

附件 3

安宁市（金方街道、八街街道、禄脍街道）集体建设
用地基准地价制订成果

一、地价内涵的确定

表 1 安宁市（金方街道、八街街道、禄脍街道）集体建设用地基准地价格内涵表

内涵			集体经营性建设用地		集体非经营性建设用地
			商服用地	工业用地	宅基地（可用于建设租赁住房）
估价期日			2020 年 12 月 31 日		
设定 容积 率	金方街道	I 级	1.6	1.0	1.4
		II-IV级	1.4	0.8	1.0
	禄脍街道	I 级	1.4	1.0	1.2
		II-III级	1.2	0.8	1.0
	八街街道	I 级	1.4	1.0	1.2
		II-IV级	1.2	0.8	1.0
土地使用年限			40 年	50 年	无年限限制
价格类型			平均地面地价		
设定产权状况			1、土地产权清晰且在符合土地利用总体规划、城乡规划等法定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、土地权属清晰无争议，同时取得集体土地所有权证和集体土地使用权证的集体建设用地； 3、不存在特殊的权利权能限制或拓展性条件下的土地权利，且需符合相关法律法规。		1、集体经济组织内部使用权交易就地流转的价格，不允许进行空间置换； 2、需符合相关法律法规； 3、符合国土空间规划；
土地开发程度			金方街道、八街街道： I 级区域：“五通一平”（通供水、通排水、通电、通讯、通路、宗地内场地平整）； II 级区域：“四通一平”（通供水、通路、通电、通讯、宗地内场地平整）； III级区域：“三通一平”（通路、通电、通讯、宗地内场地平整）； IV级区域：“三通”（通路、通电、通讯）。 禄脍街道： I 级区域：“五通一平”（通供水、通排水、通电、通讯、通路、宗地内场地平整）； II 级区域：“三通一平”（通路、通电、通讯、宗地内场地平整）； III级区域：“三通”（通路、通电、通讯）。		

备注：考虑集体经济组织财政支出能力及客观条件，此处土地开发程度中各项费用与国有建设用地基准地价体系中各项开发费用具体取值不同，总体水平较国有土地各项开发费用更低。

二、级别分布

表 2 金方街道集体建设用地土地定级土地级别分布范围及面积表

定级类型	土地级别	面积（公顷）	主要分布范围
综合定级	I	109.3159	晓塘社区居委会、小罗白社区居委会、洛阳池社区居委会、阳光社区居委会、黎明社区居委会、望湖社区居委会、凌波社区居委会、罗白村委会、新村社区居委会、浸长村委会集体建设用地集聚区
	II	405.7403	千户庄村委会、通仙村委会、思邑村委会、普河村委会、大黄埔、小黄埔等周边区域
	III	50.6655	甸尾、小河边、马料河、团田等周边区域
	IV	0.0384	定级范围内除 I、II、III 级以外的区域

表 3 八街街道集体建设用地土地定级土地级别分布范围及面积表

定级类型	土地级别	面积（公顷）	主要分布范围
综合定级	I	57.8532	八街社区居委会、云杉村、大里屯等周边区域
	II	488.6925	窖坡村委会、中所村委会、垅杉村委会、枫槽营村委会、朝阳村委会、铁厂村委会、八街村委会、凤仪村委会集体建设用地集聚区、木厂等区域
	III	417.2024	马家村、云和村、何家营、大龙潭、鸣凤村、冯家营、杨兴村等周边区域
	IV	373.9019	定级范围内除 I、II、III 级以外的区域

备注：因同一个村小组地势地貌明显有差异，八街街道规划、道路、坝区沿南北方向分布，而村小组界限沿东西方向分布，因此部分村小组在地理区位上和经济区位上形成较大错位，本次部分区域突破村小组界限。

表 4 禄脰街道集体建设用地土地定级土地级别分布范围及面积表

定级类型	土地级别	图斑面积（公顷）	主要分布范围
综合定级	I	216.5273	庄科村委会、禄脰社区居委会、安丰营村委会、禄脰村委会、海湾村委会集体建设用地集聚区、陈家营
	II	241.4312	庄科上村、下村、吴家村、朱家箐、上禄脰、艾家营村委会等周边区域
	III	67.1315	定级范围内除 I、II 级以外的区域

三、基准地价结果公示

表 5 金方街道集体建设用地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型					
		商服用地		宅基地		工业用地	
金方街道 集体建设 用地	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	952	63.47	853	56.87	331	22.07
	II 级	779	51.93	697	46.47	294	19.60
	III 级	570	38.00	506	33.73	257	17.13
	IV 级	450	30.00	420	28.00	222	14.80

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

表 6 八街街道集体建设用地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型					
		商服用地		宅基地		工业用地	
八街街道 集体建设 用地	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	594	39.60	527	35.16	265	17.67
	II 级	486	32.40	428	28.53	229	15.27
	III 级	435	29.00	398	26.53	200	13.33
	IV 级	355	23.67	331	22.07	165	11.00

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

表 7 禄脬街道集体建设用地地价测算结果汇总表

名称	定级类型	土地类型					
		商服用地		宅基地		工业用地	
禄脬街道集 体建设用地	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	640	42.67	547	36.47	277	18.47
	II 级	462	30.80	416	27.73	211	14.07
	III 级	380	25.33	342	22.80	177	11.80

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