

上海市人民政府

沪府(1995)38号

关于原则同意调整土地使用费标准的批复

市建委、市房地局:

沪建房(95)第0478号、沪房地资(1995)322号文悉。市人民政府原则同意你们《关于调整土地使用费标准问题的请示》，现批复如下：

一、调整后的土地使用费标准，自1995年7月1日起执行。

二、凡在1995年6月30日前已批准用地的外商投资企业，暂时执行1991年的土地使用费标准。外商投资企业用地满5年以上的，期满后执行新的土地使用费标准。

三、对发行人民币特种股票，经市外、资委批准执行外商投资企业有关法律、法规，并执行外商投资企业税收政策的股份制企业，从1995年7月1日起，按照上海市人民政府发布的《上海市中外合资经营企业土地使用管理办法》(沪府发[1986]113号)的规定，征收土地使用费。其中由原国有企业改制的，1998年6月30日前按1991年的土地使用费标准减半征收。

四、外商投资商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房等项目，按土地使用权有偿出让办法执行。

附件：上海市土地使用费标准及土地等级调整方案

上海市人民政府

一九九五年八月二十八日

附件：

上海市土地使用费标准及土地等级调整方案

一、土地使用费标准及用地性质(类别)

1、土地使用费调整

根据《上海市中外合资经营企业土地使用管理办法》(沪府发(1986)113号文)第九条规定，“土地使用费标准的调整间隔期不少于三年，每次调整幅度不超过标准的百分之三十”。

2、用地性质(类别)调整

根据外商投资企业经营性质，将原用地性质分类由六类改为五类，即取消原“文化、娱乐”类，将“娱乐”归入(第一类)“商业、金融、旅馆、综合”类；“文化”归入(第四类)“教育、科技、卫生、体育”类、新增“办公”列入(第一类)“商业、金融、旅馆、综合”类。

3、调整后的土地使用费标准和用地性质(类别)如下表：

单位：元/平方米·年

土地等级 费额 用地性质(类别)	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级	十级
	一、商业、金融、旅馆、综合、办公、娱乐	170	140	100	80	45	26	20	14	10

二、居住（商品房）		110	100	80	60	38	18	12	10	8	
三、工业、 仓储、交通	一般企业	130	110	80	38	25	14	10	7	4	
	先进技术、产品出口 型企业	100	80	45	25	7	5	4	3	2	
四、教育、科技、卫生、体育、文化		45	35	28	22	14	8	6	4	2	
五、种植、 养殖	一般企业			14	12	6	5	2	2	1	0.5
	先进技术、产品出口 型企业			7	6	3	2	1	1	0.5	0.5

## 二、土地等级划分

### 1、土地等级调整

随着我市市政基础设施、投资环境的改善和行政区划的变动，现作如下调整：

- (1) 全市实行统一的土地等级标准；
- (2) 划入市区（不含浦东新区）的乡、村土地等级均按相邻地区等级调整为五级。
- (3) 浦东新区、闵行、嘉定、宝山等区的部分地段也作相应调整。

### 2、调整后的土地等级划分

#### 一级：

中山东路（金陵东路至南苏州路）两侧；

南京路（中山东一路至乌鲁木齐路）两侧；

西藏路（淮海路至苏州河）两侧；

淮海路（西藏路至襄阳路）两侧；

金陵路（中山东二路至普安路）两侧；

#### 二级：

浦西中心区（东至中山东路，南至新开河路、人民路、淮海东路、西藏南路、复兴中路、瑞金二路、肇嘉浜路，西至华山路、乌鲁木齐路，北至北京西路、石门一路、苏州河岸线）；

鲁迅公园地区（东至甜爱路、南、西至四川北路，北至东江湾路、甜爱支路）；

外白渡桥以北地区（东至闵行路，南至苏州河岸线，西至四川北路，北至天潼路、长治路）；

四川北路两侧。

#### 三级：

老城区（东至黄浦江岸线，南至陆家浜路、徐家汇路，西至瑞金二路，北至复兴中路、西藏南路、淮海东路、人民路、新开河路）；

提篮桥地区（东至临潼路，南至杨树浦路、东大名路、西至公平路，北至东长治路、长阳路）；

曹家渡地区（以长寿支路、长寿路折长宁支路，（转康定路、余姚路为界）；

虹古地区（东至陵园路，南至徐虹支线，西至虹许路，北至虹桥路）

铁路上海站地区（东至共和新路、大统路，南、西至苏州河岸线，北至中兴站）；

虹桥经济技术开发区：

平凉路（临潼路至隆昌路）两侧；

共和新路（天目路至中山北路）两侧；

武宁路（长寿路至中山北路）两侧；

愚园路（乌鲁木齐路至中山公园）两侧；

虹桥路（华山路至虹桥机场）两侧；

南京西路（乌鲁木齐路至延安西路）两侧；

延安西路（乌鲁木齐路至虹桥路）两侧；

新华路（淮海西路至中山西路）两侧；

吴淞路、溧阳路、四平路连线（天潼路至大连西路）两侧；

大名路、东大名路、长治路、东长治路、天目中路、天目东路、长寿路、淮海西路、漕溪北路、西藏北路两侧；

浦东新区的小陆家嘴地区（东至源深路，南至浦电路延伸至源深路，北、西沿黄浦江岸线）；

四级：

东、南沿黄浦江岸线、龙华港，西至龙华西路、中山南二路、中山西路、徐虹支路、陵园路、虹桥路、伊犁路、沿虹桥经济技术开发区至中山西路，北至中山北路、大连西路、控江路延伸至黄浦江边；

五角场地区（北至盘山路、政立路，西、南至铁路江湾支线、国定路折国粹路延伸，东至国和路延伸至国粹路直角相交处）；

虹桥机场；

四平路（大连西路至五角场）两侧；

中山北路（大连西路至大柏树）、邯郸路两侧；

逸仙路（大柏树至三门路）两侧；

浦东新区的上川路沿浦东大道至内环线（罗山路、龙阳路）至浦东南路至上南路沿黄浦江东岸线，严桥乡、洋怪乡其余地区。

五级：

铁路徐虹支线以南、虹梅路以东原属上海县现属闵行区部分；

浦西其余市区部分（包括划入虹口、闸北、普陀、长宁、徐汇区的乡、村）；

浦东新区的花木乡内环线外地区，金张路以西，龙东路以北，上南路以东，杨高路以北。

六级：

泰和路、泰和西路以南，沪大路以东，场中路以北，东至黄浦江岸线的宝山区部分，马路河以南，同济路以东至长江口岸线的地区；

沪青平公路以南，铁路南新环线以东，春申塘河以北的地区；

浦东新区的高桥镇，高桥乡，张桥乡，金桥乡其余地区，六里乡、北蔡镇、杨思镇、杨思乡川杨河以北地区，上南路以西，川杨河以北，黄浦江以东、以南地区。

七级：

泰和路以北、盛石路以南、蕴川路以东的地区；

铁路新闵支线以南至黄浦江岸线的地区；

春申塘河以南，朱曹路草堂路以东的地区；

曹安路两侧（嘉定区内的）；

浦东新区东沟乡，三林乡，张江乡，杨园乡，高南乡，高东乡，六里乡，北蔡镇，杨思乡，杨思镇川杨河以南地区。

八级：

经市级以上人民政府批准的郊县工业区；

闵行、宝山、嘉定区内的区属镇；

市郊县属城镇；

浦东新区的凌桥乡，唐镇乡，川沙镇，城镇乡，顾路乡；

九级：

市郊（不含浦东新区）区、县其余地区；

浦东新区的合庆乡，蔡路乡，孙桥乡，王港乡，龚路乡，江镇乡，六团乡，施湾乡，黄楼乡。

十级：

沿海滩涂。

市区繁华地段和非繁华地段的划分：

一级、二级、三级、四级地段为繁华地段，五级以下为非繁华地段。

三、有关具体执行问题

1、调整后的土地使用费标准，自 1995 年 7 月 1 日起执行。

2、凡在 1995 年 6 月 30 日前已批准用地的外商投资企业，暂时执行 1991 年的土地使用费标准，外商投资企业用地满 5 年以上的，期满后执行新的土地使用费标准。

3、对发行人民币特种股票，经市外资委批准执行外商投资企业有关法律、法规、并执行外商投资企业税收政策的股份制企业，从 1995 年 7 月 1 日起，按照上海市人民政府发布的《上海市中外合资经营企业土地使用管理办法》〔沪府发（1986）113 号〕的规定，征收土地使用费，其中由原国有企业改制的，1998 年 6 月 30 日前按 1991 年的土地使用费标准减半征收。

4、外商投资商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房等项目，按土地使用权有偿出让办法执行。