**《彭水苗族土家族自治县人民政府关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》的政策解读**

**2022年7月19日，彭水苗族土家族自治县人民政府印发了《关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（以下简称通知），为便于正确理解执行，现对其内容解读如下：**

**一、基准地价更新的背景及思路**

（一）国家有关要求。基准地价是通过先划分不同的土地级别，再按照不同用途、不同级别评估确定级别平均价格来建立基准地价。主要应用于地价评估、集体决策确定土地出让底价（不得低于基准地价的70%）、土地收益核算、自然资源资产价值核算等方面。《城市房地产管理法》规定“基准地价、标定地价和各类房屋重置价格应当定期确定并公布”。2020年，《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》提出“完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，逐步形成与市场价格挂钩的动态调整机制”。按照规定，基准地价应视市场情况更新，更新频率不得低于每3年一次，每隔5年应进行一次全面更新。

（二）现行基准地价实施情况。我县现行土地级别和基准地价于2016年10月更新公布，实施以来，在助力我县招商引资、保障土地财政收入、调控土地及房地产市场等方面发挥了显著作用，充分体现了基准地价的宏观调控作用。

现行基准地价以2016年1月1日为基准日，与我县土地市场实际价值存在一定差距，无法体现规划引领的发展要求，难以适应土地市场的发展态势，不能满足地价管理和调控的现实需要。为了更好的贯彻规划引领、引导资源的优化配置、支持和促进我县经济的发展，同时按照自然资源部“关于加快制订公共服务项目用地基准地价”的要求，确有必要进行全面更新。

（三）总体思路。以国土空间规划为引领，在土地级别和基准地价更新中充分考虑规划因素对土地质量提升和价值显化的导向作用。一是以规划为基础结合管理需要，确定定级范围和价格内涵。以现行城规范围为基础，考虑最新空间规划的开发边界综合确定定级范围。明确地价内涵，确定商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务四类用途。二是建立定级因素体系，科学划分土地级别。以规划定位为基础，结合交通设施、配套设施、环境条件资源、产业特色情况，综合判定土地级别。三是测算各用途收益，确定基准地价。以市场交易、经营收益、成本费用等客观数据的调查统计，评估测算出各用途的平均价格，再结合我县实际情况确定基准地价。

**二、调整更新的主要内容**

较2016年发行的文件，有以下六点变化：一是本次城镇国有建设用地基准地价期日为2021年1月1日。二是本次土地用途由2016年的商业、办公、住宅、工业调整为商服、公服（公共管理与公共服务）、住宅、工矿仓储。三是土地级别由2016年的级别数目均为6个，调整为商服6个级别，公服、住宅均为5个级别，工矿仓储为3个级别。四是按照城市品质提升要求，容积率较2016年相比，商服用地由3.0调整为2.5，住宅用地由2.5调整为2.0，工矿仓储用地仍为1.0，公服用地首次设定为1.5。土地使用年限按法定最高使用年限设定（商服40年、住宅70年、工矿仓储50年、公服50年）。五是土地级别在2016年基础上，主要把老城核心沿江区域、乌江东路宏富商场片区、乌江西路、河堡街、彭水中学片区、凯邦两江城片区、张家坝组团、摩围山组团、九黎城等范围适当予以提升，其他区域基本保持稳定。六是基准地价商服在180－1340元／平方米之间，住宅在190－1160元／平方米之间，公服在190－920元／平方米之间，工矿仓储在110－270元／平方米之间。

彭水县2021年与2016年基准地价对应楼面地价对比表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地用途 | 基准年份 | 容积率 | 土地级别 |
| 1级 | 2级 | 3级 | 4级 | 5级 | 6级 |
| 商服用地 | 2021 | 2.5 | 1340 | 1050 | 800 | 560 | 360 | 180 |
| 2016 | 3.0 | 1150 | 890 | 680 | 430 | 280 | 130 |
| 住宅用地 | 2021 | 2.0 | 1160 | 890 | 670 | 430 | 190 | / |
| 2016 | 2.5 | 850 | 650 | 510 | 370 | 250 | 150 |
| 工矿仓储用地 | 2021 | 1.0 | 270 | 130 | 110 | / | / | / |
| 2016 | 1.0 | 270 | 170 | 130 | 110 | 105 | 100 |

**三、新旧政策执行的衔接**

通知公布后于2022年7月19日起施行，通知公布施行前已受理业务按原政策执行，施行后受理业务按新政策执行。