### 一、地价内涵的确定

**表1 师宗县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 | 师宗县丹凤街道、漾月街道、大同街道 | 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 | | | 无年期限制 | 40年 | | 50年 | |
| 市场类型 | | | 特定市场：符合政策的集体组织内部就地流转形成的市场 | 正常入市流转的出让土地使用权 | | | |
| 价格类型 | | | 宅基地、其他用地使用权价格，同时考虑满足农村一、二、三产业融合发展用地价格类型 | 出让土地使用权价格 | | | |
| 价格类型 | | | 平均地面地价 | | | | |
| 设定产权状况 | | | 1.本次测算对象为土地产权清晰且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，无他项权利限制、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，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（如潜在可能的农家乐、民宿、乡村旅游）的土地使用权交易流转的价格。 | | | | |
| 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 师宗县丹凤街道、漾月街道、大同街道集体建设用地（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 | 9144.97 | 5.17 | 2.86 | 262.39 | 普朝、大堵村、马路桥、海宴村、龙家山、文明村、法块村、碧宗小学、火草坡、落龙、新村、路新社区居民委员会、法块社区居民委员会、新村社区居民委员会、大堵社区居民委员会 |
| Ⅱ | 20820.97 | 14.48 | 90.06 | 1048.93 | 小村、杨家大坡、法雨村、淑足村民委员会、法雨社区居民委员会、淑足村民委员会、光坡、淑足村、矣腊社区、山龙村民委员会、山龙村、下阿令、上阿令、白泥坡、官庄村民委员会、石碑社区居民委员会、小石桥、溜子田水库、米车村民委员会、新安村民委员会、小同水库、小芦柴冲村民小组、长桥村民委员会、色从村民委员会、色从水库、色从大山 |
| Ⅲ | 14236.99 | 0.46 | 36.17 | 430.39 | 牛宿村民委员会、阿梅者村民委员会、水井头、下阿甸、大起丫、小厂、方家、糯白村民委员会、黑那村民委员会、长桥村民委员会、小石山、启发村、法杂村民委员会、兴发村 |

### 三、基准地价结果公示

**表3 师宗县集体建设用地（商服用地）土地定级与基准地价测算结果汇总表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 区域 | 定级类型 | 土地类型 | |
| 商服用地 | |
| 土地级别 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| 师宗县 | 城镇基准地价未覆盖区域 | Ⅰ级 | 534 | 35.6 |
| Ⅱ级 | 431 | 28.73 |
| Ⅲ级 | 358 | 23.87 |
| Ⅳ级 | 286 | 19.07 |

备注：本次主要针对城镇基准地价覆盖区域外的农村集体建设用地制定其基准地价，城镇基准地价覆盖区域，建议参照国有建设用地基准地价体系成果执行。

**表4 师宗县丹凤街道、漾月街道、大同街道集体建设用地（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/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 495 | 33.00 | 427 | 28.47 | 198 | 13.20 |
| Ⅱ级 | 401 | 26.73 | 348 | 23.20 | 169 | 11.27 |
| Ⅲ级 | 348 | 23.20 | 285 | 19.00 | 129 | 8.60 |