许昌市人民政府

关于许昌市市本级集体建设用地基准地价、许昌市市本级集体农用地基准地价、

许昌市市本级国有农用地基准地价

有关成果的政策解读

一、制定背景

为加快建立政府公示自然资源价格体系,完善自然资源分等定级价格评估与监测,促进自然资源保护与合理开发利用，推进城乡地价一体化建设，根据《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）、《河南省自然资源厅办公室关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（豫自然资办发〔2019〕40号）及《河南省自然资源厅办公室关于开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（豫自然资办发〔2020〕22号）的要求和工作部署，我市完成了市本级集体建设用地、集体农用地及国有农用地三项基准地价制定工作。

二、工作依据

**（一）法律和政策依据**

1.《中华人民共和国土地管理法》；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3.《中华人民共和国农村土地承包法》；

4.《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）；

5.《河南省自然资源厅办公室关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（豫自然资办发〔2019〕40号）；

6.《河南省自然资源厅办公室关于开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（豫自然资办发〔2020〕22号）。

**（二）技术依据**

1.《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

2.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3.《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

4.《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

5.《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2017）；

6.《河南省集体建设用地定级与基准地价评估技术方案》；

7.《河南省集体农用地定级与基准地价评估技术方案》；

8.《河南省国有农用地基准地价制订技术方案》。

三、主要内容

**（一）集体建设用地基准地价**

集体建设用地基准地价的基准日为2020年1月1日。分商服用地、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地四种类型进行评估。其中，商服用地土地使用年期40年，中心城区内容积率按2.0设定，中心城区外容积率按1.8设定，共划分7个级别评估基准地价。工业用地土地使用年期50年，容积率1.0，共划分5个级别评估基准地价。公共管理与公共服务用地土地使用年期50年，容积率1.5，共划分5个级别评估基准地价。宅基地为无限年期，中心城区内容积率按2.5设定，中心城区外容积率按1.8设定，共划分6个级别评估基准地价。对于集体经营性建设用地、集体公共服务用地权利类型设定为出让土地使用权，对于宅基地设定为宅基地使用权。

**（二）集体农用地基准地价**

集体农用地基准地价的基准日为2020年1月1日，分耕地、种植园用地、林地、设施农用地四种类型进行评估，分别划分3个级别，土地权利类型按“经营权”与“承包经营权”分类定价，土地权利年期为30年，标准耕作制度和标准作物：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。

**（三）国有农用地基准地价**

国有农用地基准地价的基准日为2020年1月1日，分耕地、种植园用地、林地、设施农用地四种类型进行评估，分别划分3个级别，土地权利类型为国有农用地出让使用权价格（仅限用于农垦改革），土地使用权年期50年，标准耕作制度和标准作物：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。

四、成果应用

一是为开展全民所有自然资源资产清查、统计、负债表编制提供基础支撑。

二是为核算集体土地资产提供基础支撑。

三是为集体建设用地流转提供价值参考。