

# 淄博市 2019 年度 城镇基准地价更新工作方案

根据原省国土资源厅《关于做好公示地价体系建设和管理工作的通知》（鲁国土资字〔2018〕280号）、市政府办公厅《关于做好公示地价体系建设和管理工作的通知》（淄政办函〔2018〕14号）等有关文件要求，决定在全市范围内开展 2019 年度城镇基准地价更新工作。为确保此项工作有计划、有步骤的完成，现结合我市实际，制订本工作方案。

## 一、工作目的和意义

地价管理是土地资产管理的核心，城镇基准地价定期更新是政府加强地价管理、培育和规范土地市场、促进土地市场健康发展的重要手段，是加强土地资产管理和土地市场调控的一项重要基础性工作。定期制定并公布城镇基准地价是政府的一项法定工作，是自然资源管理依法行政的一项重要基础工作。

切实做好城镇基准地价更新工作，充分发挥地价杠杆的调控作用，对规范土地市场秩序，促进土地资产有效配置，节约集约利用土地，提高土地利用的经济效益和社会效益，满足社会公众信息需求，都具有十分重要的意义。

## 二、工作目标、原则与任务

### （一）工作目标

结合近三年淄博市经济社会发展状况、城镇规划、基础

设施、公用设施、土地市场的变动情况，研究土地质量的差异与变化，重新评定或局部调整土地级别；分析区域土地供需状况，利用市场交易、土地收益或地价指数等相关资料全面更新各评价区域的城镇基准地价。通过调整土地级别和更新基准地价，进一步健全地价体系，真实反映淄博市地价水平和土地市场供应状况，使基准地价更具科学性、现势性和可操作性，为政府制定土地市场管理政策提供依据，为进一步加强政府对国有土地资源的宏观管理、促进土地市场的健康发展提供决策支撑。

## （二）工作原则

1. 合法性原则。基准地价更新应以基准地价评估时点有效的土地法律、政策和规范性文件为依据，更新过程所采用的数据、方法、案例必须符合法律、政策、规范性文件和行业标准、规范的要求，要保证程序合法、结果合理合规。

2. 客观性原则。基准地价是特定土地内涵条件下的区域平均价格，是依据规程和实际测算得到的客观价格，不得人为干预基准地价更新结果。

3. 实用性原则。要根据土地利用出现的新情况，有重点地解决原基准地价地类偏少、体系不完整等问题，强化基准地价的应用研究，提高可操作性。

4. 衔接性原则。更新工作要与现行基准地价、土地利用总体规划、建设用地集约利用评价、地籍调查、城市规划等成果相衔接。充分考虑地价管理要求与更新成果的衔



接平衡、省内区际的衔接平衡、经济发展水平的衔接平衡等，注重延续性，分析存在差异的原因，提出解决的办法。

### (三) 工作任务

依据《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)，全面搜集相关资料，分析土地质量和利用现状，准确反映淄博市城镇地价水平和规律，建立完整的基准地价体系，在 2019 年 10 月底前完成全市各区县城镇基准地价更新工作，主要包括：

1. 综合评述现行基准地价的适用性、协调性和完整性，提出存在的问题及此次更新的方案；
2. 根据各评价区域实际情况和规程要求，选取综合定级或分类定级的方法划分或调整土地级别；
3. 分级别或均质区域评定商服、住宅、工业及公共服务项目用地的基准地价；
4. 建立与城镇用地类型相对应的基准地价修正体系；
5. 编绘土地级别图、基准地价图、样点地价图；
6. 编制城镇基准地价更新工作报告和技术报告；
7. 建立土地级别与基准地价更新数据库；
8. 组织对基准地价成果验收和报请政府批准公布实施；
9. 按要求在全国基准地价备案系统上完成电子化备案。

### 三、工作对象和范围

根据国家《城镇土地分等定级规程》

( GB/T18507-2014 ) 、 《 城 镇 土 地 估 价 规 程 》  
( GB/T18508-2014 ) 和原省国土资源厅《关于做好公示地  
价体系建设和管理工作的通知》(鲁国土资字〔2018〕280号)  
等规定，淄博市基准地价更新的范围是淄博市各区（县）  
城区、建制镇以及开发区、旅游区、独立工矿区等城镇建  
设用地规划覆盖的区域，各区县可结合城市总体规划、城  
镇建成情况适当扩大和缩小，对评价范围及变化要予以对  
比说明。

#### 四、主要依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》;
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 《中华人民共和国城乡规划法》;
4. 《中华人民共和国物权法》;
5. 《中华人民共和国资产评估法》;
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
7. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号);
8. 《全国工业用地出让最低价标准》(国土资发〔2006〕307号);
9. 《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;
10. 山东省人民政府《关于实施协议出让国有土地使用权最低价标准的通知》(鲁政发〔2006〕5号);
11. 原山东省国土资源厅《关于做好公示地价体系建设和管理工作的通知》(鲁国土资字〔2018〕280号);



12. 淄博市人民政府办公厅《关于做好公示地价体系建设和管理工作的通知》(淄政办函〔2018〕14号);
13. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
14. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
15. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
16. 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);
17. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)。

## 五、技术要求

1. 基准地价内涵。基准地价内涵主要从基准日、用途、权利状况、使用年期、容积率、开发程度等方面界定。建制镇基准地价内涵与城区基准地价在本次城镇基准地价基准日、用途、权利状况、使用年期四个方面一致。本次基准地价基准日统一设定为 2019 年 1 月 1 日,基准地价权利状况为完整的国有土地使用权。

2. 更新方法。为了使城镇土地定级成果符合客观实际,保持成果的现势性,在影响城镇内部土地质量的主导因素发生变化,导致土地利用条件出现明显差异时,必须对城镇土地级别进行重新评定(如行政区划调整、新城区建设、规划布局调整、重点项目实施等)。各区、县城区采用分类定级的方法划分土地级别,其他开发区、旅游区及建制镇,可采用综合定级划分土地级别。

3. 修正体系。本次基准地价更新,应强化基准地价修正体系的更新完善。基准地价成果的修正体系中需包括地价影响因

素修正体系、容积率修正体系、用途修正体系、开发程度修正体系等，提高修正体系的完整性和科学性。

## 六、时间安排

### （一）准备阶段（2019年7月15日前完成）

1. 成立领导小组，公开招标选定技术承担单位，组建专门工作队伍；
2. 编写工作方案、技术方案、制定各类调查表和工作表；
3. 准备工作底图、确定工作对象和范围；
4. 明确时间安排，落实工作经费；
5. 购置必备的设备、仪器；
6. 召开会议，部署工作。

### （二）资料收集调查阶段（2019年8月15日前）

主要收集和调查下列有关资料：

#### 1. 基础资料

- (1) 社会经济发展资料、史料、统计年鉴（2016-2018年）；
- (2) 上一轮土地级别调整与基准地价更新的报告、图件；
- (3) 城镇地籍图、土地利用现状图、遥感影像图（最新）、城市总体规划图等相关图件；

(4) 城镇规划资料（包括城市及各乡镇规划文本、说明及图件资料）；

(5) 土地利用总体规划资料（包括规划文本、说明及图件资料）；

(6) 繁华程度资料，交通条件资料，基本设施状况资料，环境条件资料，社会、历史及人口资料，产业聚集资料等；



(7)土地定级验证资料（包括土地利用效益和商务集聚规模资料）；

(8)淄博市及区县房屋开发管理有关文件、资料；

(9)淄博市及区县拆迁安置标准，拆迁案例资料；

(10)淄博市及区县房屋造价标准及有关文件、资料；

(11)淄博市及区县环境质量评价资料；

(12)各更新范围内土地使用权出让、转让、土地招拍挂、划拨土地等成交资料及国有建设用地使用权收回资料；

(13)土地定级估价因素及权重调查资料；

(14)其他城市的土地定级估价资料；

(15)2016至2018年城市地价动态监测资料；

(16)房地产市场调查资料；

(17)有关税收法律、法规。

## 2. 市场资料

(1)土地使用权出让价格调查资料；

(2)土地使用权转让价格调查资料；

(3)房屋买卖价格调查资料；

(4)商品房出售价格调查资料；

(5)房屋出租租金调查资料；

(6)柜台出租租金调查资料；

(7)土地使用权出租租金调查资料；

(8)征收、开发改造土地资料、调查资料。

## （三）资料统计分析测算阶段（2019年8月底前）

在资料调查基础上，开展内业工作，通过对资料的整理、

归类、计算、分析，形成城镇基准地价更新初步成果，主要包括：

(1)各区县城镇土地定级与基准地价更新工作报告、技术报告；

(2)各区县商业、住宅、工业、公共服务项目用地土地级别与基准地价图；

(3)各区县土地定级单元、因素作用分值图；

(4)各区县土地分类定级级别图；

(5)各区县样点地价分布图；

(6)土地分级面积汇总表；

(7)宗地地价修正系数表；

(8)宗地地价修正系数说明表；

(9)土地增值收益率测算成果。

#### (四) 综合平衡和成果预审阶段(2019年9月15日前)

各区县城镇基准地价更新初步成果完成后，由各区县局对市局提出验收申请，市局组织开展全市综合平衡和更新成果市级预审，并出具预审意见；2019年9月15日前市局将市级预审并修改完善后成果上报省厅进行预审。

#### (五) 成果修改完善和听证阶段(2019年10月底前)

根据省厅出具预审意见，对成果进行修改完善后，按照《国土资源听证规定》，依法履行听证程序。组织由市财政、统计、物价、规划、建设、房管等有关部门、企业代表及社会各界人士参加的“城镇基准地价更新成果听证会”，广泛听取意见和建议，以提高成果的可信度。根据听证会的意见



和建议，对成果进行修改，形成正式成果。

#### （六）检查验收和公布实施阶段（2019年11月底前）

1. 报请省自然资源厅对市本级基准地价更新成果验收。
2. 市局负责县城、建制镇基准地价更新成果的验收。
3. 基准地价更新成果经验收合格后，由市人民政府公布实施。并将城镇基准地价更新成果和公布实施文件及时报省自然资源厅备案。

#### 七、组织领导与分工

1. 市局成立公示地价体系建设和管理领导小组，负责该项工作的组织、领导与考核，市土地储备与统一征地服务中心作为技术指导单位，负责全市业务技术指导。通过公开招标确定山东德昀土地房地产评估咨询有限公司作为技术承担单位。各区县局、分局也要成立相应的领导小组，根据市局统一安排，全面负责各区县工作安排、部署。

2. 市局领导小组负责全市城镇基准地价更新工作的组织和实施，负责工作方案和技术方案的审核、技术培训、技术指导、初步成果验收、全市综合平衡、市级预审、组织专家论证和社会听证、成果上报验收等工作。

3. 各区县局、分局负责确定评价范围，提供更新工作涉及的基础资料，协助技术承担单位收集资料，组织初步成果论证。

4. 技术承担单位负责制定技术方案，确定技术路线与方法，进行技术培训，开展基础资料收集与整理、外业调查、土地级别调整、基准地价评估、文本和图件编制、数据库建

设等。

## 八、经费来源

通过公开招标方式确定山东德昀土地房地产评估咨询有限公司为本轮基准地价更新工作技术承担单位，各区工作经费由市财政安排解决，三县工作经费由县财政安排解决。基准地价更新成果经省自然资源厅验收合格后，按照合同约定及时拨付。

## 九、工作要求

（一）加强组织，确保按期完成。要充分认识城镇基准地价更新的重要意义。各区县局、分局及各有关单位要切实加强领导，精心组织、周密安排、扎实工作，确保本次城镇基准地价更新工作高效率、高质量圆满完成。

（二）明确职责，狠抓工作落实。要按照工作分工及时间安排，制订切实可行的工作措施，做到任务明确、措施得力、责任到人、落到实处。

（三）加强协调配合，按时完成工作。各区县局、分局要服从市局领导小组的统一领导和安排，认真履行职责，加强协调配合，按时完成本次城镇基准地价更新工作。

（四）建立工作调度会议制度。各区县局、分局要及时将工作进度上报市局领导小组，市局领导小组适时组织各区县及技术承担单位召开工作调度会，听取工作进展汇报，研究解决工作中的有关问题。

（五）注意衔接，把握平衡。要在上一轮城镇基准地价更新的成果基础上，从各区县经济水平、土地市场实际情况



出发，合理更新城镇基准地价，保持城镇基准地价的连续性，并做好城镇基准地价横向平衡工作。

（六）遵守规定，组织好听证。严格执行《国土资源听证规定》，广泛听取社会各方面的意见和建议，使城镇基准地价更新成果合法、合理、科学，符合当地实际。

（七）保证质量，确保通过验收。城镇基准地价更新工作要严格遵守土地的定级、估价等各项国家规范，成果符合行业相关技术标准，确保顺利通过省厅验收。