

《关于公布实施临沂集体建设用地基准地价和集体农用地基准地价成果的公告》解读

按照自然资源部和省自然资源厅工作部署，依据相关技术规范，临沂市组织完成了市辖三区集体建设用地基准地价和农用地基准地价设立工作。制定成果已经市政府批准，市自然资源和规划局印发了《关于公布实施临沂集体建设用地基准地价和集体农用地基准地价成果的公告》，于2024年2月26日起公布实施。现就相关内容作如下解读：

一、设立背景

作为全省首个验收通过的集体建设用地和农用地基准地价成果，临沂市辖三区集体建设用地和农用地基准地价体系设立，对显化集体土地资源资产价值，支撑农村土地制度改革，推进城乡融合发展，加强公示地价管理，提高政府对土地市场的宏观调控能力，具有十分重要的意义。设立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、设立过程

按照省自然资源厅工作安排和部署，市自然资源和规划局迅速启动集体建设用地和农用地基准地价制定工作。

一是调查资料。调取了市辖区土地利用总体规划、城市规划、各类经济发展数据，以及农用地相关统计信息；根据前期大数据分析结果，深入各乡镇和村，通过函表、访问、

实地入户调查等方式，向有关部门、乡镇、村收集基准地价设立所需资料；调查了集体建设用地和农用地交易、转让、出租等资料。

二是内业处理。按照规程要求，绘制图件，确定级别和区片，测算基准地价，编制修正体系，形成初步成果。

三是成果论证。市自然资源和规划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。并召开了基准地价制定成果听证会，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。调整成果通过省自然资源厅专家组验收，根据专家意见进一步修订完善成果。2024年初调整成果经市政府研究通过，批准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，采取分类定级的技术路线划分土地级别。对确定的级别进行验证，确定地价水平。主要内容如下：

（一）设立范围。集体建设用地基准地价评价范围以市辖三区（兰山区、河东区、罗庄区，含临沂国家高新区和临沂经济技术开发区）全域行政界线作为控制边界，结合2019年度城镇国有建设用地基准地价评价范围，扣除该评价范围

内未有大面积集体建设用地部分，确定四类用途集体建设用地评价范围。

集体农用地基准地价评价范围根据《临沂市农用地基准地价设立技术方案》和临沂市辖三区农用地分布特点，以市辖三区（兰山区、河东区、罗庄区，含临沂国家高新区和临沂经济技术开发区）全域行政界线作为控制边界，评价对象为临沂市辖三区范围的所有农用地。

（二）设立用途。集体建设用地包括四类用途：商服用地、宅基地、工业用地和公共管理与公共服务用地。集体农用地不区分用途。

（三）设立级别。集体建设用地的四类用地均分别划分五个级别并细化区片，其中商服用地细化 13 个区片，宅基地细化 14 个区片，工业用地细化 12 个区片，公共管理与公共服务用地细化 9 个区片。集体农用地划分三个级别。

（四）设立地价。在合理准确界定基准地价内涵的基础上，开展估价资料的调查和整理，对调查到的样点地价进行测算，根据样点地价测算结果，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，确定最终的级别（区片）基准地价。

四、应用方向

集体建设用地基准地价可以为集体建设用地使用权入市（出让）、租赁、入股确定地价提供参考依据；为集体建

设用地市场的建立和发展提供地价标准和宏观引导；为宅基地在集体经济组织内部转让、进城落户农民依法自愿有偿退出宅基地使用权补偿提供价格参考；同时可以为确定集体建设用地入市交易环节相关税费、制订农村土地制度改革配套政策提供依据。

集体农用地基准地价可以为集体农用地承（转）包、转让、租赁、作价入股、联营、抵押等提供价格确定依据；为实现农用地地价的监测和调控提供技术支撑；同时可促进农用地经营权实现公平交易、引导农用地市场健康有序发展。