关于公开征求《兰西县城镇基准地价修订测算项目成果（征求意见稿）》意见的公告

为落实《中华人民共和国土地管理法》、黑龙江省自然资源厅《关于开展新一轮城镇建设用地基准地价更新和备案工作的通知》（黑自然资函〔2026〕223号）、《黑龙江省重大行政决策程序暂行规定》（黑龙江省人民政府令第4号），兰西县自然资源局组织有关单位和评估机构，研究测算并制定了《兰西县城镇基准地价修订测算项目成果(征求意见稿)》，现向社会公开征求意见。

公开征求意见时间为2026年11月12日至2026年12月12日，请于征求意见截止前将意见按以下途径和方式反馈我局，并注明提出意见建议的单位名称、个人姓名及联系方式。

一、邮件方式

电子邮箱：livermore2017@163.com

二、电话方式

联系电话：0455-5633053

三、信函方式

通信地址：兰西县自然资源局

邮政编码：151500

兰西县自然资源局

2026年11月12日

附件

兰西县城镇基准地价修订测算项目成果（征求意见稿）

兰西县自然资源局

黑龙江显和土地规划设计咨询有限公司

二〇二六年十一月

第一部分　项目背景及依据

一、工作背景

兰西县现行基准地价更新工作于2021年完成，基准地价成果自公布实施以来，对兰西县经济社会的发展、城市改造建设以及对土地资产的管理发挥了积极的作用。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”；原国土资源部办公厅《关于加强镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）中相关规定，“凡现有基准地价已3年以上未及时更新或地价水平已发生重大变化的，要立即部署启动基准地价更新工作。超过6年未全面更新的，宗地评估不得使用基准地价系数修正法，集体决策确定土地供应底价时不能作为依据使用。”根据上述法律及文件规定，兰西县现行基准地价成果应进行更新。

2026年1月，黑龙江省自然资源厅发布了《关于开展新一轮城镇建设用地基准地价更新和备案工作的通知》（黑自然资函〔2026〕223号）文件，要求全省各地要结合本地实际，及时开展城镇基准地价更新工作。兰西县自然资源局按照文件精神部署开展了基准地价修订测算工作，通过发挥基准地价在土地市场和土地资产管理中的作用，更好地服务于全市经济社会发展。该项目工作的主要任务是完成兰西县城镇土地分等、定级和商服、住宅、工业、公共服务及公用设施用地基准地价测算，并建立基准地价修正体系

二、工作依据

（一）法律依据

1.国家法律及法规

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年修正，2020年施行）

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年修正，2020年施行）

（3）《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）

（4）《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（2015年第一次修正、2019年4月23日第二次修正，2019年4月23日施行）

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，2021年4月21日修订通过，2021年9月1日起施行）

（7）《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》（国务院令第55号，1990年5月19日发布，2020年11月29日修订）

（8）《中华人民共和国耕地占用税法》（2018年12月29日通过，2019年9月1日起施行）

（9）财政部、国家林业和草原局《关于调整森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》（财税〔2015〕

122 号，2015 年 11 月 1 日印发）

（10）《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101 号，2014 年 12 月 23 日印发，2015 年 1 月 1 日起施行）

（11）《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）《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）

（13）《节约集约利用土地规定》（自然资源部令第 61 号）

（14）《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20 号，2017 年 2 月实施）

2.地方法律、法规及通知文件

（1）《黑龙江省土地管理条例》（2022 年 12 月 22 日黑龙江省第十三届人民代表大会常务委员会第三十九次会议通过，2023 年 3 月 1 日起施行）

（2）《黑龙江省人民政府关于印发黑龙江省征地区片综合地价实施办法的通知》（黑政发〔2014〕34 号）

（3）《黑龙江省人民政府关于调整地方教育附加征收标准的通知》（黑政发〔2011〕13 号）

（4）《黑龙江省人民政府关于林地、林木补偿标准有关问题的通知》（黑政规〔2021〕5 号）

（5）《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于黑龙江省耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 8 月 16 日通过，

2019 年 9 月 1 日起施行）

（6）黑龙江省国土资源厅、财政厅、物价局《关于印发<黑龙江省耕地开垦费征收和使用管理办法>的通知》（黑国土资规〔2018〕1 号）

（7）《黑龙江省发展和改革委员会 黑龙江省财政厅关于草原植被恢复费征收标准的批复》（黑发改价格〔2021〕237 号）

（8）《省财政厅 省林业厅转发<财政部 国家林业局关于调整森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知>的通知》（黑财农〔2016〕1 号）

（9）黑龙江省人力资源和社会保障厅、黑龙江省财政厅、国家税务总局黑龙江省税务局《关于调整全省城乡居民基本养老保险缴费档次的通知》（黑人社规〔2024〕2 号）

（10）黑龙江省自然资源厅《关于做好城镇建设用地基准地价管理的通知》（黑自然资发〔2024〕2114 号）

（11）黑龙江省自然资源厅《关于开展新一轮城镇建设用地基准地价更新和备案工作的通知》（黑自然资发〔2026〕223 号）

（12）黑龙江省人民政府《关于调整地方教育附加征收标准的通知》

（13）《绥化市人民政府关于调整绥化市征地区片综合地价的通知》（2023 年 9 月 28 日发布，2023 年 10 月 1 日起执行）

（14）《绥化市土地征收中地上附着物确认和补偿标准

暂行规定》（绥政办规〔2017〕2号）

（二）技术依据

1.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

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）

5.《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

6.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）

（三）资料依据

1.兰西县国土空间总体规划（2021—2035年）

2.兰西县不动产权籍库（2025年）

3.兰西县2024年度国土变更调查数据库

4.兰西县中心城区控制性详细规划

5.兰西县2021年和2023年度的土地征收成片开发方案

6.土地市场动态监测与监管系统中的建设用地供应台账

7.兰西县2025年国民经济和社会发展统计公报

8.兰西县近6年存量房交易台账

9.兰西县近6年商品房销售网签登记表

10.兰西县现行基准地价修订测算成果（文本、图件）

第二部分　项目概况

一、城镇土地分等

（一）分等对象

本次城镇土地分等对象是兰西县所辖的9镇6乡（兰西镇、榆林镇、临江镇、平山镇、燎原镇、远大镇、红光镇、康荣镇、奋斗镇、长江乡、长岗乡、兰河乡、北安乡、红星乡、星火乡）。

（二）分等方法

采用多因素综合评价法，以市场资料分析法等进行验证。影响土地等的因素（因子）及权重采用特尔菲法选定，影响土地分等的因子评价指标值标准化处理采用位序标准化法，城镇土地等的初步划分采用数轴法。

（三）分等成果

表1　兰西县各镇乡土地等别划分表

土地等别	城镇名称	数量
1	兰西镇	1
2	榆林镇	1
3	临江镇、平山镇、燎原镇、远大镇、红光镇、康荣镇、奋斗镇	7
4	长江乡、长岗乡、兰河乡、北安乡、红星乡、星火乡	6

二、城镇土地定级

（一）定级对象

本次城镇土地定级对象是兰西县所辖的9镇6乡所涉及的城镇开发边界范围内的可建设用地。

（二）定级方法

根据兰西县的实际情况，本次定级采用综合定级的方式，同时以计算机系统为辅助手段进行定级，选取对土地级别影

响较大的定级因素，采用特尔菲法设定各定级因素的权重，并计算最终的分值，最后结合现行土地级别进行调整，并以市场资料分析法进行验证调整。

（三）土地定级成果

表 2　兰西县商服、住宅、公共服务用地土地级别表

序号	城镇名称	土地级别			
		I级	II级	III级	IV级
1	兰西镇	★	★	★	
2	榆林镇		★	★	
3	临江镇、平山镇、燎原镇、远大镇、红光镇、康荣镇、奋斗镇			★	
4	长江乡、长岗乡、兰河乡、北安乡、红星乡、星火乡				★

表 3　兰西县工业、公用设施用地土地级别表

序号	城镇名称	土地级别	
		I级	II级
1	兰西镇	★	
2	榆林镇、临江镇、平山镇、燎原镇、远大镇、红光镇、康荣镇、奋斗镇、长江乡、长岗乡、兰河乡、北安乡、红星乡、星火乡		★

（四）土地级别范围描述

根据定级结果最终确定的土地级别，土地级别边界具体范围描述见下表，如因地物名称变更导致无法对应的情况，应结合基准地价图级别范围综合确定。

1.商服、住宅、公共服务用地土地级别范围描述

表 4　兰西镇商服、住宅及公共服务用地土地级别范围表

土地级别	区域范围
I	兰西镇：柴市街—东环路—府前路—二道街—南环路—正阳路—重庆路—黑大公路—麻城大道—西环路—柴市街的合围区域。
II	兰西镇：北环路—东侧建设用地范围边界—绥兰路—西侧建设用地边界—红富家园西侧边界—时代新城西侧边界—熙府家园西侧边界—宫威家园北侧道路—黑大公路—北环路所合围的除一级地以外的区域。 榆林镇：庆丰家园南侧道路—庆丰家园西侧道路—庆丰家园北侧道路—华茂新城西侧道路—华茂新城北侧第二条道路—黑大公路—榆林中学南侧道路—霍家空心砖厂东侧边界向南—曹家粮油店西侧道路—朱连友餐厅西侧边界向南—龙福盛火锅东侧一宗地—哈黑绿洲生态酒店南侧道路—黑大公路东侧一宗地—福康家园东侧—榆林镇纪检委东侧边界—榆林镇纪检委南侧边界—黑大公路—太阳升粮库南侧边界—太阳升粮库西侧边界—福泰楼大酒店南侧道路—榆林镇中心小学西侧第二条道路—庆丰家园南侧道路，的合围区域。
III	兰西镇：城镇开发边界内除一、二级地以外的区域。 榆林镇：城镇开发边界内除二级地以外的区域。 临江镇、平山镇、燎原镇、远大镇、红光镇、康荣镇、奋斗镇城镇开发边界内的区域。
IV	长江乡、长岗乡、兰河乡、北安乡、红星乡、星火乡城镇开发边界内的区域。

2.工业用地、公用设施用地土地级别范围描述

兰西县工业用地、公用设施用地土地级别范围详见下表：

表 5　兰西镇工业、公用设施用地土地级别范围表

土地级别	区域范围
I	兰西镇：城镇开发边界内的区域。
II	榆林镇、临江镇、平山镇、燎原镇、远大镇、红光镇、康荣镇、奋斗镇、长江乡、长岗乡、兰河乡、北安乡、红星乡、星火乡城镇开发边界内的区域。

三、基准地价更新

（一）基准地价内涵

依据《城镇土地估价规程》相关部分，结合黑龙江省自然资源厅《关于开展新一轮城镇建设用地基准地价更新和备案工作的通知》（〔2026〕223 号）要求，确定本次基准地价修订测算的基准地价内涵是指在估价期日 2026 年 1 月 1 日，各用途、各级别设定平均土地开发程度、平均容积率条

件下，各用途法定最高出让年期，正常市场条件下各用途各级别的国有土地使用权区域平均价格。各级别、用途基准地价内涵见以下两个表格。

表 6　兰西县商服、住宅、公共服务用地基准地价内涵表

级别	用途	土地使用年限	容积率	设定土地开发程度	期日
一级	商服	40	1	宗地外六通（通路、通电、通水、排水、通暖、通讯），宗地内场地平整。	2026 年 1 月 1 日
	住宅	70	1		
	公共服务	50	1		
二级	商服	40	1	宗地外六通（通路、通电、通水、排水、通暖、通讯），宗地内场地平整。	
	住宅	70	1		
	公共服务	50	1		
三级	商服	40	1	宗地外五通（通路、通电、通水、排水、通讯），宗地内场地平整	
	住宅	70	1		
	公共服务	50	1		
四级	商服	40	1	宗地外四通（通路、通电、通水、通讯），宗地内场地平整。	
	住宅	70	1		
	公共服务	50	1		

表 7　兰西县工业、公用设施用地基准地价内涵表

级别	用途	土地使用年限	容积率	设定土地开发程度	期日
一级	工业	50	1	宗地外五通（通路、通电、通水、排水、通讯），宗地内场地平整。	2026 年 1 月 1 日
	公用设施	50	1		
二级	工业	50	1	宗地外四通（通路、通电、通水、通讯），宗地内场地平整。	
	公用设施	50	1		

（二）基准地价成果

表 8　兰西县全额基准地价表

单位：元/平方米

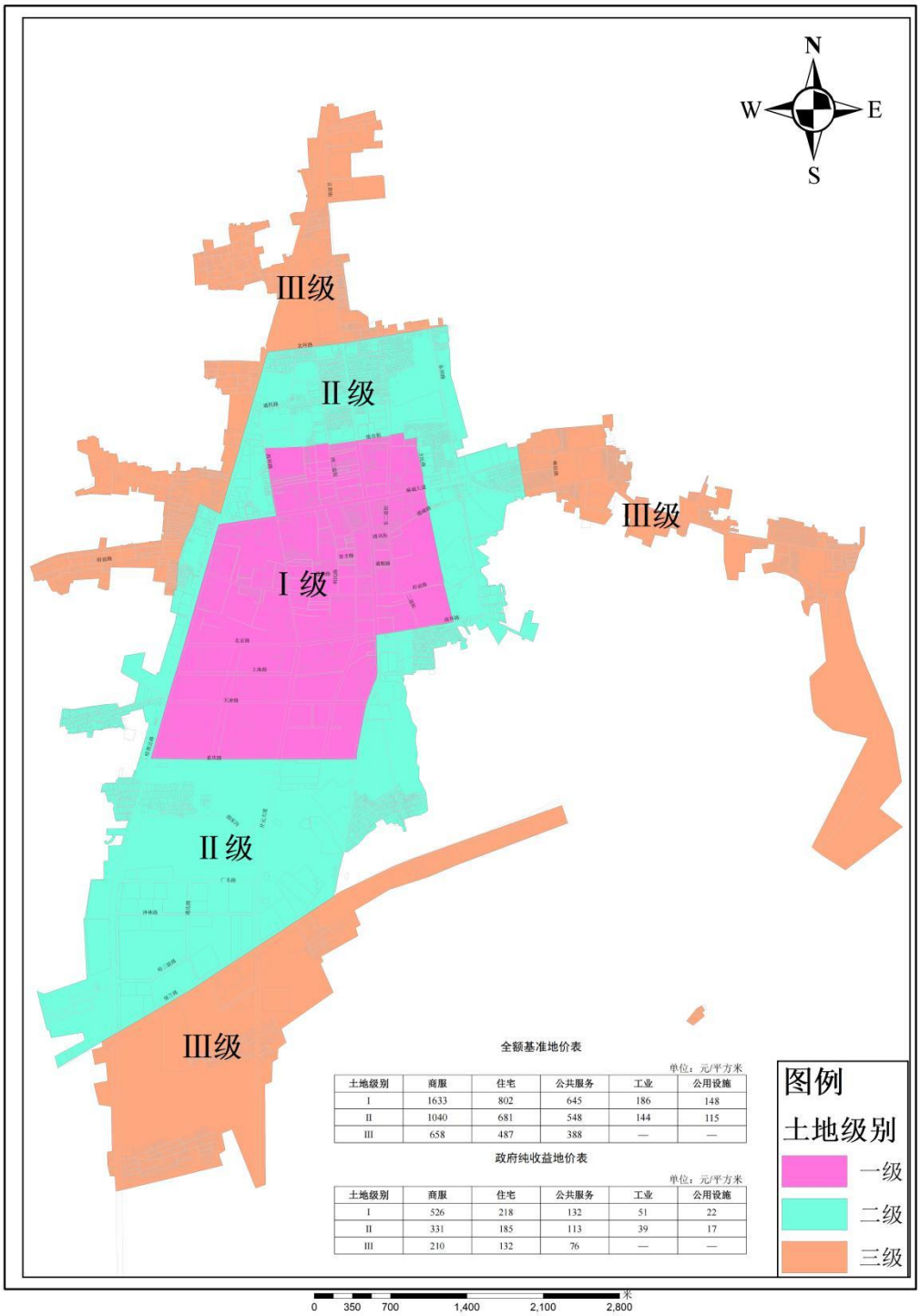
土地级别	商服	住宅	公共服务	工业	公用设施
I	1633	802	645	186	148
II	1040	681	548	144	115
III	658	487	388	—	—
IV	418	349	278	—	—

表 9　兰西县政府纯收益地价表

单位：元/平方米

土地级别	商服	住宅	公共服务	工业	公用设施
I	526	218	132	51	22
II	331	185	113	39	17
III	210	132	76	—	—
IV	132	103	62	—	—

兰西镇土地级别及基准地价图



全额基准地价表

单位：元/平方米

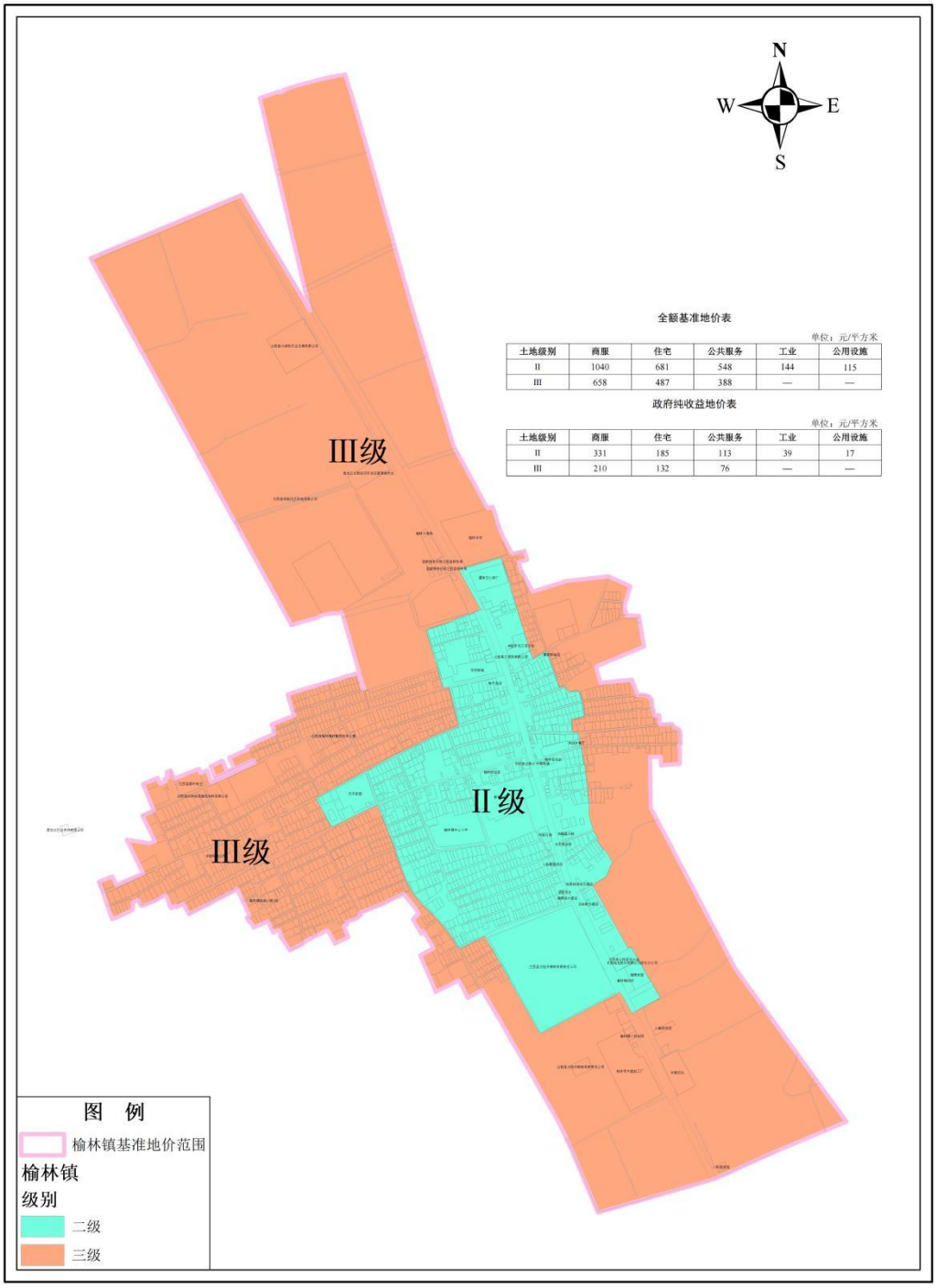
土地级别	商服	住宅	公共服务	工业	公用设施
I	1633	802	645	186	148
II	1040	681	548	144	115
III	658	487	388	—	—

政府纯收益地价表

单位：元/平方米

土地级别	商服	住宅	公共服务	工业	公用设施
I	526	218	132	51	22
II	331	185	113	39	17
III	210	132	76	—	—

榆林镇土地级别及基准地价图



全额基准地价表

单位：元/平方米

土地级别	商服	住宅	公共服务	工业	公用设施
II	1040	681	548	144	115
III	658	487	388	—	—

政府纯收益地价表

单位：元/平方米

土地级别	商服	住宅	公共服务	工业	公用设施
II	331	185	113	39	17
III	210	132	76	—	—