

二、中华人民共和国地价

1992年,上虞全面开展土地使用制度改革,城镇国有土地实行有偿使用,土地市场日益形成和发展,开始涉及地价。

(一)土地定级估价

经上虞市人民政府批准,于1993年8月开展市区(百官镇)土地定级估价,至11月完成。1994年11至12月,开展各建制镇基准地价评估。1995年9月,市建土环保局向市人民政府请示,要求启用全市基准地价,市政府于1996年6月公布施行。

上虞市区基准地价表

单位:元/平方米

地 价 级 别	用 途	商 业	居 住	工 业
		I 级	3570	850
II 级		2148	681	170
III 级		1226	462	
IV 级		477	154	

上虞市区工业用地级别范围表

土地级别	区 域 范 围
I	东至:凤山路、铁路一线; 南至:铁路桥东端一带; 西至:曹娥江东侧一线; 北至:国道一线。
II	上述区域范围以外的土地

说明:本表应结合上虞市市区土地定级估价图使用。

上虞市区商业用地级别范围表

土地级别	区域范围
I	东至: 警报山、凤山路线; 南至: 一百、妇保医院、二轻公司一带; 西至: 新建路一线; 北至: 菜场、青春花园、党校一带。
II	由 I 级区域往东、南、西、北方向延伸。 东至: 一号桥、丁界寺一带; 南至: 上源闸一带; 西至: 文化桥、人民路大桥东端、沿江滨路至铁路桥; 北至: 城建大楼、半山南侧一带。
III	由 II 级区域往东、西、北延伸。 东至: 二号桥、大树畈、铁路一带; 西至: 文化小区、曹娥江东侧一带; 北至: 舜江东路(环城公路)。
IV	上述区域范围以外的土地。

说明: 本表应结合上虞市市区土地定级估价图使用。

上虞市区居住用地级别范围表

土地级别	区域范围
I	东至: 老汽车站沿凤山路、警报山、市委党校、镇中一线; 南至: 妇保医院、一百、文化宫一带; 西至: 上虞中学、新建路、江滨路一线; 北至: 金鱼湾菜馆、半山南侧一带。
II	由 I 级区域往东、南、西、北方向延伸。 东至: 铁路桥、铁路一线; 南至: 铁路桥; 西至: 曹娥江东侧一线; 北至: 国道一线。
III	由 II 级区域往东、南、西、北方向延伸。 东至: 大树畈、九浸畈、龙山西侧一带; 南至: 上源闸一带; 西至: 曹娥江东侧一线; 北至: 西横河一线。
IV	上述区域范围以外的土地。

说明: 本表应结合上虞市市区土地定级估价图使用。

上虞市各乡镇商业、住宅、工业用地基准地价表

单位:元/平方米

地 价 乡 镇 名	用 途	商业	居住	工业	地 价 乡 镇 名	用 途	商业	居住	工业
崧厦		600	240	150	下管		290	140	100
东关		627	280	165	梁湖		251	125	120
丰惠		510	240	145	谢桥		250	110	100
小越		500	215	160	永和		200	100	100
章镇		510	210	140	驿亭		250	120	110
道墟		450	195	140	大勤		160	100	98
汤浦		430	180	130	盖北		170	120	100
谢塘		353	165	120	丁宅		160	100	90
蒿坝		312	140	140	陈溪		140	90	85
上浦		302	140	140	岭南		140	90	85
沥海		420	190	125	沥东		320	160	130
龙浦		140	90	85					

市区土地定级估价 市区土地定级估价的范围是百官镇(包括曹娥),约10平方公里的建成区和浙江省上虞经济开发区。任务是划分不同土地利用类型的土地级别,进行基准地价和宗地地价的测算和评估。按照国家《城镇土地定级规程》和《城镇土地估价规程》,技术上采用土地定级估价信息系统进行处理,运用收益还原法、剩余法、成本逼近法等各种方法测算,按商业、住宅、工业分类评估基准地价;按规划功能分区进行上虞经济开发区的地价评估。整个工作分为五个阶段:(附上虞市区定级估价技术路线图)

准备工作:建立以分管市长为主任,由财税、物价、统计和建土环保局等单位领导参加的市土地估价委员会,下设办公室,并与浙江农业大学土地科学系签订了技术协作合同。

资料调查收集:资料收集采用由业务主管部门提供,利用社会力量调查,专门调查小组实地调查补充、核实。

资料整理、分析和处理:将调查取得的各种资料按路段、地域进行归类整理。在综合分析的基础上,邀请有关领导、有关部门及权威人士24名组成专家组,运用特尔斐法测定各因素、因子权重。(附上虞市区工业、商业、住宅用地定级估价

指标体系及权重测定结果表三份)然后将调查资料输入微机,完成成果计算、图件编制、土地级别划分、商业用地路线价、住宅用地区片价及商业、住宅、工业用地基准价的测算。又根据土地利用特点和微观区位条件,选择影响商业、住宅、工业用地地价的区域因素和个别因素,确定修正系数,建立宗地地价的修正体系。

成果论证和形成:1993年11月28日邀请绍兴市土管局有关领导、专家对资料整理成果进行论证。随后,又分别征询上虞市有关领导、专家对资料整理成果的意见,适当调整地价幅度。于1994年1月14日再次召开意见征询会。

编写报告、绘制图表:编写了《上虞市区土地定级估价工作报告》和《上虞市区土地定级估价技术报告》。绘制了上虞市工业、商业、住宅用地级别地价图表,上虞市住宅用地区片地价图表,浙江省上虞市经济开发区地价图表以及上虞市区工业、商业、住宅宗地地价修正体系。

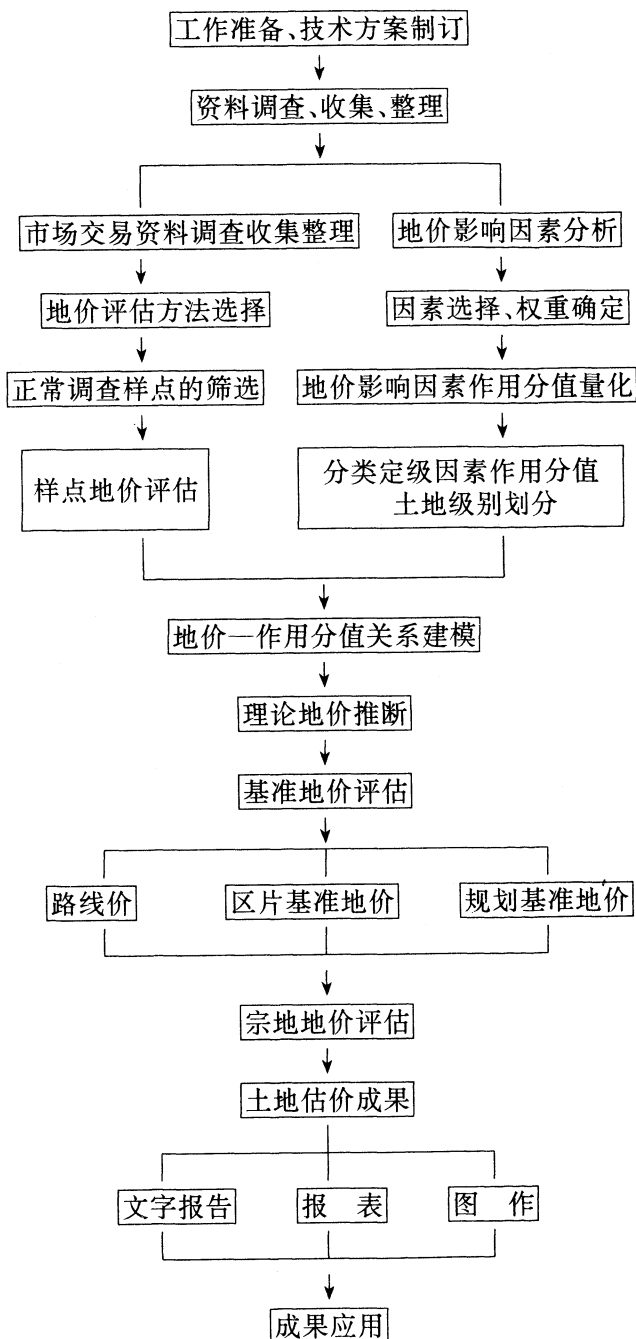
建制镇基准地价评估 完成市区土地定级估价后,经上虞市人民政府批准,于1994年11月,对17个建制镇开展基准地价评估。由镇人民政府负责实施,市土地资产评估中心负责技术方案的制订和业务技术指导。

评估工作以国家土地管理局颁发的《城镇土地估价规程》为依据,按照科学、简便、实用的指导思想,经方案确定、技术培训、资料调查、资料整理分析、地价测算、基准地价确定、宗地地价修正体系建立等工作,共收集整理了有关反映各建制镇的土地自然、社会经济等方面数据1万多个,填写调查表册200多份,至1994年12月底结束。建立了各建制镇商业、工业、住宅用地的基准地价体系和宗地地价评估修正体系。(附建制镇土地估价技术路线图)

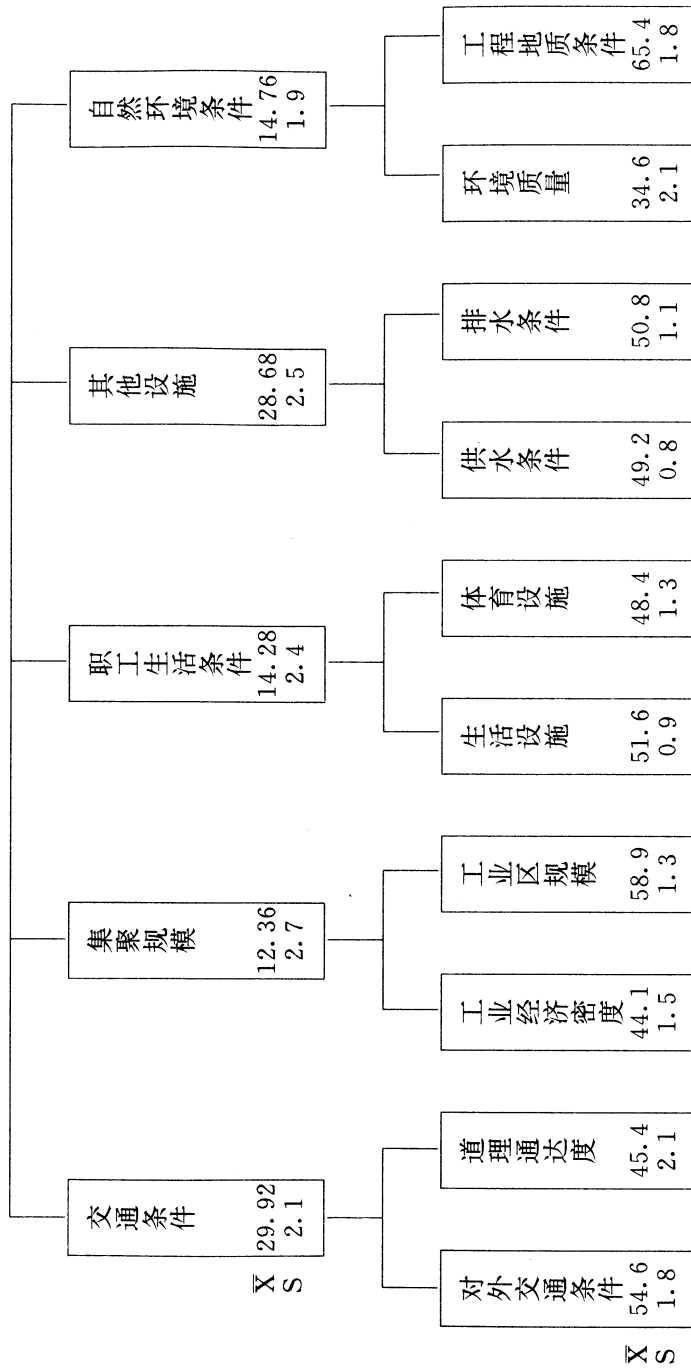
国有企业土地资产评估 按照国家、省土管局《关于切实做好1995年清产核资中土地清查估价工作的通知》精神,上虞市于1995年5月开展国有企业土地资产评估,其程序为:企业提交评估地块清单,经土地估价机构进行评估后,企业填报《土地估价结果申报表》,经企业主管部门审核,市建土环保局确认,最后由市清产核资领导小组办公室批复。

清产核资中的土地价格为国有企业使用土地的基准价格,不作为今后土地产权变动的实际价格。基准期日统一规定为1995年3月31日。按照财政部《关于国有企业清产核资中土地估价有关财务处理的通知》要求,企业应先按基准地价的50%确定入账价值,并作增加固定资产处理,列入资本公积金。至1996年2月,全市共评估81家中直和市属国有企业土地393宗,计评估价2.9亿元。并发

上虞市区定级估价技术路线图



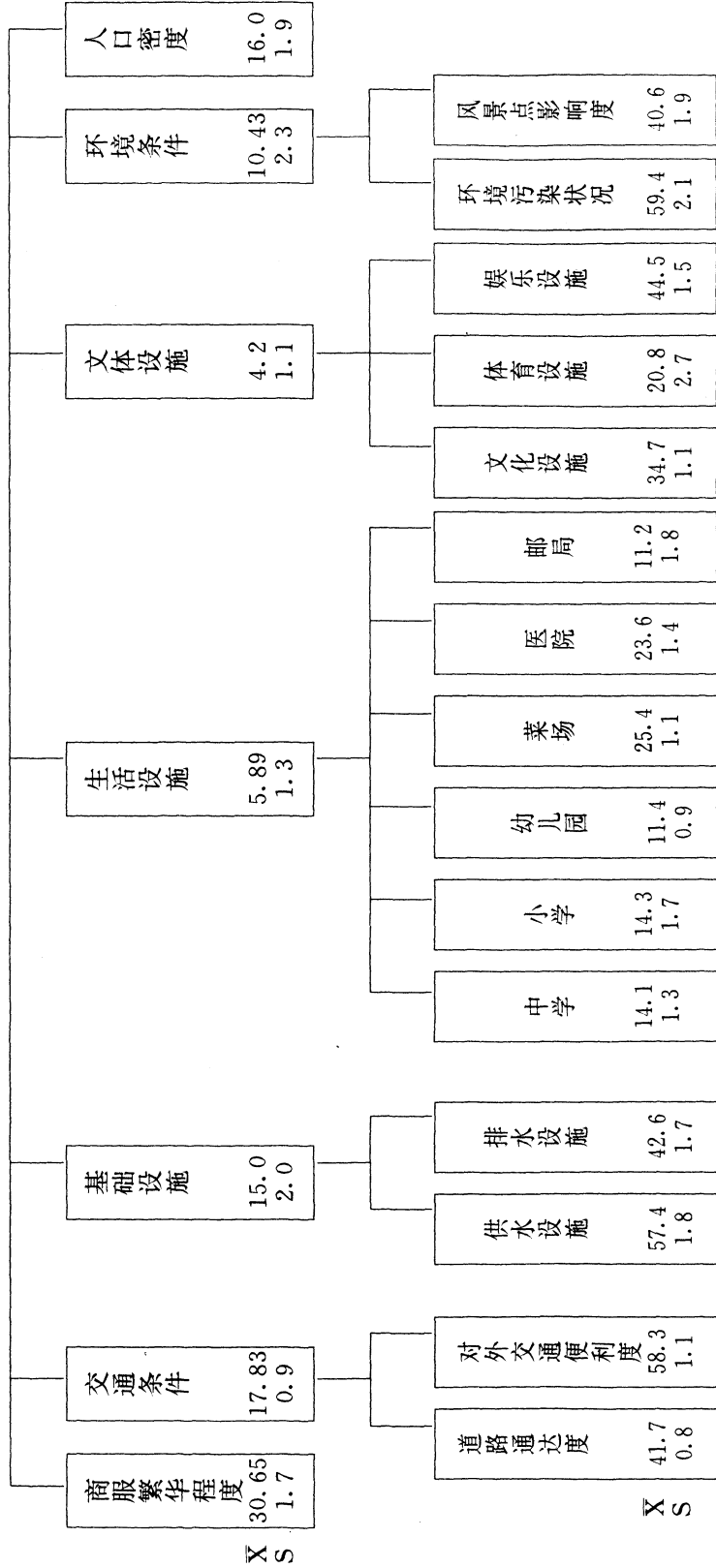
工业用地定级估价指标体系及权重测定结果



注: X̄: 专家征询总体平均值

S: 标准差

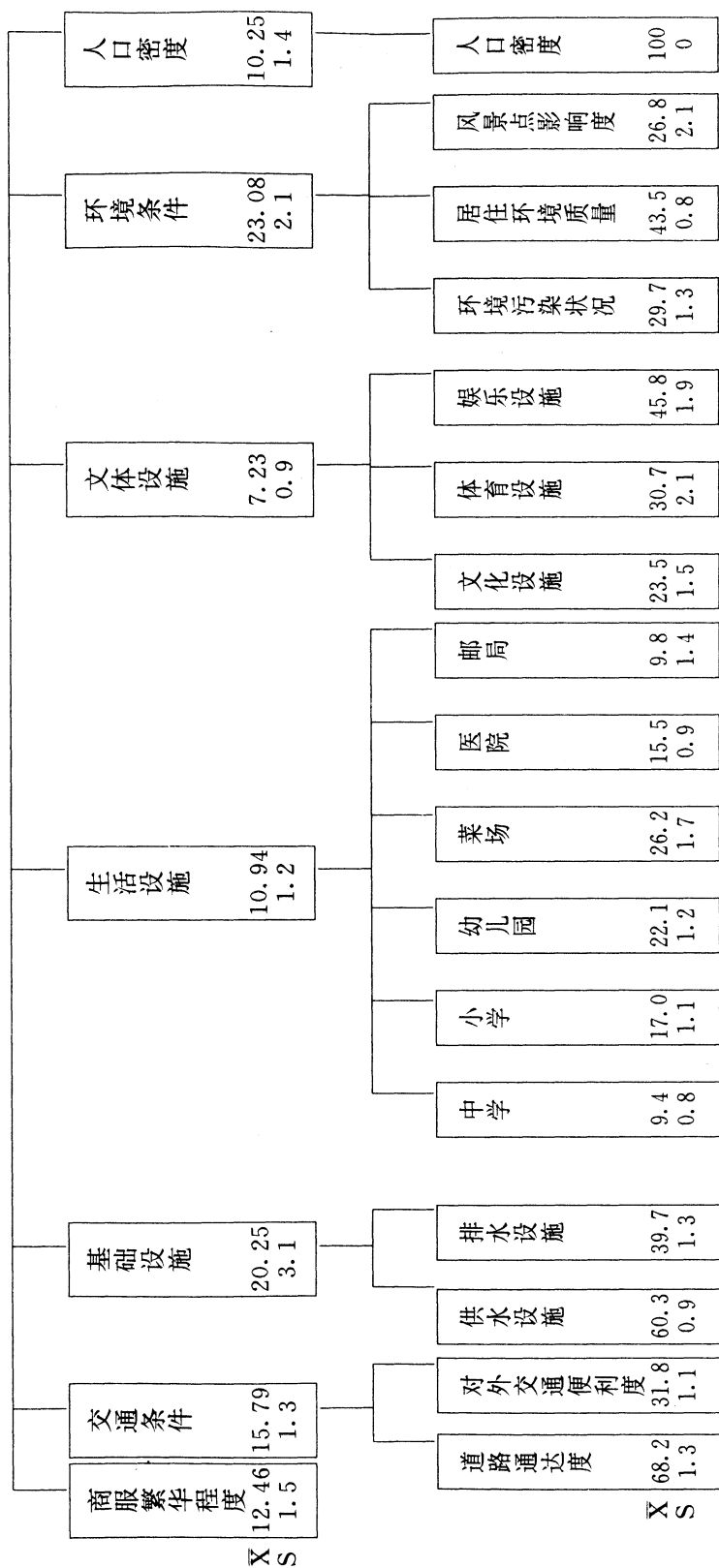
商业用地定级估价因素指标体系及权重测定结果



注: \bar{X} : 为专家征询总体平均值

S: 标准差

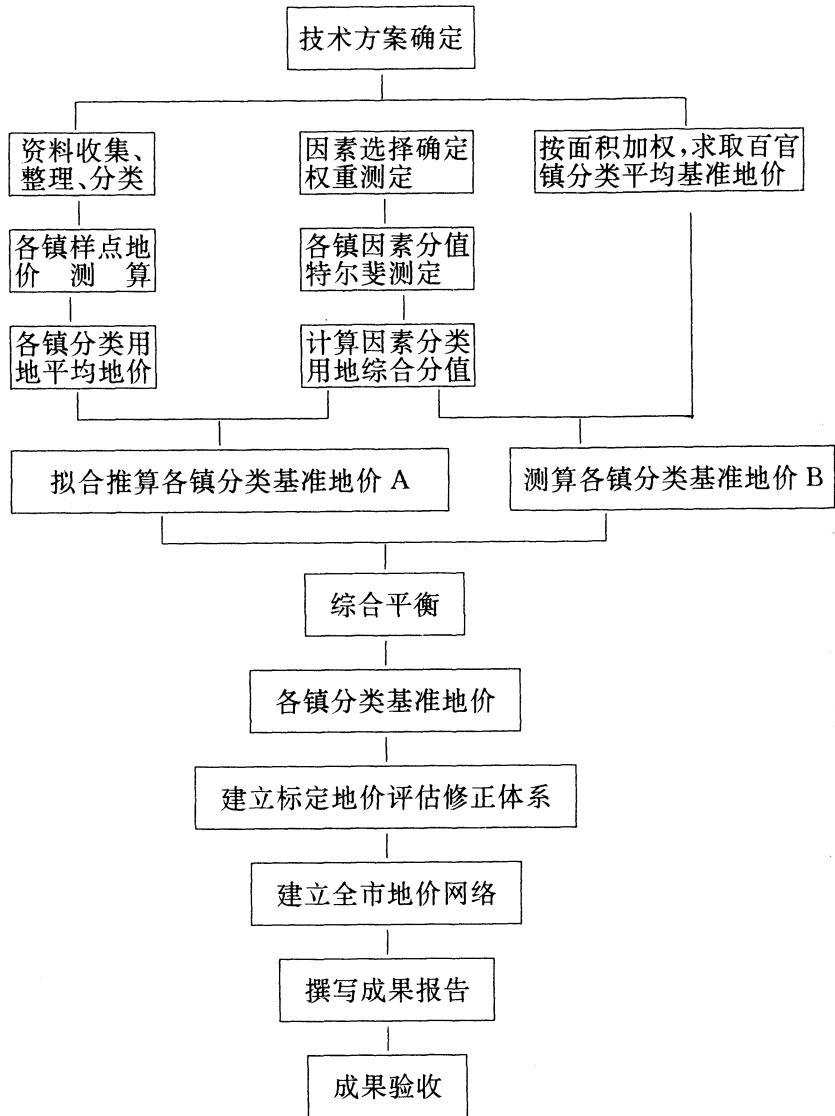
居住用地定级估价指标体系及权重测定结果



注: X̄: 专家征询总体平均值

S: 标准差

建制镇土地估价技术路线图



给《土地估价结果确认书》。

(二)宗地地价评估

市区宗地地价评估,在基准地价的基础上,逐层进行修正,最终得宗地地价(附上虞市区宗地地价评估思路示意图)。宗地地价的计算公式:

$$V \text{ 宗地地价} = V \text{ 基准地价} \times K \text{ 区域性因素修正值} \\ \times [1 + \sum (K \text{ 宗地本身个体条件修正值} - 1)] \\ \times [1 + \sum (K \text{ 他项因素修正值} - 1)]$$

商业用地宗地价 应用商业级别基准地价,经区域性因素修正,及各项个别因素修正,可求得商业宗地地价。如果是商业用地标有路线价的路段,即可应用所标的商业路线价,经各项个别因素修正,求得商业宗地地价。

商业用地各项修正系数如下:

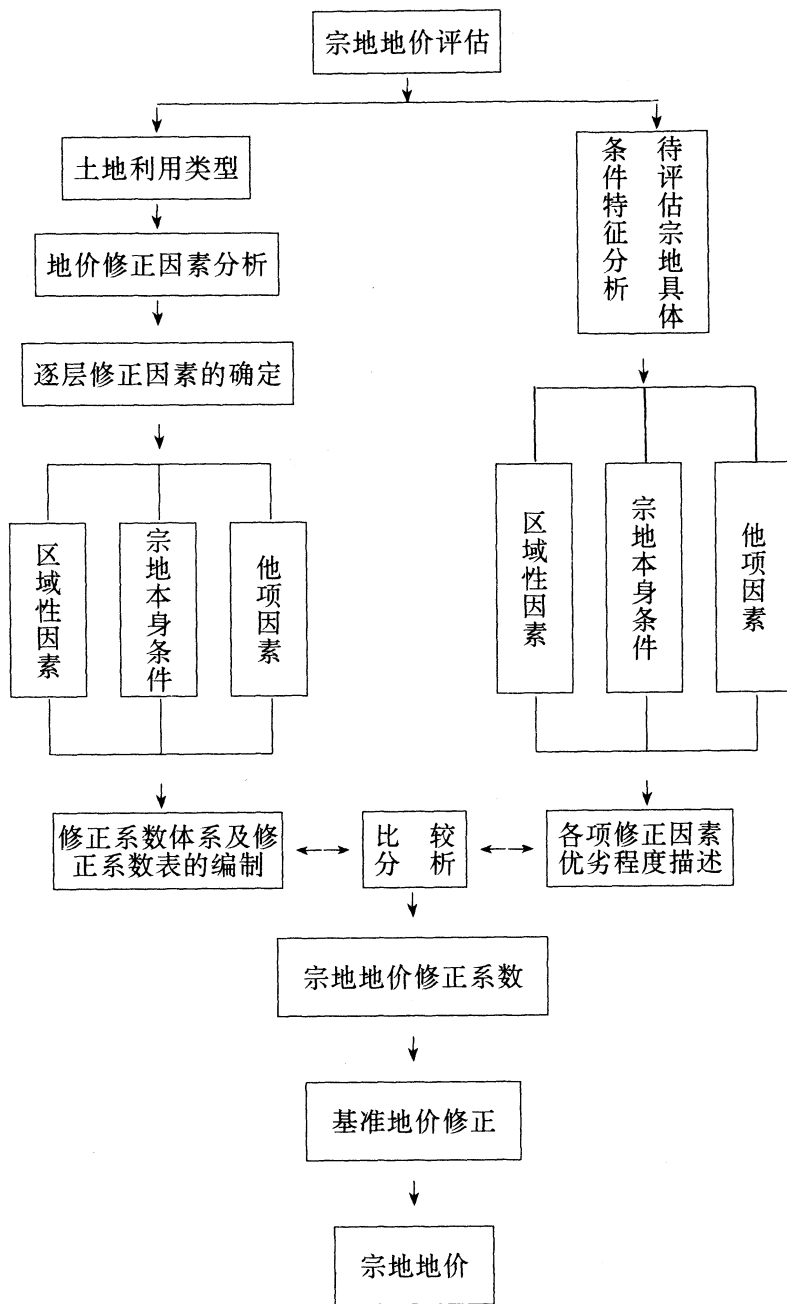
区域性因素修正系数表

定级分值(I)	66	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52	
修正系数	1.62	1.53	1.45	1.38	1.31	1.24	1.17	1.11	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.81	0.77	
定级分值(II)	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42						
修正系数	1.27	1.21	1.14	1.08	1.03	0.97	0.92	0.88	0.83	0.79						
定级分值(III)	41	40	39	38	37	36	35	34								
修正系数	1.21	1.14	1.08	1.03	0.97	0.92	0.88	0.83								
定级分值(IV)	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18
修正系数	1.49	1.41	1.34	1.27	1.21	1.14	1.08	1.30	0.97	0.92	0.88	0.83	0.79	0.75	0.71	0.69

临街状况修正系数表

土 地 级	指 标	修 正 系 数	
		沿 街	背 街
一		1.35	0.28
二		1.15	0.55
三		1.08	0.71
四		1.02	0.83

上虞市区宗地地价评估思路示意图



临路综合状况修正系数表

交叉 路口 形式	道路 类型	商业用干道 (商业街)	混 合 型 干 道	交 通 型	支 路
一般沿路(非拐角)		1.14	1.10	1.04	1.01
丁 字 交		1.16	1.12	1.05	1.02
十 字 交		1.20	1.15	1.08	1.02

临街宽度修正系数表

临街宽度(m)	≤2	3	4	5	6	7	8	9	≥10
修正系数	0.78	0.85	0.93	1	1.02	1.05	1.09	1.13	1.18

临街深度修正系数表

临街深度增量(m)★	-4~-2	-1	0	1	2	3~4	5~6	7~8	9~10	>10
修正系数	1.15	1.08	1	0.99	0.96	0.91	0.89	0.87	0.82	0.78

注：★为某宗地临街深度相对于该宗地所在街道平均进深的增值。

宽深比修正系数表

宽 深 比	<0.4	0.4~0.5	0.5~0.6	0.6~0.7	0.7~0.8	0.9~1.0	>1.0
修正系数	0.75	0.85	1	1.06	1.09	1.12	1.15

容积率修正系数表

容 积 率	0.4	0.6	0.8	1.0	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0	>2.0
修正系数	0.55	0.70	0.89	1.00	1.20	1.36	1.46	1.59	1.67	1.75

出让年限修正系数表(%)

出让年限	1年	2年	3年	4年	5年	10年	15年	20年	30年	40年
修正系数	9.97	18.97	27.08	34.39	40.99	65.45	80.04	88.75	97.05	100

住宅用地宗地地价 用基准地价加以逐项修整求得。

住宅用地各项修正系数如下：

区域性因素修正系数表

作用分值 (一级地)	65	64	63	62	61	60	59	58	57	56	55	
修正系数	1.15	1.12	1.09	1.06	1.03	1.00	0.97	0.95	0.92	0.90	0.87	
作用分值 (二级地)	54	53	52	51	50	49	48	47	46			
修正系数	1.12	1.09	1.06	1.03	1.00	0.97	0.95	0.92	0.90			
作用分值 (三级地)	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	
修正系数	1.15	1.12	1.09	1.06	1.03	1.00	0.97	0.95	0.92	0.90	0.87	
作用分值 (四级地)	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23
修正系数	1.16	1.13	1.10	1.07	1.04	1.01	0.99	0.96	0.93	0.91	0.88	0.86

楼层修正系数表

楼层数	一层	二层	三层	四层	五层	六层
修正系数	1.00	1.12	1.38	1.51	1.63	1.74

楼层地价分配率修正系数表

楼层	一层	二层	三层	四层	五层	六层
二	0.49	0.51				
三	0.31	0.38	0.31			
四	0.20	0.27	0.32	0.21		
五	0.14	0.21	0.26	0.23	0.16	
六	0.13	0.16	0.22	0.21	0.16	0.11

朝向修正系数表

朝向	南	东	北	西
修正系数	1.0	0.96	0.94	0.90

坡度修正系数

坡度	<1°	1°~3°	3°~7°	>7°
修正系数	1.0	0.88	0.80	0.60

出让年限修正系数表(%)

出让年限(年)	1	2	3	4	5	10	15	20	30	40	50	60	70
修正系数	9.8	18.7	26.7	33.9	40.4	64.4	78.8	87.3	95.6	98.5	99.5	99.9	100

工业用地宗地价

计算公式:

$$V \text{ 宗地地价} = V \text{ 基准地价} \times [1 + \sum K]$$

$\sum K$ 的求算方法:

先按特尔斐法测得工业用地宗地修正因素如下:

工业用地修正因素表

因素	权重
地质地形条件	0.15
地产形状	0.07
基础设施配套状况	0.18
周围地产条件	0.07
环境质量	0.05
交通运输条件	0.20
规划限制	0.10
到居民点、区距离	0.10
集聚规模	0.08

再将每个影响因素相对优劣程度在-20~20之间赋分,具体各因素的修正幅度可邀请有关专家根据上述修正因素的特尔斐法测定,即在区域范围内比较各因素的相对优劣。如某地段地块,基准地价为230元/平方米,经特尔斐法测定后,各修正因素的赋值如下表:

工业用地宗地地价修正因素赋值表

因素	权重	赋值数据	修正系数(%)
地质地形条件	0.15	-8	-1.2
地产形状	0.07	-4	-0.28
基础设施配套情况	0.18	+16	+2.9
周围地产条件	0.07	+20	+1.4
环境质量	0.05	-4	-0.2
交通运输条件	0.20	+20	+4
规划限制	0.10	+20	+2
到居民点、区距离	0.10	+6	+0.6
集聚规模	0.08	-2	+0.18

$\sum K_1 = 9.06$

这宗工业用地的宗地地价为：

$$230 \times [1 + 9.06\%] = 250.83 \approx 251 \text{ 元/平方米}$$

上虞自建立“土地资产评估中心”以来，至 1995 年底，共评估 44 宗宗地地价，面积 307.86 万平方米，评估价格为 1.22 亿元（不包括国有企业清产核资中的地价评估）。

（三）出让地价

有偿出让城镇国有土地使用权，其宗地价：先由地价评估机构根据基准地价和宗地位置、权重因素、土地用途、出让年限、使用条件（通电，通水，通路和土地平整）、建设要求（容积率、建筑密度）进行评估，然后由估价委员会办公室确认，报市人民政府批准执行。用招标、拍卖方式出让的地块，经批准的评估价作为出让底价。招标、拍卖会上竞投、竞拍，价高者成交；用协议方式出让的宗地，评估价作为协商价，成交价一般不得低于评估价，对一些特殊企业或特殊用地，经市人民政府同意可以低于评估价。

1995 年 7 月，上虞市人民政府十九次常务会议批准，从 7 月 1 日起，对浙江省上虞经济开发区、大三角工业新区和上虞港区近期出让地价作如下规定：

上虞经济开发区 工业用地每亩最低 8.65 万元，商业、住宅用地 14 万元，公益性用地 5 万元。

上虞港区 工业用地每亩最低 5.5 万元，仓储用地 6.5 万元，公建用地 8.5 万元。为鼓励先期开发，优惠出让 500 亩。近期内，无论何种性质用地，每亩最低价为 4.5 万元。

大三角工业新区 工业用地每亩最低 8.6 万元，商业、住宅用地 12 万元，公

益性用地 5 万元。

(四) 地价管理

地价管理机构 1993 年 6 月建立“上虞市土地估价委员会”，统一管理全市地价。由分管市长任主任，财政税务局、工商物价局、建土环保局、统计局、计划经济委员会、房地产管理处等部门的行政领导组成，下设办公室。

1994 年 3 月，设立“上虞市土地资产评估中心”中介机构，主任由副局长周开建兼任。1994 年 8 月 15 日经市工商行政管理局核准登记，领取 14612578—9 号执照。1995 年底，具有评估资格证书的估价师二名，估价员二名。

地价评估管理 市区和建制镇的基准地价反映一个区域的地价总体水平，在社会经济活动中，有下列行为者须进行地价评估：土地使用权出让；土地使用权转让、出租、抵押；企业产权变动，包括企业租赁、兼并、联营、联建、新设或改组股份制企业、企业破产拍卖等；改变土地用途；其他规定需要进行地价评估的行为。

地价评估由市建土环保局或土地估价委员会办公室立项，由申请人委托地价评估机构进行评估，由评估机构出具《地价评估报告书》，立项机构下达《地价评估确认书》。

第二节 农业用地税费

一、田 赋

历代王朝收入以田赋为大宗。明初，沿用唐宋以来的两税法，丁有役、田有税，夏税银、秋税粮。至中叶实行“一条鞭法”，赋役合一，每亩计征。清初，田赋、赋役和丁银合并征收，赋税科目繁多，税率各异。

元代《上虞县五乡水利本末》记载了上虞县夏盖湖区五乡宋咸淳年间(1265~1274)行“推排法”时的科粮等则；元至元年间(1335~1340)和至正十九年(1359)的科粮等则。

(一) 宋咸淳年间的科粮等则(用文思院圆斛)

永丰乡民田一等等一斗四升二合七勺，二等等一斗二升八合四勺，三等等一斗一升四合二勺，四等等一斗。