

石台县集体建设用地、农用地基准地价制定 项目成果

石台县自然资源和规划局

安徽永祥房地产土地评估测绘有限公司

二零二二年三月

目 录

第一部分 项目概况 1

 一、政策背景 1

 （一）中央政策文件部署 1

 （二）省级政策文件部署 1

 二、工作开展目的和意义 1

 （一）集体建设用地基准地价制定的目的、意义 1

 （二）农用地基准地价制定的目的、意义 2

 三、项目开展情况 2

第二部分 石台县集体建设用地基准地价成果 5

 一、工作对象 5

 二、定级技术路线和方法 5

 （一）技术路线 5

 （二）技术方法 5

 （三）技术路线图 6

 三、集体建设用地级别确定 6

 四、集体建设用地基准地价评估 6

 （一）基准地价内涵 7

 （二）集体建设用地基准地价成果 7

 五、集体建设用地基准地价水平对比 8

第三部分 石台县农用地基准地价成果 8

 一、工作对象和定级范围 8

 二、定级技术路线和方法 9

 （一）定级的技术方法 9

 （二）技术路线图 9

 三、农用地级别确定 9

 四、农用地基准地价评估 10

（一）基准地价评估技术方法确定 10

（二）基准地价评估技术程序 10

（三）农用地评估方法选择 11

（四）基准地价内涵 11

（五）农用地基准地价成果 11

五、农用地基准地价水平对比 12

（一）农用地基准地价与征地区片价对比 12

（二）与池州市其他县、区农用地基准地价对比 13

第一部分 项目概况

一、政策背景

（一）中央政策文件部署

2019年6月,《自然资源部办公厅关于组织开展全民所有自然资源资产清查试点工作的通知》(自然资办函〔2019〕1711号)要求,为加强全民所有自然资源资产管理,摸清全民所有自然资源资产家底,切实履行全民所有自然资源资产所有者职责。

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通过《中华人民共和国土地管理法》(主席令第32号),“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。

2020年3月,中共中央国务院《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》提出:完善主要由市场决定要素价格机制。完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度,逐步形成与市场价格挂钩动态调整机制;加强要素价格管理和监督。引导市场主体依法合理行使要素定价自主权,推动政府定价机制由制定具体价格水平向制定定价规则转变。构建要素价格公示和动态监测预警体系,逐步建立要素价格调查和信息发布制度。

2021年1月,中共中央办公厅国务院办公厅印发《建设高标准市场体系行动方案》提出:完善建设用地市场体系,积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。加快推进城乡统一的建设用地市场建设,统一交易规则和交易平台,完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度,形成与市场价格挂钩的动态调整机制。

（二）省级政策文件部署

2016年,安徽省在金寨县、黄山区、凤台县进行农用地基准地价制定试点工作。2019年,将合肥市、六安市作为集体建设用地、农用地基准地价制定试点城市,通过试点区域工作经验的积累,逐步将该项工作向全省推广。集体建设用地基准地价的制定可以为集体经营性建设用地流转提供价值参考,也可以为宅基地制度改革提供价格参考依据;农用地基准地价的制定也可以为农用地流转、资产核算等提供价格基础。

安徽省自然资源厅《关于做好自然资源评价评估工作的通知》(皖自然资用函〔2019〕98号)文件要求,认真开展集体建设用地和农用地基准地价制定工作。

《安徽省自然资源厅关于2021年度地价工作的通知》(皖自然资用函〔2021〕18号)文件要求:各地要抓紧实施集体建设用地和农用地、国有农用地基准地价制定以及城镇标定地价评估工作。

目前,石台县尚无集体建设用地基准地价、农用地基准地价体系,需按文件要求及时开展制定工作,完善基准地价体系。

根据自然资源部和安徽省自然资源厅统一工作部署,结合石台县实际情况,经石台县政府批准,石台县自然资源和规划局于2021年6月组织开展石台县集体建设用地、农用地基准地价制订项目,工作内容包括集体建设用地定级和基准地价体系建立、农用地定级和基准地价体系建立。

二、工作开展目的和意义

（一）集体建设用地基准地价制定的目的、意义

农村集体所有建设用地价格体系还处于初级阶段,利用价格手段,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,形成城乡统一的土地市场体系。本次集体建设用地基准地价制订的主要目的与意义体现在:

- 1、为建立统一的城乡建设用地市场奠定基础;
- 2、为实现集体建设用地流转提供价格参考;

- 3、保障农民集体经济组织和农民个体经济利益不受损害；
- 4、有利于宏观调控集体土地市场，指导地产交易。

（二）农用地基准地价制定的目的、意义

- 1、在农用地流转中的应用。为农用地使用权承包、出租、抵押等价值评估提供参考依据。为农用地作价出资或者入股、授权经营使用权等有偿使用提供决策参考。
- 2、在农用地资源资产核算中的应用。为下一步自然资源资产核算提供基础价格参考。

三、项目开展情况

- 1、项目招标。2021年6月1日，通过池州市公共资源交易中心进行公开招标，安徽永祥房地产土地评估测绘有限公司（以下简称“安徽永祥公司”）为中标单位，负责石台县集体建设用地、农用地基准地价制订项目。
- 2、前期准备工作。2021年6月，安徽永祥公司与石台县自然资源和规划局对接前期工作组织安排，并收集外业调查底图基础资料。
- 3、外业调查。2021年7月至8月上旬，在县自然资源和规划局的组织协调下，安徽永祥公司组织外业调查小组，开展了项目外业调查工作，收集了各单位、部门的相关基础资料，并以各行政村、居委会为单元进行调查，收集影响地价的社会经济、自然属性、区位条件等方面资料。
- 4、初步成果编制。2021年8月中旬，安徽永祥公司依据《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）、《农用地分等定级规程》（GB/T 28405-2012）、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）等相关规程、规范，结合收集的定级资料、估价资料，应用Gis技术建立各类型土地定级估价数据库。然后，根据影响不同用地类型因素因子的相似性和差异性确定各类型土地定级因素因子指标体系，运用多因素多因子综合评价方法，初步确定各用途的土地级别，后根据土地市场交易资料测算确定土地级别。其次，依据外业调查中收集的样点资料，采用收益还原法、剩余法、成本逼近法，分别测算出各类型用地价格，结合本次基准地价的内涵，

对初步测算的地价进行期日、容积率、开发水平、使用年期等一系列的修正，评定出各用途各级别的基准地价。从而形成了项目初步成果，包括集体建设用地定级与基准地价制定、农用地定级与基准地价制定等内容。

5、意见征询。2021年9月至10月，石台县自然资源和规划局组织召开了“石台县集体建设用地、农用地定级与基准地价制定项目”初步成果乡镇意见征询。经征询，乡镇领导提出了相关问题与意见，我们对其中相关意见进行了整理。

6、听证会。2021年12月17日，在石台县自然资源和规划局2楼会议室组织召开了石台县集体建设用地、农用地基准地价制定成果听证会。

7、局务会议。2022年2月17日，石台县自然资源和规划局组织召开了初步成果局务会议。

8、石台县自然资源和规划委员会全体成员会议。2022年3月25日，石台县自然资源和规划委员会主任组织召开了2022年度第2次石台县自然资源和规划委员会全体成员会议。

详细意见和建议的具体采纳情况如下：

序号	阶段	意见	采纳情况	说明
1	意见征询阶段	石台县集体建设用地定级各级别土地面积分布统计表中仙寓镇的龙山村、樟村村为小河镇非仙寓镇。	采纳	统计错误，已修改。
2		石台县耕地定级各级别土地面积分布统计表和林地定级各级别土地面积分布统计表中建议二级分布在南源村；碧潭村、利源村建议调整至三级。	采纳	从区位和社会经济发展方面考虑，将碧潭村、利源村的耕地和林地基准地价级别调整至三级。
3		建议将小河镇红石村由三级地调为二级地。	采纳	从区位和社会经济发展方面考虑，将小河镇红石村由三级地调为二级地。
4		七里村为七里社区，在石台城区范围内，不属于行政村，建议去除七里村。	采纳	核实相关材料后，将七里村修改为七里社区，纳入城区范围。
5		集体建设用地定级：建议一级集体建设用地为仁里镇七里社区，城东社区，和平社区，马村社区，新街社区，金钱山社区，缘溪村，同心村林业组以外其他地块，杜村村塘湾组；建议二级集体建设用地为同心村林业组，杜村村塘湾组以外其他地块，贡溪村，三增村，杏溪村，永丰村；建议三级集体建设用地为东山村、高宝村。	部分采纳	参照省内其他县市成果，结合成果使用情况，集体建设用地、农用地土地级别一般以行政村为基本界限落界，不建议同一行政村出现两个或多个不同级别。 从区位和社会经济发展方面考虑，将仁里镇的东山村、高宝村调整为三级地。
6		农用地（耕地、林地）土地定级：建议参照皖政[2020]32 号文件中关于仁里镇农用地土地定级标准执行，一级为仁里镇七里社区、缘溪村、同心村、城东社区、和平社区、马村社区、新街社区、金钱山社区；二级为仁里镇其他村。	部分采纳	农用地基准地价是指针对农用地不同级别或不同均质区片，按照农用地不同利用类型，分别评估确定各级别农用地于某一估价期日的平均价格。征地区片价是在年产值标准的基础上，根据土地区位、当地农民现有生活水平和社会经济发展水平、原征地补偿标准等因素确定相应的土地补偿费和安置补助费进行计算。制定区片综合地价目的是为征地补偿提供依据，直接为征地服务。制定农用地基准地价目的是为农用地流转提供价格依据。石台县农用地基准地价整体低于征地区片价综合价，这是由于征地区片综合地价包含征地补偿费和安置补助费，且该地价涉及到“权属”的转移，即由集体所有转为国有，也可理解为在权属转移中的“一次性补偿”。而本次农用地基准地价为 30 年期的流转价格，在流转期满后可再次流转，不涉及到权属改变，故农用地价格整体低于征地区片综合地价。 根据修改意见，将耕地中仁里镇的永丰村和横渡镇的香口村调整为二级地，林地中仁里镇的永丰村、杏溪村和东山村调整为二级地。

7	听证会	调整大演乡新火村集体建设用地基准地价级别，由三级调整为二级。	采纳	根据修改意见，将大演乡新火村集体建设用地级别由三级地调为二级地。
8	局务会议	高乐村、沟汀村、太胜村、杏溪村由二级调整到三级，同心村调整到一级，梓桐村、三增村调整到三级，河西村、贡溪村调整到三级，新唐村调整到三级，六都村、启田村调整到二级，杜村村调至一级，莘田村调整到二级。	采纳	根据修改意见，高乐村、沟汀村、太胜村、杏溪村由二级调整到三级，同心村调整到一级，梓桐村、三增村调整到三级，河西村、贡溪村调整到三级，新唐村调整到三级，六都村、启田村调整到二级，杜村村调至一级，莘田村调整到二级。
		石台集体建设用地整体低于东至县，不合适，应该持平。	采纳	根据修改意见，石台集体建设用地基准地价与东至县持平。
		工业用地地价如果是新增的建设用地，远低于成本，是不是应该有个说明，仅对存量？	采纳	本次石台县集体建设用地主要对象是第三次全国国土调查成果中的集体建设用地，因此在一定程度上，将入市范围仅仅限定在存量集体经营性建设用地，对增量集体经营性建设用地，也就是将原农用地或公益性集体建设用地转变为经营性建设用地，其工业用地应不低于成本价。
		集体建设用地中增加“公用基础设施用地”	不采纳	1、根据《关于印发<集体土地使用权地价评估技术指引>的通知》（中估协发〔2020〕16号）文件的规定，集体建设用地基准地价涉及的地类用途主要是商服用地、宅基地和工业用地。 2、公用基础设施用地一般以划拨出让为主，如果有私人承接此类用地，主要以单宗地评估的方式来解决此类问题。
		林地基准地价中，三级调整到 9000 元/亩，二级调整到 11000 元/亩	采纳	根据修改意见，将林地基准地价中三级调整到 9000 元/亩，二级调整到 11000 元/亩。
		林地级别中大山村、奇峰村调整到二级	采纳	根据修改意见，将林地级别中大山村、奇峰村调整到二级。
9	石台县自然资源和规划委员会全体成员会	集体建设用地基准地价定级中，梓桐村、沟汀村、河口村、七井村、启田村调整为二级地	采纳	根据修改意见，将集体建设用地基准地价定级中，梓桐村、沟汀村、河口村、七井村、启田村调整为二级地。
		耕地基准地价定级中，七都镇二级地为七都村、银堤村	采纳	根据修改意见，将耕地基准地价定级中，七都镇二级地为七都村、银堤村。
		林地基准地价定级中，七都镇二级地为黄河村、新棚村	采纳	根据修改意见，将林地基准地价定级中，七都镇二级地为黄河村、新棚村。

第二部分 石台县集体建设用地基准地价成果

一、工作对象

根据最新《土地管理法》：土地利用总体规划、城乡规划确定为经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地使用权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。同时根据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）所述：“集体建设用地定级参照本标准执行”。因此，经综合考虑本次确定的集体建设用地工作对象是石台县第三次全国国土调查成果中的集体建设用地，通过提取集体建设用地图斑，建立“石台县集体建设用地定级数据库”，面积为 20.67 平方公里。

二、定级技术路线和方法

（一）技术路线

本次土地定级的技术路线可概括为：在全面收集影响石台县集体建设用地土地质量的因素因子资料的基础上，应用地理信息系统（GIS）技术和方法，建立石台县土地定级信息系统。然后，运用多因素多因子综合评价方法，根据影响不同用地类型因素因子的相似性和差异性分别评定出集体建设用地级别。最后根据土地市场交易资料测算和专家评议等多种方法相互验证、相互补充，确定集体建设用地级别。

（二）技术方法

- 1、应用地理信息系统（GIS）技术和方法，建立石台县土地定级信息系统数据库。土地定级数据处理方式以及样点扩散方式严格按照《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）中的要求制定，数据处理科学精确，建立的土地定级信息系统数据库。
- 2、采用特尔菲测定法，根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）中规定的因素因子体系，确定影响集体建设用地定级的因素因子及其权重。
- 3、采用相对值法和距离递减法计算定级因素的作用分，按[0-100]区间赋分，因

素指标优劣与作用分的关系按正相关设置，因素条件越好，作用分越高。

4、采用网格法将调查区划分为若干实地距离 50m×50m 的土地定级单元。

5、采用空间数字叠置技术，进行多因素多因子分值加权求和，计算定级因素总分值和定级单元总分值。

6、根据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014），本次采用总分频率曲线法对综合分值进行频率统计，绘制频率直方图，按土地利用效果的实际情况，选择频率曲线波谷处作为等间分界。分析土地定级因素因子综合影响强度的空间分布和分异规律，初步划分集体建设用地级别。

（三）技术路线图

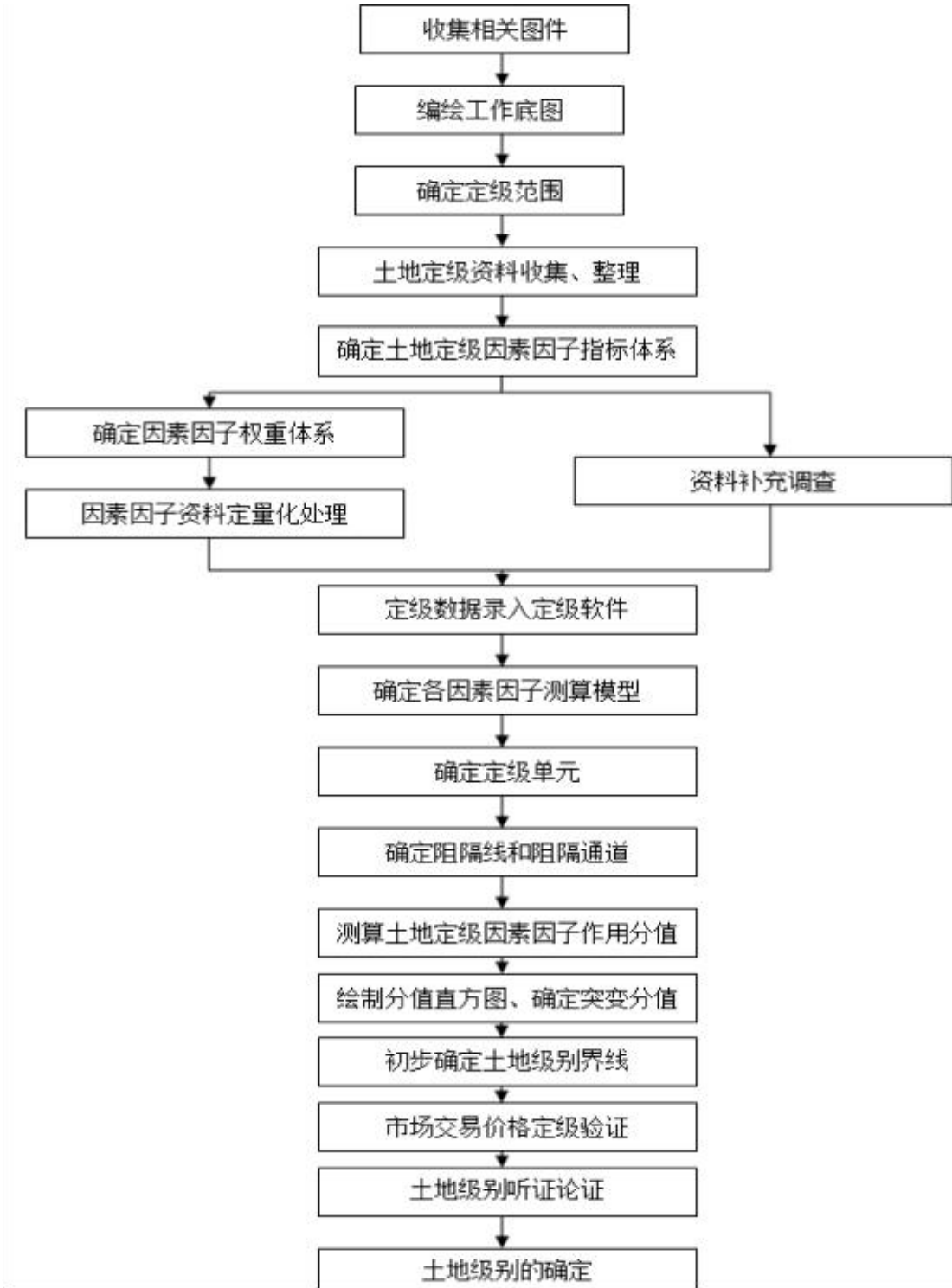


图 3-1 技术路线图

三、集体建设用地级别确定

表 3-1 石台县集体建设用地定级各级别土地面积分布统计表

土地级别	分布情况	级别面积	
		km ²	占比
一级	仁里镇：石台城区、七里社区、缘溪村、杜村村、同心村	1.14	5.50%
二级	大演乡：新农村、永福村、新火村； 丁香镇：丁香村、华桥村、梓桐村； 横渡镇：横渡村、香口村； 矶滩乡：洪墩村、矶滩村、沟汀村； 七都镇：七都村、六都村、启田村、河口村、七井村； 仁里镇：永丰村； 仙寓镇：南源村； 小河镇：龙山村、樟村村、红石村、莘田村 牯牛降自然保护区； 仙寓山林场； 七六二处；	6.92	33.48%
三级	大演乡：青联村、剡溪村、新联村、新唐村； 丁香镇：红桃村、库山村、林茶村、石泉村、西柏村、新中村； 横渡镇：鸿陵村、兰关村、历坝村、琚溪村、河西村； 矶滩乡：塔坑村、高乐村、太胜村； 七都镇：八棚村、毕家村、芳村村、高路亭村、黄河村、毛坦村、三甲村、伍村村、新棚村、银堤村； 仁里镇：东山村、高宝村、杏溪村、贡溪村、三增村； 仙寓镇：碧潭村、大山村、考坑村、珂田村、利源村、莲花村、奇峰村、山溪村、源头村、占坡村、竹溪村； 小河镇：安元村、东庄村、九步村、来田村、栗阳村、狮山村、尧田村、郑村村、梓丰村； 中龙山林场； 黄沙坑林场；	12.61	61.01%
合计	/	20.67	100.00%

四、集体建设用地基准地价评估

由于目前石台县集体建设用地市场尚不成熟，缺乏公开合法的成交样点，地价监测体系也尚未形成，因此，在国有建设用地基准地价的基础上，结合城乡建设用地的现实差异性，采用“定级-估价-修正法”制定集体建设用地的基准地价。由于集体建设用地与国有建设用地最大的区别在于所有权性质不同，从而使二者在政策支持度，市场交易完善性等方面有较大差异，因此，在评估集体建设用地时，要体现出国有和集

体的差别，参照国有建设用地的容积率、基础设施水平等相关修正。最终建立集体建设用地地价与定级单元总分值数学模型，从而得到集体建设用地基准地价。

（一）基准地价内涵

1、估价期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求和工作实际开展的时间，本次评估估价期日为2021年1月1日。

2、土地权利类型

土地权利类型为集体建设用地使用权。

3、土地使用年期

商服用地40年，宅基地无年期限限制，工业用地50年。

4、土地开发水平

根据各土地级别或均质区域内同一用途现状平均土地开发程度或2/3以上面积已经达到的宗地红线外基础设施平均水平，宗地红线内“场地平整”。参照石台县集体建设用地市场，一级地土地开发程度设定为“五通一平”，二级地土地开发程度设定为“四通一平”，三级地土地开发程度设定为“四通一平”。

5、平均容积率

表 3-2 石台县集体建设用地定级各级别设定平均容积率表

土地级别	商服用地容积率	宅基地容积率	工业用地容积率
一级	1.3	1.3	1.0
二级	1.2	1.2	1.0
三级	1.1	1.1	1.0

（二）集体建设用地基准地价成果

表 3-3 石台县集体建设用地级别基准地价表

估价期日：2021年1月1日

土地级别	基准地价					
	商服用地		宅基地		工业用地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	330	22.00	300	20.00	100	6.67
二级	220	14.67	210	14.00	85	5.67
三级	200	13.33	175	11.67	75	5.00

石台县集体建设用地基准地价与城镇国有建设用地基准地价进行比较分析。从空间布局情况来看，一级地区域主要分布在在城区基准地价三、四级地区域，二级地区域主要分布在小河镇、仙寓镇、七都镇、丁香镇、横渡镇、矶滩乡、大演乡的中心区域、城区外围部分区域以及部分景点所在区域，三级地区域主要分布在剩余区域。

五、集体建设用地基准地价水平对比

表 3-4 石台县与周边地区集体建设用地基准地价对比表

单位：万元/亩

区域	期日	地类 级别	商服用地	宅基地	工业用地	备注
贵池区	2021.1.1	一级地	25.00	22.00	9.20	已过政府会
		二级地	15.00	14.50	8.00	
		三级地	13.53	12.00	7.50	
东至县	2021.1.1	一级地	22.00	20.00	6.67	已过政府会
		二级地	14.67	14.00	5.67	
		三级地	13.33	11.67	5.00	
石台县	2021.1.1	一级地	22.00	20.00	6.67	/
		二级地	14.67	14.00	5.67	
		三级地	13.33	11.67	5.00	

第三部分 石台县农用地基准地价成果

一、工作对象和定级范围

根据中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布国家标准《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012），农用地基准地价评估对象为县（市）行政区内现有农用地和宜农未利用地。根据中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）并结合石台县农用地现状确定各类型农用地。

表 4-1 石台县农用地现状统计表

	地类	面积(km²)	比例
农用地	耕地	43.23	3.17%
	园地	37.82	2.77%
	林地	1271.83	93.19%
	其他农用地	11.91	0.87%
	合计	1364.79	/

通过对石台县农用地现状分析，石台县农用地主要为耕地、林地，园地整体面积较少，其他农用地如农村道路、设施农用地、草地等整体面积较小，水面主要以水库水面为主，根据石台县农用地实际使用情况，考虑到水库水面的主体生态功能，确定此次评估对象和范围为石台县行政辖区范围内的耕地、林地。通过提取石台县第三次全国国土调查成果数据库中的农用地图斑，建立“石台县农用地定级数据库”。

表 4-2 石台县农用地定级面积占比统计表

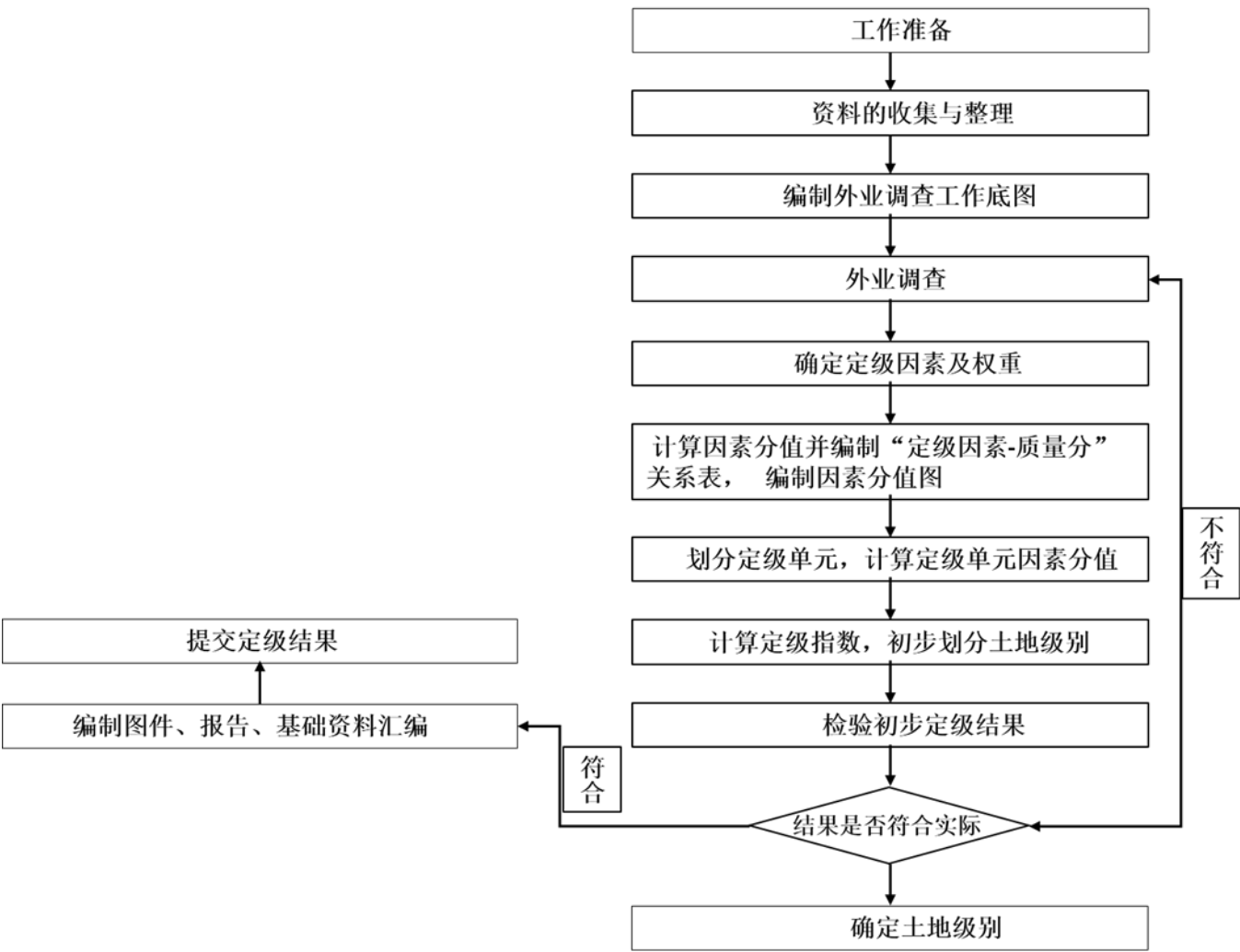
地类	面积(km²)	比例
耕地	43.23	3.29%
林地	1271.83	96.71%
合计	1315.06	/

二、定级技术路线和方法

（一）定级的技术方法

根据《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）的技术规范要求，本次农用地定级技术路线可概括为：在全面收集影响石台县农用地质量的自然、区位及社会经济因素因子资料的基础上，应用地理信息系统建立石台县农用地定级信息数据库，采用分类定级的方式，运用多因素多因子综合评价方法，根据影响农用地因素因子的相似性和差异性分别评定出农用地级别，然后根据投入-产出效益、出租转让交易资料等多种方法相互验证、相互补充，最终确定农用地级别。

（二）技术路线图



三、农用地级别确定

农用地定级即在行政区内依据构成土地质量的自然属性（地形地貌、土壤条件、水资源状况）、社会经济状况（基础设施条件、耕作便利条件、土地利用状况）和区位因素（区位条件、交通条件），对农用地的质量优劣进行综合、定量评定，完成石台县农用地定级工作，形成石台县农用地级别体系。

表 4-3 石台县耕地定级各级别土地面积分布统计表

土地级别	分布情况	分布统计	
		面积(km²)	占比
一级	仁里镇: 七里社区、石台城区、同心村、缘溪村;	0.98	2.27%
二级	大演乡: 剡溪村、新唐村、永福村; 丁香镇: 丁香村、华桥村、石泉村、新中村、梓桐村; 横渡镇: 河西村、横渡村、香口村; 矶滩乡: 高乐村、沟汀村、洪墩村、矶滩村、塔坑村、太胜村; 七都镇: 七都村、银堤村; 仁里镇: 东山村、杜村村、高宝村、贡溪村、三增村、杏溪村、永丰村; 仙寓镇: 南源村; 小河镇: 安元村、东庄村、红石村、九步村、来田村、栗阳村、龙山村、莘田村、狮山村、尧田村、樟村村、郑村村、梓丰村; 七六二处; 黄沙坑林场; 中龙山林场	25.08	58.02%
三级	大演乡: 青联村、新火村、新联村、新农村; 丁香镇: 红桃村、库山村、林茶村、西柏村; 横渡镇: 鸿陵村、兰关村、历坝村、琏溪村; 七都镇: 毕家村、芳村村、河口村、黄河村、六都村、毛坦村、启田村、新棚村、八棚村、高路亭村、七井村、三甲村、伍村村; 仙寓镇: 碧潭村、利源村、大山村、考坑村、珂田村、莲花村、奇峰村、山溪村、源头村、占坡村、竹溪村 仙寓山林场; 牯牛降自然保护区	17.17	39.72%
合计		43.23	/

根据石台县耕地分布情况，一级地主要分布在县城中心区域，这个区域虽然耕地数量少，但整体受自然因素、社会经济因素和区位因素的影响较大，农用地质量较高。

二级地主要分布在石台县城区周边及小河镇、矾滩乡以及丁香镇、仙寓镇、横渡镇、大演乡的部分区域，此区域以平原和丘陵为主，是石台县主要的粮食产区，地力条件好，地势平坦，耕作集约化程度相对较高，农用地质量较高。

三级地主要位于剩余区域。此区域内主要为高山和山间小盆地，地形复杂，地力条件低，相对不适宜于耕作，交通条件相对较差，受自然条件、土地利用及交通区位的综合影响，农用地质量较低。

表 4-5 林地定级各级别土地面积分布统计表

土地级别	分布情况	分布统计	
		面积(km²)	占比
一级	仁里镇：七里社区、石台城区、同心村、缘溪村	51.52	4.05%
二级	大演乡：青联村、剡溪村、新火村、新联村、新唐村、永福村； 丁香镇：丁香村、红桃村、华桥村、库山村、林茶村、石泉村、西柏村、新中村、梓桐村； 横渡镇：河西村、横渡村、鸿陵村、历坝村、璁溪村、香口村； 矾滩乡：高乐村、沟汀村、洪墩村、矾滩村、塔坑村、太胜村； 七都镇：黄河村、新棚村； 仁里镇：杜村村、高宝村、贡溪村、三增村、东山村、杏溪村、永丰村； 仙寓镇：南源村、大山村、奇峰村； 小河镇：安元村、东庄村、红石村、九步村、来田村、栗阳村、龙山村、莘田村、狮山村、尧田村、樟村村、郑村村、梓丰村； 七六二处； 黄沙坑林场	728.36	57.27%
三级	大演乡：新农村； 横渡镇：兰关村； 七都镇：八棚村、毕家村、芳村村、高路亭村、河口村、六都村、毛坦村、七都村、七井村、启田村、三甲村、伍村村、银堤村； 仙寓镇：碧潭村、利源村、考坑村、珂田村、莲花村、山溪村、源头村、占坡村、竹溪村； 牯牛降自然保护区； 仙寓山林场； 中龙山林场	491.95	38.68%
合计		1271.83	/

通过石台县林地级别图可以看出，高级别主要位于县城中心区域，该区域受社会、

经济、自然等因素综合作用，整体分值较高；二级地主要位于矾滩乡、小河镇、丁香镇和大演乡、横渡镇、仁里镇、仙寓镇部分区域，主要是商品林分布，受区位因素影响相对明显；三级地则位于剩余区域，主要位于南部和东边区域，受社会、经济等因素影响较小，且主要是公益林，效益不高，整体分值较低。

四、农用地基准地价评估

（一）基准地价评估技术方法确定

根据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）的技术规范要求，农用地基准地价评估方法有样点地价平均法，定级指数模型法和基准地块评估法。其中样点地价平均法具有直接、客观的特点；定级指数模型法具有有效性和可操作性强的特点；本次采用样点地价平均法及定级指数模型法应用于石台县农用地基准地价评估较为合理。

依据外业调查取得的石台县农用地的种植结构、投入产出水平、农副产品价格及农用地承包、转包、出租等交易资料，将收集的资料以土地级别为单位，按土地级别进行归类整理，建立样点资料数据库。并结合石台县农业和社会经济发展统计资料，测算石台县农用地纯收益，采用收益还原法测算农用地价格，最终得到石台县农用地不同用地类型基准地价。

（二）基准地价评估技术程序

定级指数模型法是在农用地定级基础上，根据定级指数、农用地市场交易资料和投入产出资料，建立地价测算模型，评估并确定基准地价；样点地价平均法的计算过程包含在定级指数模型法中。石台县农用地基准地价评估技术程序如下：

- 1、资料调查；
- 2、按农用地级别确定农用地的土地利用类型；
- 3、按土地利用类型进行样点地价调查、计算与整理；
- 4、测算有样点地价定级单元的平均地价；
- 5、选择确定有样点地价定级单元的指数；
- 6、建立定级单元平均地价与定级指数关系模型；

- 7、计算各级别基准地价；
- 8、对计算出的基准地价进行校验，确定各级别不同利用类型的农用地基准地价；
- 9、建立农用地基准地价修正体系；
- 10、编制图件、工作报告及技术报告，并进行基础资料汇编。

（三）农用地评估方法选择

收益还原法是将待估农用地未来各期正常年纯收益（地租），以适当的土地还原率还原，从而估算出待估农用地价格的一种方法。收益还原法适用于在正常条件下有客观收益且土地纯收益较容易测算的农用地价格。

（四）基准地价内涵

1、估价期日

按安徽省自然资源厅统一部署要求和工作实际开展的时间，本次评估估价期日为2021年1月1日。

2、土地权利类型

按照《农村集体土地价格评估技术指引》，耕地包括承包经营权和经营权，林地为经营权。

表 4-6 土地承包经营权与土地经营权权利对比表

土地承包经营权	土地经营权
1、依法享有承包地使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品； 2、依法互换、转让土地承包经营权； 3、依法流转土地经营权； 4、承包地被依法征收、征用、占用的，有权依法获得相应的补偿。	在合同约定的期限内占有土地，自主开展农业生产经营并取得收益。

备注：资料来源《中华人民共和国农村土地承包法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）。

3、土地使用年期

根据2016年12月31日国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》，“国家以出让、作价出资或者入股、授权经营方式处置的，考虑农业生产经营特点，合理确定使用年限，最高使用年限不得超过50年，在使用期限内，使用权人可以承包租赁、转让、出租、抵押。”根据《中华人民共和国农村土地承包法》，“耕地的承包期为三十年。”同时，结合《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）中农用地基准地价内涵界定中的规定，“土地权利年期可设定为30年和无限年期两种。”故此次评估的农用地基准地价使用权期限设定为30年。

4、用地类型

结合石台县农用地实际情况确定用地类型为耕地、林地；

5、耕作制度

耕作制度按照区域实际耕作情况确定；

6、农田基本设施状况

农用地宗地实际具备的基本灌溉排水条件、通田间道路等，按照各级别的农田基本设施平均状况确定。

（五）农用地基准地价成果

表 4-7 石台县耕地级别基准地价表

估价期日：2021年1月1日

用地类型	价格单位	一级地		二级地		三级地	
		承包经营权	经营权	承包经营权	经营权	承包经营权	经营权
耕地	元/平方米	30.00	24.00	27.00	21.75	22.50	18.00
	万元/亩	2.00	1.60	1.80	1.45	1.50	1.20

表 4-8 石台县林地级别基准地价表

估价期日：2021 年 1 月 1 日

用地 类型	价格 单位	一级地	二级地	三级地
		承包经营权	承包经营权	承包经营权
林地	元/平方米	19.50	16.50	13.50
	万元/亩	1.30	1.10	0.90

五、农用地基准地价水平对比

（一）农用地基准地价与征地区片价对比

农用地基准地价是指针对农用地不同级别或不同均质区片，按照农用地不同利用类型，分别评估确定各级别农用地于某一估价期日的平均价格。

征地区片价是在年产值标准的基础上，根据土地区位、当地农民现有生活水平和社会经济发展水平、原征地补偿标准等因素确定相应的土地补偿费和安置补助费进行计算。

制定区片综合地价目的是为征地补偿提供依据，直接为征地服务。制定农用地基准地价目的是为农用地流转提供价格依据。

结合安徽省 2020 年公布的《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2020〕32 号），可知石台县征地区片综合地价。具体见下表：

表 4-9 石台县农用地基准地价与征地区片价对比表

单位：万元/亩

地类		一级	二级	三级	四级
耕地	承包经营权	2.00	1.80	1.50	/
	经营权	1.60	1.45	1.20	/
林地	承包经营权	1.30	1.20	1.00	/
征地区片价		4.52	4.31	4.21	4.10

通过上表可以看出，此次石台县农用地基准地价成果整体低于征地区片综合价。这是由于征地区片综合地价包含征地补偿费和安置补助费，且该地价涉及到“权属”的转移，即由集体所有转为国有，也可理解为在权属转移中的“一次性补偿”。而本次农用地基准地价为 30 年期的流转价格，在流转期满后可再次流转，不涉及到权属改变，故农用地价格整体低于征地区片综合地价。

（二）与池州市其他县、区农用地基准地价对比

表 4-10 石台县与池州市其他县、区农用地基准地价对比表

单位：万元/亩

区域	估价日期	用地类型	价格类型	土地级别			备注
				一级	二级	三级	
贵池区	2021.1.1	耕地	承包经营权	2.40	2.10	1.80	已过政府会
			经营权	2.00	1.70	1.30	
		林地	承包经营权	1.40	1.30	1.10	
东至县	2021.1.1	耕地	承包经营权	2.27	2.00	1.70	初步成果
			经营权	1.90	1.60	1.23	
		林地	承包经营权	1.33	1.23	1.03	
石台县	2021.1.1	耕地	承包经营权	2.00	1.80	1.50	/
			经营权	1.60	1.45	1.20	
		林地	承包经营权	1.30	1.10	0.90	