

沙湾市农村集体建设用地定级与基准地价 成果验收意见

2022年11月11日，新疆维吾尔自治区自然资源厅组织有关专家，在乌鲁木齐市对“沙湾市农村集体建设用地定级与基准地价评估成果”进行了验收，形成以下意见：

一、成果完成情况

沙湾市农村集体建设用地定级与基准地价评估成果由沙湾市自然资源局与新疆源信地产评估事务有限责任公司协作完成，沙湾市农村集体建设用地定级面积6081.76公顷（91226.40亩）（不含兵团）。

二、成果检查情况

验收组听取了课题组的工作、技术汇报，分定级、估价、报告和图件四个小组，依据《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、《农村集体土地定级与估价技术指南》及相关技术规定要求，对该成果进行了检查。

三、成果验收意见

1、沙湾市人民政府高度重视，各部门协调配合，自然资源局组织周密，措施得力，保证了成果的顺利完成。

2、课题组按照《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、《农村集体土地定级与估价技术指南》要求，采用因素法综合定级，因素选择正确，权重值确定合理，单元划分符合技术要求，单元因素（因子）分值及总分值计算方法科学，级别划分方法正确，结果经检验与调整后符合沙湾市农村集体建设用地利用实际。

3、该成果采用收益还原法、剩余法、成本逼近法等基本估价方法测算样点地价，理论依据充分，技术路线正确，地价内涵明确，基准地价评估结果符合沙湾市农村集体建设用地利用实际水平。建立的基准地价修正体系成果符合实际，便于操作。

4、成果图件采用计算机辅助系统完成，图示、符号、注释等要素表示齐全、合理，符合成图规范的要求。文字报告符合规定格式要求，内容全面，分析论证清楚，对工作的技术问题处理叙述得当，对成果的应用论述合理。

验收组认为：该成果基础资料调查扎实，依据《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》、《农村集体土地定级与估价技术指南》确定的技术路线、划分的集体建设用地级别、确定的基准地价和建立的基准地价修正体系符合沙湾市农村集体建设用地利用的实际，为进一步培育、规范农村集体建设用地市场，显化农村集体建设用地资产价值，为充分合理利用农村集体建设用地资产评估提供了依据，具有较强的实用性和可操作性，同意通过验收。

建议课题组尽快将成果提交当地发布实施。

附：沙湾市农村集体建设用地定级与基准地价表

沙湾市农村集体建设用地定级与基准地价成果专家组

主审专家：



2022 年 11 月 11 日

表 1 沙湾市农村集体建设用地定级面积表

级别	定级面积（公顷）	定级面积（亩）	所占比例（%）
一级	4882.15	73232.25	80.28
二级	1199.61	17994.15	19.72
合计	6081.76	91226.40	100.00

表 2 沙湾市农村集体建设用地基准地价表

单位：元/m²

用地类型	土地级别	一级地	二级地
商业用地		166	135
住宅用地		126	105
工业用地		92	86
公共管理与公共服务用地		99	91