

鲁山县人民政府文件

鲁政〔2023〕22号

鲁山县人民政府 关于公布国有农用地、集体建设用地、集体 农用地级别及基准地价成果的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县直各单位，先进制造业开发区管委会，城南特色商业区建设服务中心，土门、江河社会事务综合服务中心：

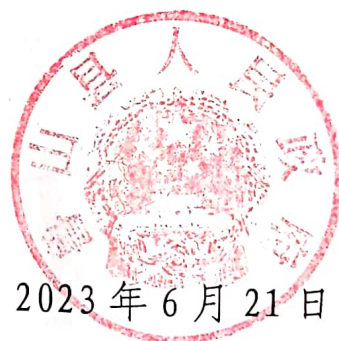
为完善自然资源价格形成机制、实现城乡基准地价全覆盖，充分发挥地价的宏观调控作用，更好地服务我县经济社会建设，根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）《城镇土地分等定级规程》《城镇土地估价规程》规定和《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评

— 1 —



估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23号）《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）等文件要求，我县已完成“国有农用地、集体建设用地、集体农用地”级别与基准地价制订工作。现将鲁山县国有农用地、集体建设用地、集体农用地级别与基准地价表印发给你们（具体见附件），本通知自印发之日起执行，作为我县今后土地统计、供应、交易的依据。

- 附件：1.鲁山县国有农用地基准地价成果
2.鲁山县集体建设用地基准地价成果
3.鲁山县集体农用地基准地价成果



附件 1

鲁山县国有农用地基准地价成果

国有农用地基准地价是政府根据需要针对农用地不同级别或不同均质区域，按照不同用地类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。鲁山国有农用地基准地价内涵为：

(1) 土地权利类型：国有农用地出让使用权；

(2) 土地使用权年期：50 年；

(2) 用地类型：耕地、种植园地、林地、设施农用地；

(4) 基本设施状况：共有特征是满足宗地外道路通达，另耕地需要有水源保障，宗地内平整且有排灌设施、田块形状及田间道路密度适中；种植园地需要有水源保障，宗地内有基本排灌设施；设施农用地宗地内有通电、通水、排水设施；

(5) 估价期日：2020 年 01 月 01 日；

(6) 标准耕作制度（使用方式）和标准作物：分用途设定，其中，耕地：冬小麦一夏玉米，一年两熟；种植园用地：桃树；林地：杨树；设施农用地：生猪养殖。

表 1 鲁山县国有农用地基准地价成果表

类别		I 级	II 级	III 级	IV 级
耕地	元/m ²	55	48	41	37
	万元/亩	3.64	3.18	2.76	2.47
种植园地	元/m ²	68	56	48	43
	万元/亩	4.51	3.74	3.22	2.88
林地	元/m ²	49	40	35	31
	万元/亩	3.24	2.64	2.34	2.04
设施农用地	元/m ²	79	66	57	49
	万元/亩	5.24	4.41	3.81	3.28



鲁山县集体建设用地基准地价成果表

说明：以 2020 年 1 月 1 日为基准日期，对鲁山县全域范围内的集体建设用地（包括商业服务业用地、农村宅基地、工业用地和公共管理与公共服务用地）进行级别划分与基准地价评估。

（1）基准地价内涵

集体各类建设用地，各土地级别或均质地域，在一定的开发程度、一定的土地容积率、最高使用年限、某一估价基准日的同一土地利用类型完整土地使用权的区域平均价格（宅基地在权能方面具有特定约束条件，其使用权价格仅适用于作为宅基地使用条件下）。

（2）土地开发程度

县中心城区内：五通一平（通路、通电、通上水、通讯、通下水及场地平整）；

县中心城区外：三通一平（通路、通电、通上水及场地平整）。

（3）容积率

县中心城区内：商业服务业用地 1.8，农村宅基地 1.8，工业用地 1.0，公共管理与公共服务用地 1.5；

县中心城区外：商业服务业用地 1.0，农村宅基地 1.0，工业用地 0.7，公共管理与公共服务用地 1.0。



(4) 土地使用年期

商业服务业用地 40 年；农村宅基地无限年期；工业用地 50 年；公共管理与公共服务用地 50 年。

(5) 土地权利类型

对于集体经营性建设用地、集体公共服务用地，土地权利类型设定为出让土地使用权；对于宅基地，土地权利类型设定为宅基地使用权。

(6) 估价基准日

基准日为 2020 年 01 月 01 日。

表 2 鲁山县集体商业服务业用地级别与基准地价表

类别 \ 级别		中心城区内					中心城区外			
		I 级	II 级	III 级	IV 级	V 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级
商业服务业用地	元/m ²	1315	925	645	450	350	380	295	230	190
	万元/亩	87.67	61.67	43.00	30.00	23.33	25.33	19.66	15.33	12.67

表 3 鲁山县农村宅基地级别与基准地价表

类别 \ 级别		中心城区内				中心城区外			
		I 级	II 级	III 级	IV 级	IV 级	V 级	VI 级	VII 级
农村宅基地	元/m ²	895	635	450	340	280	205	170	145
	万元/亩	59.67	42.33	30.00	22.67	18.67	13.67	11.33	9.67



表 4 鲁山县集体工业用地级别与基准地价表

类别 \ 级别		中心城区内			中心城区外			
		I 级	II 级	III级	III级	IV级	V 级	VI 级
工业用地	元/m²	285	235	190	170	145	130	120
	万元/亩	19.00	15.67	12.67	11.33	9.67	8.67	8.00

表 5 鲁山县集体公共管理与公共服务用地级别与基准地价表

类别 \ 级别		中心城区内				中心城区外			
		I 级	II 级	III级	IV级	IV级	V 级	VI 级	VII 级
农村宅基地	元/m²	515	395	295	235	205	170	150	135
	万元/亩	34.33	26.33	19.67	15.67	13.67	11.33	10.00	9.00



附件 3

鲁山县集体农用地基准地价成果表

说明：根据第三次全国国土调查数据，对鲁山县境内 186812.04 公顷集体农用地按耕地、种植园用地、林地、设施农用地四类进行定级估价。分承包经营权、经营权，土地权利年期 30 年，划分不同级别或均质区域内，分用途评估 2020 年 1 月 1 日为估价期日的鲁山县境内集体农用地使用权平均价格。

表 6 鲁山县集体农用地基准地价成果表

地类	级别	权利类型				面积（公顷）
		承包经营权		经营权		
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	
耕地	I 级	39	2.60	31	2.07	8406.03
	II 级	33	2.20	25	1.67	17339.29
	III级	28	1.87	21	1.40	16674.99
	IV 级	25	1.67	18	1.20	8778.21
合计		-	-	-	-	51198.52
种植园地	I 级	48	3.20	38	2.53	1095.49
	II 级	40	2.67	30	2.00	1770.73
	III级	34	2.27	24	1.60	1093.29
	IV 级	30	2.00	20	1.33	285.34
合计		-	-	-	-	4244.85
林地	I 级	33	2.20	27	1.80	2171.61
	II 级	27	1.80	22	1.47	16806.55
	III级	23	1.53	18	1.20	36376.91
	IV 级	20	1.33	15	1.00	75408.26
合计		-	-	-	-	130763.33
设施农用地	I 级	60	4.00	47	3.13	110.92
	II 级	50	3.33	38	2.53	284.38
	III级	42	2.80	31	2.07	160.31
	IV 级	36	2.40	25	1.67	49.73
合计		-	-	-	-	605.34



抄送：县委各部门，县人大办公室，县政协办公室，县人武部，
县法院，县检察院。

鲁山县人民政府办公室

2023年6月21日印发

