

# 和硕县园地、林地、草地定级与基准地价成果

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）、《自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级与基准地价制定有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕399 号）的工作部署要求，和硕县决定开展园地林地草地定级与基准地价评估工作。

通过开展园地林地草地定级与基准地价评估工作，综合评价和硕县园地林地草地质量分布状况，摸清园地林地草地质量及分布情况，夯实建立政府公示自然资源价格体系基础，为支撑自然资源产权制度改革、建立健全生态产品价值实现机制提供园地林地草地价格参考依据。

通过园地林地草地定级及价格评估，为推进园地林地草地使用权有序流转，为制定土地管理制度，强化用地管理，深化园地林地草地地使用制度改革提供客观依据；为国土空间规划调整土地利用结构，合理安排土地用途、利用强度、利用效益，指导园地林地草地利用结构优化，调整相关政策等提供经济依据。

此项目在具体实施中遵循了《自然资源分等定级通则》（TD 1060—2021）、《自然资源价格评估通则》（TD 1061—2021）、《园地分等定级规程》（报批稿）、《园地估价规程》（送审稿）、《林地分等定级规程》（送审稿）、《林地估价规程》（送审稿）、《草地分等定级规程》（送审稿）、《草地估价规程》（送审稿）的基本思想、技术路线和方法等有关规定，以和硕县自然、经济、社会发展等方面的调查统计资料作为基础依据，遵循园地林地草地定级与基准地价评估的基本原则，采用因素法进行定级，合理确定园地林地草地定级单元，以量化为主、定性与定量相结合的方法，计算因素分值、

划分园地林地草地级别，在此基础上利用投入-产出资料、市场交易等资料依据收益还原法、成本法等基本估价方法，测算园地林地草地各级别的样点地价，采用样点地价平均法确定各级别的基准地价，并在分析影响园地林地草地级别、基准地价各因素关系的基础上，建立相应的基准地价修正体系，完成了和硕县园地林地草地定级与基准地价评估工作，并提出了园地林地草地定级与基准地价评估成果应用建议。

## 一、园地

### 1、定级面积

根据和硕县 2021 年国土变更调查数据，全县园地总面积 9139.95 公顷（不含兵团），其中果园面积 8796.76 公顷，占园地总面积的 96.25%；其他园地面积 343.18 公顷，占园地总面积的 3.75%。

和硕县园地级别面积统计表

土地级别	I	II	合计
级别面积（公顷）	2872.24	6267.71	9139.95
级别面积（亩）	43083.6	94015.65	137099.25
定级单元（个）	626	836	1462
占定级面积比例（%）	31.43	68.57	100.00

### 2、基准地价内涵界定：

- ①园地权利：园地承包经营权；
- ②园地权利年期：园地承包经营年期设定为 30 年；
- ③园地利用类型：果园和其他园地；

按照《园地估价规程》（送审稿）和《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》的要求，果园和其他园地分别评估园地基准地价。由于和硕县其他园地面积比例只占园地总面积的 3.75%，且其他园地与果园种植作物没有明显区分，故本次其他园地统一参照

果园进行基准地价评估，采用一套评估指标。

④园地基础设施状况：按照各级或均质区园地基础设施的平均状况确定，滴灌设施齐备，田间道路、生产道路完整，电力设施齐全，农田防护林配套设施完善，条田平整。

⑤评估基准日：2024年1月1日。

### 3、基准地价成果

和硕县园地基准地价表

园地级别		I 级地	II 级地
承包经营	30 年期	地价（元/亩）	11525
		地价（元/平方米）	17.29

## 二、林地

### 1、定级面积

根据和硕县2021年国土变更调查数据，全县林地总面积227501.82公顷（不含兵团），其中乔木林地面积15699.23公顷，占林地总面积的6.90%，灌木林地面积195408.57公顷，占林地总面积的85.89%，其他林地面积16394.02公顷，占林地总面积的7.21%。

和硕县林地级别面积表

土地级别	I	II	III	合计
级别面积（公顷）	25255.87	114158.54	88087.41	227501.82
定级单元（个）	7492	1400	1788	10680
占定级面积比例（%）	11.10	50.18	38.72	100.00

### 2、基准地价内涵界定：

①林地权利：林地承包经营权、经营权；

②林地权利年期：林地承包经营年期设定为 70 年；

③林地利用类型：林地（优质树种：杨树）；

根据调查资料及和硕县实际，本次林地利用类型不进行二级类细分，按一级类林地确定。

④林地基础设施状况：按照各级或均质区林地基础设施的平均状况确定为所在区域道路通达，灌溉配套设施基本完整；

⑤评估基准日：2024 年 1 月 1 日。

### 3、基准地价成果

和硕县林地基准地价表

林地级别		I 级地	II 级地	III 级地
承包经营	70 年期	地价（元/亩）	4487	3811
		地价（元/平方米）	6.73	5.72

## 三、草地

### 1、定级面积

根据和硕县 2021 年国土变更调查数据，全县草地总面积 521668.79 公顷（不含兵团），其中天然牧草地面积 380.07 公顷，占草地总面积的 0.07%；人工牧草地面积 262.07 公顷，占草地总面积的 0.05%，其他草地面积 521026.65 公顷，占草地总面积的 99.88%。

和硕县牧草地级别面积统计表

土地级别	I	合计
土地面积(公顷)	642.14	642.14
单元数(个)	124	124
占定级范围的比例(%)	100	100.00

### 和硕县其他草地级别面积统计表

土地级别	I	II	合计
土地面积(公顷)	184786.66	336240	521026.65
单元数(个)	4509	1291	5800
占定级范围的比例(%)	35.47	46.62	100.00

## 2、基准地价内涵设定为：

- ①草地权利：草地承包经营权；
- ②草地权利年期：草地承包经营年期设定为 30 年；
- ③草地利用类型：天然牧草地、人工牧草地和其他草地；
- ④草地基础设施状况：按照各级或均质区草地基础设施的平均状况确定为所在区域道路及围栏配套设施完整；
- ⑤评估基准日：2024 年 1 月 1 日。

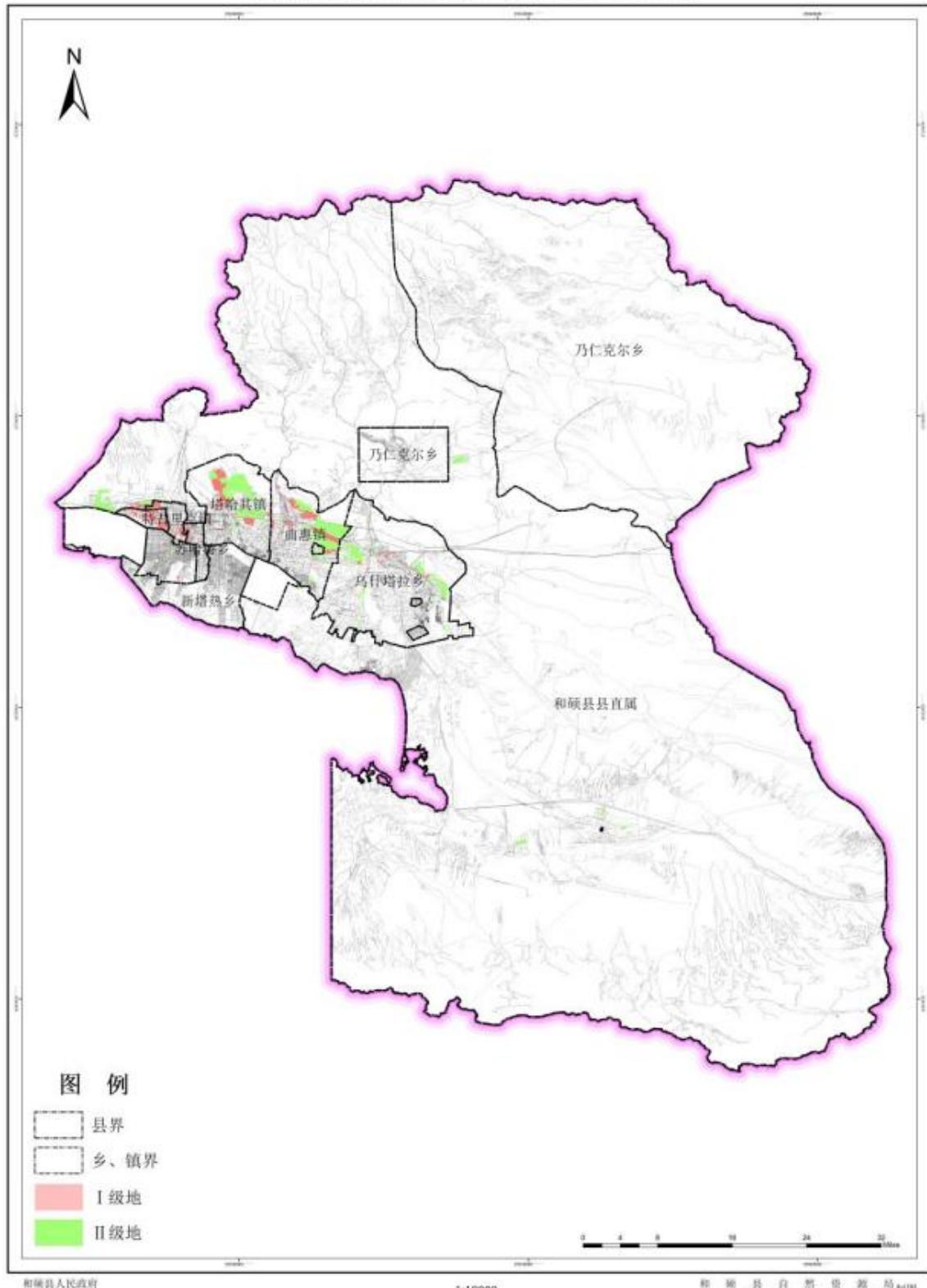
### 和硕县天然牧草地、人工牧草地基准地价表

承包经营			I 级地
天然牧草地级别	30 年期	地价(元/亩)	722
		地价(元/平方米)	1.08
人工牧草地级别	30 年期	地价(元/亩)	3596
		地价(元/平方米)	5.39

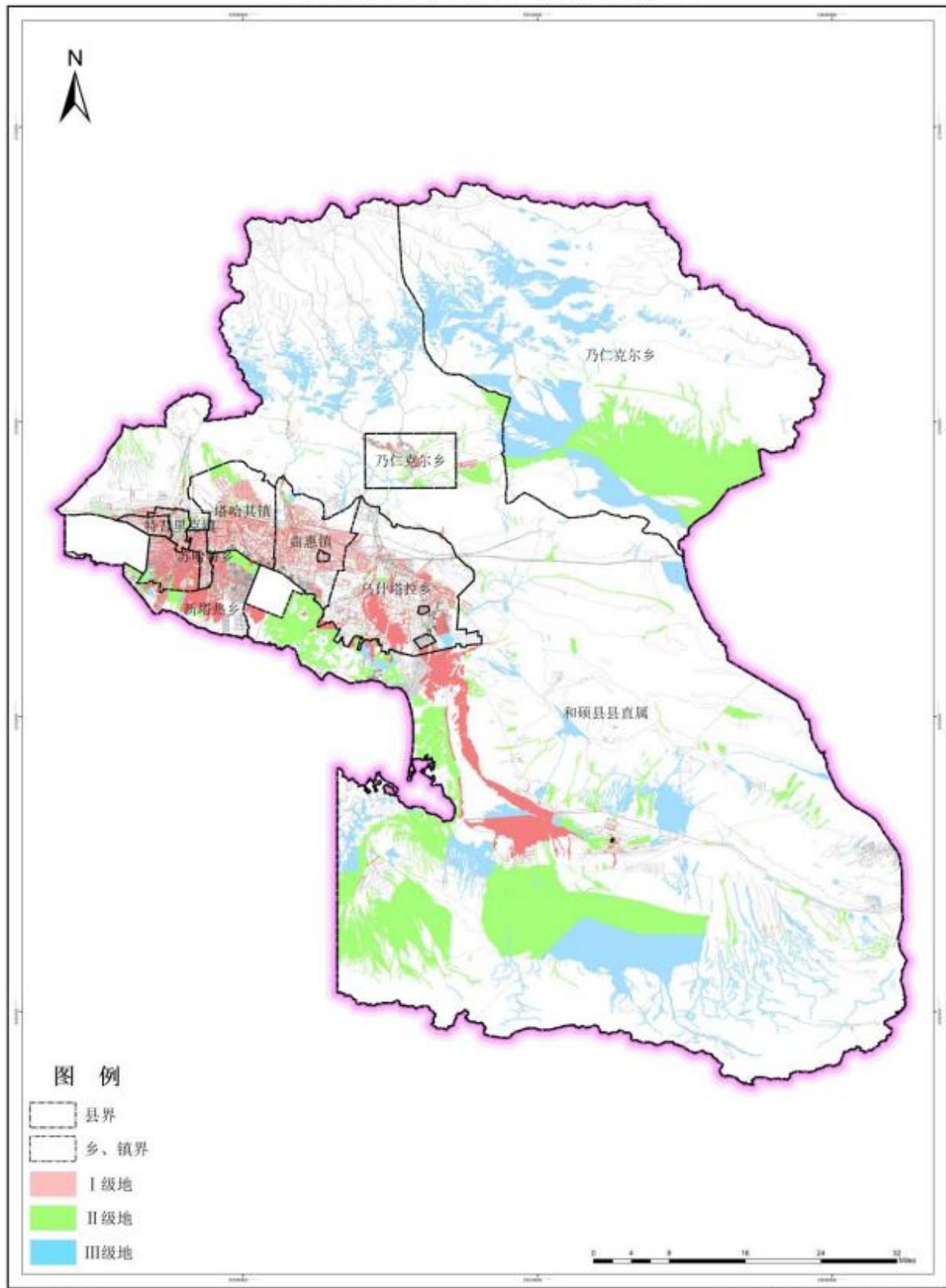
### 和硕县其他草地基准地价表

其他草地级别			I 级地	II 级地
承包经营	30 年期	地价(元/亩)	205	137
		地价(元/平方米)	0.31	0.21

## 和硕县园地定级与基准地价图



## 和硕县林地定级与基准地价图

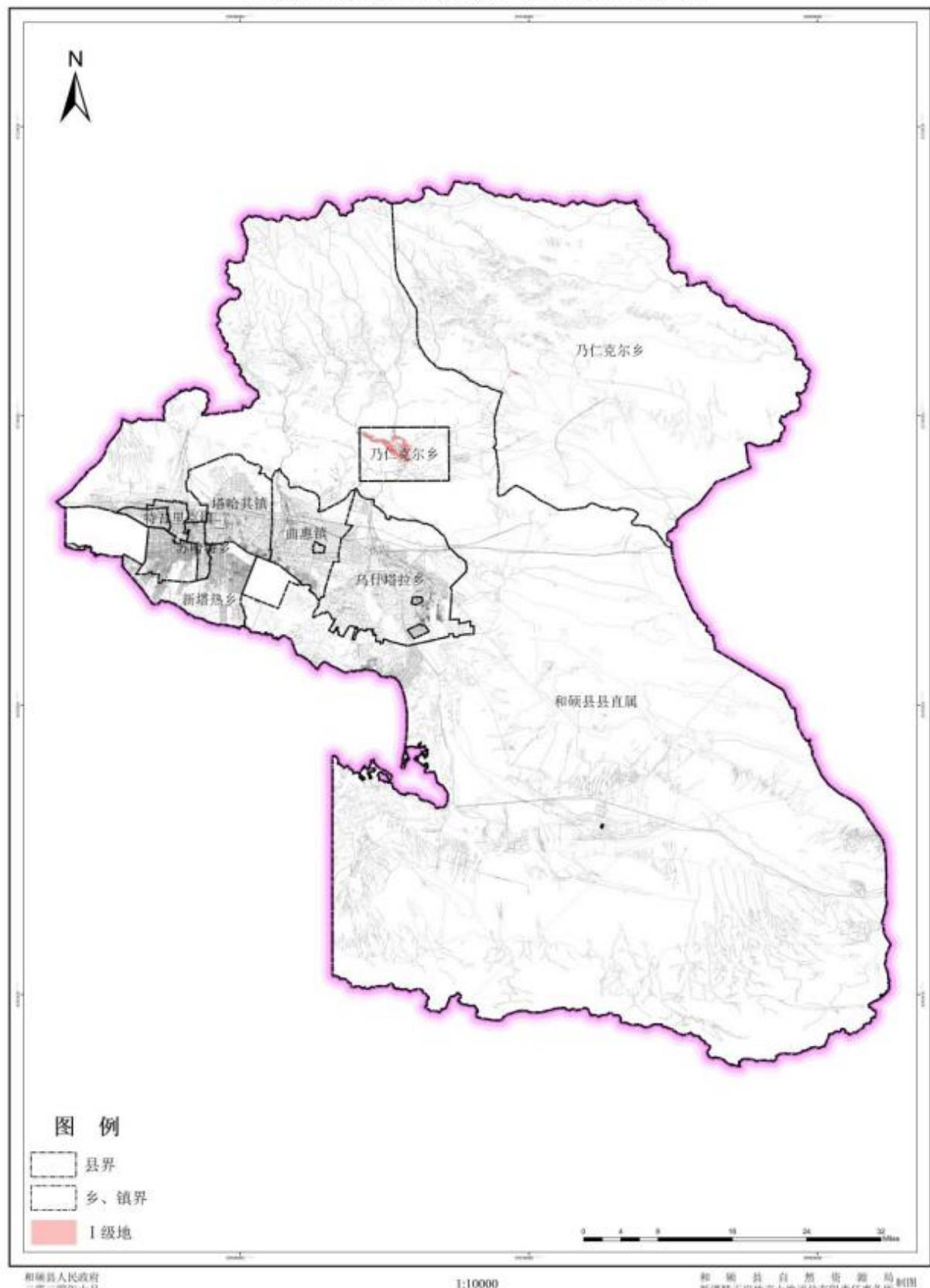


和硕县人民政府  
二零一四年十月

1:10000

和硕县自然资源局制图  
新疆精正房地产土地评估有限责任公司

# 和硕县牧草地定级与基准地价图



## 和硕县其他草地定级与基准地价图

