

## 附件 1:

# 梅州城区（不含梅县区）集体农用地 基准地价项目基本内容

## 一、评估范围及地价内涵

### （一）评估范围

本次梅州城区（不含梅县区）集体农用地基准地价制订项目评估范围为梅江区（辖金山、江南、西郊 3 个街道和长沙、三角、城北、西阳 4 个镇）以及梅州高新技术产业园区、梅西水库管理局的辖区范围。本次评估对象是梅州城区（不含梅县区）范围内现有的包括集体耕地、园地、林地、坑塘水面四个用途的集体农用地。本次集体农用地基准地价为非全域覆盖，只对评估范围内集体耕地、园地、林地和坑塘水面共四种用途的图斑进行评估。

### （二）地价内涵

表 1-1 梅州城区（不含梅县区）集体农用地基准地价各用途地价内涵表

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、坑塘水面均为 30 年，林地为 70 年	
基本设施状况	耕地	按照耕地（水田、水浇地）种植类型为早稻-晚稻的种植制度，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。
		按照耕地（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、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。
	园地	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。
	林地	按照种植经济林的种植条件，设定宗地外道路通达。

	坑塘水面	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。
估价期日	2020年7月1日	

备注：特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场。

## 二、各用途级别基准地价

表2-1 梅州城区（不含梅县区）集体农用地各用途级别基准地价表

级别		一级	二级	三级	
耕地	水田、 水浇地	元/平方米	51	43	37
		万元/亩	3.40	2.87	2.47
	旱地	元/平方米	43	39	33
		万元/亩	2.87	2.60	2.20
园地		元/平方米	42	38	32
		万元/亩	2.80	2.53	2.13
林地		元/平方米	24	21	18
		万元/亩	1.60	1.40	1.20
坑塘水面		元/平方米	52	46	40
		万元/亩	3.47	3.07	2.67

（本页余下空白）