# 附件1

许昌市市本级集体建设用地

基准地价内涵及成果表、地价图

（征求意见稿）

一、集体建设用地基准地价内涵

**（一）集体建设用地基准地价定义**

集体建设用地基准地价是指对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商业服务业用地、工业用地、农村宅基地、公共管理与公共服务用地分别评估，并由政府发布的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

**（二）集体建设用地基准地价内涵**

各类集体建设用地，各土地级别或均质地域，在一定的开发程度、一定的土地容积率、最高使用年限、某一估价基准日的同一土地利用类型完整土地使用权益的区域平均价格（宅基地在权能方面具有特定约束条件，其使用权价格仅适用于作为宅基地使用条件下）。

**（三）土地开发程度**

许昌市市本级集体建设用地的土地开发程度，按照中心城区内和中心城区外分别设定。“中心城区内”主要是指中心城区城市建成区范围以内的区域，包括三个区片。区片一北至永昌路、西至西外环路，南至南外环路，东至京港澳高速公路；区片二北至定级边界线、西至滨河路，南至永昌路，东至京港澳高速公路；区片三北至永昌路、西至京港澳高速公路，南至新兴路，东至中原路。各区片的具体范围详见土地级别图。

中心城区内为七通一平，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及土地平整；中心城区外为五通一平，即通路、通电、通讯、通上水、通下水及土地平整。

表1-1 许昌市市本级基础设施配套造价一览表（七通一平）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 设 施 | 通路 | 通上水 | 通下水 | 通电 | 通讯 | 通暖 | 通气 | 土地平整 | 合计 |
| 费用（元/㎡） | 25 | 20 | 15 | 10 | 5 | 25 | 30 | 5 | 135 |

表1-2 许昌市市本级基础设施配套造价一览表（五通一平）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 设 施 | 通路 | 通上水 | 通下水 | 通电 | 通讯 | 土地平整 | 合计 |
| 费用（元/㎡） | 25 | 20 | 15 | 10 | 5 | 5 | 80 |

**（四）土地平均容积率**

表1-3-1 土地平均容积率表（中心城区内）

|  |  |
| --- | --- |
| 用地类型 | 容积率 |
| 商业服务业用地 | 2.0 |
| 农村宅基地 | 2.5 |
| 工业用地 | 1.0 |
| 公共管理与公共服务用地 | 1.5 |

表1-3-2 土地平均容积率表（中心城区外）

|  |  |
| --- | --- |
| 用地类型 | 容积率 |
| 商业服务业用地 | 1.8 |
| 农村宅基地 | 1.8 |
| 工业用地 | 1.0 |
| 公共管理与公共服务用地 | 1.5 |

**（五）土地使用权年限**

表1-4 集体建设用地使用权年限表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 使用年限 | 用地类型 | 使用年限 |
| 商业服务业用地 | 40年 | 工业用地 | 50年 |
| 农村宅基地 | 无限年期 | 公共管理与公共服务用地 | 50年 |

**（六）土地权利类型**

对于集体经营性建设用地、集体公共服务用地设定为出让土地使用权，对于宅基地设定为宅基地使用权。

**（七）基准地价估价基准日**

本次集体建设用地基准地价评估的估价基准日为2020年1月1日。

二、集体建设用地基准地价成果表

表1 许昌市市本级集体建设用地基准地价成果一览表

单位：元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 中心城区  内外 | 区间名称 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 | 五级 | 六级 | 七级 |
| 商业服务业  用地 | 城区内 | 上限 | 3780 | 2640 | 1990 | 1465 | 1160 | 1015 |  |
| 平均值 | 3065 | 2165 | 1630 | 1275 | 1065 | 940 |  |
| 下限 | 2340 | 1680 | 1290 | 1090 | 965 | 870 |  |
| 城区外 | 上限 |  |  |  |  | 1050 | 900 | 810 |
| 平均值 |  |  |  |  | 960 | 835 | 750 |
| 下限 |  |  |  |  | 860 | 765 | 690 |
| 农村宅基地 | 城区内 | 上限 | 2970 | 2060 | 1510 | 1175 |  |  |  |
| 平均值 | 2370 | 1710 | 1320 | 1090 |  |  |  |
| 下限 | 1760 | 1350 | 1120 | 1005 |  |  |  |
| 城区外 | 上限 |  |  | 1210 | 985 | 860 | 780 |  |
| 平均值 |  |  | 1070 | 915 | 805 | 735 |  |
| 下限 |  |  | 940 | 835 | 750 | 680 |  |
| 工业用地 | 城区内 | 上限 | 770 | 550 | 390 | 345 |  |  |  |
| 平均值 | 630 | 460 | 360 | 330 |  |  |  |
| 下限 | 490 | 380 | 335 | 320 |  |  |  |
| 城区外 | 上限 |  |  | 330 | 290 | 270 |  |  |
| 平均值 |  |  | 305 | 275 | 260 |  |  |
| 下限 |  |  | 280 | 265 | 245 |  |  |
| 公共管理与  公共服务用地 | 城区内 | 上限 | 1105 | 860 | 685 | 540 |  |  |  |
| 平均值 | 925 | 730 | 605 | 510 |  |  |  |
| 下限 | 750 | 610 | 520 | 490 |  |  |  |
| 城区外 | 上限 |  |  | 600 | 480 | 425 |  |  |
| 平均值 |  |  | 530 | 440 | 400 |  |  |
| 下限 |  |  | 450 | 410 | 380 |  |  |

1. 地价图







