

华宁县园地、林地、草地定级和基准地 价制定项目

初 步 成 果

华宁县自然资源局

云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司

2023 年 12 月

导 读

1.本次华宁县园地、林地、草地定级和基准地价制定项目的评估范围为华宁县全部行政辖区范围。评估对象为园地（果园、其他园地）、林地（乔木林地、竹林地、灌木林地、其他林地）、草地（其他草地）。

2.本次华宁县园地、林地、草地定级和基准地价制定项目中的园林草地定级没有权属区分，统一进行分类定级；基准地价评估了承包经营权价格。

3.华宁县园地、林地、草地基准地价内涵为：估价期日为2023年1月1日，除林地的承包经营年期为70年外，园地、草地均为30年。

4.土地定级为华宁县园地、林地、草地统一进行分类定级，其中园地（果园、其他园地）、林地均划分3个级别；草地划分2个级别。

5.华宁县园地、林地、草地基准地价园地（果园）整体平均价格为1.29万元/亩（19.32元/m²）；园地（其他园地）整体平均价格为1.75万元/亩（26.29元/m²）；林地整体平均价格为1.18万元/亩（17.76元/m²）；草地整体平均价格为0.56万元/亩（8.43元/m²）。园地、林地、草地整体平均价格最高的是园地（果园、其他园地），其次为林地，最低为草地。

目 录

导 读	2
一、项目背景及园林草基准地价定义	1
(一) 项目背景	1
(二) 园地、林地、草地基准地价定义	2
二、工作目的和任务	3
(一) 工作目的	3
(二) 工作任务	3
三、工作依据与技术标准	4
(一) 工作依据	4
(二) 技术标准	5
四、工作范围、对象及技术路线	7
(一) 工作范围	7
(二) 工作对象	7
(三) 技术思路与路线	9
五、工作组织实施	11
六、园地、林地、草地定级	16
(一) 定级基本原则	16
(二) 定级方法和技术路线	16
(三) 划分定级单元	18
(四) 定级指标体系	19
(五) 计算定级单元分值	24
(六) 划分级别	25
(七) 定级成果	25
七、基准地价测算	30
(一) 估价基本原则	30
(二) 基准地价评估方法和技术路线	31
(三) 基准地价内涵界定	31
(四) 样点地价评估	32
(五) 基准地价测算	32
(六) 基准地价评估成果	33
八、成果应用	34
附图	35

一、项目背景及园林草基准地价定义

（一）项目背景

自然资源分等定级和价格评估是自然资源资产管理的重要基础，是深化自然资源市场化配置和自然资源资产产权制度改革的迫切要求。通过分等定级价格评估，综合评价园地、林地、草地质量分布状况，建立政府公示价格体系，可以显化园地、林地、草地资源资产质量和价值，直接服务于自然资源有偿使用，资产清查核算、税费管理等工作，有助于加强自然资源保护与合理开发利用，促进生态产品价值实现，推进自然资源管理向数量、质量与生态管护并重转变。

自然资源部办公厅印发了《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），加快推进园地、林地、草地分等定级和自然资源政府公示地价体系构建工作。2023 年，自然资源部办公厅印发《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），要求充分认识园地、林地、草地分等定级和基准地价制定的重要意义，明确总体目标和工作任务，加快建立健全自然资源分等定级和价格评估体系。云南省自然资源厅结合相关规程编制了《云南省园地、林地、草地分等定级工作实施方案》，并转发《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》（云自然资便笺〔2023〕969 号），同时印发了《云南省自然资源厅关于加快推进园地林地草地定级和基准地价制定工作的通知》（云自然资便笺〔2023〕2607 号），加快建立健全自然资源分等定级和价格评估体系，在园地、林地、草地分等工作成果基础上，以第三次全国国土调查成果及最新年度变更调查数据为底图，全面开展我省自然资源定级和基准地价制定工作。

在云南省自然资源厅和玉溪市自然资源和规划局的统一部署和组织领导下，华宁县政府高度重视，由县自然资源局精心组织，在技术承担单位云南优化房地产土地资产评估咨询有限公司的密切配合下，广泛收集、深入调查样点资料的基础上，严格按照《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、《园地估价规程》（送审稿）和《云南省园地、林地、草地定级和基准地价制定技术方案》的技术要求和方法，结合华宁县实际情况，采用技术承担单位自行开发的“园地、林地、草地定级和基准地价测算系统”开展华宁县园地、林地、草地定级和基准地价制定工作。

华宁县园地、林地、草地定级和基准地价制定工作于 2023 年 04 月开始，经过前期准备、外业调查、资料收集整理和分析，构建了华宁县园地、林地、草地定级指标体系；以 2022 年度国土变更调查数据为底图，开展园地、林地、草地定级工作；在定级成果基础上完成了基准地价制定，并建立了基准地价修正体系，按要求编制了园地、林地、草地定级和基准地价数据成果、文字成果等。在技术流程和具体实施方法上做了一些探索和研究，在确保成果的准确性、合理性和科学性的前提下，提高了项目工作效率。

本次华宁县园地、林地、草地定级和基准地价制定工作完善了政府公示价格体系，成果应用领域广泛，可以促进园地、林地、草地的流转，规范园地、林地、草地的管理和市场化，有助于显化维护资产，能够为今后园地、林地、草地转让、出租、抵押等价值评估行为提供参考，并为租赁、转让、转租等流转行为提供科学合理的指导价格。同时为今后修编国土空间规划提供园地、林地、草地的数量、质量、布局及各单元的自然利用及经济属性信息等，促进资源管理向数量、质量与生态保护并重转变提供基础支撑，实现数量、质量上的综合管理，达到可持续的生态保护。

（二）园地、林地、草地基准地价定义

园地：园地基准地价，是在统一基准时点与既定用途前提下，针对园地不同均质区域，依据市场交易和生产经营情况调查估算的园地可实现收益现值。园地基准地价制定仅考虑土地的生产利用价值，暂不考虑地上作物的价值。

林地：林地基准地价，是在一定的基准时点与特定用途前提下，评估并确定各级别或均质地域平均条件下的平均价格水平，主要包括林地权利、林地权利年期、林地利用类型、估价期日、林业设施状况等要素。本次林地基准地价制定包含地上附着物和定着物价值。

草地：草地基准地价，是在一定的行政区域范围内，针对草地的特定权利、区分草地类型，以草地级别或均质地域为单位，评估并确定各级别或均质地域平均条件下于评估基准日的平均价格水平。本次草地基准地价制定不包含地上物，仅考虑土地的生产利用价值。

二、工作目的和任务

（一）工作目的

园地、林地、草地定级和基准地价制定工作，是以 2022 年度国土变更调查数据为底图，辅以林草生态综合监测数据和其他相关森林专题调查成果，按照《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、《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）以及《草地分等定级规程》（送审稿）、《草地估价规程》（送审稿）等技术标准，根据园地、林地、草地的自然因素、社会经济因素、生态因素和区位因素，建立园地、林地、草地定级指标体系，揭示区域内部利用差异和地域差异，划分园地、林地、草地级别。在园地、林地、草地定级的基础上，评估确定基准地价，建立政府公示价格体系。

（二）工作任务

结合华宁县实际情况，园地、林地、草地定级和基准地价制定工作的主要任务：

（1）以 2022 年度国土变更调查数据的现状图斑作为定级单元，形成园地、林地、草地定级和基准地价制定工作底图。

（2）开展资料收集整理，结合专家论证，确定华宁县园地、林地、草地定级因素指标体系、指标权重、指标等级划分及分值标准。

（3）以定级单元为基础，进行资料分析量化处理。

（4）开展定级评价工作，划分级别。

（5）基于园地、林地、草地定级成果，评估确定基准地价。

（6）建立定级和基准地价数据库，编制华宁县园地、林地、草地定级和基准地价成果。

三、工作依据与技术标准

（一）工作依据

1.国家现行相关法律、法规及行政规章

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （3）《中华人民共和国民法典》；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》。

2.政策依据

- （1）《云南省自然资源厅关于推进和规范自然资源评价评估有关工作的通知》（云自然资利用〔2019〕615号）；
- （2）《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发〔2020〕23号）；
- （3）《云南省自然资源厅关于加快推进公示地价体系建设的通知》（云自然资利用〔2020〕621号）；
- （4）《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》（自然资发〔2021〕39号）；
- （5）《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）；
- （6）云南省自然资源厅关于印发《云南省园地、林地、草地分等定级工作实施方案》的通知（云自然资利用〔2022〕368号）；
- （7）《云南省自然资源厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（云自然资利用〔2022〕523号）；
- （8）《自然资源部国家林业和草原局关于以第三次全国国土调查成果为基础明确林地管理边界规范林地管理的通知》（自然资发〔2023〕53号）；
- （9）《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）；
- （10）《云南省自然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》（云自然资便笺〔2023〕969号）。
- （11）《云南省自然资源厅关于加快推进园地林地草地定级和基准地价制定

工作的通知》（云自然资便笺〔2023〕2607号）。

（二）技术标准

- （1）《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）；
- （2）《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；
- （3）《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）；
- （4）《园地估价规程》（送审稿）；
- （5）《园地定级指标获取方法》；
- （6）《全国园地分等定级技术方案（指引）》；
- （7）《林地分等定级技术规范（T/CREVA3101-2021）》；
- （8）《林地分等定级规程》（送审稿）；
- （9）《林地估价技术规范（T/CREVA1101-2021）》；
- （10）《林地估价规程》（送审稿）；
- （11）《林地定级指标获取方法》；
- （12）《全国林地分等定级技术方案（指引）》；
- （13）《国家林草生态综合监测评价技术规程》；
- （14）《草地分等定级技术规范》（T/CREVA3101-2021）；
- （15）《草地分等定级规程》（送审稿）；
- （16）《草地估价技术规范》（T/CREVA1102-2021）；
- （17）《草地估价规程》（送审稿）；
- （18）《草地定级指标获取方法》；
- （19）《全国草地分等定级技术方案（指引）》；
- （20）《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）；
- （21）《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；
- （22）《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T1055-2019）；
- （23）《全国园地、林地、草地分等定级技术问答》；
- （24）《全国园林草地分等定级和基准地价制定技术问答》；
- （25）《园地、林地、草地定级指标获取方法》；
- （26）《全国园地、林地、草地分等定级技术方案（指引）》；
- （27）《云南省园地、林地、草地定级和基准地价制定技术方案》；

- (28) 《全国园地、林地、草地分等定级数据汇交指引（试行）》；
- (29) 《全国园地、林地、草地分等定级数据库规范（试行）》；
- (30) 《全国自然资源分等定级一级分区调整方案（云南省）》。

四、工作范围、对象及技术路线

（一）工作范围

本次华宁县园地、林地、草地定级和基准地价制定的工作范围为华宁县全部行政辖区范围。

（二）工作对象

本次华宁县园地、林地、草地定级和基准地价制定工作对象为华宁县 2022 年度国土变更调查的现状园地、林地和草地：

（1）**园地**包括果园和其他园地。

（2）**林地**包括乔木林地、竹林地、灌木林地、其他林地，不包括划入湿地范畴的红树林地、森林沼泽、灌丛沼泽等二级地类。

（3）**草地**包括其他草地，不包括划入湿地范畴的沼泽草地。

根据华宁县当前各用途园林草交易实际情况与地价管理需求，华宁县园地、林地、草地定级和基准地价制定项目的评估对象以华宁县 2022 年国土变更调查数据为基础，提取出华宁县现有园地（果园、其他园地）、林地（乔木林地、竹林地、灌木林地、其他林地）、草地（其他草地），合计为 76276.72 公顷。具体分布情况详见下图表：

表 4-1 华宁县园地、林地、草地定级和基准地价评估对象面积统计表

用地类型	二级地类	面积	比例	备注
园地	果园	17449.85	22.87%	
	茶园	—		
	其他园地	653.38	0.86%	
林地	乔木林地	44112.37	57.84%	
	灌木林地	9902.26	12.98%	
	竹林地	269.95	0.35%	
	其他林地	295.00	0.39%	
草地	天然牧草地	—		
	人工牧草地	—		
	其他草地	3593.91	4.71%	
合计		76276.72	100%	

华宁县园地、林地、草地定级和基准地价工作范围及评估对象如下图所示：

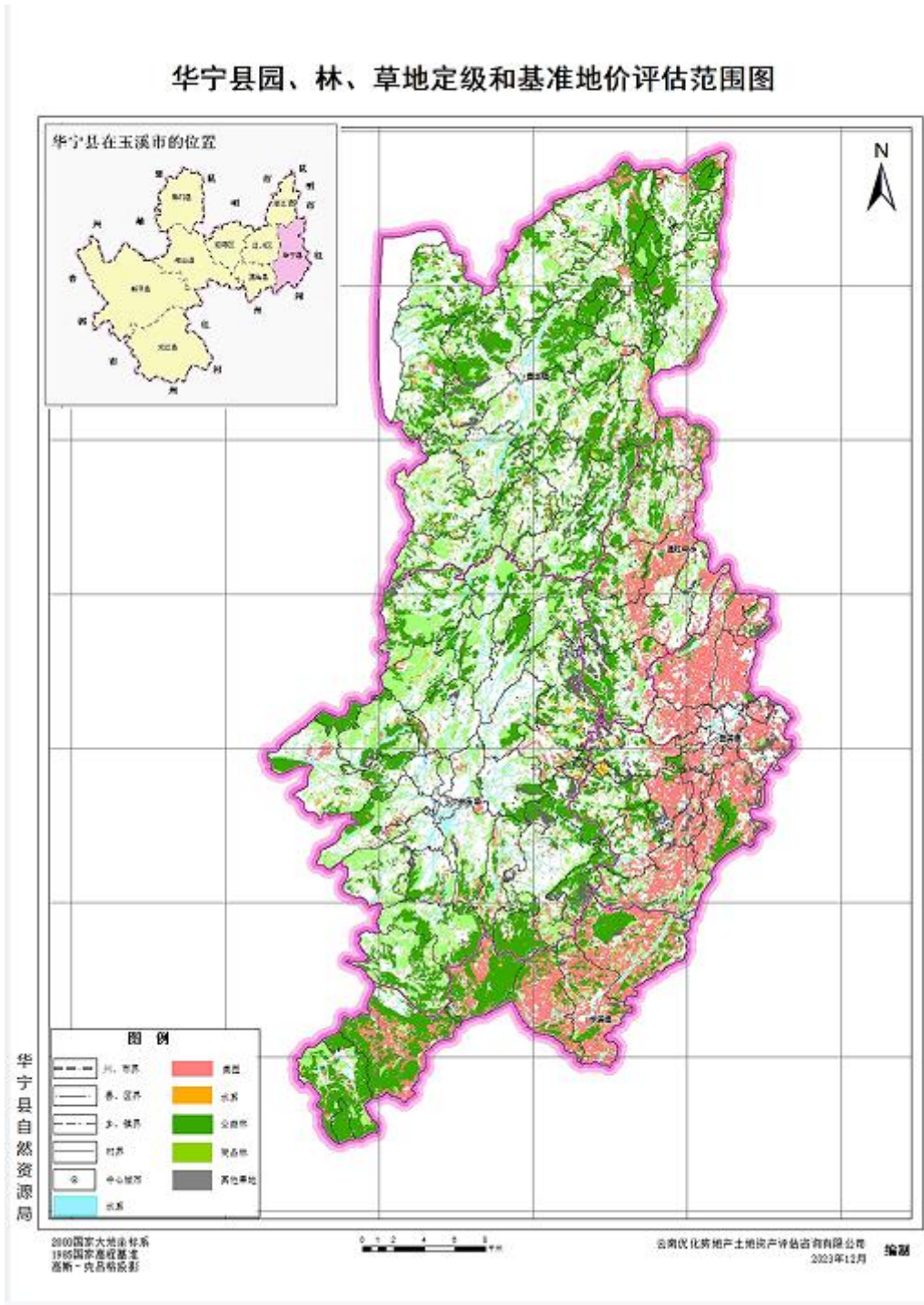


图 4-1 华宁县园地、林地、草地定级和基准地价评估范围图

（三）技术思路与路线

本次工作主要按照“先定级，后估价”的总体技术思路，整体技术思路如下：

首先，按照《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）、《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、《林地分等定级规程》（送审稿）、《草地分等定级规程》（送审稿）、《云南省园地、林地、草地定级和基准地价制定技术方案》等的要求，通过实地调查和从政府部门收集各用途园林草地定级所需的相关资料，以 2022 年国土变更调查成果数据中的现状园地、林地、草地作为定级单元，采用因素法确定定级单元定级指数，通过总分频率曲线法确定土地级别分值界限，初步划分土地级别，对初步划分级别进行校验、调整，最后确定园地、林地、草地级别并量算级别面积。

其次，按照《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）、《园地估价规程》（送审稿）、《林地估价技术规范》（T/CREVA1101-2021）、《草地估价技术规范》（T/CREVA1102-2021）等的要求，结合各用途园林草地的定级成果，采用适宜的评估方法测算各用途园林草地基准地价。根据收集各用途园林草地出租、投入产出等价格信息和现场调查情况，进行样点筛选工作，采用适宜的估价方法进行价格测算，测算级别基准地价。

最后，通过市场交易价格资料、定级指数模型等分别验证各用途园林草地级别价并在此基础上对地价形成规律进行分析，确定价格的影响因素因子，分析各因素因子对土地价格的影响方式和影响程度，从而完善各用途园林草地基准地价修正体系。

整个工作整体思路可概括为：采集和整理资料→园林草地分类定级→划分园林草地级别→筛选地价样点→测算样点价格→测算级别基准地价→编制地价修正体系→编制成果→成果意见征询→成果听证→成果评审、验收→政府审核→公布实施→成果备案。技术路线如下图所示：

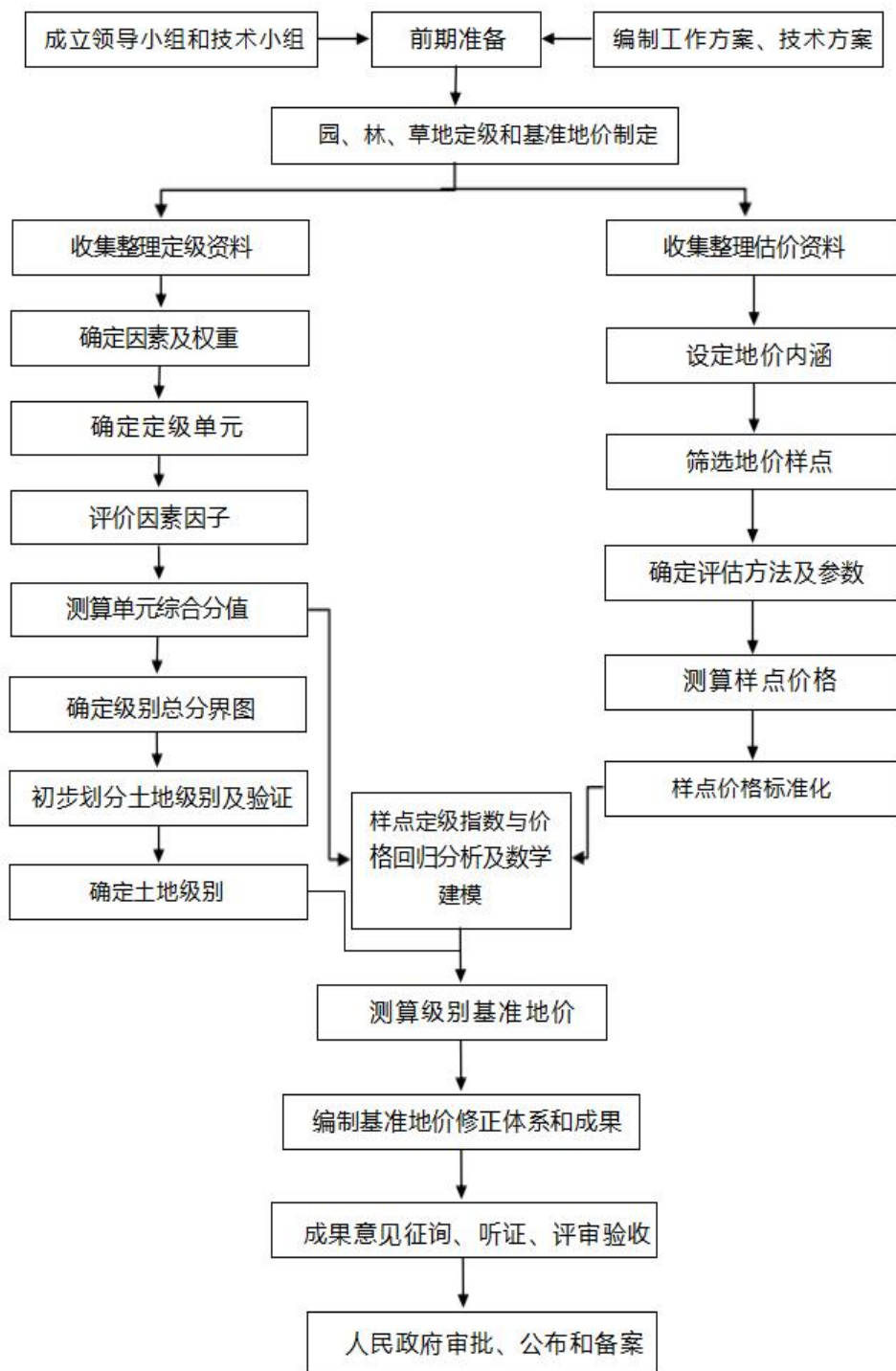


图 4-2 华宁县园地、林地、草地定级和基准地价技术路线图

五、工作组织实施

（一）前期准备（2023 年 4 月上旬～2023 年 4 月下旬）

1.根据华宁县的实际情况，结合相关技术规范、文件及技术指引，制定园地、林地、草地定级和基准地价制定工作方案和技术方案，并将其作为指导项目各项工作有序开展框架指导性文件。

2.根据工作方案、技术方案确定的资料调查收集工作总体目标，准备项目开展所需的资料调查相关表、册、清单及说明等。同时，理清调查收集的资料来源渠道，明确资料调查的具体对象及工作开展要求。

3.成立项目技术小组，组织外业调查及内业处理相关工作人员集中进行培训，将各阶段工作目标进行分解并落实到人。

4.准备项目开展过程中所需要的调查文件、表格、图件。

（二）资料收集和实地调查（2023 年 5 月上旬～2023 年 8 月下旬）

1.资料收集及整理

在华宁县自然资源局的协调配合下，主要通过发函到林业和草原局、农业农村局、统计局、水利局、交通运输局、市场监督管理局等有关部门收集，以及通过网络途径补充收集。主要包括：国土变更调查数据、县级和乡镇级统计资料（如 GDP、人口、财政收入、农牧民人均收入等信息）、土壤数据（如有效土层厚度、土壤 pH 值、有机质含量、土壤质地等）、地形数据（如开源的坡度、坡向、DEM 数据等）、区位条件数据（农贸市场、城镇政府驻地等 POI 数据、道路网等）、农业和种植业区划资料、主要河流、湖泊、水库等基本情况、主要道路情况、市场交易资料等资料、生产经营资料等。

对调查收集回来的资料，采取“先到先处理，后到后处理”的方法分批处理，对先调查的资料，及时进行归类汇总和检查，剔除异常数据；对符合要求的数据信息录入计算机，建立相应的数据表；对于样点地价信息，分类构建图层并上图标识定位、录入各种属性数据信息，并控制好样点分布的均匀性和全面性，以备随时进行资料补充调查。

表 5-1 华宁县园地、林地、草地定级资料收集情况

序号	资料名称	资料用途	来源	
1	华宁县 2022 年度国土变更调查数据库	提取定级对象	县自然资源局	
2	华宁县耕地资源质量分类数据（主要包括扩充充分类单元中的园地数据）	定级指标属性获取		省地图院（下发）
3	华宁县园地林地草地定级指标参考赋值数据（包括有效土层厚度、土壤质地、土壤 pH 值、土壤有机质含量、坡度、坡向、海拔、年均气温、年均降水量、土层厚度、土壤有机质、土壤质地、地表砾石丰度、产草量、单位面积可食牧草量）。		县林业和草原局	
4	林草生态综合监测数据			
5	森林资源规划设计调查数据			
6	森林资源“一张图”数据			
7	森林资源年度监测数据			
8	国家级和省级公益林划定成果			
9	自然保护区、自然公园范围		县自然资源局	
10	华宁县征收农用地地区片综合地价数据			
11	华宁县地上附着物和青苗补偿标准数据			
12	华宁县园地征收补偿标准、案例及相关文件			
13	华宁县林地、草地市场交易资料（承包、转让、出租、抵押、拍卖、作价入股等）、园地作物全周期投入产出资料（包括物化投入、劳动投入、管理投入、产出数据等）	样点地价评估	部分乡镇	
14	华宁县主要园地作物生产经营资料			
15	华宁县主要园地作物全周期投入产出资料（包括物化投入、劳动投入、管理投入、产出数据等）			
16	华宁县第二次土壤普查数据	定级指标属性参考	县农业农村局	
17	华宁县农业、种植业区划	指标分析和报告编写		县水利局
18	华宁县园地主要作物资料			
19	华宁县主要河流、湖泊、水库等基本情况，农业灌溉和排水概述及分布图		县交通运输局	
20	华宁县主要道路类型、宽度、起止点，高速公路出入口，交通状况及路网分布图			
21	汽车站、火车站、货运站等规模、客流、货流量资料			
22	华宁县 2020-2022 年统计年鉴			
23	华宁县 2020-2022 年各乡镇农业综合统计报表		县统计局	
24	华宁县农贸市场基本资料			
25	华宁县农贸市场经营种类、占地面积、摊位数、月租金水平等		网络补充调查	
26	华宁县园地作物产品认证资料（如绿色食品认证、有机食品认证等）			

2.外业实地调查

根据华宁县园地、林地、草地分布情况，结合自然质量状况和基础设施条件、定级和估价中的因素指标设置情况及其调查精度要求、利用状况、投入-产出与租赁情况，通过布设调查样点进行外业调研。采用抽样调查的方法，组成3个外业调查小组，对5个乡镇的10个园地、20个林地、5个草地样点进行实地调查及核实。

外业调查的实施要点如下：

- (1)外调工作前期需与县自然资源局落实外调涉及的乡镇及具体协助人员，明确本次外业调查的目的和实际内容，重点向村委会、村民解释清楚本次外业调查的目的，避免产生不必要的误会。
- (2)外调过程中重点了解各类园地、林地、草地利用的租金、投入、产出、售价等数据，并对比核实不同乡镇之间数据的差异性、真实性与有效性。
- (3)外调过程中需要筛选受访人群，优先考虑样点地块承包种植的人群，其次是当地村民及村委会。

表 5-2 华宁县园地、林地、草地定级和基准地价外业调查现场照片（部分）

	
外业调查实况图 1（草地）	外业调查实况图 2（林地）
	

外业调查实况图3（其他园地）	外业调查实况图4（林地）
	
外业调查实况图5（果园）	外业调查实况图6（果园）

（三）定级测算（2023 年 8 月上旬～2023 年 9 月下旬）

根据《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、《林地分等定级规程》（送审稿）、《云南省林地定级和基准地价制定技术方案》的要求，结合华宁县园地、林地、草地实际情况，综合考虑影响质量的自然因素、社会经济因素和区位因素的差异性，选用特尔菲法，确定定级指标及权重，建立定级指标评价体系。研究定级指标获取方法，对定级指标进行量化，并确定定级指标等级划分标准及其分值。通过计算定级单元各定级指标分值和定级单元分值，按规定方法和程序确定园地、林地、草地级别。

（四）基准地价评估（2023 年 10 月上旬～2023 年 11 月下旬）

根据《园地估价规程》（送审稿）、《林地估价规程》（送审稿）、《云南省林地定级和基准地价制定技术方案》等规程的要求，结合华宁县园地实际情况，在园地定级结果的基础上，选出具有代表性的样点，根据当地园地市场状况、基础资料及技术条件选择合适的评估方法进行评估。根据设定的地价内涵，采用合适的方法计算样点地价。根据各个用途样点的地价，确定各用途不同级别的基准地价。

（五）初步成果编制（2023 年 12 月上旬～2023 年 12 月中旬）

按要求完成园地、林地、草地成果表格汇总和相关初步成果报告编制，提交给华宁县自然资源局。

（六）成果意见征询（预计 2023 年 12 月下旬～2024 年 1 月上旬）

提交初步成果后，华宁县自然资源局通过发函方式向有关政府职能部门、各镇（乡）人民政府，对项目组提交的初步工作成果进行意见征询，汇总修改意见并反馈给项目组。由项目组根据反馈的意见，对成果进行修改完善并最终形成项目工作成果。

（七）成果听证（预计 2024 年 1 月中旬～2024 年 1 月下旬）

华宁县自然资源局按要求发布成果听证公告，确定公开听证的时间后，根据听证报名情况，同时邀请相关听证单位或个人参与听证会，召开基准地价成果听证会，广泛听取社会各界对项目成果的意见和建议，项目技术承担单位根据各位听证代表的意见和建议对成果进行修改和完善。

（八）成果评审验收（预计 2024 年 2 月上旬～2024 年 2 月下旬）

华宁县自然资源局按规定的程序逐级上报项目成果，由省级组织专家评审验收组对华宁县园地、林地、草地定级和基准地价成果进行评审验收，技术承担单位根据专家组意见对成果进行修改和完善，并提交修改完善后的成果。

（九）成果公布实施（预计 2024 年 3 月～2024 年 6 月）

项目组根据专家评审验收会反馈的意见，对成果做进一步的修改完善，并提交最终成果，同时由华宁县自然资源局上报县人民政府公布实施。

六、园地、林地、草地定级

（一）定级基本原则

1.综合分析原则

定级是对影响质量的各种因素进行综合分析，是多因素综合影响的结果。建立指标体系时应充分反映自然、社会经济、区位等综合属性。定级侧重综合质量。

2.主导因素原则

定级重点分析对园地、林地、草地质量起重要作用的因素，突出主导因素的影响。

3.定量定性相结合原则

定级以定量评价为主，对现阶段难以量化的因素进行必要的定性分析，将定性分析的结果进行量化，提高工作精度。

4.可行性原则

定级应考虑指标获取的可行性，优先利用已有的调查成果和监测数据，采用现有成果中的指标或经过简单处理可获取的指标构建定级指标体系。

5.分类原则

园地定级按照园地二级地类开展。本次定级工作的园地二级地类为果园、茶园和其他园地，[经统计](#)，华宁县无[茶园](#)。

草地定级按照草地二级地类开展。本次定级工作的草地二级地类为其他草地，无人工牧草地及天然牧草地。

（二）定级方法和技术路线

1.定级方法

园地：结合华宁县实际，本次园地定级采用因素法，通过对构成园地质量的自然因素、社会经济因素和区位因素进行综合分析，确定因素因子体系及影响权重，计算单元因素总分值，以此为依据客观划分园地级别。

林地：根据《林地分等定级规程》（送审稿）及其他相关技术资料的要求，林地定级应按不同的森林类别分别采用不同的定级方法，其中公益林（地）采用修正法定级，商品林（地）采用因素法定级。由于修正法定级需要以林地分等成果为基础，但国家尚未下发云南省林地分等成果，故根据《全国园林草地分等定级和基准地价制定技术问答》（第六期）的相关要求，本次华宁县林地统一按商

品林（地）定级方法及指标体系，采用因素法开展定级工作。因素法定级是指选取影响林地级别的自然因素、生态因素和社会经济因素，建立定级指标体系，确定因素权重与分级赋分规则，根据现有资料，结合外业调查，获取因素属性值并量化，计算定级单元综合分值，划分林地级别。

草地：结合华宁县实际，本次草地定级采用因素法，通过对构成草地质量的自然因素、牧草生产因素、生态因素和社会经济因素进行综合分析，确定因素因子体系及影响权重，计算单元因素总分值，以此为依据客观划分草地级别。

2.定级技术路线

华宁县园地、林地、草地定级采取“分县定级、县域内可比”的方式开展。

（1）建立定级指标体系

园地：按照《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、的技术规范，分别建立果园和其他园地定级指标体系；

林地：按照《林地分等定级规程》（送审稿）的技术规范和相关技术问答，统一按商品林（地）建立定级指标体系；并确定指标评价标准及权重；

草地：按照《草地分等定级规程》（送审稿）的技术规范，建立其他草地定级指标体系，并确定指标评价标准及权重；

（2）收集整理变更调查、土壤、地形、社会经济、区位、统计等定级相关资料并开展外业补充调查；

（3）确定定级单元

在 2022 年度国土变更调查成果的基础上，

园地：提取现状园地（果园和其他园地），以图斑作为定级单元；

林地：提取现状林地（乔木林地、竹林地、灌木林地、其他林地，叠加林草生态综合监测数据，将国土变更调查林地图斑细分为小班，并以小班为定级单元；

草地：提取现状其他草地，以图斑作为定级单元；

（4）综合分析影响园地、林地、草地的自然因素、社会经济因素和区位因素，对定级指标进行属性赋值和量化赋分；

（5）根据定级指标分值和权重，采用多因素加权求和法计算定级单元分值；

（6）初步评定级别，通过验证和调整，最终确定园地、林地、草地级别；

（7）汇总各级别面积，分析定级结果，编制县级园地、林地、草地定级成

果。

（三）划分定级单元

（1）**园地：**依据《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022），结合华宁县的实际情况，本次园地定级采用图斑法确定定级单元，即直接以 2022 年度国土变更调查数据中的果园、茶园、其他园地图斑作为定级单元。华宁县园地共划分 9733 个定级单元，其中果园 8850 个，其他园地 883 个。

表 6-1 华宁县园地图斑和面积统计表

单位：公顷

地类	图斑数	面积	占园地面积比例
果园	8850	17449.85	96.39%
其他园地	883	653.38	3.61%
合计	9733	18103.23	100%

（2）**林地：**根据《林地分等定级规程》（送审稿）的相关要求，采用图斑法划分定级单元。以华宁县 2022 年度国土变更调查林地图斑为基础，叠加林草生态综合监测数据，将国土变更调查林地图斑细分为小班，并以小班为定级单元。华宁县林地共划分 39364 个定级单元，其中乔木林地 25252 个，竹林地 628 个，灌木林地 13034 个，其他林地 449 个。

表 6-2 华宁县林地面积统计表

单位：公顷

地类	小班数	面积	占林地面积比例
乔木林地	25252	44112.37	80.82%
竹林地	628	269.95	0.50%
灌木林地	13034	9902.26	18.14%
其他林地	449	295.00	0.54%
合计	39364	54579.58	100%

（3）草地：

依据《草地分等定级规程》（送审稿），结合华宁县的实际情况，本次草地定级采用图斑法确定定级单元，即直接以 2022 年度国土变更调查数据中的其他草地图斑作为定级单元。华宁县草地共划分 2421 个定级单元，其中其他草地 2421

个。

表 6-3 华宁县草地面积统计表

单位：公顷

地类	图斑数	面积	占草地面积比例
其他草地	2421	3593.91	100%
合计	2421	3593.91	100%

（四）定级指标体系

（1）**园地：**按照二级地类分别选取《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）中给定的指标，按照主导性、稳定性、差异性、独立性、现实性原则，结合华宁县域范围内园地实际情况，并邀请熟悉当地园地情况的专家进行咨询论证，综合考虑现有数据资料的完备性、现势性，指标属性的可获得性，必选指标全部纳入评价体系，酌情选取备选指标。园地定级指标选取因素如下所示：

表 6-4 华宁县园地定级指标体系表

因素	因子	定级指标	二级地类			
			果园		其他园地	
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	必选	√	必选	√
		土壤 pH 值	必选	√	必选	√
		土壤有机质含量	必选	√	必选	√
		土壤质地	必选	√	必选	√
		盐渍化程度	备选	×	备选	×
	地形因子	坡度	必选	√	必选	√
		坡向	必选	√	备选	√
		海拔	—		备选	√
	水文因子	地下水位	备选	×	备选	×
社会经济因素	管理因子	水源保证率	必选	√	必选	√
		林网化程度	备选	√	备选	√
		连片程度	备选	√	备选	√
		产品认证	备选	×	备选	×
	劳作便利条件因子	劳作距离	备选	√	备选	√
		田间路网	必选	√	必选	√
		田块平整度	备选	×	备选	×
		田块大小	—		—	
区位因素	区位因子	中心城市影响度	必选	√	必选	√
		对外交通便利度	必选	√	必选	√
		道路通达度	必选	√	必选	√
		农贸市场影响度	备选	√	备选	×

说明：表格中的“—”表示该项指标不参与该类园地评价，“√”表示已选择该定级指标。

(2) 林地：根据《全国园林草地分等定级和基准地价制定技术问答（第六期）》，根据《林地分等定级规程》，林地分为公益林（地）和商品林（地），应采用不同指标体系分别定级。在实际操作中，考虑到各地公益林区划基础存在差异，本次林地定级和基准地价制定工作中，所有林地均可按商品林指标体系定级，并评估其经济价值。按照商品林（地）选取《林地分等定级规程》（送审稿）中给定的指标，按照主导性、稳定性、差异性、独立性、现实性原则，结合华宁县域范围内林地实际情况，并邀请熟悉当地林地情况的专家进行咨询论证，综合考虑现有数据资料的完备性、现势性，指标属性的可获得性，必选指标全部纳入

评价体系，酌情选取备选指标。

表 6-5 华宁县林地定级指标体系表

因素	因子	评价指标	林地	
自然因素	地形	坡度	必选	√
		坡位	必选	√
		坡向	备选	√
	土壤	土层厚度	必选	√
		腐殖质厚度	必选	√
生态因素	生产力	生产潜力系数	备选	×
社会经济因素	运输条件	可及度	必选	√
		集材距离	必选	√
		运输距离	备选	√
	经营水平	经营等级	备选	×

说明：“√”表示已选择该定级指标。

（3）草地：按照二级地类分别选取《草地分等定级规程》（送审稿）中给定的指标，按照主导性、稳定性、差异性、独立性、现实性原则，结合华宁县域范围内草地实际情况，并邀请熟悉当地草地情况的专家进行咨询论证，综合考虑现有数据资料的完备性、现势性，指标属性的可获得性，必选指标全部纳入评价体系，酌情选取备选指标。

表 6-6 华宁县草地定级指标体系表

因素	因子	评价指标	二级地类	
			其他草地	
自然因素	气候	年均气温	—	—
		年均降水量	—	—
	土壤	土层厚度	必选	√
		土壤有机质	必选	√
		土壤质地	备选	√
		地表砾石丰度	—	—
	地形	坡度	必选	√
		坡向	—	
牧草生产因素	产草量	产草量	必选	√
	牧草饲养价值	单位面积可食牧草量	—	—
	水源状况	距水源地距离	必选	√

	基础设施条件	草地围栏面积占比/ 草库伦面积占比	--	--
生态因素	生物多样性	多种生物种数量/ 物种丰富度指数	--	--
	草地退化	植被退化	--	--
		草地沙化	--	--
		草地盐渍化	--	--
社会经济因素	居民点影响度	距定居点的距离	--	--
	交通状况	道路通达度	必选	√
	人均收入	农牧民人均收入	--	--
	国内生产总值	国内生产总值	备选	√

说明：表格中的“—”表示该项指标不参与该类草地评价，“√”表示已选择该定级指标。

（4）园地、林地、草地权重值

本次华宁县园地、林地、草地定级共邀请了 20 位专家及高层次决策者进行了 2 轮打分，第一轮共发出打分表 20 份，收回 20 份，有效 20 份；第二轮共发出打分表 20 份，收回 20 份，有效 20 份，经过 2 轮打分后，最终确定华宁县园地、林地、草地定级因素因子权重值，如下表所示：

表 6-7 华宁县园地定级指标权重表

因素	因子	定级指标	二级地类	
			果园	其他园地
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	0.0896	0.0906
		土壤 pH 值	0.0693	0.0707
		土壤有机质含量	0.0808	0.0799
		土壤质地	0.0699	0.0698
	地形因子	坡度	0.0795	0.0694
		坡向	0.0704	0.0499
		海拔	--	0.0497
社会经济因素	管理因子	水源保证率	0.0896	0.0901
		林网化程度	0.0400	0.0502
		连片程度	0.0404	0.0498
	劳作便利条件因子	劳作距离	0.0505	0.0502
		田间路网	0.0804	0.0705
区位因素	区位因子	中心城市影响度	0.0798	0.0798
		对外交通便利度	0.0599	0.0600

因素	因子	定级指标	二级地类	
			果园	其他园地
		道路通达度	0.0597	0.0694
		农贸市场影响度	0.0402	--

表 6-8 华宁县林地定级指标权重表

因素	因子	评价指标	权重
自然因素	地形	坡度	0.1204
		坡位	0.0653
		坡向	0.0994
	土壤	土层厚度	0.1521
		腐殖质厚度	0.1313
社会经济因素	运输条件	可及度	0.1614
		集材距离	0.1490
		运输距离	0.1211

表 6-9 华宁县草地定级指标权重表

因素	因子	评价指标	二级地类
			其他草地
自然因素	气候	年均气温	--
		年均降水量	--
	土壤	土层厚度	0.0798
		土壤有机质	0.1500
		土壤质地	0.0894
	地形	坡度	0.1098
		坡向	--
牧草生产因素	产草量	产草量	0.2016
	牧草饲养价值	单位面积可食牧草量	--
	水源状况	距水源地距离	0.1690
生态因素	生物多样性	多种生物种数量/ 物种丰富度指数	--
	草地退化	植被退化	--
	交通状况	道路通达度	0.0794
	人均收入	农牧民人均收入	--
	国内生产总值	国内生产总值	0.1210

（五）计算定级单元分值

（1）**园地**：依据《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022），因素法中计算定级单元分值采用多因素加权求和法计算，其数学模型为：

$$C_i = \sum_{j=1}^m W_j F_{ij}$$

式中：

C_i ——第 i 个定级单元分值；

i ——定级单元编号；

m ——定级指标个数

j ——定级指标编号；

W_j ——第 j 个定级指标的权重；

F_{ij} ——第 i 个定级单元第 j 个定级指标的分值

（2）**林地**：依据《林地分等定级规程》（送审稿），因素法中计算定级单元分值采用多因素加权求和法计算，其数学模型为：

$$Q_i = \sum_{j=1}^m [W_j Q_{ij}]$$

式中：

Q_i ——第 i 个定级单元的定级综合分值；

W_j ——第 j 个定级指标的权重；

Q_{ij} ——第 i 个定级单元第 j 个定级指标的分值；

m ——定级指标总数。

（3）**草地**：依据《草地分等定级规程》（送审稿），因素法中计算定级单元分值采用多因素加权求和法计算，其数学模型为：

$$Q_i = \sum_{j=1}^m [W_j Q_{ij}]$$

Q_i ——第 i 个定级单元的定级分值；

W_j ——第 j 个定级指标的权重；

Q_{ij} ——第 i 个定级单元第 j 个定级指标的分值；

m—定级指标总数。

（六）划分级别

结合华宁县实际情况，此次采用“等间距法”来初步划分华宁县园地、林地、草地的级别，即按照定级单元总分，采用相同间距划分级别，共划分果园、茶园和其他园地为 3 个级别，林地为 3 个级别，草地为 2 个级别，其中各类用地的 1 级为定级单元分值区间最高的级别，表示综合质量最高。

（七）定级成果

（1）**园地：**按照《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、《云南省园地、林地、草地定级和基准地价制定技术方案》等规程的要求，采用因素法分别对华宁县果园和其他园地进行定级，级别范围和面积汇总情况如下所示：

表 6-10 华宁县园地级别面积统计表

单位：公顷

地类 \ 级别	1 级	2 级	3 级	合计
果园	5423.53	6089.44	5936.88	17449.85
其他园地	131.91	350.68	170.80	653.38
合计	5555.44	6440.12	6107.68	18103.23

以果园为例，华宁县果园划分为 3 个级别，反映出不同的果园质量。其中，1 级果园质量最优，具有良好的土壤、地形、管理、劳作和区位条件，面积为 5555.44 公顷，占果园总面积的 30.69%，主要集中分布在华溪镇、宁州街道的平坦地区；2 级果园质量次优，具有较好的自然条件、劳作便利和区位条件，面积为 6440.12 公顷，占果园总面积的 35.57%，主要分布在盘溪镇、华溪镇；3 级果园质量中等，各类条件相对一般，面积为 6107.68 公顷，占果园总面积的 33.74%，主要分布在盘溪镇、青龙镇、华溪镇的缓坡地区。

表 6-11 华宁县果园级别分乡镇面积统计表

单位：公顷

行政区 \ 级别	1 级	2 级	3 级	合计
盘溪镇	1565.52	3608.76	2261.37	7435.65
通红甸彝族苗族乡	156.94	505.55	1984.00	2646.49
华溪镇	2538.95	1531.16	541.55	4611.66
宁州街道	1077.64	182.34	139.43	1399.40
青龙镇	84.48	261.63	1010.53	1356.64
合计	5423.53	6089.44	5936.88	17449.85

表 6-12 华宁县其他园地级别分乡镇面积统计表

单位：公顷

行政区 \ 级别	1 级	2 级	3 级	合计
盘溪镇	1.94	76.94	2.33	81.21
通红甸彝族苗族乡	0	3.46	10.23	13.69
华溪镇	1.29	6.63	0	7.92
宁州街道	119.24	80.40	35.70	235.34
青龙镇	9.44	183.24	122.54	315.22
合计	131.91	350.68	170.80	653.38

(2) 林地：按照《林地分等定级规程》（送审稿）、《云南省林地定级和基准地价制定技术方案》等规程的要求，采用因素法对华宁县林地进行定级，各级别范围和面积汇总情况如下所示。

表 6-14 华宁县林地级别面积统计表

单位：公顷

级别	1 级	2 级	3 级	合计
面积	22305.24	25283.22	6991.12	54579.58

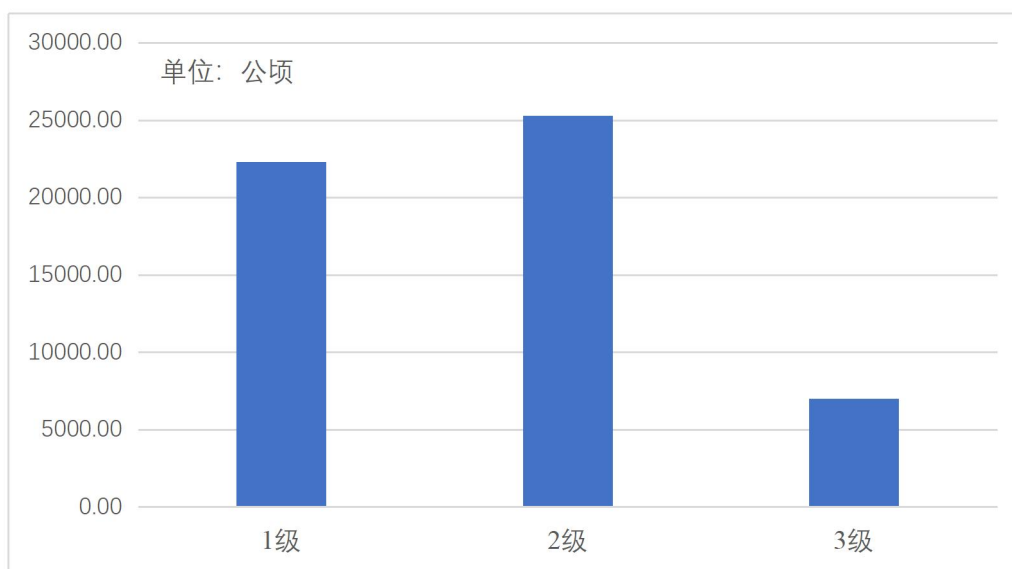


图 6-2 华宁县林地级别面积统计图

华宁县林地划分为 3 个级别，反映出不同的林地质量。其中，1 级林地质量最优，具有良好的土壤、地形和运输条件，面积为 22305.24 公顷，占林地总面积的 40.87%，主要集中分布在青龙镇、宁州街道的半坡地区；2 级林地质量次优，具有较好的土壤、地形和运输条件，面积为 25283.22 公顷，占林地总面积的 46.32%，主要分布在宁州街道、青龙镇；3 级林地质量中等，各类条件相对一般，面积为 6991.12 公顷，占林地总面积的 12.81%，主要分布在宁州街道、青龙镇。

表 6-15 华宁县林地级别分乡镇面积统计表

单位：公顷

行政区 \ 级别	1 级	2 级	3 级	合计
盘溪镇	1149.87	2009.63	353.21	3512.71
通红甸彝族苗族乡	1191.55	2405.02	456.27	4052.83
华溪镇	2629.73	4305.39	305.21	7240.33
宁州街道	3195.16	11379.25	4678.41	19252.82
青龙镇	14138.93	5183.94	1198.02	20520.89
合计	22305.24	25283.22	6991.12	54579.58

从地类分布来看，乔木林地面积最多，在各级别均有分布，其中又以 1 级和 2 级居多，面积占比分别为 46.12%和 46.32%，3 级最少，占 7.56%；竹林地总面积较少，分布在 1 级、2 级和 3 级；灌木林地同乔木林地类似，在各级别均有分布，但以 2 级和 3 级居多，面积占比分别为 46.58%和 34.54%，整体质量较乔木

林地偏低；其他林地以 3 级最多，面积占比为 57.62%，1 级最少，面积占比为 14.60%。

表 6-16 华宁县林地级别分地类面积统计表

单位：公顷

行政区 \ 级别	1 级	2 级	3 级	合计
乔木林地 (面积与占比)	20346.79	20430.84	3334.74	44112.37
	46.12%	46.32%	7.56%	100%
竹林地 (面积与占比)	45.45	158.03	66.47	269.95
	16.84%	58.54%	24.62%	100%
灌木林地 (面积与占比)	1869.92	4612.40	3419.94	9902.26
	18.88%	46.58%	34.54%	100%
其他林地 (面积与占比)	43.08	81.96	169.97	295.00
	14.60%	27.78%	57.62%	100%
合计	22305.24	25283.22	6991.12	54579.58

(3) 草地：按照《草地分等定级规程》（送审稿）、《云南省草地定级和基准地价制定技术方案》等规程的要求，采用因素法分别对华宁县天然牧草地、人工牧草地、其他草地进行定级，各二级地类级别范围和面积汇总情况如下所示。

表 6-17 华宁县草地级别面积统计表

单位：公顷

地类 \ 级别	1 级	2 级	合计
其他草地	2033.39	1560.52	3593.91
合计	2033.39	1560.52	3593.91

图 6-3 华宁县草地级别面积统计图

华宁县其他草地划分为 2 个级别，反映出不同的其他草地质量。其中，1 级其他草地质量最优，具有良好的土壤、地形、产草量、水源和交通条件，面积为 2033.39 公顷，占其他草地总面积的 56.58%，主要集中分布在宁州街道、青龙镇的平坦地区；2 级其他草地质量次之，自然条件和社会经济条件一般，面积为 1560.52 公顷，占其他草地总面积的 43.42%，主要分布在盘溪镇、通红甸彝族苗族乡。

表 6-18 华宁县其他草地级别分乡镇面积统计表

单位：公顷

行政区 \ 级别	1 级	2 级	合计
盘溪镇	230.87	876.20	1107.07
通红甸彝族苗族乡	87.94	270.29	358.23
华溪镇	8.18	177.45	185.63
宁州街道	1362.85	102.85	1465.70
青龙镇	343.55	133.73	477.28
合计	2033.39	1560.52	3593.91

七、基准地价测算

（一）估价基本原则

1. 替代原则

估价宜以相邻或类似区域的园地、林地、草地作物类型相同或相近、条件和内涵相似的园地、林地、草地价格为依据，估价结果不宜明显偏离具有替代性质、权益条件相同、同一期日的客观市场价格。

2. 合理有效利用原则

估价宜以待估园地、林地、草地在一定的社会经济条件下，最为合理有效的利用方式为前提。判断园地、林地、草地最为合理有效的利用方式通常以是否符合其自身利用条件、法律法规政策规定、规划限制及生态保护要求、市场需求等为依据。

3. 预期收益原则

估价宜以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4. 供需原则

在具备市场环境的情况下，估价宜以市场供需决定园地、林地、草地价格为依据，并充分考虑供需的特殊性和市场的地域性。

5. 贡献原则

总收益是由土地、劳动力、资本、经营管理等各种要素共同作用的结果，估价时宜充分考虑各要素对总收益的实际贡献水平，客观确定价格。

6. 变动原则

园地、林地、草地价格是由各种处于不断变化之中的价格影响因素相互作用形成的，评估中宜把握价格影响因素及价格变动规律。

7. 报酬递增递减原则

在技术不变，其他要素不变的前提下，对相同面积的土地不断追加某种要素的投入所带来的报酬的增量（边际报酬）迟早会下降，这一规律在林业生产经营中也同样存在，估价中应充分考虑。

8. 估价时点原则

估价结果是估价对象在评估时点的客观合理的价格或价值，估价的结果具有时间相关性和实效性。

（二）基准地价评估方法和技术路线

1.基准地价评估方法

华宁县园地、林地、草地基准地价评估的技术方法遵循《园地估价规程》（送审稿）、《林地估价规程》（送审稿）、《草地估价规程》（送审稿）、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）、《云南省园地、林地、草地定级和基准地价制定技术方案》等技术规范与方法，在定级成果基础上，根据华宁县市场状况、基础资料和技术条件，采用定级指数模型法进行基准地价评估，编制基准地价成果。

2.基准地价评估技术路线

通过收集整理定级资料、市场交易和投入产出等地价样点资料并开展外业补充调查，界定基准地价内涵，确定样点净收益和土地还原率，采用收益还原法计算样点地价。选用定级指数模型法，分别建立定级单元分值与定级单元地价关系模型，测算各级别基准地价，并建立基准地价修正体系，编制园地、林地、草地基准地价修正系数表和指标说明表。

（三）基准地价内涵界定

园地、林地、草地基准地价是在一定的行政区域范围内，针对特定权利、区分用地类型，以不同级别或均质地域为单位，评估并确定各级别或均质地域平均条件下于评估基准日的平均价格水平。基准地价内涵主要包括权利类型、权利年期、利用类型、估价期日、设施状况等要素。

本次园地、草地基准地价制定仅考虑土地的生产利用价值，暂不考虑地上作物的价值。林地基准地价制定包含地上附着物和定着物价值。华宁县具体价格内涵界定如下表所示：

表 7-1 华宁县园地、林地、草地基准地价内涵表

项目名称 用地类型	园地	林地	草地	备注
基准日	2023 的 1 月 1 日			
权利年期	30 年	70 年	30 年	
土地权利类型	园地承包经营权	林地承包经营权	草地承包经营权	
利用类型	果园、茶园和其他 园地	乔木林地、竹林地、 灌木林地、其他林地 和橡胶园地	天然牧草地、人工牧 草地、其他草地	
基础设施条件	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	按照种植经济林（桉 树）的种植条件，设 定宗地外道路通达	牧草地宗地外道路 通达且有水源保障， 宗地内有基本排水 与灌溉设施；其他草 地宗地外道路通达	
地上附着物和 定着物状况	仅考虑土地的生产 利用价值，暂不考 虑地上作物的价值	包含地上附着物和 定着物价值； 优势树种：	仅考虑土地生产利 用价值，暂不考虑地 上作物的价值	

（四）样点地价评估

1. 确定土地还原率

还原率是将净收益还原为价格的比率，其实质是一种投资收益率。采用安全利率加风险调整值法来确定华宁县园地、林地、草地土地还原率。

2. 样点地价计算

市场交易样点，区分承包、转让、出租、抵押、作价出资（入股）等交易类型，按照《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）的规定，采用市场比较法、收益还原法评估样点地价。投入产出样点，按照《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）的规定，采用收益还原法进行地价测算。

（五）基准地价测算

根据定级成果中的定级单元，将有样点地价的定级单元及其分值选择出来，作为建立模型的基本数据，分别建立华宁县园地、林地、草地定级单元分值与定级单元地价关系模型，并计算所有定级单元地价，采用算术平均的方法，分别确定华宁县园地、林地、草地级别基准地价。

（六）基准地价评估成果

华宁县园地基准地价在 1.5~2.2 万元/亩之间，平均为 1.75 万元/亩；林地基准地价在 1.4~0.8 万元/亩之间，平均为 1.18 万元/亩；草地基准地价在 0.64~0.46 万元/亩之间，平均为 0.56 万元/亩。平均基准地价最高的是园地，其次是林地，最低的为草地。园地、林地、草地各二级地类级别基准地价情况如下所示：

表 7-3 华宁县园地、林地、草地基准地价统计表

用地类型	利用类型	基准地价			面积 (公顷)	所占比例 (%)
		级别	元/m ²	万元/亩		
园地	果园	1 级	33.00	2.20	5423.53	31.08
		2 级	27.00	1.80	6089.44	34.90
		3 级	24.00	1.60	5936.88	34.02
		合计	--	--	17449.85	100.00
	其他园地	1 级	31.50	2.10	131.88	37.34
		2 级	25.50	1.70	50.59	14.32
		3 级	22.50	1.50	170.76	48.34
		合计	--	--	353.23	100.00
林地	商品林	1 级	21.00	1.40	22305.24	40.87
		2 级	16.50	1.10	25283.22	46.32
		3 级	12.00	0.80	6991.12	12.81
		合计	--	--	54579.58	100.00
草地	其他草地	1 级	9.60	0.64	2033.39	56.58
		2 级	6.90	0.46	1560.52	43.42
		合计	--	--	3593.91	100.00

备注：华宁县县域内无茶园，林地价格内涵为商品林价格；华宁县县域草地中仅有其他草地。

八、成果应用

1.华宁县园地、林地、草地基准地价体系完善与定时更新对运行市场机制配置土地资源及合理利用、实现资产经营最大效益具有十分重要的作用，并且有利于园地、林地、草地土地市场的建立，对于尽快建立城乡土地统一管理的机制具有十分重要的作用。

2.促进园地、林地、草地的流转，规范管理和市场化。随着土地市场的不断完善和发展，其使用权、承包权及经营权等流转逐渐增多且复杂化，合理的应用基准地价成果，能促进园地、林地、草地合理流转，可以做到按质定价、公平合理。此外，基准地价成果将为园地、林地、草地管理和市场的规范化奠定坚实的基础。

3.园地、林地、草地基准地价制定和定时更新一方面有助于显化维护资产，为实现土地资产的利益最大化，为土地资产管理及土地市场建设提供依据；另一方面有助于保护交易双方的权益提供保障，可规范交易秩序，使交易信息公开化、透明化。

4.建立及完善园地、林地、草地基准地价体系能够为今后转让、出租、抵押等价值评估行为提供参考，并为租赁、转让、转租等流转行为提供科学合理的指导价格。

5.摸清园地、林地、草地家底，为实现资源动态管理和自然资源清查工作提供基础数据支撑，为促进资源管理向数量、质量与生态保护并重转变提供基础支撑，实现数量、质量上的综合管理，达到可持续的生态保护。

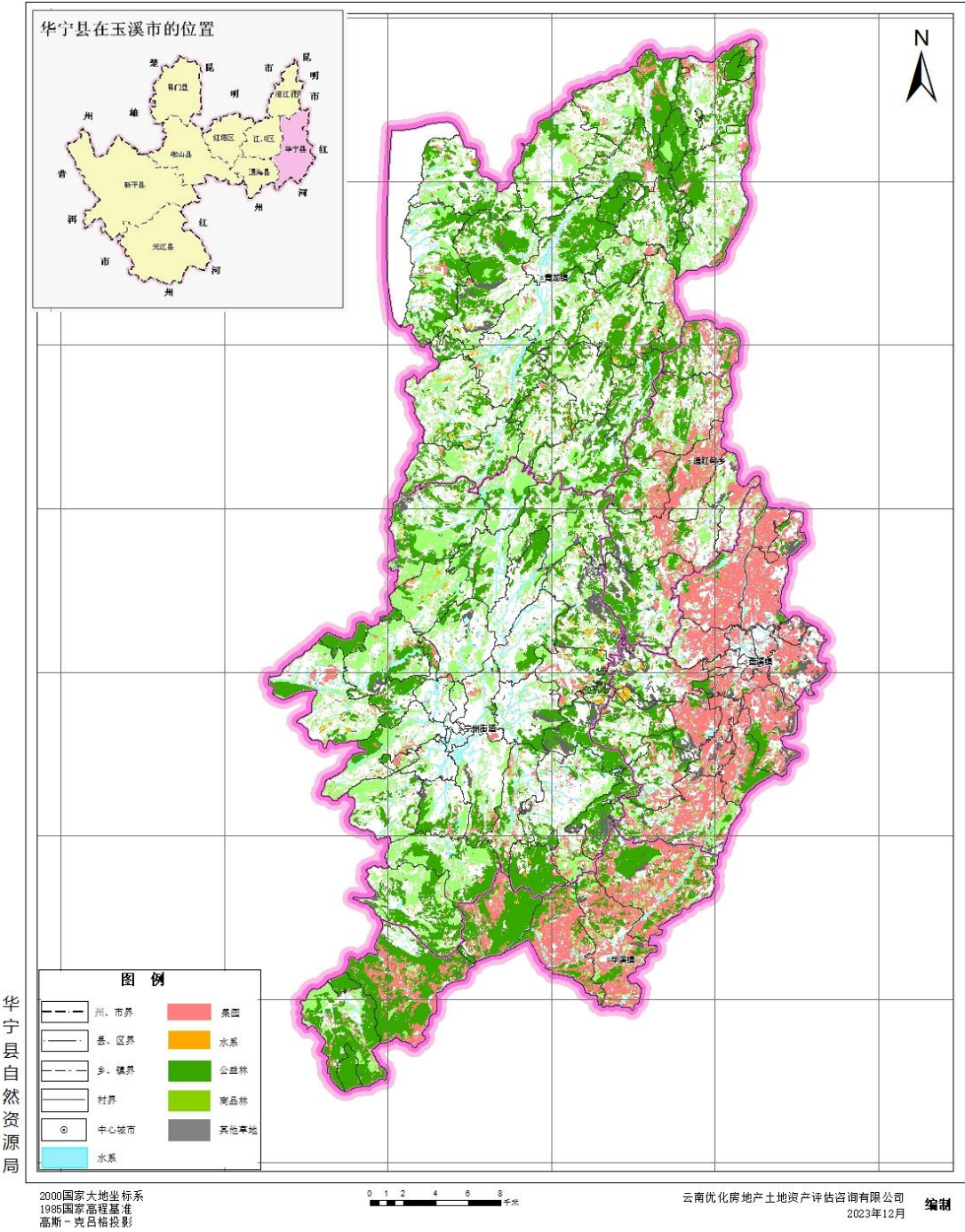
6.为今后修编国土空间规划提供园地、林地、草地的数量、质量、布局及各单元的自然利用及经济属性信息等，且为生态红线划定调整提供参考。

7.进一步完善自然资源政府公示价格体系，为推进自然资源资产核算提供依据和参考。

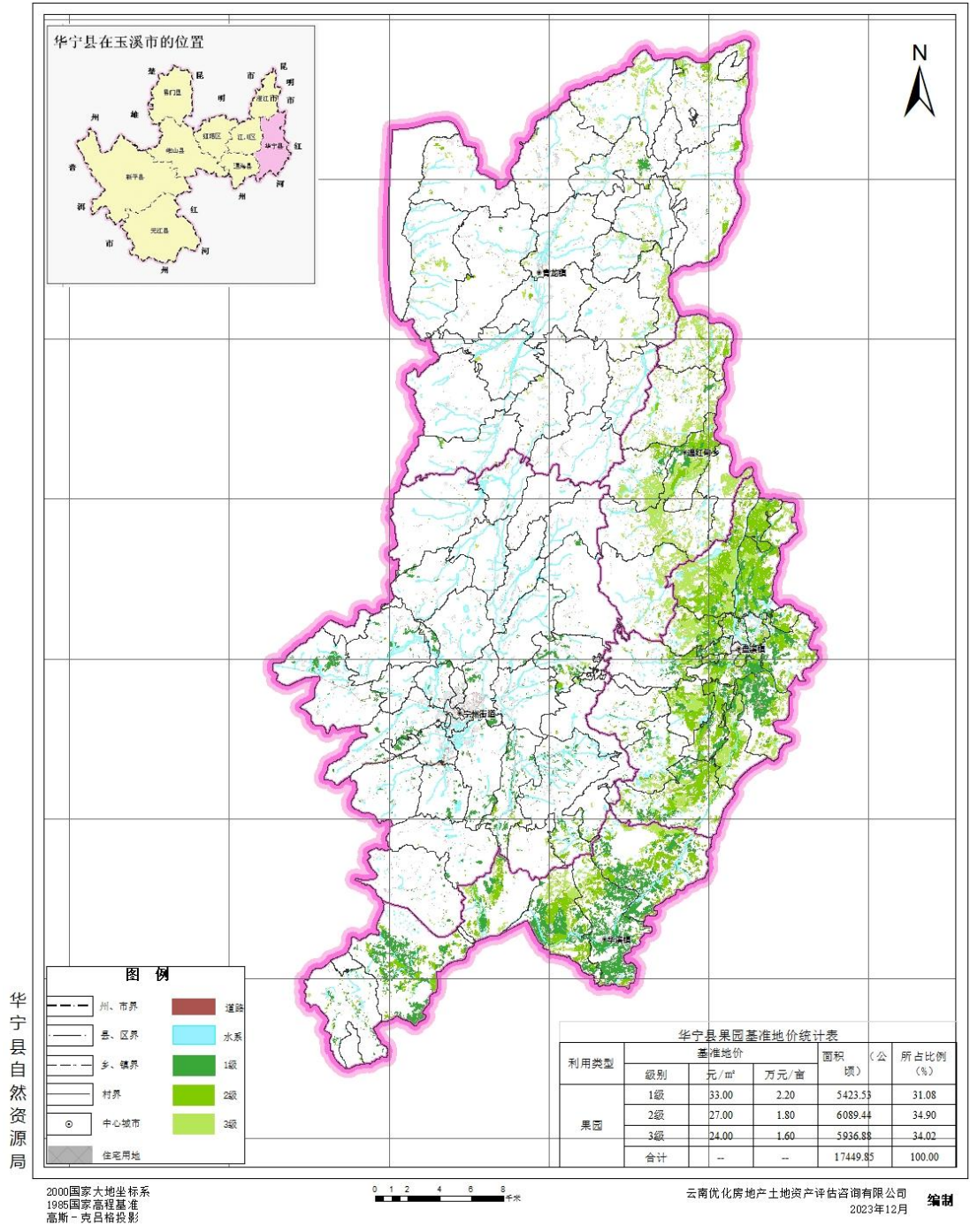
附图

- 1.评估范围图
- 2 果园级别和基准地价图；
- 3.其他园地级别和基准地价图；
- 4.林地级别和基准地价图；
- 5.其他草地级别和基准地价图。

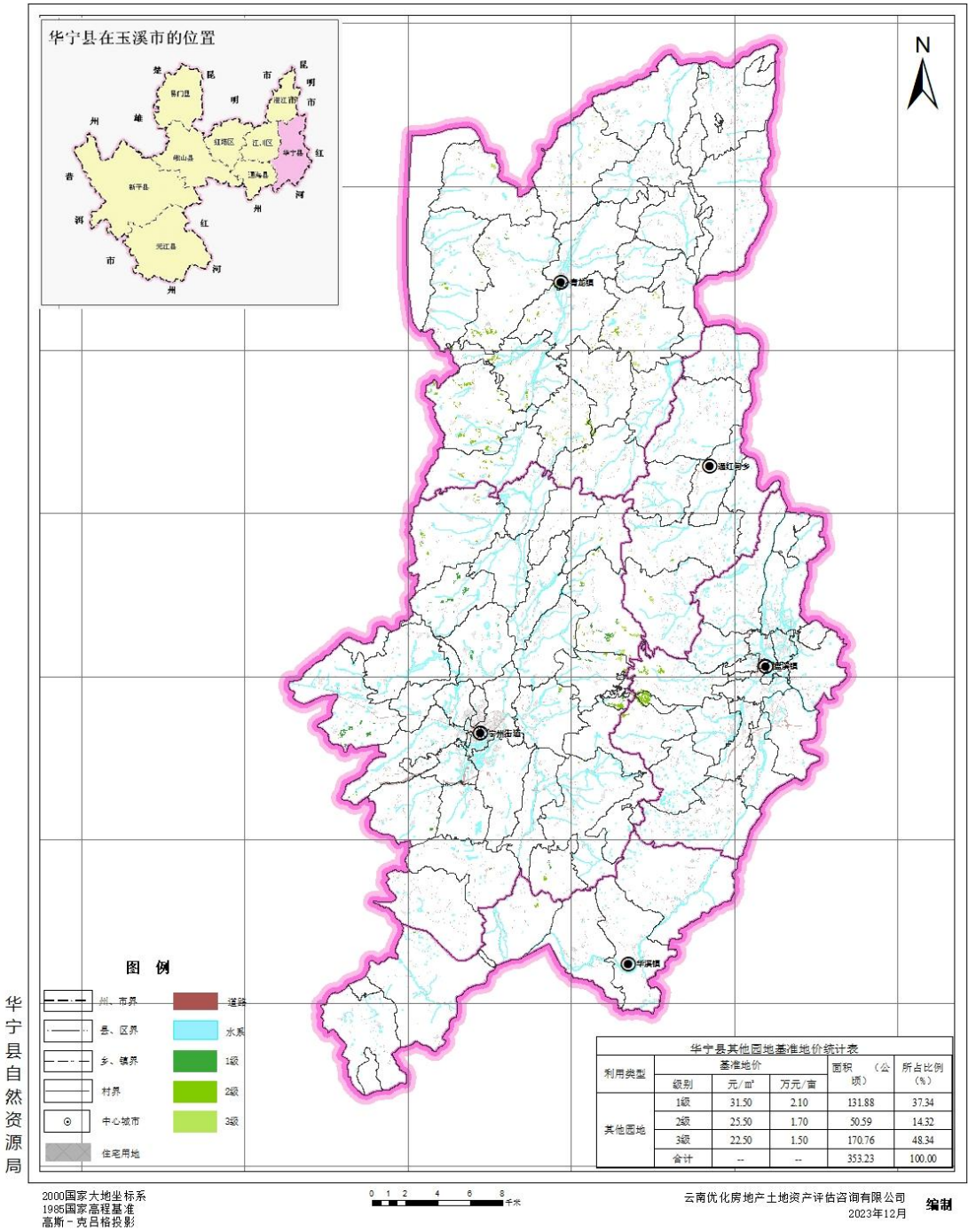
华宁县园、林、草地定级和基准地价评估范围图



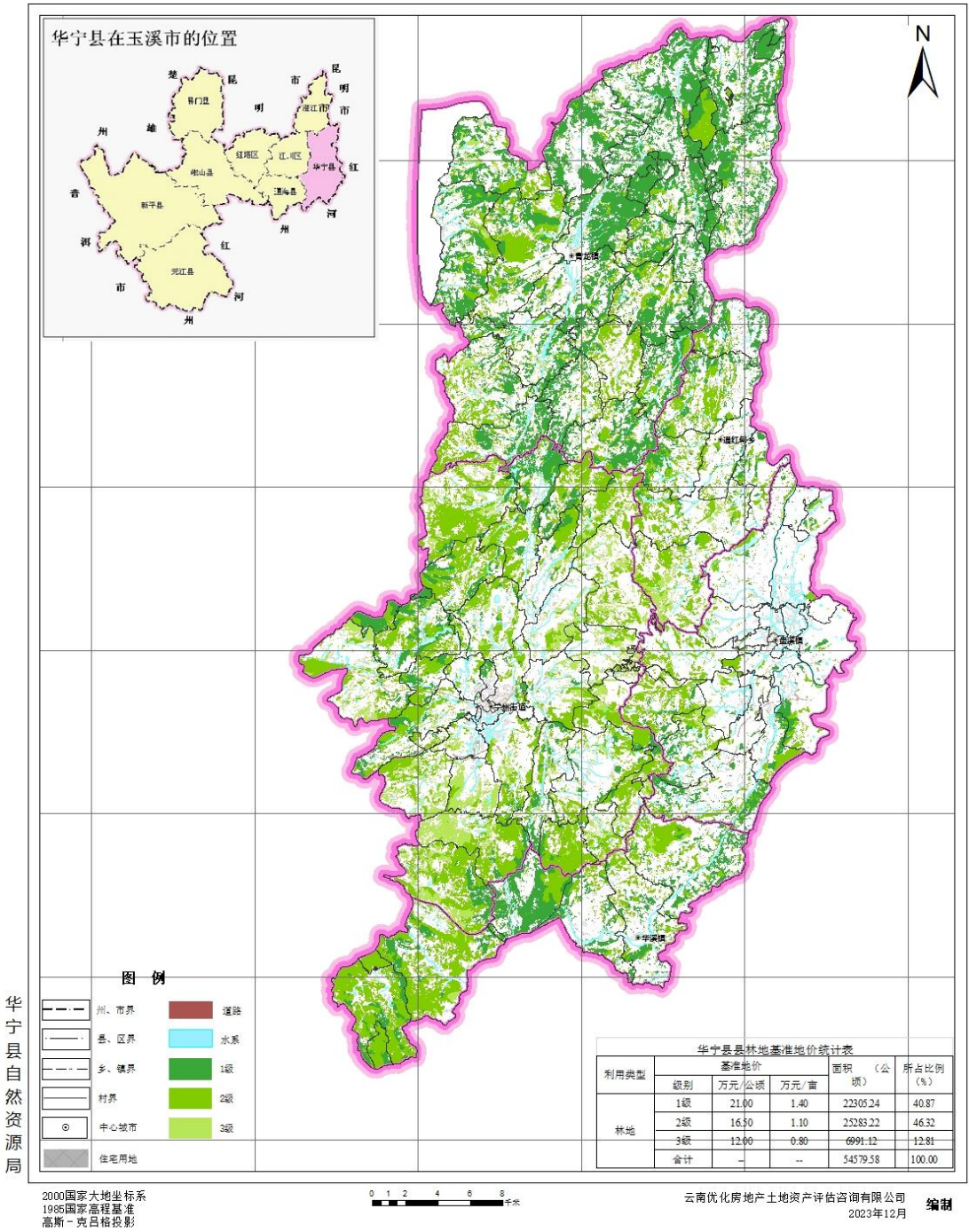
华宁县果园级别和基准地价图（初步成果）

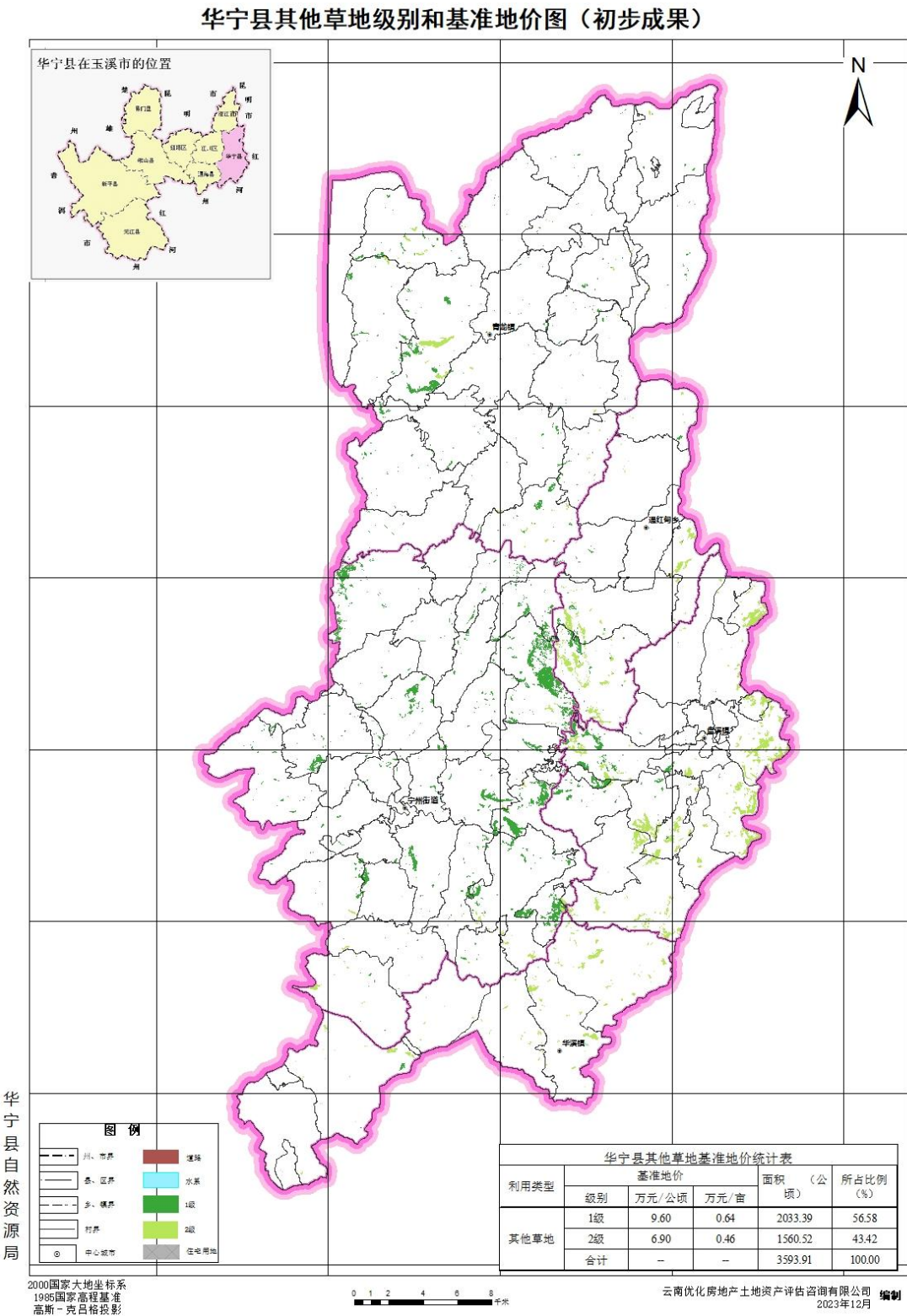


华宁县其他园地级别和基准地价图（初步成果）



华宁县林地级别和基准地价图（初步成果）





华宁县自然资源局