

关于梅县区 2023 年国有建设用地基准地价更新成果的 起草说明

国有建设用地基准地价是城镇国有建设用地的基本标准价格，反映土地市场中地价总体水平和变化趋势，为政府在土地使用权有偿出让、土地使用权在土地使用者之间转让、政府征收土地税费等提供价格参考依据，为国家加强土地市场的管理、实现土地资源的合理配置，使有限的城镇土地发挥最大的经济和社会效用创造条件，起着调控市场交易地价的作用。现就梅县区城镇国有建设用地基准地价更新的有关情况说明如下：

一、起草背景

根据上位法律和上级有关政策要求，国有建设用地基准地价更新周期视市场情况而定，原则上不得超过 3 年。梅县区现行的是 2019 年版的国有建设用地基准地价，实施接近三年，近年来我区房地产市场也有了新的变化，需结合市场、政策、区位状况按照技术规范 and 程序进行及时更新，使基准地价成果为相关业务提供更好的指导和参考作用。

二、工作依据

（一）法律、法规及政策依据

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. 《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》（自然资办发〔2021〕39 号）。
3. 《广东省国土资源厅转发国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（粤国土资利用发〔2017〕115 号）；
4. 《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）；
5. 《广东省自然资源厅关于印发<广东省基准地价成果评审验收规范>和<广东省公共服务项目用地基准地价成果编制指南>的通知》（粤自然资利用〔2020〕730 号）；
6. 《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源

评价评估有关工作的通知》(粤自然资利用〔2022〕1274号)。

(三) 技术依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
3. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
4. 《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)。
5. 《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021);
6. 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021);

三、主要内容

本次基准地价更新是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、公开听证、成果验收程序,对项目成果进行不断修改完善,形成本次向社会公示征求意见的基准地价更新成果,包括:《梅县区2023年国有建设用地基准地价更新成果》、《梅县区2023年国有建设用地基准地价更新成果图件》,其主要内容如下:

(一) 本轮基准地价的评估范围及地价内涵

梅县区国有建设用地基准地价更新的评估范围包括新城街道、梅州高新技术产业开发区梅县(扶大)园区以及程江镇、南口镇、畲江镇、水车镇、梅南镇、梅西镇、石坑镇、大坪镇、城东镇、石扇镇、白渡镇、丙村镇、雁洋镇、松口镇、隆文镇、桃尧镇、松源镇等17个镇的规划建设区范围。地价内涵是土地在估价期日2023年1月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下,设定土地开发程度为“五通一平”(即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯,宗地红线内场地平整),代表国有建设用地各级别及区片在土地使用年期商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年、公共管理与公共服务用地50年、公用设施用地50年条件下的出让土地使用权平均价格。

(二) 梅县区城区整体基准地价水平

梅县区城区整体基准地价水平通过用途级别价格加权平均,确定梅县区城区该土地用途的综合价格。

城区整体基准地价水平如下表所示:

梅县区各用途用地整体基准地价水平

单位：元/平方米

土地用途	商服用地 (不含路线价)	住宅用地	工业用地	公共管理与 公共服务 用地	公用 设施用地
设定内涵地价	681	510	346	281	325
地面地价	947	1020	346	562	325

注：

1.设定内涵地价是指：

(1) 商服用地地价内涵为设定容积率 2.0 的首层楼面地价；

(2) 住宅用地地价内涵为设定容积率 2.0 的平均楼面地价；

(3) 工业用地地价内涵为设定容积率 1.2 的地面地价；

(4) 公共管理与公共服务用地地价内涵为设定容积率 2.0 的平均楼面地价；公用设施用地地价内涵为设定容积率 1.0 的地面地价。

2.商服、住宅和公共管理与公共服务用地由设定内涵地价转换成地面地价的方法如下：

(1) 商服设定容积率 2.0 的地面地价=商服首层楼面地价×容积率修正系数×商服设定容积率 (2.0) ；

(2) 住宅设定容积率 2.0 的地面地价=住宅平均楼面地价×住宅设定容积率 (2.0) ；

(3) 公共管理与公共服务用地设定容积率 2.0 的地面地价
=公共管理与公共服务用地平均楼面地价×公共管理与公共服务用地设定容积率 (2.0) 。

3. 上表中整体平均地价水平是根据城区本轮级别划分范围进行统计，整体地价通过各
级别价格乘以各级别面积占对应用途评价面积的比例得出。以商服为例，如：商服用地整体
地价=商服用地一级价格×商服用地一级面积比例+商服用地二级价格×商服用地二级面积比
例+商服用地三级价格×商服用地三级面积比例+商服用地四级价格×商服用地四级面积比例
+商服用地五级价格×商服用地五级面积比例。