

浙江省国土资源厅办公室文件

浙土资办〔2014〕107号

浙江省国土资源厅办公室关于印发 《关于进一步规范浙江省基准地价更新管理的 实施意见》的通知

各市、县（市、区）国土资源局：

现将《关于进一步规范浙江省基准地价更新管理的实施意见》印发给你们，请结合当地实际认真贯彻执行。

浙江省国土资源厅办公室

2014年8月19日

（此件主动公开）

关于进一步规范浙江省基准地价更新管理的实施意见

为进一步规范我省基准地价更新工作，加强基准地价管理，建立基准地价成果资源共享机制，夯实地价管理基础，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律法规、标准规程，结合本省实际，制定本实施意见。

一、严格执行城镇基准地价定期更新制度

各地要结合土地市场变化情况，每2至3年更新一次城镇基准地价。凡现有基准地价已三年以上未及时更新或当地地价水平已发生重大变化的地区，必须及时部署开展基准地价更新工作。基准地价更新评估报告应明确基准地价有效期，有效期一般为3年，最长不能超过5年。

二、严格规范基准地价更新方法

基准地价更新必须严格执行《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》两个技术标准，以土地均质区域或土地定级为基础，以市场样点地价资料或地价动态监测资料为依据，更新基准地价。

1. 统一基准地价内涵。

基准地价是政府定期制定公布的各土地利用类型现状

条件下评估的某一估价期日法定最高年期土地使用权区域平均价格，是土地使用权法定年期未来纯收益的现值总和。基准地价具体内涵构成为：国家土地所有权收益、土地外部间接投资开发贡献的地租（纯收益）的资本化部分、土地内部直接投资开发所贡献的地租（纯收益）的资本化部分。

2. 统一基准地价分类体系及表达方式。

基准地价体系类型上由商业、住宅、工业三类组成。基准地价基本表达方式为级别价，商业基准地价根据需要可在级别价的基础上增加路线价表达方式，住宅基准地价根据需要可在级别价的基础上增加区片价表达方式。

3. 规范基准地价基准条件。

基准地价作为政府宏观调控土地市场、反映地价变化趋势、引导土地利用和投资行为定期制定并公布的土地价格，不同城镇、不同时间段须具有一定的可比性、稳定性，能真实反映实际土地收益水平。为此，更新后的基准地价必须明确或规定以下内容 and 条件：

（1）明确基准地价的基准日，即评估基准地价的某一时点。

（2）明确基准地价的年限，按各类用地出让土地使用权的法定最高年限。即商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

（3）明确基准地价对应的土地开发状态，统一为五通

一平标准，即通路、通上水、通下水、通电、通讯、宗地内部土地平整。

(4) 明确基准地价对应土地利用强度：商业用地容积率为 1.5-2.5, 建筑密度为 35-55%; 住宅用地容积率为 1.2-2.0, 建筑密度为 28-40%; 工业用地容积率为 0.8-1.5, 建筑密度为 30-50 %。

(5) 地价影响因素对应级别或均质区域一般状态。

4. 建立基准地价数据库和信息发布平台。

应根据地价管理现代化的要求，在基准地价更新的同时，建立基准地价成果数据库及基于 Internet 信息发布平台，以实现基准地价成果的公开查询和信息服务。

三、根据新形势积极探索丰富城镇基准地价体系

各地在基准地价更新过程中可根据土地市场发展、成果应用及地价管理新形势的需要，进一步完善基准地价分类体系，开展划拨土地使用权、地下空间使用权等类型基准地价评估，更大范围、更大程度地发挥基准地价在地价管理中的作用。

1. 参照《土地利用现状分类》(GBT 21010-2007)、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 50137-2011)及土地用途与收益的对应关系，细分商业、住宅、工业类型，建立与细分用途相对应的商业、住宅、工业细分用途基准地价体系。

2. 参照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ 50137-2011）及土地用途与收益的对应关系，建立与公共设施、基础设施细分用途对应的基准地价体系。

3. 依据地下空间利用效益、市场交易资料及土地空间效应，建立与地面基准地价相协调的地下空间使用权基准地价体系。

4. 依据划拨土地使用权益，建立与出让土地使用权基准地价相协调的划拨土地使用权基准地价体系。

5. 顺应集体建设用地流转改革发展趋势，探索建立集体建设用地基准地价体系。

四、完善城镇基准地价更新验收、数据汇交及公布工作

1. 成果验收。

基准地价更新工作应委托有资质的土地估价机构承担，设区市（规定由国家验收的除外）基准地价成果由省国土资源厅组织验收，县（市、区）基准地价成果由省国土资源厅委托设区市国土资源行政主管部门组织验收。

2. 数据汇交。

基准地价成果通过验收后，应向省国土资源厅汇交，汇交内容及要求见《浙江省基准地价成果验收资料目录》（附件1）、《浙江省基准地价成果数据汇交要求》（附件2）。省国土资源厅自收到汇交资料之日起十五个工作日内作出

汇交资料是否合格的决定。对检查合格的成果，出具汇交证明；对检查不合格的成果，退回原单位，待修改完善后重新上报。

省国土资源厅对汇交的基准地价更新成果进行整理、加工，建立全省基准地价更新成果数据库和信息查询系统。

3. 成果公布。

按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条规定，基准地价、标定地价应当定期公布。各地基准地价更新成果验收、数据汇交完成后进行分级审核批复，设区市的成果由省国土资源厅审核批复，县（市、区）的成果由设区市国土资源局审核批复，再由所在市、县（市、区）人民政府及时公布，公布内容主要为土地级别范围和级别基准地价，其它有关成果由国土资源管理部门根据地价管理需要选择性公布。各地要尽快建立和完善基准地价的定期公布制度和信息查询系统。

本实施意见自 2014 年 9 月 1 日起施行。原省国土资源厅 2005 年印发的《浙江省基准地价更新管理实施意见》同时废止。

- 附件：1. 浙江省基准地价成果验收资料目录
2. 浙江省基准地价成果数据汇交要求

浙江省基准地价成果验收资料目录

一、文字报告

(一) 基本报告。

1. 工作报告。
2. 技术报告。
3. 更新资料及成果数据库说明。

(二) 专题报告。

对应于土地管理新形势需求，进行的商业、住宅、工业细分用途基准地价评估、公共设施、基础设施细分用途基准地价评估、地下空间使用权基准地价评估、划拨土地使用权基准地价评估及集体建设用地基准地价评估专题研究报告。

二、图件资料

(一) 基本图件资料。

1. 商业级别基准地价图；
2. 商业路线价图；
3. 住宅级别基准地价图；
4. 住宅区片基准地价图；
5. 工业级别基准地价图；
6. 各类地价样点分布图；
7. 地价监测点分布图。

(二) 专题图件资料。

1. 商业细分用途基准地价图；
2. 住宅细分用途基准地价图；
3. 工业细分用途基准地价图；
4. 公共设施细分用途基准地价图；
5. 分用途地下空间使用权基准地价图；
6. 分用途划拨土地使用权基准地价图；
7. 分用途集体建设用地基准地价图。

三、表格资料

(一) 基本表格资料。

1. 商业级别基准地价表；
2. 商业路线价表；
3. 住宅级别基准地价表；
4. 住宅区片基准地价表；
5. 工业级别基准地价表；
6. 各类地价样点分布表；
7. 地价监测点分布表；
8. 商业用地基准地价因素修正系数表；
9. 住宅用地基准地价因素修正系数表；
10. 工业用地基准地价因素修正系数表。

(二) 专题表格资料。

1. 商业细分用途基准地价表；

2. 住宅细分用途基准地价表;
3. 工业细分用途基准地价表;
4. 公共设施细分用途基准地价表;
5. 分用途地下空间使用权基准地价表;
6. 分用途划拨土地使用权基准地价表;
7. 分用途集体建设用地基准地价表。

四、电子成果

1. 基准地价资料及成果数据库;
2. 所有文字成果、图件资料和表格资料的电子版。

浙江省基准地价成果数据汇交要求

一、一般要求

1. 汇交成果应当符合《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》以及《浙江省基准地价成果检查验收规定》等有关规定和技术标准要求。

2. 汇交成果数量一份，即纸介质文本、图件、表格一式 1 份,电子文档光盘一张。

二、纸介质汇交要求

汇交的纸介质成果资料内容应与《浙江省基准地价成果验收资料目录》（附件 1）中一致。

汇交的纸介质成果资料技术要求按照《浙江省基准地价成果检查验收规定》执行。

三、电子数据汇交要求

在上报汇交纸介质成果资料同时，应汇交与其内容一致的电子文档。电子文档存储介质为光盘，采用通用格式存储。

1. 各类文档：《浙江省基准地价成果检查验收规定》所要求的文字材料，包括工作报告、技术报告以及其它文字材料，分别以 Word 格式和 Pdf 两种格式提交。

2. 矢量数据：《浙江省基准地价成果检查验收规定》所要求的要素层次，以 ArcInfo E00 格式提交。

3. 栅格数据：《浙江省基准地价成果检查验收规定》所要求的栅格类图像，以 Tiff 格式提交。

4. 表格资料：《浙江省基准地价成果检查验收规定》所要求的表格资料，分别以 Excel 和 Access 两种格式提交。

5. 元数据采集表：《浙江省基准地价成果检查验收规定》所要求的元数据录入要求，以 Word 格式提交。