三门峡市辖区农村集体建设用地基准地价

起草说明

一、必要性说明

我国城镇国有土地使用权已按商品的属性进入了市场，并创立了以市场手段为配置，在社会经济活动中发挥了巨大的作用。然而对于城镇周边地区同样具有商品属性的集体建设用地，相关法律、法规却长期以来明确规定不得入市流转。这些造成了农村集体建设用地利用日益粗放、价格低廉、效益低下等现实问题，随着我国国民经济的平稳运行，城乡发展差距越来越小，国家已启动集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作。提升农村集体建设用地利用效益、显化农村集体土地资产价格、推动农村集体建设用地入市已成为现阶段我国农村土地资源利用与管理中的一项重要任务。

土地资源作为一种特殊商品，必然受到市场机制的调节，在当前市场经济条件下，一些地区尤其是紧邻城市中心地区的集体建设用地使用权价值和资产价值越发显现，流转现象已相当普遍。集体建设用地的自发流转反映了市场经济条件下对农村集体建设用地使用权流转的客观内在需求，由于缺乏明确的法律规定，地方政府无法可依，管理调控不能到位；农村集体土地一直处于隐形交易，使得交易双方权益难以保障，限制了价格机制在集体建设用地流转中发挥作用。为进一步深化农村集体建设用地使用权制度改革，加强集体建设用地使用权流转市场管理，规范农民集体建设用地使用权流转市场秩序，集体建设用地基准地价的制定工作显得尤为合理、必要。

根据《河南省自然资源厅办公室关于开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（豫自然资办发〔2020〕22号）要求，我局组织开展了市辖区集体建设用地基准地价制定工作，可以为集体建设用地入市流转和日后宗地地价评估提供价格依据，同时为推进城乡一体化建设用地市场提供价格支撑。

二、制定依据

1、依据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正版）第三十三条规定“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”。根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日修正版）第五条规定“根据国民经济和社会发展状况，土地等级每五年重新评定一次。”农村集体建设用地基准地价也应根据国民经济和社会发展状况适时更新。

依据《河南省自然资源厅办公室关于开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（豫自然资办发〔2020〕22号）要求，“建设用地和农用地的分等定级、基准地价评估、标定地价评估以及地价动态监测均是我国公示地价体系的重要组成部分，各省辖市、济源示范区、直管县（市）自然资源主管部门要加大统筹力度，按照预定工作目标，严格按照国家规程和有关技术要求开展城乡公示地价的制订、更新和公布工作”，我局组织开展了市辖区农村集体建设用地基准地价制定工作。

2、在地价制定过程中，以部利用司及中国国土勘测规划院组织研究起草的《集体土地使用权地价评估技术指引》、《集体建设用地定级与基准地价评估技术指引》作为技术依据，充分考虑三门峡市集体建设用地现状利用特点，参照《城镇土地分等定级》(GB/T18507-2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)等规定的技术路线及技术方法，在进行了大量基础资料和市场资料调查基础上，综合运用土地定级估价系统，建立三门峡市辖区集体建设用地定级评价指标体系，开展集体建设用地基准地价评估的研究，形成了报告、图件、表格及数据库等一系列集体建设用地基准地价成果。

三、制定过程

1.前期工作阶段。省厅文件下发后，我局及时开展了前期资金申请工作，由于先后履行资金申请、评审核定、事前报备、会议研究等必备工作程序，于2021年11月底启动招标程序。

2.编制工作阶段。2022年1月招标工作结束后，我局会同技术单位开展地价成果编制工作，先后完成对市直相关单位的基础资料收集工作，同时深入到24个乡（镇）及街道办进行乡镇资料调研和资料收集，并形成地价初步成果。

3.省厅验收阶段。2022年3月，地价初步成果编制完成并进行预检后，我局向省自然资源厅申请验收，于2022年5月通过省厅视频会议验收。

4.会议听证阶段。由于去年下半年疫情持续管控等因素，我局于今年3月20日组织召开了由市财政局、市住建局、湖滨区、陕州区相关部门、部分乡镇等二十余家单位参加的地价成果听证会，会议取得一致意见。

四、主要内容

本次集体建设用地基准地价评估范围是三门峡市辖区内的集体建设用地，包括集体所有的商服用地、宅基地、工矿仓储用地、公共管理和公共服务用地等。

1.基准地价分类水平

在商服用地、宅基地、工矿仓储用地及公共管理与公共服务用地4类用地中，商服用地总体上价格最高，宅基地价格次之，工矿仓储用地价格最低，体现了不同用途的土地收益与土地质量的相关关系，表现出级差地租的显著差异。

各类用地价格之间存在较大的差异，其中商服用地与宅基地之间差别不明显；公共管理与公共服务用地与工矿仓储用地之间的差别比前者显著。同时，4类用地中，高级别间差异较大，末级地间差异不明显。

#### 2、基准地价级差变化

各类别土地的基准地价都具有明显的正级差，即高级别级差明显大于低级别级差；且存在着商服地价级差最大，其级差变幅在35-650元/平方米之间；宅基地地价级差为次，在39-600元/平方米；公共用地第三，在25-150元/平方米；工业地价级差在19-60元/平方米，级差最低。

在同一类用地上表现为，一级和二级地之间降幅最大，二级、三级和三级、四级及到六级到七级之间地价变化较为平缓。一级地地处市区中心，可知各级地价的差别由城镇中心向外围地区逐渐变小的特征，表明区位条件是形成土地价格的决定性因素。

五、征求意见情况

通过征求各方面意见建议，未收到相关修改意见。