关于《梅县区2023年国有建设用地基准地价更新成果》

政策解读

**一、相关背景**

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。根据《中华人民共和国土地管理法》、《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)、《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)等相关文件的要求，各地应高度重视基准地价定期更新工作，结合市场变化情况，基准地价每2-3年更新一次。按照相关要求和需求，梅州市自然资源局梅县分局组织开展了梅县区2023年国有建设用地基准地价更新工作。

**二、基准地价更新依据**

（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）。

（二）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、基准地价编制过程**

按照自然资源评价评估工作的相关技术规程和要求，编制单位组织专业技术人员进行外业调查，经过多方资料收集归纳、内业评估、成果编制、意见征询、专家评审验收、公开听证，上报市政府审批后公布实施。

**四、基准地价成果主要内容**

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。

1.基准地价的内涵、构成和范围：包括基准地价的土地权利类型、估价期日、年期、开发程度、容积率、价格构成以及基准地价更新范围。

2.基准地价土地级别分布：包括商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地基准地价土地级别。

3.基准地价价格：包括商服用地路线价、级别价、区片价，商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地级别价、区片价（乡镇不含区片价）。

4.基准地价修正参数：包括标准深度修正、临街状况修正、楼层修正、容积率修正等。

5.各细分用地类型的基准地价：包括商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地。如：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地、物流仓储用地、教育用地、医疗卫生用地、机关团体用地、社会福利用地、公园与绿地、交通服务场站用地等。