

博湖县城镇土地定级与基准地价更新报告

（征求意见稿）

一、工作背景

按照《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部办公厅关于做好开展 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45 号）及《新疆维吾尔自治区自然资源厅办公厅关于进一步加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（新自然资办函〔2024〕169 号）等文件精神的要求，“城市土地级别和基准地价原则上每三年更新一次”的有关规定，博湖县上一轮土地定级与基准地价更新成果基准日为 2020 年 12 月 31 日，至今已满 5 年，随着博湖县国民经济的发展，城区基础设施、公用设施的逐步完善，城区面貌发生了很大变化，县城内部分地段的土地质量也在不断提高，原有的博湖县城区土地定级和基准地价更新成果已经不能满足当前博湖县国民经济发展和国土资源管理工作的需要，土地定级范围及基准地价急需完善而开展我县城镇土地定级与基准地价。

二、工作依据

（一）法律、法规

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订版）；
- 2.《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 修订版）；
- 4.《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》；
- 5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规；
- 6.《中华人民共和国资产评估法》；
- 7.《中华人民共和国民法典》等法律法规。

（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.《自然资源分等定级通则》TD/T1060-2021；
- 4.《自然资源价格评估通则》TD/T1061-2021。

（三）其他

- 1.博湖县城区地形图（1:5000）；
- 2.博湖县商服、交通、供电、环保、规划等部门提供相关的资料；
- 3.土地估价工作收集的各种市场交易资料；
- 4.2021—2024 年博湖县社会经济统计公报；
- 5.《博湖县城区土地定级与基准地价更新》（2020 年）；
- 6.《博湖县国土空间总体规划（2021-2035）》。

（四）政策依据

- 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.《关于下发自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标

准的通知》（新计价房〔2001〕500号）；

3.《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；

4.《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国发〔2006〕307号）；

5.《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；

6.《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

7.《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）；

8.《节约集约利用土地规定》（根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）；

9.《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规范》（国土资源部令第39号）；

10.《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；

11.《关于重新公布自治区征收农用地地区片综合地价标准的通知》（新自然资规〔2024〕1号）；

12.《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）；

13.《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地区片基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）；

14.《关于进一步加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资源办函〔2024〕169号）。

三、目的意义

依据国家标准：“定级规程”“估价规程”，对博湖县城区土地级别和基准地价进行全面更新，以实现以下主要目的：

- 1.为政府进行土地开发决策、制定土地管理措施、宏观调控土地市场、合理确定土地使用权有偿有限期出让价格提供科学依据；
- 2.为土地开发、经营投资者的市场交易行为提供价格和决策参考；
- 3.为政府定期更新和公布基准地价、标定地价奠定基础；
- 4.为城区规划调整土地利用结构，合理安排土地用途，确定土地利用强度，提高土地利用效益提供科学依据；
- 5.为政府财政税收部门进行土地税费征收提供依据；
- 6.为企事业单位清产核资，进行土地资产评估和成本核算提供服务；
- 7.为各类宗地的评估提供技术依据；
- 8.为实现对城区地价的指数编制、地价信息发布、地价辅助决策等提供依据；
- 9.集约节约利用城市土地资源资产、防止城市国有土地资源资产流失；
- 10.培育规范城市土地市场，提供土地级别与价格支撑、服务，为政府、企业用地项目落地提供保障。

四、适用范围

- （1）博湖县中心城区

博湖县城镇土地定级和基准地价更新范围是《博湖县国土空间总体规划（2021—2035年）》规划中心城区内的建设用地，范围东至农二师25团边界，南至规划南环路南侧，西至规划建设路，北至规划北环路北侧的农村道路，定级估价区域面积1032.64公顷。

（2）乡镇和景区

本次除中心城区外，还包括博湖镇、本布图镇、乌兰再格森镇、才坎诺尔乡、博斯腾湖乡、查干诺尔乡、塔温觉肯乡、阿洪口景区、白鹭洲景区、大河口（西海渔村）景区和扬水站景区平均地价，范围依据《博湖县国土空间总体规划（2021—2035年）》划定的镇区范围确定。

五、土地级别划分

一级地：面积192.82公顷，占定级区面积的18.67%，是博湖县城区中心地段，基础设施齐全，人口密集，商业服务业网点密布，土地利用效益好。北至健康路以北140米，西至光华路，南至吉祥路，东至银湖路。包括速8酒店、运管站、原党校、农机局、芦苇管理局、质监局、原体育中心、旅游局、博斯腾湖管理局、环保局、地税局、国税局、财政局、广电局、水利局、交通局、客运站、公安局、看守所、禁毒办、国土局、妇幼保健院、屯河番茄制品分公司、博湖农商银行、工商局、绿洲宾馆、县人民法院、建设局、检察院、计生委、武装部、县政府、邮政局、科技局、供销社、博湖中学、农业农村局、动物防疫站、林业局、交警大队、统计局、影剧院、劳动就业局、新华书店、面粉厂、粮食局仓库、阳光幼儿园、农贸市场、疾控中心、博湖镇政府、蒙医院、药监局、教育局、老

年活动中心、人民医院、民政局、县一中、县幼儿园、青少年活动中心、苇板厂等单位。

二级地：面积 329.64 公顷，占定级区面积的 31.92%，在南、西、北三面环绕一级地分布，北至团结路以北 140 米，东至银湖路，南规划南环路，西至西环路。基础设施基本齐备，交通通畅，人口较密集，土地利用效益较好。包括恰葛美食城、公安局、检察院、县人民法院、文化和旅游局、体育场、酒厂、第一小学河西校区、污水处理厂、番茄厂、线缆厂、供电公司、博斯腾湖大酒店、巴州种畜场直属学校、蓝翔水产加工厂、鑫泰燃气有限责任公司、县园林场、塔里木石油勘探公司博湖基地、汇之源小区、县森林警察大队、团结小区、建宇河滨花园、天湖湾广场等单位（小区）。

三级地：面积 510.18 公顷，占定级区面积的 49.41%，二级地以外至估价区界线内的地区，该级地基础设施参差不齐，人口稀疏，与农区交错分布，土地利用效益较低。包括西海龙马苑、国道南侧垃圾转运站、印象西海度假村、质信家具厂、鑫泰燃气液化气加气站、野生鱼早繁中心等单位。

六、主要成果

①、定级成果表

表 1 博湖县城区土地级别面积表

定级时间	土地级别	I 级	II 级	III 级	合计
2025 年	面积（公顷）	192.82	329.64	510.18	1032.64
	比例（%）	18.67	31.92	49.41	100

②、博湖县城区基准地价成果表

表 2 博湖县基准地价结果表

土地级别	I 级地	II 级地	III 级地
商服用地（元/m ² ）	635	452	284
万元/亩	42.33	30.13	18.93
住宅用地（元/m ² ）	385	252	178
万元/亩	25.67	16.80	11.87
工业用地（元/m ² ）	170	125	108
万元/亩	11.33	8.33	7.20
公共服务项目用地（元/m ² ）	190	145	120
万元/亩	12.67	9.67	8.00

③、各乡镇区域平均地价成果表

表 3 区域平均地价价格表

乡镇	商业用地	住宅用地	工业用地	公共服务项目用地
本布图镇	160	100	90	100
乌兰再格森镇	160	100	90	100
查干诺尔乡	140	100	90	100
才坎诺尔乡	140	100	90	100
塔温觉肯乡	140	100	90	100
博斯腾湖乡	140	100	90	100
大河口景区	245	150	100	120
白鹭洲景区	210	130	100	120
扬水站景区	210	130	100	120

阿洪口景区	245	150	100	120
-------	-----	-----	-----	-----

七、修正体系

采用替代原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出基准地价在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系，以便能在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价。

根据下式可计算地价影响因素最大上调、下调修正幅度。

$$F_i = Q \times W_i$$

式中：F_i：为各类用地中某一影响因素的最大上调或下调幅度；

Q：因素整体修正幅度；

W_i：为某一因素的权重值。

将影响地价的因素分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级。在一般水平时修正系数为零，在一般水平与上限地价之间，或一般水平与下限价格之间，内插条件较优或较劣的修正系数，并进行个别调整，得出宗地地价修正系数。

八、意见征求相关说明

意见征求期为 30 日（2026 年 4 月 30 日至 5 月 29 日），有关单位和各界人士如有修改意见和建议，请于意见征求期间向博湖县自然资源局国土空间规划与用途管制股提出。

地址：博湖镇团结西路 106 号

联系电话：0996-6929277