《新密市人民政府关于公布实施新密市集体建设用地、集体农用地和国有农用地基准地价的通知》的起草说明

一、制订依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

2.《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》（中发〔2015〕1号）；

3.《中共中央国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》（中发〔2015〕33号）；

4.《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；

5.《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工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）；

6.《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）；

7.《河南省自然资源厅办公室关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（豫自然资办发〔2019〕40号）；

8.《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）；

9.《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

10.《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

11.《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

12.《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）；

13.《河南省自然资源厅办公室关于印发全省国有农用地基准地价制订工作方案和技术方案的通知》（豫自然资办发〔2019〕47号）；

14.《河南省集体建设用地定级与基准地价评估技术方案》（2020年9月23日）；

15.《河南省集体农用地定级与基准地价评估技术方案》（2020年9月23日）。

二、制订过程

2020年4月，我局根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》，按照《河南省自然资源厅办公室关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（豫自然资办发〔2019〕40号）和《河南省自然资源厅办公室关于部署开展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），结合我市实际情况，完成集体建设用地、集体农用地、国有农用地基准地价和城镇国有土地标定地价的制定工作，相关成果已通过郑州市自然资源和规划局组织的评审验收。

2023年5月15日，我局在三楼东会议室举行《新密市集体建设用地基准地价、集体农用地基准地价、国有农用地基准地价和城镇国有土地标定地价成果听证会》，市财政局、市税务局、市住建局、市农委、各乡（镇）人民政府、各街道办事处、伏羲山风景区管委会等相关单位共计33人参加了听证会，会上听取了各位代表的意见，对成果进行了进一步修改完善。

三、主要内容

本次基准地价成果包括集体建设用地基准地价、集体农用地基准地价、国有农用地基准地价和城镇国有土地标定地价四部分。

基准地价概念：基准地价是指在一定范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的土地，按照不同用地类别分别评估，并由政府发布的，某一估价期日法定使用年期下某一权利类型的区域平均价格。

（一）集体建设用地基准地价

1.制订范围：新密市辖区范围内全部的集体建设用地。

2.用途及权力类型：商业服务业、工业、公共管理与公共服务用地为出让土地使用权价格；农村宅基地为使用权价格。

3.级别与价格：按用途按级别分别制定了相应的基准地价，其中，中心城区内商业服务业用地划分了4个级别，中心城区外商业服务业用地划分了6个级别；中心城区内农村宅基地划分了4个级别，中心城区外农村宅基地划分了6个级别；中心城区内工业用地划分了3个级别，中心城区外工业用地划分了6个级别，中心城区内公共管理与公共服务用地划分了3个级别，中心城区外公共管理与公共服务用地划分了6个级别。

（二）集体农用地基准地价

1.制订范围：新密市辖区范围内全部的集体农用地。

2.用地类型：包含耕地、园地、林地、设施农用地等四类用途。

3.权力类型：分为集体农用地承包经营权和经营权。（集体农用地承包经营权：主要是指农村土地承包人对其依法承包的农用地资源在一定期限内所享有的使用、收益、生产经营以及部分处分权利。集体农用地经营权：按照农用地“三权分置”要求，从农用地承包经营权中分离出来的次级用益物权，享有收益、生产经营等权利。）

4.级别与价格：按用途按级别分别制定了相应的基准地价，其中，耕地划分了3个级别，园地划分了3个级别，林地划分了3个级别，设施农用地划分了3个级别。

（三）国有农用地基准地价

1.制订范围：新密市辖区范围内全部国有农用地。

2.用地类型：包含耕地、园地、林地、设施农用地等四类用途。

3.权力类型：国有农用地使用权价格。

4.级别与价格：按用途按级别分别制定了相应的基准地价，其中，耕地划分了3个级别，园地划分了2个级别，林地划分了2个级别，设施农用地划分了3个级别。