

为规范市场秩序，强化土地资产管理，服务经济社会发展，曹县人民政府印发了《曹县人民政府关于公布曹县建制镇驻地土地级别调整与基准地价的通知》（曹政发[2020]28号）。为曹县深化土地使用制度改革，培育、规范、调控土地市场，优化土地利用结构，科学合理配置土地资产提供了丰富、翔尽、现实的基础资料。为了准确理解和把握政策，现结合《曹县人民政府关于公布曹县建制镇驻地土地级别调整与基准地价的通知》的有关土地级别与基准地价更新必要性、工作开展概况和主要内容等进行简要解读如下：

## 一、名词解释

**城镇土地定级：**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。

**基准地价：**基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

## 二、土地级别与基准地价更新的必要性

基准地价是政府调控土地市场、实现土地资源合理配置的重要手段，也是确定土地价格、征收土地价款的重要依据；按照上级要求，基准地价每3年应全面更新一次。我县上一轮建制镇土地级别与基准地价更新是在2018年1月，至今已历时近三年时间，在此期间我县城镇建设步伐加快，交通的快速发展、基础设施的不断完善和城镇建设的深入推进，拓展了城镇发展的空间，显化和提升了土地的资产价值。现行土地级别与基准地价已无法适应我县土地市场价格水平，不能充分反映土地实际价值，所以急需更新。

## 三、土地级别与基准地价更新工作开展概况

根据《关于开展建制镇基准地价更新工作的通知》、《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》文件和规程要求，经报请曹县人民政府批准，曹县自然资源和规划局于2020年3月全面启动了曹县建制镇基准地价更新工作。为确保本项工作顺利推进，曹县自然资源和规划局高度重视，通过制定科学的工作计划，统筹安排、合理调度，并严格依据技术规程和工作流程，先后经过外业调查、技术成果的编制、征求局内意见、召开听证会、征求市直部门意见以及政府常务会审查多个环节，历时8个月，于2020年10月23日通过市自然资源和规划局评审验收。

## 四、土地级别与基准地价更新成果主要变化

### （一）更新范围的变化

本次参与土地级别与基准地价更新的建制镇（街道）有22个，分别为庄寨镇、青堌集镇、魏湾镇、孙老家镇、梁堤头镇、普连集镇、侯集镇、韩集镇、桃源集镇、阎店楼镇、砖庙镇、倪集街道、古营集镇、苏集镇、安蔡楼镇、王集镇、邵庄镇、郑庄街道、青岗集镇、大集镇、常乐集镇、仵楼镇，评价区总面积9259.29公顷。

### （二）土地定级结果变化

本次土地定级庄寨镇、青堌集镇、魏湾镇、孙老家镇、梁堤头镇采用分类定级的方法，分商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、工矿仓储用地四类用地进行定级。其中庄寨镇各类用地均划分为四个级别，其余四个镇均划分为三个级别。

普连集等17个建制镇仍然采用综合定级的方法。

### （三）基准地价成果变化

相对于上轮基准地价，本次各建制镇商服用地和住宅用地各级别价格都有一定程度提高。楼面地价商服用地平均涨幅20.58%，住宅用地平均涨幅22.08%。工矿仓储用地末级价格靠近报批

成本，稍微提高级别基准地价，工矿仓储用地平均涨幅 14.10%。公共管理与公共服务用地平均涨幅 13.60%。

联系电话：0530-3211007