

【专家解读】曹县城乡规划编制研究服务中心高级工程师李云强解读基准地价更新有所上调

【专家解读】曹县城乡规划编制研究服务中心高级工程师李云强解读城区和建制镇基准地价的更新结果现主要从以下两方面对更新成果进行分析：一、土地定级方面定级因素因子体系建立时，因素因子选择与上轮大部分相同，个别因子进行了调整。例如与上一轮相比住宅用地定级将公用设施完备度中的超市修改为商场，将银行因子进行删除。随着曹县城市建设，综合商场布设逐年增加；伴随着金融业务的数字化转型以及移动端用户规模的扩张，银行网点的功能越来越多地搬到网上和手机上，人们对银行物理网点的需求正逐渐减少。定级因子的调整与实际情况相符。本轮根据自然资源部和省厅关于建立公服用地修正体系的要求，和曹县实际情况，按照土地盈利性与非盈利性、土地经营模式等划分方式，将机关团体、新闻出版、教育、科研、医疗卫生、社会福利、文化设施和体育用地划分为一类用地，将公共设施用地、公园与绿地划分为二类用地，并将一类用地和二类用地分别建立了定级因素因子体系。这种划分符合公共管理与公共服务用地中的各个二级地类利用特点和实际需要。从曹县城市

建设发展和实际情况来看，曹县城镇土地定级入选的各因素因子合理实用，很好地把握了土地定级因素的特点和曹县城镇实际情况。二、地价增长方面曹县城区和建制镇各类用地基准地价均有不同程度的增长。首先城区商服用地地价平均增长率为14.79%，最高级别基准地价为133.33万元/亩；住宅用地地价平均涨幅为26.95%，最高级别基准地价为118.67万元/亩；工矿仓储用地地价平均涨幅为6.03%，最高级别基准地价为31.33万元/亩；公服（一类）用地基准地价最高级别基准地价为94.00万元/亩，公服（二类）用地基准地价最高级别基准地价为32.00万元/亩。其次建制镇基准地价制定工作新增了楼庄镇、朱洪庙镇。自此，曹县所有镇街都纳入了基准地价评价范围，都有了基准地价。除城区外曹县23个镇街商服用地平均涨幅8.95%，住宅用地平均涨幅14.78%，公共管理与公共服务用地平均涨幅12.80%，工矿仓储用地平均涨幅7.05%。最后，与临近县基准地价对比来看，整体上曹县城镇基准地价略高于成武县、单县，与定陶区、东明县基本持平。曹县城镇基准地价的上涨，一方面是土地本身市场价值逐渐得到了体现，另一方面是城市经济社会发展和城市建设的结果。曹县近几年持续加大固定资产投资，城市基础设施、公共配套、环境保护等进

一步改善，从而推动了曹县城区土地质量的整体提高，本轮更新成果符合曹县地价水平。

曹县人民政府办公室

2024年06月01日