

(网上公开征求意见稿)

兴宁市 2022 年园、林、草地分等
定级与基准地价评估及农用地
基准地价评估项目成果

兴宁市自然资源局

二〇二三年六月

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
1.4 耕地工作范围	2
1.5 坑塘水面工作范围	2
二、定级成果	3
2.1 园地定级成果	3
2.2 林地定级成果	4
2.3 草地定级成果	5
2.4 耕地定级成果	5
2.5 坑塘水面定级成果	6
三、基准地价成果	7
3.1 园地基准地价	7
3.2 林地基准地价	7
3.3 草地基准地价	8
3.4 耕地基准地价	9
3.5 坑塘水面基准地价	10

一、工作范围

1.1 园地工作范围

兴宁市园地定级与基准地价评估工作范围是兴宁市行政辖区范围的园地，根据兴宁市 2021 年度国土变更调查数据统计，兴宁市园地面积共 9449.74 公顷，其中果园 6770.02 公顷、茶园 1188.13 公顷、其他园地 1491.59 公顷。

表 1-1 兴宁市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	6770.02	71.65%
茶园	1188.13	12.57%
其他园地	1491.59	15.78%
合计	9449.74	100%

1.2 林地工作范围

兴宁市林地定级与基准地价评估工作范围是兴宁市行政辖区范围的林地，根据兴宁市 2021 年度国土变更调查数据统计，兴宁市林地面积共 140112.61 公顷，其中按利用类型分乔木林地 128291.20 公顷、竹林地 5875.09 公顷、灌木林地 1177.24 公顷、其他林地 4736.08 公顷；按地上林木主导功能分商品林 74049.13 公顷、公益林 66063.48 公顷。

表 1-2 兴宁市林地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	主导功能分区		合计面积 （公顷）	占林地总面积比例
	商品林	公益林		
乔木林地	65961.34	62329.86	128291.20	91.56%
竹林地	4296.22	1578.87	5875.09	4.19%
灌木林地	910.26	266.98	1177.24	0.84%
橡胶林地	/	/	/	/
其他林地	2881.31	1854.77	4736.08	3.38%
合计	74049.13	66063.48	140112.61	100.00%

1.3 草地工作范围

兴宁市草地定级与基准地价评估工作范围是兴宁市行政辖区范

围的草地，根据兴宁市 2021 年度国土变更调查数据统计，兴宁市草地面积共 3908.76 公顷，其中人工牧草地 0.11 公顷，其他草地 3908.65 公顷。

表 1-3 兴宁市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	0.11	0.01%
其他草地	3908.65	99.99%
合计	3908.76	100%

1.4 耕地工作范围

兴宁市耕地定级与基准地价评估工作范围是兴宁市行政辖区范围的耕地，根据兴宁市 2021 年度国土变更调查数据统计，兴宁市耕地面积共 27866.05 公顷，其中旱地 1679.78 公顷，水田 25337.25 公顷，水浇地 649.02 公顷。

表 1-4 兴宁市耕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）	占耕地面积比例
旱地	1679.78	6.04%
水田	25337.25	90.93%
水浇地	649.02	2.33%
合计	27866.05	100%

1.5 坑塘水面工作范围

兴宁市坑塘水面定级与基准地价评估工作范围是兴宁市行政辖区范围的坑塘水面，根据兴宁市 2021 年度国土变更调查数据统计，兴宁市坑塘水面面积共 3172.24 公顷。

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 34.40 到 83.60，其中定级单元综合分值较高的区域主要为叶塘镇、龙田镇、合水镇；定级单元综合分值较低的区域主要为径南镇、罗浮镇。

对果园定级单元综合分值标准化处理后，采用等间距法初步划分 4 个果园级别。

表 2-1 兴宁市果园级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[71.36, 83.60]	512.59
II级	[59.02, 71.30]	2221.76
III级	[46.71, 59.00]	2913.71
IV级	[34.40, 46.70]	1121.96
合计	/	6770.02

(2) 茶园

茶园定级单元综合分值分布在 33.91 到 80.20，其中定级单元综合分值较高的区域主要为谷南镇、合水镇、黄陂镇；定级单元综合分值较低的区域主要为罗浮镇、水口镇。

对茶园定级单元综合分值标准化处理后，采用等间距法初步划分 4 个茶园级别。

表 2-2 兴宁市茶园级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[68.71, 80.20]	126.81
II级	[57.10, 68.62]	572.45
III级	[45.69, 57.02]	463.49
IV级	[33.91, 45.48]	25.38
合计	/	1188.13

(3) 其他园地

其他园地定级单元综合分值分布在 32.41 到 81.05，其中定级单元综合分值较高的区域主要为刁坊镇、坭陂镇；定级单元综合分值较低的区域主要为罗浮镇、大坪镇。

对其他园地定级单元综合分值标准化处理后，采用等间距法初步

划分为 4 个级别。

表 2-3 兴宁市其他园地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[68.91, 81.05]	70.36
II级	[56.74, 68.83)	222.22
III级	[44.58, 56.70)	904.80
IV级	[32.41, 44.57)	294.21
合计	/	1491.59

2.2 林地定级成果

（1）商品林地与公益林地

根据商品林地定级单元综合分值计算结果，兴宁市商品林地定级单元综合分值分布在 39.6 到 92.8，定级单元综合分值较高的区域主要分布在叶塘镇、永和镇；较低的区域主要分布在径南镇、罗岗镇。

对商品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 2-4 兴宁市商品林地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[79.6, 92.8]	1841.06
II级	[68.2, 79.4)	39521.84
III级	[53, 66)	31317.67
IV级	[39.6, 52.8)	1368.55
合计	/	74049.13

根据公益林地定级单元综合分值计算结果，兴宁市公益林地定级单元综合分值分布在 24.16 到 170.51，定级单元综合分值较高的区域主要分布在黄陂镇、罗浮镇；较低的区域主要分布在水口镇、罗岗镇。

对公益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 4 个公益林地级别。

表 2-5 兴宁市公益林地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[134,170.51]	3952.53
II级	[97.34,133.47)	9823.04
III级	[60.82,97.30)	22040.84
IV级	[24.16,60.75)	30247.07
合计	/	66063.48

（2）细分利用类型级别成果

结合商品林、公益林级别成果，进一步细分利用类型，统计林地级别面积如下。

表 2-6 兴宁市林地级别面积统计表

单位：公顷

级别	类型	商品林				公益林			
	二级类	乔木林地	竹林地	灌木林地	其他林地	乔木林地	竹林地	灌木林地	其他林地
I级		764.43	1018.63	24.07	33.93	3925.16	22.74	/	4.64
II级		35241.49	2508.39	349.85	1422.11	9531.07	217.20	4.60	70.18
III级		28674.02	757.73	535.40	1350.53	20787.45	830.99	25.85	396.54
IV级		1281.41	11.47	0.94	74.74	28086.18	507.95	269.52	1383.42
合计		65961.34	4296.22	910.26	2881.31	62329.86	1578.87	299.97	1854.77

2.3 草地定级成果

根据兴宁市 2021 年土地变更调查成果，兴宁市内有 1 块人工牧草地图斑，面积 0.11 公顷，兴宁市无天然牧草地。根据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术规范（第五期）》第五条，人工牧草地并入其他草地，按其评价指标与等级划分标准。

其他草地定级单元综合分值分布在 41.05 到 91.31，其中定级单元综合分值较高的区域主要为叶塘镇、福兴街道；定级单元综合分值较低的其他草地在市内均匀分布。

对其他草地定级单元综合分值标准化处理后，采用等间距法初步划分为 3 个级别。

表 2-7 兴宁市其他草地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[74.75, 91.31]	1292.17
II级	[57.70, 74.73)	2554.65
III级	[41.05, 57.53)	61.94
合计	/	3908.76

2.4 耕地定级成果

耕地定级单元综合分值分布在 32.41 到 81.05，其中定级单元综合分值较高的区域主要为中心区域内；定级单元综合分值较低的区域

主要为水口镇、大坪镇。

对耕地定级单元综合分值标准化处理后，采用等间距法初步划分为 4 个级别。

表 2-2-8 兴宁市耕地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[75.43, 87.95]	15462.47
II级	[62.91, 75.42)	11225.54
III级	[50.44, 62.90)	1105.35
IV级	[37.86, 50.38)	72.68
合计	/	1491.50

2.5 坑塘水面定级成果

坑塘水面定级单元综合分值分布在 30.96 到 94.78，其中定级单元综合分值较高的区域主要为中心城区内；定级单元综合分值较低的区域主要为罗浮镇、大坪镇、径南镇。

对坑塘水面定级单元综合分值标准化处理后，采用等间距法初步划分为 4 个级别。

表 2-9 兴宁市坑塘水面级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[78.83, 94.78]	291.01
II级	[62.87, 78.82)	1646.38
III级	[46.92, 62.86)	1173.21
IV级	[30.96, 46.91)	61.64
合计	/	3172.24

三、基准地价成果

3.1 园地基准地价

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 兴宁市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	龙眼、柑桔类	
	亩均株数	分别为 2500（对应作物选择）	
茶园	主导作物	灌木型茶	
	亩均丛数	1300	
其他园地	主导作物	桑树	
	亩均株数	400	
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	

表 3-2 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	39.75	2.65	49.80	3.32	51.68	3.45	64.74	4.32	47.70	3.18	59.76	3.98
二级	34.20	2.28	44.25	2.95	44.46	2.96	57.53	3.84	41.04	2.74	53.10	3.54
三级	31.50	2.10	39.75	2.65	40.95	2.73	51.68	3.45	37.80	2.52	47.70	3.18
四级	27.00	1.80	35.25	2.35	35.10	2.34	45.83	3.06	32.40	2.16	42.30	2.82

3.2 林地基准地价

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，按照乔木林地、灌木林地、竹林地、其他林地分别评估的在估价期日

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 兴宁市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
乔木林地	优势树种	马尾松/桉树
	树龄	26 年/6 年
	亩均株数	167/148
灌木林地		地上灌木，林地未硬化、具备直接种植林木条件
竹林地	优势树种	毛竹
	树龄	4 年
	亩均株数	250
其他林地		迹地，地上无林木，完成林地整理，林地未硬化、具备直接种植林木条件
林地设施状况		宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道

表 3-7 兴宁市林地基准地价表

级别	乔木林地基准地价				竹林地基准地价				灌木林地基准地价				其他林地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格		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	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	22.80	1.52	25.80	1.72	20.52	1.37	23.22	1.55	19.38	1.29	21.93	1.46	18.24	1.22	20.64	1.38
二级	18.75	1.25	21.30	1.42	16.88	1.13	19.17	1.28	15.94	1.06	18.11	1.21	15.00	1.00	17.04	1.14
三级	14.25	0.95	17.25	1.15	12.83	0.86	15.53	1.04	12.11	0.81	14.66	0.98	11.40	0.76	13.80	0.92
四级	11.70	0.78	13.10	0.88	10.53	0.70	11.88	0.79	9.95	0.66	11.22	0.75	9.36	0.62	10.56	0.70

3.3 草地基准地价

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，按照天然牧草地、人工牧草地、其他草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 3-3 兴宁市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	

表 3-8 兴宁市草地基准地价表

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/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	17.25	1.15	19.50	1.30
二级	14.40	0.96	17.50	1.10
三级	11.25	0.75	12.80	0.92

3.4 耕地基准地价

耕地基准地价是土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度为一年三熟（甘薯-早稻-晚稻），土地估价期日为 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 3-4 兴宁市耕地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值	
权利	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	
基本设施状况	宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间路网密度适中	

表 3-9 兴宁市耕地基准地价表

级别	水田基准地价				旱地基准地价				水浇地基准地价			
	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	52.80	3.52	73.20	4.88	47.52	3.17	65.88	4.39	50.16	3.34	69.54	4.64
二级	45.75	3.05	62.25	4.15	41.18	2.75	56.03	3.74	43.46	2.90	59.14	3.94
三级	37.80	2.52	51.00	3.40	34.02	2.27	45.90	3.06	35.91	2.39	48.45	3.23
四级	31.50	2.10	39.00	2.60	28.35	1.89	35.10	2.34	29.93	2.00	37.05	2.47

3.5 坑塘水面基准地价

坑塘水面基准地价是土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状规则，在正常市场条件，土地估价期日为 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 3-5 兴宁市坑塘水面基准地价内涵表

分类	内涵
价格类别	经济价值
权利	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
基本设施状况	宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状规则

表 3-10 兴宁市坑塘水面基准地价表

级别	坑塘水面基准地价			
	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	59.70	3.98	75.30	5.02
二级	51.75	3.45	67.80	4.52
三级	44.25	2.95	53.25	3.55
四级	37.20	2.48	43.50	2.90