

五华县园、林、草地分等定级与 基准地价评估项目成果

五华县自然资源局

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

二〇二四年九月

一、评估范围

园、林、草地基准地价评估的工作范围为五华县县域范围内的所有园地、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 五华县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 五华县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	优势树种	桉树

基本要素		内涵设定
况 (南方丘陵 区)	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,估价期日为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 五华县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、五华县各用途级别基准地价

表 3-1 五华县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/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	37.95	2.53	48.75	3.25	49.50	3.30	63.75	4.25	45.75	3.05	58.50	3.90
二级	32.70	2.18	42.00	2.80	42.00	2.80	54.00	3.60	39.00	2.60	50.40	3.36
三级	28.50	1.90	36.75	2.45	36.75	2.45	47.25	3.15	34.50	2.30	44.10	2.94
四级	25.80	1.72	33.30	2.22	33.75	2.25	43.50	2.90	31.50	2.10	40.50	2.70

表 3-2 五华县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/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	19.20	1.28	21.15	1.41
二级	16.20	1.08	18.30	1.22
三级	13.20	0.88	15.00	1.00
四级	10.50	0.70	11.70	0.78

表 3-3 五华县草地基准地价结果表

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	11.85	0.79	15.75	1.05
二级	9.30	0.62	12.60	0.84
三级	6.00	0.40	8.25	0.55

四、二级用地类型修正

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，制定五华县林地用地类型修正系数如下：

表 4-1-1 五华县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 ≥ 0.1 、 < 0.2 的林地）、未成林地、迹地、苗圃等林地。	林地	0.80

五、与周边地区成果对比分析

本次选择了大埔县、兴宁市进行比较，各地区园、林、草地基准地价估价期日均为 2023 年 1 月 1 日，均区分了国有出让使用权价格和集体承包经营权价格，且设定年期一致，可直接进行对比。

五华县国有与集体果园、茶园各级别地价均略低于兴宁市、大埔县，三地价格差异较小；其他园地方面，国有其他园地一至三级价格均略低于兴宁市、大埔县，四级价格略低于兴宁市，与大埔县持平，集体其他园地则低于兴宁市，一级、二级价格低于大埔县，三级、四级价格与大埔县持平。五华县国有和集体林地各级别地价均低于兴宁市，与大埔县差异较小。五华县国有和集体草地各级别地价均低于兴宁市，一级、二级价格均高于大埔县，三级价格与大埔县一致，三地总体差异较小。从对比结果来看，总体符合五华县与周边地区的社会经济发展水平和农用地市场实际情况。具体详见附表 5-1-1。

附表 5-1-1 五华县园、林、草地基准地价与周边地区对比表

单位：万元/亩

地区	五华县	兴宁市	大埔县	五华县	兴宁市	大埔县	五华县	兴宁市	大埔县	五华县	兴宁市	大埔县
权利类型	国有土地使用权			集体承包经营权			国有土地使用权			集体承包经营权		
用地类型	果园						茶园					
一级	3.25	3.30	3.28	2.53	2.58	2.56	4.25	4.30	4.28	3.30	3.36	3.35
二级	2.80	2.89	2.82	2.18	2.26	2.20	3.60	3.73	3.64	2.80	2.92	2.86
三级	2.45	2.55	2.50	1.90	1.98	1.95	3.15	3.32	3.18	2.45	2.60	2.50
四级	2.22	2.25	2.25	1.72	1.76	1.76	2.90	2.95	2.93	2.25	2.30	2.30
用地类型	其他园地						林地					
一级	3.90	3.97	3.95	3.05	3.11	3.08	1.41	1.62	1.41	1.28	1.50	1.25
二级	3.36	3.45	3.38	2.60	2.70	2.64	1.22	1.42	1.16	1.08	1.25	1.04
三级	2.94	3.05	2.95	2.30	2.38	2.30	1.00	1.10	0.98	0.88	0.95	0.85
四级	2.70	2.71	2.70	2.10	2.12	2.10	0.78	0.88	0.72	0.70	0.78	0.65
用地类型	草地											
一级	1.05	1.08	1.00	0.79	0.82	0.75						
二级	0.84	0.85	0.80	0.62	0.64	0.60						
三级	0.55	0.57	0.55	0.40	0.43	0.40						