

渭南市自然资源和规划局

渭南市自然资源和规划局 关于渭南中心城区城镇基准地价更新和 调整成果公布实施的起草说明

市政府：

按照《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规以及《陕西省自然资源厅关于开展 2021 年度全省城镇基准地价更新和调整工作的通知》部署安排，我市已完成 2021 年度渭南中心城区城镇基准地价更新和调整成果，现将有关情况汇报如下：

一、城镇基准地价更新和调整的背景

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定“基准地价应当定期确定并公布”；《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》第六条指出“定期更新和发布基准地价”；《城镇土地估价规程》要求“基准地价更新周期，原则上更新频率不得低于每三年一次”。2021 年 4 月省厅下发陕自然资用发〔2021〕13 号《关于开展 2021 年度全省城镇基准地价更新和调整工作的通知》，要求全省开展 2021 年度城镇基准地价更新和调整工作。

土地市场是一个动态市场，随着城市社会经济的发展，地价将必随之发生相应的变化。土地市场作为基本的生产要素市场，在完备的市场体系中处于先导和基础性地位，是社会主义市场经济体系不可缺少的重要组成部分。加强土地市场建设，核心问题是地价管理，充分发挥市场机制对地价形成发挥主要作用。基准地价作为城市土地市场的指导性价格，是政府管理和调控土地市场的基本手段，是显化土地资产价值，核算土地资产收益的基本依据，是促进土地集约利用的重要杠杆。基准地价是否科学，价格水平是否合理，是否符合城市发展的客观水平，直接关系到土地市场的建设。

城市的发展时刻推动着土地市场的变化，现行的土地定级成果与基准地价水平已不能适应当前渭南市土地市场的客观水平，为保持基准地价成果的现势性，使地价能更好的反映渭南市主城区的发展和土地市场运行的最新状态，更好的为科学管理土地和促进土地市场建设提供基础，进行新一轮土地级别和基准地价的更新是十分必要的。

二、城镇基准地价更新和调整的依据

2021年度城镇基准地价的更新和调整依据国家的法律法规、国家标准、行业规范及省级相关文件，结合渭南中心城区实际确定。主要依据有《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508

—2014)、《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021)、《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021)及2021年4月省厅下发陕自然资用发〔2021〕13号)《关于开展2021年度全省城镇基准地价更新和调整工作的通知》等。

三、2021年度城镇基准地价更新和调整的主要内容

渭南中心城区(含中心区、高新南区和高新北区)2021年度城镇基准地价更新和调整定级范围为140.3767平方公里,东至向阳办西边界,南至陇海铁路线、西南铁路线,西至高新西路以西渭临行政界线,北至城镇开发边界。

土地定级采用分类定级,分别为商服用地、住宅用地、工矿用地和公共管理和公共服务五种用途,分六个级别,基准地价更新基准日为2020年12月31日,基准地价更新成果见下表:

渭南中心城区基准地价表

| 区域 | 土地级别 | 商服用地 | | 住宅用地 | | 工矿用地 | | 公共管理与公共服务 | |
|----|------|------------------|-------|------------------|-------|------------------|------|------------------|------|
| | | 元/m ² | 万元/亩 | 元/m ² | 万元/亩 | 元/m ² | 万元/亩 | 元/m ² | 万元/亩 |
| 城区 | I | 2813 | 187.5 | 3198 | 213.2 | 804 | 53.6 | 1131 | 75.4 |
| | II | 2367 | 157.8 | 2888 | 192.5 | 576 | 38.4 | 824 | 54.9 |
| | III | 1901 | 126.7 | 2486 | 165.7 | 468 | 31.2 | 653 | 43.5 |
| | IV | 1478 | 98.5 | 1997 | 133.1 | 377 | 25.1 | 513 | 34.2 |
| | V | 1019 | 67.9 | 1511 | 100.7 | 320 | 21.3 | 401 | 26.7 |
| | VI | 678 | 45.2 | 1026 | 68.4 | 264 | 17.6 | 324 | 21.6 |

四、2021 年度城镇基准地征求意见和验收情况

按照《陕西省自然资源厅关于开展 2021 年度全省城镇基准地价更新和调整工作的通知》（陕自然资用发[2021]13 号）、《陕西省自然资源厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（陕自然资用发[2022]12 号）文件对基准地价更新和调整工作的部署及安排，我局于 2021 年下半年开始启动该项工作，2022 年 6 月形成基准地价初步成果，组织了多次成果专题讨论和审核。2022 年 9 月 15 日我局邀请了市、区两级政府部门有关领导、企业代表及部分市人大代表、政协委员 14 个部门共 18 名参会代表参加听证会议，根据审核、听证意见，将修改调整后的基准地价成果上报省厅。2022 年 11 月 17 日通过了陕西省国土空间勘察规划院组织的审查验收，专家组审议认为：项目成果要件齐全、格式规范；成果报告内容基本完整、技术路线正确、定级因素因子选取及权重的设置合理；图件数字基础正确、图面要素表达齐全、图件编制规范；数据库编制合理、内容规范，符合相关规程及指南要求，最终成果已提交省自然资源厅。

渭南市自然资源和规划局

2023 年 4 月 18 日

