

东源县 2022 年园、林、草地分等
定级与基准地价评估及农用地
基准地价评估项目成果
(征求意见稿)

东源县自然资源局

二〇二三年七月

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	2
1.4 耕地工作范围	2
1.5 坑塘水面工作范围	2
二、定级成果	4
2.1 园地定级成果	4
2.2 林地定级成果	5
2.3 草地定级成果	5
2.4 耕地定级成果	6
2.5 坑塘水面定级成果	7
三、基准地价成果	8
3.1 园地基准地价	8
3.2 林地基准地价	8
3.3 草地基准地价	9
3.4 耕地基准地价	10
3.5 坑塘水面基准地价	11

一、工作范围

1.1 园地工作范围

东源县园地定级与基准地价评估工作范围是东源县行政辖区范围的园地，根据东源县 2021 年度国土变更调查数据统计，东源县园地面积共 10915.77 公顷，其中果园 7951.63 公顷、茶园 1216.13 公顷、其他园地 1748.02 公顷。

表 1-1 东源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	7951.63	72.85%
茶园	1216.13	11.14%
其他园地	1748.02	16.01%
合计	10915.77	100.00%

注：表中个别数据不闭合的情况是统计过程中四舍五入所致。

1.2 林地工作范围

按照《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第四期）》工作要求，本次工作原则上采用 2021 年度国土变更调查成果，地方也可根据 2022 年国土变更调查成果完成情况，使用 2022 年度国土变更调查成果作为底图。《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第五期）》工作要求，本次定级和基准地价制定工作优先将橡胶园地纳入林地，按照林地相关规程进行定级和基准地价评估工作。因此，本次林地基准地价评估将结合最新工作要求，对林地定级底图数据和范围进行调整更新。

更新后林地定级与基准地价评估工作范围是东源县行政辖区范围的林地（含橡胶林地），根据东源县 2021 年度国土变更调查数据统计，东源县林地面积共 306749.26 公顷，其中按利用类型分乔木林地 294197.16 公顷、竹林地 2099.49 公顷、灌木林地 3392.39 公顷、橡胶林地 1.06 公顷、其他林地 7059.15 公顷。

表 1-2 东源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	294197.16	95.91%

用地类型	面积（公顷）	占林地总面积比例
竹林地	2099.49	0.68%
灌木林地	3392.39	1.11%
橡胶林地	1.06	0.00%
其他林地	7059.15	2.30%
合计	306749.26	100.00%

注：表中个别数据不闭合的情况是统计过程中四舍五入所致。

1.3 草地工作范围

东源县草地定级与基准地价评估工作范围是东源县行政辖区范围的草地，根据东源县 2021 年度国土变更调查数据统计，东源县草地面积共 4780.79 公顷，其中人工牧草地 0.50 公顷，其他草地 4780.28 公顷。

表 1-3 东源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	0.50	0.01%
其他草地	4780.28	99.99%
合计	4780.79	100.00%

注：表中个别数据不闭合的情况是统计过程中四舍五入所致。

1.4 耕地工作范围

东源县耕地定级与基准地价评估工作范围是东源县行政辖区范围的耕地，根据东源县 2021 年度国土变更调查数据统计，东源县耕地面积共 19996.78 公顷，其中旱地 2891.47 公顷，水田 16536.19 公顷，水浇地 569.13 公顷。

表 1-4 东源县耕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）	占耕地面积比例
旱地	2891.47	14.46%
水田	16536.19	82.69%
水浇地	569.13	2.85%
合计	19996.78	100.00%

注：表中个别数据不闭合的情况是统计过程中四舍五入所致。

1.5 坑塘水面工作范围

东源县坑塘水面定级与基准地价评估工作范围是东源县行政辖

区范围的坑塘水面，根据东源县 2021 年度国土变更调查数据统计，东源县坑塘水面面积共 164.69 公顷。

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 42.46 到 90.77，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在船塘镇、顺天镇、漳溪畲族乡；定级单元综合分值较低的区域主要分布在康禾镇、黄田镇、叶潭镇、涧头镇。

根据果园定级单元综合分值，采用等间距法初步划分 4 个果园级别。

表 2-1 东源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	[78.68, 90.77]	1616.24
II级	[66.61, 78.68)	3823.79
III级	[54.53, 66.61)	2275.06
IV级	[42.46, 54.53)	236.53
合计	/	7951.63

注：表中个别数据不闭合的情况是统计过程中四舍五入所致。

（2）茶园

茶园定级单元综合分值分布在 50.53 到 91.04，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在上莞镇、漳溪畲族乡、船塘镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在康禾镇、涧头镇。

根据茶园定级单元综合分值，采用等间距法初步划分 4 个茶园级别。

表 2-2 东源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	[80.87, 91.04]	177.1
II级	[70.82, 80.87)	564.34
III级	[60.66, 70.82)	409.41
IV级	[50.53, 60.66)	65.28
合计	/	1216.13

（3）其他园地

其他园地定级单元综合分值分布在 38.61 到 90.28，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在船塘镇、顺天镇、漳溪畲族乡；定级单元综合分值较低的区域主要分布在涧头镇、康禾镇。

根据其他园地定级单元综合分值，采用等间距法初步划分为 4 个级别。

表 2-3 东源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	[77.37, 90.28]	297.48
II级	[64.46, 77.37)	896.85
III级	[51.63, 64.46)	499.32
IV级	[38.61, 51.63)	54.36
合计	/	1748.02

注：表中个别数据不闭合的情况是统计过程中四舍五入所致。

2.2 林地定级成果

（1）林地定级成果

根据林地定级单元综合分值计算结果，东源县林地定级单元综合分值分布在 37.65 到 87.63，定级单元综合分值较高的区域主要分布在仙塘镇、骆湖镇、灯塔镇；较低的区域主要分布在半江镇、锡场镇、涧头镇。

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 5 个级别。

表 2-4 东源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	[77.64, 87.63]	3377.54
II级	[67.64, 77.64)	75685.97
III级	[57.64, 67.64)	168421.43
IV级	[47.66, 57.64)	51453.20
V级	[37.65, 47.66)	7811.11
合计	/	306749.26

注：表中个别数据不闭合的情况是统计过程中四舍五入所致。

（2）细分利用类型级别成果

结合林地级别成果，进一步细分利用类型，统计林地级别面积如下。

表 2-5 东源县林地级别面积统计表

单位：公顷

级别	二级类				
	乔木林地	竹林地	灌木林地	其他林地	橡胶林地
I级	3059.43	176.29	52.78	89.04	/

二级类 级别	乔木林地	竹林地	灌木林地	其他林地	橡胶林地
II级	71323.29	1383.02	1178.26	1801.40	/
III级	162125.80	463.81	2022.12	3809.70	/
IV级	50086.15	76.14	130.45	1159.39	1.06
V级	7602.49	0.23	8.78	199.61	/
合计	294197.16	2099.49	3392.39	7059.15	1.06

注：表中个别数据不闭合的情况是统计过程中四舍五入所致。

2.3 草地定级成果

根据东源县 2021 年土地变更调查成果，东源县内有 5 块人工牧草地图斑，面积 0.50 公顷，东源县无天然牧草地。根据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第五期）》第五条，人工牧草地并入其他草地，按其评价指标与等级划分标准。

其他草地定级单元综合分值分布在 38.46 到 100.00，其中定级单元综合分值较高其他草地在县内均匀分布；定级单元综合分值较低的其他草地主要分布在骆湖镇、灯塔镇。

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 2-6 东源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	[69.27, 100.00]	4401.24
II级	[38.46, 69.27)	379.54
合计	/	4780.79

注：表中个别数据不闭合的情况是统计过程中四舍五入所致。

2.4 耕地定级成果

耕地定级单元综合分值分布在 58.26 到 94.53，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在船塘镇、上莞镇、骆湖镇、漳溪畲族乡；定级单元综合分值较低的区域主要分布在义合镇、叶潭镇、黄村镇。

根据耕地定级单元综合分值，采用等间距法初步划分为 3 个级别。

表 2-7 东源县耕地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[82.44, 94.53]	11375.89

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
II级	[70.35, 82.44)	8317.48
III级	[58.26, 70.35)	303.41
合计	/	19996.78

2.5 坑塘水面定级成果

坑塘水面定级单元综合分值分布在 63.72 到 92.68，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在仙塘镇、义合镇、船塘镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在蓝口镇、骆湖镇。

根据坑塘水面定级单元综合分值，采用等间距法初步划分为 3 个级别。

表 2-8 东源县坑塘水面级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[83.13, 92.68]	10.00
II级	[73.37, 83.13)	120.73
III级	[63.72, 73.37)	33.96
合计	/	164.69

三、基准地价成果

3.1 园地基准地价

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 东源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	龙眼、柑桔类	
	亩均株数	25、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	

表 3-2 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 ²	万元/ 亩	元/m ²	万元/ 亩	元/m ²	万元/ 亩	元/m ²	万元/ 亩	元/m ²	万元/ 亩	元/m ²	万元/ 亩
I 级	35.25	2.35	49.50	3.30	41.55	2.77	58.35	3.89	38.85	2.59	54.45	3.63
II 级	30.75	2.05	43.80	2.92	36.30	2.42	51.75	3.45	33.90	2.26	48.15	3.21
III 级	25.80	1.72	37.50	2.50	30.45	2.03	44.25	2.95	28.35	1.89	41.25	2.75
IV 级	23.25	1.55	31.80	2.12	27.45	1.83	37.50	2.50	25.65	1.71	34.95	2.33

3.2 林地基准地价

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 3-3 东源县林地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值(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	

表 3-4 东源县林地基准地价表

级别	乔木林地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	22.50	1.50	24.30	1.62
II 级	18.75	1.25	21.30	1.42
III 级	14.25	0.95	16.50	1.10
IV 级	11.70	0.78	13.20	0.88
V 级	7.50	0.50	8.25	0.55

表 3-5 东源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

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,按照天然牧草地、人工牧草地、其他草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 3-6 东源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、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水设施	

表 3-7 东源县草地基准地价表

级别	草地基准地价（以其他草地为主）			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	10.50	0.70	13.50	0.90
II 级	6.00	0.40	7.50	0.50

表 3-8 东源县草地基准地价用地类型修正表

地类	修正系数
人工牧草地	1.20
其他草地	1.00

3.4 耕地基准地价

耕地基准地价是土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度为两年五熟（甘薯-早稻-晚稻），土地估价期日为 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 3-9 东源县耕地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值	
权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
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	
基本设施状况	宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、大	

分类	内涵
	小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间路网密度适中

表 3-10 东源县耕地基准地价表

级别	水田基准地价				旱地基准地价			
	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	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I级	45.90	3.06	55.95	3.73	41.25	2.75	50.40	3.36
II级	41.25	2.75	47.55	3.17	37.20	2.48	42.75	2.85
III级	36.30	2.42	40.95	2.73	32.70	2.18	36.90	2.46

表 3-11 东源县耕地基准地价用地类型修正表

地类	修正系数
水田	1.00
水浇地	0.95

3.5 坑塘水面基准地价

坑塘水面基准地价是土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状规则，在正常市场条件，土地估价期日为 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 3-12 东源县坑塘水面基准地价内涵表

分类	内涵
价格类别	经济价值
权利	集体-承包经营权 国有-出让使用权
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
基本设施状况	宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状规则

表 3-13 东源县坑塘水面基准地价表

级别	坑塘水面基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I级	48.00	3.20	64.50	4.30

级别	坑塘水面基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
II级	43.95	2.93	58.65	3.91
III级	38.40	2.56	49.50	3.30