

英德市自然资源局

《英德市 2020 年标定地价体系建设项目 成果》政策解读

为加快建立全国政府公示自然资源价格体系，完善自然资源分等定级价格评估与监测，促进自然资源保护与合理开发利用，根据《广东省自然资源厅关于做好 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2020〕1364 号）文件有关要求，编制了《英德市 2020 年标定地价体系建设项目成果》（以下简称《成果》），现就解读如下：

一、出台背景及目的

按照《广东省自然资源厅关于做好 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资利用〔2020〕1364 号）文件要求，各县（市、区）须完成城镇标定地价成果公示、报备工作，以后按年度进行成果更新和公示。标定地价评估是指标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。标定地价为我国法定公示地价之一，与基准地价一样也是地价体系中的基础性价格，公布标定地价和城镇基准地价是政府

的一项法定工作，也是政府调控土地市场的重要手段。为此我市编制了《成果》。

二、出台依据

(1)《中华人民共和国土地管理法》(主席令第32号);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第72号);

(3)《中华人民共和国建筑法》(主席令第29号);

(4)《中华人民共和国民法典》(主席令第45号)(2021年1月1日起实施);

(5)《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号);

(6)《中华人民共和国企业所得税法》(国主席令第23号);

(7)《中华人民共和国个人所得税法》(主席令第9号);

(8)《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011年修正);

(9)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发〔1985〕19号)(2021年9月1日废止);

(10)《中华人民共和国印花税法暂行条例》(2011年修正);

(11)《中华人民共和国契税暂行条例》(国务院令第224号)(2021年9月1日废止);

(12)《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》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19日);

(13)《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令第448号);

(14)《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);

(15)《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);

(16)《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号);

(17)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

(18)《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》(国土资厅发〔2017〕27号);

(19)《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);

(20)《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2020〕23号);

(21)《广东省国土资源厅转发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》(粤国土资利用发〔2017〕115号);

(22)《广东省国土资源厅关于做好2018年城乡地价调查与监测工作的通知》(粤国土资利用函〔2018〕1532号);

(23)《广东省自然资源厅关于做好2019年度自然资源评价评估工作的通知》(粤自然资函〔2019〕1925号);

(24)《广东省自然资源厅关于做好2020年度自然资源评价评估工作的通知》(粤自然资利用〔2020〕1364号)。

三、主要内容

《英德市2020年标定地价体系建设项目成果》主要内容如下：

(一) 公示范围

根据英德市土地、房地产市场发育程度和管理服务需求，结合市内不同用途自身的空间分布，确定英德市2020年标定地价体系建设中标定地价公示范围为：英城街道、英红镇、望埠镇、大站镇、沙口镇、横石水镇、桥头镇、青塘镇、白沙镇、连江口镇、黎溪镇、水边镇、西牛镇、九龙镇、浚洸镇、大湾镇、石灰铺镇、石牯塘镇、横石塘镇、下太镇、大洞镇、黄花镇、波罗镇、东华镇等24个镇(街)所在的城镇规划建设区范围，标定区域总面积约64.33平方公里。

(二) 地价内涵

本次标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

(三) 成果分析

1. 整体地价水平状况

英德市标定地价划分/设定的61个标定区域/标准宗地的地

价水平：商服用地平均地价为 1491 元/平方米（平均楼面地价）；商住混合用地平均地价为 1192 元/平方米（平均楼面地价）；住宅用地平均地价为 422 元/平方米（平均楼面地价）；工业用地平均地价为 394 元/平方米（单位面积地价）；公共服务用地平均地价为 1491 元/平方米（单位面积地价）。

2. 标定区域分布状况

在英德市 61 个标定区域/标准宗地中，各镇标定区域/标准宗地分布最多的为英城街道，有 27 个，英红镇、东华镇 5 个，白沙镇、大站镇、浚洸镇 2 个，其余镇均为 1 个。

3. 各镇区各用途标定地价水平

在英德市 61 个标定区域/标准宗地中，商服用途 2 个，标准宗地地价最高为英德栖湖酒店，平均楼面地价为 2103 元/平方米，最低为中睿·家居建材城（在建），平均楼面地价为 879 元/平方米；商住混合用途 31 个，标准宗地地价最高为英州明珠广场，平均楼面地价为 2751 元/平方米，最低为碧桂园东华首府（在建）区域，平均楼面地价为 401 元/平方米；住宅用途 20 个，标准宗地地价最高为浚洸镇自建房，平均楼面地价为 581 元/平方米，最低为下太镇自建房，平均楼面地价为 315 元/平方米；工业用途 7 个，标准宗地地价最高为东华镇工业 02 区域，单位面积地价为 580 元/平方米，最低为白沙镇工业 01 区域，单位面积地价为 226 元/平方米；公共服务用途标定区域有且仅有 1 宗，为裕光路与环城中

路交汇处(待开发)，单位面积地价为 1491 元/平方米。

四、定价依据

本项目的测算过程以英德市土地房地产市场发展变化情况为基础，根据自然资源局、住建局提供的历年土地、房地产交易数据，税务局提供的各种税费标准，统计局、工信局等单位提供的一系列文件，结合外业调查过程中收集到的相关资料，同时结合英德市具体实际情况，最终制订。

解读人：张智博

