

附件 2

新平县戛洒镇集体建设用地土地定级与基准地价测算成果

一、地价内涵的确定

表 1 戛洒镇集体建设用地基准地价价格内涵表

估价期日		2022 年 1 月 1 日				
内涵		集体非经营性建设用地	集体经营性建设用地			
		宅基地 (可用于建设租赁住房)	商服用地		工业用地	
设定容积率	I 级	1.2	I 级	1.4	I 级	1.0
	II 级	1.2	II 级	1.2	II 级	
	III 级	1.0	III 级	1.0	III 级	
土地使用年限		无年限限制	40 年		50 年	
市场类型		无他项权利限制前提下的正常入市（入市方式均为就地入市）流转的出让土地使用权	特定市场：符合政策的集体组织内部就地流转形成的市场			
价格类型		无他项权利限制下的出让土地使用权价格	宅基地、其他用地内部流转土地使用权价格，同时考虑满足农村一二三产业融合发展用地价格类型			
价格类型		平均地面地价				
设定产权状况		1. 本次主要测算对象为土地产权清晰且在符合规划和用途管制前提下、可入市流转的集体所有权属的建设用地； 2. 本次基准地价权利状况设定为集体出让土地使用权，不存在特殊的权利权能限制或拓展性条件下的土地权利（需符合相关法律法规）； 3. 商服用地、工业用地价格为无他项权利限制下的入市土地使用权价格，且同时考虑满足农村一二三产业融合发展用地相关政策、符合国土空间规划的前提下，农村建设用地进行复合利用的土地使用权交易流转的价格； 4. 宅基地在集体经济组织内部考虑机会成本的内部交易价格。				
土地开发程度		商服、宅基地、工业用地： I、II 级区域：“三通”（通路、通电、通讯）； III 级区域：“两通”（通电、通讯）。				

二、级别分布

表 2 戛洒镇集体建设用地（商服、工业用地、宅基地）图斑面积及级别分布范围表

单位：公顷

土地级别	级别面积	图斑面积			主要分布范围
		商服用地	工业用地	宅基地	
I	9587.13	8.94	94.36	91.85	平寨社区居民委员会、戛洒社区居民委员会、新寨社区居民委员会、冬瓜林村民委员会、南蚌社区居民委员会、达哈村民委员会、磨刀村民委员会
II	18263.65	8.3	132.98	55.85	大田村民委员会、青树社区居民委员会、发启村民委员会、耀南村民委员会、平田村民委员会、米磨尺村民委员会、竹园村民委员会
III	19708.52	0.24	55.3	6.09	除 I、II 级以外的其他区域

三、基准地价结果公示

表 4 戛洒镇集体建设用地（商服、工业、宅基地）土地定级与基准地价测算结果汇总表

定级类型	土地类型					
	商服用地		宅基地		工业用地	
土地级别	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩	元/m²	万元/亩
I 级	350	23.33	266	17.73	212	14.13
II 级	275	18.33	218	14.53	175	11.67
III 级	196	13.07	150	10.00	125	8.33

备注：城镇规划区范围内，建议参照国有建设用地基准地价体系成果执行，本次主要针对城镇规划区以外的农村集体建设用地制定其基准地价。