

**上虞区园地林地草地定级和基准地价
制定成果
(公示草案)**

**绍兴市自然资源和规划局上虞分局
二〇二四年三月**

目 录

第一章 工作概况	2
一、 工作目的与意义	2
二、 工作任务与内容	3
三、 工作依据与原则	4
四、 工作范围与对象	7
五、 工作组织与思路	9
六、 工作过程与进度	12
第二章 工作过程	15
一、 定级工作过程	15
二、 基准地价制定过程	18
第三章 园地成果	23
一、 园地定级成果	23
二、 园地基准地价成果	23
第四章 林地成果	26
一、 林地定级成果	26
二、 林地基准地价成果	26
第五章 草地成果	28
一、 草地定级成果	28
二、 草地基准地价成果	28
附图	30

第一章 工作概况

一、工作目的与意义

开展自然资源分等定级，是贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》重要基础工作，是自然资源部“统一行使全民所有自然资源资产所有者职责、统一行使国土空间用途管制和生态修复职责”的基础支撑，是科学开展自然资源保护和开发利用的前提条件。

自然资源分等定级和价格评估是自然资源资产管理的重要基础，是深化自然资源市场化配置和自然资源资产产权制度改革的迫切要求。通过分等定级价格评估，综合评价园地、林地、草地质量分布状况，建立政府公示价格体系，可以显化园地、林地、草地资源资产质量和价值，直接服务于自然资源有偿使用、资产清查核算、税费管理等工作，有助于加强自然资源保护与合理开发利用，促进生态产品价值实现，推进自然资源管理向数量、质量与生态管护并重转变。

园地、林地、草地定级和基准地价制定工作的主要目的和意义在于科学量化区域内园地、林地、草地的质量、分布及价值，有助于完善自然资源分等定级与公示地价体系，统筹推进自然资源资产产权制度改革。主要具有以下几点现实意义：1) 可以全面掌握和科学量化园地、林地、草地质量和价值状况；2) 是优化配置土地资源，促进土地资源集约合理利用的基础性工程；3) 是规范园地、林地、草地市场行为，完善政府公示自然资源价格体系，建设城乡统一的土地市场机制奠定基础；4) 为国有园地、林地、草地管理与收储、有偿使用，或农垦改革过程中涉及的国有园地、林地、草地处置提供地价参考依

据；5)为行政部门在园地、林地、草地管理、流转等工作上提供地价参考依据。

二、工作任务与内容

为响应《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）《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》（自然资办函〔2023〕399 号）《浙江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》（浙自然资办函〔2023〕270 号）等的文件精神和工作部署要求，各地需开展园地、林地、草地定级和基准地价制定工作，并按按时完成向自然资源部汇交定级成果、备案基准地价，成果经验收后按程序公布。因此，绍兴市自然资源和规划局上虞分局开展上虞区园地、林地、草地定级和基准地价制定工作。

本次以 2021 年国土变更调查数据为底图，按照园地、林地、草地定级和估价技术规程与标准，开展园地、林地、草地定级和基准地价制定工作。主要任务与工作内容如下：

1、基础信息数据调查。根据园地、林地、草地定级估价工作要求，通过部门资料收集和实地调查等途径，完成上虞区园地、林地、草地定级估价相关数据信息采集，包括上虞区农业产业概况、经济状况、交通状况、地形地势状况、河流水系状况、土壤信息、投入产出效益样本数据、流转样本数据等，并按要求对收集到的资料进行分类整理和分析。

2、园地林地草地定级。根据园地、林地、草地相关定级规程的要求，通过对区域内园地、林地、草地的自然属性、社会经济状况和区位条件等定级影响因素全面调查，结合地方土地管理和实际情况需要，按照适当的方法与程序分别对园地、林地、草地进行质量综合分析、定量评定，划分级别。

3、园地林地草地基准地价制定。依据园地、林地、草地相关估价规程的要求，在定级的基础上，根据收集的市场调查资料以及收集的其他地价相关资料，结合上虞区实际，有理有据、科学合理地对园地、林地、草地进行基准地价评估。

三、工作依据与原则

（一）工作依据

1、法律法规

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

《中华人民共和国农村土地承包法》（中华人民共和国主席令第 73 号）；

《中华人民共和国农业法》（中华人民共和国主席令第 81 号）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；

《中华人民共和国基本农田保护条例》（国务院令第 257 号）；

国家颁布的其他有关法律法规等。

2、技术规程和规范

《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）；

《园地估价规程》（送审稿）；

《园地定级指标获取方法》；

《林地分等定级规程》（送审稿）；

《林地估价规程》（送审稿）；

《林地定级指标获取方法》；

《草地分等定级规程》（送审稿）；

《草地估价规程》（送审稿）；

《草地定级指标获取方法》；

《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》（第一期至第八期）；

《全国园地、林地、草地定级和基准地价数据库规范（试行）》；

其他相关技术规程和规范等。

3、其他相关资料

《浙江省自然资源厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》（浙自然资厅函〔2022〕897 号）；

《浙江省自然资源厅转发<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>的通知》（浙自然资厅函〔2023〕270 号）；

《绍兴市人民政府关于公布绍兴市区集体建设用地基准地价、农用地基准地价和城镇标定地价成果的通知》（绍政发〔2022〕20号）；

其他工作开展的要求调查收集的数据和相关资料等。

（二）工作原则

严格遵循有关技术规范规范，明确工作思路和技术方法，结合各类自然资源特点和管理基础，充分利用现有工作成果开展园地、林地、草地定级与基准地价制定工作。加强部门间的协作，实现基础数据共享，提高效率，减少重复。统筹工作进度安排，按时保质完成任务。明确各级主体的职责和分工，建立成果质量核查机制，加强监督管理，确保数据真实，形成客观、合理的定级与基准地价成果。

本次工作总体遵循以下原则：

- 1、动态与静态相结合的原则；
- 2、定级与估价有机结合的原则；
- 3、规划与现状相结合的原则；
- 4、综合分析与主导因素相结合的原则；
- 5、定性与定量相结合的原则；
- 6、市场导向原则；
- 7、预期收益原则；
- 8、替代原则；
- 9、供需原则；
- 10、比较研究综合平衡原则。

四、工作范围与对象

本次工作范围为上虞区管辖范围（扣除绍兴滨海新区）内的全部土地，包括百官街道、曹娥街道、东关街道、道墟街道、梁湖街道、小越街道、崧厦街道等 7 个街道；长塘镇、上浦镇、汤浦镇、章镇镇、下管镇、丰惠镇、永和镇、驿亭镇、谢塘镇、盖北镇等 10 个镇；岭南乡、陈溪乡、丁宅乡等 3 个乡和海涂。其中，海涂内嘉绍大桥-常台高速公路以东区域为杭州湾上虞经济技术开发区管理（后简称“杭州湾经开区”）纳入本次工作范围；海涂内嘉绍大桥-常台高速公路以西区域为委托绍兴滨海新区管理部分不纳入本次工作范围。

本次工作对象为上虞区（不含绍兴滨海新区）2021 年度国土变更调查中的现状园地、林地、草地。上虞区 2021 年现状园地总图斑数 16852 个，总面积 224024 亩。其中，果园图斑数 10232 个，面积 160255 亩；茶园图斑数 1456 个，面积 14098 亩；其他园地图斑数 5164 个，面积 49671 亩。

上虞区 2021 年现状林地，总图斑数 19,851 个，总面积 630261 亩。

上虞区 2021 年现状草地总图斑数 1809 个，总面积 34223 亩，均为其他草地。

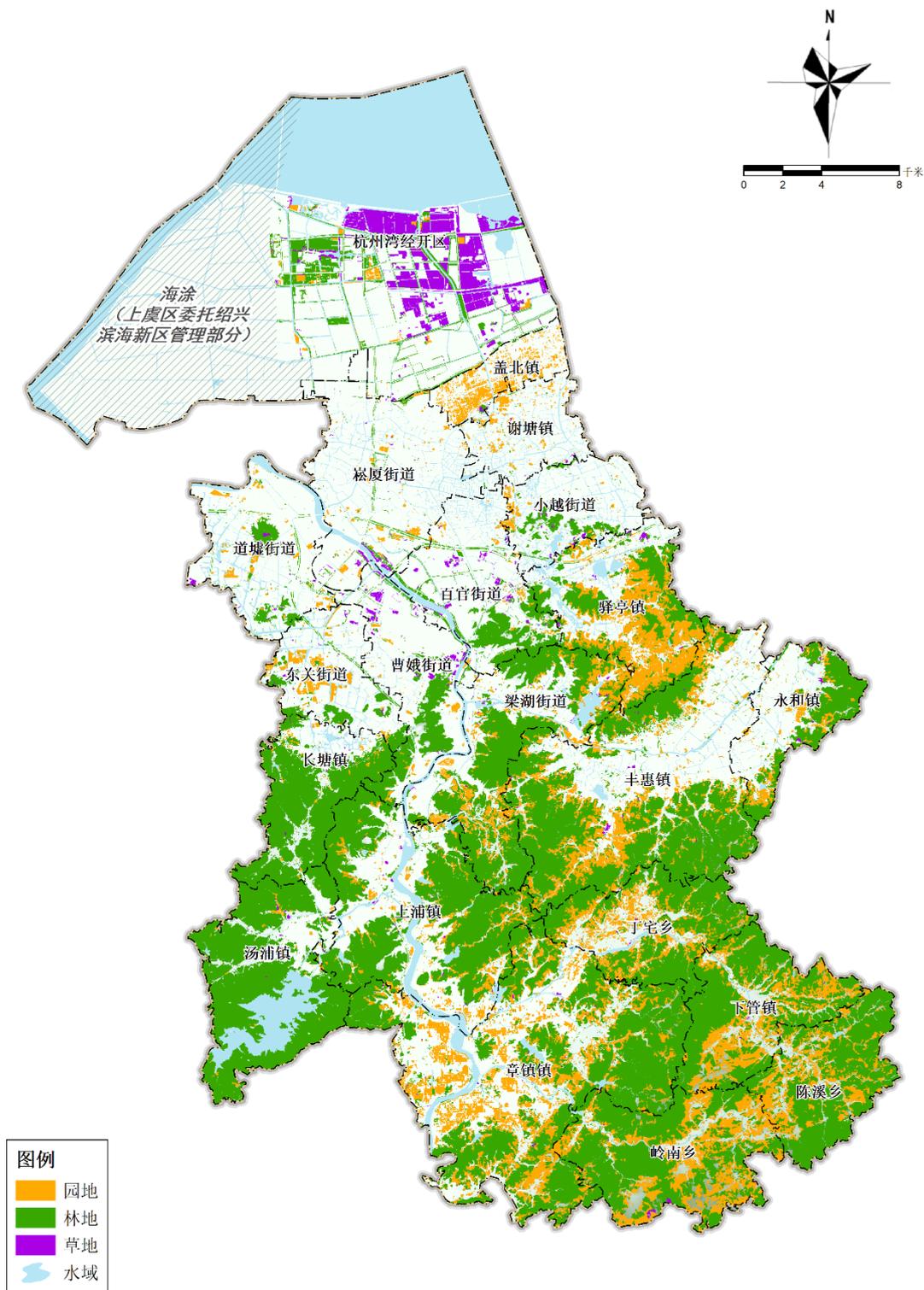


图 1-1 上虞区工作范围与对象图

五、工作组织与思路

（一）工作组织

2023年7月，根据《中华人民共和国政府采购法》等有关规定，上虞区园、林、草地定级项目通过竞争性磋商采购确定浙江万维空间信息技术有限公司为技术支持单位。

2023年8月，成立上虞区园地林地草地定级和基准地价制定项目小组，编制园地林地草地定级和基准地价制定工作实施方案；成立工作专班，建立微信工作群，安排专人负责工作对接、技术指导和数据审核工作。

（二）技术思路

本次工作主要按照“先定级，后估价”的总体技术思路。整体技术思路如下：

首先，按照浙江省园地、林地、草地定级技术方案等文件要求，通过实地调查和从相关部门收集园地、林地、草地定级所需资料，以2021年国土变更调查成果数据中的现状园地、林地、草地为底图，划分定级单元，处理、量化定级指标并计算定级单元分值，园地、林地、草地定级采用因素法，初步划分园地、林地、草地级别，对初步定级成果分级别进行校验、调整，最后确定园地、林地、草地级别并量算级别面积。

其次，按园地、林地、草地估价规程等的文件要求，结合园地、林地、草地定级成果，采用适宜的评估方法测算其基准地价。根据收集园地、林地、草地出租、投入产出等价格信息和现场调查情况，进

行样点筛选工作，采用适宜的估价方法进行价格测算，测算级别基准地价。最后，通过市场交易价格资料、定级指数模型等分别验证级别价并在此基础上对地价形成规律进行分析，确定价格的影响因素因子，分析各因素因子对土地价格的影响方式和影响程度，从而完善园地、林地、草地基准地价修正体系。

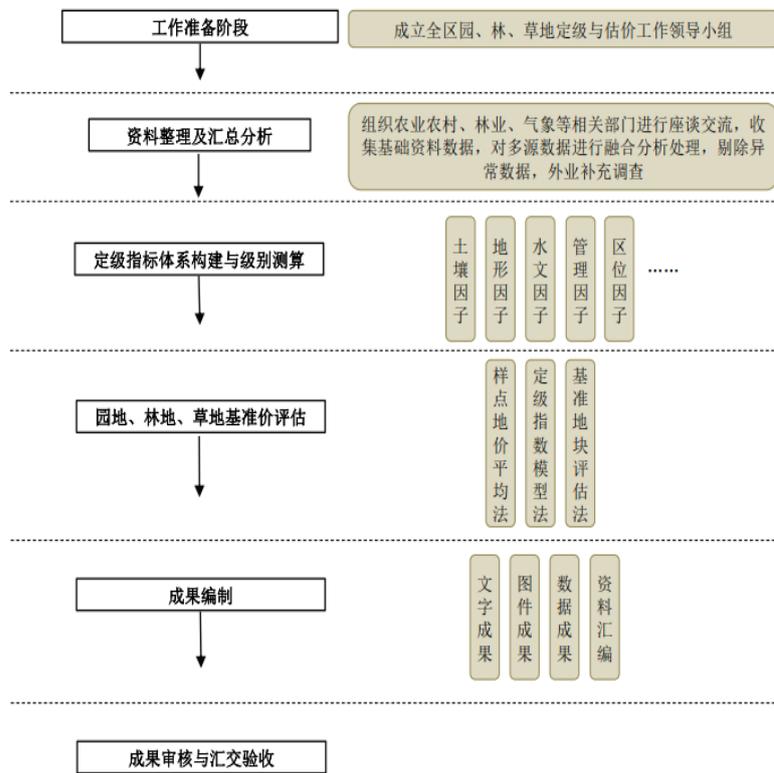


图 1-2 项目实施总体技术路线图

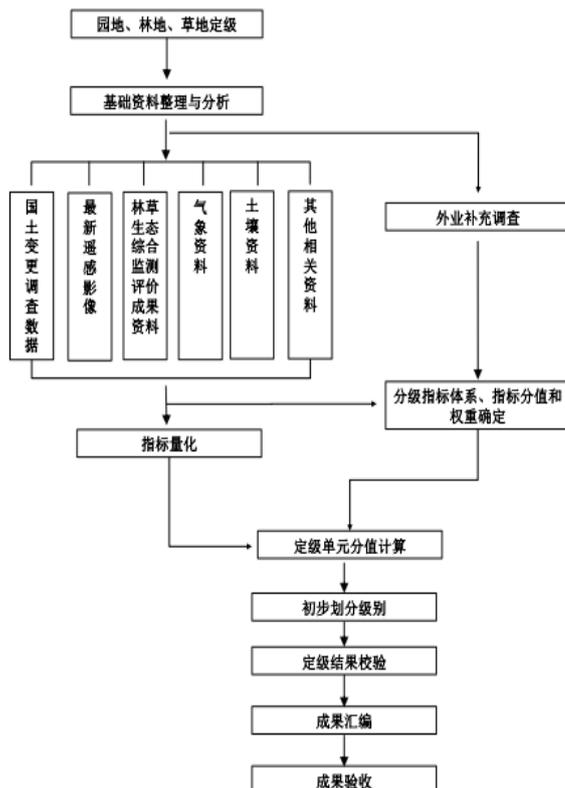


图 1-3 定级工作技术路线图

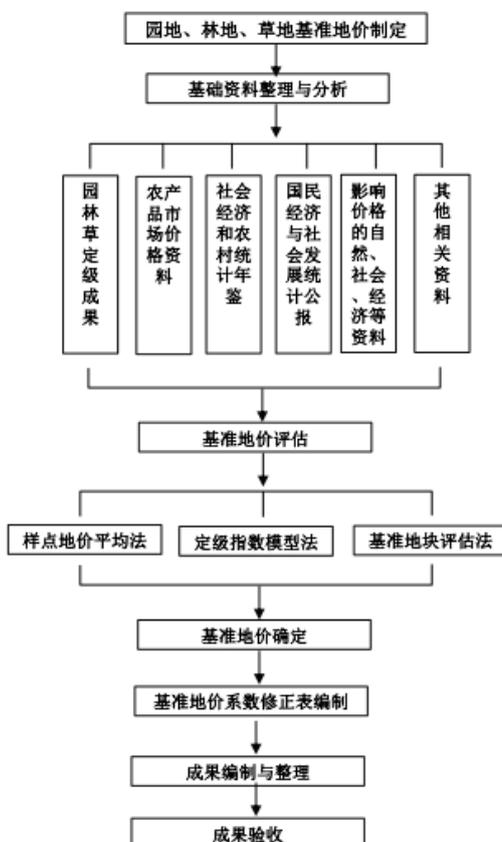


图 1-4 基准定价工作技术路线图

六、工作过程与进度

为确保项目工作的顺利完成，结合项目工作方案，项目组对项目工作目标进行了阶段性分解，并落实组织、制度等保障措施，使整个项目工作能够得以顺利实施。此次上虞区园地、林地、草地定级和基准地价制定各阶段工作开展情况如下：

（一）前期准备工作阶段（2023年8月上旬-8月下旬）

1、成立领导小组。安排专人负责工作对接、技术指导和数据审核工作。组织各街道、自然资源和规划局上虞分局、农业农村局、气象局、水利局和统计局等相关部门召开工作座谈会，研究我区园地、林地、草地定级与基准地价制定工作技术方案及现有基础资料和数据收集等工作，多途径多渠道收集相关基础资料。

2、制定实施方案。结合实际情况，编制工作实施方案，部署开展上虞区园地、林地、草地定级与基准地价制定工作。

（二）资料收集整理阶段（2023年8月中旬-9月中旬）

1、资料收集与整理。按照定级估价资料收集的具体要求，分部门梳理资料收集清单，在自然资源部门的协助下，调查收集自然资源部门及相关部门涉及的项目所需资料。对收集到的数据采取“先到先处理，后到后处理”的方法，进行分期、分批数据整理与归类。

2、资料补充调查。对于基础数据资料不能满足定级和基准地价制定工作要求或需要对资料进行准确性校核的区域，开展外业补充调查和市场调研。

（三）开展定级工作阶段（2023年9月上旬-11月中旬）

1、建立定级指标体系。依据相关技术规程和标准，结合全区实际，分别于9月26日、11月9日通过发放问卷、现场会议等方式开展2轮专家打分，通过特尔斐法确定园地、林地、草地定级指标体系和指标权重，并确定指标等级划分标准。

2、开展级别评价工作。划分定级单元，基于收集的基础数据资料、指标等级划分标准等进行指标处理与量化，根据指标体系和权重计算定级单元分值，确定级别划分标准，通过对总体进行分析或抽样调查的方法对级别划分结果进行验证与调整，确定级别划分初步结果。

（四）基准地价制定阶段（2023年11月中旬-12月下旬）

1、开展样点地价外业调查。根据园地、林地、草地定级结果和基准地价制定工作要求确定外业调查任务与内容，编制外业调查图与调查表，开展样点投入产出情况、市场交易情况等外业调查与市场调研工作。

2、开展基准地价评估工作。通过样点资料调查与整理，界定基准价内涵，分别对不同类型样点进行内涵下的地价测算与修正，采用样点地价平均法、定级指数模型法、基准地块评估法等方法，评估确定园地、林地、草地基准地价，编制基准价系数修正表，完成基准价评估成果。

（五）意见征询听证阶段（2023年12月中旬-2024年2月下旬）

1、初步成果汇编建库。多次汇报并修改完善初步成果，按要求完成文字、表格、图件等成果编制与数据建库。

2、初步成果意见征询。通过发函等方式向有关政府职能部门、各镇人民政府，对提交的初步工作成果进行意见征询，根据反馈意见，对成果进行修改完善。

3、初步成果听证完善。提前发布听证公告，准备听证材料，邀请社会代表、评估行业机构代表及相关职能部门，已于2月20日开展成果听证，广泛听取社会意见，并对成果进行修改完善。

（六）成果自查汇交阶段（2024年1月上旬-2024年2月下旬）

1、区级开展园地、林地、草地定级和基准地价制定成果核查工作，采取内业检查和外业核查相结合的方式进行全面核查。

2、配合省级对内、外业核查合格的区级园地、林地、草地定级和基准地价数据进行质检、入库、汇总，建立全省园地、林地、草地定级与基准地价成果数据库，完成省级汇总工作。

（七）成果验收备案阶段（2024年3月上旬-2024年6月下旬）

1、配合部、省做好园地、林地、草地定级和基准地价成果抽检以及数据核查等相关工作。

2、按照核查意见修改完善成果，完成全区园地、林地、草地基准地价成果验收和公布。

上述时间进度以实际部、省安排为准。

第二章 工作过程

一、定级工作过程

(一) 定级单元划分

遵循相关技术规程要求，本次定级工作园地定级采用 2021 年变更调查图斑为定级基本单元；林地定级以 2021 年变更调查图斑为底图，结合 2021 年森林资源监测为定级基本单元，并根据 2021 年森林资源监测内森林类别属性区分公益林、商品林，细化后图斑总数较 2021 年变更调查图斑数增加 18398 个；草地定级以 2021 年变更调查图斑为底图，结合 2021 年草地资源监测为定级基本单元，细化后图斑数较 2021 年变更调查图斑数增加 541 个。

表 2-1 上虞区园地林地草地定级单元情况表（单位：亩、%）

利用类型		图斑数	图斑数占比	图斑面积	图斑面积占比
园地	果园	10232	60.72	160255	71.54
	茶园	1456	8.64	14098	6.29
	其他园地	5164	30.64	49671	22.17
	小计	16852	100.00	224024	100.00
林地	公益林	8136	21.27	231575	36.74
	商品林	30113	78.73	398686	63.26
	小计	38249	100.00	630261	100.00
草地		2350	100.00	34223	100.00

(二) 定级方法确定

遵循相关技术规程要求，园地定级采用因素法或修正法，完成分等工作并报部的采用因素法或修正法，未完成分等工作报部结果的应采用因素法，本次工作采用因素法；林地定级区分公益林与商品林，公益林采用修正法，商品林采用因素法，根据技术问答第六期第二问，

考虑到公益林区划基础存在差异，本次林地均按照商品林指标体系定级与基准地价评估；草地统一采用因素法。综上所述，上虞区园地、林地、草地定级均采用因素法。

（三）定级指标体系

园地、林地、草地定级指标体系包括定级因素、定级因子及定级指标，遵循相关技术规程中给定的必选指标和备选指标，原则上必选指标全部纳入定级指标体系，备选指标可根据实际情况酌情纳入定级指标体系。上虞区果园、茶园、其他园地均选取定级指标 16 个；林地选取定级指标 8 个；草地选取定级指标 7 个。本次定级指标权重确定采取特尔斐法，对各因子指标进行 2 轮专家打分，确定园地、林地、草地各项定级指标权重，并结合技术规程及上虞实际情况确定指标等级划分标准及其分值。

表 2-2 上虞区园地指标体系表

因素	因子	定级指标	果园指标权重	茶园指标权重	其他园地指标权重
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.0676	0.0683	0.0682
		土壤 pH 值	0.0591	0.0580	0.0632
		土壤有机质含量	0.0632	0.0636	0.0430
		土壤质地	0.0511	0.0512	0.0571
	地形因子	坡度	0.0794	0.0799	0.0894
		坡向	0.0838	0.0769	0.0692
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.0719	0.0656	0.0697
		林网化程度	0.0329	0.0349	0.0348
		连片程度	0.0346	0.0366	0.0363
		产品认证	0.0317	0.0346	0.0342
	劳作便利条件因子	劳作距离	0.0416	0.0463	0.0490
		田间路网	0.0802	0.0757	0.0750
		田块大小	0.0483	0.0470	0.0498
区位	区位因子	中心城市影响度	0.0751	0.0780	0.0839

因素	因子	定级指标	果园指标权重	茶园指标权重	其他园地指标权重
因素		对外交通便利度	0.0917	0.0942	0.0899
		道路通达度	0.0878	0.0892	0.0873
合计			1	1	1

表 2-3 上虞区林地指标体系表

因素	因子	定级指标	商品林指标权重
自然因素	地形	坡度	0.1074
		坡位	0.0996
		坡向	0.0686
	土壤	土层厚度	0.1291
		腐殖质厚度	0.1232
社会经济因素	运输条件	可及度	0.1860
		集材距离	0.1739
		运输距离	0.1122
合计			1

表 2-4 上虞区草地指标体系表

因素	因子	定级指标	商品林指标权重
自然因素	土壤	土层厚度	0.1325
		土壤有机质	0.1259
		土壤质地	0.0839
	地形	坡度	0.1448
社会经济因素	产草量	产草量	0.1780
	水源状况	距水源地距离	0.1694
	交通状况	道路通达度	0.1655
合计			1

（四）级别划分成果

遵循相关技术规程要求，按照上虞区确定的园地、林地、草地定级指标体系、权重及指标等级划分标准，处理与量化各项定级指标，并计算定级单元各项定级指标分值，将园地、林地、草地定级指标分值进行加权求和计算每个定级单元分值，结合上虞区园地、林地、草

地实际情况,通过自然断点法进行级别划分,形成上虞区园地、林地、草地定级成果。本次上虞区园地、林地划分为4个级别,草地划分为3个级别,各级别面积及占比情况见下表。

表 2-5 上虞区园地林地草地级别面积及占比情况表 (单位:亩、%)

利用类型		I 级	II 级	III 级	IV 级	合计
果园	面积	56405	43180	36676	23994	160255
	占比	35.20	26.94	22.89	14.97	100.00
茶园	面积	5380	4583	2419	1716	14098
	占比	38.16	32.51	17.16	12.17	100.00
其他园地	面积	15393	14852	12426	7000	49671
	占比	30.99	29.90	25.02	14.09	100.00
林地	面积	52949	125814	249882	201616	630261
	占比	8.40	19.96	39.65	31.99	100.00
草地	面积	29689	3447	1087	—	34223
	占比	86.75	10.07	3.18	—	100.00

二、基准地价制定过程

(一) 评估基本单位确定

基准地价评估的基本单位可根据当地园地、林地、草地的利用状况、利用类型、评价及管理情况综合确定。如果定级成果能够满足要求,则以级别为基本单位;如果定级成果不满足要求,可以采用划分均质地域的方法,以均质区为基本单位。上虞区园地、林地、草地评估基本单元以定级成果中级别为基本单位。

(二) 基准地价内涵界定

园地基准地价是在一定的行政区域范围内,以园地级别或均质区为基本单位,针对园地的特定权利、类型、公开市场条件,评估确

定各级别或均质区在一定园地利用类型、平均稳定收益水平条件下于估价期日的平均价格水平，不含地上附着园地作物价值。

林地基准地价是在一定的行政区域范围内，以林地级别或均质区为基本单位，针对林地的特定权利、类型、公开市场条件，评估确定各级别或均质区在一定林地利用类型、平均稳定收益水平条件下于估价期日的平均价格水平，包含地上附着物和定着物价值，主要为地上林木价值，统一按照乔木林地设定。根据 2021 年森林资源监测数据中林地的优势树种、龄组、平均株数等，乔木林地上主要树种设定为阔叶混，龄组设定为中龄林，亩均株数设定为 106 株。

草地基准地价是在一定的行政区域范围内，以草地级别或均质区为基本单位，针对草地的特定权利、类型、公开市场条件，评估确定各级别或均质区在一定草地利用类型、平均稳定收益水平条件下于估价期日的平均价格水平，不含地上附着草地作物价值。

基准地价估价期日：2023 年 1 月 1 日。

权利类型：根据当前交易主要情况及管理需求，分为承包经营权、经营权及国有农用地的使用权。

权利年期：统一设定为 30 年。

利用类型：园地按果园、茶园、其他园地分别评估园地基准地价；林地统一按商品林评估林地基准地；草地按其他草地评估草地基准地价。

基础设施状况：园地以达到具有普遍性、适宜性的种植制度下各类园地的基础设施状况平均状况为依据进行界定，设定宗地外道路通

达且有水源保障，宗地内道路密度适中且有基本的排水与灌溉设施；林地以达到具有普遍性、适宜性的生产制度下林地的基础设施状况平均状况为依据进行界定，设定宗地外道路通达，宗地内有集材道；草地以达到具有普遍性、适宜性的种植制度下草地的基础设施状况平均状况为依据进行界定，设定宗地外道路通达，宗地内土地较平整、大小适中、形状基本规则。

（三）基准地价估价方法

遵循相关技术规程要求，基准地价评估方法主要包括样点地价平均法、定级指数模型法和基准地块评估法。其中，样点地价平均法适用于市场发达、交易样点多的地区；定级指数模型法适用于交易样点少、分布不均，定级成果完备的地区；基准地块评估法适用于交易样点少、没有定级成果的地区。上虞区基准地价评估主要采用样点地价平均法，样点不足的采用定级指数模型法。

1、样点地价平均法评估步骤

- 1) 调查市场交易样点资料和投入产出样点资料；
- 2) 根据样点类型，选择相应的方法评估样点地价；
- 3) 修正与整理样点地价；
- 4) 计算各园地利用类型、各级别园地或均质区的基准地价。

2、定级指数模型法评估步骤

- 1) 按园地利用类型进行样点地价调查、计算与整理；
- 2) 测算有样点地价定级单元的平均地价；
- 3) 选择确定有样点地价定级单元的分值；

4) 根据不同园地利用类型建立定级单元平均地价与定级单元分值关系模型;

5) 计算各级别基准地价。

(四) 样点地价收集整理

基准地价制定过程中样点地价的收集整理至关重要,本次采用抽样调查方式开展样点交易、投入产出等资料信息调研与整理工作,对明显不符合填报要求或特殊极值的样点予以剔除,对审查合格的样点按照利用类型、级别、交易方式等进行归类。本次主要通过收益还原法计算样点地价并根据地价内涵进行年期修正、期日修正及其他修正等地价修正,其中采用安全利率加加风险调整值法确定园地、林地、草地的土地还原率,本次园地、林地、草地的土地还原率分别确定为3%、2.5%、2.2%。考虑到当前国家提倡集体土地与国有土地同权同价的概念和发展趋势,确定国有农用地与集体农用地风险差异量化值为+0.5%。

(五) 级别基准地价成果

遵循相关技术规程要求,结合上虞区园地实际情况,形成上虞区园地、林地、草地基准地价成果。与定级成果相对应,本次上虞区园地、林地、草地级别基准地价成果见下表。

表 7-1 上虞区园地林地草地基准地价成果表

利用类型	级别	基准地价				面积 (亩)	所占比例 (%)
		承包经营权		经营权及国有农用地			
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
果园	I 级	27.9	1.86	26.3	1.75	56405	35.20

利用类型	级别	基准地价				面积 (亩)	所占比例 (%)
		承包经营权		经营权及国有农用地			
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
	II级	25.1	1.67	23.4	1.56	43180	26.94
	III级	22.1	1.47	20.7	1.38	36676	22.89
	IV级	19.1	1.27	18.0	1.20	23994	14.97
	合计	---	---	---	---	160255	100.00
	茶园	I级	28.2	1.88	26.6	1.77	5380
II级		25.4	1.69	23.7	1.58	4583	32.51
III级		22.4	1.49	21.0	1.40	2419	17.16
IV级		19.4	1.29	18.2	1.21	1716	12.17
合计		---	---	---	---	14098	100.00
其他园地	I级	26.4	1.76	24.9	1.66	15393	30.99
	II级	23.6	1.57	22.1	1.47	14852	29.90
	III级	20.6	1.37	19.4	1.29	12426	25.02
	IV级	17.7	1.18	16.5	1.10	7000	14.09
	合计	---	---	---	---	49671	100.00
林地	I级	23.0	1.53	21.9	1.46	52949	8.40
	II级	19.8	1.32	18.8	1.25	125814	19.96
	III级	16.7	1.11	15.8	1.05	249882	39.65
	IV级	12.8	0.85	12.2	0.81	201616	31.99
	合计	---	---	---	---	630261	100.00
草地	I级	12.8	0.85	12.0	0.79	29689	86.75
	II级	10.1	0.67	9.5	0.63	3447	10.07
	III级	7.4	0.49	6.9	0.46	1087	3.18
	合计	---	---	---	---	34223	100

第三章 园地成果

一、园地定级成果

遵循《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）等相关技术规程要求，按照上虞区确定的园地定级指标体系、权重及指标等级划分标准，处理与量化各项定级指标，并计算定级单元各项定级指标分值，将园地定级指标分值进行加权求和计算每个定级单元分值，结合上虞区园地实际情况，通过自然断点法进行级别划分，形成上虞区园地定级成果。本次上虞区果园、茶园、其他园地均划分 4 个级别，各级别面积及占比情况见下表。

表 3-1 上虞区园地级别面积及占比情况表（单位：亩、%）

利用类型		I 级	II 级	III 级	IV 级	合计
果园	面积	56405	43180	36676	23994	160255
	占比	35.20	26.94	22.89	14.97	100.00
茶园	面积	5380	4583	2419	1716	14098
	占比	38.16	32.51	17.16	12.17	100.00
其他园地	面积	15393	14852	12426	7000	49671
	占比	30.99	29.90	25.02	14.09	100.00

二、园地基准地价成果

（一）基准地价内涵

园地基准地价是在一定的行政区域范围内，以园地级别或均质区为基本单位，针对园地的特定权利、类型、公开市场条件，评估确定各级别或均质区在一定园地利用类型、平均稳定收益水平条件下于估价期日的平均价格水平，不含地上附着园地作物价值。

基准地价估价期日：2023 年 1 月 1 日。

园地权利类型：根据当前园地交易主要情况及管理需求，分为园地承包经营权、经营权及国有农用地的使用权。

园地权利年期：统一设定为30年。

园地利用类型：按果园、茶园、其他园地分别评估园地基准地价。

园地基础设施状况：以达到具有普遍性、适宜性的种植制度下各类园地的基础设施状况平均状况为依据进行界定，设定宗地外道路通达且有水源保障，宗地内道路密度适中且有基本的排水与灌溉设施。

（二）级别基准地价

遵循《园地估价规程》（送审稿）等相关技术规程要求，根据园地定级成果，以级别为基本单位，结合上虞区实际情况，主要采用样点地价平均法，辅以定级指数模型法，形成上虞区果园、茶园、其他园地基准地价成果。与定级成果相对应，本次上虞区果园、茶园、其他园地级别基准地价成果见下表。

表 3-2 上虞区园地级别基准地价成果表

利用类型	级别	基准地价				面积 (亩)	所占比例 (%)
		承包经营权		经营权及国有农用地			
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
果园	I 级	27.9	1.86	26.3	1.75	56405	35.20
	II 级	25.1	1.67	23.4	1.56	43180	26.94
	III 级	22.1	1.47	20.7	1.38	36676	22.89
	IV 级	19.1	1.27	18.0	1.20	23994	14.97
	合计	—	—	—	—	160255	100.00
茶园	I 级	28.2	1.88	26.6	1.77	5380	38.16
	II 级	25.4	1.69	23.7	1.58	4583	32.51
	III 级	22.4	1.49	21.0	1.40	2419	17.16
	IV 级	19.4	1.29	18.2	1.21	1716	12.17

	合计	—	—	—	—	14098	100.00
其他 园地	I 级	26.4	1.76	24.9	1.66	15393	30.99
	II 级	23.6	1.57	22.1	1.47	14852	29.90
	III 级	20.6	1.37	19.4	1.29	12426	25.02
	IV 级	17.7	1.18	16.5	1.10	7000	14.09
	合计	—	—	—	—	49671	100.00

第四章 林地成果

一、林地定级成果

遵循《林地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）等相关技术规程要求，按照上虞区确定的林地定级指标体系、权重及指标等级划分标准，处理与量化各项定级指标，并计算定级单元各项定级指标分值，将林地定级指标分值进行加权求和计算每个定级单元分值，结合上虞区林地实际情况，通过自然断点法进行级别划分，形成上虞区林地定级成果。本次上虞区林地划分 4 个级别，各级别面积及占比情况见下表。

表 4-1 上虞区林地级别面积及占比情况表（单位：亩、%）

利用类型		I 级	II 级	III 级	IV 级	合计
林地	面积	52949	125814	249882	201616	630261
	占比	8.40	19.96	39.65	31.99	100.00

二、林地基准地价成果

（一）基准地价内涵

林地基准地价是在一定的行政区域范围内，以林地级别或均质区为基本单位，针对林地的特定权利、类型、公开市场条件，评估确定各级别或均质区在一定林地利用类型、平均稳定收益水平条件下于估价期日的平均价格水平，包含地上附着物和定着物价值，主要为地上林木价值，统一按照乔木林地设定。根据 2021 年森林资源监测数据中林地的优势树种、龄组、平均株数等，乔木林地上主要树种设定为阔叶混，龄组设定为中龄林，亩均株数设定为 106 株。

基准地价估价期日：2023年1月1日。

林地权利类型：根据当前林地交易主要情况及管理需求，分为林地承包经营权、经营权及国有农用地的使用权。

林地权利年期：统一设定为30年。

林地利用类型：统一按商品林评估林地基准地。

林地基础设施状况：以达到具有普遍性、适宜性的生产制度下林地的基础设施状况平均状况为依据进行界定，设定宗地外道路通达，宗地内有集材道。

（二）级别基准地价

遵循《林地估价规程》（送审稿）等相关技术规程要求，根据林地定级成果，以级别为基本单位，结合上虞区实际情况，主要采用样点地价平均法，辅以定级指数模型法，形成林地基准地价成果。与定级成果相对应，本次上虞区林地级别基准地价成果见下表。

表 4-2 上虞区林地级别基准地价成果表（含地上林木价值）

利用类型	级别	基准地价（含地上林木价值）				面积（亩）	所占比例（%）
		承包经营权		经营权及国有农用地			
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
林地	I级	23.0	1.53	21.9	1.46	52949	8.40
	II级	19.8	1.32	18.8	1.25	125814	19.96
	III级	16.7	1.11	15.8	1.05	249882	39.65
	IV级	12.8	0.85	12.2	0.81	201616	31.99
	合计	—	—	—	—	630261	100.00

表 4-3 上虞区林地级别基准地价成果表（不含地上林木价值）

利用类型	级别	基准地价（不含地上林木价值）		面积（亩）	所占比例（%）
		承包经营权	经营权及国有农用地		

		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
林地	I 级	18.2	1.21	17.1	1.14	52949	8.40
	II 级	15.8	1.05	14.7	0.98	125814	19.96
	III 级	13.5	0.90	12.6	0.84	249882	39.65
	IV 级	10.4	0.69	9.8	0.65	201616	31.99
	合计	—	—	—	—	630261	100.00

第五章 草地成果

一、草地定级成果

遵循《草地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）等相关技术规程要求，按照上虞区确定的草地定级指标体系、权重及指标等级划分标准，处理与量化各项定级指标，并计算定级单元各项定级指标分值，将草地定级指标分值进行加权求和计算每个定级单元分值，结合上虞区草地实际情况，通过自然断点法进行级别划分，形成上虞区草地定级成果。本次上虞区草地划分 3 个级别，各级别面积及占比情况见下表。

表 5-1 上虞区草地级别面积及占比情况表（单位：亩、%）

利用类型		I 级	II 级	III 级	合计
其他草地	面积	29689	3447	1087	34223
	占比	86.75	10.07	3.18	100.00

二、草地基准地价成果

（一）基准地价内涵

草地基准地价是在一定的行政区域范围内，以草地级别或均质区为基本单位，针对草地的特定权利、类型、公开市场条件，评估确定各级别或均质区在一定草地利用类型、平均稳定收益水平条件下于估价期日的平均价格水平，不含地上附着草地作物价值。

基准地价估价期日：2023年1月1日。

草地权利类型：根据当前草地交易主要情况及管理需求，分为草地承包经营权、经营权及国有农用地的使用权。

草地权利年期：统一设定为30年。

草地利用类型：按其他草地评估草地基准地。

草地基础设施状况：以达到具有普遍性、适宜性的种植制度下草地的基础设施状况平均状况为依据进行界定，设定宗地外道路通达，宗地内土地较平整、大小适中、形状基本规则。

（二）级别基准地价

遵循《草地估价规程》（送审稿）等相关技术规程要求，根据草地定级成果，以级别为基本单位，结合上虞区实际情况，主要采用样点地价平均法，辅以定级指数模型法，形成草地基准地价成果。与定级成果相对应，本次上虞区草地级别基准地价成果见下表。

表 5-2 上虞区草地级别基准地价成果表

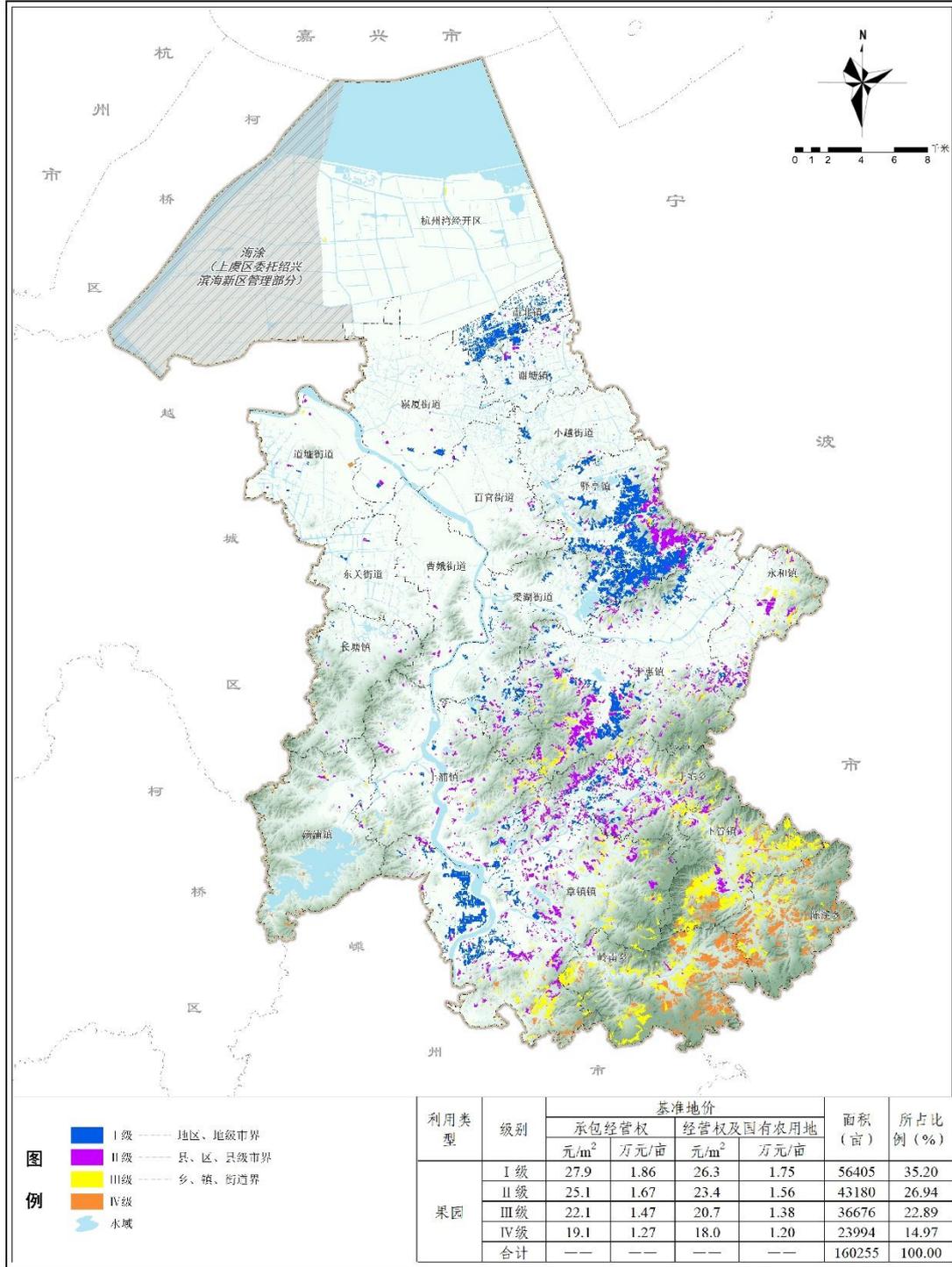
利用类型	级别	基准地价				面积 (亩)	所占比例 (%)
		承包经营权		经营权及国有农用地			
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩		
其他草地	I级	12.8	0.85	12.0	0.79	29689	86.75
	II级	10.1	0.67	9.5	0.63	3447	10.07
	III级	7.4	0.49	6.9	0.46	1087	3.18
	合计	—	—	—	—	34223	100

附图

附图1 上虞区园地（果园）级别与基准地价图

上虞区园地林地草地定级和基准地价制定

01园地（果园）级别与基准地价图



数学基础：2000国家大地坐标系，1985国家高程基准
编制单位：绍兴市自然资源和规划局上虞分局

比例尺1:70000

制图单位：浙江万维空间信息技术有限公司
制图时间：二〇二四年二月

附图2 上虞区园地（茶园）级别与基准地价图

上虞区园地林地草地定级和基准地价制定

02园地（茶园）级别与基准地价图



数学基础：2000国家大地坐标系，1985国家高程基准
编制单位：绍兴市自然资源和规划局上虞分局

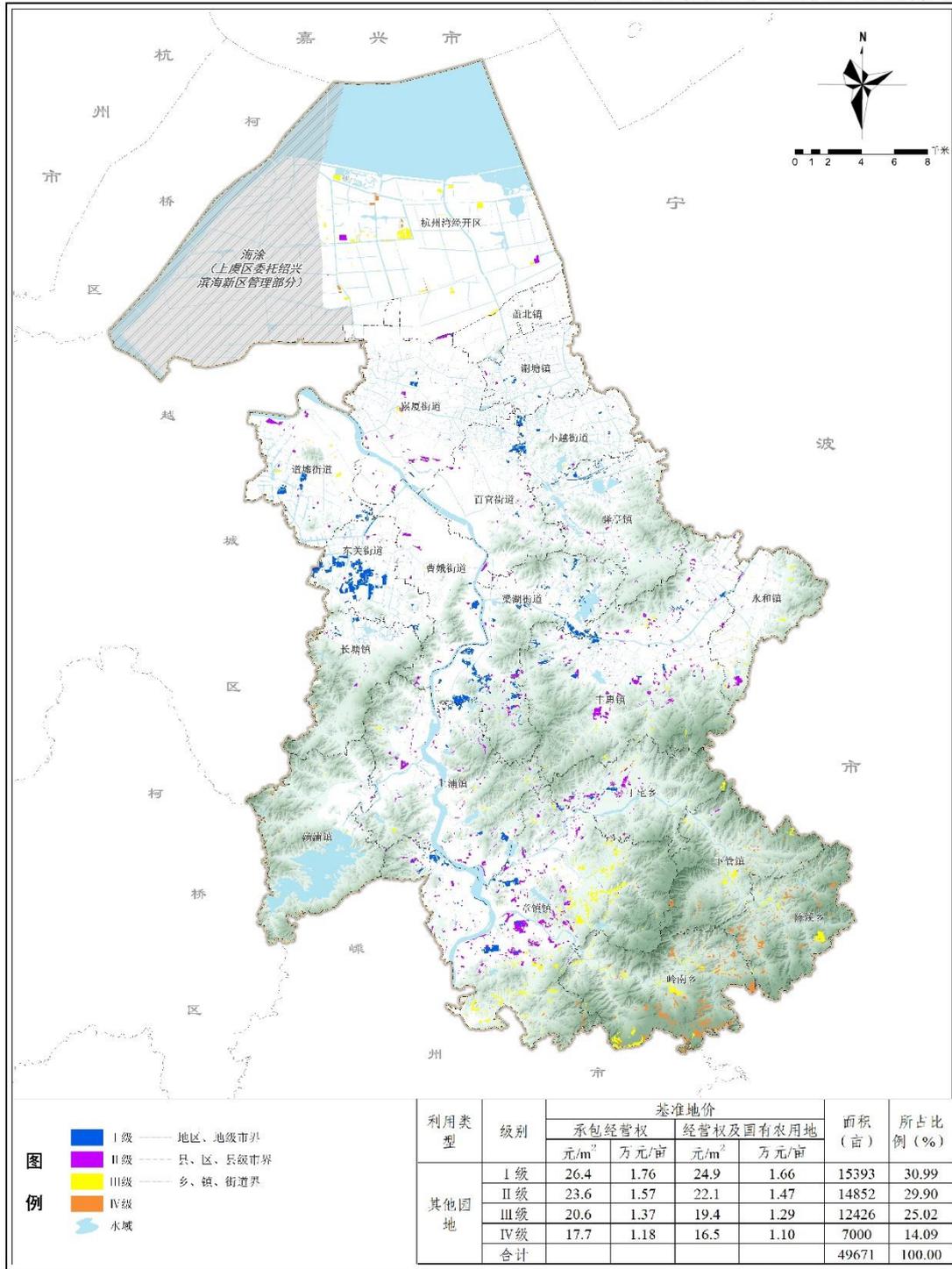
比例尺 1:70000

制图单位：浙江万维空间信息技术有限公司
制图时间：二〇二四年二月

附图3 上虞区园地（其他园地）级别与基准地价图

上虞区园地林地草地定级和基准地价制定

03园地（其他园地）级别与基准地价图



数学基础：2000国家大地坐标系，1985国家高程基准
编制单位：绍兴市自然资源和规划局上虞分局

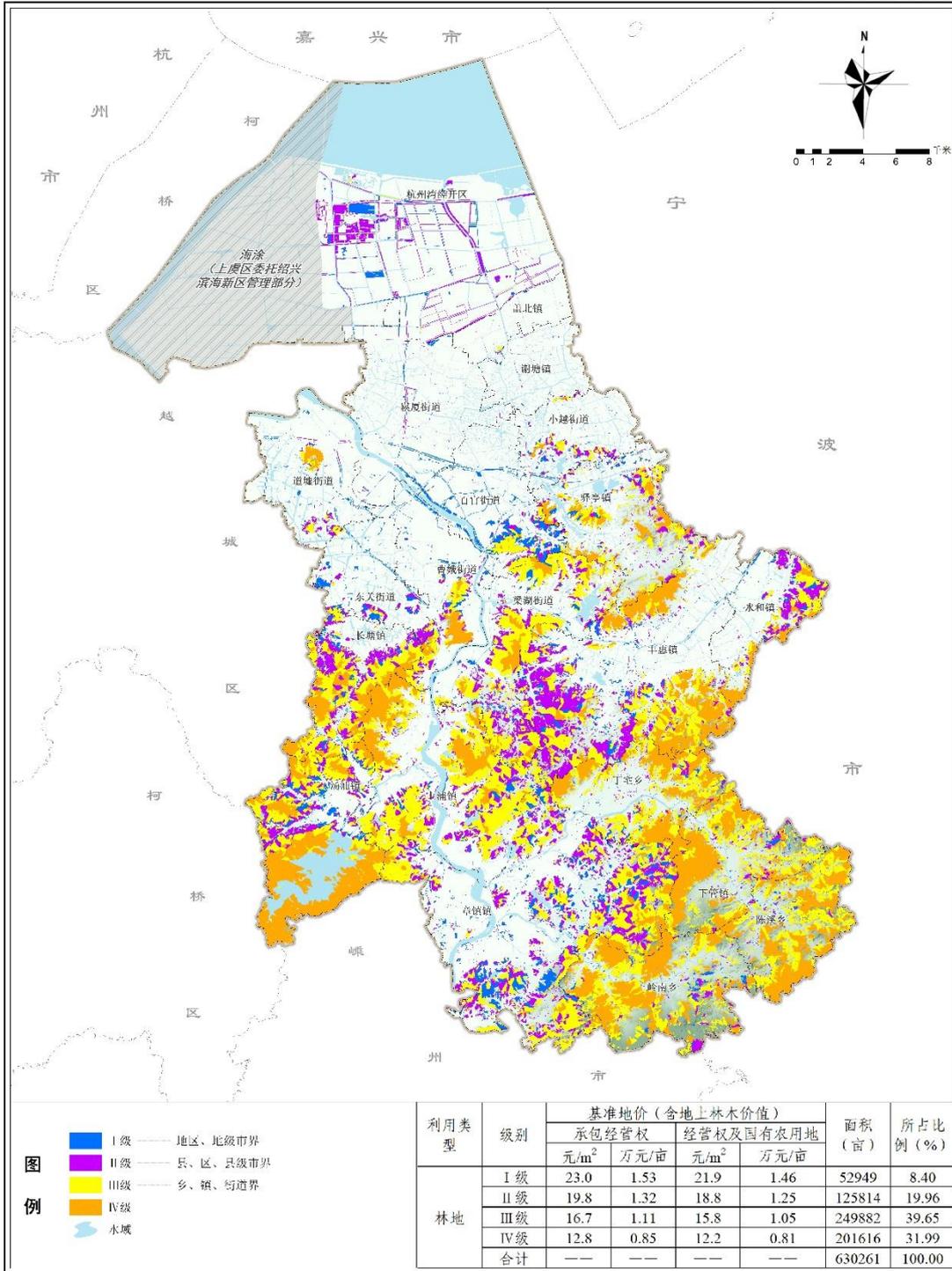
比例尺 1:70000

制图单位：浙江万维空间信息技术有限公司
制图时间：二〇二四年二月

附图4 上虞区林地级别与基准地价图

上虞区园地林地草地定级和基准地价制定

04林地级别与基准地价图



数学基础: 2000国家大地坐标系, 1985国家高程基准
编制单位: 绍兴市自然资源和规划局上虞分局

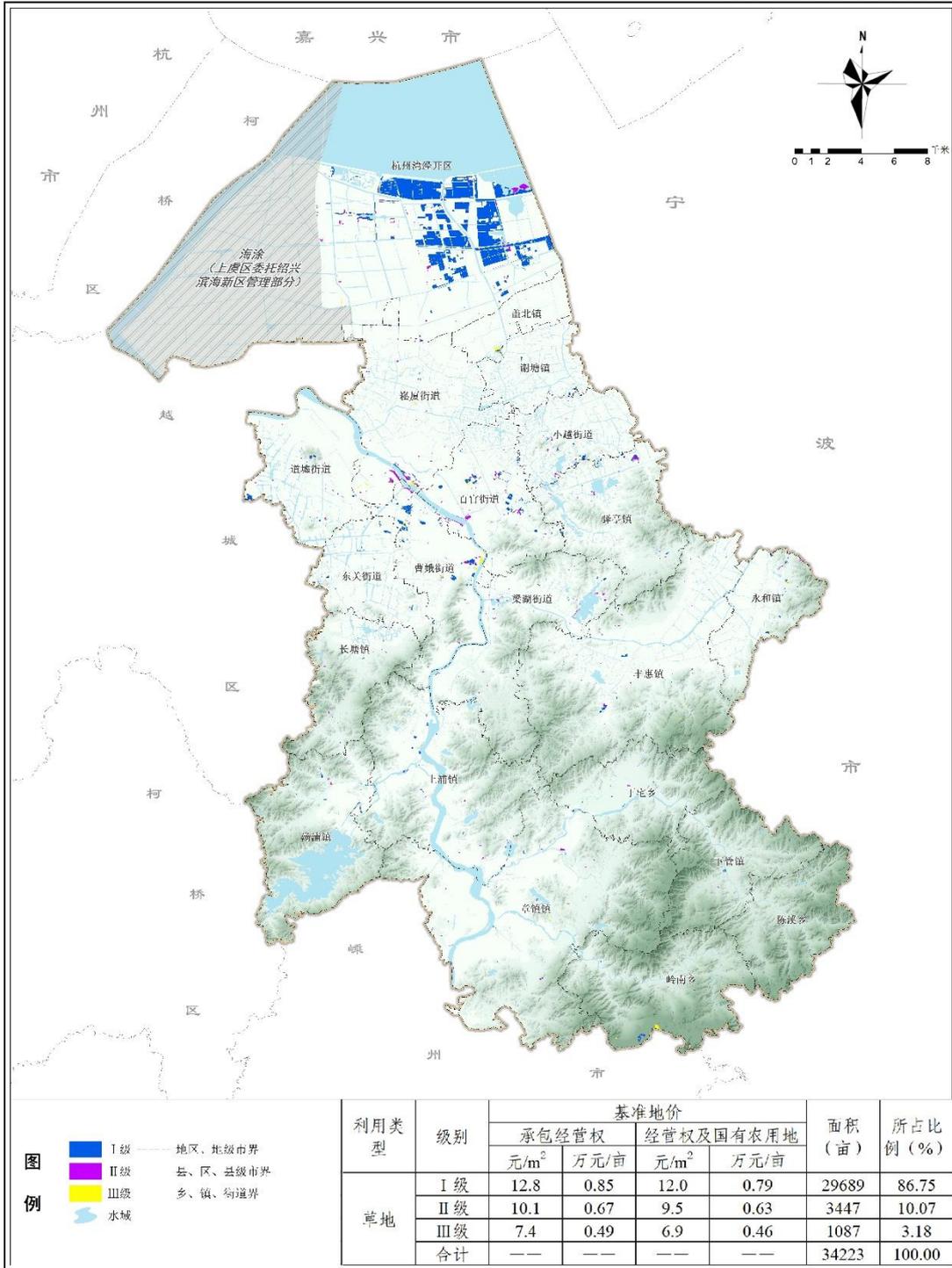
比例尺 1: 70000

制图单位: 浙江万维空间信息技术有限公司
制图时间: 二〇二四年二月

附图5 上虞区草地级别与基准地价图

上虞区园地林地草地定级和基准地价制定

05草地级别与基准地价图



数学基础：2000国家大地坐标系，1985国家高程基准
编制单位：绍兴市自然资源和规划局上虞分局

比例尺 1:70000

制图单位：浙江万维空间信息技术有限公司
制图时间：二〇二四年二月