

附件

芒市芒市镇等 10 个乡镇集体建设用地土地定级与基准地价测算成果

一、地价内涵的确定

芒市芒市镇等 10 个乡镇集体建设用地基准地价价格内涵表

估价期日		2023 年 1 月 1 日					
内涵		集体非经营性建设用地		集体经营性建设用地			
		宅基地（可用于建设租赁住房）		商服用地		工业用地	
设定容积率	芒市镇、勐焕街道	I 级	1.5	I 级	1.4	I 级	1.0
		II 级	1.3	II 级	1.2	II 级	
		III 级	1.3	III 级	1.2	III 级	
	轩岗乡、勐戛镇、芒海镇、江东乡、三台山乡、五岔路乡、西山乡、中山乡	I 级	1.4	I 级	1.4	I 级	
		II 级	1.2	II 级	1.2	II 级	
		III 级	1.2	III 级	1.2	III 级	
土地使用年限	无年限限制		40 年		50 年		
市场类型	特定市场：符合政策的集体组织内部就地流转形成的市场		正常入市流转的出让土地使用权				
价格类型	宅基地、其他用地使用权价格		出让土地使用权价格				
价格类型	平均地面地价						
设定产权状况	1.本次主要测算对象为土地产权清晰且在符合规划和用途管制前提下、可入市流转的集体所有权属的建设用地； 2.本次基准地价权利状况设定为集体出让土地使用权，不存在特殊的权利权能限制或拓展性条件下的土地权利（需符合相关法律法规）； 3.商服用地、工业用地价格为无他项权利限制下的入市土地使用权价格，且同时考虑满足农村一二三产业融合发展用地相关政策、符合国土空间规划的前提下，农村建设用地进行复合利用的土地使用权交易流转的价格； 4.宅基地在集体经济组织内部考虑机会成本的内部交易价格。						
土地开发程度	I 级区域：“三通一平”通路、通电、通供水、宗地内场地平整 II 级区域：“三通”（通路、通电、通供水）； III 级区域：“两通”（通电、通供水）。						

二、级别分布

芒市芒市镇等 10 个乡镇集体建设用地图斑面积及级别分布范围表

单位：公顷

行政名称	土地级别	级别面积 (公顷)	图斑面积 (公顷)			主要分布范围
			商服 用地	工业 用地	宅基地	
芒市镇、 勐焕街道	I	7055.22	4.25	4.52	142.42	芒市城市规划区
	II	76457.99	3.69	44.18	147.92	大弯村、中东村、松树寨村等周边区域
	III	10268.09	1.26	30.89	119.74	河心场村、云茂村、象滚塘村、下东村、回贤村等周边区域
轩岗乡	I	2386.54	0.00	0.00	0.00	芒广村中心区域
	II	7982.32	0.17	0.00	0.04	芒广村的上邦瓦、芒牙等区域、芒棒村、丙茂村
	III	5587.44	0.00	0.22	0.20	筠竹园村、芹菜塘村
勐戛镇	I	2702.65	1.71	0.48	3.31	勐戛村周边区域
	II	17248.51	3.39	3.32	263.61	大新寨村、团箐村、勐旺村、勐稳村等周边区域
	III	14968.66	0.21	2.45	79.85	象塘村、三角岩村、杨家厂村、芒牛坝村等周边区域
芒海镇	I	810.87	0.00	0.73	28.69	刘家寨、赖南村委会、翁陇等周边区域
	II	3379.89	0.00	1.08	11.31	拱卡、景挡扫等周边区域
	III	6060.33	0.00	0.15	18.95	上允雷、怕牙、邦瓦、明子山寨等周边区域
西山乡	I	676.29	0.00	0.00	6.85	弄丙村
	II	10211.76	1.42	6.15	118.14	营盘村、毛讲村等周边区域
	III	14389.85	0.09	5.07	84.39	崩强村、芒东村、邦角村
江东乡	I	124.19	0.12	0.00	22.76	河头村
	II	13482.12	1.36	8.06	3.31	大水沟村、李子坪村、花拉厂村、仙仁洞村、芒龙村
	III	8340.91	0.00	0.67	23.00	大水井村、高埂田村
五岔路乡	I	299.58	0.00	0.18	5.23	五岔路村
	II	11170.24	0.66	3.92	151.45	芒蚌村、梁子街村、新寨村
	III	8106.79	0.37	15.16	87.37	弯丹村、石板村
中山乡	I	915.68	0.20	5.53	8.33	芒丙村
	II	9164.36	0.11	6.07	47.25	小水井村、大河新寨等周边区域
	III	18668.9	0.23	2.27	114.11	小水井村、黄家寨村、赛岗村、木城坡村
三台山乡	I	115.06	0.32	0.26	3.43	出冬瓜村
	II	10078.56	0.74	252.81	93.03	邦外村、允欠村
	III	4470.01	0.00	26.78	46.41	勐丹村

三、基准地价结果

芒市芒市镇等 10 个乡镇集体建设用地土地定级与基准地价测算结果汇总表

乡镇名称	定级类型	土地类型					
		商服用地		宅基地		工业用地	
	土地级别	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
芒市镇、勐焕街道	I 级	586	39.07	525	35.00	207	13.80
	II 级	472	31.47	388	25.87	177	11.80
	III 级	395	26.33	242	16.13	138	9.20
轩岗乡	I 级	386	25.73	270	18.00	174	11.60
	II 级	267	17.80	195	13.00	146	9.73
	III 级	223	14.87	148	9.87	108	7.20
勐戛镇、芒海镇	I 级	332	22.13	240	16.00	177	11.80
	II 级	245	16.33	181	12.07	149	9.93
	III 级	186	12.40	132	8.80	112	7.47
三台山乡、五岔路乡、江东乡、中山乡、西山乡	I 级	307	20.47	224	14.93	171	11.40
	II 级	220	14.67	173	11.53	143	9.53
	III 级	168	11.20	124	8.27	105	7.00

备注：城镇规划区范围内，建议参照国有建设用地基准地价体系成果执行，本次主要针对城镇规划区以外的农村集体建设用地制定其基准地价。