**玉溪市江川区县城规划区标定地价体系**

**建设报告**

**（初稿）**

**玉溪市江川区自然资源局**

**云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司**

**2020年10月**

**目 录**

[前言 1](#_Toc46252804)

**[第一章江川区县城规划区标定地价体系建设概述](#_Toc46252805)** [3](#_Toc46252805)

[第一节编制背景 3](#_Toc46252806)

[第二节工作目标 3](#_Toc46252807)

[第三节开展标定地价公示工作的意义 4](#_Toc46252808)

[第四节开展标定地价公示工作的依据 5](#_Toc46252809)

**[第二章江川区标定地价体系建设工作内容及技术路线](#_Toc46252810)** [7](#_Toc46252810)

[第一节与标定地价有关的术语和定义 7](#_Toc46252811)

[第二节标定地价的用途分类 7](#_Toc46252812)

[第三节技术路线 9](#_Toc46252813)

[第四节标定地价体系建设程序 11](#_Toc46252814)

**[第三章标定地价体系公示范围的确定](#_Toc46252815)** [12](#_Toc46252815)

**[第四章江川区标定区域的划分](#_Toc46252816)** [13](#_Toc46252816)

[第一节标定区域划分的基本事项 13](#_Toc46252817)

[第二节江川区标定区域的划分 15](#_Toc46252818)

**[第五章江川区标准宗地的布设](#_Toc46252819)** [19](#_Toc46252819)

[第一节设立原则 19](#_Toc46252820)

[第二节设立要求 19](#_Toc46252821)

[第三节标准宗地的布设程序 20](#_Toc46252822)

[第四节江川区标准宗地的布设 22](#_Toc46252823)

**[第六章江川区标定地价的评估与确定](#_Toc46252824)** [24](#_Toc46252824)

[第一节地价内涵 24](#_Toc46252825)

[第二节估价原则 25](#_Toc46252826)

[第三节估价假设前提说明 26](#_Toc46252827)

[第四节估价方法 27](#_Toc46252828)

[第五节标定地价的确定 29](#_Toc46252829)

**[第七章标定地价成果及信息公示](#_Toc46252830)** [35](#_Toc46252830)

[第一节成果形式与内容 35](#_Toc46252831)

[第二节标定地价信息公示 36](#_Toc46252832)

前 言

城镇土地既是城镇经济、社会发展的物质基础，又是国家的重要资产。随着《中华人民共和国土地管理法》的颁布实施和土地市场管理体制改革的深化，基准地价、标定地价在调控土地市场、推进土地有偿使用中发挥越来越重要的作用。国务院在《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）中要求：“市、县人民政府要依法定期确定、公布当地的基准地价和标定地价，切实加强地价管理。

原国土资源部会同国家发展改革委、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、银监会联合印发《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号)提出,自2018年开始，各州、市、县、区自然资源局，要全面启动城镇标定地价体系建设，有条件的地区，标定地价可逐步扩展到农村集体建设用地。

云南省自然资源厅文件《云南省自然资源厅关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知【云自然资利用〔2019〕615号 】》,提出全面实现城镇标定地价公示，各州（市）、县（市、区）在2018年开展标定地价工作基础上，全面启动辖区内城镇标定地价制定工作，建立覆盖全部州（市）、县（市、区）的标定地价成果体系，并确保在2020年9月30日前完成并公布实施，验收程序参照基准地价的验收规定。

根据国土资源部、省、市政府的要求，在区委、区政府的直接领导和有关部门的大力支持配合下，玉溪市江川区自然资源局与云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司共同组成课题组，开展了江川区标定地价体系建设工作。

课题组自2020年8月开始，经过组织、技术准备、技术方案确定、资料收集、整理、测算、图件编制、报告撰写等工作，于2020年10月提交了初步成果，历时2个月。

江川区2020年标定地价体系建设成果主要分为两部分：标定区域的划分及标准宗地的布设与评估。

标定区域的划分：商服用地共划分3个标定区域，覆盖范围面积为10.04公顷；住宅用地共划分13个标定区域，覆盖范围面积为86.13公顷；商住混合用地共划分11个标定区域，覆盖范围面积为83.55公顷；公共管理与公共服务用地共划分 3个标定区域，覆盖范围面积为24.88公顷；工矿仓储用地共划分4个标定区域，覆盖范围面积为113.25公顷。

标准宗地的布设与评估：根据上述江川区标准宗地的布设选取，本次江川区标定地价体系建设工作共设立标准宗地34宗，其中商服用地全部为出让土地使用权，共3宗；住宅用地共13宗，6宗为出让土地使用权，7宗为划拨土地使用权；商住混合用地全部为出让土地使用权，共11宗；公共管理与公共服务用地全部为划拨土地使用权，共3宗；工矿仓储用地全部为出让土地使用权。34宗标准宗地中，商服用地共3宗，旅馆用地1宗，其他商服用地2宗；住宅用地共13宗，全部为城镇住宅用地，出让用地6宗，划拨用地7宗，其中1宗为廉租住房用地；商住混合用地共11宗；工矿仓储用地共4宗，工业用地4宗；公共管理与公共服务用地共3宗，其中文化设施用地1宗，公用设施用地1宗，机关团体用地1宗。

在此基础上，运用收益还原法、剩余法、市场比较法、成本逼近法分别测算了江川区各用地类型标定地价。为了便于成果的应用，我们还根据规程的要求，编制了江川区标定地价修正系数表和说明表，并提出了成果应用的建议。

江川区标定地价体系建设工作的完成，将为本地区土地交易流转提供全面、科学的技术依据，必将对江川区社会经济的发展起到积极的推动作用。

## **第一章 江川区县城规划区标定地价体系建设概述**

**第一节 编制背景**

随着《中华人民共和国土地管理法》的颁布实施和土地市场管理体制改革的深化，基准地价、标定地价在调控土地市场、推进土地有偿使用中发挥越来越重要的作用。国务院在《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）中要求：“市、县人民政府要依法定期确定、公布当地的基准地价和标定地价，切实加强地价管理。

原国土资源部会同国家发展改革委、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、银监会联合印发《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号)提出,自2018年开始，各州、市、县、区自然资源局，要全面启动城镇标定地价体系建设，有条件的地区，标定地价可逐步扩展到农村集体建设用地。

根据《标定地价规程》（TD/T1052-2017）要求，标定地价评估及公示工作应以年度为周期开展，每年第一季度完成对标准宗地在当年1月1日的标定地价公示工作，根据云南省自然资源厅文件《云南省自然资源厅关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知〔云自然资利用〔2019〕615号〕》文件等的要求开展江川区2020年标定地价体系建设工作。

**第二节 工作目标**

通过标定地价体系建设及其公示，探索标准宗地布设、标定地价定期评估、公示及管理、应用等各环节的技术要点、规范程序及管理措施，为适时出台相关政策、规范，逐步建立全国标定地价公示制度奠定基础，从而丰富我国地价管理工具，建立以基准地价、监测地价、标定地价为核心的公示地价体系，更好地服务于宏观调控、不动产税基评估等相关工作，并满足公众的信息需求。

**第三节 开展标定地价公示工作的意义**

标定地价公示工作的意义主要体现在以下几个方面：

1、标定地价体系的建设可以完善我国公示地价体系

标定地价与基准地价是地价管理的基础。在我国，由基准地价体系、地价动态监测体系和标定地价体系共同构成了公示地价体系。三者联系紧密，但又各有侧重。通过标定地价公示体系的试点和推广，构建由基准地价体系、地价动态监测体系和标定地价公示体系组成的“三位一体”公示地价体系，将有助于完善我国公示地价体系。

2、标定地价成果可作为政府管理的重要参考依据

土地出让、补交地价款、课税等多项公共事务均需要政府对城市地价分布与趋势具有科学客观的认识。标定地价可以为国有土地使用权出让评估提供依据，为政府进行土地管理及制定宏观政策提供参考，有利于进一步规范房地产市场交易主体的行为，落实地价政策。通过对标定地价建立比准基础，从而达到全市范围内的“一地一价”，在土地出让过程中，就可以精准确定具体宗地允许的溢价幅度，真正遏制“地王”的产生、避免土地市场过热，从而实现土地市场调控政策的真正落实。

3、标定地价成果的公示可促进土地市场价格水平信息公开，建立公平、公开地产市场

长期以来，社会各界都一致认为土地市场是一个不完全的市场，其原因之一在于土地市场的信息不对称。虽然各地目前普遍采取网上公开招标拍卖挂牌的方式进行土地交易，保障了交易信息对外可查询，但是，由于交易土地数量相对于当地土地总量来说仍属于绝对的少数，因此，将标定地价体系中的标准宗地及其评估结果作为公示地价进行公示公开，将有利于促进全市范围的土地市场价格水平信息的公开。

4、标定地价成果可用于衡量区域间地价水平，从而实现城镇土地的合理配置

通过建立标定地价体系，不仅能掌握同一城镇内由于区位条件不同而引起的地价水平差异，而且还可通过由不同用途的标准宗地选出的代表性宗地衡量各城镇不同用途的地价水平。通过标定地价的合理定价，促使不同城镇和同一城镇内不同区位的土地得到最优化、合理的利用，从而通过经济手段调节用地结构和布局，最终实现城镇土地的合理配置。

5、标定地价公示成果可作为土地评估的参考

标定地价成果可作为参考和数据来源直接应用于土地评估，包括基准地价评估和宗地评估。在土地评估过程中，可以以标定地价成果作为参考依据，对基准地价评估结果和宗地地价评估结果高低情况进行类比，进而检验评估技术过程以发现并修正问题。

**第四节 开展标定地价公示工作的依据**

**（一）、法律及相关文件依据**

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通过)

2、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发(2001)15号)

3、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发(2004)28号);

4、《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号)

5、《国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知》(国土资厅发(2015)12号)

6、《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);

7、《云南省国土资源厅转发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》（云国土资用〔2017〕20号）

8、《云南省国土资源厅印发《关于推行工业用地先租后让等供应方式的实 施意见》的通知》(云国土资(2017)242号);

9、《云南省人民政府关于印发云南省降低实体经济企业成本实施细则的通知》（云政发〔2017〕50号）

10、《云南省自然资源厅关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知》（云自然资利用〔2019〕615号）

11、省有关法规和政策

**（二）技术及其他依据**

1、中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》

2、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》

3、中华人民共和国土地管理行业标准 （TD/T1052-2017《标定地价规程》

4、中华人民共和国土地管理行业标准 （TD/T1009-2007《城市地价动态监测技术规范》

5、（TD/T1001-2012）《地籍调查规程》

6、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017, 2017年11月01日）

7、自然资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资发【2018】4号）

8、自然资源办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）的通知》（自然资办函【2019】922号）

9、《江川区城市总体规划（2011-2030年）》

10、调查及资料收集的相关资料

## **第二章 江川区标定地价体系建设工作内容及技术路线**

**第一节与标定地价有关的术语和定义**

标定区域：在均质区域基础上划定的，土地条件、土地利用状况等特征基本相似、地价水平基本接近的空间闭合区域。其中，土地条件包括土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等；土地利用状况包括土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率及地上地下主要建构筑物的用途、建筑结构、建筑成新度等。

标准宗地：在标定区域内，土地条件、土地利用状况等特征具有代表性，且利用状况相对稳定，地价水平能够起示范和比较标准作用的宗地。

标定地价：以维护经济和市场的平稳健康发展为目标，遵循公开市场价值原则评估，并经政府确认、公布的，宗地在正常市场、现状条件下、于某一估价期日法定最高使用年期下的国有建设用地使用权价格。

标定地价公示：政府或其职能部门按照规定的程序和途径，将所辖区域内标定地价有关信息公开发布，作为供市场主体或相关管理工作参考的价值标准，并接受公众咨询的管理和专业技术的行为。

标定地价系数修正法：利用标定地价及其修正体系，按照替代原则，将待估宗地的条件与标定地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

**第二节 标定地价的用途分类**

标定地价评估及公示中涉及的土地用途，应涵盖公示区范围内的主要土地利用类型，土地用途参照 GBT 21010-2017设定，宜细分至二级类。本次江川区标定地价体系建设标准宗地的用途分类以二级类土地用途划定。

**表2-1 土地利用现状分类表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 一级类 | 二级类 | 含义 |
| 编码 | 名称 | 编码 | 名称 |
| 05 | 商服用地 |  |  | 指主要用于商业、服务业的土地 |
| 0501 | 零售商业用地 | 以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地 |
| 0502 | 批发市场用地 | 以批发功能为主的市场用地 |
| 0503 | 餐饮用地 | 饭店、餐厅、酒吧等用地 |
| 0504 | 旅馆用地 | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地 |
| 0505 | 商务金融用地 | 指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地 |
| 0506 | 娱乐用地 | 指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于65%的大型游乐等设施用地 |
| 0507 | 其他商服用地 | 指零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗衣场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、高尔夫球场、废弃物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点，及居住小区及小区级以下的配套服务设施用地 |
| 06 | 工矿仓储用地 |  |  | 指主要用于工业生产、物资存放场所的土地 |
| 0601 | 工业用地 | 指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地 |
| 0602 | 采矿用地 | 指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地 |
| 0603 | 盐田 | 指用于生产盐的土地，包括晒盐场所、盐池及附属设施用地 |
| 0604 | 仓储用地 | 指用于物资储备、中转的场所用地，包括物资仓储设施、配送中心、转运中心等 |
| 07 | 住宅用地 |  |  | 指主要用于人们生活居住的房基地及其附属设施用地 |
| 0701 | 城镇住宅用地 | 指城镇用于生活居住的各类房屋用地及其附属设施用地，不含配套的商业服务设施用地 |
| 0702 | 农村宅基地 | 指农村用于生活居住的宅基地 |
| 08 | 公共管理与公共服务用地 |  |  | 指用于机关团体、新闻出版、教教文卫、公用设施等的土地。 |
| 0801 | 机关团体用地 | 指用于党政机关、社会团体、群众自治组织等的用地 |
| 0802 | 新闻出版用地 | 指用于广播电台、电视台、电影厂、报社、杂志社、通讯社、出版社等的用地 |
| 0803 | 教育用地 | 指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地 |
| 0804 | 科研用地 | 指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地 |
| 0805 | 医疗卫生用地 | 指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地。 |
| 0806 | 社会福利用地 | 指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地 |
| 0807 | 文化设施用地 | 指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心 、文化馆、亲少年宫、儿童活动中心、老年活动中心等设施用地 |
| 0808 | 体育用地 | 指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地 |
| 0809 | 公用设施用地 | 指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地 |
| 0810 | 公园与绿地 | 指城镇、村庄范围内的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地 |

**第三节 技术路线**

在土地级别或均质地域基础上划定标定区域，设立标准宗地，跟踪标准宗地及其所在标定区域的地价影响因素变化，采用规范的评估方法，定期评估标准宗地的标定地价，按约定内容与规范格式向社会公布，形成区域内土地市场的正常价值参考。

**一、标定地价公示范围的确定**

2020年江川区标定地价体系工作将江川区土地利用现状图（全国第二次土地调查地籍图城镇部分）的宗地图斑，《江川区城市总体规划（2011-2030年）》等规划用地图斑等进行叠加，结合江川区现状城市发展趋势作适当调整，公示范围覆盖了江川区县城规划区和龙泉工业园区，江川区2020年标定地价体系建设工作公示范围为：

主要为北至健康主题公园、赵官村、小街；南至县第一中学、小石洞、上头营小学；东至金家庄、气象局、江华公路；西至龙泉庄、紫红坝、紫红坝休闲山庄；面积为1530.57公顷。

**二、标定区域的确定**

根据《标定地价规程》（TD/T1052-2017），江川区标定区域的确定与划分主要采用叠加法为主，专家评判法为辅，主要叠加了《江川区城市总体规划（2011-2030年）》等规划用地图斑，土地利用现状图（全国第二次土地调查地籍图城镇部分）的宗地图斑、地类图斑，现状地物图斑、街道区划分区等图斑，最后根据土地利用条件各要素的等值线及其作用边界、城市总体规划的功能分区界线与地价水平要素依次叠加后形成的封闭区域为基础，结合实地调查调整，形成标定区域。

**三、标准宗地的确定**

布设的标准宗地需能够反映其所在均质区域内容积率总体水平和土地利用强度差异、土地开发程度、土地面积等土地利用状况，地上建筑物常见业态，以及其所在均质区域的地价水平，具有一定的代表性。

2020年标准宗地的布设在标定区域划分的基础上，在各个标定区域内选择符合条件的宗地作为初步选取的宗地，对初步选取的标准宗地进行跟踪调查，实地调查其土地利用状况、地价影响因素的变化，对标准宗地地上建筑物灭失，土地用途、土地利用条件发生变化、宗地被分割或长期低效利用已不具备标定区域内代表性的标准宗地进行替换。

**四、标定地价评估的方法**

根据《标定地价规程》，每宗标准宗地的价格由两名土地估价师分别独立负责评估，并按标准格式填写相应表格，编制评估报告；分别汇总两名土地评估师的评估结果，分析其评估结果的差异率，对差异率超过20%的标准宗地要求土地估价师重新核实评估结果，最后采用两名土地估价师的算术平均值作为标定地价评估结果建议值；根据评估出的标准宗地估价价格，由自然资源局相关工作人员进行审核确认，最终形成本次江川区标定地价标准宗地价格建议值。

技术路线过程图如下：

**图2-1 标定地价公示工作技术路线图**

**第四节 标定地价体系建设程序**

1 、确定各用途标定地价公示范围；

2 、在明确土地级别或均质地域的基础上，划定标定区域；

3 、设立标准宗地,并采集更新信息；

4、 评估标定地价；

5、 确定标定地价；

6 、发布标定地价及相关信息。

## **第三章 标定地价体系公示范围的确定**

根据《标定地价规程》（TD/T1052-2017），标定地价公示范围划定应以“行政辖区为基础，根据市场发育和政府的服务监管需求灵活确定；宜覆盖建成区、开发区，逐步拓展至近期城镇规划建设区及农村集体土地市场发育较好的乡镇，工业用地标定地价公示范围应以开发区、集中区为主导划定”。根据范围确定原则与依据：

1. 以土地利用总体规划确定的建设区范围为主（允许建设区）；
2. 参考城市土地利用现状图和实际调查确定现状建成区；
3. 参考城市总体规划范围；
4. 保证宗地完整性。
5. 以建成区为主，部分扩展到近期发展区域。
6. 工业园区纳入标定地价公示范围。

本次江川区标定地价体系建设工作将江川区土地利用现状图（全国第二次土地调查地籍图城镇部分）的宗地图斑，《江川区城市总体规划（2011-2030年）》等规划用地图斑等进行叠加，结合江川区现状城市发展趋势作适当调整，公示范围覆盖了江川区县城规划区和龙泉工业园区，江川区2020年标定地价体系建设工作公示范围为：

主要为北至健康主题公园、赵官村、小街；南至县第一中学、小石洞、上头营小学；东至金家庄、气象局、江华公路；西至龙泉庄、紫红坝、紫红坝休闲山庄；面积为1530.57公顷。

江川区商服用地覆盖范围面积为10.04公顷；住宅用地覆盖范围面积为86.13公顷；商住混合用地公示覆盖面积为83.55公顷；公共管理与公共服务用地公示覆盖面积为24.88公顷；工矿仓储用地覆盖范围面积为113.25公顷。

## **第四章 江川区标定区域的划分**

**第一节 标定区域划分的基本事项**

**一、划分原则**

均质均价原则：同一标定区域内，土地利用状况、主导地价影响因素等相似，地价水平基本接近。

管理便利原则：标定区域界线不宜突破区县行政区划、产业区划、商业商务区、成片保障性住房等规划范围边界。

宗地完整原则：标定区域界线应保持内部的宗地完整性

**二、划分要求**

1、标定区域的划分应在已有土地级别或均质地域的基础上，结合地质地貌、水土条件、土地利用和市场发育程度等进行；在已建立地价动态监测体系的地区，标定区域的划分宜参照具有较好现势性的地价区段。

2、建设用地标定区域划分时，除区位因素外，还应关注土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地势等土地条件及土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率、地上地下主要建构筑物的用途、建筑结构、建筑成新等土地利用状况；

3、标定区域的分界线，宜采用河流、沟渠、道路、堤坝等线状地物，产业、商业商务区、成片住宅等的规划或现状范围边界，行政区划界线以及有明显标志的权属界线；

4、标定区域的数量和空间界线宜根据市场发育的水平差异及政府的服务与监管需求动态调整；

5、每个商业商务区原则上应划分为独立的标定区域， 如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大,可划分为两个或多个标定区域；

6、每个产业园区原则上应划分为独立的标定区域,如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大,可划分为两个或多个标定区域；

7、商业商务区、产业园区等范围内成片的现状住宅用地，应划为住宅用途标定区域；

8、以宗地混合利用为主的区域，可单独划分为特定类型的混合利用标定区域；

9、独立的大型城市综合体、地标性建筑物，可划分为单独的标定区域；

**三、划分方法**

1、多因素综合评价法

根据《城镇土地分等定级规程》的相关规定，综合评价交通条件、基础设施状况、环境条件等地价影响因素，按照综合分值分布情况勾勒各用途均质区域边界。

2、地价水平归纳法

按照标定区域的划分要求，参考市场交易样本、地价监测点等样点地价水平，将土地利用类型与利用状况相似、地价水平接近且位置相邻的区段归并为同一标定区域。

3、专家评判法

依据专家经验，以现有的基准地价、地价动态监测等地价成果为基础，结合各用途地价分布的空间特征，根据土地市场变动情况和地价影响因素作出综合判断，划分标定区域。

4、叠加法

以地形图及土壤图、土地利用条件各要素的等值线及其作用边界、城乡相关规划的功能分区界线与地价水平要素逐步叠加后形成的封闭区域为基础，结合实地调查调整，形成标定区域。

**四、划分程序**

1、初步划分

在已有土地级别或均质区域的基础上，参照地价监测中的地价区段，调查并整理土地利用与地价信息，通过综合评价、地价水平归纳、专家评分、叠加等方法，初步划分各用途标定区域；

2、实地核查

实地核查土地利用现状，核实内业信息；

3、确定划分

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。

4、编码登记

对各标定区域进行编码与登记，编码原则参见标定地价成果编制要求。

**第二节 江川区标定区域的划分**

根据《标定地价规程》（TD/T1052-2017），江川区标定区域的确定与划分主要采用叠加法为主，专家评判法为辅，主要叠加了《江川区城市总体规划（2011-2030年）》等规划用地图斑，土地利用现状图（全国第二次土地调查地籍图城镇部分）的宗地图斑、地类图斑，现状地物图斑、街道区划分区等图斑，最后根据土地利用条件各要素的等值线及其作用边界、城市总体规划的功能分区界线与地价水平要素依次叠加后形成的封闭区域为基础，结合实地调查调整，形成标定区域。

**一、2020年江川区标定区域的划分过程**

1、土地利用现状图（全国第二次土地调查地籍图）的宗地图斑、地类图斑）的提取

江川区标定地价体系建设工作是以卫星影像图作为本次更新测算的工作地图，将土地利用现状图（全国第二次土地调查地籍图）的宗地图斑、地类图斑两个图层叠加到工作底图上，根据土地利用现状宗地图斑初步确定各空间分布范围内的用地类型并同时提取各用地类型的土地利用现状图斑。

2、以城镇土地定级的土地级别为控制

江川区县城规划区现行公布实施的城镇土地定级及基准地价更新成果基准日为2014年8月31日，已公布实施，2020年组织开展了城镇土地定级及基准地价更新成果，已通过验收但尚未公布实施。

本次2020年标定地价体系工作主要以已公布实施的各用途土地级别线为基础，将城镇土地定级与基准地价更新的各用途土地级别范围线叠加到土地利用现状图斑上，再根据微观区位条件、用地规划条件、土地的个别因素、土地利用条件、建筑物状况、地价水平及发展趋势等因素初步划分各用途均质区域。

3、与《城市总体规划》的用地布局图斑的叠加

为保证标定区域内布设的标准宗地的标定地价对地价动态变化的有效预测，应充分考虑同一标定区域内各用地类型土地利用类型与利用状况相似、地价水平接近。结合《江川区城市总体规划（2011-2030年）》规划用地布局图斑，在初步划分的均质区域基础上，以土地利用状况和规划用地布局图斑为主要依据，调整合并标定区域，调整标定区域主要考虑以下三点：

①土地利用现状和城市总体规划相一致的区域，结合现状和规划划分标定区域；

②土地利用现状和城市总体规划、控制性详细规划不一致的区域，以现状为主划分标定区域；

③城市近期规划发展区域以近几年土地利用供应数据及城市总体规划、控制性详细规划、相关规划条件划分标定区域；

最后，划分出的标定区域根据行政区划界线，道路及河流、铁路等主要线状地物，对标定区域进行调整。

从上述城市总体规划及控制性详细规划的用地布局中可以看出江川区县城规划区建成区及近期规划发展区域现状土地利用类型最多的是住宅用地，宝凤路、兴江路两侧，景兴路北侧基本以住宅用地布局为主；星云路两侧有部分商业用地布局；玉江高速一侧、抚仙路两侧，宁海路、星云路、湖滨路一侧有商住混合用地；公共管理与公共服务用地均有用地布局；龙泉工业园区从用地布局来看主要为工矿仓储用地但目前尚未有项目落地。

④江川区标定地价用途分类、城市用地分类及其适用范围

本次江川区标定地价总共选取了34个标准宗地，涉及5个一级类(商服、 住宅、商住混合、公共管理与公共服务、工矿仓储用地。根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GBT21010-2017, 2017年11月1日)和《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)对标定区域进行归类。

4、与近期（2009-2020）年土地利用供应（一级市场）图斑的叠加

江川区的城市总体规划于2011年修改完善，城市总体规划的用地布局与江川区现状土地利用的用地布局吻合度较高，在与城市规划用地布局图斑叠加调整后的标定区域基础上将近期土地利用供应（一级市场）图斑的数据叠加，因一级市场供应的土地为完全产权，在近期内具有稳定性，结合土地利用供应的图斑再次核查标定区域的用地类型及地价水平等均质性，并对与规划用地布局叠加后的标定区域修改调整。

1. 根据上述资料的叠加后，根据土地利用现状用途、规划用途进行城镇建设用地用途分类，首先根据《土地利用现状分类》一级地类对商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地进行分类。，

6、江川区县城规划区土地利用条件——容积率分类图

据《江川区城市总体规划（2011-2030年）》等规划对江川区县城规划区土地利用条件——容积率指标的设定，结合县城规划区现状用地容积率指标，对县城规划区容积率指标进行分类归并。

7、综合以上因素叠加后，将江川区县城规划区现状地物（如河流、道路及街道行政区划及宗地界线叠加），以便确定标定区域的边界范围。

8、江川区标定区域的编码登记

标定区域的确定与划分主要采用叠加法为主，专家评判法为辅，根据和上述的划分程序，本次江川区商服用地标定地价共划分3个标定区域，住宅用地标定地价共划分13个标定区域，商住混合用地共划分11个标定区域，工矿仓储用地标定地价共划分4个标定区域，公共管理与公共服务用地标定地价共划分3个标定区域。

各用途标定区域均按照编码原则进行编码登记。

标定区域编码由12位数字（或英文字母）组成，包括6位行政区划代码、3位土地用途类别代码和3位标定区域顺序码，编码结构如下：



行政区划代码由6位数字代码组成，直接引用国家行政代码标准GB/T 2260。

土地用途代码共3位，由1位英文代码和两位数字代码组成。其中，英文代码包括商服、住宅、商住混合、工业、公服等多种类型，用大写英文字母表示，商服为“S”，住宅为“Z”，商住混合为“H”，工业为“G”，公服为“L”；两位数字代码按GB/T21010-2017中二级类编码的后两位取值。

标定区域顺序码由3位数字代码组成，在各二级类用途下，从“001”开始，按自然编号顺序编制，如“001”、“002”、“003”….，原则上遵循先高级别后低级别的顺序。

例如:江川区商服用地标定区域1的编码: 530403S05001

江川区住宅用地标定区域1的编码: 530403Z07001

江川区商住混合用地标定区域1的编码: 530403H05001

江川区工矿仓储用地标定区域1的编码: 530403G06001

江川区公共管理与公共服务用地标定区域1的编码: 530403L08001

**二、江川区标定区域划分的结果**

本次2020年标定地价体系建设工作商服用地共划分3个标定区域，覆盖范围面积为10.04公顷；住宅用地共划分13个标定区域，覆盖范围面积为86.13公顷；商住混合用地共划分11个标定区域，覆盖范围面积为83.55公顷；公共管理与公共服务用地共划分 3个标定区域，覆盖范围面积为24.88公顷；工矿仓储用地共划分4个标定区域，覆盖范围面积为113.25公顷。

## **第五章 江川区标准宗地的布设**

**第一节 设立原则**

1、代表性原则

布设的标准宗地需能够反映其所在均质区域内容积率总体水平和土地利用强度差异、土地开发程度、土地面积等土地利用状况，地上建筑物常见业态，以及其所在均质区域的地价水平，具有一定的代表性。

标准宗地的土地用途应严格按照《土地利用现状分类》中的建设用地二级地类进行布设，体现如加油站用地（二级分类为零售商业用地）与其它类型的商服用地的价格差异。

容积率是表征土地利用状况和土地利用强度的重要指标。它的大小直接关系着用地效益的高低和地价水平的高低。地价与容积率的关系遵循报酬递增递减原则，一般来说，容积率越高，则地面单价也越高；反之，则地面单价也越低。城市控制性详细规划对城镇范围内的具体区位和具体宗地都有规划容积率限制。而土地的利用现状也都可以通过建筑面积除以土地面积计算得出土地现状容积率。在标准宗地布设过程中，除了选择容积率与基准地价平均容积率水平相一致或相接近的宗地，还应考量标定区域内土地利用强度的不同，同时选取容积率较高和较低的标准宗地。

2、确定性原则

布设的标准宗地的土地利用状况和土地利用强度等指标可以确定。

3、标识性原则

布设的标准宗地，其地上建筑物应在该均质区域内甚或建成区范围内均有较强的标识性，为人所知，易于识别，便于在社会大众心理上构建比准基础。

**第二节 设立要求**

1.1每个标定区域内有且仅有1宗标准宗地；

1.2标准宗地的土地用途以证载用途为准，现状开发利用应符合法律法规及城市规划的相关要求，地上建筑物的实际用途与土地用途原则上应一致；

1.3标准宗地的土地用途及其实际利用方式应与所在标定区域的主导用途、普遍利用方式一致；

1.4标准宗地宜完成开发建设并正常经营与使用，或具有明确的修建性规划条件；

1.5优先选取符合要求的地价监测点；

1.6确有公示必要的地标性建筑用地可单独设立，视同标准宗地管理；

1.7原则上不选择空地做为标准宗地。

**第三节 标准宗地的布设程序**

江川区标准宗地的选取与布设主要分为五个步骤：初步选取、现场踏勘、样点核实、标准宗地的确定及编码登记。

1、初步选取

标准宗地的评估需要确定完整的土地权属，标准宗地需要能够代表其所在标定区域的属性，其土地利用状况、地上建筑物业态及地价水平等要能够反映其所在标定区域的客观状况。根据设立要求初步选取了52宗标准宗地；其次，根据初步选取的样点到玉溪市江川区自然资源局相关科室查询档案资料，查询内容主要为土地利用状况及土地权属资料，初步填写标准宗地基本信息登记表。

2、现场踏勘

根据初步填写的标准宗地基本信息登记表和样点布设图进行现场踏勘，踏勘的主要内容为：

（1）调查所选样点是否存在，土地用途是否改变，地理位置与图件标示位置是否一致；

（2）观察周边环境，所选样点能否代表各用地类型的市场状况；

（3）对地上建筑物情况进行记录，观察成新度及利用状况，调查周边区域房屋出租情况；

（4）拍摄样点照片，作为评估的附件；

（5）调查宗地的商服繁华度、交通条件、基础配套设施等影响样点地价评估的影响因素指标；

根据现场踏勘，对不符合标准宗地布设条件的样点进行剔除，如土地实际利用用途与登记不符，企业停产破产等情况，同时根据现场调查，补充符合标准宗地布设的新样点，进行核实，选取了34宗标准宗地。

3、样点核实

对现场踏勘后的34宗样点再次核实相关资料，初步征询自然资源相关工作人员的意见。

4、标准宗地的确定

结合标准宗地基本信息登记表和现场核查资料，分析样点的宗地条件和土地利用状况，根据标准宗地选取标准，筛选并确定标准宗地；

5、编码登记：对标准宗地进行编码与登记

标准宗地编码由14位数字（或英文字母）组成，包括12位标定区域代码和2位标准宗地顺序号代码。标准宗地编码结构图如下：



标定区域代码依据上图编制; 标准宗地顺序号在所在标定区域内从“01”开始依次编序。

例如:

江川区商服用地标定区域1的第1宗标准宗地编码: 530403S0500101

江川区住宅用地标定区域1的第1宗标准宗地编码: 530403Z0700101

江川区商住混合用地标定区域1的第1宗标准宗地编码:530403H0500101

江川区工矿仓储用地标定区域1的第1宗标准宗地编码:530403G0600101

江川区公共管理与公共服务用地标定区域1的第1宗标准宗地编码: 530403L0800101

**第四节 江川区标准宗地的布设**

标准宗地布设工作是标定地价体系建设工作的重点，它既要考虑布设的数量以及空间分布，又要考虑标准宗地的类型符合标准宗地设立的要求。由于标准宗地需要能够代表其所在标定区域的属性，所以其土地利用状况、地上建筑物业态及地价水平等要能够反映其所在标定区域的客观状况。根据《土地利用现状分类》，城镇土地用途类型主要有商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地（非经营性用地）等四大类型，以及由商服用地和住宅用地构成的商住混合用地。

此次各用地类型标准宗地的布设情况如下:

(1)商服、住宅用地标准宗地

江川区县城建成区主要为商服用地和住宅用地，本次标准宗地选择了商服用地3宗，住宅用地13宗(含1宗廉租住房用地)。

 (2)商住混合用途标准宗地

江川区早期的用地存在大部分商住混合用地。由于商服、住宅用地的商住比 例各不相同，难以筛选具有代表性的标准宗地用于代表其所在区域的商服、住宅用地价格水平，并且商服、住宅用地的价格水平也可以通过商服用地和住宅用地的价格水平结合具体宗地的商住比来加权类比确定，因此本次江川区标定地价体系建设布设商住混合用地标准宗地11宗。

(3)公共管理与公共服务用地、交通运输用地等非经营性标准宗地

江川区公共管理与公共服务用地、交通运输用地以及特殊用地等非经营性用 地多采取划拨方式供地，难以形成有效供销的土地二级市场，采取出让方式供地的非经营性用地土地交易也相对较少，并且这些非经营性用地分布较零散，但在一定程度上能代表江川区该类用地的价格和市场发育水平，因此本次江川区标定地价公共管理与公共服务用地标准宗地共布设了3宗。

 (4)工矿仓储用地标准宗地

江川区工矿仓储用地主要存量分布在龙泉工业园区区域。 由于工矿仓储用地主要分布于江川区县城规划区城乡结合部，故本次标定地价体系建设工矿仓储用地的标准宗地主要布设在龙泉工业园区，因此本次江川区标定地价工矿仓储用地标准宗地共布设了4宗。

根据上述江川区标准宗地的布设选取，本次江川区2020年标定地价体系建设工作共设立标准宗地34宗，具体情况如下：

1、商服用地共3宗，旅馆用地1宗，其他商服用地2宗；

2、住宅用地共13宗，全部为城镇住宅用地，出让用地6宗；划拨用地7宗，其中1宗为廉租住房用地；

3、商住混合用地共11宗；

4、工矿仓储用地共4宗，工业用地4宗；

5、公共管理与公共服务用地共3宗，其中文化设施用地1宗，公用设施用地1宗，机关团体用地1宗。

具体情况如下表：

**表5-1 江川区标准宗地布设用地类型一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 用地类型 | 标准宗地数量（宗） | 土地使用权属性质 |
| 一、商服用地 | 3 | 出让 |
| 其中：旅馆用地 | 1 | 出让 |
| 其他商服用地 | 2 | 出让 |
| 二、商住混合用地 | 11 | 出让 |
| 三、住宅用地 | 13 | 出让/划拨 |
| 其中：城镇住宅用地 | 12 | 出让/划拨 |
| 廉租住房用地 | 1 | 划拨 |
| 四、工矿仓储用地 | 4 | 出让 |
| 其中：工业用地 | 4 | 出让 |
| 五、公共管理与公共服务用地 | 3 | 划拨 |
| 其中：文化设施用地 | 1 | 划拨 |
| 公用设施用地 | 1 | 划拨 |
| 机关团体用地 | 1 | 划拨 |

## **第六章 江川区标定地价的评估与确定**

**第一节 地价内涵**

1、估价期日

本次江川区标定地价体系建设地价期日为2020年1月1日；

2、权利特征

商服、住宅、工业权利特征为国有出让建设用地使用权，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；公共管理与公共服务用地权利特征为国有划拨建设用地使用权。

3、价格类型

商服、住宅、工业用地价格类型为国有出让建设用地土地使用权，公共管理与公共服务用地价格类型为国有划拨建设用地土地使用权。

4、土地用途

根据标准宗地的现状实际使用用途设定；

5、容积率

标准宗地现状容积率和设定容积率均按现状实际容积率设定。

6、开发程度

标准宗地的开发程度按现状实际开发程度设定。

7、使用年期

出让土地按各用途的法定最高年期设定，商服用地40年，住宅用地70年，工矿仓储用地50年，公共管理与公共服务用地50年，划拨土地设定为无年期限制。

8、市场特征为平稳正常情况、公开竞争市场条件；

9、价格表现形式：商服用地、住宅用地、商住混合用地建筑容积率高于1.0时，标定地价评估价格以楼面地价和地面地价形式表示；公共管理与公共服务用地和工矿仓储用地以地面地价形式表示。

**第二节 估价原则**

土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。而这些因素又经常处于变动之中，宗地地价评估需要对此做细致分析并正确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各项因素间的相互作用，才能做出正确的地价评估。因此在探讨宗地地价评估方法之前，首先要研究宗地地价评估的基本原则，以此作为指南，认真分析影响宗地价格的因素，灵活选用各种宗地地价评估方法，对宗地价格做出最准确的判断。

本次标准宗地评估遵循以下估价原则：

（1）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

（2）最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

（3）预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

（4）供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

（5）贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可依据土地对不动产收益的贡献大小确定。

（6）价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

（7）审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

（8）公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

除GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012规定的上述土地估价基本技术原则外，标定地价评估还需考虑以下原则：

a）公开市场原则：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现；

b）价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素；

c）审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的各种风险。

**第三节 估价假设前提说明**

标准宗地估价的原则和方法遵循《城镇土地估价规程》和《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)，若设立的标准宗地土地交易日期在一年以内的交易样本，其地价可直接通过日期、土地开发程度、土地使用年限、容积率修正得到。标准宗地地价评估要求如下:

1、不适用基准地价系数修正法。

江川区县县城规划区虽然有完善的基准地价体系，根据《标定地价规程》(TD/T 1052-2017)要求，为了避免进入公示地价体系互推的循环过程，此次标定地价的评估不宜采用基准地价系数修正法。

2、分别评估标准宗地现状条件与设定内涵条件下的标定地价，评估值为地面地价，价格表现形式以地面地价和楼面地价两种表现形式。

3、标准宗地标定地价为土地使用权出让或划拨价格，不考虑他项权利的影响。

4、标准宗地标定地价在设定内涵条件下为法定最高使用年期，在现状条件下为标准宗地实际剩余使用年期，划拨用地为无年期限制地价。

5、各用地类型标准宗地标定地价评估采用两种评估方法。

6、每一个标准宗地标定地价由两名注册土地估价师分别独立负责评估。

**第四节 估价方法**

**一、估价方法的选择**

根据《城镇土地估价规程》和《标定地价规程》（TD/T1052-2017），土地估价方法包括公示地价系数修正法（包括基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法）、市场比较法、剩余法、收益还原法和成本逼近法等几种主要宗地评估方法。

标定地价系数修正法不应用于评估标定地价；原则上不宜使用基准地价系数修正法评估标定地价，确需使用的，另一种方法慎用成本逼近法； 对于距估价期日一年内发生交易的标准宗地， 可根据其交易价格直接修正评估标定地价内涵下的价格。

a）收益还原法：确定土地收益，通过调查市场案例经比较后得出，符合当前市场的正常客观收益水平，并假设该收益水平在评估设定年期内保持稳定；确定还原率时应充分考虑投资年期与收益风险之间的关系；测算农用地年收益时，应以所在宗地作为评估单位，而不是该宗地内的收益面积，计算的年纯收益应与其权利状况相对应。

b）市场比较法：优先选用正常市场环境下的实际交易案例，原则上不采用竞价轮次较多、溢价率较高或建设用地楼面地价为历史极值的交易案例； 各比较案例的修正幅度不宜超过 30％； 进行期日修正时，应根据用地类型选择适宜的价格指数，合理确定期日修正系数。

c）剩余法：设定项目开发周期一般不超过 3 年；不动产售价取评估期日当地市场同类不动产正常价格水平；评估建设用地时，利润率应反映当地同类型建筑开发项目的平均利润水平；评估农用地时，利润率宜根据当地类似农用地开发项目的平均利润率确定。

 d）成本逼近法：土地取得成本通过调查正常情况下取得土地实际发生的客观费用水平确定。

1、商服用地

本次江川区商服用地标准宗地的标定地价评估方法的选用：①已建成并运营使用有收益的商服用地选取了市场比较法、收益还原法和剩余法三种方法中选择其中两种方法测算标准宗地的标定地价；②对于在建或具有详细规划设计条件即将开发的待开发地块，采用了剩余法（假设开发法）和市场比较法测算标准宗地的标定地价。

2、住宅用地

本次江川区住宅用地标准宗地的标定地价评估方法的选用：①已建成并正常居住的住宅用地选取了市场比较法、收益还原法、剩余法和成本法四种方法中选择其中两种方法测算标准宗地的标定地价；②对于在建或具有详细规划设计条件即将开发的待开发地块，采用了剩余法（假设开发法）和市场比较法测算标准宗地的标定地价。

3、商住混合用地

本次江川区住宅用地标准宗地的标定地价评估方法的选用：①已建成并正常居住的住宅用地选取了市场比较法、收益还原法和剩余法三种方法中选择其中两种方法测算标准宗地的标定地价；②对于在建或具有详细规划设计条件即将开发的待开发地块，采用了剩余法（假设开发法）和市场比较法测算标准宗地的标定地价。

4、工矿仓储用地

工矿仓储用地标准宗地的标定地价评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估测算。

5、公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地标准宗地的标定地价评估评估主要采用成本逼近法和收益还原法。

**第五节 标定地价的确定**

**1 、评估师初评**

根据《标定地价规程》，每宗标准宗地的价格由两名土地估价师分别独立负责评估，并按标准格式填写相应表格，编制评估报告。

**2 、提出标定地价建议值**

分别汇总两名土地评估师的评估结果，分析其评估结果的差异率，对差异率超过20%的标准宗地要求土地估价师重新核实评估结果，最后采用两名土地估价师的算术平均值作为标定地价评估结果建议值。

**3 、标定地价的确定**

根据评估出的标准宗地估价价格，由自然资源局相关工作人员进行审核确认，最终形成本次江川区标定地价标准宗地价格建议值，见表6-1：

**表6-1 江川区标定地价标准宗地测算结果表**

| 序号 | 标准宗地编码 | 标准宗地名称 | 位置 | 用途 | 权利类型 | 面积 | 容积率 | 开发程度 | 设定使用年期 | 设定容积率 | 标定地价 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | 地面地价 | 楼面地价 |
| 1 | 530403S0500101 | 廖树林（中国黄金） | 江川区大街街道星云路中段72号 | 其他商服用地 | 出让 | 320429 | 3 | 五通一平 | 40 | 3 | 2763  | 921  | 　 |
| 2 | 530403S0500201 | 江川宾馆 | 江川区大街街道宁海路36号 | 旅馆用地 | 出让 | 7748.77 | 1.6 | 五通一平 | 40 | 1.6 | 2688  | 1680  | 　 |
| 3 | 530403S0500301 | 江川县大街镇大庄村委会金家庄村民小组（利农园农资经营部） | 江川区大街镇大庄村委会新桥湾 | 其他商服用地 | 出让 | 43220 | 0.6 | 五通一平 | 40 | 0.6 | 2210  | — | 　 |
| 4 | 530403H0500101 | 云南广星置业房地产开发有限公司  | 江川区城北（原江川国营渔场） | 商住混合用地 | 出让 | 182468 | 1.2 | 五通一平 | 40 | 1.2 | 2453  | 2044  | 商服85%，住宅15% |
| 5 | 530403H0500201 | 星云铭城 | 江川区大街镇污水处理厂旁 | 商住混合用地 | 出让 | 155758 | 1.2 | 五通一平 | 40 | 1.2 | 2465  | 2054  | 商服60%，住宅40% |
| 6 | 530403H0700301 | 云南江川润江文化旅游开发有限公司 | 江川区大街镇五岔路口以西北 | 商住混合用地 | 出让 | 161294 | 1.5 | 五通一平 | 70 | 1.5 | 2444  | 1629  | 商服60%，住宅40% |
| 7 | 530403H0700401 | 龙旺湖城 | 江川区大街街道办事处五叉路口 | 商住混合用地 | 出让 | 53608 | 3.8 | 五通一平 | 70 | 3.8 | 2437  | 641  | 商服40%，住宅60% |
| 8 | 530403H0700501 | 云南江川玉江房地产开发有限公司 | 江川区职教小区以西 | 商住混合用地 | 出让 | 69317 | 5 | 五通一平 | 70 | 5 | 2424  | 485  | 商服20%，住宅80% |
| 9 | 530403H0700601 | 江川财富广场 | 江川区城星云路与明珠路交叉口东 | 商住混合用地 | 出让 | 6347 | 7 | 五通一平 | 70 | 7 | 14213  | 2030  | 商服30%，住宅70% |
| 10 | 530403H0700701 | 江磷文苑 | 江川区大街镇上营西街(大街中学斜对面) | 商住混合用地 | 出让 | 3766 | 2.5 | 五通一平 | 70 | 2.5 | 4005  | 1602  | 商服20%，住宅80% |
| 11 | 530403H0700801 | 书香苑 | 湖滨路东侧，葡萄园小区南侧 | 商住混合用地 | 出让 | 29225 | 3.5 | 五通一平 | 70 | 3.5 | 3400  | 971  | 商服10%，住宅90% |
| 12 | 530403H0700901 | 宁海瑞园 | 江川城区宁海路东侧，玉溪市江川区人民政府对面 | 商住混合用地 | 出让 | 13956 | 3.5 | 五通一平 | 70 | 3.5 | 2484  | 710  | 商服10%，住宅90% |
| 13 | 530403H0701001 | 怡景园 | 江川区大街镇宁海路与景新路交叉口 | 商住混合用地 | 出让 | 5044 | 3 | 五通一平 | 70 | 3 | 2708  | 903  | 商服10%，住宅90% |
| 14 | 530403H0701101 | 云南怡道置业有限公司  | 江川城区以南，江中路东侧 | 商住混合用地 | 出让 | 86206 | 4 | 五通一平 | 70 | 4 | 2407  | 602  | 商服20%，住宅80% |
| 15 | 530403Z0700101 | 德馨苑 | 江川区大街镇五岔路口以西 | 城镇住宅用地 | 出让 | 170000 | 1.76 | 五通一平 | 70 | 1.76 | 2010  | 1142  | 　 |
| 16 | 530403Z0700201 | 老医院生活区 | 江川区大街街道浪广路 | 城镇住宅用地 | 出让 | 11668.41 | 1.7 | 五通一平 | 70 | 1.7 | 2143  | 1261  | 　 |
| 17 | 530403Z0700301 | 福林小区 | 江川区大街街道浪广路33号 | 城镇住宅用地 | 出让 | 91737.1 | 0.7 | 五通一平 | 70 | 0.7 | 2106  | — | 　 |
| 18 | 530403Z0700401 | 王吉祥用地 | 江川区大街镇玉泉花园 | 城镇住宅用地 | 出让 | 435.6 | 5 | 五通一平 | 70 | 5 | 2272  | 454  | 　 |
| 19 | 530403Z0700501 | 星龍苑 | 江川区大街街道抚仙路南段 | 城镇住宅用地 | 出让 | 14032.3 | 1.5 | 五通一平 | 70 | 1.5 | 2193  | 1462  | 　 |
| 20 | 530403Z0700601 | 星湖民苑 | 江川区城兴江路南康达太阳能设备厂背后 | 廉租住宅用地 | 划拨 | 6739 | 2.2 | 五通一平 | 无年期限制 | 2.2 | 1006  | — | 　 |
| 21 | 530403Z0700701 | 聚龙小区 | 江川区大街街道 | 城镇住宅用地 | 划拨 | 20404.51 | 1.5 | 五通一平 | 无年期限制 | 1.5 | 992  | — | 　 |
| 22 | 530403Z0700801 | 安居小区 | 江川区大街街道宝凤路33号 | 城镇住宅用地 | 划拨 | 13232.5 | 1.5 | 五通一平 | 无年期限制 | 1.5 | 990  | — | 　 |
| 23 | 530403Z0700901 | 江川区林业和草原局住宅区 | 江川区大街街道文祥街 | 城镇住宅用地 | 划拨 | 7660.8 | 3.2 | 五通一平 | 无年期限制 | 3.2 | 985  | — | 　 |
| 24 | 530403Z0701001 | 煤業小区 | 江川区大街街道煤矿生活区 | 城镇住宅用地 | 划拨 | 6873.17 | 3 | 五通一平 | 无年期限制 | 3 | 975  | — | 　 |
| 25 | 530403Z0701101 | 老烟草公司小区 | 江川区大街镇星云路中段11号 | 城镇住宅用地 | 划拨 | 6765.53 | 2 | 五通一平 | 无年期限制 | 2 | 964  | — | 　 |
| 26 | 530403Z0701201 | 玉溪市江川区公路管理段住宅区 | 江川区大街街道星象路45号 | 城镇住宅用地 | 划拨 | 2957.88 | 1.4 | 五通一平 | 无年期限制 | 1.4 | 956  | — | 　 |
| 27 | 530403Z0701301 | 宁海民居 | 江川区江通路以南，东邻2012年保障性住房 | 城镇住宅用地 | 出让 | 35993 | 1.8 | 五通一平 | 70 | 1.8 | 1527  | 848  | 　 |
| 28 | 530403G0600101 | 江川新天力现代农业装备制造有限公司  | 江川龙泉山生态工业园区 | 工业用地 | 出让 | 116992 | 0.7 | 五通一平 | 50 | 0.7 | 400  | — | 　 |
| 29 | 530403G0600201 | 玉溪万利包装材料有限公司（金美包装） | 江川龙泉山生态工业园区 | 工业用地 | 出让 | 96748 | 1 | 五通一平 | 50 | 1 | 402  | — | 　 |
| 30 | 530403G0600301 | 云南联塑科技发展有限公司 | 江川区大街镇三街村委会第六、七、八、九组和前卫镇赵官村委会第一村民小组（江川区龙泉山工业园区内） | 工业用地 | 出让 | 239780 | 1 | 五通一平 | 50 | 1 | 412  | — | 　 |
| 31 | 530403G0600401 | 玉溪华电达新能源科技有限公司 | 江川工业园区龙泉园区内，龙腾路与江源路交叉口以北 | 工业用地 | 出让 | 60311 | 1 | 五通一平 | 50 | 1 | 409  | — | 　 |
| 32 | 530403L0800101 | 江川区公安局 | 江川区大街街道办事处江通公路东北侧（廉租房对面） | 机关团体用地 | 划拨 | 11064 | 1.5 | 五通一平 | 无年期限制 | 1.5 | 463  | — | 　 |
| 33 | 530403L0800201 | 玉溪市江川区文化广电和体育局 | 玉溪市江川区兴江路中段，东邻江川区体育馆 | 文化设施用地 | 划拨 | 55824 | 0.8 | 五通一平 | 无年期限制 | 0.8 | 503  | — | 　 |
| 34 | 530403L0800301 | 中国南方电网 | 江川区大街街道办事处早街社区居委会一组 | 公用设施用地 | 划拨 | 8335 | 1.2 | 五通一平 | 无年期限制 | 1.2 | 335  | — | 　 |
| 填表说明：表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元/平方米 |

**4、标定地价的确定**

江川区2020年标定地价体系建设工作共设立标准宗地34宗，评估结果如下：

1、商服用地共3宗，其中旅馆用地1宗，其他商服用地4宗，餐饮用地2宗；

2、住宅用地共13宗，全部为城镇住宅用地，出让用地6宗；划拨用地7宗，其中1宗为廉租住房用地；

3、商住混合用地共11宗；

4、工矿仓储用地共4宗，工业用地4宗；

5、公共管理与公共服务用地共3宗，其中文化设施用地1宗，公用设施用地1宗，机关团体用地1宗。

2020年标定地价测算结果汇总表：

**表6-2 江川区2020年各用地类型标定地价测算结果表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用地类型** | **标准宗地数量（宗）** | **地面地价最高值（元/m2）** | **楼面地价最高值（元/m2）** | **地面地价最低值（元/m2）** | **楼面地价最低值（元/m2）** | **地面地价平均值（元/m2）** | **楼面地价平均值（元/m2）** |
| 一、商服用地 | 3 | 2763 | 1680 | 2210 | 921 | 2553 | 1300 |
| 其中：旅馆用地 | 1 | 2688 | 1680 | 2688 | 1680 | 2688 | 1680 |
| 其他商服用地 | 2 | 2763 | 921 | 2210 | 921 | 2486 | 921 |
| 二、商住混合用地 | 11 | 14213 | 2054 | 2407 | 485 | 3767 | 1243 |
| 三、住宅用地 | 13 | 2272 | 1462 | 956 | 454 | 1470 | 1033 |
| 其中：城镇住宅用地 | 12 | 2272 | 1462 | 956 | 454 | 1509 | 1033 |
| 廉租住房用地（划拨） | 1 | 1006 | - | 1006 | - | 1006 | - |
| 四、工矿仓储用地 | 4 | 412 | - | 400 | - | 406 | - |
| 其中：工业用地 | 4 | 412 | - | 400 | - | 406 | - |
| 五、公共管理与公共服务用地 | 3 | 503 | - | 335 | - | 433 | - |
| 其中：文化设施用地 | 1 | 503 | - | 503 | - | 503 | - |
| 公用设施用地 | 1 | 335 | - | 335 | - | 335 | - |
| 机关团体用地 | 1 | 463 | - | 463 | - | 463 | - |

**5、标定地价与现行基准地价的对比**

**表6-3 江川区标定地价测算结果与现行基准地价对比表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用地类型** | **标准宗地数量（宗）** | **地面地价最高值（元/m2）** | **地面地价最低值（元/m2）** | **地面地价平均值（元/m2）** | **基准地价最高级别值** | **基准地价最低级别值** |
| 一、商服用地 | 3 | 2763 | 2210 | 2553 | 2000 | 530 |
| 其中：旅馆用地 | 1 | 2688 | 2688 | 2688 |
| 其他商服用地 | 2 | 2763 | 2210 | 2486 |
| 二、商住混合用地 | 11 | 14213 | 2407 | 3767 | 商服：2000住宅：1500 | 商服：530住宅：480 |
| 三、住宅用地 | 13 | 2272 | 956 | 1470 | 1500 | 480 |
| 其中：城镇住宅用地 | 12 | 2272 | 956 | 1509 |
| 廉租住房用地（划拨） | 1 | 1006 | 1006 | 1006 |
| 四、工矿仓储用地 | 4 | 412 | 400 | 406 | 522 | 384 |
| 其中：工业用地 | 4 | 412 | 400 | 406 |
| 五、公共管理与公共服务用地 | 3 | 503 | 335 | 433 | 913 | 418 |
| 其中：文化设施用地 | 1 | 503 | 503 | 503 |
| 公用设施用地 | 1 | 335 | 335 | 335 |
| 机关团体用地 | 1 | 463 | 463 | 463 |

综上，标定地价测算的价格与现行的基准地价差异较大，与现行出让的土地使用权出让价格接近，主要原因为基准地价是土地级别内，在一定开发程度，平均容积率条件下，同一用途的完整土地使用权的平均价格；标定地价在土地级别或均质地域基础上划定标定区域，设立标准宗地，跟踪标准宗地及其所在标定区域的地价影响因素变化，采用规范的评估方法，定期评估标准宗地的标定地价，按约定内容与规范格式向社会公布，形成区域内土地市场的正常价值参考，是具体到宗地或地块的价格，还考虑地价微观区位因素，其价格更接近市场交易地价。标定地价测算的价格与市场出让价格相近表明测算结果是合理的。

## **第七章 标定地价成果及信息公示**

**第一节 成果形式与内容**

**1、文本成果**

1.1标定地价评估报告。包括地价内涵、评估方法、评估结果等内容，由承担评估工作的评估师完成。每三年之内，首次评估标准宗地的标定地价时，应详细描述评估过程，按GB/T 18508-2014、GB/T 28406-2012的有关要求，撰写完整的土地估价报告与技术报告（评估工作底稿），其他年度的更新评估可撰写简要评估报告。

1.2标定地价体系建设报告。初次建立标定地价体系时，至少应包括标定地价体系建设工作概述、技术路线与方法、标准宗地的设立、标定地价体系建设的关键技术，以及标定地价成果分析等内容；持续开展年度更新时，应包括近期土地市场及主要地价影响因素的变化情况、标准宗地的维护与更新情况、标定地价体系建设的技术改进情况，年度标定地价成果分析等内容。

**2、 表格成果**

2.1标准宗地基本信息登记表。主要内容包括标准宗地的编码、位置、土地的权利与利用状况等基本信息及地价影响因素信息。

2.2标准宗地评估技术要点表。主要内容包括标准宗地评估过程中的主要参数和评估结果等，由承担评估工作的评估师完成。

2.3标定地价建议及结果表。主要内容包括评估师、技术单位及行政主管部门对各标准宗地之标定地价的评估、建议和确定结果。

2.4标定地价信息公示表。主要内容包括拟向社会公布的标准宗地编码、位置、用途、面积、权利类型、规划条件、开发程度、设定使用年期、标定地价等信息。

2.5标定地价修正体系表。主要内容包括修正因素、因子体系及修正系数。

**3 、图件成果**

标准宗地与标定区域布设图。主要内容包括本市县各用途标准宗地的位置、 编码和标定区域的范围，

**4 、数据库成果**

包括由标定区域、标准宗地的空间要素、属性要素及标定地价各相关成果表格等内容构成的标定地价成果数据库。

**5 、标定地价管理信息系统**

市自然资源主管部门或其委托的技术承担单位应负责开发维护标定地价管理信息系统，用于成果维护更新和向全社会公示。标定地价管理信息系统应与基准地价、地价动态监测等信息系统相衔接，有条件的地方可实行一体化建设。

**第二节 标定地价信息公示**

**1、 公示程序**

经市自然资源主管部门确定通过的标定地价成果及公示方案应报请同级人民政府批准，批准后于每年第一季度内向社会公开标定地价成果； 地级及以上行政区的标定地价成果应在公示时通过统一的客户端上传至指定国家级汇总系统。

**2、公示渠道**

经批准的标定地价成果主要通过网络等媒介向社会公开，也可以在固定场所长期公开，并接受公众查询。

**3、 公示内容**

3.1 原则上应公开的内容：

a）标准宗地与标定区域布设图；

b）标定地价信息公示表，包括标准宗地编码、所在位置、现状用途、权利类型、开发及利用程度、设定使用年期、标定地价等信息；

c）标定地价体系相关辅助说明等。

3.2 根据相关管理规定与标定地价成果应用需求，可选择公开标准宗地的权属、四至、剩余使用年期等其他相关信息。

3.3 国家规定的涉密信息，原则上不对外公开。确因特殊原因不宜对外公开具体信息的标准宗地，可经实际评估测算后，采用虚拟点位信息的方式对外公开。