

An aerial photograph of a cityscape along a wide river. In the background, a dense urban skyline with various high-rise buildings is visible under a clear blue sky. The river flows through the middle ground. In the foreground, there's a landscaped area with trees showing autumn foliage in shades of yellow and orange. To the right, a large, modern circular plaza with a central monument topped by a stylized flower is situated near the riverbank. A road with a few vehicles is visible in the bottom right corner.

牡丹江市区农用地（耕地） 基准地价政策解读

牡丹江市自然资源局

2024年9月



一、起草文件的必要性

（一）起草背景

农用地基准地价是我国公示地价体系的重要组成部分，是实施《中华人民共和国土地管理法》的重要基础工作，为农用地资源核算、自然资源统计调查制度的建立提供有力支撑。在维护农民土地承包经营权，促进农村土地流转，发展农业规模化经营上起引导作用。



一、起草文件的必要性

（二）基准地价测算的必要性

1、有利于加快完善规范城乡基准地价体系。农用地（耕地）基准地价反映农用地（耕地）价格的区域平均水平，主要为政府宏观调控农用地（耕地）价格水平，合理引导农用地（耕地）地交易，促进农用地（耕地）资源合理利用提供依据。

2、为全民所有自然资源资产清查做准备，包括自然资源农用地实物量调查，自然资源农用地资产经济价值估算提供合理依据。

3、改革和建立农用地市场流转制度，不仅是我国经济社会发展的迫切需要，也是社会主义市场经济完善的必然要求。



一、起草文件的必要性

（三）基准地价测算情况

依据自然资源部办公厅《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2019〕36号）、黑龙江省自然资源厅《关于加快推进公示地价体系建设的通知》（〔2021〕-470）文件的具体要求，黑龙江省自然资源厅统一部署在全省开展农用地（耕地）基准地价测算工作，牡丹江市自然资源局依法开展市区农用地（耕地）基准地价测算工作。



二、依据的法律、法规

《中华人民共和国土地管理法》（主席令）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）、《农用地质量分等规程》（GB/T28407-2012）、《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）、《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）等。



三、测算范围和主要内容

本次公布的牡丹江市区农用地（耕地）基准地价范围包含牡丹江市本级（东安区、西安区、阳明区、爱民区）所辖行政区范围内的国有和集体农用地（耕地）。

本次公布的基准地价基准日为**2023年1月1日**，土地用途为旱地、水田、水浇地。国有农用地价格类型为国有农用地使用权价格，集体农用地价格类型包括承包经营权价格和经营权价格。国有农用地使用权年期设定为**50年**；集体农用地承包经营权年期设定为**30年**；集体农用地经营权年期设定为**1年**。

主要包括：基准地价范围确定、基准地价内涵、基准地价标准、级别范围、测算用途及适用范围、基准地价施行时间等。