

《关于公布实施临沂市主城区土地级别调整与基准地价更新成果的公告》解读

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律规定和省自然资源厅有关要求，我市已完成了新一轮城镇土地级别调整与基准地价更新工作，临沂市主城区基准地价成果已经市政府批准，市自然资源和规划局印发了《关于公布实施临沂市主城区土地级别调整与基准地价更新成果的公告》，于2024年2月26日起公布实施。现就相关内容作如下解读：

一、更新背景

基准地价是指在土地利用总体规划（国土空间总体规划）确定的城镇可建设用地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业、公共管理与公共服务等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

土地级别与基准地价是城镇土地利用情况的反映，是揭示土地资产价值的科学方法，是政府引导土地市场健康发展、利用地价政策参与宏观调控和房地产市场调控的重要手段。根据自然资源部和省自然资源厅工作部署，我市组织开展了新一轮城镇基准地价更新工作，更新成果经省自然资源厅组织验收、市政府批准后，由市自然资源和规划局及时向社会公布实施，并报自然资源部备案。

二、更新过程

按照省自然资源厅工作安排部署，市自然资源和规划局迅速启动新一轮基准地价更新工作。

一是调查资料。收集土地利用总体规划、城市规划（国土空间总体规划）和各类经济发展统计数据，土地定级相关的商服繁华度、基础设施条件、人口密度等资料，土地估价相关的土地使用权出让、转让，商业及住宅房屋租赁、买卖资料，房屋造价、重置价等相关标准及土地开发费用等资料。

二是内业处理。按照规程要求，绘制图件，调整级别和区片，测算样点地价，编制修正体系，形成初步成果。

三是成果论证。我局分别征求了各区政府、管委会、市直相关部门、各区自然资源局、行业专业机构及有关人员的意见。并召开了临沂市城区、临港经济开发区城镇基准地价调整成果听证会，听取来自社会各界的听证代表提出的意见和建议，进一步完善成果。

四是成果验收及完善。临沂市是全省首个通过省自然资源厅专家组验收的城市。根据专家意见并结合当前土地、房地产市场状况对成果进行调整完善。2024年初调整成果经市政府研究通过，批准更新成果由市自然资源和规划局公布印发，于2月26日起正式公布实施。

三、主要内容

本着针对性、前瞻性、适用性原则，采取局部更新、分类定级或综合定级的方式划分土地级别。在相关资料收集整理及地价样点测算的基础上，计算各用途级别（区片）基准地价，并对计算结果进行验证、调整及意见征询等，综合确定地价水平，形成更新成果。主要内容如下：

（一）范围更新。临沂市主城区、城区外延建制镇和建制镇驻地总评价面积为 722.03 平方公里，其中，主城区评价面积为 393.38 平方公里。主城区的评价范围为：北至北外环路，西至京沪高速公路，南至南外环路，东至东外环，扣除区域内连片未划入集中建设区的区域。临港经济开发区城区和建制镇驻地总评价面积为 70.3 平方公里。

（二）用途更新。土地用途包含商服用地、住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地。其中，公服用地仍划分两个大类，公服一类包括社会福利用地、公共设施用地、公园与绿地；公服二类包括机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、文化设施用地、体育用地。

（三）级别更新。临沂市城区商服、住宅、工业和公共管理与公共服务用地级别和区片数量保持不变，共划分 27 个级别，82 个区片，对部分级别（区片）进行细化和整合。临港经济开发区城区商服、住宅和公共管理与公共服务用地仍

旧划分 3 个级别，工业用地级别由 3 个减少至 2 个，本次调整在级别的基础上细分了区片。

（四）地价更新。主要采用“利用市场交易资料更新基准地价”的方法，以我市近四年来成交的土地出让及转让交易案例、房地产市场交易数据和土地取得及开发成本等为基础数据，初步测算级别（区片）地价水平，综合考虑社会经济发展趋势、城市发展方向及地价管理需要等对地价进行论证、调整，综合确定地价水平，形成本次基准地价更新成果。

四、应用方向

基准地价成果作为法定公示地价成果之一，具备政策指导性、价格权威性和数据时效性，基准地价成果为地价管理部门和土地使用者、经营者提供了城镇各区域、各用途的基准地价，同时为土地市场管理提供了简便易行的宗地地价评估标准。基准地价定期更新，能够反映土地市场地价水平及变化趋势，是政府进行土地管理、地价水平调控的重要依据，为土地出让、补缴地价款、收储、转让、课税等提供价格参考。

基准地价成果对国土空间规划的编制提供重要参考。土地定级成果可以反映土地质量的差异、优劣程度，城市的发展方向和开发潜力在很大程度上受土地质量的差异影响，特别是在片区详细规划制定过程中功能分区专题可以依据各类用途的基准地价值体现进行划分。

基准地价也可以为城市建设、城乡一体化发展服务。城市规划的核心是搞好城市布局、合理利用土地。城市基准地价成果是对城市布局、合理用地的经济反映，它对城市建设、城乡一体化发展有引导作用。