

平急

罗源县人民政府文件

罗政规〔2024〕3号

罗源县人民政府关于在全县范围内应用评估技术加强个人房产交易税收征管工作的公告

为规范我县房地产税收的征管工作，促进房地产市场的健康发展，根据《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）等文件精神，经研究，决定在全县范围内应用房地产指导价格评估结果确定我县实行新的个人房产交易指导价格。现将有关事项公告如下：

一、适用范围

本《公告》适用于全县范围内个人单元套房、自建房、商业店面、办公用房、车位车库、配套附属间等类别的存量房销售、赠与、继承、投资、交换、更名等。

二、计税依据的确定

个人存量房交易双方（以下统称纳税人）申报的房屋交易价格等于或高于按《2024 罗源县个人房产交易指导价格》计算的计税评估价值百分之六十的，按纳税人申报的房屋交易价格计算征收相关税费；纳税人申报的房屋销售价格低于按《2024 罗源县个人房产交易指导价格》计算的计税评估价值百分之六十且无法定依据的，按《2024 罗源县个人房产交易指导价格》计算的计税评估价值百分之六十征收相关税费。

三、政策衔接

《2024 罗源县个人房产交易指导价格》出台后，对应县辖区内的同类存量房的交易停止执行《2019 罗源县个人房产交易指导价格》，《罗源县人民政府关于在全县范围内应用评估技术加强个人房产交易税收征管工作的公告》（罗政〔2019〕36 号）同时废止。

四、其他事项

罗源县个人房产交易指导价格标准由有关部门根据罗源县房地产市场情况不定期进行调整。

五、实施时间

本公告自 2025 年 1 月 1 日起执行，有效期五年。

附件：2024 罗源县个人房产交易指导价格


罗源县人民政府
2024 年 10 月 30 日

附件

2024 罗源县个人房地产 交易指导价格

罗源县人民政府
2024 年 6 月 13 日

应用说明

为进一步合理利用城镇土地，调节土地级差收入，提高土地使用效益，做好罗源县房地产税收的征管工作，实现公平税务，结合罗源县城城区、开发区、各建制镇的建设状况、经济繁荣程度等实际情况，罗源县房地产交易指导价格进行了新一轮的调整更新。本次更新的房地产交易指导价格除为税务部门核算房地产交易相关税费提供依据外，还可为政府及有关部门从总体上把握城市土地利用状况及房地产价格水平，制定宏观政策提供重要参考依据。具体应用说明情况如下。

1. 本房地产交易指导价格的价值时点为 2024 年 1 月 1 日。

2. 本房地产交易指导价格适用于罗源县城城区、开发区及各乡镇规划区范围内国有土地上的房地产交易价格参考。

3. 本房地产交易指导价格是罗源县内各地段等级、各类房屋的交易价格行情，可作为不同地段等级、不同类型房地产买卖、转让、赠与、交换等交易行为发生时，衡量交易当事人的申报价格、成交价格或评估价格的高低提供课税价格参考。当事人对执行指导价格有异议或协商不成的，应委托具有房地产价格评估资质的专业机构通过评估确定房地产价值或价格。

4. 本房地产交易指导价格为单价，对应的房屋面积内涵为建筑面积。

5. 本房地产交易指导价格为含税价格。

6. 本房地产交易指导价格未考虑装修因素，个别情形若需测算二次装修价格的，可委托具有房地产价格评估资质的专业机构通过评估确定。

7. 本房地产交易指导价格包括房屋及其相应的土地使用权价值，土地使

用权性质为出让，若土地使用权性质为划拨，需扣除相应的土地出让金，土地出让金可根据罗源县相关政策或委托具有土地评估资质的专业机构通过评估确定。

8. 利用本房地产交易指导价格确定具体房地产的价格时，应结合不动产权属登记证书及附图综合使用、配合进行，按照不同地段等级，不同的房地产分类，确定相应的房地产标准价格，并根据具体房地产的不同状况，选用相应的修正系数进行综合修正，最后得出具体的房地产交易指导价格。

9. 本房地产交易指导价格应根据房地产交易市场的变化、变动情况进行修正和调整，建议每 2 年定期更新公布不同地域、不同用途、不同结构的各类房屋的交易指导价格，并以最新公布的指导价格为准。

目录

第一部分	单元套房	1
一、	标准价格	1
二、	修正系数及计算公式	4
第二部分	自建房	2
一、	标准价格	2
二、	修正系数及计算公式	3
第三部分	商业店面	4
一、	标准价格	4
二、	修正系数及计算公式	8
第四部分	办公用房	10
一、	标准价格	10
二、	修正系数及计算公式	11
第五部分	车库车位	12
一、	标准价格	12
二、	修正系数及计算公式	12

第一部分 单元套房

一、标准价格

单位：元/m²

名称	带电梯	无电梯	别墅
东大新村		5500	
川景花园		5500	
东环新村		5500	
莲花东区		5200	
莲花西区		5200	
罗川南路 (凤南路)		5000	
学前新村		5500	
府前新村		5500	
富丰住宅区		5700	7400
福源花园		5700	
华林御景		5700	7400
凤安小区 (凤安家园)		5700	7400
妈祖新村		5500	
妈祖前新村		5500	
天福花园		5700	
后张新村		5200	
司前新村		5500	
南大新村		5200	

名称	带电梯	无电梯	别墅
佳馨花园		5200	
饮服综合大楼		5500	
南大路		5500	
金凤小区		5700	7400
闽星花园		5700	
物资大楼		5500	
世纪花园		5700	
井巷小区		5200	
北大路		5200	
正荣悦璟台	7400		
佳成小区		5400	
日出香山 (泰康佳园)	7100	5500	
闽辉新村		5100	
金福花园		5400	
佳美小区		5400	
华美花园		5500	
瑞都公寓	7100		
永同信花园		5800	7700
嘉禾花园		5800	
金尊名城	10000		

名称	带电梯	无电梯	别墅
方新小区		5200	
罗马景福城	7300		
万豪城市广场	7700	6000	
青禾家园		6000	
中庚香山小镇	7300		
凤凰城	7700		
阳光小区		5500	
闽星佳园	7100	5500	
筑家蓝波湾	7300		
东方星城 A、B、D 区	7700	6100	
东方星城 F 区	6000		
亿阁·汀州云墅	7700		
筑家双星	7700		
西环城小区		5200	
西大街住宅		5400	
南洋花园	4000		
金骏华府 (金骏华庭)	6200		
莲花新区		5100	
锦辉佳园	6600		
海伦堡观山府	7500		
盛世名城	6900		
香缇半岛	7400		

名称	带电梯	无电梯	别墅
香蜜湖 住宅小区	7400		
水岸菁华	7400		
润福家园	5500	4300	
江滨花园	6200		
蓝湾明珠	4500	4100	
正祥特区	4800		
正祥特区·美居	4800		
正祥特区·文苑	4800		
岐头新区		3800	
明日之星	4000		
滨海新城	4700		7100
汉昇城霍安府	4500		
汉昇观澜	4500		
备注：未列入上表的新建住宅小区，按照原不动产销售备案价格确定房地产交易指导价，且不做其他修正。具体房产性质应以不动产登记中心认定为准（如别墅等）。			

二、修正系数及计算公式

1. 楼层修正系数

（1）无电梯楼房

不做楼层修正。

（2）带电梯楼房：详见下表

单位: %

总楼层 所在层	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
	1	1	1	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	6	6	7	7	7	7	8
2	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	6	6	7	7	7
3	0	0	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	6	6	6	6	7	7
4	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	6	6	6	6
5	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	5	5	5	5	5	5
6	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
7	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4
8		2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4
9			2	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	3
10				2	2	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2	3	3	3	3
11					2	2	2	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2
12						3	2	2	2	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	2	2	2
13							3	3	2	2	2	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
14								3	3	3	2	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15									3	3	3	3	2	2	2	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
16										4	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0

2. 结构修正系数

结构	钢混	混合	其他
修正系数	0	-10%	-20%

3. 年限修正系数

已使用年限 (T)	T<1	1≤T≤5	5<T≤10	10<T≤15	15<T≤20	20<T≤30	30<T≤40	T≥40
修正系数	0	-2%	-4%	-7%	-9%	-13%	-18%	-25%

4. 面积修正系数

建筑面积 (S)	S≤40 m²	40 m²<S≤80 m²	80 m²<S≤100 m²	100 m²<S<144 m²	S≥144 m²
修正系数	+5%	+2%	0	-2%	-5%

5. 计算公式

单元套房指导价=标准价格×(1+楼层修正系数)×(1+结构修正系数)
×(1+年限修正系数)×(1+面积修正系数)

6. 备注

(1) 住宅附属间(杂物间)的交易指导价单价按照相应住宅交易指导价的 50% 计算。

(2) 属拆迁安置房、房改房、集资建房、经济适用房第一次上市转让的, 按相应住宅交易指导价下调 10%, 若政府有其他规定的从其规定。

第二部分 自建房

一、标准价格

单位：元/㎡

区域	地段等级	价格
城区	I 级	4500
	II 级	4300
	III 级	4100
	IV 级	3800
	V 级	3600
开发区	I 级	3800
	II 级	3600
	III 级	3400
	IV 级	3200
乡镇		2500
村		1800
备注：地段等级参照《罗源县人民政府办公室关于公布罗源县 2022 年城镇基准地价的通知》（罗政办规〔2024〕1 号）住宅用地等级划分。		

二、修正系数及计算公式

1. 结构修正系数

结构	钢混	混合	其他
修正系数	0	-10%	-20%

2. 年限修正系数

已使用年限 (T)	T<1	1 ≤ T ≤ 5	5<T ≤ 10	10<T ≤ 15	15<T ≤ 20	20<T ≤ 30	30<T ≤ 40	T ≥ 40
修正系数	0	-2%	-4%	-7%	-9%	-13%	-18%	-25 %

3. 计算公式

自建房交易指导价=标准价格 × (1+结构修正系数) × (1+年限修正系数)

第三部分 商业店面

一、标准价格

单位：元/m²

所沿道路	楼盘名称	单价
府前街	府前新村	38000
	妈祖新村	
	富丰住宅区	29000
	凤安家园	
	福源花园	
	华林御景	
妈祖街	妈祖新村	48000
	妈祖前新村	
	富丰住宅区	26000
	福源花园	
	天福花园	
罗中路	闽源商城	26000
	金凤小区	
	闽星花园	
	佳成小区	
	金尊名城	
	金福花园	16000
	方新小区	10000
	景福城	
学前路	世纪花园	31000
东环路	莲花东区	26000
	莲花西区	

所沿道路	楼盘名称	单价
东环路	东环新村	48000
	妈祖新村	
	闽源商城	24000
	世纪花园	
北大路	井巷小区	28000
	世纪花园	
	北大路	
学前洋街	学前新村	31000
东大路	东大新村	48000
南大路	四坊街	43000
	南大新村	29000
	佳馨花园	18000
	饮服综合楼	31000
司前街	司前新村	35000
	后张新村	15000
西大路	西大路	23000
溪尾街	溪尾街	23000
罗川中路	佳美小区	16000
	佳成小区	20000
	金福花园	

所沿道路	楼盘名称	单价
罗川中路	华美花园	20000
	瑞都公寓	
	天福花园	
	永同信花园	
	福源花园	
	华林御景	
	嘉禾花园	
一中路	金尊名城	13000
	正荣悦璟台	
东外路	东方星城 D 区	14000
	东方星城 B 区	26000
	筑家蓝波湾	
	阳光小区	
	永同信花园	
	青禾家园	
	嘉禾花园	
	亿阁·汀州云墅	
	亿阁·汀州云墅（SOHO）	10000
三中路、星豪路	万豪城市广场	19000
	青禾家园	
	永同信花园	
	华美花园	

所沿道路	楼盘名称	单价
三中路	东方星城 A 区、B 区	12000
余深路	筑家蓝波湾	19000
	东方星城 B 区	
	东方星城 A 区	
嘉华路	万豪城市广场	15000
	青禾家园	
	永同信花园	
	华美花园	
罗川南路（凤南路）	莲花东区	26000
	莲花西区	
	海伦堡观山府	14000
	盛世名城	
	其他	14000
江滨南路	岐头新区	9000
	正祥特区	
	其他	
滨海路	滨海新城	12000
松岐路	滨海新城	8000
海川路	滨海新城	12000

所沿道路	楼盘名称	单价
世纪金源大道	滨海新城	12000
水岸路、禹步路、禹步支路	香蜜湖住宅小区	9000
	水岸菁华	
渡头路	香蜜湖住宅小区	12000
	香缇半岛	
G104 国道	江滨花园	6000
福万路	蓝湾明珠	6000
开发区其他道路	明日之星等	6000
备注：非沿上述主要道路的店面，根据其所处支路或小巷相连的主要道路的标准价下调 50%（即修正系数为-50%）。其他非沿路店面参照所在楼宇的住宅标准价上调 20%（即修正系数为+20%）。		

二、修正系数及计算公式

1. 年限修正系数

已使用年限 (T)	$T < 1$	$1 \leq T \leq 5$	$5 < T \leq 10$	$10 < T \leq 15$	$15 < T \leq 20$	$20 < T \leq 30$	$30 < T \leq 40$	$T \geq 40$
修正系数	0	-2%	-4%	-7%	-9%	-13%	-18%	-25%

2. 面积修正系数

建筑面 积 (S)	$S < 50 \text{ m}^2$	$50 \text{ m}^2 \leq S < 80 \text{ m}^2$	$80 \text{ m}^2 \leq S < 120 \text{ m}^2$	$120 \text{ m}^2 \leq S < 200 \text{ m}^2$	$200 \text{ m}^2 \leq S < 500 \text{ m}^2$	$S \geq 500 \text{ m}^2$
修正系 数	0	-1%	-2%	-5%	-10%	-20%

3. 临街状况修正系数

临街状况	一面临街	两面临街
修正系数	0	+15%

4. 楼层修正系数

所在楼层	1 层	2 层及夹层	3 层及以上
修正系数	0	-50%	-60%

5. 计算公式

商业店面指导价=标准价格×(1+年限修正系数)×(1+面积修正系数)
×(1+临街状况修正系数)×(1+楼层修正系数)

6. 备注

其中 SOHO 楼层修正系数参考住宅用房楼层修正系数。

第四部分 办公用房

一、标准价格

单位：元/㎡

区域	地段等级	带电梯	无电梯
城区	I 级	6400	5000
	II 级	6100	4800
	III 级	5800	4600
	IV 级	5300	4200
	V 级	4900	3900
开发区	I 级	5300	4200
	II 级	4900	3900
	III 级	4500	3600
	IV 级	4100	3200
备注：地段等级参照《罗源县人民政府办公室关于公布罗源县 2022 年城镇基准地价的通知》（罗政办规〔2024〕1 号）商服用地等级划分。			

二、修正系数及计算公式

1. 结构修正系数

结构	钢混	混合	其他
修正系数	0	-10%	-20%

2. 年限修正系数

已使用年限 (T)	$T < 1$	$1 \leq T \leq 5$	$5 < T \leq 10$	$10 < T \leq 15$	$15 < T \leq 20$	$20 < T \leq 30$	$30 < T \leq 40$	$T \geq 40$
修正系数	0	-2%	-4%	-7%	-9%	-13%	-18%	-25%

3. 面积修正系数

建筑面 积 (S)	$S < 50 \text{ m}^2$	$50 \text{ m}^2 \leq S < 80 \text{ m}^2$	$80 \text{ m}^2 \leq S < 120 \text{ m}^2$	$120 \text{ m}^2 \leq S < 200 \text{ m}^2$	$200 \text{ m}^2 \leq S < 500 \text{ m}^2$	$S \geq 500 \text{ m}^2$
修正系 数	0	-1%	-2%	-5%	-10%	-20%

4. 楼层修正系数

(1) 无电梯楼房

不做楼层修正。

(2) 带电梯楼房

楼层修正系数参考带电梯住宅楼层修正系数。

5. 计算公式

办公用房交易指导价=标准价格 $\times$ (1+结构修正系数) $\times$ (1+年限修正系数) $\times$ (1+面积修正系数) $\times$ (1+楼层修正系数)

第五部分 车库车位

一、标准价格

单位：元/个

区域	价格
城区	80000
开发区	60000

二、修正系数及计算公式

1. 楼层修正系数

所在楼层	地面	地下一层	地下二层	地下三层及以下
修正系数	+10%	0	-10%	-20%

2. 年限修正系数

已使用 年限(T)	$T \leq 1$	$1 < T \leq 3$	$3 < T \leq 6$	$6 < T \leq 10$	$10 < T \leq 15$	$15 < T \leq 20$	$20 < T \leq 30$	$30 < T \leq 40$	$T \geq 40$
修正系数	0	-1%	-2%	-5%	-8%	-10%	-15%	-20%	-30%

3. 计算公式

车位交易指导价=标准价格×(1+楼层修正系数)×(1+年限修正系数)

4. 备注

车库的交易指导价按照所在小区相应住宅交易指导价的 50% 计算单价。

