

《淄博市人民政府关于公布淄博市集体建设 用地基准地价和农用地基准地价成果的通知》的 政策解读

一、制订背景

基准地价是政府法定公示地价之一，在城镇基准地价体系基础上，制订集体建设用地基准地价和农用地基准地价，对加快城乡统一建设用地市场建立，推进城乡地价体系一体化建设，不断完善土地要素市场化配置和资产管理体制，彰显农村集体自然资源资产价值，进一步促进城乡融合发展，发挥市场对资源配置的决定性作用，提高政府对土地市场宏观调控能力，具有十分重要的意义。

根据山东省自然资源厅下发《山东省自然资源厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》要求，全省各市、县全面开展集体建设用地基准地价、农用地基准地价制订和标定地价公示工作，推进城乡地价体系一体化建设，实现城乡基准地价全覆盖。为进一步完善公示地价体系，我市开展了集体建设用地基准地价和农用地基准地价制订工作。

二、制订依据

本次集体建设用地基准地价和农用地基准地价制订工作的主要依据为：《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》《农村集体土地价格评估技术

指引》《农村集体建设用地定级与估价技术指南》《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012)和《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012)。

三、制订过程

本次集体建设用地基准地价和农用地基准地价制订工作历经前期准备、资料调查收集、资料整理录入分析、土地定级、基准地价评估、全市综合平衡、成果完善和社会听证、省厅验收等过程，形成了集体建设用地基准地价和农用地基准地价成果，经市政府审批通过，确定公布实施。

四、主要内容

淄博市集体建设用地基准地价和农用地基准地价成果主要包括淄博市各区县集体建设用地基准地价内涵、级别基准地价价格和基准地价图；淄博市各区县集体农用地基准地价内涵、级别基准地价价格和基准地价图。

本轮集体建设用地基准地价的基本内涵是在淄博市全市范围内，对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的集体土地，按照工业、商服、宅基地（一户一宅前提下的家庭成员居住用途）分别评估并由政府确定的，平均利用条件下无他项权利限制的集体经营性建设用地使用权区域平均价格，对应的基准日为 2020 年 1 月 1 日。

本轮集体农用地基准地价的基本内涵是在淄博市全市范围内，对不同级别或不同均质地域的农用地进行评估并由政府确定的，平均利用条件下的农用地经营权价格和农用地承包经营权价格平均价格，对应的基准日为 2020 年 1 月 1 日。

五、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；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。

农用地基准地价可以为集体农用地承包、转包、出租确定价格提供参考依据；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。

淄博市自然资源和规划局

2022年3月27日