

请依法依规办理。
吉喆

拟同意，呈吉喆同志阅示。

齐治洋

24/8-2026

27/8

中牟县自然资源局文件

牟自然资文〔2026〕152号

签发人：单纪谦

中牟县自然资源局 关于开展中牟县城乡建设用地级别与 基准地价更新调整工作的请示

中牟县人民政府：

我县现行城镇国有建设用地级别与基准地价于2023年批准，已超出3年法定更新周期；集体建设用地级别与基准地价于2020年批准，超6年最长更新时限。近几年城乡地价水平及其空间分布规律发生了较大变化，为健全政府公示地价全周期管理机制，保证基准地价成果现势性、科学性，构建城乡统一建设用地地价体系，有力支撑土地要素市场化配置、国有土地出让、农村经营性集体建设用地入市、不动产估价等自然资源管理业务。现申请实施我县城乡建设用地级别与基准地价更新调整工作。有关情况请示如下：

一、政策依据

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《自然资源部办公厅关于加强城镇建设用地基准地价管理的通知》（自然资办发〔2024〕45号）、《河南省自然资源厅办公室关于开展城乡建设用地级别与基准地价更新调整工作的通知》（豫自然资办发〔2026〕27号）规定，全省统一部署新一轮城乡建设用地级别与基准地价更新。政策明确建设用地基准地价原则上每3年全面更新，成果超期或地价大幅波动须即时调整。

二、工作内容

（一）更新范围

1.城镇国有建设用地。城镇国有建设用地更新对象原则上以各类城镇，以及开发区、独立工矿区、旅游区和产业集聚区的建成区为主体，兼顾近期建设规划覆盖范围的土地。

2.集体建设用地。集体建设用地更新对象以年度国土变更调查最新成果中集体建设用地现状地类图斑为主，参考现行规划确定的可作为集体建设用地使用的土地，结合定级地类用途分布综合分析确定。

（二）土地级别定界及基准地价更新方式

根据区域社会经济发展水平、区位条件变化、土地市场运行态势及原基准地价应用状况，结合公示地价体系建设与土地资产管理需要，统筹确定更新方式，因地制宜开展全面更新或局部更新。

（三）时间节点要求

依据《河南省自然资源厅办公室关于开展城乡建设用地级别与基准地价更新调整工作的通知》（豫自然资办发〔2026〕27号）要求，2026年12月底需完成更新调整工作。

（四）经费测算

经测算，两个项目技术服务费共计2382279元，其中城镇国有建设用地更新费用1780767元，集体建设用地更新费用601512元。

为尽快开展我县土地级别与基准地价更新调整工作，现恳请县政府批准实施本项目，并统筹安排对应财政工作经费。

妥否，请批示。

附件：1.中牟县城镇建设用地级别与基准地价更新调整工作经费预算表

2.中牟县集体建设用地级别与基准地价更新调整工作经费预算表

（联系人：任慧 联系电话：13592625978）



附表 2

中牟县集体建设用地级别与基准地价更新调整工作经费预算表

编号	工作阶段	主要内容	单位	工作量	单价 (元)	预算 (元)	备注
1	工作方案编制	制定土地级别与基准地价评估工 作方案	天	5	578	5780	项目负责人和项目技术负责人共同编制工作方案， 项目负责人共 2 人，578 元/人·天
			天	5	368	7360	内业数据入库人员 4 人，368 元/人·天
2	土地级别更新	1. 工作底图编制	天	10	368	36800	内业图件编制人员 10 人，368 元/人·天
		2. 外业表格编制	天	7	368	25760	内业数据入库人员 10 人，368 元/人·天
		3. 开展外业调查	天	12	400	72000	外业调查人员 15 人，400 元/人·天
		4. 内业处理和级别划分	天	10	368	36800	内业数据入库人员 10 人，368 元/人·天
		5. 土地级别落界	天	10	400	40000	外业调查人员 10 人，400 元/人·天
3	基准地价测算	1. 测算基准地价参数	天	10	578	11560	项目负责人 2 人，578 元/人·天
		2. 样点上图	天	10	368	36800	内业数据入库人员 10 人，368 元/人·天
		3. 计算各类样点地价	天	10	368	36800	内业数据入库人员 10 人，368 元/人·天
		4. 确定基准地价	天	10	578	11560	项目负责人共 2 人，578 元/人·天
4	建立宗地地价修正体 系	1. 编制宗地修正因素说明表	天	7	368	25760	内业数据入库人员 10 人，368 元/人·天
		2. 编制容积率修正说明表	天	7	368	20608	内业数据入库人员 8 人，368 元/人·天
		3. 编制特殊因素修正说明表	天	7	368	20608	内业数据入库人员 8 人，368 元/人·天
		4. 编制期日修正说明表	天	7	368	20608	内业数据入库人员 8 人，368 元/人·天

编号	工作阶段	主要内容	单位	工作量	单价 (元)	预算 (元)	备注
5	建立数据库	建立土地级别与基准地价更新定级估价成果数据库	天	10	368	44160	内业数据入库人员 12 人, 368 元/人·天
6	文字成果编制	1. 编制工作报告	天	7	578	8092	项目负责人 2 人, 578 元/人·天
		2. 编制技术报告	天	7	578	8092	项目负责人 2 人, 578 元/人·天
		3. 编制修正体系报告	天	7	578	8092	项目负责人 2 人, 578 元/人·天
7	图件编制	1. 编制因素因子作用分值图	天	7	368	10304	内业图件编制人员 4 人, 368 元/人·天
		2. 编制样点地价图	天	7	368	10304	内业图件编制人员 4 人, 368 元/人·天
		3. 编制基准地价图	天	7	368	10304	内业图件编制人员 4 人, 368 元/人·天
8	成果验收和备案	1. 项目论证	天	1	800	12000	相关领域专家 15 人, 800 元/人·天
			套	15	440	6600	成果含工作报告、技术报告、修正体系和基础资料汇编共 680 页, 普通打印 480 页, 彩色打印 200 页, 普通打印每页单价为 0.5 元, 彩色打印每页单价为 1.0 元, 每套成果打印费 440 元
		2. 项目预检	幅	52	120	6240	各类用地样点图 4 幅、基准地价图 4 幅、因素因子作用分值图 40 幅、因素因子作用总分值图 4 幅, 共计 52 幅, 每幅图打印费用 120 元
			天	1	1000	9000	省级专家 9 人, 1000 元/人·天
			套	15	440	6600	成果含工作报告、技术报告、修正体系和基础资料汇编共 680 页, 普通打印 480 页, 彩色打印 200 页, 普通打印每页单价为 0.5 元, 彩色打印每页单价为 1.0 元, 每套成果打印费 440 元

编号	工作阶段	主要内容	单位	工作量	单价 (元)	预算 (元)	备注
			幅	52	120	6240	各类用地样点图 4 幅、基准地价图 4 幅、因素因子作用分值图 40 幅、因素因子作用总分值图 4 幅，共计 52 幅，每幅图打印费用 120 元
			天	1	1000	9000	省级专家 9 人，1000 元/人·天
			套	15	440	6600	成果含工作报告、技术报告、修正体系和基础资料汇编共 680 页，普通打印 480 页，彩色打印 200 页，普通打印每页单价为 0.5 元，彩色打印每页单价为 1.0 元，每套成果打印费 440 元
		3. 项目验收	幅	52	120	6240	各类用地样点图 4 幅、基准地价图 4 幅、因素因子作用分值图 40 幅、因素因子作用总分值图 4 幅，共计 52 幅，每幅图打印费用 120 元
			天	1	800	12000	各个领域专家 15 人，800 元/人·天
		4. 项目听证	套	15	440	6600	成果含工作报告、技术报告、修正体系和基础资料汇编共 680 页，普通打印 480 页，彩色打印 200 页，普通打印每页单价为 0.5 元，彩色打印每页单价为 1.0 元，每套成果打印费 440 元
			幅	52	120	6240	各类用地样点图 4 幅、基准地价图 4 幅、因素因子作用分值图 40 幅、因素因子作用总分值图 4 幅，共计 52 幅，每幅图打印费用 120 元
			——	——	——	601512	——
		合计金额（元）					

