

关于《沁阳市城镇土地级别与基准地价更新调整成果》的说明

一、更新调整《基准地价》的必要性

基准地价是在国土空间规划确定的城镇可建设用地范围内，对不同级别或不同地域的土地，按照不同的土地用途评估出的土地使用权区域平均价格，作为市政府土地出让、转让等交易活动的参考标准。沁阳市城镇土地基准地价于1994年建立，前期已进行四轮更新调整，目前使用的基准地价2019年公布实施，此次为第五轮更新调整。

更新调整的依据，一是根据国家规定，各地政府每3—5年要对本地基准地价成果进行更新调整；二是自2019年开始社保费用大幅上调，征地成本价格上涨，现执行的工业基准地价已明显低于实际的成本价格，近几年，经开区成交的工业用地地价处于18万-20万之间，目前执行的基准地价为11到14万；三是近几年来，由于受疫情、经济形势下滑等因素影响，土地市场变化较大，尤其房地产市场出现整体低迷现象。综上，为保障良好的土地市场秩序，促进土地市场稳定，需要对基准地价进行更新调整，推动土地市场平稳发展。

二、起草过程

2023年7月，我局通过公开招标形式确定了项目技术单位，按照要求开展我市本轮城镇基准地价更新调整工作。2023年10月，组织各部门对初步成果进行论证。2023年12月，更新成果通过省自然资源厅专家初步验收，2024年5月，

完善后成果通过省自然资源厅专家组正式验收。2024年6月，沁阳市自然资源和规划局组织召开听证会，听取了人大政协代表、政府相关部门、城镇（街道）和部分企业代表的意见后，根据专家和听证代表的意见再次进行了完善。

另我局已将初步成果函询并征求经开区、沁园覃怀街道、太行怀庆街道、西向镇、西万镇、崇义镇、柏香镇、山王庄镇、紫陵镇等相关单位意见，各单位反馈均无意见。

通过综合评估，逻辑层次清晰，各章节之间衔接较好，文字表述符合《国家行政机关公文处理方法》规定，各项指标与工作任务具体可行，实施风险可控，能够进一步规范土地市场，量化土地资产价值，促进土地要素顺畅流通，盘活存量建设用地，为沁阳市经济社会高质量发展提供用地保障。我们对沁阳市城镇土地级别与基准地价更新调整的评估意见为廉洁性风险较低。