附件1

华亭市城区土地级别及基准地价更新成果表

| 土地级别  用途 | | Ⅰ级 | Ⅱ级 | Ⅲ级 | Ⅳ级 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 商服用地 | 基准地价(元/平方米) | 1132.5 | 820.36 | 507.84 | 294.63 |
| 基准地价(万元/亩) | 75.50 | 54.69 | 33.86 | 19.64 |
| 住宅用地 | 基准地价(元/平方米) | 962.32 | 616.36 | 450 | 275.56 |
| 基准地价(万元/亩) | 64.15 | 41.09 | 30.00 | 18.37 |
| 工矿仓储用地 | 基准地价(元/平方米) | 596.65 | 423.42 | 248 | 159.14 |
| 基准地价(万元/亩) | 39.78 | 28.23 | 16.53 | 10.61 |
| 公共服务用地 | 基准地价(元/平方米) | 654.38 | 480.32 | 360.00 | 187.38 |
| 基准地价(万元/亩) | 43.63 | 32.02 | 24.00 | 12.49 |

说明：城区定级总面积为2665.92公顷(其中：河流区域面积86.86公顷，道路区域面积190.50公顷)，东至米家沟生态园，北至（东--西）汭河东北侧-张家庄沟-红崖河北侧，西至天平高速，南至环城南路南侧，城区建设用地级别更新划定为4个级别，一级区域385.6公顷，二级区域530.25公顷，三级区域643.40公顷，四级区域829.31公顷。本次华亭市城区基准地价评估的设定条件如下：1.开发程度为“七通一平”，“七通”是指：供水、排水、通电、通路、通讯、供热、供气；“一平”是指场地平整；2.容积率设定：根据华亭市城区土地现状开发利用状况，同时结合华亭市城市总体规划，本次基准地价评估设定容积率为商服用地2.0，住宅用地1.5，工矿仓储用地0.7，公共服务用地0.7；3.设定土地使用年期为法定最高出让年限：商服用地40年、工矿仓储用地50年、住宅用地70年、公共服务用地50年。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附件2  华亭市城区标定地价成果表 | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| 序号 | 标准宗地编码 | 位置 | 用途 | 权利类型 | 面积 (平方米) | 容积率 | 开发程度 | 设定使用年期 | 标定地价 | |
| 土地单价（万元/亩） | 楼面单价（元/平方米） |
| 1 | 620824S5300101 | 南临仙姑路，西临西华汽车站，东、北临耕地 | 商服  用地 | 国有建设用地使用权 | 2700.00 | 2 | 七通一平 | 40 | 41.14 | 308.53 |
| 2 | 620824S5000201 | 南临滨河路、北临华宝商贸中心、东临南汭河、西临体育场 | 商服  用地 | 国有建设用地使用权 | 2760.00 | 1.5 | 七通一平 | 40 | 115.43 | 1154.26 |
| 3 | 620824S5000301 | 南临南汭河、北临道路、东临东环路、西临空地 | 商服  用地 | 国有建设用地使用权 | 54100.00 | 1.8 | 七通一平 | 40 | 103.19 | 859.89 |
| 4 | 620824Z7100101 | 北临皇甫路、西临龚阳路、东临杨庄路、南临汭北路 | 城镇住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 62382.82 | 2.9 | 七通一平 | 70 | 123.11 | 636.75 |
| 5 | 620824Z7100201 | 北临朝那路、南临皇甫路、西临公租房、东临张庄路 | 城镇住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 23500.00 | 2.6 | 七通一平 | 70 | 150.45 | 867.97 |
| 6 | 620824Z7100301 | 汭南大道以北、义宁路以西 | 城镇住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 38400.00 | 2.5 | 七通一平 | 70 | 142.45 | 854.69 |
| 7 | 620824Z7100401 | 西二路以东、陈矿以西、仪洲大道以北、西大街以南 | 城镇住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 50860.00 | 2 | 七通一平 | 70 | 130.82 | 981.16 |
| 8 | 620824Z7100501 | 北临仪洲大道、南临滨河北路、西临兴华路、东临东华社区卫生服务中心 | 城镇住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 32310.00 | 2 | 七通一平 | 70 | 131.67 | 987.52 |
| 9 | 620824Z7100601 | 南临西大街、西临福苑小区、东临华煤总院 | 城镇住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 12330.00 | 3.2 | 七通一平 | 70 | 179.44 | 841.13 |
| 10 | 620824Z7100701 | 西临平华路、东临新庄路、北临北二路、南临北环路 | 城镇住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 27500.00 | 2 | 七通一平 | 70 | 110.06 | 825.48 |
| 11 | 620824Z7100801 | 南临华亭县工商局、西临瑞源招待所、 北临华灵一期住宅、东临民宅 | 城镇住宅用地 | 国有建设用地使用权 | 1140.00 | 3 | 七通一平 | 70 | 151.75 | 758.76 |

说明：本次标定地价评估土地使用年限采用最高法定年限（商服用地40年、住宅用地70年），评估范围为中心城区城市规划范围，分别在划定的标定区域内，根据土地条件、土地利用状况等特征，布设具有代表性且利用状况相对稳定，地价水平能够起示范和比较标准作用的宗地作为标准宗地，标准宗地包括商服用地和住宅用地两大类，共划分为11个：商服用地标准宗地3个，住宅用地标准宗地8个。

附件3

华亭市集体建设用地土地级别及基准地价成果表

| 土地级别 | 分布范围 | 商服用地  (元/亩) | 宅基地  (元/亩) | 工矿仓储用地  (元/亩) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ⅰ级 | 安口镇：安丰社区、高镇村  东华镇：东华社区、东峡社区、前岭社区、西关社区、北河村、黎明村、刘家沟村、南村沟村、庞磨村、王峡口村  西华镇：上亭社区、龚阳村、刘磨村、王寨村、西华村、西塬村、兴民村、草滩村、裕民村 | 126307.30 | 88053.77 | 75573.71 |
| Ⅱ级 | 安口镇：晨光村、关庄村、立新村、吴家堡村、武村铺村、朱家坡村、胡家窑村  策底镇：策底村、策底坡村  东华镇：月圆村  马峡镇：马峡村、双明村、腰崖村、赵庄村  神峪乡：神峪社区、袁庄村  工业园区：纪家庄社区、三星社区、石堡子社区  西华镇：新庄村  砚峡乡：砚峡社区  上关镇：上关村、半川村  山寨乡：东街村、西街村  河西镇：河西村、河南村、杨庄村 | 97373.82 | 76707.05 | 64333.66 |
| Ⅲ级 | 安口镇：大坪村、南山村、三山村、石坪村、吴家坪村、双凤村、阳安村、  马家堡村、前峰村、陶坪村  东华镇：裕光村  策底镇：大南峪村、罗莽村、盘坡村、小南峪村、光明村、红旗村  马峡镇：大岭村、刘店村、罗马寺村、寺沟村、蒋庄村、深沟村  山寨乡：南阳洼村  上关镇：陈家河村、楞坎村、水联村、王家沟村、早阳村  神峪乡：吉家河村、南梁村、下关村、新寨塬村、张家磨  西华镇：青林村、玄峰山牧场、什民村、阳关村  砚峡乡：曹家沟村、东沟社区、麻池社区、土桥村 | 70027.02 | 60740.30 | 53413.60 |
| Ⅳ级 | 西华镇：麻庵村  策底镇：关梁村  河西镇：建沟村、景儿洼村、新西村、新庄村  马峡镇：苍沟村、车场沟村、孟台村、燕麦河村  山寨乡：北阳洼村、甘河村、红崖山林场、刘河村、峡滩村、新庄村  上关镇：磨坪村、碾子沟村、西庄村、小川村  神峪乡：草窝村、九一沟村、寇家河村、西沟门村  砚峡乡：韩河村 | 56506.95 | 50773.59 | 46500.23 |

说明：为农村集体建设用地使用权流转评估提供参考依据，在定级的基础上对农村集体建设用地地价进行评估。本次集体建设用地定级和基准地价评估工作对象为市域内所有的集体建设用地，涉及集体建设用地1946.60公顷，用地定级因素因子选择基本设施状况、交通条件、环境条件、社会经济因素、区域规划5个因素，通过初步计算分析，土地级别划定为4个级别，一级区域253.67公顷，二级区域608.85公顷，三级区域720.69公顷，四级区域363.39公顷。用地用途划分为商服用地、工矿仓储用地和宅基地3类。本次华亭市集体建设用地基准地价的设定条件如下：①基准日：2020年1月1日；②土地开发程度：“五通一平”；③容积率：商服、宅基地容积率确定为1.2，工矿仓储用地为0.7；④土地使用年期：商服用地40年、工矿仓储用地50年、宅基地无限年期。

| 附件4  华亭市农用地-旱地地价成果表 | | |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 分布范围 | 承包经营权30年  旱地价格（元/亩） |
| Ⅰ级 | 安口镇：安丰社区、高镇村  东华镇：北河村、东华社区、东峡社区、黎明村、刘家沟村、南村沟村、庞磨村、  前岭社区、王峡口村、西关社区  西华镇：龚阳村、刘磨村、上亭社区、王寨村、西华村、西塬村、兴民村、草滩村、裕民村 | 12953.40 |
| Ⅱ级 | 安口镇：晨光村、关庄村、立新村、吴家堡村、武村铺村、朱家坡村、胡家窑村  策底镇：策底村、策底坡村 东华镇：月圆村  马峡镇：马峡村、双明村、腰崖村、赵庄村 神峪乡：神峪社区、袁庄村  工业园区：纪家庄社区、三星社区、石堡子社区 砚峡乡：砚峡社区  上关镇：上关村、半川村 山寨乡：东街村、西街村  河西镇：河西村、河南村、杨庄村 | 11533.39 |
| Ⅲ级 | 安口镇：大坪村、南山村、三山村、石坪村、吴家坪村、双凤村、阳安村、马家堡村、前峰村、陶坪村  策底镇：大南峪村、罗莽村、盘坡村、小南峪村、光明村、红旗村 东华镇：裕光村  马峡镇：大岭村、刘店村、罗马寺村、寺沟村、蒋庄村、深沟村 山寨乡：南阳洼村  上关镇：陈家河村、楞坎村、水联村、王家沟村、早阳村  神峪乡：吉家河村、南梁村、下关村、新寨塬村、张家磨村  西华镇：青林村、玄峰山牧场、什民村、阳关村、新庄村  砚峡乡：曹家沟村、东沟社区、麻池社区、土桥村 | 8426.71 |
| Ⅳ级 | 河西镇：建沟村、景儿洼村、新西村、新庄村 西华镇：麻庵村  马峡镇：苍沟村、车场沟村、孟台村、燕麦河村 策底镇：关梁村  山寨乡：北阳洼村、甘河村、红崖山林场、刘河村、峡滩村、新庄村 砚峡乡：韩河村  上关镇：磨坪村、碾子沟村、西庄村、小川村  神峪乡：草窝村、九一沟村、寇家河村、西沟门村 | 7586.70 |

华亭市农用地各地类各级别价格成果表

| 用途 | 含义 | 修正系数 | 承包经营权30年  价格（元/亩） | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|
|
| I级 | II级 | III级 | IV级 |
| 旱地 | 无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生作物的耕地 | 1 | 12953.40 | 11533.39 | 8426.71 | 7586.70 |
| 水浇地 | 有水源保证和灌溉设施，在一般年景能正常灌溉，种植旱生农作物的耕地，包括种植蔬菜的非工厂化的大棚用地 | 1.4 | 18134.76 | 16146.75 | 11797.39 | 10621.38 |
| 果园 | 指种植果树的园地 | 1.6 | 20725.44 | 18453.42 | 13482.74 | 12138.72 |
| 其他园地 | 指种植其他多年生作物的园地 | 1.4 | 18134.76 | 16146.75 | 11797.39 | 10621.38 |
| 乔木林地 | 指乔木郁闭度≥0.2的林地，不包括森林沼泽 | 0.7 | 9067.38 | 8073.37 | 5898.70 | 5310.69 |
| 灌木林地 | 指灌木郁闭度≥40%的林地，不包括灌林沼泽 | 0.6 | 7772.04 | 6920.03 | 5056.03 | 4552.02 |
| 其他林地 | 包括疏林地(树木那闭度≥0.1、<0.2的林地)、未成林地、连地等林地 | 0.6 | 7772.04 | 6920.03 | 5056.03 | 4552.02 |
| 天然牧草地 | 指以天然草本植物为主，用于放牧或割草的草地，包括实施禁牧的草地，不包括沼泽草地 | 0.4 | 5181.36 | 4613.36 | 3370.68 | 3034.68 |
| 人工牧草地 | 指人工种植牧草的草地 | 0.8 | 10362.72 | 9226.71 | 6741.37 | 6069.36 |
| 坑塘水面（非养殖水面） | 指人工开挖或天然形成的蓄水量<10万立方米的坑塘常水位岸线所围成的水面，非养殖类 | 0.6 | 7772.04 | 6920.03 | 5056.03 | 4552.02 |
| 养殖水面 | 指人工开挖或天然形成的蓄水量<10万立方米的坑塘常水位岸线所围成的水面，养殖类 | 1.9 | 24611.46 | 21913.44 | 16010.75 | 14414.73 |
| 设施农用地 | 直接用于经营性畜禽养殖生产设施及附属设施用地;直接用于作物栽培或水产养殖等农产品生产的设施及附属设施用地 | 1.7 | 22020.78 | 19606.76 | 14325.41 | 12897.39 |
| 直接用于设施农业项目辅助生产的设施用地；晾晒场、粮食果品烘干设施、粮食和农资临时存放地 | 1 | 12953.40 | 11533.39 | 8426.71 | 7586.70 |

说明：为农用地使用权流转、抵押等价值评估行为提供参考，按照《农用地定级规程》、《农用地估价规程》的技术要求，结合农业生产现状、市场供需状况等，测算各级别、各类型农用地基准地价，编制形成我市农用地基准地价成果。农用地利用类型主要包括耕地、园地、草地、林地等，结合我市实际情况，评估按照土地承包权最高年期30年设定，通过初步计算分析，农用地级别划定为4个级别。