云浮市云城区2023年度城镇国有建设用地标定地价更新项目政策解读

经云浮市人民政府批准，我市将从2024年3月13日起实施估价期日为2023年1月1日的国有建设用地使用权标定地价更新成果。

一、标定地价成果更新依据

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条“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）文件规定，各地要严格按照自然资源部和省自然资源厅的有关工作要求，推动落实标定地价成果年度更新。我市云城区现行公布的标定地价为估价期日2022年1月1日的成果，估价期日现已超1年，本次2023年度标定地价更新工作有利于健全云浮市云城区公示地价体系，及时反映国有建设用地使用权出让价格的动态变化，优化土地资源配置。

二、标定地价的概念

标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

标定地价是我国法定公示地价体系的一部分，是宗地地价中一定地域范围内设定的土地质量、个别条件、土地利用效益以及反映的地价水平等具有代表性、稳定性和易辨性，可作为该区域中地价比较标准的若干地块的价格，它反映的是更微观的具体宗地的价格。

三、标定地价编制的依据

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.《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）；

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）；

4.《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）；

5.《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；

6.《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

7.《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）；

8.《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

9.《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

10.城市发展规划、房地产市场状况。

四、标定地价编制过程

1.前期工作准备；

2.资料收集、整理；

3.外业调查；

4.内业调整、评估；

5.修正体系编制；

6.初步成果提交、审议；

7.意见征询；

8.公开听证；

9.专家评审验收；

10.上报市政府审批；

11.公布实施。

五、标定地价更新的意义

1.进一步完善公示地价体系；

2.进一步规范地产交易主体行为，引导地产市场有序地运行；

3.促进城镇土地合理配置，有助于建立公平、公开的地产市场；

4.有助于评估宗地地价；可应用于出让地评估、土地资产处置、土地资产抵押、税费确定依据等，为社会和企业认定估价结果提供参考。

六、标定地价更新重要调整内容

1.更新估价期日，由2022年1月1日调整为2023年1月1日；

2.调整公示范围面积、标定区域、标准宗地。

（1）公示范围调整：本轮2023年度成果更新的公示范围面积为42.83平方千米，约占云城区城镇国有建设用地87.89%，与2022年标定地价项目公示范围（135个标定区域，面积35.63平方千米，约占云城区城镇国有建设用地73.12%）相比，公示范围面积增加了7.20平方千米，占云城区城镇国有建设用地比例提高了14.77%；

（2）标定区域调整：包括云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道、思劳镇、腰古镇、南盛镇、前锋镇共八个镇街的140个标定区域连接构成的空间范围。共扩大调整了25个区域范围边界，新增了5个可公示区域，其中商住混合用途新增2个，商服用途、住宅用途无变化，工业用途、公共管理与公共服务用途（教育用途）和公用设施用途均各新增1个。本次更新评估对象用途划分为商服用地、住宅用地、商住混合用地、工业用地、公共管理与公共服务用地和公用设施用地六种用途，公共管理与公共服务用地为本轮新增用途。

（3）标准宗地调整：本次标定地价成果公示共140个标准宗地，其中新增的标准宗地共5个，涉及替换的标准宗地共2宗。

3.云浮市云城区标定地价整体地价水平：

1. **云浮市云城区2023年度标定地价水平**

单位：元/㎡

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **地价**  **土地用途** | **地价区间** | **整体均价** | **价格类型** |
| **商服用地** | 725~3498 | 2143 | 平均楼面地价 |
| **住宅用地** | 1162~1949 | 1779 |
| **商住混合用地** | 418~3710 | 1788 |
| **工业用地** | 208~2600 | 359 | 地面地价 |
| **公共管理与公共服务用地**  **（教育用地）** | 186 | 186 | 平均楼面地价 |
| **公用设施用地** | 290~518 | 460 | 地面地价 |

注：平均地价的统计口径为本轮140宗标准宗地净用地面积，由标准宗地按照对应的综合单价进行面积加权计算所得。

七、标定地价查询路径

登陆云浮市自然资源局官网→频道首页→地价管理→关键字（搜索“2023年度标定地价”）。

八、标定地价如何参考使用

根据所需查询的宗地位置确定适用的标定地价成果，标定地价系数修正法仅适用于待估宗地位于标定地价公示范围内。参照标定地价系数修正法的使用要求选择3个（含3个）以上可比标准宗地的标定地价进行修正评估。标准宗地与待估宗地均参照规程按基本公式进行计算，最后通过计算后的待估宗地与标准宗地的各修正系数的比值计算得出待估宗地的地价。