功能及建筑面积后测算地价。						
6. 本表测算次序第 3 至 7 项“用地类别或改造类型”中的厂房、研发用房为不得转让情形的，其适用工业地价修正因子按 0 计算（即厂房、研发用房不得转让部分不计收地价）。							6. 本表测算次序第 3 至 7 项“用地类别或改造类型”中的厂房、研发用房为不得转让情形的，其适用工业地价修正因子按 0 计算（即厂房、研发用房不得转让部分不计收地价）。						
7. 签订供应合同时按本规则测算地价的城市更新项目用地，供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请将工业楼宇及配套用房产产权条件变更为整体或分割转让的，应补缴地价=Σ（土地的市场价格							7. 签订供应合同时按本规则测算地价的城市更新项目用地，供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请将工业楼宇及配套用房产产权条件变更为整体或分割转让的，应补缴地价=Σ（土地的市场价格						

附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2019 年版）							附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2020 年修订版）						
测算 次序	用地类别或改造 类型	适用住宅 地价修正 因子	适用商业 地价修正 因子	适用办公 地价修正 因子	适用工业 地价修正 因子	说明	测算 次序	用地类别或改造 类型	适用住宅 地价修正 因子	适用商业 地价修正 因子	适用办公 地价修正 因子	适用工业 地价修正 因子	说明
						\times 变更后对应建筑面积 \times 变更后基础修正系数 \times 变更后拆除重建类城市更新项目修正系数) $-\Sigma$ (土地的市场价格 \times 变更前对应建筑面积 \times 变更前基础修正系数 \times 变更前拆除重建类城市更新项目修正系数)。如差额为负，不再计收地价。							\times 变更后对应建筑面积 \times 变更后基础修正系数 \times 变更后拆除重建类城市更新项目修正系数) $-\Sigma$ (土地的市场价格 \times 变更前对应建筑面积 \times 变更前基础修正系数 \times 变更前拆除重建类城市更新项目修正系数)。如差额为负，不再计收地价。
						签订供应合同时未按本规则测算地价的城市更新项目用地，供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请将工业楼宇及配套用房产产权条件变更为整体或分割转让的，应补缴地价按照前款公式计算，变更后拆除重建类城市更新项目修正系数按照本表中“国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地”改造类型的适用住宅、商业、办公、工业地价修正因子取值；变更前产权条件为不得转让的，变更前拆除重建类城市更新项目修正系数均按 0.05 取值，变更前产权条件为整体转让的，变更前拆除重建类城市更新项目修正系数均按 0.15 取值。如差额为负，不再计收地价。							签订供应合同时未按本规则测算地价的城市更新项目用地，供应合同受让方（不包括转让后的权利主体）申请将工业楼宇及配套用房产产权条件变更为整体或分割转让的，应补缴地价按照前款公式计算，变更后拆除重建类城市更新项目修正系数按照本表中“国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地”改造类型的适用住宅、商业、办公、工业地价修正因子取值；变更前产权条件为不得转让的，变更前拆除重建类城市更新项目修正系数均按 0.05 取值，变更前产权条件为整体转让的，变更前拆除重建类城市更新项目修正系数均按 0.15 取值。如差额为负，不再计收地价。
						8. 城市更新单元规划确定的开发建设用地范围外的地下停车场（库）部分，按本规则 1.7 条公式测算地价，其中产权条件修正系数为不得转让情形的系数、项目修正系数为 1。							8. 城市更新单元规划确定的开发建设用地范围外的地下停车场（库）部分，按本规则 1.7 条公式测算地价，其中产权条件修正系数为不得转让情形的系数、项目修正系数为 1。
													9. 城市更新拆除范围内的以下用地适用“城中村用地”用地类别：（1）福田、罗湖、南山、盐田区原农村集体已划定红线范围内的用地；（2）宝安、龙岗、龙华、坪山、光明区、大鹏新区根据市政府 1993 年发布的《深圳市宝安、龙岗两区规划、国土管理暂行办法》、2004 年发布的《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》划定给原农村集体的非农建设用地；（3）1993 年以后，以土地主管部门核发的用地批复或者土地使用权供应合同形式批准给原农村集体经济组织或者其继受单位的征地返还用地。已批准合作建房并签订土地使用权供应合同、已办理产权转移或者享受过城中村地价政策的用地不再适用“城中村用地”用地类别。
													10. 旧工业区综合整治类城市更新项目中，进行历史用地处置的地上原有建筑面积参照本表“历史用地处置”类别的修正因子及备注 6 规定测算地价；新建建筑面积参照“国有已批用地改造为工业用地、物流仓储用地”类型的修正因子及备注 6 规定测算地价；在原有建筑上加建城市基础设施、公共服务设施及电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施的，不计收地价。
													11. 城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后政府不回购的，适用附表 1 序号 4 的“新型产业用地中的研发用房”建筑类型进行地价测算。

附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2019 年版）							附表 10 拆除重建类城市更新项目修正系数计算表（2020 年修订版）						
测算次序	用地类别或改造类型	适用住宅地价修正因子	适用商业地价修正因子	适用办公地价修正因子	适用工业地价修正因子	说明	测算次序	用地类别或改造类型	适用住宅地价修正因子	适用商业地价修正因子	适用办公地价修正因子	适用工业地价修正因子	说明
													12. 土地整备留用地指标与城市更新项目统筹处理的，留用地中来源于合法用地的指标根据指标批复确定的用地来源按城市更新政策进行地价测算，留用地中利益共享用地的地价按照城市更新历史用地处置部分的地价标准计收。
													二、原旧城旧村改造项目
													13. 原市政府划定的旧城旧村改造项目用地，按本规则 1.7 条公式测算地价，其中项目修正系数取值如下：安置已取得房地产证的建筑面积参照“国有已批居住、商业服务业用地改造为居住、商业服务业用地”类型的修正因子确定；安置未取得房地产证的建筑面积参照“历史用地处置”类别的修正因子确定，其余建筑面积为 1。旧城旧村改造项目用地的地价缴纳方式参照城市更新项目执行。



【欢迎加盟】思迈特财税咨询诚征转让定价(同期资料准备) 税务专业服务业务合作伙伴

★关于思迈特★

深圳市思迈特财税咨询有限公司是一家以转让定价/预约定价税务服务、非居民企业股权转让税务服务、受益所有人身份认定服务、境外注册企业认定为居民企业服务及“走出去”企业/个人财税服务等国际税务专业服务为主并兼顾一般高端税务（如企业重组、企业整体纳税规划等等）专业的专业财税咨询顾问服务机构。

作为中国本土最专业、从业时间最早（1998 年开始）的转让定价和预约定价税务服务机构之一，我们每年为 230 多家跨国企业集团（包括很多世界五百强企业）及国内企业集团提供关联申报、同期资料准备、预约定价安排、转让定价调查抗辩、转让定价税务规划、转让定价指引制定等转让定价税务专业服务（其中包括协助 6 家外资企业完成预约定价安排）；经过近 20 年的历练，我们已经发展成为中国本土“**服务时间最长、服务客户最多、服务内容最全、服务团队最强**”的转让定价/预约定价税务服务机构之一。我们拥有丰富的转让定价实际操作经验及反避税调查抗辩应对的实战经验，一直以来我们密切关注国内外的国际税收（转让定价等）最新政策动态并及时发表自己的见解（我们一直订阅了大量国际税收资料库）。

截止目前，思迈特财税咨询已经在上海、北京、大连、苏州、杭州、西安、南京、武汉、重庆、长沙、成都、石家庄、郑州、福州等 30 多个城市有加盟合作机构。

★转让定价税务服务范围★

1. **关联申报代理服务**：按 42 号公告的规定代理企业准备并填报好关联申报表（含国别报告，如需要），并按规定在 5 月 31 日进行代理申报。
2. **关联申报复核（鉴证）服务**：对企业初步准备填报好的关联申报表进行全面复核或根据规定程序对关联申报表进行鉴证并出具鉴证报告（鉴证报告需要具体法定资质的税务师或会计

师事务所出具)。

3. 转让定价风险评估服务：协助企业监控集团内部的关联交易模式、定价等并评估转让定价风险级别，同时对关联企业之间的定价提出合理修改和调整建议。

4. 转让定价税务规划服务：运用“搭架构、规功能、理交易、定价格、控风险、节税金”的战略纳税规划思维，并考虑实际操作性协助企业制定灵活变通、技术完善的转让定价策略。

5. 转让定价税务指引制定服务：在企业转让定价税务规划方案确定后，协助企业完成一份重要的税务内控制度“集团内部关联交易转让定价税务管理指引”，以便为各关联企业的财税及业务人员管理日常关联交易业务往来提供指引，从而确保关联交易转让定价税务规划方案切实执行。

6. 关联交易同期资料准备服务：按 42 号公告和 6 号公告的相关规定协助企业准备好关联交易同期资料之主体文档、本地文档和特殊事项文档，以达成合规并有效通过主管税务机关的审核。针对主体文档如果最终控股集团已经准备好了的话，我们可以提供翻译服务、审阅服务及根据 42 号公告规定进行补充说明的服务。

7. 转让定价调查抗辩服务：利用丰富的实战经验和案例数据，协助企业有效应对税务机关在关联交易转让定价方面的特别纳税调查调整。

8. 预约定价安排（单边和双边）服务：协助企业规划预约定价安排方面的工作，向主管税务机关提起预备会谈，准备提供有效的预约定价申请报告给主管税务机关，并在企业与税务机关进行预备会谈、谈签意向、分析评估、正式申请、协商签署和监控执行 6 个阶段中提供专业建议和服务。

9. 成本分摊安排服务：根据企业提出的成本分摊安排需求，协助企业准备成本分摊安排的文档资料，并在安排过程中提供专业建议和相关服务。

10. 一般反避税调查应对服务：针对税务机关对企业提起的一般反避税调查，协助企业准备好文档资料并有效应对税务机关的调查调整。

11. 价值链分析服务：通过对企业价值链进行深入详细的分析，梳理出该行业分析模型，提供从转让定价管理方面的价值链分析的有效结论及整合建议。

12. TP 培训辅导服务：为企业财税及相关业务人员提供转让定价税务管理及风险应对实务方面的培训辅导服务。

★转让定价服务方面优势★

1. **国内最早。**我们的机构及服务团队是国内最早从事转让定价/预约定价的专业服务机构和团队之一，我们的专业服务团队中的很多成员已经从事转让定价及预约定价税务专业服务超过 10 年。

2. **专业人才。**我们拥有具有学士、硕士、博士学位并拥有中国注册会计师、中国注册税务师、会计师和工程师等执业资格的转让定价/预约定价专业服务核心团队 20 多人。

3. **价格优惠。**我们的服务费用是根据我们为贵公司提供服务所花的工作量以及我们所花费的成本为基础计算收取的，绝对公平合理，切实做到“服务优，价格优，效果优”（三优）。

4. **有效数据。**我们已购买了中国国家税务总局指定使用数据库，同时我们也有畅通的渠道获得国家税务局可能使用的非公开信息资料（即所谓“秘密数据库”）如中国海关数据库、中国企业数据库等。

5. **经验丰富。**近年来，我们的专业服务团队每年为 230 多家外资企业提供过转让定价税务专业服务（包括帮助企业准备同期资料、帮助企业进行可比性分析、代表企业与税务机关进行谈判协商等等），已成功帮助 6 家企业申请预约定价安排；目前正在帮助 2 家外资企业申请预约定价安排，帮助 1 家外资企业续签已到期的预约定价安排。我们的专业服务团队成员在长期的转让定价及预约定价税务服务实践操作中积累了丰富的理论和实践经验。

6. **关系良好。**我们的转让定价专业服务团队中很多成员曾供职于税务机关，同时，我们的专业服务团队成员都通晓国内外的转让定价税务法律法规，具有丰富的与税务机关进行转让定价沟通协调的实战经验，在长期的转让定价税务专业服务实践操作中与各级、各地税务机关建立了良好的公共关系，经常代表国际会计公司和跨国公司协调他们在转让定价及预约定价安排中遇到的与税务机关难于解决的疑难争议问题；针对中国转让定价税务法律法规的最新发展动态和完善，一直以来我们与各级税务机关保持顺畅的沟通渠道，并能表达我们的专业意见。

★主要客户★

我们在转让定价及预约定价税务服务方面曾服务过的企业大都是大型跨国企业或国内企业集团公司，一些还是世界 500 强企业。我们曾服务过的企业涉及以下行业：

1. 计算机及其外围设备、打印机、复印机、电子、通信产品等；

2. 塑胶、轮胎、化妆品、化工、制药、纸制品；
3. 研究开发、技术服务、无形资产、贸易及房地产、物业管理、物流企业；
4. 服装、医疗设备、五金制品；
5. 保健品、箱包、机械配件等等。

★合作内容★

2016年6月29日，国家税务总局发布《关于完善关联申报和同期资料管理有关事项的公告》（国家税务总局公告2016年第42号），进一步了完善关联申报和同期资料管理。42号公告的发布对本土咨询公司及税务师/会计师事务所等中介机构来说既是挑战也是机遇，同时也是在目前特定时期下税务师事务所业务“转型升级”的大好机会。为更好整合资源，团结更多的同行机构一起拓展关联交易同期资料等转让定价税务专业服务业务，我们特向全国各地再次诚征合作伙伴。

由于关联交易同期资料准备是2008年新企业所得税法实施后本土咨询服务机构、事务所等的一项全新的业务，对一般本土的咨询服务机构及会计师/税务师事务所来说至今还是比较陌生和神秘（特别是在2020年度特殊背景下更是如此）。特别是随着42号公告的发布。同期资料主体文档、本地文档和特殊事项文档的最新要求更是让很多人云里雾里，对此，我们将为每家合作伙伴机构提供一整套完整的为客户提供转让定价（同期资料准备）税务专业服务的工作操作指引，具体包括：

1、我们将负责对合作机构的相关业务人员进行关联交易同期准备业务实操培训，并提供所有工作文件和模板，具体包括但不限于关联交易同期资料准备业务操作流程指引、关联交易同期资料准备资料清单模板、关联交易同期资料主体文档报告模版、关联交易同期资料本地文档报告模板（主体文档及本地文档包括中英日韩文版，行业涉及制造、贸易、技术服务、研发、货代/物流、软件、装饰、网游、劳务费及特许权使用费支付、房地产及物业管理等30多个细分行业）、关联交易同期资料特殊事项模版（成本分摊协议和资本弱化）、服务合同模板（中英文）、SIC code中英文对照表、特殊经营因素分析模板等等。

2、如果合作机构刚开始接触同期资料准备业务，我们将派专业服务人员带领合作机构项目负责人及相关助理人员一起进行2—3例同期资料准备业务操作，包括资料收集、下企业调研、关联交易情况分析、功能风险分析、价值链分析、转让定价方法选择、可比公司SIC code

选择、可比性分析、协助撰写同期资料报告初稿和正式稿，并协助合作机构与其客户就同期资料报告有关内容进行会谈等工作。

3、如果合作机构项目负责人能独立操作同期资料准备业务，我们将对合作机构的同期资料准备业务全程提供技术支持，包括 SIC code 选择审核、可比公司筛选审核、解决同期资料报告中的具体疑难问题并负责审核合作机构撰写的同期资料报告初稿和正式稿。

4、我们可以协助合作机构开展关联交易同期资料业务的宣讲活动以帮助其拓展同期资料准备服务业务。

5、我们将会第一时间将国际及国内有关转让定价税务管理方面的动态和最新政策法规分享给合作机构。

6、合作机构可以派人免费参加我们举办的所有有关转让定价方面的培训公开课程。

原则上一个地级市我们只吸收一家合作机构，机会难得，欢迎来电咨询。初步合作意向达成后我们即会发送一份“关联交易同期资料合作指引”给贵机构。针对于预约定价安排、转让定价调查抗辩、转让定价（供应链）税务规划、转让定价指引制定等其他转让定价专业服务业务，合作机构与咱们可以具体业务具体进行协商后确定合作方式。



【联系我们】

深圳市思迈特财税咨询有限公司

转让定价网: <http://www.cntransferpricing.com/>

思迈特财税网: <http://www.szsmart.com/>

国际税收专业微信公众号: tpperson 及 tpguider

张学斌 高级合伙人 (国际税务服务)

电话: 0755-82810833

Email: tp@cntransferpricing.com

谢维潮 高级合伙人 (转让定价税务服务)

电话: 0755-82810900

Email: xieweichao@cntransferpricing.com

李敦峰 合伙人高级经理 (转让定价与房地产税务服务)

电话: 0755-82810900

Email: lidunfeng@cntransferpricing.com

王理 合伙人高级经理 (审计及高新认定服务)

电话: 0755-82810830

Email: wangli@cntransferpricing.com

刘琴 合伙人高级经理 (企业税务鉴证服务)

电话: 0755-82810831

Email: liuqin@cntransferpricing.com