

江门市江海区园、林、草地定级与基准地价 制订项目成果

一、工作范围

本次园地、林地、草地基准地价均采用 2021 年度国土变更调查成果作为工作底图。根据江海区 2021 年度国土变更调查数据统计，园地基准地价评估范围面积为 571.47 公顷，其中果园 305.76 公顷、其他园地 265.71 公顷；林地基准地价评估范围面积为 573.24 公顷；草地基准地价评估范围面积为 205.35 公顷。

二、基准地价内涵

园、林、草地基准地价是政府根据需要针对不同级别或不同均质地域，按照不同用地类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。本次江海区园、林、草地基准地价的评估用途主要为园地、林地、草地三种用地类型，具体基准地价内涵如下：

园地：不同园地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施的园地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 30 年的集体园地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有园地出让使用权平均价格。

表 2-1 江海区园地基准地价内涵表

基本要素	内涵	
价格种类	经济价值（不含地上附着物）	
市场特征	正常市场水平	
权利类型	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
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
设施状况	宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施	

林地：不同林地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域道路通达、宗地内有集材道路的林地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 70 年的集体林地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有林地出让使用权平均价格。

表 2-2 江海区林地基准地价内涵表

基本要素		内涵设定	
价格种类		经济价值（含地上林木）	
市场特征		正常市场水平	
权利类型		集体-承包经营权	国有-出让使用权
权利年期		承包经营权 70 年	出让使用权 50 年
地上林木 状况 (南方丘陵 区)	优势树种	桉树	
	亩均株数	142	
	树种龄组	成熟林（6-7 年）	
	主伐年龄	6 年	
估价期日		2023 年 1 月 1 日	
设施状况		宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路	

草地：不同草地级别在正常市场条件、主要利用条件下，宗地所在区域通路，宗地内土地较平整的草地设施状况下，估价期日为 2023 年 1 月 1 日，年期为 30 年的集体草地承包经营权平均价格和年期为 50 年的国有草地出让使用权平均价格。

表 2-3 江海区草地基准地价内涵表

基本要素		内涵设定	
价格种类		经济价值（不含地上附着物）	
市场特征		正常市场水平	
权利类型		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
估价期日		2023 年 1 月 1 日	
设施状况		宗地所在区域通路、宗地内土地较平整	

三、级别基准地价

表 3-1 江海区园地基准地价结果表

级别	果园基准地价				其他园地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格		集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	51.45	3.43	66.75	4.45	51.15	3.41	66.15	4.41
二级	43.50	2.90	56.40	3.76	42.75	2.85	55.20	3.68
三级	37.65	2.51	48.75	3.25	37.05	2.47	47.85	3.19

表 3-2 江海区林地基准地价结果表

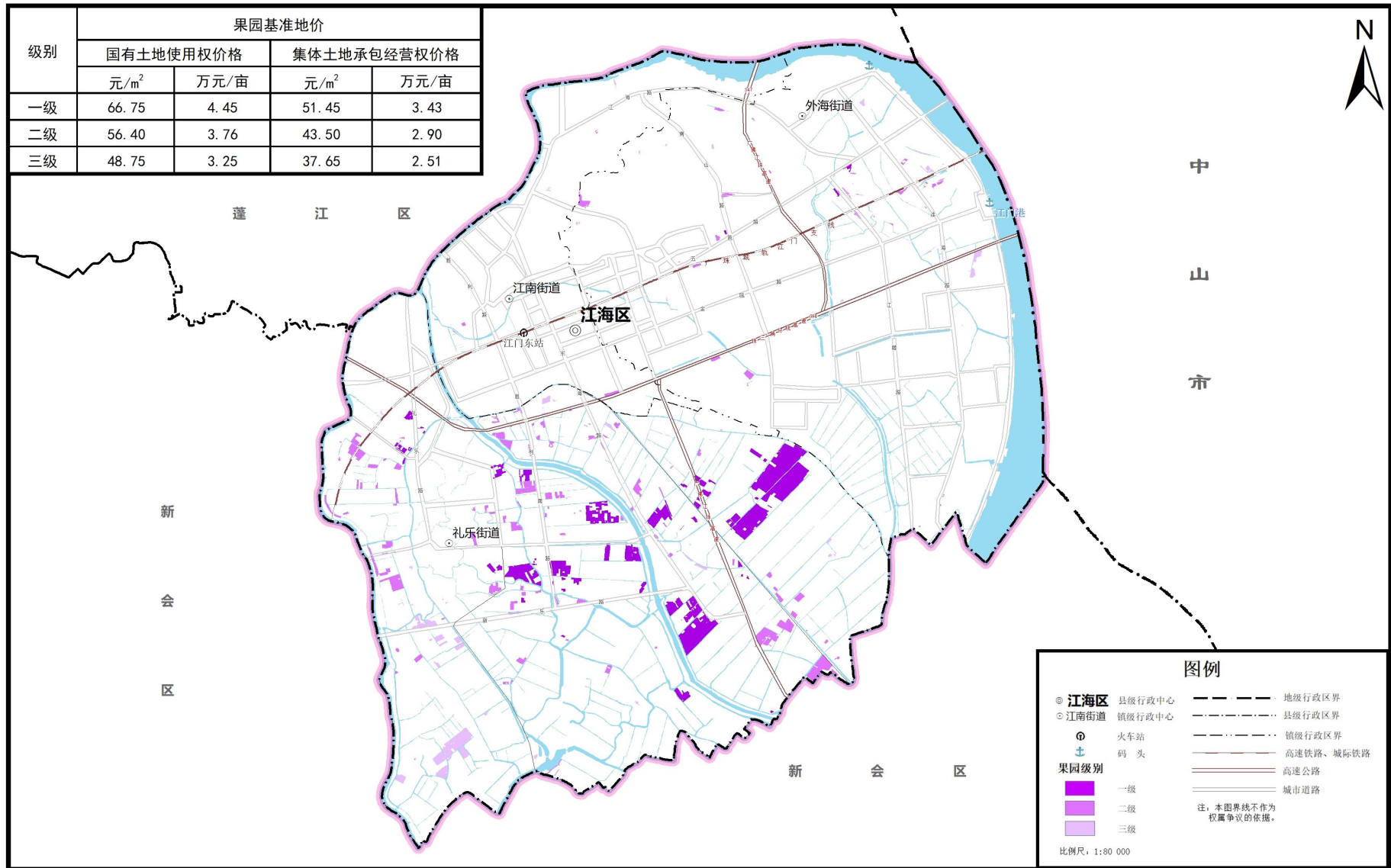
级别	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	30.60	2.04	31.50	2.10
二级	24.90	1.66	25.35	1.69
三级	22.80	1.52	23.25	1.55

表 5-6 江海区草地基准地价结果表

级别	草地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	20.55	1.37	27.45	1.83
二级	15.90	1.06	21.30	1.42

江门市江海区果园定级与基准地价图

《江门市江海区园、林、草地定级与基准地价制订项目》成果图集



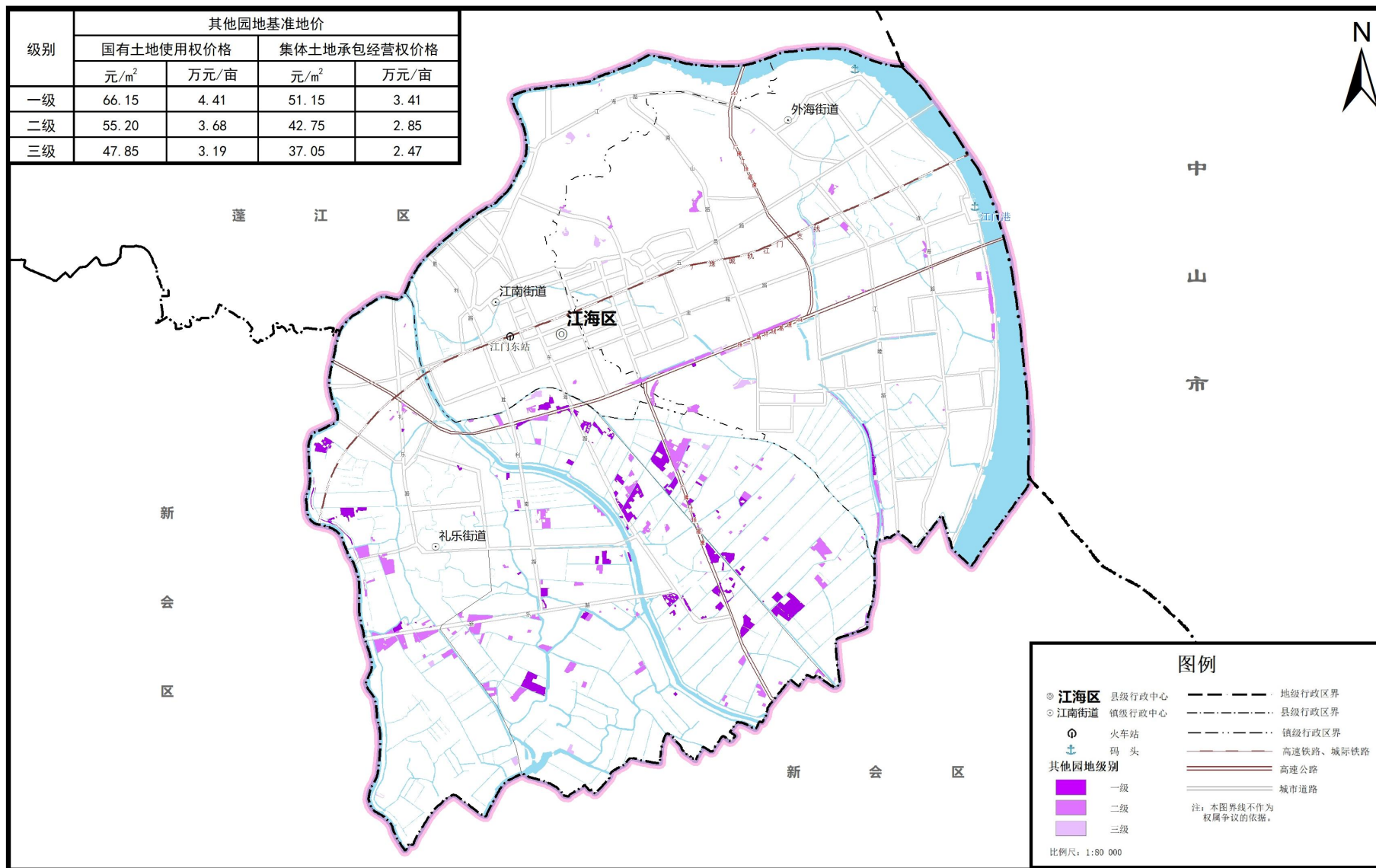
2000国家大地坐标系
1980国家高程基准

审图号：粤JS（2024）017号

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 制图
二〇二四年七月

江门市江海区其他园地定级与基准地价图

《江门市江海区园、林、草地定级与基准地价制订项目》成果图集



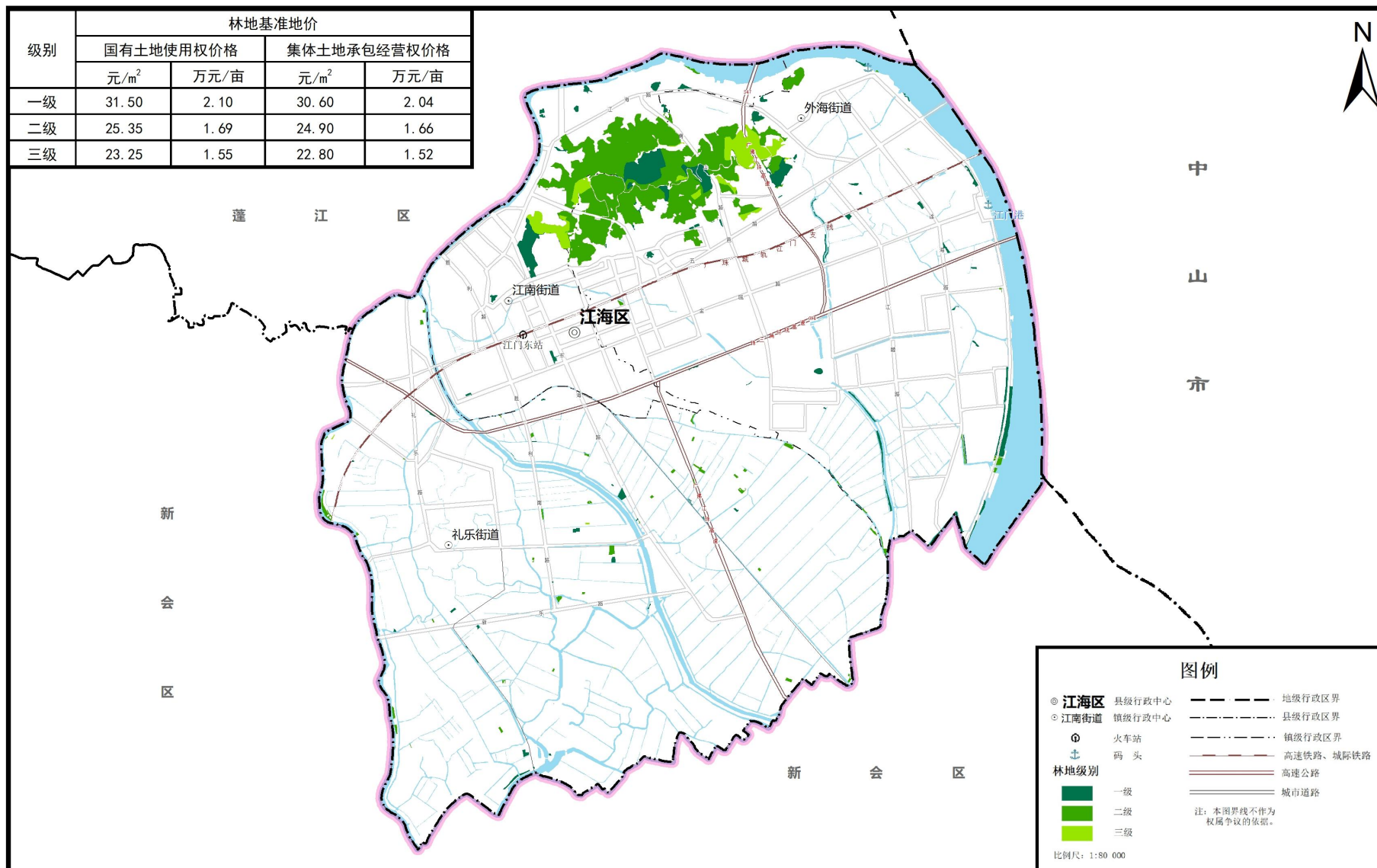
2000国家大地坐标系
1980国家高程基准

审图号：粤JS（2024）017号

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 制图
二〇二四年七月

江门市江海区林地定级与基准地价图

《江门市江海区园、林、草地定级与基准地价制订项目》成果图集



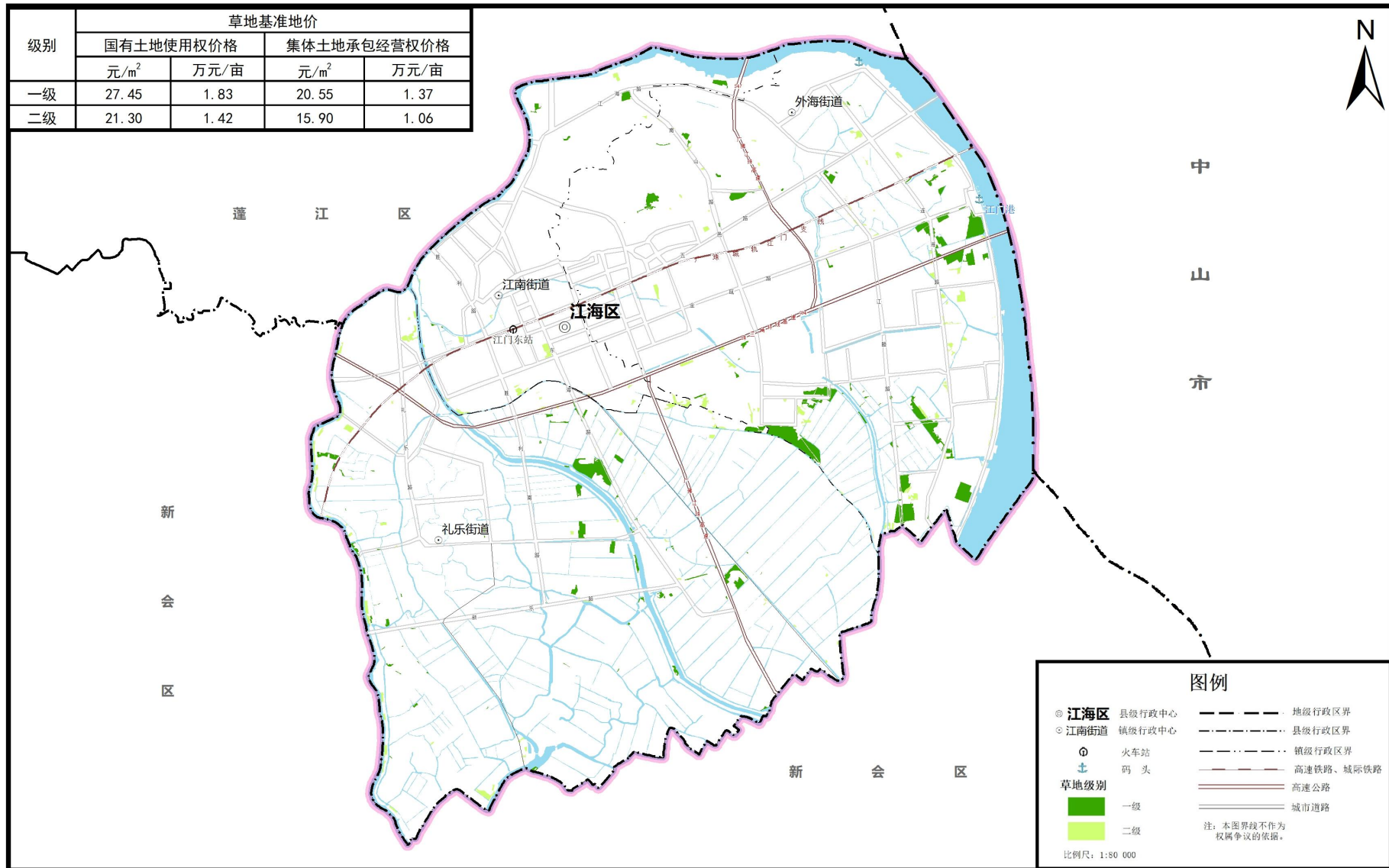
2000国家大地坐标系
1980国家高程基准

审图号：粤JS（2024）017号

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 制图
二〇二四年七月

江门市江海区草地定级与基准地价图

《江门市江海区园、林、草地定级与基准地价制订项目》成果图集



2000国家大地坐标系
1980国家高程基准

审图号：粤JS（2024）017号

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 制图
二〇二四年七月