

# Discussion on the Investigation of Urban Land Prices and the Construction of a Dynamic Monitoring System for Land Prices

Ling Lu

Xinjiang Xintu Land Environmental Science Research Institute Co., Ltd., Urumqi, Xinjiang, 830000, China

## Abstract

The construction of urban land price surveys and dynamic monitoring systems will have a crucial impact on improving land resource utilization and ensuring the stable development of the land market. However, at present, there are still certain deficiencies and deficiencies in the construction of the urban land price survey and land price dynamic monitoring system, and further optimization and adjustment are needed. This paper focuses on this and mainly discusses the purpose and significance of land price investigation and the construction of land price dynamic monitoring system. It analyzes the problems in the construction of urban land survey and land price dynamic monitoring system, and elaborates on the path and methods of constructing urban land survey and land price dynamic monitoring system. It is hope that the discussion and analysis in this paper can provide more reference and inspiration for relevant units. Improve the quality and efficiency of urban land price survey and land price dynamic monitoring system construction.

## Keywords

city; land price survey; dynamic monitoring of land prices; system construction

## 论城市土地价格调查与地价动态监测体系构建

路灵

新疆新土地环境科学研究院有限公司, 中国·新疆 乌鲁木齐 830000

## 摘要

城市土地价格调查与地价动态监测体系的构建对于提高土地资源利用率、保障土地市场稳健发展都会起到至关重要的影响。然而,就现阶段来看,城市土地价格调查与地价动态监测体系的构建仍旧存在着一定的欠缺和不足,需要做出进一步的优化和调整。论文把目光集中于此,主要讨论了土地价格调查与地价动态监测体系构建的目的及意义,分析了城市土地调查与地价动态监测体系构建存在的问题,阐述了城市土地调查与地价动态监测体系构建的路径和方法。希望通过论文的探讨和分析可以为相关单位提供更多的参考与借鉴。提高城市土地价格调查与地价动态监测体系建设的质量和效能。

## 关键词

城市; 土地价格调查; 地价动态监测; 体系建设

## 1 引言

在城市运营发展的过程中土地资源是重要的基础资源,将会直接影响人们的生产生活,而土地价格则可以更好地反馈土地的供求关系,也可以为调节土地利用方式提供更多的助力,有效落实城市土地价格调查与地价动态监测可以更好地提高地价管理能力和资源利用能力。城市地价动态监测工作是自然资源管理部门参与国家宏观调控的一项基础性工作,对及时掌握地价信息、反映地价走势、支撑科学决策等意义重大,有助于构建“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局,“双循环”新发展格局下,

土地市场建设、城市地价动态监测面临着新的挑战和机遇。然而就现阶段来看,城市土地价格调查与地价动态监测体系构建仍旧存在着一定的欠缺和不足,在分析其优化路径和解决对策之前,则需要先了解城市土地价格调查与地价动态监测体系构建的目的及意义。

## 2 城市土地价格调查与地价动态监测体系构建的目的及意义

### 2.1 目的

城市土地价格调查与地价动态监测体系是在全国统一城市基准地价的基础之上,通过计算机技术、大数据技术等相应现代化技术来建立可持续利用的信息系统。发挥信息系统数据收集、整合、分析、处理的技术优势落实土地定级、基础地价更新等相应工作,同时通过地价监测点的合理布

【作者简介】路灵(1989-),女,中国新疆奇台人,本科,工程师,从事工程系列的土地专业(利用与评价)研究。

设,收集更加完整的信息数据,配合计算机等相应现代化技术动态更新完善调整城市基准地价,明确地价指数以及地价政策、地价管理等相关信息,做好信息公示。此外还需要加强与其它区域信息的沟通和交流,为互联互通、共同发展、土地市场调整和变动趋势分析提供更多助力。

## 2.2 意义

构建城市土地价格调查与地价动态监测体系的意义和作用具体体现为以下几点。

首先,从资源的角度来展开分析,有效构建城市土地价格调查与地价动态监测体系可以更好地提高资源利用率,通过土地价格调查与地价动态监测体系的有效构建,可以让政府等相应社会职能部门及时掌握城市土地价格水平,更好地了解地价信息的变化情况、变化趋势,掌握城市土地价格与地方经济和社会发展的规律,在此基础上结合地方发展需求,通过地价调节来确保土地市场的供需平衡,在满足人们生产生活需要的同时对土地资源的配置进行有效引导,提高土地资源利用率,实现集约化发展。

其次,从政策的角度来分析,城市土地价格调查与地价动态监测体系的构建有助于完善相关的政策制度。通过地价监测点的合理布设收集更加完整全面的信息数据。在此基础上政府等相应社会职能部门可以就地价管理政策以及土地等相关税收政策的完善问题展开深入分析,结合现存问题和现有数据做好制度规范的建设与完善,并且做好城市基础设施建设和经济发展需求之间的矛盾协调,打造符合地方实际情况以及地方实际发展需求的制度体系。

最后,从经济的角度来分析,落实城市土地价格调查与地价动态监测工作有助于促进土地市场的可持续发展,可以通过城市土地价格调查与地价动态监测体系的构建,来更好地明确各类信息,配合城市地价指数、地价管理的相关政策等相应内容,为土地市场主体的发展提供更多的信息参考,发挥宏观调控作用,促进土地市场的可持续发展。

## 3 城市土地价格调查与地价动态监测体系构建的现存问题

就现阶段来看,城市土地价格调查与地价动态监测体系的构建仍旧存在着一定的欠缺和不足,影响了其价值和功能的有效发挥,具体问题体现为以下几点。

首先,从城市土地价格调查的角度来分析,在城市土地价格调查的过程中常常会因为沒有充分考虑地方的实际情况与发展需求,进而导致了调查范围、调查内容的确定缺乏科学性与有效性。例如,在调查内容分析的过程中基准地价更新是十分关键的一环。然而就现阶段来看,部分地区在基准地价更新频次上稍显滞后,这就导致了基准地价评估数据长时间没有做出更新和完善,无法有效地反馈土地市场的实际情况,也无法发挥其价格调控作用和市场引导作用,更无法为地价政策的完善和优化提供更多的助力和参考,需要

做出进一步的优化和调整<sup>[1]</sup>。

其次,从城市地价动态监测体系建设的角度来分析,在城市地价动态监测的过程中所涉及的内容是相对比较多的,需要重点注意的是突出“动态”这一核心概念,即需要更好地整合具备时效性的数据信息。就现阶段来看,很多地区已经确定了地价动态监测的监测周期,每隔固定周期会落实一次监测工作。但是市场经济是在迅速发展的,这就意味着地价很有可能会受经济、社会因素等多重因素的影响出现较大的变化浮动,如果地价动态监测基期、基准日和监测周期确定不科学且没有紧跟市场变化做出调整,则很容易会导致监测数据与实际情况存在着较大的落差,无法为政策制定市场调控以及相应市场主体的战略决策制定提供更多的信息参考,需要做出完善。

最后,现今时代是信息化时代和数字化时代信息技术,大数据技术等相应现代化技术的有效应用可以为城市土地价格调查与地价动态监测效率和质量的提升提供更多的助力和保障,进而更好地发挥其功能与作用。然而就现阶段来看,部分地区在城市土地价格调查与地价动态监测体系建设的过程中信息技术的优势并没有充分发挥出来,进而导致所收集到的数据信息完整性、全面性、真实性和可靠性受到了一定的影响。需要从系统建设的角度来展开分析,做出优化和调整。

## 4 城市土地价格调查与地价动态监测体系的构建方法及路径

### 4.1 城市土地价格调查优化方案

在城市土地价格调查的过程中需要抓住以下几个要点,提高土地价格调查质量和水平。

#### 4.1.1 需要明确调查范围,这是城市土地价格调查的基础和核心

在调查范围确定的过程中可以结合城市地价动态监测体系建设的目标、重点、核心先落实试点作业。在此之后积累经验,分析在试点作业过程中存在的欠缺和不足,找到相应的优化路径和解决方案。在突出重点、抓住痛点的基础上保障质量,全国推行,通过调查范围的合理优化和调整,来确保城市地价动态监测和城市土地价格调查工作能够顺利推进、有序开展<sup>[2]</sup>。

#### 4.1.2 需要明确调查内容

一般情况下,在调查内容分析的过程中应当紧抓土地定级、基准地价评估、城市地价监测点的设立与采集等相应要点展开分析。

第一,从土地定级的角度来分析,在土地定级的过程中需要充分考量城市不同区域的自然属性及其经济属性,分析其对城市建设发展起到的作用和影响,在此基础上判定城市不同区块土地的使用价值,分析不同区块的土地质量,确定土地级别。这可以为土地利用规划优化提供更多的信息参考,进而更好地提高土地使用效率和使用质量。并且为后续

的土地估价、土地税费征收等相应工作的开展提供信息支持。

第二,需要落实基准地价分析工作,这可以更好地反馈土地价格的总体水平,进而为城市土地市场的发展提供更多的参考与帮助,发挥宏观调控作用,促进土地市场的平稳运行。在基准地价确定的过程中需要充分考量市场变动因素影响,结合城市规划市场发展需求、城市发展需求及时更新基准地价,进而为地价政策制定、土地市场发展提供明确指导。一般情况下,基准地价评估范围应当和土地定级评估范围一致。

第三,需要落实地价监测点的合理设置工作。即在城市内的固定区域设置标准宗地。宗地需要具备代表性,能够有效反馈该区域的平均水平。例如,反映该区域的土地利用情况、开发程度和地价水平等,这可以为城市地价动态监测体系的构建提供数据参考<sup>[3]</sup>。

第四,在实践工作落实的过程中还需要收集更多基础资料,从城市社会、经济等多方面实际出发,进行充分的走访调查,全面调查、收集地价评估资料,广泛征求有关部门意见,综合分析,考虑普遍存在的各种因果联系,采用科学的区段划分和评估方法,利用地理信息软件进行数据处理。

#### 4.1.3 需要分析技术途径

可以结合《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》《城市地价动态监测技术规范》等相关文件要求,分析如何有效落实地价调查工作,配合信息技术等相应现代化技术,在遵循国家有关编码规定的基础之上,对用地定级进行分析,编码入档。一般情况下可以每年开展一次,但是需要收集市场数据,如果市场波动相对较大则需要提高频率、缩短周期。在此之后,通过信息技术、大数据技术等相应现代化技术对地价监测点作出修正和完善,并且做好数据上传和数据共享。定期落实监测评估工作,生成评估报告,实现动态监测。

#### 4.2 城市地价动态监测体系建设方案

在城市地价动态监测体系建设的过程中需要抓住以下几个要点:

第一,需要从基期、基准日和监测周期的角度来展开分析,结合实际情况对不同参数做出适当调整。一般情况下基期需要确定某一固定日期,在此之后需要明确监测周期,以一年为例,需要在每年的同一监测基期的日期落实地价动态监测工作,及时更新地价数据,并且根据市场变动缩短监测周期。

第二,需要建立城市动态监测体系。可以通过互联网技术加强与其他地区的沟通和交流,形成全国上下联动的动态监测网络,对于各城市地价的动态变化数据进行实时分析,保障收集到的数据具备较高的时效性和全面性。在此之后结合实时地价数据对城市地价管理业务做出有效优化和调整<sup>[4]</sup>。

#### 4.3 信息系统应用要点

现今时代是信息化时代和数字化时代,信息技术、大数据技术、人工智能技术等相应现代化技术的有效应用可以为城市地价调查与地价动态监测体系的构建提供更多的助

力。就现阶段来看城市地价动态监测也已经实现了平台化,需要更好地发挥平台优势,及时做出优化和调整,具体需要注意以下几点问题。

首先,需要利用信息平台加强横向纵向联系,除了需要面向城市收集数据以外,还需要面向其他区域,加强上下联动,增强资源共享意识。

其次,在系统建设的过程中除了需要为信息资源共享收集提供更多的助力和保障以外,还需要通过信息技术、大数据技术等相应现代化技术辅助决策,更好地发挥系统平台的应用价值。

最后,在系统建设的过程中需要注意的就是市场是在不断发展的,城市地价调查和城市地价动态监测工作在实践落实的过程中也会不断面临新的问题、新的困境。在这样的背景下则需要定期落实系统维护、修正与完善工作,不断开发新的功能,为城市地价调查和城市地价动态监测工作的有效开展提供必要支持。

通过系统科学应用与功能的不断完善,形成城市与国家之间紧密相连的数据传输渠道。城市在采集完数据了解地方特性之后,会将数据共享到国家端,为国家一级决策的制定和分析提供更多的助力。同时城市地价数据、地价指数等相应信息也会发送共享到省级端等各端口,为区域性管理提供更多帮助。在此基础之上可以通过数据库建设以及数据模型建设的方式来更加直观、有效的反馈地价情况,为地价信息发布、地价指数发布、地价分析、地价预警、地价预测等相应工作的开展提供更多的助力和便捷<sup>[5]</sup>。

## 5 结语

城市土地价格调查与地价动态监测体系的有效构建对于促进城市土地市场的可持续发展、优化调控政策、提高土地资源利用率都可以起到至关重要的作用,需要引起关注和重视。相关单位必须明确城市土地价格调查和地价动态监测的重点与核心。在此基础之上,通过信息技术等相应现代化技术的有效应用,合理构建城市土地价格调查与地价动态监测体系,提高城市土地价格调查与地价动态监测工作落实的效能和质量。

#### 参考文献

- [1] 唐根年,陈秀君,费建华.我国城镇地价动态监测体系建立技术方法及其应用研究[J].浙江工业大学学报(社会科学版),2003(1):68-72.
- [2] 赵明.呼和浩特市城市土地价格调查[D].呼和浩特:内蒙古师范大学,2003.
- [3] 孙禧才.南京市城市土地价格调查成果[R].南京市国土资源局,2002-09-26.
- [4] 姜栋.城市土地价格调查与地价动态监测体系建设[J].中国土地科学,2002(3):26-30.
- [5] 吴海洋,周建春.城市土地价格调查与集约利用潜力评价[J].中国土地,2000(5):20-21.