



中华人民共和国国家标准

GB/T 18507—2014
代替 GB/T 18507—2001

城镇土地分等定级规程

Regulations for gradation and classification on urban land

2014-07-24 发布

2014-12-01 实施

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局
中国国家标准化管理委员会 发布

目 次

前言	I
引言	II
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总则	1
5 城镇土地分等准备工作	4
6 城镇土地分等因素选择	5
7 城镇土地分等资料调查与整理	6
8 城镇土地等的初步划分	9
9 城镇土地分等成果验证与确定	11
10 城镇土地分等图件编制	13
11 城镇土地分等报告及基础资料汇编的编制	14
12 城镇土地定级准备工作	15
13 城镇土地定级因素选择	16
14 城镇土地定级资料调查	17
15 城镇土地定级资料整理及量化	20
16 城镇土地定级单元分值计算与级别评定	34
17 城镇土地定级图件编制及面积量算	42
18 城镇土地级的边界落实及分宗整理	43
19 城镇土地定级报告及基础资料汇编的编制	44
20 城镇土地分等定级成果验收	44
21 城镇土地分等定级成果更新与应用	46
附录 A (规范性附录) 城镇土地分等工作附表	48
附录 B (规范性附录) 城镇土地分等因素因子及其指标说明	59
附录 C (规范性附录) 城镇土地分等验证方法与程序	63
附录 D (规范性附录) 跨行政区域城镇土地等平衡与市辖区土地等划分的方法	69
附录 E (规范性附录) 城镇土地定级工作附表	71
附录 F (规范性附录) 考虑规划条件的城镇土地定级处理方法	78
附录 G (规范性附录) 通路、公交通达系数示意图	83
附录 H (规范性附录) 城镇土地定级的成果图图示	84

前 言

本标准按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本标准代替 GB/T 18507—2001《城镇土地分等定级规程》。与 GB/T 18507—2001 相比,主要修改内容如下:

- 范围:增加了标准的适用范围中部分内容,明确了集体建设用地等的土地定级也可参照本标准执行。
- 增加“术语和定义”一章。
- 总则:进一步明确了城镇土地分等定级的任务与目的,明确要求各城镇定级均应开展综合定级;市区常住人口 50 万以上的城市,应进行综合定级和分类定级;其他城镇应进行综合定级,必要时可同时进行分类定级。对于定级对象,进一步明确为土地利用总体规划确定的可作为城镇建设用地使用的土地,既与相关土地利用规划和管理要求衔接,也为实际工作留有弹性。
- 城镇土地分等:分等主体明确为国家和省(自治区、直辖市)根据需要开展城镇土地分等工作,全国城镇土地分等工作由国家土地行政主管部门组织实施;根据城镇化进程发展情况,增加轨道交通等因素。
- 分等成果验证与确定:进一步明确数理统计分析法可采取聚类分析法、均值-方差调整法、等别分值排序平衡法中的一种或多种方法进行,在方法选用上余地更大。
- 城镇土地定级:对定级因素进行调整、优化,增加了景观条件优劣度、大型超市多个影响定级的因素。
- 城镇土地分等定级成果验收、更新与应用:明确了对定级成果更新的要求,即:社会经济条件发生变化,已有的级别成果不能满足经济建设需要,应适时采用本标准规定的定级方法全面更新,更新频率不得低于每三年一次,每隔六年应进行一次全面更新;因城镇局部条件变化,引起土地质量发生较大变化的,应在对局部地区市场状况、土地收益等进行修正和评定的基础上,局部更新定级成果。

本标准由国土资源部提出。

本标准由全国国土资源标准化技术委员会(SAC/TC 93)归口。

本标准起草单位:国土资源部土地利用管理司、北京大学城市与环境学院、中国土地勘测规划院。

本标准主要起草人员:胡存智、林坚、李万东、廖永林、关文荣、吴海洋、马克伟、董黎明、田彦军、伍育鹏、冯长春、林增杰、胡江、束克欣、楚建群、李昕、王明田、蒋一军。

本标准所代替标准的历次版本发布情况为:

- GB/T 18507—2001。

引 言

社会经济日益发展,土地市场、地价管理和地价评估技术出现了新的变化和 demand,特别是《中华人民共和国物权法》的出台,以及十七届三中全会决定,对土地管理改革提出了新的方向和要求,为与现行法律法规相衔接,统一城镇土地分等定级程序和方法,对 GB/T 18507—2001 进行修订,形成本标准。

城镇土地分等定级规程

1 范围

本标准规定了我国城镇土地分等定级的术语和定义、技术途径及程序、因素选择、资料调查与整理、因素分值计算、等和级的划分及评定、图件编制、成果的整理及验收、成果的更新及应用等。

本标准适用于在我国城市、县城镇开展的土地分等和在我国所有城镇开展的土地定级工作。独立工矿区、集体建设用地等的土地定级可参照本标准执行。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件,仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件,其最新版本(包括所有的修改单)适用于本文件。

GB/T 18508 城镇土地估价规程

GB/T 19231 土地基本术语

GB/T 21010—2007 土地利用现状分类

TD/T 1001—2012 地籍调查规程

TD/T 1009—2007 城市地价动态监测技术规范

3 术语和定义

GB/T 19231 界定的以及下列术语和定义适用于本文件。

3.1

城镇土地分等 **urban land gradation**

通过对影响城镇土地质量的经济、社会、自然等各项因素的综合分析,揭示城镇之间土地质量的地域差异,运用定量和定性相结合的方法对城镇土地质量进行分类排队,评定城镇土地等别的活动。

3.2

城镇土地定级 **urban land classification**

根据城镇土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用,对城镇土地使用价值进行综合分析,揭示城镇内部土地质量的地域差异,评定城镇土地级别的活动。

4 总则

4.1 概述

城镇土地分等定级是为全面掌握我国城镇土地质量及利用状况,科学管理和合理利用城镇土地,促进城镇土地节约集约利用,为国家和各级政府制定各项土地政策和调控措施,为土地估价、土地税费征收、建设用地经济评价以及城市规划、土地利用规划、计划制订提供科学依据。城镇土地分等定级采用“等”和“级”两个层次的工作体系。