

佛冈县人民政府文件

佛府〔2021〕44号

佛冈县人民政府关于公布实施佛冈县 2020 年 集体农用地基准地价的通知

各镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

《佛冈县 2020 年集体农用地基准地价评估成果》已经县政府第十五届 81 次常务会议讨论通过，现予以公布。



佛冈县人民政府
2021年6月2日

佛冈县 2020 年集体农用地基准地价评估成果

一、工作对象与范围

根据《广东省国土资源厅关于做好我省集体农用地基准地价制订发布加强农用地价格评估管理工作的通知》（粤国土资利用发〔2017〕99号）附件中工作任务要求的范围，本次佛冈县集体农用地项目工作对象为全县的集体农用地（含可调整地类），具体包括集体耕地、园地、林地、坑塘水面，佛冈县农用地（含可调整地类）分布见下表：

佛冈县集体农用地及宜农面积汇总表

（单位：公顷）

集体农用地	110524.79	占比
①耕地	11557.53	10.46%
水田	9568.73	82.79%
水浇地	89.48	0.77%
旱地	1899.32	16.43%
合计	11557.53	100%
②园地	15995.55	14.47%
果园	15960.69	99.78%
茶园	18.46	0.12%
其他园地	16.40	0.10%
合计	15995.55	100%
③林地	81145.64	73.42%

有林地	80863.94	99.65%
灌木林地	56.86	0.07%
其他林地	224.84	0.28%
合计	81145.64	100%
④草地	432.80	0.39%
人工牧草地	432.80	100.00%
⑤水域及水利设施	1393.27	1.26%
坑塘水面	1393.27	100.00%

二、基准地价内涵

农用地基准地价是指县政府根据需要针对农用地不同级别或不同均质地域，按照集体农用地不同利用类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。土地质量等级和土地价格是动态的，随着时间变化，影响土地因素随之变化，地价也会变动。因此，必须把基准地价评估成果确定到一个统一日期上，以保证各样点地价和成果具有可比性。集体农用地基准地价期日定为 2020 年 1 月 1 日。

本次公布基准地价用地类型为集体农用地，地类划分标准参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）与佛冈县实际地类分布情况，定为耕地、园地、林地、坑塘水面四类，具体基准地价内涵如下：

1. 价格类型

集体农用地基准地价为地面地价。

2. 估价期日

估价期日为 2020 年 1 月 1 日。

3. 基本设施状况

根据各集体农用地地类的农业生产需求进行设置。

4. 土地经营年期

土地承包经营权年期：集体耕地、集体园地、集体坑塘水面为 30 年，集体林地为 70 年；经营权年期：集体耕地、集体园地、集体林地、集体坑塘水面均为 1 年。

5. 土地使用权类型

集体农用地土地使用权（承包经营权与经营权）。

根据以上基本原则，确定佛冈县集体农用地及宜农未利用地的基准地价内涵为：

佛冈县集体耕地基准地价内涵设定为：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路、通电、水源供给有保障、有基本灌溉设施及排水条件，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，耕作制度为两年五熟（“早稻-晚稻-甘薯>早稻-晚稻”），基准作物设定为早稻、晚稻、甘薯，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 30 年下的集体土地承包经营权平均价格及土地使用年期为 1 年下的集体土地经营权平均价格。

佛冈县集体园地基准地价内涵设定为：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，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施，在正常市场条件，基准作物设定为橘、荔枝，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 30 年下的集体土地承包经营权平均价格及土地使用年期为 1 年下的集体土地经营权平均价格。

佛冈县集体林地基准地价内涵设定为：土地级别的平均开发程度宗地红线外通路，宗地内有集材道路，在正常市场条件，基

准作物设定为桉树、松树、毛竹，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 70 年下的集体土地承包经营权平均价格及土地使用年期为 1 年下的集体土地经营权平均价格。

佛冈县集体坑塘水面基准地价内涵设定为：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，有排水及引水条件，宗地内大小适中、形状较规则，在正常市场条件，基准作物设定为四大家鱼，土地估价期日为 2020 年 1 月 1 日，土地使用年期为 30 年下的集体土地承包经营权平均价格及土地使用年期为 1 年下的集体土地经营权平均价格。

三、基准地价成果

佛冈县 2020 年集体农用地各用途级别基准地价

级别		一级	二级	三级	四级
耕地 (承包经营权)	元/平方米	33.98	29.41	27.07	23.36
	万元/亩	2.27	1.96	1.81	1.56
耕地 (经营权)	元/平方米	2.04	1.83	1.67	1.29
	万元/亩	0.14	0.12	0.11	0.086
园地 (承包经营权)	元/平方米	22.04	19.32	17.51	15
	万元/亩	1.47	1.29	1.17	1
园地 (经营权)	元/平方米	1.35	1.15	1.05	0.89
	万元/亩	0.09	0.08	0.07	0.06
林地 (承包经营权)	元/平方米	13	11.49	10.66	9.44
	万元/亩	0.87	0.77	0.71	0.63
林地 (经营权)	元/平方米	0.21	0.19	0.17	0.16
	万元/亩	0.014	0.013	0.011	0.01
坑塘水面 (承包经营权)	元/平方米	28.27	25.62	23.52	19.9
	万元/亩	1.88	1.71	1.57	1.33
坑塘水面 (经营权)	元/平方米	1.72	1.51	1.39	1.18
	万元/亩	0.11	0.1	0.093	0.079

