# 附件3

许昌市市本级国有农用地

基准地价内涵及成果表、地价图

（征求意见稿）

一、国有农用地基准地价内涵

（一）国有农用地基准地价是政府根据需要针对农用地不同级别或不同均质区域，按照不同用地类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。因此需要对其基准地价内涵进行界定，一般要包括土地权利、土地权利年期、用地类型、耕作制度、农田基础设施状况、基准日等。

①国有农用地基准地价是一种分级别、分用途的土地使用权平均价格，用地类型按照耕地、种植园用地、林地、设施农用地等用途区分，各用途均确定土地权利年限。

②基准地价是在明确界定基础设施状况、耕作制度、交易年限等条件下的土地使用权平均价格。

（二）许昌市市本级国有农用地基准地价内涵为：

①土地权利类型: 国有农用地出让使用权价格（仅限用于农垦改革）。

②土地使用权年期：50年。

③用地类型：耕地、种植园用地、林地、设施农用地。

④标准耕作制度（使用方式）和标准作物：耕地为一年两熟、冬小麦-夏玉米；种植园用地为桃树；林地为杨树；设施农用地为生猪养殖。

⑤基础设施状况：三通一平，即通路、通电、通水和土地平整。

⑥估价期日为：2020年1月1日。

二、国有农用地基准地价成果表

表1 许昌市市本级国有农用地基准地价成果表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地类 | | 一级地 | 二级地 | 三级地 |
| 耕地 | 元/平方米 | 66 | 56 | 47 |
| 万元/亩 | 4.40 | 3.73 | 3.13 |
| 变幅（元/平方米） | 58—74 | 49—63 | 44—53 |
| 林地 | 元/平方米 | 48 | 37 | 29 |
| 万元/亩 | 3.20 | 2.47 | 1.93 |
| 变幅（元/平方米） | 41—56 | 31—44 | 24—35 |
| 种植园用地 | 元/平方米 | 94 | 72 | 64 |
| 万元/亩 | 6.27 | 4.80 | 4.27 |
| 变幅（元/平方米） | 86—102 | 65—87 | 56—71 |
| 设施农用地 | 元/平方米 | 113 | 94 | 77 |
| 万元/亩 | 7.53 | 6.27 | 5.13 |
| 变幅（元/平方米） | 102—124 | 84—106 | 67—88 |

三、地价图







