

基准地价动态更新机制与实施路径探讨

于月鹏

延边天池土地评估有限公司 吉林 延吉 133000

【摘要】：基准地价在土地管理、资产评估和市场调控中具有重要参考价值，传统周期性更新难以及时反映土地市场波动和区域发展差异。为提升地价成果时效性和精准性，可建立多源数据采集体系，整合交易、规划、登记及空间信息；设置分区分类更新周期，兼顾高活跃与低活跃区域特征；完善部门协同审核及反馈修正流程，实现价格数据闭环管理。该动态更新机制能够及时捕捉市场变化、指导土地出让及资源配置，增强市场调控精度，同时支撑自然资源管理高效化和政策执行科学化，为土地价值优化与管理决策提供可靠依据。

【关键词】：基准地价；动态更新；地价监测；土地市场；实施路径

DOI:10.12417/2705-0998.26.10.028

引言

土地价格不仅反映土地资源配置水平，也直接影响城市建设、产业布局和公共管理决策。基准地价作为土地出让、资产核算、税费征管和市场监管的重要参照，其成果质量关系到土地管理的科学性。现实中，不同区域经济发展速度、土地交易活跃程度和用地结构调整频率存在差异，固定周期更新模式容易造成价格成果滞后，影响政策执行精度。建立动态更新机制，需要从数据来源、监测流程、更新规则和成果应用等环节入手，使基准地价能够更加及时、准确地反映市场变化，并形成可操作、可复制的实施路径。

1 基准地价动态更新的现实基础

1.1 土地市场变化频率加快

土地市场受产业结构调整、城市功能更新、公共基础设施完善和国土空间用途管制影响，价格变化呈现更强的区域差异和阶段波动。不同区位、不同用途土地的供需关系不断变化，商业、住宅、工业及新型产业用地价格联动更加明显。绿色发展、集约节约用地和高质量发展要求，使土地价值不再只由区位决定，还受到生态约束、产业导向、交通条件和公共服务水平影响。基准地价若仍依赖固定周期更新，容易滞后于市场变化，难以真实反映土地价格运行状态。

1.2 地价成果应用场景拓展

基准地价成果已从单一的土地出让参考，延伸到自然资源资产管理、土地税费征收、存量土地盘活、城市更新测算、产业用地配置和国有资产核算等多个领域^[1]。不同管理事项对地价成果的精度、时点和空间表达提出更高要求，尤其在低效用地再开发、混合用地管理和工业用地弹性供应中，需要更加细化的价格依据。新发展理念强调资源高效配置和治理能力提升，基准地价动态更新能够增强地价成果的适用性，使价格信息更好服务土地管理决策和市场秩序维护。

1.3 传统更新模式适应不足

传统基准地价更新多以周期性评估为主，数据采集依赖历

史交易样点、人工调查和阶段性统计，难以及时捕捉市场价格异常波动、片区功能变化和土地利用强度调整。部分区域存在更新周期统一、分类标准粗略、成果反馈滞后等情况，导致价格体系与实际市场存在偏差。信息化、数字化治理条件下，土地供应、交易、登记、规划和税费数据具备联动更新基础，传统模式若缺少动态监测和实时校核环节，地价成果的精准性和可操作性将受到限制。

2 基准地价更新机制存在的主要问题

2.1 市场数据采集渠道单一

现行基准地价数据主要依赖有限的市场交易记录和传统调查样点，缺乏多元化、实时化数据源支撑。土地供应、交易、登记、规划及税费数据未充分整合，难以形成覆盖全域、全类别、全流程的价格监测体系。市场价格受宏观经济波动、区域产业调整和政策调控影响较快，而单一渠道采集的数据滞后性明显，导致基准地价成果无法精准反映市场实际。新发展理念要求信息资源高效整合与共享，以数据驱动地价动态调整，提高土地管理决策的科学性和执行效率。

2.2 更新周期设置缺乏弹性

基准地价更新多采用固定年度或数年一周期模式，无法适应土地市场不同区位、用途和交易活跃度的差异^[2]。周期单一导致片区价格信息滞后或不均衡，使市场参考价值降低。部分高交易频率区域价格波动显著，而低活跃区域则资源配置相对稳定，但均采用相同周期，忽视区域差异性。动态监测理念下，应根据市场活跃度、政策调整频次及区域特征制定分层更新周期，实现精准、差异化地价调整，提高地价体系的灵敏度和适应性。

2.3 部门数据共享衔接不畅

地价更新涉及自然资源、统计、财政和交易管理等多个部门，但现有数据共享机制不完善，存在接口不统一、更新频次不同和数据标准不一致等问题。部门间信息孤岛现象导致市场价格变动无法及时反馈至地价计算环节，更新成果的准确性和

权威性受到制约。实现跨部门数据联动需统一标准、规范接口和构建实时传输机制,使土地管理、市场监测和资产评估形成闭环,推动基准地价动态更新在技术和管理上实现协同化、智能化。

3 基准地价动态更新机制构建方法

3.1 建立多源数据采集机制

基准地价动态更新需要全面、及时的市场信息支撑,需建立涵盖土地交易、规划审批、土地供应、土地登记、税费缴纳、土地用途及生态约束等多源数据采集体系。通过整合政府统计数据、数字化交易平台信息和遥感地理信息系统数据,可实现市场价格、交易频率和土地供需关系的实时监测。数据采集机制应注重结构化和标准化处理,统一编码体系和属性定义,确保不同来源数据可比性和兼容性。在动态更新过程中,可通过数据清洗、异常值识别和时序分析实现有效信息提取,为分区更新、价格修正和趋势预测提供可靠基础。多源数据采集不仅增强价格反映能力,还为土地管理决策提供量化支撑,使基准地价体系更加科学、精细和适应多维度市场变化。

3.2 设置分区分类更新周期

基准地价更新周期需依据区域市场活跃度、土地用途特征及价格波动频率进行分区分类设计。高活跃度区域可采用短周期更新,以捕捉市场价格快速变化;低活跃区可使用长周期更新,实现资源优化配置。分类更新不仅考虑经济活动密度,还需纳入政策调控、生态约束和城市功能分区等因素,确保价格调整符合可持续发展和资源集约利用要求^[3]。周期设置应可调节,依据监测数据及时优化,结合动态阈值识别异常波动,实现精准、灵敏的地价调整。分区分类更新机制可形成差异化、层次化的动态地价体系,使基准地价在满足政策、管理和市场参考需求的同时,实现区域价格信息的科学表达和高效应用。

3.3 完善部门协同审核流程

动态更新机制需要建立跨部门协同审核流程,实现自然资源、统计、财政和市场管理等各部门信息联动。协同流程包括数据上传、审核、比对、异常识别和结果确认等环节,每一步需明确责任和操作标准,保证地价成果的准确性和权威性。信息接口应统一标准,实现实时传输和自动比对,减少人工干预和数据延迟。审批流程可结合动态规则,根据地价波动幅度、区域特征和用途类型进行自动提示与人工复核,确保更新结果科学可靠。部门协同不仅优化地价生成流程,也增强成果应用可追溯性,为土地出让、资产核算、税费管理及市场调控提供高效支撑,同时提升地价体系运行的整体效率和透明度。

4 基准地价动态更新实施路径

4.1 搭建地价监测数据库

地价监测数据库应以基准地价动态更新需求为核心,按照

“基础数据、市场数据、空间数据、管理数据”分层建设。基础数据包括行政区划、土地级别、用途类型、容积率、开发程度等内容,用于形成地价测算的基础框架;市场数据包括土地供应、成交价格、交易条件、付款方式、竞价过程等内容,用于反映土地价格运行状态;空间数据包括区位条件、交通可达性、公共服务设施、生态管控边界和产业集聚情况,用于支撑地价空间差异识别;管理数据包括规划调整、用途变更、政策调控和资产处置等内容,用于解释价格波动原因。数据库建设需统一数据格式、坐标基准、分类代码和更新时间,形成可查询、可追踪、可比对的数据底座。依托数字化平台设置自动采集、定期校验、异常提示和版本留痕功能,可提升地价信息处理效率,减少人工录入误差,为动态更新提供连续、稳定、精准的数据支撑。

4.2 细化异常地价识别规则

异常地价识别规则应从价格偏离、交易条件、区域波动和用途匹配等方面细化。价格偏离识别可根据同一区域、同一用途、相近时点的交易样本设定合理波动区间,对明显高于或低于正常区间的样点进行标记;交易条件识别需核查土地面积、容积率、出让年限、付款方式、附加条件和开发限制,避免非市场因素直接影响基准地价测算;区域波动识别应结合片区产业导入、交通改善、公共服务调整和规划变更情况,判断价格变化是否具有持续性;用途匹配识别需区分住宅、商业、工业和公共服务类用地差异,防止不同用途价格样本混用^[4]。规则设置可引入阈值预警、模型筛查和人工复核相结合的方式,对异常样本实行分级处理。一般异常可通过数据修正解决,重大异常需进入专题核查程序,确保进入测算环节的数据真实、有效、可解释。

4.3 形成成果反馈修正程序

成果反馈修正程序应贯穿基准地价发布、应用和再更新全过程。地价成果形成后,需要建立应用反馈渠道,及时收集土地出让、资产评估、税费核算、存量盘活和市场监管中的价格适配情况。对应用中出现的价格偏差,应从样点来源、测算参数、区域边界、用途分类和修正系数等方面逐项核查,判断偏差属于市场短期波动、数据误差还是模型设定不合理。修正程序可设置初步反馈、技术复核、专家论证、部门确认和成果入库等环节,保证调整过程规范透明。对于局部区域价格变化,可采用局部修正方式;对于整体市场趋势变化,可启动阶段性更新程序。修正结果应同步记录调整依据、调整范围、调整时间和责任环节,形成完整留痕。通过反馈修正闭环,基准地价成果能够持续贴近土地市场变化,提高动态更新机制的可操作性和成果应用的稳定性。

5 基准地价动态更新应用成效

5.1 提高地价成果时效水平

基准地价动态更新机制通过多源数据采集、分区分类更新和实时监测,实现地价成果对市场变化的快速响应。市场价格波动、区域开发调整、政策干预及土地供需变化均可通过数据库即时反映,更新结果可在短周期内生成并应用。短周期动态修正配合异常识别规则,可保证成果在应用环节保持高准确性,使地价参考在土地出让、税费核算和资产管理中具备即时参考价值。信息化管理、数字化采集和自动化计算相结合,减少人工录入和分析延迟,提升数据处理效率。结果显示,动态更新机制能够将数据采集、分析和成果生成闭环,显著缩短基准地价从市场变化到成果发布的时间间隔,增强价格信息对政策和管理决策的前瞻性和敏感性,实现地价成果与市场的高频联动。

5.2 增强土地市场调控精度

通过动态更新,基准地价成果能够更精准反映不同区位、用途和片区的价格水平,为土地市场供给、规划管控、政策执行和交易监管提供科学依据。分区分类更新与异常识别结合,可在市场波动阶段及时识别潜在风险,指导土地出让条件设置和资源优化配置^[5]。精确的地价信息有助于控制土地溢价、调节供需关系、平衡区域开发压力,提高土地价格信号对市场行为的引导性。多部门协同审核和数据闭环机制保证价格修正及时、可追溯和权威,支持政策制定和执行过程中对不同类型土

地采取差异化调控措施。动态成果在市场调控中实现实时参考,使土地调控精度显著提升,市场行为与政策目标之间的匹配性得到增强。

5.3 提升自然资源管理效能

动态更新机制通过高时效性和精细化地价成果,为自然资源管理提供精准的价值参考,支撑土地出让、资产盘活、用途调整和生态管控。多源数据采集与监测数据库建设,实现对土地利用、空间分布和市场价值的全面掌握,为资源配置和优化提供量化依据。异常地价识别与反馈修正闭环,可确保价格数据科学可靠,辅助土地储备、国有资产管理及土地再开发等环节的精细化操作。地价成果与管理措施联动,有助于强化土地开发强度、用途匹配和生态约束的有效执行,实现资源价值最大化。通过数据驱动的动态管理,土地资源使用效率、监管透明度和政策执行力均得到显著增强,自然资源管理整体效能实现提升,为高质量发展提供支撑。

6 结语

基准地价动态更新机制通过多源数据采集、分区分类周期和部门协同审核,实现地价成果时效性、精度和管理效能的提升。异常识别与反馈修正闭环保证价格科学可靠,支撑土地市场调控和自然资源管理精细化操作。动态更新路径将数据驱动、智能化管理与政策执行紧密结合,为土地资源高效配置和价值实现提供有力保障。

参考文献:

- [1] 苗强,尹芳,蒋云飞,李广明.基于“三类用地”成本分摊机制的雄安新区基准地价更新实践[J].中国土地,2024(9):16-19.
- [2] 游齐连.设区市建设用地基准地价更新技术体系构建[J].数码设计(电子版),2023(5):0050-0052.
- [3] 孙志,曹天邦,张琪,赵楠.基准地价动态更新预警值研究——以南京市为例[J].辽宁自然资源,2022(10):48-50.
- [4] 张雅南.晋中市基准地价更新和调整机制探析[J].华北自然资源,2025(2):139-142.
- [5] 王明珠,符秋妹.园地、林地、草地定级及基准地价成果制定及应用的思考与建议[J].中国房地产业,2025,(30):150-153.