【负责人解读】曹县自然资源和规划局开发利用股股长师庆宇解读《关于公布曹县城区和建制镇土地级别与基准地价的通知》

大家好，今天我分四个方面为大家解读一下《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》

一、城区和建制镇土地级别基准地价更新工作开展的背景

基准地价更新是为了更加准确地使用基准地价修正系数法评估土地的价值，主要目的是为了保证国有土地所有权在经济上的实现以及利用经济手段强化土地资产管理，促进土地使用制度改革，有偿出让、转让国有建设用地使用权，加强国家对土地市场的管理，促进正常交易，为全面、科学、合理地使用城镇土地提供依据。

二、本次基准地价更新调整情况

本次土地级别定级主要以国土空间总体规划初步成果和生态保护红线、永久基本农田保护区、城镇开发边界线等阶段性成果为主要参考对象，适当考虑《曹县土地利用总体规划》（2006-2020年）和《曹县城市总体规划》（2011-2030年）等原有成果，以及曹县城镇建设发展的实际需求，按照连片原则，将“城镇开发边界线”外局部区域纳入本次工作对象范围，确保与上一轮基准地价定级对象范围相衔接。

三、本轮评价区范围及地价更新成果的主要变化

一是评价区范围已根据“三区三线”划定成果进行了优化调整。

二是各土地用途的级别已根据调查的定级因素因子做了调整。

三是各土地用途的基准地价已根据调查的样点地价进行了重新调整。

四是基准地价修正体系已根据基准地价做了动态调整。

四、下一步工作落实举措

基准地价是法定公示地价的主要内容，是土地市场建设、土地资产权益保护和土地市场宏观调控等方面的重要支撑，主要应用于地价管理、地价评估、税收等方面。成果实施后，我局将切实做好新一轮基准地价执行情况的监督检查。

由于基准地价一般每三年更新一次，对于土地、房地产市场发展较为平稳时期，其适用性强。但对更新周期内土地、房地产市场发生较大波动情形时，其适用性难以满足3年的要求，因此在后续基准地价应用及更新过程中，逐年开展体系实施情况评价，如遇实施情况较差的年度，将提前启动调整工作，或设置相应修正体系以保证更新周期内基准地价体系的适用性。