

# 重庆市国土资源和房屋管理局

---

渝国土房管〔2016〕395号

## 重庆市国土房管局关于 部署开展国有建设用地使用权基准地价 调整更新工作的通知

各区县（自治县）国土房管局、国土资源局：

为进一步加强土地资产管理，完善科学的地价管理体系，更好地发挥地价政策的调控作用。按照国土资源部关于更新城市基准地价的工作部署，现就加快推进我市国有建设用地基准地价调整更新工作有关事项通知如下：

### 一、目的及意义

基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，是制定土地税费、核算土地资产收益的主要依据。基准地价调整更新对社会经济发展具有重大影响，是土地市场及地价体系建设工作中的一项重要基础性工作。

国土资源部规定，基准地价应每3年更新一次。我市2011年部署启动了新一轮基准地价调整工作，各区县（自治县）国土

---



部门周密部署、认真组织，形成了一系列基础性成果。但基于当时房地产市场调控的形势要求，市局未组织成果验收和公布实施工作。3年来，随着五大功能区域发展战略的深入推进，各区县经济社会条件发生了重大变化。随着城市规划的加快实施和公共基础设施的不断完善，土地价格水平凸显，现行基准地价已经不符合土地市场状况，也不能适应地价管理的需要。进一步深化完善2012年基准地价调整更新成果，公布实施新的基准地价不仅是适应土地市场发展和地价管理调控的现实需要，还是贯彻落实供给侧结构性改革，促进土地和房地产市场平稳健康发展的重要举措。

## 二、工作任务

（一）全面更新土地级别。各区县（自治县）国土部门应在2012年土地级别调整更新成果的基础上，结合近年来土地市场发展状况和影响土地级别因素的变化，建立各用途新的土地级别体系，评定城镇规划区范围内全部土地的土地级别。

（二）评估制定基准地价。各区县（自治县）国土部门应在更新土地级别的基础上，根据当前各用途土地开发利用状况和规划条件要求，建立新的基准地价内涵；以土地和房地产市场状况为依据，评估确定各用途级别基准地价。

（三）建立基准地价修正体系。各区县（自治县）国土部门应结合当前地价管理的需要，建立完善的基准地价修正体系；根



据近年来土地市场交易案例，测算不同用途级别土地增值收益率和政府出让土地收益比例。

### 三、工作组织

市局土地利用处负责本次基准地价调整更新工作的部署、管理和监督。市国土资源和房屋勘测规划院为具体组织实施单位，负责基准地价调整更新工作的组织、指导、培训；负责各区县（自治县）基准地价更新成果的检查、汇总平衡、论证分析；负责基准地价技术方案的研究拟定，以及具体问题的技术咨询和支持。

各区县（自治县）国土部门负责落实市局工作部署，组织开展本区县（自治县）的基准地价调整更新工作。

### 四、工作进度安排

（一）部署启动（2016年5月20日前）。市局制定工作方案、下发通知、召开工作部署会；各区县（自治县）制定实施方案、开展前期准备工作、落实具体承担人员和工作经费等。

（二）开展培训（2016年5月30日前）。市国土资源和房屋勘测规划院拟定技术方案及相关标准、规范，并组织各区县（自治县）国土部门委托的技术承担单位进行技术培训。

（三）编制成果（2016年6月30日前）。各区县（自治县）国土部门完成土地级别和基准地价调整更新成果，并报经区县（自治县）政府审议后上报市局。

（四）审查验收（2016年7月15日前）。市国土资源和房



屋勘测规划院组织成果检查、评审验收、汇总平衡及论证分析。

(五) 公布实施(2016年8月1日前)。各区县(自治县)国土部门根据市局审查意见修改完善后报区县(自治县)政府公布实施,并报市局备案。

## 五、工作要求

(一) 高度重视,认真组织。由于本次工作时间紧,任务重,要求高,各区县(自治县)国土部门应及时向区县(自治县)政府报告此项工作,制定工作实施方案,做好组织协调工作。要按照工作进度和时间安排,采取有力措施,抓好工作落实,确保按时完成工作任务。

(二) 落实人员,保障经费。本次基准地价调整更新工作以2012年的成果为基础,是对原有成果的深化完善。为保证工作的延续性,有利于成果的衔接,各区县(自治县)国土部门应以2012年土地级别和基准地价调整更新工作的技术承担单位作为本次工作技术承担单位,并做好经费保障。

(三) 实事求是,保证质量。基准地价更新是一项系统性、综合性很强的工作,其结果直接影响到招商引资、土地出让、收益核算等重要经济活动。各区县(自治县)国土部门应充分利用真实反映土地市场状况的交易和收益资料,实事求是的开展工作,确保土地级别和基准地价真实反映地价水平及差异。

(四) 合理引导,确保稳定。本次基准地价调整更新工作重



在落实国家和我市宏观调控政策。各区县（自治县）国土部门在成果公布实施前，应遵守保密规定，不得对外宣传。基准地价公布后，要正面引导社会舆论，确保土地和房地产市场平稳。

附件：重庆市区县（自治县）国有建设用地使用权基准地价调整更新工作技术实施方案





附件

## 重庆市区县（自治县）国有建设用地使用权 基准地价调整更新工作技术方案

根据市局关于做好区县（自治县）国有建设用地使用权基准地价调整更新工作的部署安排，制定本方案。

### 一、范围与期日

本次土地级别和基准地价调整更新的范围为重庆市主城区外 29 个区县（自治县）土地利用总体规划中确定的可作为城镇建设用地使用的土地。

基准地价期日为 2016 年 1 月 1 日。

### 二、工作任务

#### （一）全面更新土地级别

在 2012 年土地级别调整成果的基础上，结合近年来土地市场发展状况和五大功能区域发展战略要求，以当前城市发展过程中影响土地级别的各种重大因素因子的动态变化为依据，确定各自新的土地级别体系。按照新的土地级别体系，评定城镇规划区范围内国有建设用地各用途的级别，实现土地级别的全面更新。

#### （二）评估制定级别基准地价

根据当前各用途土地开发利用状况和规划条件要求，在更新



土地级别的基础上，统一调整建立新的基准地价内涵。结合土地和房地产市场状况和五大功能区域发展战略要求，评估确定商业、办公、住宅、工业四类用途基准地价，适应基准地价管理的现势性要求。

### （三）建立基准地价修正体系

根据五大功能区的功能定位和产业发展导向，建立不同区域差别化的基准地价修正体系，重点解决土地容积率、开发程度、期日、使用年期、用途、区域影响因素等修正体系，并依据近年来土地市场交易案例，测算不同用途不同级别新的土地增值收益率和土地出让收益比例。

## 二、工作依据

### （一）法律法规及规章

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、《中华人民共和国城镇土地出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；
- 7、《重庆市土地管理规定》（重庆市人民政府令第 53 号）；



8、《重庆市城市规划管理技术规定》(重庆市人民政府令第259号)。

## (二) 技术规范

- 1、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 3、《土地利用现状分类》(GB/T50137-2007);
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB18507-2011);
- 5、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)。

## (三) 有关文件

- 1、国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号);
- 2、国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号);
- 3、国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号);
- 4、国土资源部《关于整顿和规范市场秩序的通知》(国土资发〔2001〕174号);
- 5、国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发〔2006〕307号);
- 6、国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308号);



7、国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号);

8、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);

9、重庆市人民政府《关于印发<重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法>的通知》(渝府发〔2008〕119号)。

#### (四) 其他资料

1、土地利用总体规划及城乡总体规划;

2、2012年重庆市各区县(自治县)土地级别和基准地价调整更新成果资料;

3、其他相关资料。

### 三、技术路线及要求

#### (一) 土地级别更新

##### 1、资料整理

技术承担单位必须将所有与土地级别更新有关的资料和数据填入《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)规定的相应表格中,并将调查样点编号及有关数据标绘在工作底图上。

##### 2、因素指标体系建立

(1) 因素选择应当严格执行《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)的相关规定;



(2) 所选影响因素应对不同区位的土地质量有较大影响，而且该因素的变化会对城镇土地质量有显著影响；

(3) 因素选择应紧密结合各区县（自治县）实际情况；

(4) 因素指标便于量化。

### 3、成果验证

商业、办公、住宅、工业四类土地级别更新后，应根据各区县（自治县）土地市场交易情况对更新后的土地级别进行验证。

## （二）基准地价更新

### 1、资料整理

技术承担单位对实地调查的样点资料，要按照分布均匀、去伪存真和满足后续计算需要的原则，每级样点总数不得少于 30 个，确实不能达到 30 个样点的，应当按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的相关要求，进行技术处理。

### 2、地价评估

(1) 样点地价计算技术承担单位须对调查到的各类样点资料，经整理后根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），采用相应的估价方法计算样点地价。

(2) 样点分布图的绘制根据不同用途分别制作地价样点分布图，土地级别界线要反映在图上。

(3) 样点数据检验与处理同一土地级别的样点地价要通过样本同一性检验，对异常样点要剔除，重新补充新的样点。



(4) 数据整理将经过修正及样本数据处理以后的样点,按土地级别、土地用途和交易方式顺序进行整理,并填入相应表格。

### 3、编制修正体系

(1) 选择宗地地价影响因素。

(2) 宗地地价影响因素权重值的确定采用特尔斐法、层次分析法等,按各因素对地价的影响程度,确定各因素的权重值。

(3) 各因素影响地价修正幅度的计算以级别为单位,调查各级别中有效样点地价的上限值、下限值,并采用内插修正值,将宗地地价修正幅度划分成五个档次。

(4) 影响地价各因素修正幅度的确定根据上调、下调的幅度和各因素权重,按照《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)规定的计算公式,得出各因素修正幅度。

(5) 编制基准地价修正系数表按照优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价标准下的因素修正系数,在此基础上,量化影响因素的标准,按此编制修正系数表,并通过已有地价样点的检验、校核,编制出相应级别的基准地价修正系数表。

## 四、应提交成果

### (一) 任务书

报告内容包括城镇基本情况、土地定级和基准地价地域范围、工作的组织和领导、时间安排及经费、土地定级和基准地价评估技术方案等。



## （二）工作报告

报告内容包括土地定级和基准地价更新过程中的人员组成、日程安排、经费、资料、技术、工作经验与存在问题等。

## （三）技术报告

包括土地定级技术报告和基准地价评估技术报告。

土地定级技术报告包括：阐述城镇土地定级和评估区域的自然、经济及社会概况；阐述城镇土地定级的方法（包括确定定级体系和定级单元、定级因素和指标选择、土地定级方法和步骤、级别确定与划分方法等）；涵盖城镇土地级别分布特点与规律、地域组合特点、土地级别差异的原因、目前土地利用中存在的问题；从土地管理的角度说明土地级别与税额、出让金等相关经济数据之间的关系；说明不同的级别为土地税收和有偿使用服务的途径（如不同行业的折扣系数、商业中交叉路口沿街背街的增减系数等）。

基准地价评估技术报告包括：阐述基准地价评估区域内的自然、经济及社会概况；阐述基准地价评估的方法与过程（包括估价原则、理论原则、资料收集、资料整理、测算方法与步骤、基准地价评估结果、成果检验、基准地价修正系数表的编制等）；包含各类分析报告（包括各级地价区域分布特点与规律、同一区域内各类基准地价差异和同类基准地价在不同级别或区域上的差异原因等）。



#### (四) 土地级别和基准地价图

包括商业、办公、住宅、工业四种用途土地级别和基准地价基础图层及必须的属性数据，图件采用 GeoDataBase 格式，制图表达符合规程相关要求。

#### (五) 基础资料汇编

包括内、外业调查资料汇编，具体内容有土地定级分级面积汇总表；涵盖土地定级和基准地价更新的中间过程、中间计算结果和其他过渡图、表等资料。

### 五、联系方式

主管部门：重庆市国土房管局土地利用管理处

联系人：邓 健

电 话：63651141

组织实施单位：重庆市国土资源和房屋勘测规划院

地 址：重庆市江北区洋河二村3号附1号满堂红商务大楼13楼

联系人：牛德利、李 博、任玉龙

电 话：63610966

传 真：67871803

电子邮箱：lb\_22@sina.com