鄂州市公示地价体系建设项目

鄂州市集体建设用地级别与

基准地价评估

**成**

**果**

**报**

**告**

**鄂州市自然资源和规划局**

**中国地质大学（武汉）**

**二〇一九年十二月**

目录

[第一章概况 1](#_Toc47384953)

[1.1项目背景 1](#_Toc47384954)

[1.2区域概况 2](#_Toc47384955)

[1.3评估概况 5](#_Toc47384961)

[1.4评估工作任务 14](#_Toc47384966)

[1.5技术路线 14](#_Toc47384967)

[第二章集体建设用地定级 16](#_Toc47384968)

[2.1评估原则 16](#_Toc47384969)

[2.2集体建设用地定级资料调查 17](#_Toc47384970)

[2.3集体建设用地定级方法 19](#_Toc47384971)

[2.4定级因素选取及权重的确定 19](#_Toc47384972)

[2.5定级单元的确定和单元分值计算 29](#_Toc47384976)

[2.6集体建设用地级别的评定 32](#_Toc47384979)

[第三章集体建设用地基准地价评估 36](#_Toc47384980)

[3.1基准地价内涵 36](#_Toc47384981)

[3.2集体建设用地基准地价估价资料调查 36](#_Toc47384982)

[3.3集体建设用地基准地价编制案例与估价方法 37](#_Toc47384983)

[3.4集体建设用地修正体系编制 53](#_Toc47384988)

[第四章集体建设用地基准地价成果分析 58](#_Toc47384991)

[4.1基准地价结果确定 58](#_Toc47384992)

[4.2各乡镇集体建设用地基准地价对比分析 59](#_Toc47384993)

[第五章总结与建议 62](#_Toc47384996)

[5.1总结 62](#_Toc47384997)

[5.2建议 62](#_Toc47384998)

[附表 64](#_Toc47384999)

[附表1 鄂州市鄂城区集体建设用地级别与基准地价表 64](#_Toc47385000)

[附表2 鄂州市华容区集体建设用地级别与基准地价表 66](#_Toc47385001)

[附表3 鄂州市梁子湖区集体建设用地级别与基准地价表 67](#_Toc47385002)

[附件：预检与验收意见 70](#_Toc47385003)

**第一章 概况**

**1.1项目背景**

随着我国工业化、城市化的推进以及乡镇企业的转型，我国城乡发展差距越来越小，而城市建设用地数量日益减少，集体建设用地流转日趋频繁。国家已启动农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作。但由于城市土地市场与农村土地市场被人为分割，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。规范集体土地流转行为、建立城乡统一的建设用地市场已成为必然。

党的十八届三中全会明确提出，“在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价”。保障农户宅基地用益物权，改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让，探索农民增加财产性收入渠道。在集体建设用地使用权流转中，土地价格是关键。

按照《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(原国土资规﹝2016﹞20号)要求，为支撑农村土地制度改革，省(区、市)自然资源主管部门应抓紧研究部署开展集体土地基准地价评估工作。《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（原国土资厅发﹝2017﹞27号）要求各级自然资源主管部门依法推进基准地价、标定地价定期确定和更新，进一步加强公示地价体系建设和管理。这些政策的出台意味着农村集体建设用地入市改革的进一步深入，也为地方政府有效管理集体建设用地翻开了新的一页。

鄂州市乡镇基准地价体系已经较为成熟，但是集体建设用地基准地价体系建设缓慢，没有统一标准的市场交易价格依据，使得农村集体建设用地交易市场出现交易主体利益分配不均、流转范围混乱、使用年期模糊等现象，难以与国有建设用地形成统一的市场价格，因此评估农村建设用地基准地价势在必行。我国已经出台了城镇土地分等定级和农用地分等定级的标准。但对于农村集体建设用地级别划分及基准地价的评估尚无相关的技术规定。仅《城镇土地估价规程》提到农村建设用地地价评估可参照乡镇土地估价标准执行。

**1.2区域概况**

### 1.2.1地理区位

鄂州市位于湖北省东部，地处东经114°32′~115°05′，北纬30°01′~30°06′，滨于长江中游南岸。西邻武汉，东接黄石，北望黄冈。北距首都北京、东距上海、西距重庆、南距广州均在1000公里左右。现辖鄂城、华容、梁子湖三个行政区，总面积1594平方公里。

鄂州市作为武汉城市圈的核心组成部分，是武汉“1+8”城市圈中距离武汉最近的城市，在区位上与武汉市共同居中,是长江沿岸城市链上的中环。长江依市而过，是鄂州东南区的水陆交通枢纽，通江达海，毗邻武汉，有利于沟通国家，承接武汉市及武汉城市圈层的直接辐射。

鄂城区，位于鄂州市东部。西邻省会武汉，东连“矿冶之城”黄石，北与黄冈城区一桥（鄂黄长江大桥）相通，是鄂州市的政治、经济、文化中心。

华容区，位于鄂州市西部。东连市区，北与黄冈市团风县、武汉市新洲区隔江相望，西与武汉市洪山区接壤，南与鄂城区长港镇为邻。

****梁子湖区，位于鄂州市东南部，东与黄石市交界，南与咸宁市为邻，西与武汉市接壤，处在武汉、[黄石](https://baike.so.com/doc/2713734.html)、鄂州、咸宁、黄冈、大冶六市的中心地带。

**图1-1 鄂州市区位图**

### 1.2.2自然资源

鄂州市属江汉平原与幕埠山余脉的过渡地带，地势东南高，西北低，中间低平，为著名的“百湖之市”，境内河湖资源丰富，拥有大小湖泊133个，水域面积65万亩，江岸线长达90公里。鄂州市动物种类繁多，资源丰富，水产名贵品种较多，全市有鱼类21科、106种。同样，鄂州市矿产资源丰富，境内铁矿石探明储量居湖北省第二位，膨润土、珍珠岩等31种非金属矿探明储量居全省之首。全市有矿产资源三大类25种，矿床矿点64处。

鄂城区矿藏资源丰富，有铁、铜、钴、金、银等金属矿数十种和沸石、膨润土、珍珠岩石等非金属矿30余种，其中尤以铁、铅矿藏储量大、品质好。鄂城区有稻、麦、豆等农作物品种200多个，银鱼，[胭脂鱼](https://baike.so.com/doc/2383551-2520274.html)、螃蟹等水生动物100余种，莲、菱、芡实等[水生植物](https://baike.so.com/doc/872574-922467.html)20多种。鄂城区也是湖北省珍珠、螃蟹、茭头等农副产品的重要出口基地。

华容区境内探明的矿产以非金属矿为主，主要有矿石、粘土、黄沙等3种。华容区水资源丰富，主要湖泊有鸭儿湖、南迹湖等，其它小型湖泊星罗棋布，水面总共达11860公顷。华容区内有鱼类100余种，其中经济鱼类50余种，主要有草鱼、青鱼、鲶鱼等，特种水产有银鱼、虾、螃蟹等；水生植物有藕、莲、茭白等。华容区用材林主要有松树、樟树、意杨等；经济林有柑桔、梨树、桃树、枣树等。

梁子湖区地下蕴藏着[沸石](https://baike.so.com/doc/3898088-4091502.html)、珍珠岩、[膨润土](https://baike.so.com/doc/2976010-3139178.html)、[石灰石](https://baike.so.com/doc/1192916-1261761.html)、富碱玻璃石等31种非金属矿，总储藏量达2亿多吨。这些矿品位高，质量好，易于开采和加工。梁子湖区有多样的生物资源，湿地面积42万亩，浮游植物27科40属，高等植物84科，鸟类137种，其中国家I级保护鸟类5种，II级保护鸟类15种，省级保护鸟类86种。梁子湖区农副产品资源独具特色。全区山林、岗地面积75平方公里，盛产中药材、红薯、茶叶等农产品。梁子湖区襟江带湖，水产资源种类多，盛产螃蟹、银鱼、红尾鱼、武昌鱼等各类水产品。

### 1.2.3社会经济

2017年，鄂州市全市完成生产总值905.92亿元，比上年增长8.6%。其中，第一产业完成增加值102.05亿元，增长3.9%；第二产业完成增加值477.43亿元，增长8.1%；第三产业完成增加值326.44亿元，增长11.3%。按常住人口计算，全市人均生产总值达到84452元，比上年净增9469元，增长12.6%。全年全市完成固定投资（不含农户）983.82亿元，增长15.3%。按产业划分，第一产业完成投资21.94亿元，增长59.3%；第二产业完成投资305.72亿元，增长19.2%；第三产业完成投资656.16亿元，增长12.5%。全年完成房地产开发投资29.23亿元，增长27.7%。商品房销售面积为112.4万平方米，增长39.8%；实现商品房销售额67.72亿元，增长106.6%。截止2017年末，全市常住人口107.69万人，其中，乡镇人口70.44万人，乡村人口37.25万人，乡镇化率达到65.41%，人口自然增长率为7.7‰。

鄂城区2017年生产总值250.54亿元，增幅7.9%，固定资产投资额为204.08亿元，常住人口35.42万人。

华容区2017年实现地区生产总值116.93亿元，增幅8.2%，固定资产投资额为190.04亿元，常住人口18.45万人。

梁子湖区2017年生产总值77.44亿元，增幅8.6%，固定资产投资额为89.08亿元，常住人口18.88万人。

### 1.2.4宏观政策大机遇

 “十三五”、“十四五”时期，将是鄂州在新的历史起点上，大有可为的黄金机遇期。从外部环境来看，鄂州正面临着国家与区域政策的战略叠加期，具有发展的宏观政策大机遇；从内部基础来看，经过十二五期间的转型发展，也已形成区域跨越式发展的大格局、大平台。

 “十三五”时期，是国家全面建成小康社会的关键时期，也是湖北全面践行创新、协调、绿色、开放、共享发展理念的关键时期。鄂州发挥好在湖北、长江经济带乃至全国发展大格局中战略支撑作用，是国家和湖北在新时期承赋予的重要战略使命。“一带一路”、长江经济带、长江中游城市群建设、促进中部地区崛起等国家战略叠加，鄂州处在历史发展的黄金机遇期。湖北省发展战略明确、发展目标清晰、发展环境优化、发展气场强大，“两圈两带一群”和“一主两副多极”战略实施，武汉市城市圈和武鄂黄黄都市连绵带的建设，使鄂州在“一元多层次”战略体系中的地位进一步提升。作为全国中小城市综合改革试点，湖北省两型社会建设综合配套改革试验区，湖北省四化同步试点等国家和区域重大改革发展战略试点的重叠区，鄂州市区域发展政策优势明显。

### 1.2.5跨越发展大平台

经过几个五年计划的实施，长期坚持改革、创新、协调、绿色发展的理念，按照超前谋划持续推进的要求，业已形成区域协调发展的大局面，为新一轮区域快速、健康发展打造了大平台。持续推进沿江滨湖新区开放开发，为大批战略投资竞相进驻创造了条件，为高端要素聚集搭建了载体。“八大新区”按照主体功能区要求，形成“八仙过海、竞进赶超”态势，葛店开发区升级为国家级经济技术开发区，产城融合发展步伐加快，综合实力迈上新台阶；花湖开发区、红莲湖新区、梧桐湖新区基础设施实现集中连片开发；三江港区成为武汉新港南岸核心港区，公铁水多式联运设施建设全面拉开；梁子湖区被列为全国生态文明建设试点，梧桐湖新区被列入全省绿色示范区；湖北国际物流核心枢纽机场、中部地区电子商务总部基地、国家一级港口三江港新区等一系列重点工程建设项目落户鄂州，为鄂州市打造成为国际物流核心枢纽、全国电子商务示范城市的战略发展目标提供了千载难逢的机遇。

**1.3评估概况**

### 1.3.1评估意义

通过研究集体建设用地的价格机制与价值构成，评估农村集体建设用地价格，盘活存量集体建设用地，促进其合理流转，为实现集体建设用地财产权，农民资产性收益增值提供价格支持；为土地市场的规范与发育提供更为合理的价格调控依据，充分发挥鄂州市国有、集体土地的经济、社会效益；为规范非农产业用地，控制用地规模，促进农村非农产业健康发展提供价格依据；为政府管理城市农村土地交易市场提供依据，为推进鄂州市乡镇化进程提供数据支撑。

### 1.3.2评估依据

（1）《集体建设用地定级与基准地价评估技术指引（征求意见稿）》（2018年05月）

（2）《集体土地使用权地价评估技术指引（征求意见稿）》（中估协发﹝2016﹞18号）（2016年07月）

（3）《城镇土地分等定级规程（GB/T 18507-2014）》（2014年12月）

（4）《城镇土地估价规程（GB/T 18508-2014）》（2014年12月）

（5）《湖北省农民集体所有建设用地使用权流转管理试行办法》（2006年10月）

（6）《省国土资源厅办公室转发关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知（原鄂土资办文﹝2017﹞37号）》

（7）《省国土资源厅办公室转发关于印发公示地价体系建设工作方案的通知（原鄂土资办函﹝2018﹞24号）》

（8）《省国土资源厅办公室转发关于公示地价成果验收备案事项通知（原鄂土资办函﹝2018﹞94号）》

### 1.3.3评估范围与评估期日

此次工作对象为鄂城区泽林镇、碧石渡镇、汀祖镇、燕矶镇、杜山镇、新庙镇、花湖镇、沙窝乡、长港镇；华容区庙岭镇、华容镇、段店镇、临江乡、蒲团乡；梁子湖区太和镇、东沟镇、涂家垴镇、梁子镇、沼山镇范围内的集体建设用地。特别说明，乡镇规划范围内的集体建设用地基准地价已纳入乡镇土地级别与基准地价更新成果中。工作范围面积8996.03公顷。

评估期日为2018年6月30日。

**表1-1 鄂州市集体建设用地基准地价制定工作范围统计表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **行政区** | **位置** | **面积（公顷）** |
| 鄂城区 | 泽林镇 | 339.64 |
| 碧石渡镇 | 846.37 |
| 汀祖镇 | 789.52 |
| 燕矶镇 | 389.27 |
| 杜山镇 | 275.42 |
| 新庙镇 | 451.01 |
| 花湖镇 | 428.49 |
| 沙窝乡 | 0.82 |
| 长港镇 | 11.12 |
| 华容区 | 华容镇 | 695.25 |
| 庙岭镇 | 485.17 |
| 段店镇 | 630.14 |

**续表1-1 鄂州市集体建设用地基准地价制定工作范围统计表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **行政区** | **位置** | **面积（公顷）** |
| 华容区 | 临江乡 | 731.11 |
| 蒲团乡 | 614.44 |
| 梁子湖区 | 太和镇 | 618.04 |
| 东沟镇 | 14.45 |
| 涂家垴镇 | 826.15 |
| 梁子镇 | 265.04 |
| 沼山镇 | 595.58 |
| 合计 | 8996.03 |

****

**图1-2 鄂州市集体建设用地基准地价制定工作范围图**

### 1.3.4各乡镇简介

**1.3.4.1鄂城区**

鄂城区现辖九镇一乡，在本轮土地级别与基准地价评估过程中，花湖镇被花湖经济开发区覆盖范围内的村庄与花湖经济开发区统一定级，杨叶镇被临空经济区覆盖范围内的村庄与临空经济区统一定级，杜山镇、泽林镇、燕矶镇及新庙镇被中心城区覆盖范围内的村庄与中心城区统一定级。

（1）碧石渡镇

碧石渡镇位于湖北省鄂州市鄂城区，距鄂州城区9公里，东临黄石，西接武汉，武（汉）福（州）铁路、106国道、武黄高速公路穿境而过。全镇区域面积30.2平方公里，现辖碧石、樟树岭、黄咀等10个村、1个社区，总人口2.7万人。碧石渡镇蔬菜、畜禽等种养基地十分广阔，具有很大的发展潜力。现已建成千亩湖农业技术开发基地、鄂州市碧石忠良林果有限公司、宝林园艺花卉有限责任公司、李边高新农业技术基地等多个项目。

（2）汀祖镇

汀祖镇位于鄂州市东南部，东南与黄石市交界，武黄高速公路、汉鄂高速公路和大广高速公路穿境而过，汀祖镇镇政府驻丁祖村，全镇有国土面积78平方公里，辖19个行政村、1个居委会。截止2017年末，总人口5.8万人。汀祖镇是全国重点镇，全省经济发达镇行政管理体制改革试点镇、“四化同步”示范试点镇和农村信息化示范镇。

（3）燕矶镇

燕矶镇位于鄂州市东部，北依长江黄金水道，南抵武黄高速，东接黄石市主城区，西连鄂州主城区。武黄高速、武鄂快速直连国家高速公路主干网；鄂东大道、吴楚大道、沿江大道对接武汉、鄂州、黄石主城区；武黄城际铁路、武冈城际铁路直达武汉、黄石、黄冈，镇内有五丈港、燕矶港、星丰码头3个五千吨级深水良港；湖北国际物流核心枢纽（货运机场）已经正式批复落户燕矶场址，将构建公铁水空多式联运的综合交通体系和临空产业基地。全镇国土面积60.3平方公里，乡镇建成区面积3平方公里，下辖12个行政村、1个居委会和1个新洲农场，总人口3.7万人，其中乡镇居民6000人。

（4）沙窝乡

沙窝乡位于鄂州东部花马湖畔，国土面积54平方公里，现辖11个行政村，158个村民小组，人口3万余人。境内区位独特，交通便捷，西距鄂州市区10公里，南临黄石市区15公里，北距黄冈市区5公里，汉鄂快速公路、武黄城际铁路穿境而过，属武汉市1小时经济圈内，是鄂城新区的卫星镇和桥头堡。

（5）长港镇

长港镇地处百里长港的中上游两岸，共辖4个村42个村民小组，总人口1.69万人，全镇国土面积38.35平方公里，位居武汉、黄石、鄂州三座大中城市的“金三角”地带，距京珠高速、泸蓉高速和宜黄高速公路均在半小时车程以内，到武汉天河国际机场只需1小时，是距国家级武汉东湖高新技术开发区最近、最易接受辐射的地区之一。水路经百里长港可直达长江；铁路可就近通过武昌、汉口、鄂州等直达全国各地，交通十分便捷。由于逐年加大基础建设投入，镇内交通更加通畅，湖北239省道横贯全镇。

（6）花湖镇

花湖镇位于鄂州市最东部，地处沪蓉高速与大广高速交界处，是黄石长江大桥桥头堡地区，南入黄石迎宾大道，与黄石市城区相连，是鄂州市“一体两翼”经济发展区的东翼，武汉、鄂州、黄石三个城市的中心地带。距鄂州市区20公里，与即将建设的鄂东长江大桥擦肩而过，区位优越，交通便捷。花湖经济开发区是鄂州市八大新区之一，现辖14个村和4个社区建成区面积约6.3平方公里。

（7）泽林镇

泽林镇位于湖北省鄂州城区南大门，扼106国道、武黄高速公路要津，交通便捷，被誉为“鄂州南大门”，镇内沪蓉[高速](https://baike.so.com/doc/6203709-6416976.html)武黄高速(鄂州出口设在泽林)横贯东西，106国道、武(汉)九(江)铁路纵横南北，鄂黄长江大桥、鄂州火车站、货运站、五丈港万吨级深水码头、规划建设中的鄂州至武汉快速通道均近在咫尺，是鄂州连接武汉、黄石、黄冈的枢纽。辖16个行政村，212个村民小组，面积76.2平方公里，耕地面积1357公顷，全镇总人口6.3万。

（8）杜山镇

杜山镇地处鄂州城西新区，全镇国土面积68平方公里。下辖9村1场1所，106个村民小组，2017年末，总人口2.26万人。杜山镇围绕“工业强镇、兴农稳镇、旅游活镇、科教兴镇、生态立镇”的思路，全力建设杜山工业园、现代农业示范园区和生态旅游休闲度假区，努力实现与城西新区一体化的战略目标。杜山工业园区钢材深加工、机械设备制造、生物科技及农产品加工等四大产业初具规模。现代农业示范园区已建成水产、蔬菜、林果花卉、畜牧等六大基地，甜玉米、优质鱼、黄金梨、野莲藕、鲜草莓等特色农产品大受欢迎。

（9）新庙镇

新庙镇地处长江中游南岸，东连“矿冶之城”黄石，西接省会[武汉](https://baike.so.com/doc/498920-528228.html)，北邻长江并与黄冈市区一桥相通，是[鄂州市](https://baike.so.com/doc/5170090-5400732.html)城东港口经济区的核心区域。全镇国土面积28.6平方公里，下辖7个行政村，人口4.07万。新庙镇境内的新庙工贸园区地理位置十分优越，交通条件极为便利：北枕长江黄金水道，南邻沪蓉、大广、京珠高速公路和武九铁路；汉鄂快速通道、106国道贯穿而过；城区主干道吴都大道、寿昌大道、滨湖东路、南路、凤凰路、学府路等将新庙与城区融为了一体。而且，鄂黄长江大桥、五丈港深水码头、武钢鄂州球团厂专用铁路，以及健全完善的供电、供气等基础设施更为新庙工贸园及城东港口经济区的进一步发展奠定了坚实的基础。

**1.3.4.2华容区**

华容区现辖华容、段店两个镇、临江、蒲团两个乡和红莲湖新区，有75个村民委员会，国土面积399.03平方公里。年末全区总人口18.45万人。2017年，华容区地区生产总值达到116亿元，比上年增长8.2%；地方财政公共预算收入8.02亿元；全社会固定资产投资总额190亿元。

（1）华容镇

华容镇，地处鄂州市西部，毗邻葛店高新技术开发区，距武汉市区仅36公里，是华容区区政府所在地。全镇下辖18个行政村、3个社区居委会及1个农场，村民小组273个，总人口5.04万人。国地面积78平方公里，其中集镇面积9平方公里。华容镇经济快速发展，全镇有大小纺织服装企业10余家；建材行业基础雄厚，发展后劲足，已形成年产值3亿元的生产规模，拥有大中型建材企业20余家。

（2）段店镇

段店镇位于鄂州市西北部，地处江南丘陵，地理位置优越，交通便利。东部、北部紧邻长江黄金水道，316国道穿境而过，南距武九铁路华容站5公里，西距宜黄高速公路庙岭站26公里。全镇国土面积72.6平方公里，下辖17个行政村，人口3.74万。特有的地理环境和便利的交通优势，为段店镇发展特色工农业创造了得天独厚的条件，段店经济正以前所未有的良好态势向前发展。全镇工业以建筑建材、要用包装、机械制造为主。其中建筑建材行业主要分布在316国道沿线及村公路沿线，以三和管桩和华祥水泥为代表的建筑建材行业日益成为支柱产业；药用包装主要分布在集镇，以胜利软管和港鑫包装为代表；机械制造主要分布在长江沿岸的三江村和泥矶村；联利服饰、吉盛建材、科力机械等项目相继建成投产；富升锻压正在加快建设进程，铁道配套产品已经试产；随着强楚船业和三江船厂不断发展壮大，长江沿岸物流服务业正日益成为段店镇新的经济增长点。

（3）临江乡

临江乡位于鄂州市城区北部12公里处，东依长江黄金水道，北与段店镇毗邻，西与蒲团镇相接、南与樊口街道隔港相望。临江乡东边沿江一带和南部、西部属江湖平原，地势较低；北部和中部地势高，是黄土丘冈，东北部有马桥湖，西部有汤家湖，南部有断汤湖。全乡辖黄岭、新港等13个行政村、169个自然村。总人口3.49万人、其中农业人口3.7万人、国土面积61平方公里。

（4）蒲团乡

蒲团乡地处鄂州腹地，西距武汉市区33公里，东离黄石市郊30公里；下辖9村1场148个村民小组，国土面积95平方公里，总人口2.69万人，蒲团乡属滨湖地区，湖泊众多，蒲团乡交通便捷，沪蓉高速公路横贯全境，樊寺线和樊吉线两条市级公路将全乡连为一体。经过几年努力，全乡9村1场全部贯通了水泥硬化路面，总里程77.2公里。

（5）庙岭镇

庙岭镇国土面积84平方公里。辖脉岭、桐岭等14个行政村，1个农场，143个自然村，198个村民小组，全镇人口共2.48万人，是鄂州西部重要的农副产品和物资集散地，是重点发展生态农业和旅游业的园林集镇。红莲湖旅游度假区位于该镇，其规划面积49.67平方公里，占据了该镇一半以上的面积，因此，在本轮土地级别与基准地价评估过程中，庙岭镇被红莲湖新区覆盖范围内的村庄与红莲湖新区统一定级。

湖经济开发区覆盖范围内的村庄与花湖经济开发区统一定级，

红莲湖新区位于鄂州市华容区庙岭镇境内，西距武汉市仅20公里，东距鄂州市区23公里，与武汉东湖高新技术开发区（中国光谷）、葛店经济技术开发区（中国药谷）等新经济增长带毗邻。京珠高速、沪蓉高速、武黄高速、武汉外环在此交汇，具有上连三峡、下接浦东、中托武汉的区位优势，是湖北长江经济带“金三角”的中心。红莲湖度假区以5.5平方公里红莲湖为中心，已建成集国际标准18洞高尔夫球场、红莲湖大酒店、会务中心、商住中心于一体的红莲湖国际乡村高尔夫俱乐部，集水上运动训练、竞赛于一体的红莲湖水上运动训练竞赛基地，集五星级酒店、餐饮中心、商务中心、运动中心、会议中心、健康中心和娱乐中心于一体的恒大六大中心等一批旅游产业项目。

**1.3.4.3梁子湖区**

梁子湖区辖太和、东沟、沼山、梁子和涂家垴5个镇，86个行政村（居委会），区政府设在太和镇，国土面积399.03平方公里。年末全区总人口18.88万人。2017年，梁子湖区地区生产总值达到77亿元，比上年增长8.6%；地方财政公共预算收入7亿元；全社会固定资产投资总额89亿元。

（1）太和镇

太和镇位于鄂州市南部，位于鄂州与大冶市的交界点，是梁子湖区的政治、经济和文化中心。太和镇人口5.6万余人，面积84平方公里。辖1个居委会、23个村委会。境内有马龙口、狮子口两座水库，景点有长兴寺、清峰寺等。太和矿产资源和各种水产资料丰富，是膨润土和红尾鱼、莲藕的产地。学校、医院、幼儿园等公益设施齐全完备。

（2）沼山镇

沼山镇位于鄂州市西南部，处于鄂州、黄石、咸宁、武汉之间，东距黄石45公里，南距咸宁市60公里，西距武汉市60公里，北距鄂州市区38公里。国土面积67平方公里，人口4.62万人，辖18个行政村、1个居委会，交通十分便利，314省道（铁山至贺胜桥）公路和239省道（樊口至梁子湖）公路穿境而过。沼山镇辖1个居委会，18个村委会。沼山镇属丘陵滨湖地区，地形从东向西倾斜，东南群山连绵，中部丘陵起伏，西南部沿湖一带地势较平坦。常年日照充足，气候温和，素有“鱼米之乡”美称。政府逐步改善医疗设施，完成沼山镇卫生院国医堂、李铁铺和沼山村卫生室的改扩建工程；建设完成桐油咀、周胡谈、楠竹林等无动力污水处理系统；集镇中心污水处理厂已完成主体工程，即将投入使用。

（3）东沟镇

东沟镇位于鄂州市西部，坐落在风光旖旎的梁子湖畔。境内地势平坦，湖泊众多，水道纵横，水质优良，物产丰富，是鄂州市的“鱼米之乡”。全镇国土面积98平方公里，人口4.33万人，辖12个村委会。水产养殖业在全市一枝独秀，养殖水面达6.2万亩，其中珍珠养殖达4万亩，享有“楚天珍珠第一镇”的美誉。

东沟镇区位优越，交通便捷，省道湖和公路贯穿全境，北与武黄高速公路相通，南与省道铁线107国道相连；水路经90里长港可通江达海。镇内水、电设施配套齐全，水陆交通四通八。

（4）涂家垴镇

涂家垴镇位于梁子湖畔，东邻太和镇，南接大冶市金牛镇，西依江夏区舒安乡，北抵梁子岛，国土面积149平方公里，下辖27个行政村，一个社区，总人口3.99万人。涂家垴镇区位优势明显，交通便捷，牛梁公路贯通全镇，与107国道相接。涂家垴镇农业特色经济发展势头强劲，目前已建成二万亩环涂镇湖水产养殖带、二万亩粮食安全生产带、万亩茭头基地、万亩红薯基地、万亩生态林、五千亩中药才基地。经打造，形成了一村一品，数村一品，区域化布局，产业化经营，规模化生产的现代农业格局。工业经济规模与效益也逐步提高，涂家垴镇加大招商引资力度，先后有湖北凤凰薯业有限公司、瑞华制药有限公司等知名企业落户。

（5）梁子镇

梁子镇位于梁子湖区西北部，现辖4个行政村，2个居委会，国土面积102平方公里（含水面），人口3449人。2004年7月被评为国家首批农业旅游示范点，同年8月被省政府核准为省级旅游度假区，2006年9月被国家旅游局评定为AAA级旅游景区，2009年12月晋升为国家AAAA级景区。

**1.4评估工作****任务**

评定农村集体建设用地基准地价包括三个方面工作：土地定级、评估基准地价和建立基准地价修正体系。本次工作的主要任务是通过对鄂州市评估范围内的集体建设用地进行综合定级，在定级的基础上制定综合基准地价，完成鄂州市19个乡镇集体建设用地的基准地价评估工作。通过开展鄂州市公示地价体系建设有关工作，全面掌握鄂州市集体建设用地质量和利用状况，为建立城乡统一的建设用地市场提供依据。

**1.5技术路线**

集体建设用地与乡镇国有建设用地在土地质量、价格影响因素、影响规律、分布和利用特征等方面具有较大的相似性，因此，在鄂州市集体建设用地定级和基准地价评估中，主要依据《城镇分等定级规程》和《城镇土地估价规程》，同时参考《集体建设用地定级与基准地价评估技术指引（征求意见稿）》，并结合鄂州市集体建设用地特点，制定符合实际、切实可行的技术路线。

总体技术思路：

➀通过对影响鄂州市所辖的镇（乡）土地质量的经济、社会、自然等各项因素的综合分析，运用定量和定性相结合的方法对镇（乡）所辖农村集体建设用地，以乡镇为单位，以行政村为定级单元，不打破行政村界线，根据行政村土地的经济、自然两方面属性及其在社会经济活动中的地位、作用，对每一个乡镇所辖的行政村进行综合定级。

➁在综合定级基础上，测算鄂州市集体建设用地价格。由于鄂州市农村集体建设用地交易样点稀少，因此参照《城镇土地估价规程》技术要求，结合集体建设用地特点，运用成本逼近法和基准地价系数修正法测算集体建设用地价格。

➂根据测算的各村地价，选用简单算术平均值作为该级别基准地价。建立级别与价格的关系，再以价格检验级别，综合评定土地质量，最终得到综合基准地价。



**图1-3 集体建设用地级别与基准地价评估技术路线图**

**第二章 集体建设用地定级**

集体建设用地是指农民从事非农建设、服务业及其居住生活的土地，土地产权主要拥有人是农民集体。集体建设用地包括乡镇生产用地、村民宅基地建设用地（宅基地）、乡（镇）村公共设施与公益事业用地3种类型。

集体建设用地定级与基准地价评估是一项复杂的技术工作，影响土地级别的因素包括各种经济、社会、自然因素，因此应全面分析影响集体建设用地级别的各种因素，采用多因素综合分析法划分土地级别，并以此为基础测算各级别基准地价。

**2.1评估原则**

（1）主导因素原则

应重点分析对土地质量起控制和主导作用的因素，突出主导因素对土地级别和地价水平的影响。

（2）现状和规划相结合的原则

土地级别和各级别基准地价的确定主要以现状条件为主，同时适当考虑近期可实施的乡镇规划条件。

（3）地域分异原则

乡镇土地定级应掌握土地区位条件和土地特性的分布与组合规律，分析由于区位条件不同形成的土地质量差异，将类似地域划归为同一土地级别。

（4）土地收益差异原则

乡镇土地等和级的划分应符合区域和乡镇内部的土地收益分布规律。

（5）定性与定量相结合的原则

土地级别和基准地价评估过程中，要尽量选用定量指标，并运用计算机处理技术进行数据处理和分析，同时在影响因素选择、权重确定、土地级别校核等方面，又要充分利用各方面的专家经验，采用定量和定性相结合的方法综合确定土地级别和基准地价水平。

（6）城乡统筹原则

建立集体建设用地基准地价体系应在体现集体建设用地与国有建设用地差异的基础上，充分考虑与所在区域乡镇国有建设用地基准地价体系的衔接与协调，鼓励设立城乡一体化的基准地价体系，以利于推进城乡土地市场建设。

（7）因地制宜原则

鉴于集体建设用地覆盖范围广、空间分布连续性差，土地质量影响因素地区差异较大、市场发育度低且不平衡等特点，定级估价技术细节的处理宜兼顾科学性、针对性和实践可操作性。

**2.2集体建设用地定级资料调查**

（1）集体建设用地区位条件资料调查

主要用于反映位于定级对象空间范围之外，但对定级对象具有明显辐射影响的因素，例如：与定级对象近邻的中心乡镇、商业繁华区、产业园区、货物集散地等对定级对象土地质量的影响。采用距中心乡镇距离反映集体建设用地的宏观区位影响度。

（2）社会经济发展状况资料调查

社会经济因素对集体建设用地的使用价值具有重要影响。具体采用经济产值和人口状况反映，可通过农村人均纯收入和人口密度等因素测算其影响程度。

（3）繁华程度资料调查

主要指商服繁华程度，以定级对象空间范围内的商服设施表征。根据鄂州市的实际情况，以超市或农贸中心等点状因素的数量以反映其的繁华程度。

（4）交通条件资料调查

交通条件对集体建设用地质量和可充分利用程度有着重要影响，包括道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度三类影响因素。以鄂州市的实际交通条件为依据，采用路网密度和村通客车以反映道路的通达度和交通便捷度。

（5）基本设施状况资料调查

包括基础设施完善度和公用设施完备度。根据鄂州市的集体建设用地实际情况选择供电状况、供水状况和排水状况等3种因子反映基础设施的完善度；以学校和卫生所的数量以反映公用设施的完备度。

（6）自然环境条件资料调查

通过大气环境状况和水环境状况表征集体建设用地的环境质量优劣度；以地质状况和地形状况反映集体建设用地的自然环境优劣度。

（7）区域规划资料调查

以乡镇的道路规划和用地规划表征集体建设用地的用地布局。

综上鄂州市集体建设用地土地定级基础资料主要包括区位、社会经济、交通、商业服务、环境、基础设施、乡镇规划等资料，详见表2-1。

**表2-1 鄂州市集体建设用地定级基础资料一览表**

| **序号** | **名称** | **图形数据** | **属性数据** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 区位条件 | 各区域集体建设用地与中心乡镇的分布关系 | 名称、距离等 |
| 2 | 经济状况 | 统计年鉴收集 | 名称、人均纯收入等 |
| 3 | 人口状况 | 统计年鉴收集 | 名称、人口密度等 |
| 4 | 商服繁华影响度 | 商服中心分布图 | 名称、数量 |
| 5 | 道路通达度 | 道路分布图 | 名称、位置、分布情况 |
| 6 | 交通便捷度 | 村通客车行车路线 | 数量、行车路线 |
| 7 | 水环境状况 | 水环境质量等级分布图 | 水环境质量（Ⅰ类、Ⅱ类、Ⅲ类、Ⅳ类、Ⅴ类） |
| 8 | 大气环境状况 | 环境空气质量功能类别图 | 空气质量（一类区：指自然保护区、风景名胜区和其他需要特殊保护的地区；二类区：指乡镇规划中确定的居住区、商业交通居民混合区、文化区、一般工业区和农村地区，以及一、三类区不包括的地区；三类区：指特定工业区。） |
| 9 | 供电状况 | 电力线路现状图 | 供电保证率 |
| 10 | 排水状况 | 排水状况图 | 等级（好、较好、差） |
| 11 | 供水状况 | 供水管网现状图或供水保证率分级图 | 供水保证率 |
| 12 | 卫生所 | 编号标注在图上，卫生所调查表 | 名称、数量 |
| 13 | 学校 | 幼儿园、小学、中学分布图、调查表 | 名称、类型、数量、 |
| 14 | 地形地貌状况 | 地貌图、地形图 | 地形状况（丘岭、平原、低洼地、浅滩） |
| 15 | 乡镇规划 | 乡镇规划图 | 面积、规划地类（道路、商业、居住、工业、市政、文教、卫生、防护绿地、公共绿地等） |

**2.3集体建设用地定级方法**

鄂州市集体建设用地评估,选取繁华程度、交通条件、社会经济发展状况、自然环境条件、基础设施状况、乡镇规划和宏观区位影响度等因素，运用特尔菲法确定权重、多因素综合评定法确定各村集体建设用地得分，绘制总分频率直方图，在Arcgis软件支持下，依据所得频率曲线图的突变点划分集体建设用地级别。具体技术路线见图。



**图2-1 集体建设用地定级技术路线图**

**2.4定级因素选取及权重的确定**

### 2.4.1集体建设用地定级因素选取

（1）繁华程度

繁华中心是乡镇中某些对人口流动和物质能量交换具有聚焦作用的特殊地段。衡量繁华中心的繁华程度有多项指标，鄂州市各乡镇的商服中心主要沿乡镇建成区的主干道分布，以小型商场、超市、农贸、酒店为主。因此，在土地定级工作中衡量繁华程度时，以超市、农贸中心等商服点代表繁华程度。

（2）交通条件

对内和对外交通的通达便利程度，直接影响土地的利用效益，它与人们的生活息息相关，交通条件的改善，甚至预期的改善，都可能导致地价水平的上升。

a.道路通达度

道路通达度是乡镇道路状况（包括道路等级、功能、宽度、道路网密度）和各区域道路通行能力的一种量度，其好坏取决于乡镇内道路体系和道路布局，是距离、耗时、运输费用的综合体现。

无论是商业用地、住宅用地还是工业用地，道路交通问题都是最主要考虑的因素之一，道路通达度是土地定级必选的因素之一。

b.公交便利度

乡镇中对外交通便利度主要通过客车的运行路线设立和其他交通工具的使用等的分布状况对区域人流、物流向村庄外移动的方便程度和频率高低来反映。鄂州市各村庄目前的对外交通设施主要是村通客车。

（3）基础公用设施状况

a.基础设施完善度

基础设施完善度是投入土地社会化劳动量的直接体现，反映对村庄土地开发程度的高低。基础设施的配套程度、服务水平和保障率，是投资环境好坏的主要标志之一，影响乡镇土地质量和价格的高低。主要包括供电、供水、排水等配套状况。

b.公用设施完备度

公用设施完备度是衡量投入土地的社会物化劳动量的指标之一。主要指与日常生活密切相关的幼儿园、小学、中学、医疗网点、通讯网点等公用设施的完备程度，考虑到乡镇的现状，将学校和卫生所作为集体建设用地土地定级应考虑的因素。

（4）自然环境条件

a.环境质量优劣度

环境质量优劣度是反映环境条件的重要指标，主要通过大气环境和水环境来反应，它们以不同的生态效应和社会效应直接影响土地上所进行的社会、经济活动。环境的优劣程度对人们的生产、生活造成影响，对土地质量好坏、土地价格的高低也有一定的影响。因此，环境质量优劣度是土地定级应考虑的因素之一。

b.自然条件优劣度

自然条件优劣度主要通过地形状况和地质状况来反映。地形和地质状况直接影响着生产布局，从而影响土地利用。鄂州市地势东南高，西北低，中间低平，境内相对高差为474米，且湖泊众多，因此，自然条件优劣度是鄂州市各村庄土地定级中应考虑的因素之一。

（5）社会经济条件

社会经济条件主要选取人口密度和农村人均纯收入两项指标。人口密度一方面反映了区域对土地利用的吸引，另一方面人口密度越大，消费需求也就越高，从而影响商业、住宅的消费需求，同时也为产业提供更多的劳动力农村人均纯收入反映的是一个国家或地区农村居民收入的平均水平。因此是集体建设用地定级时必须考虑的因素。

（6）乡镇规划

土地价格不完全是由土地投入所决定的，乡镇规划决定了土地的未来用途、利用方式和限制条件。由于土地的稀缺性，供需关系的变化，也影响到地价水平的高低，如果仅立足于土地现状的定级估价结果，容易造成土地价格与土地级别的脱节。因此，乡镇规划是土地定级中应考虑的因素之一。

（7）宏观区位影响度

土地位置差异给土地使用者带来不同的土地收益。由于集体建设用地地理位置的差异，同一行业在不同区位上所能获得的利用效益也存在明显的差异。因此，宏观区位影响度是土地定级中应考虑的因素之一。考虑到集体建设用地的特殊位置关系，将距中心乡镇距离作为定级因子之一。

根据上述分析，确定鄂州农村集体建设用地综合定级因素表，鄂州市乡镇土地分等因素因子体系如表2-2所示。

**表2-2 鄂州市集体建设地定级因素因子体系**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **一级因素** | **二级因素** | **因子** | **备注** |
| 宏观区位影响度 | 区位条件 | 距中心城市距离 | - |
| 社会经济条件 | 经济状况 | 农村人均纯收入 | - |
| 人口状况 | 人口密度 | - |
| 繁华程度 | 商服繁华影响度 | 超市、农贸中心 | 商场、超市、酒店、农贸中心 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 路网密度 | 乡村道路 |
| 公交便捷度 | 村通客车 | 村通客车 |
| 基础公用设施状况 | 基础设施完善度 | 供电状况 | 供电保证程度 |
| 供水状况 | 供水保证程度 |
| 排水状况 | 排水保证程度 |
| 基础公用设施状况 | 公用设施完备度 | 学校 | 幼儿园小学、初中、高中、职业技术学校 |
| 卫生所 | 便民卫生所 |
| 自然环境条件 | 环境质量优劣度 | 大气环境状况 | 大气环境等级 |
| 水环境状况 | 水环境等级 |
| 自然环境优劣度 | 地质状况 | 工程地质状况 |
| 地形状况 | 地形坡度 |
| 乡镇规划 | 道路规划 | 规划道路 | - |
| 用地规划 | 用地规划 | - |

### 2.4.2集体建设用地定级因素权重确定

采用特尔斐法确定权重。鄂州市乡镇土地定级因素及权重确定的专家包括政府相关部门的管理人员、土地评估从业人员共21人。

各位专家按鄂州市乡镇各类土地定级因素权重调查表的要求，对土地定级因素进行了权重打分，结果如表2-3。

**表2-3 鄂州市乡镇土地定级因素权重测定结果表**

| **一级因素** | **权重** | **二级因素** | **权重** | **因子** | **权重** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宏观区位影响度 | 0.1149 | 区位条件 | 0.1149 | 距中心乡镇距离 | 0.1149 |
| 社会经济发展状况 | 0.0717 | 经济状况 | 0.0348 | 农村人均纯收入 | 0.0348 |
| 人口状况 | 0.0369 | 人口密度 | 0.0369 |
| 繁华程度 | 0.1245 | 商服繁华影响度 | 0.1245 | 超市/农贸中心 | 0.1245 |
| 交通条件 | 0.1522 | 道路通达度 | 0.0875 | 路网密度 | 0.0875 |
| 交通便捷度 | 0.0647 | 村通客车 | 0.0647 |
| 自然环境条件 | 0.1534 | 环境质量优劣度 | 0.0866 | 大气环境状况 | 0.0352 |
| 水环境状况 | 0.0514 |
| 自然环境优劣度 | 0.0668 | 地质状况 | 0.0323 |
| 地形状况 | 0.0345 |

**续表2-3 鄂州市乡镇土地定级因素权重测定结果表**

| **一级因素** | **权重** | **二级因素** | **权重** | **因子** | **权重** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基础公用设施状况 | 0.2812 | 基础设施完善度 | 0.1149 | 供电状况 | 0.0421 |
| 供水状况 | 0.0384 |
| 排水状况 | 0.0344 |
| 公用设施完备度 | 0.1663 | 学校 | 0.1247 |
| 卫生所 | 0.0416 |
| 乡镇规划 | 0.1021 | 道路规划 | 0.0497 | 规划道路 | 0.0497 |
| 用地规划 | 0.0524 | 用地规划 | 0.0524 |

### 2.4.3集体建设用地定级因子指标计算

定级因子分析过程就是根据各种定级因子的影响特点、影响规律和量化方法进行分析的过程，主要是计算因子的规模指数、功能分和作用半径。按照各定级因子的分布变化规律，计算各因子的功能分及服务半径。

（1）繁华程度

a.确定商服中心

根据每个乡镇的实际情况，商服中心划分的原则是：商服中心必须具有一定的店面的村庄或集镇；通过实地调查，在工作底图上画出各中心范围，每个乡镇确定镇政府所在地为商服中心。

b.商服中心功能分计算

①单项指标标准化

根据外业调查资料数据，对各项统计指标值进行分级和量化。公式如下：



式中：—标准化的指数值

—商服中心指标的实际值

—所有商服中心指标的实际最大值

②商服中心的综合规模指数计算

综合规模指数是各项指标的综合体现，通过建筑面积、店面数量、年营业收入等指标来区分商服中心级内差异，计算综合规模指数，公式如下：



式中：$m\_{j}$—商服中心的规模指数

$p\_{i}$—某项指标的权重值

$a\_{i}$—标准化的指标值

*n*—统计指标数

③各商服中心规模指数极限标准化

对综合规模指数进行极限标准化，标准化公式为：



式中：$M\_{j}$—标准化的规模指数

$m\_{j}$—原规模指数

$m\_{max}$—最大规模指数

④商服繁华度功能分分割计算

根据对鄂州市各乡镇商服中心的调查，各乡镇均只有一个商服中心，因而不存在功能分分割计算问题。

c.商服中心服务半径的确定

按照各乡镇商服中心综合影响应是整个镇区，因此，根据均衡分布原则，采用下式计算服务半径，并根据实际情况作一定的调整。商服中心的服务半径计算公式如下：



式中：*d*—商服中心服务半径

*s*—评估区面积（按各乡镇参与评估面积计算）

*n*—某级功能个数（各乡镇均为1个）

（2）交通条件

a.道路通达度

①道路等级的划分

鄂州市19个镇区主要沿道路发展，根据其在镇区发展中所起的作用，道路类型按其等级分为主干道、次干道、支路三级。一级道路指乡镇内部主要客货运输线，如华容镇的楚潘大道等；二级道路指乡镇内部的次级客货运输的道路；支路指各街坊之间的联系道路。

②道路功能分确定

道路作用指数计算：将道路类型、道路宽度、机动车流量等指标无量纲化，采用封闭区间的极限标准化，即将各项指标的无量纲化值标准化到[0-100]区间，然后综合计算道路作用指数。标准化公式如下：



式中：$k\_{i}$—某道路作用指数

$a\_{i}$—某道路指标无量纲化值

$a\_{max}$—最高级道路的指标无量纲化值

道路功能分计算：道路功能分计算公式为：

式中：$F\_{i}$—*i*条道路的功能分

$k\_{i}$—*i*类道路作用指数

③道路影响距离计算

各级的影响距离计算公式为：



式中：*d*—某级道路影响距离

*S*—评估区面积（按各乡镇参与评估面积计算）

*l*—某级道路的总长度

b.公交便捷度

鄂州市各村庄的对外交通设施主要是村通客车，根据其运输路线、年客运量等指标综合计算其功能分和服务半径。

（3）基础公用设施状况

a.基础设施完善度

①供电状况

根据鄂州市供电公司和各乡镇（区）供电所提供的相关资料，计算作用指数和功能分，将19个乡镇（区）评价范围内土地的供电状况划分为俩个级别。

**表2-4供电状况指标分析结果表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **因素等级** | **供电保证率(%)** | **作用分** |
| 1 | [80，100] | 100 |
| 2 | [0,80) | 75 |

②排水状况

根据鄂州市建设局和各乡镇提供的排水设施分布图，并考虑建制镇区现有排水沟、管道分布、排水容量等因素，将19个乡镇（区）评价范围内土地的排水状况划分为两个级别。

**表2-5排水状况指标分析结果表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **因素等级** | **排水保证率(%)** | **作用分** |
| 1 | [80，100] | 100 |
| 2 | [0,80) | 50 |

③供水状况

根据鄂州市自来水公司和各乡镇提供的供水管道分布图，按管径进行指标无量纲化处理，计算作用指数和功能分，综合考虑各乡镇参与本次土地级别与基准地价评估范围内的地形和高程因素，将19个乡镇（区）评价范围内土地的供水状况划分为三个级别。

**表2-6供水状况指标分析结果表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **因素等级** | **供水保证率(%)** | **作用分** |
| 1 | [80，100] | 100 |
| 2 | [60，80) | 75 |
| 3 | [0,60) | 50 |

b.公用设施完备度

公用服务设施作用指数的计算，首先对各指标属性值采用封闭区间的极限标准化方法，即将各项指标的无量纲化值标准化到[0-100]区间，然后综合计算公用设施的作用指数。公式如下：



式中：$k\_{i}$—第*i*个公用设施的作用指数；$a\_{i}$—第*i*个公用设施的指标无量纲化值；$a\_{max}$—最大的公用设施的指标无量纲化值。

然后按几何平均法计算得到不同级别的各公用设施的平均作用指数。

采用如下公式计算不同级别的各公用设施的功能分。



式中：$F\_{i}$—第*i*级公用设施的功能分；$s\_{i}$—第*i*级公用设施的作用指数。

①学校

19个乡镇（区）定级区域内收集到中学资料22所，共收集到小学22所，幼儿园14所。根据属性指标学校类型、占地面积、教职工人数、学生人数按照上述公式进行指标无量纲化处理计算作用指数、作用分。中学、小学、幼儿园作用半径计算公式如下：



式中：*D*—学校作用半径；

*S*—评估区面积（按各乡镇参与评估面积计算）；

*n*—学校个数；

②卫生所

医院级别划分主要依据医院等级指标，同时考虑医护人员数、病床数反映其级内差异。此次共收集到鄂州市19个乡镇（区）21所主要医院及门诊部资料，对其属性指标病床数、医院等级计算作用指数和作用分。卫生所作用半径采用的计算公式同上。

（4）自然环境条件

a.环境质量优劣度

①大气环境

大气污染状况主要参照《环境空气质量标准》、《环境空气质量功能区划原则与技术方法》和《自然保护区类型与级别划分原则》以及鄂州市环境保护局提供的资料，确定乡镇大气污染不同级别的影响范围及作用分见下表。

**表2-7 大气污染指标分析处理表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **因素等级** | **大气污染指数** | **作用分** |
| 1 | [0,100] | 100 |
| 2 | [100,200) | 75 |

②水环境

鄂州市多数乡镇（区）均有湖泊或坑塘分布，将其按水质状况进行分类，分成若干不同区域，并根据各乡镇的污染源影响的区域范围划分级别，作用分计算方法如上。

**表2-8 水环境指标分析处理表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **因子级别** | **状况** | **描述** | **作用分** |
| 1 | 较优 | I类水体 | 100 |
| 2 | 良好 | II类水体 | 80 |
| 3 | 一般 | III类水体 | 60 |
| 4 | 较差 | IV、V类水体 | 50 |

b.自然环境优劣度

①地形状况

根据鄂州市和各乡镇（区）的地形图，按坡度等级分成若干不同的区域，作用分计算方法同上述基础设施完善度面状因子。

②地质状况

根据鄂州市主要地质灾害隐患点、危险点的普查登记和地质灾害评估的相关资料，按等级分成若干不同的区域。

危险性大：地质灾害发育，坡体稳定性差，变形迹象明显，且处于变形发展状态，危及乡镇规划区交通线路、居民集中分布区，潜在危害较大，对工程建设产生较大不良影响。工程建设易诱发新的地质灾害，作为建设用地不适宜。

危险性中等：地质灾害较为发育，坡体稳定性中等，地质灾害规模较小，近期变形微弱，对乡镇及主体建筑物重要交通通讯设施无重大直接危害，地质灾害预估经济损失中等。建设用地适宜性较差，采取必要的防治措施，确保坡体及基础的稳定性适宜建设。

危险性小：地质灾害零星发育，且规模小。总体坡体稳定性较好，地质灾害对工程建设无直接不良影响，库区蓄水后灾害体潜在危害较小，建设用地适宜

（5）社会经济条件

鄂州市各乡镇（区）人口数量差异不大，没有人口过度集中的区域，农村人均纯收入和人口密度对各乡镇土地级别总体上呈现正向影响。作用分计算方法同上述面状因子。

（6）乡镇规划

a.用地规划

根据鄂州市19个乡镇（区）总体规划的用地类型要求，将各乡镇土地分成商业、住宅、工业用地、旅游和其它用地五大类。五种规划用地类型的作用分根据专家意见征询的结果确定。具体公式为：



式中：—某种用地类型的作用分；—某种用地类型的作用系数；—用地类型最大作用系数。

b.道路规划

根据鄂州市19个乡镇（区）总体规划和道路专项规划，将规划道路分主干道、次干道和支路三种。在具体处理过程能够中将规划道路融入道路通达因素中，同时处理。

（7）宏观区位影响度

根据鄂州市和各乡镇（区）的土地利用现状图，按距中心乡镇距离的等级分成若干不同的区域，作用分计算方法同上述基础设施完善度面状因子。

**2.5定级单元的确定和单元分值计算**

### 2.5.1定级单元确定

鄂州市19个乡镇（区）土地定级以行政村为定级单元。

### 2.5.2定级单元分值计算

定级因素按其分布类型及对土地的影响方式不同，分为点状因素、线状因素、面状因素。对不同用地类型，因子的作用分值衰减方式不同，主要分为指数衰减型和线性衰减型。

（1）定级因子类型

土地级别的因子根据其空间分布类型分为点状因子、线状因子和面状因子。

a.点状因子

点状因子相对整个评估区范围而言为点状分布，其对土地级别的影响既与因子涉及的设施规模有关，又与距设施的相对距离有关，如商服中心、长途汽车站、学校等。

b.线状因子

线状因子主要是呈线状分布的影响设施，其对土地级别的影响与点状因子类似，既与设施规模有关，又与距设施的相对距离有关，如现状道路、规划道路。

c.面状因子

面状因子呈片状均匀分布，具有全域覆盖性质。其对土地级别的影响仅与因子指标有关系。如人口密度、供排水状况等。

（2）作用分衰减模型

计算定级因子对评价单元的作用分值是整个土地定级的关键，同一类定级因素对评价单元的影响随定级因素与评价单元的距离增加而衰减；不同类型因子对同一用地类型的影响方式不同，同一类型因子对不同用地类型影响方式也不一样。计算作用分值的衰减模型通常有两种形式：

直线模型



指数模型

上两式中：$f\_{ij}$—*i*定级因子对*j*网格点的作用分值；

$F\_{i}$—*i*定级因子的功能分；

*r*—*i*定级因子至*j*网格点的相对距离；

其中，*r*可按下式计算：



式中：*d*—定级因子到网格点的实际距离；

*R*—定级因子的最大影响半径（或作用半径）；

（3）定级因子计算模型

根据上述分析，各定级因子计算模型如表2-9。

**表2-9 鄂州市乡镇土地定级因子作用分值计算说明表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **一级因素** | **二级因素** | **因子** | **计算模型** |
| 宏观区位影响度 | 区位条件 | 距中心城市距离 | 面状覆盖 |
| 人口状况 | 人口密度 | 人口密度 | 面状覆盖 |
| 繁华程度 | 商服繁华影响度 | 超市、农贸中心 | 指数模型，同级取最高值，多级累加 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 路网密度 | 线性模型，取最高值 |
| 公交便捷度 | 村通客车 | 线性模型，取最高值 |
| 基础公用设施状况 | 基础设施完善度 | 供电状况 | 面状覆盖 |
| 供水状况 | 面状覆盖 |
| 排水状况 | 面状覆盖 |
| 公用设施完备度 | 学校 | 线性模型，取最高值 |
| 卫生所 | 线性模型，取最高值 |
| 自然环境条件 | 环境质量优劣度 | 大气环境状况 | 面状覆盖 |
| 水环境状况 | 面状覆盖 |
| 自然环境优劣度 | 地质状况 | 面状覆盖 |
| 地形状况 | 面状覆盖 |
| 乡镇规划 | 道路规划 | 规划道路 | 线性模型，取最高值 |
| 用地规划 | 用地规划 | 面状覆盖 |

（4）因素作用分值的最后确定

定级因素根据其对网格点作用分结果的不同，可分为分值叠加型和单一取值型。单一取值型是指一网格点的作用分，为该因素内各级设施对该网格点作用分值的最大值。即：



式中：─某因素对某网格点的最终作用分；

─该因素对某网格点作用分值的最大值。

分值叠加型因素中，高一级设施包括低一级设施的功能，由于高、低级功能分和服务半径不同，需将高级设施中的低级功能分离出来独立考虑，该因素对一网格点的作用分最终结果为各级设施中最大设施作用分之和，即：



式中：—该因素对一网格点的最终作用分；

*j—*设施级别；

*m—*设施级别数目；

—该因素第*j*级设施对一网格点的最大作用分。

（5）障碍物影响处理

计算点状因子作用分值时，其距离计算一般采用空间直线距离，即点状因子对评价单元的影响大小是随着距点状定级因子距离增加而成线性衰减的，它忽略了点状定级因子与评价单元之间的可通达性，如自然地物（山地、河流、湖泊等）和人文地物（建筑物、铁路、高速公路等）的阻隔影响。

按照《规程》的有关规定，当因素作用分衰减遇到不可直接跨越的障碍时，则作用分衰减就以可通行处为结点，按结点处的因素作用分及剩余的影响半径，再次进行衰减。

（6）定级总分值计算

总分值大小反映土地级别的高低，19个乡镇（区）土地定级过程中，定级单元总分值根据各因子分值加权求和得到。

总分值计算公式为：



式中：$S\_{f}$─的总分值；

*k*─定级因素（因子）数目；

$p\_{k}$─各定级因素的作用分；

$f\_{k}$─各定级因素权重。

**2.6集体建设用地级别的评定**

土地级别主要以利用效益及区位条件来揭示集体建设用地内部土地之间的差异。乡镇内部不同村庄的自然条件和社会经济活动的程度不同，土地的收益及区位条件存在差异，导致土地级别存在差异。在计算出统一定级单元总分值大小的基础上，依据农村集体建设用地总分值频率直方图2-2，在频率曲线突变处划分级别，得到定级结果如表2-10，图2-3。



**图2-2 乡镇总分频率直方图示意图**

**图2-3 定级结果示例图**

**表2-10 集体建设用地定级结果表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **级别** | **村名** |
| 泽林镇 | Ⅰ | 团结村 | 建新村 | 大山村 | 杨方村 |
| Ⅱ | 成海村 | 涂桥村 |  |  |
| Ⅲ | 陈桥村 | 兴桥村 | 泽林镇农场 |  |
| 碧石渡镇 | Ⅰ | 李边村 |  |  |  |
| Ⅱ | 黄咀村 | 金盆村 | 虹桥村 | 树岭村 |
| Ⅲ | 卢家湾村 | 碧石村 | 文武村 | 龙会村 |
| 汀祖镇 | I | 王边村 | 吴垴村 | 丁祖村 | 丁坳村 |
| 桂花村 |  |  |  |
| Ⅱ | 刘畈村 | 洪山村 | 刘显村 | 凤凰村 |
| 王寿村 | 刘云村 | 石桥村 |  |
| Ⅲ | 李坳村 | 杨王村 | 董胜村 | 张祖村 |
| 岳石洪村 | 杨岗村 | 华伍村 |  |
| 燕矶镇 | Ⅰ | 燕矶村 | 路牌村 | 车湖村 | 杜湾村 |
| 坝角村 |  |  |  |
| Ⅱ | 青山村 |  |  |  |
| 杜山镇 | Ⅰ | 东港村 | 柯营村 | 路口村 | 下王村 |
| Ⅱ | 三山村 | 三山农场 | 省物探地质队 |  |
| 新庙镇 | Ⅰ | 水月村 |  |  |  |

**续表2-10 集体建设用地定级结果表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **级别** | **村名** |
| 花湖镇 | Ⅰ | 八庙村 | 白龙村 | 阮湾村 | 东庙村 |
| 长港镇 | I | 峒山村 |  |  |  |
| Ⅱ | 夏沟村 | 高沟村 |  |  |
| Ⅲ | 东沟村 |  |  |  |
| 沙窝乡 | Ⅰ | 沙窝村 |  |  |  |
| Ⅱ | 宝团村 | 赵寨村 | 胡桥村 |  |
| 蒲团乡 | Ⅰ | 郭垱村 | 大庙村 | 何桥村 |  |
| Ⅱ | 小港村 | 上倪村 | 石竹村 | 横山村 |
| 瓜圻村 |  |  |  |
| 临江乡 | Ⅰ | 王埠村 |  |  |  |
| 庙岭镇 | Ⅰ | 栈咀村 |  |  |  |
| 华容镇 | Ⅰ | 杨巷村 | 凉亭村 | 廖铭村 | 韩畈村 |
| 熊咀村 |  |  |  |
| Ⅱ | 芦花村 | 牌坊村 | 杨田村 | 包王村 |
| 段店镇 | Ⅰ | 孔关村 | 孙彭村 | 灯塘村 | 百席村 |
| 武圣村 | 刘弄村 | 中咀村 |  |
| Ⅱ | 中湾村 | 上湖村 | 三江村 | 罗湖村 |
| 庄屋村 | 泥矶村 | 张湾村 | 陶胡村 |
| 四份村 |  |  |  |
| 梁子镇 | Ⅰ | 长岭居委会 | 沙湾村 | 梁子居委会 | 刘斌村 |
| 毛塘村 | 磨刀矶村 |  |  |
| 太和镇 | Ⅰ | 子坛村 | 谢埠村 | 金坜村 | 朝英村 |
| 谢培村 |  |  |  |
| Ⅱ | 新城村 | 柯畈村 | 花黄村 | 花贺村 |
| 马龙村 | 新屋村 | 狮子口村 | 农科村 |
| 狮子口水库 | 新建村 |  |  |
| Ⅲ | 吴伯浩村 | 胡进村 | 陈太村 | 上洪村 |
| 东边朱村 | 牛石村 | 邱山村 |  |
| 东沟镇 | Ⅰ | 余湾村 | 大桥村 | 茅圻村 | 伯岩村 |
| Ⅱ | 垅塘村 | 徐山村 | 刘河村 |  |
| 涂家垴镇 | Ⅰ | 太平村 | 白云村 | 斗山村 | 雷咀村 |
| 庙塘村 | 沙咀村 | 涂镇村 | 万秀村 |
| 三九村 | 下杨村 | 熊易村 |  |
| Ⅱ | 官塘村 | 王桥村 | 官田村 | 南阳村 |
| 宅俊村 | 花园村 | 张远村 | 徐桥村 |
| 上鲁村 |  |  |  |
| Ⅲ | 河头村 | 徐连村 | 公友村 | 畈但村 |
| 天山村 | 王营村 |  |  |
| 沼山镇 | Ⅰ | 桐油村 | 湖瓢村 | 居委会 | 王铺村 |
| 楠竹村 | 夏咀村 |  |  |

**续表2-10 集体建设用地定级结果表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **级别** | **村名** |
| 沼山镇 | Ⅱ | 牛山村 | 永塘村 | 新桥村 | 桥柯村 |
| 丛林村 | 朱山东村 | 东井村 | 少丰村 |
| 畈雄村 |  |  |  |
| Ⅲ | 下柯村 | 沼山村 | 沼山林场 | 洪内村 |

**第三章 集体建设用地基准地价评估**

**3.1基准地价内涵**

土地价格内涵的确定是土地估价的基础，实践中一般将土地收益的资本化定义为地价的实质内涵，集体建设用地基准地价指不同级别或不同均质地域，按照不同利用类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。以《城镇土地估价规程》和《湖北省乡镇基准地价更新技术规范》（试行）为指导，坚持集体建设用地与国有建设用地同权同价的原则下，根据调查资料分析，在广泛的意见征询基础上，充分考虑鄂州市各乡镇的实际情况，确定乡镇集体建设用地地价内涵见表3-1。

**表3-1 鄂州市集体建设用地基准地价内涵表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **估价基准日** | **平均容积率** | **开发程度** | **年限** | **使用权类型** |
| 商业用地 | 2018年6月30日 | 1.5 | 三通一平 | 40 | 集体土地使用权 |
| 住宅用地 | 2018年6月30日 | 1.5 | 三通一平 | 70 | 集体土地使用权 |
| 工业用地 | 2018年6月30日 | 1.0 | 三通一平 | 50 | 集体土地使用权 |

说明：“三通一平”指红线外通路、通电、通上水及红线内场地平整。

**3.2集体建设用地基准地价估价资料调查**

根据待估对象的类型、估价目的和所选用的估价方法，本次估价需搜集的资料区分为一般资料和特殊资料两类，如表3-2。

(1)一般资料是进行土地估价搜集的资料，包括规划资料、地区环境资料、法规资料、社会、政治、经济背景资料。

(2)特殊资料是应用成本逼近法时所特有的资料，主要有：

a)同一区域地段土地的地价资料，包括土地取得方式、位置、面积、形状、用途、地质条件、容积率以及基准地价资料等；

b)土地取得费用资料，包括土地征收资料、拆迁资料；如取得农地的土地补偿费、安置费等；

c)土地开发费用资料，主要包括土地平整费、基础设施配套费、开发利润率、有关税费等资料；

d)有关银行贷款金额、利率等资料；

e)当地有关土地增值资料，包括土地管理部门历年土地开发资料、土地出让转让的统计资料、土地投资收益率以及经济发展水平、物价等资料。

**表3-2 鄂州市集体建设用地基准地价评估基础资料一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **资料名称** | **资料内容** |
| 1 | 规划资料 | 容积率.用途限制等 |
| 2 | 地区环境资料 | 基础设施、交通及环境资料等 |
| 3 | 法规资料 | 有关土地及房地产管理、交易、城市规划、环保以及政府政策等的规章制度 |
| 4 | 社会、政治、经济背景资料 | 政治安定状况、社会治安、城市化发展等社会资料;土地制度、住房制度、地价、税收、行政等政治因素以及国民生产总值、物价、储蓄与投资水平、利率、收入与消费水平等国民经济发展资料 |
| 5 | 土地取得费用资料 | 土地征用资料、拆迁资料;如取得农地的土地补偿费、安置费、地上附着物和青苗补偿费、土地管理费及当地政府规定的其他取得费用;此外还包括取得城市已利用土地的土地出让金、拆迁安置费、城市基础设施配套费以及政府有关税费等 |
| 7 | 土地开发费用资料 | 土地平整费、基础设施配套费以及政府规定的与开发费相关联的其他费用、开发利润率及周期、有关税费等 |
| 7 | 利息率资料 | 有关银行贷款金额、利率等资料 |
| 8 | 当地有关土地增值资料 | 土地管理部门历年土地开发资料、土地出让转让的统计资料、土地投资收益率以及经济发展水平、物价等资料 |

**3.3集体建设用地基准地价编制案例与估价方法**

### 3.3.1集体建设用地基准地价编制案例

（1）广东省

广东省国土资源厅于2006年起，在佛山市顺德区和江门市蓬江区开展了制定集体建设用地基准地价的试点工作。测算思路为：按照一定方法确定土地等别、级别或均质区域，以市场资料为依据，结合剩余法、收益还原法、成本法、极差收益法等方法，参照收益资料测算级别或均质区域价格。并根据现实条件的差异制定不同的技术路线。

（2）成都市

成都市2008年按照市委、市政府《关于加强耕地保护进一步改革完善农村土地和房屋产权制度的意见（实行）》（成委发﹝2008﹞1号）关于建立农村集体建设用地基准地价体系的工作要求，市国土资源局在都江堰市、彭州市、双流县部分镇（乡）开展了试点。

成都市评定农村集体建设用地基准地价包括划分均质地域、评定基准地价和基准地价修正体系等三个方面。根据集体建设用地的分布情况采用不同的评估方法：集体建设用地集中使用区基准地价评估方法主要采取成本逼近法，并辅以收益还原法进行测算；零星集体建设用地基准地价评估方法主要采取剩余法，并辅以其它方法进行测算。同时，为方便基准地价的应用，根据当地的实际情况，结合区域因素及个别因素，编制符合实际的基准地价修正体系。

（3）湖州市

湖州市政府在2001年发布《湖州市区农村集体建设用地使用管理实行办法》（湖政办发﹝2001﹞104号）文件（简称《办法》）开展湖州市集体建设用地流转试点工作。

考虑到湖州市城市基准地价更新覆盖湖州市区城乡全域，土地均质及土地级别划分较好反映了区域土地质量的差异，集体建设用地基准地价评估主要采用城市基准地价更新形成的土地级别来表达。充分考虑集体建设用地和国有建设用地两者在法律政策支撑、土地市场发育程度、土地取得成本、土地开发程度等方面存在的差异，通过因素修订的方法途径加以确定。因此，集体建设用地定级主要采用多因素综合评价法。

### 3.3.2评估方法

目前，乡镇基准地价评估已经形成比较完善的规程，而且已经有规范的技术及有序的土地市场。集体建设用地地价体系还在进一步的探索，集体建设用地地价体系有关的规程相对缺乏。因此本次集体建设用地的地价评估参考《城镇土地估价规程》来进行。在研究集体建设用地与国有建设用地的区别与联系的基础上，结合鄂州市集体建设用地的现状，集体建设用地交易案例稀少，且集体建设用地大都以农村宅基地为主，因此本次评估采用成本逼近法测算集体建设用地价格，同时利用国有建设用地基准地价辅助测算集体建设用地价格。

（1）成本逼近法

成本法逼近法，是指以开发土地的各项费用之和为依据，再结合正常的开发利润、投资利息、应缴纳税金、土地增值收益等来推算土地价格的估算方法。其估价思路主要是将土地取得费和开发费作为“基本成本”，以及土地所有权应得的收益，最终求得土地价格。

计算公式：*P*集=*E′a*+*Ed*+*T+R1*+*R2*+*R3*

式中：*P*集——待估集体建设用地价格；

 *E′a*——土地取得费；

*Ed*——土地开发费；

*T*——税费；

 *R1*——利息；

 *R2*——利润；

*R3*——土地增值。

a.鄂州市集体建设用地土地取得费

根据《湖北省人民政府关于湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（原鄂政发﹝2014﹞12号）和《省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》（原鄂土资函﹝2014﹞242号）的要求，征收集体土地的综合补偿标准，由土地补偿费和安置补助费两部分组成，土地补偿费和安置补助费按照文件公布的标准执行，各地应按照省国土资源厅同期发布的征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准确定不同地类的补偿费用。由于集体建设用地价格不包括土地所有权的转移，本次集体建设用地成本取得费包含50%的土地补偿费和安置补助费，不包括地票，耕地占补平衡指标和社保，价格表如下：

**表3-3 鄂州市集体建设用地土地取得费价格表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **地区名称** | **区片****等级** | **区域面积****（平方公里）** | **土地取得费****（元/亩）** | **范围** |
| 鄂城区 | I | 56.72 | 79100 | 古楼街办、西山街办、凤凰街办 |
| II | 102.27 | 61900 | 樊口街办、泽林镇 |
| Ⅲ | 448.87 | 55200 | 燕矶镇、沙窝乡、碧石渡镇、汀祖镇、杨叶镇、花湖镇、长港镇、杜山镇、新庙镇 |
| 华容区 | I | 258.93 | 60600 | 庙岭镇、华容镇、葛店镇 |
| II | 233.88 | 54700 | 段店镇、临江乡、蒲团乡 |
| 梁子湖区 | I | 161.91 | 52300 | 太和镇、东沟镇 |
| II | 334.1 | 48300 | 沼山镇、梁子镇、涂家垴镇 |

b.鄂州市集体建设用地土地开发费如下：

**表3-4 鄂州市集体建设用地土地开发费价格表**

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **通路** | **供电** | **通上水** | **土地平整** | **合计** |
| 25-40 | 20-40 | 20-30 | 20 | 85-130 |

c.鄂州市土地利用相关税费标准如下：

耕地占用税：根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院511号）、《湖北省耕地占用税适用税额标准》（鄂财税发﹝2008﹞8号）以及鄂州市财政局、地方税务局《关于印发<鄂州市耕地占用税适用税额标准>通知》（鄂州财综字﹝2008﹞235号），鄂州市耕地占用税执行标准如表所示：

**表3-5 鄂州市耕地占用税适用税额标准**

|  |  |
| --- | --- |
| **耕地所在地区** | **税额标准（元/㎡）** |
| **非基本农田** | **基本农田** |
| 凤凰街道办事处、鼓楼街道办事处、西山街道办事处（鄂钢桥、朱家垴村）、樊口街道办事处（长堤村、月河村、大闸社区、内河社区） | 45 | 67.5 |
| 西山街道办事处（华光村、七里界村、小桥村、塘角头村、梁新屋村、周铺村）、樊口街道办事处（旭光村、杜沟村、凡川社区）、汀祖镇、碧石渡镇、泽林镇、燕矶镇、杜山镇、新庙镇、花湖镇、杨叶镇 | 35 | 52.5 |
| 长港镇、葛店镇、庙岭镇、华容镇、段店镇、东沟镇、太和镇、涂家垴镇、沼山镇、梁子湖生态旅游区 | 35 | 52.5 |
| 临江乡、沙窝乡、蒲团乡 | 25 | 37.5 |

耕地开垦费：根据《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》（鄂政发﹝1999﹞52号）（以下简称《办法》）规定，使用基本农田保护区内耕地的，耕地开垦费为土地补偿费总额的2倍；使用其他耕地的，耕地开垦费为土地补偿费总额的1倍。

新增建设用地有偿使用费：根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于<关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知>》（财综﹝2006﹞48号）和《湖北省新增建设用地土地有偿使用费财务管理暂行办法》的要求，耕地开发项目实行全成本核算，包括前期工作费、工程施工费等。鄂州市中心城区现行的新增建设用地有偿使用费为2.3万/亩。（鄂城区为2.3万/亩，华容区为1.9万/亩，梁子湖区为1.6万/亩）

**表3-6 鄂州市集体建设用地使用相关税费标准**

单位：万元/亩

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **补偿标准** |
| 1 | 耕地开垦费 | 1.8 | 1.7 | 1.75 | 1.7 | 1.45 | 1.32 |
| 2 | 新增建设用地有偿使用费 | 2.3 | 2.3 | 1.9 | 1.9 | 1.6 | 1.6 |
| 3 | 耕地占用税 | 2.33 | 2.33 | 2.33 | 2.33 | 2.33 | 2.33 |
| 适用范围 | 樊口街道办事处、泽林镇、新庙镇 | 花湖镇、杨叶镇、汀祖镇、燕矶镇、沙窝乡、碧石渡镇、杜山、长港镇 | 葛店镇、庙岭镇、华容镇 | 段店镇、临江乡、蒲团乡 | 梁子镇、太和镇 | 东沟镇、沼山镇、涂家垴镇 |

d.利息率的确定依据：依据土地开发总投资计算合理利息，在收集鄂州市相关土地开发案例的基础上，结合银行的国家贷款利率，最终确定利息率为5%。土地开发利润依据鄂州市近三年土地开发利润的平均值确定，值为7%。

e.土地增值收益确定依据：土地增值收益是待估土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用程度而发生的价值增加，是土地开发或再开发后市场价格与成本价格之间的差额。

①国内集体建设用地土地增值收益案例

i.成都市温江区公平街道

按照商服、居住、工业用途划分待估地块用途，参照乡镇国有土地出让金管理办法，在测算土地所有者权益时，将商业用地地价确定为农村集体建设用地所有者权益的增加值。

ii.广东省江门市蓬江区

江门市蓬江区的集体建设用地土地增值收益是由于被征用的土地经投资开发后，变成了真正的城市建设用地，土地的性能发生变化了，提高了土地利用的经济价值，从而使土地收益能力增加，是土地开发市场价格与成本价格之间的差额。新增建设用地有偿使用费是土地增值收益的一部分，根据全国新增建设用地有偿使用费征收等别划分，江门市蓬江区属第六等，征收标准为56元/平方米，基于工业用途的土地考虑，土地增值收益率取10%。

iii.四川省都江堰市

四川省都江堰市的集体建设用地基准地价估价中，土地增值收益是通过结合划分的土地用途和各个区域的实际情况,并参照乡镇国有土地出让金管理办法标准，商服用地按照地价的25%；农民集中居住用地按照22.5%；工业按照20%计算。

②土地增值收益确定的方法

方法一：

对于以转让或出让方式获得的土地，可转化为具体的公式如下:

$$T=V-A\_{0}[1-1/(1+r)^{n}]/r$$

式中，T—土地增值总收益

V—土地用途变更后剩余年期的价格

A0—土地原用途年收益值

n—土地用途变更后剩余年期

r—原用途下的土地还原率

方法二：

对于无类似土地样点的地区，其计算公式如下：

土地增值收益=(土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润)×土地增值率。土地增值收益在确定土地增值收益率的基础上结合研究区实际确定。

土地增值率的选取：一般地，研究区土地增值收益率按照当地的经济发展水平确定。一种用途先确定一个级别的土地增值率，然后根据一定的递减(递增)幅度来确定其他级别的土地增值率。土地增值率的大小往往遵循以下规则：

1)用途不同，土地增值率不同。一般从高到低排序为：商业—住宅—工业。

2)级别不同，土地增值率不同。一般从高到低排序为：一级—二级—三级。

由于鄂州市集体建设用地交易案例少，本次土地增值收益选取第二种方法。

③鄂州市类似土地交易案例与鄂州市不同区域土地出让平均纯收益征收标准。

通过收集鄂州市内类似土地交易实际案例，如表3-7所示：

**表3-7鄂州市类似土地交易案例**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **地块位置** | **土地用途** | **土地面积(公顷)** | **单价（成交价/土地面积）（元/平方米）** | **总成本（元/平方米）** | **土地增值率** |
| WG（2015）002号 | 鄂州经济开发区青天湖路东侧，滨湖路南北两侧 | 公共设施用地 | 7.49  | 347.44  | 303 | 14.67% |
| G[2015]093 | 葛店开发区东湖路以东 | 科教用地 | 8.10  | 363.16  | 303 | 19.86% |
| G[2017]039 | 鄂城新区鄂东大道北侧葡萄园 | 工业用地 | 6.79  | 321.73  | 303 | 6.18% |
| G[2017]032 | 电商大道以北 | 科教用地 | 4.74  | 319.14  | 303 | 5.33% |
| G[2016]110 | 鄂州经济开发区共青港路与英豪大道交汇处东北角 | 工业用地 | 4.00  | 283.93  | 303 | -6.29% |
| G[2016]078 | 鄂州经济开发区武汉港工业园电力路灯东南侧、英豪大道东南侧 | 工业用地 | 2.02  | 290.86  | 303 | -4.01% |
| G[2016]059 | 开明高新东侧 | 工业用地 | 1.58  | 295.38  | 303 | -2.51% |

结合鄂州市实际情况，并参照鄂州市交易案例和乡镇国有土地出让金管理办法标准，分析现状条件下各个乡镇集体建设用地的利用情况，综合确定鄂州市各个乡镇土地增值收益率。由于现阶段集体建设用地商业和住宅的利用状况差异小，且土地增值收益差距较小，设定商业和住宅的平均土地增值率相同，商住土地增值收益率如下：

**表3-8 鄂州市集体商住用地成本价格构成表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区域** | **乡镇名称** | **土地取得费** | **土地开发费** | **税费** | **利息** | **利润** | **商住平均增值收益率** | **商住用地价格****（元/平方米）** |
| 鄂城区 | 泽林镇 | 93 | 110 | 96 | 5% | 7% | 28% | 429  |
| 燕矶镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 23% | 397  |
| 沙窝乡 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 21% | 390  |
| 碧石渡镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 20% | 387  |
| 杨叶镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 19% | 384  |
| 花湖镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 27% | 410  |
| 长港镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 18% | 381  |
| 杜山镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 24% | 400  |
| 新庙镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 25% | 403  |
| 华容区 | 庙岭镇 | 91 | 110 | 90 | 5% | 7% | 30% | 424  |
| 华容镇 | 91 | 110 | 90 | 5% | 7% | 30% | 424  |
| 段店镇 | 82 | 110 | 89 | 5% | 7% | 17% | 368  |
| 临江乡 | 82 | 110 | 89 | 5% | 7% | 16% | 365  |
| 蒲团乡 | 82 | 110 | 89 | 5% | 7% | 16% | 365  |
| 梁子湖区 | 太和镇 | 78 | 110 | 81 | 5% | 7% | 22% | 368  |
| 东沟镇 | 78 | 110 | 81 | 5% | 7% | 22% | 368  |
| 沼山镇 | 72 | 110 | 79 | 5% | 7% | 15% | 336  |
| 梁子镇 | 72 | 110 | 79 | 5% | 7% | 23% | 360  |
| 涂家垴镇 | 72 | 110 | 79 | 5% | 7% | 15% | 336  |

工业增值收益率确定：通过相关案例比较分析，国有工业用地的增值收益率均较低，因此集体建设用地土地增值收益率确定为2%，同时应用成本逼近法测算乡镇集体工业用地平均价格。

**表3-9 鄂州市集体工业用地成本价格构成表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区域** | **乡镇名称** | **土地取得费** | **土地开发费** | **税费** | **利息** | **利润** | **工业平均增值收益率** | **工业用地价格****（元/平方米）** |
| 鄂城区 | 泽林镇 | 93 | 110 | 96 | 5% | 7% | 2% | 342  |
| 燕矶镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 2% | 329  |
| 沙窝乡 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 2% | 329  |
| 碧石渡镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 2% | 329  |
| 汀祖镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 2% | 329  |
| 花湖镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 2% | 329  |
| 长港镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 2% | 329  |
| 杜山镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 2% | 329  |
| 新庙镇 | 83 | 110 | 95 | 5% | 7% | 2% | 329  |
| 华容区 | 庙岭镇 | 91 | 110 | 90 | 5% | 7% | 2% | 332  |
| 华容镇 | 91 | 110 | 90 | 5% | 7% | 2% | 332  |
| 段店镇 | 82 | 110 | 89 | 5% | 7% | 2% | 321  |

**续表3-9 鄂州市集体工业用地成本价格构成表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区域** | **乡镇名称** | **土地取得费** | **土地开发费** | **税费** | **利息** | **利润** | **工业平均增值收益率** | **工业用地价格****（元/平方米）** |
| 华容区 | 临江乡 | 82 | 110 | 89 | 5% | 7% | 2% | 321  |
| 蒲团乡 | 82 | 110 | 89 | 5% | 7% | 2% | 321 |
| 梁子湖区 | 太和镇 | 78 | 110 | 81 | 5% | 7% | 2% | 307  |
| 东沟镇 | 78 | 110 | 81 | 5% | 7% | 2% | 307  |
| 沼山镇 | 72 | 110 | 79 | 5% | 7% | 2% | 298  |
| 梁子镇 | 72 | 110 | 79 | 5% | 7% | 2% | 298  |
| 涂家垴镇 | 72 | 110 | 79 | 5% | 7% | 2% | 298  |

**表3-10鄂州市各乡镇国有工业用地末级价格表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **区域** | **乡镇名称** | **乡镇基础价格（元/平方米）** |
| 鄂城区 | 泽林镇 | 270 |
| 燕矶镇 | 272 |
| 沙窝乡 | 240 |
| 碧石渡镇 | 225 |
| 汀祖镇 | 240 |
| 花湖镇 | 255 |
| 长港镇 | 225 |
| 杜山镇 | 270 |
| 新庙镇 | 270 |
| 华容区 | 庙岭镇 | 255 |
| 华容镇 | 255 |
| 段店镇 | 210 |
| 临江乡 | 240 |
| 蒲团乡 | 210 |
| 梁子湖区 | 太和镇 | 225 |
| 东沟镇 | 210 |
| 沼山镇 | 210 |
| 梁子镇 | 225 |
| 涂家垴镇 | 205 |

由表3-9和3-10可知，应用成本法测算的乡镇集体工业用地价格，高于同乡镇国有工业用地价格，同时与实际乡镇工业用地价格明显不符，因此集体建设用地价格的确定选择应用国有建设用地基准地价修正法确定。

综上，成本逼近法计算结果为乡镇集体建设用地的平均地价，由于集体建设用地质量空间分布存在差异性，不同位置的集体建设用土地开发费、利润以及土地增值收益也存在差异性。在对评估区域集体建设用地土地质量产生重要影响的因素进行归纳分析的基础上，对成本法计算的各乡镇商住用地的平均价格进行修正，计算各个行政村的集体商住用地基准地价。

（2）乡镇国有建设用地基准地价修正法

利用各乡镇集体建设用地定级图与乡镇基准地价图进行空间叠加，如图3-2。集体建设用地定级分值由中心到外围逐渐变低，设定相加区域内集体建设用地与国有建设用地符合同权同价的原则，利用相交区域的乡镇基准地价和的集体建设用地综合分值建立数学模型，计算外围相应区域的集体建设用地价格。



**图3-2 定级分值与基准地价空间叠加示意图**

a.将乡镇商业、住宅、工业国有建设用地基准地价覆盖区域图与集体建设用地定级图进行空间叠加，计算相交区域内的乡镇基准地价与对应的集体建设用地定级分值；

b.依据集体建设用地的定级分值与乡镇基准地价建立回归模型，计算乡镇内部不同村庄集体建设用地价格。

$V\_{f}=W\_{f}\*Q\_{f}$ (1)

式中：—集体建设用地土地价格；

—相交区域基准地价；

—修正系数值；

### 3.3.3两种方法评估集体建设用地价格结果对比

坚持同权同价的前提下，现阶段集体建设用地与国有建设用地在权利保障等各个方面还是存在一定差异，由于鄂州市工业用地价格分布区域特征不显著，且价格的市场发育度较低，因此只对对两种方法测算的商业和住宅用地价格进行对比，结果如下表：

**表3-11成本法与基准地价修正法商住用地价格对比表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **级别** | **级别地价（元/㎡）** | **村名** | **成本法地价（元/㎡）** | **基准地价修正法地价（元/㎡）** | **差值（修正地价-成本地价）****（元/㎡）** |
| 华容镇 | Ⅰ | 402 | 杨巷村 | 486  | 583  | 97  |
| 凉亭村 | 478  | 574  | 96  |
| 廖铭村 | 443  | 534  | 91  |
| 韩畈村 | 434  | 525  | 91  |
| 熊咀村 | 415  | 503  | 88  |
| Ⅱ | 287  | 芦花村 | 395  | 411  | 16  |
| 牌坊村 | 385  | 402  | 17  |
| 杨田村 | 379  | 396  | 17  |
| 包王村 | 367  | 384  | 17  |
| 段店镇 | Ⅰ | 351 | 孔关村 | 387  | 357  | -30  |
| 孙彭村 | 386  | 355  | -31  |
| 灯塘村 | 367  | 340  | -27  |
| 百席村 | 366  | 339  | -27  |
| 武圣村 | 364  | 337  | -27  |
| 刘弄村 | 350  | 326  | -24  |
| 中咀村 | 343  | 320  | -23  |
| 四份村 | 339  | 317  | -22  |
| Ⅱ | 306 | 中湾村 | 337  | 314  | -23  |
| 上湖村 | 329  | 308  | -21  |
| 三江村 | 329  | 308  | -21  |
| 罗湖村 | 322  | 302  | -20  |
| 庄屋村 | 317  | 298  | -19  |
| 泥矶村 | 306  | 290  | -16  |
| 张湾村 | 296  | 281  | -15  |
| 陶胡村 | 276  | 279  | 3  |
| 燕矶镇 | Ⅰ | 365 | 燕矶村 | 440  | 476  | 36  |
| 路牌村 | 436  | 472  | 36  |
| 车湖村 | 431  | 467  | 36  |
| 杜湾村 | 425  | 461  | 36  |
| 坝角村 | 434  | 471  | 37  |
| Ⅱ | 282 | 青山村 | 335  | 371  | 36  |

通过对比国有建设用地修正法计算结果与成本逼近法测算的结果可知，修正法测算的商业和住宅结果大都高于成本法测算的结果，差值为成本价格的0-25%之间，部分农业为主的乡镇测算低于成本法测算结果，其原因是相关规划和用途管制的影响，总体结果符合预期，因此成本法测算的商住用地价格更为合理。

### 3.3.4行政村集体建设用地价格评估

由于市场发育度低，地价样点数量稀少，依据综合定级分值确定各行政村集体建设用地价格的区域修正系数。各行政村集体商业、住宅用地价格确定：以成本法计算的相应乡镇集体商业、住宅用地平均价格为基础，乘以相应的区域修正系数，确定各行政村的集体商业、住宅用地价格；各行政村集体工业用地价格确定：以相应乡镇国有工业用地末级价格作为基础，乘以相应的区域修正系数，确定各行政村集体工业用地价格。行政村区域修正系数表如下：

**表3-12鄂州市鄂城区各行政村集体建设用地价格表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **村名** | **区域修正系数** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 泽林镇 | 团结村 | 1.07 | 1 | 457 | 270 |
| 建新村 | 1.06 | 1 | 454 | 269 |
| 泽林镇 | 大山村 | 1.03 | 0.97 | 442 | 261 |
| 杨方村 | 1.02 | 0.95 | 437 | 258 |
| 成海村 | 1 | 0.94 | 431 | 254 |
| 涂桥村 | 0.99 | 0.93 | 423 | 250 |
| 陈桥村 | 0.88 | 0.83 | 378 | 223 |
| 兴桥村 | 0.81 | 0.76 | 350 | 206 |
| 泽林镇农场 | 0.68 | 0.64 | 291 | 172 |
| 碧石渡镇 | 李边村 | 1.21 | 1 | 466 | 225 |
| 树岭村 | 1.13 | 0.94 | 437 | 211 |
| 黄咀村 | 1.05 | 0.87 | 405 | 196 |
| 金盆村 | 1.11 | 0.92 | 428 | 206 |
| 虹桥村 | 1.04 | 0.86 | 401 | 194 |
| 卢家湾村 | 0.85 | 0.7 | 327 | 158 |
| 碧石村 | 0.96 | 0.79 | 370 | 179 |
| 文武村 | 0.96 | 0.8 | 372 | 179 |
| 龙会村 | 0.73 | 0.6 | 281 | 136 |
| 汀祖镇 | 王边村 | 1.07 | 0.9 | 406 | 216 |
| 吴垴村 | 1 | 0.84 | 380 | 202 |
| 丁祖村 | 1.09 | 0.91 | 414 | 220 |
| 丁坳村 | 1.19 | 1 | 453 | 240 |
| 桂花村 | 1.05 | 0.88 | 400 | 212 |
| 刘畈村 | 0.86 | 0.73 | 329 | 175 |
| 洪山村 | 0.79 | 0.66 | 300 | 159 |

**续表3-12鄂州市鄂城区各行政村集体建设用地价格表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **村名** | **区域修正系数** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 汀祖镇 | 刘显村 | 0.9 | 0.76 | 344 | 183 |
| 凤凰村 | 0.88 | 0.74 | 336 | 179 |
| 王寿村 | 0.84 | 0.7 | 318 | 169 |
| 刘云村 | 0.85 | 0.72 | 325 | 172 |
| 石桥村 | 0.74 | 0.62 | 280 | 149 |
| 李坳村 | 0.59 | 0.5 | 226 | 120 |
| 杨王村 | 0.6 | 0.5 | 228 | 121 |
| 董胜村 | 0.45 | 0.38 | 170 | 91 |
| 张祖村 | 0.58 | 0.49 | 220 | 117 |
| 岳石洪村 | 0.61 | 0.51 | 231 | 123 |
| 杨岗村 | 0.65 | 0.55 | 247 | 131 |
| 华伍村 | 0.6 | 0.5 | 228 | 121 |
| 燕矶镇 | 燕矶村 | 1.11 | 1 | 440 | 272 |
| 路牌村 | 1.1 | 0.99 | 436 | 270 |
| 车湖村 | 1.09 | 0.98 | 431 | 267 |
| 杜湾村 | 1.07 | 0.97 | 425 | 263 |
| 燕矶镇 | 坝角村 | 1.09 | 0.99 | 434 | 270 |
| 青山村 | 0.84 | 0.76 | 335 | 207 |
| 杜山镇 | 东港村 | 1.14 | 1 | 457 | 270 |
| 柯营村 | 1.09 | 0.95 | 435 | 258 |
| 路口村 | 1.09 | 0.96 | 436 | 259 |
| 下王村 | 0.93 | 0.82 | 372 | 221 |
| 三山村 | 0.8 | 0.7 | 320 | 190 |
| 三山农场 | 0.69 | 0.6 | 276 | 163 |
| 省物探地质队 | 0.69 | 0.6 | 276 | 163 |
| 新庙镇 | 水月村 | 1 | 1 | 403 | 270 |
| 花湖镇 | 八庙村 | 0.76 | 0.94 | 312 | 239 |
| 白龙村 | 0.79 | 0.98 | 325 | 249 |
| 阮湾村 | 0.81 | 1 | 332 | 255 |
| 东庙村 | 0.79 | 0.97 | 324 | 248 |
| 长港镇 | 峒山村 | 1.02 | 1 | 388 | 225 |
| 夏沟村 | 0.91 | 0.89 | 345 | 199 |
| 高沟村 | 0.87 | 0.85 | 331 | 192 |
| 东沟村 | 0.78 | 0.76 | 296 | 171 |
| 沙窝乡 | 沙窝村 | 1.08 | 1 | 420 | 240 |
| 宝团村 | 1.07 | 0.86 | 416 | 206 |
| 赵寨村 | 1.05 | 0.87 | 409 | 208 |
| 胡桥村 | 0.96 | 0.68 | 375 | 164 |

**表3-13鄂州市华容区各行政村集体建设用地价格表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **村名** | **区域修正系数** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 蒲团乡 | 郭垱村 | 1.06 | 1 | 388 | 210 |
| 大庙村 | 1.06 | 1 | 387 | 209 |
| 何桥村 | 1.05 | 0.98 | 382 | 206 |
| 小港村 | 0.99 | 0.93 | 360 | 195 |
| 上倪村 | 0.97 | 0.91 | 353 | 190 |
| 石竹村 | 0.96 | 0.91 | 351 | 190 |
| 横山村 | 0.94 | 0.88 | 344 | 185 |
| 瓜圻村 | 0.94 | 0.88 | 342 | 184 |
| 临江乡 | 王埠村 | 0.93 | 1 | 338 | 240 |
| 庙岭镇 | 栈咀村 | 0.89 | 1 | 375 | 255 |
| 华容镇 | 杨巷村 | 1.15 | 1 | 486 | 255 |
| 凉亭村 | 1.13 | 0.98 | 478 | 251 |
| 华容镇 | 廖铭村 | 1.04 | 0.91 | 443 | 232 |
| 韩畈村 | 1.02 | 0.89 | 434 | 228 |
| 熊咀村 | 0.98 | 0.85 | 415 | 218 |
| 芦花村 | 0.93 | 0.82 | 395 | 209 |
| 牌坊村 | 0.91 | 0.8 | 385 | 204 |
| 杨田村 | 0.89 | 0.79 | 379 | 201 |
| 包王村 | 0.87 | 0.76 | 367 | 195 |
| 段店镇 | 孔关村 | 1.05 | 1 | 387 | 210 |
| 孙彭村 | 1.05 | 1 | 386 | 209 |
| 灯塘村 | 1 | 0.95 | 367 | 199 |
| 百席村 | 0.99 | 0.95 | 366 | 199 |
| 武圣村 | 0.99 | 0.94 | 364 | 197 |
| 刘弄村 | 0.95 | 0.9 | 350 | 189 |
| 中咀村 | 0.93 | 0.88 | 343 | 186 |
| 四份村 | 0.92 | 0.87 | 339 | 184 |
| 中湾村 | 0.91 | 0.87 | 337 | 182 |
| 上湖村 | 0.89 | 0.85 | 329 | 178 |
| 三江村 | 0.89 | 0.85 | 329 | 178 |
| 罗湖村 | 0.87 | 0.83 | 322 | 174 |
| 庄屋村 | 0.86 | 0.82 | 317 | 171 |
| 泥矶村 | 0.83 | 0.79 | 306 | 166 |
| 张湾村 | 0.8 | 0.77 | 296 | 161 |
| 陶胡村 | 0.75 | 0.71 | 276 | 149 |

**表3-14鄂州市梁子湖区各行政村集体建设用地价格表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **村名** | **区域修正系数** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 梁子镇 | 长岭居委会 | 1.24 | 1 | 448 | 225 |
| 沙湾村 | 1.23 | 0.99 | 443 | 223 |
| 梁子居委会 | 1.19 | 0.96 | 428 | 215 |
| 刘斌村 | 1.19 | 0.96 | 427 | 215 |
| 毛塘村 | 0.84 | 0.68 | 303 | 153 |
| 磨刀矶村 | 0.82 | 0.66 | 295 | 148 |
| 太和镇 | 子坛村 | 1.21 | 1 | 446 | 225 |
| 谢埠村 | 1.14 | 0.94 | 421 | 212 |
| 金坜村 | 1.12 | 0.92 | 413 | 207 |
| 朝英村 | 1.03 | 0.85 | 380 | 191 |
| 谢培村 | 1 | 0.83 | 369 | 186 |
| 新城村 | 0.96 | 0.79 | 352 | 177 |
| 柯畈村 | 0.93 | 0.77 | 342 | 172 |
| 花黄村 | 0.93 | 0.77 | 342 | 172 |
| 花贺村 | 0.91 | 0.74 | 334 | 168 |
| 马龙村 | 0.87 | 0.71 | 320 | 161 |
| 新屋村 | 0.79 | 0.65 | 293 | 147 |
| 狮子口村 | 0.77 | 0.64 | 284 | 143 |
| 农科村 | 0.76 | 0.62 | 279 | 140 |
| 狮子口水库 | 0.7 | 0.58 | 259 | 131 |
| 新建村 | 0.7 | 0.58 | 258 | 131 |
| 吴伯浩村 | 0.64 | 0.52 | 235 | 118 |
| 胡进村 | 0.61 | 0.5 | 225 | 113 |
| 陈太村 | 0.57 | 0.47 | 211 | 106 |
| 上洪村 | 0.53 | 0.46 | 197 | 104 |
| 东边朱村 | 0.53 | 0.46 | 196 | 104 |
| 牛石村 | 0.53 | 0.45 | 194 | 101 |
| 邱山村 | 0.51 | 0.43 | 186 | 101 |
| 东沟镇 | 余湾村 | 1.09 | 1 | 402 | 210 |
| 大桥村 | 0.99 | 0.91 | 364 | 190 |
| 茅圻村 | 0.94 | 0.86 | 348 | 181 |
| 伯岩村 | 0.89 | 0.81 | 326 | 170 |
| 垅塘村 | 0.84 | 0.77 | 307 | 161 |
| 徐山村 | 0.81 | 0.74 | 298 | 155 |
| 刘河村 | 0.7 | 0.64 | 256 | 134 |
| 涂家垴镇 | 太平村 | 1.2 | 1 | 402 | 205 |
| 白云村 | 0.98 | 0.82 | 330 | 169 |
| 斗山村 | 0.98 | 0.82 | 328 | 168 |

**续表3-14鄂州市梁子湖区各行政村集体建设用地价格表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **村名** | **区域修正系数** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 涂家垴镇 | 雷咀村 | 0.95 | 0.79 | 319 | 163 |
| 庙塘村 | 0.93 | 0.78 | 312 | 159 |
| 沙咀村 | 0.91 | 0.77 | 307 | 157 |
| 涂镇村 | 0.91 | 0.77 | 307 | 157 |
| 三九村 | 0.87 | 0.73 | 293 | 149 |
| 下杨村 | 0.86 | 0.71 | 288 | 147 |
| 熊易村 | 0.82 | 0.68 | 275 | 140 |
| 万秀村 | 0.81 | 0.67 | 271 | 138 |
| 官塘村 | 0.78 | 0.57 | 263 | 116 |
| 王桥村 | 0.77 | 0.56 | 257 | 114 |
| 官田村 | 0.75 | 0.54 | 251 | 111 |
| 南阳村 | 0.73 | 0.53 | 246 | 109 |
| 宅俊村 | 0.73 | 0.53 | 246 | 109 |
| 花园村 | 0.73 | 0.53 | 244 | 108 |
| 林科所 | 0.71 | 0.52 | 239 | 106 |
| 徐桥村 | 0.71 | 0.51 | 239 | 105 |
| 上鲁村 | 0.7 | 0.51 | 236 | 104 |
| 张远村 | 0.68 | 0.5 | 227 | 103 |
| 河头村 | 0.68 | 0.49 | 227 | 101 |
| 徐连村 | 0.65 | 0.49 | 219 | 100 |
| 公友村 | 0.59 | 0.49 | 199 | 100 |
| 畈但村 | 0.58 | 0.49 | 194 | 100 |
| 天山村 | 0.56 | 0.49 | 189 | 100 |
| 王营村 | 0.57 | 0.49 | 193 | 100 |
| 沼山镇 | 桐油村 | 1.1 | 1 | 368 | 210 |
| 湖瓢村 | 0.97 | 0.88 | 327 | 186 |
| 居委会 | 0.96 | 0.88 | 322 | 184 |
| 王铺村 | 0.95 | 0.87 | 319 | 182 |
| 楠竹村 | 0.95 | 0.87 | 318 | 182 |
| 夏咀村 | 0.94 | 0.86 | 317 | 181 |
| 牛山村 | 0.93 | 0.84 | 311 | 177 |
| 永塘村 | 0.86 | 0.79 | 290 | 165 |
| 新桥村 | 0.86 | 0.78 | 288 | 164 |
| 桥柯村 | 0.85 | 0.78 | 286 | 164 |
| 丛林村 | 0.84 | 0.76 | 282 | 161 |
| 朱山东村 | 0.83 | 0.76 | 278 | 159 |
| 东井村 | 0.8 | 0.73 | 268 | 153 |
| 少丰村 | 0.78 | 0.71 | 262 | 149 |

**续表3-14鄂州市梁子湖区各行政村集体建设用地价格表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **村名** | **区域修正系数** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 沼山镇 | 畈雄村 | 0.78 | 0.71 | 261 | 148 |
| 下柯村 | 0.74 | 0.68 | 250 | 142 |
| 沼山村 | 0.7 | 0.64 | 235 | 134 |
| 沼山林场 | 0.66 | 0.6 | 223 | 127 |
| 洪内村 | 0.64 | 0.58 | 215 | 122 |

**3.4集体建设用地修正体系编制**

### 3.4.1休闲农业和乡村旅游设施用地修正

由于现阶段集体商业用地发育不成熟，集体商业用地和住宅用地的增值收益率差异较小。在乡村振兴的背景下，有条件的行政村利用集体建设用地建设餐饮、住宿、农家乐等经营性项目，如果用地符合相关规划，通过审批后，其利用状况和土地增值收益与一般集体建设用地效益产生了较大差异，不宜采用商住用地合一的基准地价，其地价可在原结果基础上进行地价调整。

地价调整系数：通过将集体商住用地价格与乡镇国有商业用地价格比较分析，确定休闲农业和乡村旅游设施用地地价调整系数。

统计分析鄂州市各乡镇国有商业用地基准地价的级差，其平均值等于30%；由于集体商业用地与国有商业用地的平均地价存在一定级差，当集体商业用地用于农家乐等经营性项目时，其平均价格与乡镇国有商业用地的平均价格也存在一定的级差，为使集体经营性项目用地平均价格与乡镇镇国有商业用地价格保持一定级差，设定二者级差的最大值为30%。

计算乡镇集体商业用地平均地价与同乡镇国有商业用地平均地价的级差，以级差的70%作为集体经营性项目用地价格的最大调整值，从而建立不同乡镇在利用集体建设用地建设餐饮、住宿、农家乐等经营性项目时价格的调整区间，其调整系数区间如表3-15。

**表3-15鄂州市集体经营性建设用地价格调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **区域** | **乡镇名称** | **集体商业用地价格（元/㎡）** | **国有商业用地价格（元/㎡）** | **地价级差（%）** | **地价调整最大值** | **地价调整系数** |
| 鄂城区 | 泽林镇 | 407 | 1250 | 0.67 | 0.47  | [1-1.47] |
| 燕矶镇 | 397 | 1013 | 0.61 | 0.43  | [1-1.43] |
| 沙窝乡 | 390 | 911 | 0.57 | 0.40  | [1-1.40] |
| 碧石渡镇 | 387 | 744 | 0.48 | 0.34  | [1-1.34] |
| 汀祖镇 | 381 | 783 | 0.51 | 0.36  | [1-1.36] |
| 花湖镇 | 323 | 1020 | 0.68 | 0.48  | [1-1.48] |
| 长港镇 | 381 | 699 | 0.45 | 0.32  | [1-1.32] |
| 杜山镇 | 367 | 1050 | 0.65 | 0.46  | [1-1.46] |
| 新庙镇 | 403 | 980 | 0.59 | 0.41  | [1-1.41] |
| 华容区 | 庙岭镇 | 375 | 1210 | 0.69 | 0.48  | [1-1.48] |
| 华容镇 | 424 | 1194 | 0.64 | 0.45  | [1-1.45] |
| 段店镇 | 368 | 719 | 0.49 | 0.34  | [1-1.34] |
| 临江乡 | 338 | 953 | 0.65 | 0.46  | [1-1.45] |
| 蒲团乡 | 365 | 704 | 0.48 | 0.34  | [1-1.34] |
| 梁子湖区 | 太和镇 | 368 | 830 | 0.56 | 0.39  | [1-1.39] |
| 东沟镇 | 368 | 725 | 0.49 | 0.34  | [1-1.34] |
| 沼山镇 | 336 | 710 | 0.53 | 0.37  | [1-1.37] |
| 梁子镇 | 360 | 890 | 0.6 | 0.42  | [1-1.42] |
| 涂家垴镇 | 336 | 659 | 0.49 | 0.34  | [1-1.34] |

### 3.4.2个别因素修正系数编制

本次集体建设用地修正包括容积率修正、年期修正、开发程度修正。目前，集体建设用地地价体系还没有相应的规范，主要参考乡镇基准地价的基础上确定，本次集体建设用地个别因素修正体系采用乡镇镇末级的修正系数。

**表3-16商业住宅用地容积率修正系数表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **容积率** | **商业** | **住宅** |
| 1 | 0.7005 | 1.3491  |
| 1.1 | 0.7501 | 1.2699  |
| 1.2 | 0.8048 | 1.1954  |
| 1.3 | 0.8647 | 1.1256  |
| 1.4 | 0.9297  | 1.0605  |
| 1.5 | 1.0000  | 1.0000  |
| 1.6 | 1.0228 | 1.0244 |
| 1.7 | 1.1027 | 1.1002 |
| 1.8 | 1.1878 | 1.1806 |
| 1.9 | 1.2780 | 1.2658 |

**续表3-16商业住宅用地容积率修正系数表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **容积率** | **商业** | **住宅** |
| 2 | 1.3734 | 1.3556 |
| 2.1 | 1.4739 | 1.4501 |
| 2.2 | 1.5796 | 1.5492 |
| 2.3 | 1.6905 | 1.6531 |
| 2.4 | 1.8065 | 1.7616 |
| 2.5 | 1.9276 | 1.8748 |
| 2.6 | 2.0539 | 1.9927 |
| 2.7 | 2.1854 | 2.1152 |
| 2.8 | 2.322 | 2.2424 |
| 2.9 | 2.4638 | 2.3743 |
| 3 | 2.6108 | 2.5109 |
| 3.1 | 2.7629 | 2.6521 |
| 3.2 | 2.9201 | 2.798 |
| 3.3 | 3.0825 | 2.9486 |
| 3.4 | 3.2501 | 3.1038 |
| 3.5 | 3.4228 | 3.2638 |
| 3.6 | 3.6007 | 3.4284 |
| 3.7 | 3.7837 | 3.5977 |
| 3.8 | 3.9719 | 3.7716 |
| 3.9 | 4.1653 | 3.9503 |
| 4 | 4.3638 | 4.1336 |
| 4.1 | 4.7758  | 4.3277  |
| 4.2 | 4.9898  | 4.5220  |
| 4.3 | 5.2089  | 4.7211  |
| 4.4 | 5.4331  | 4.9250  |
| 4.5 | 5.6626  | 5.1337  |
| 4.6 | 5.8971  | 5.3473  |
| 4.7 | 6.1369  | 5.5657  |
| 4.8 | 6.3818  | 5.7889  |
| 4.9 | 6.6318  | 6.0169  |
| 5 | 6.8870  | 6.2497  |

注：除表中列出的容积率修正系数外，其它容积率修正通过表中相临容积率对应修正系数线性内插计算获取。容积率小于1的，取容积率1的修正系数，容积率大于5的，取容积率5的修正系数。

**表3-17商业用地使用年限修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 修正系数 | 0.0715  | 0.1383  | 0.2005  | 0.2586  | 0.3128  | 0.3633  | 0.4105  | 0.4545  |
| 使用年期 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 修正系数 | 0.4955  | 0.5338  | 0.5695  | 0.6028  | 0.6339  | 0.6629  | 0.6900  | 0.7152  |
| 使用年期 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| 修正系数 | 0.7388  | 0.7608  | 0.7813  | 0.8004  | 0.8182  | 0.8349  | 0.8504  | 0.8649  |

**续表3-17商业用地使用年限修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 |
| 修正系数 | 0.8784  | 0.8910  | 0.9028  | 0.9137  | 0.9240  | 0.9335  | 0.9424  | 0.9507  |
| 使用年期 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9585  | 0.9657  | 0.9725  | 0.9788  | 0.9846  | 0.9901  | 0.9952  | 1.0000  |

根据公式：修正系数=获取。

**表3-18住宅用地使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 修正系数 | 0.0621  | 0.1204  | 0.1752  | 0.2265  | 0.2747  | 0.3200  | 0.3625  |
| 使用年期 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 修正系数 | 0.4024  | 0.4398  | 0.4749  | 0.5079  | 0.5388  | 0.5679  | 0.5951  |
| 使用年期 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 修正系数 | 0.6207  | 0.6447  | 0.6673  | 0.6884  | 0.7083  | 0.7269  | 0.7444  |
| 使用年期 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 修正系数 | 0.7609  | 0.7763  | 0.7908  | 0.8043  | 0.8171  | 0.8291  | 0.8403  |
| 使用年期 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 |
| 修正系数 | 0.8508  | 0.8607  | 0.8700  | 0.8787  | 0.8869  | 0.8946  | 0.9018  |
| 使用年期 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 |
| 修正系数 | 0.9086  | 0.9149  | 0.9209  | 0.9265  | 0.9317  | 0.9366  | 0.9413  |
| 使用年期 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 |
| 修正系数 | 0.9456  | 0.9497  | 0.9535  | 0.9571  | 0.9605  | 0.9636  | 0.9666  |
| 使用年期 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 |
| 修正系数 | 0.9694  | 0.9720  | 0.9745  | 0.9768  | 0.9789  | 0.9810  | 0.9829  |
| 使用年期 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 |
| 修正系数 | 0.9847  | 0.9863  | 0.9879  | 0.9894  | 0.9908  | 0.9921  | 0.9933  |
| 使用年期 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9944  | 0.9955  | 0.9965  | 0.9975  | 0.9984  | 0.9992  | 1.0000  |

注：根据公式：修正系数=获取。

**表3-19工业用地使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 修正系数 | 0.0590  | 0.1147  | 0.1673  | 0.2170  | 0.2639  |
| 使用年期 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.3083  | 0.3501  | 0.3896  | 0.4270  | 0.4622  |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 修正系数 | 0.4955  | 0.5269  | 0.5566  | 0.5847  | 0.6111  |
| 使用年期 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.6361  | 0.6597  | 0.6820  | 0.7031  | 0.7230  |

**续表3-19工业用地使用年期修正系数表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| 修正系数 | 0.7418  | 0.7595  | 0.7763  | 0.7921  | 0.8070  |
| 使用年期 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8211  | 0.8345  | 0.8470  | 0.8589  | 0.8701  |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 |
| 修正系数 | 0.8807  | 0.8907  | 0.9002  | 0.9091  | 0.9175  |
| 使用年期 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9255  | 0.9330  | 0.9401  | 0.9468  | 0.9532  |
| 使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 |
| 修正系数 | 0.9591  | 0.9648  | 0.9701  | 0.9752  | 0.9799  |
| 使用年期 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9844  | 0.9886  | 0.9926  | 0.9964  | 1.0000  |

注：根据公式：修正系数=获取。

**表3-20开发程度修正表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **开发程度** | **通路** | **供电** | **通讯** | **通上水** | **通下水** | **通气** | **土地平整** |
| 开发费用 | 25-40 | 20-40 | 20-25 | 20-30 | 25-40 | 40-50 | 20 |
| 说明：当待估宗地开发程度与本次集体建设用地基准地价相应设定开发程度不符时，使用本修正系数表进行修正。当待估宗地开发程度没有达到设定程度，在评估单位地价时应减去相应开发费用，当待估宗地开发程度超过设定程度，在评估单位地价时应加上相应开发费用。 |

**第四章 集体建设用地基准地价成果分析**

**4.1基准地价结果确定**

以成本法测算的价格为依据，以乡镇为单位，集体商住用地价格利用测算的乡镇平均价格乘以各个行政村的区域修正系数，得到各个行政村集体商住用地价格，集体工业用地价格利用同乡镇国有工业用地末级格乘以各个行政村的区域修正系数进行修正，得到各个行政村集体工业用地价格。同时依据各个行政村所在的级别，测算乡镇不同级别的集体建设用地价格，最终确定鄂州市19个乡镇集体建设用地基准地价结果如表4-1。

**表4-1 鄂州市各乡镇集体建设用地级别基准地价表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **区名** | **乡镇名称** | **级别** | **级别地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** |
| 鄂城区 | 泽林镇 | Ⅰ | 448  | 264  |
| Ⅱ | 427  | 252  |
| Ⅲ | 339  | 200  |
| 碧石渡镇 | Ⅰ | 466  | 225  |
| Ⅱ | 418  | 202  |
| Ⅲ | 337  | 163  |
| 汀祖镇 | I | 411  | 218  |
| Ⅱ | 319  | 169  |
| Ⅲ | 222  | 118  |
| 燕矶镇 | Ⅰ | 433  | 268  |
| Ⅱ | 335  | 207  |
| 杜山镇 | Ⅰ | 425  | 252  |
| Ⅱ | 291  | 172  |
| 新庙镇 | Ⅰ | 403  | 270  |
| 花湖镇 | Ⅰ | 323  | 248  |
| 长港镇 | Ⅰ | 388  | 225  |
| Ⅱ | 338  | 196  |
| Ⅲ | 296 | 171  |
| 沙窝乡 | Ⅰ | 420 | 240 |
| Ⅱ | 400  | 193  |
| 华容区 | 蒲团乡 | Ⅰ | 386  | 208  |
| Ⅱ | 350  | 189  |
| 临江乡 | Ⅰ | 338  | 240  |
| 庙岭镇 | Ⅰ | 375 | 255  |

**续表4-1 鄂州市各乡镇集体建设用地级别基准地价表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **区名** | **乡镇名称** | **级别** | **级别地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** |
| 华容区 | 华容镇 | Ⅰ | 451  | 237  |
| Ⅱ | 382  | 202  |
| 段店镇 | Ⅰ | 366  | 198  |
| Ⅱ | 317  | 171  |
| 梁子湖区 | 梁子镇 | Ⅰ | 391 | 197 |
| 太和镇 | Ⅰ | 406  | 204 |
| Ⅱ | 306  | 154 |
| Ⅲ | 206  | 107 |
| 东沟镇 | Ⅰ | 360 | 188 |
| Ⅱ | 287 | 150 |
| 涂家垴镇 | Ⅰ | 312 | 159 |
| Ⅱ | 245  | 109 |
| Ⅲ | 204  | 100 |
| 沼山镇 | Ⅰ | 329  | 187 |
| Ⅱ | 281  | 160 |
| Ⅲ | 231  | 131  |

**4.2各乡镇集体建设用地基准地价对比分析**

为更了解各个区的具体集体建设用地基准地价的情况，以乡镇为单位分析各区的乡镇集体建设用地基准地价之间差异。

### 4.2.1商住用地基准地价对比

鄂城区涉及9个乡镇的集体商住用地基准地价评估。一级集体商住用地中，碧石渡镇的土地价格最高为466元/$m^{2}$；而新庙镇、花湖镇只有一级土地，其中，花湖镇的一级地价格仅为323元/$m^{2}$，排序为末位，其他7个乡镇的一级商住用地价格均在388-448元/$m^{2}$之间；二级土地中，泽林镇土地价格为最高达427元/$m^{2}$，杜山镇土地价格最低为291元/$m^{2}$，其它5个乡镇土地价格在319-418元/$m^{2}$之间；鄂城区的泽林镇、碧石渡镇、汀祖镇和长港镇等4个镇存在第三级土地，其中，泽林镇的商住用地价格保持最高为339元/$m^{2}$，碧石渡镇次之为337元/$m^{2}$，长港镇第三为296元/$m^{2}$，汀祖镇排名末位，土地价格为222元/$m^{2}$。

华容区包括5个乡镇的集体商住用地基准地价评估。一级集体商住用地中，华容镇的土地价格达最高为451元/$m^{2}$，临江乡的土地价格最低仅为338元/$m^{2}$，其他乡镇的土地价格在366-386元/$m^{2}$之间；二级集体商住用地涉及蒲团乡、华容镇和段店镇等3个乡镇，其中，华容镇的土地价格序位第一为382元/$m^{2}$，蒲团乡土地价格为350元/$m^{2}$，段店镇序位为末位土地价格为317元/$m^{2}$。

梁子湖区包括5个乡镇的集体商住用地基准地价评估。其中，一级集体商住用地中，太和镇土地价格最高为406元/$m^{2}$，梁子镇次之为391元/$m^{2}$，最低的土地价格是涂家垴镇为312元/$m^{2}$；二级集体商住用地中，太和镇的土地价格仍最高为306元/$m^{2}$，位列第一，东沟镇次之为287元/$m^{2}$，涂家垴镇仍为最低为245元/$m^{2}$；仅太和镇、涂家垴镇和沼山镇等3个镇存在三级集体商住用地，沼山镇的土地价格最高为231元/$m^{2}$，太和镇次之为206元/$m^{2}$，涂家垴镇商住用地价格稍低仍排序末位价格为204元/$m^{2}$。

### 4.2.2工业用地基准地价对比

鄂城区的集体工业用地基准地价评估中，燕矶镇的一级工业土地价格最高为268元/$m^{2}$，汀祖镇工业用地价格最低为218元/$m^{2}$，其他乡镇工业用地价格均在225-264元/$m^{2}$。二级工业用地中，泽林镇价格最高为252元/$m^{2}$，汀祖镇工业用地价格最低为169元/$m^{2}$，其他乡镇工业用地价格均在172-202元/$m^{2}$之间。三级工业用地涉及4个乡镇，其中，泽林镇的工业用地价格最高为200元/$m^{2}$，碧石渡镇次之为163元/$m^{2}$，汀祖镇工业土地价格最低为118元/$m^{2}$，长港镇工业土地价格为171元/$m^{2}$。

华容区的集体工业用地基准地价评估中涉及两个级别的价格。一级工业土地价格中，庙岭镇的价格最高为255元/$m^{2}$，临江乡和华容镇的工业价格分别序位第二和第三，价格分别为240元/$m^{2}$和237元/$m^{2}$，蒲团乡工业用地价格为208元/$m^{2}$，段店镇工业用地价格最低为198元/$m^{2}$；二级工业用地中，涉及蒲团乡、华容镇和段店镇。其中，华容镇的工业价格最高为202元/$m^{2}$，蒲团乡和段店镇的工业价格分别序位第二和末位，价格分别为189元/$m^{2}$和171元/$m^{2}$。

梁子湖区的集体工业用地基准地价评估中涉及三个级别的价格。一级工业土地价格中，太和镇的价格最高为204元/$m^{2}$，梁子镇和东沟镇次之价格为197元/$m^{2}$和188元/$m^{2}$，沼山镇和涂家垴镇的工业价格分别为187元/$m^{2}$和159元/$m^{2}$；二级工业用地中，沼山镇的价格最高为160元/$m^{2}$，涂家垴镇的工业价格最低为109元/$m^{2}$，东沟镇和太和镇等2个镇的价格分别为150元/$m^{2}$和154元/$m^{2}$；三级工业价格涉及3个镇，其中，价格最高的是沼山镇为131元/$m^{2}$，太和镇次之为107元/$m^{2}$，涂家垴镇的价格最低为100元/$m^{2}$。

从以上的比较可以看出，各乡镇的商住用地和工业用地的各级别土地价格存在差异，其原因主要受区域经济发展和区位等因素的影响。随着区域经济的不断发展，用地需求量上升，土地供应量趋紧，国有土地使用权出让价格不断上调，集体建设用地的基准地价也将随之提高。本次评估的基准地价基本与土地市场相适应，采用成本法和修正系数法进行评估是合理的，但随着土地管理规范，集体建设用地市场的发展完善，交易案例的增多，将更多更适合采用收益还原法和市场比较法。

**第五章 总结与建议**

**5.1总结**

我国目前还没出台农村集体建设用地估价的相关技术规定，给本次农村集体建设用地基准地价评估带来一定的难度。在本次基准地价评估中，考虑到集体建设用地与乡镇国有建设用地在土地质量、价格影响因素、、分布和利用特征等方面具有一定的相似性，以《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》作为主要技术依据，参照《集体建设用地定级与基准地价评估技术指引》进行评估。但同时国有建设用地与集体建设用地在土地本身特征和市场的发育情况均存在很大的区别，因此在具体评估中要因地制宜进行差异评估。

（1）土地利用类型

乡镇土地基准地价评估类型主要按照商业、住宅和工业三种用地类型划分。考虑到农村集体建设用地的特殊性，根据鄂州市农村集体建设用地的实际情况，对其集体建设用地进行商住综合评估。

（2）定级单元的划分

乡镇土地基准定级单元的划分一般采用“网格法”，即以土地定级工作地图内图廓的左下角为坐标原点，以一定的间距绘制方格网，每一个网格即为一个定级单元。但农村集体建设用地由于其地域分布、经济构成即村构架等特殊性，将行政村作为最基本的定级单元。

（3）土地估价方法

乡镇土地基准地价评估主要根据城区房地产市场的地价资料，应用地价测算的原理和方法，计算各级别内不同用地类型的样点地价，以土地级别为基础，测算各级别的基准地价。本次鄂州市集体建设用地基准地价评估主要以成本法，并辅之以基准地价系数修正法计算。

**5.2建议**

根据当前集体建设用地地价体系的实际情况，结合评估过程中遇到的问题，对集体建设用地基准地价评估的发展提出了以下两点建议：

（1）集体建设用地地价的评估，要服务于建立城乡统一的建设用地市场。农村集体建设用地与国有建设用地同等权利入市，这个过程中要以城乡统一建设用地市场为指导，才能达到同权同价的效果。建立城乡统一集体建设用地市场，需要把集体建设用地的基准地价与国有建设用地的地价进行科学有效的衔接。

（2）因地而异、科学合理的评估集体建设用地的地价，同时政府应定期公布集体建设用地基准地价。到目前为止，对集体建设用地的价值认识欠缺。集体建设用地价格随意性比较大，导致了灰色土地交易市场，所以要发挥政府的宏观调控作用，完善定期公布基准地价制度，为土地投资者提供更好、更正确的方向。

**附表**

**附表1 鄂州市鄂城区集体建设用地级别与基准地价表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **级别** | **级别地价（元/㎡）** | **村名** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 泽林镇 | Ⅰ | 448  | 264  | 团结村 | 457  | 270  |
| 建新村 | 454  | 269  |
| 大山村 | 442  | 261  |
| 杨方村 | 437  | 258  |
| Ⅱ | 427  | 252  | 成海村 | 431  | 254  |
| 涂桥村 | 423  | 250  |
| Ⅲ | 339  | 200  | 陈桥村 | 378  | 223  |
| 兴桥村 | 350  | 206  |
| 泽林镇农场 | 291  | 172  |
| 碧石渡镇 | Ⅰ | 466  | 225  | 李边村 | 466  | 225  |
| Ⅱ | 418 | 202 | 树岭村 | 437  | 211  |
| 黄咀村 | 405  | 196  |
| 金盆村 | 428  | 206  |
| 虹桥村 | 401  | 194  |
| Ⅲ | 337  | 163  | 卢湾村 | 327  | 158  |
| 碧石村 | 370  | 179  |
| 文武村 | 372  | 179  |
| 龙会村 | 281  | 136  |
| 汀祖镇 | I | 411  | 218  | 王边村 | 406  | 216  |
| 吴垴村 | 380  | 202  |
| 丁祖村 | 414  | 220  |
| 丁坳村 | 453  | 240  |
| 桂花村 | 400  | 212  |
| Ⅱ | 319  | 169  | 刘畈村 | 329  | 175  |
| 洪山村 | 300  | 159  |
| 刘显村 | 344  | 183  |
| 凤凰村 | 336  | 179  |
| 王寿村 | 318  | 169  |
| 刘云村 | 325  | 172  |
| 石桥村 | 280  | 149  |
| Ⅲ | 222  | 118  | 李坳村 | 226  | 120  |
| 杨王村 | 228  | 121  |
| 董胜村 | 170  | 91  |
| 张祖村 | 220  | 117  |
| 岳石洪村 | 231  | 123  |
| 杨岗村 | 247  | 131  |
| 华伍村 | 228  | 121  |

**续附表1鄂州市鄂城区集体建设用地级别与基准地价表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 燕矶镇 | Ⅰ | 433  | 268  | 燕矶村 | 440  | 272  |
| 路牌村 | 436  | 270  |
| 车湖村 | 431  | 267  |
| 杜湾村 | 425  | 263  |
| 坝角村 | 434  | 270  |
| Ⅱ | 335 | 207 | 青山村 | 335  | 207  |
| 杜山镇 | Ⅰ | 425  | 252  | 东港村 | 457  | 270  |
| 柯营村 | 435  | 258  |
| 路口村 | 436  | 259  |
| 下王村 | 372  | 221  |
| Ⅱ | 291  | 172  | 三山村 | 320  | 190  |
| 三山农场 | 276  | 163  |
| 省物探地质队 | 276  | 163  |
| 新庙镇 | Ⅰ | 403 | 270 | 水月村 | 403  | 270  |
| 花湖镇 | Ⅰ | 323  | 248  | 八庙村 | 312  | 239  |
| 白龙村 | 325  | 249  |
| 阮湾村 | 332  | 255  |
| 东庙村 | 324  | 248  |
| 长港镇 | I | 388 | 225 | 峒山村 | 388  | 225  |
| Ⅱ | 338  | 196  | 夏沟村 | 345  | 199  |
| 高沟村 | 331  | 192  |
| Ⅲ | 296 | 171 | 东沟村 | 296  | 171  |
| 沙窝乡 | Ⅰ | 420 | 240 | 沙窝村 | 420  | 240  |
| Ⅱ | 400  | 193  | 宝团村 | 416  | 206  |
| 赵寨村 | 409  | 208  |
| 胡桥村 | 375  | 164  |

**附表2 鄂州市华容区集体建设用地级别与基准地价表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **级别** | **级别地价（元/㎡）** | **村名** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 华容镇 | Ⅰ | 451  | 237  | 杨巷村 | 486  | 255  |
| 凉亭村 | 478  | 251  |
| 廖铭村 | 443  | 232  |
| 韩畈村 | 434  | 228  |
| 熊咀村 | 415  | 218  |
| Ⅱ | 382  | 202  | 芦花村 | 395  | 209  |
| 牌坊村 | 385  | 204  |
| 杨田村 | 379  | 201  |
| 包王村 | 367  | 195  |
| 蒲团乡 | Ⅰ | 386  | 208  | 郭垱村 | 388  | 210  |
| 大庙村 | 387  | 209  |
| 何桥村 | 382  | 206  |
| Ⅱ | 350  | 189  | 小港村 | 360  | 195  |
| 上倪村 | 353  | 190  |
| 石竹村 | 351  | 190  |
| 横山村 | 344  | 185  |
| 瓜圻村 | 342  | 184  |
| 临江乡 | Ⅰ | 338  | 240  | 王埠村 | 338  | 240  |
| 庙岭镇 | Ⅰ | 375  | 255  | 栈咀村 | 375  | 255  |
| 段店镇 | Ⅰ | 366 | 198  | 孔关村 | 387  | 210  |
| 孙彭村 | 386  | 209  |
| 灯塘村 | 367  | 199  |
| 百席村 | 366  | 199  |
| 武圣村 | 364  | 197  |
| 刘弄村 | 350  | 189  |
| 中咀村 | 343  | 186  |
| Ⅱ | 317  | 171  | 四份村 | 339  | 184  |
| 中湾村 | 337  | 182  |
| 上湖村 | 329  | 178  |
| 三江村 | 329  | 178  |
| 罗湖村 | 322  | 174  |
| 庄屋村 | 317  | 171  |
| 泥矶村 | 306  | 166  |
| 张湾村 | 296  | 161  |
| 陶胡村 | 276  | 149  |

**附表3 鄂州市梁子湖区集体建设用地级别与基准地价表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **级别** | **级别地价（元/㎡）** | **村名** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 太和镇 | Ⅰ | 406  | 204  | 子坛村 | 446  | 225  |
| 谢埠村 | 421  | 212  |
| 金坜村 | 413  | 207  |
| 朝英村 | 380  | 191  |
| 谢培村 | 369  | 186  |
| Ⅱ | 306  | 154  | 新城村 | 352  | 177  |
| 柯畈村 | 342  | 172  |
| 花黄村 | 342  | 172  |
| 花贺村 | 334  | 168  |
| 马龙村 | 320  | 161  |
| 新屋村 | 293  | 147  |
| 狮子口村 | 284  | 143  |
| 农科村 | 279  | 140  |
| 狮子口水库 | 259  | 131  |
| 新建村 | 258  | 131  |
| Ⅲ | 206  | 107  | 吴伯浩村 | 235  | 118  |
| 胡进村 | 225  | 113  |
| 陈太村 | 211  | 106  |
| 上洪村 | 197  | 104  |
| 东边朱村 | 196  | 104  |
| 牛石村 | 194  | 101  |
| 邱山村 | 186  | 101  |
| 梁子镇 | Ⅰ | 391  | 197  | 长岭居委会 | 448  | 225  |
| 沙湾村 | 443  | 223  |
| 梁子居委会 | 428  | 215  |
| 刘斌村 | 427  | 215  |
| 毛塘村 | 303  | 153  |
| 磨刀矶村 | 295  | 148  |
| 东沟镇 | Ⅰ | 360  | 188  | 余湾村 | 402  | 210  |
| 大桥村 | 364  | 190  |
| 茅圻村 | 348  | 181  |
| 伯岩村 | 326  | 170  |
| Ⅱ | 287  | 150  | 垅塘村 | 307  | 161  |
| 徐山村 | 298  | 155  |
| 刘河村 | 256  | 134  |

**续附表3 鄂州市梁子湖区集体建设用地级别与基准地价表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **级别** | **级别地价（元/㎡）** | **村名** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 涂家垴镇 | Ⅰ | 312  | 159  | 太平村 | 402  | 205  |
| 白云村 | 330  | 169  |
| 斗山村 | 328  | 168  |
| 雷咀村 | 319  | 163  |
| 庙塘村 | 312  | 159  |
| 沙咀村 | 307  | 157  |
| 涂镇村 | 307  | 157  |
| 三九村 | 293  | 149  |
| 下杨村 | 288  | 147  |
| 熊易村 | 275  | 140  |
| 万秀村 | 271  | 138  |
| Ⅱ | 245  | 109  | 官塘村 | 263  | 116  |
| 王桥村 | 257  | 114  |
| 官田村 | 251  | 111  |
| 南阳村 | 246  | 109  |
| 宅俊村 | 246  | 109  |
| 花园村 | 244  | 108  |
| 林科所 | 239  | 106  |
| 徐桥村 | 239  | 105  |
| 上鲁村 | 236  | 104  |
| 张远村 | 227  | 103  |
| Ⅲ | 204  | 100  | 河头村 | 227  | 101  |
| 徐连村 | 219  | 100  |
| 公友村 | 199  | 100  |
| 畈但村 | 194  | 100  |
| 天山村 | 189  | 100  |
| 王营村 | 193  | 100  |
| 沼山镇 | Ⅰ | 329  | 187  | 桐油村 | 368  | 210  |
| 湖瓢村 | 327  | 186  |
| 居委会 | 322  | 184  |
| 王铺村 | 319  | 182  |
| 楠竹村 | 318  | 182  |
| 夏咀村 | 317  | 181  |

**续附表3 鄂州市梁子湖区集体建设用地级别与基准地价表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **乡镇名称** | **级别** | **级别地价（元/㎡）** | **村名** | **单位地价（元/㎡）** |
| **商住** | **工业** | **商住** | **工业** |
| 沼山镇 | Ⅱ | 281  | 160  | 牛山村 | 311  | 177  |
| 永塘村 | 290  | 165  |
| 新桥村 | 288  | 164  |
| 桥柯村 | 286  | 164  |
| 丛林村 | 282  | 161  |
| 朱山东村 | 278  | 159  |
| 东井村 | 268  | 153  |
| 少丰村 | 262  | 149  |
| 畈雄村 | 261  | 148  |
| Ⅲ | 231  | 131  | 下柯村 | 250  | 142  |
| 沼山村 | 235  | 134  |
| 沼山林场 | 223  | 127  |
| 洪内村 | 215  | 122  |