

2020 年度洪泽区城镇建设用地标定地价 体系建设报告

淮 安 市 自 然 资 源 和 规 划 局 洪 泽 分 局

江 苏 金 宁 达 房 地 产 评 估 规 划 测 绘 咨 询 有 限 公 司

二 〇 二 一 年 五 月

目 录

第一章 概述	1
第一节 城市概况	1
第二节 标定地价体系建设工作概述	3
第二章 技术路线和方法	7
第三章 标定地价体系建设	11
第一节 公示范围的确定	11
第二节 标定区域的划分	13
第三节 标准宗地的设立	19
第四章 标定地价评估	27
第一节 地价内涵	27
第二节 评估原则	28
第三节 评估方法的选择	29
第四节 标准宗地评估结果	32
第五节 标定地价的确定	32
第五章 标定地价修正体系的建设	34
第六章 标定地价成果分析	37
第七章 标定地价成果应用	40

第一章 概述

第一节 城市概况

一、地理位置

淮安市洪泽区地处北纬 33°02′—34°24′、东经 118°28′—119°10′，横跨“两湖”，纵贯“三水”（淮河入海水道、淮河入江水道、苏北灌溉总渠），地处苏北中部，位于淮河下游，属淮河冲积平原的一部分。东依白马湖，与淮安市淮安区、金湖县及扬州市宝应县水陆相依；南至淮河入江水道（三河），与洪泽区毗邻；西偎洪泽湖，与宿迁市泗洪、泗阳两县隔湖相望；北达苏北灌溉总渠，与淮安市清江浦区以苏北灌溉总渠、淮河入海水道为界。洪泽区现辖 6 个镇、3 个街道，全区总面积 1394 平方公里（含洪泽湖）。



图 1-1 洪泽区地理位置示意图

二、城市规划状况

立足“淮洪一体化”和“纳湖入城”战略实施，呼应苏北、苏中崛起，更便捷地融入长三角，承接多层次全方位辐射，构建洪泽区空间开发与生态防护格局。

构建一主两副一次多点八区空间开发格局。坚持贯彻“全域保护，点状开发”理念，构建“一主两副一次多点八区”的城镇建设与产业发展相融合的总体布局架构。

——“一主”。高良涧街道，为洪泽区经济文化中心，建成滨湖新城。改造城市基础设施水平，提高洪泽经济开发区产业层级，集聚发展现代服务业，提升城市服务功能，加快融入淮安中心城市步伐。

——“两副”。包括黄集街道、朱坝街道。黄集街道重点改造提升盐化工区，提高环境保护标准，推进产业链延伸配套，大力发展仓储物流和盐化产业服务业。朱坝充分利用高铁设站便利，稳步推进工业集中区建设，力争成为洪泽经济新增长点。

——“一次”。包括岔河镇，推进“纳湖入城”战略实施，结合白马湖开发的优势，提升城镇基础设施配套，提升洪泽经济开发区岔河新区产业层级，发展农产品加工业，发展生态旅游和养生养老等其他配套旅游产业。

——“多点”。包括蒋坝、西顺河、老子山、三河和东双沟五镇镇政府所在地。依托湖泊资源，培育现代服务业集聚区，建设从文化旅游、休闲养生、研发设计为主的特色小镇。

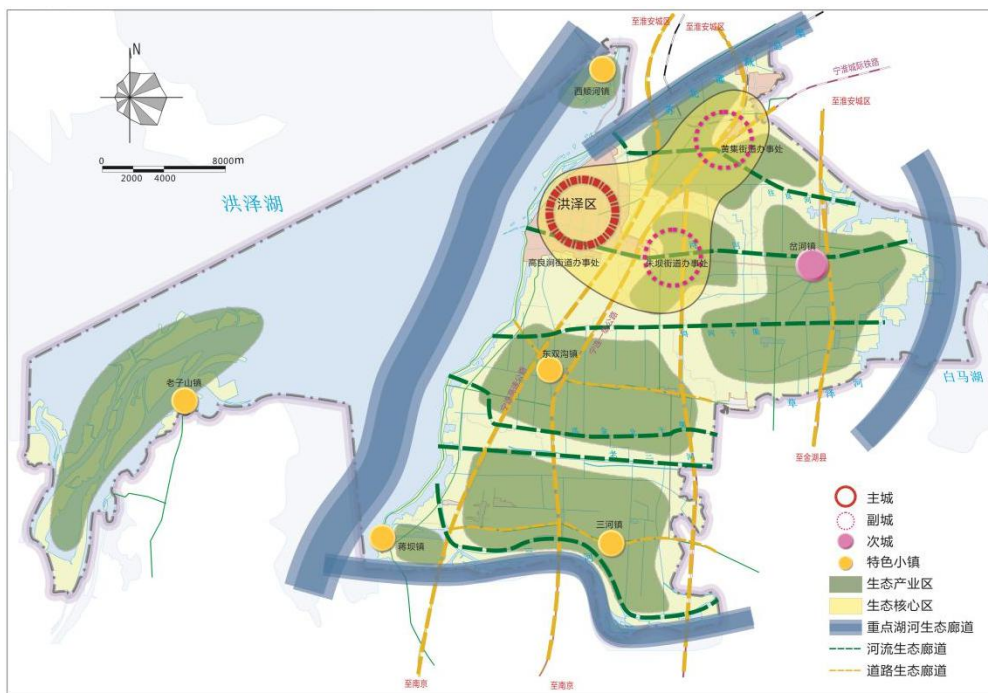


图1-2 洪泽区2015-2030年区域用地规划图

三、经济社会发展

经济运行总体稳定。2020 年全区实现地区生产总值 329.99 亿元，按不变价计算，比上年增长 6.6%。第一产业增加值 39.10 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 134.08 亿元，增长 5.9%，其中工业增加值 114.56 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 156.81 亿元，增长 7.8%。现价人均地区生产总值 99560 元，增长 5.6%。经济结构进一步优化，三次产业增加值比例调整为 11.85：40.63：47.52，二、三产业增加值占 GDP 的比重为 88.15%，比上年下降 0.05 个百分点。

民营经济持续增长。2020 年全区私营企业 7360 个，比上年增加 267 个；私营企业注册资本为 361.43 亿元，增长 9.56%。个体经营户 31449 户，比上年增加 1956 户；个体经营户注册资金为 33.56 亿元，增长 11.86%。年末城镇登记失业率为 1.84%，新城镇就业 6596 人，城镇失业人员再就业 3935 人。

四、城市建设状况

城市建设日趋完善。围绕湖滨生态新城“大提升”目标，2020 年开、

复工项目 36 个，其中续建项目 26 个，新建项目 10 个；累计完成项目 9 个，分别为 348 南环路段绿化、老旧小区改造、农村公路提档升级、富陵路及人民南路绿化工程、宁淮高速洪泽段高速桥下体育公园、九年制学校、井源水务二期工程、岔河产业社区二期二标段、芳草谷大厦。累计完成投资 45.78 亿元。全面完成市下达的 963 户棚区改造任务。全区改建道路 17.92km、面积 82.12m²·污水管道 22.73km,雨水管道 2.3km，维修道路面积 1.75 万 m²。全区建成区绿地总面积达 821.10 公顷，绿化覆盖面积 873.1 公顷，绿地率达 38.54%，绿化覆盖率达 40.99%，公园绿地面积 186.82 公顷，人均公共绿地面积达 11.35 平方米。

第二节 标定地价体系建设工作概述

一、工作背景

2012 年原国土资源部办公厅下发《关于做好 2012 年城市土地价格调查和监测工作的通知》（国土资厅发〔2012〕41 号），明确指出标定地价公示试点工作是原国土资源部城市土地价格调查与监测工作中的重要组成部分，并于 2013 年在上海、唐山和长沙等三个城市先行开展标定地价公示试点工作，在此基础上，2018 年 1 月批准发布首部《标定地价规程》，从此该项工作有了技术依据。

2017 年 7 月 13 日原国土资源部办公厅发布《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》，其中要求“加快推进标定地价体系”。随后每年在年度地价工作部署文中都明确提到公示地价工作，其中，在《自然资源部办公厅关于部署开展 2018 年城乡地价调查与监测工作的通知》（自然资办发〔2018〕10 号）中明确：应根据《标定地价规程》，借鉴重庆市标定地价公示经验，力争在 2018 年完成所有地级以上城市标定地价公示工作部署启动。在《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）中直接强调：全面实现城镇标定地价公示，各省级自然资源主管部门要组织本行政区域内所有市（县）启动城镇标定地价公示工作，确保在2020年12月31日前完成。在此基础上，江苏省自然资源厅在2019年8月7日公布《江苏省自然资源厅关于开展自然资源评价评估工作建立公示地价体系的通知》（苏自然资函〔2019〕625号），再次明确标定地价公示工作；在2020年5月8日公布《江苏省自然资源厅关于加快推进公示地价体系建设的通知》（苏自然资函〔2020〕400号），加快推进全省公示地价体系建设。根据此要求，洪泽区为进一步完善城乡公示体系，丰富土地市场价值参考标准，规范标定地价制订及公示程序，更好地发挥市场在土地资源配置中的决定性作用和政府的调控引导作用，在2020年度开展了洪泽区标定地价体系建设工作，其中商服用地公示范围面积35.68公顷，共划分标定区域4个，布设标准宗地4宗；住宅用地公示范围面积为180.87公顷，共划分标定区域7个，布设标准宗地7宗；工业用地公示范围面积为2526.63公顷，共划分标定区域2个，布设标准宗地2宗。

二、工作目标

洪泽区城区标定地价体系建设工作，是在2018年度洪泽区城区地价动态监测与基准地价更新成果的基础上，结合洪泽区城区地价动态监测基础资料，充分考虑洪泽区城区土地利用特点及土地市场状况，依据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017），明确商服、住宅和工业用地地价公示范围、划分标定区域、布设标准宗地、评估标定地价、适当公示标定地价等，从而进一步完善洪泽区城区的公示地价体系，为相关部门制定地价管理政策提供参考依据，并通过标定地价工作进一步满足公众的信息需求。

三、标定地价公示工作的意义

标定地价公示工作的意义主要体现在以下几个方面：

（一）标定地价体系的建设可以完善我国公示地价体系

标定地价与基准地价是地价管理的基础。在我国，由基准地价体系和标定地价体系共同构成了公示地价体系。两者联系紧密，但又各有侧重。通过标定地价公示体系的建设，将构建由基准地价体系和标定地价公示体系组成的公示地价体系，将有助于完善洪泽区公示地价体系。

（二）标定地价成果可作为政府管理的重要参考依据

土地出让、补交地价款、课税等多项公共事务均需要政府对城市地价分布与趋势具有科学客观的认识。标定地价可以为国有土地使用权出让评估提供依据，为政府进行土地管理及制定宏观政策提供参考，有利于进一步规范房地产市场交易主体的行为，落实地价政策。通过对标定地价建立比准基础，从而达到全区范围内的“一地一价”，在土地出让过程中，就可以精准确定具体宗地允许的溢价幅度，真正遏制“地王”的产生、避免土地市场过热，从而实现土地市场调控政策的真正落实。

（三）标定地价成果的公示可促进土地市场价格水平信息公开，建立公平、公开地产市场

长期以来，社会各界都一致认为土地市场是一个不完全的市场，其原因之一在于土地市场的信息不对称。虽然各地目前普遍采取网上公开招标拍卖挂牌的方式进行土地交易，保障了交易信息对外可查询，但是，由于交易土地数量相对于当地土地总量来说仍属于绝对的少数，因此，将标定地价体系中的标准宗地及其评估结果作为公示地价进行公示公开，将有利于促进全区范围的土地市场价格水平信息的公开。

（四）标定地价成果可用于衡量区域间地价水平，从而实现城镇土地的合理配置

通过建设标定地价体系，不仅能掌握同一城镇内由于区位条件不同而引起的地价水平差异，而且还可通过由不同用途的标准宗地选出的代表性宗地衡量各城镇不同用途的地价水平。通过标定地价的合理

定价，促使不同城镇和同一城镇内不同区位的土地得到最优化、合理的利用，从而通过经济手段调节用地结构和布局，最终实现城镇土地的合理配置。

（五）标定地价公示成果可作为土地评估的参考

标定地价成果可作为参考和数据来源直接应用于土地评估，包括基准地价评估和宗地评估。在土地评估过程中，可以以标定地价成果作为参考依据，对基准地价评估结果和宗地地价评估结果高低情况进行类比，进而检验评估技术过程以发现并修正问题。

第二章 技术路线和方法

一、技术路线

按照《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）划定标定区域，设立标准宗地，跟踪标准宗地及其所在标定区域的地价影响因素变化，采用规范的评估方法，定期评估标准宗地的标定地价，按约定内容与规范格式向社会公布，形成区域内土地市场的正常价值参考。

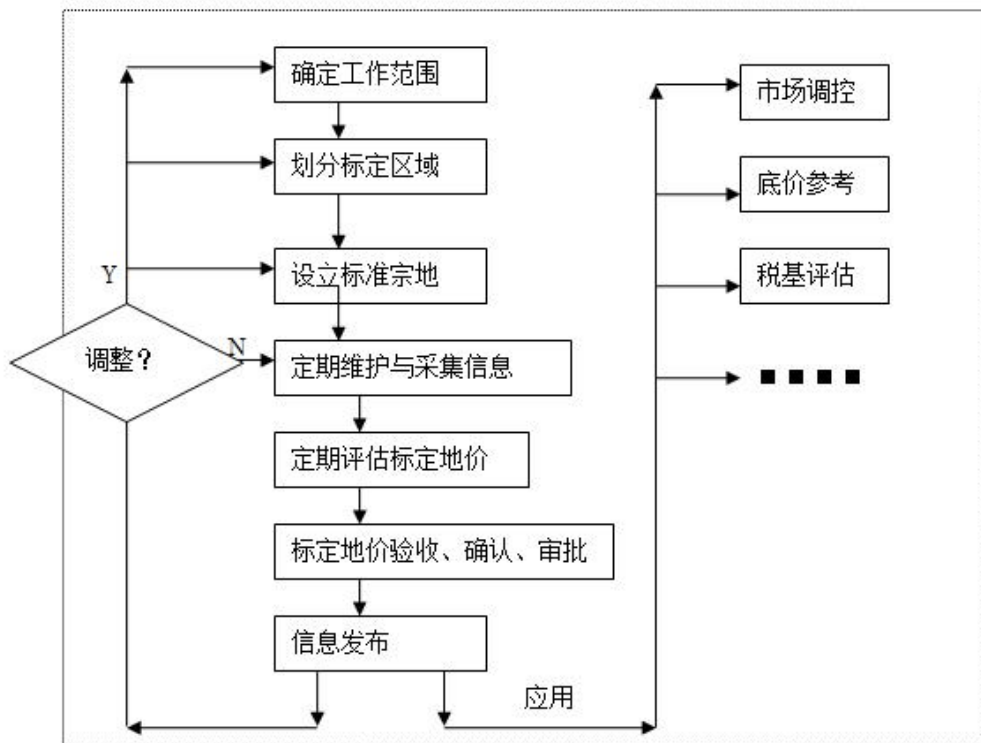


图2-1 标定地价体系建设技术路线图

二、技术方法

1. 实地勘查并划分标定区域；
2. 设立标准宗地；
3. 采用资料查询与实地调查相结合的方式采集标准宗地评估所需的其他资料；
4. 通过评估或修正的方法得到标准宗地的地价；
5. 根据标准宗地的地价资料，提出标定地价建议值；
6. 采用专家审议的方法确定标定地价。

三、工作程序

1. 确定各用途标定地价公示范围

根据市场发育和政府的服务监管需求灵活确定，宜覆盖建成区和开发区。

2. 在明确土地级别或均质地域的基础上，划定标定区域

在洪泽城区基准地价体系的基础上，分别划分商服、住宅和工业用地标定区域。

3. 设立标准宗地，并采集初始信息

在划定的各用途标定区域内，分别设立标准宗地，并采集关于该标准宗地的相关信息。

4. 评估标定地价

依据评估原则，选择合适的估价方法，按设定的地价内涵，对标准宗地的地价水平进行评估。

5. 确定标定地价

根据两名评估师的评估结果，提出标定地价建议值，并由洪泽区自然资源局组织对标定地价建议值进行审议和确定。

6. 发布标定地价及相关信息

经淮安市自然资源局洪泽分局确定通过的标定地价成果及公示方案报请洪泽区人民政府批准后向社会公开标定地价成果。

四、工作依据

（一）法律法规规章

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日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通过，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》（2019年8月26日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通过，2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日

国务院令 第 256 号发布，1999 年 1 月 1 日起施行）；

4.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日起施行）；

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，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起实施）

6.《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2008〕51 号）；

7.《江苏省土地管理条例》（2004 年 4 月 16 日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议通过修正，2004 年 4 月 28 日起施行）；

8.《关于全面推进节约集约用地的意见》（苏发〔2014〕6 号）；

9.《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号，2018 年 3 月 9 日公布）；

10.《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）；

11.《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）；

12.《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）；

13.《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）；

14.《江苏省自然资源厅关于开展自然资源评价评估工作建立公示地价体系的通知》（苏自然资函〔2019〕625 号）；

15.《江苏省自然资源厅关于加快推进公示地价体系建设的通知》（苏自然资函〔2020〕400 号）。

（二）技术性规范

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
3. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
4. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T 1009-2007）；
5. 原中华人民共和国国土资源部《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）；
6. 《江苏省公示地价体系建设技术指引》（2020年版）。

（三）其它有关资料

1. 洪泽区土地市场交易实例资料；
2. 洪泽区城市地价动态监测有关成果；
3. 标准宗地的有关资料（宗地现状照片、宗地图、规划图等）。

第三章 标定地价体系建设

第一节 公示范围的确定

一、洪泽区土地利用现状

依据洪泽区土地利用现状，洪泽区土地（含洪泽湖水域面积 4.47 万公顷）总面积 13.94 万公顷，按照土地所有权性质来分，国有土地 72526.69 公顷，占土地总面积的 52.03%。按土地利用现状分类标准一级类来分，建设用地面积 52662.91 公顷，占土地总面积 37.78%。

根据洪泽区规划和目前市场发展特点，城区商服、住宅、工业各类用地均有分布。商服用地由城中心向外逐步扩散，城中主要以综合、零售为主，城区东部外围主要以专业性批发市场为主；住宅主要分布在城中和城西，其他区域商服、住宅与工业穿插分布；工业主要分布在城北、城西、城南等城市外围区域。

二、公示范围确定

考虑到洪泽区城区市场现状和标定地价公示系统应用层面的需求，本次洪泽区城区标定地价公示工作范围洪泽主城区。

城中心主要为已建成城镇建设用地，为新城區，建成區集中连片分布为主，用地类型主要为商服和住宅。

综上，洪泽区商服用地公示范围面积为 35.68 公顷，住宅用地公示范围面积为 180.87 公顷，工业用地公示范围面积为 2526.63 公顷。具体分布范围见图 3-1。

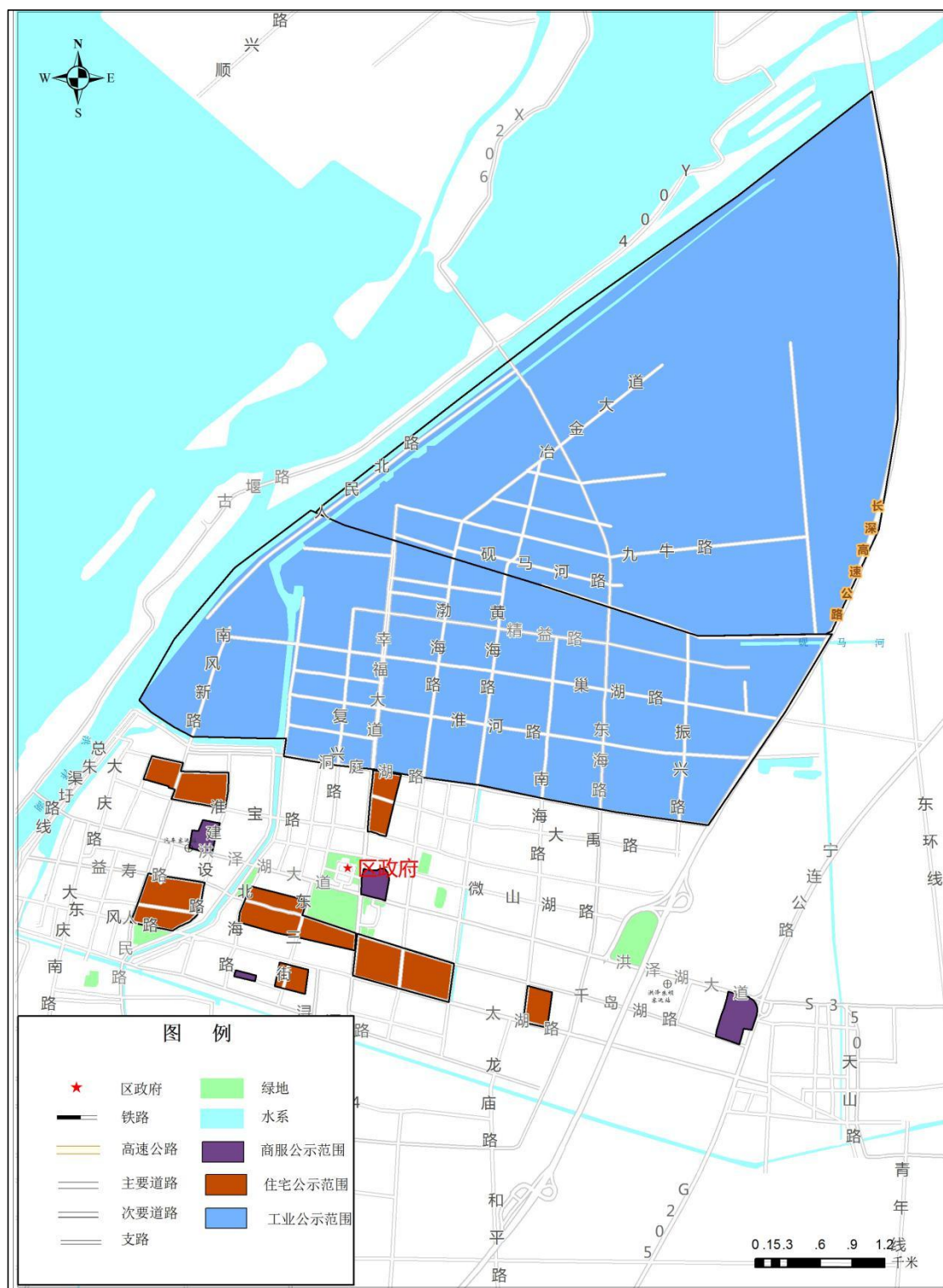


图3-1 标定地价公示范围示意图

第二节 标定区域的划分

一、划分原则

1. 均质均价原则

同一标定区域内，土地的利用类型、利用状况、主导地价影响因素等相似，地价水平接近。

2. 管理便利原则

标定区域界线不宜突破行政区划、产业区划、商业商务区、成片保障性住房等规划范围边界。

3. 宗地完整原则

标定区域界线应保持内部的宗地完整性。

4. 区域内部聚合程度高

在标定区域内部，同类用地应达到一定程度的聚合。如某一住宅用地标定区域内部，住宅用地应达到一定程度的产业集聚度。在城市远郊区，商服用地分布极少数，就不宜划分商服用地标定区域。

5. 区划的可操作性强

在划分标定区域的过程中，一般根据土地利用现状条件和地价水平实际情况，以铁路、河流或城市主次干道为界进行区划。同时，也应综合考虑行政界线和地籍权属界线的完整性。

6. 分用途进行标定区域划分

洪泽区标定地价体系建设工作的土地用途分为商服用地、住宅用地和工矿仓储用地等三大类别。划分标定区域时，应分用途按照区域内聚合程度分别进行标定区域划分。

7. 区域外部之间的差异性明显、内部概括性强

标定区域应具有一定的概括性，任一标定区域与邻近标定区域应保持一定的差异性。标定区域划分过程中，不应无限细分到少数几宗地，而应保证标定区域范围大小和概括性。邻近标定区域具有一定的

相似性和同质性时，应予以合并。

二、划分要求

1. 标定区域的划分应在已有土地级别或均质地域的基础上，结合地质地貌、水土条件、土地利用和市场发育程度等进行；在已建立地价动态监测体系的地区，标定区域的划分宜参照具有较好现势性的地价区段。

2. 建设用地标定区域划分时，除区位因素外，还应关注土地的位置、面积、形状、宽度、深度、临街状况、地形、地热等土地条件及土地的用途、开发程度、建筑密度、建筑容积率、地上地下主要建（构）筑物的用途、建筑结构、建筑成新等土地利用状况。

3. 标定区域的分界线，宜采用河流、沟渠、道路、堤坝等线状地物，产业、商业商务区、成片住宅等的规划或现状范围边界，行政区划界线以及有明显标志的权属界线。

4. 标定区域的数量和空间界线宜根据市场发育的水平差异及政府的服务与监管需求动态调整。

5. 每个商业商务区原则上应划分为独立的标定区域，如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大，可划分为两个或多个标定区域。

6. 每个产业园区原则上应划分为独立的标定区域，如果区域内土地利用条件和地价水平差异较大，可划分为两个或多个标定区域。

7. 商业商务区、产业园区等范围内成片的现状住宅用地，应划分为住宅用途标定区域。

8. 以宗地混合利用为主的区域，可单独划分为特定类型的混合利用标定区域。

9. 独立的大型城市综合体、地标性建筑物，可划分为单独的标定区域。

三、划分要点和步骤

在参考洪泽区城区 2018 年度商服、住宅和工业用地地价区段的基础上，按照区域的特征，依据各区域的城市基础设施、公共设施、公用设施、环境状况及土地利用状况、城市规划等要素，细分得到土地用途基本相同、土地利用状况和地价水平基本一致的集中连片的区域，即为标定区域。

在操作过程中，具体步骤如下：

1. 在工作底图上，以洪泽区城区恒隆城市广场为中心，以地价的变化衰减为主要指标，参照 2018 年通过淮安市自然资源和规划局评审验收的洪泽区城区商服、住宅和工业用地地价区段，从城市中心向四周粗略勾画出若干区域。

2. 在上述区域基础上，以土地利用状况和城市规划为主要依据，依据划分原则，将符合条件的区域划分为同一标定区域。

3. 根据行政区划界线、河流及铁路等现状地物，对上述标定区域进行调整。

4. 对标定区域进行实地踏勘、复核，进行实地踏勘和复核时，依据遥感影像图，以技术人员现场补充调查为主，对初步划分的标定区域范围内的建筑高度、形态、建筑密度、区域容积率、标定区域四至范围、交通以及整体开发建设情况进行核查，通过比较分析，确定标定区域。

5. 在实地踏勘的基础上，根据标准宗地筛选过程中发现的实际情况，如某一区域的某一用途极少，对标定区域进行合并、删除等调整工作。

6. 对标定区域进行编号，编号规则参考《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）。

7. 量算各标定区域的土地面积，收集与标定区域相关的资料。

综合考虑洪泽区城区土地利用特点与标定地价工作的实际需要，分别按照商服用地、住宅用地和工矿仓储用地划分标定区域。

四、划分结果

根据标定区域的划分原则和划分要求，此次在洪泽区城区共划分了 4 个商服标定区域、7 个住宅标定区域和 2 个工业标定区域，具体分布见表 3-1 和图 3-2 至图 3-4

表 3-1 标定区域一览表

土地用途	标定区域编号	标定区域名称	标定区域四至	区域面积 (公顷)
商服	320813S51001	恒隆城市广场	东至建设南路，南至洪泽湖大道，西至淮安市洪泽湖高级中学，北至淮宝路	5.67
	320813S51002	万通国际商城	东至宁连公路，南至千岛湖路，西至丽景花园，北至黄山路	12.13
	320813S54003	洪泽湖美程国际大酒店	东至洪泽区人民法院，南至洪泽湖大道，西至幸福大道，北至微山湖路	6.15
	320813S52004	华联农贸市场	东至瑞特小区，南至湖小路，西至天水百合园，北至瑞特小区	1.09
住宅	320813Z71001	新贵城邦-翰林学府	东至建设路，南至淮宝路，西至新贵城邦，北至纸厂路-洞庭湖路	21.6
	320813Z71002	世纪嘉园-世纪名都	东至幸福大道，南至洪泽国际幼儿园，西至北海路，北至洪泽华盛小区	29.87
	320813Z71003	中兴名都	东至东九街，南至太湖路，西至幸福大道，北至东十道	34.39
	320813Z71004	盛世华庭	东至建设路，南至太湖路，西至人民路，北至益寿路	25.54
	320813Z71005	天城一品	东至东海路，南至东十道-太湖路，西至东十一街，北至微山湖路	7.85
	320813Z71006	金盛花园	东至五丰公馆，南至淮宝路，西至幸福大道，北至东五道	12.56
	320813Z71007	金色家园	东至临河市场，南至湖小路，西至东三街，北至东风路	6.38
工业	320813G61001	洪泽经济开发区南区	东至东海路，南至洞庭湖路-引流船闸，西至苏北灌溉总渠，北至大寨线	1062.88
	320813G61002	洪泽经济开发区北区	东至东海路，南至大寨线，西至苏北灌溉总渠，北至东海路	1463.75

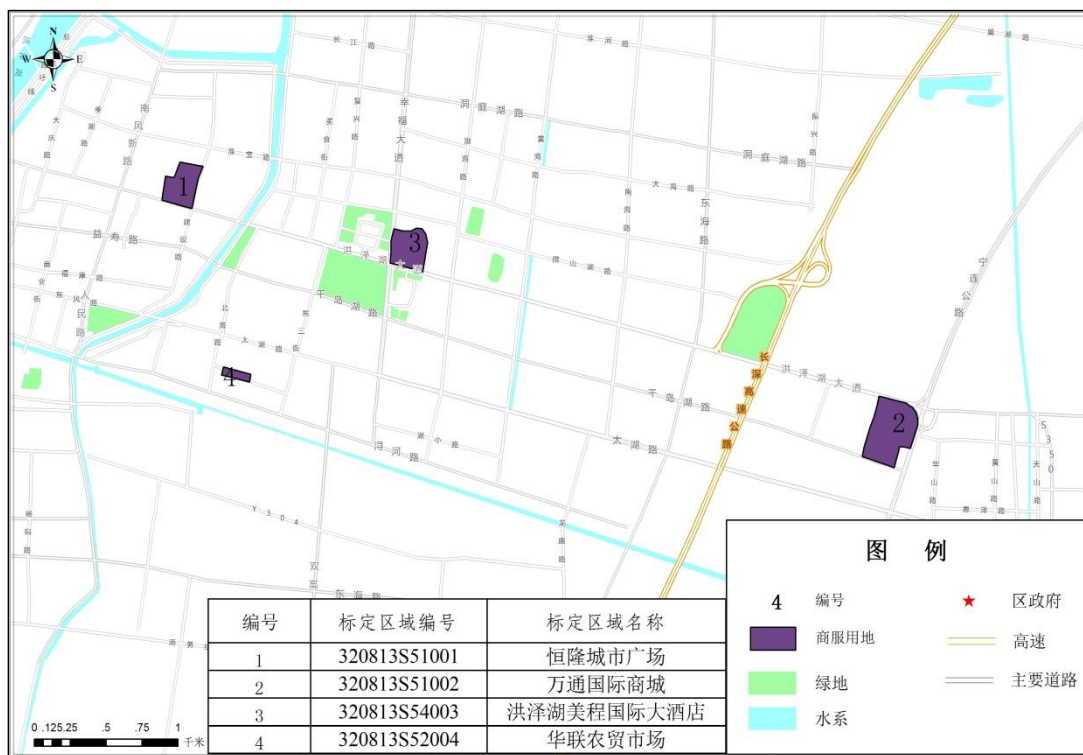


图3-2 商服用地标定区域图

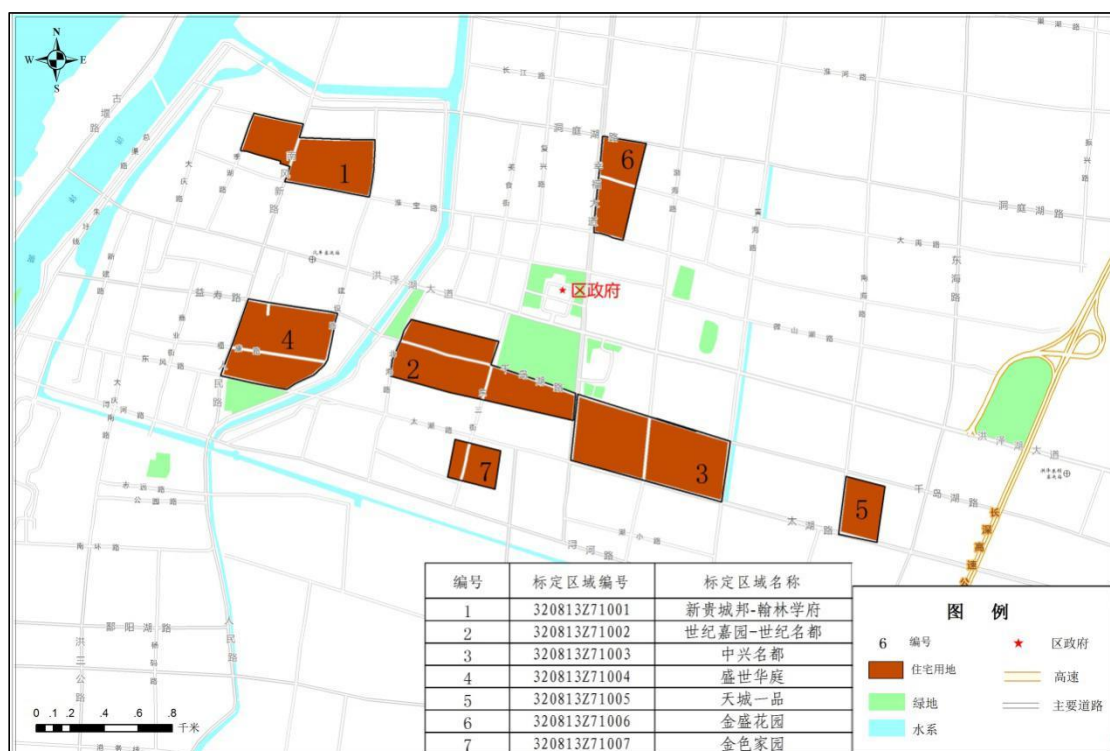


图 3-3 住宅用地标定区域图



图3-4 工业用地标定区域图

第三节 标准宗地的设立

一、标准宗地的类型

标准宗地布设工作是标定地价体系建设工作的重中之重，它既要考虑布设的数量以及空间分布，又要考虑标准宗地的类型符合标定地价公示的基本要求。由于标准宗地需要能够代表其所在标定区域的属性，所以其土地利用状况、地上建筑物业态及地价水平等要能够反映其所在标定区域的客观状况。我国城镇土地用途类型主要有商服用地、住宅用地和工矿仓储用地等三大类型，以及由商服用地和住宅用地构成的综合用地（或称商服、住宅用地），和公共管理与公共服务用地等非经营性用地。

公共管理与公共服务用地、交通运输用地以及特殊用地等非经营性用地多采取划拨方式供地，难以形成有效供需的土地二级市场，采取出让方式供地的非经营性用地土地交易也相对极少，并且这些非经营性用地分布较零散，不具备划分标定区域的条件，因此本次洪泽区城区标定地价体系建设工作不布设上述非经营性用地标准宗地。

综上所述，根据建设标定地价体系的基本要求以及洪泽区城区土地利用的实际情况，本次洪泽区城区标定地价体系布设的准宗地主要包括以下三大类用地：商服用地、住宅用地和工矿仓储用地。

二、设立原则

标准宗地的设立应遵循代表性、确定性、标识性等基本原则。

1. 代表性原则

布设的标准宗地需能够反映其所在标定区域内土地平均容积率水平、土地开发程度、土地面积等土地利用状况以及其所在标定区域的地价水平，具有一定的代表性。

标准宗地的土地用途应严格按照《土地利用现状分类》中的商服用地、住宅用地和工矿仓储用地等三大类进行布设。在布设标准宗地过程中，还应对具体宗地的土地用途二级分类进行区分，如加油站用地（二级分类为批发零售用地）与其它类型的商服用地的价格差异。

容积率是表征土地利用状况和土地利用强度的重要指标。它的大小直接关系着用地效益的高低和地价水平的高低。地价与容积率的关系遵循报酬递增递减原则，一般来说，容积率越高，则地面单价也越高；反之，则地面单价也越低。城市控制性详细规划对城镇范围内的具体区位和具体宗地都有规划容积率限制。而土地的利用现状也都可以通过建筑面积除以土地面积计算得出土地现状容积率，基准地价各级别容积率即反映了该区域的容积率平均水平。在标准宗地布设过程中，应尽量优选容积率与基准地价平均容积率水平相一致或相接近的宗地，以便获得标准宗地在该区域的代表性。

2. 确定性原则

设立的标准宗地为一具体宗地，其周围条件及自身条件都应比较明确。

3. 稳定性原则

布设的标准宗地的土地利用现状使用情况应能够保持稳定，在较长时间内不会发生分割、合并或规划调整等情形。因此，布设的标准宗地应为已建成且近期拆除重建可能性极小的宗地，以便于长期监测。

在筛选标准宗地时，还应注意宗地的土地权属性质，优先选择国

有出让土地，其次选择国有划拨土地或授权经营等用地性质。标准宗地布设过程中，应尽量避免选择设定他项权利的宗地，以免选定作为标准宗地后出现分割处置的情形，无法保证前述稳定性原则。

4. 标识性原则

布设的标准宗地，其地上建筑物应在该标准宗地所在标定区域内或洪泽区范围内均有较强的标识性，为社会大众所熟知，易于识别，便于在社会大众心理上构建比准基础。

5. 标准性原则

布设的标准宗地的地价水平、临路状况、临街深度和宽度、容积率等条件应属于其所在标定区域的一般状况，不存在极佳或极劣的情形。

在土地利用过程中，宗地的面积大小直接影响土地的使用。根据土地用途和区位的不同，一般都有其较适宜的面积大小要求，面积过大会影响其使用效益，过小则不便于使用。因此，在标准宗地布设过程中，应根据土地用途和所处区位的不同，优选土地面积适宜的宗地作为标准宗地。

宗地的形状是直接影响土地使用的重要因素。一般来说，宗地形状规则，则利用方便、使用效率高。根据各标定区域的实际情况，布设的标准宗地应以规则矩形为主，临街宽度和临街深度应符合其所在标定区域的普遍情况。

根据标准宗地的定义，标准宗地应能够代表其所在标定区域的普遍水平。基准地价体系对各土地级别的土地开发程度平均水平已有界定。洪泽区城区基准地价体系明确，洪泽区城区各区段的土地开发程度普遍状况为“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通气，红线内场地平整）。洪泽区城区标定地价体系建设工作中的标准宗地布设可借鉴基准地价体系的土地开发程度界定，根据各标定区域的实际情况明确各标准宗地的土地开发程度。

三、设立要求

1. 一般要求

(1) 每类用途的每个标定区域内，有且仅有一宗标准宗地。

(2) 标准宗地的土地用途以证载用途为准，现状开发利用应符合法律、法规及相关规划的要求，地上物的实际用途与土地用途原则上应保持一致。

(3) 标准宗地的土地用途及其实际利用方式应与所在标定区域的主导用途、普遍利用方式一致。

(4) 建设用地标定区域内的标准宗地宜完成开发建设并正常经营与使用，或具有明确、详细的规划条件。

(5) 优先选取符合要求的地价监测点。

(6) 确有公示必要的地标性用地可单独设立，视同标准宗地管理。

(7) 选择上不选择无明确利用方式的空地或闲置土地作为标准宗地。

2. 商服标准宗地

(1) 选取范围包括现状的批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地与其他商服用地。

(2) 对于经营业态较为一致的标定区域，优先选取相应业态的商服用地作为标准宗地。

(3) 宜选取经营性的商服用地，避免选取非经营性的办公场所用地。

3. 住宅标准宗地

(1) 在城镇住宅用地区域内，住宅类型以普通商品住房为主。

(2) 对于保障性住宅用地、现状低密度住宅用地等集中的标定区域，可选取有相应代表性的住宅用地作为标准宗地。

(3) 不应以住宅楼中某一单元房的分摊用地作为标准宗地。

4. 工业标准宗地

(1) 选取范围包括工业用地与仓储用地。

(2) 标准宗地上企业的主营业务应与所属标定区域的主导产业方向基本一致。

(3) 对于研发类工业较为集中的产业园区，可选取有代表性的研发类工业用地作为标准宗地。

四、设立程序

1. 初步选取：优先将符合条件的地价监测点纳入标准宗地；进一步补充其他宗地，形成备选样点资料库；通过地籍调查、不动产登记等相关工作成果，确定宗地位置和基本信息。

2. 实地核查：通过核查宗地现场、查阅当地自然资源主管部门相关档案和走访相关机构，核实并补充信息，调查土地利用现状、周边环境、不动产价格水平、农用地耕作便利度及土地生产力水平等。

3. 确定宗地：结合内业调查和外业核查资料，分析样点的宗地条件和土地利用状况，根据标准宗地选取要求，筛选并确定标准宗地。

4. 编码登记：对标准宗地进行编码与登记，编码规则及登记表样式参见《标定地价规程》（TD/T1052-2017）。

五、设立结果

根据标准宗地的设立原则和设立要求，标准宗地可优先选取符合要求的地价监测点，故此次在每一个标定区域内择优选取一个地价监测点作为标准宗地，共设立了 4 个商服标准宗地、7 个住宅标准宗地和 2 个工业标准宗地。如下表。

表 3-2 标准宗地一览表

标准宗地编号	位置	用途	权利类型	面积（m ² ）	容积率	开发水平	剩余年限
320813S5100101	恒隆城市广场	商服	出让	52014.5	1.95	六通一平	34
320813S5100201	万通国际商城	商服	出让	34690	1.63	六通一平	24.96
320813S5400301	洪泽湖美程国际大酒店	商服	出让	68541.2	0.67	六通一平	28.25
320813S5200401	华联农贸市场	商服	出让	9200	1.49	六通一平	27
320813Z7100101	嘉怡花园	住宅	出让	15315	3	六通一平	52.84
320813Z7100201	世纪名都	住宅	出让	81202	1.5	六通一平	52
320813Z7100301	东城一品	住宅	出让	73327.4	2.01	六通一平	55
320813Z7100401	盛世华庭	住宅	出让	79300	1.69	六通一平	57.67
320813Z7100501	天城一品	住宅	出让	72234.3	2.57	六通一平	61.25
320813Z7100601	金盛花苑	住宅	出让	25612	1.2	六通一平	57
320813Z7100701	金色家园	住宅	出让	60529.8	1.715	六通一平	56.5
320813G6100101	洪泽瑞特电子设备有限公司	工业	出让	62437.1	1	六通一平	42.96
320813G6100201	江苏宇天港波新材料有限公司	工业	出让	38751	1	六通一平	44.7

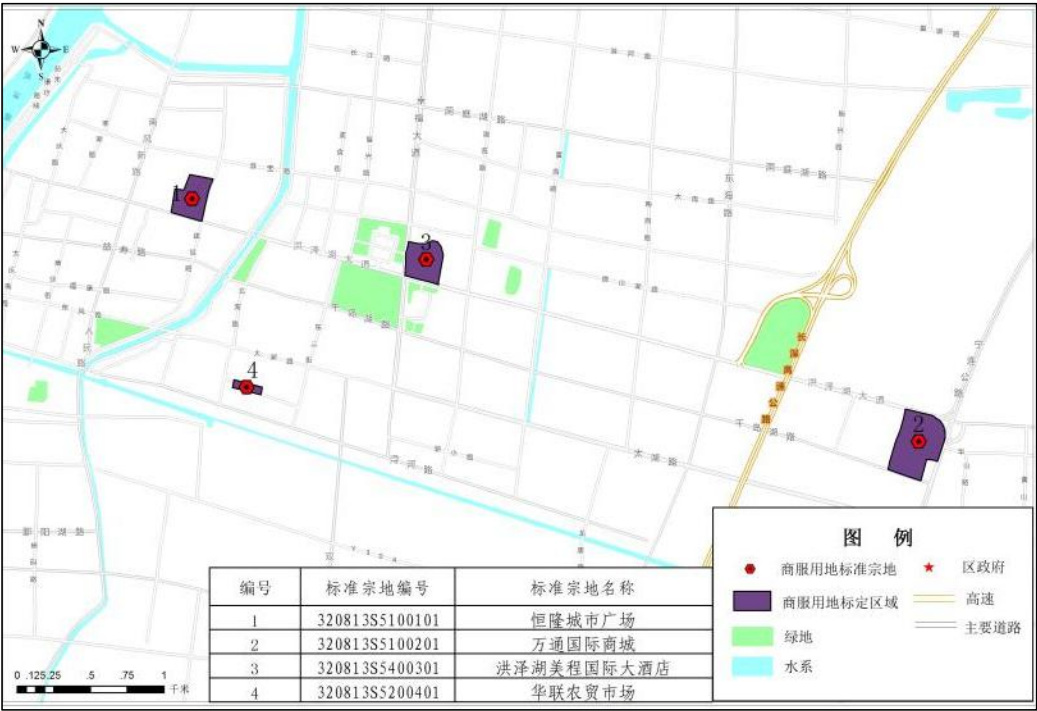


图3-5 商服用地标准宗地分布图

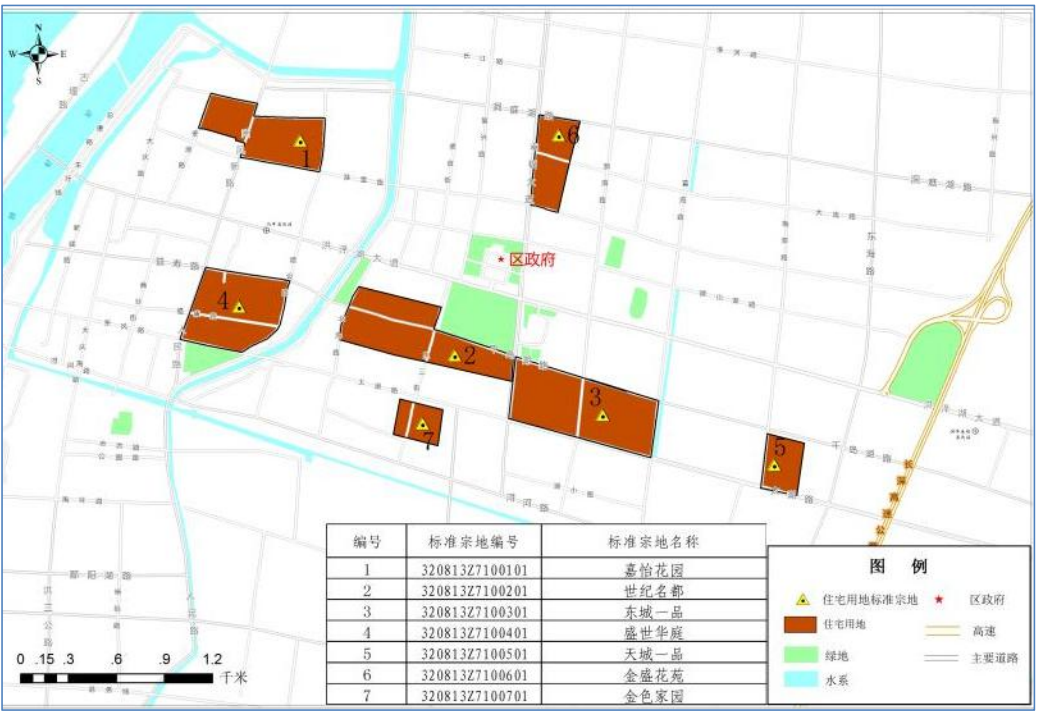


图3-6 住宅用地标准宗地分布图

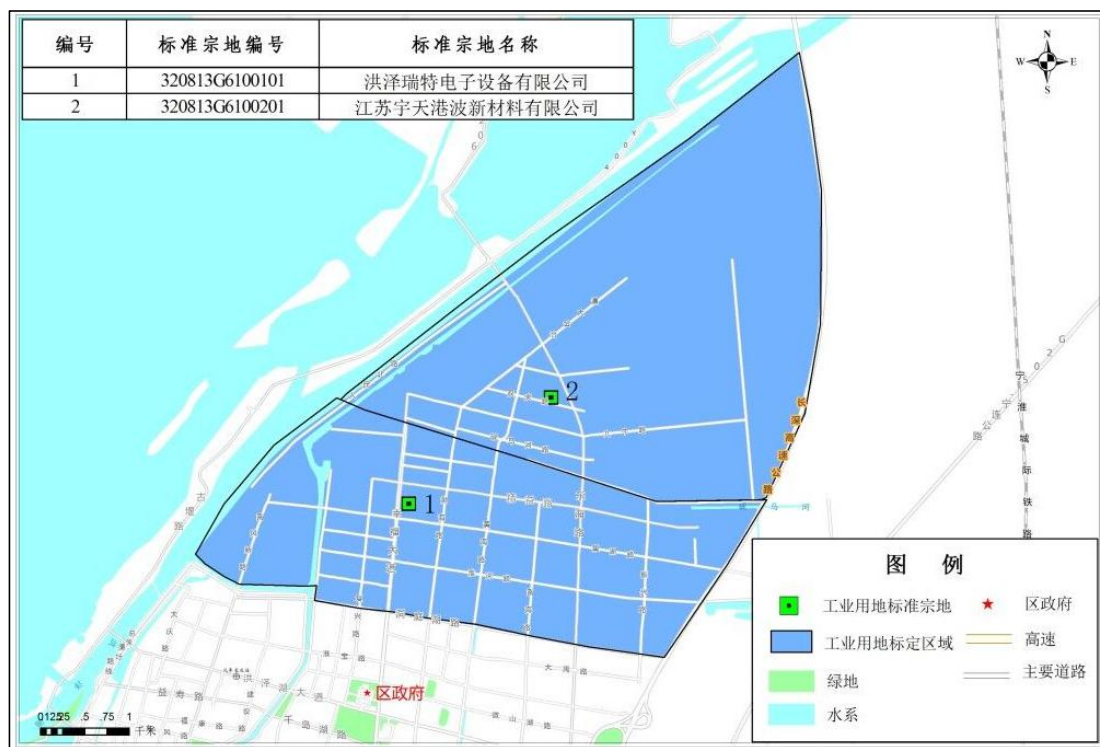


图3-7 工业用地标准宗地分布图

第四章 标定地价评估

第一节 地价内涵

一、估价期日

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017），估价期日为每年 1 月 1 日，故本次标定地价的估价期日为 2021 年 1 月 1 日。

二、权利特征

权利特征宜为相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制。

三、价格类型

价格类型应反映标准宗地的使用权类型现状。其中，出让土地的标定地价应为出让土地使用权价格，划拨土地的标定地价应为划拨土地使用权价格，租赁土地的标定地价应以年租金形式表现的土地使用权价格。本次洪泽区城区标定地价全部为出让土地使用价格。

四、土地用途

根据标准宗地的利用现状并参考《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)二级类用途分类标准设定为商服用地、住宅用地和工业用地。

五、容积率

根据标准宗地现状土地容积率进行设定。商服用地容积率取值范围为：1.43-3.5，住宅用地容积率取值范围为：1.7-2.04。

六、使用年期

出让土地的使用年期按各用途的法定最高年期或政策规定的年

期设定，商服用地为 40 年、住宅用地为 70 年、工矿仓储用地为 50 年。

七、土地开发程度

经土地估价师实地踏勘，本次标准宗地现状开发程度有“六通一平”：宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平；“五通一平”：宗地红线外达到通路、通电、通上水、通气、通讯“五通”和宗地红线内达到场地平整“一平”的开发水平。

八、市场条件

在市场条件下形成的土地权利价格，包括在公开市场条件下形成的客观合理价格和特定市场条件下形成的市场关联各方可接受的价格，本次评估的为公开市场条件下形成的客观合理价格。

九、评估价格表现形式

建设用地的建筑容积率高于 1.0 时，评估价格表现形式宜包括楼面地价和地面地价。本次洪泽区商服和住宅标准宗地容积率均大于 1.0，故全部采用了楼面地价和地面地价进行表征，工业用地仅采用地面地价表征。

第二节 评估原则

除《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）规定的土地估价基本技术原则替代原则、最有效利用原则、预期收益原则、供需原则、贡献原则外，标定地价评估还需要考虑以下原则：

一、公开市场原则

评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

本次洪泽区标定地价评估的都是国有建设用地使用权出让价格，

所有标准宗地本次评估地价设定的市场条件就是公开市场，评估所选用的成交实例也均为市场公开出让成交，本次评估结论可经公开市场的检验。

二、价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素，应考虑价值主导原则。

根据这一原则，本次洪泽区标定地价评估所采用的市场比较法中都对比准案例的价格进行了区位条件、个别条件等修正。

三、审慎原则

在评估上确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况以及存在的各种风险。

在本次洪泽区标定地价评估中，各估价师充分考虑了审慎原则，对地价指数等估价参数作出合理谨慎预期，并考虑了土地市场的运行状况、行业发展状况及存在的风险。

第三节 评估方法的选择

一、评估方法选择的基本要求

1. 标定地价评估方法选取的基本要求参见 GB/T (18508-2014)、GB/T (28406-2012)。

2. 标定地价系数修正法不应用于评估标定地价；原则上不宜使用基准地价系数修正法评估标定地价，确需使用的，另一种方法慎用成本逼近法。

3. 对于距估价期日一年内发生交易的标准宗地，可根据其交易价格直接修正评估标定地价内涵下的价格。

二、商服用地标准宗地评估方法的选择

根据商服用地市场的发育状况，结合标准宗地的用地类型、估价目的及具体利用特点等，商服用地标准宗地评估估价方法首选市场比较法、辅以收益还原法、剩余法，排除了其它估价方法。

1. 市场比较法

（1）标准宗地同一供需圈内商服用地招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权交易案例为整宗地空地出让的，选用类似地产比较案例进行分析比较，首选市场比较法评估标准宗地的地价。

（2）对于标准宗地同一供需圈内没有商服用地招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权交易案例的，但商服用途房地出租的租赁案例较多或具有商服用途商品房开发交易案例的，可利用收益还原法或剩余法先测算出楼面地价和地面地价，再选用市场比较法评估标准宗地的楼面地价和地面地价。

2. 收益还原法

根据标准宗地的土地利用特点和估价目的，标准宗地为已完成开发的商服用地，且与标准宗地处于同一供需圈的商服用房出租案例较多的，选用收益还原法。

3. 剩余法

标准宗地同一供需圈内具有商服用途商品房开发交易案例的，也可采用剩余法评估，但与收益还原法不能同时使用。

三、住宅用地标准宗地评估方法的选择

根据住宅用地市场发育状况，结合标准宗地的用地类型、估价目的及具体利用特点等，住宅用地标准宗地评估估价方法首选市场比较法、辅以剩余法，排除了其它估价方法。

1. 市场比较法

（1）标准宗地同一供需圈内住宅用地招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权交易案例为整宗地空地出让的，选用类似地产比较案例进行分析比较首选市场比较法评估标准宗地的地价。

(2) 对于标准宗地同一供需圈内没有住宅用地招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权交易案例的,但住宅用途商品房开发交易案例较多的,可利用剩余法先测算出楼面地价和地面地价,再选用市场比较法评估标准宗地的楼面地价和地面地价。

2. 剩余法

标准宗地为已完成开发的老住宅用地或者待开发土地,在同一供需圈的住宅用房出售案例较多,房屋售价或者预期售价可采用市场比较法确定,房屋买卖有关的税费、重置价、建安成本、商品房开发有关税费以及其他估价参数等可依据当地实际情况、相关政府文件确定,可采用剩余法进行评估。

四、工业用地标准宗地评估方法的选择

根据工业用地市场发育状况,结合标准宗地的用地类型、估价目的及具体利用特点等,工业用地标准宗地评估估价方法首选市场比较法、辅以成本逼近法、剩余法、收益还原法。

1. 市场比较法

标准宗地同一供需圈内具有工业用地招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权交易案例,或企业改制等协议出让案例的,选用市场比较法评估标准宗地的地价。

2. 成本逼近法

对于城郊结合部,洪泽区征地行为规范,现行的土地补偿标准已完全达到了公开和客观水平,可采用成本逼近法进行评估。

3. 剩余法

根据规划指标,高新产业用地容积率较高,其物业类似于办公楼。该物业销售案例可以获得,对于此类用地可采用剩余法进行评估。

4. 收益还原法

调查区部分工业集中区厂房出租,特别是标准厂房租赁逐渐兴起,工业用房出租案例增多,对于此类地区的工业用地标准宗地评估可选用收益还原法。

第四节 标准宗地评估结果

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求，每宗标准宗地的价格由两名土地估价专业评估师分别独立负责评估，评估结果见表4-1。

表 4-1 标准宗地评估结果一览表

单位：元/m²

标准宗地编号	评估师 1 采集		评估师 2 采集	
	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价
320813S5100101	3095	1587	3082	1601
320813S5100201	2350	1442	2338	1457
320813S5400301	3129	2100	3142	2079
320813S5200401	892	1548	897	1551
320813Z7100101	3648	1216	3641	1212
320813Z7100201	2442	1628	2451	1633
320813Z7100301	3195	1566	3188	1568
320813Z7100401	2775	1642	2780	1647
320813Z7100501	2531	985	2528	991
320813Z7100601	1492	1243	1497	1253
320813Z7100701	2157	1258	2137	1247
320813G6100101	229	--	231	--
321204G61000201	179	--	177	--

第五节 标定地价的确定

根据《标定地价规程》（TD/T 1052-2017）要求，受原淮安市自然资源和规划局洪泽分局委托的技术承担单位，要依据两名评估师的评估结果，提出标定地价建议值。当两名评估师的评估结果差异率不超过 20%时，以二者算术平均值作为标定地价建议值，此次评估的标

定地价的评估结果差异均小于 20%，故以二者的算术平均值作为建议值。

淮安市自然资源和规划局洪泽分局对初步提出的标定地价建议值进行审议和确定。建议及确定标定地价见表 4-2。

表 4-2 标准宗地建议及结果表

单位：元/m²

标准宗地编号	建议标定地价		确定标定地价	
	地面地价	楼面地价	地面地价	楼面地价
320813S5100101	3089	1594	3089	1594
320813S5100201	2344	1450	2344	1450
320813S5400301	3136	2090	3136	2090
320813S5200401	895	1550	895	1550
320813Z7100101	3645	1214	3645	1214
320813Z7100201	2447	1631	2447	1631
320813Z7100301	3192	1567	3192	1567
320813Z7100401	2778	1645	2778	1645
320813Z7100501	2530	988	2530	988
320813Z7100601	1495	1248	1495	1248
320813Z7100701	2147	1253	2147	1253
320813G6100101	230	--	230	--
321204G61000201	178	--	178	--

第五章 标定地价修正体系的建设

一、建立标定地价修正体系的意义

建立标定地价系数修正法，编制标定地价修正体系评估具体宗地价格，主要是为了标定地价公示成果能够得到广泛、充分的应用，并最终实现以标定地价成果为基础的“一地一价”，为土地出让底价确定等提供依据。

二、标定地价修正体系

1. 期日修正

根据待估宗地估价期日，利用地价指数成果，按本次评估基期2021年1月1日进行期日修正。

2. 使用年期修正

根据待估宗地评估设定的使用年期，利用各类用途土地还原率，分别测算待估宗地使用年期修正指数和法定最新使用年期修正指数，采用两者之比进行使用年期修正。

3. 容积率修正系数

容积率对地价影响较大，利用房地出租、房地出售、商品房开发等土地市场交易资料，对商服、住宅用地容积率修正系数进行测算。由于工业用地容积率差别不大，对地价影响较小，因此不进行容积率修正。商服、住宅容积率修正系数参见《2020年度洪泽区域建设用地定级与基准地价评估技术报告》。

4. 比较因素的选择

由于标定地价系数修正法选用的是同一标定区域或紧邻标定区域的标准宗地作为可比实例，一般因素和区域因素对地价的影响在标准宗地的评估过程中已经得到充分体现，在具体宗地与标准宗地的比准过程中，对具体宗地的地价影响不大。但少量的区域因素，如具体宗地的位置和交通条件等因素，对于具体宗地和标准宗地可能存在一定差异，仍应纳入考虑范围。根据土地用途的不同，洪泽区标定地价

修正体系中，各修正因素的选取参考表 5-1，地价影响因素指标说明表参考表 5-2，具体修正系数表由估价师根据待估宗地实际情况编制。

表 5-1 标定地价修正体系修正因素选取表

因素类别	因素名称	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地
区域因素	距商服中心距离	√	√	×
	外联道路宽度	○	×	√
	区域人口密度	√	√	×
	临路状况	√	○	○
	基础设施状况	√	√	√
	环境条件	○	√	×
	公用设施完备状况	√	√	○
	公交便捷度	√	√	×
	产业集聚状况	○	×	√
个别因素	宗地形状与面积	√	√	√
	宗地平均坡度	×	×	√
	临街状况	√	×	×
	临街深度	√	×	×
	临街宽度	√	×	×
	建筑朝向与采光	○	√	×
	地质状况	○	○	○
	地形状况	○	○	○
	目前规划限制	○	○	○
	容积率	√	√	×

注：1、上表中“√”表示必选，“○”表示可选，“×”表示不选。

2、当待估宗地和比准标定地价位于同一标定区域时，可不进行区域因素修正。

表 5-2 城区标定地价影响因素指标说明表

指标标准 影响因素	优	较优	一般	较差	劣
距商服中心距离	距城市中心 距离近，区 位条件优	距城市中心 距离较近， 区位条件较 优	距城市中心 距离一般， 区位条件一 般	距城市中心 距离较远， 区位条件较 差	距城市中心 距离远，区 位条件差
外联道路宽度	宽	较宽	一般	较窄	窄
区域人口密度	人口密集	人口较密集	人口密度一 般	人口较分散	人口分散
临路状况	主干道为 主，交通便 捷	主干道与次 干道并重， 交通较便捷	次干道为 主，交通便 捷度一般	次干道与支 路并重，交 通便捷度较 差	支路为主， 交通便捷度 差
基础设施状况	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
环境条件	环境好	环境较好	环境一般	环境较差	环境差
公用设施完备状 况	各类公用设 施配套好， 距离近	各类公用设 施配套较 好，距离较 近	各类公用设 施配套一 般，距离一 般	各类公用设 施配套较 差，距离较 远	各类公用设 施配套差， 距离远
公交便捷度	方便	较方便	一般	较不方便	不方便
产业集聚状况	产业集聚	产业较集聚	产业集聚一 般	产业较集聚	产业不集聚
宗地形状与面积	面积、形状 对宗地利用 有利	面积、形状 对宗地利用 较有利，略 有影响	面积、形状 对宗地利用 有一定程度 的影响	面积、形状 对宗地利用 有较严重的 影响	面积、形状 对宗地利用 有严重的影 响
宗地平均坡度	平坦	较平坦	一般	较陡	陡
临街状况	临繁华道路 一侧	--	临一般繁华 道路一侧	--	临不繁华道 路一侧
建筑朝向与采光	朝南，采 光好	朝南，采 光较好	朝向东南， 采一般好	朝向西南， 采较差	朝向西，采 劣
地质状况	地质状况好	地质状况较 好	地质状况一 般	地质状况较 劣	地质状况劣
地形状况	地形状况好	地形状况较 好	地形状况一 般	地形状况较 劣	地形状况劣
目前规划限制	与规划相符	--	--	--	与规划不符

第六章 标定地价成果分析

一、标定地价空间分布分析

1. 商服地价分布呈多核心状

从洪泽区标定地价成果可以看出，洪泽老城区商服标定地价繁华区集中于东风路和人民路，有天水弘浦幸福广场、华润苏果，人民广场等大型商服网点聚集于此，洪泽新城区商服标定地价集中于洪泽湖大道和幸福大道，有洪泽湖国际大酒店、超建财富广场、美食街等商服网点，随着距这两个繁华区域距离的增加，标定地价水平逐渐降低。

就商服用地而言，距繁华区域中心的远近、交通便捷程度、基础设施完善度的差异等因素都会使地价产生明显的差异；另外城市规划可以改变土地的经济区位，故城市空间布局对地价的变化有较大的影响。

2. 住宅地价由新城区中心到外围水平逐渐降低

就住宅用地而言，地价水平主要受基础设施完善度、交通便捷度、商服繁华程度等因素的影响。从洪泽区标定地价成果可以看出，洪泽区城区住宅地价水平由中心到外围水平逐渐降低，高地价水平主要分布在城中片区，城中片区属于洪泽现在的核心区域，基础设施和公共设施条件较高，出行方便，市政府、新世纪公园、洪泽湖文化广场文化中心馆、洪泽中学、洪泽高级中学都位于该区域，其住宅房价和地价水平处于洪泽城区的领军地位。

3. 工业地价整体较平衡

工业标定地价各区域地价水平上下波动不大，整体比较平衡。

二、与基准地价成果比较分析

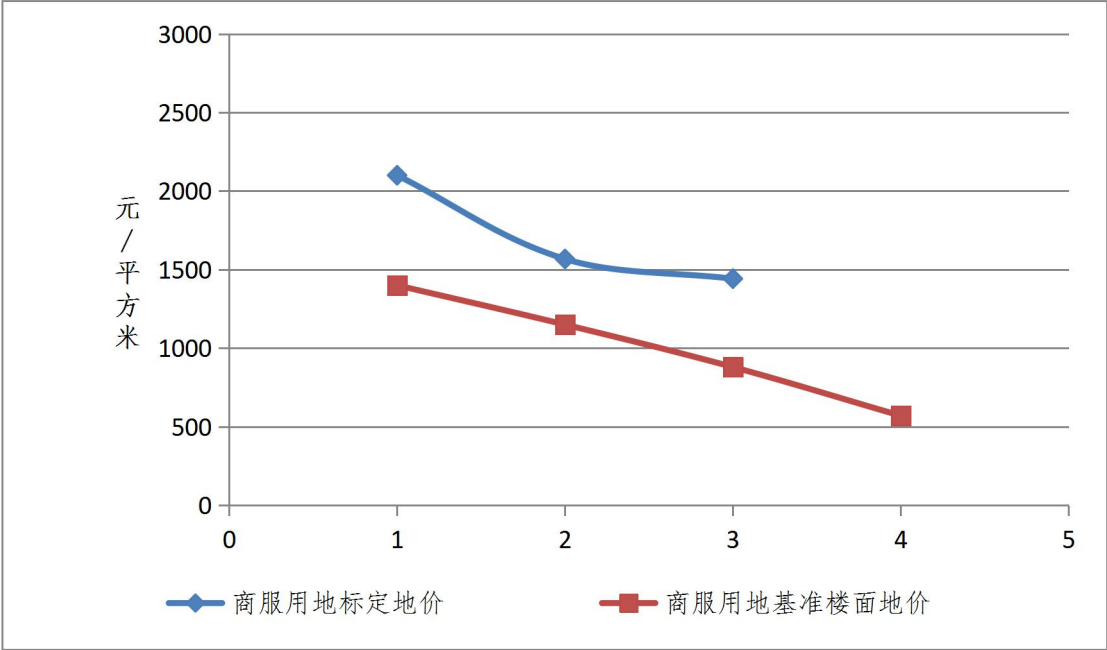


图 6-1 商服用地各土地级别基准楼面价和标定地价楼面价对比折线图

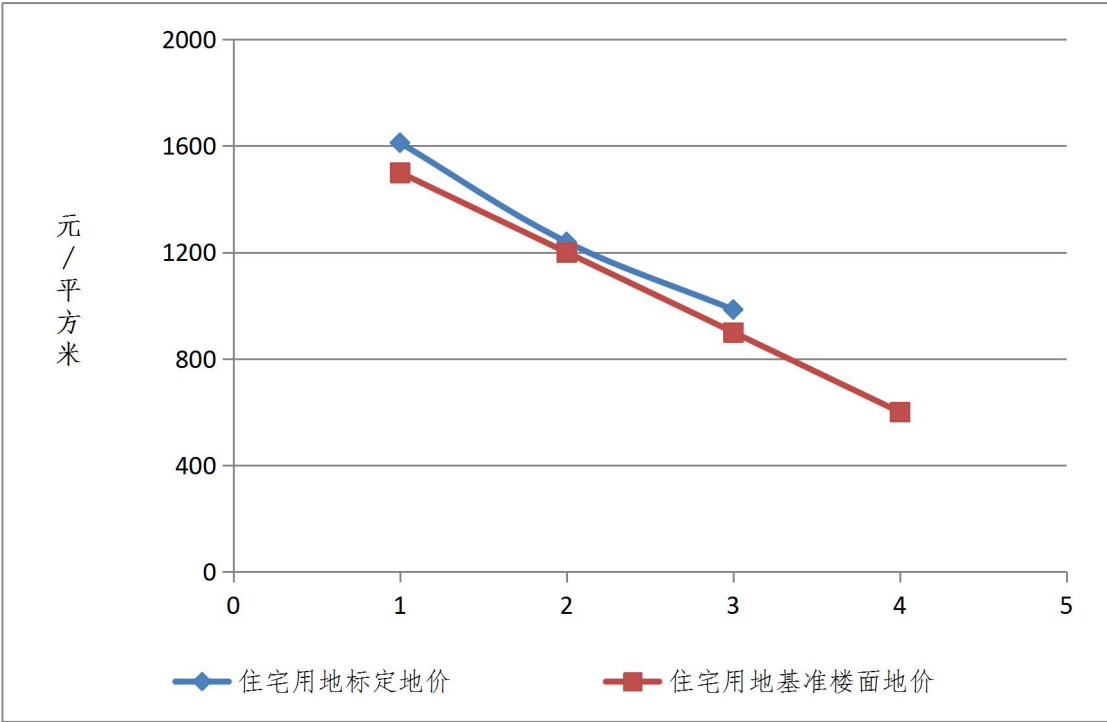


图 6-2 住宅用地各土地级别基准地价和标定地价地面单价对比折线图

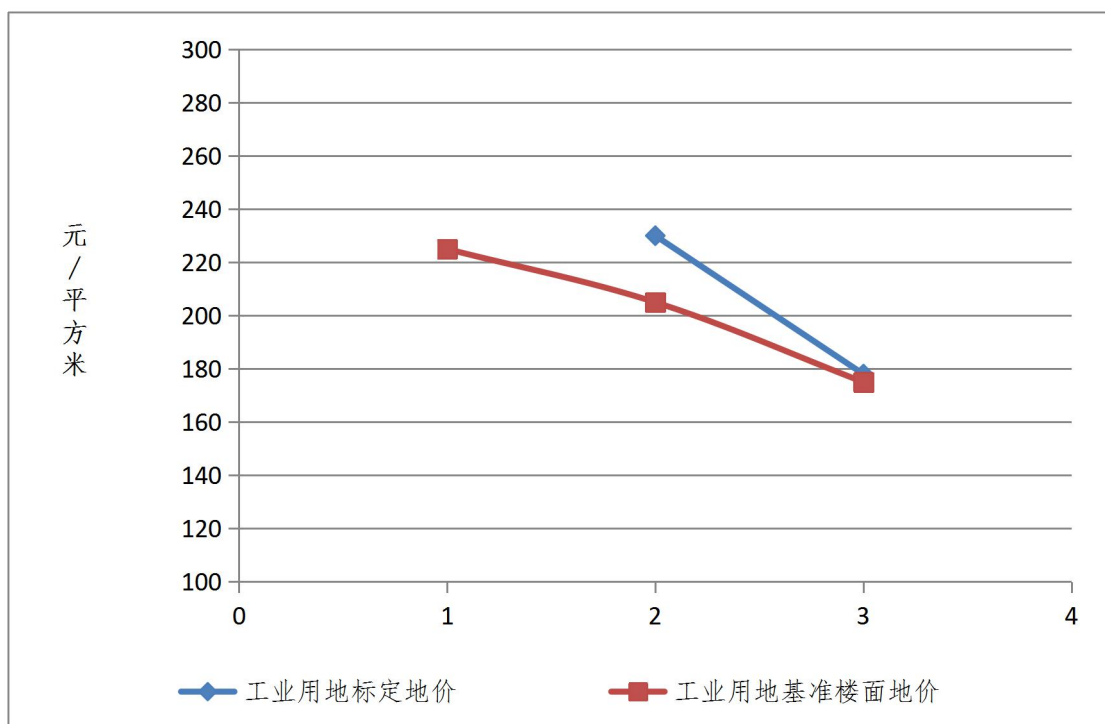


图 6-3 工业用地各土地级别基准地价和标定地价地面单价对比折线图

从图 6-1 至图 6-3 可以看出，此次确定的标定地价，住宅和工业用地都比较接近所在级别基准地价水平，但是商服略微高出所在级别基准地价水平，主要是由于商服标准宗地与监测点在容积率和开发程度上有一定差异，且所选标准宗地在所在区域中区位、开发水平、交通等各方面水平比较好，其评估的价格因此略微高于基准地价水平。

两者内涵来看，基准地价是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商服、住宅、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格。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条件下，于某一估价期日法定最高使用年期下的土地权利价格。

第七章 标定地价成果应用

一、将标定地价公示成果向全社会公示，促进土地市场价格水平信息公开，建立公平、公开地产市场

将标定地价公示成果向全社会公示，有利于促进土地市场价格水平信息公开，建立公平、公开地产市场。在建立标定地价体系的城镇范围内，可以通过土地市场价格作为经济手段，引导土地的集约利用和合理配置。

二、可通过标定地价测算土地出让金（政府收益）

由于标定地价公示体系中，标准宗地的评估价反映的是估价时点的市场价水平，通过比准，可得出各具体宗地的客观市场价（标定地价）。以该标定地价为基础核算土地出让金，能够保证土地出让金紧跟土地市场价水平、保障政府收益不流失。

三、可通过标定地价确定土地出让的最低限价和最高报价

通过比准测算具体宗地的标定地价，可在土地出让（协议、招标拍卖挂牌）过程中，确定最低限价。

同时，针对当前“地王”频现的情况，国土资源部多次发文要求对土地招拍挂过程中的土地竞价过程进行干预。全国不少大中城市也多次因溢价率过高或报价（单价或总价）过高喊停土地竞价过程。而目前确认“地王”的过程，多与可比性不高的其他地块成交价格进行类比。通过具体宗地自身的标定地价，可依据确定固定的溢价率比例，建立简便易行且可控的最高报价限制。

通过标定地价确定土地出让的最低限价和最高报价，将有利于建立稳定、可持续的土地市场和房地产市场。

四、可通过标定地价确定土地课税的基础

在土地使用权转让过程中，土地课税的基础一般按照评估价和转让双方申报价中的较高值，并以基准地价作为最低限价衡量标准。建

立标定地价公示系统之后，可通过测算具体宗地的标定地价，作为土地转让课税的最低限价参考依据之一。

五、可为信贷行业控制土地信贷风险服务

土地使用权抵押担保过程中，土地估价人员可能受信贷人员及土地使用者影响，出具与土地市场价严重不符的评估报告，而银行等信贷机构在土地市场信息不对称的情况下，很难确定具体宗地的客观真实地价水平。通过标定地价简单测算，信贷机构可以比较快速、准确地测算具体宗地价格水平，防范和控制信贷风险。

六、标定地价有关成果可直接应用于土地评估

标定地价公示成果可作为参考和数据来源直接应用于土地评估，包括基准地价评估和宗地评估。在土地评估过程中，可以以标定地价公示成果作为参考依据，对基准地价评估结果和宗地地价评估结果高低情况进行类比，进而检验评估技术过程以发现并修正问题。

七、标定地价成果可应用于大范围、多宗地快速评估

大范围、多宗地评估的情形包括国有土地拆迁（土地部分）、资产清查等。通过简便易行的标定地价系数修正法可使得标定地价成果服务于大范围、多宗地的快速评估。

八、在规范土地二级市场交易流程中发挥重要作用

十八届三中全会提出要“完善土地二级市场”。2019年5月29日，习近平总书记主持召开中央全面深化改革委员会第八次会议，审议通过《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（以下简称《指导意见》）。2019年7月19日，国务院办公厅印发《指导意见》。《指导意见》中明确规定要建立“信息发布-达成意向-签订合同-交易监管”的交易流程，并依法申报交易价格，申报价格比标定地价低20%以上的，市、县人民政府可行使优先购买权。