

附件 4:

## 海城市集体农用地级别与基准地价 更新成果

# 目 录

一、基准地价基本内容.....	1
(一)基准地价内涵.....	1
(二)土地用途.....	2
(三)土地级别范围界定.....	2
(四)基准地价成果使用范围.....	2
二、基准地价表.....	3
三、级别范围描述表.....	3
四、级别与基准地价图.....	4
五、基准地价应用说明.....	5
(一)基本公式.....	5
(二)宗地价格测算中有关参数的选取.....	5

## 一、基准地价基本内容

集体农用地基准地价采用级别、基准地价予以表示，并以基准地价表、级别范围描述表、级别与基准地价图和基准地价应用说明予以公布。

### (一)基准地价内涵

1.土地权利：集体农用地承包经营权、集体农用地经营权。

2.土地权利年期：30年。

3.用地类型：水田、水浇地、旱地。

4.耕作制度：水田主导作物为水稻，一年一熟；水浇地主导作物为蔬菜，一般一年1-2熟；旱地主导作物为大田玉米，一般一年1熟。

5.农田基本设施状况：

水田：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。

水浇地：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。

旱地：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达，宗地内平整、大小适中、形状规则、田间道路密度适中。

6.还原率：

承包经营权还原率为2.75%，经营权还原率为3.0%。

7.基准日：2024年1月1日。

## **(二)土地用途**

根据《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017),本次基准地价制定一级地类为耕地,二级类分为水田、水浇地、旱地。

耕地指种植农作物的土地,包括熟地,新开发、复垦、整理地,休闲地(含轮歇地、休耕地);以种植农作物(含蔬菜)为主,间有零星果树、桑树或其他树木的土地;平均每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂。耕地中包括南方宽度<1.0m,北方宽度<2.0m固定的沟、渠、路和地坎(埂);临时种植药材、草皮、花卉、苗木等的耕地,临时种植果树、茶树和林木且耕作层未破坏的耕地,以及其他临时改变用途的耕地。

水田指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地。包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。

水浇地指有水源保证和灌溉设施,在一般年景能正常灌溉,种植旱生农作物(含蔬菜)的耕地。包括种植蔬菜的非工厂化的大棚用地。

旱地指无灌溉设施,主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地,包括没有灌溉设施,仅靠引洪淤灌的耕地。

## **(三)土地级别范围界定**

在全市范围内,根据耕地特点,以农用地分等成果中的国家自然等指数为基础,采用修正法,通过选定对耕地级别和价格影响较大的因素因子来进行定量分析,结合地价水平,划分农用地级别,共划分3个级别。

## **(四)基准地价成果使用范围**

按照相关法律法规，基准地价成果属于政府公示地价，可为国家政策和各类规划的制定提供依据；可为单宗农用地价格评估工作提供依据；可为农用地流转提供价格依据。

## 二、基准地价表

集体农用地承包经营权基准地价标准

单位：元/平方米

级别	水田	水浇地	旱地
I级	28.89	34.41	25.82
II级	24.33	27.34	19.74
III级	19.78	21.26	13.67

集体农用地经营权基准地价标准

单位：元/平方米

级别	水田	水浇地	旱地
I级	23.52	32.34	20.58
II级	19.11	26.46	14.7
III级	14.7	20.58	8.82

## 三、级别范围描述表

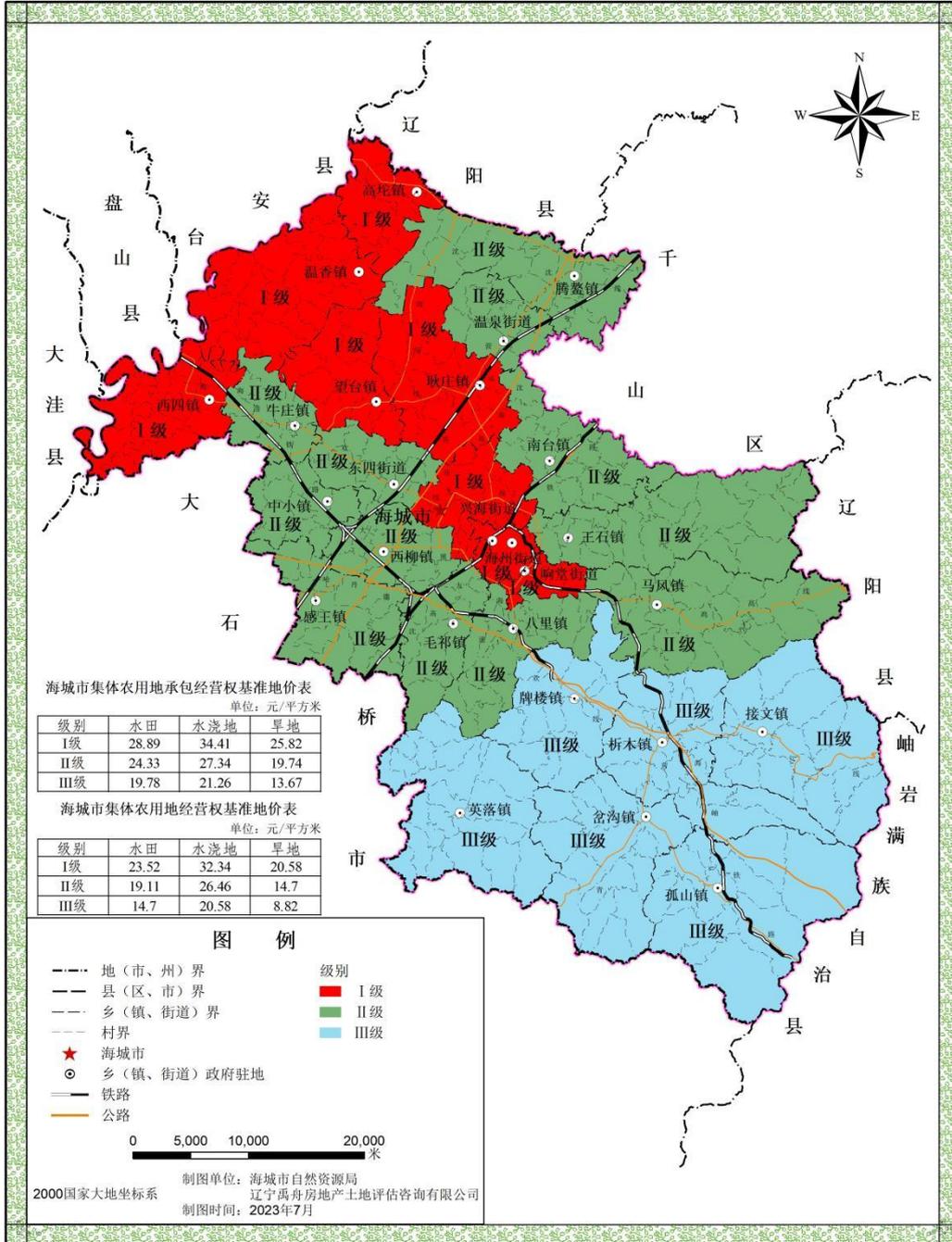
集体农用地级别范围描述表

级别	范围
I级	响堂街道、兴海街道、海州街道、高坨镇、温香镇、西四镇、耿庄镇、望台镇
II级	八里镇、东四街道、感王镇、马风镇、毛祁镇、南台镇、牛庄镇、腾鳌镇、王石镇、温泉街道、西柳镇、中小镇
III级	孤山镇、接文镇、牌楼镇、析木镇、英落镇、岔沟镇

注：详细分布情况以“级别与基准地价图”为准

## 四、级别与基准地价图

### 海城市集体农用地级别与基准地价图



### 集体农用地级别与基准地价图

## 五、基准地价应用说明

### (一)基本公式

以基准地价系数修正法评估土地价格公式如下所示：

$$P=P_{1b}\times(1\pm\sum K_i)\times K_j$$

式中： $P$ ——宗地价格；

$P_{1b}$ ——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

$K_j$ ——估价期日、土地使用年期等其他修正系数。

### (二)宗地价格测算中有关参数的选取

#### 1.宗地用途类别的确定

根据宗地规划用途，对照海城市农用地基准地价用途分类，合理确定宗地用途类别。不能确定用途类别的特殊宗地，可参照其他有关规定合理确定。

#### 2.宗地所属级别的确定

根据宗地用途类别和位置，参照海城市农用地各用途的级别范围描述表以及级别与基准地价图，确定宗地级别。

#### 3.宗地适用基准地价水平的确定

基准地价参照《海城市基准地价表》确定。

#### 4.期日修正

以估价基准日为准，修正系数可取国内生产总值的前5年平均

增长率。综合考虑类似农用地价格变动率或根据土地价格的变动情况和发展趋势等来确定。

### 5.年期修正

当待估宗地的土地使用年期与基准地价所设定的法定最高年期不一致时，就要进行年期修正。

集体农用地承包经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0481	0.0948	0.1404	0.1847	0.2278	0.2698	0.3106	0.3503	0.389	0.4267
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年期修正系数	0.4633	0.499	0.5337	0.5675	0.6004	0.6323	0.6635	0.6938	0.7233	0.752
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.7799	0.8071	0.8336	0.8593	0.8844	0.9088	0.9325	0.9556	0.9781	1

说明：承包经营权还原率为 2.75%。

集体农用地经营权年期修正系数表

剩余使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
年期修正系数	0.0495	0.0976	0.1443	0.1896	0.2337	0.2764	0.3179	0.3581	0.3972	0.4352
剩余使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年期修正系数	0.4721	0.5078	0.5426	0.5763	0.6091	0.6409	0.6717	0.7017	0.7308	0.759
剩余使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
年期修正系数	0.7865	0.8131	0.8389	0.864	0.8884	0.9121	0.935	0.9573	0.979	1

说明：经营权还原率为 3%。