阿合奇县园地林地草地定级与基准地价评估

报告（公开稿）

根据《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）文件要求：结合园、林、草地分等工作，同步启动本行政区域内的园、林、草地定级工作。2023 年 3 月《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）进一步要求：各市县自然资源主管部门要完成园地林地草地定级和基准地价制定工作；基准地价经省级自然资源主管部门验收后，由市、县人民政府按程序公布。为贯彻落实上级有关工作要求，建立健全阿合奇县自然资源资产分等定级估价制度，由阿合奇县人民政府批准、阿合奇县自然资源局组织开展了阿合奇县园地林地草地定级与基准地价制定工作。

一、工作范围

根据园林草定级估价技术规范及定级估价规程，结合阿合奇县实际，确定阿合奇县园地林地草地定级与基准地价评估的工作范围为县域行政区范围内2023年国土变更调查的现状园地、林地和草地。

二、工作任务

本次园地林地草地定级与基准地价评估的主要工作内容包括：

1、园地林地草地定级：参照相关规程、技术标准要求，充分考虑阿合奇县自然条件、经济社会发展状况、土地市场的变动情况及园地林地草地利用现状，研究园地林地草地质量的差异与变化，综合评定园地林地草地级别；

2、园地林地草地基准地价评估：分析区域土地利用状况，采用市场交易、种植成本、土地收益等相关资料评估各级别的园地林地草地基准地价；

3、制订园地林地草地基准地价修正系数表：建立园地林地草地地价修正体系，包括影响因素及其权重、宗地地价影响因素指标说明和对应的基准地价修正系数等；

4、编绘园地林地草地定级与基准地价成果图件；

5、编制园地林地草地定级与基准地价评估工作报告和技术报告；

6、建立园地林地草地定级与基准地价评估数据库。

三、工作依据

**（一）文件依据**

1、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）；

2、《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）

3、《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号）

4、自然资源部办公厅《关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）；

**（二）技术依据**

1、《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

2、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

3、《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022 ）

4、《园地估价规程》（TD/T 1097-2024）

5、《草地分等定级规程》（TD/T 1108-2025）

6、《草地估价规程》（TD/T 1107-2025）

7、《草地分等定级技术规范》（T/CREVA 3102-2021）

8、《草地估价技术规范》（T/CREVA 1102-2021）

9、《林地分等定级技术规范》（T/CREVA 3101- 2021）

10、《林地分等定级规程》（TD/T 1106-2025）；

11、《林地估价技术规范》（T/CREVA 1101-2021）

12、《林地估价规程》（TD/T 1105-2025）

13、《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》

14、《自然资源分等定级通则》TD/T 1060-2021

15、《自然资源价格评估通则》TD/T 1061-2021

16、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）

17、《全国草地分等定级技术方案（指引）》

18、《全国林地分等定级技术方案》（指引）

19、《2022年全国森林、草原、湿地调查监测技术规程》

20、《农村集体土地定级与估价技术指南》（TT/CREVA1201-2021）

**（三）其他依据**

1、阿合奇县2023年国土变更调查数据；

2、阿合奇县草原监测、草地资源调查等成果资料

3、阿合奇县土壤普查、土壤测土配方、农业普查等成果资料

4、《新疆阿合奇县“十四五”简明森林经营方案》等

四、土地定级

本次定级技术方法园地、草地采用因素法、林地（商品林）采用多因素综合评价法划分土地级别。依据定级规程和定级技术规范的要求，充分利用计算机运算快、精度高的特点，分析影响园地林地草地质量与使用价值的各类自然、区位与社会经济因素，采用特尔斐法确定主导因素及权重；将各主导因素的功能分科学量化；计算各因素对各定级单元的影响分值，加权加和后得到定级单元的总分值，通过定级因素总分值分布规律及土地使用状况划分出园地林地草地的级别，并验证调整确定土地级别界线。

依据定级规程和定级技术规范的要求，阿合奇县园地和林地采用综合方式定级，草地采用分类定级。

五、基准地价评估

**1、基准地价内涵**

**园地基准地价内涵：**评价范围内作为园地用途条件下，于2024年1月1日，果园种植条件下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施，耕作层土壤熟化且在正常年份能获得稳定收益的下的30年期承包经营权价格，不含地上附着物和定着物的价值。

**林地基准地价内涵：**林地利用类型分为乔木林地、灌木林地和其他林地的条件下，于2024年1月1日，基础设施状况达到宗地外道路通达条件下的70年承包经营权价格，含地上附着物和定着物的价值。

**阿合奇县林木所有权价格内涵设定一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **林地利用类型** | **优势树种** | **龄组** | **株数** | **林木主导功能** |
| 乔木林地 | 杨树 | 成熟林（23年） | 111株/亩 | 一般用材林 |
| 灌木林地 | 杂灌 | -- | -- | -- |
| 其他林地 | 疏林、未成林、苗圃等 | -- | -- | -- |

**草地基准地价内涵：**草地利用类型分为人工牧草地、天然牧草地和其他草地条件下，于2024年1月1日，人工牧草地基础设施状况设定宗地外道路通达且有水源灌溉设施，宗地内达到耕作利用条件；天然牧草地和其他草地基础设施状况达到宗地外道路通达条件下的30年承包经营权价格。

**2、评估技术思路**

**园地：**依据《园地估价规程》的要求，在园地定级基础上，调查园地投入产出样点资料和开发整治样点资料，并计算样点地价，以样点地价的平均值测算园地初步基准地价。测算出园地级别基准地价后，对各级别基准地价进行比较和实地验证，最终确定各级别基准地价。

**林地：**依据《林地估价规程》的要求，在林地定级基础上，调查林地投入产出资料和开发整治样点资料，并计算样点地价，以样点地价的平均值测算林地初步基准地价。测算出林地级别基准地价后，对各级别基准地价进行比较和实地验证，最终确定各级别基准地价。

**草地：**依据《草地估价规程》的要求，在草地定级基础上，调查草地投入产出资料和流转样点资料计算样点地价，以样点地价的平均值测算草地初步基准地价。测算出草地级别基准地价后，对各级别基准地价进行验证及调整，最终确定各级别基准地价。

**3、基准地价评估采用的方法**

此次阿合奇县园地林地草地基准地价评估采用样点地价平均法。其中，园地采用收益还原法（投入产出效益）和成本逼近法（开发整治资料）测算样点地价；林地使用权采用收益还原法（投入产出效益）和成本逼近法（开发整治资料）测算样点地价，林木所有权采用市场价倒算法（投入产出效益）和系数修正法测算样点地价；草地采用收益还原法（投入产出效益）测算样点地价。

**4、基准地价评估结果**

根据地价测算结果，阿合奇县园地林地草地基准地价确定如下。

**阿合奇县园地林地草地基准地价汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  地类 | | | 1级 | | 2级 | | 3级 | | 备注 |
| 元/亩 | 万元/公顷 | 元/亩 | 万元/公顷 | 元/亩 | 万元/公顷 |
| 园地 | 果园 | | 6012 | 9.02 | 4869 | 7.3 | / | / | 30年 |
| 其他园地 | | 3563 | 5.35 | 2842 | 4.26 | / | / |  |
| 林地 | 乔木林地 | **基准地价** | **6619** | 9.93 | **5200** | 7.8 | / | / | 70年 |
| 林地使用权价格 | 2634 | 3.95 | 2155 | 3.23 | / | / |
| 林木所有权价格 | 3985 | 5.98 | 3045 | 4.57 | / | / |
| 其他林地 | **基准地价** | **4078** | 6.12 | **3311** | 4.97 | / | / |
| 林地使用权价格 | 2394 | 3.59 | 2024 | 3.04 | / | / |
| 林木所有权价格 | 1684 | 2.53 | 1287 | 1.93 | / | / |
| 灌木林地 | **基准地价** | **2077** | 3.12 | **1777** | 2.67 | / | / |
| 林地使用权价格 | 1662 | 2.49 | 1412 | 2.12 | / | / |
| 林木所有权价格 | 415 | 0.62 | 365 | 0.55 | / | / |
| 草地 | 人工牧草地 | | 3673 | 5.51 | 3387 | 5.08 | / | / | 30年 |
| 天然牧草地 | | 687 | 1.03 | 487 | 0.73 | 353 | 0.53 |
| 其他草地 | | 132 | 0.20 | 110 | 0.16 | / | / |