

# 承德市双滦区人民政府

---

## 承德市双滦区人民政府 关于发布双滦区标定地价体系建设、集体建设 用地和农用地基准地价制定成果的 公 告

双滦区标定地价体系建设、集体建设用地和农用地基准地价制定成果已经承德市自然资源和规划局组织验收通过，经区政府同意，现予公布，自公布之日起实施。

特此公告。

附：双滦区标定地价体系建设、集体建设用地和农用地基准地价成果

承德市双滦区人民政府

2022年6月6日

---

## 附件

# 双滦区公示地价体系建设成果

## 一、集体建设用地土地级别与基准地价

### (一) 区域范围

主要根据双滦区第三次全国国土调查统一时点数据统计确定土地用途为建设用地，土地利用方式符合城乡土地制度、规划管制及相关政策要求的集体土地，总面积为 1649 公顷（不含交通运输用地、水利设施等基础设施用地），其中商服用地 104.73 公顷，宅基地 873.79 公顷，工业用地 591.67 公顷，公共管理及公共服务用地 78.83 公顷。

### (二) 地价内涵

(1) 评估基准日为 2021 年 1 月 1 日。

(2) 开发程度为市政三通一平：通路、供电、通水（供水）及场地平整。

(3) 土地使用年限为各用途法定最高出让年限（商服 40 年、宅基地无年期限限制、工业 50 年、公共设施及公共服务用地 50 年）。

(4) 容积率为各用途平均容积率：商服 1.0、宅基地及公服 0.7、工业不设定容积率。

(5) 用途设定：商服、宅基地、工业、公服用地；宅基地仅作为居住用途，不包括用于旅游、民宿等具有经营性收益的用途。

(6) 权利设定：宅基地符合规划的集体建设用地使用权村内流转；工业及商服用地为符合规划的集体建设用地使用权出让。

### (三) 地价结果及土地级别范围分布

双滦区集体建设用地基准地价评估结果表

土地级别	单位	I 级	II 级	III 级
商服	元/m <sup>2</sup>	465	390	330
	万元/亩	31.00	26.00	22.00
宅基地	元/m <sup>2</sup>	450	360	300
	万元/亩	30.00	24.00	20.00
公服	元/m <sup>2</sup>	390	315	285
	万元/亩	26.00	21.00	19.00
工业	元/m <sup>2</sup>	330	285	270
	万元/亩	22.00	19.00	18.00

双滦区集体建设用地基准地价级别范围分布表

土地级别	村名	村庄个数
一级地	厂沟村、通沟村、中营子村、松树沟村、黄地沟村、单塔子村、前营村、大三岔口村、下店子村、冯营村、大龙庙村、棋盘地村、团瓢村、官后村、大元宝山村、东平台村、小元宝山村、西平台村、应营子村、滦河村、西地村、东园子村、酒店村、西南营村、白庙子村、烧锅村、八里庄村	27
二级地	东沟村、大庙村、陈营子村、孙家营村、东四道河村、长北沟村、吴营村、十八盘村、前营子村、药王庙村、羊泉子村、老沟门村、肖店村、三家村、二道沟村、大贵口村、偏桥子村、达连坑村、小贵口村、南山根村、大栅子村、陈栅子村、化育沟村、	23
三级地	北梁村、凤凰咀村、岔沟门村、上碾子村、冰沟门村、小三岔口村、上营子村、太阳沟村、二兴营村、河南营村、黄梁村、娘娘沟村、南塔子沟村	13

## 二、农用地级别与基准地价

### (一) 区域范围

包括双滦区全区范围内现状农用地。根据第三次全国国土调查统一时点数据成果分析，确定农用地总面积 28465.7522 公顷，占全县面积 51.21%。耕地总面积为 4193.01 公顷，其中水田 11.02 公顷，水浇地 854.66 公顷，旱地 3327.33 公顷，园地 1499.68 公顷，林地 17442.73 公顷，耕地、园地、林地分别占农用地总面积的比例为 18.12%，6.48% 和 75.39%。

### (二) 地价内涵

农用地类型	农用地	耕地、园地、林地
土地使用权类型	集体农用地承包经营权价格、经营权价格、国有土地使用权价格	
土地出让年期	集体农用地使用期限为：耕地 30 年、园地 30 年、林地 70 年。 国有农用地使用期限为：耕地、园地、林地均为 50 年。	
基本设施状况	耕地	耕地：通路、通电、田块平整、灌溉保证率 70%，一日暴雨三日排出，（旱地无灌溉设施，具备一定的排水条件）
	园地	通路、通电、灌溉保证率 70%。
	林地	道路通达
基准作物	耕地：春玉米；园地：苹果树；林地：杨树	
估价期日	2021 年 1 月 1 日	

### (三) 地价结果及土地级别范围分布

#### 双滦区农用地基准地价成果表

权利类型	用地类型		农用地级别		
			I	II	IV
承包经营权	耕地	元/平方米	35.10	29.25	25.20
		万元/亩	2.34	1.95	1.68
	园地	元/平方米	37.50	31.80	27.60
		万元/亩	2.50	2.12	1.84
	林地	元/平方米	27.30	24.45	22.20
		万元/亩	1.82	1.63	1.48
经营权	耕地	元/平方米	33.15	26.70	21.90
		万元/亩	2.21	1.78	1.46
	园地	元/平方米	34.80	28.80	23.85
		万元/亩	2.32	1.92	1.59
	林地	元/平方米	23.70	21.15	19.50
		万元/亩	1.58	1.41	1.30
国有农用地使用权	耕地	元/平方米	38.25	34.80	28.95
		万元/亩	2.55	2.32	1.93
	园地	元/平方米	39.90	34.50	30.00
		万元/亩	2.66	2.30	2.00
	林地	元/平方米	24.60	22.05	19.95
		万元/亩	1.64	1.47	1.33

#### 双滦区农用地基准地价级别范围分布表

农用地级别	村名	村庄个数
一级地	孙家营村、前营村、冯营村、大龙庙村、东平台村、西平台村、应营子村、白庙子村、烧锅村、老沟门村、三家村、二道沟村、大贵口村、偏桥子村、达连坑村、小贵口村、南山根村、大栅子村、化育沟村、陈栅子村	20
二级地	厂沟村、通沟村、中营子村、松树沟村、黄地沟村、单塔子村、大三岔口村、下店子村、东四道河村、棋盘地村、团瓢村、官后村、大元宝山村、小元宝山村、滦河村、西地村、东园子村、长北沟村、酒店村、西南营村、吴营村、十八盘村、八里庄村、前营子村、药王庙村、羊泉子村、肖店村	27
三级地	北梁村、东沟村、大庙村、凤凰咀村、陈营子村、上碾子村、岔沟门村、冰沟门村、小三岔口村、上营子村、太阳沟村、二兴营村、河南营村、黄梁村、娘娘沟村、南塔子沟村	16

### 三、标定地价

#### (一) 区域范围

在城镇规划建设用地范围内,各类用途的标定地价公示区叠加了建成区和工业开发区。北至双塔山镇单塔子村,南至双塔山镇白庙子村,东至双塔山镇大元宝山村,西至西地镇西地村。

#### (二) 地价内涵

(1) 估价日期: 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) 建设用地的土地用途、容积率、开发程度等指标取值,依据标准宗地合法的现状条件设定,红线内的开发程度的设定,包括场地是否平整;

(5) 土地使用年限: 按各用途的法定最高年期设定,商服用地40年,住宅用地70年,工业用地50年;

(6) 市场特征: 为平稳正常情况、公开竞争市场条件;

(7) 建设用地的建筑容积率高于1.0时,评估价格表现形式为楼面地价和地面地价;

### (三) 地价结果

市县名称：承德市双滦区

地价日期：2021.1.1

序号	标准宗地编码	位置和名称	用途	权利类型	面积	容积率	开发程度	设定使用年期	标定地价		备注(万元/亩)	备注
									土地单价	楼面单价		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	
1	130803S5100101	双滦区双塔山镇松狮线南侧5号地块	批发零售用地	国有/出让	4324	2.0	红线外围“五通”(通电、通讯、通路、通上水、通下水)及宗地红线内场地平整	40年	1484	743	98.93	承德华宇建筑工程质量检测有限责任公司
1	130803Z7100101	双滦区双塔山镇团瓢村原广厦建材市场	城镇住宅用地	国有/出让	11033.14	2.3	红线外围“七通”(通电、通讯、通路、通上水、通下水、通热、通气)及宗地红线内场地平整	70年	3383	1471	225.53	卓越家园
2	130803Z7100201	承德市双滦区双塔山镇白庙子村秀水大道东侧C地块	城镇住宅用地	国有/出让	89709.89	1.49	红线外围“七通”(通电、通讯、通路、通上水、通下水、通热、供气)及宗地红线内场地平整	70年	2589	1738	172.6	欢乐江山
3	130803Z7100301	承德市双滦区双塔山镇汇通北路西侧地块	城镇住宅用地	国有/出让	36837.62	1.8	红线外围“七通”(通电、通讯、通路、通上水、通下水、通热、供气)及宗地红线内场地平整	70年	2980	1656	198.67	熙璟天著
4	130803Z7100401	承德市双滦区大三岔口村滦广公路北侧	城镇住宅用地	国有/出让	45338	2.5	红线外围“七通”(通电、通讯、通路、通上水、通下水、通热、通气)及宗地红线内场地平整	70年	3369	1348	224.6	泰丰时代城
6	130803Z7100501	承德市双滦区双塔	城镇住宅用地	国有/出让	53279.11	1.45	红线外围“七通”(通电、通讯、通路、通上水、通下水、通热、通气)及宗地红线内场地平整	70年	2599	1793	173.27	蘭台府

		山镇大元宝山村元 霞线东侧C地块	用地														
7	130803Z7100601	承德市双滦区西地 满族乡冯营子村西 地新村南侧B地块	城镇住宅 用地	国有/出让	91947.2	2.1	红线外围“七通”（通 电、通讯、通路、通 上水、通下水、通热、 供气）及宗地红线 内场地平整	70年	2730	1300	182						泰悦府
8	130803Z7100701	承德市双滦区双塔 山镇下店子小西北 沟东侧地块	城镇住宅 用地	国有/出让	38034.73	1.5	红线外围“七通”（通 电、通讯、通路、通 上水、通下水、通热、 供气）及宗地红线 内场地平整	70年	2664	1776	177.6						锦绣晨府
9	130803G6100101	双滦区西地乡西地 村112线东侧地块	工业用地	国有/出让	124714.17	1.0	红线外围“六通”（通 电、通讯、通路、通 上水、通下水、通热、 供气）及宗地红线 内场地平整	50年	572	-	38.13						河北美富 涂冶金材 料科技有 限公司
10	130803G6100201	滦河镇东园子村久 长环保建材南侧	工业用地	国有/出让	20833.07	0.7	红线外围“六通”（通 电、通讯、通路、通 上水、通下水、通热、 供气）及宗地红线 内场地平整	50年	622	-	41.47						承德市久 长环保建 材制造有 限公司

填表说明：

表中填写单位分别为：面积，平方米；标定地价，元/平方米