

新洲区土地级别与基准地价标准（2018）

的政策解读

武汉市新洲区自然资源和规划局

2021 年 2 月 4 日

一、基准地价名词解释

基准地价：《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）第 3.3 条规定：基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地区域内，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、工业等用途分别评估，并由政府确定的，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。

基准地价更新：《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）第 7.9 条第一款规定：基准地价更新是指在土地定级或均质区域划分的基础上，利用市场交易、土地收益或地价指数等相关资料全面或局部调整基准地价的过程。

二、基准地价更新的必要性及意义

（一）基准地价更新的必要性

新洲区上一轮基准地价于 2015 年 11 月公布实施的，由于近几年新洲区房地产市场出现了较大变化，土地价格涨幅明显，目前已不能反映新洲区地价现势水平，不能发挥基准地价为土地出让底价决策和宗地评估的作用。根据《关于加强公示地价体系建

设和管理有关问题的通知》(国土资厅发[2017]27 号、鄂土资办文[2017]37 号)等有关文件要求,必要对我区基准地价进行更新,以适应新洲城镇功能格局的变化,保持基准地价成果的现势性。

(二) 基准地价更新的意义

本轮基准地价更新工作积极落实国家供给侧改革要求,通过地价杠杆作用推动产业结构转型升级、促进节约集约用地和引导城市空间结构形成,满足城乡一体的建设用地市场、土地有偿使用范围扩大、农村承包经营权流转等方面的需求,服务于政府土地资产经营管理,服务于公众了解本地区的地价水平和地价政策,服务于专业机构土地评估。

三、基准地价更新编制依据、过程和作用

依据《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014),城镇基准地价应每三年更新一次。按照国家规范及政策文件等要求,新一轮基准地价基准日统一设定为 2018 年 6 月 30 日。

新洲区基准地价更新按照市、区统一组织的方式开展工作,由全市统一地价内涵、统一定级因子、统一分等定级、统一确定级别基准地价,各区在统一级别价的基础上进行细化的区片划定和区片基准地价制定。在上一轮基准地价编制成果的基础上,经过外业调查、资料收集、内业评估、初步成果提交、意见征询、成果编制、专家论证、成果验收和公开听证等程序,对项目成果

进行不断修改完善，形成新一轮基准地价成果，并最终上报区政府审批，确定公布实施。

基准地价定期更新完善,可更好地反映土地市场状况，对实现土地资产价值、优化土地资源配置、促进土地节约集约利用和土地市场的健康发展具有重要意义，也为税收、政策调控和社会预期引导发挥重要的作用。

四、基准地价更新范围

本轮基准地价以新洲区全域 1463 平方公里为更新范围（包含邾城街、阳逻街、阳逻经济开发区、仓埠街、汪集街、双柳街、李集街、辛冲街、三店街、旧街街、徐古街、潘塘街、凤凰镇、涨渡湖街、道观河风景旅游区）。

五、基准地价内涵和基准条件界定

（一）地价内涵

1、建设用地基准地价内涵

建设用地级别（区片）基准地价是在正常市场条件下各土地级别（区片）内，在设定开发程度和设定平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的建设用地使用权的平均价格。

2、农用地基准地价内涵

农用地基准地价是农用地经营权流转价格和国有农用地使用权出让价格。

（二）基准条件界定

1、基准期日：2018 年 6 月 30 日。

2、土地用途分类与使用年限：

（1）建设用地基准地价土地用途划分为商业、商务办公、住宅、公共服务、工业五类，对应最高使用年限分别为 40 年、40 年、70 年、50 年、50 年。

（2）农用地基准地价的基准用途为耕地，最高年限为 30 年。

3、土地开发程度：

商业、商务办公、住宅、公共服务用地土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内平整（六通一平），工业用地土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（五通一平）

4、级别平均容积率：

新洲区商业、商务办公、住宅用地位于武汉市Ⅶ级-Ⅻ级，商业、商务办公用地级别平均容积率为 2.0，住宅用地级别平均容积率为 2.5；公共服务用地位于Ⅵ级-X 级，Ⅵ级平均容积率为 2.0，Ⅶ级-X 级级别平均容积率为 1.5；工业用地位于Ⅴ级-Ⅸ级，级别平均容积率为 1.0。

六、更新主要内容

（一）构建了全覆盖的基准地价体系

在城镇基准地价基础上增加农村集体建设用地基准地价，形成全区域城乡建设用地基准地价体系，建设城乡统一的建设用地市场。在建设用地基准地价基础上增加农用地基准地价，构建全

区域土地资产管理体系。增加地下空间基准地价，建立地上、地下一体化空间的基准地价体系。

（二）健全了各类用途基准地价体系

在居住、商业、商务办公、工业等传统用途基准地价基础上增加公共服务项目用地基准地价，健全各类用途基准地价，适应土地有偿使用范围的扩大。

（三）构建了精细化的基准地价管理体系

进一步完善基准地价的修正、调节体系，建立基准地价调控政策体系，提高成果应用的操作性和实用性，满足地价管理需要。

七、基准地价定义说明

（一）基准地价是指同一土地级别范围内同类用途的区域性土地使用权平均价格,是政府公布的指导性价格。

（二）国有建设用地基准地价使用范围为国有土地有偿使用，与城市房屋拆迁、集体土地征收价格没有直接关系。

（三）基准地价并不是宗地价格，宗地若不适用基准地价系数修正法进行评估，也可采用市场比较法、收益还原法、剩余法等其他方法评估确定宗地价格。