

关于公布南华县龙川镇集体建设用地土地 定级与基准地价测算成果的公告

依据新修订的《土地管理法》已于 2020 年 1 月 1 日实施，明确规定：“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。”“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用”。

同时根据国土资源部国土资厅发 2017 年 27 号文《关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》、《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的通知》（自然资办法〔2019〕36 号）、《云南省自然资源厅关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知》（云自然资利用〔2019〕615 号）等文件的要求：南华县开展了龙川镇集体建设用地土地定级与基准地价更新测算工作，并已通过云南省自然资源厅验收。经县政府同意，现将基准地价更新成果予以公布，自公布之日起实施。

附：南华县龙川镇集体建设用地土地定级与基准地价测算成果公告



南华县龙川镇集体建设用地土地定级与基准地价测算 成果公告

一、土地级别分布

表 1 龙川镇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	363.3628	南华县县城规划区(海子山社区、南秀社区、西云社区、龙泉社区、斗山村委会)周边区域
	II	323.0125	平山村委会、徐营村委会、罗家屯村委会、火星村委会、白一村委会、车子塘村委会、县属单位等周边区域
	III	605.40	灵官村委会、大智阁村委会、蟠龙村委会、大谷堆村委会、红土门村委会、上庄科村委会、河坝村委会、镇境村委会、柿子树村委会、石门村委会、古苴村委会、上雨天村委会等周边区域
	IV	222.6481	定级范围内除 I、II、III 级以外的区域

二、地价定义

1、基准期日

基准地价的估价期日为：2020 年 12 月 31 日。

2、土地开发程度

南华县(龙川镇)：

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)；

IV 级区域：“两通”(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。

3、土地使用年期

表 2 集体建设用地不同用途最高使用年限表

国有土地使用权出让最高年限按下列用途确定	本次基准地价体系用地类型	最高年限
商业、旅游、娱乐用地四十年；	商服用地	40 年
工业用地五十年；	工业用地	50 年
住宅用地七十年；	宅基地	无年期限制

4、平均容积率

表 3 各乡镇集体建设用地设定平均容积率

用地类型		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	公共管理与公共服务用地
设定容积率	龙川镇	1.4	1.0	1.2	1.2

5、土地利用状况

本次集体建设用地基准地价权利状况设定如下表所示：

权利类型	本次基准地价体系用地类型		
	集体经营性建设用地	宅基地	公共管理与公共服务用地
土地使用权	正常入市流转的出让土地使用权	集体经济组织内部使用权	
价格内涵	无他项权利限制入市流转前提下的土地使用权价格	暂不考虑潜在可能的农家乐、民宿、乡村旅游等经营性活动收益前提下的价格	公共管理与公共服务用地使用权有偿退出价格

备注	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； 。	1、公益设施用地退还集体经济组织； 2、需符合相关法律法规。
----	--	---	-----------------------------------

三、价格公示

表 4 龙川镇集体建设用地地价测算结果汇总表

单位：元/m² (各类用地均为最高年期出让地价)

名称	定级类型	土地类型							
		商服用地		宅基地		工业用地		公共管理与公共服务用地	
龙川镇集体建设用地	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
	I 级	600	40.00	374	24.93	195	13.00	223	14.87
	II 级	429	28.60	303	20.20	158	10.53	186	12.40
	III 级	368	24.53	286	19.07	127	8.47	155	10.33
	IV 级	223	14.87	155	10.33	108	7.20	137	9.13

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