

关于江门市市区国有建设用地和集体建设用 地基准地价更新项目的起草说明

国有建设用地基准地价是城镇国有建设用地的基本标准价格，反映土地市场中地价总体水平和变化趋势，为政府在土地使用权有偿出让、土地使用权在土地使用者之间转让、政府征收土地税费等提供价格参考依据，为国家加强土地市场的管理、实现土地资源的合理配置，使有限的城镇土地发挥最大的经济和社会效用创造条件，起着调控市场交易地价的作用。

集体建设用地基准地价是在区域平均土地开发利用条件下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府发布的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。集体建设用地基准地价是推进农村产权制度改革、加强农村集体土地管理，维护土地所有者和土地使用者合法权益的重要基础工作，为集体建设用地使用权流转提供参考依据。现就江门市市区国有建设用地和集体建设用地基准地价更新项目的有关情况说明如下：

一、起草背景

根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》（粤国土资源利用发〔2018〕8号）和《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）等有关法律及政策要求，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，基准地价更新成为自然资源管理的一项常态化工作。江门市市区现行国有建设用地基准地价估价期日为 2020 年 10 月 1 日，现行集体建设用地基准地价估价期日为 2019 年 1 月 1 日，距今已超过 3 年。随着近几年国家土地政策的重大调整及江门市市区土地市场的变化，已不能适应新形势的要求，需结合市场、政策、区位、经济发展等状况，按照技术规范和程序对国有和集体建设用地基准地价及时进行更新，为相关业务提供更好的指导和参考作用。

二、工作依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年修订）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年修订）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月

1 日起施行);

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.《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);

8.《广东省重大行政决策程序规定》(广东省人民政府令第288号);

9.《广东省国土资源厅关于进一步严格规范基准地价管理的通知》(粤国土资利用发〔2018〕8号);

10.《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);

11.《江门市人民政府关于印发<江门市重大行政决策程序规定>的通知》(江府〔2022〕29号)。

(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.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

4.《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管

制用地用海分类指南>的通知》(自然资发〔2023〕234号);

5.《广东省自然资源厅关于印发<广东省集体建设用地定级与基准地价评估成果编制指引(试行)>的通知》(粤自然资源函〔2020〕590号);

6.《关于印发<农村集体土地价格评估技术指引>的通知》(中估协发〔2020〕16号);

7.《农村集体土地定级与估价技术指南》(T/CREVA 1201-2021);

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.《广东省集体建设用地定级与基准地价评估技术指南》(T/GREVAA 0002-2021)。

三、主要内容

本次基准地价更新是在上一轮基准地价编制成果的基础上,经过资料收集、外业调查、土地定级和区片划分、基准地价评估、初步成果汇报、意见征询等程序,对项目成果进行不断修改完善,形成本次向社会公众征求意见的基准地价更新成果,其主要内容如下:

(一) 国有建设用地基准地价成果

1. 评估范围和对象

本次基准地价更新的评估范围为江门市辖区内的蓬江、江海和新会三区的全部范围,土地面积约1794平方公里,包

括：蓬江区的3街3镇，即白沙街道、环市街道、潮连街道和荷塘镇、棠下镇、杜阮镇；江海区的3街即江南街道、礼乐街道、外海街道和新会区的1街10镇即会城街道、司前镇、大泽镇、罗坑镇、双水镇、三江镇、大鳌镇、睦洲镇、古井镇、沙堆镇、崖门镇，合计7个街道13个镇的所有范围。

评估对象为评估范围内包括商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五种用途的国有建设用地。

2.地价内涵

本轮基准地价估价期日为2023年10月1日，对商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地和公用设施用地五种用途的土地按设定容积率、设定土地开发程度及相应用途的法定最高使用年期评估的出让土地使用权价格。

3.本轮基准地价水平

江门市市区评估范围内各用途设定内涵下的整体基准地价水平，商服用地（不含路线价）首层楼面地价为1142元/平方米，平均楼面地价为666元/平方米，住宅用地为834元/平方米（平均楼面地价），工业用地为443元/平方米（地面地价），公共管理与公共服务用地为360元/平方米（平均楼面地价），公用设施用地为380元/平方米（地面地价）。

4.与上一轮基准地价对比情况

与上一轮相比（估价期日2020年10月1日），江门市市区

商服用地平均楼面地价下降2.20%，住宅用地地价下降1.07%，工业用地地价上涨4.98%，公共管理与公共服务用地地价上涨0.56%，公用设施用地地价上涨0.53%。

5.完善了成果应用的配套文件

为进一步加强江门市市区国有建设用地价格管理，结合本轮基准地价更新，对2020年版的《江门市市区国有建设用地使用权价格及租金计收方法》进行修改完善，为政府内部集体决策确定土地出让底价提供参考依据。修改完善内容如下：

(1) 新增了土地使用年期届满后的续期补缴地价计算方式、建设用地及房屋用途转换利用土地收益金的确定、国有划拨土地使用权出租收益金的确定、江门市市区不动产登记历史遗留问题的处理意见涉及出让金计收方式等条款。

(2) 修改了自持物业年期修正、先租后让等相关条款内容。

(二) 集体建设用地基准地价成果

1.评估范围和对象

评估范围为江门市市区全域，即蓬江区、江海区和新会区，包括环市街道、白沙街道、潮连街道、杜阮镇、荷塘镇、棠下镇、礼乐街道、外海街道、江南街道、会城街道、双水镇、大泽镇、司前镇、罗坑镇、三江镇、沙堆镇、古井镇、大鳌镇、睦洲镇、崖门镇，评估总面积约1793.86平方公里。

评估对象为评估范围内包括集体商服用地、宅基地、集体工业用地、集体公共管理与公共服务用地四种用途。

2.地价内涵

本轮基准地价估价期日为2023年10月1日，对集体商服用地、宅基地、集体工业用地、集体公共管理与公共服务用地四种用途的土地按设定容积率、设定土地开发程度及设定使用年期（按相同用途的国有建设用地法定最高使用年期设定）评估的集体土地使用权价格。

3.本轮基准地价水平

江门市市区集体商服用地、宅基地、集体工业用地、集体公共管理与公共服务用地的地价水平分别是409元/平方米（平均楼面地价）、908元/平方米（地面地价）、362元/平方米（地面地价）、351元/平方米（地面地价）。

4.与上一轮基准地价对比情况

江门市市区集体商服用地地价总体变化幅度18.55%；宅基地地价总体变化幅度16.86%；集体工业用地地价总体变化幅度4.32%；集体公共管理与公共服务用地为本轮新增用途，不作对比。