

- 土地是经济发展的一个重要供给要素，地价是土地资源市场化配置的重要手段



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

国务院 总理 新闻 政策 互动 服务 数据 微博

新闻 > 财经 > 评论

中共中央 国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见

2019-08-18 11:07 来源：新华社

国土资源部办公厅关于部署开展2017年城乡地价调查与监测工作的通知

各省、自治区、直辖市国土资源主管部门：

根据国土资源“十三五”规划纲要重大工程项目实施安排，为进一步促进城乡土地市场建设，支撑土地使用和管理制度改革，部决定在2017年继续部署城乡地价调查与监测工作，现将有关事项通知如下：

内的集体土地基准地价制订，有国有农用地的区域，应尽快制订并公布国有农用地基准地价。推进标定地价公示，2017年在重庆部署标定地价公示示范项目，支持深圳研究开展标定地价公示。

(三) 推进土地资产核算监管。按照健全国家自然资源资产

标定地价定义

分住宅、商业、办公、工业用途

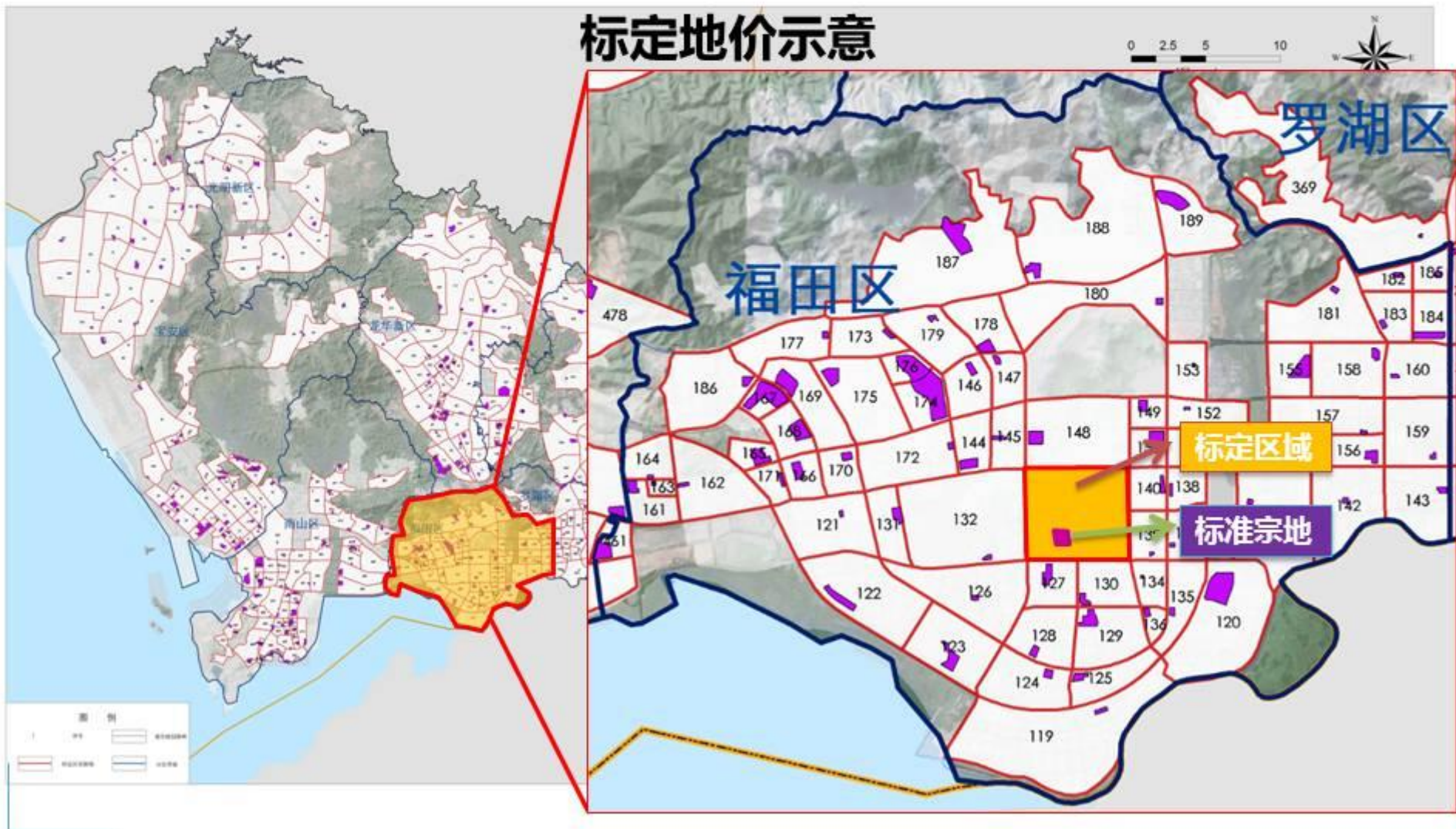
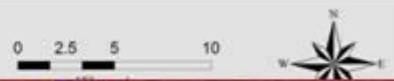
现状条件

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。

住宅：70年 商业：40年
办公：40年 工业：30年

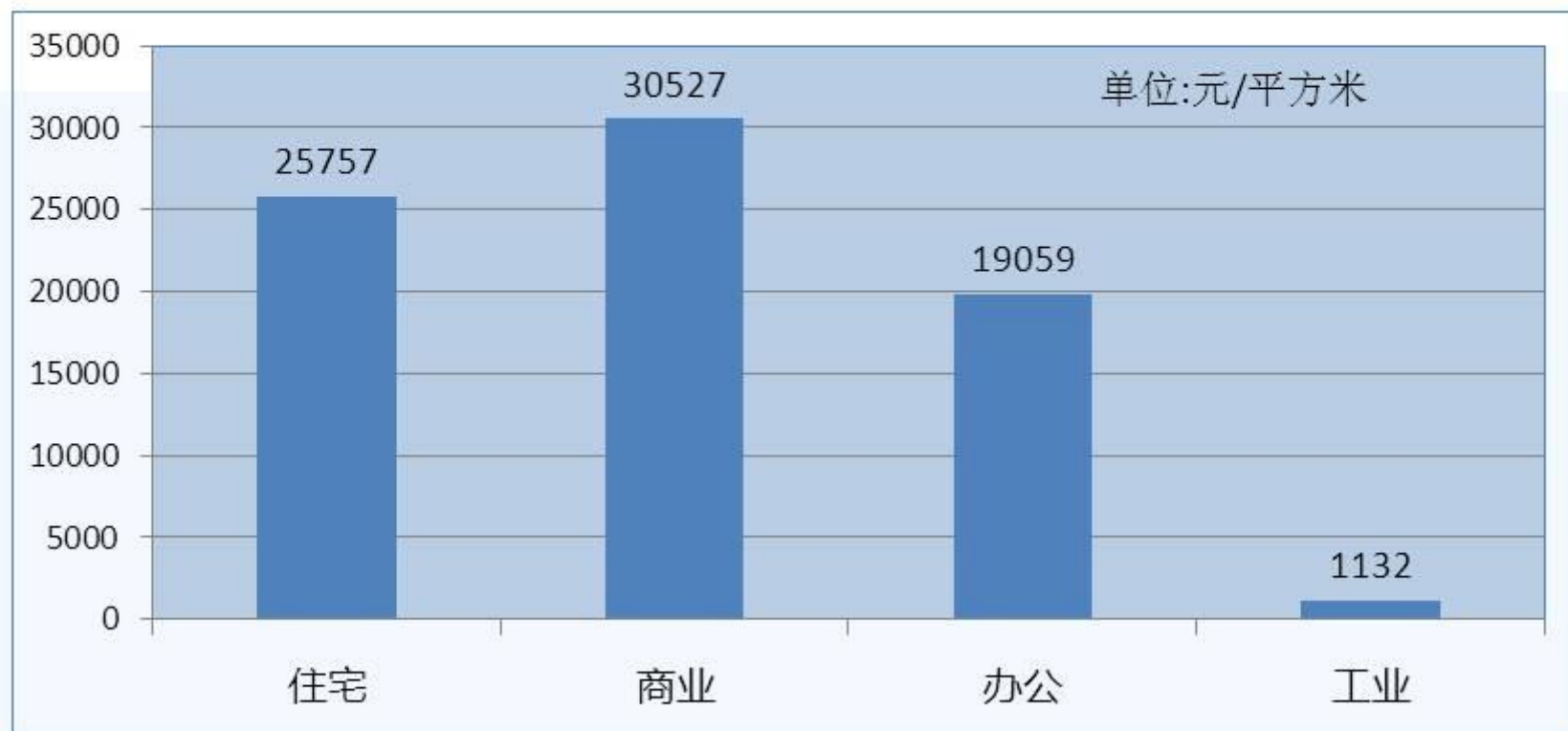
2018年4月1日

标定地价示意



标定地价结果分析

深圳市2018年分用途标定地价均价情况



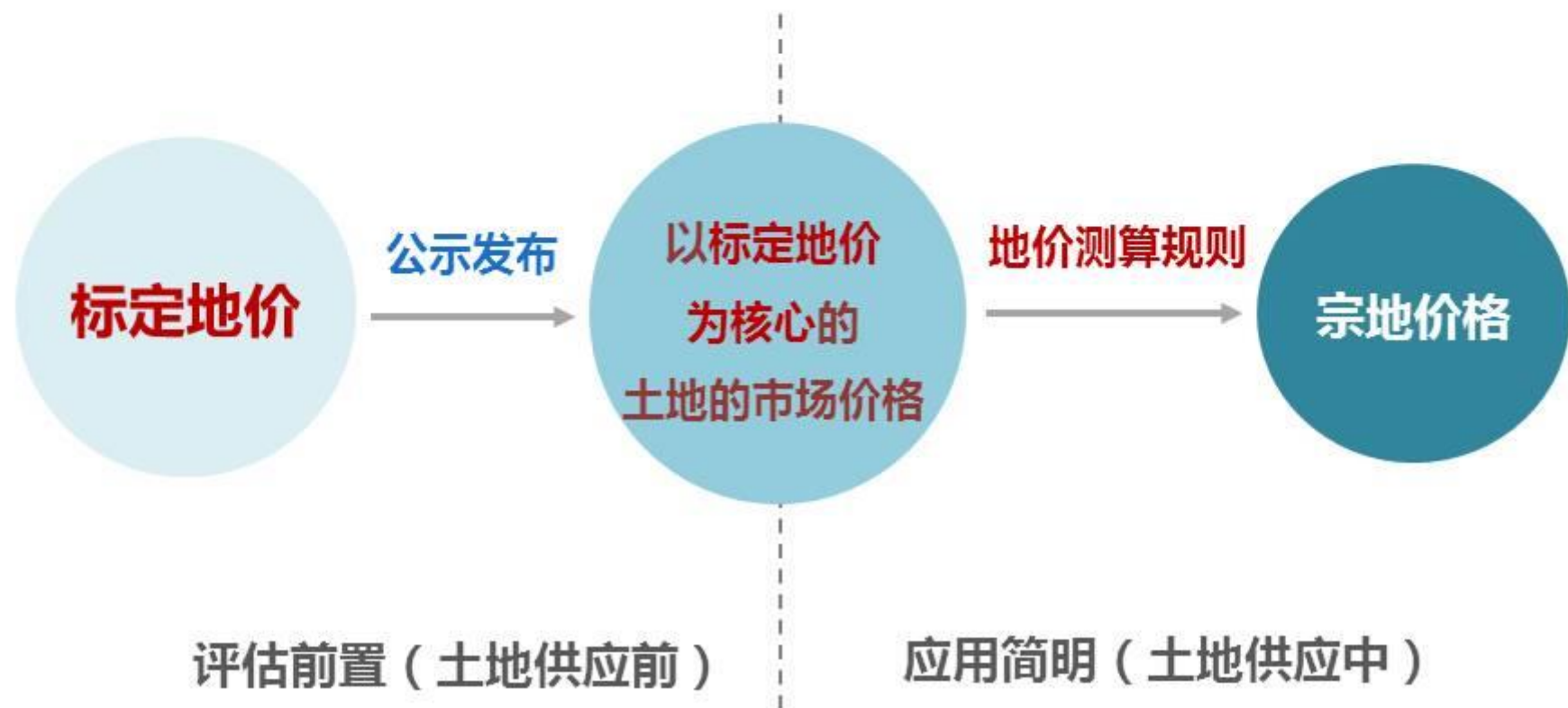


深圳市2018年住宅用途标定地价分区均价情况





建立以**标定地价为核心**的土地市场价格体系，将地价评估工作前置，形成**可预期可查询、真实反映市场水平**的土地的市场价格，并通过**简明、易操作的地价测算规则**进行调节与应用



宗地地价、应补缴纳地价测算公式

$$\text{宗地地价} = \sum (\text{土地的市场价格} \times \text{对应建筑面积} \times \text{基础修正系数} \times \text{项目修正系数})$$

$$\text{应补缴地价} = \sum (\text{土地的市场价格} \times \text{变更后对应建筑面积} \times \text{变更后基础修正系数}) - \sum (\text{土地的市场价格} \times \text{变更前对应建筑面积} \times \text{变更前基础修正系数})$$

。 。 。

案例1

设定用地面积10000平方米，容积率3.5，总建筑面积35000平方米（其中厂房30000平方米、配套宿舍5000平方米），宗地的使用年期为30年，产业发展类别为我市鼓励的生物医药产业，且为我市遴选的单一意向的重点产业项目。宗地建设用地使用权及建筑物限不得转让。



G02305-XXXX地块

土地的市场价格

工业：896 (元/m²)

住宅：12410 (元/m²)

宿舍
5000平方米

地价测算简要过程

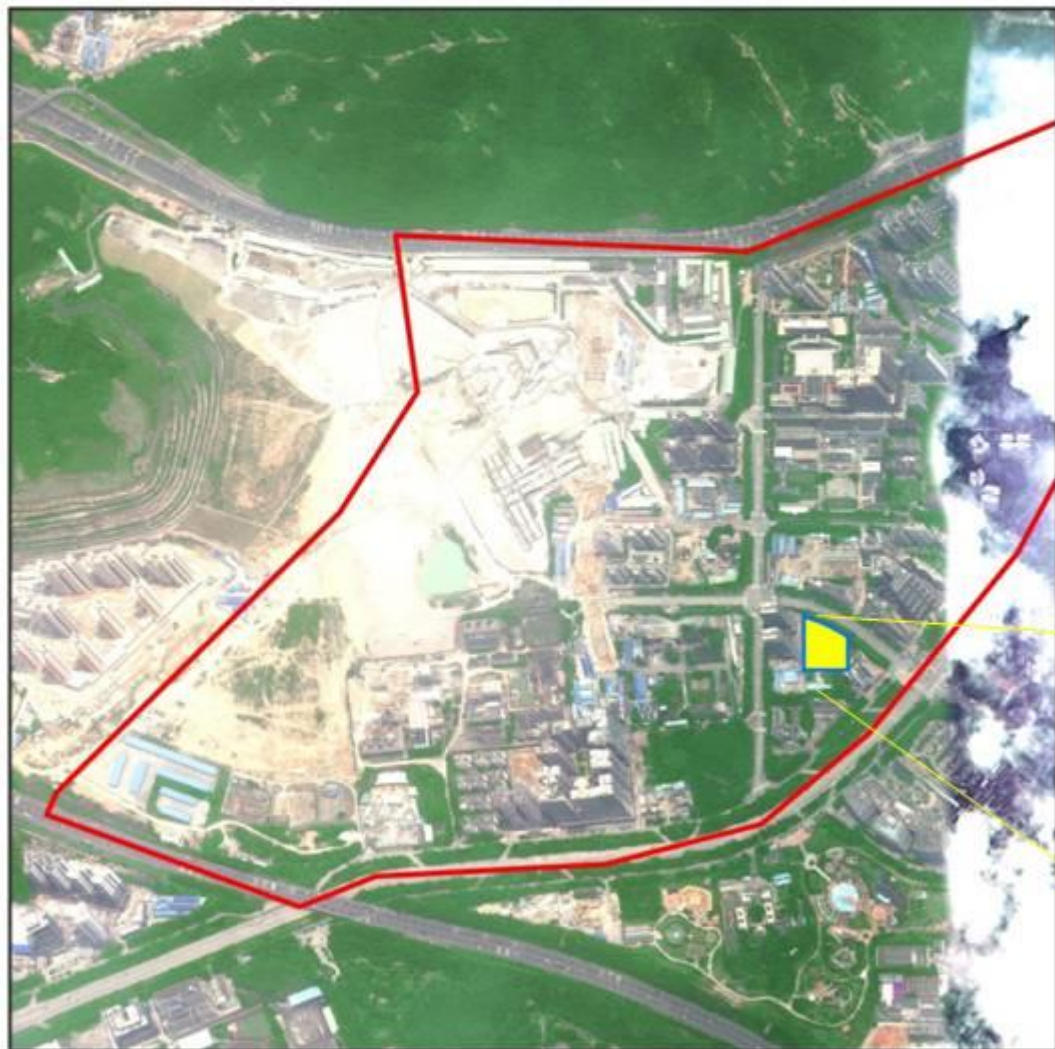
$$\begin{aligned}\text{厂房部分地价} &= \text{市场地价} \times \text{建筑面积} \times \text{产业发展导向修正系数} \\ &\quad \times \text{产业项目类型修正系数} \\ &= 896 \times 30000 \times 0.5 \times 0.7 \\ &= 940.8 \text{ 万元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{宿舍部分地价} &= \text{市场地价} \times \text{建筑面积} \times \text{年期修正系数} \times \text{建筑类型修正系数} \\ &\quad \times \text{产权条件修正系数} \times \text{产业发展导向修正系数} \\ &\quad \times \text{产业项目类型修正系数} \\ &= 12410 \times 5000 \times 0.795 \times 0.6 \times 0.3 \times 0.5 \times 0.7 \\ &= 310.8 \text{ 万元}\end{aligned}$$

$$\text{宗地出让底价} = \text{厂房部分地价} + \text{宿舍部分地价} = 1251.6 \text{ 万元}$$

$$\text{楼面单价} = 358 \text{ (元/平方米)}$$

案例2



某区域住宅用地一块，现需了解建设不同住宅产品的市场价格

B401-0XXX地块
住宅：28297 (元/m²)

不同住宅类型市场地价

即该地块仅建设商品房的
市场地价，
为：28297元/平方米

若建设人才住房的
市场地价，
则为： 28297×0.4 （建筑类型修正系数）
=11319元/平方米

若建设只租不售人才住房的
市场地价，
则为： 11319×0.1 （产权条件修正系数）
=1131.9元/平方米

若建设安居型商品房的
市场地价，
则为： 28297×0.3 （建筑类型修正系数）
=8489元/平方米

