附件1：

宁陕县2021年度城镇基准地价更新和调整

成果基本内容

一、工作范围

宁陕县2021年度城镇基准地价更新和调整工作范围为宁陕县中心城区，皇冠镇、筒车湾镇、江口回族镇、龙王镇等4个镇区。

二、基准地价内涵

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《陕西省自然资源厅关于开展2021年度全省城镇基准地价更新和调整工作的通知》，本轮宁陕县基准地价更新和调整内涵如下表所示：

表1 宁陕县中心城区基准地价内涵表

| 用 途 | 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 | 公共管理与公共服务用地 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日 | 2020年12月31日 |
| 平均容积率 | 1.5 | 1.5 | 1.0 | 1.2 |
| 平均开发程度 | 五通一平 |
| 法定最高出让年期 | 40 | 70 | 50 | 50 |
| 使用权类型 | 完整国有土地使用权 | 完整国有土地使用权 | 完整国有土地使用权 | 完整国有土地使用权 |
| 价格类型 | 市场价格 | 市场价格 | 市场价格 | 市场价格 |

注：1.五通一平：五通指宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯；一平是指宗地内场地平整。

2.地价不包含地下配套功能空间的价值。

3.商服、住宅、工业用地、公共管理与公共服务用地的价格表现形式为地面价。

表2 宁陕县各建制镇基准地价内涵表

| 用 途 | 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 | 公共管理与公共服务用地 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价期日 | 2020年12月31日 |
| 平均容积率 | 1.2 | 1.2 | 1.0 | 1.0 |
| 平均开发程度 | 四通一平 |
| 法定最高出让年期 | 40 | 70 | 50 | 50 |
| 使用权类型 | 完整国有土地使用权 | 完整国有土地使用权 | 完整国有土地使用权 | 完整国有土地使用权 |
| 价格类型 | 市场价格 | 市场价格 | 市场价格 | 市场价格 |

注：1.四通一平：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。

2.地价不包含地下配套功能空间的价值。

3.商服、住宅、工业用地、公共管理与公共服务用地的价格表现形式为地面价。

# 三、基准地价表

表3 宁陕县中心城区基准地价表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **级别** | **商服用地** | **住宅用地** | **工业用地** | **公共管理与公共****服务用地** |
| **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** |
| Ⅰ级 | 1213 | 80.87  | 660  | 44.00  | / | / | 382  | 25.47  |
| Ⅱ级 | 700 | 46.67  | 438  | 29.20  | / | / | 306  | 20.40  |
| Ⅲ级 | 372 | 24.80  | 273  | 18.20  | 235 | 15.67 | 251  | 16.73  |
| 1.基准地价内涵：①估价期日：2020年12月31日；②容积率：商服用地设定容积率为1.5，住宅用地设定容积率为1.5，工业用地设定容积率为1.0，公共管理与公共服务用地设定容积率为1.2；③土地开发程度：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地均为“五通一平”（ 通上水、通电、通路、通讯、通下水，场地平整）；④土地使用年期：商服用地为40年，住宅用地为70年，工业用地和公共管理与公共服务用地为50年；⑤权利状况：完整国有土地使用权；⑥价格表现形式：地面地价。2.土地级别：各用途土地级别以《宁陕县中心城区基准地价图》为准。 |

表4 宁陕县各建制镇基准地价表

| **镇称** | **用地类型** | **I级** | **II级** |
| --- | --- | --- | --- |
| **元/平方米** | **万元/亩** | **元/平方米** | **万元/亩** |
| 皇冠镇 | 商服用地 | 195 | 13.00 | 148 | 9.87 |
| 住宅用地 | 185 | 12.33 | 140 | 9.33 |
| 工业用地 | 138 | 9.20 | 132 | 8.80 |
| 公共管理与公共服务用地 | 143 | 9.53 | 135 | 9.00 |
| 筒车湾镇 | 商服用地 | 186 | 12.40 | 155 | 10.33 |
| 住宅用地 | 180 | 12.00 | 146 | 9.73 |
| 公共管理与公共服务用地 | 143 | 9.53 | 135 | 9.00 |
| 江口回族镇 | 商服用地 | 203 | 13.53 | 152 | 10.13 |
| 住宅用地 | 195 | 13.00 | 145 | 9.67 |
| 工业用地 | 138 | 9.20 | 132 | 8.80 |
| 公共管理与公共服务用地 | 143 | 9.53 | 135 | 9.00 |
| 龙王镇 | 商服用地 | 152 | 10.13 | / | / |
| 住宅用地 | 140 | 9.33 | / | / |
| 公共管理与公共服务用地 | 130 | 8.67 | / | / |
| 1.基准地价内涵：①估价期日：2020年12月31日；②容积率：商服用地设定容积率为1.2，住宅用地设定容积率为1.2，工业用地设定容积率为1.0，公共管理与公共服务用地设定容积率为1.0；③土地开发程度：商服、住宅、工业、公共管理与公共服务用地均为“四通一平”（ 通上水、通电、通路、通讯，场地平整）；④土地使用年期：商服用地为40年，住宅用地为70年，工业用地和公共管理与公共服务用地为50年；⑤权利状况：完整国有土地使用权；⑥价格表现形式：地面地价。2.土地级别：各用途土地级别以《宁陕县各镇基准地价图》为准。3.在实际基准地价使用时，未制定城镇基准地价的建制镇可参考相邻乡镇基准地价更新成果，其中：广货街镇、金川镇参考江口回族镇末级基准地价，梅子镇、四亩地镇参考筒车湾镇末级基准地价，新场镇、太山庙镇参考龙王镇基准地价。 |