

# 梅州市梅县区 2022、2023 年城镇国有建设用地 标定地价成果政策解读

## 一、标定地价开展背景

标定地价是我国公示地价体系的重要组成部分。《中华人民共和国房地产管理法》第三十三条规定“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”。2017 年 7 月，《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》（国土资厅发〔2017〕27 号）指出“标定地价是政府为管理需要确定的，符合一定条件的标准宗地土地权利价格，是宗地评估、地价管理和有关税费确定的重要依据。标定地价成果公示后须按年度及时做好成果更新与公示”。2017 年 12 月我国首部《标定地价规程》作为行业标准批准发布，并于 2018 年 3 月 1 日起正式实施，要求标定地价的评估及公示工作应以年度为周期开展。

## 二、标定地价编制的依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

（四）《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）；

(五)《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)；

(六)《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；

(七)《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)；

(八)《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)；

(九)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

(十)《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；

(十一)《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021)；

(十二)《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021)；

(十三)《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》(自然资发〔2023〕234 号)。

### 三、标定地价编制过程

本次梅州市梅县区(2022 年、2023 年)城镇国有建设用地标定地价更新项目的实施过程是以《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)和《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)为依据,在梅县区 2021 年标定地价更新成果基础上,综合考虑梅县区土地市场变化情况及政府的服务监管需求调整更新标定地价公示范围;在已划分的标定区域基础上,结合收集的规划、土地利用等资料,依据区域规划、区域土地利用状况及近期梅县区城市发展和房地产市场价格变化等情况对各用途标定区域进行调整更新;对标定区域调整的标准宗地进行维护更新,对新增的标定区域新增设立标准宗地;通过调查收集标准宗地的权利状况、利用状况、影响因素和价格状况等基本信息,每宗地由选取的两名土地估价师参照《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)的要求独立评估;技术单位对估价师的评估结果汇总并提出标定地价建议值,由自然资源部门对标定地价建议值进行审议后确定标定地价,最后建立标定地价修正体系,从而完成梅县区 2022 年、2023 年标定地价更新工作。

#### 四、标定地价成果更新主要内容

对比上一轮标定地价成果，主要有以下调整和更新：

##### （一）调整估价期日

本次国有建设用地标定地价估价期日调整为 2022 年 1 月 1 日、2023 年 1 月 1 日。

表 1 梅州市梅县区 2022、2023 年城镇国有建设用地标定地价内涵表

用地类型	土地开发程度	容积率	价格类型	权利特征	使用年期	估价期日
商服用地	土地开发程度为宗地外按现状条件下、宗地红线内场地平整	现状容积率	首层楼面地价/楼面地价/地面地价	在市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件下的价格	40 年	2022 年 1 月 1 日、 2023 年 1 月 1 日
住宅用地			楼面地价/地面地价		70 年	
商住混合用地			商服首层楼面地价/住宅楼面地价/楼面地价/地面地价		商服 40 年、住宅 70 年	
工业用地			楼面地价/地面地价		50 年	
公共管理与公共服务用地			楼面地价/地面地价		50 年	

注：现状土地开发程度为“五通一平”或“六通一平”。其中“五通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整；“六通一平”：宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路，宗地红线内场地平整。

##### （二）标定区域范围

本次梅县区 2022 年度、2023 年度标定地价更新调整后共计划分 86 个标定区域，其中，商服用途 1 个、商住混合用途 61 个、住宅用途 18 个、工业用途 5 个、公共管理与公共服务用途 1 个。根据内业与外业调查资料，结合区域内宗地的分布情况，通过综合平衡与局部调整，确定标定区域。本次标定地价更新共调整标定区域 6 个，其余 59 个标定区域未作调整；并综合考虑梅县区土地利用与发展方向等情况，新增划分标定区域 21 个。梅州市梅县区 2022、2023 年城镇国有建设用地标定地价的公示范围总面积约 62.43 平方公里，主要分布在梅县区新城街道、程江镇、梅州高新技术产业开发区梅县（扶大）

园区、南口镇、白渡镇、城东镇、丙村镇、大坪镇、隆文镇、梅南镇、梅西镇、畚江镇、石坑镇、石扇镇、水车镇、松口镇、松源镇、桃尧镇、雁洋镇近期规划建设区范围。

### （三）价格水平

梅州市梅县区 2022 年度标定地价整体水平为：商服用地平均地价为 4058 元/平方米（首层楼面地价），商住混合用地平均地价为 1709 元/平方米（楼面地价），住宅用地平均地价为 770 元/平方米（楼面地价），工业用地平均地价为 363 元/平方米（地面地价），公共管理与公共服务用地平均地价为 644 元/平方米（地面地价）。

梅州市梅县区 2023 年度标定地价整体水平为：商服用地平均地价为 3886 元/平方米（首层楼面地价），商住混合用地平均地价为 1672 元/平方米（楼面地价），住宅用地平均地价为 753 元/平方米（楼面地价），工业用地平均地价为 367 元/平方米（地面地价），公共管理与公共服务用地平均地价为 620 元/平方米（地面地价）。

具体详见下表：

表 2 标定地价总体地价水平状况表

序号	土地用途	价格类型	2022 年总体地价水平	2023 年总体地价水平
1	商服用地	平均价格水平	4058	3886
		地价区间	4058	3886
		价格类型	首层楼面地价	首层楼面地价
2	商住混合用地	平均价格水平	1709	1672
		地价区间	319 ~ 2342	309 ~ 2291
		价格类型	楼面地价	楼面地价
3	住宅用地	平均价格水平	770	753
		地价区间	220 ~ 3451	214 ~ 3379
		价格类型	楼面地价	楼面地价
4	工业用地	平均价格水平	363	367
		地价区间	270 ~ 580	273 ~ 587
		价格类型	地面地价	地面地价
5	公共管理与公共服务用地	平均价格水平	644	620
		地价区间	644	620
		价格类型	地面地价	地面地价

## 五、标定地价应用方向

（一）标定地价为地价评估提供参考依据，作为参考价格和数据来源直接应用于土地评估；为政府确定土地出让底价、原划拨用地协议出让补缴出让金等提供参考依据，能较及时反映土地市场的变化。

（二）标定地价可反映不同时期的土地增值，为核定土地增值税和衡量土地使用权转移价格是否正常提供参考。