

【文字解读】曹政字〔2024〕3号 曹县人民政府关于公布曹县城区和 建制镇土地级别与基准地价的通知

【文字解读】曹政字〔2024〕3号曹县人民政府关于公布曹县城区和建制镇土地级别与基准地价的通知近日，曹县人民政府印发了《关于公布曹县城区和建制镇土地级别与基准地价的通知》，旨在以基准地价为指导，进一步规范土地市场，量化土地资产价值，强化土地资源配置，为经济社会高质量发展提供用地保障。

一、出台背景和意义基准地价是我国地价体系的重要组成部分，它能基本反映城镇发展的区域演变与土地价值变化趋势，不仅可作为宗地价格评估的基础，同时也对土地交易价格和房地产交易价格的形成有重要指导作用。建立基准地价定期更新制度，是建立土地市场基本制度之一，是地价管理工作的核心，是政府规范土地市场，防止国有土地资产流失，维护土地使用权人合法权益的有效手段。通过基准地价的更新，可以显化城市基础设施建设的经济效益和社会效益，有利于引进外资和增加对投资者的吸引力；有利于运用地价杠杆调整城市用地的不合理格局，提高土地利用的集约程度；有利于增加国家收入，为城

市土地资产的合理处置及地价水平宏观调控以及评判土地价格评估合理性提供重要的依据。（一）依据法律法规要求，必须及时更新基准地价《中华人民共和国城市房地产管理法》、《原国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）规定：基准地价定期更新和公布制度。各级土地行政主管部门要依照法律规定，建立和及时更新基准地价。基准地价原则上每三年更新一次，并根据市场变化，适时进行调整。基准地价的基本内容要以适当形式在指定场所或媒体公布，并接受查询。2023年2月7日菏泽市自然资源和规划局下发了《关于做好2023年度自然资源评价评估工作的通知》，明确提出2023年全市各县区启动新一轮城区和建制镇基准地价更新工作。我县结合实际情况，开展本轮曹县城区和建制镇基准地价更新工作。（二）土地市场及基础配套的变化，更新基准地价土地市场是一个动态市场，随着曹县基础设施的不断完善，地价将必随之发生相应的变化。土地市场在完备的市场体系中处于先导和基础性地位，是社会主义市场体系不可缺少的重要组成部分。为满足当前经济和城市发展的现状，体现曹县土地级别和基准地价的现势性，需对土地级别和基准地价进行更新。

二、文件制定依据该文件依据《自然资源部办公厅〈关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知〉》（自然资办发〔2022〕13号）、《山东省自然资源厅〈关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知〉》（鲁自然资字〔2022〕75号）、《菏泽市自然资源和规划局〈关于做好2023年度自然资源评价评估工作的通知〉》等文件要求进行更新制定。

三、工作进展按照国家和省相关工作要求，曹县自然资源和规划局组织编制了2023年度曹县城区和建制镇土地级别与基准地价更新成果并通过省级专家技术验收，根据《自然资源听证规定》，已面向社会举行了听证，并通过相关会议审议，现予以发布实施。

四、主要内容本次评价范围调整以“三区三线”划定成果为依据，在保证集中连片的前提下，按照明显的线状地物、行政界线对评价范围进行调整。其中，曹县城区评价范围总面积73.02平方公里；建制镇基准地价更新共涉及23个镇街，总评价区面积约为100.09平方公里。更新成果主要包括基准地价标准、土地级别范围说明、基准地价图、基准地价修正体系。相对上一版基准地价，更新的主要内容如下：（一）本次更新的基准地价期日为2023年1月1日。（二）土地级别更新。本次城区基准地价成果按商服用地、住宅用地、工矿仓储

用地、公共管理与公共服务（一类）用地、公共管理与公共服务（二类）用地各划定了4个级别。在此基础上，分别更新商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地的级别基准地价。

具体结果详见《通知》。公共管理与公共服务用地按《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）中分类标准，公共管理与公共服务（一类）用地包含机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地；公共管理与公共服务（二类）用地包含公用设施用地、公园与绿地。本轮建制镇基准地价更新范围为各镇街土地利用总体规划所确定的城镇建设用地。根据各镇街土地质量综合差异情况划定土地等别，采用“以等控级、以级控价”的方式，进行级别划分和基准地价测算。具体结果详见《通知》。（三）土地开发程度设定：本次城区基准地价设定的土地开发程度为：一、二级地“七通一平”（通路、供水、排水、供电、通讯、供热、供气，场地内土地平整）；三级地“六通一平”（通路、供水、排水、供电、通讯、供热，场地内土地平整）；四级地“五通一平”（通路、供水、排水、供电、通讯，场地内土地平整）。本次建制镇基准地价设定的土地开发程度为：庄寨镇

为一级“六通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，宗地内场地平整）；二级“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水，宗地内场地平整）；三级、四级“四通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水，宗地内场地平整）。其他22个建制镇一级“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水，宗地内场地平整）；二级、三级“四通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水，宗地内场地平整）。（四）土地还原利率：商服用地5.54%，住宅、公共管理与公共服务（一类）用地5.46%，工矿仓储、公共管理与公共服务（二类）用地5.08%。

五、专业术语诠释及注意事项（一）基准地价更新：《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）第7.9条第一款规定：基准地价更新是在土地定级或均质区域划分的基础上，利用市场交易、土地收益或地价指数等相关资料全面或局部调整基准地价的过程。（二）在确定宗地的级别基准地价时，若级别界线穿过宗地且大部分面积位于高一级别基准地价内，则宗地基准地价可采用高一级别的级别基准地价。（三）基准地价覆盖范围外各类型用地的基准地价参照基准地价覆盖范围内同类型用地末级的级别价下限，但不再做区位因素修

正，其他修正参数参照同类型用地末级修正体系。六、文件施行日期
本基准地价自即日起施行，《曹县人民政府关于公布曹县城区土地级
别与基准地价及路线价的通知》（曹政发〔2020〕5号）和《曹县人
民政府关于公布曹县建制镇驻地土地级别与基准地价的通知》（曹政
发〔2020〕28号）同时废止。#文件解读单位：曹县自然资源和规划
局联系电话：0530-3211007

曹县人民政府办公室

2024年06月01日