**岱山县2024年城镇基准地价更新草案解读**

**一、政策出台背景**

按照《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）、《浙江省自然资源厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（浙自然资厅函〔2022〕897号）等文件要求，各地要根据城乡公示地价体系建设的相关要求，做好城乡公示地价体系建设，地方要按照要素市场化配置改革要求，建立城乡基准地价、标定地价与市场价格挂钩的动态调整机制，积极开展实践探索，完善政府公示地价制定、更新、发布、调整制度。

**二、制定依据**

（一）《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)

（二）《浙江省国土资源厅办公室转发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》(浙土资办[2015]40号)

（三）《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）

（四）《浙江省自然资源厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（浙自然资厅函〔2022〕897号）

**二、适用范围**

岱山县行政区范围内的所有国有建设用地，即高亭镇、东沙镇、岱西镇、岱东镇、长涂镇、秀山乡和衢山镇等7个乡镇范围内的所有国有建设用地。

**三、主要内容**

（一）更新范围和更新期日

本次评估范围为岱山县行政区划内的全域陆地，与上轮相比没有变化。更新期日为2024年6月1日。

（二）关于基准地价内涵及基准条件界定的变化

根据国家有关规定及《关于进一步规范浙江省基准地价更新管理的实施意见》（浙土资办〔2014〕107号）的要求，结合岱山县土地市场的实际，本轮城镇基准地价更新确定的地价内涵与原基准地价保持一致。基准地价“基准条件”界定中，工矿用地、仓储用地基准容积率由1.0改为1.5。

（三）关于基准地价体系的变化

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月22日印发）土地分类要求，将上轮的商住工三大类体系扩增为七类体系：商服、居住、工矿、仓储、公共管理与公共服务、交通运输、公用设施用地级别价体系，并根据该分类要求做了各类用途的细分价格体系；对应的修正体系也进一步细化；新增了国有建设用地租赁制基准年租金标准体系。

（四）关于土地级别变化情况分析

1、本岛级别范围变化情况

整体无变化，局部有调整。其中将钓海路、长剑大道、星河路、鱼山大道所围合区域商服级别提升为1级地；因东沙工业区规划范围调整扩大，东沙商服、居住、工矿仓储级别范围也同步调整扩大。

2、其他乡镇级别范围变化情况

商服、居住：整体无变化，局部有调整，衢山镇1级范围稍有扩大，具体位于游泳池及周边地块区域；长涂镇1级范围稍有缩小，具体位于小长涂东北片区域，近期没有开发规划；秀山乡1级范围稍有扩大，具体位于秀山三礁小学地块区域。

工矿、仓储：衢山镇中心渔港原3级地上调为2级，原2级地（小衢山岛、黄泽山岛、鼠浪湖岛和六条溪规划自贸区范围）调成3级但价格不变，南部工业区按开发边界相连合并为4级；秀山乡红岩新中耀地块1级区域有所增大；长涂镇工矿、仓储用地级别范围无变化。

（五）关于地价水平变化情况分析

从基准地价水平变化看，本轮城镇基准地价更新各用途基准地价与上轮相比较有一定变化。

商服用地级别数量没有变化。商服用地价格整体仅有微涨，除本岛5级以外，涨幅均在2%以内。本岛商服5级上调幅度较大，主要是综合考虑平衡级别价差规律所致，但仍控制在20%以内。

居住用地级别数量也没有变化。居住用地价格有所下降，下降幅度在5%左右，主要是2020-2022年疫情的影响、整体经济环境不佳、居住房地产热度基本退去等多种因素导致，但本岛居住5级上调幅度较大，主要是综合考虑平衡级别价差规律所致，但仍控制在20%以内。

工矿、仓储用地级别数量也没有变化，大多数级别价格均无变化，变化部分为：本岛2级价格下调7.5%；衢山中心渔港原3级地上调为2级；衢山3级地为原2级（小衢山岛、黄泽山岛、鼠浪湖岛和六条溪规划自贸区范围），价格无调整。

**四、实际应用**

城镇基准地价作为政府指导性价格，是政府管理和宏观调控土地市场的基本手段，也是日常宗地地价评估的重要依据。本次更新得到的基准地价成果具有显示和指导作用，能反映土地在利用过程中所能产生的各类经济利益，同时也以价格标准显示城市土地质量的优越程度，能为政府运用价格手段宏观调控土地市场，制定土地使用权出让金提供依据。

同时，为便于政府统一管理，岱山县自然资源和规划局对岱山县内的已建成房屋涉及的城镇住宅用地制定划拨土地补缴地价款的实施标准。本次住宅国有划拨用地补缴地价款实施标准测算范围覆盖岱山县高亭镇、衢山镇所辖的陆地部分。适用于岱山县域内原属国有划拨性质的个人商品房、房改房、公有住房（含集资建房）、经济适用房、拆迁安置套房等各类套房、个人私宅（包括平房、联排房、单家独院式房屋等）涉及房地产转让的应补办土地出让手续的情况。

**五、解读机关和联系方式**

解读机关:岱山县自然资源和规划局

联系方式:0580-4479660