

## 附件 4

# 梅州市梅县区农用地定级与基准地价制订 项目成果政策解读

### 一、基准地价更新背景

为进一步加强自然资源资产管理，完善梅州市梅县区地价管理体系，规范土地市场秩序，根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省自然资源厅关于做好 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925 号）和《广东省自然资源厅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）等规定要求，基准地价成果公示后，应结合市场变化情况，每 2-3 年更新一次。

### 二、基准地价更新依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《广东省自然资源厅关于做好 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（粤自然资函〔2019〕1925 号）
3. 《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）；
4. 《广东省自然资源厅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）；
5. 《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；
6. 《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

7. 《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021);
8. 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021);
9. 《园地分等定级规程》(TD/T 1071-2022);
10. 《林地分等定级规程》(送审稿);
11. 《草地分等定级规程》(送审稿);
12. 《园地估价规程》(送审稿);
13. 《林地估价规程》(送审稿);
14. 《草地估价规程》(送审稿);
15. 《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》(自然资发〔2023〕234号);
16. 《全国园林草地分等定级和基准地价技术问答(第一、二、三、四、五、六、七期,含园地、林地和草地定级指标获取方法)》;
17. 国家、省和地方其他文件依据。

### 三、基准地价编制过程

按照自然资源评价评估工作的相关技术规程和要求,编制单位组织专业技术人员进行外业调查,经过多方资料收集归纳、内业评估、成果编制。成果通过意见征询(含局内、外单位征询意见和社会公开征求意见)、市级评审验收、公开听证后,上报区政府审批及公布实施。

### 四、基准地价成果主要内容

对比上一轮国有(估价期为2017年11月1日)、集体(估价期为2019年12月31日)农用地基准地价成果,主要有以下调整和更新:

1. 调整估价期日:本次农用地基准地价估价期日调整为2023年1月1日。
2. 调整评估对象及范围:评估对象含园地(果园、茶园、其他园地)、

林地、草地、耕地和坑塘水面，评估范围与上一轮国有、集体农用地基准地价成果保持不变。

3.调整基准地价内涵：集体草地承包经营权年期由 50 年改为 30 年。

4.土地二级用途细分调整

(1) 园地细分为果园、茶园和其他园地。

(2) 按照《全国园林草地分等定级技术问答（第五期）》要求，将橡胶园地纳入林地。

5.定级体系调整

园地、林地、草地的定级体系参照《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）、《林地分等定级规程》（送审稿）、《草地分等定级规程》（送审稿）、《广东省园地、林地和草地分等定级技术方案》等规程的要求，其他用途的定级体系与上一轮国有、集体农用地基准地价定级体系差异不大。

6.各用途土地级别划分数量

园地（果园）、林地、耕地和坑塘水面均为 3 个级别，园地（茶园）、园地（其他园地）和草地均为 2 个级别。

7.价格更新

本次各用途农用地定级不区分权属（国有、集体），统一定级；针对级别基准地价分别评估国有农用地出让使用权价格和集体农用地承包经营权价格。

表1 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：1.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。

2.表格中各用途各级别的国有农用地出让使用权价格，指土地使用年期为50年的国有农用地出让使用权价格；而集体农用地承包经营权价格，指除林地承包经营年期为70年外，其他用途均为30年的集体农用地承包经营权价格。

## 五、基准地价如何参考使用

根据所需查询的价格时点确定适用的基准地价成果，再根据具体位置及用途在级别价基准地价图中确定对应的基准地价。该价格为统一设定内涵下的平均价格，仅作参考，宗地实际地价应根据自身开发利用条件等进行专业性修正。