

东莞市园、林、草基准地价及其他农用地 基准价评估范围、评估对象及地价内涵

一、评估范围及评估对象

本次东莞市园、林、草基准地价制定及其他农用地基准地价更新项目的评估范围为东莞市全部行政辖区范围，即东莞市南城街道、东城街道、石碣镇、石龙镇等32个镇街和松山湖（生态园）、滨海湾新区，共计34个行政辖区范围。评估对象为以东莞市2021年国土变更调查数据为基础，提取出东莞市现有的农用地（不分权属），包括园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地、坑塘水面及设施农用地，面积合计为97188.21公顷。具体分布情况详见下图表：

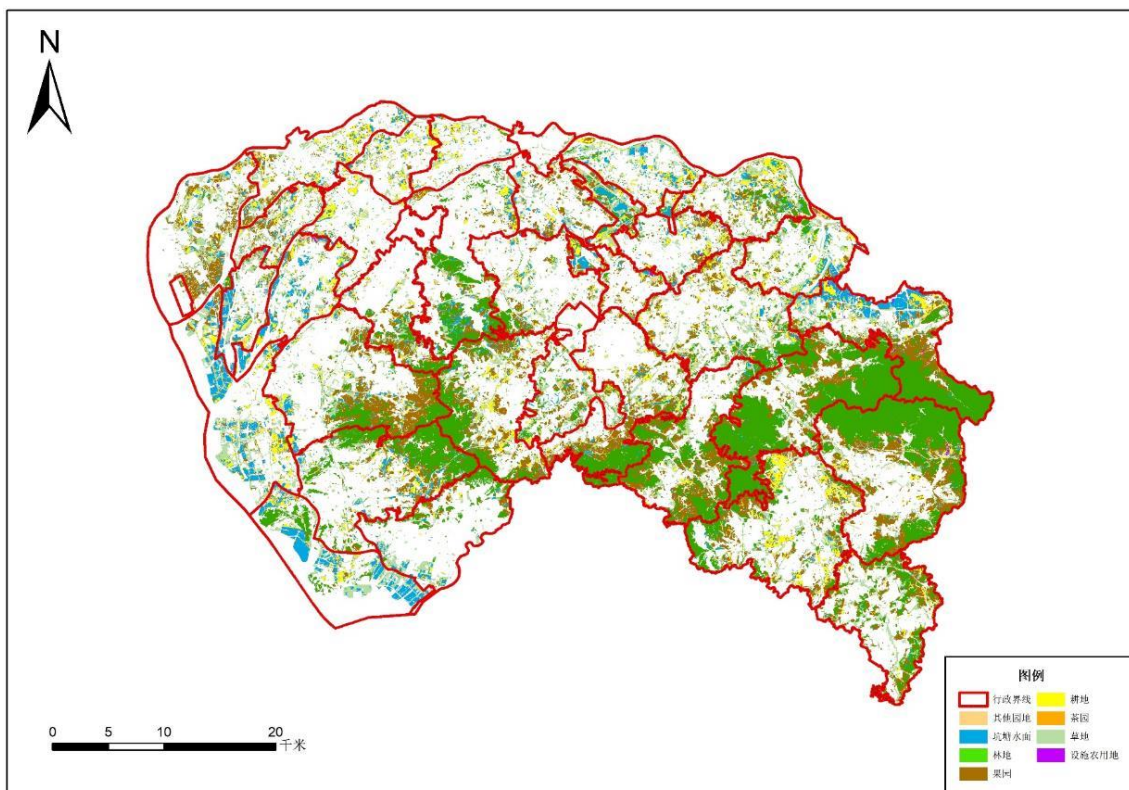


图1 东莞市园、林、草基准地价制定及其他农用地基准地价评估范围图

二、地价内涵

（一）国有农用地基准地价内涵

①国有园地（果园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定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，代表国有园地（果园）各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

②国有园地（茶园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定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，代表国有园地（茶园）各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

③国有园地（其他园地）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定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，代表国有园地（其他园地）各级别在 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

④国有林地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达，代表国有林地各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

⑤国有草地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，平均利用条件下需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达，代表国有草地各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

⑥国有耕地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中，代表国有耕地各级别在土地使用年期为 **50 年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

⑦国有坑塘水面基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常

情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则，代表国有坑塘水面各级别在土地使用年期为**50年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

⑧国有设施农用地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的农业生产制度下，设定宗地外道路通达，宗地内实现通电、有基本的通水与排水设施，代表国有设施农用地各级别在土地使用年期为**50年条件下的国有出让使用权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

（二）集体农用地基准地价内涵

①集体园地（果园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定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，代表集体园地（果园）各级别在土地承包经营权年期为**30年条件下的集体土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

②集体园地（茶园）基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定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，代表集体园地（茶园）各级别在土地承包经营权年期为**30年条件下的集体土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

③集体园地（其他园地）基准地价内涵：土地在估价期日 2023 年 1 月 1 日平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定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，代表集体园地（其他园地）各级别在土地承包经营权年期为**30年条件下的集体土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

④集体林地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度，设定宗地外道路通达，代表集体林地各级别在土地承包经营权年期为**70年条件下的集体土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

⑤集体草地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，平均利用条件下需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路

通达，代表集体草地各级别在土地承包经营权年期为**30年条件下的集体土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

⑥集体耕地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中，代表集体耕地各级别在土地承包经营权年期为**30年条件下的集体土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

⑦集体坑塘水面基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则，代表集体坑塘水面各级别在土地承包经营权年期为**30年条件下的集体土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

⑧集体设施农用地基准地价内涵：土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜性的农业生产制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与灌溉设施，代表集体设施农用地各级别在土地承包经营权年期为**30年条件下的集体土地承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

表1 东莞市农用地基准地价内涵表

农用地类型	园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地、坑塘水面及设施农用地		
土地权利类型	国有出让使用权、集体土地承包经营权		
土地使用权年期	国有出让使用权年期：50年		
	集体土地承包经营权年期：集体园地（果园、茶园、其他园地）、集体草地、集体耕地、集体坑塘水面及集体设施农用地均为30年、集体林地70年		
基本设施状况	园地	果园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定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。
		茶园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定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。
		其他园地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定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。
	林地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达。	
	草地	平均利用条件下需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。	
	耕地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。	
	坑塘水面	按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，设定宗地外道路通达且有水源保障、宗地内实现通电、有基本的排水与引水设施、大小适中、形状规则。	
	设施农用地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的农业生产制度下，设定宗地外道路通达，宗地内实现通电、有基本的通水与排水设施。	
估价期日	2023年1月1日		

注：1.耕地包含了水田、水浇地和旱地。本轮现场踏勘发现水田、水浇地和旱地在利用现状上并无太大差异，均以种植蔬菜为主且通过分析国土变更调查成果，旱地极少存在成片集聚，大部分为零星穿插于水田（含水浇地）中，相互交错，旱地与相邻水田（含水浇地）定级因素及外部设施之间的差异不大。故本次耕地不区分水田、水浇地、旱地。

2.特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场，即集体经济组织内部成员间流转。