

紫金县国有农用地和集体农用地
基准地价更新项目成果
(公开征求意见稿)

紫金县自然资源局

二〇二四年八月

目 录

1.工作范围	2
2.定级成果	3
2.1 耕地定级成果	3
2.2 坑塘水面定级成果	3
3.基准地价内涵及成果	3
3.1 耕地基准地价	3
3.2 坑塘水面基准地价	4
4.附图.....	6

1.工作范围

本次紫金县农用地基准地价使用 2022 年度国土变更调查成果作为工作底图，工作范围为紫金县行政辖区范围内的耕地和坑塘水面。

根据紫金县 2022 年度国土变更调查成果数据统计，耕地基准地价评估范围面积为 18976.08 公顷；坑塘水面基准地价评估范围面积为 1755.02 公顷。

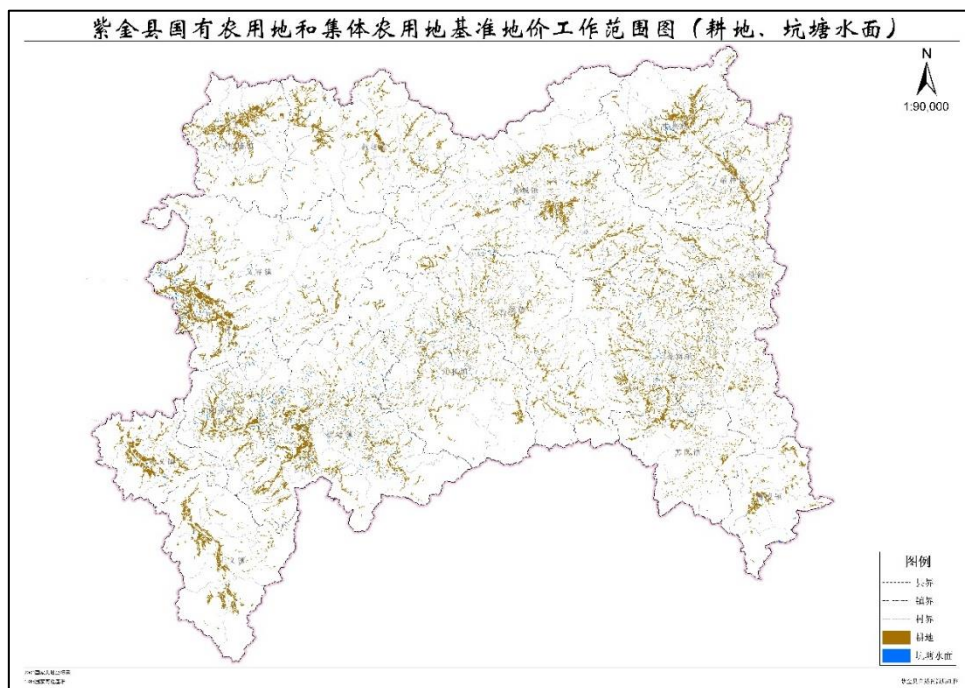


图 1-1 紫金县农用地基准地价工作范围图（耕地、坑塘水面）

2.定级成果

2.1 耕地定级成果

耕地定级单元综合分值分布在 53.98 到 90.63，其中定级单元综合分值较高的区域主要为紫城镇、蓝塘镇、柏埔镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在九和镇、水墩镇地势及交通环境较差区域。

表 2-1 紫金县耕地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
1 级	[81.42, 90.63]	3956.85
2 级	[73.98, 81.42)	12407.79
3 级	[53.98, 73.98)	2611.44
合计	/	18976.08

2.2 坑塘水面定级成果

坑塘水面定级单元综合分值分布在 38.52 到 91.84，其中定级单元综合分值较高的区域主要为紫城镇、蓝塘镇、义容镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在九和镇、中坝镇地势及交通环境较差区域。

表 2-2 紫金县坑塘水面级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
1 级	[71.12, 91.84]	270.83
2 级	[59.74, 71.12)	901.61
3 级	[38.52, 59.74)	582.58
合计	/	1755.02

3.基准地价内涵及成果

3.1 耕地基准地价

（1）基准地价内涵

耕地基准地价是土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状规则、沟渠建设良好、田间道路密度适中，在正常市场条件，耕作制度为一年三熟（甘薯-早稻-晚稻），土地估价期日为 2024 年 7 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-1 紫金县耕地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值	
权利	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	
耕作制度	一年三熟（甘薯-早稻-晚稻）	
估价期日	2024 年 7 月 1 日	
基本设施状况	宗地外通路、通电、水源供给有保障，宗地内土地平整、大小适中、形状较规则、有基本的沟渠建设、田间道路密度适中	

（2）级别基准地价

表 3-2 耕地级别基准地价表

级别	耕地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1 级	46.20	3.08	59.10	3.94
2 级	41.25	2.75	54.75	3.65
3 级	37.20	2.48	49.80	3.32

3.2 坑塘水面基准地价

（1）基准地价内涵

坑塘水面基准地价是土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状规则，在正常市场条件，主导养殖四大家鱼，土地估价期日为 2024 年 7 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-3 紫金县坑塘水面基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值	
权利	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	
主导养殖	四大家鱼（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼）	
估价期日	2024 年 7 月 1 日	
基本设施状况	宗地红线外通路、通电、水源供给补充有保障，宗地内大小适中、形状规则	

（2）级别基准地价

表 3-4 紫金县坑塘水面基准地价表

级别	坑塘水面基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1 级	50.10	3.34	62.70	4.18
2 级	44.70	2.98	55.80	3.72
3 级	37.80	2.52	47.40	3.16

4.附图

1	紫金县国有耕地级别基准地价图
2	紫金县集体耕地级别基准地价图
3	紫金县国有坑塘水面级别基准地价图
4	紫金县集体坑塘水面级别基准地价图