

地价基本概念简介 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_B0_E4_BB_B7_E5_9F_BA_E6_c51_84560.htm 一、基准地价

基准地价是人民政府对城镇规划区范围内现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地，按照商业、住宅、工业等土地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。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条，国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发200115号）、国土资源部《关于整顿和规范市场秩序的通知》（国土资发2001174号）等规定，基准地价由市、县人民政府根据国家统一划定的城市土地等级和规定的地价幅度依法定期确定和公布。基准地价原则上每三年更新一次，并根据市场变化适时进行调整。基准地价的基本内容，包括分用途、分区域基准地价及其在不同因素条件下修正为宗地地价的修正系数体系都应当以适当的形式在指定场合或媒体上公布，并接受查询。

二、宗地地价宗地地价是指具体宗地在某一期日的土地使用权价格。宗地地价评估是根据评估目的、待估宗地的特点和当地土地市场的状况，选择适宜的估价方法对待估宗地的权益进行分析，评估出待估宗地在某一期日的土地使用权价格。根据评估目的不同宗地地价可分为：标定地价、出让底价、交易地价等。

三、标定地价标定地价是宗地地价的一种，是市、县人民政府根据管理的需要，评估的具体宗地在正常土地市场和正常经营管理条件下某一期日的土地使用权价格。《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条和国务院《关于加强国有土

地资产管理的通知》规定，标定地价必须定期确定并向社会公布。根据国土资源部《关于整顿和规范土地市场秩序的通知》规定，对市场交易中的土地申报价格，要依据标定地价进行审核，凡土地转让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。

四、国有土地使用权出让底价
国有土地使用权出让底价是指人民政府根据正常市场状况下宗地应达到的地价水平和相应的产业政策，确定的某一宗地出让时最低控制价格标准。国有土地使用权出让底价依法由市、县国土资源行政主管部门会同有关部门拟定，列入国有土地使用权出让方案报经县级以上人民政府批准。在国有土地使用权招标、拍卖、挂牌竞价出让时，如报价均于低价，市、县国土资源行政主管部门应当依法中止该宗地使用权招标、拍卖、挂牌竞价出让。国有土地使用权出让底价必须严格保密。

五、协议出让国有土地使用权最低价
协议出让国有土地使用权最低价是指省级以上人民政府为了宏观调控土地市场，防止低价协议出让国有土地使用权而实施的出让金最低控制标准。协议出让国有土地使用权最低价由国土资源行政主管部门会同有关部门根据不同土地用途和土地级别的基准地价的一定比例拟定，逐级报省级人民政府批准后执行。但是，直辖市、计划单列市及省、自治区人民政府所在地的城市还须报国土资源部核准

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com