

源城区（包含高新区、不含江东新区）2022 年 园、林、草地分等定级与基准 地价评估项目成果

一、工作范围

园、林、草地基准地价评估的工作范围是源城区（包含高新区、不含江东新区）辖区范围内的所有园地、林地、草地。

二、基准地价内涵

园、林、草地基准地价是县（市、区）政府根据需要针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。本次园、林、草地基准地价的评估用途主要为园地、林地、草地三种用地类型，具体基准地价内涵如下：

园地：不同园地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施的园地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 30 年的集体园地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有园地出让使用权平均价格。

表 2-1 源城区园地基准地价内涵表

基本要素	内涵	
价格种类	经济价值（不含地上附着物）	
市场特征	正常市场水平	
权利类型	集体-承包经营权	国有-出让使用权
权利年期	承包经营权 30 年	出让使用权 50 年
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
设施状况	宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施	

林地：不同林地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域道路通达、宗地内有集材道的林地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 70 年的集体林地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有林地出让使用权平均价格。

表 2-2 源城区林地基准地价内涵表

基本要素		内涵设定	
价格种类		经济价值（含地上林木）	
市场特征		正常市场水平	
权利类型		集体-承包经营权	国有-出让使用权
权利年期		承包经营权 70 年	出让使用权 50 年
地上林木状况 （南方丘陵 区）	优势树种	桉树	
	亩均株数	148	
	树种龄组	成熟林（6-7 年）	
	主伐年龄	6 年	
估价期日		2023 年 1 月 1 日	
设施状况		宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路	

草地：不同草地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域通路，宗地内土地较平整的草地设施状况下，估价期为 2023 年 1 月 1 日，年期为 30 年的集体草地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有草地出让使用权平均价格。

表 2-3 源城区草地基准地价内涵表

基本要素	内涵设定	
价格种类	经济价值（不含地上附着物）	
市场特征	正常市场水平	
权利类型	集体-承包经营权	国有-出让使用权
权利年期	承包经营权 30 年	出让使用权 50 年
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
设施状况	宗地所在区域通路、宗地内土地较平整	

三、源城区（包含高新区、不含江东新区）各用途级别基准地价

表 3-1 源城区园地基准地价结果表

级 别	果园基准地价				茶园基准地价				其他园地基准地价			
	集体土地承包 经营权价格		国有土地使用 权价格		集体土地承包 经营权价格		国有土地使用 权价格		集体土地承包 经营权价格		国有土地使用 权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一 级	40.50	2.70	53.25	3.55	47.85	3.19	62.85	4.19	44.55	2.97	58.65	3.91
二 级	33.00	2.20	46.50	3.10	39.00	2.60	54.90	3.66	36.30	2.42	51.15	3.41
三 级	26.55	1.77	37.95	2.53	31.35	2.09	44.85	2.99	29.25	1.95	41.70	2.78

表 3-2 源城区林地基准地价结果表

级别	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	24.00	1.60	25.95	1.73
二级	19.50	1.30	21.30	1.42
三级	14.55	0.97	16.20	1.08
四级	10.80	0.72	12.00	0.80

表 3-3 源城区草地基准地价结果表

级别	草地基准地价（以其他草地为主）			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	12.45	0.83	16.50	1.10
二级	7.95	0.53	10.65	0.71

四、用地类型修正系数

通过测算分析二级地类之间的价格差异，及参考周边其他城市的用地类型修正情况，制定源城区（包含高新区、不含江东新区）林地用地类型修正系数如下：

表 4-1 源城区林地基准地价用地类型修正系数表

用地 代码	用地类型	含义	适用 基准 地价 类型	修正 系数
0301	乔木林地	指乔木郁闭度 ≥ 0.2 的林地， 不包括森林沼泽。	林地	1.00
0302	竹林地	指生长竹类植物，郁闭度 ≥ 0.2 的林地。	林地	0.95
0305	灌木林地	指灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的林地，不 包括灌木	林地	0.85
0307	其他林地	包括疏林地（树木郁闭度 $\geq$ 0.1、 < 0.2 的林地）、未成林 地、迹地、苗圃等林地。	林地	0.80