

绥芬河市城镇基准地价修订测算
项目成果
(征求意见稿)

项目单位：绥芬河市自然资源局

编制单位：黑龙江北斗地价评估有限公司

编制日期：二〇二四年一月

第一部分 项目概况

一、工作背景

绥芬河市现行基准地价更新工作于 2014 年完成，基准地价成果自公布实施以来，对绥芬河市经济社会的发展、城市改造建设以及对土地资产的管理发挥了积极的作用。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”；国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）指出“已经确定基准地价的市、县，要根据土地市场价格变化情况，及时更新”；原国土资源部办公厅《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〔2017〕27号）中相关规定，“基准地价应 3 年更新一次，超 6 年应全面更新”。根据上述法律及文件规定，绥芬河市现行基准地价成果应进行更新。

2019 年 7 月，黑龙江省自然资源厅发布了《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）文件，要求全省各地要结合本地实际，及时开展城镇基准地价更新工作。按照党中央和省政府对森工系统改革的安排部署，绥芬河市已完成社会职能、资源资产管理等各方面属地化接收工作，涉及的绥阳林业局二道岗子经营所纳入绥芬河市行政区划并由其负责管理。绥芬河市自然资源局按照文件精神部署开展了基准地价修订测算工作，通过发挥基准地价在土地市场和土地资产管理中的作用，更好地服务于全市经济社会发展。该项工作以招标方式确定黑龙江北斗地价评估有限公司为技术承担单位，主要工作任务是完成绥芬河市的城镇土地分等、定级和商服、住宅、工业、公共服务及公用设施用地基准地价测算，并建立基准地价修正体系。

二、工作依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2021 年 1 月 1 日起实施）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
- 7、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号，1985 年 2 月 8 日发布）；
- 8、《黑龙江省土地管理条例》（黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2018 年 6 月 28 日）。

（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、《自然资源分等定级通则》（TD T 1060-2021）；
- 5、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；
- 6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。

(三) 其他依据

- 1、《地价测算更新工作提示》;
- 2、《黑龙江省城镇基准地价测算补充说明》;
- 3、《黑龙江省公共服务项目用地基准地价评估技术指引》。

第二部分 项目概况

一、定级范围确定

城镇土地分等定级对象是绥芬河市所辖 2 个镇和原绥阳林业局二道岗子经营所涉及的城镇开发边界内可建设用地范围内的土地。

二、土地定级

(一) 土地定级方法

定级因素是指对土地级别有重大影响，并能体现土地区位差异的经济、社会和自然条件等因素。根据绥芬河市的实际情况，本次定级采用综合定级的方式，同时以计算机系统为辅助手段进行定级，选取对土地级别影响较大的定级因素，采用特尔菲法设定各定级因素的权重，并计算最终的分值，最后结合现行土地级别进行调整，并以市场资料分析法进行验证调整。

(二) 土地定级成果

表 1 绥芬河市商服、住宅、公共服务用地土地级别表

序号	城镇名称	土地级别		
		I	II	III
1	绥芬河镇、阜宁镇	★	★	★
2	原绥阳林业局二道岗子经营所			★

表 2 绥芬河市工业用地、公用设施用地土地级别表

序号	城镇名称	土地级别	
		I	II
1	绥芬河镇、阜宁镇	★	★
2	原绥阳林业局二道岗子经营所		★

(三) 土地级别范围描述

根据定级结果最终确定的土地级别，土地级别边界具体范围描述见下表，如因地物名称变更导致无法对应的情况，应结合基准地价图级别范围综合确定。

(1) 商服、住宅、公共服务用地土地级别范围描述

表 3 绥芬河市商服、住宅、公共服务用地土地级别范围表

级别	级别范围描述
I	沿黄河路—金龙度假村—绥芬河市政府—长山路—前进村委员会—大光明寺以西—乌苏里大街以南—第四小学—青云路—会晤路—东环路—南环路—广播电话事业局—大直路—南联路—铁路线以东—花园路—新兴街—铁路线—火车站以北—乌苏里大街以南-黄河路。
II	沿乌苏里大街以东—天福路-广益街-绥芬河海关以东--宏宇公司以东--黄河路--朝阳村南侧至范围边界--大光明寺—远东新天地—通达机动车检测公司--东环路以西—鑫宇小区以南—会晤路以南至规划边界—商联路以北—聚鑫木业以北—绥芬河高级中学以西至规划边界—新华街以南—教育路以东—南绥公路以北至乌苏里大街围合区域，除一级地范围外区域。
III	除 I 级和 II 级以外的城镇开发边界内可建设用地范围内用地范围。

(2) 工业用地、公用设施用地土地级别范围描述

绥芬河市工业用地、公用设施用地土地级别范围详见下表：

表 4 绥芬河市工业用地、公用设施用地土地级别范围表

级别	级别范围描述
I	沿乌苏里大街以东—亿新木业公司以东--兴佳公司以东至黄河路—黄河路—金龙度假村以东至规划边界—南环路以北—黄河路以东—富华街以北—南绥公路以北—乌苏里大街围合区域。
II	除 I 级以外的城镇开发边界内可建设用地范围内用地范围。

三、基准地价更新

(一) 基准地价内涵

在全面调查绥芬河市基础设施条件及土地利用强度的基础上，依据现状土地利用条件确定各级别基准地价的内涵。《关于规范做好新一轮基准地价修订测算工作的通知》([2019]-1019)中明确了本轮基准地价内涵，在城镇开发边界内可建设用地范围内的土地，对平均开发利用条件下不同级别的建设用地，以 2021 年 7 月 1 日为基准日，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地等用途分别评估，由政府公布实施的法定最高使用期限的建设用地完整土地使用权的区域平均价格。各用途基准地价内涵详见下表：

表 5 商服、住宅、公共服务用地基准地价内涵表

级别用途		土地使用年限(年)	土地开发程度	容积率	土地使用权性质	估价期日
一级	商服	40	“六通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖及场地平整	1.0	国有土地使用权	2021年7月1日
	住宅	70				
	公共服务	50				
二级	商服	40	“五通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整			
	住宅	70				
	公共服务	50				
三级	商服	40	“四通一平”，即通路、电、讯、供水及场地平整			
	住宅	70				
	公共服务	50				

表 6 工业、公用设施用地基准地价内涵表

级别用途		土地使用年限(年)	土地开发程度	容积率	土地使用权性质	估价期日
一级	工业	50	“五通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整	1.0	国有土地使用权	2021年7月1日
	公用设施					
二级	工业		“四通一平”，即通路、通电、通讯、供水及场地平整			
	公用设施					

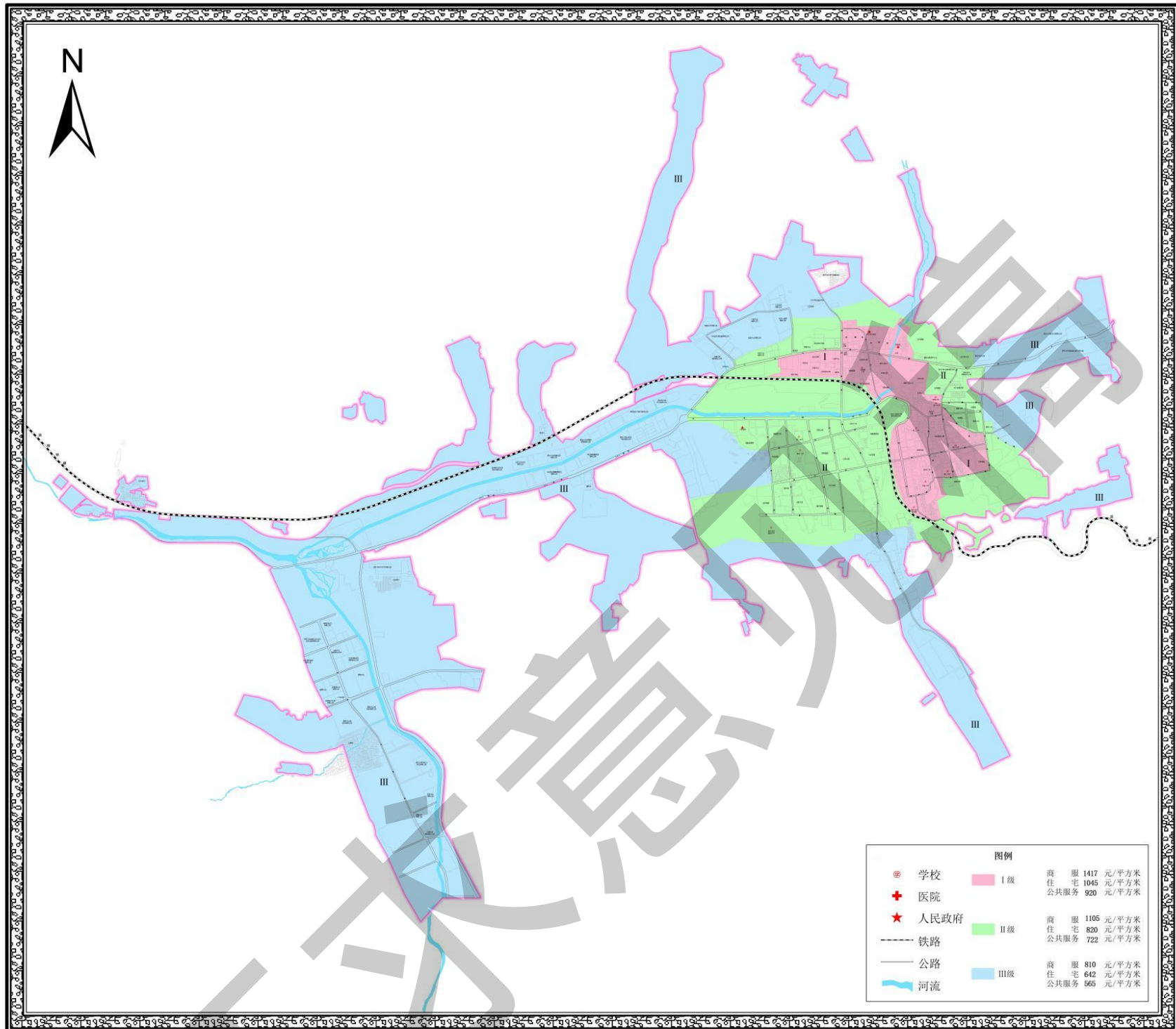
(二) 基准地价成果

表 7 基准地价表

单位：元/平方米

级别	用途	商服用地	住宅用地	公共服务用地	工业用地	公用设施用地
一级		1417	1045	920	242	232
二级		1105	820	722	219	206
三级		810	642	565	—	—

绥芬河市商服、住宅和公共服务土地级别及基准地价图

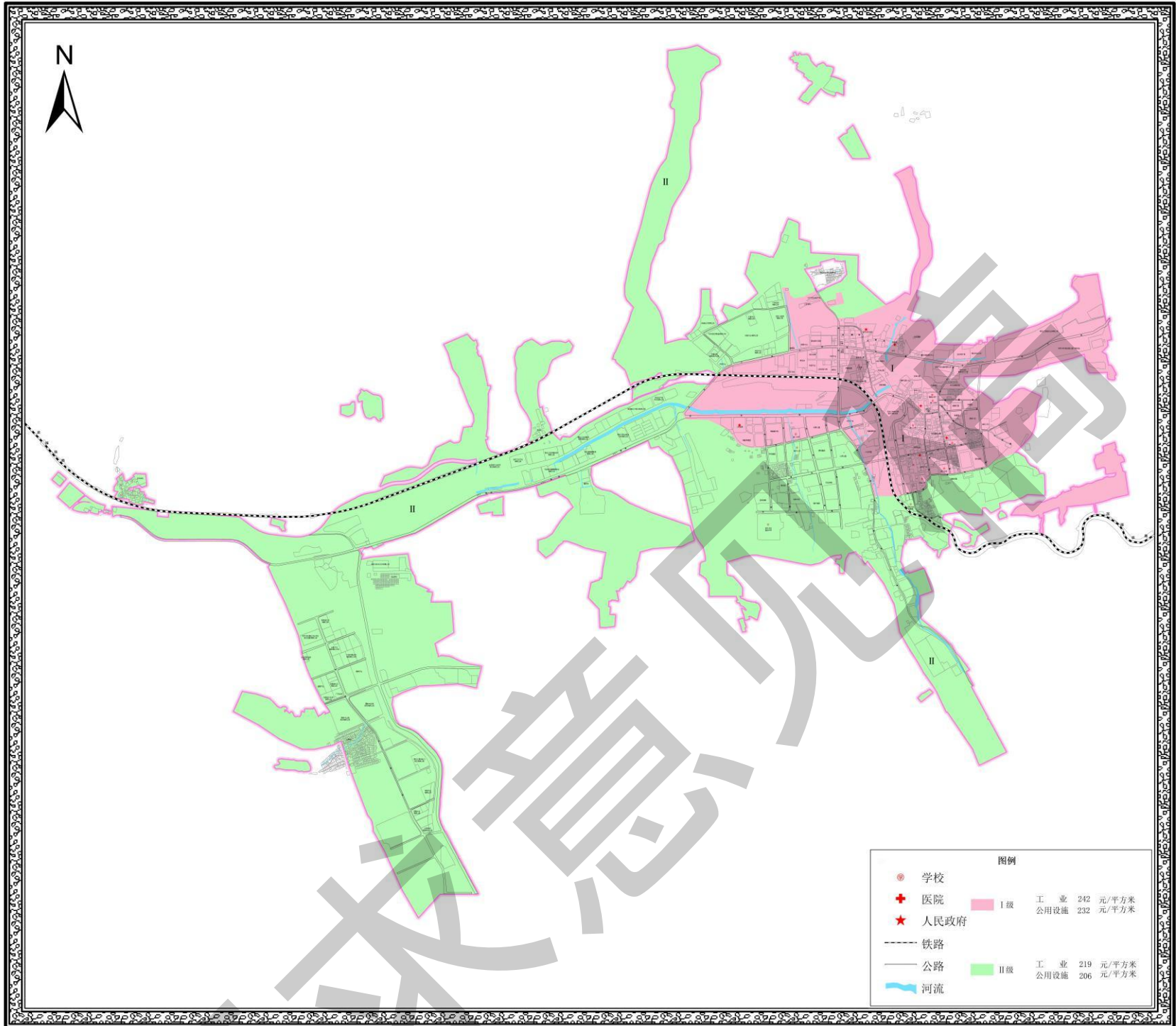


绥芬河市自然资源局

1: 25000

二〇二三年三月

绥芬河市工业和公用设施土地级别及基准地价图



绥芬河市自然资源局

1:25000

二〇二三年三月