

望奎县

城镇基准地价修订测算成果解读

望奎县自然资源局

二〇二一年十二月

项目背景

根据《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）规定“基准地价每3年应更新一次，6年全面更新一次”，望奎县现行基准地价基准日为2013年9月30日，距今已有七年多，根据要求应调整更新。

2019年，自然资源部办公厅发布《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》、黑龙江省自然资源厅发布《关于开展城镇基准地价修订测算工作的通知》（黑自然资函〔2019〕289号）、《关于规范做好新一轮基准地价修订测算工作的通知》（〔2019〕-1019）及《关于加快推进公示地价体系建设的通知》（〔2021〕-470）等相关文件要求，全省统一开展基准地价修订测算工作。

为响应自然资源部与黑龙江自然资源厅通知要求，保持地价水平的现势性，满足目前的土地使用制度改革和土地市场的发展，望奎县自然资源局启动了新一轮基准地价修订测算工作。

项目背景

自然资源部办公厅文件

自然资办发〔2019〕36号

黑龙江省自然资源厅

黑自然资函〔2019〕289号

关于开展城镇基准地价修订测算工作的通知

各市(地)、县(市)、哈尔滨新区自然资源主管部门,厅驻农垦总局、森工总局国土资源局:

为保持城镇基准地价的现势性,充分发挥城镇基准地价在土地市场和土地资产管理中的重要作用,按照《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)要求,2019年全省各级自然资源主管部门要依法做好基准地价定期更新工作,现就有关问题通知如下:

一、工作任务

按照基准地价更新时限的有关要求,全省各市(地)、县(市)现行的基准地价已进入了更新时点。各地要结合本地实际,及时开展城镇基准地价更新工作,务于2019年10月15日前全面完成基准地价的修订测算工作。2019年12月底前全面完成验收和公布实施工作。

二、工作程序

(一)修订测算。城镇基准地价测算工作由各市(地)、县

高保护区内的自然资源农业开发区内的自然资源级和价格评估。城镇建设反映市场供求关系、资体系,有效发挥价格杠引导作用,促进自然资择自然资源整体管护、

(市)自
有经验、
价修订测:
价,基准
改革正在:
(二)
区的更新
更新成果
(三)
价更新结
会发布实:
(四)
日内,各
完成基准
基准地价
档电子版:
三、
(一)
组织好市
导责任和
作任务。
产市场调
平衡性、
(二)

黑龙江省自然资源厅

(2019)-1019

关于规范做好新一轮

黑龙江省自然资源厅

→ → → → → → → → → → [2021]-470

关于加快推进公示地价体系建设的通知

各市(地)、县(市)及哈尔滨新区自然资源主管部门,厅驻农垦总局、森工总局国土资源局及各分局:

……为深入贯彻落实省委、省政府《关于贯彻落实〈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〉实施方案》(黑发〔2020〕19号)的通知要求,充分发挥价格杠在土地资源配和节约集约利用中的引导作用,建立健全全省土地市场服务和监管体系,促进城乡统一土地市场建设,现就加快推进全省公示地价体系建设有关事项通知如下。

……一、工作目标

按照自然资源部办公厅《关于开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2020〕23号)和省厅《关于加快推进地价测算更新工作的通知》(〔2020〕-390)要求,全省各设区市(地)、县(市)自然资源主管部门应在2021年5月31日前完成所辖区域内城镇建设用地区基准地价、城镇标定地价和集体建设用地区基准地价的更新、制定、公示工作,应在2021年12

二、明确基准地价成果的基本内容

按照上级通知要求,结合我省地价管理工作实际,围绕完善基准地价体系建设,本轮基准地价成果应包括以下内容:一是建立完善的基准地价标准,本轮基准地价成果应包括全额基准地价、政府纯收益地价。严格按照规范要求,凡是列入地价成本的项目必须全部纳入。二是各地可根据自身需求细化各类用途基准地价标准。在上轮基准地价的基础上,分别测评出各等级土地商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地等用途地基准地

月31日前完成所辖区域内(含农垦、森工)农用地(耕地)基准地价的制定和公示工作。

二、工作要求

……(一)切实提高成果质量。各地基准地价、标定地价的测算制定要严格遵守土地定级、估价等各项国家和土地行业技术标准,做到结果科学、客观、公正、合理。省厅将对各地提交验收的成果报告进行综合评分,对于得分较低的,将对技术承担机构进行通报并列入行业重点监管范围。

……(二)及时公布基准地价更新成果。城镇基准地价、集体建设用地区和农用地基准地价原则上每3年更新一次,成果验收合格后按规定程序予以公开发布,并在发布实施后15个工作日内完成基准地价电子化备案,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。

……(三)进一步强化主体责任。各市(地)自然资源主管部门要严格按照国家相关规程和《黑龙江省地价更新测算成果验收办法(试行)》(黑自然资发〔2019〕309号)要求,认真做好所辖区域内各县(市、区)基准地价和标定地价的部署和成果验收工作,确保在规定时间内完成基准地价和标定地价的更新、制定和公示工作,未按规定时限完成的,要书面说明工作延误原因。

……三、保障措施

(一)加强组织领导。各地自然资源主管部门要做好统筹协调工作,落实资金保障,督促技术承担机构加快工作进展,切实

目录

CONTENTS

01

工作流程



02

基准日



03

土地用途



04

土地级别及范围



05

基准地价内涵



06

成果编制



07

基准地价价格

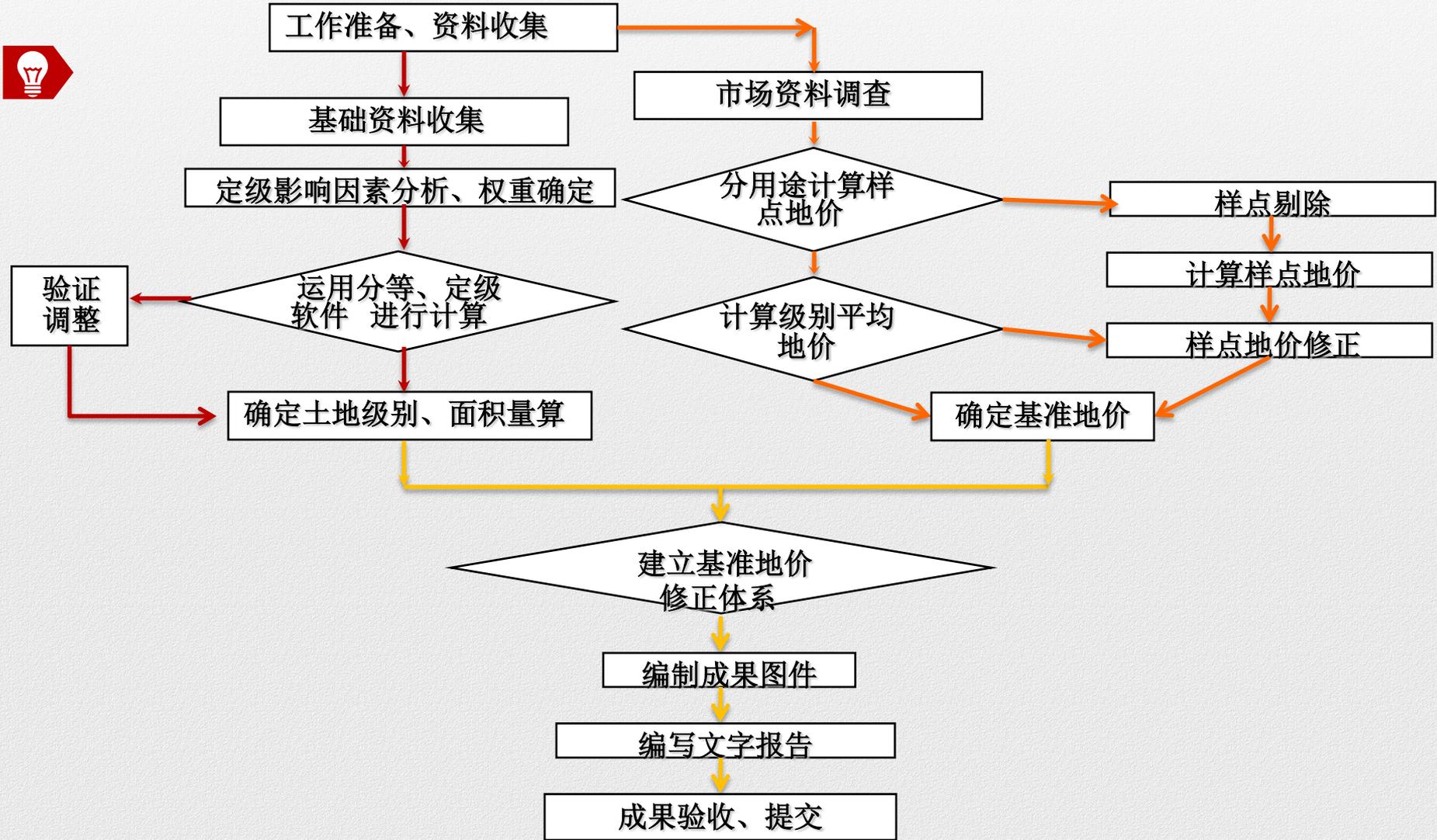




01

工作流程







02

基准日





基准日



基准日设定

根据自然资源部办公厅《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）、黑龙江省自然资源厅《关于开展城镇基准地价修订测算工作的通知》（黑自然资函〔2019〕289号）、《关于规范做好新一轮基准地价修订测算工作的通知》（[2019]-1019）、《关于加快推进地价测算更新工作的通知》（[2020]-390号）要求，望奎县城镇基准地价测算基准日定为2020年1月1日，测算所涉及的数据、参数均以此估价基准日为准。



03

土地用途





土地用途

用途设定背景

根据自然资源部《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）文件要求“新发布的城镇基准地价，要在一级地类的基础上细化表达方式，满足当地不同权利类型、不同利用类型地价管理需要”。此次修订测算，望奎县土地用途由原来的商业、住宅及工业三种地类，增加到五种地类，并且各地类的适用范围进行了细化

用途

- 1 商服用地
- 2 住宅用地
- 3 工矿仓储用地
- 4 公共管理服务用地
- 5 公用设施用地



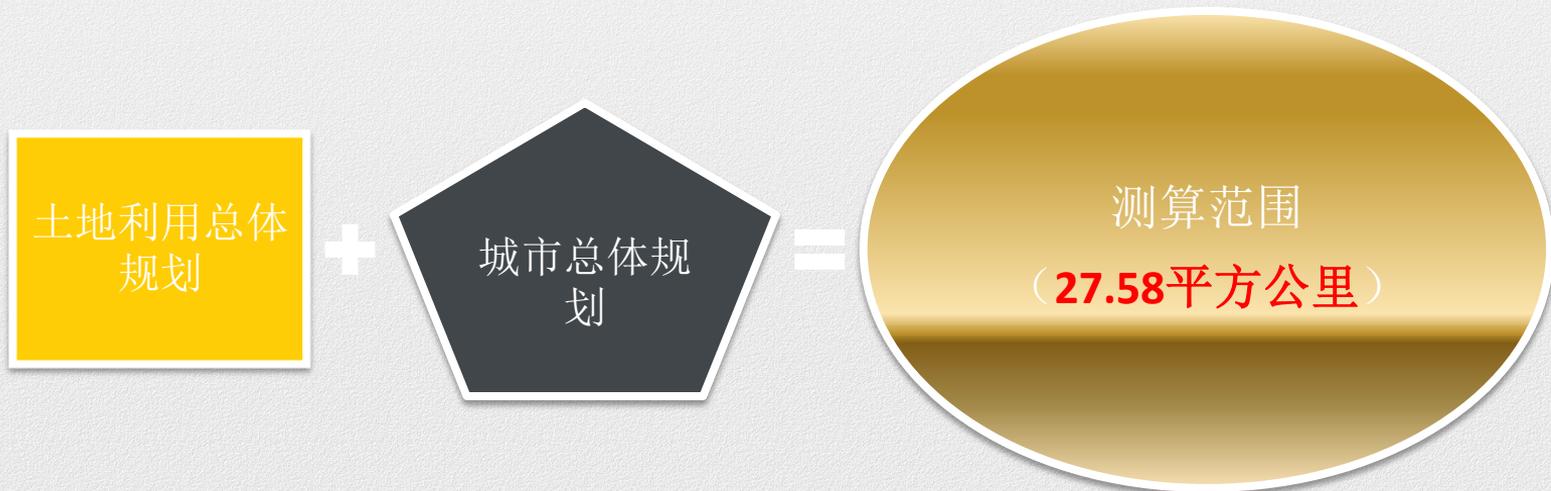
04

土地级别及范围

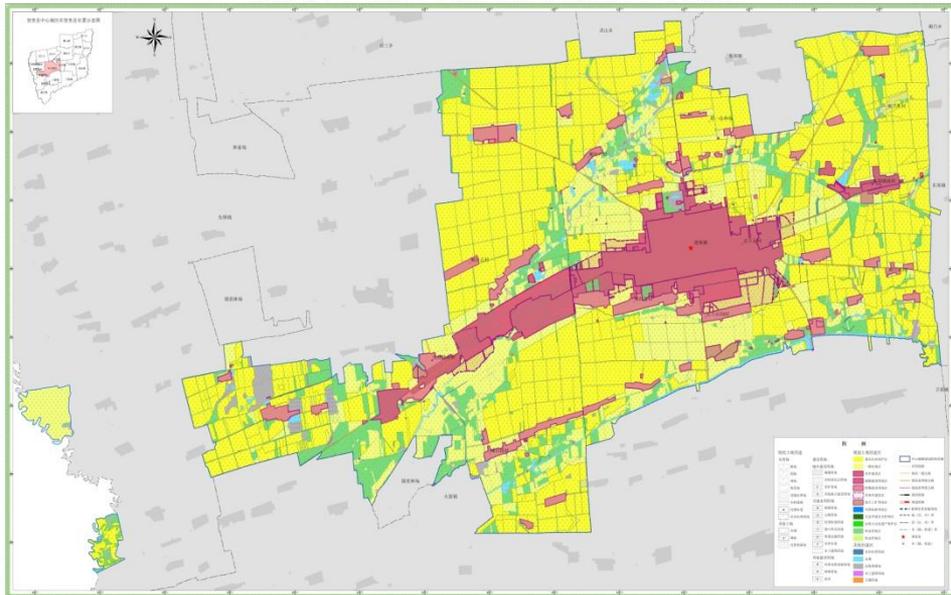


土地级别范围

根据望奎县土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内的国有建设用地，结合城市总体规划，确定测算范围，总面积为 **27.58**平方公里。



望奎县中心城镇土地利用总体规划图 (2015年调整)



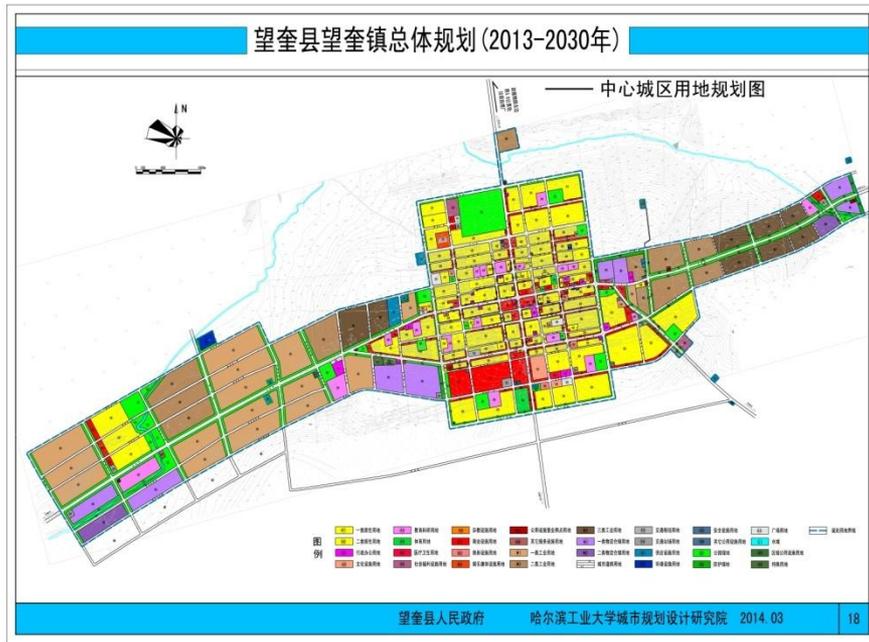
望奎县人民政府
二〇一五年六月

1: 25000

望奎县自然资源局制图
黑龙江省时代国土资产评估咨询有限公司

望奎县望奎镇总体规划 (2013-2030年)

——中心城区用地规划图



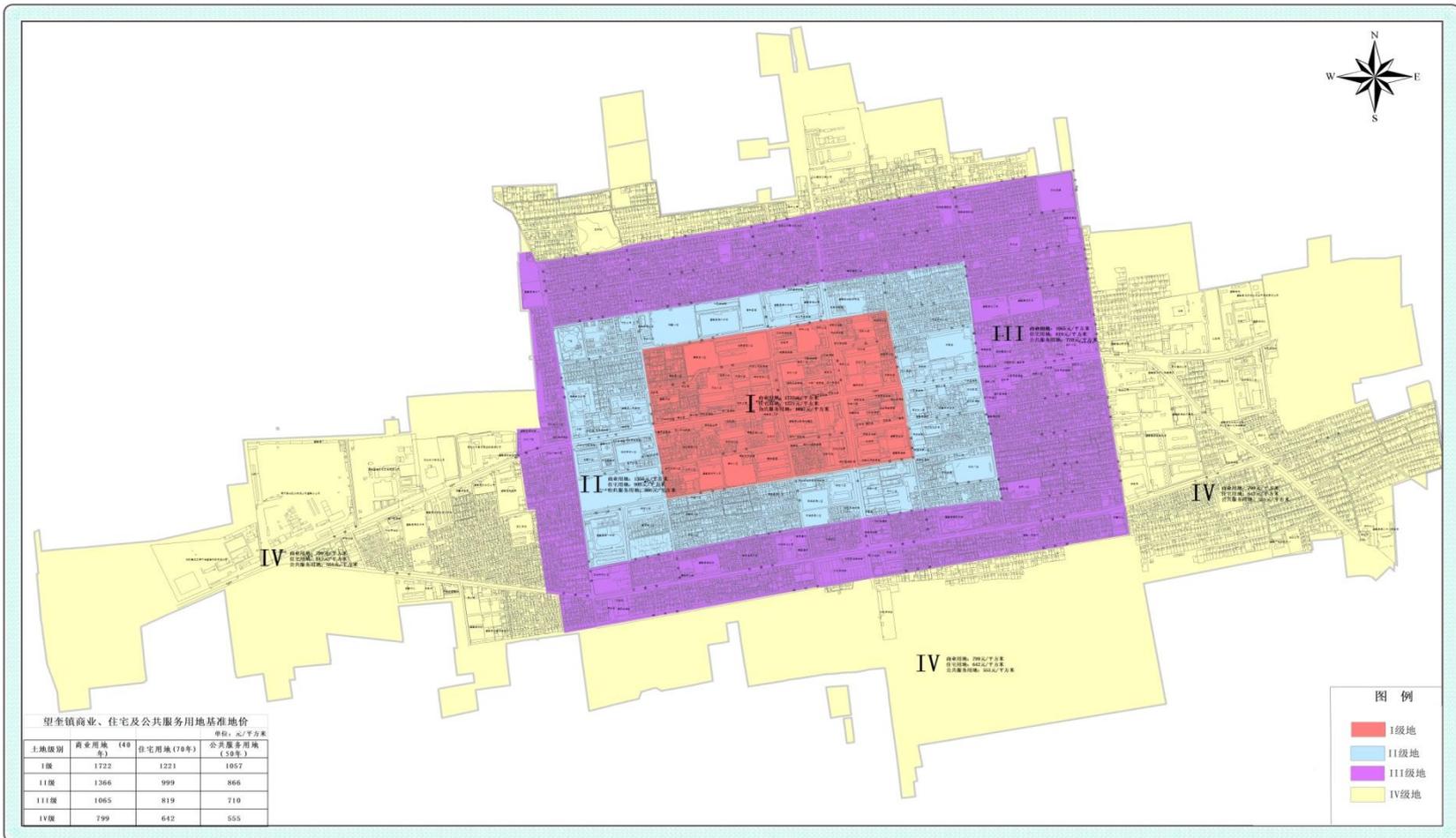
望奎县人民政府

哈尔滨工业大学城市规划设计研究院 2014.03

18

望奎县望奎镇商业、住宅及公共服务用地土地级别及基准地价图

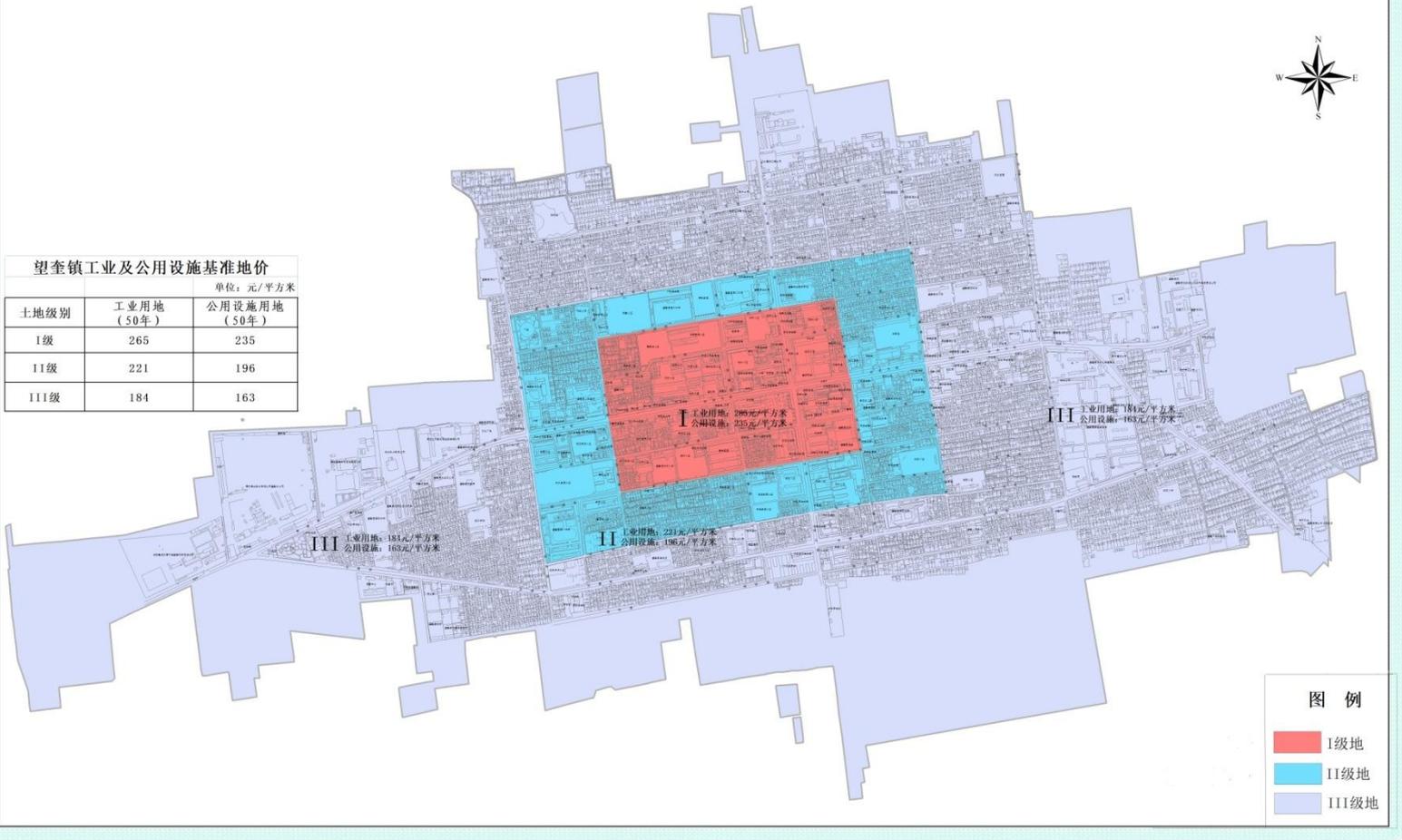
土地级别范围



望奎县望奎镇工业及公用设施用地土地级别及基准地价图

土地级别范围

望奎镇工业及公用设施基准地价		
单位：元/平方米		
土地级别	工业用地 (50年)	公用设施用地 (50年)
I级	265	235
II级	221	196
III级	184	163



- 图例
- I级地
 - II级地
 - III级地

土地级别

望奎县望奎镇商业、住宅、公共服务用地土地级别一览表

城镇名称	土地级别			
	一级	二级	三级	四级
望奎镇	★	★	★	★

土地级别

望奎县其他乡（镇）商业、住宅、公共服务用地土地级别一览表

序号	城镇名称	土地级别		
		一级	二级	三级
1	卫星镇、莲花镇、先锋镇、通江镇、海丰镇、惠七镇、火箭镇、东郊镇、灯塔镇	★	★	
2	后三乡、恭六乡、灵山乡、厢白乡、东升乡		★	★

土地级别

望奎县工业、公用设施用地土地级别表

序号	城镇名称	土地级别		
		一级	二级	三级
1	望奎县	★	★	★
2	卫星镇、莲花镇、先锋镇、 通江镇、海丰镇、惠七镇、 火箭镇、东郊镇、灯塔镇			★
3	后三乡、恭六乡、灵山乡、 厢白乡、东升乡			★



05

基准地价内涵



基准地价内涵

望奎县望奎镇商业、住宅、公共服务用地基准地价内涵表

级别	用途	使用年限	平均容积率	土地开发程度	估价基准日			
一级地	商业	40年	1.0	“六通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、供热和红线内场地平整	2020年1月1日			
	住宅	70年						
	公共服务	50年						
二级地	商业	40年		“六通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、供热和红线内场地平整		2020年1月1日		
	住宅	70年						
	公共服务	50年						
三级地	商业	40年		“四通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水和红线内场地平整			2020年1月1日	
	住宅	70年						
	公共服务	50年						
四级地	商业	40年		“四通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水和红线内场地平整				2020年1月1日
	住宅	70年						
	公共服务	50年						

基准地价内涵

望奎县其他乡（镇）商业、住宅、公共服务用地 基准地价内涵表

级别	用途	使用年限	平均容积率	土地开发程度	估价基准日
一级地	商业	40年	1	“四通一平”指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水和红线内场地平整	2020年1月1日
	住宅	70年			
	公共服务	50年			
二级地	商业	40年			
	住宅	70年			
	公共服务	50年			

基准地价内涵

望奎县工业、公用设施用地基准地价内涵表

级别	使用年限	容积率	土地开发程度	估价期日
一级地	50年	1	六通一平（宗地外通路、通电、通讯、通上下水、通暖和宗地内场地平整）	2020年 1月1日
二级地	50年	1	六通一平（宗地外通路、通电、通讯、通上下水、通暖和宗地内场地平整）	
三级地	50年	1	四通一平（宗地外通路、通电、通讯、通上水和宗地内场地平整）	



06

成果编制



成果编制

新一轮 基准地 价成果

《望奎县城镇基准地价修订测算报告》

《望奎县商业、住宅、工业及公共服务与公用设施用地基准地价表（含全额基准地价、政府纯收益）》

《望奎县商业、住宅、工业及公共服务与公用设施用地年租金标准表》

《望奎县商业、住宅、工业及公共服务与公用设施用地土地级别范围表》

《望奎县商业、住宅、工业及公共服务与公用设施用地土地级别范围及基准地价图》



07

基准地价价格

- 调整后基准地价价格



基准地价价格

调整后基准地价价格

望奎县望奎镇基准地价表（全额地价）

单位：元/m²

土地级别	商业用地 (40年)	住宅用地 (70年)	工业用地 (50年)	公共服务用地 (50年)	公用设施用地 (50年)
一级	1722	1221	265	1057	235
二级	1366	999	221	866	196
三级	1065	819	184	710	163
四级	799	642		555	

基准地价价格

调整后基准地价价格

望奎县他乡（镇）基准地价表（全额地价）

单位：元/m²

土地级别	商业用地 (40年)	住宅用地 (70年)	工业用地 (50年)	公共服务用地 (50年)	公用设施用地 (50年)
一级	775	615	184	498	163
二级	569	472		383	
三级	432	370		299	

基准地价价格

调整后基准地价价格

望奎县望奎镇基准地价表（纯收益）

单位：元/m²

土地级别	商业用地 (40年)	住宅用地 (70年)	工业用地 (50年)	公共服务用地 (50年)	公用设施用地 (50年)
一级	536	299	42	192	29
二级	378	231	35	145	24
三级	242	179	29	109	20
四级	158	137		82	

基准地价价格

调整后基准地价价格

望奎县其他乡（镇）基准地价表（纯收益）

单位：元/m²

土地级别	商业用地 (40年)	住宅用地 (70年)	工业用地 (50年)	公共服务用地 (50年)	公用设施用地 (50年)
一级	237	175	29	77	237
二级	155	134		59	155
三级	124	113		54	124