附件3

松阳县农用地基准地价一览表

**一、基准地价内涵及基准条件**

1.估价期日：2021年1月1日。

2.基准地块：在农用地均质地域内设定的，其自然、社会经济等条件在该地域内具有代表性，使用状况为相对稳定的地块。

耕地：按照具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障,宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。

园地：按照具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障,宗地内有基本的排水与灌溉设施。

林地：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达。

3.地价内涵构成：

农用地基准地价内涵界定包括土地权利、土地权利年期、用地类型、耕作制度、农田基本设施状况、估价期日等方面，具体如下：

a)土地权利:农用地使用权价格，具体可分为农用地承包经营权和农用地经营权价格。

b)土地权利年期:设定为30年。

c)用地类型:耕地、园地、林地。

d)耕作制度: 按《农用地质量分等规程》(GB/T28407-2012)中规定的标准耕作制度确定。

e)农田基本设施状况:按各级别的农田基本设施的平均状况确定。

根据上述设定，耕地、园地、林地基准地价内涵详见以下农用地基准地价内涵一览表。

**表3-1 农用地基准地价内涵一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **用地类型** | | 耕地 | 园地 | 林地 |
| **估价期日** | | 2021 年 1 月 1 日 | | |
| **土地权利类型** | | 承包经营权、经营权 | | |
| **土地承包经营年期** | | 30 年 | | |
| **基本设施用地** | **市场特征** | 平稳正常情况、特定市场竞争条件下 | | |
| **区域状况** | 具有普遍性、适宜性的种植制度 | | |
| **宗地外条件** | 宗地外有道路通达且有水源保障 | | 宗地外道路通达 |
| **宗地内条件** | 宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中 | 宗地内有基本的排水与灌溉设施 | -- |

**二、土地定级**

本次农用地基准地价建立了耕地、园地、林地三大类用地的不同级别范围及其基准地价体系，划分为3个级别；级别范围描述见下表：

**表3-2农用地级别范围**

|  |  |
| --- | --- |
| **土地**  **级别** | **级别范围** |
| 一级 | 规划武松龙高速-龙丽高速-规划西环路-规划北环路-规划江北公路-规划武松龙高速公路 |
| 二级 | ①松古盆地除一级土地以外其他区域 ②象溪镇规划区范围内区域 ③大东坝镇规划区范围内区域 ④玉岩镇规划区范围内区域 |
| 三级 | 一、二级土地以外区域 |
| 备注 | 上述文字表述中有简略，详细以附件级别基准地价图为准。 |

**三、农用地级别基准地价**

本次农用地基准地价建立了耕地、园地、林地三大类用地的不同级别范围及其基准地价体系；不同用途基准地价详见以下农用地基准地价表。

**表3-3农用地基准地价表 单位：万元/亩**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **价格 级别** | **水田** | | **旱地** | | **园地** | | **林地** | |
| **承包经营**  **权价格** | **经营权**  **价格** | **承包经营权价格** | **经营权**  **价格** | **承包经营权价格** | **经营权**  **价格** | **承包经营权价格** | **经营权**  **价格** |
| 一级 | 1.43 | 1.35 | 1.36 | 1.26 | 0.88 | 0.81 | 0.79 | 0.73 |
| 二级 | 1.31 | 1.21 | 1.18 | 1.10 | 0.75 | 0.69 | 0.64 | 0.59 |
| 三级 | 1.02 | 0.96 | 0.89 | 0.83 | 0.60 | 0.55 | 0.48 | 0.44 |

