解读《抚顺市市本级国有农用地土地级别

及基准地价制定成果》

**一、制定依据**

《关于扩大国有土地有偿使用范围意见》，提出规范推进国有农用地使用制度改革。国有农用地可以以作价出资或者入股、授权经营、划拨、出让、租赁土地使用权方式处置土地使用权。自然资源部考虑到农用地定级及基准地价体系建设的重要性，部署开展了2019年度自然资源评价评估工作。按照《关于加强公示地价体系建设和管理工作的通知》（辽国土资办发〔2017〕178号）、《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（辽自然资办发〔2019〕36号）文件要求，我市开展了抚顺市市本级国有农用地基准地价制定工作。

**二、编制过程**

2020年8月末，抚顺市自然资源局竞通过争性谈判的方式确定了项目承接单位。同时成立了项目领导小组、项目组、专家组、后勤组，基准地价制定工作全面展开。目前，《抚顺市市本级国有农用地土地级别及基准地价制定成果》已通过省级验收，并召开了听证会。

**三、主要内容**

以自然质量等指数为修正基础，采用修正法确定定级指数；通过总分频率曲线法初步划分各农用地级别，并通过农用地产量、产值价格等进行级别校验、调整，最终划分各用途农用地级别。在利用农用地定级成果的基础上，采用农用地投入产出资料，计算出其总投入、总费用、总成本，以此求出其单位面积的纯收益，以及利用农用地承包、转包、出租等交易资料求出单位面积样点地价，以均质区片（级别区片）内的样点地价的算术平均值做为该级别的基准地价。同时，通过建立地价与定级指数的数学关系数模型来检验各级别基准地价的合理和科学性。最终编制了《抚顺市市本级国有农用地土地级别及基准地价制定成果》，见附表，明确了抚顺市市本级国有农用地各级别范围及基准地价标准。

**四、工作亮点**

国有农用地基准地价体系建设作为国家进行国有农垦企业改革，加强资产管理服务及农用地资源核算的基础。促进国有农用地使用权的合理流转，在土地利用总体规划、耕地占补平衡中具有重要应用。同时，在宗地地价评估方面的具有重要意义。