

附件 3

关于梅州城区（不含梅县区）基准地价制订项目（农用地定级与基准地价工作）的起草说明

农用地基准地价是反映土地市场中农用地地价总体水平和变化趋势，为政府在今后农用地出让、转让、承包、租赁、作价出资或者入股等有偿使用状况下的使用权价格或承包经营权价格评估奠定基础，为实现农用地资产的利益最大化，切实防止农用地资产流失，为农用地资产管理及农用地市场建设提供依据。现就梅州城区（不含梅县区）农用地定级与基准地价制订的有关情况说明如下：

一、起草背景

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十二条“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”、《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2022 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274 号）“贯彻落实自然资源部关于城乡基准地价和城镇标定地价全覆盖、基准地价定期更新发布的工作要求”、《广东省自然资源厅转发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》（粤自然资办函〔2023〕87 号）“各地需开展园、林、草地定级和基准地价制订工作”等文件精神和工作部署要求，基准地价定期更新是政府部门一项常规性工作并已逐渐纳入制度化、规范化轨道。梅州城区（不含梅县区）现行的是估价期日为 2017 年 11 月 1 日的国有农用地基准地价和估价期日为 2020 年 7 月 1 日的集体农用地基准地价，需结合市场、政策、区位状况按照技术规范和程序进行及时更新，使基准地价成果为相关业务提供更好的指导和参考作用。

二、工作依据

（一）法律、法规及政策依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国农村土地承包法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表

大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

4.《中华人民共和国森林法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；

5.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行)；

6.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

7.《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》(中发〔2015〕1 号)；

8.《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20 号)；

9.《国土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〔2017〕27 号)；

10.《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》(中办发〔2019〕25 号)；

11.《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》(自然资源办发〔2022〕13 号)；

12.《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)；

13.国家有关的其他法律、法规、政策、文件。

(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.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；

4.《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019)；

5.《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021)；

6.《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021)；

7.《园地分等定级规程》(TD/T 1071-2022)；

8.《林地分等定级技术规范》(T/CREVA 3101-2021)；

9.《林地估价技术规范》(T/CREVA 1101-2021)；

10.《草地分等定级技术规范》(T/CREVA 3102-2021)；

- 11.《草地估价技术规范》(T/CREVA 1102-2021);
- 12.《林地分等定级规程》(送审稿);
- 13.《草地分等定级规程》(送审稿);
- 14.《园地估价规程》(送审稿);
- 15.《林地估价规程》(送审稿);
- 16.《草地估价规程》(送审稿);
- 17.《园地定级指标获取方法》;
- 18.《林地定级指标获取方法》;
- 19.《草地定级指标获取方法》;
- 20.《广东省集体农用地定级与基准地价评估技术指南》(T/GREVAA 0003-2021);
- 21.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》;
- 22.《国家林草生态综合监测评价技术规程》;
- 23.《全国园林草地分等定级和基准地价技术问答(第一、二、三、四、五、六、七期)》;
- 24.《广东省园、林、草地分等定级技术方案》;
- 25.《广东省园林草地定级技术与工作问题解答》(第一、二、三期);
- 26.《广东省国有农用地基准地价评估指导意见》;
- 27.其他相关行业标准和技术规范。

三、主要内容

本次农用地基准地价经过外业调查、资料收集、内业评估、初步成果提交、意见征询、成果编制、公开听证、成果评审验收程序,对项目成果进行不断修改完善,形成本次向社会公示征求意见的基准地价成果,包括:《梅州城区(不含梅县区)基准地价制订项目(农用地定级与基准地价工作)成果》《梅州城区(不含梅县区)基准地价制订项目(农用地定级与基准地价工作)成果图件》,其主要内容如下:

(一)评估范围、评估对象及地价内涵

本次梅州城区(不含梅县区)基准地价制订项目(农用地定级与基准地价工作)的评估范围为梅江区(辖江南、金山、西郊3个街道和三角、长沙、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，评估对象为园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地及坑塘水面。

本次农用地基准地价内涵分两种形式：一是土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照各用地类型国有农用地基本设施的平均状况确定土地使用年期为 50 年的国有农用地出让使用权平均价格；二是土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照各用地类型集体农用地基本设施的平均状况确定的承包经营权年期除林地 70 年外，其余用途均为 30 年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。

（二）整体平均地价水平

梅州城区（不含梅县区）农用地整体平均地价通过各级别价格乘以各级别面积占对应用途总评价面积得出，如：水田整体平均地价=1 级价格×水田 1 级面积占总评价的水田的比例+2 级价格×水田 2 级面积占总评价的水田的比例+水田 3 级价格×3 级面积占总评价的水田的比例。梅州城区（不含梅县区）农用地整体平均地价具体如下表所示：

表 1 梅州城区（不含梅县区）农用地整体平均地价水平表

土地用途		国有整体平均地价		集体整体平均地价	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
园地	果园	57	3.80	39	2.60
	茶园	52	3.47	34	2.27
	其他园地	57	3.80	38	2.53
林地		21	1.40	19	1.27
草地		24	1.60	17	1.13
耕地	水田	65	4.33	45	3.00
	旱地	51	3.40	38	2.53
坑塘水面		70	4.67	49	3.27