

【音频解读】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

基准地价是以一个城市为对象，在该城市一定区域范围内，根据用途相似、地块相连、地价相近的原则划分地价区域，调查评估出的各地价区段在某一时点的平均水平价格。主要作用体现在以下几个方面：一是按价格标准显示城市土地质量的优劣程度；二是为政府在土地使用权有偿出让时提供依据，同时也可作为土地使用权在土地使用者之间转让时提供参考依据；三是为政府加强土地市场的管理、实现土地资源的合理配置，使有限的城市土地发挥最大的经济和社会效用创造了条件；四是作为政府征收土地税费提供客观依据；五是通过地价的差别和调整引导或控制各类经济社会活动，落实城市规划、经济发展战略和产业政策；六是进一步促进县域地价体系的建立和完善。

那么，曹县城区和建制镇基准地价更新成果与上一轮相比变化幅度有多大呢？曹县城区和建制镇上一轮基准地价分别是2019年和2020年制定的，经过近几年的发展，曹县城区和各镇街地价水平均有所上升。按土地用途来看，城区商服用地地价平均涨幅14.79%，住宅用地平均涨幅26.95%，工矿仓储用地平均涨幅6.03%，为便于日后操作，本轮将公共管理与公共服务用地由原先的三类合并重新划分为公共管理与公共服务（一类）用地和公共管理与公共服务（二类）用地共两类，两轮地价已不具可比性；各镇街商服用地平均增长率为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%，符合各镇街地价增长水平。

同时，本次城区和建制镇基准地价更新除了常规的土地级别和地价进行适当调整外，较上一轮的变化还体现在以下几个方面：

一、城区和建制镇共性变化

1.基准日：上轮城区和建制镇成果基准日分别为2019年1月1日、2020年1月1日，本轮城区和建制镇基准日均为2023年1月1日。

2.用途修正发生变化

上轮基准地价用途修正系数表是依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）编制的。本轮主要依据的是《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，并结合《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）综合确定的，用地类型包括商业服务业用地、居住用地、工矿用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地等地类。本轮成果对两套标准作了细化对比，并且部分用地类型细化到二级、三级地类，适应新形势下，新产业新业态的需求，满足针对不同权利类型、不同用地类型更加精细化地价管理。

二、城区变化

1.住宅用地因素因子体系的变化：

本次住宅用地因素因子与上一轮相比将公用设施完备度中的超市修改为商场；同时，考虑到金融业务的数字化转型以及移动端用户规模的扩张，银行网点的功能正逐步从传统的物理网点向数字化、智能化服务转移，人们对银行物理网点的需求正逐渐减少，故本轮城区土地级别调整减少了基本设施状况因素中的银行因子。

2.公共管理与公共服务用地因素因子体系的变化：

上轮将所有公共管理与公共服务用地的二级地类建立了一种定级因素因子体系。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，根据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定级因素因子体系。本轮曹县城区公共管理与公共服务（一类）用地定级选择的参评因素共包括6个因素、21个因子，公共管理与公共服务（二类）用地定级选择的参评因素共包括6个因素，16个因子。

三、建制镇变化

1.工作范围的变化

本轮基准地价工作范围较上一轮新增了朱洪庙镇和楼庄镇2个建制镇。

2.评价区范围的变化

（1）本轮庄寨镇、安蔡楼镇、王集镇和青岗集镇因行政区划调整和经济发展规划等因素，评价区范围进行了相应的调整。比如，庄寨镇在原庄寨镇和桃源镇的基础上增加了庄寨高铁站片区、工业园片区；王集镇上轮评价区范围涉及永久基本农田，本轮依据城镇开发边界对其进行了调整，本轮评价区面积较上轮缩减了约65亩。

（2）普连集镇、韩集镇、古营集镇、郑庄街道、倪集街道等5个镇街辖区内因道路、河流、建筑物等存在新建或改扩建的情况，对相应的评价区范围进行了微调。