

源城区 2022 年园、林、草地分等定级
与基准地价评估项目成果
(征求意见稿)

河源市自然资源局源城分局

二〇二三年七月

目 录

一、工作范围	1
1.1 园地工作范围	1
1.2 林地工作范围	1
1.3 草地工作范围	1
二、定级成果	2
2.1 园地定级成果	2
2.2 林地定级成果	3
2.3 草地定级成果	3
三、基准地价成果	4
3.1 园地基准地价	4
3.2 林地基准地价	5
3.3 草地基准地价	6

一、工作范围

1.1 园地工作范围

源城区园地定级与基准地价评估工作范围是源城区行政辖区范围的园地，根据源城区 2021 年度国土变更调查数据统计，源城区园地面积共 2271.87 公顷，其中果园 2015.90 公顷、茶园 85.86 公顷、其他园地 170.10 公顷。

表 1-1-1 源城区园地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占园地面积比例
果园	2015.9	88.73%
茶园	85.86	3.78%
其他园地	170.1	7.49%
合计	2271.87	100.00%

注：部分数据不闭合为四舍五入所致，并非计算错误，下同。

1.2 林地工作范围

源城区林地定级与基准地价评估工作范围是源城区行政辖区范围的林地，根据源城区 2021 年度国土变更调查数据统计，源城区林地面积共 18903.76 公顷，其中按土地利用现状分类分乔木林地 17946.66 公顷、竹林地 243.42 公顷、灌木林地 173.11 公顷、其他林地 540.57 公顷。

表 1-2-1 源城区林地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占林地面积比例
乔木林地	17946.66	94.94%
竹林地	243.42	1.29%
灌木林地	173.11	0.92%
其他林地	540.57	2.86%
合计	18903.76	100.00%

1.3 草地工作范围

源城区草地定级与基准地价评估工作范围是源城区行政辖区范围的草地，根据源城区 2021 年度国土变更调查数据统计，源城区草地面积共 1064.55 公顷，均为其他草地。

表 1-3-1 源城区草地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占草地面积比例
天然牧草地	/	/
人工牧草地	/	/
其他草地	1064.55	100.00%
合计	1064.55	100%

二、定级成果

2.1 园地定级成果

（1）果园

果园定级单元综合分值分布在 34.24 到 83.48，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在埔前镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在源南镇。

根据果园定级单元分值，采用等间距法初步划分 3 个果园级别。

表 2-1-1 源城区果园级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）	占比
I级	[67.07,83.48]	81.69	4.05%
II级	[50.66,67.07)	1505.76	74.69%
III级	[34.24,50.66)	428.45	21.25%
合计	/	2015.90	100.00%

（2）茶园

茶园定级单元综合分值分布在 44.69 到 68.93，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在源南镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在埔前镇。

根据茶园定级单元分值，采用等间距法初步划分 3 个茶园级别。

表 2-1-2 源城区茶园级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）	占比
I级	[60.85,68.93]	7.53	8.77%
II级	[52.77,60.85)	64.02	74.57%
III级	[44.69,52.77)	14.31	16.67%
合计	/	85.86	100.00%

（3）其他园地

其他园地定级单元综合分值分布在 33.48 到 76.05，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在埔前镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在源南镇。

根据其他园地定级单元分值，采用等间距法初步划分为 3 个级别。

表 2-1-3 源城区其他园地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）	占比
I级	[61.86,76.05]	67.96	39.95%
II级	[47.67,61.86)	81.56	47.94%
III级	[33.48,47.67)	20.59	12.10%
合计	/	170.10	100.00%

2.2 林地定级成果

根据林地定级单元综合分值计算结果，源城区林地定级单元综合分值分布在 44.17 到 93.05，定级单元综合分值较高的区域主要分布在埔前镇、源南镇；较低的区域主要分布在埔前镇、源南镇。

对林地定级单元综合分值标准量化处理后，采用等间距法初步划分为 4 个级别。

表 2-2-1 源城区林地级别分值划分

级别	综合分值区间	级别分值区间	级别面积（公顷）	占比
I级	[80.85, 93.05]	[0.75,1]	349.38	1.85%
II级	[68.62, 80.85)	[0.50,0.75)	4847.89	25.65%
III级	[56.41, 68.62)	[0.25,0.50)	12479.76	66.02%
IV级	[44.17, 56.41)	[0,0.25)	1226.74	6.49%
合计	/		18903.76	100.00%

2.3 草地定级成果

根据源城区 2021 年土地变更调查成果，源城区仅有其他草地图斑，面积 1064.55 公顷，源城区无天然牧草地、人工牧草地。

其他草地定级单元综合分值分布在 48.26 到 100，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在埔前镇；定级单元综合分值较低的其他草地主要分布埔前镇、源南镇。

根据其他草地定级单元分值，采用等间距法初步划分为 2 个级别。

表 2-3-1 源城区其他草地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）	占比
I级	[74.13,100]	776.90	72.98%
II级	[48.26,74.13)	287.65	27.02%
合计	/	1064.55	100.00%

三、基准地价成果

3.1 园地基准地价

（1）基准地价内涵

园地基准地价是根据政府需求对园地不同级别或不同均质地域，正常市场水平（平均利用水平和生产力水平）及平均基础设施条件下，按照果园、茶园、其他园地分别评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-1-1 源城区园地基准地价内涵表

分类		内涵
价格类别		经济价值
园地权利		集体-承包经营权 国有-出让使用权
园地权利年期		承包经营权 30 年，出让使用权 50 年
估价期日		2023 年 1 月 1 日
果园	主导作物	荔枝、龙眼；柑桔类
	亩均株数	25；90
茶园	主导作物	灌丛型茶
	亩均丛数	1300
其他园地	主导作物	花卉苗木
园地设施状况		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

（2）级别基准地价

表 3-1-2 园地级别基准地价表

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/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	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	46.5	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

3.2 林地基准地价

(1) 基准地价内涵

林地基准地价是根据政府需求对林地不同级别或不同均质地域，正常市场水平（平均利用水平和生产力水平）及平均基础设施条件下，按照林地评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 70 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-2-1 源城区林地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值（含林木价值）	
林地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
林地权利年期	承包经营权 70 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
林地设施状况	宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路	

(2) 级别基准地价

表 3-2-2 源城区林地基准地价表

级别	林地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	19.95	1.33	21.9	1.46
二级	15.15	1.01	16.65	1.11
三级	12.00	0.80	13.20	0.88
四级	10.05	0.67	10.95	0.73

表 3-2-3 源城区林地基准地价用地类型修正表

地类	修正系数
乔木林地	1.00
竹林地	0.90
灌木林地	0.85
其他林地	0.80

3.3 草地基准地价

(1) 基准地价内涵

草地基准地价是根据政府需求对草地不同级别或不同均质地域，正常市场水平（平均利用水平和生产力水平）及平均基础设施条件下，按照其他草地评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-3-1 源城区草地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值	
草地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
草地权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
草地设施状况	宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水设施	

(2) 级别基准地价

表 3-3-2 源城区草地基准地价表

级别	草地基准地价（其他草地）			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	11.25	0.75	14.55	0.97
二级	6.75	0.45	8.4	0.56