

附件：

围场满族蒙古族自治县 公示地价体系建设成果

一、城镇基准地价

(一) 城区基准地价结果表

用途	单位	I 级	II 级	III 级	IV 级
商服用地	元/平方米	1203	937	657	477
	万元/亩	80.2	62.46	43.8	31.8
住宅用地	元/平方米	995	713	561	431
	万元/亩	66.33	47.53	37.4	28.73
公共管理与 公共服务用地	元/平方米	713	595	440	366
	万元/亩	47.53	39.66	29.33	24.4
工业用地	元/平方米	556	407	337	242
	万元/亩	37.06	27.13	22.46	16.13

(二) 小城镇基准地价结果表

乡镇名称	类型		I	II	III
半截塔镇	商业	元/m ²	358.95	293.7	
		万元/亩	23.93	19.58	
	住宅	元/m ²	313.65	255.6	
		万元/亩	20.91	17.04	
	公服	元/m ²	298.5	249	
		万元/亩	19.9	16.6	
	工业	元/m ²	231.45	191.55	
		万元/亩	15.43	12.77	

乡镇名称	类型		I	II	III
赛罕坝 机械林场	商业	元/m ²	291	256.95	
		万元/亩	19.4	17.13	
	住宅	元/m ²	274.05	223.05	
		万元/亩	18.27	14.87	
	公服	元/m ²	213	177	
		万元/亩	14.2	11.8	
	工业	元/m ²	223.05	155.25	
		万元/亩	14.87	10.35	
四合永镇	商业	元/m ²	409.95	294	241.05
		万元/亩	27.33	19.6	16.07
	住宅	元/m ²	392.85	256.05	223.05
		万元/亩	26.19	17.07	14.87
	公服	元/m ²	338.55	249	229.95
		万元/亩	22.57	16.6	15.33
	工业	元/m ²	290.1	243.15	191.55
		万元/亩	19.34	16.21	12.77
腰站镇	商业	元/m ²	415.05	281.25	
		万元/亩	27.67	18.75	
	住宅	元/m ²	354.15	217.35	
		万元/亩	23.61	14.49	
	公服	元/m ²	303.15	217.5	
		万元/亩	20.21	14.5	
	工业	元/m ²	276.15	223.2	
		万元/亩	18.41	14.88	
御道口 牧场	商业	元/m ²	294	256.35	
		万元/亩	19.6	17.09	
	住宅	元/m ²	247.35	195	
		万元/亩	16.49	13	
	公服	元/m ²	257.25	175.2	
		万元/亩	17.15	11.68	
	工业	元/m ²	195.45	173.55	
		万元/亩	13.03	11.57	

乡镇名称	类型		I	II	III
御道口镇	商业	元/m ²	283.05	245.25	
		万元/亩	18.87	16.35	
	住宅	元/m ²	244.95	190.05	
		万元/亩	16.33	12.67	
	公服	元/m ²	245.55	163.65	
		万元/亩	16.37	10.91	
	工业	元/m ²	193.95	167.25	
		万元/亩	12.93	11.15	
朝阳地镇	商业	元/m ²	295.05	223.05	
		万元/亩	19.67	14.87	
	住宅	元/m ²	253.05	201	
		万元/亩	16.87	13.40	
	公服	元/m ²	258	198.15	
		万元/亩	17.20	13.21	
	工业	元/m ²	202.95	162	
		万元/亩	13.53	10.80	
朝阳湾镇	商业	元/m ²	289.05	202.95	
		万元/亩	19.27	13.53	
	住宅	元/m ²	249	198	
		万元/亩	16.60	13.20	
	公服	元/m ²	232.95	204.3	
		万元/亩	15.53	13.62	
	工业	元/m ²	211.05	172.95	
		万元/亩	14.07	11.53	
城子镇	商业	元/m ²	290.55	237.9	
		万元/亩	19.37	15.86	
	住宅	元/m ²	268.2	218.55	
		万元/亩	17.88	14.57	
	公服	元/m ²	240.3	207.75	
		万元/亩	16.02	13.85	
	工业	元/m ²	212.55	175.95	
		万元/亩	14.17	11.73	

乡镇名称	类型		I	II	III
克勒沟镇	商业	元/m ²	330	277.05	
		万元/亩	22.00	18.47	
	住宅	元/m ²	288	225	
		万元/亩	19.20	15.00	
	公服	元/m ²	232.95	178.95	
		万元/亩	15.53	11.93	
	工业	元/m ²	195	169.95	
		万元/亩	13.00	11.33	
龙头山镇	商业	元/m ²	360	265.95	
		万元/亩	24.00	17.73	
	住宅	元/m ²	301.05	235.05	
		万元/亩	20.07	15.67	
	公服	元/m ²	268.35	213	
		万元/亩	17.89	14.20	
	工业	元/m ²	223.05	165	
		万元/亩	14.87	11.00	
棋盘山镇	商业	元/m ²	331.95	241.05	
		万元/亩	22.13	16.07	
	住宅	元/m ²	301.95	220.95	
		万元/亩	20.13	14.73	
	公服	元/m ²	255	199.95	
		万元/亩	17.00	13.33	
	工业	元/m ²	214.05	168	
		万元/亩	14.27	11.20	
新拔镇	商业	元/m ²	255	207	
		万元/亩	17.00	13.80	
	住宅	元/m ²	222	187.95	
		万元/亩	14.80	12.53	
	公服	元/m ²	187.95	163.05	
		万元/亩	12.53	10.87	
	工业	元/m ²	166.05	135	
		万元/亩	11.07	9.00	

(三) 城镇基准地价内涵

用途条件	商服用地	住宅用地	公共管理与公共服务用地	工业用地
开发程度	五通一平（通路、通电、通讯、排水、供水及宗地内场地平整）			
使用年限	对用途的法定最高出让年限 （商服 40 年，住宅 70 年，公服 50 年，工业 50 年）			
平均容积率	2.0	1.8	1.8	1.0
基准日	2021 年 1 月 1 日			

二、标定地价制定

(一) 标定地价结果表

用途	编号	土地使用者	容积率	开发程度	标定地价 (万元/亩)
商服用地	130828S5000101	承德三强房地产开发有限公司	1.0	五通一平	36.133
	130828S5000201	围场满族蒙古族自治县万通房地产开发有限公司	1.55	五通一平	50.27
	130828S5000301	木兰围场发展建设投资有限公司	1.51	五通一平	87.93
住宅用地	130828Z7100101	河北正恒房地产开发有限公司围场分公司	2.7	七通一平	142.80
	130828Z7100201	承德宇辰房地产开发有限公司	2.48	七通一平	150.93
	130828Z7100301	承德海润房地产开发有限公司	4.3	七通一平	191.60
	130828Z7100401	围场满族蒙古族自治县宝达房地产开发有限公司	3.06	七通一平	165.93
	130828Z7100501	木兰围场发展建设投资有限公司	1.0	七通一平	109.53
	130828Z7100601	承德三强房地产开发有限公司	3.1	五通一平	110.00

用途	编号	土地使用者	容积率	开发程度	标定地价 (万元/亩)
公共管理与公共服务用地	130828L8000101	围场满族蒙古族自治县 公安局	1.5	四通一平	24.73
工业用地	130828G6100101	承德峰达硅砂有限公司	0.8	五通一平	30.533
	130828G6100201	承德燕赛科技有限公司	1.19	四通一平	24.27

注：1、标定地价为标准宗地在 2021 年 1 月 1 日，现状开发利用、正常市场条件、法定剩余最高年期的价格 2、内涵地价在 2021 年 1 月 1 日，容积率商服用地 2.0、住宅用地 1.8、工业用地 1.0，法定最高年期、开发程度为五通一平下的价格，此价格仅作为对比。

(二) 标定地价内涵

1. 估价期日：2021 年 1 月 1 日；
2. 权利特征：相对完整的土地权利价格，不考虑抵押权、地役权等他项权利的限制；
3. 价格类型：出让土地使用权价格；
4. 土地用途：分为商服用地、住宅用地、工业用地和公共管理与公共服务用地；
5. 容积率、开发程度：依据标准宗地合法的现状条件设定，未竣工的按规划容积率设定；
6. 土地使用年限：商服用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地和公共管理与公共服务用地 50 年；
7. 市场特征：平稳正常情况、公开竞争市场条件；
8. 地价表达形式：商服用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地评估价格表现形式包括楼面地价和地面地价，工业用地价

格表达形式为地面地价。

三、集体建设用地基准地价

(一) 集体建设用地基准地价结果表

用地类型	单位	I级	II级	III级	IV级
商服用地	元/平方米	423	341	276	233
	万元/亩	28.20	22.73	18.40	15.53
宅基地	元/平方米	372	297	254	213
	万元/亩	24.80	19.80	16.93	14.20
公共管理与公共服务用地	元/平方米	321	283	237	183
	万元/亩	21.40	18.87	15.80	12.20
工业用地	元/平方米	277	221	203	176
	万元/亩	18.47	14.73	13.53	11.73

(二) 集体建设用地基准地价内涵

1. 基准地价评估期日：2021年1月1日。

2. 用途的设定：集体建设用地用途包括：商服用地、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地，宅基地指仅作为居住用途，不包括用于旅游、民宿等具有经营性收益的用途。

3. 权利的设定：商服用地和工业用地：符合规划的集体建设用地土地使用权出让；宅基地：符合规划的集体建设用地使用权村内流转。

4. 年期的设定：商服用地设定年限为40年，宅基地设定年限为无年限限制，工业用地设定年限为50年，公共管理与公共服务用地设定年限为50年。

5. 容积率：商服用地基准地价容积率设定为1.0，宅基地基准地价容积率设定为0.7，工业用地不设定容积率，公共管理与

公共服务用地基准地价容积率设定为 0.7。

6. 基础设施条件：设定为“三通一平”（宗地红线外通电、通路、通水及宗地内场地平整）。

四、农用地基准地价

（一）农用地基准地价结果表

价格类型	类型 / 级别		I 级	II 级	III 级
集体农用地承包经营权	耕地	元/平方米	31.55	27.32	18.78
		万元/亩	2.1	1.82	1.25
	园地	元/平方米	38.77	31.14	23.16
		万元/亩	2.58	2.08	1.54
	林地	元/平方米	31.42	25.47	16.89
		万元/亩	2.09	1.7	1.13
	草地	元/平方米	27.81	20.71	15.75
		万元/亩	1.85	1.38	1.05
集体农用地经营权	耕地	元/平方米	27.9	22.95	17.4
		万元/亩	1.86	1.53	1.16
	园地	元/平方米	32.4	26.1	21.3
		万元/亩	2.16	1.74	1.42
	林地	元/平方米	24.3	21.9	14.7
		万元/亩	1.62	1.46	0.98
	草地	元/平方米	25.2	17.4	13.2
		万元/亩	1.68	1.16	0.88
国有农用地使用权	耕地	元/平方米	40.33	36.77	25.36
		万元/亩	2.69	2.45	1.69
	园地	元/平方米	43.26	33.82	28.71
		万元/亩	2.88	2.25	1.91
	林地	元/平方米	27.7	19.74	11.17
		万元/亩	1.85	1.32	0.74
	草地	元/平方米	35.17	31.67	28.78
		万元/亩	2.34	2.11	1.92

（二）农用地基准地价内涵

1. 评估基准日：2021年1月1日；

2. 权利类型：集体农用地承包经营权，集体农用地经营权，国有农用地使用权；

3. 评估地类：耕地；园地；林地；草地。

4. 土地使用年限：集体农用地耕地、园地30年，草地50年，林地70年；国有农用地均为50年。

5. 基准作物：春小麦、春玉米；苹果；杨树；苜蓿。

6. 设施配套程度：

（1）耕地：通路、通电、灌溉保证率75%、排水能力1天暴雨3天排出、地块规则、田块平整。

（2）园地：通路、通电、灌溉保证率75%、地块规则、田块平整。

（3）林地：通路、地块规则、田块平整。

（4）草地：通路。