

《连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目》的政策解读

一、文件出台的背景、必要性

根据《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）的要求，基准地价成果公示后，应结合市场变化情况，每 2-3 年更新一次。

连山壮族瑶族自治县自然资源局组织开展“连山壮族瑶族自治县 2023 年城镇国有建设用地基准地价更新项目”，使基准地价成果为地价管理工作提供更好的指导和参考作用。

二、实施目标与政策意义

1. 为政府在土地使用权有偿出让时提供依据，同时为土地使用权在土地使用者之间转让提供参考依据；

2. 按基准地价所显示不同区域土地质量的优劣，为宗地地价评估提供依据；

3. 城镇基准地价反映了当地城镇地价水平，对推动土地市场建设，实现土地资产的合理配置，使有限的城镇土地发挥最大的经济和社会效益，并提供地价水准的技术支撑；

4. 政府可依照基准地价制定相应的地价管理措施，以便更好地落实经济发展战略，推动城镇化和工业化的发展；

5. 基准地价的确立有利于完善经济税收体系，为政府征收土

地所涉及的税费提供依据。

三、工作依据

（一）法律法规、上级机关文件依据

1. 《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）；

2. 《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地区基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45 号）；

3.《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）等文件；

4. 《广东省自然资源厅转发<自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地区基准地价管理>的通知》。

（二）技术依据

1. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

2. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资源厅发〔2018〕4 号的附件）；

4. 《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA 1101—2023）。

四、主要内容解读

（一）评估范围及地价内涵

1. 评估范围：连山壮族瑶族自治县行政辖区范围，具体包括：吉田镇、太保镇、禾洞镇、永和镇、福堂镇、小三江镇、上帅镇

7 个镇。

2. 地价内涵:

表 1-1 各用途地价内涵表

用地类型	内容	地价内涵
商服用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	地价表现形式	平均楼面地价
商服路线价	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	地价表现形式	平均楼面地价
	标准宽度、标准深度	标准宽度为 5 米，标准深度为 12 米
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	地价表现形式	平均楼面地价
工业用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	1.0
	地价表现形式	地面地价
公共管理与公共服务用地	土地开发程度	五通一平
	设定容积率	2.0
	地价表现形式	平均楼面地价
公用设施用地	土地开发程度	五通一平

用地类型	内容	地价内涵
	设定容积率	1.0
	地价表现形式	地面地价

（二）成果主要内容

价格形式：级别基准地价和商服路线价。

1. 级别基准地价：

商服用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地均划分为 4 个级别。

表 1-2 连山壮族瑶族自治县国有建设用地各用途级别基准地价表

单位：元/平方米

土地用途 级别	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
一级	1428	683	302	300	298
二级	1046	514	243	250	227
三级	729	320	177	155	168
四级	480	220	140	112	134

2. 商服路线价：

共设立 25 条商服路线价区段，商服路线价区间为 1069~3182 元/平方米，价格类型为平均楼面地价，设定容积率为 1.0，标准宽度为 5 米，标准深度为 12 米。

五、公布实施时间

本基准地价成果自公布之日起施行，由连山壮族瑶族自治县自然资源局负责解释。