

微山县城區

土地级别与基准地价更新报告

微山县国土资源局

山东省农业管理干部学院

二〇〇二年十二月

前 言

微山县第一轮城区土地定级估价工作于 1995 年完成，在第一轮城区土地定级估价工作过程中较严格地遵循了原国家土地管理局的《城镇土地定级规程》（试行）、《城镇土地估价规程》（试行）和《中华人民共和国土地管理法》，几年来，其研究成果发挥了较大作用，为全市的地价管理和地价评估工作提供了科学依据，为强化土地资产管理奠定了基础，为深化土地使用制度改革起了积极的推动作用。但是，随着城区建设和经济的发展，影响地价水平的因素发生了较大变化，特别是道路通达度、生活设施完善度、公用设施完备度等因素的变化，使 95 年完成的城区土地定级估价成果已不能适应目前地价管理工作的需要。城区土地级别、基准地价均已届调整更新年期，地价内涵不统一，用途、级别间基准地价不平衡等问题，制约了全县地价管理制度、政策的制定与实施。根据国土资源部、省国土资源厅及济宁市国土资源局对土地级别与基准地价更新工作提出的要求，在微山县县政府的统一领导下，我们严格按照国家颁布的《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》及省国土资源厅鲁国土资发〔2001〕134 号“关于开展全省城镇基准地价更新平衡工作的通知”精神要求，结合我县的实际情况，从 2002 年 7 月开始对城区土地级别与基准地价进行调整，并于 2002 年 12 月完成了微山县城区 20.25 平方公里土地级别与基准地价的更新工作。此项工作的完成，不仅为微山县建立了科学的地价体系，也为微山县强化土地资产管理提供了重要依据，标志着微山县土地市场管理进入一个新的阶段。

本次土地级别和基准地价更新工作，从微山县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，利用近期的地籍调查成果，充分考虑微山县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，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良好的基础，使我县的土地级别与基准地价更新工作走在前列。

微山县土地级别与基准地价的更新工作，得到了济宁市国土局、微山县建委、县科技局、县规划局、县统计局、县教育局、县环保局等单位的大力支持，在此深表感谢。由于该项工作涉及面广、精度要求高、时间紧、任务重，加之水平有限，难免有研究不精透之处，敬请各位领导、专家和广大土地管理工作批评指正。

编者

二〇〇二年十二月

目 录

第一章 概 述	1
第一节 微山县基本情况.....	1
第二节 土地级别与基准地价更新的意义.....	2
第三节 土地级别与基准地价更新的范围与任务.....	3
第四节 土地级别与基准地价更新的原则与依据.....	4
第二章 土地级别与基准地价更新的工作程序	6
第一节 准备工作阶段.....	7
第二节 影响土地定级的因素、因子确定阶段.....	8
第三节 资料调查研究阶段.....	11
第四节 内业资料整理分析测算阶段.....	12
第五节 成果整理阶段.....	13
第三章 主要成果	13
第一节 取得的主要成果.....	13
第二节 成果分析.....	13
第三节 成果应用	16
第四章 工作体会	18

第一章 概 述

第一节 微山县基本情况

一、地理概貌

微山县位于素有“日出斗金”之称的微山湖地区，是山东省农、渔湖业重点开发区之一。微山县全境东依邹滕丘陵，西临苏北平原，四面为陆，中间为微山、昭阳、独山、南阳四湖，是我国北方最大淡水湖泊，面积 1266 平方公里。

微山县位于山东省南部，南北长 120 公里，东西宽 8-30 公里，总面积 1779.8 平方公里。全境东、北高，西、南低，东西相对倾斜，南北狭长，东南西北走向。全县平原面积 373 平方公里，山地丘陵 95 平方公里。

微山地处暖温带半湿润季风气候区，季风环流是支配湖区气候的主要因素。湖内年平均气温 14.2℃，陆地 13.7℃。年平均无霜期 208 天，年平均降水量 684 毫米。

二、资源条件

微山地下矿藏资源十分丰富，其中以煤炭和稀土最具代表性。县境内地下探明煤炭储量 127 亿吨，不仅含量大，而且质量好。

微山县种植资源和水产资源也十分丰富。多数耕地土地肥沃，粮食和经济作物发展很快，已建成千亩良种培育基地和山东大白菜优良品种培育基地。微山湖资源量居全国大型湖泊之首，有鱼虾 84 种，水生植物 74 种。水产品产量 9 万吨，其中河蟹养殖面积 9 万亩，产量 6000 吨。与渔湖业有关的出口商品品种已达 50 余种。微山湖水域辽阔，岛屿点缀，芦滩广袤，名胜古迹众多，夏秋之交，10 万亩荷花应时竞放，蔚为壮观，堪称世界之最，是山东省省级风景区。

三、行政区划与人口

微山县政府所在地为夏镇。全县现辖 7 个镇、7 个乡，有 565 个行政村，五个居委会，全县总人口为 68.28 万人，全县人口密度 384 人/平方公里，陆地人口密度 1328 人/平方公里。

四、交通条件

微山县交通便利，京福高速公路、京沪铁路、104 国道、京杭大运河皆经本县进入江苏境内，为山东省南北交通之要道。枣曹公路横贯微山东西，是西达菏泽，东到枣庄市的便捷交通线。县城内道路系统由主干道、次干道和支路三级构成，形成“四横、四纵、一环”的结构。

五、城市建设与城市发展总目标

县城驻地夏镇位于微山湖东岸，建成区面积 9.1 平方公里，人口 8 万余人，初步形成了功能分区明显，道路框架清晰，风貌特色明显的湖滨城市。城市发展总目标是：把县城规划区建成微山湖管理与开发基地，风景名胜区的旅游接待服务中心。形成布局合理、基础设施完善、道路交通便利、服务体系健全、生态环境优美、居住环境舒适的湖滨城市，并于 2010 年前完成撤县改市。

第二节 土地级别与基准地价更新的意义

微山县第一轮城区土地定级估价工作始于 1995 年。几年来，基准地价成果对培育微山县土地市场，显化土地资产价值，加强土地资产管理发挥了较大作用。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，微山县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，就是根据微山县当地实际，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。这为规范微山县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范围与任务

一、更新的范围

本次土地级别与基准地价更新的范围是：微山县建成区及部分城市规划区范围内的土地，具体范围是：北至北外环以北 150 米。南至南外环以南 150 米，西至外环路，东至 104 国道以东 650 米。定级范围总面积 20.25 平方公里。

二、更新的任务

- 1、完成微山县城区内土地综合级别的更新工作；
- 2、完成微山县城区商业、工业、住宅及综合级别的基准地价测算、各级别分用途用地的修正系数表及说明表的编制；
- 3、编制 1:7500 比例尺的微山县城区土地级别与基准地价图、样点分布图；
- 4、撰写微山县城区土地级别与基准地价更新工作报告和技术报告；
- 5、建立土地定级因素、因子空间数据库和相应的关系数据库，利用土地定级估价应用软件包，建立基准地价管理信息系统。

三、时间安排

微山县基准地价更新平衡工作自 2002 年 7 月中旬开始准备，向县政府汇报上级有关会议精神，并递交了《关于开展城区土地级别与基准地价更新平衡工作的请示》。县政府批复开展工作，并成立基准地价更新平衡工作领导小组，城区土地级别与基准地价更新平衡工作正式启动。整个工作总体开展如下：

- 1、2002 年 7 月 12 日-2002 年 8 月 15 日：组织准备，工作方案、技术方案和调查表格制定，召开领导小组会，落实培训技术人员；
- 2、2002 年 8 月 16 日至 2002 年 10 月 6 日：外业调查工作，收集调整各种资料；
- 3、2002 年 10 月 8 日至 2002 年 12 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；
- 4、2002 年 12 月初至今：成果论证，提交成果，组织验收。

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

微山县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。这次更新根据微山县实际，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)定性与定量相结合的原则

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定量化，以定量计算为主。这样不仅便于对各方面进行综合、归纳，也使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、《城镇土地估价规程》（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、《微山县人民政府关于调整微山县城城区土地级别和基准地价的批复》（微政字[2002]7号）
- 11、《微山县土地利用总体规划》
- 12、《微山县城市总体规划》（2000—2010）
- 13、《微山县统计年鉴》（1999、2000、2001年）
- 14、微山县第一轮城区土地定级估价报告及图件资料等（1995年）
- 15、微山县城城区土地利用现状图
- 16、微山县城城区地籍图
- 17、微山县城城区给水管网图
- 18、其他相关文件、资料等。

第二章 土地级别与基准地价更新的工作程序

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会议。微山县国土资源局结合微山县实际情况,根据鲁国土资发[2001]134 号文件精神,2001 年 10 月份向县政府请示开展微山县城城区土地级别与基准地价更新工作。县政府批复开展此项工作,同时调整了微山县土地定级估价工作委员会,具体领导此次基准地价更新工作。县土地定级估价工作委员会办公室设在县国土资源局,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。县国土资源局副局长李君端兼任办公室主任,县国土资源局组织成立了协调组、技术组、后勤组,具体承担城区土地级别与基准地价更新工作。局机关的有关科室:办公室、地籍科、地价所、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,在协作单位山东省农业干部学院及济宁志信地价评估事务所的具体指导下,制定了《工作方案》、《技术方案》,结合微山县实际执行。编绘 1:5000 的城区土地利用现状图作为工作底图。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、公共交通便捷度)调查表、基础设施(供水、排水、电讯、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、广场等)调查表、环境质量调查表、自然条件调查表、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、征地拆迁调查表以及商、住、工生产经营效益调查表等 40 种。

三、人员安排及培训工作

根据这项工作的内容和微山县的实际情况,为开展好这项工作,特聘请山东

省农业管理干部学院及给予技术指导，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、各镇、办事处土管所抽调的共 50 名人员组成，分成 8 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微山县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 6 类主因素、11 个次因素和 28 个因子。

二、影响因素、因子权重的确定

采用特尔非法测算影响因素、因子权重。首先，由领导小组和专家共 26 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：定级资料由县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 8 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、收集的定级资料

1、商服繁华程度资料

主要是指商业服务业的繁华程度，以商服繁华影响度来表示。商服繁华影响度的高低反映出该区域内居民购物的方便程度和商服务业的集聚程度。主要调查的数据有企业名称、年营业额，年利税额、营业面积、职能种类、商店个数、职工人数等。

2、交通条件资料

指城镇对外交通及内部交通的便利程度。包括以下因素、因子：

(1)、道路通达度：是指城镇道路状况和各区域内居民生产、生活出行的便利程度。主要调查的数据有道路类型、道路名称、道路长度、道路质量、道路宽度、车流量等。

(2)、公交便捷度：公交便捷度是反映城镇内部交通的便利程度的指标，公交便捷与否是影响土地优劣的重要因素。主要收集到微山县中公共汽车运营路线说明、运营时间以及部分公交线路站点分布图等。

(3)、对外交通便利度：是用城镇对外交通设施的类型和作用来衡量的。其高低反映该区域人流、物流向城镇外往返移动的机会、成本和频度。主要收集到微山县长途汽车客运站的相关资料，包括具体位置、1998、1999 和 2000 年三年的客运量、货运量。

3、基本设施资料

指与城镇人民生产、生活密切相关的各类公用和生活设施，用以衡量投入土地的社会物化劳动的水平。包括以下因素、因子：

(1)、公用设施完备度：主要指与居民日常生活密切相关的中小学、幼儿园、医院、银行、邮电局(所)等设施的完备程度。完备度高，有利于社会经济活动和日常生活活动的开展。

①学校：主要收集到的资料有高中以上、中学、小学、幼儿园等的学校名称、具体位置、占地面积、建筑面积、班级数、学校级别、学生人数、老师人数等。

②医院(诊所)：主要收集到全县各主要医院的名称、集体位置、占地面积、建筑面积、职工人数、医院等级、病床数、年就诊人数等。

③广场：主要收集到全县主要广场的名称、具体位置、等级。

④旅游设施(公园)：主要收集到全县主要公园的名称、具体位置、总占地面积等。

⑤邮局：主要收集到全县各邮局名称、具体位置、建筑面积、服务项数等。

⑥文化娱乐设施(图书馆、影剧院、体育场)：主要调查的数据有名称、具体位置、占地面积、营业面积、经营类型、规模、年使用人数、年收入。

⑦银行：主要收集到全县各个银行及储蓄所名称、具体位置、银行等级等。

⑧电信：主要收集到全县各个电信局的名称、具体位置、等级。

⑨超市：主要收集到超市的名称、具体位置、年营业额、营业面积、占地面积。

⑩农贸市场：主要收集到农贸市场的名称、具体位置、年营业额、营业面积占地面积。

(2)、基础设施完善度：主要指供水、排水、供气、供暖、电讯、有线电视等为城镇生产、生活服务的设施的配套程度和服务水平。

①供水：主要收集到的资料有微山县供水设施现状文字说明资料，微山县供水级别图。

②排水：主要收集到的资料有微山县排水设施现状文字说明资料，微山县排水级别图。

③供电：主要收集到的资料有微山县供电设施现状文字说明资料，微山县供电级别图。

④供热：主要收集到的资料有微山县供热设施现状文字说明资料，微山县供热级别图及管网分布图。

⑤电讯：主要收集到的资料有微山县通讯状况文字说明资料。

⑥有线电视：主要收集到的资料有微山县有线电视现状说明资料，微山县有线电视级别图及网线分布图。

4、环境条件资料

环境条件主要包括以下因素、因子：

(1)、环境质量优劣度：反映城镇内各区域环境质量的好坏程度。由大气环境、水环境等构成。主要收集到大气状况手绘图、水状况手绘图。

(2)、自然条件优越度：指城镇一定区域内的地形坡度、地貌、工程地质、水文等自然状况的优越程度。反映各种自然条件对城镇建设、生产、生活的影响。主要收集到微山县地质状况图。

(3)、绿地覆盖度：主要收集到的资料是微山县公共绿地一览表。

5、其它方面

主要包括人口密度、城市规划影响度。

二、收集的估价资料

1、现场调查房屋出租样点：此部分样点通过现场调查获得，共 477 个，其中商服业用地样点 432 个，住宅用地样点 45 个，这部分资料的房屋及土地使用权类型多样，有私房出租、单位临街房屋出租，在调查中为了获得比较真实的数据，重点调查出租的土地及房屋状况及租金水平等。

2、房屋买卖案例：这类资料来源于房产管理部门的原始登记资料，经选择抄取，房屋买卖案例共收集住宅样点 20 个。

3、征地、出让、转让及新增建设用地案例：包括了近几年微山县的各种用途(商服、住宅、工业、综合)案例共 168 个。

4、微山县 1999—2001 年土地评估案例份，其中工业用地案例 45 份，住宅用地案例 10 份，商服业用地案例 10 个，共计 65 个。。

5、商品房销售案例：商业商品房案例 5 个，住宅商品房案例 15 个，共计 20 个。

三、收集的图件及市政资料

1、图件资料

所调查收集到的图件资料主要有：

- (1)、微山县 1: 5000 城区土地级别图
- (2)、微山县城市总体规划图
- (3)、微山县城城区地籍图
- (4)、微山县 1: 5000 城区土地利用现状图
- (5)、微山县城城区图
- (6)、微山县城城区管网现状图

2、市政资料

- (1)、微山县“十五年”发展规划
- (2)、微山县统计年鉴(1999-2001 年)
- (3)、微山县政府工作报告及社会经济发展目标、规划
- (4)、城市总体规划文本
- (5)、微山县土地收费、收税情况
- (6)、建设用地文件汇编
- (7)、土地管理文件选编

第四节 内业资料整理分析测算阶段

一、土地定级阶段

具体工作如下：

(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 1:5000 的微山县城城区土地利用现状图。先将 1:5000 城区土地利用现状图扫描进入计算机，再通过 Mapgis 采取栅格格式和矢量格式将其数字化。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：①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；②分值体系采用 0~100 封闭区间赋值；③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 50×50 米创建定级单元格，并擦除评价区外部，得到定级评价区内的单元格 6854 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程。

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。同时征求县政府领导和土地定级估价委员会专家成员的意见，经实地勘察论证，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。最终微山县城城区土地划分为 4 个等级。

二、基准地价测算阶段

本阶段具体工作如下：

(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 765 个，在进行样点地价计算之前，先将样点资料根据用途和交易类型或地价类型进行归类整理，而后输入 EXCEL 计算表，对数据进行进一步的处理和分析。

(2) 计算参数取值

样点地价计算过程中主要涉及的参数有：土地还原率、房屋还原利率、房屋重置造价及其它相关税率、资金利润率等。其中土地、房屋还原利率和房屋重置造价的确定，在土地估价中的应用至关重要。确定土地的还原利率为 6%。房屋还原率一般略高于土地还原利率，此次确定为 8%。房屋重置造价以《关于市建委市物价局制定微山县城市房屋拆迁各类标准的请示的批复》规定，结合调查实际具体执行。其它税费、利率等，以工商、税务、物价、房管等部门提供的数据为参考依据确定。

(3) 样点地价计算及修正

按照《城市土地估价规程》的规定，主要采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法等基本估价方法对房地产租赁、买卖案例，土地出让案例、土地转让案例、土地拆迁征用、土地评估案例等进行计算，得出样点地价。在此基础上对样点地价进行交易时间、出让年期、容积率等方面修正。

(4) 基准地价确定

结合土地定级成果和计算所得的样点地价，最终确定出商业用地、住宅用地、工业用地的级别基准地价，并通过建立级别综合分值与级别地价之间的回归分析模型来推算各用途四级地地价。

(5) 基准地价修正体系的编制

根据不同区域内宗地的个别条件和基准地价的区域条件，以相应级别的基准地价为基础，确定各因素的修正系数，进而建立基准地价修正体系。

第五节 成果整理阶段

本阶段主要工作为编写土地级别与基准地价更新技术报告、工作报告，编绘土地级别图、基准地价图、样点地价图，以及整理中间过程资料和准备验收。

第三章 主要成果

第一节 取得的主要成果

微山县城區土地级别与基准地价更新成果包括报告、图件和基础数据，其主要内容如下：

一、研究报告

- 1、微山县城區土地级别与基准地价更新工作报告
- 2、微山县城區土地级别与基准地价更新技术报告

二、成果图件

- 1、微山县城區土地级别图
- 2、微山县城區土地级别基准地价图
- 3、微山县城區样点地价分布图

三、基础数据

- 1、微山县城區定级因素作用分值数据
- 2、微山县城區定级因素单元总分值数据
- 3、微山县城區地价样点数据库
- 4、微山县城區宗地地价修正体系

第二节 成果分析

一、基础资料 and 中间过程成果分析

从基础资料的来源和选择上看，调查资料是现实状况的精选，在因素选择方面和样点调查上，严格依据两个《规程》，通过专家分析而确定。调查途径也是方法得当，工作认真仔细。表现了基础资料成果的真实性，为最终形成更新成果奠定良好基础。

从中间过程和形成的中间成果看，中间分析综合全面，采用计算机手段运算，过程精细，结果准确，与基础资料相互印证。

二、土地级别成果分析

通过分析土地级别图、新旧土地级别面积变化对比图和土地级别面积统计表, 可以看到微山县城城区土地级别特点和规律。

(一)、土地级别的构成

微山县城城区土地级别分为四级。一级地面积最小, 土地类型以商业用地为主, 其次为住宅和建筑用地, 工业用地很少; 二级地面积次之, 以住宅用地为主, 公共建筑用地、商业用地较多, 还包含少量的工业用地; 三级地面积最大, 是一级地的 4 倍, 以住宅和工业用地为主, 其次为公共建筑用地和少量商业用地; 四级地以农用地为主, 还含有少量的住宅和工业用地。

(二)、土地级别的分布规律

1 微山县城城区土地级别总体上呈一个中心分布, 即以商业中心和主要干道为中心, 由此向四周土地级别呈降低的趋势, 说明受商业中心的影响比较明显。

2、土地级别的高低受主干道的影响较大, 一级地主要沿奎文路、东风路、镇中街、新河街、商业街两侧向外延伸, 二级地都有沿主干道城后路、金源路、104 国道两侧向外延伸现象。

3、土地级别的重心有向东南转移现象, 体现了城区东南部近几年交通和基础设施的改善与新一轮城市规划的影响。

(三)、土地级别变化的原因分析

微山县城城区土地级别面积分布产生以上变化的主要原因有以下几点:

1、微山县新一轮城市总体规划的引导。

2、城市基础设施的变化, 特别是城市中心地带新建微山湖文化广场, 城市规划道路的整修以及各类设施管线改装等, 使中心地带人文环境和经济环境大大改善, 一二级地有向四周逐渐扩展的要求。

3、三级地的调整主要考虑在第一轮城区土地级估价中三级土地面积过大, 包含了许多开发较少的农用地, 而现在三级地情况发生了很大变化, 土地质量已上升为二级地, 而这次评价区面积又增大了 12 平方公里, 所以要对单元总分值较低, 交通基础设施开发较少的农用地及少量的住宅用地和工业用地划分为四级地, 这也有利于基准地价的评估确定。

(四)、土地质量的演变趋势

根据微山县城城区的发展规划和有关调查资料分析, 微山县城城区近期主要向东南方向发展。由此看来, 尽管微山县城城区土地级别近期不会有较大的变化, 但从发展的趋势看, 随着微山县城城区建设的不断发展, 城区土地级别仍将有所调整。一级地将逐渐向东南部方向发展, 二级地将向东、南两个方向扩大, 三级地将逐渐向四级地方向扩展。