许昌市人民政府

关于许昌市中心城区城镇土地级别与基准

地价更新调整项目成果的政策解读

 一、制定背景

 城镇土地级别与基准地价更新是服务于经济社会发展、支撑行政管理的重要常态化、基础性工作，国家要求各地应根据区域社会经济条件及区位条件变化、市场地价水平变化以及原基准地价应用情况，以每5年为一周期，对地价开展局部或者全面更新调整工作。许昌市市本级现行的城镇土地级别及基准地价于2018年更新，2019年5月发布实施，按照国家更新调整的要求，为保证基准地价的现势性，科学合理反映我市中心城区地价水平，需要对2018年地价成果进行全面更新调整。

 二、工作依据

  **（一）法律和政策依据**

1.《中华人民共和国民法典》；

2.《中华人民共和国土地管理法》；

 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

 4.《中华人民共和国资产评估法》；

 5.《河南省自然资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》（豫自然资办函〔2023〕10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.《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2017）；

4.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；

 5.《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）；

6.《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；

 7.《河南省城镇土地级别与基准地价更新调整技术方案》。

三、主要内容

城镇建设用地基准地价的基准日为2023年1月1日。覆盖范围北至北绕城高速、东至新107国道、南至许广高速、西到国道311（规划）和三洋铁路，总范围430.97平方公里。分商业用地、商务金融用地、住宅用地、工业用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地和水域及水利设施用地八种类型进行评估。其中，商业用地土地使用年期40年，容积率按1.6设定，共划分7个级别评估基准地价；商务金融用地土地使用年期40年，容积率按2.0设定，共划分7个级别评估基准地价；住宅用地土地使用年期70年，容积率按2.0设定，共划分6个级别评估基准地价；工业用地土地使用年期50年，容积率按1.2设定，共划分5个级别评估基准地价；公共管理与公共服务用地土地使用年期50年，容积率按1.8设定，共划分5个级别评估基准地价；交通运输用地土地使用年期50年，容积率按1.0设定，共划分5个级别评估基准地价；特殊用地土地使用年期50年，容积率按1.0设定，共划分4个级别评估基准地价；水域及水利设施用地土地使用年期50年，容积率按1.0设定，共划分4个级别评估基准地价。

四、成果应用

一是为宏观调控地价提供依据；

二是为地价评估工作提供支撑；

三是为政府征收土地税费提供客观依据。