

丹凤县 2019 年农用地定级与基准地价评估 基本内容

一、制订范围

本次丹凤县农用地定级与基准地价评估的工作范围为丹凤县整个行政辖区，工作对象为范围内所有耕地。

二、土地级别和范围说明

丹凤县耕地共分为五个级别，一级耕地面积 1811.48 公顷，占土地总面积的 8.07%，涉及龙驹寨街道、棣花镇、商镇等 3 个镇（办）；二级耕地面积 2698.14 公顷，占比为 12.03%，涉及龙驹寨街道、棣花镇、商镇和竹林关镇等 4 个镇（办）；三级面积 3809.11 公顷，占比为 16.97%，涉及龙驹寨街道、棣花镇等 12 个镇（办）；四级面积 7261.48 公顷，占比为 32.37%，涉及蔡川镇、花瓶子镇等 11 个镇（办）；五级面积 6855.14 公顷，占比为 30.56%，涉及蔡川镇、花瓶子镇 10 个镇（办）。具体级别范围以丹凤县耕地基准地价图为准。

三、基准地价内涵

依据中国土地估价师与土地登记代理人协会印发《农村集体土地价格评估技术指引》，本次制订的农用地基准地价包括承包经营权价格、经营权价格。结合国家土地承包经营政策，耕地承包经营权的价格内涵设定为 30 年，经营权设定为 5 年。基准地价内涵如下表所示：

丹凤县农用地基准地价内涵表

土地用途	估价期日	耕作制度	农田基础设施	年限	使用权类型
旱地	2019年	一年两熟(冬小麦-夏玉米)	宗地外道路通达、地块平整	30年	集体承包经营权
				5年	集体经营权
水浇地	12月31日	一年两熟(冬小麦-夏玉米)	宗地外道路通达、具有基本的灌溉条件、排水条件、地块平整、形状规则	30年	集体承包经营权
				5年	集体经营权

四、基准地价表

丹凤县农用地基准地价表

级别	旱地				水浇地			
	承包经营权		经营权		承包经营权		经营权	
	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²
一级	1.9785	29.68	0.3756	5.63	2.1764	32.65	0.4207	6.31
二级	1.645	24.68	0.2722	4.08	1.8095	27.14	0.3049	4.57
三级	1.3582	20.37	0.1926	2.89	1.494	22.41	0.2157	3.24
四级	1.1365	17.05	0.1256	1.88	1.2502	18.75	0.1407	2.11
五级	0.9652	14.48	0.0758	1.14	1.0617	15.93	0.0849	1.27