

郎溪县园地林地草地定级与基准地价 制定项目

征
求
意
见
稿

郎溪县自然资源和规划局
安徽地源不动产咨询评估有限责任公司
二零二三年十二月

目 录

一、项目背景.....	1
二、工作意义.....	1
三、工作依据.....	2
四、工作开展情况.....	5
五、土地定级与基准地价制定成果	13
（一）工作范围与对象的确定	13
（二）土地定级成果	15
1、园地级别确定结果.....	15
2、林地级别确定结果.....	15
3、草地级别确定结果.....	16
（三）定级结果分析	16
1、空间分布状况.....	16
2、与现行农用地定级成果衔接性分析	20
（四）基准地价成果	23
1、基准地价内涵.....	23
2、基准地价确定.....	24
（五）基准地价成果分析	24
1、与现行农用地基准地价成果衔接性分析	24
2、与其他城市基准地价成果对比分析	25

郎溪县园地林地草地定级与基准地价制定 项目成果

一、项目背景

根据《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）、《安徽省自然资源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》（皖自然资用函〔2023〕23 号）等文件要求，各地应规范有序开展园地林地草地定级和基准地价制定工作，以 2021 年度国土变更调查数据为底图，按照园地林地草地分等定级和估价技术规程与标准，在我省园地林地草地分等工作成果的基础上，以 2023 年 1 月 1 日为基准日完成园地林地草地定级和基准地价制定工作。

为响应和落实相关文件要求，经郎溪县人民政府同意，郎溪县自然资源和规划局于 2023 年 7 月组织开展了本次郎溪县园地林地草地定级与基准地价制定工作。本次评估范围为郎溪县行政区范围，包括建平镇（包括郎川街道、郎步街道、钟桥街道）、十字镇、涛城镇、梅渚镇、新发镇、飞鲤镇、毕桥镇、凌笪镇、姚村镇。

二、工作意义

开展园地林地草地定级与基准地价制定工作，完善政府公示价格体系，是建立城乡统一基准地价的核心基础，是贯彻自然资源资产产权制度改革和有偿使用的要求，是落实资源高效利用和科学监管的前提条件，也是显化园地林地草地资产资源价值的价值手段。开展园地林地草地定级与基准地价评估工作，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。

三、工作依据

（一）法律法规及相关文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）；
- 5、《中华人民共和国草原法》（2021 年修订）；
- 6、《中华人民共和国农村土地承包法》（2018 年修正）；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年修订）；
- 8、《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）；
- 9、《安徽省自然资源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》（皖自然资用〔2023〕23 号）。

（二）技术依据

- 1、《自然资源分等定级通则》（TDT1060-2021）；
- 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、《林地分等定级技术规范》（T/CREVA3101-2021）；
- 5、《林地估价技术规范》（T/CREVA1101-2021）；
- 6、《草地分等定级技术规范》（T/CREVA3102-2021）；
- 7、《草地估价技术规范》（T/CREVA1102-2021）；
- 8、林地、草地分等定级规程（送审稿）；
- 9、园地、林地、草地估价规程（送审稿）；
- 10、《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234 号）；

- 11、《国家林草生态综合监测评价技术规程》;
- 12、《全国园林草地分等定级技术问答》(一至八期)。

(三) 其他依据

- 1、《郎溪县 2021 年度国土变更调查数据》;
- 2、《郎溪县园地、林地、草地分等成果数据》;
- 3、《郎溪县 2020 年、2021 年度林草综合监测成果数据》;
- 4、《郎溪县农用地定级与基准地价成果》(2021 年);
- 5、项目人员在外业调查中收集的其他资料。

(四) 技术路线

本次工作按照“先定级，后估价”的总体技术思路。具体如下：

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)、《林地分等定级技术规范》(T/CREVA3101-2021)、《草地分等定级技术规范》(T/CREVA3102-2021)等要求，以 2021 年国土变更调查成果为工作底图，分析郎溪县园地林地草地分布现状及利用状况，在全面收集影响园地、林地和草地质量的因素因子资料的基础上，采用因素法分别建立园地、林地和草地定级因素因子指标体系并确定其权重。根据不同用地类型因素因子的相似性和差异性分别确定园地、林地和草地指标分级标准及其分值，确定定级单元定级指数。采用总分频率曲线法、等间距法等方法初步划分土地级别。根据土地市场交易资料和专家评议等多种方法互相验证，最终确定园地、林地和草地级别。

其次，按照《农用地估价规程》(GB/T28406-2012)、《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021)、《林地估价技术规范》(T/CREVA1101-2021)、《草地估价技术规范》(T/CREVA1102-2021)等要求，结合园地、林地和草地定级成果，根据外业调查收集到的园

地、林地和草地地价样点信息，进行样点筛选工作，采用适宜的方法测算样点地价，确定级别基准地价。

最后，通过市场交易价格资料、定级指数模型等分别验证园地、林地和草地级别基准地价。

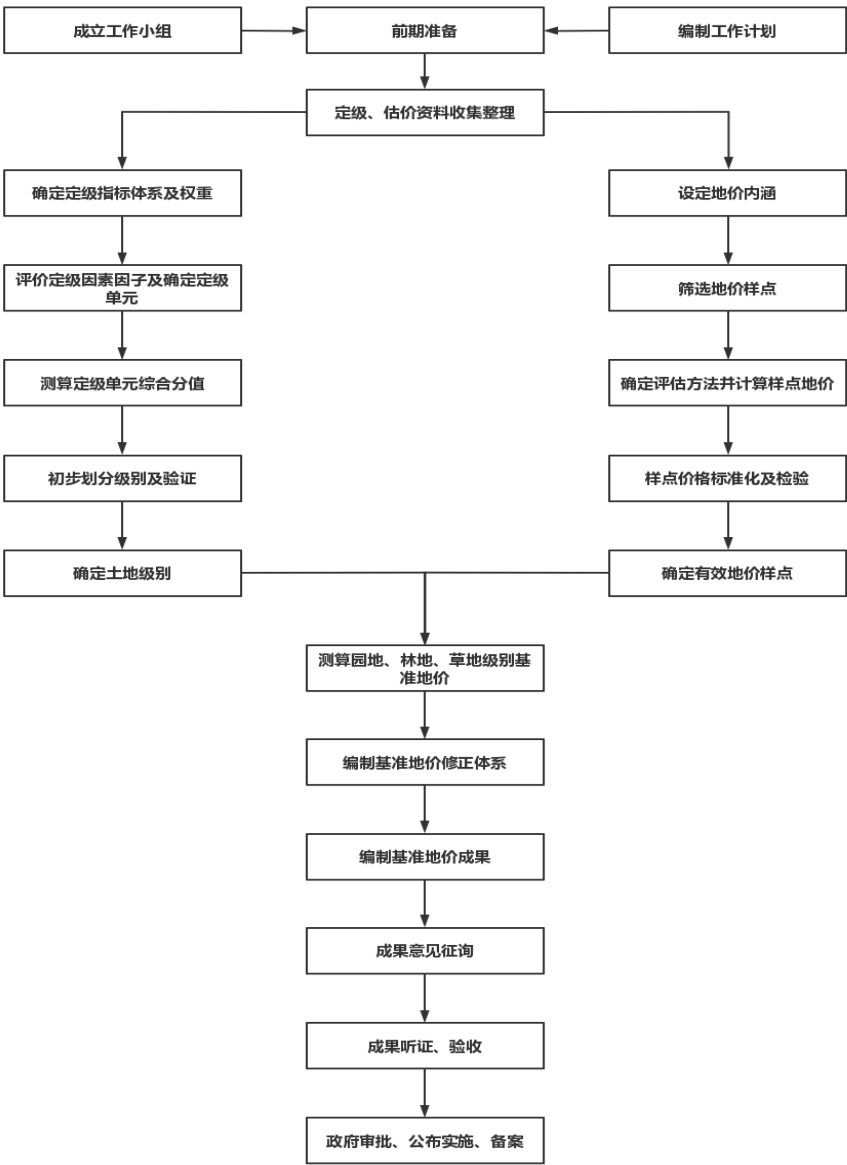


图 1 园地林地草地定级与基准地价制定技术路线图

四、工作开展情况

（一）项目招标。2023 年 7 月初，确定编制单位，签订项目合同。

（二）基础数据收集。2023 年 7 月上旬,根据省自然资源厅统一部署，收集了郎溪县 2021 年国土变更调查数据、郎溪县园地、林地、草地分等成果数据和 2020、2021 年度林草综合监测成果数据等基础数据。

（三）指标体系上报审核。2023 年 7 月中旬，根据省自然资源厅统一部署，结合郎溪县园地林地草地分布状况、利用现状等，编制了园地、林地、草地定级因素因子指标体系，并于 2023 年 7 月 27 日通过省国土空间规划研究院审核。郎溪县园地林地草地定级因素因子指标体系具体如下。

表 1 郎溪县园地定级因素因子指标体系结果表

因素	因子	定级指标	选择结果		
			果园	茶园	其他园地
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	√	√	√
		土壤 pH 值	√	√	√
		土壤有机质含量	√	√	√
		土壤质地	√	√	√
	地形因子	坡度	√	√	√
		坡向	√	√	√
		海拔	--	√	√
社会经济因素	管理因子	水源保证率	√	√	√
		林网化程度	√	√	√
		连片程度	×	√	×
	劳作便利条件因子	劳作距离	√	√	√
		田间路网	√	√	√
		田块平整度	√	√	√
		田块大小	√	√	√
区位因素	区位因子	中心城市影响度	√	√	√
		对外交通便利度	√	√	√
		道路通达度	√	√	√

备注：表格中“√”表示确定选择，“×”表示该项指标不作选择，“--”表示该项指标不参与该类园地评价。

表 2 郎溪县林地定级因素因子指标体系结果表

因素	因子	定级指标	选择结果
自然因素	地形	坡度	√
		坡位	√
		坡向	√
	土壤	土层厚度	√
		腐殖质厚度	√
生态因素	生产力	生产潜力系数	√
社会经济因素	运输条件	可及度	√
		集材距离	√
		运输距离	√
	经营等级	经营等级	√

表 3 郎溪县草地定级因素因子指标体系结果表

草地类型	因素	因子	定级指标	选择结果
其他草地	自然因素	土壤	土层厚度	√
			土壤有机质	√
			土壤质地	√
	社会经济因素	地形	坡度	√
		产草量	产草量	√
		水源状况	距水源地距离	√
		交通状况	道路通达度	√

（四）指标权重确定。2023 年 8 月 18 日，郎溪县自然资源和规划局邀请各镇、各街道、各相关县直单位开展“郎溪县园地林地草地定级与基准地价制定项目因素因子权重打分会”。会后，项目组根据打分结果进行汇总分析，形成郎溪县园地林地草地定级指标权重结果。

（五）内业处理。2023 年 8 月至 10 月，依据规程规范，结合《园地定级指标获取方法》《林地定级指标获取方法》《草地定级指标获取方法》进行内业处理，确定园地林地草地各因素因子指标等级划分标准及其分值。同时，依据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第六期）》（8 月下发），“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”。项目组成员及时对工作进行调整，同步修改林地定级的技术路线和方法，将商品林地和公益林地进行统一定级和基准地价评估。

（六）指标权重及等级划分标准上报审核。2023 年 11 月，根据

省自然资源厅统一部署，上报郎溪县园地林地草地定级指标权重、等级划分标准及其分值成果，并于 11 月 22 日通过省国土空间规划研究院审核。

（七）初步成果编制。2023 年 11 月至 12 月，根据内业处理结果进行实地查勘，核实与验证级别划分的合理性；同时对郎溪县各类农用地投入产出效益、土地流转情况等进行调查，初步形成了园地林地草地土地级别与基准地价成果。

（八）成果论证。2023 年 12 月 22 日，郎溪县自然资源和规划局组织相关股室、中心、所对初步成果进行论证并提出修改意见。

表 4 郎溪县园地（果园）定级指标、权重、等级划分标准及其分值表

定级因素	因素权重	定级因子	因子权重	定级指标	指标权重	划分标准及分值				
						100 分	80 分	60 分	40 分	20 分
自然因素	0.3222	土壤因子	0.1764	有效土层厚度	0.0454	>100cm	--	80-100cm	--	≤80cm
				土壤 pH 值	0.0389	5-6	4-5	--	6-7	7-8
				土壤有机质含量	0.0545	>30g/kg	20-30g/kg	--	10-20g/kg	≤10g/kg
				土壤质地	0.0376	砂壤土	砂质土	--	黏质土	砾质土
		地形因子	0.1458	坡度	0.0828	6~15°	≤6°	--	15~25°	>25°
				坡向	0.0630	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
社会经济因素	0.2666	管理因子	0.1235	水源保证率	0.0704	≤10%	10%~30%	--	30%~60%	>60%
				林网化程度	0.0531	>20%	--	5%-20%	--	≤5%
		劳作便利因子	0.1431	劳作距离	0.0447	≤200m	--	200-400m	--	>400m
				田间路网	0.0364	>1%	--	--	≤1%	--
				田块平整度	0.0346	≤2m	--	2-5m	--	>5m
				田块大小	0.0274	>50 亩	20-50 亩	5-20 亩	2-5 亩	≤2 亩
区位因素	0.4112	区位因子	0.4112	中心城市影响度	0.2213	>40	30-40	20-30	10-20	≤10
				对外交通便利度	0.0946	>50	40-50	30-40	20-30	≤20
				道路通达度	0.0953	80-100	60-80	40-60	20-40	0-20

注：1.指标权重之和=因子权重之和=1；2.权重保留 4 位小数；3.如无明确规定，则分级界限下舍上不含。

表 5 郎溪县园地（茶园）定级指标、权重、等级划分标准及其分值表

定级因素	因素权重	定级因子	因子权重	定级指标	指标权重	划分标准及分值				
						100 分	80 分	60 分	40 分	20 分
自然因素	0.3274	土壤因子	0.1969	有效土层厚度	0.0413	>100cm	--	80-100cm	--	≤80cm
				土壤 pH 值	0.0646	4-5	5-6	--	6-7	7-8
				土壤有机质含量	0.0632	>30g/kg	20-30g/kg	--	10-20g/kg	≤10g/kg
				土壤质地	0.0278	砂壤土	砂质土	--	砾质土	黏质土
		地形因子	0.1305	坡度	0.0531	6~15°	15~25°	--	>25°	≤6°
				坡向	0.0485	半阳坡	阳坡	平地	半阴坡	阴坡
				海拔	0.0289	>200m	--	--	≤200m	--
社会经济因素	0.2557	管理因子	0.0988	水源保证率	0.047	≤10%	10%~20%	--	20%~30%	>30%
				连片程度	0.0332	>200 公顷	50~200 公顷	20~50 公顷	5~20 公顷	≤5 公顷
				林网化程度	0.0186	>30%	20%-30%	10%-20%	5%-10%	≤5%
		劳作便利因子	0.1569	劳作距离	0.052	≤100m	100-300m	300-500m	500-800m	>800m
				田间路网	0.0449	>3%	--	1%-3%	--	≤1%
				田块平整度	0.0341	≤5m	--	5-15m	--	>15m
				田块大小	0.0259	>50 亩	20-50 亩	5-20 亩	2-5 亩	≤2 亩
区位因素	0.4169	区位因子	0.4169	中心城市影响度	0.1794	>40	30-40	20-30	10-20	≤10
				对外交通便利度	0.1478	>50	40-50	30-40	20-30	≤20
				道路通达度	0.0897	80-100	60-80	40-60	20-40	0-20

注：1.指标权重之和=因子权重之和=1；2.权重保留 4 位小数；3.如无明确规定，则分级界限下含上不含。

表 6 郎溪县园地（其他园地）定级指标、权重、等级划分标准及其分值表

定级因素	因素权重	定级因子	因子权重	定级指标	指标权重	划分标准及分值				
						100 分	80 分	60 分	40 分	20 分
自然因素	0.3096	土壤因子	0.1873	有效土层厚度	0.0517	>100cm	--	80-100cm	--	≤80cm
				土壤 pH 值	0.0331	5-6	4-5	--	6-7	7-8
				土壤有机质含量	0.0677	>30g/kg	20-30g/kg	--	10-20g/kg	≤10g/kg
				土壤质地	0.0348	砂壤土	砂质土	--	黏质土	砾质土
		地形因子	0.1223	坡度	0.0719	6~15°	≤6°	--	15~25°	>25°
				坡向	0.0504	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
社会经济因素	0.2642	管理因子	0.0996	水源保证率	0.066	≤10%	--	10%~30%	--	>30%
				林网化程度	0.0336	>20%	--	5%-20%	--	≤5%
		劳作便利因子	0.1646	劳作距离	0.0637	≤200m	--	200-400m	--	>400m
				田间路网	0.0365	>1%	--	--	≤1%	--
				田块平整度	0.0381	≤2m	--	2-5m	--	>5m
				田块大小	0.0263	>50 亩	20-50 亩	5-20 亩	2-5 亩	≤2 亩
区位因素	0.4262	区位因子	0.4262	中心城市影响度	0.2046	>40	30-40	20-30	10-20	≤10
				对外交通便利度	0.1178	>50	40-50	30-40	20-30	≤20
				道路通达度	0.1038	80-100	60-80	40-60	20-40	0-20

注：1.指标权重之和=因子权重之和=1；2.权重保留 4 位小数；3.如无明确规定，则分级界限下舍上不含。

表 7 郎溪县林地定级指标、权重、等级划分标准及其分值表

定级因素	因素权重	定级因子	因子权重	定级指标	指标权重	划分标准及分值				
						100 分	80 分	60 分	40 分	20 分
自然因素	0.3057	地形	0.167	坡度	0.0619	≤5°	5-15°	15-25°	25-35°	>35°
				坡位	0.0436	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
				坡向	0.0615	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
		土壤	0.1387	土层厚度等级	0.0648	厚层土	--	中层土	--	薄层土
				腐殖质厚度	0.0739	阔叶林	针阔混交林	针叶林	竹林	灌木林、其他
生态因素	0.1817	生产力	0.1817	生产潜力系数	0.1817	>3.5	2.5-3.5	1.5-2.5	1-1.5	≤1
社会经济因素	0.5126	运输条件	0.3791	可及度	0.0896	1	--	2	--	3
				集材距离	0.1337	≤0.5km	0.5-1km	--	1-2km	>2km
				运输距离	0.1558	>0.8	0.6-0.8	0.4-0.6	0.2-0.4	≤0.2
		经营水平	0.1335	经营等级	0.1335	1（好）	--	2（一般）	--	3（差）

注：1.指标权重之和=因子权重之和=1；2.权重保留 4 位小数；3.如无明确规定，则分级界限下含上不含。

表 8 郎溪县草地（其他草地）定级指标、权重、等级划分标准及其分值表

定级因素	因素权重	定级因子	因子权重	定级指标	指标权重	划分标准及分值				
						100 分	80 分	60 分	40 分	20 分
自然因素	0.3944	土壤	0.2691	土层厚度	0.0803	>80	--	50-80	--	≤50
				土壤有机质	0.1108	>30g/kg	20-30g/kg	--	10-20g/kg	≤10g/kg
				土壤质地	0.078	砂壤土	--	黏质土	--	砾质土
		地形	0.1253	坡度	0.1253	<5	[5,15)	[15,25)	[25,35)	≥35
社会经济因素	0.6056	产草量	0.1104	产草量	0.1104	0	--	--	--	--
		水源状况	0.2778	距水源地距离	0.2778	0-50m	--	50-200m	--	>200m
		交通状况	0.2174	道路通达度	0.2174	80-100	60-80	40-60	20-40	0-20

注：1.指标权重之和=因子权重之和=1；2.权重保留 4 位小数；3.如无明确规定，则分级界限下含上不含。

五、土地定级与基准地价制定成果

（一）工作范围与对象的确定

本次工作范围为郎溪县行政区范围,包括建平镇(包括郎川街道、郎步街道、钟桥街道)、十字镇、涛城镇、梅渚镇、新发镇、飞鲤镇、毕桥镇、凌笪镇、姚村镇。

本次工作对象依据 2021 年度国土变更调查数据为基础,以园地、林地、草地现状图斑为依据确定。根据郎溪县 2021 年国土变更调查成果数据显示,郎溪县园地面积为 102.73km²,其中果园 3.05km²、茶园 84.91km²、其他园地 14.77km²;林地面积 330.791km²;草地 3.47km²,均为其他草地。

表 9 郎溪县园地林地草地面积统计表

一级类	二级类	面积 (平方公里)	合计 (平方公里)
园地	果园	3.05	102.73
	茶园	84.91	
	其他园地	14.77	
林地		330.79	330.79
草地	其他草地	3.47	3.47
合计		436.99	436.99

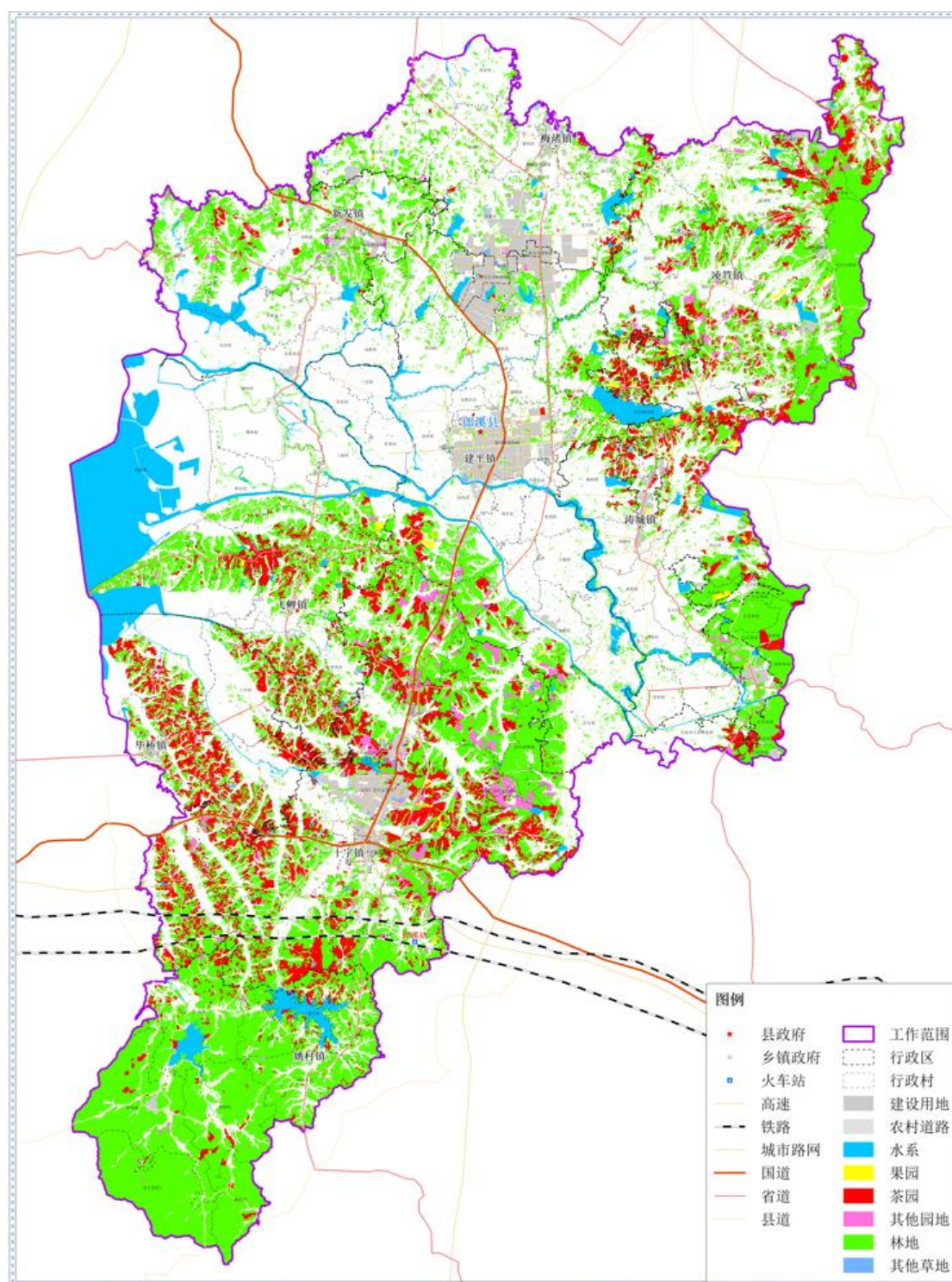


图 2 郎溪县园地林地草地定级工作范围图

（二）土地定级成果

根据文件要求，园地、草地按照二级地类定级，林地按照一级地类定级。

按照园地林地草地分等定级和估价技术规程与标准，本次采用因素法进行定级，依据前期工作过程中确定的园地林地草地定级指标体系权重、等级划分标准及其分值成果确定园地（果园、茶园和其他园地）、林地和草地（其他草地）作用分值，采用总分频率曲线法、等间距法等方法初步确定土地级别，并利用市场交易资料进行验证。各类型定级成果如下：

1、园地级别确定结果

依据各类型园地指标分值计算结果，采用等间距法确定级别分值界限，最终将茶园划分为 3 个级别，果园和其他园地划分为 2 个级别。具体结果见下表。

表 10 郎溪县园地级别分值及面积统计表

单位：km²

一级类	二级类		一级地	二级地	三级地	合计
园地	果园	分值区间	(67,100]	[0,67]	/	/
		级别面积	2.07	0.98	/	3.05
	茶园	分值区间	(69.46,100]	(58.64,69.46]	[0,58.64]	/
		级别面积	26.22	40.61	18.08	84.91
	其他园地	分值区间	(66.9,100]	[0,66.9]	/	/
		级别面积	7.98	6.79	/	14.77

各类型园地级别分布情况详见园地级别图。

2、林地级别确定结果

依据林地指标分值计算结果，采用总分频率曲线法确定级别分值界限，最终将林地划分为 3 个级别。具体结果见下表。

表 11 郎溪县林地级别分值及面积统计表

单位：km²

林地级别	分值区间	级别面积
一级地	(62.1,100]	73.38
二级地	(51.04,62.1]	134.91
三级地	[0,51.04]	122.10
合计	/	330.79

级别分布情况详见林地级别图。

3、草地级别确定结果

依据草地指标分值计算结果，采用等间距法确定级别分值界限，最终将草地划分为 2 个级别。具体结果见下表。

表 12 郎溪县草地级别分值及面积统计表

单位：km²

草地级别	分值区间	级别面积
一级地	(72.7,100]	2.42
二级地	[0,72.7]	1.05
合计	/	3.47

级别分布情况详见草地级别图。

（三）定级结果分析

1、空间分布状况

表 13 郎溪县园地（果园）级别分布和占比情况统计表

单位：公顷

乡镇名称	一级	占一级地比例	二级	占二级地比例	合计	占全县果园比例
毕桥镇	2.24	1.09%	5.19	5.19%	7.43	2.43%
飞鲤镇	28.12	13.71%	5.63	5.63%	33.75	11.06%
建平镇	60.53	29.51%	5.92	5.92%	66.45	21.77%
凌笪镇	24.31	11.85%	38.11	38.08%	62.42	20.45%
梅渚镇	5.33	2.60%	2.19	2.19%	7.52	2.46%
十字镇	41.27	20.12%	30.11	30.09%	71.38	23.39%
涛城镇	42.53	20.73%	8.18	8.17%	50.71	16.62%
新发镇	0.72	0.35%	1.34	1.34%	2.06	0.67%
姚村镇	0.07	0.03%	3.41	3.41%	3.48	1.14%
合计	205.12	100%	100.07	100%	305.19	100%

注：上海市白茅岭监狱、飞鲤镇三立村与宣郎广茶叶总公司争议地内的果园按所在镇的位置进行归并；建平镇包括郎川街道、郎步街道、钟桥街道范围。

郎溪县果园在各镇内均有分布，级别分布整体较为零散。

一级地主要分布在建平镇、涛城镇和十字镇，其面积分别占果园一级的 29.51%、20.73%和 20.12%；其次分布在飞鲤镇和凌笪镇，其面积分布占果园一级的 13.71%和 11.85%；其他各镇内果园一级地分布相对较少。

二级地主要分布在凌笪镇和十字镇，其面积分别占果园二级的 38.08%和

30.09%；其他各镇内果园二级地分布相对较少。

表 14 郎溪县园地（茶园）级别分布和占比情况统计表

单位：公顷

乡镇名称	一级	占一级地比例	二级	占二级地比例	三级	占三级地比例	合计	占全县茶园比例
毕桥镇	164.09	6.53%	596.55	14.33%	333	18.33%	1093.64	12.88%
飞鲤镇	45.22	1.80%	738.7	17.74%	120.42	6.63%	904.34	10.65%
建平镇	235.56	9.38%	173.45	4.17%	19.66	1.08%	428.67	5.05%
凌笪镇	366.15	14.58%	513.45	12.33%	658.32	36.24%	1537.92	18.11%
梅渚镇	0	0	88.71	2.13%	7.48	0.41%	96.19	1.13%
十字镇	1266.37	50.43%	1738.45	41.76%	262.66	14.46%	3267.48	38.48%
涛城镇	331.47	13.20%	157.52	3.78%	151.8	8.36%	640.79	7.55%
新发镇	0.43	0.02%	20.09	0.48%	89.34	4.92%	109.86	1.29%
姚村镇	101.76	4.05%	136.52	3.28%	173.69	9.56%	411.97	4.85%
合计	2511.04	100%	4163.42	100%	1816.38	100%	8490.84	100%

注：上海市白茅岭监狱、飞鲤镇三立村与宣郎广茶叶总公司争议地内的茶园按所在镇的位置进行归并；建平镇包括郎川街道、郎步街道、钟桥街道范围。

郎溪县茶园在各镇内均有分布，级别分布整体较为零散。

一级地主要分布在十字镇，其面积占茶园一级的 50.43%；其次分布在凌笪镇和涛城镇，其面积分别占茶园一级的 14.58%和 13.20%；其他各镇内茶园一级地分布相对较少。

二级地主要分布在十字镇，其面积占茶园二级的 41.76%；其次分布在飞鲤镇、毕桥镇和凌笪镇，其面积分别占茶园二级的 17.74%、14.33%和 12.33%；其他各镇内茶园二级地分布相对较少。

三级地主要分布在凌笪镇，其面积占茶园三级的 36.24%；其次分布在毕桥镇和十字镇，其面积分别占茶园三级的 18.33%和 14.46%；其他各镇内茶园三级地分布相对较少。

表 15 郎溪县园地（其他园地）级别分布和占比情况统计表

单位：公顷

乡镇名称	一级	占一级地比例	二级	占二级地比例	合计	占全县其他园地比例
毕桥镇	3.91	0.50%	21.56	3.12%	25.47	1.72%
飞鲤镇	31.77	4.05%	29.26	4.23%	61.03	4.13%
建平镇	79.32	10.11%	26.92	3.89%	106.24	7.19%
凌笪镇	114.62	14.60%	149.7	21.64%	264.32	17.90%
梅渚镇	30	3.82%	17.56	2.54%	47.56	3.22%
十字镇	477.49	60.84%	336.29	48.61%	813.78	55.11%
涛城镇	28.28	3.60%	28.86	4.17%	57.14	3.87%
新发镇	14.36	1.83%	46.44	6.71%	60.8	4.12%

乡镇名称	一级	占一级地比例	二级	占二级地比例	合计	占全县其他园地比例
姚村镇	5.09	0.65%	35.17	5.08%	40.26	2.73%
合计	784.82	100%	691.77	100%	1476.59	100%

注：上海市白茅岭监狱、飞鲤镇三立村与宣郎广茶叶总公司争议地内的其他园地按所在镇的位置进行归并；建平镇包括郎川街道、郎步街道、钟桥街道范围。

郎溪县其他园地在各镇内均有分布，级别分布整体较为零散。

一级地主要分布在十字镇，其面积占其他园地一级的 60.84%；其次分布在凌笪镇和建平镇，其面积分别占其他园地一级的 14.60%和 10.11%；其他各镇内其他园地一级地分布相对较少。

二级地主要分布在十字镇，其面积占其他园地二级的 48.61%；其次分布在凌笪镇，其面积占其他园地二级的 21.64%；其他各镇内其他园地二级地分布相对较少。

结合园地整体空间分布状况来看，高级别区域主要集中在龙须湖水库、宣郎广茶叶总公司和天子门水库周边，这些区域土壤条件优越，水源状况良好，区位优势明显，园地整体质量相对较高。各类型园地级别空间分布状况详见园地级别图。

表 16 郎溪县林地级别分布和占比情况统计表

单位：公顷

乡镇名称	一级	占一级地比例	二级	占二级地比例	三级	占三级地比例	合计	占全县林地比例
毕桥镇	265.81	3.62%	614.31	4.55%	76.23	0.62%	956.35	2.89%
飞鲤镇	639.06	8.71%	1936.83	14.36%	206.23	1.68%	2782.12	8.41%
建平镇	1819.74	24.80%	1017.69	7.54%	89.47	0.73%	2926.9	8.85%
凌笪镇	926.11	12.62%	2565.61	19.02%	1734.02	14.16%	5225.74	15.80%
梅渚镇	373.4	5.09%	827.68	6.13%	73.35	0.60%	1274.43	3.85%
十字镇	2019.85	27.53%	4465.49	33.10%	835.16	6.82%	7320.5	22.13%
涛城镇	537.56	7.33%	945.37	7.01%	1193.98	9.75%	2676.91	8.09%
新发镇	755.98	10.30%	995.92	7.38%	143.71	1.17%	1895.61	5.73%
姚村镇	0	0.00%	122.53	0.91%	7898.07	64.47%	8020.6	24.25%
合计	7337.52	100%	13491.42	100%	12250.21	100%	33079.15	100%

注：上海市白茅岭监狱、飞鲤镇三立村与宣郎广茶叶总公司争议地内的林地按所在镇的位置进行归并；建平镇包括郎川街道、郎步街道、钟桥街道范围。

郎溪县林地在各镇内均有分布，级别分布整体较为零散。

一级地主要分布在十字镇和建平镇，其面积分别占林地一级的 27.53%和 24.80%；其次分布在凌笪镇和新发镇，其面积分别占林地一级的 12.62%和 10.30%；

其他各镇内林地一级地分布相对较少。

二级地主要分布在十字镇，其面积占林地二级的 33.10%；其次分布在凌笪镇和飞鲤镇，其面积分别占林地二级的 19.02%和 14.36%；其他各镇内林地二级地相对较少。

三级地主要分布在姚村镇，其面积占林地三级的 64.47%；其次分布在凌笪镇和涛城镇，其面积分别占林地三级的 14.16%和 9.75%；其他各镇内林地三级地相对较少。

结合林地整体空间分布状况来看，高级别区域主要分布在龙须湖水库周边、城区南部、十字镇区周边、新发镇西部以及南漪湖南侧等区域，这些区域土地形条件相对较好，树木生长状况良好，运输条件便利，林地质量相对较高。林地级别空间分布状况详见林地级别图。

表 17 郎溪县草地（其他草地）级别分布和占比情况统计表

单位：公顷

乡镇名称	一级	占一级地比例	二级	占二级地比例	合计	占全县其他草地比例
毕桥镇	10.77	4.45%	3.62	3.45%	14.39	4.15%
飞鲤镇	31.32	12.95%	2.00	1.91%	33.32	9.61%
建平镇	55.74	23.05%	13.00	12.39%	68.74	19.83%
凌笪镇	19.88	8.22%	20.98	20.00%	40.86	11.78%
梅渚镇	20.41	8.44%	12.84	12.24%	33.25	9.59%
十字镇	62.45	25.83%	34.91	33.27%	97.36	28.08%
涛城镇	25.51	10.55%	16.36	15.59%	41.87	12.08%
新发镇	14.14	5.85%	0.66	0.63%	14.8	4.27%
姚村镇	1.57	0.65%	0.55	0.52%	2.12	0.61%
合计	241.8	100%	104.92	100%	346.72	100%

注：上海市白茅岭监狱、飞鲤镇三立村与宣郎广茶叶总公司争议地内的其他草地按所在镇的位置进行归并；建平镇包括郎川街道、郎步街道、钟桥街道范围。

郎溪县其他草地在各镇内均有分布，级别整体分布较为零散。

一级地主要分布在十字镇和建平镇，其面积占其他草地一级的 25.83%和 23.05%；其次分布在飞鲤镇和涛城镇，其面积分别占其他草地一级的 12.95%和 10.55%；其他各镇内其他草地一级地相对较少。

二级地主要分布在十字镇和凌笪镇，其面积分别占其他草地二级的 33.27%和 20%；其次分布在涛城镇、建平镇和梅渚镇，其面积分别占其他草地二级的 15.59%、12.39%和 12.24%；其他各镇内其他草地二级地相对较少。草地级别空间

分布状况详见草地级别图。

2、与现行农用地定级成果衔接性分析

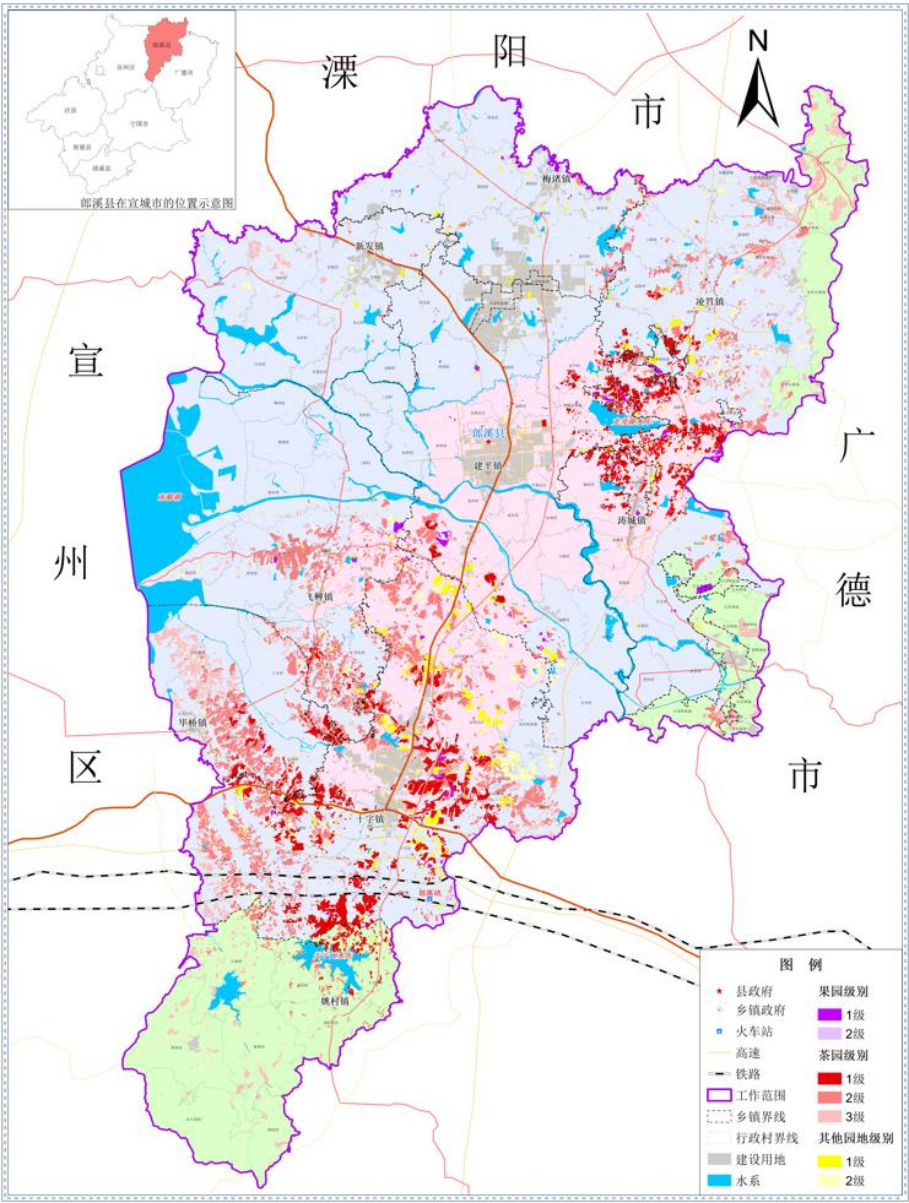


图 3 郎溪县园地级别与现行农用地（园地）定级成果对比图

表 18 郎溪县园地级别与现行农用地（园地）定级成果对比表

单位：公顷

类型	园地级别		现行农用地（园地）级别			合计
			1	2	3	
果园	1	面积	115.39	67.08	22.66	205.12
		占比	56.25%	32.70%	11.05%	100%
	2	面积	16.17	72.96	10.94	100.07
		占比	16.16%	72.91%	10.93%	100%

类型	园地级别		现行农用地（园地）级别			合计
			1	2	3	
茶园	1	面积	1403.4	1005.88	101.76	2511.04
		占比	55.89%	40.06%	4.05%	100%
	2	面积	1203.37	2757.2	202.85	4163.42
		占比	28.90%	66.22%	4.87%	100%
	3	面积	69.08	1126.72	620.57	1816.38
		占比	3.80%	62.03%	34.17%	100%
其他园地	1	面积	402.93	373.29	8.6	784.82
		占比	51.34%	47.56%	1.10%	100%
	2	面积	135.5	476.94	79.33	691.77
		占比	19.59%	68.94%	11.47%	100%

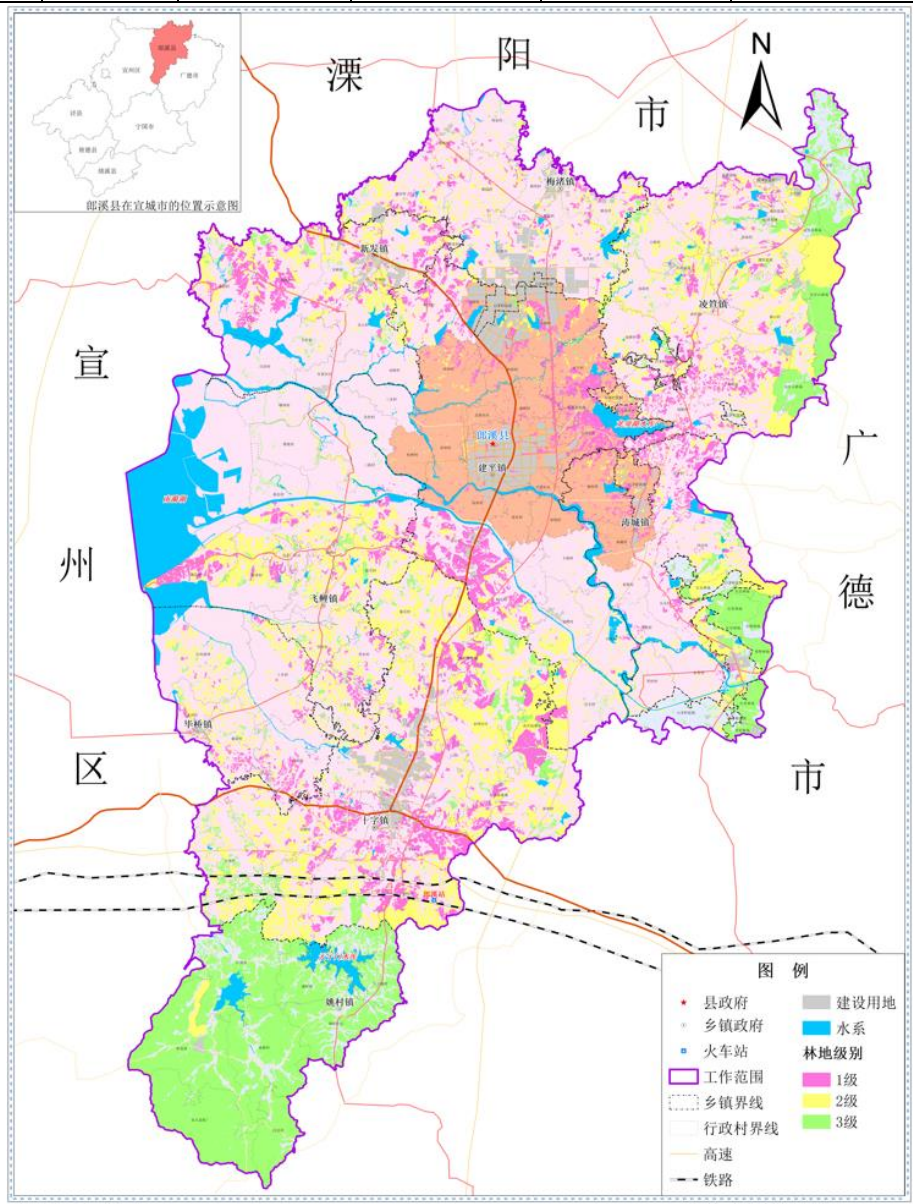


图 4 郎溪县林地级别与现行农用地（林地）定级成果对比图

表 19 郎溪县林地级别与现行农用地（林地）定级成果对比表

单位：公顷

林地级别		现行农用地（林地）级别			合计
		1	2	3	
1	面积	1049.73	6265.84	21.95	7337.52
	占比	14.31%	85.39%	0.30%	100%
2	面积	236.34	12289.36	965.72	13491.42
	占比	1.75%	91.09%	7.16%	100%
3	面积	35.48	1815.22	10399.52	12250.21
	占比	0.29%	14.82%	84.89%	100%

郎溪县农用地定级与基准地价制定工作已完成，并于 2021 年 12 月 4 日发布。该成果与本次园地林地草地定级成果存在一定差异性，总体有以下几个方面：

（一）定级技术路线发生变化。根据国家、省对于园地林地草地定级工作的要求，按照最新发布的各类型用地规程规范和技术指南，需要以 2021 年国土变更调查成果中的现状园地、林地和草地图斑为工作底图进行定级工作，突出地块间的个体性差异。而现行农用地定级成果则主要依据《农用地定级规程》和《农村集体土地定级和价格评估指引》，以保障群众利益和便于日常土地管理为首要目标，以行政村为基本单元进行土地定级工作。这也导致无法在同一行政村内区分土地质量的优劣，细化土地的差异性。

（二）定级类型发生变化。本次园地林地草地定级工作于现行农用地定级成果相比，主要变化是将园地进行分类定级，分别评定果园、茶园和其他园地的土地级别。现行农用地定级成果则将园地作为一个整体，以综合定级的方式评定园地的级别。但由于影响不同类型园地的因素因子间存在差异性，从而导致园地细分地类在级别分布上有较大不同。如茶园划分为 3 个级别，果园和其他园地划分为 2 个级别；现行农用地定级成果中将园地划分为 3 个级别。

（三）因素因子指标体系发生变化。本次园地林地草地定级工作按照最新发布的规程规范对各类用地因素因子指标体系进行选取。与现行农用地定级成果相比，本次园地林地草地定级因素因子指标体系发生较大变化。如在园地定级中

新增了连片程度、林网化程度、距水源地距离等与园地质量关系密切的因素因子，在林地定级中新增了生产潜力系数、腐殖质厚度、集材距离、经营等级等与林地质量关系密切的因素因子。

总体来看，本次园地和林地级别与现行农用地定级成果相比发生了一定程度的变化，但从园地、林地级别的分布情况来看，园地、林地高级别区域与现行农用地（园地和林地）高级别区域基本重合。如，果园一级地在现行农用地（园地）各级别内均有分布，但在现行农用地（园地）一级地中占比最高，为 56.25%，而茶园和其他园地与之类似；林地一级地在现行农用地（林地）二级地中占比最高，为 85.39%，这与现行农用地（林地）一级地范围较小，且多为郎溪县城城区其林地图斑数量较少有关。

因此，本次园地林地定级成果与现行农用地定级成果总体趋势大致相同，二者均符合郎溪县实际。

（四）基准地价成果

1、基准地价内涵

本次基准地价仅为园地、林地、草地的土地价值，不含地上附着物和定着物（果树、林木等）的价值。具体地价内涵见下表。

表 20 园地林地草地基准地价内涵一览表

土地类型		园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地
权利类型		承包经营权
权属性质		国有和集体
土地使用年限		园地30年、林地30年、草地30年
估价期日		2023年1月1日
基本设施状况	园地	宗地外通路、水源供给有保障，宗地内有基本的排水与灌溉设施。
	林地	宗地外通路，宗地内有集材道路。
	草地	宗地外通路。
耕作制度		依实际情况确定

2、基准地价确定

根据《自然资源价格评估通则》(TD/T1061-2021)、《林地估价技术规范》(T/CREVA 1101-2021)、《草地估价技术规范》(T/CREVA 1102-2021)等规程的要求,结合当地具体情况,根据园地林地草地市场状况、基础资料及技术条件,采用收益还原法进行评估;根据设定的地价内涵,进行样点地价修正;根据各用途样点的地价,采用样点平均法,确定各用途不同级别的基准地价,并对级别基准地价进行检验,分别确定园地(果园、茶园、其他园地)、林地和草地(其他草地)基准地价。

表 21 郎溪县园地林地草地基准地价成果表

类型 \ 级别		一级地		二级地		三级地	
		万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米
园地	果园	2.42	36.3	2.33	34.95	--	--
	茶园	2.64	39.6	2.45	36.75	2.04	30.6
	其他园地	2.55	38.25	2.4	36	--	--
林地		2.2	33	1.84	27.6	1.6	24
草地		0.9	13.5	0.85	12.75	--	--

(五) 基准地价成果分析

1、与现行农用地基准地价成果衔接性分析

郎溪县分别于 2021 年和 2022 年发布集体和国有农用地基准地价制定成果,具体类型包括耕地、园地和林地基准地价成果,与本次园地林地草地基准地价制定工作具有一定关联。本次将园地、林地基准地价成果进行对比,分析各类成果间的衔接性。各类型成果具体对比情况如下。

表 22 郎溪县园地林地草地基准地价与现行农用地基准地价成果对比表

类型 \ 级别		一级地		二级地		三级地	
		万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米
园地	果园	2.42	36.3	2.33	34.95	--	--
	茶园	2.64	39.6	2.45	36.75	2.04	30.6

类型 \ 级别	级别	一级地		二级地		三级地	
		万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米
	其他园地	2.55	38.25	2.4	36	--	--
	现行集体农用地（园地）	2.38	35.7	2.04	30.6	1.72	25.8
	现行国有农用地（园地）	2.6	39	2.35	35.25	--	--
林地	林地	2.2	33	1.84	27.6	1.6	24
	现行集体农用地（林地）	2.2	33	1.82	27.3	1.52	22.8
	现行国有农用地（林地）	2.0	30	1.85	27.75	--	--
草地		0.9	13.5	0.85	12.75	--	--

本次园地林地草地基准地价成果与现行农用地基准地价成果相比，主要有以下几个方面的变化：

（一）成果类型更加细化。本次园地林地草地基准地价评估在充分调查郎溪县各用地类型投入产出效益、土地流转等资料的基础上分别评估果园、茶园、其他园地、林地和草地基准地价，与现行农用地基准地价成果相比，成果更细化，类型更新丰富，能够更好地服务于当地地价管理工作，为各类型自然资源有偿使用提供价格参考，为自然资源资产清查提供价值基础。

（二）受评估类型、级别形态的变化发生略微调整等原因，园地和林地基准地价水平略微发生调整。本次园地林地基准地价综合考虑国有和集体土地的相似性和差异性，结合现行国有和集体农用地基准地价成果予以确定。其中，园地由原一级类细化至二级类，整体价格水平呈现茶园 > 其他园地 > 果园的趋势。本次园地林地草地基准地价成果从具体结果来看，茶园略高于现行农用地（园地）基准地价水平，其他园地和果园略低于现行农用地（园地）基准地价水平，这与各类型园地的具体收益状况基本相符。林地基准地价水平与现行农用地（林地）基准地价相比，未发生改变。

2、与其他城市基准地价成果对比分析

目前，省内其他城市均在同步开展园地林地草地定级与基准地价评估工作，暂无公布实施的成果可以对比。目前宣城市下辖县市（区）均已完成园地林地草地基准地价初步成果编制，具体结果如下。

表 23 郎溪县与其他城市园地林地草地基准地价成果对比表

单位：万元/亩

类型		城市	一级	二级	三级
园地	果园	郎溪县	2.42	2.33	--
		宁国市	2.5	2.2	--
		广德市	2.8	2.35	2.1
		宣州区	2.4	2.1	--
		泾县	2.4	2.3	--
		绩溪县	2.5	2.2	--
		旌德县	2.2	2	--
	茶园	郎溪县	2.64	2.45	2.04
		宁国市	2.47	2.33	--
		广德市	3.1	2.67	2.35
		宣州区	2.45	2.3	2.2
		泾县	2.6	2.45	--
		绩溪县	2.3	2	--
		旌德县	2.35	2.2	--
	其他园地	郎溪县	2.55	2.4	--
		宁国市	2.33	2.13	--
		广德市	2.85	2.4	2.15
		宣州区	2.3	2.1	--
		泾县	2.53	2.37	--
		绩溪县	2.2	1.9	--
		旌德县	2.25	2.15	--
林地		郎溪县	2.2	1.84	1.6
		宁国市	2.27	2.07	--
		广德市	2.8	2.35	2.05
		宣州区	2.2	2	1.8
		泾县	2.15	1.8	1.5
		绩溪县	2.1	1.8	--
		旌德县	2.25	2.05	1.85
草地		郎溪县	0.9	0.85	--
		宁国市	0.93	0.87	--
		广德市	0.93	0.85	--
		宣州区	0.94	0.88	--
		泾县	0.9	0.85	--
		绩溪县	0.9	0.8	--
		旌德县	0.9	0.85	--

备注：宣州区、宁国市成果已听证，其他各县、市成果仅为初步成果，暂未论证、听证。

与宣城市下辖县市相比，郎溪县园地林地草地基准地价水平处于中等偏上水平。整体来看，**果园**高于宣州区、旌德县和泾县，与宁国市和绩溪县相差不大，低于广德市；**茶园和其他园地**高于宣州区、宁国市、泾县、旌德县和绩溪县，低于广德市；**林地**高于泾县和绩溪县，与宣州区、宁国市、旌德县相差不大，低于宣州区和广德市；**草地**各城市草地基准地价水平大致相当，整体相差不大。