附件3：

宁陕县2019年度集体建设用地定级与基准

地价评估基本内容

一、制订范围

本次宁陕县集体建设用地定级与基准地价评估的工作范围为宁陕县整个行政辖区，工作对象为范围内所有集体建设用地。

二、土地级别范围说明

宁陕县集体建设用地共划分四个级别。一级区域全部分布在中心城区周边范围内，仅涉及城关镇，一级地占土地总面积的0.74%；二级区域主要分布在城关镇、筒车湾镇、江口回族镇及广货街镇，占土地总面积的5.11%；三级地及四级地全县各镇均有分布，其中:三级地占土地总面积的14.54%，四级地占土地总面积的79.61%。具体土地级别以宁陕县集体建设用地基准地价图为准。

三、基准地价内涵

依据中国土地估价师与土地登记代理人协会印发的《农村集体土地价格评估技术指引》，本次制订的宁陕县集体建设用地基准地价内涵如下表所示：

表1 宁陕县集体建设用地基准地价内涵表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地用途** | **集体经营性建设用地** | **宅基地** |
| **商服用地** | **工业用地** |
| 基准日 | 2019年12月31日 |
| 平均容积率 | 1.2 | 1.0 | 1.2 |
| 土地开发程度 | 四通一平 |
| 法定最高出让年期 | 40年 | 50年 | 无年期限制 |
| 权利状况 | 集体经营性建设用地的权利状况为完整权利下的集体建设用地使用权，宅基地的权利状况为服务于本集体经济组织内部的宅基地使用权。 |

注：“四通一平”：“四通”指宗地外通路、通电、通上水、通讯；“一平”是指宗地内场地平整。

四、基准地价表

表2 宁陕县集体建设用地基准地价表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **级别** | **集体经营性建设用地** | **宅基地** |
| **商服用地** | **工业用地** |
| **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** |
| 一级 | 306 | 20.4 | 213 | 14.2 | 245 | 16.33 |
| 二级 | 197 | 13.13 | 153 | 10.2 | 159 | 10.6 |
| 三级 | 135 | 9 | 111 | 7.4 | 114 | 7.6 |
| 四级 | 93 | 6.2 | 72 | 4.8 | 72 | 4.8 |