

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）文件的要求，2021 年度对城镇基准地价体系进行全面更新和调整。

### （一）城镇土地定级

根据咸阳市区自然、社会、经济状况，各类土地功能区差异，同时按照《规程》要求进行因素量化，借助相关软件形成各因素作用分等值线图。进行定级单元划分，根据因素类型的不同选择相应的计算模型和衰减方式计算各单元分值，求取各定级单元总分值作为初划土地级别的依据。

### （二）城镇土地基准地价评估

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）要求，确定基准地价内涵，选取城镇土地地价影响因素，采用相应方法，确定各影响因素权重值。对评价范围进行均值地域划分，通过调查的定级区域内各类用地地价交易资料，按照《规程》要求测算样点地价。将样点地价进行地价内涵修正到与基准地价一致的状态，通过一致性检验剔除异常样点地价，确定级别基准地价。对初步测算的基准地价进行分析并进行实地校核检验。

### （三）数据库建立

根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）中数据库建设标准，本次成果更新工作必须采用地理信息系统等计算机技术，提交符合成果汇总数据标准的电子数据成果。土地定级及评估过程中的数据资料要形成完整的电子数据库，并保持数据本身的完整性与一致性；同时数据格式要具有兼容性，满足与其他数据资源融通的发展要求。按照各

要素的属性结构建立点要素、线要素、面要素属性结构，完善各要素属性字段的属性值，依据数据库标准检查各要素的完备性。

#### （四）成果论证

根据《国土资源听证规定》要求，对初步形成的城镇基准地价级别和成果进行公开听证，征求有关各方面意见，结合实际情况对成果进行调整完善。

#### （五）工作成果

1、工作报告的编制：编写咸阳市区城镇基准地价更新与调整工作报告，主要内容包括工作意义和目的、工作依据、任务与内容、主要技术思路、主要成果、成果应用等。

2、技术报告的编制：编写咸阳市区城镇基准地价更新与调整技术报告，主要内容包括区域概况，评价对象及范围，外业调查的内容、定级方法、初步定级成果校验及定级成果的分析、地价测算及初步测算地价的验证、基准地价成果等。

3、图件编绘：根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）及《制图规范》，编制咸阳市区商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地的城镇基准地价成果图件。

4、表格成果：

（1）咸阳市区 2021 年度城镇基准地价表；

（2）咸阳市区 2021 年度城镇基准地价修正系数表。

#### （六）成果提交

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）文件要求，提交相关成果。