附件2

安徽省2021年城乡地价调查与

监测工作实施方案

为准确把握土地市场运行态势，加强城乡地价监测工作的管理，根据《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2008〕51号）和《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）等工作部署要求，制定本工作实施方案。
 一、工作目标及内容
 1.指导与督促16个省辖市和巢湖市2021年度地价动态监测数据采集及地价监测点的维护。
 2.按照51号文件要求，指导13个省级监测市(除合肥、蚌埠、芜湖、安庆国家级监测市外)及时、完备、规范提交年度备案资料和季度、年度地价动态监测成果。
 3.在对各监测市技术单位进行技术沟通培训和指导的基础上，完成对季度、年度成果的审查工作，确保监测成果的真实、准确。
 4.对全省季度、年度地价监测数据进行汇总和深度分析,形成全省（含地理区域、重点区域）的季度、年度地价监测数据和分析报告，使安徽省监测成为国家级监测的重要组成部分。
 5.总结2021年度安徽省国家级省域监测工作开展过程中的经验和问题，完成相关工作报告，编制2021年度13省级监测市地价动态监测数据库。
 6.按时、保质、保量提交年度备案资料和季度、年度地价动态监测成果，完成成果资料存档。
 7.指导督促各市、县（区、市）开展集体建设用地和农用地、国有农用地基准地价制订以及城镇标定地价评估和公示工作。
 8.对地价监测工作进行成果审查和实地复核，确保省级监测成果质量。

 二、工作路线与方法
 （一）工作路线
 安徽省地价监测技术路线主要遵循逐级控制的思路确定，技术路线为：在17监测市土地定级与基准地价、城市地价动态监测体系建立的基础上，按照《技术规范》的要求，对原地价动态监测体系数据整理，调整地价区段，调查或补充地价标准宗地，测算标准宗地地价，计算区段地价、级别、监测市地价水平值、地价增长率、地价指数。在此基础上，测算评估出全省、地理区域、重点监测区域地价监测指标值，编制安徽省地价状况。最后，向社会发布地价监测成果。
 安徽省地价监测项目技术流程如下图：

反馈修改

确定省域监测城市

确定监测范围

划分地价区段

建立监测数据

已有土地定级成果、

市场交易样点

收集基础资料

测算相关指标

形成安徽省地价监测成果

况

编制安徽省城市地价状况

省级端

监测城市端

成果报部审核

部分成果公布

布设省级监测平台

各监测市成果

（二）工作方法

①运用检验的方法。样点数据运用典型调查实地核对数据的可靠性，以及采用T检验法、均值—方差法等方法进行检验；对各监测市评估的技术要点表进行审核，对测算结果的准确性进行分析；监测指标值是运用“中国土地市场动态监测监管系统”中监测成果，把系统成果与监测指标值进行相互比较，分析检验。②对成果实行内部审核。对地价监测标准宗地地价评估结果实行自检、互检、审核的“二检一审”制度，最大程度地保证计算结果的准确性。且对计算得出的城市地价指标初步结论进行内部审核和分析，必要时可对计算结果进行局部调整。③广泛征询各方面意见。初步计算出全省（含地理区域和重点区域）地价水平值、地价增长率和地价指数等监测成果时，采用多种形式广泛征询各方面的意见，组织论证，再进一步核查调查数据和内业处理数据与图件，完善了城市地价动态监测成果。
 三、阶段目标与进度安排
 （一）2021年1月1日——2021年3月31日，按照项目要求，在全省部署开展全省城乡地价调查与监测工作，指导各省级监测城市及时整理、按时上报一季度监测数据，汇总分析各监测市一季度各用途地价动态监测指标，对地价状况进行综合分析和评价。季末，量化计算全省一季度地价水平、地价增长率、地价指数等监测成果，基于各监测城市在省级端备份的基础上，编制全省城市地价动态监测分析报告等。并向社会公布部分地价监测成果。掌握全省公示地价制订评估情况，指导督促各市、县（区、市）进行集体建设用地和农用地、国有农用地基准地价制订，以及开展城镇标定地价评估和公示工作。

（二）2021年4月1日——2021年6月30日，审查各省级监测市二季度地价监测成果，实地复核四市地价标准宗地代表性、稳定性、确定性、易标识性，并形成复核反馈意见。建设安徽省地价动态监测工作复查考核系统。汇总分析二季度各类地价动态监测指标，对地价状况进行综合分析和评价，并按照项目部署要求，上报二季度监测数据。同时，量化计算全省省级监测城市和在省级端备份的国家级监测城市二季度地价水平、地价增长率、地价指数等监测成果，编制全省城市地价动态监测分析报告等。并向社会公布部分地价监测成果。掌握全省公示地价制订评估情况，对全省集体建设用地和农用地、国有农用地基准地价制订，以及开展城镇标定地价评估和公示工作进行通报。
 （三）2021年7月1日——2021年9月30日，审查省级监测市三季度地价监测成果，实地复核四市地价标准宗地代表性、稳定性、确定性、易标识性，形成复核反馈意见。拟订和城市地价动态监测工作年度综合评比评分标准。汇总监测市三季度各类地价动态监测指标，对地价状况进行综合分析和评价，并按照项目部署要求，上报三季度监测数据。同时，量化计算全省省级监测城市和在省级端备份的国家级监测城市三季度地价水平、地价增长率、地价指数等监测成果，编制全省城市地价动态监测分析报告等。并向社会公布部分地价监测成果。

（四）2021年10月1日——2021年12月31日，审查省级监测市四季度地价监测成果，实地复核三市地价标准宗地代表性、稳定性、确定性、易标识性，形成复核反馈意见，提高监测分析成果的科学性、准确性。汇总分析各监测市四季度各类地价动态监测指标，对地价状况进行综合分析和评价，并按照项目部署要求，上报四季度监测数据。同时，量化计算全省省级监测城市和在省级端备份的国家级监测城市四季度地价水平、地价增长率、地价指数等监测成果，编制四季度全省城市地价动态监测分析报告、2021年度安徽省地价监测工作报告和2021年度安徽省地价状况等。并向社会公布部分地价监测成果。利用安徽省地价动态监测工作复查考核系统和地价监测实地复核要点表，对13个城市的进行实地复核评比，复核评比结果在全省通报。形成2021年度13监测市地价动态监测数据库。形成全省标定地价制订和基准地价更新情况报告。
 四、提交成果及相关要件
 （一）备案成果

地价监测备案成果①17监测市的表1-1城市地价动态监测联络员及技术负责人信息登记表（电子、纸质版，纸质版加盖公章）；②17监测市的表1-2城市地价动态监测技术承担单位信息表（电子、纸质版，纸质版加盖公章）；③17监测市的表1-3标准宗地信息采集人员登记表（电子、纸质版，纸质版加盖公章）；④17监测城市的表1-4标准宗地登记表（电子版）；⑤17监测市的表1-5地价区段登记表（电子、纸质版，纸质版加盖公章）；⑥17监测市的标准宗地的宗地图和现状影像照片（电子版）；⑦17监测市的城市地价动态监测范围图及标准宗地布设图（电子版）。⑧文2-1城市地价动态监测范围及标准宗地布设方案（电子版）；⑨文2-2城市地价动态监测范围与标准宗地情况确认函（电子、纸质版，纸质版加盖公章）。
 （二）表格类成果

17监测市分4个季度提交的表格类监测成果包括：①表1-7 估价师标准宗地调查表；②表1-8技术承担单位标准宗地汇总表；③表1-9 标准宗地地价评估技术要点表（文件夹形式，每个地价监测标准宗地两份）；④表1-10 地价动态监测指标（年度）调查表（第4季度专报）；⑤表1-11 地价动态监测指标（季度）调查表；⑥表1-12地价动态监测指标测算过程表；⑦表1-13土地交易样本调查表；⑧表1-20异常点汇总表（无异常点需上报空白表）。年底提交的表格类监测成果包括：①表1-14土地（年度）供需情况调查表（电子、纸质版，纸质版加盖公章）；②表1-15城市基准地价更新情况调查表（未更新可不上报）。
 （三）报告类成果
17监测市的报告类监测成果包括：①文2-5 标准宗地地价评估报告（4个季度）；②文2-6年度地价状况分析报告（电子版）。省级报告类监测成果包括：①《2021年安徽省地价状况》；②2021年1-4季度《全省城市地价动态监测分析报告》；③2021年度安徽省地价监测工作报告； ④17监测市的项目实地复查考核报告；⑤17监测市项目的执行情况综合评比报告。⑥各监测市审查和复核反馈意见；⑦各监测市年度成果审查意见。
 公示地价成果包括：①全省标定地价制订和基准地价更新情况报告。②XX集体建设用地和农用地评估工作报告和技术报告（附级别和地价分布图）。③XX标定地价制定工作报告和技术报告（附标定地价分布图）。
 （四）图件类成果
除备案成果中需提交的监测范围图及标准宗地布设图外，还包括：①17监测市分用途土地交易样本分布图（电子版）；②17监测市基准地价成果图（电子版）。
 （五）系统建设类成果
建立并运行省级和各监测市城市地价监测系统，编制2021年度地价动态监测数据库。
 五、实施保障及措施
 （一）监督主管领导单位及其职责
根据自然资源部的统一部署，该项目由安徽省自然资源厅为主要组织及监管单位，主办业务处室为自然资源开发利用处。工作中安徽省自然资源厅及各监测市自然资源局主要职责：一是是对项目承担单位的日常工作进行组织与协调，解决工作中出现的问题。二是进行监管。每年在成果上报之前，与省厅组织省内有关部门和高校的领导、专家、教授及评估中介机构的代表，对17监测城市年度土地价格调查成果进行协助指导，座谈，技术咨询，预审检查，以及论证验收等。通过预审后，将符合成果质量，符合当地实际的城市土地价格调查成果及时上报。三是落实配套经费。
 （二）具体实施单位及其职责
安徽省不动产登记中心（安徽省国土资源储备发展中心）为项目具体实施单位，负责地价监测示范项目工作方案、技术方案的制定、人员的业务培训、中间指导、质量检查和资料的验收，省级报告的编写与成果分析应用等工作。
 各市根据各自力量，委托技术单位来承担地价监测示范工作。主要负责地价标准宗地、市场交易样点和社会经济指标数据的调查、基础文本和图件的准备、调查表的录入、收集、标准宗地地价的评估、量化计算、整理、编制成果报告、测绘图件和归档等。