

和平县 2022 年园、林、草地分等  
定级与基准地价评估项目成果  
(征求意见稿)

征求意见稿

和平县自然资源局

二〇二三年十月

# 目 录

一、工作范围 .....	1
1.1 园地工作范围 .....	1
1.2 林地工作范围 .....	1
1.3 草地工作范围 .....	1
二、定级成果 .....	3
2.1 园地定级成果 .....	3
2.2 林地定级成果 .....	4
2.3 草地定级成果 .....	4
三、基准地价成果 .....	5
3.1.1 园地基准地价 .....	5
3.2 林地基准地价 .....	5
3.3 草地基准地价 .....	6

征求意见稿

## 一、工作范围

### 1.1 园地工作范围

和平县园地定级与基准地价评估工作范围是和平县行政辖区范围的园地，根据和平县 2021 年度国土变更调查数据统计，和平县园地面积共 6529.55 公顷，其中果园 1885.99 公顷、茶园 132.24 公顷、其他园地 4511.32 公顷。

表 1-1-1 和平县园地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占园地面积比例
果园	1885.99	28.88%
茶园	132.24	2.03%
其他园地	4511.32	69.09%
合计	<b>6529.55</b>	<b>100.00%</b>

### 1.2 林地工作范围

和平县林地定级与基准地价评估工作范围是和平县行政辖区范围的林地，根据和平县 2021 年度国土变更调查数据统计，和平县林地面积共 188430.73 公顷，其中按利用类型分乔木林地 174781.55 公顷、竹林地 4393.58 公顷、灌木林地 607.82 公顷、其他林地 8647.73 公顷。

表 1-1-2 和平县林地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占林地总面积比例
乔木林地	174781.55	92.76%
竹林地	4393.58	2.33%
灌木林地	607.82	0.32%
其他林地	8647.78	4.59%
合计	188430.73	100%

### 1.3 草地工作范围

和平县草地定级与基准地价评估工作范围是和平县行政辖区范围的草地，根据和平县 2021 年度国土变更调查数据统计，和平县草地面积共 2154.25 公顷，其中其他草地 2154.25 公顷。

表 1-1-3 和平县草地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占草地面积比例
天然牧草地	/	/
人工牧草地	/	/
其他草地	2154.25	100%
合计	<b>2154.25</b>	<b>100.00%</b>

征求意见稿

## 二、定级成果

### 2.1 园地定级成果

#### (1) 果园

果园定级单元综合分值分布在 36.54 到 90.38，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在阳明镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在热水镇。

根据果园定级单元综合分值，采用等间距法划分 3 个果园级别。

表 2-1-1 和平县果园级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[72.44, 90.38]	491.72
II级	[54.49, 72.44]	1243.71
III级	[36.54, 54.49]	150.57
合计	/	<b>1885.99</b>

注：表中数据若出现部分偏差，是由于统计过程中四舍五入所致，下同。

#### (2) 茶园

茶园定级单元综合分值分布在 38.39 到 85.17，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在贝墩镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在古寨镇。

根据茶园定级单元综合分值，采用等间距法划分 3 个茶园级别。

表 2-1-2 和平县茶园级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[69.59, 85.17]	52.76
II级	[53.99, 69.59]	57.44
III级	[38.39, 53.99]	22.04
合计	/	<b>132.24</b>

注：表中数据若出现部分偏差，是由于统计过程中四舍五入所致，下同。

#### (3) 其他园地

其他园地定级单元综合分值分布在 31.84 到 85.61，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在彭寨镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在泷源镇。

根据其他园地定级单元综合分值，采用等间距法划分为 3 个级别。

表 2-1-3 和平县其他园地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[67.70, 85.61]	1556.01
II级	[49.77, 67.70)	2581.22
III级	[31.84, 49.77)	374.09
合计	/	<b>4511.32</b>

注：表中数据若出现部分偏差，是由于统计过程中四舍五入所致，下同。

## 2.2 林地定级成果

根据林地定级单元综合分值计算结果，和平县林地定级单元综合分值分布在 52.94 到 96.45，定级单元综合分值较高的区域主要分布在彭寨镇；较低的区域主要分布在热水镇。

对林地定级单元综合分值标准量化处理后，采用等间距法初步划分为 4 个级别。

表 2-2-1 和平县林地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[85.58, 96.45]	10799.19
II级	[74.70, 85.58)	110873.39
III级	[63.82, 74.70)	63542.72
IV级	[52.94, 63.82)	3215.43
合计	/	<b>188430.73</b>

## 2.3 草地定级成果

根据和平县 2021 年土地变更调查成果，和平县其他草地定级单元综合分值分布在 46.43 到 100.00，其中定级单元综合分值较高其他草地主要分布在彭寨镇；定级单元综合分值较低的其他草地主要分布在热水镇。

根据其他草地定级单元综合分值，采用等间距法初步划分为 2 个级别。

表 2-3-1 和平县其他草地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[73.22, 100.00]	1976.19
II级	[46.43, 73.22)	178.06
合计	/	2154.25

### 三、基准地价成果

#### 3.1 园地基准地价

##### (1) 基准地价内涵

园地基准地价是根据政府需求对园地不同级别或不同均质地域,正常市场水平(平均利用水平和生产力水平)及平均基础设施条件下,按照果园、茶园、其他园地分别评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日,承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格,出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-1-1 和平县园地基准地价内涵表

分类		内涵	
价格类别		经济价值	
园地权利		集体-承包经营权	国有-出让使用权
园地权利年期		承包经营权 30 年, 出让使用权 50 年	
估价期日		2023 年 1 月 1 日	
果园	主导作物	猕猴桃、百香果	
	亩均株数	分别为 40、90	
茶园	主导作物	灌丛型茶	
	亩均丛数	1300	
其他 园地	主导作物	桑树	
	亩均株数	400	
园地设施状况		宗地所在区域通路、水源供给有保障,宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施	

##### (2) 级别基准地价

表 3-1-2 园地级别基准地价表

级别	果园基准地价				茶园基准地价				其他园地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格		集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格		集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	33.15	2.21	47.55	3.17	39.15	2.61	56.10	3.74	36.45	2.43	52.35	3.49
二级	28.95	1.93	42.15	2.81	34.20	2.28	49.80	3.32	31.80	2.12	46.35	3.09
三级	24.00	1.60	35.40	2.36	28.35	1.89	41.70	2.78	26.40	1.76	39.00	2.60

### 3.2 林地基准地价

#### (1) 基准地价内涵

林地基准地价是根据政府需求对林地不同级别或不同均质地域，正常市场水平(平均利用水平和生产力水平)及平均基础设施条件下，按照乔木林地评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 70 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-2-1 和平县林地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值(不含林木价值)	
林地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
林地权利年期	承包经营权 70 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
林地设施状况	宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道	

#### (2) 级别基准地价

表 3-2-2 和平县林地基准地价表

级别	林地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	16.65	1.11	18.9	1.26
二级	13.2	0.88	15	1
三级	10.2	0.68	11.4	0.76
四级	7.5	0.5	8.25	0.55

表 3-2-3 和平县林地基准地价用地类型修正表

地类	修正系数
乔木林地	1.00
竹林地	0.90
灌木林地	0.85
其他林地	0.80

### 3.3 草地基准地价

#### (1) 基准地价内涵

草地基准地价是根据政府需求对草地不同级别或不同均质地域，正常市场水平(平均利用水平和生产力水平)及平均基础设施条件下，按照其他草地评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 30



年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-3-1 和平县草地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值	
草地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
草地权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
草地设施状况	宗地所在区域通路，宗地内土地较平整	

## (2) 级别基准地价

表 3-3-2 和平县草地基准地价表

级别	草地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
一级	10.35	0.69	13.95	0.93
二级	6.45	0.43	8.55	0.67