政策解读：《关于公布执行延津县城镇土地级别与基准地价更新调整成果的通知》

一、制定背景

　　为进一步完善政府公示地价体系制定、更新、发布和调整机制，保持城镇基准地价成果的现势性，充分发挥城镇基准地价在引导土地市场健康平稳发展、促进土地节约集约利用和强化地价管理中的重要作用，根据《河南省自然资源厅办公室关于开展城镇土地级别与基准地价更新调整工作的通知》（豫自然资办函〔2023〕10号）文件的要求和工作部署，我县组织开展了延津县城镇土地级别与基准地价更新调整工作。

　　二、主要内容

（一）工作范围

本次更新调整范围调整以《延津县国土空间总体规划（2021-3035年）》为依据，在保证集中连片的前提下，按照明显的线状地物、行政界线对评价范围进行调整。本轮土地级别与基准地价更新调整工作包括延津中心城区（含开发区南、北区）以及东屯镇、丰庄镇、石婆固镇、王楼镇，并兼顾了马庄、僧固、司寨、魏邱、榆林、胙城等乡政府驻地，新增中原农谷创新发展区等定级和基准地价更新调整范围。

　　（二）划分土地级别

根据延津县自然社会经济概况，按照《城镇土地分等定级规程》、《河南省城镇土地级别与基准地价更新调整技术方案》等要求，结合延津县实际，划分和确定了商业（商务金融）、住宅、工业、公共服务、交通运输、水域及水利设施用地等六类用途的土地级别。

（三）更新基准地价

根据土地市场变化情况，对商业和其他类型用途用地基准地价进行调整，采用多种方法测算并确定各用途级别基准地价。

（四）建立基准地价修正体系

建立中心城区、乡镇等六类用途系数的修正；统一容积率内涵，建立期日修正、开发程度修正、区域因素和个别因素等修正体系。

　　四、成果应用

　　城镇基准地价更新成果可直接服务于土地、房地产估价工作，是土地估价的主要方法之一；城镇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，它作为区域的平均价格，可以宏观的代表一定范围内的土地价值，因此完全可以作为土地价格基准，为各项政策制定提供价格参考；城镇基准地价更新成果可为自然资源资产清查中国有建设用地经济价值估算提供依据和参考。