

陆河县园、林、草地定级和基准地价制
订项目成果（征求意见稿）

陆河县自然资源局

二〇二三年十一月

目录

第一章 项目概述	3
一、基准地价定义及作用	3
（一）公示地价体系	3
（二）基准地价的定义	3
（三）基准地价的主要作用	3
二、项目背景	4
三、评估范围及工作对象	5
（一）工作对象	5
（二）评估范围	5
四、工作组织	6
（一）领导小组	6
（二）项目小组	7
五、工作依据	7
（一）政策文件依据	7
（二）技术依据	9
六、工作程序	10
（一）工作准备阶段	10
（二）资料收集整理及外业调查阶段	11
（三）园、林、草地分类定级阶段	11
（四）林地定级成果验收	12
（五）园地、草地定级成果验收	12
（六）园、林、草地基准地价评估阶段	12
（七）初步成果提交及成果征求意见阶段	12
（八）成果听证阶段	13
（九）评审验收阶段	13
（十）成果数据库汇交	13
（十一）成果公布、成果电子化备案	13
第二章 定级成果	14
一、园地（果园）定级成果	14
二、园地（茶园）定级成果	15

三、园地（其他园地）定级成果	16
四、林地定级成果	18
五、草地定级成果	19
第三章 基准地价成果	20
一、园、林、草地基准地价内涵	20
（一）国有园、林、草地基准地价内涵	21
（二）集体园、林、草地基准地价内涵	22
二、级别价成果	23
三、园、林、草地基准地价范围	25
第四章 地价水平及变化情况	26
一、整体平均地价水平情况	26
二、陆河县各镇基准地价水平情况	27
（一）陆河县各镇国有园、林、草地平均地价水平状况	27
（二）陆河县各镇集体园、林、草地平均地价水平状况	27
三、本轮国有园林草地基准地价与 2018 年国有农用地基准地价对比 ..	28
（一）国有园地（果园）各级别地价水平情况	28
（二）国有园地（茶园）各级别地价水平情况	29
（三）国有园地（其它园地）各级别地价水平情况	30
（四）国有林地各级别地价水平情况	31
（五）国有草地各级别地价水平情况	32
四、本轮集体园林草地基准地价与 2021 年集体农用地基准地价对比 ..	33
（一）集体园地（果园）各级别地价水平情况	33
（二）集体果园（茶园）各级别地价水平情况	33
（三）集体园地（其它园地）各级别地价水平情况	34
（四）集体林地各级别地价水平情况	35
（五）集体草地各级别地价水平情况	36



第一章 项目概述

一、基准地价定义及作用

（一）公示地价体系

目前我国公示地价体系主要包括了基准地价和标定地价。

基准地价是区域均价，具有宏观、中观特征，是一个抽象的平均地价，体现的是整个城镇土地价格的分布规律，能够在更宏观的方向上引导土地的利用和投资行为。

标定地价是具体宗地的价格，具有微观表征性，所代表的地块是具体的、形象的、稳定的，标定地价所代表的标准宗地可以直接与待估宗地进行比较，进行一定的修正后即可得到待估宗地的价格。

（二）基准地价的定义

基准地价是在国土空间规划确定的农用地范围内，对平均利用条件下，不同级别或不同均质地域的农用地，按照耕地、园地、林地、坑塘水面等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。

（三）基准地价的主要作用

1、为政府在已有利用过程中所能产生的各类经济收益，同时也按价格标准显示城市土地质量的优劣程度；

2、根据基准地价所显示不同区域的地价水平及不同区域地价的分布规律，为宗地地价评估提供参考依据；

3、为政府在土地使用权有偿出让时提供依据，同时也可作为土地



使用权在土地使用者之间转让时提供参考依据；

4、各地价区段及不同用途的基准地价水平，也对加强土地市场的管理、实现土地资源的合理配置，使有限的城市土地发挥最大的经济和社会效用创造了条件；

5、为政府部门可以依据基准地价制定出灵活的地价政策，通过地价的差别和调整引导或控制各类经济社会活动，落实城市规则、经济发展战略和产业政策；

6、基准地价的确立可进一步促进我国地价体系的建立和完善，也有利于进一步完善中国的国民经济统计和核算体系。

二、项目背景

根据《自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13 号）、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）和《广东省自然资源厅办公室转发自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（粤自然资办函〔2023〕87 号）等有关文件要求加快推进园、林、草地基准地价工作，各地级以上市自然资源主管部门应分别于 2023 年 8 月底前和 2023 年 10 月底前按照《广东省基准地价成果评审验收规范》要求完成辖区内园地草地定级和园地林地草地基准地价技术方案审核、成果验收（市本级完成评审后报省厅验收）并报送省厅，2023 年 12 月底前完成成果数据库汇交工作，2024 年 6 月底前完成成果公布、成果电子化备案等工作。



陆河县园、林、草地定级和基准地价的制订完善了农用地基准地价格体系，为园地、林地和草地的转让、出租、抵押等价值评估行为提供参考；为实现土地资产的利益最大化，切实防止国有资产流失；为土地资产管理及土地市场建设提供依据；为加快构建自然资源政府公示价格体系和持续优化城市地价动态监测，组织开展本次陆河县园、林、草地定级和基准地价制订工作。

三、评估范围及工作对象

（一）工作对象

本次陆河县园、林、草地定级和基准地价制订项目的工作范围为陆河县全域范围内的园、林、草地，包括河田镇、河口镇、水唇镇、新田镇、上护镇、东坑镇、螺溪镇、南万镇。各镇园、林、草地情况详情可见下表。

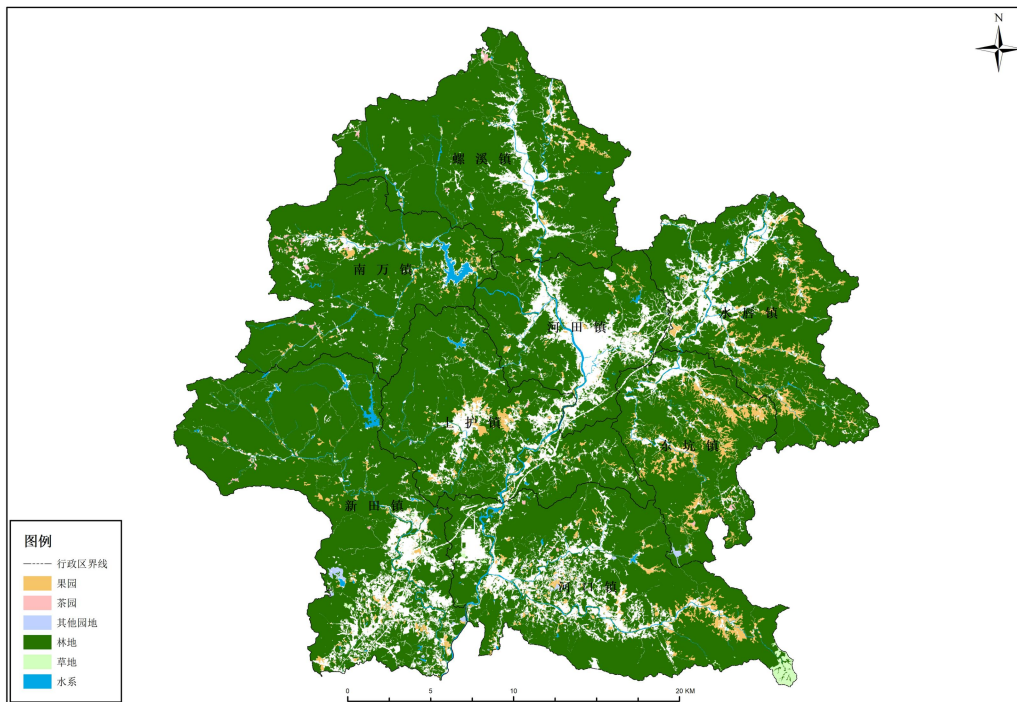
表 1-3-1 陆河县各镇园地、林地和草地面积统计情况

单位：公顷

镇名	园地	林地	草地
河田镇	136.32	5832.83	74.14
河口镇	698.31	12074.31	297.94
新田镇	380.32	14337.92	103.38
东坑镇	927.78	6221.50	29.84
水唇镇	741.90	9547.50	124.72
上护镇	356.14	9151.92	79.86
螺溪镇	277.47	12720.57	75.77
南万镇	284.07	9909.12	62.44
合计	3802.31	79795.67	848.09

（二）评估范围

以下为评估范围图：



四、工作组织

按照广东省自然资源厅的统一部署，由省厅负责具体省级工作的技术指导、成果审核和省级汇总工作，各地级市自然部门负责其区域的项目工作成果的上报，各县级自然部门负责项目的实施，对项目进行有针对性跟踪。

（一）领导小组

领导小组由陆河县自然资源局的各级领导组成，主要职责是：对项目工作进行整体指挥和领导，并对影响项目工作的重大问题提出决策意见；对资料、数据收集等项目进程工作进行监督和协调；建立联席议事制度，对涉及城市地价水平、成果应用等关键性问题进行集中审议，并就有关工作开展情况向市人民政府汇报等。



(二) 项目小组

项目小组主要由陆河县自然资源局负责此项目的领导和科员及中标单位广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司相关人员组成，主要职责是：负责整个项目的具体实施。包括制订陆河县园、林、草地基准地价制定项目工作方案和技术方案；资料的采集、整理工作；分区划片、样点的布设工作、样点数据的选取、测算、分析与检验等工作；成果应用以及各类文档的编写工作等。

五、工作依据

(一) 政策文件依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号颁布，自2007年10月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号颁布，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国农村土地承包法》（根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国农村土地承包法〉的决定》第二次修正）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会通过，自2008年1月1日起施行自，2015年4月24日第十二届全国人大常委会第十四次会



议第一次修正);

6、《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》(中发〔2015〕1号);

7、《中共中央国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》(中发〔2015〕33号);

8、《中华人民共和国森林法》(中华人民共和国主席令第二十七号 2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订,自2020年7月1日起施行);

9、《中华人民共和国草原法》(中华人民共和国主席令第二十六号,2021年4月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议修订,自2021年4月29日起施行);

10、《中华人民共和国森林法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第278号发布,根据中华人民共和国国务院令 第698号修改,自2018年3月19日起实施);

11、《自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》(自然资办发〔2022〕13号);

12、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》(粤自然资利用〔2022〕1274号);

13、《关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》(自然资办函〔2023〕399号);



14、《广东省自然资源厅办公室转发自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（粤自然资办函〔2023〕87号）；

15、国家、省市有关的其他法律、法规、政策、文件。

（二）技术依据

1、《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

2、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

3、《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）；

4、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

5、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

6、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

7、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；

8、《土地基本术语》（GB/T 19231-2003）；

9、《农用地质量分等数据库标准》（TD/T 1053-2017）；

10、《园地估价规程》（送审稿）；

11、《林地估价规程》（送审稿）；

12、《草地估价规程》（送审稿）；

13、《广东省国有农用地基准地价评估指导意见》；

14、《广东省不动产登记与估价专业人员协会关于印发〈广东省国有农用地基准地价成果评审规范〉的通知》（粤土协发〔2018〕6号）；



15、《广东省国有农用地基准地价评估指导意见》（粤国土资利用发〔2017〕99号）；

16、其他相关行业标准和技术规范。

六、工作程序

为了保质保量地完成陆河县园、林、草地定级和基准地价评估工作，保证成果的科学性、合理性和实用性，需要编制紧凑而合理的工作安排。本项工作主要包括准备工作阶段、资料收集整理及外业调查阶段、园林草地分类定级阶段、林地定级成果验收、园地、草地定级成果验收、园林草地基准地价评估阶段、成果征求意见阶段、成果听证阶段、成果专家评审和验收、成果数据库汇交、成果公布、成果电子化备案共十一个阶段。整个项目于2022年8月1日起启动，具体安排如下：

（一）工作准备阶段

工作时间：2022年8月

工作内容：根据省厅工作部署，研究省厅下发的广东省园、林、草地基准地价技术方案，结合陆河县园、林、草地基准地价项目的工作方案、技术方案确定的资料调查收集工作总体目标，准备项目开展所需的资料调查相关表、册、清单及说明等。同时，理清调查收集的资料来源渠道，明确资料调查的具体对象及工作开展要求。

成立项目技术小组，组织外业补充调查及内业处理，并对相关工作人员集中进行培训，将各阶段工作目标进行分解并落实到人。



（二）资料收集整理及外业调查阶段

工作时间：2022年8月~2022年10月

工作内容：对资料的处理，采取“先到先处理，后到后处理”的方法，对先到位的资料，及时进行详细的整理和分析，剔除异常数据，录入计算机。

根据收集资料，组织相关人员进行外业调研，采用抽样调查的方法，组成2组（共6人）的外调小组，对陆河县的8个镇的园、林、草地进行实地调查，了解园、林、草地租赁的租金和收益情况。对调查收集回来的资料，分期、分批处理，对先调查的资料，及时进行归类汇总和检查，剔除异常数据；对符合要求的数据信息录入计算机，建立相应的数据表；对于样点地价信息，分类构建地图图层并上图标识定位、录入各种属性数据信息，并控制好样点分布的均匀性和全面性，以备随时进行资料补充调查。

（三）园、林、草地分类定级阶段

工作时间：2022年10月~2023年8月

工作内容：采用因素法划分园、林、草地质量级别。收集有关园、林、草地定级资料，通过科学测算和统计分析划分定级单元；通过特尔菲法等确定定级因素体系及权重；根据定级因素对园、林、草地级别的影响方式确定量化方法，对定级因素因子指标进行量化；计算定级单元各定级因素因子分值和定级指数，按规定方法和程序确定土地级别分值界限并进行校验，最终划分园、林、草地质量级别。



（四）林地定级成果验收

工作时间：2022年12月30日

工作内容：2022年12月30日，汕尾市自然资源局组织专家，在线上对“陆河县林地定级项目”成果进行了验收。验收组听取了项目技术单位的汇报，审阅了成果资料，经质询和谈论形成验收意见。

（五）园地、草地定级成果验收

工作时间：2023年8月23日

工作内容：2023年8月23日，汕尾市自然资源局组织专家，在汕尾市对“陆河县园地、草地定级服务项目”成果进行了验收。验收组听取了项目技术单位的汇报，审阅了成果资料，经质询和谈论形成验收意见。

（六）园、林、草地基准地价评估阶段

工作时间：2023年9月~2023年11月

工作内容：结合当地具体情况，在园、林、草地定级基础上，根据当地园、林、草地市场状况、基础资料及技术条件选择合适的评估方法进行评估；根据设定的地价内涵，采用合适的计算方法进行样点地价标准化；根据各个样点的地价，采用样点平均法，确定各用途不同级别的基准地价，并对级别基准地价进行检验，确定陆河县园、林、草地基准地价。

（七）初步成果提交及成果征求意见阶段

工作时间：2023年11月

工作内容：按要求完成各类成果图件绘制和相关初步文字说明及



汇报材料，并提交给项目委托方。由陆河县自然资源局组织局内领导及各分局有关负责人，对项目组提交的初步工作成果进行意见征询，汇总修改意见并反馈给项目组。由项目组根据反馈的意见，对成果进行修改完善，形成征询意见稿，提交给陆河县自然资源局，并由陆河县自然资源局发给相关职能部门征询意见。

(八) 成果听证阶段

工作时间：于 2023 年 12 月 18 日进行

(九) 评审验收阶段

工作时间：预计于 2023 年 12 月进行

(十) 成果数据库汇交

工作时间：预计于 2023 年 12 月完成

(十一) 成果公布、成果电子化备案

工作时间：预计于 2024 年 6 月完成



第二章 定级成果

一、园地（果园）定级成果

按照《广东省园地分等定级技术方案》和《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）中果园定级的技术路线和方法，陆河县共划定8704个果园定级单元，通过采用总分频率曲线法将陆河县果园划分为3个级别。为了更好的了解各级别果园的差异，对评价结果进行汇总分析，具体如下表所示。

表 3-1- 1 陆河县果园各级别面积汇总表

陆河县果园各级别面积汇总表		
级别	面积（公顷）	占比
1 级	108.58	3.17%
2 级	1876.71	54.74%
3 级	1443.29	42.09%

表 3-1- 2 陆河县各镇果园级别面积汇总表

单位：公顷

镇名	1 级	2 级	3 级	总计
河田镇	24.34	75.20	29.83	129.37
河口镇	9.70	233.66	401.16	644.52
新田镇	11.06	173.09	618.92	97.46
东坑镇	14.55	503.40	359.88	877.83
水唇镇	42.66	479.58	211.81	734.05
上护镇	6.19	206.50	125.52	338.21
螺溪镇	0.09	89.65	142.20	231.94
南万镇	0	115.63	75.37	219.07
总计	108.58	1876.71	1443.29	3949.99

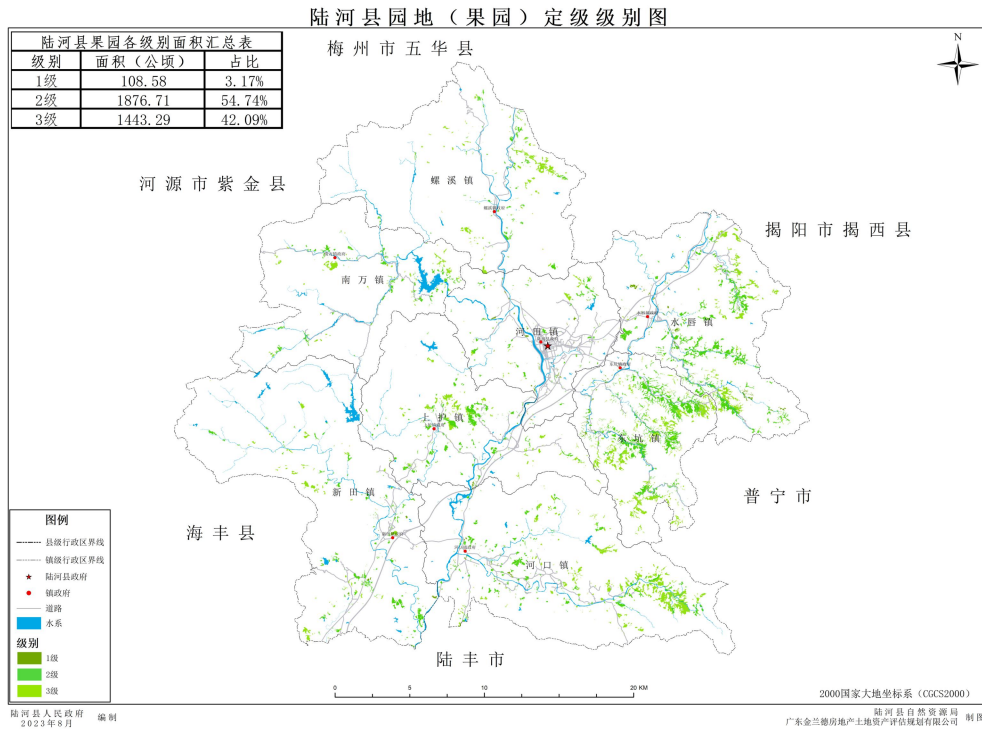


图 3-1- 1 陆河县果园级别图

二、园地（茶园）定级成果

按照《广东省园地分等定级技术方案》和《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）中其他园地定级的技术路线和方法，陆河县共划定 407 个其他园地定级单元，通过采用总分频率曲线法将陆河县其他园地划分为 3 个级别。为了更好的了解各级别其他园地的差异，对评价结果进行汇总分析，具体如下表所示。

表 3-1- 3 陆河县茶园各级别面积汇总表

级别	面积（公顷）	占比
1 级	79.02	40.05%
2 级	97.44	49.39%
3 级	20.84	10.56%

表 3-1- 4 陆河县各镇茶园级别面积汇总表

单位：公顷

镇名	1 级	2 级	3 级	总计
河田镇	1.22	0.07	0.00	1.29



河口镇	11.30	0.98	0.00	12.28
新田镇	14.60	17.07	0.21	31.88
东坑镇	5.89	12.88	0.00	18.77
水唇镇	2.90	0.00	0.00	2.90
上护镇	7.29	1.66	0.00	8.95
螺溪镇	22.14	12.56	0.02	34.72
南万镇	13.68	52.22	20.61	86.51
总计	79.02	97.44	20.84	197.30

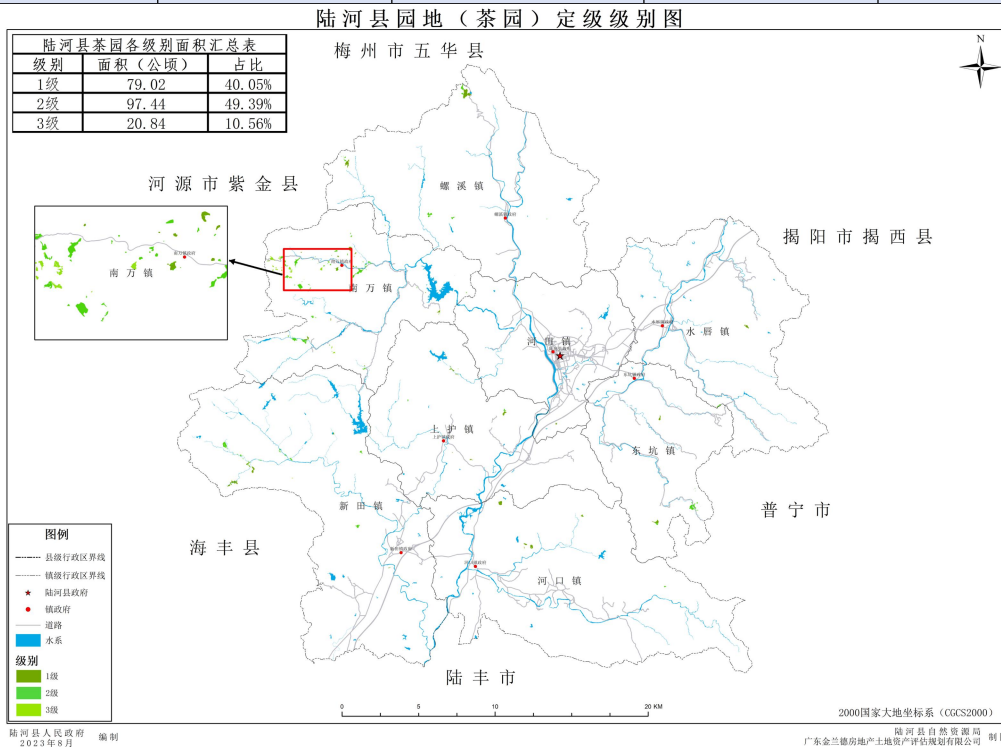


图 3-1- 2 陆河县茶园级别图

三、园地（其他园地）定级成果

按照《广东省园地分等定级技术方案》和《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）中其他园地定级的技术路线和方法，陆河县共划定 478 个其他园地定级单元，通过采用总分频率曲线法将陆河县其他园地划分为 3 个级别。为了更好的了解各级别其他园地的差异，对评价结果进行汇总分析，具体如下表所示。



表 3-1- 5 陆河县其他园地各级别面积汇总表

级别	面积（公顷）	占比
1 级	22.92	12.99%
2 级	120.91	68.53%
3 级	32.60	18.48%

表 3-1- 6 陆河县各镇其他园地级别面积汇总表

单位：公顷

镇名	1 级	2 级	3 级	总计
河田镇	2.18	3.41	0.07	5.66
河口镇	5.55	34.15	1.81	41.51
新田镇	12.40	54.30	0.13	66.83
东坑镇	0.02	2.47	28.69	31.18
水唇镇	0.43	4.45	0.07	4.95
上护镇	2.25	6.66	0.07	8.98
螺溪镇	0.09	9.25	1.47	10.81
南万镇	0.00	6.22	0.29	6.51
总计	22.92	120.91	32.60	176.43

陆河县园地（其他园地）定级级别图

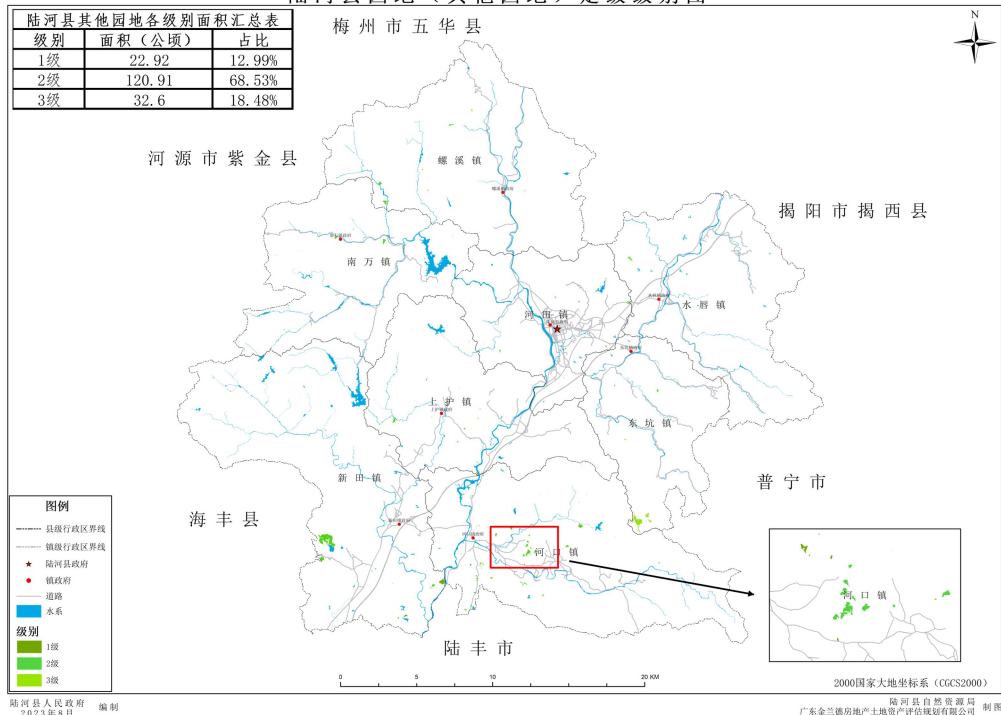


图 3-1- 3 陆河县其他园地级别图



四、林地定级成果

按照《广东省园地分等定级技术方案》和《林地分等定级技术规范》(T / CREVA_3101-2021) 中林地定级的技术路线和方法, 陆河县共划定 36615 个林地定级单元, 通过采用总分频率曲线法将陆河县林地划分为 3 个级别。为了更好的了解各级别林地的差异, 对评价结果进行汇总分析, 具体如下表所示。

表 3-1- 7 陆河县林地各级别面积汇总表

陆河县林地各级别面积汇总表		
级别	面积 (公顷)	占比
1 级	1597. 48	2. 00%
2 级	49837. 47	62. 46%
3 级	28360. 71	35. 54%

表 3-1- 8 陆河县各镇林地级别面积汇总表

单位: 公顷

镇名	1 级	2 级	3 级	总计
河田镇	309. 178	3899. 608	2012. 712	6221. 498
河口镇	244. 722	6655. 309	5174. 278	12074. 309
新田镇	154. 182	5044. 552	634. 095	5832. 829
东坑镇	11. 806	6594. 272	6114. 490	12720. 568
水唇镇	462. 884	8713. 113	733. 125	9909. 123
上护镇	67. 418	8054. 985	1029. 517	9151. 920
螺溪镇	29. 305	4169. 259	5348. 932	9547. 495
南万镇	317. 986	6706. 374	7313. 561	14337. 921
总计	1597. 48	49837. 47	28360. 71	79795. 66

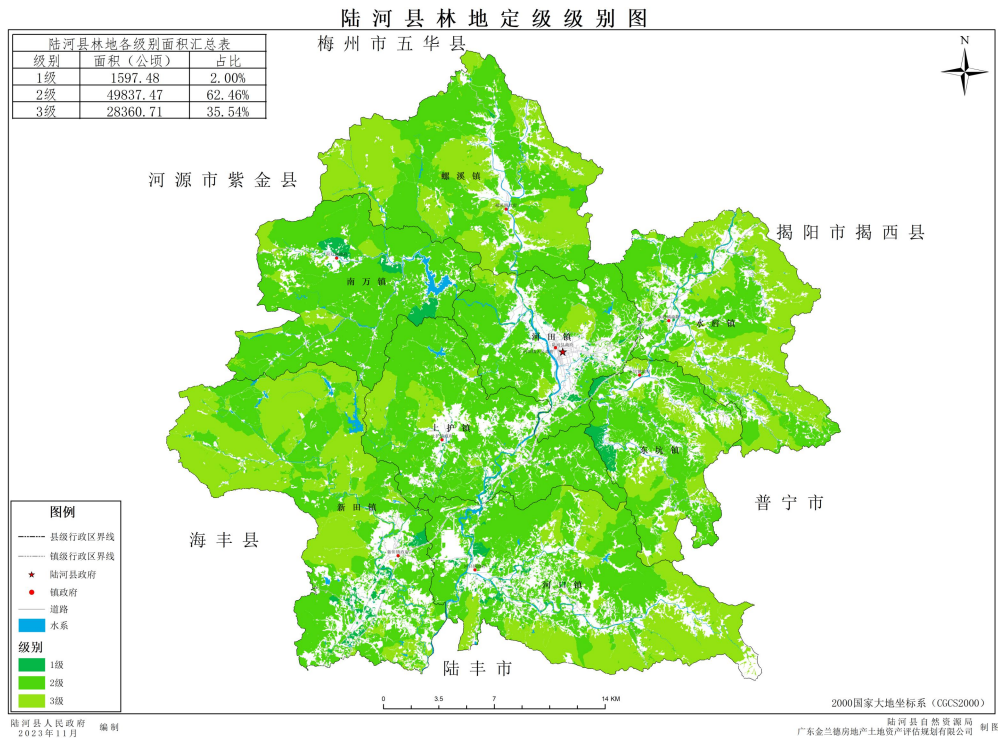


图 3-1- 4 陆河县林地级别图

五、草地定级成果

按照《草地分等定级技术规范》(T/CREVA3102-2021)中草地定级的技术路线和方法,陆河县共划定 5908 个草地定级单元,通过采用总分频率曲线法等分级法将陆河县草地划分为 2 个级别。为了更好的了解各级别草地的差异,对评价结果进行汇总分析,具体如下表所示。

表 3-1- 9 陆河县草地各级别面积汇总表

陆河县草地各级别面积汇总表		
级别	面积(公顷)	占比
1 级	1597.48	2.00%
2 级	49837.47	62.46%

表 3-1- 10 陆河县各镇林地级别面积汇总表

单位:公顷

镇名	1 级	2 级	3 级	总计
河田镇	309.178	3899.608	2012.712	6221.498
河口镇	244.722	6655.309	5174.278	12074.309



镇名	1级	2级	3级	总计
新田镇	154.182	5044.552	634.095	5832.829
东坑镇	11.806	6594.272	6114.490	12720.568
水唇镇	462.884	8713.113	733.125	9909.123
上护镇	67.418	8054.985	1029.517	9151.920
螺溪镇	29.305	4169.259	5348.932	9547.495
南万镇	317.986	6706.374	7313.561	14337.921
总计	1597.48	49837.47	28360.71	79795.66

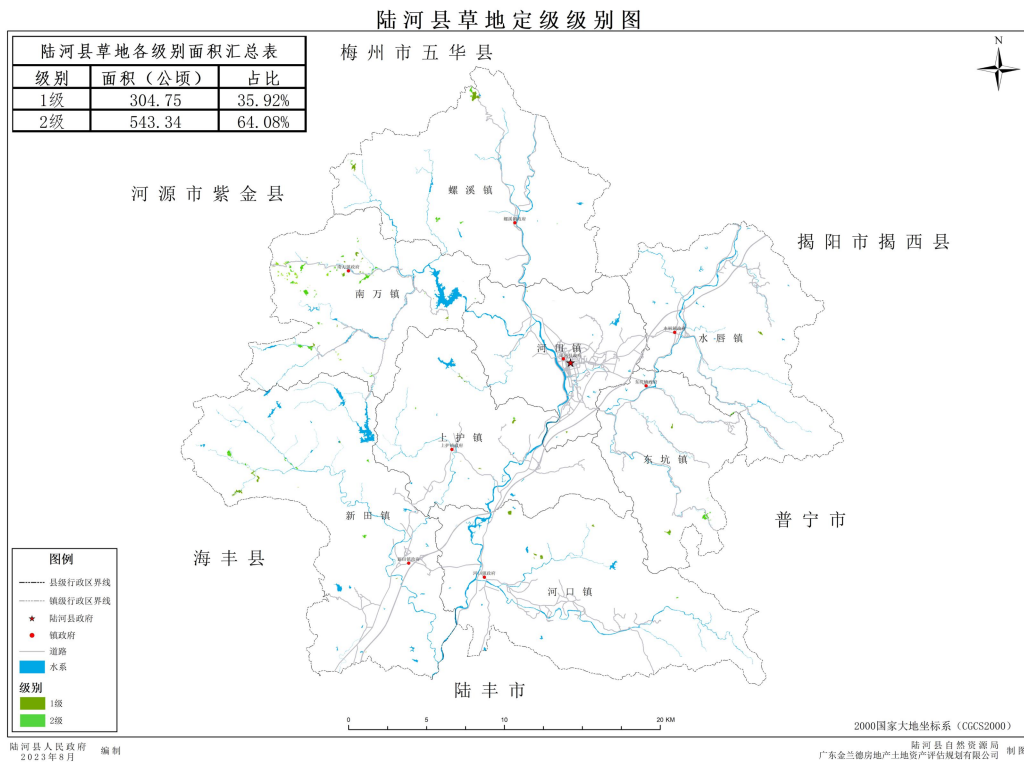


图 3-1- 5 陆河县草地级别图

第三章 基准地价成果

一、园、林、草地基准地价内涵

园、林、草地基准地价反映了在现状土地开发和利用条件下，园、林、草地级别内土地收益的平均水平。综合陆河县园、林、草地的分布和利用现状，确定本次陆河县园、林、草地基准地价内涵界定包括



土地使用权类型、土地使用年期、基本设施状况、估价期日等。本轮园、林、草地基准地价评分为园地（果园、茶园、其他园地）、林地和草地，具体的内涵如下：

（一）国有园、林、草地基准地价内涵

1、园地（果园）基准地价内涵：土地在正常市场条件下，按照种植青梅的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，于估价期日 2023 年 01 月 01 日，土地使用年期为 50 年的国有土地使用权平均价格。

2、园地（茶园）基准地价内涵：土地在正常市场条件下，按照以采茶青为主的茶树的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，于估价期日 2023 年 01 月 01 日，土地使用年期为 50 年的国有土地使用权平均价格。

3、园地（其他园地）基准地价内涵：土地在正常市场条件下，按照种植香蕉的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施，于估价期日 2023 年 01 月 01 日，土地使用年期为 50 年的国有土地使用权平均价格。

4、林地基准地价内涵：土地在正常市场条件下，按照种植经济林（桉树）的种植条件，设定宗地外道路通达，于估价期日 2023 年 01 月 01 日，土地使用年期为 50 年，包含地上附着物和定着物价值的国有土地使用权平均价格。

5、草地基准地价内涵：土地在正常市场条件下，现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达，于估价期日 2023



年 01 月 01 日，土地使用年期为 50 年的国有土地使用权平均价格。

(二) 集体园、林、草地基准地价内涵

1、园地(果园)基准地价内涵: 土地在正常市场条件下, 按照种植青梅的种植条件, 设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施, 于估价期日 2023 年 01 月 01 日, 土地承包经营权年期为 30 年的集体土地承包经营权平均价格。

2、园地(茶园)基准地价内涵: 土地在正常市场条件下, 按照以采茶青为主的茶树的种植条件, 设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施, 于估价期日 2023 年 01 月 01 日, 土地承包经营权年期为 30 年的集体土地承包经营权平均价格。

3、园地(其他园地)基准地价内涵: 土地在正常市场条件下, 按照种植香蕉的种植条件, 设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施, 于估价期日 2023 年 01 月 01 日, 土地承包经营权年期为 30 年的集体土地承包经营权平均价格。

4、林地基准地价内涵: 土地在正常市场条件下, 按照种植经济林(桉树)的种植条件, 设定宗地外道路通达, 于估价期日 2023 年 01 月 01 日, 土地承包经营权年期为 70 年, 包含地上附着物和定着物价值的集体土地承包经营权平均价格。

5、草地基准地价内涵: 土地在正常市场条件下, 现状尚未开发需改造达到耕作利用条件, 设定宗地外道路通达, 于估价期日 2023 年 01 月 01 日, 土地承包经营权年期为 30 年的集体土地承包经营权平均价格。



表 3-1-1 陆河县国有和集体园、林、草地基准地价内涵表

农用地类型	园地（果园、茶园、其它园地）、林地、草地		
土地权利类型	国有土地使用权、集体土地承包经营权		
土地使用年期	国有土地使用权年期：50 年		
	集体土地承包经营权年期：集体园地(果园、茶园、其他园地)、集体草地均为 30 年、集体林地均为 70 年		
基本设施状况	园地	果园	土地在正常市场条件下，按照种植青梅的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
		茶园	土地在正常市场条件下，按照以采茶青为主的茶树的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
		其它园地	土地在正常市场条件下，按照种植香蕉的种植条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地	土地在正常市场条件下，按照种植经济林（桉树）的种植条件，设定宗地外道路通达。	
	草地	土地在正常市场条件下，现状尚未开发需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。	
估价期日	2023 年 01 月 01 日		
备注	林地基准地价包含地上附着物和定着物价值。		

二、级别价成果

根据各级别图斑面积及地价水平计算得出陆河县园、林、草地的整体价格，其中国有园地（果园）设定内涵下整体的基准地价水平一级为 30,800 元/亩，二级为 27,700 元/亩，三级为 24,100 元/亩；国有园地（茶园）设定内涵下整体的基准地价水平一级为 46,300 元/亩，二级为 41,700 元/亩，三级为 36,300 元/亩；其中国有园地（其他园地）设定内涵下整体的基准地价水平一级为 36,900 元/亩，二级为 33,200 元/亩，三级为 28,900 元/亩；集体园地（果园）设定内涵下整体的基准地价水平一级为 24,300 元/亩，二级为 21,900 元/亩，三级为 19,100



元/亩；集体园地(茶园)设定内涵下整体的基准地价水平一级为 36,700 元/亩，二级为 33,000 元/亩，三级为 28,700 元/亩；集体园地（其他园地）设定内涵下整体的基准地价水平一级为 29,200 元/亩，二级为 26,300 元/亩，三级为 22,900 元/亩。

其中国有林地设定内涵下整体的基准地价水平一级为 15,400 元/亩，二级为 14,000 元/亩，三级为 12,500 元/亩；集体林地设定内涵下整体的基准地价水平一级为 17,200 元/亩，二级为 15,600 元/亩，三级为 13,900 元/亩。

其中国有草地设定内涵下整体的基准地价水平一级为 10,800 元/亩，二级为 9,600 元/亩；集体草地设定内涵下整体的基准地价水平一级为 8,600 元/亩，二级为 7,700 元/亩。



表 3-1-2 陆河县园、林、草地各级别基准地价成果

农用地类型	级别	级别价			
		国有土地使用权		集体承包经营权	
		元/平方米	元/亩	元/平方米	元/亩
园地（果园）	I 级	46.20	30,800	36.45	24,300
	II 级	41.55	27,700	32.85	21,900
	III 级	36.15	24,100	28.65	19,100
园地（茶园）	I 级	69.45	46,300	55.05	36,700
	II 级	62.55	41,700	49.50	33,000
	III 级	54.45	36,300	43.05	28,700
园地（其他园地）	I 级	55.35	36,900	43.80	29,200
	II 级	49.80	33,200	39.45	26,300
	III 级	43.35	28,900	34.35	22,900
林地	I 级	23.10	15,400	25.80	17,200
	II 级	21.00	14,000	23.40	15,600
	III 级	18.75	12,500	20.85	13,900
草地	I 级	16.20	10,800	12.90	8,600
	II 级	14.40	9,600	11.55	7,700

三、园、林、草地基准地价范围

各用途园、林、草地基准地价级别范围，详见附件陆河县园、林、草地基准地价级别图。



第四章 地价水平及变化情况

一、整体平均地价水平情况

陆河县园、林、草地基准地价国有部分价格在 10,031 元/亩-42,972 元/亩，其中茶园整体平均价格最高，其次从高到低分别为其它园地、果园、林地，最低为草地。

陆河县园、林、草地集体经营权价格在 8,023 元/亩-34,028 元/亩。其中，茶园整体平均价格最高，其次为其他园地、果园，较低的为林地，最低是草地。

具体情况详见下表。

表 4-1-1 陆河县园、林、草地整体平均地价水平

土地用途		国有整体平均地价		集体整体平均地价	
		元/亩	元/平方米	元/亩	元/平方米
园地	果园	26,283	39.42	20,797	31.20
	茶园	42,972	64.46	34,028	51.04
	其它园地	32,886	49.33	26,049	39.07
林地		13,495	20.24	15,028	22.54
草地		10,031	15.05	8,023	12.03

注：1、整体价格通过各级别价格乘以各级别面积占对应用途总评估面积的比例得出，如园地（果园）整体平均地价=Ⅰ级价格×园地（果园）Ⅰ级面积占总评估的园地（果园）比例+Ⅱ级价格×园地（果园）Ⅱ级面积占总评估的园地（果园）比例+Ⅲ级价格×园地（果园）Ⅲ级面积占总评估的园地（果园）比例。

2、由于本次各用途园、林、草地级别部分权属，因此国有、集体各用途整体平均地价计算时使用相同的各级别面积，分别加权乘以对应的国有使用权价格、集体承包经营权价格。



二、陆河县各镇基准地价水平情况

(一) 陆河县各镇国有园、林、草地平均地价水平状况

根据数据统计方式，陆河县各镇国有园、林、草地平均地价水平是通过级别面积加权平均分别统计得出，具体情况如下：

表 4-2-1 陆河县各镇国有园、林、草地整体平均地价水平

单位：元/亩

地类 行政区	园地（果 园）	园地（茶 园）	园地（其它 园地）	林地	草地
河田镇	27,453	46,050	34,572	13,874	10,206
河口镇	25,506	45,933	33,507	13,386	9,770
新田镇	26,576	43,771	33,878	13,266	9,916
东坑镇	26,276	43,143	29,246	13,584	9,985
水唇镇	26,841	46,300	33,461	13,164	10,348
上护镇	26,421	45,447	34,094	13,842	10,174
螺溪镇	25,494	44,630	32,646	13,280	10,241
南万镇	26,279	41,141	33,008	13,954	10,215

从表中看出，国有园地（果园）基准地价平均价格水平最高的是河田镇 27,453 元/亩，最低是螺溪镇 25,494 元/亩；国有园地（茶园）基准地价平均价格水平最高的是水唇镇 46,300 元/亩，最低是南万镇 41,141 元/亩；国有园地（其它园地）基准地价平均价格水平最高的是河田镇 34,572 元/亩，最低是东坑镇 29,246 元/亩；林地基准地价平均价格水平最高的是河田镇 13,874 元/亩，最低是水唇镇 13,164 元/亩；草地基准地价平均价格水平最高的是水唇镇 10,348 元/亩，最低是河口镇 9,770 元/亩。

(二) 陆河县各镇集体园、林、草地平均地价水平状况

根据数据统计方式，陆河县各镇集体园、林、草地平均地价水平



是通过级别面积加权平均分别统计得出，具体情况如下：

表 4-2-2 陆河县各镇集体园、林、草地整体平均地价水平

单位：元/亩

地类 行政区	园地(果园)	园地(茶园)	园地(其它 园地)	林地	草地
河田镇	21,706	36,499	27,375	15,457	8,154
河口镇	20,193	36,405	26,539	14,904	7,827
新田镇	21,025	34,666	26,831	14,768	7,937
东坑镇	20,792	34,161	23,173	15,130	7,989
水唇镇	21,232	36,700	26,504	14,652	8,261
上护镇	20,905	36,014	27,000	15,421	8,131
螺溪镇	20,184	35,357	25,862	14,784	8,180
南万镇	20,795	32,561	26,149	15,549	8,161

集体园地（果园）基准地价平均价格水平最高的是河田镇 21,706 元/亩，最低是螺溪镇 20,184 元/亩；集体园地（茶园）基准地价平均价格水平最高的是水唇镇 36,700 元/亩，最低是南万镇 32,561 元/亩；国有园地（其它园地）基准地价平均价格水平最高的是河田镇 27,375 元/亩，最低是东坑镇 23,173 元/亩；林地基准地价平均价格水平最高的是南万镇 15,549 元/亩，最低是水唇镇 14,652 元/亩；草地基准地价平均价格水平最高的是水唇镇 8,261 元/亩，最低是河口镇 7,827 元/亩。

三、本轮国有园林草地基准地价与 2018 年国有农用地基准地价对比

（一）国有园地（果园）各级别地价水平情况

表 4-3-1 本轮国有园地（果园）与 2018 年国有园地（果园）基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价（元/亩）		
		2023 年国有	2018 年国有	增减幅度%
园地（果园）	I 级	30,800	30,700	0.33%
	II 级	27,700	27,700	0.00%



农用地类型	级别	级别价 (元/亩)		
		2023 年国有	2018 年国有	增减幅度%
	III级	24,100	24,100	0.00%

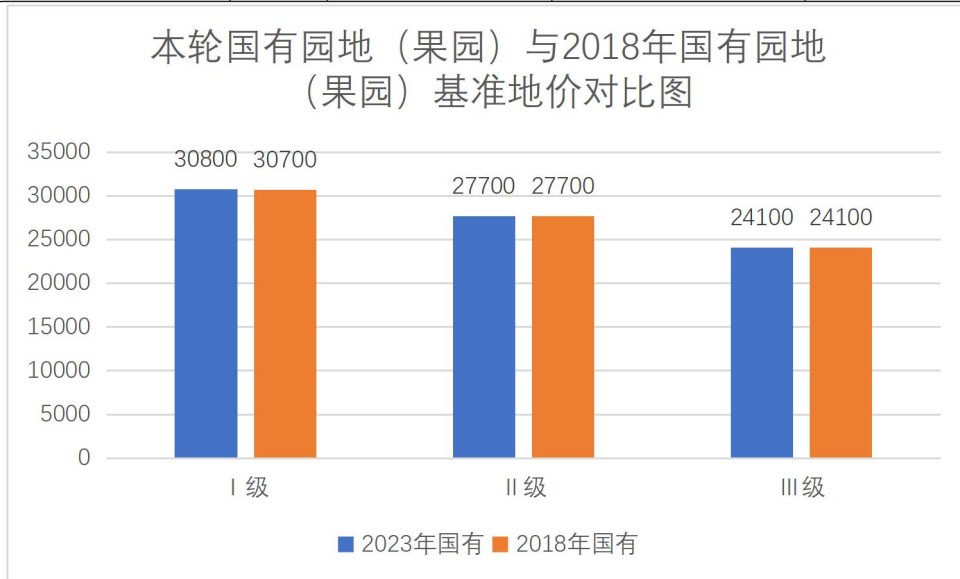


图 4-3-1 本轮国有园地（果园）与 2018 年国有园地（果园）基准地价对比图

本轮国有果园基准地价和 2018 年国有果园基准地价均分为三个级别。其中本轮国有果园 1 级相对于 2018 年国有果园 1 级的价格增长了 0.33%；本轮国有果园 2、3 级的价格与 2018 年国有果园的价格持平。

(二) 国有园地（茶园）各级别地价水平情况

表 4-3-2 本轮国有园地（茶园）与 2018 年国有园地（茶园）基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价 (元/亩)		
		2023 年国有	2018 年国有	增减幅度%
园地（茶园）	I 级	46,300	46,100	0.43%
	II 级	41,700	41,600	0.24%
	III 级	36,300	36,200	0.28%

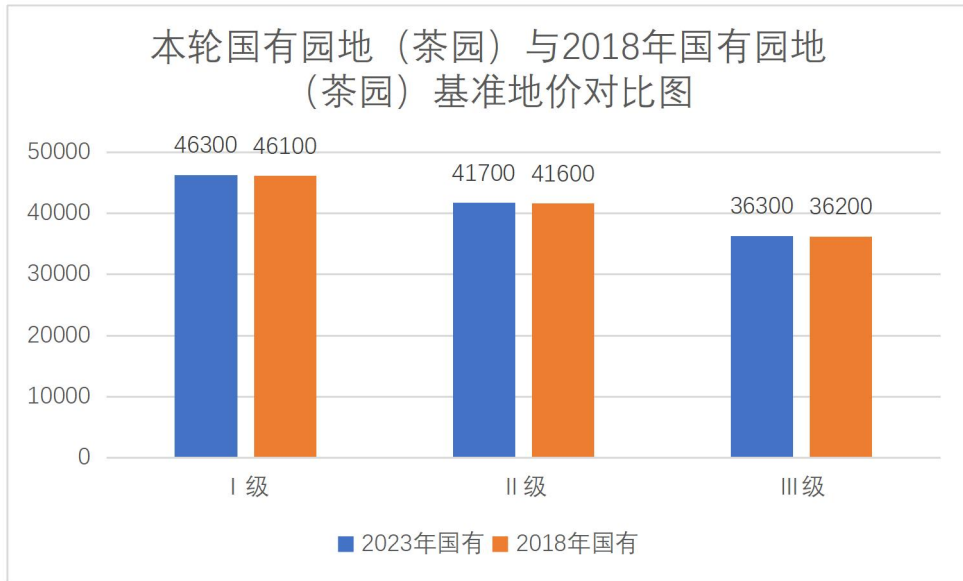


图 4-3-2 本轮国有园地（茶园）与 2018 年国有园地（茶园）基准地价对比图

本轮国有茶园基准地价和 2018 年国有茶园基准地价均分为三个级别。其中本轮国有茶园 1、2、3 级相对于 2018 年国有茶园 1、2、3 级的价格分别增长了 0.43%、0.24%、0.28%。

（三）国有园地（其它园地）各级别地价水平情况

表 4-3-3 本轮国有园地（其它园地）与 2018 年国有园地（其它园地）基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价（元/亩）		
		2023 年国有	2018 年国有	增减幅度%
园地（其它园地）	I 级	36,900	36,800	0.27%
	II 级	33,200	33,200	0.00%
	III 级	28,900	28,900	0.00%

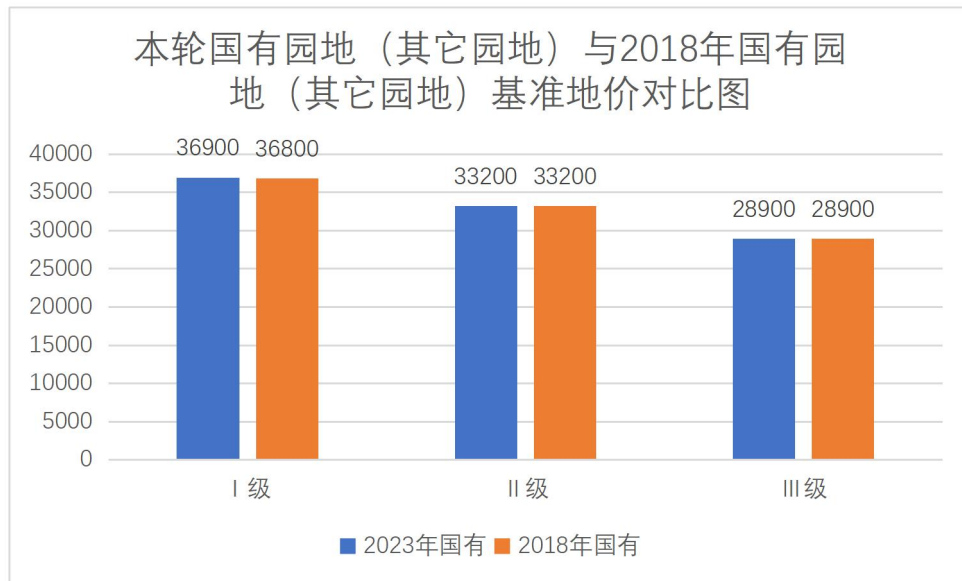


图 4-3-3 本轮国有园地（其它园地）与 2018 年国有园地（其它园地）基准地价对比图

本轮国有其它园地基准地价和 2018 年国有其它园地基准地价均分为三个级别。其中本轮国有其它园地 1 级相对于 2018 年国有其它园地 1 级的价格增长了 0.27%；本轮国有其它园地 2、3 级的价格与 2018 年国有其它园地的价格持平。

（四）国有林地各级别地价水平情况

表 4-3-4 本轮国有林地与 2018 年国有林地基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价（元/亩）		
		2023 年国有	2018 年国有	增减幅度%
林地	I 级	15,400	13,400	14.93%
	II 级	14,000	12,000	16.67%
	III 级	12,500	10,500	19.05%

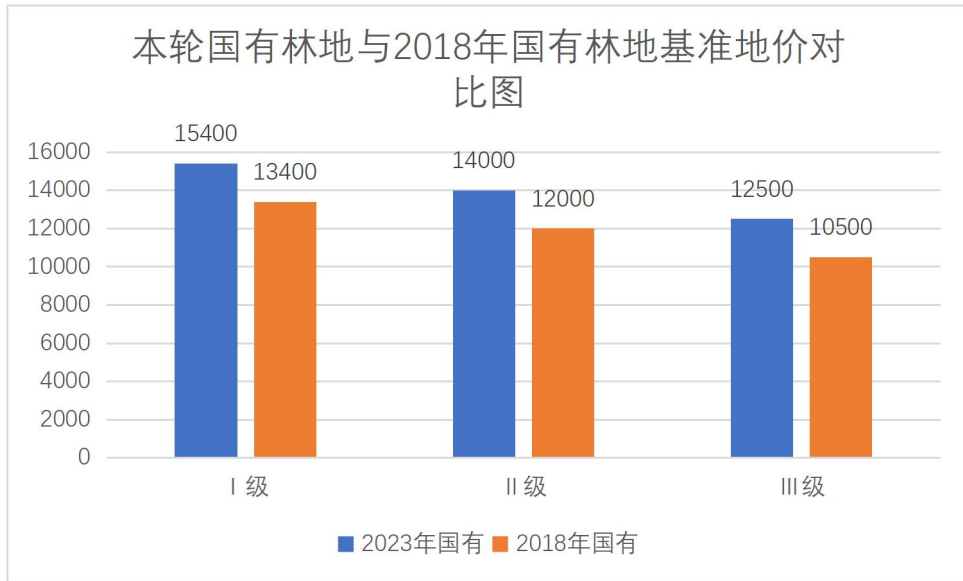


图 4-3-4 本轮国有林地与 2018 年国有林地基准地价对比图

本轮国有林地基准地价和 2018 年国有林地基准地价均分为三个级别。其中本轮国有林地 1、2、3 级相对于 2018 年国有林地 1、2、3 级的价格分别增长了 14.93%、16.67%、19.05%。

(五) 国有草地各级别地价水平情况

表 4-3-5 本轮国有草地与 2018 年国有草地基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价（元/亩）		
		2023 年国有	2018 年国有	增减幅度%
草地	I 级	10,800	10,700	0.93%
	II 级	9,600	9,600	0.00%

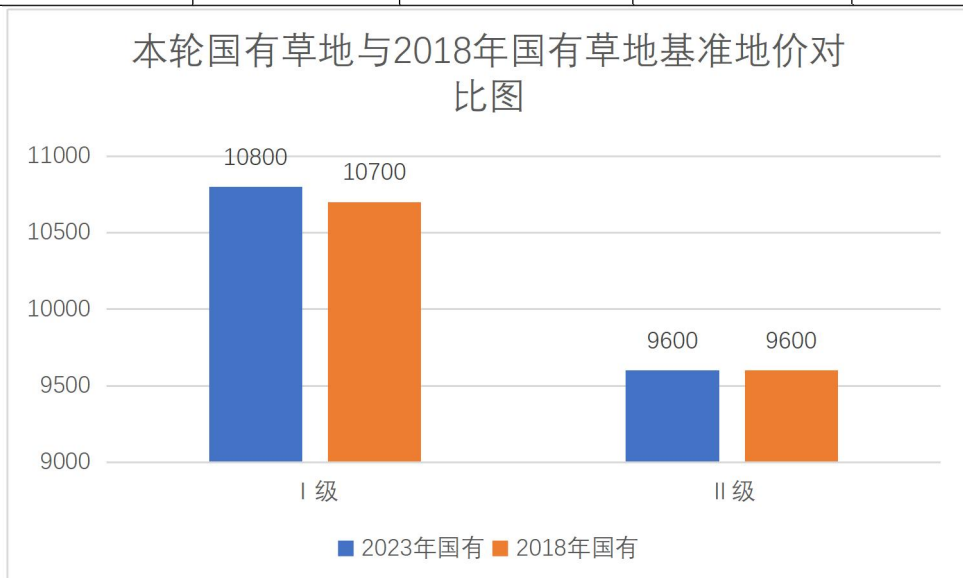


图 4-3-5 本轮国有草地与 2018 年国有草地基准地价对比图



本轮国有草地基准地价和 2018 年国有草地基准地价均分为两个级别。其中本轮国有草地 1 级相对于 2018 年国有草地 1 级的价格增长了 0.93%；本轮国有草地 2 级与 2018 年国有草地 2 级的价格持平。

四、本轮集体园林草地基准地价与 2021 年集体农用地基准地价对比

（一）集体园地（果园）各级别地价水平情况

表 4-4-1 本轮集体园地（果园）与 2021 年集体园地（果园）基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价（元/亩）		
		2023 年集体	2021 年集体	增减幅度%
园地（果园）	I 级	24,300	20,900	16.27%
	II 级	21,900	17,800	23.03%
	III 级	19,100	15,100	26.49%

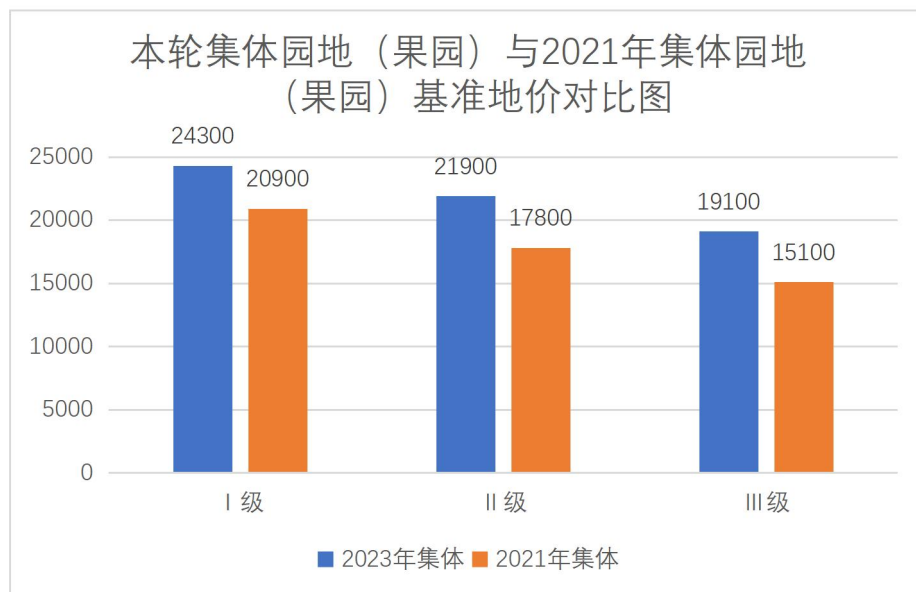


图 4-4-1 本轮集体园地（果园）与 2021 年集体园地（果园）基准地价对比图

本轮集体果园基准地价和 2021 年集体果园基准地价均分为三个级别。其中本轮集体果园 1、2、3 级相对于 2021 年集体果园 1、2、3 级的价格分别增长了 16.27%、23.03%、26.49%。

（二）集体果园（茶园）各级别地价水平情况

表 4-4-2 本轮集体园地（茶园）与 2021 年集体园地（茶园）基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价（元/亩）		
		2023 年集体	2021 年集体	增减幅度%



农用地类型	级别	级别价 (元/亩)		
		2023 年集体	2021 年集体	增减幅度%
园地 (茶园)	I 级	36,700	25,100	46.22%
	II 级	33,000	21,400	54.21%
	III 级	28,700	18,100	58.56%

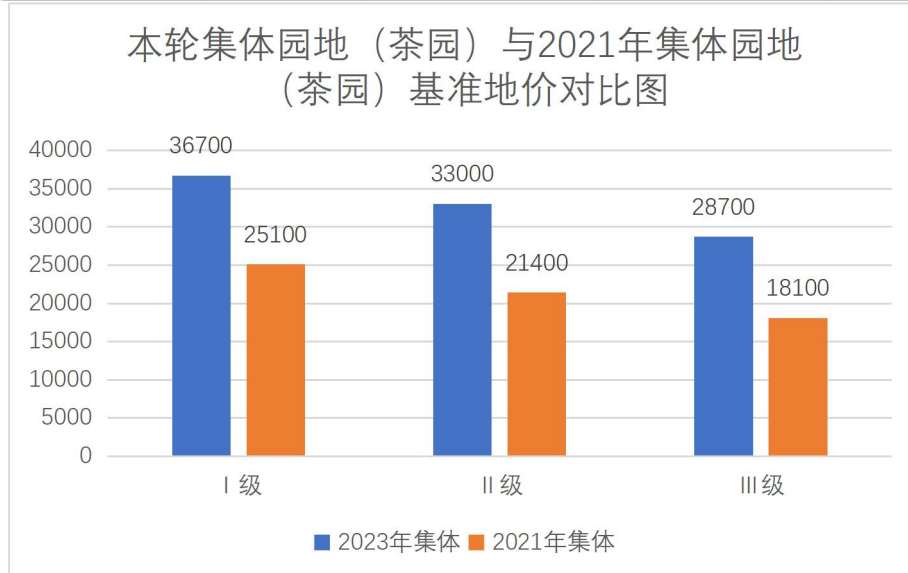


图 4-4-2 本轮集体园地 (茶园) 与 2021 年集体园地 (茶园) 基准地价对比图

本轮集体茶园基准地价和 2021 年集体茶园基准地价均分为三个级别。其中本轮集体茶园 1、2、3 级相对于 2021 年集体茶园 1、2、3 级的价格分别增长了 46.22%、54.21%、58.56%。

(三) 集体园地 (其它园地) 各级别地价水平情况

表 4-4-3 本轮集体园地 (其它园地) 与 2021 年集体园地 (其它园地) 基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价 (元/亩)		
		2023 年集体	2021 年集体	增减幅度%
园地 (其它园地)	I 级	29,200	18,800	55.32%
	II 级	26,300	16,000	64.38%
	III 级	22,900	13,600	68.38%

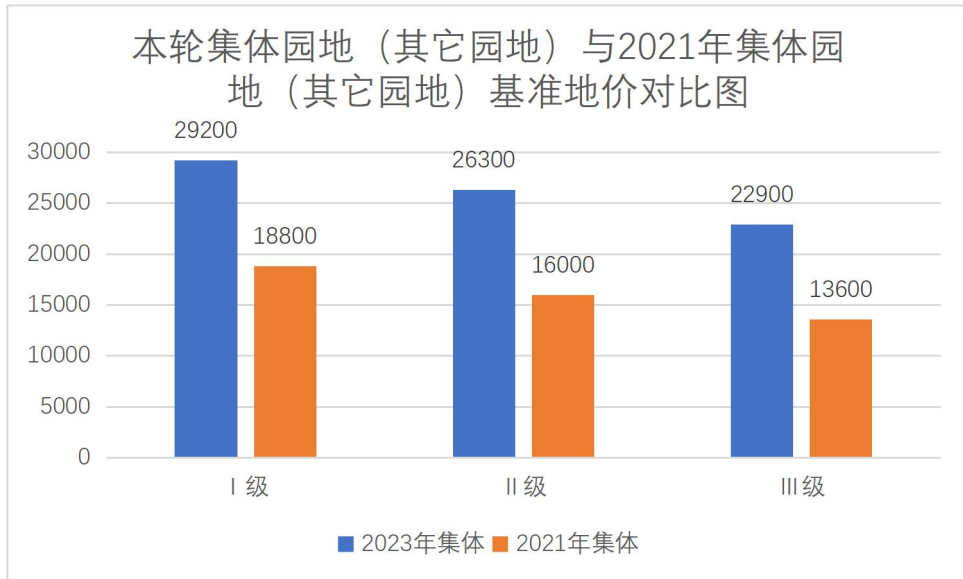


图 4-4-3 本轮集体园地（其它园地）与 2021 年集体园地（其它园地）基准地价对比图

本轮集体其它园地基准地价和 2021 年集体其它园地基准地价均分为三个级别。其中本轮集体其它园地 1、2、3 级相对于 2021 年集体其它园地 1、2、3 级的价格分别增长了 55.32%、64.38%、68.38%。

（四）集体林地各级别地价水平情况

表 4-4-4 本轮集体林地与 2021 年集体林地基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价（元/亩）		
		2023 年集体	2021 年集体	增减幅度%
林地	I 级	17,200	5,900	191.53%
	II 级	15,600	4,300	262.79%
	III 级	13,900	2,900	379.31%

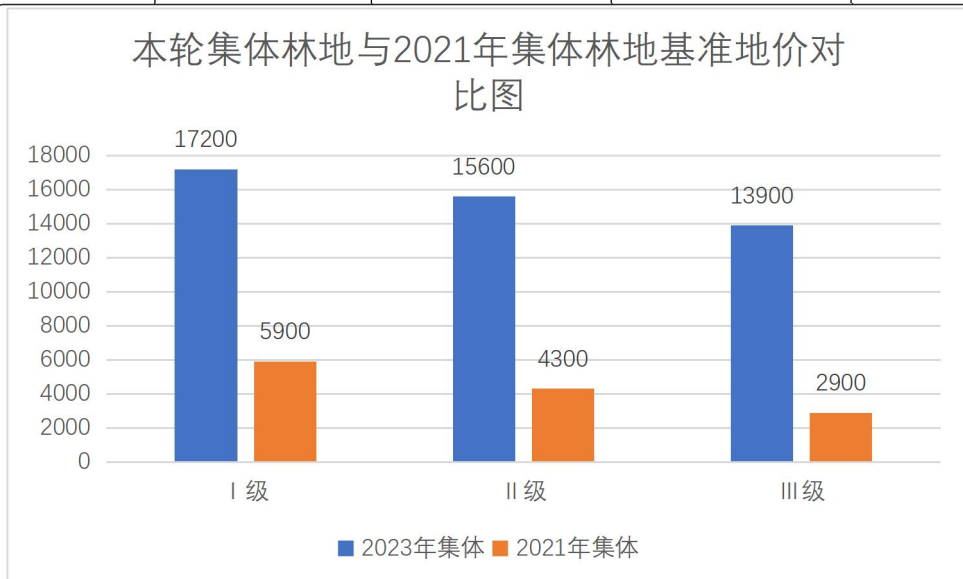




图 4-4-4 本轮集体林地与 2021 年集体林地基准地价对比图

本轮集体林地基准地价和 2021 年集体林地基准地价均分为三个级别。其中本轮集体林地 1、2、3 级相对于 2021 年集体林地 1、2、3 级的价格分别增长了 191.53%、262.79%、379.31%。

(五) 集体草地各级别地价水平情况

表 4-4-5 本轮集体草地与 2021 年集体草地基准地价对比表

农用地类型	级别	级别价 (元/亩)		
		2023 年集体	2021 年集体	增减幅度%
草地	I 级	8,600	5,900	45.76%
	II 级	7,700	4,300	79.07%

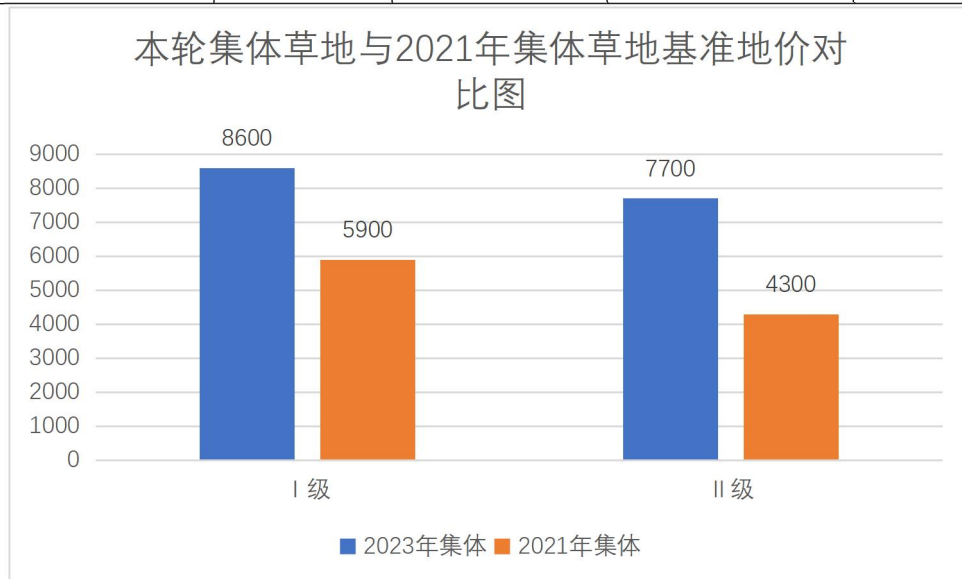


图 4-4-5 本轮集体草地与 2021 年集体草地基准地价对比图

本轮集体草地基准地价和 2021 年集体草地基准地价均分为两个级别。其中本轮集体草地 1、2 级相对于 2021 年集体草地 1、2 级的价格分别增长了 45.76%、79.07%。