

# 永州市本级集体建设用地基准地价成果 (征求意见稿)



# 目 录

<b>第一部分 项目基本情况</b> .....	2
一、项目背景 .....	2
二、工作目的与意义 .....	4
三、工作内容 .....	4
四、工作基本原则 .....	5
五、工作依据 .....	5
六、工作对象与范围 .....	9
七、技术路线 .....	10
八、资料收集的内容 .....	12
九、工作流程 .....	14
<b>第二部分 成果介绍</b> .....	18
一、基准地价的介绍 .....	18
二、乡镇分等成果 .....	22
三、集体建设用地级别范围 .....	22
四、集体建设用地级别基准地价 .....	26
五、与国有建设用地基准地价最末级对比 .....	27
六、基准地价成果横向对比 .....	27
七、成果特点 .....	29
八、永州市本级集体建设用地基准地价图 .....	30

# 第一部分 项目基本情况

## 一、项目背景

为适应新形势下集体建设用地市场化配置的需求，规范与强化集体建设用地市场的管理，为永州市本级集体建设用地的流转提供价格依据与参考，永州市本级启动了集体建设用地基准地价评估工作。

### (1) 管理政策的具体要求

基准地价作为我国法定的公示地价，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十三条规定，应当定期确定并公布。农村集体建设用地基准地价是我国地价体系的重要组成部分，但发育不完善，目前尚处于探索与体系构建阶段。

近年来，随着我国社会经济体制不断深化改革以及新农村建设的快速推进，各地农村集体经营性建设用地入市呼声愈发强烈。根据中共十八届三中全会审议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》明确指出：在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市。

2014年1月，中央1号文件即《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》明确提出：允许农村集体经营性建设用地入市，要引导和规范农村集体经营性建设用地入市。

2016年4月，《国土资源部办公厅关于部署开展2016年度城乡地价调查与监测工作的通知》（国土资厅发[2016]17号）也明确提出：加快农村土地公示地价体系建设，各省（区、市）国土资源主管部门应在十三五期间探索建立农村土地公示地价体系，研究推进市、县集体建设用地和农用地基准地价，有条件的地方可逐步开展农村土地地价监测，形成城乡统一地价监测系统。

《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）规定“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”“通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押”，第一次从法律层面明确了集体经营性建设用地可以入市。《自然资源部办公厅关于部署开展 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2020]23 号）、《关于进一步加快推进湖南省公示地价体系建设和管理工作的通知》（湘自然资办发[2020]106 号）进一步明确各地要完成农村集体建设用地基准地制订工作，实现城乡基准地价全覆盖。

## （2）永州市本级地价管理工作的客观需求

根据调查，目前永州市本级辖区内集体建设用地上土地流转、房地买卖、房屋租赁、抵押等现象已客观存在，部分农民也有流转意愿，但是缺乏有效的产权保障，由于没有土地与房屋产权证书，所以集体建设用地及地上房屋在私下交易过程中，存在着较大的障碍和风险，导致流转价格较低。此外由于未构建农村集体建设用地基准地价体系，流转过程中缺少理论依据与价格参考，与此同时这些流转都是在自发无序的状态下进行，缺乏合理的规范，容易滋生土地纠纷及矛盾冲突，影响农村的社会稳定与城镇化的健康发展，因此必须进一步深化农村土地使用制度改革，探索有偿使用集体建设用地机制，构建城乡统一土地市场地价体系。因此，集体建设用地基准地价的评估工作势在必行。

## 二、工作目的与意义

在市场经济条件下，除法律和行政手段外，使用价格这一经济手段管理土地市场也是一种行之有效的方法。目前，国有建设用地价格体系已相当成熟，而农民集体所有建设用地还处于初级阶段，利用价格和税收手段，政府管理部门可以调节农民集体所有建设用地的供应量，对农民集体所有建设用地流转市场进行有效干预，从而促进农民集体所有建设用地流转市场健康发育，形成城乡统一土地市场体系。在当前情况下，永州市本级开展农村集体建设用地基准地价评估项目，为依法开放农村集体建设用地市场，规范集体建设用地有偿使用，建立农村集体建设用地使用权价格配套体系具有深远意义。

本次基准地价评估是深入贯彻落实习近平生态文明思想，加强自然资源管理，健全自然资源高效利用制度，完善自然资源价格体系的重要基础性工作，将有效发挥土地价格杠杆对生态环境保护 and 资源节约集约利用的引导作用。

## 三、工作内容

本次永州市本级农村集体建设用地基准地价评估项目的任务是评估永州市本级农村集体建设用地使用权基准地价及建立其修正体系，为集体建设用地使用权的出让、租赁、转让、互换、出资、抵押等流转行为提供科学合理的价格参考，充分显化农村集体土地资源价值，保护相关权利人的合法权益。具体工作任务包括：

(1) 对符合永州市本级国土空间规划的集体建设用地区域进行土地综合定级，划分不同级别范围；

(2) 制订商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地的基准地价；

(3) 建立宗地地价修正体系；

(4) 编制永州市本级农村集体建设用地基准地价相关图件。

#### 四、工作基本原则

除《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》规定的土地估价基本原则外，集体建设用地基准地价评估还需考虑以下原则：

##### (1) 城乡统筹原则

建立集体建设用地基准地价体系应在体现集体建设用地与国有建设用地差异的基础上，充分考虑与所在区域城镇国有建设用地基准地价体系的衔接与协调，鼓励设立城乡一体化的基准地价体系，以利于推进城乡土地市场的建设。

##### (2) 因地制宜原则

鉴于集体建设用地覆盖范围广、空间分布连续性差，土地质量影响因素地区差异较大、市场发育度低且不平衡等特点，定级估价技术细节的处理宜兼顾科学性、针对性和实践可操作性。

##### (3) 明确权利异同原则

集体建设用地权利界定宜建立在统一的法规政策框架下。“三块地”改革试点地区经批准可突破现行法律，不同时期、不同地区的试点政策仅适用于该类试点范围，评估中应注意政策差异对价格的影响，并进行全面阐述与分析。在基准地价内涵设定及价格水平确定中，应明确体现其权利边界及其对价格的影响。

##### (4) 审慎原则

在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑集体土地市场特点、土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

#### 五、工作依据

##### (一) 法律法规、政策依据

1、《中华人民共和国宪法》（2018年3月11日第十三届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正）

2、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

5、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，已经2021年4月21日国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）

7、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告(第36号)

8、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，自2015年3月1日起施行，根据2019年3月24日国务院令710号《国务院关于

修改部分行政法规的决定》修订)

9、《不动产登记暂行条例实施细则》(2016年1月1日国土资源部令第63号公布根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正)

10、《国务院关于2009年促进农业稳定发展农民持续增收的若干意见》(中央1号文件)

11、《湖南省人民政府办公厅关于转发省国土资源厅〈湖南省集体建设用地管理暂行办法〉的通知》(湘政办发[2008]32号)

12、《湖南省国土资源厅办公室关于加强土地交易中心有关地价管理的通知》(湘国土资办发[2009]38号)

13、《国土资源部关于促进农业稳定发展 农民持续增收 推动城乡统筹发展的若干意见》(国土资发[2009]27号)

14、《关于全面推进农村金融产品和服务方式创新的指导意见》(银发[2010]198号)

15、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》(2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过)

16、《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》(2014年中央1号文件)

17、《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》(2014年12月,中央全面深化改革领导小组第七次会议)

18、《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》(2014年12月2日中央全面深化改革领导小组第七次会议)

19、《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的



意见》（国办发[2014]71号）

20、《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》（国发[2015]45号）

21、中共中央、国务院《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》（2016年中央1号文件）

22、《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规[2016]20号）

23、《国土资源部办公厅关于部署开展2016年度城乡地价调查与监测工作的通知》（国土资厅发[2016]17号）

24、《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发[2017]27号）

25、《转发〈国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知〉的通知》（湘国土资办发[2017]163号）

26、《湖南省国土资源厅关于全力服务促进乡村振兴的若干意见》（湘国土资发[2018]21号）

27、《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2020]23号）

28、《湖南省自然资源厅关于进一步加快推进湖南省公示地价体系建设和管理工作的通知》（湘自然资办发[2020]106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、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

4、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021, 2021-06-01）

实施)

5、《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021,2021-06-01  
实施)

6、湖南省地方标准《集体建设用地定级与基准地价评估技术规范》(DB43/T 1694-2019)

7、《关于印发农村集体土地价格评估技术指引的通知》(中估协发[2020]16号,2020-04-22发布实施)

8、中国土地估价师与土地登记代理人协会团体标准《农村集体土地定级与估价技术指南》(T/CREVA 1201-2021,2021-08-01发布实施)

### (三) 资料依据

- 1、《永州市土地利用总体规划》
- 2、《永州市城市总体规划》
- 3、永州市人民政府关于实施永州市中心城区及15个建制镇基准地价的通告(永政函[2019]11号)
- 4、永州市综合交通规划
- 5、永州市土地利用现状资料
- 6、永州市乡镇规划,旅游规划,村庄、集镇规划等
- 7、永州市第三次国土调查成果
- 8、永州市统计年鉴、经济统计公报(2018-2020年)
- 9、永州市最新行政区划资料
- 10、永州市近三年征地拆迁政策、文件汇编

## 六、工作对象与范围

本次永州市本级集体建设用地基准地价评估工作对象是永州市

本级行政辖区内（扣除城区国有建设用地基准地价评估范围外）范围内所有集体建设用地。

工作范围涉及中心城区及冷水滩区 8 镇（上岭桥镇、蔡市镇、伊塘镇、高溪市镇、普利桥镇、黄阳司镇、牛角坝镇、花桥街镇）1 乡（杨村甸乡）、零陵区 7 镇（黄田铺镇、珠山镇、富家桥镇、菱角塘镇、邮亭圩镇、石岩头镇、水口山镇）3 乡（凼底乡、梳子铺乡、大庆坪乡）。

## 七、技术路线

根据湖南省地方标准《集体建设用地定级与基准地价评估技术规范》（DB43/T 1694-2019）与中估协发布的《农村集体土地价格评估技术指引》，结合对永州市本级集体建设用地的特点进行针对性研究和分析，从而确定本次永州市本级集体建设用地基准地价评估的总体技术路线为：“先综合定级，再分类评估价格”，即在深入分析永州市本级建设用地的性质和功能特点，综合考虑集体建设用地地价影响因素、地价内涵、地价构成等基础上，采用“以多因素综合评定法为主，以市场资料分析法等进行验证”的技术途径进行土地综合定级，在此基础上利用市场交易价格等资料评估农村集体建设用地基准地价，建立永州市本级集体建设用地基准地价体系。

土地定级技术路线：永州市本级集体建设用地定级以行政村为单位划分定级单元，采用多因素综合评价法，根据土地利用现状、总体规划、城乡产业发展规划等，选择对集体建设用地有影响的定级因素因子，计算因子作用分值，揭示不同因素在地域空间上的分布差异；同时根据相关专家对各类因素进行打分后确定的指标权重，在整个定级范围内的定级单元上进行因素作用分值叠加；依据叠加后的总分

值，采用总分频率曲线法划分土地级别。

基准地价评估技术路线：以土地综合定级为基础，根据市场交易价格等资料，运用收益还原法、成本法、剩余法等测算市场交易样点地价，利用定级成果，结合估价样点，建立定级单元总分值与价格的数学模型，测算无样点地域的级别基准地价，最终得到商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务用地类型的级别基准地价。

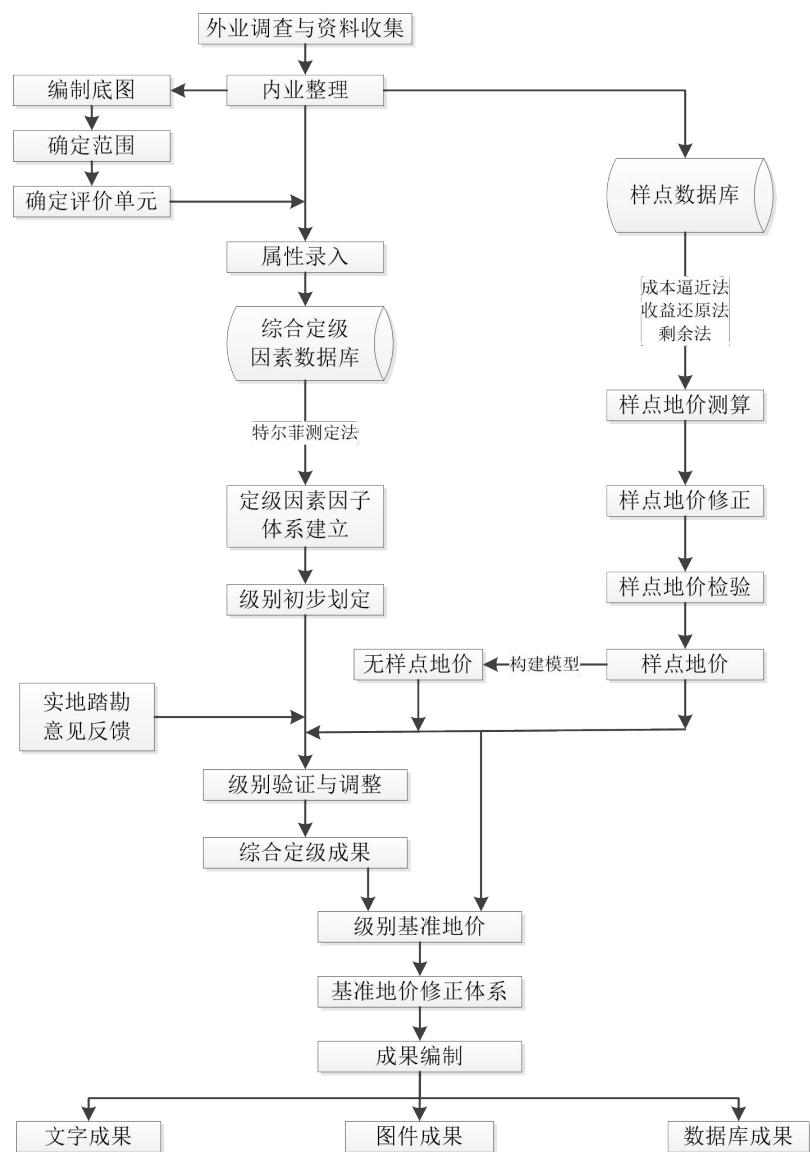


图 1 永州市本级农村集体建设用地基准地价评估总体技术路线图

## 八、资料收集的内容

### 1、土地级别划定资料

根据集体建设用地的特点，重点对影响其级别的社会经济情况、商服繁华程度、交通条件和基本设施情况等土地定级资料的收集。

#### (1) 社会经济情况

主要包括各行政村土地总面积、总人口、人口密度、人均纯收入、人均耕地面积的情况。

#### (2) 商服繁华程度

距离各乡镇农贸市场的距离。

#### (3) 交通条件资料

临近道路等级：根据市本级道路网的分布，依据道路类型、级别标准、车流量、宽度及道路功能，道路分为国道、省道和县道。

高速出入口：高速公路出入口的分布、数量、流量等。

#### (4) 基本设施状况方面的资料

基本设施状况包括基础设施完善度和公用设施完备度两个指标。其中基础设施情况主要包括通电、通路和通讯的情况。收集内容包括：

1) 基础设施的类型、数量、分布、投资等状况；

2) 基础设施的技术水平、规模、级别等；

3) 基础设施的保证率、持续率和可靠率及区域服务的优劣。公用设施完备度具体收集内容包括：中小学、卫生所、农家乐等公用服务设施类型、数量、分布、规模、级别和服务范围等。

#### (4) 环境条件方面的因素

主要包括景观条件优劣度、环境质量优劣度、自然条件优劣度和绿地覆盖度。其中环境污染主要指大气污染、噪声污染、水污染。而绿化状况对环境有一定积极影响；自然条件包括土地的工程地质、地

形、地下水、洪水淹没等状况。具体包括：

- 1) 公园、绿地、旅游景点的位置、面积、服务范围及规模等；
- 2) 区域的地理环境、人文环境、生活环境的优劣；
- 3) 地形、工程地质、岸线、水文和气候等条件；
- 4) 各类污染状况、分布状况和环境质量指数等环境评价资料等。

## 2、地租、地价资料

- (1) 房地出租资料；
- (2) 土地使用权出让、转让资料；
- (3) 商品房及私房买卖资料；
- (4) 土地征用补偿、安置补助及地上物补偿标准资料；
- (5) 土地开发费用及有关税费征收标准；
- (6) 房屋拆迁补偿、房屋造价、房屋重置价、房屋经营及管理标准；
- (7) 房屋还原利率、土地还原利率等；
- (8) 银行存贷款利率；
- (9) 有关土地开发与经营管理的政策、法规和条例。

表 1 永州市本级集体建设用地综合定级因素因子表

因素层	因子层	指标层
社会经济情况	总指标	土地总面积
		总人口
	人均指标	人口密度
		人均收入水平
		人均耕地面积
商服繁华程度	中心城镇影响度	距离镇区农贸市场距离
交通条件	道路通达度	临近道路等级
		距离长途汽车停靠点距离
		过境道路等级情况
		高速出入口

基本设施	基础设施完善度	供水
		供电
		排水
	公用设施完备度	中小学（医院）的距离
小学、卫生所、农庄数量		
环境条件	地形地质	地形情况
		工程地质

## 九、工作流程

项目组自筹备进场至今，完成了项目的前期准备工作、资料收集与地价样点调查、内业资料的整理、分析和计算等有关工作，得到永州市本级农村集体建设用地定级成果、级别基准地价成果。具体工作包括以下几个工作阶段：

### （一）准备工作

1、成立永州市本级农村集体建设用地基准地价更新工作领导小组，确定湖南众联土地房地产评估有限公司为技术承担单位；

2、成立永州市本级农村集体建设用地基准地价更新工作技术小组，制定工作方案和技术方案，收集相关基础资料与图件，划分工作范围；

3、制定外业调查工作计划和制度；

4、设计表格，对工作人员进行技术培训，详细讲述调查的基本要求，统一调查口径、表格填写方法、样点上图方法、并组织学习最新的《湖南省集体建设用地定级与基准地价评估技术规范》、《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》；

5、召开各相关部门动员协调大会。

## (二) 资料收集与地价样点调查

项目组收集各部门资料（包括自然资源局、统计局、民政局等多个部门），在对收集到的部门资料进行整理、分析获取外业调查信息及初步调查底图后，分区域分小组收集地价样点资料，调查范围覆盖了永州市本级中心城区及 19 个乡镇。



图 3 永州市本级集体建设用地基准地价调查意见征询照片



### （三）内业资料整理、分析与计算

- 1、对外业调查资料进行检查、分析、整理、录入及建库。
- 2、将收集样点资料整理后上图，经实地踏勘，细化图纸内容使之与实际状况一致；
- 3、建立永州市本级农村集体建设用地综合定级因素因子体系，确定因素因子权重，并对因素因子进行量化；
- 4、划分定级单元（均质地域），采用综合评价法测算各定级单元综合分值，并采用总分频率法初步划分土地级别；
- 5、土地级别的确定与检验；
- 6、确定基准地价内涵和相关样点计算参数；
- 7、测算样点地价，经检验后确定各均质地域价格；
- 8、测算确定各用地类型各级别基准地价；
- 9、对得到成果进行分析和实地校核后得到初步成果。

### （四）意见反馈与修改

对成果进行汇总，编写技术报告、编制成果图件、将各类成果数字化存档；在初步成果形成后，进行多轮次意见反馈修改，包括调整工作底图，补充收集资料等。



图 4 永州市本级集体建设用地基准地价初审会照片

### （五）召开成果听证会

在进行意见反馈、修改后，发布听证公告，召开成果听证会进行讨论，广泛听取社会各界意见，并根据意见对成果进行修改完善，对成果进行汇总，编写技术报告、编制成果图件、将各类成果数字化存档。



图 5 永州市本级集体建设用地基准地价听证会照片

### （六）评审验收阶段

下一步工作，将修改完善后的成果上报至省自然资源厅申请验收。成果经湖南省自然资源厅验收合格后，报市人民政府批准并发布实施。

## 第二部分 成果介绍

### 一、基准地价的介绍

#### 1、基准地价定义

集体建设用地基准地价是指对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的集体建设用地，按照商服、住宅、工矿仓储、公共管理与公共服务等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日设定年期内土地权利的区域平均价格。

#### 2、基准地价内涵

明确基准地价内涵是进行基准地价评估的首要条件，参考《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)对基准地价内涵的描述。集体建设基准地价是由若干个设定条件所组成的，其内涵包含以下几个方面的内容：①设定土地级别或均质地域的平均土地价格；②设定时间(基准期日)的土地价格；③设定用途的土地价格；④设定权利状态(指完整出让土地使用权)下的土地价格；⑤法定最高出让年期的土地价格；⑥设定容积率(通常为区域平均容积率)下的土地价格；⑦设定开发程度下的土地价格。

此次永州市本级农村集体建设用地基准地价评估的基准地价内涵参考《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)的要求，在充分调查的基础上结合永州市本级农村实际情况，具体从以下几个方面界定。

#### 1、土地级别

根据永州市本级农村集体建设用地的土地利用现状、土地条件、土地市场交易情况、土地利用总体规划规划等多方面资料，对符合土地利用总体规划的集体建设用地土地进行综合定级。

## 2、估价期日

本次基准地价估价期日为 2022 年 12 月 31 日。

## 3、土地用途

根据新《土地管理法》第 63 条规定“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”，商服用地、工矿仓储用地的用途分类已明确，故此次设定用途包括商服用地、工矿仓储用地。我国目前法律法规明确集体建设用地不能用于商品房的开发，具体的集体经营性住宅用地用途不存在，但集体建设用地市场存在属于公共利益的公租房以及正处于试点中的“共有产权房”，并且新《土地管理法》第 62 条规定“探索宅基地自愿有偿退出机制，允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地”，同时，根据项目组收集的样点资料，永州市本级农村已存在闲置宅基地盘活的实际情况，为了以后能在盘活闲置宅基地时有价格体系依据，同时也为了完善地价体系及其他用途参照分类的需要，此次根据永州市本级实际情况及《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）（住宅用地和商服、工矿仓储一样，均为一级分类），设定用途包括住宅用地；根据新《土地管理法》“乡（镇）村公共设施、公益事业建设，需要使用土地的，经乡（镇）人民政府审核，向县级以上地方人民政府自然资源主管部门提出申请”，公共管理与公共服务用地价格体系也需建立。

所以，永州市本级农村集体建设用地基准地价用途为：商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地四大类。

## 4、土地权利状况

参考《城镇土地估价规程》，确定此次基准地价权利状况为出让集体建设用地使用权。

## 5、土地使用年期

根据新《土地管理法》，集体经营性建设用地（商业、工业）的出让最高年期参照同类用途国有建设用地执行。参考《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院第55号令）第二章第十二条“土地使用权出让最高年限按下列用途确定，其中居住用地为70年，工业用地为50年，教育、科技、文化、卫生、体育用地50年，商业、旅游、娱乐用地为40年，综合或者其他用地50年”，此次集体建设用地使用权出让的使用年期为商服用地40年、工矿仓储用地50年，因公共管理与公共服务用地对应于条例中“教育、科技、文化、卫生、体育用地”，故公共管理与公共服务用地土地使用年限按50年设定，与国有建设用地土地出让年期一致。

2017年国家13个“集体建设用地建设租赁住房试点”城市中的《合肥市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案》及2019年新增的5个城市中的《青岛市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案》都明确了用于建设租赁住房的集体建设用地的土地用途为住宅（集体租赁住房），使用年限70年；《海南省农村宅基地管理试点办法》明确宅基地有偿使用年限最高年期为70年；湖南省浏阳市、广东省佛山市等各试点地方的集体建设用地中的住宅用地设定年期均为70年。从土地有偿使用角度出发，住宅用地年期设定为70年更能满足土地管理需求，也有较强的理论和实际案例支撑，故此次住宅用地设定使用年期为70年。

永州市本级农村集体建设用地年期设定为：商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工矿仓储用地 50 年、公共管理与公共服务用地 50 年。

## 6、开发程度

经过实地调查，符合永州市本级土地利用总体规划的集体建设用地开发程度普遍达到宗地红线外“三通”（即，通电、通路、通讯）及红线内场地平整，故此次基准地价内涵中土地开发程度界定为宗地红线外“三通”及红线内场地平整。

## 7、容积率

结合采集到的各用地类型样点资料的容积率平均数，确定各用途的内涵容积率。

### 集体建设用地基准地价内涵

级别	土地权利	开发程度	商服用地		住宅用地		公服Ⅰ类		公服Ⅱ类		工矿仓储		估价日期
			年期(年)	容积率	年期(年)	容积率	年期(年)	容积率	年期(年)	容积率	年期(年)	容积率	
一级	集体建设用地使用权出让	三通一平	40	1.5	70	1.5	50	1.5	50	1.0	50	1.0	2022.12.31
二级	集体建设用地使用权出让	三通一平	40	1.3	70	1.3	50	1.3	50	1.0	50	1.0	2022.12.31
三级	集体建设用地使用权出让	三通一平	40	1.0	70	1.0	50	1.0	50	1.0	50	1.0	2022.12.31

### 相关说明：

(1) 开发程度的“三通一平”是指红线外通路、通电、通讯，红线内场地平整。

(2) 公共管理与公共服务用地Ⅰ类指机关团体用地、新闻出版用地、教育用地、科研用地、医疗卫生用地、社会福利用地、文化设施用地、体育用地中的室内体育用地部分；公共管理与公共服务用地Ⅱ类指公共设施用地、公园与绿地、体育用地（除室内体育用地部分）。

## 二、乡镇分等成果

集体建设用地乡镇分等表

分等	乡镇名	数量（个）
一等乡镇	上岭桥镇、蔡市镇、伊塘镇、高溪市镇、黄田铺镇、珠山镇、富家桥镇、菱角塘镇	8
二等乡镇	普利桥镇、黄阳司镇、牛角坝镇、邮亭圩镇、石岩头镇、水口山镇、幽底乡、梳子铺乡	8
三等乡镇	花桥街镇、杨村甸乡、大庆坪乡	3
合计		19

## 三、集体建设用地级别范围

永州市本级集体建设用地土地级别范围表(冷水滩区)

乡镇等别	乡镇名	土地级别	村名
中心城区	凤凰街道	一级	四丘田社区、谷源社区
	珊瑚街道	一级	珍珠塘村、桃李坪村、水汲江村、龙家岭村、马坪村
	仁湾街道	一级	袁家村、高新村、张家村、坪西村、罗建村、华南村、东冲村
		二级	金台村、里湾村、胡家岭村、龙江桥村
岚角山街道	一级	楚江圩社区、香山前村、杨司江村、春光村、高桥头村、飞跃村、五口井村、官禄塘村	
一等乡镇	上岭桥镇	一级	马坪里村、东站村、上岭村、仁山村、双坪村、团结村、大塘乾村、香花坝村、上岭桥村、竹山桥村、楼子房村、龙门社区、渲溪村、潮水村、八礼村、枫木塘村、龙庆塘村、港子口村、芹菜塘村、雷发庄村
		二级	明塘村、天子岭村、古塘村、三大桥村、沿河村、青山村、湘江村、东村、双牌楼村、阳山观村
	蔡市镇	一级	伍巴洲滩社区、红卫村、邓家铺村、伍家岭村、老埠头村、沙坪里村、太洲村、岐山头村、三联村、池塘铺村、虾塘村
		二级	零东圩村

	伊塘镇	一级	孟公山村、东风村、永州市柑桔示范场、紫竹街社区、新圩村、荷叶铺村、花亭子村、湓塘村、长木塘村、永州市林科所、茶花村、山门口村、庙山村
		二级	堰塘村、马家村、龙井村、白塘村、井塘村、麻塘村
	高溪市镇	一级	高溪市社区、香馥坝村、樟木凼村、戈底凼村、青山洞村、易家桥村、甄家冲村、普口村、田洞村、扶桥坝村、王家冲村
二等乡镇	普利桥镇	一级	普利桥社区、朱家洞村、盐日桥村、石子塘村、雨塘村、小水村、铁塘村、宽公村、楠木冲村、鲁头碑村、杉木桥村、竹家冲村、落刀塘村、力塘村、荷塘村、小里桥村、许家村、江子塘村
		二级	应塘村、小江桥村、下叶塘村、八井村、拱桥村、岐山村
	黄阳司镇	一级	黄阳司社区、同乐滩村、星火村、社塘村、狮子岭村、河东新村、五峰岭村、冯干岭村、水口桥村、大陂岩村、红坝村、何家亭村、菱角塘村、田坝塘村、六牙市村、社湾村、天里坪村、大湾村、坪湖塘村
		二级	陈家冲村、五福亭村、专冲村、郝皮桥村、严家村
	牛角坝镇	一级	湘山街社区、杨泗庙村、柘刺塘村、新角坝村、石溪江村、竹溪村、雷溪坪村、石溪坪村、牛角圩村
		二级	三岔铺村、杉树园村、麦子园村、澄塘村、黑神庙村、夏籍甸村
三等乡镇	花桥街镇	一级	花桥社区、新铺村、秀井头村、温水塘村、灯塘村、石塘村、坪塘村、敏村
		二级	金山岭村、江西甸村、良木塘村
	杨村甸乡	一级	四明山社区、陡角头村、西岭村、岭口村、贯子头村、堆子头村、回龙村、胡家桥村、杨村甸乡林场、张家排村、黄茶园村、保方村、大力元村、沙子坳村



永州市本级集体建设用地土地级别范围表(零陵区)

乡镇等别	乡镇名	土地级别	村名
中心城区	朝阳街道	一级	鹿坪村、桃江村、蒋家田社区、古木塘村、双济桥村、大塘庙村、诸葛庙村、石烟塘村、沙沟湾社区
	南津渡街道	一级	香零山村、牛皮滩村、仙神桥村
	七里店街道	一级	灵峰村
	石山脚街道	一级	五里堆社区、和谐村、黄泥桥社区、大夫庙村
		二级	莲花塘村、石山脚村、光明村、华源村、悟山里村、南山村、西塘观村、井塘尾村、玉禾田村、高林桥村、藕塘村
		三级	九江村、马投江村、文屯村、燕朝村、马回村
接履桥街道	一级	潇湘社区、接履桥社区、廻龙村、画眉铺村、坦塘村、集义村、马坝村、冶木塘村、新塘尾村、四达亭村、尚木井村、寿塘村	
	二级	青塘村、塔山村、炮响村、雷家村、甸尾头村、李家巷村、长岭村、太古冲村	
一等乡镇	黄田铺镇	一级	黄田铺社区、双牌铺村、双桥村、名山岭村、晓山河村、仪林寺村、秦岩洞村、鸟塘铺村、鹧鸪岭村、百美田村、南雄倒扎村
		二级	舜帝庙村、水口庙村、永兴村、官塘前村、丁塘村、鱼塘村、鲁扶村、邓家冲村、涧山村
	珠山镇	一级	王家仔社区、长吉头村、翻身洞村、伐家村、山支尾村、周塘村、田心村、上田村、东湘桥村、龙家村、圳头村、欧家村、诸仙寺村、寨子脚村、马迹岭村、坦夫村、雨脚塘村、马家村
		二级	渣塘村、高夫殿村、蒿草塘村、大力湾村、林家村、大冲村、米筛井村、于家林场、罗川屋村、竹山脚村、水埠头村、上玉村、汗塘村、康家村、乐塘村、友谊村、枣木铺村、于家村
	富家桥镇	一级	永富社区、永安村、何家坪村、青山桥村、渔池头村、桃岭村、富家桥村、大庙头村、高贤村、秧丘埠村、涧岩头村
		二级	晓里塘村、永荷村、张阿复村、峦石山村、木山底村、石角塘村、福兴观村、灵仙观村、仙神沟村、将军滩村、栗山里村、天神观村、民族村、金山村、阳河村、船头村、高车头村、大庙头国有林场、何仙姑村、茶叶湾村、荷叶塘村

	菱角塘镇	一级	金牛社区、土塘村、晓桥新村、六合宫村、梁木桥村、毛竹园村、天字地村、龙江寺村、文雷村、自强村
		二级	古江村、青山观村、喜塘村、花山岭村、炭木桥村、良湾村、金坪村、横石村、包田村、克勤岭村、永连村
	邮亭圩镇	一级	邮亭圩社区、太平铺村、前进村、新江村、李家桥村、木斗塘村、俄塘村、水月庵村、郑家桥村、杨家巷村、毛坪村、滑石山村、新光村、杉木桥村、六甲何村、和平村
		二级	淋塘村、岢山村、合心村、蔡家甸村、花户桥村、拱桥村、罗溪源村、对塘坪村、福田村、百岭林场、小木口村、大木源村、黄江源村、马鞍岭村、小河水村、桐梓坪村、老江桥村、麻蔚塘村、公龙岭村、乐塘坪村
	石岩头镇	一级	石岩头社区、毛屋里村、樟树脚村、周家村、滩头村、石坝仔村、唐家村、罗家村、大屋村、和平村、落脚底村、九江岭村、仁桥村、西头村、加禾田村、洞口庙村
		二级	石岩头林场、凤凰山村、邓家村、杏木元村、新坪村、财家村、宅田村、石坝仔村、板上村、井仔头村
	水口山镇	一级	水口山社区、杨家村、赵家村、和梁村、李子桥村、大皮口村、大树脚村、西楼村、柏塘村、长塘村、马子江村
		二级	马驴桥村、兴龙村、杰龙塘村、羊角井村、蒋家村、山岩村、中楚村、毛溪桥村、上哲元村、禾木山村、牛塘尾村、拱门村、石凡村、三坛丰村、板田村、庄家村、夏大村、岩门前村、国营水口山林场、渣沐村
	幽底乡	一级	幽底社区、赤石回村、凉水井村、土坪村、晓江村、袁十万村、伏塘村
		二级	油山岭村、涯次渡村、高桥村、长田村、幽底乡林场、桴江村、江边村
	梳子铺乡	一级	二房社区、凤凰村、官房村、晓星塘村、金花村、石角甸村、芙蓉塘村、联塘村、斑竹塘村、梳子铺村、排龙山村
		二级	车头源村、俄公坝村、赶塘村、鹿鸣塘村、许家桥村、秀毓塘村、红狮村、里洞村、荷叶塘村、双井村、愚溪源村、板栗坝村、木塘村
三等乡镇	大庆坪乡	一级	大庆坪社区、石溪岭村、阳岩头村、湘桂村、芳田里村、田家湾村、芬香村、湾夫村、夫江仔村
		二级	大江背村、竹马山村、光辉村、岸山口村、晓宝田村、新路上村、楚粤亭村、老村里村、白菜洞村、塘边村、北冲口村、中铺里村、楠木山村、田尾村、新田村、塘夫村、湾夫林场、华兆村、毛坪里村

#### 四、集体建设用地级别基准地价

集体建设用地土地级别基准地价表

单位：元/平方米

乡镇	土地级别	商服	住宅	工矿仓储	公服 I 类	公服 II 类
中心城区	一级	475	420	240	350	250
	二级	420	345	210	320	220
	三级	380	315	180	290	200
一等乡镇	一级	360	300	210	280	220
	二级	275	200	180	220	185
二等乡镇	一级	320	260	200	250	210
	二级	240	200	175	210	180
三等乡镇	一级	280	220	190	230	200
	二级	220	180	170	190	175

## 五、与国有建设用地基准地价最末级对比

国有建设用地末级基准地价与中心城区一级集体建设用地基准地价对比						
区域	土地级别	商服	住宅	工矿仓储	公服 I 类	公服 II 类
中心城区	国有 6 级	960	800	260	560	260
中心城区	集体 1 级	475	420	240	350	250

## 六、基准地价成果横向对比

### 湖南省其他县（市）集体建设用地基准地价成果

县区	基准日	方式		土地用途	一级	二级	三级	
株洲市 茶陵县	2019. 12. 31	定级		商服用地	340	290	215	
				住宅用地	230	205	185	
				工矿仓储用地	190	175	160	
湘潭 湘乡市	2019. 7. 31	定级		商服用地	360	275	240	
				住宅用地	290	240	220	
				工矿仓储用地	225	205	190	
浏阳市	2017. 1. 1	分等 定级		一等 乡镇	商服用地	370	350	320
					住宅用地	300	280	260
					工矿仓储用地	180	170	160
				二等 乡镇	商服用地	350	320	310
					住宅用地	280	260	250
					工矿仓储用地	170	160	155
				三等 乡镇	商服用地	315	290	/
					住宅用地	255	240	/
					工矿仓储用地	155	140	/

## 永州市各县（区）集体建设用地基准地价成果

用途	价格	市本级 (评审稿)	东安 (评审稿)	祁阳市 (评审稿)	江华 (评审稿)	双牌县 (评审稿)	道县 (评审稿)	宁远县 (评审稿)
基准日		2021. 6. 1	2021. 5. 1	2020. 5. 1	2021. 6. 1	2021. 7. 1	2021. 1. 1	2021. 3. 1
商服用地	最高	475	360	375	330	330	330	338
	最低	220	220	245	210	210	178	217
住宅用地	最高	420	270	275	265	265	257	224
	最低	180	150	210	160	160	158	179
工矿仓储用地	最高	240	160	200	160	160	150	142
	最低	170	105	175	110	110	114	116
公服用地 I 级	最高	350	205	/	190	190	213	193
	最低	190	130	/	135	135	142	144
公服用地 II 级	最高	250	180	/	175	175	160	151
	最低	175	115	/	120	120	118	118
备注		分等定级	分等定级	3 个级别	分等定级	分等定级	3 个级别	3 个级别

## 七、成果特点

本轮集体建设基准地价将除中心城区外的 19 个乡镇划分为三个土地等别。每个乡镇对应的土地级别为二级，每个级别对应一个基准地价。

(1) 集体建设用地基准地价成果以行政村为成果描述单元。

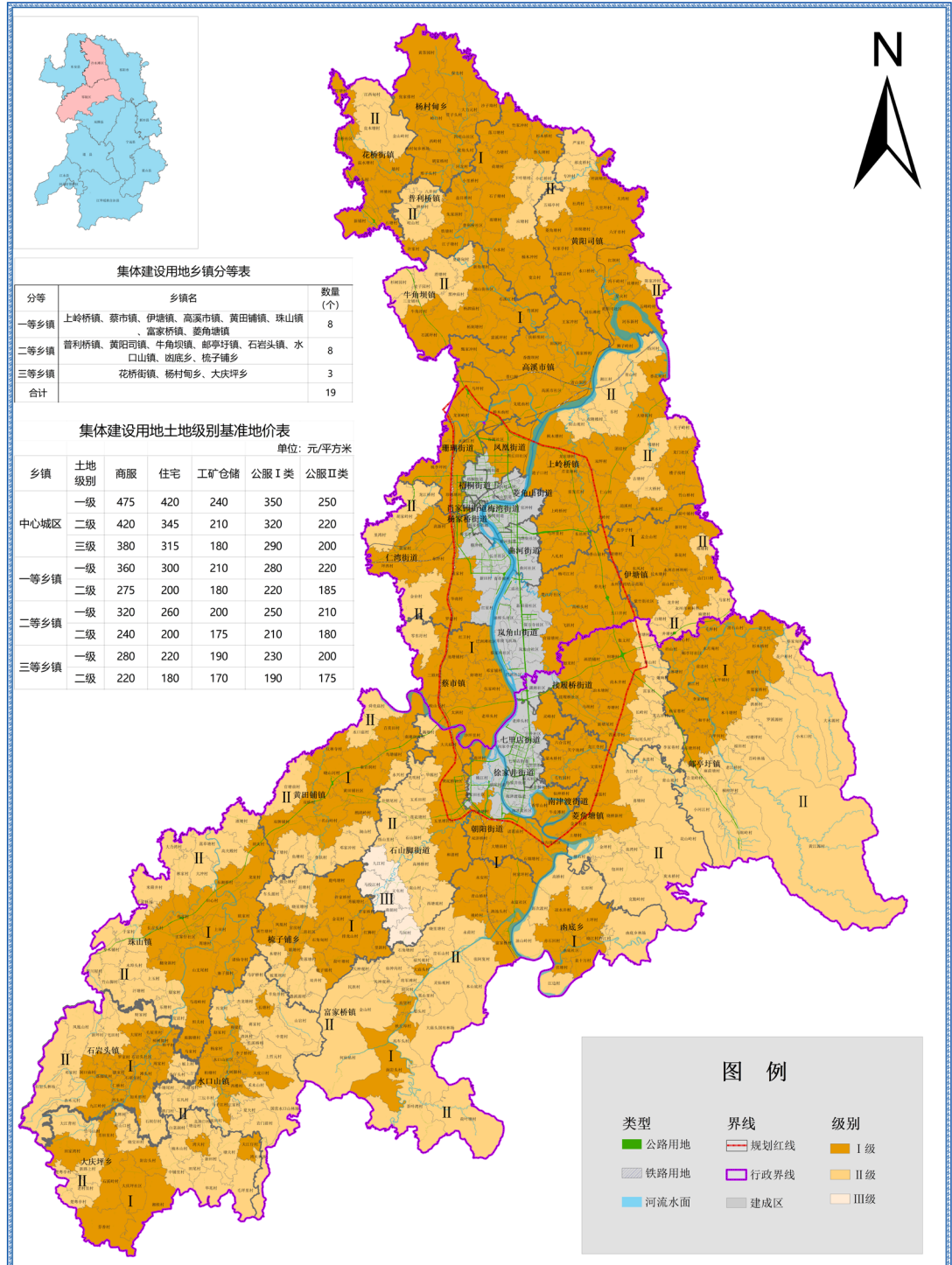
(2) 分商、住、工、公服四种用途进行估价。

(3) 乡镇的一级基本为乡镇中心所在村或距离乡镇中心较近的村，以及位于主要交通干道(如国道、省道)沿线的村。

(4) 对最末等工矿仓储用地的最低成本进行测算，进行最低成本控制。

# 八、永州市本级集体建设用地基准地价图

## 永州市市本级2022年集体建设用地基准地价图



集体建设用地乡镇分等表

分等	乡镇名	数量(个)
一等乡镇	上岭桥镇、蔡市镇、伊塘镇、高溪市镇、黄田铺镇、珠山镇、富家桥镇、菱角塘镇	8
二等乡镇	普利桥镇、黄阳司镇、牛角坝镇、邮亭圩镇、石岩头镇、水口山镇、齿底乡、梳子铺乡	8
三等乡镇	花桥街镇、杨村甸乡、大庆坪乡	3
合计		19

集体建设用地土地级别基准地价表

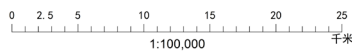
单位：元/平方米

乡镇	土地级别	商服	住宅	工矿仓储	公服 I 类	公服 II 类
中心城区	一级	475	420	240	350	250
	二级	420	345	210	320	220
	三级	380	315	180	290	200
一等乡镇	一级	360	300	210	280	220
	二级	275	200	180	220	185
二等乡镇	一级	320	260	200	250	210
	二级	240	200	175	210	180
三等乡镇	一级	280	220	190	230	200
	二级	220	180	170	190	175

图例

类型	界线	级别
公路用地	规划红线	I 级
铁路用地	行政界线	II 级
河流水面	建成区	III 级

编制时间：2022年12月



永州市自然资源和规划局  
湖南众联土地房地产评估有限公司 制图