

惠阳区未建设或者仅建有房屋基础的宅基地补偿标准(选择一、按基准地价区域划分)

单位: 元/平方米

序号	镇(办)	补偿价格(地面价) (各级级别范围与惠阳区住宅用地基准地价各级级别范围一致)					
		I级	II级	III级	IV级	V级	VI级
1	中心城区(淡水、秋长、三和街道办事处)	4800	4500	4200	3800	3400	3000
2	新圩镇	4200	3600	2800	/	/	/
3	镇隆镇	4200	3600	2800	/	/	/
4	永湖镇	3400	3000	2400	/	/	/
5	沙田镇	3400	3000	2400	/	/	/
6	平潭镇	3400	3000	2400	/	/	/
7	良井镇	3400	3000	2400	/	/	/
上表补偿价格内涵:							
1、土地价格包含征收土地补偿费、安置补偿费、社会保障费、土地开发费、各项税费、利息、利润等;							
2、评估基准日: 2018年1月1日;							
3、土地开发程度: 设定开发程度为宗地红线外五通(包括供水、排水、通电、通路、通讯), 宗地红线内场地平整, 即“五通一平”;							

- 4、土地用途设定：宅基地；
- 5、土地使用年期：参照国有住宅用地法定最高出让年期设定为 70 年；
- 6、容积率： 4.0；
- 7、权属性质：集体所有宅基地；
- 8、土地价格为符合上述价格内涵的集体土地征收补偿价格（地面地价）；
- 9、未办理《集体土地使用证》补偿价格为已办理《集体土地使用证》未建设宅基地货币补偿价格扣减办证成本；
- 10、补偿价格各等级别范围与惠阳区住宅用地基准地价各等级别范围一致。

备注：根据《惠州市人民政府关于印发〈惠州市集体土地征收与补偿暂行办法〉的通知》惠府〔2017〕189 号中第五十八条规定，以同一区域设定容积率 4.0、使用年限为 70 年的国有出让住宅用地评估价值的 60%确定未建设宅基地货币补偿价格，结果取整至百位。

按基准地价区域划分的利弊分析：

利：能体现一个镇街在不同地区因经济发展程度的不同（发达地区、欠发达地区）导致补偿方面的差异性，比较科学；

弊：分得比较细，实际操作起来需要核对基准地价图，比较麻烦；且要随着基准地价更新变换区域范围。

惠阳区未建设或者仅建有房屋基础的宅基地补偿标准(选择二、按各镇街划分)

单位：元/平方米

序号	镇(办)	补偿价格(地面价)
1	中心城区(淡水、秋长、秋长、三和街道办事处)	4500
2	新圩镇	3800
3	镇隆镇	3800
4	永湖镇	3000
5	沙田镇	3000
6	平潭镇	3000
7	良井镇	3000
<p>上表补偿价格内涵：</p> <p>1、土地价格包含征收土地补偿费、安置补偿费、社会保障费、土地开发费、各项税费、利息、利润等；</p> <p>2、评估基准日：2018年1月1日；</p> <p>3、土地开发程度：设定开发程度为宗地红线外五通(包括供水、排水、通电、通路、通讯)，宗地红线内场地平整，即“五通一平”；</p>		

4、土地用途设定：宅基地；

5、土地使用年期：参照国有住宅用地法定最高出让年期设定为70年；

6、容积率：4.0；

7、权属性质：集体所有宅基地；

8、土地价格为符合上述价格内涵的集体土地征收补偿价格（地面地价）；

9、未办理《集体土地使用证》补偿价格为已办理《集体土地使用证》未建设宅基地货币补偿价格扣减办证成本。

备注：根据《惠州市人民政府关于印发〈惠州市集体土地征收与补偿暂行办法〉的通知》惠府〔2017〕189号中第五十八条规定，以同一区域设定容积率为4.0、使用年限为70年的国有出让住宅用地评估价值的60%确定未建设宅基地货币补偿价格，结果取整至百位。

按各镇街划分利弊分析：

利：未能体现一个镇街在不同地区因经济发展程度的不同（发达地区、欠发达地区）导致补偿方面的差异性，比较不科学；

弊：在实际工作中简单明了、容易操作。