

秘密★一年
内部使用

北京市基准地价

(内部文件 注意保存)

北京市房地产管理局地政处印

一九九三年七月

王曉梅

北京市人民政府发布 北京市出让国有土地 使用权基准地价的通知

京政发〔1993〕34号

各区、县人民政府，市政府各委、办、局，各总公司：

依据市人民政府1993年5月18日颁布的《北京市实施〈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〉办法》第十一条的规定，现将《北京市出让国有土地使用权基准地价表》及其使用说明印发给你们，并就有关事项作如下通知：

一、北京市出让国有土地使用权基准地价（以下简称基准地价），是根据本市土地不同的使用类别、区位及基础设施配套、土地开发情况分别评估、测算的各类用地的平均价格，不等于宗地交易价格。市人民政府审定和发布基准地价的目的是对本市地产交易市场进行调控，限制过低价格的交易，并为宗地地价评估或地产商投资进行可行性研究提供测算基础。

二、今后本市国有土地使用权以协议方式出让的，要严格限定于《北京市实施〈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》办法》第十三条规定的范围内。其它国有土地使用权出让，必须以招标、拍卖方式进行，发挥市场竞争机制作用，提高土地收益水平。

三、向境外和三资企业出让国有土地使用权的，应使用以美元计价的基准地价表对宗地基准地价进行测算，并按规定以外币支付地价款。

四、基准地价一般由市人民政府每年调整一次，在地产市场价格发生重大变化的情况下，市人民政府也可适时进行调整。

附：一、北京市出让国有土地使用权基准地价表

二、基准地价表使用说明

北京市人民政府

1993年7月6日

附件一:

北京市出让国有土地使用权基准地价表

表A (人民币计价)

单位: 元人民币/平方米

地价 区 类	出 让 金				基础设施配套建设费		土地开发及其它费用		
	商 业	公 寓	住 宅	工 业	市政及四源	小区建设 配 套	城镇拆迁费	近郊区县 征 地 费	远郊区县 征 地 费
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
一类	3200—5400	3000—4600	2000—2700	320—540	460—800	150—400	5900—7800	150—450	
二类	2400—3200	2200—3000	1500—2000	240—320	460—800	150—400	5900—7800	150—450	
三类	2000—2400	1800—2200	1000—1500	180—240	460—800	150—400	5900—7800	150—450	
四类	1500—2000	1400—1800	800—1000	140—180	460—800	150—400	5900—7800	150—450	
五类	1000—1500	1000—1400	600—800	100—140	460—800	150—400	5900—7800	150—450	
六类	500—1000	500—1000	400—600	70—100	460—800	150—400	5900—7800	150—450	75—180
七类	400—500	300—500	150—400	30—70	460—800	150—400	5900—7800	150—450	75—180
八类	70—400	70—300	50—150	25—30	460—800	150—400			75—180
九类	50—70	40—70	30—50	20—25	460—800	150—400			75—180
十类	40—50	30—40	20—30	15—20	460—800	150—400			75—180

基准地价计算公式: $(1) \times \text{容积率修正系数} + [(2) + (3)] \times \text{容积率} + (4) \times \text{调整系数} + (5) \text{ 或 } (6) = \text{基准地价 (每平方米用地)}$

北京市出让国有土地使用权基准地价表

表B (美元计价)

单位: 美元/平方米

地价 区类	出 让 金				基础设施配套建设费		土地开发及其它费用		
	商 业	公 寓	住 宅	工 业	市政及四源	小区建设 配 套	城镇拆迁费	近郊区县 征 地 费	远郊区县 征 地 费
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
一类	400—680	380—580	250—340	40—70	68—100	20—50	740—980	20—56	
二类	300—400	280—380	200—250	30—40	68—100	20—50	740—980	20—56	
三类	250—300	230—280	125—200	25—30	68—100	20—50	740—980	20—56	
四类	190—250	180—230	100—125	20—25	68—100	20—50	740—980	20—56	
五类	125—190	125—180	75—100	15—20	68—100	20—50	740—980	20—56	
六类	65—125	65—125	50—75	10—15	68—100	20—50	740—980	20—56	10—23
七类	50—65	40—65	20—50	5—10	68—100	20—50	740—980	20—56	10—23
八类	10—50	10—40	8—20	4—5	68—100	20—50			10—23
九类	8—10	5—10	4—8	3—4	68—100	20—50			10—23
十类	5—8	4—5	3—4	2—3	68—100	20—50			10—23

基准地价计算公式: $(1) \times \text{容积率修正系数} + [(2) + (3)] \times \text{容积率} + (4) \times \text{调整系数} + (5) \text{ 或 } (6) = \text{基准地价 (每平方米用地)}$

附件二：

基准地价表使用说明

（一）基地地价的构成

1. 基准地价由出让金、基础设施配套建设费、土地开发及其它费用等因素构成。其中，出让金是指国家作为土地所有者向受让者收取的一定年限的土地使用费中纯收入部分；基础设施配套建设费是指政府用于城市基础设施配套建设已投入和近期预期投入的费用部分，主要包括大市政、四源工程及小区建设的配套等；土地开发及其它费用是指用于征地、拆迁及平整土地等费用部分。

2. 土地使用权出让包括熟地出让和生地出让。

（1）熟地出让是指出让使用权的地块已经完成了征地拆迁、七通一平等市政基础设施建设。熟地的基准地价应由出让金、基础设施配套建设费、土地开发及其它费用三部分因素构成。

（2）生地出让是指出让使用权的地块未完成拆迁补偿和七通一平等。生地的基准地价由出让金、基础设施配套建设费两部分因素构成。

（二）土地用途分类

土地用途分为商业、公寓、住宅及工业用地四类。其中：商业、饮食、金融及旅游用地为一类；高档公寓、办公楼及服务用地为二类；一般住宅用地为三类；工业、仓储类

地为四类。各类用地所包括的具体内容，见附件1。

(三) 地价区类的划分

根据地价水平，由高至低，由城区至远郊区共分为十类地价区，体现了级差地价。

每类地价区的具体分布，见附件2。附件中未包括的地区，根据相邻区位或参照区位确定。

(四) 基准地价表所列各项标准及使用方法

1. 各项标准的含义

(1) 出让金标准，指在不同地价区、不同性质的用地，且容积率为1，使用年限为法定最高使用年限时，每平方米土地的基准价格。容积率高于1时，应按规定进行容积率修正。

(2) 基础设施配套建设费标准，指每建筑平方米应缴纳的配套费，包括大市政费、四源费和小区建设配套费。配套费不分地价区，不分土地用途，按同一标准执行。

(3) 土地开发及其它费用标准，主要包括征地和拆迁补偿等各种费用。按照不同地价区类划分。

2. 使用方法

在具体测算宗地每平方米基准地价时，应按以下要求进行修正和计算：

(1) 出让金部分：

a. 容积率修正。容积率修正系数为：

容积率	1或 <1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	1.00	1.91	2.74	3.50	4.20	4.90	5.60	6.30	7.00	7.70

b. 年期修正。当出让年限小于最高年限时，按下列公式修正：

$$K = \frac{(1+r)^{N-n} [(1+r)^n - 1]}{(1+r)^N - 1}$$

注：K：修正系数；N：法定出让年限；

r：还原利率（参照评估期日国家公布的存贷款利率的平均值测算）

n：实际出让年限。

(2) 基础设施配套建设费部分：

实际测算每平方米用地的基础设施配套建设费时，应按照基准地价表中规定的每建筑平方米的大市政费和四源费，加上每建筑平方米的小区建设配套费，乘以给定的该用地的容积率进行测算。

(3) 土地开发及其它费用部分：

基准地价表中城镇拆迁费，是指拆迁居民住宅时每平方米建筑用地费用。若拆迁企事业单位，则用表中数字乘以2；若拆迁商业和特殊用房，则用表中数字乘以4。

郊区县征地费是指规划用地的每平方米的征地费用。

(4) 宗地总（基准）地价，应以每平方米土地基准地价乘以宗地面积。

3. 基准地价各部分价格幅度的运用

(1) 出让金部分：同类地价区条件好的地块向出让金高限靠近，同类地价区的边缘地带，条件较差的，出让金应不低于规定标准的低限。

(2) 市政及四源费：建设项目红线外市政基础设施造价（不含源工程时）不低于低限（即460元/建筑平方米）；

实际测算)。

地时, 征地费用每平方米约450元。

征地费用每平方米约180元。

外和三资企业出让土地使用权时,确定出让

文, 使用方

• 9 •

附件1:

北京市用地分类表

类别	名称	范围
一、	商业、金融	商业: 各种商店、公司、对外营业场所、加油站等; 饮食: 饭店、酒店、饭馆、对外营业的食堂等; 金融: 银行、储蓄、信用、信托、证券、保险; 旅游: 为旅游设立的宾馆、大厦、游乐园、旅游区、俱乐部、康乐设施。
二、	写字楼、公寓	公寓: 高档住宅、庭院式公寓、别墅; 办公: 写字楼、非营业的公司用房; 服务: 修理服务、停车场、商品转运、信息、租赁。
三、	住宅	商品房住宅、一般商品办公用房。
四、	工业、仓储	工业: 各类工厂、车间、手工作坊、露天作业场; 仓储: 储备、中转、供应的仓库, 油库、材料堆放场等。

附件2:

北京市地价区类划分

东城区

一类地区: 东长安街, 王府井大街, 隆福寺街, 北京站街, 建国门内大街, 金鱼胡同, 东单头条, 崇文门内大街。

二类地区: 东华门大街——东安门大街, 东东南大街——东单北大街, 灯市口西街——灯市口大街, 东四西大街, 东四北大街, 安定门内大街——交道口南大街, 朝阳门内大街, 名胜古迹和旅游点附近的地区。

三类地区: 雍和宫大街, 晨光街, 朝阳门南小街, 东单三条, 地安门东大街。

四类地区: 东直门南小街——朝阳门北小街, 和平里西街, 东四十条, 旧鼓楼外大街, 和平里东街, 鼓楼东大街——交道口东大街, 北池子大街——南池子大街, 安德路, 和平里中街, 东直门内大街, 干面胡同, 西总布胡同——东总布胡同。

五类地区: 东四六条, 北锣鼓巷——南锣鼓巷, 北、中、南剪子巷, 朝阳门南小街住宅区, 南板桥住宅区, 新太仓胡同住宅区, 南北门仓住宅区, 十字坡住宅区, 民旺居住区, 青年湖居住区。

六类地区: 和平里一、二、三、四、五区, 和平里七

区，小黄庄住宅区。

西城区

一类地区：西单北大街，西长安街，复兴门内大街，西西南大街，复兴门外大街，宣武门内大街。

二类地区：地安门外大街，西直门外大街，阜成门南大街，复兴门北大街，月坛南街，西四北大街，阜成门外大街，三里河路，西四东大街，阜成门内大街，名胜古迹和旅游点附近的地区。

三类地区：西直门内大街，白塔寺东街，太平桥大街，闹市口北街，百万庄大街，赵登禹路，闹市口中街，南长街，西安门大街，新街口北大街，西直门南大街，阜成门北大街。

四类地区：南礼士路，德胜门外大街，北新华街，旧鼓楼大街，北长街，德胜门内大街，白云路，西绒线胡同，辟才胡同，黄寺大街，民族宫南街。

五类地区：南三海住宅区，北三海住宅区，车公庄大街住宅区，安德路住宅区，官园住宅区。

崇文区

一类地区：前门大街，箭楼南商业街，崇文门西大街，崇文门外大街（西花市口以北段）。

二类地区：鲜鱼口街，前门东大街，天桥南大街，永定门火车站北街，西花市大街——东花市大街，珠市口东大街，崇文门东大街，崇文门外大街（西花市口以南段），永定门内大街，名胜古迹和旅游点附近的地区。

三类地区：磁器口大街，东打磨厂街，西打磨厂街，广渠门内大街，天坛路，体育馆东路，光明路，东兴隆街，虎背口住宅小区。

四类地区：西兴隆街，天坛东路，青云胡同，体育馆西路——东四块玉南街，东花市斜街，左安门内大街，幸福大街，法华寺街，西唐街——东唐街——东壁街，天坛西胡同，景泰路——安定路，广渠门外大街，安乐林路，民主北街，革新南路，幸福大街，夕照寺街，永定门外大街，东晓市街——西晓市街，草厂胡同住宅区，光明东里住宅区，法华寺新建住宅小区，半壁街住宅小区，金鱼池住宅区。

五类地区：琉璃井路，天坛东里北住宅区，珊瑚住宅区，营房宽街住宅区，广渠门外——忠实里住宅区，天坛东里东北住宅区。

六类地区：光明东里住宅区，安乐林中街住宅区，革新里住宅区。

宣武区

一类地区：大栅栏街，廊房头条，月亮湾，珠宝市街。

二类地区：廊房二条，琉璃厂东街，琉璃厂西街，粮食店街，宣武门外大街，大栅栏西街，煤市街，珠市口西大街，名胜古迹和旅游点附近的地区。

三类地区：牛街，长椿街，南新华街，广安门内大街，骡马市大街，白广路，虎坊路，前门西河沿街，广安门外大街，白纸坊西街，万明路，白纸坊东街。

四类地区：天桥市场斜街，铁树斜街，樱桃斜街，右安

门内大街莲花池东路，北线阁、南线阁街，永安路，下斜街，广安门北顺城街，南横西街，北纬路，菜市口胡同，马连道北街，广安门南顺城街。

五类地区：大栅栏住宅区，天桥住宅区，椿树住宅区，康乐里住宅区，槐柏树住宅区，陶然亭住宅区，枣林住宅区，南菜园住宅区，菜市口南住宅区，广外北住宅区。

六类地区：广外南住宅区。

海淀区

一类地区：海淀路北段，海淀路南段，中关村路，翠微路，复兴路，羊坊店路。

二类地区：北三环路北太平庄段，海淀路，北蜂窝路，名胜古迹和旅游点附近的地区。

三类地区：颐和园路，西直门外大街，紫竹院路，成府路，百万庄西路，北三环西路，永定路，高粱桥路，白石桥路，五棵松路，万寿路，海淀镇地区。

四类地区：碧云寺路，买卖街，清河镇南路，圆明园地区，万寿路住宅区，八里庄地区，阜君庙地区，塔院地区。

五类地区：温泉路。

六类地区：除五类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

朝阳区

一类地区：秀水街，建国门外大街。

二类地区：朝阳门外大街，日坛路，东三环北路，安定门外大街，三环路以内名胜古迹和旅游点附近的地区。

三类地区：劲松路，和平里东街，工人体育场北路，朝阳路西段，工人体育场东路，东直门外斜街，安定路，朝阳路中段，广渠门外大街，东三环南路，东大桥路。

四类地区：姚家园路，定福庄路，首都机场路，三元桥至四元桥，四环北路，西大望路，西坝河住宅小区，左家庄住宅小区，安贞住宅小区，永安里住宅小区，三里屯住宅小区，劲松住宅小区，团结湖住宅小区，安定路住宅小区，南磨房住宅小区，潘家园住宅小区，光华路住宅小区，朝阳路东段，亚运村住宅小区，麦子店住宅小区。

五类地区：八里庄——红庙住宅区，五里沟住宅区，太阳宫住宅区，高家园住宅区，酒仙桥——东风住宅区，花家地村住宅区，南湖渠住宅区，垡头住宅区，首都机场路四元桥至区界，建国路。

丰台区

三类地区：繁华地区。

四类地区：正阳大街，名胜古迹和旅游点附近的地区。

五类地区：右安门外大街，蒲方路，大红门路，方庄路，安乐林路东段，丰台路，丰葆北段，广安路，蒲黄榆路，马家堡东路，南苑路，大红门路南段，长辛店路，卢沟桥镇内路，六里桥太平桥区。

六类地区：南苑镇路，张家坟路至铁路，云岗路，吴家村路。

七类地区：丰台北路东路口至正阳大街两侧，西罗园小区，东铁匠营小区，大井村，朝庄子小区。

八类地区：南苑镇，长辛店镇，卢沟桥镇建成区。

九类地区：除八类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

石景山区

三类地区：古城南路，八角南路，八角西街，石景山路。

四类地区：古城大街，古城东街，玉泉路，苹果园南路，八大处路，杨庄东路，金顶西街，八角北路，名胜古迹和旅游点附近的地区。

五类地区：古城西路，八角东路，苹果园北路，京原公路，高井段，和平街，五里坨段，古城路，古城北路，金顶街南路，八宝山南路。

六类地区：古城、八角住宅区，鲁谷住宅区，金顶街北路，高科技园区，杨庄住宅区，田村路。

七类地区：金顶街住宅区，北辛安住宅区，高井住宅区，广宁路。

八类地区：除七类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

通县

六类地区：县商业中心地区，通县张家湾开发区。

七类地区：县商业中心以外的建成区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

八类地区：县建成区以外的规划区。

九类地区：县规划区以外的偏远地区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

昌平区

六类地区：县商业中心地区，昌平科技园区。

七类地区：县商业中心以外的建成区，沙河镇商业中心地区，南口镇商业中心地区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

八类地区：县建成区以外的规划区，沙河镇商业中心地区以外的建成区，南口镇商业中心地区以外的建成区。

九类地区：县规划区以外的偏远地区，沙河镇建成区以外的规划区，南口镇建成区以外的规划区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

大兴县

六类地区：县商业中心地区，各类开发区。

七类地区：县商业中心地区以外的建成区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

八类地区：县建成区以外的规划区。

九类地区：县规划区以外的偏远地区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

顺义县

六类地区：县商业中心地区，顺义县工业小区、天竺开

发区、后沙峪开发区、大龙旅游世界开发区等各类开发区。

七类地区：县商业中心以外的建成区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

八类地区：县建成区以外的规划区。

九类地区：县建成区以外的规划区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

房山区（燕山地区）

六类地区：区商业中心地区，良乡工业小区等各类开发区。

七类地区：区商业中心地区以外的建成区，良乡镇商业中心地区，新镇商业中心地区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

八类地区：商业中心区以外的建成区，良乡镇商业中心地区以外的建成区，新镇商业中心地区以外的建成区。

九类地区：区规划区以外的偏远地区，良乡镇建成区以外的规划区，新镇建成区以外的规划区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

门头沟区

七类地区：区商业中心地区，石头门石龙工业小区等各类开发区。

八类地区：区商业中心以外的建成区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

九类地区：建成区以外的规划区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

怀柔县

七类地区：县商业中心地区，雁栖工业小区等各类开发区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

八类地区：县商业中心地区以外的建成区。

九类地区：县建成区以外的规划区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

密云县

七类地区：县商业中心地区。

八类地区：县商业中心地区以外的建成区，溪翁庄镇商业中心地区，名胜古迹和旅游点附近的地区，密云工业小区等各类开发区。

九类地区：县建成区以外的规划区，溪翁庄镇商业中心地区以外的建成区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

延庆县

八类地区：县商业中心地区。

九类地区：县商业中心地区以外的建成区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区，南菜园开发区，八达岭开发区等各类开发区。

平谷县

八类地区：县商业中心地区。

九类地区：县商业中心地区以外的建成区，滨河工业小区等各类开发区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。

七类地区：县商业中心地区以外的建成区，县镇商业中心地区，县镇商业中心地区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

八类地区：县商业中心地区以外的建成区，县镇商业中心地区，县镇商业中心地区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

九类地区：县商业中心地区以外的建成区，县镇商业中心地区，县镇商业中心地区，名胜古迹和旅游点附近的地区。

十类地区：除九类地区以外的偏僻地区和尚未开发的地区。