

# 附件 1

## 梅州市梅县区农用地定级与基准地价 制订项目成果的基本内容

### 一、评估范围、评估对象及地价内涵

#### (一) 评估范围及评估对象

本次梅州市梅县区农用地定级与基准地价制订项目的评估范围为梅县区全部行政辖区范围。本次评估对象是梅县区全部行政辖区范围内现有的全部农用地(不分权属),包括园地(果园、茶园、其他园地)、林地、草地、耕地及坑塘水面。

#### (二) 地价内涵

本次农用地基准地价分两种形式:一是土地于估价期日2023年1月1日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下,按照各用地类型国有农用地基本设施的平均状况确定土地使用年期为50年的国有农用地出让使用权平均价格;二是土地于估价期日2023年1月1日在平稳正常情况、特定市场(指承包经营权在法定允许流转条件下的市场,即集体经济组织内部成员间流转)条件下,按照各用地类型集体农用地基本设施的平均状况确定的承包经营权年期除林地为70年外,其余用途均为30年的集体农用地承包经营权平均价格。价格单位为元/平方米,币种为人民币。其中各用地类型基准地价的内涵如下:

表 1 梅县区农用地基准地价内涵表

|        |                              |      |   |
|--------|------------------------------|------|---|
| 农用地类型  | 园地(果园、茶园、其他园地)、林地、草地、耕地及坑塘水面 |      |   |
| 土地权利类型 | 国有农用地出让使用权                   |      | 集体农用地承包经营权  |
| 土地权利年期 | 50年                          |      | 集体园地(果园、茶园、其他园地)、集体草地、集体耕地及集体坑塘水面均为30年,集体林地为70年       |
| 基本设施状况 | 园地                           | 果园   | 按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下,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   | 按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下,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。 |
|        |                              | 其他园地 | 按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下,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                           |      | 按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下,设定宗地外道路通达。                      |
|        | 草地                           |      | 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。                          |

|      |           |  |
|------|-----------|--|
|      | 耕地        | 1.耕地（水田）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。<br>2.耕地（旱地）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。 |
|      | 坑塘水面      | 按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。   |
| 估价期日 | 2023年1月1日 |  |

注：林地包含林地和橡胶园地，耕地（水田）包含了水田和水浇地。

## 二、各用途级别基准地价

表 2 梅县区各用途农用地级别基准地价成果表

| 级别   |       | 国有农用地出让使用权价格 |      |      | 集体农用地承包经营权价格 |      |      |      |
|------|-------|--------------|------|------|--------------|------|------|------|
|      |       | 1级           | 2级   | 3级   | 1级           | 2级   | 3级   |      |
| 园地   | 果园    | 元/平方米        | 62   | 57   | 51           | 42   | 38   | 34   |
|      |       | 万元/亩         | 4.13 | 3.80 | 3.40         | 2.80 | 2.53 | 2.27 |
|      | 茶园    | 元/平方米        | 53   | 47   | ——           | 35   | 30   | ——   |
|      |       | 万元/亩         | 3.53 | 3.13 | ——           | 2.33 | 2.00 | ——   |
|      | 其他园地  | 元/平方米        | 58   | 53   | ——           | 38   | 35   | ——   |
|      |       | 万元/亩         | 3.87 | 3.53 | ——           | 2.53 | 2.33 | ——   |
| 林地   | 元/平方米 | 26           | 22   | 19   | 23           | 20   | 17   |      |
|      | 万元/亩  | 1.73         | 1.47 | 1.27 | 1.53         | 1.33 | 1.13 |      |
| 草地   | 元/平方米 | 22           | 20   | ——   | 16           | 14   | ——   |      |
|      | 万元/亩  | 1.47         | 1.33 | ——   | 1.07         | 0.93 | ——   |      |
| 耕地   | 水田    | 元/平方米        | 72   | 62   | 52           | 51   | 44   | 37   |
|      |       | 万元/亩         | 4.80 | 4.13 | 3.47         | 3.40 | 2.93 | 2.47 |
|      | 旱地    | 元/平方米        | 60   | 54   | 48           | 43   | 40   | 35   |
|      |       | 万元/亩         | 4.00 | 3.60 | 3.20         | 2.87 | 2.67 | 2.33 |
| 坑塘水面 | 元/平方米 | 73           | 63   | 54   | 52           | 46   | 40   |      |
|      | 万元/亩  | 4.87         | 4.20 | 3.60 | 3.47         | 3.07 | 2.67 |      |

注：耕地（水田）包含了水田和水浇地；林地包含了林地和橡胶园地。