《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）》起草说明

庆元县自然资源和规划局

2024年7月23日

现就起草《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）》有关情况说明如下：

一、文件制定的必要性、可行性

开展自然资源评价评估工作，构建政府公示自然资源价格体系，是显化自然资源资产价值，建立自然资源有偿使用制度的根本。作为自然资源国情国力调查的重要组成部分，深入推进园林草地定级和基准地价制定工作，有利于加强和规范自然资源系统治理和综合管理，促进自然资源保护和合理开发利用。

目前，庆元县已经建立了建设用地基准地价、农用地基准地价和标定地价等组成的政府法定公示地价体系，其中2020年完成的农用地基准地价以2012年的《农用地定级规程》《农用地估价规程》为主要依据，侧重于耕地，而园地、林地、草地的土地质量及其因素影响、地价分异规律与耕地不尽一致，且最新下发技术规程要求的工作对象、定级思路、基准地价类型等都与原农用地基准地价成果存在差异。

二、文件制定背景说明

根据《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）等文件要求，我局于2023年11月启动了本项工作，并通过公开招标确定技术协作单位，共同成立项目组。项目组在收集相关部门基础资料、市场状况调研、实地踏勘等工作的基础上形成初步方案。初步方案形成后，我局多次组织相关科室和部门开展讨论，2024年5月16日按法定程序组织召开了听证会，经多次修改完善后形成成果方案。

三、主要制定依据及内容说明

《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）》主要包括2个方面内容，分别是园林草地定级、园林草地基准地价制定。

（一）园林草地定级

根据《自然资源分等定级通则》(TD/T1060-2021)、《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、《林地分等定级规程》（报批稿）、《草地分等定级规程》（报批稿）、《全国园林草地分等定级技术问答（第一至八期）》等相关要求，通过详细的基础资料调查和数据整理，在对庆元县土地利用状况、园林草地质量分等基础成果等作出较为全面分析的基础上，采用多因素综合评价法定级。

（二）园林草地基准地价制定

根据《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021)、《农用地估价规程》(GB/T28406-2012)、《园地估价规程》（TD/T1097-2024）、《林地估价规程》（报批稿）、《草地估价规程》（报批稿）、《全国园林草地分等定级技术问答（第一至八期）》等相关要求，紧密结合庆元县园、林、草地的利用、市场建设的实际及我国当前自然资源分等定级估价技术方法发展，通过详细的基础资料调查和数据整理，以园林草地定级为基础，采用样点地价平均法和定级指数模型法相结合的方法路径评估基准地价。

园地基准地价评估主要是分类建立果园、茶园、其他园地为核心的园地基准地价体系。

林地基准地价评估主要是分类建立乔木林地、竹林地、灌木林地和其他林地四个二级地类的林地基准地价体系。

草地基准地价评估主要是建立其他草地基准地价体系。

四、施行日期说明

最终成果报省级核验通过且项目验收后按程序公布，并根据正式发文规定的时间执行。