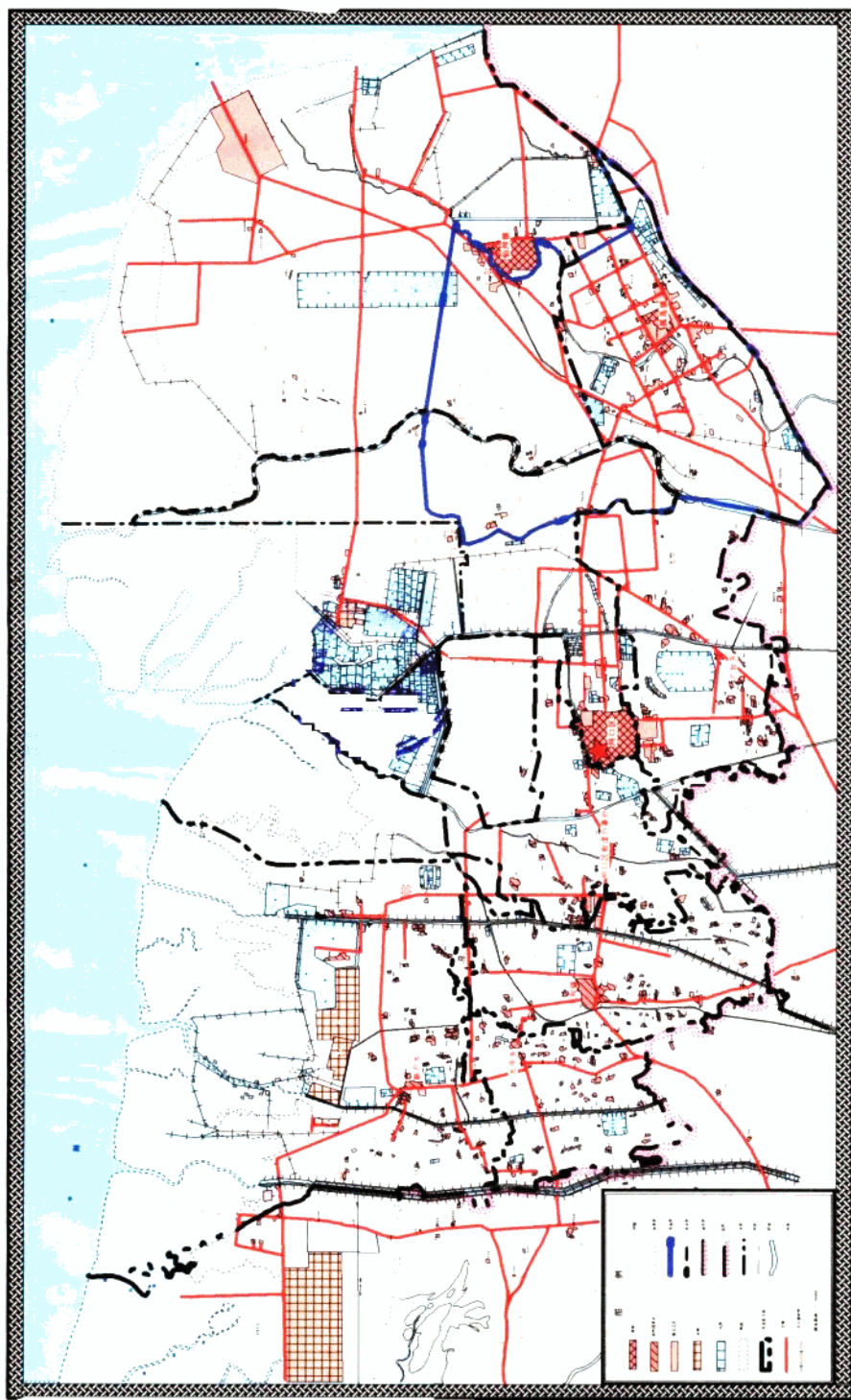


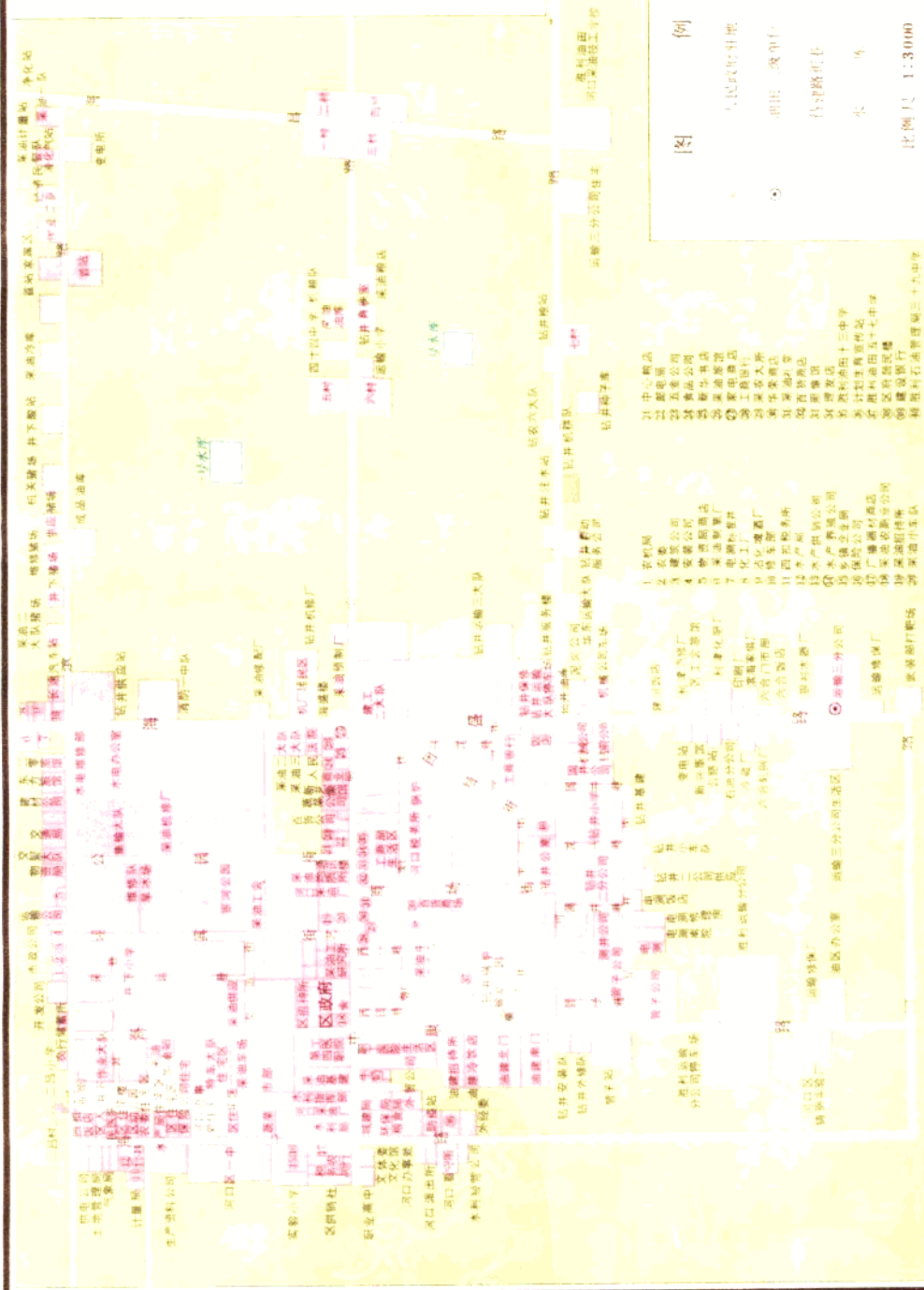
东营市河口区城区
土地级别与基准地价更新报告

东营市河口区国土资源局
东营市河口区土地估价委员会
二〇〇二年十一月

河口区行政区划图



东营市河口区城区图





区政府组织召开城区基准地价更新平衡工作会议



工作人员在进行内业数据处理

东营市河口区土地估价委员会

- 主任：曲同德 河口区副区长
- 副主任：冯玉峰 河口区区长助理
- 王光和 河口区区长助理、区经贸局局长
- 周义村 河口区政府办公室副主任
- 房建民 河口区国土资源局局长
- 成员：扈洪文 河口区发展计划局局长
- 刘建国 河口区统计局局长
- 李长存 河口区物价局局长
- 刘建忠 河口区财政局局长
- 陈丰先 河口区建设局局长
- 王庆华 河口区交通局局长
- 曲德民 河口区教育局局长
- 王端吉 河口区卫生局局长
- 宁洪儒 河口区水利局局长
- 于跃亮 河口区机关事务管理局局长
- 尹西杰 河口区工商分局局长
- 孙曰杰 河口区国税局局长
- 赵振山 河口区地税局局长
- 燕清然 河口区供电公司经理
- 贾振强 河口区网通公司经理
- 孙明荣 河口区邮政局局长
- 伍忠民 河口区国土资源局副局长
- 李光林 河口区国土资源局评估所所长

河口区土地估价委员会办公室设在国土资源局，伍忠民同志兼任办公室主任。

东营市河口区城区土地级别与基准地价 更新技术报告参加人员名单

定 稿：房建民

审 稿：伍忠民

主 编：李光林

副 主 编：魏 明 火萍萍

参加人员：王洪涛 李新颜 崔新文 王雪峰

徐文江 崔树德 于振峰 张树林

王立华 项传平 姜军祥 薄纯霞

高兴叶 高振飞 徐 倩 王银娟

前 言

随着社会经济的发展和我国城市土地使用制度改革的不断深化,东营市河口区土地市场在逐渐形成,土地资产价值,通过市场日渐显现。为更好培育和规范河口区土地市场,加强地价管理工作,保持城区土地级别和基准地价的现势性,需要对2001年完成的河口区城区土地级别和基准地价进行更新。根据国发[2001]15号《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》及鲁国土资发[2001]134号《关于开展全省城镇基准地价更新平衡工作的通知》要求,东营市河口区国土资源局在区委区政府的领导下,在山东省颐通地产评估有限公司的通力合作下,于2002年7月开展此项工作,至2002年11月底,历时5个月,已圆满完成。此项工作的完成,不仅为东营市河口区建立了科学的地价体系,也为东营市河口区强化土地资产管理提供了重要依据,为加快城市资产经营注入了新的活力。

本次土地级别和基准地价更新工作,从河口经济发展的实际情况出发,在第一轮土地定级、估价成果的基础上,开展了详细的市场调查,充分考虑河口区新一轮城市规划因素的影响,运用先进的计算机技术和地理信息系统,使用适合城镇土地级别和基准地价更新的Mapinfo软件,不仅提高了工作效率和工作精度,而且为今后土地级别与基准地价的更新调整和自动化管理、土地集约利用潜力评价等工作打下了良好的基础,使我区的土地级别与基准地价更新工作走在前列。

工作中得到了区建设局、区交通局、区工商局、区公安局、区供电公司、区机关事务管理局、区教育局、区文体局、区卫生局、区邮政局、区电信局、河口电视台、滨海供水、油田供电、油田集输、社区热力公司、社区电视台、社区教育中心、社区卫生科、网通公司、农业银行、工商银行、建设银行、城市信用社、农村信用社、山东颐通地产评估有限公司等单位的大力支持,在此深表感谢。由于该项工作时间紧、任务重以及学科之间跨度较大,难免有研究不精透之处,敬请各位专家和领导指正。

编 者

2002年11月

目 录

第一部分 工作报告

第一章 概 述.....	1
第一节 土地级别与基准地价更新的意义.....	1
第二节 土地级别与基准地价更新的任务.....	2
第三节 土地级别与基准地价更新的原则与依据.....	2
第二章 工作过程.....	5
第一节 准备工作阶段.....	5
第二节 影响土地定级的因素、因子确定阶段.....	6
第三节 资料调查研究阶段.....	6
第四节 内业资料整理分析测算阶段.....	8
第五节 成果整理阶段.....	9
第三章 主要成果.....	10
第一节 主要成果.....	10
第二节 成果分析.....	11
第三节 成果应用.....	12
第四章 工作体会.....	14

第二部分 技术报告

第一章 概述.....	16
第一节 河口区基本概况.....	16
第二节 土地定级估价工作回顾.....	18
第二章 土地级别与基准地价更新基本思路.....	20
第一节 土地级别与基准地价更新的对象与目的.....	20
第二节 土地级别与基准地价更新的方法依据.....	21
第三节 土地级别与基准地价更新的工作程序.....	23
第三章 资料的调查与收集.....	27
第一节 外业调查准备阶段.....	27
第二节 原始资料的收集.....	28
第三节 土地定级估价资料的整理.....	31
第四章 土地级别调整.....	32
第一节 定级因素的选择与权重确定.....	32
第二节 定级因素的分析及量化.....	35

第三节 土地单元分值的计算.....	50
第四节 土地级别的划分.....	52
第五章 基准地价更新.....	55
第一节 基准地价内涵与地价体系.....	55
第二节 基准地价更新的方法.....	56
第三节 基本参数的确定.....	58
第四节 基准地价的测算.....	60
第五节 基准地价的综合确定.....	66
第六章 基准地价修正体系.....	68
第一节 基准地价修正体系的建立.....	68
第二节 基准地价修正体系应用.....	90
第七章 路线价的建立.....	93
第一节 路线价评估.....	93
第二节 路线价修正系数体系.....	94
第八章 标准宗地与地价监测体系的建立.....	96
第一节 标准宗地的设置.....	96
第二节 地价监测体系的建立.....	100
第九章 基准地价更新成果分析及应用.....	106
第一节 基准地价更新获得的主要成果.....	106
第二节 基准地价更新成果的分析.....	107
第三节 技术特点与突破.....	111
第四节 更新成果应用.....	112

第一章 概 述

第一节 土地级别与基准地价更新的意义

河口区第一轮城区土地定级估价工作于 1995 年完成。2000 年 10 月根据城区发展情况，对土地级别与基准地价做了调整，经东营市人民政府批准（东政发[2001]15 号），由河口区人民政府公布实施。几年来，基准地价成果在培育河口区土地市场，显化土地资产价值，加强土地资产管理上发挥了较大作用。但随着社会经济的发展，城市建设的加强和土地市场的活跃以及国家政策法规的调整，河口区城区的土地利用条件和土地收益状况、土地价格都发生了很大变化，加之城市规划区的调整，原有的土地级别和基准地价已远不能满足现在土地管理工作的需要和社会经济发展的要求。因此，急需对城区土地级别和基准地价进行更新调整，其主要意义有：

(1) 有利于培育规范土地市场的发展，促进城市土地合理利用

随着市场经济的发展，人们的土地观念和对土地需要程度都发生很大变化。土地市场的日渐活跃，土地价值得到显现。因此，依据市场规律，合理配置土地，促进土地市场良性发展，显得尤为重要。而价格机制是规范土地市场发展的重要经济杠杆。所以，以土地利用条件和土地市场条件，合理确定城市土地级别和价格，对规范土地市场，引导需求，促进城市土地合理利用起到了重要作用。

(2) 有利于加强城镇土地资产的管理

对城市土地资产进行科学合理的管理，首先要对城市土地资产进行全面的了解，对不同区域的土地条件要有深入认识。土地定级估价工作就是通过对整个城市及社会、经济、自然等各方面详细调查，并根据土地条件划分出土地的级别，同时用地价反映出土地的收益差别，从而使管理者掌握土地资产状况，制订符合实际的能对土地市场起指导作用的管理政策和管理措施。

(3) 有利于完善科学的地价体系，指导规范土地估价行为

土地级别的划分和基准地价确定，是建立完善地价体系的基础。本次土地级别和基准地价更新工作，就是根据河口区当地实际，合理调整城区土地级别，科学评定城区土地价格。同时编制了基准地价修正体系。这为规范河口区土地市场的估价行为，实现估价工作客观、公正、合理，打下良好的基础。

第二节 土地级别与基准地价更新的任务

一、土地级别与基准地价更新的范围

本次土地级别、基准地价更新的范围是：河口区建成区及城市规划区范围内的土地（具体范围是：东至海昌路；西至面条沟；南至羊栏河；北至城北路，东西宽约 3.7km 南北长约 6.2 km，城区土地定级估价范围为 24.515 km²。该区域是河口区政治、经济和文化中心。

二、时间安排

河口区城区基准地价更新平衡工作自 2002 年 7 月中旬开始准备，向河口区政府汇报了上级有关会议精神，并递交了《关于开展全区城镇基准地价更新平衡工作的请示》。11 月份区政府以东河政办发（2002）80 号批复开展工作，同时成立了土地估价委员会，城区基准地价更新平衡工作正式启动。整个工作总体开展如下：

2002 年 7 月初至 2002 年 8 月初：组织准备，工作方案、技术方案和调查表格制定及工作底图的绘制，召开土地估价委员会成员会议，落实培训技术人员；

2002 年 8 月初至 2002 年 8 月底：外业调查工作，收集调整各种资料；

2002 年 9 月初至 2002 年 9 月底：资料整理，分析计算，确定土地级别与基准地价，编写各种报告，图件处理，绘制成果图；

2002 年 10 月初至今：成果论证，提交成果，组织验收，报请区政府公布实施。

第三节 土地级别与基准地价更新的原则与依据

一、土地级别与基准地价更新的基本原则

土地定级估价，是一项涉及多学科、多领域的复杂工作，其成果将在较长时间内使用，对城镇的建设、经济的发展和房地产市场的规范管理起到一定的控制作用。因此，此项工作应当力争做到客观、公正、科学、合理。为此我们在工作中应当遵守一定的法则、标准或注意某些主要问题，即基本原则，作为本次更新工作的共同指南。

（1）《规程》与实际相结合原则

土地质量和价格受土地自然属性及社会经济条件等多种因素的影响，不同城镇的土地各有其特点。因此，在本次城区基准地价更新工作中，在定级估价因素的选择、定级和估价方法的应用等多方面严格遵守国土资源部的两个《规程》的同时，还充分考虑到当地的

实际情况，因地制宜地开展工作。

(2) 定级和估价有机结合的原则

河口区的土地定级与估价工作相结合进行。土地定级主要反映土地区位条件的差异，而土地估价则是现状土地区位条件差异的货币的差异表现。土地定级是土地估价的基础，土地估价是土地定级结果的价格量化。

(3) 规划与现状相结合原则

城镇土地定级估价，是以城镇土地利用现状为基础开展工作。但城市的近期规划，对土地的质量的影响也较大。这次更新根据河口区实际，结合近期能够实现的规划，综合考虑分析，开展工作。

(4) 综合分析 with 主导因素分析结合原则

影响城镇土地质量级别和价格的因素是多方面的，在这次更新工作中要充分考虑，综合分析各种经济、社会、自然因素，按综合差异划分土地级别。同时，对影响因素中起主导作用的因素进行重点分析，突出主导因素的影响，保证更新工作的简捷、科学。

(5) 定性 with 定量相结合的原则

在城市土地级别、基准地价更新工作中，除对某些难以定量的因素、因子采用定性分析外，应尽量把定性的经验性分析进行量化，以定量计算为主。这样不仅便于对各方面进行综合、归纳，也便于中间与最终成果的处理分析，并能有效地克服人的主观随意性，提高工作的精度。

(6) 预期收益原则

对土地的估价是对土地在未来使用或投资过程中所能带来的收益的分析预测，如收益还原法就直接将土地未来无数年的稳定且持续的预期纯收益折现累积得到其价格。

(7) 替代原则

作为追求经济合理性的人类经济行为，对于具有同等效用的或价格相同的一种以上商品能加以选择时，必定选择价格便宜的或效用较大的。因此由替代可能的两种以上商品存在时，这些商品的价格会由于相互替代作用而互相牵制，土地的价格也要受与该土地同类型且有替代可能的其它土地价格所牵连。也就是说，同类型而有替代可能的土地之间，会互相竞争，使其价格互相牵引而趋向一致。

(8) 供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点。土地的价格也受需求与供给相互关系的影响。但土地具有固定性、面积不增性、区域性和个别性等特性，因此土地的供给和需求均限于局部地区，且其总供给量是有限的，价格主要由土地需求决定。同时考虑在我国城市土地属国家所有，土地供方主要由国家控制。

(9) 比较原则

遵循多方法相比较原则,是指土地定级估价应以多种方法进行土地级别评定和土地价格评估,相互比较,取得客观合理的估价结果。

二、土地级别与基准地价更新的依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国城市规划法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 5、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2000]15号)
- 6、山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法
- 7、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)
- 8、《城区土地估价规程》(GB/T18508-2001)
- 9、山东省国土资源厅《关于开展全省城镇基准地价更新平衡工作的通知》(鲁国土资发[2001]134号文)
- 10、《河口区人民政府办公室关于成立河口区土地估价委员会的通知》(东河政办发[2002]80号)
- 11、《东营市河口区土地利用总体规划》
- 12、《东营市河口区城市总体规划》
- 13、《东营市河口区统计年鉴》(1998—2001年)
- 14、东营市河口区第一轮城区土地定级估价报告及图件资料(1995、2000年)
- 15、其他相关文件、资料等。

第二章 工作过程

第一节 准备工作阶段

一、组织准备

2001 年 5 月省国土资源厅在济宁召开全省城镇基准地价更新平衡工作平衡工作会议。河口区国土资源局结合河口区实际情况，根据鲁国土资发〔2001〕134 号文件精神，2001 年 7 月份以《关于开展全区城镇基准地价更新平衡工作的请示》（东河国土资发〔2002〕50 号）向区政府请示开展河口城区土地级别与基准地价更新工作。区政府以东河政办发〔2002〕80 号文批复开展此项工作，并成立了河口区土地估价委员会，具体领导此次基准地价更新工作。工作委员会由区政府副区长曲同德任主任，区长助理冯玉峰；区长助理、区经贸局局长王光和；区政府办公室副主任周义村；区国土资源局局长房建民任副主任，区发展计划局、区统计局、区物价局、区财政局、区建设局、区交通局、区教育局局长、区卫生局、区水利局、区机关事务管理局、区工商分局、区国税局、区地税局、区供电公司、区网通公司、区邮政局负责人及区国土资源局副局长伍忠民、区国土资源局评估所所长李光林任成员。

区土地估价工作委员会办公室设在区国土资源局，具体承办基准地价和标定地价的测评，以及地价信息等具体工作。区国土资源局副局长伍忠民兼任办公室主任，区国土资源局组织成立了协调组、技术组、后勤组具体承担河口城区土地级别与基准地价更新工作。局机关的有关科室：评估所、办公室、地籍科、规划队、打字室和档案室等在具体工作中通力协作开展工作。

二、工作准备

根据《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》及省国土资源厅制定的《城镇基准地价更新方案》的要求，在协作单位山东颐通地产评估有限公司的具体指导下，制定了《工作方案》、《技术方案》，结合河口区实际执行。编绘 1:7500 的地籍图作为工作底图，并绘制调查工作用图近 20 幅。设计定级因素和权重打分表（两轮）、商服中心调查表、交通条件（道路通达、对外交通、公交便捷度）调查表、基础设施（供水、供电、排水、电讯、供气、供热、有线电视）调查表、公用设施（学校、医院、银行、农贸市场、超市、邮局、体育场、影剧院、公园等）调查表、人口密度调查表、城市规划调查表和估价所需的商业房屋出租调查表、柜台出租调查表、房屋买卖调查表、住宅出

租调查表、土地出让调查表、土地转让调查表以及商、住、工生产经营效益调查表等 40 种。为使更新的成果更好应用于实际，并安装 Mapinfo 及 REGIS 系统软件。

三、人员安排及培训工作

根据这项工作的内容和河口区的实际情况，为开展好这项工作，特聘请山东颐通地产评估有限公司（原省国土局地价所）给予技术指导，在人员安排上，主要分外业调查组和内业技术组。外业调查组人员主要由估价所人员和从国土资源局业务科室及山东颐通地产评估有限公司抽调的共 15 名人员组成，分成 3 个外业调查小组，主要负责资料调查及初步整理工作。内业技术组主要人员由估价所人员参加，按照《技术方案》具体实施，内业资料处理和《工作报告》、《技术报告》及成果图件的编制等。

调查人员培训工作开始前进行了为期 3 天的培训，主要讲解城镇土地定级估价基础知识、开展此项工作的方法步骤和外业调查的具体内容及要求。

第二节 影响土地定级的因素、因子确定阶段

一、影响因素、因子体系的确定

城镇土地定级因素，是指对城镇土地价值具有重大影响，并能体现土地区位差异的经济、社会和自然条件等。这些因素在一定时期对土地有一个较为稳定的价值趋向，构成城镇土地级别评定的客观基础。根据定级因素、因子选择的原则：主导因素原则、普适性原则、区内差异性原则和《规程》定级因素表中所列因素，在全面调查了解影响河口区土地价值的各种因素，并广泛征求各有关领导、专家意见的基础上确定出综合土地定级的影响因素体系。包括 5 类主因素、7 个次因素和 18 个因子。

二、影响因素、因子权重的确定

采用特尔菲法测算影响因素、因子权重。首先，由领导小组和专家共 45 人对所选取的因素、因子进行打分，并对打分结果进行统计分析，再将结果反馈回去，进行第二轮打分。在第二轮打分结果中，专家的意见基本趋于一致，经适当取整调整，确定各影响因素、因子的权重。

第三节 资料调查研究阶段

本阶段主要任务是进行土地定级估价所需资料的收集与调查。调查的主要途径是：定级资料由区政府办公室召开有关部门、单位协调会议，有关部门和单位负责提供；估价资料由 3 个小组调查人员根据所划分区域和地段到现场实地收集。收集的资料主要有：

一、繁华程度资料

主要调查的数据有商服中心位置、数量及各商服中心内商店个数、年营业额、利润额、营业面积、占地面积、职工人数等。共收集 1 个商服中心的资料和商服业用地效益资料。

二、交通条件资料

重点调查道路通达和对外交通两方面的资料。主要包括城区 21 条道路的名称、起止点、长度、红线宽度、道路类型质量等以及 1 个汽车站的位置、客货运输量、建设规模状况等。

三、基本设施状况资料

基本设施包含基础设施和公用设施。在基础设施资料调查上主要收集了供水、排水、供电、电讯、供气、供热、有线电视共 7 类设施现状分布及手绘图 14 幅。

在公用设施资料调查上，重点收集了学校、医院、农贸市场、书店、公园、超市、银行、邮政、电信、体育场和影剧院的资料。主要包括这些设施的位置、面积、数量，各设施服务人数、服务特点、性质等级和营业额等。共调查 96 个设施，具体指标登记在各设施调查表格中。

四、人口状况资料

主要收集到第五次人口普查统计资料及分布状况图 2 件。

五、城市规划资料

主要收集到城市总体规划文本及图件共 3 件。

六、土地交易样本资料

本次土地交易样本资料调查遵循样点空间分布相对均匀，交易类型全面的调查原则，对商业房地出租、柜台出租、住宅房地出租、房屋买卖、土地出让、土地转让、经营企业房地收益、生产企业房地收益及征地拆迁等方面进行大量的资料调查。调查样本数 1540 个。

七、市政资料

- (1) 河口区国民经济和社会发展第十个五年计划（草案）及主要指标表
- (2) 政府工作报告及社会经济发展目标、规划
- (3) 河口区统计年鉴（1998—2001 年）
- (4) 河口区土地利用总体规划及图件
- (5) 河口区城市总体规划文本及图件
- (6) 《山东省城市房地产开发经营管理条例》
- (7) 河口区城市基础设施配套补助费征收标准
- (8) 物价指数及各行业平均资金利润率等
- (9) 城市建设管理文件汇编
- (10) 土地利用、土地使用制度改革和土地资产管理等文件汇编

第四节 内业资料整理分析测算阶段

一、土地定级阶段

(1)工作底图的矢量化及空间数据的输入：本次定级工作底图采用 1: 7500 的河口区城区地形图。先将 1: 7500 城区地形图通过 Mapgis 将其矢量化, 再将 Mapgis 格式转化为 Mapinfo 格式, 并在此基础上将定级样点标注到工作底图上。

(2)定级因素的量化和分析：定级因素、因子的数据处理主要遵循：点、线状因素的作用分值与其设施规模、服务水平成正比，面状因素的作用分值与该作用的水平优劣度成正比；分值体系采用 0~100 封闭区间赋值；保证统计口径的一致性，对数据进行标准化处理，使数据具有可比性的原则。先将所收集的定级资料分类输入 EXCEL 计算表中，再通过比较每个因素、因子的指标值把因素、因子分成不同等级，计算最优等级的功能分、影响半径，其它等级根据指标值比较确定功能分和影响半径。对个别因素、因子和服务半径，依据调查，按实际形成确定。

(3)计算机定级过程：使用山师大地理研究所开发的城镇土地定级估价信息系统软件 REGIS 逐步操作计算。主要步骤是：

①创建单元格。在工作底图上以 50×50m 创建定级单元格，并擦除评价区外部，得到定级评价区内的单元格 10027 个。

②定级因素、因子属性挂接（由 EXCEL 到 REGIS），并根据各因素、因子的特点，以点、线、面形式进行作用分值扩散。

③因素、因子分值叠加、赋值和合并。即将定级因素、因子的作用分转换成每个定级单元分值的过成。

④根据计算所得的单元分值，作网格分值直方频率图。依据级别划分原则，划分级别分值范围，由计算机自动生成土地级别界线。

(4)级别界线修正及确定：把定级初步结果对应 Mapinfo 地价专题图，利用样点地价和土地收益资料进行比较检验，看是否与对应的级别相符合。同时征求市政府领导和土地定级估价委员会专家成员的意见，经实地堪察论证，对确需调整的地方，在不影响定级科学性的基础上，略作调整。并按地籍图中的界址线落实具体的土地级别界线。尽量把地价水平相近、土地质量相当、区域条件均一的均值区域划为同一等级。最终河口区城区土地划分为 5 个等级。

二、基准地价测算阶段

(1)样点资料录入与前期修正

此次更新工作共调查获得样点资料 540 个，在进行样点地价计算之前，先将样点资料