

# 研究 | 浅谈对2026版上海城乡基准地价变化的思考

2026年4月1日，上海市规划和自然资源局公布了《上海市城乡建设用地基准地价（2026年）》。本次修订的核心变化引发了资产评估行业的广泛热议，具体可归纳为以下六大核心维度：

## 1.首次实现城乡一体化定级定价：

打破城乡二元结构，改变了2020年版城镇、乡村两套独立评定体系的模式：对区位条件、土地用途、利用状况相近的土地，无论城镇还是乡村，均采用统一的多因素综合评分定级规则与定价逻辑，从制度层面破除了城乡土地价格二元壁垒。

## 2.用途分类更精细，修正体系更完善，覆盖场景更全面：

土地用途分类体系升级：从2020年版的六大类，调整为七大类、13小类，首次新增殡葬设施用地，弥补了以往该类用地地价标准的缺失；同时将产业用地细分为产业项目类工业用地、标准厂房类工业用地、产业项目类研发用地、通用类研发用地四大类，为不同业态产业项目提供精准化的地价支撑。

## 3.产业用地价格系统性、梯度化大幅下调，精准服务实体经济。

工业用地价格对比表

级别	2020版		2026版			20年产业项目类调整幅度
	产业项目类(20年)	标准厂房类	产业项目类(20年)	产业项目类(50年)	标准厂房类	
1级	3,770	6,500	2,180	5,460	6,500	-42.2%
2级	2,520	4,350	1,460	3,640	4,350	-42.1%
3级	1,550	2,680	890	2,230	2,680	-42.6%
4级	840	1,450	490	1,220	1,450	-41.7%
5级	570	990	320	800	990	-43.9%
6级	500	860	280	690	860	-44.0%
7级	300	510	150	380	510	-50.0%
8级	220	380	110	290	380	-50.0%
9级	150	250	80	190	250	-46.7%

从上表可以看出，标准厂房类类用地价格，在经过6年以后，没有做任何调整，而20年的工业产业项目类的价格下降幅度达到40%~50%。新增产业项目类（50年），而价格相比通用类用地价格下降幅度达到了14%~25%，

研发用地价格对比表

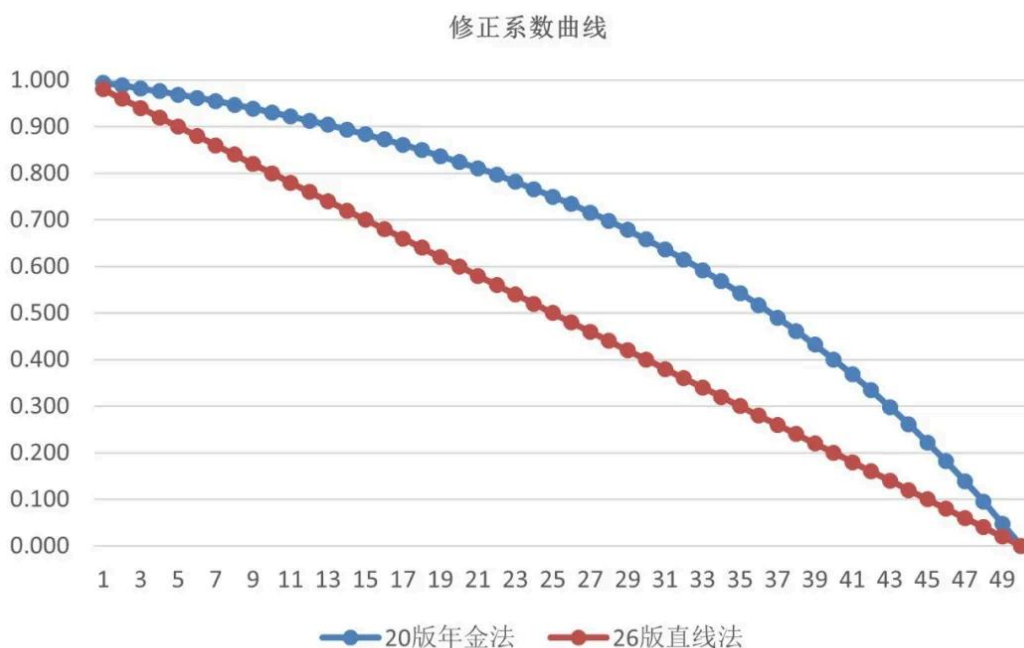
级别	2020 版		2026 版		调整幅度	
	产业项目类	通用类	产业项目类	通用类	产业项目类	通用类
1 级	12,570	17,590	12,190	17,590	-3.0%	0.0%
2 级	9,370	13,120	9,090	13,120	-3.0%	0.0%
3 级	7,100	9,940	6,890	9,940	-3.0%	0.0%
4 级	4,660	6,990	4,520	6,990	-3.0%	0.0%
5 级	3,240	4,850	3,140	4,850	-3.1%	0.0%
6 级	1,840	3,680	1,730	3,680	-6.0%	0.0%
7 级	1,130	2,490	1,060	2,490	-6.2%	0.0%
8 级	780	1,720	700	1,720	-10.3%	0.0%
9 级	460	1,050	410	1,050	-10.9%	0.0%
10 级	280	700	250	700	-10.7%	0.0%
11 级			180	500		

通用类价格未做任何调整，产业项目类下调幅度，地对应区域分别下调 3%、6%、10%；

本次产业项目类用地价格的大幅下调，充分体现了上海市政府扶持工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产服务的附属设施等产业项目的政策导向，核心目标是合理控制工业项目的用地成本，同时也为未来规划调整、政府收储土地时降低阻力与补偿压力预留了空间。

4.本次修订将工业用地年期修正公式由原“年金法<sup>Q</sup>”修改为“直线法”，是本次产业用地价格下调的核心政策工具。调整后，20年期产业用地价格占50年期价格的比重，从2020年版年金法测算的65.8%，大幅调整为直线法测算的40%，直接带动20年期产业用地基准地价<sup>Q</sup>整体降幅达42%-50%，其中7-9级远郊工业用地降幅直接达到50%，实现价格“腰斩”。

#### 工业用地年期修正系数差异对比



采用直线法后，土地价值随着用地时间增加呈直线下降趋势，与原年金法相比，价值差异最大的区间为土地使用28-30年期间，这也是本次20年期工业用地价格大幅下调的核心数学逻辑，这张“弯弓图”对此有非常好的体现。

5.住宅用地呈现“核心提质、远郊回调、整体平稳”的结构分化。

住宅用地价格对比表

级别	2020 版		2026 版		调整幅度	
	商品住房	租赁住房	商品住房	租赁住房	商品住房	租赁住房
1 级	48,260	12,700	52,600	12,700	9.0%	0.0%
2 级	41,140	9,980	44,800	9,980	8.9%	0.0%
3 级	35,080	7,940	37,200	7,940	6.0%	0.0%
4 级	29,140	6,500	29,140	6,500	0.0%	0.0%
5 级	23,290	5,300	23,290	5,300	0.0%	0.0%
6 级	17,240	4,210	17,240	4,210	0.0%	0.0%
7 级	13,300	3,320	12,900	3,320	-3.0%	0.0%
8 级	9,490	2,440	9,190	2,440	-3.2%	0.0%
9 级	6,080	1,580	5,880	1,580	-3.3%	0.0%
10 级	3,480	1,020	3,320	1,020	-4.6%	0.0%
11 级	2,630	770	2,510	770	-4.6%	0.0%

相比 2020 年版，中环内商品住房用地基准地价上调 6%-9%，认可核心区域土地价值，引导高品质居住功能提升；中外环区域价格基本保持不变，稳定住宅供应主力区的市场预期；外环外价格下调3%-5%，侧重保障刚需与保障性居住用地需求。

同时将租赁住房用地单列，价格水平与2020年版总体保持稳定，显著低于同区域商品住房用地，助力租购并举的住房体系建设。

6.新增自持修正激励机制：对标准厂房类工业用地、通用类研发用地按物业自持比例增设调节机制，全比例自持的用地最高可向下修正 10%-15%，引导企业长期稳定生产运营，淡化投资价值，回归生产资料的价值属性。

虽然基准地价不能代表市场价格，但是基准地价和市场价格关系密切：基准地价是政府划定的土地价格“基准线”与“压舱石”，市场价格是土地在真实交易中形成的“实际成交价”与“市场晴雨表”，两者双向联动、相辅相成。市场价格的变化是基准地价调整政策效果的直接体现。

本次基准地价修订后，工业土地使用权评估<sup>Q</sup>的核心变化集中在年期修正方法的调整，实务中需重点关注以下问题：

修正方法的适用边界：目前行业内工业土地使用权评估多采用市场法作为核心评估方法，市场法中的年期修正需同步由原年金法调整为直线法。但实务中最常见的问题是：委估土地的尚可使用年限远超过20年，而可获取的土地交易案例多为20年期出让的土地。

新旧修正体系的衔接方案：原实务操作中，多采用年金法将交易案例20年的土地价格修正为50年的价格作为可比价格；改为直线法后，不能直接简单套用新的直线法40%的比例进行换算。

核心原因：现有可获取的土地成交案例多在2026年4月新规发布前成交，其价值体系仍基于原年金法逻辑，即20年价格约为50年价格的65.8%，不能直接按照新的直线法40%的比例计算。

具体建议：

①对于新规发布前的成交案例，建议继续采用原年金法修正体系，土地还原利率<sup>Q</sup>继续采用2020版的系数，将20年价格换算成50年价格（换算倍数约为1.5倍）；

②若能够获取2026年4月新规发布后成交、且价格已按新规明显下降的土地成交案例，则宜采用直线法（换算倍数约为2.5倍）换算成50年价格。

长期趋势预判：随着时间的推移，当早期出让土地的剩余使用年限陆续低于最新成交案例的出让年限时，未来可直接采用20年作为基准年期进行直接修正。

本次上海城乡基准地价的全面修订，是上海土地市场制度建设的重要升级，新的基准地价颁布后，土地市场尤其是产业项目类用地的价格走势，值得行业持续关注。

东洲研究院 孙业林  
2026年5月21日



