**《义乌市2021年农用地基准地价和城镇国有建设用地标定地价评估》起草说明**

**一、起草背景**

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）有关规定，为加快建立全国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，各省级自然资源主管部门要组织本行政区域内所有市（县）启动城镇标定地价公示工作和农用地基准地价制订工作。

**二、主要过程**

2020年8月，义乌市自然资源和规划局以公开招投标形式确定杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司开展城镇基准地价更新、农用地基准地价制订和标定地价体系建设评估工作，相关科室全力配合。作业单位根据《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、《农用地定级规程》、《农用地估价规程》、《标定地价规程》及相关政策文件要求，进行了资料调查收集、内业处理测算等工作，完成了《义乌市2021年农用地基准地价成果》、《义乌市2021年城镇国有建设用地标定地价成果》。该方案已充分征求义乌市自然资源和规划局相关科室和专业人员意见，进行反复、多次的讨论，为广泛听取社会公众意见，2021年7月21日-2021年8月21日，义乌市自然资源和规划局对农用地基准地价和标定地价成果在义乌政府门户网站公开征求意见，并进行修改完善。2021年10月15日，金华市自然资源和规划局组织有关领导、专家对农用地基准地价和标定地价工作进行验收，并顺利通过，成果符合要求。

**三、主要内容**

**（一）农用地基准地价**

1、基准地价内涵界定：

（1）基准地价基准日：2021年1月1日。

（2）土地权利：通过发包（承包）、互换、转让、转包等方式获取的农用地使用权，是对应一定年期下的用益物权，该用益物权可进一步分离形成承包经营权和经营权。农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式，承包方承包土地后，享有土地承包经营权，可以自己经营，也可以保留土地承包权，流转其承包地的土地经营权，由他人经营。

根据《农村集体土地价格评估技术指引》,在集体耕地基准地价成果中，地价内涵对应的权利类型至少应包括承包经营权价格、经营权价格。故本次基准地价成果设定承包经营权和经营权二种土地权利类型。

（3）用地类型：耕地、园地、林地、陆地水域（坑塘水面）以及草地（其他草地）。

（4）土地权利年限：耕地、园地、陆地水域（坑塘水面）以及草地（其他草地）30年，林地70年。

（5）耕作制度和农田基本设施状况：以达到具有普遍性、适宜性的耕作制度下各类农用地农田基本设施的平均状况为依据进行界定。（详见表1）

（6）地价内涵构成：包含土地原始取得费、达到设定农田基本设施状况下的土地开发费和土地增值收益，不包括现状已生长的植物，以及大棚或工厂化设施等的费用。

**表1 义乌市农用地基准地价内涵界定一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用地类型** | **细分用地类型** | **土地权利年限** | **耕作制度** | **农田基础设施状况** | **土地权利** | **基准日** |
| 耕地 | | 30 | 油菜-水稻，一年二熟 | 宗地外道路通达、有水源保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施、田间道路密度适中 | 承包经营权/经营权 | 2021年1月1日 |
| 园地 | | 30 | 果树、茶树、桑树等多年生作物 | 宗地外道路通达，宗地内道路密度适中 |
| 林地 | | 70 | 乔木、竹类、灌木等林木 | 宗地外道路通达 |
| 陆地水域 | 坑塘水面 | 30 | 养殖鱼虾 | 宗地外道路通达，宗地内通电、有基本的排水与引水设施 |
| 草地 | 其他草地 | 30 | —— | 宗地外道路通达 |

2、基准地价级别范围：本次义乌市农用地基准地价以行政村为定级单元，共划分为四个级别，评估范围为义乌市行政区内现有农用地和宜农未利用地，具体包括辖区内的耕地、园地、林地、陆地水域（坑塘水面）以及草地（其他草地），合计面积为83343.2153公顷。

3、基准地价价格水平：依据近几年义乌市农用地市场价格的实际变化，评估基准地价价格水平。

**（二）城镇国有建设用地标定地价**

1、内涵界定：

（1）估价期日：2021年1月1日。

（2）宗地条件及权利特征：现状开发利用、正常市场条件下的完整的出让或划拨土地使用权价格。

（3）土地用途：依据标准宗地合法的现状条件设定：标准宗地的土地用途以证载用途为准，主要分为住宅用地、商住混合用地、商服用地、工业仓储用地和公服用地。

（4）土地使用年限：出让土地的使用年期按各用途的法定最高年期设定，即商服用地40年、住宅用地70年、工业仓储用地50年和公服用地50年，划拨土地使用年期按无限制设定。

（5）容积率：已建成的标准宗地按实际容积率设定，未建成的标准宗地按出让容积率设定。

（6）开发程度：五通一平（宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整）。

（7）价格表现形式：住宅用地、商住混合用地与商服用地为平均楼面地价和单位面积地价，工业仓储用地和公服用地为单位面积地价。

2、公示范围：

根据义乌市市场发育程度和政府服务监管需求，结合义乌市不同用途自身的空间分布及规划空间分布特征，并参考城镇土地定级及基准地价更新范围，确定各用途公示范围为：

（1）住宅用地的公示范围约24.36平方公里，基本以建成区内住宅用地分布较多的区域为主，含6宗标准宗地；

（2）商住混合用地的公示范围约124.67平方公里，基本以建成区及近期建设区内商住用地分布较多的区域为主，含30宗标准宗地；

（3）商服用地的公示范围约77.98平方公里，主要分布在各镇街建成区中心位置，含18宗标准宗地；

（4）工业仓储用地公示范围约180.77平方公里，主要分布在义东、义南、义北、后宅等工业集聚区（开发区、工业园区），含21宗标准宗地；

（5）公服用地公示范围约222.75平方公里，分布在各镇街建成区及近期建设区内，含21宗标准宗地。

3、价格水平：依据近几年义乌市城镇国有建设用地市场价格的实际变化，评估标准宗地价格水平。

**四、主要特点**

1、农用地基准地价

农用地基准地价旨在反映农用地价格的区域平均水平，为政府宏观调控农用地价格水平，强化农用地管理，合理引导农用地市场交易，促进农用地资源合理利用等提供主要依据。

2、城镇国有建设用地标定地价

标定地价是政府为管理需要确定的、符合一定条件的标准宗地，在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格，是宗地评估、地价管理和有关税费确定的重要依据。