

丰顺县集体农用地基准地价成果内容

一、基准地价评估范围

丰顺县集体农用地基准地价制订项目的评估范围为丰顺县行政区域，即丰顺县行政辖区范围内现有的全部集体农用地，评估对象为丰顺县行政辖区范围内现有集体耕地、园地、林地和坑塘水面共四类，合计面积为 245811.54 公顷。

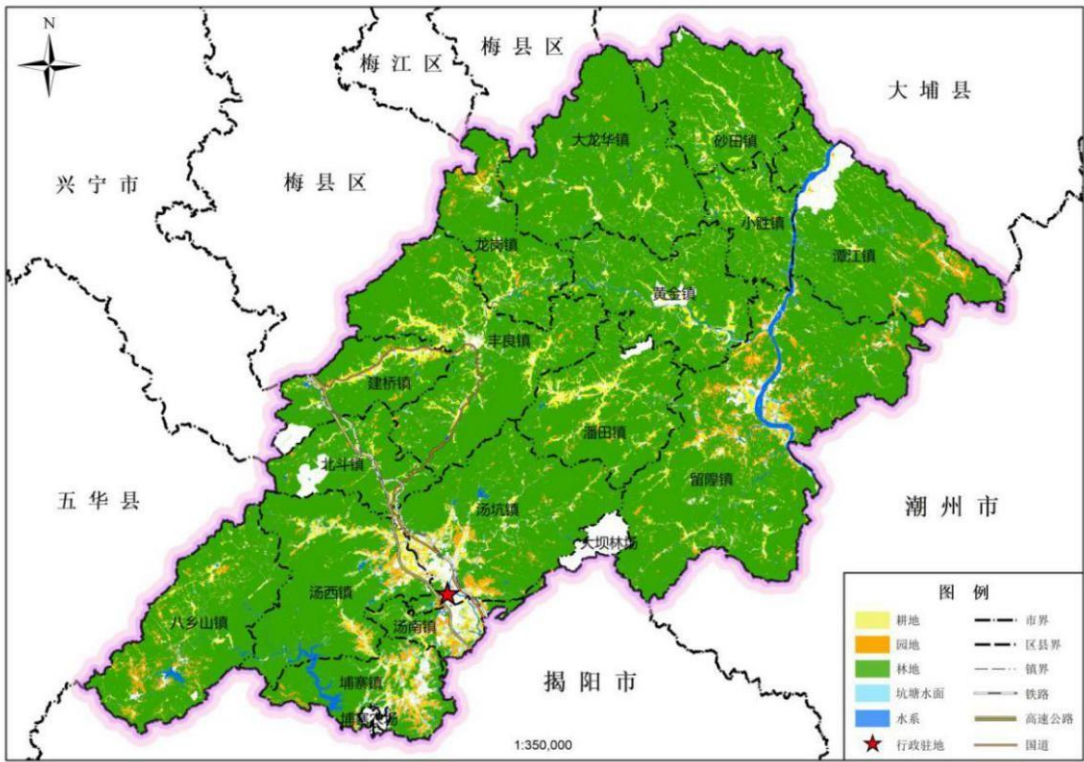


图 1 丰顺县集体农用地基准地价评估范围图

二、地价内涵

1. 耕地：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照耕地（水田）种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中；耕地（旱地）种植类型为春花生-秋甘薯的种植制度，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水设施且田间道路密度适中，代表集体耕地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2. 园地：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植金柚的种植条件，设定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，代表集体园地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3. 林地：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植经济林的种植条件，设定宗地外道路通达，代表集体林地各级别在土地承包经营权年期为 70 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4. 坑塘水面：土地在估价期日 2020 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照四大家鱼的养殖条件，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则，代表集体坑塘水面各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

详见下表：

表1 丰顺县集体农用地基准地价内涵表

集体农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面	
土地使用权类型	集体土地承包经营权	
土地承包经营年期	耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年	
耕作制度和农田基本设施状况	耕地	土地在平稳正常情况、特定市场条件，耕地（水田）种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯的种植制度，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中；耕地（旱地）种植类型为春花生-秋甘薯的种植制度，设定宗地外道路通达且宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水设施且田间道路密度适中。
	园地	土地在平稳正常情况、特定市场条件，以种植金柚为种植条件下，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。
	林地	土地在平稳正常情况、特定市场条件，以经济林为种植条件下，宗地外道路通达。
	坑塘水面	土地在平稳正常情况、特定市场条件，按照四大家鱼的养殖条件下，宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。
估价期日	2020 年 1 月 1 日	

注：特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场，即集体经济组织内部成员间流转。

三、集体农用地基准地价成果

表2 丰顺县集体农用地各用途基准地价级别价格

用途 \ 级别		一级	二级	三级	四级
耕地（水田）	元/平方米	46	39	33	28
	万元/亩	3.07	2.60	2.20	1.87
耕地（旱地）	元/平方米	40	33	28	——
	万元/亩	2.67	2.20	1.87	——
园地	元/平方米	38	32	28	——
	万元/亩	2.53	2.13	1.87	——
林地	元/平方米	19	14	——	——
	万元/亩	1.27	0.93	——	——
坑塘水面	元/平方米	49	42	36	——
	万元/亩	3.27	2.80	2.40	——

备注：集体农用地各用途级别范围，详见丰顺县集体农用地各用途基准地价级别图。