**《云浮市云城区2024年城镇国有建设用地使用权基准地价更新成果》政策解读**

一、基准地价成果更新依据

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条“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”以及《广东省人民政府关于印发广东省土地要素市场化配置改革行动方案的通知》（粤府函〔2022〕301号）《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）文件要求，基准地价原则上每3年全面更新一次，土地级别因素、土地质量空间分布或不动产市场价格水平已发生重大变化时，基准地价应当及时更新，基准地价定期更新是政府部门一项常规性工作。我市云城区现行基准地价为2022年11月1日公布的成果，估价期日为2021年7月1日，现已超3年，本次基准地价更新工作为适应我市云城区地价发展的客观现状，有利于加强地价管理，维护土地市场正常秩序，实现土地资源宏观调控。

二、基准地价的概念

基准地价是在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，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，于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。基准地价作为正常的房地产市场供需状况下的土地价格，反映土地市场在一段时期内的整体变化趋势，是自然资源管理形势分析的重要基础数据，是政府宏观调控土地市场的重要手段之一。

三、基准地价编制的依据

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加强城镇建设用地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加强城镇建设用地基准地价管理的通知》；

4、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

5、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）。

四、基准地价编制过程

1、前期工作准备；

2、外业调查；

3、资料收集、整理；

4、内业土地定级与基准地价评估；

5、初步成果提交；

6、意见征询；

7、公开听证；

8、市级专家评审；

9、省厅复审验收；

10、上报市政府审批；

11、公布实施。

五、基准地价更新的意义

1、指导和规范地产市场，在价格上理顺地产市场关系，维护正常的地产市场秩序；

2、合理引导投资方向和土地利用方式，为土地投资者或其他市场交易行为提供价格指导和决策参考；

3、为企业改制中核定各企业、单位占有的国有土地资产和股份制试点企业以土地作价入股对应价值提供价格标准参考；

4、完善国有土地使用权实现方式、促进生态文明建设、优化土地资源配置。

六、基准地价更新重要调整内容

1、调整估价期日，2021年7月1日调整为2024年7月1日；

2、完善基准地价修正体系。“公共服务项目用地（类别一）”更新名称为“公共管理与公共服务用地”，“公共服务项目用地（类别二）”更新名称为“公用设施用地”。商服用地（区域因素修正、容积率修正、土地开发程度修正）；住宅用地（容积率修正、楼层修正）；其他用地价格参照系数（新增工业用地M3的修正系数）等。

3、云城区全域范围平均地价水平为：

**云浮市云城区各用途用地级别基准地价（内涵地价）**

单位：元/平方米

| **土地用途**  **级别** | **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** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一级 | 3273 | 2191 | 1178 | 922 | 867 |
| 二级 | 2498 | 1940 | 888 | 710 | 663 |
| 三级 | 1801 | 1608 | 657 | 490 | 497 |
| 四级 | 1280 | 1075 | 469 | 324 | 250 |
| 五级 | 776 | 606 | 285 | 249 | —— |
| 六级 | 468 | 324 | —— | —— | —— |

注：商服用地级别基准地价为设定容积率2.0的首层楼面地价，不含路线价；住宅用地级别基准地价为设定容积率2.0的平均楼面地价；工业用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价；公共管理与公共服务用地级别基准地价为设定容积率1.5的平均楼面地价；公用设施用地级别基准地价为设定容积率1.0的地面地价。

4、与上一轮同用途基准地价整体变化为：

商服用地：523元/平方米（首层楼面地价），比上轮下降2.61%；住宅用地：374元/平方米（平均楼面地价），比上轮下降0.80%；工业用地：274元/平方米（地面地价），比上轮增长3.79%；公共管理与公共服务用地：270元/平方米（平均楼面地价），比上轮增长5.47%；公用设施用地：255元/平方米（地面地价），比上轮增长4.51%。

七、基准地价查询路径

登陆云浮市自然资源局官网→频道首页→土地管理→关键字（搜索）。

八、基准地价如何参考使用

根据所需查询的价格时点确定适用的基准地价成果，再根据具体地址及用途在区片及路线价基准地价图中确定对应的基准地价。该价格为统一设定内涵下的平均价格，仅作参考，宗地实际地价应根据自身开发利用条件等进行专业性修正。