

庆元县园地林地草地定级和基准地价制定成果方案

(征求意见稿)

一、评估范围与对象

庆元县行政区范围内 2022 年度国土变更调查确定的现状园地、林地和草地。园地：果园、茶园、其他园地；林地：乔木林地、灌木林地、竹林地、其他林地；草地：其他草地（城镇开发边界外）。

二、基准地价内涵

(一) 估价期日：2023 年 1 月 1 日。

(二) 土地权利类型：园地评估承包经营权、经营权和国有农用地出让使用权基准地价，林地、草地评估承包经营权、经营权基准地价。

(三) 土地权利年限

经营权基准地价：园地、林地、草地均为 30 年；承包经营权基准地价：园地 30 年、林地 70 年、草地 30 年；国有园地出让使用权基准地价：50 年。

(四) 地价内涵构成

1. 园地：包含园地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益，不包括现状已生长的多年生木本植物，以及大棚或工厂化设施等的费用或资本化价格。

2. 林地：乔木林地、竹林地、灌木林地基准地价内涵的成本构成包括林地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益，以及林地之上现状已生长的林木等森林资源和

林业设施等地上附着物或定着物的费用或收益之资本化价格；其他林地基准地价的内涵构成为纯土地（空地）的价值。

3.草地：为纯土地的地租资本化价格，其价格内涵的成本构成包含草地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益。

（五）基础设施状况

以当地具有普遍性、适宜性的种植制度（或经营方式）下各类园林草地的道路系统、排灌系统的完整性以及场地平整、水土保持等方面的平均状况对基本设施条件进行合理界定，具体见表 1-3。

表1 庆元县园地基准地价内涵与基准条件表

<p>园地基准地价定义与内涵构成</p>	<p>(1) 园地基准地价：是指针对庆元县行政区域范围内的现状园地，以各类园地的土地级别为单位，在现状平均开发利用条件和平均稳定收益水平条件下分别评估，并由政府确定的某一估价期日的对应于园地承包经营权、经营权以及国有农用地出让使用权的单位面积平均价格水平。</p> <p>(2) 园地基准地价内涵：为园地之上没有园艺作物及其大棚、工厂化设施等各类园艺设施条件下的纯土地（空地）的地租资本化价格，不含地上附着园地作物价值。地价内涵的成本构成包含园地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益，不包括现状已生长的多年生木本植物，以及大棚或工厂化设施等的费用或资本化价格。</p>
<p>估价期日</p>	<p>2023年1月1日</p>
<p>园地利用类型与含义</p>	<p>(1) 园地：是指种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生作物，覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株数70%的土地，包括用于育苗的土地。具体依据国土变更调查确定的现状园地二级类确定。</p> <p>(2) 园地基准地价利用类型：包括果园基准地价、茶园基准地价和其他园地基准地价三个利用类型。其中，果园是指种植果树的园地；茶园是指种植茶树的园地；其他园地是指种植药材等其他多年生作物的园地，包括用于育苗的土地。</p>
<p>权利状况与权利年限设定</p>	<p>(1) 园地承包经营权基准地价：权利状况表现为“在承包期限内依法享有占有、使用和收益的权利，依法享有流转土地经营权的权利，以及依法享有在同一集体经济组织成员内部之间的互换、转让土地承包经营权的权利”，无他项权利限制；权利年限设定为30年。</p> <p>(2) 园地经营权基准地价：权利状况表现为“基于合同约定在土地承包经营权的剩余期限内享有对承包土地的直接占有、使用、收益和对土地经营权再流转、融资担保的权利”，设定流转合同中涉及的“土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费”归属于土地经营权人，无他项权利限制；权利年限设定为30年。</p> <p>(3) 国有农用地（园地）出让使用权基准地价：权利状况表现为“在使用期限内拥有转让、出租、作价出资（入股）、抵押担保等完整权能”，无他项权利限制；权利年限设定为50年。</p>
<p>园地基础设施状况设定</p>	<p>(1) 果园基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的传统果园种植生产的基本设施配套要求。主要表现为果园排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到果树种植生产及其水土保持方面的基本要求。</p> <p>(2) 茶园基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的传统茶园种植生产的基本设施配套要求。主要表现为茶园排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到茶树种植生产及其水土保持方面的基本要求。</p> <p>(3) 其他园地基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的传统园艺种植生产的基本设施配套要求。主要表现为园地排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到各类园艺作物种植生产及其水土保持方面的基本要求。</p>

表2 庆元县林地基准地价内涵与基准条件表

林地基准地价定义与内涵构成	<p>(1) 林地基准地价: 是指针对庆元县行政区域范围内的现状林地, 以各类林地的土地级别为单位, 针对各类林地的现状平均开发利用条件, 以实现森林资源可持续发展和永续经营利用为前提分别评估, 并由政府确定的某一估价期日的对应于林地承包经营权、经营权的单位面积平均价格水平。</p> <p>(2) 林地基准地价的内涵及构成: 设定为基于森林资源永续利用和持续经营为前提的林地使用权价格及其林地之上的地上附着物、定着物价值。其中乔木林地、竹林地、灌木林地基准地价内涵的成本构成包括林地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益, 以及林地之上现状已生长的林木等森林资源和林业设施等地上附着物或定着物的费用或收益之资本化价格, 其他林地基准地价的内涵构成不包含地上林木价值。</p>
估价期日	2023年1月1日
林地利用类型与含义	<p>(1) 林地: 指生长乔木、竹类、灌木的土地, 包括自然生长干果等林木的土地, 不包括生长林木的湿地, 城镇、村庄范围内的绿化林木用地, 铁路、公路征地范围内的林木, 以及河流、沟渠的护堤林用地。具体依据国土变更调查确定的现状林地二级类确定。</p> <p>(2) 林地基准地价利用类型: 包括乔木林地基准地价、竹林地基准地价、灌木林地基准地价和其他林地基准地价四个利用类型。其中, 乔木林地是指乔木郁闭度≥ 0.2的林地, 不包括森林沼泽; 竹林地是指生长竹类植物, 郁闭度≥ 0.2的林地; 灌木林地是指灌木覆盖度$\geq 40\%$的林地, 不包括灌丛沼泽(可细分为特殊灌木林地和一般灌木林地); 其他林地是指疏林地(树木郁闭度≥ 0.1、< 0.2的林地)、未成林地, 以及迹地、苗圃和符合国家规定标准的用于培育、贮存种子苗木等直接为林业生产经营服务的设施用地等。</p>
权利状况与权利年限设定	<p>(1) 林地承包经营权基准地价: 权利状况表现为“在承包期限内依法享有占有、使用和收益的权利, 依法享有流转土地经营权的权利, 以及依法享有在同一集体经济组织成员内部之间的互换、转让土地承包经营权的权利”, 无他项权利限制; 权利年限设定为70年。同时, 针对承包期限届满后留置林木及地上物的处置方式, 设定承包合同约定为: ①将林木折价给发包方; ②承包方修建的道路、灌溉渠等设施, 经有资质的第三方评估由发包方予以补偿。</p> <p>(2) 林地经营权基准地价: 权利状况表现为“基于合同约定在土地承包经营权的剩余期限内享有对承包土地的直接占有、使用、收益和对土地经营权再流转、融资担保的权利”, 设定流转合同中涉及的“土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费”“森林生态效益补偿资金”归属于土地经营权人, 无他项权利限制; 权利年限设定为30年。同时, 针对经营权流转期限届满后留置林木及地上物的处置方式, 设定流转合同约定为: ①留置林木经有资质的第三方评估后由有权收回流转林权的主体收买; ②受让方投资建设的附属设施经有资质的第三方评估, 由有权收回流转林权的主体支付价款购买。</p>
林地设施状况设定	设定为达到当地具有普遍性、适宜性的林业经营作业的基本设施配套要求, 主要表现为林区内道路通达、森林资源保护设施完备, 宗地内有集材道或作业道, 等级一般。
林分生长状况“基准条件”设定	<p>(1) 乔木林地: 设定树种为针阔混交林, 龄组为中龄林, 平均蓄积量为 $128\text{m}^3/\text{ha}$;</p> <p>(2) 竹林地: 设定龄组为成熟林(竹度IV), 设定平均株数为 150 株/亩;</p> <p>(3) 灌木林地: 设定产期为盛产期, 设定覆盖度(郁闭度)为 0.43;</p> <p>(4) 其他林地: 无。</p>

表3 庆元县草地基准地价内涵与基准条件表

草地基准地价定义与内涵构成	<p>(1) 草地基准地价：是指针对庆元县行政区域范围内的现状草地，以各类草地的土地级别为单位，针对各类草地在现状平均开发利用条件分别评估，并由政府确定的某一估价期日的对应于草地承包经营权、经营权的单位面积平均价格水平。</p> <p>(2) 草地基准地价的内涵：为纯土地的地租资本化价格，地价内涵的成本构成包含草地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益。</p>
估价期日	2023年1月1日
草地利用类型与含义	<p>(1) 草地：指生长草本植物为主的土地，包括乔木郁闭度<0.1的疏林草地、灌木覆盖度<40%的灌丛草地，不包括生长草本植物的湿地。具体依据国土变更调查确定的现状草地二级类确定。</p> <p>(2) 草地基准地价利用类型：草地包括天然牧草地、人工牧草地和其他草地3个二级地类，其中天然牧草地是指以天然草本植物为主，用于放牧或割草的草地，包括实施禁牧措施的草地；人工牧草地则是指人工种植牧草的草地，不包括种植饲草的耕地；其他草地是指表层为土质，但不用于放牧的草地。本次草地基准地价不区分利用类型，现状用途主要指其他草地。</p>
权利状况与权利年限设定	<p>(1) 草地承包经营权基准地价：权利状况表现为“在承包期限内依法享有占有、使用和收益的权利，依法享有流转土地经营权的权利，以及依法享有在同一集体经济组织成员内部之间的互换、转让土地承包经营权的权利”，无他项权利限制；权利年限设定为30年。</p> <p>(2) 草地经营权基准地价：权利状况表现为“基于合同约定在土地承包经营权的剩余期限内享有对承包土地的直接占有、使用、收益和对土地经营权再流转、融资担保的权利”，设定流转合同中涉及的“土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费”归属于土地经营权人，无他项权利限制；权利年限设定为30年。</p>
草地基础设施状况设定	依据现状草地基本设施平均水平状况，设定基础设施状况为道路通达，不考虑排溉设施及场地平整等条件。

表 4 庆元县园地基准地价表

用地类型	土地级别	土地承包经营权价格		土地经营权价格		国有园地出让使用权价格	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
果园	I级	16.3	1.09	14.3	0.95	18.7	1.25
	II级	14.3	0.95	12.5	0.83	16.4	1.09
	III级	12.8	0.85	11.2	0.74	14.7	0.98
	IV级	11.1	0.74	9.7	0.65	12.7	0.85
茶园	I级	14.8	0.99	12.9	0.86	17.0	1.13
	II级	12.9	0.86	11.3	0.75	14.9	0.99
	III级	11.6	0.77	10.1	0.68	13.3	0.89
其他园地	I级	12.8	0.85	11.2	0.74	14.7	0.98
	II级	10.9	0.73	9.6	0.64	12.5	0.84
	III级	9.6	0.64	8.4	0.56	11.0	0.73
	IV级	8.1	0.54	7.1	0.47	9.3	0.62

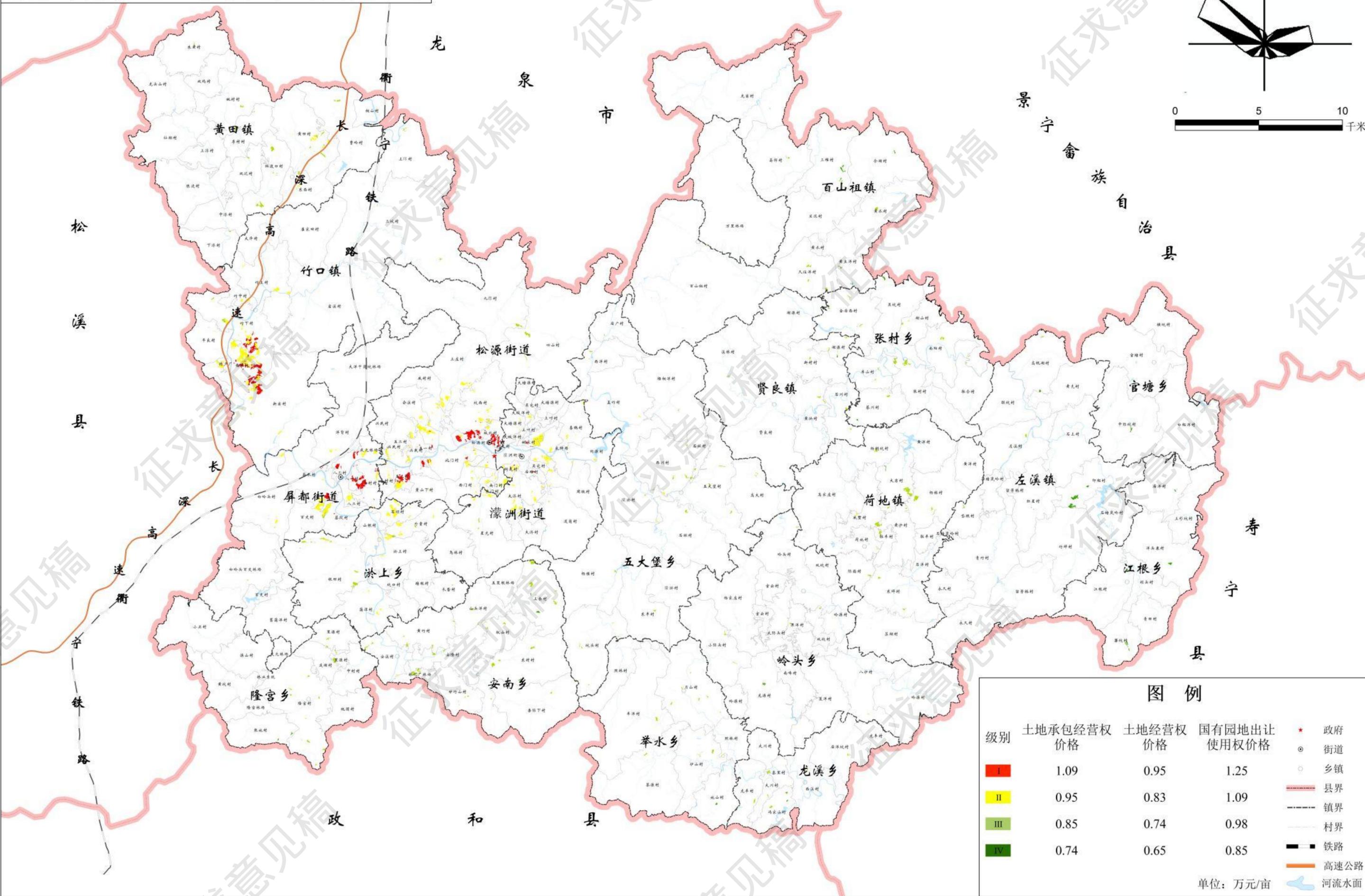
表 5 庆元县林地基准地价表

土地级别	用地类型	土地承包经营权价格		土地经营权价格	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	乔木林地	20.8	1.39	10.9	0.73
	竹林地	16.0	1.07	8.4	0.56
	灌木林地	18.6	1.24	9.7	0.65
	其他林地	13.2	0.88	6.9	0.46
II级	乔木林地	14.9	0.99	7.8	0.52
	竹林地	11.2	0.75	5.9	0.39
	灌木林地	13.2	0.88	6.9	0.46
	其他林地	9.3	0.62	4.9	0.32
III级	乔木林地	11.0	0.73	5.7	0.38
	竹林地	9.0	0.60	4.7	0.31
	灌木林地	9.8	0.66	5.1	0.34
	其他林地	7.3	0.49	3.8	0.25
IV级	乔木林地	8.7	0.58	4.6	0.30
	竹林地	7.6	0.51	4.0	0.26
	灌木林地	8.2	0.54	4.3	0.28
	其他林地	6.2	0.41	3.2	0.22

表 6 庆元县草地基准地价表

土地级别	土地承包经营权价格		土地经营权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	5.0	0.34	4.4	0.29
II级	3.9	0.26	3.4	0.23
III级	3.4	0.22	2.9	0.20

庆元县果园基准地价图

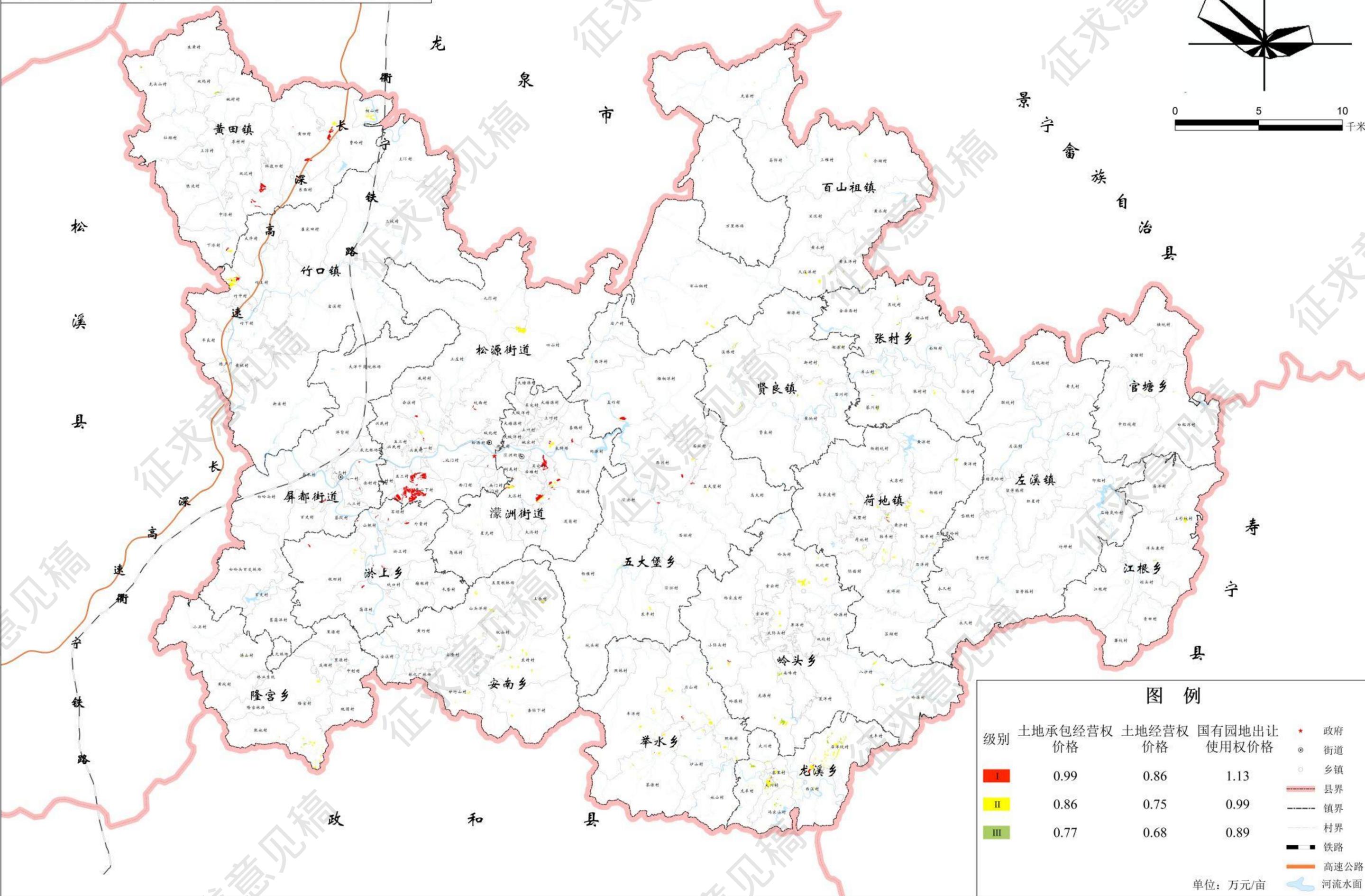
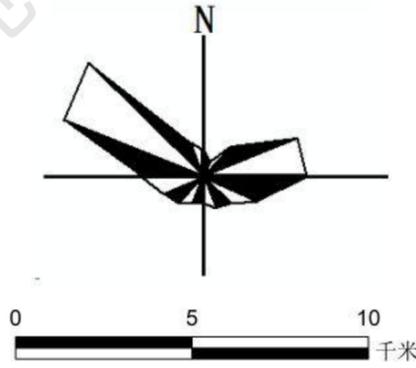


图例

级别	土地承包经营权 价格	土地经营权 价格	国有园地出让 使用权价格	政府
I	1.09	0.95	1.25	★
II	0.95	0.83	1.09	⊙
III	0.85	0.74	0.98	○
IV	0.74	0.65	0.85	—

单位：万元/亩

庆元县茶园基准地价图

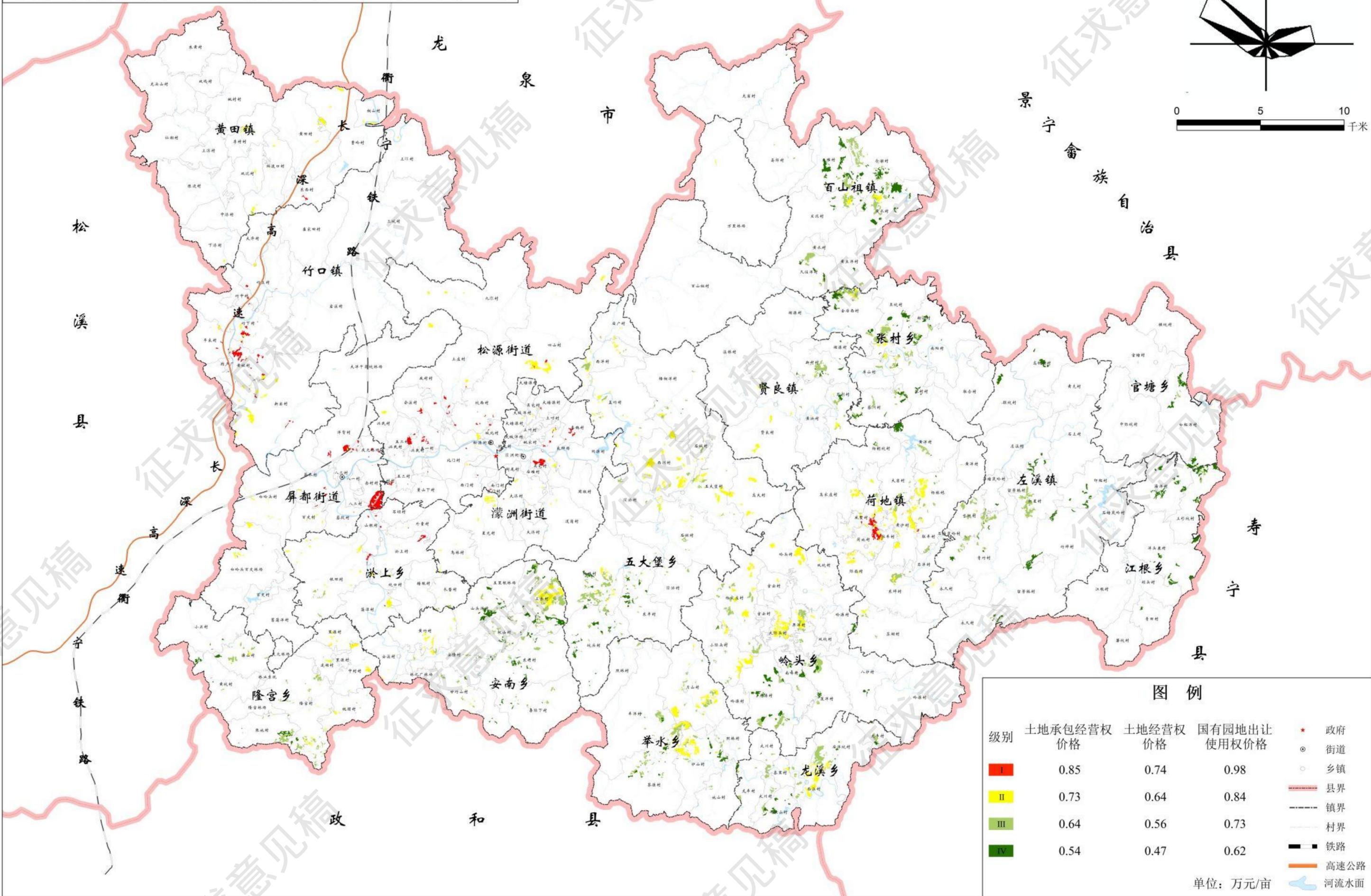


图例			
级别	土地承包经营权 价格	土地经营权 价格	国有园地出让 使用权价格
I	0.99	0.86	1.13
II	0.86	0.75	0.99
III	0.77	0.68	0.89

★	政府
◎	街道
○	乡镇
—	县界
- - -	镇界
— · — ·	村界
—+—+—	铁路
—+—+—+—	高速公路
—	河流水面

单位：万元/亩

庆元县其他园地基准地价图

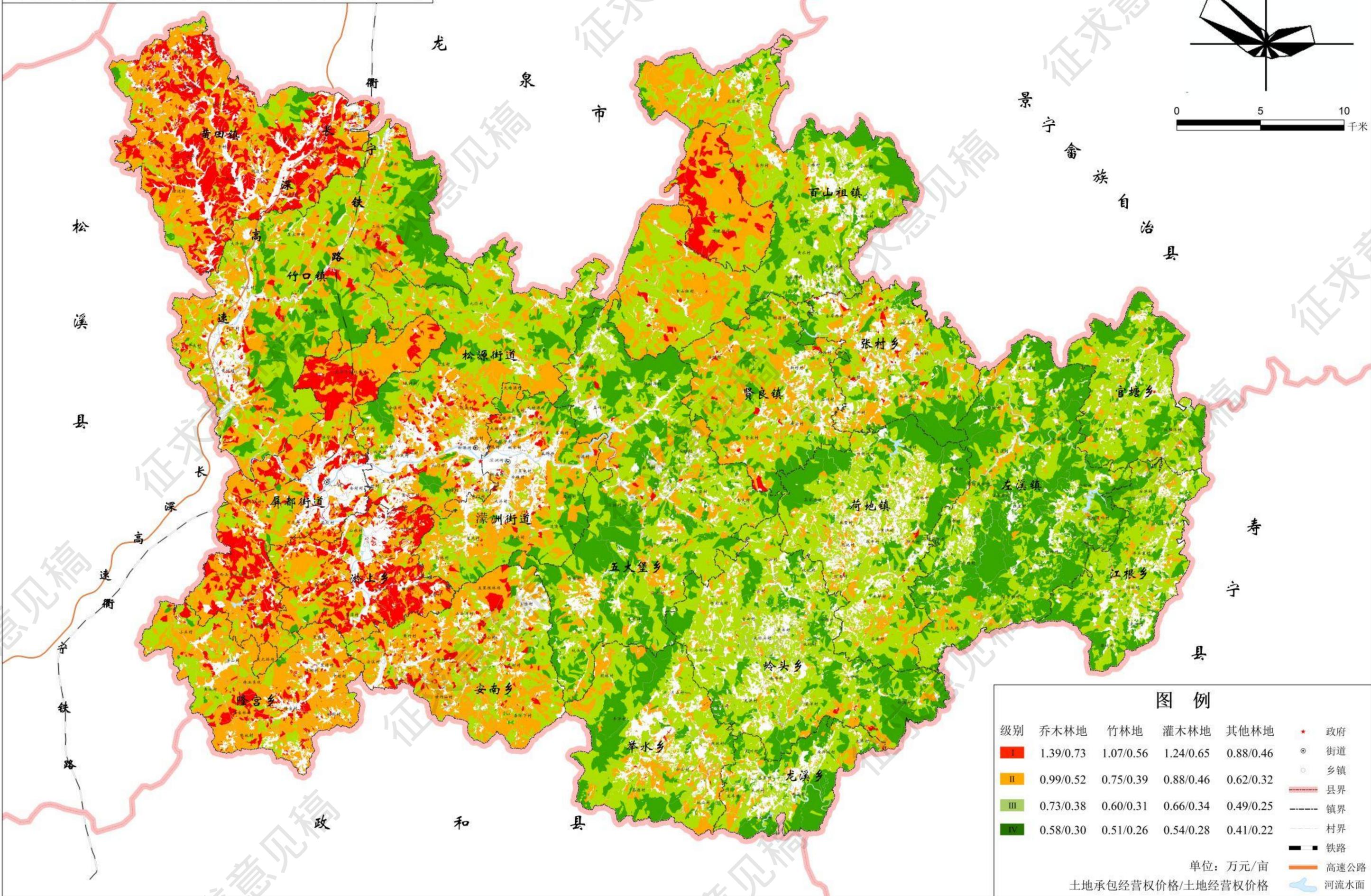


图例

级别	土地承包经营权 价格	土地经营权 价格	国有园地出让 使用权价格	
I	0.85	0.74	0.98	★ 政府
II	0.73	0.64	0.84	⊙ 街道
III	0.64	0.56	0.73	○ 乡镇
IV	0.54	0.47	0.62	— 县界
				- - - 镇界
				— 村界
				— 铁路
				— 高速公路
				— 河流水面

单位：万元/亩

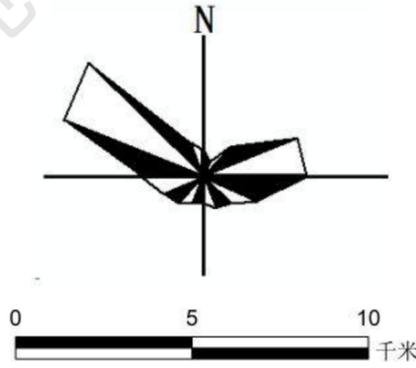
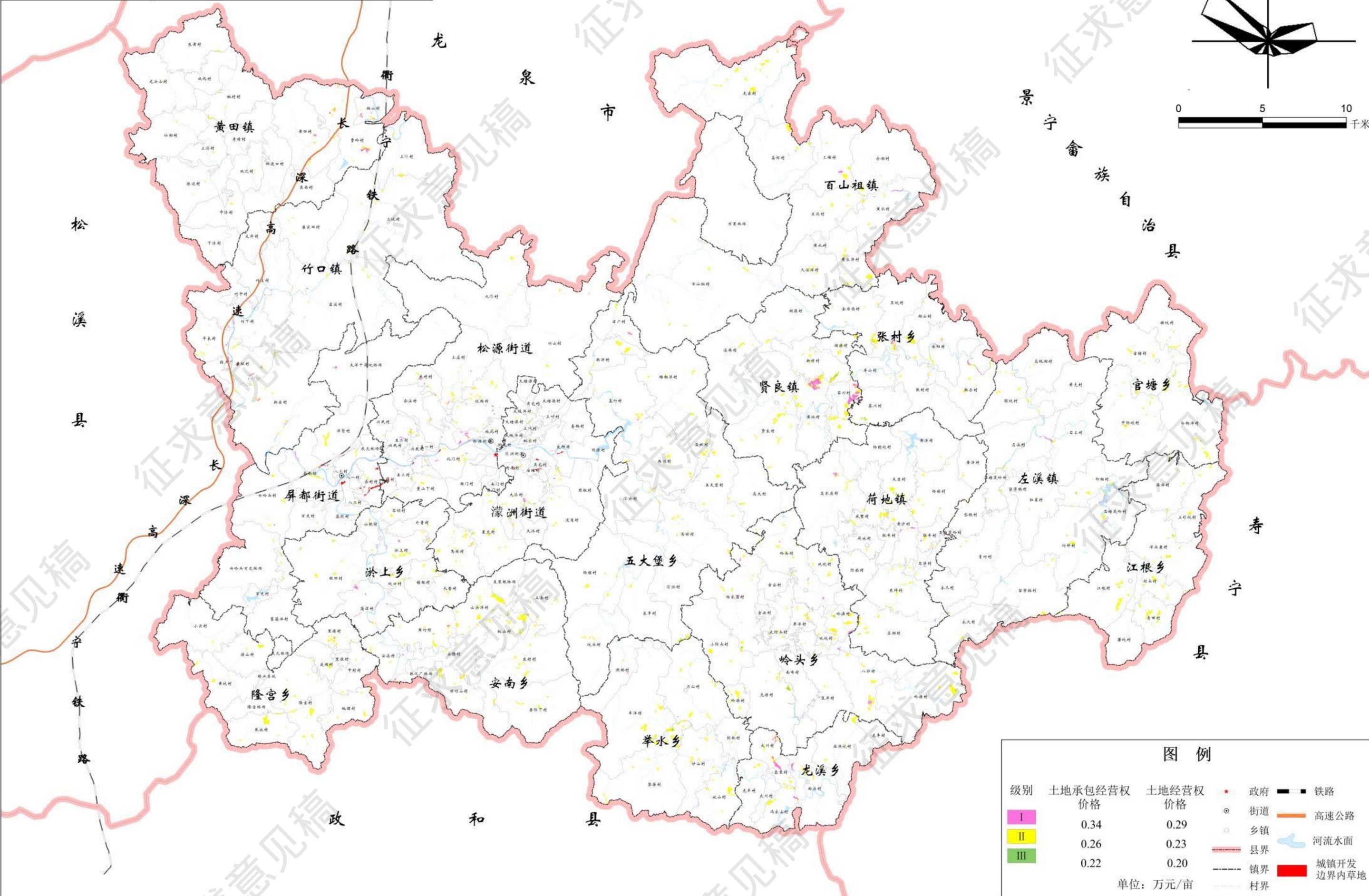
庆元县林地基准地价图



图例					
级别	乔木林地	竹林地	灌木林地	其他林地	★ 政府
I	1.39/0.73	1.07/0.56	1.24/0.65	0.88/0.46	⊙ 街道
II	0.99/0.52	0.75/0.39	0.88/0.46	0.62/0.32	○ 乡镇
III	0.73/0.38	0.60/0.31	0.66/0.34	0.49/0.25	— 县界
IV	0.58/0.30	0.51/0.26	0.54/0.28	0.41/0.22	- - - 镇界
					— 村界
					— 铁路
					— 高速公路
					— 河流水面

单位：万元/亩
土地承包经营权价格/土地经营权价格

庆元县草地基准地价图



图例				
级别	土地经营价格	土地经营价格	★ 政府	—+— 铁路
I	0.34	0.29	⊙ 街道	— 高速公路
II	0.26	0.23	○ 乡镇	— 河流水面
III	0.22	0.20	— 县界	— 城镇开发边界内草地
			—+— 镇界	
			— 村界	

单位：万元/亩