

(征求意见稿，非最终成果)

大埔县集体农用地基准地价 成果 (征求意见稿)

征求意见稿

大埔县自然资源局

二〇二五年五月

征求意见稿

目 录

一、项目概述	1
1.1 工作背景	1
1.2 工作任务	1
1.2.1 完成集体农用地定级	1
1.2.2 完成集体农用地基准地价评估	1
1.2.3 编制基准地价修正体系	2
1.3 工作目的	2
1.4 工作依据	3
1.4.1 政策依据	3
1.4.2 技术依据	3
1.4.3 其他工作依据	3
1.5 工作范围	4
1.5.1 耕地工作范围	4
1.5.2 坑塘水面工作范围	4
二、定级成果及分析	5
2.1 集体耕地定级成果及分析	5
2.1.1 集体耕地定级成果	5
2.1.2 耕地定级成果分析	5
2.2 集体坑塘水面定级成果及分析	6
2.2.1 集体坑塘水面定级成果	6
2.2.2 集体坑塘水面定级成果分析	6

三、基准地价成果及分析	8
3.1 基准地价内涵及成果	8
3.1.1 基准地价内涵	8
3.1.2 级别基准地价成果	9
3.2 基准地价成果分析	9
3.2.1 集体耕地基准地价成果分析	9
3.2.2 坑塘水面基准地价成果分析	11
四、附图	14

征求意见稿

一、项目概述

1.1 工作背景

为落实中共中央关于统筹推进自然资源资产产权制度改革要求，完善自然资源分等定级、价格评估制度和价格形成机制，探索构建政府公示价格体系，自然资源主管部门自 2019 年起陆续部署推进自然资源分等定级和价格评估工作。2021 年《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2021〕1223 号）要求各地要严格按照自然资源部和省厅的有关工作要求，推动落实基准地价成果定期制订更新和标定地价成果年度更新，省厅将开展常态化成果质量抽查评议，并考虑将各地基准地价、标定地价制订和更新情况纳入乡村振兴考核中。

《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）等文件的有关规定和工作要求，各地应高度重视基准地价定期更新工作。大埔县现行集体农用地基准地价估价期日为 2020 年 1 月 1 日，距今已超过三年时间，现已达到基准地价更新要求。为顺应农用地市场变化，响应落实部、省工作任务，定期更新农用地基准地价成果，完善自然资源价格评估制度，构建政府公示价格体系。

1.2 工作任务

1.2.1 完成集体农用地定级

按照《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021），采用计算机技术手段，对影响集体农用地质量的各种自然、社会经济、区位等因素进行指标处理与量化分析，计算定级单元综合分值，初步划分农用地级别，对初步划分级别进行验证、调整，全面完成大埔县集体农用地定级工作。

1.2.2 完成集体农用地基准地价评估

按照《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）相关要求，在农用地定级的基础上，

结合各类地价样点资料和外业调查，完成农用地基准地价评估工作。

1.2.3 编制基准地价修正体系

在定级估价的基础上，按照相关技术规范对基准地价修正系数表、价格影响因素表编制的规定，选择对耕地、坑塘水面等农用地价格影响较大的自然因素、社会经济因素、区位因素和特殊因素等，结合农用地定级指数模型，编制集体农用地基准地价修正系数表。

1.3 工作目的

本项目致力于分析影响大埔县农用地利用的影响因素及使用价值的空间分布等利用状况，通过更新合理的、现势的、实用的农用地基准地价，为今后农用地出让、租赁、作价出资或者入股、授权经营等有偿使用状况下的使用权价格评估奠定基础，为农用地转让、出租、抵押等价值评估行为提供参考。

通过开展农用地基准地价制定工作，建立健全农用地等-级-价体系，显化土地的价值，为摸清自然资源资产家底，促进要素资源配置优化，促进市场健康发展，合理开发利用自然资源奠定基础。

（1）建立健全农用地等-级-价体系，摸清自然资源资产家底

开展耕地、坑塘水面定级工作，评估制定农用地基准地价，建立健全自然资源等-级-价体系。明晰农用地资源质量、价值分布概况，为自然资源主管部门摸清家底，合理开发利用自然资源奠定基础。

（2）促进土地市场健康有序发展

农用地估价工作的开展有利于建立完善自然资源价值体系，为农用地市场交易提供借鉴和参考，加快自然资源交易市场的发展。另一方面，农用地基准地价更新工作，显化了自然资源价格，确保农用地交易的公平性，有利于双方利益有保障。

（3）优化自然资源配置

耕地、坑塘水面不仅是一种土地资源，更是一种生态资源，充分利用自然资源多元化发展，体现土地价值，可带动地方社会经济发展，增加自然资源的附加值。农用地基准地价体系的建立，能加速推动资源资产化，对资源的配置更有指导性。

1.4 工作依据

1.4.1 政策依据

- (1) 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；
- (3) 《中华人民共和国农村土地承包法》（主席令第 73 号）；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- (4) 《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》（农业部令第 47 号）；
- (5) 《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82 号）；
- (6) 《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）；
- (7) 《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）；

1.4.2 技术依据

包括但不限于以下技术文件。

- (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) 《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）；
- (4) 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）；
- (5) 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；
- (6) 《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发〔2020〕16 号）。

1.4.3 其他工作依据

1. 《大埔县 2023 年度国土变更调查数据》；
2. 《大埔县最新遥感影像图》；
3. 《大埔县 DEM 数据》；
4. 大埔县耕地、坑塘水面定级外业校核数据；

- 5.大埔县耕地、坑塘水面地价样点数据；
- 6.相关职能部门及其他渠道收集的相关基础资料。

1.5 工作范围

1.5.1 耕地工作范围

大埔县集体耕地定级与基准地价评估工作范围是大埔县行政辖区范围的集体耕地，根据大埔县 2023 年度国土变更调查数据统计，大埔县耕地面积共 9977.12 公顷，其中旱地 651.29 公顷，水田 8780.10 公顷，水浇地 545.73 公顷。

表 1-5-1 大埔县耕地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占耕地面积比例
旱地	651.29	6.53%
水田	8780.10	88.00%
水浇地	545.73	5.47%
合计	9977.12	100%

1.5.2 坑塘水面工作范围

大埔县坑塘水面定级与基准地价评估工作范围是大埔县行政辖区范围的集体坑塘水面，根据大埔县 2023 年度国土变更调查数据统计，大埔县集体坑塘水面面积共 832.76 公顷。

二、定级成果及分析

2.1 集体耕地定级成果及分析

2.1.1 集体耕地定级成果

集体耕地定级单元综合分值分布在 55.86 到 93.04，其中定级单元综合分值较高的耕地主要分布在各镇中心或居民点等道路通达的区域；定级单元综合分值较低的区域主要分布在较偏远的区域。

对集体耕地定级单元综合分值标准化处理后，初步划分为 3 个级别。

表 2-1-1 大埔县集体耕地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[82.43, 93.04]	2934.69
II级	[73.46, 82.43)	4679.77
III级	[55.86, 73.46)	2362.66
合计	/	9977.12

2.1.2 耕地定级成果分析

大埔县集体耕地共划分 3 个级别，主要分布在 II 级，占比 46.91%；I 级和 III 级分别占比 29.41%和 23.68%。

表 2-1-2 大埔县集体耕地各级别面积占比统计表

级别	面积（公顷）	占比
I级	2934.69	29.41%
II级	4679.77	46.91%
III级	2362.66	23.68%
合计	9977.12	100.00%

从镇场分布来看，大埔县耕地主要分布在高陂镇、西河镇、茶阳镇。

其中I级耕地主要分布在高陂镇、西河镇、茶阳镇、洲瑞镇，II级耕地主要分布在高陂镇、茶阳镇、西河镇，III级耕地主要分布在高陂镇、西河镇、银江镇。

表 2-1-3 大埔县集体耕地各级别面积分布统计表

单位：公顷

镇（场）\级别	I级	II级	III级	合计
湖寮镇	133.39	227.80	95.63	456.81

级别 镇（场）	I级	II级	III级	合计
青溪镇	55.31	251.02	203.04	509.37
三河镇	20.25	109.54	132.80	262.60
银江镇	165.63	305.18	218.01	688.82
洲瑞镇	316.63	211.85	30.54	559.02
光德镇	196.38	285.98	120.30	602.66
桃源镇	132.26	80.00	24.22	236.48
百侯镇	133.76	232.71	128.70	495.17
大东镇	42.49	262.81	171.46	476.77
大麻镇	276.55	330.78	158.97	766.30
枫朗镇	279.75	529.78	183.07	992.60
茶阳镇	316.64	492.47	216.67	1025.78
高陂镇	475.04	864.80	406.71	1746.55
西河镇	390.58	485.78	238.35	1114.72
丰溪林场	0.03	9.26	34.18	43.47
合计	2934.69	4679.77	2362.67	9977.12

2.2 集体坑塘水面定级成果及分析

2.2.1 集体坑塘水面定级成果

集体坑塘水面定级单元综合分值分布在 58.85 到 95.18，其中定级单元综合分值较高的主要分布在居民点附近及道路通达度较高的区域，综合分值较低的主要分布在难以到达的偏远区域。

对集体坑塘水面定级单元综合分值标准化处理后，初步划分为 3 个级别。

表 2-2-1 大埔县集体坑塘水面级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[86.23, 95.18]	332.94
II级	[79.10, 86.23)	326.06
III级	[58.85, 79.10)	173.76
合计	/	832.76

2.2.2 集体坑塘水面定级成果分析

大埔县集体坑塘水面共划分 3 个级别，主要分布在I级和II级，占比分别为 39.98%和 39.15%；III 级占比 20.87%。

表 2-2-2 大埔县坑塘水面各级别面积占比统计表

级别	面积（公顷）	占比
I级	332.94	39.98%

级别	面积（公顷）	占比
Ⅱ级	326.06	39.15%
Ⅲ级	173.76	20.87%
合计	832.76	100.00%

从镇场分布来看，大埔县坑塘水面主要分布在茶阳镇、高陂镇、大麻镇、湖寮镇。

其中Ⅰ级坑塘水面主要分布在高陂镇、大麻镇，Ⅱ级坑塘水面主要分布在茶阳镇、湖寮镇、高陂镇，Ⅲ级坑塘水面主要分布在湖寮镇、茶阳镇、西河镇。

表 2-2-3 大埔县集体坑塘水面各级别面积分布统计表

单位：公顷

镇（场）\级别	Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级	合计
湖寮镇	38.00	39.59	35.72	113.30
青溪镇	1.60	9.08	7.82	18.50
三河镇	29.03	28.48	7.55	65.05
银江镇	0.53	6.32	10.83	17.68
洲瑞镇	8.90	12.44	5.31	26.64
光德镇	0.36	5.15	9.36	14.87
桃源镇	1.14	1.04	1.10	3.28
百侯镇	30.96	25.47	12.11	68.54
大东镇	1.13	11.92	7.91	20.96
大麻镇	62.18	44.71	14.08	120.97
枫朗镇	17.56	19.93	9.61	47.10
茶阳镇	46.73	55.13	21.44	123.30
高陂镇	71.12	38.89	12.16	122.17
西河镇	23.72	27.86	18.15	69.73
丰溪林场	/	0.04	0.63	0.68
合计	332.94	326.06	173.76	832.76

三、基准地价成果及分析

3.1 基准地价内涵及成果

3.1.1 基准地价内涵

集体农用地基准地价是指在基本设施的平均状况下，针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型进行评估，并由政府确定的某一估价期日某一设定年期土地权利的平均价格。本次集体农用地基准地价的评估用途主要为耕地、坑塘水面，具体基准地价内涵如下：

集体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 2025 年 5 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体承包经营权价格。

集体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（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼），土地估价期日为 2025 年 5 月 1 日，承包经营年期 30 年的集体土地承包经营权价格。

表 3-1-1 大埔县集体农用地基准地价内涵表

集体农用地类型	耕地	坑塘水面
价格类别	经济价值	
土地权利类型	承包经营权价格	
承包经营权年期	30 年	
耕作制度/主导养殖	一年三熟（甘薯-早稻-晚稻）	四大家鱼（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼）
估价期日	2025 年 5 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	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

3.1.2 级别基准地价成果

表 3-1-2 大埔县集体农用地基准地价表

级别	耕地基准地价		坑塘水面基准地价	
	集体土地承包经营权价格		集体土地承包经营权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	45.90	3.06	50.25	3.35
II 级	39.00	2.60	43.50	2.90
III 级	32.25	2.15	36.75	2.45

3.2 基准地价成果分析

3.2.1 集体耕地基准地价成果分析

3.2.1.1 权利类型价格对比分析

将本次集体耕地基准地价与 2020 年国有农用地价格进行对比，从数值上看，集体耕地基准地价占国有的比例为 79.93%-82.26%。

表 3-2-1 大埔县集体耕地基准地价水平对比表

单位：万元/亩

级别	2025 年集体耕地基准地价	2020 年国有耕地基准地价	占比
I 级	3.06	3.72	82.26%
II 级	2.60	3.18	81.76%
III 级	2.15	2.69	79.93%

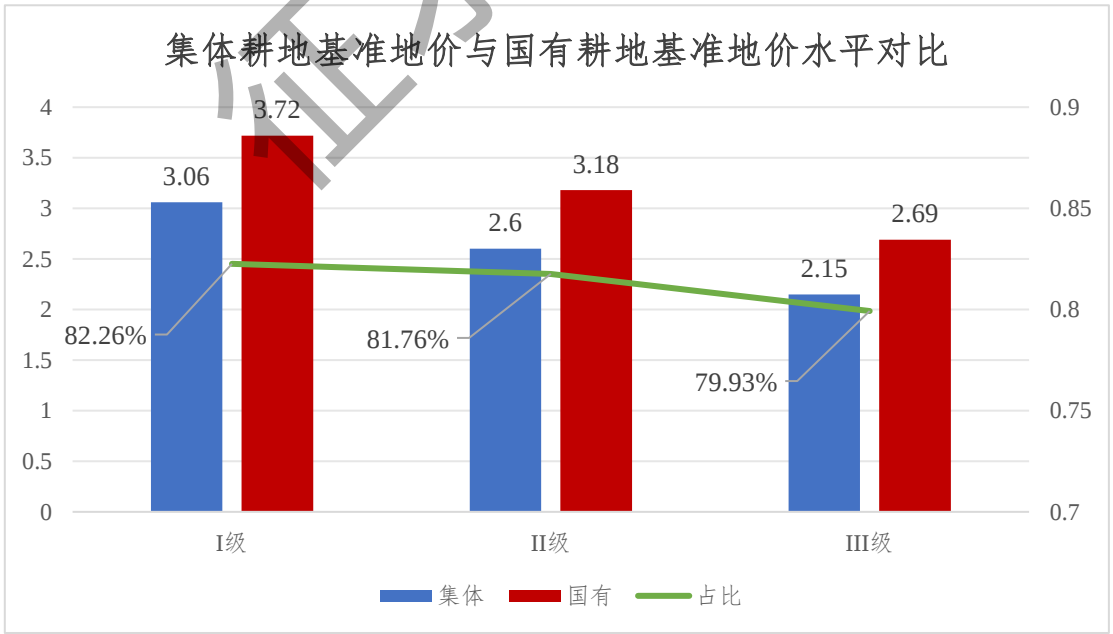


图 3-2-1 大埔县集体耕地基准地价与国有耕地基准地价对比图

3.2.1.2 与上轮成果对比分析

本次大埔县集体耕地基准地价与上轮价格相比略有上涨，调整幅度在 1.42%-2.36%之间。

表 3-2-1 大埔县集体耕地基准地价水平对比表

单位：万元/亩

级别	2025 年集体耕地承包经营权价格	2020 年集体耕地承包经营权价格	调整幅度
I 级	3.06	3.01	1.66%
II 级	2.60	2.54	2.36%
III 级	2.15	2.12	1.42%

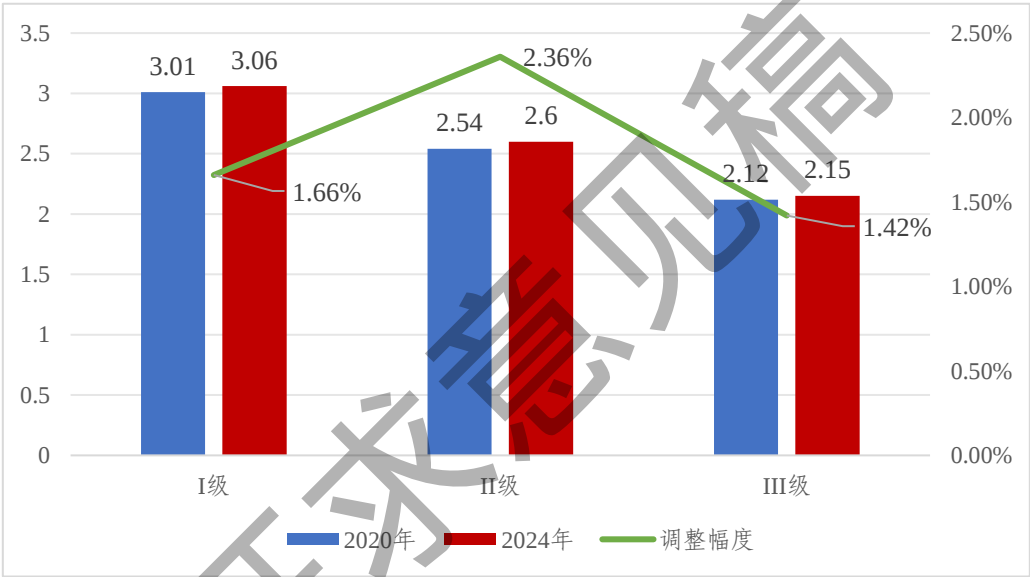


图 3-2-2 大埔县集体耕地基准地价与上轮对比图

3.2.1.3 与周边城市对比分析

本次大埔县集体耕地基准地价和梅州市各县区基准地价对比，处于中下水平。其中大埔县一级和二级基准地价低于梅州市各县区；三级地价高于蕉岭县，低于其他县区。

表 3-2-2 大埔县集体耕地基准地价与周边城市对比表

单位：万元/亩

年份	地区	I 级	II 级	III 级	IV 级
2025	大埔县	3.06	2.60	2.15	/
2023	梅县区	3.40	2.93	2.47	/
2023	梅江区	3.47	2.93	2.53	/
2020	丰顺县	3.07	2.60	2.20	1.87
2023	蕉岭县	3.07	2.68	2.13	1.9

年份	地区	I 级	II 级	III 级	IV 级
2020	平远县	3.21	2.75	2.34	/
2020	五华县	3.40	2.85	2.40	/
2023	兴宁市	3.46	2.99	2.48	2.02

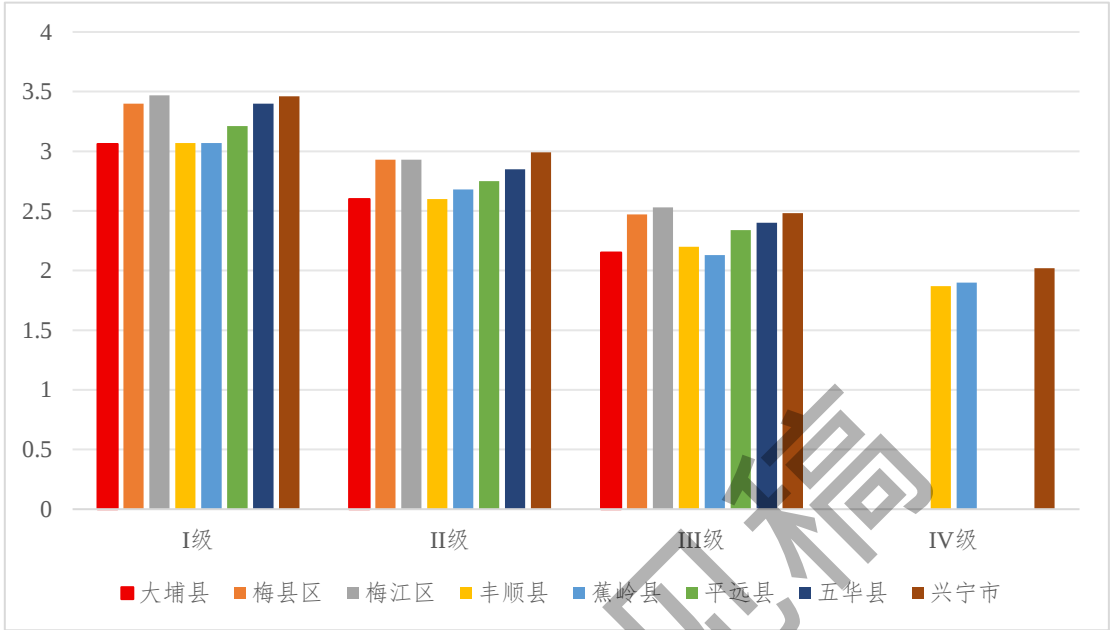


图 3-2-3 大埔县集体耕地与周边城市对比图

3.2.2 坑塘水面基准地价成果分析

3.2.2.1 权利类型价格对比分析

将本次大埔县集体坑塘水面基准地价与 2020 年国有坑塘水面出让使用权价格进行对比。从数值上看，集体坑塘水面基准地价占国有的比例为 79.29%-80.78%。

表 3-2-3 大埔县集体坑塘水面基准地价水平对比表

单位：万元/亩

级别	2025 年集体坑塘水面基准地价	2020 年国有坑塘水面基准地价	占比
I 级	3.35	4.21	79.57%
II 级	2.90	3.59	80.78%
III 级	2.45	3.09	79.23%

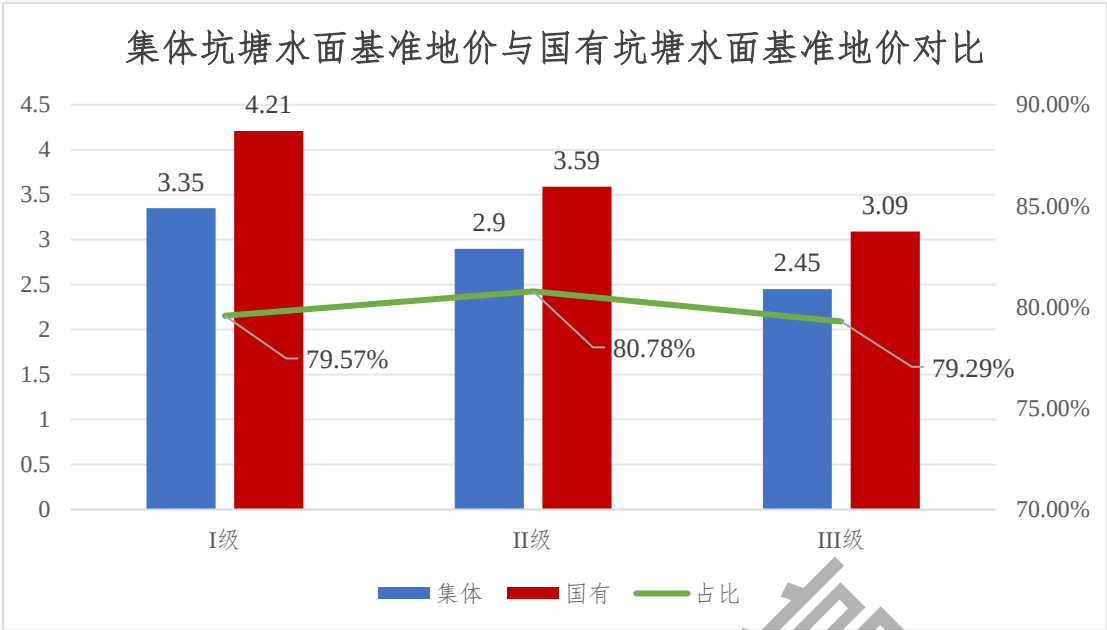


图 3-2-4 大埔县集体坑塘水面与国有坑塘水面对比图

3.2.2.2 与上轮成果对比分析

本次大埔县坑塘水面基准地价与上轮价格相比上涨 3.72%-5.15%。

表 3-2-4 大埔县集体坑塘水面基准地价水平对比表

用地类型	级别	2025 年集体坑塘水面 出承包经营权价格	2020 年集体坑塘水面 承包经营权价格	调整幅 度
坑塘水面	I 级	3.35	3.23	3.72%
	II 级	2.90	2.76	5.07%
	III 级	2.45	2.33	5.15%

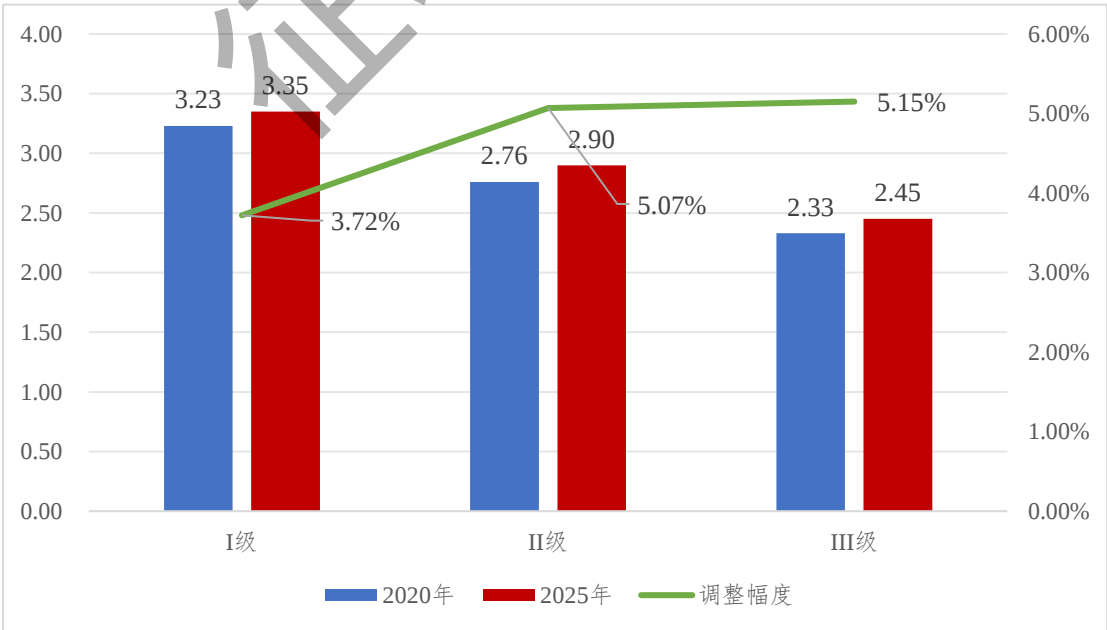


图 3-2-5 大埔县集体坑塘水面与上轮对比图

3.2.2.3 与周边城市对比分析

本次大埔县集体坑塘水面基准地价和梅州市各县区基准地价对比，处于中下水平。其中大埔县一级、二级和三级均略高于丰顺县，低于其他县区。

表 3-2-5 大埔县集体坑塘水面基准地价与周边城市对比表

单位：万元/亩

年份	地区	集体坑塘水面			
		I 级	II 级	III 级	IV 级
2025	大埔县	3.35	2.90	2.45	/
2023	梅县区	3.47	3.07	2.67	/
2023	梅江区	3.53	3.20	2.80	/
2020	丰顺县	3.27	2.8	2.40	/
2023	蕉岭县	3.53	2.98	2.46	2.22
2020	平远县	3.39	2.94	2.47	/
2020	五华县	4.05	3.45	2.95	/
2023	兴宁市	3.81	3.35	2.86	2.33

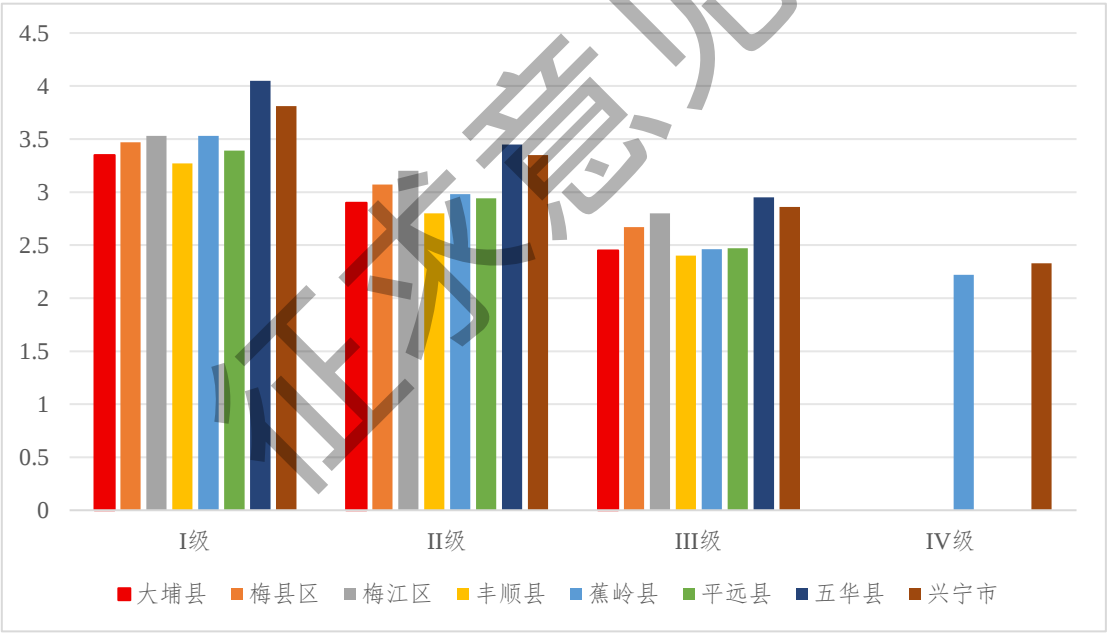


图 3-2-5 大埔县集体坑塘水面与周边城市对比图

四、附图

1	大埔县集体耕地级别与基准地价图
2	大埔县集体坑塘水面级别与基准地价图

征求意见稿