

宁国市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，于 2023 年底前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，经宁国市人民政府同意，宁国市自然资源和规划局于 2023 年 5 月组织开展了本次宁国市园地林地草地定级与基准地价制定工作。本次评估范围为宁国市行政区范围，包括西津街道、南山街道、河沥溪街道、汪溪街道、竹峰街道、天湖街道、港口镇、中溪镇、梅林镇、宁墩镇、仙霞镇、甲路镇、胡乐镇、霞西镇、云梯畲族乡、南极乡、万家乡、方塘乡、青龙乡。

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、《宁国市 2021 年度国土变更调查数据》；

2、《宁国市园地、林地、草地分等成果数据》；

3、《宁国市 2020 年、2021 年度林草综合监测成果数据》；

4、《宁国市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，分析宁国市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。

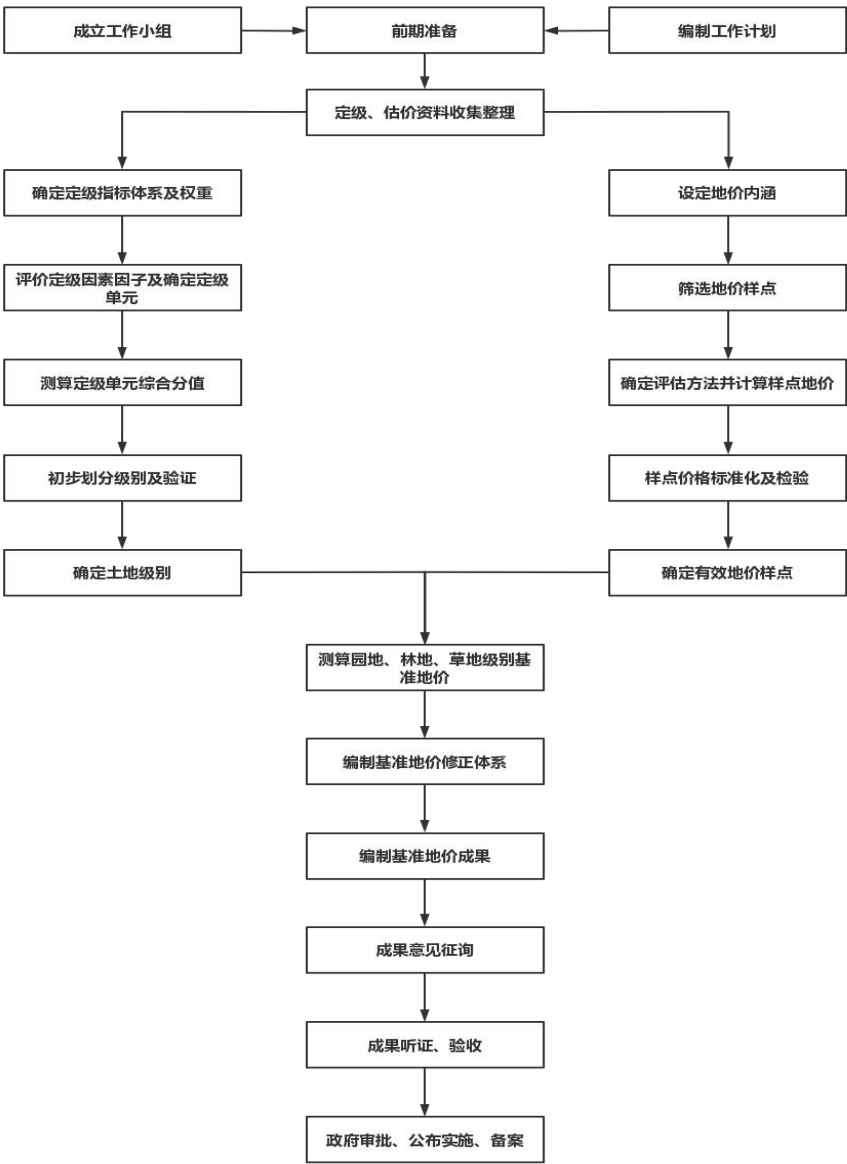


图 1 园地林地草地定级与基准地价制定技术路线图

四、工作开展情况

（一）项目招标。2023 年 5 月，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，收集了宁国市 2021 年国土变更调查数据、宁国市园地、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要求，结合宁国市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。宁国市园地林地草地定级因素因子指标体系具体如下。

表 1 宁国市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	√	√	√
		连片程度	√	√	×
		产品认证	√	√	×
	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 宁国市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 宁国市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 16 日，宁国市自然资源和规划局邀请各乡镇、各街道、各相关单位开展“宁国市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，形成宁国市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要求，上报宁国市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踏勘，核实与验证级别划分的合理性；同时对宁国市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。

表 4 宁国市园地（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	0.2886	土壤因子	0.1809	有效土层厚度（cm）	0.0372	>120	(100, 120]	(80, 100]	(60, 80]	≤60
				土壤 pH 值	0.0478	(6, 6.5]	(5.5, 6.0]	(5, 5.5]	(6.5, 7.5]	≤5 或 > 7.5
				土壤有机质含量	0.0468	>4	(3, 4]	(2, 3]	(1, 2]	≤1
				土壤质地	0.0492	砂壤土	砂质土	黏质土	--	砾质土
		地形因子	0.1077	坡度	0.0600	(6°, 15°]	(15°, 25°]	--	≤6°	>25°
				坡向	0.0477	阳坡	半阳坡	平地	半阴坡	阴坡
社会经济因素	0.4382	管理因子	0.3114	水源保证率	0.0416	充分满足 (≤500m)	--	基本满足 (500m-1000m)	--	不满足 (≥1000m)
				连片程度(公顷)	0.1264	>500	(100, 500]	(50, 100]	(20, 50]	≤20
				产品认证	0.1434	有产品认证	--	--	无产品认证	--
		劳作便利 因子	0.1268	劳作距离(m)	0.0430	≤100	--	(100, 400]	--	>400
				田间路网	0.0303	>1%	--	(0.5%, 1%]	--	≤0.5%
				田块平整度（m）	0.0292	≤2	(2, 4]	(4, 6]	(6, 8]	>8
				田块大小（亩）	0.0243	>40	(20, 40]	(10, 20]	(5, 10]	≤5
区位因素	0.2732	区位因子	0.2732	中心城市影响度	0.1468	>50	--	(30, 50]	--	≤30
				对外交通便利度	0.0719	>60	(50, 60]	--	(40, 50]	≤40
				道路通达度	0.0544	>60	(40, 60]	(20, 40]	(10, 20]	≤10

注：1.指标权重之和=因子权重之和=1；2.权重保留4位小数。

表5 宁国市园地（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	0.3264	土壤因子	0.1741	有效土层厚度（cm）	0.0292	>100	(80, 100]	(60, 80]	(40, 60]	≤40
				土壤 pH 值	0.0495	[4.5 , 5.5]	(5.5 , 6.0]	(6.0 , 6.5]	(6.5 , 7.0]	> 7.0
				土壤有机质含量	0.0445	>4	(3, 4]	(2, 3]	(1, 2]	≤1
				土壤质地	0.0509	砂壤土	砂质土	砾质土	--	黏质土
		地形因子	0.1523	坡度	0.0572	(6, 15°]	(15, 25°]	>25°	--	≤6°
				坡向	0.0479	半阳坡	阳坡	平地	半阴坡	阴坡
				海拔（m）	0.0472	>300	--	(100, 300]	--	≤100
社会经济因素	0.3500	管理因子	0.1986	水源保证率	0.0424	充分满足 (≤500m)	--	基本满足 (500m-1000m)	--	不满足 (≥1000m)
				连片程度（公顷）	0.0367	>500	(100, 500]	(50, 100]	(20, 50]	≤20
				产品认证	0.1195	有产品认证	--	--	无产品认证	--
		劳作便利因子	0.1514	劳作距离	0.0476	≤100	--	(100, 400]	--	>400
				田间路网	0.0356	>1%	--	(0.5%, 1%]	--	≤0.5%
				田块平整度（m）	0.0403	≤2	(2, 4]	(4, 6]	(6, 8]	>8
				田块大小（亩）	0.0279	>40	(20, 40]	(10, 20]	(5, 10]	≤5
区位因素	0.3236	区位因子	0.3236	中心城市影响度	0.1781	>60	--	(30, 60]	--	≤30
				对外交通便利度	0.0621	>60	(50, 60]	--	(40, 50]	≤40
				道路通达度	0.0834	>60	(40, 60]	(20, 40]	(10, 20]	≤10

注：1.指标权重之和=因子权重之和=1；2.权重保留4位小数。

表 6 宁国市园地（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	0.3077	土壤因子	0.1818	有效土层厚度（cm）	0.0492	>120	(100, 120]	(80, 100]	(60, 80]	≤60
				土壤 pH 值	0.0426	(6, 6.5]	(5.5, 6]	(5, 5.5]	(6.5, 7.5]	≤5 或 > 7.5
				土壤有机质含量	0.0464	>4	(3, 4]	(2, 3]	(1, 2]	≤1
				土壤质地	0.0436	砂壤土	砂质土	黏质土	--	砾质土
		地形因子	0.1259	坡度	0.0448	(15, 25°]	(6, 15°]	>25°	--	≤6°
				坡向	0.0449	半阳坡	阳坡	平地	半阴坡	阴坡
				海拔（m）	0.0362	>300	--	(100, 300]	--	≤100
社会经济因素	0.3191	管理因子	0.0650	水源保证率	0.0650	充分满足 (≤500m)	--	基本满足 (500m-1000m)	--	不满足 (≥1000m)
		劳作便利因子	0.2541	劳作距离（m）	0.0596	≤50	--	(50, 100]	--	>100
				田间路网	0.0472	>1%	--	(0.5%, 1%]	--	≤0.5%
				田块平整度（m）	0.0584	≤2	--	(2, 5]	--	>5
				田块大小（亩）	0.0888	>10	(6, 10]	(4, 6]	(2, 4]	≤2
区位因素	0.3732	区位因子	0.3732	中心城市影响度	0.1627	>50	--	(30, 50]	--	≤30
				对外交通便利度	0.1145	>70	--	(60, 70]	--	≤60
				道路通达度	0.0961	>70	(50, 70]	(30, 50]	(10, 30]	≤10

注：1.指标权重之和=因子权重之和=1；2.权重保留 4 位小数。

表 7 宁国市林地定级指标、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	0.2909	地形因子	0.1627	坡度	0.0475	<5°	[5°,15°)	[15°,25°)	[25°,35°)	≥35°
				坡位	0.0573	平地	谷	下、全坡	中	上、脊
				坡向	0.0579	半阳坡	阳坡	平地	半阴坡	阴坡
		土壤因子	0.1282	土层厚度等 (cm)	0.0565	>90	(70, 90]	(50, 70]	(30, 50]	≤30
				腐殖质厚度	0.0717	阔叶林	--	针叶林	竹林	灌木林、其他
生态因素	0.1400	生产力	0.1400	生产潜力系数	0.1400	>2	(1.5, 2]	(1, 1.5]	(0.5, 1]	≤0.5
社会经济因素	0.5691	运输条件	0.3323	可及度	0.0773	1	--	2	--	3
				集材距离 (km)	0.1154	≤0.5	(0.5, 1]	(1, 1.5]	(1.5, 2]	>2
				运输距离	0.1396	>0.8	(0.6, 0.8]	(0.4, 0.6]	(0.2, 0.6]	≤0.2
		经营水平	0.2368	经营等级	0.2368	好	--	中	--	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。

表 8 宁国市草地（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	0.6369	土壤因子	0.4705	有效土层厚度（cm）	0.1707	>60	--	(30, 60]	--	≤30
				土壤有机质含量	0.1512	>4	(3, 4]	(2, 3]	(1, 2]	≤1
				土壤质地	0.1486	砂壤土	砂质土	黏质土	--	砾质土
		地形因子	0.1664	坡度	0.1664	<5°	[5°,15°)	[15°,25°)	[25°,35°)	≥35°
社会经济因素	0.3631	产草量	0.0909	产草量	0.0909	0	0	0	0	0
		水源状况	0.1350	距水源地距离（m）	0.1350	≤500	--	(500, 1000)	--	≥1000
		交通状况	0.1372	道路通达度	0.1372	>80	--	(20, 80]	--	≤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。

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

本次工作范围为宁国市行政区范围，工作对象是以 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。根据宁国市 2021 年国土变更调查成果数据显示，园地面积为 256.63km²，其中果园 213.57km²、茶园 40.09km²、其他园地 2.97km²；林地面积 1829.42km²；草地 4.13km²，均为其他草地。详见下表。

表 9 宁国市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	213.57	256.63
	茶园	40.09	
	其他园地	2.97	
林地		1829.42	1829.42
草地	其他草地	4.13	4.13
合计		2090.18	2090.18

表 10 宁国市各街道、乡镇园地林地草地分布面积统计表

乡镇名称	果园	茶园	其他园地	林地	其他草地
西津街道	43.62	53.36	66.74	2337.66	41.51
南山街道	23.26	18.40	4.15	2859.42	25.79
河沥溪街道	447.56	65.02	5.66	6195.81	66.88
汪溪街道	84.43	29.84	2.74	8607.01	35.40
竹峰街道	42.66	38.87	2.22	7604.40	13.01
天湖街道	4.18	319.60	4.77	898.98	32.28
港口镇	47.73	147.58	7.18	5105.45	58.87
霞西镇	785.56	442.96	13.86	16866.51	15.59
中溪镇	988.07	534.47	20.84	16240.41	38.67
宁墩镇	706.32	64.70	73.60	9371.06	6.97
梅林镇	1002.09	719.04	14.14	14404.99	21.08
仙霞镇	1559.37	90.41	16.15	10147.60	6.11
甲路镇	4461.83	116.71	2.97	12638.06	6.46
胡乐镇	2253.18	153.50	6.85	14666.47	14.76
青龙乡	11.89	433.86	1.04	13304.18	6.01
方塘乡	23.69	590.93	7.22	21681.05	11.83
南极乡	5134.86	21.91	16.94	6448.36	3.48
万家乡	3394.33	37.59	18.68	9033.35	1.68
云梯乡	341.18	3.27	5.01	4025.92	4.15
上海军天湖农场	1.24	127.02	5.89	505.34	2.78
合计	21357.05	4009.04	296.65	182942.03	413.31

宁国市园地林地草地定级工作范围图

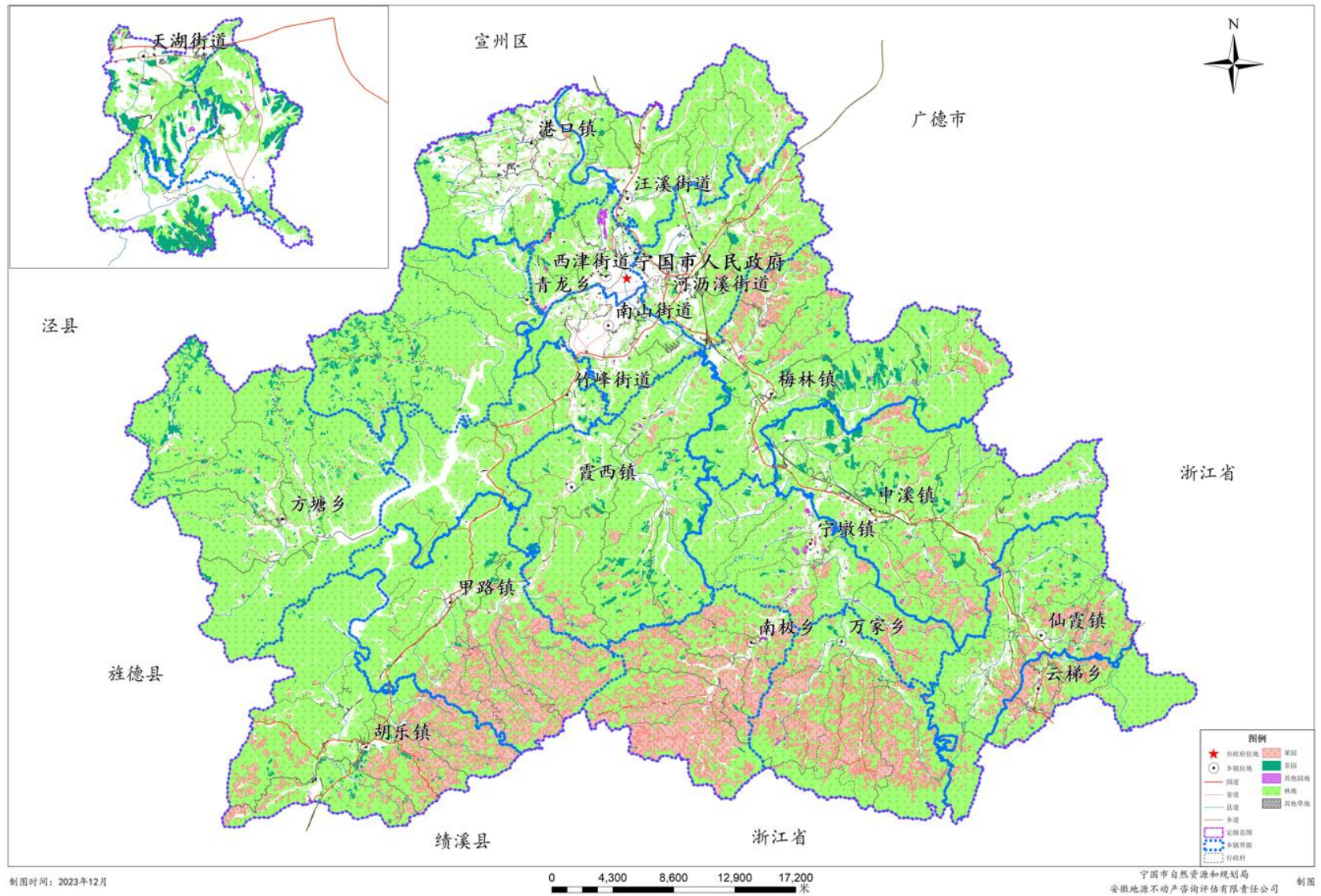


图 2 宁国市园地林地草地定级工作范围图

根据宁国市园地林地草地定级工作范围图可以看出，果园主要分布在宁国市胡乐镇、甲路镇、南极乡、万家乡、云梯乡等区域，茶园主要分布在青龙乡、方塘乡、梅林镇、霞西镇、天湖街道等区域，其他园地主要分布在西津街道和宁墩镇，林地主要分布在方塘乡、霞西镇、中溪镇、胡乐镇等区域，其他草地主要分布在河沥溪街道、港口镇和中溪镇等区域，其他乡镇零星分布。

（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

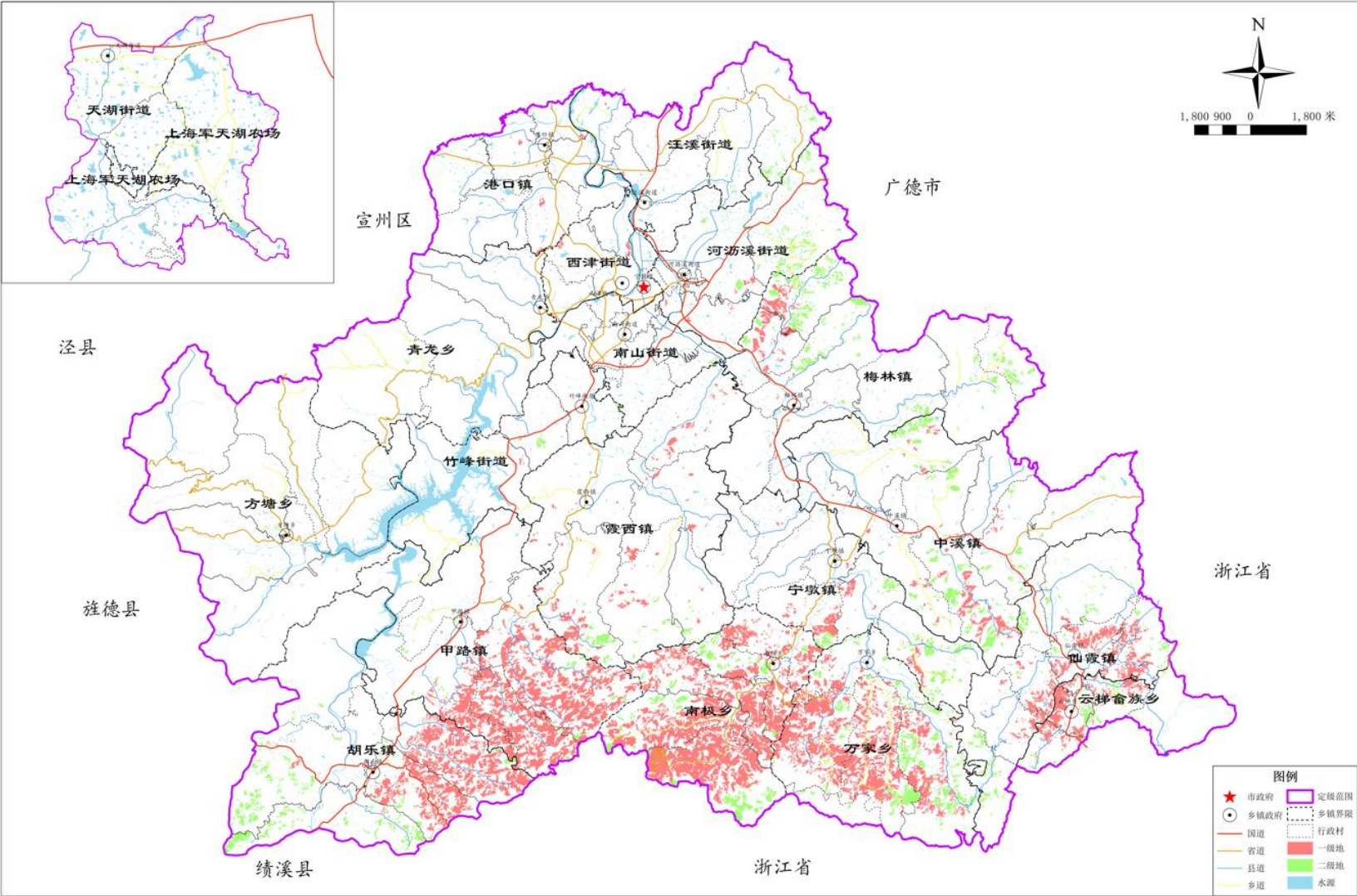
依据各类型园地指标分值计算结果，采用等间距法确定级别分值界限，最终将果园、茶园和其他园地划分为 2 个级别。具体结果见下表。

表 11 宁国市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	合计
园地	果园	分值区间	(58.38,100]	[0, 58.38]	/
		级别面积	166.02	47.55	213.57
	茶园	分值区间	(67.68,100]	(0, 67.68]	/
		级别面积	26.08	14.01	40.09
	其他园地	分值区间	(65.41,100]	[0,65.41]	/
		级别面积	2.35	0.62	2.97

宁国市园地（果园）土地级别图

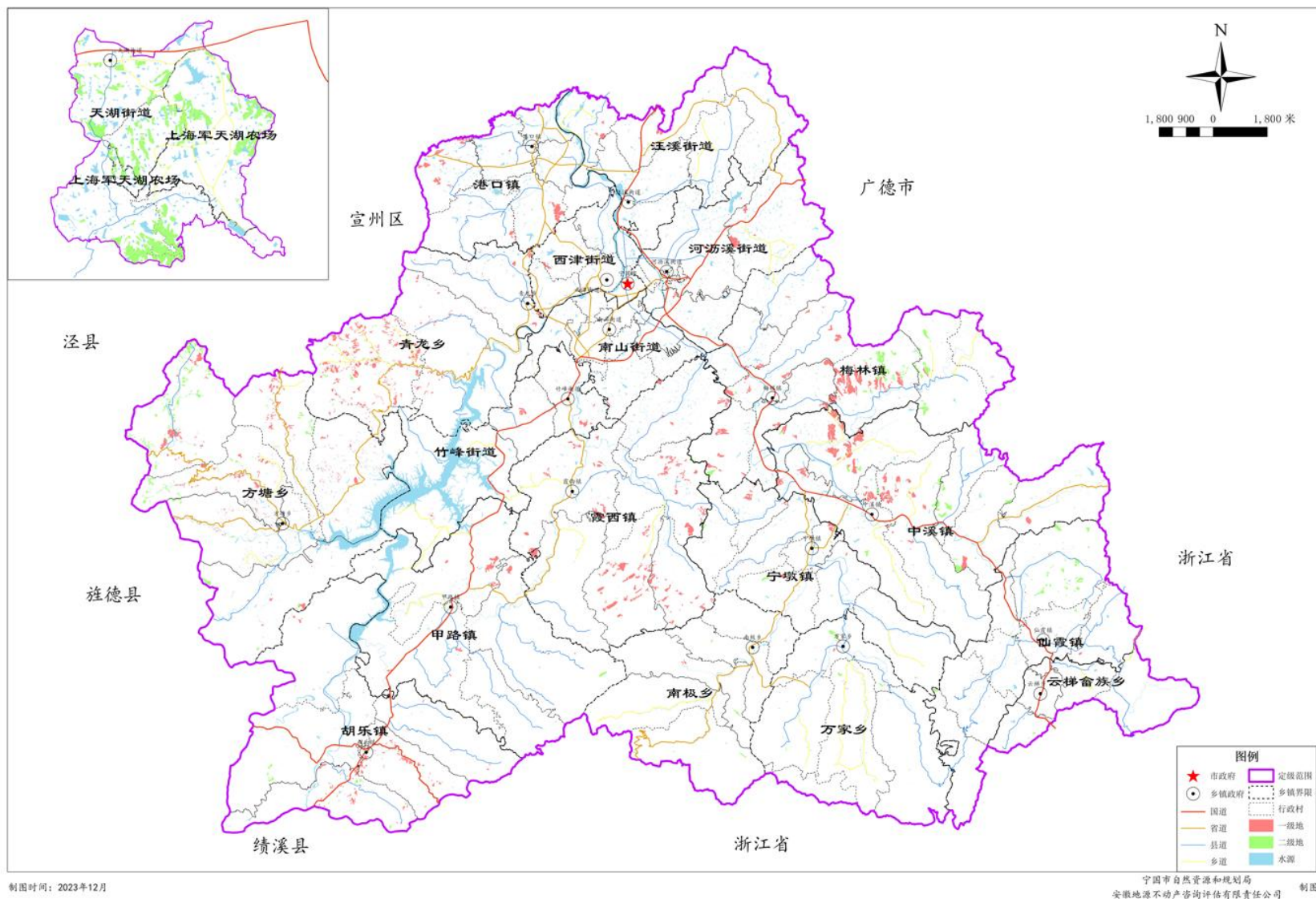


制图时间：2023年12月

宁国市自然资源和规划局
安徽地源不动产评估有限责任公司 制图

图 3 宁国市园地（果园）土地级别图

宁国市园地（茶园）土地级别图



制图时间：2023年12月

宁国市园地（其他园地）土地级别图



制图时间：2023年12月

宁国市自然资源和规划局
安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

图 4 宁国

市园地（茶园）土地级别图

图 5 宁国市园地（其他园地）土地级别图

从宁国市果园土地级别图中可以看出，一级地主要分布在甲路镇、南极乡、万家乡等区域，二级地主要分布在万家乡、胡乐镇、梅村镇、南极乡和中溪镇等区域。

从宁国市茶园土地级别图中可以看出，一级地主要分布在梅村镇、霞西镇、青龙乡、中溪镇和方塘乡，二级地主要分布在天湖街道、方塘乡和梅村镇等区域。

从宁国市其他园地土地级别图中可以看出，一级地主要分布在宁墩镇和西津街道等区域，二级地主要分布在万家乡和中溪镇等区域。

2、林地级别确定结果

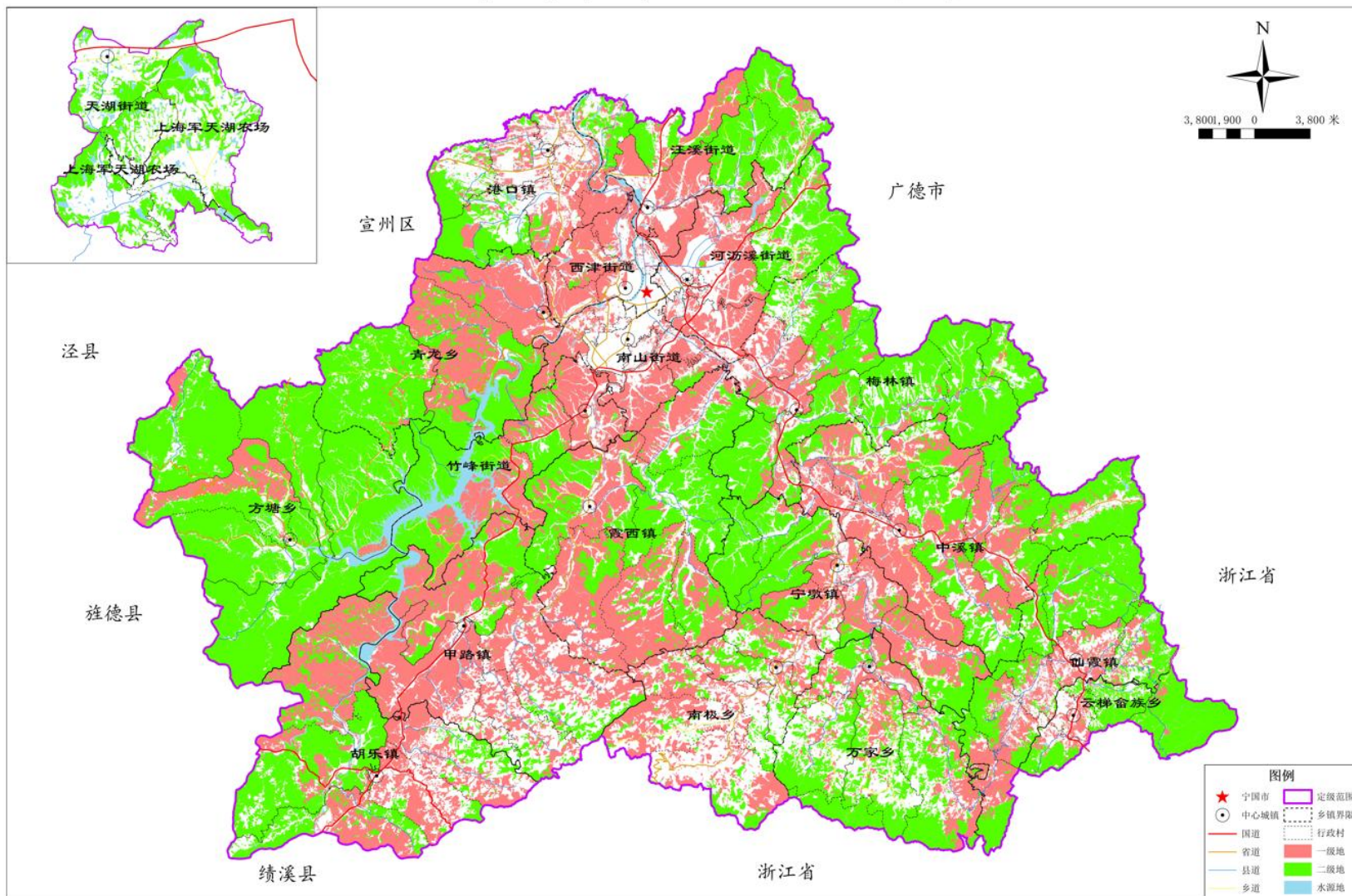
依据林地指标分值计算结果，采用总分频率曲线法确定级别分值界限，最终将林地划分为 3 个级别。具体结果见下表。

表 12 宁国市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	(60.84,100]	750.95
二级地	(0,60.84]	1078.47
合计	/	1829.42

宁国市林地土地级别图



制图时间：2023年12月

宁国市自然资源和规划局
安徽地源不动产评估有限公司 制图

图 6 宁国市林地土地级别图

从宁国市林地土地级别图中可以看出，一级地主要分布在城区周边、甲路镇、霞西镇和中溪镇等区域，二级地主要分布在方塘乡和梅林镇等区域。高级别区域地形条件相对较好，树木生长状况良好，运输条件便利，林地质量相对较高。

3、草地土地级别

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 13 宁国市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	(77.20,100]	2.84
二级地	(52.4,77.20]	1.29
合计	/	4.13

宁国市其他草地土地级别图



图 6 宁国市其他草地土地级别图

从宁国市其他草地土地级别图中可以看出，一级地主要分布在河沥溪街道、西津街道、霞西镇和梅林镇等区域，二级地主要分布在港口镇和河沥溪街道等区域。

（三）定级结果分析

表 14 宁国市园地（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	占全市果园比例
方塘乡	11.55	0.07%	12.15	0.26%	23.7	0.11%
港口镇	49.67	0.30%	1.08	0.02%	50.75	0.24%
河沥溪街道	20.02	0.12%	285.66	6.01%	305.68	1.43%
胡乐镇	2093.83	12.61%	669.76	14.08%	2763.59	12.94%
甲路镇	3502.82	21.10%	282.07	5.93%	3784.89	17.72%
梅林镇	407.53	2.45%	657.78	13.83%	1065.31	4.99%
南极乡	4516.54	27.21%	644.72	13.56%	5161.26	24.17%
南山街道	10.40	0.06%	2.27	0.05%	12.67	0.06%
宁墩镇	374.08	2.25%	281.59	5.92%	655.67	3.07%
青龙乡	2.86	0.02%	9.04	0.19%	11.9	0.06%
上海军天湖农场	0.00	0.00%	1.24	0.03%	1.24	0.01%
天湖街道	0.00	0.00%	4.18	0.09%	4.18	0.02%
万家乡	3011.57	18.14%	669.52	14.08%	3681.09	17.24%
汪溪街道	11.50	0.07%	87.19	1.83%	98.69	0.46%
西津街道	39.11	0.24%	1.48	0.03%	40.59	0.19%
霞西镇	504.26	3.04%	197.6	4.16%	701.86	3.29%
仙霞镇	971.29	5.85%	289.08	6.08%	1260.37	5.90%
云梯畲族乡	621.54	3.74%	26.28	0.55%	647.82	3.03%
中溪镇	424.06	2.55%	611.01	12.85%	1035.07	4.85%
竹峰街道	29.13	0.18%	21.59	0.45%	50.72	0.24%
合计	16601.76	100.00%	4755.29	100.00%	21357.05	100.00%

宁国市果园在各乡镇内均有分布，级别分布整体较为零散。

一级地主要分布在甲路镇、南极乡、万家乡等，其面积分别占果园一级的 21.10%、27.21%和 18.14%；其次分布在胡乐镇和仙霞镇，其面积分布占果园一级 12.61%和 5.85%；其他各乡镇内果园一级地分布相对较少。

二级地主要分布在万家乡、胡乐镇、梅林镇、南极乡和中溪镇，其面积分别占果园二级的 14.08%、14.08%、13.83%、13.56%和 12.85%；其次分布在河沥溪街道、宁墩镇和仙霞镇，其面积分布占果园二级地 6.01%、5.92%和 6.08%；其他各乡镇内果园二级地分布相对较少。

表 15 宁国市园地（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	合计	占全市茶园比例
方塘乡	289.66	11.11%	306.08	21.85%	595.74	14.86%
港口镇	165.97	6.36%	0.24	0.02%	166.21	4.15%
河沥溪街道	64.26	2.46%	0.76	0.05%	65.02	1.62%
胡乐镇	119.92	4.60%	33.58	2.40%	153.5	3.83%
甲路镇	99.58	3.82%	9.12	0.65%	108.7	2.71%
梅山镇	398.50	15.28%	234.75	16.76%	633.25	15.80%
南极乡	4.70	0.18%	17.22	1.23%	21.92	0.55%
南山街道	7.07	0.27%	1.99	0.14%	9.06	0.23%
宁墩镇	56.28	2.16%	16.01	1.14%	72.29	1.80%
青龙乡	421.67	16.17%	31.87	2.28%	453.54	11.31%
上海军天湖农场	0.00	0.00%	134.08	9.57%	134.08	3.34%
天湖街道	0.00	0.00%	312.55	22.31%	312.55	7.80%
万家乡	7.76	0.30%	29.83	2.13%	37.59	0.94%
汪溪街道	28.82	1.10%	1.02	0.07%	29.84	0.74%
西津街道	11.74	0.45%	0.00	0.00%	11.74	0.29%
霞西镇	459.07	17.60%	9.44	0.67%	468.51	11.69%
仙霞镇	5.43	0.21%	96.84	6.91%	102.27	2.55%
云梯畲族乡	0.56	0.02%	2.71	0.19%	3.27	0.08%
中溪镇	429.85	16.48%	162.74	11.62%	592.59	14.78%
竹峰街道	37.37	1.43%	0.00	0.00%	37.37	0.93%
合计	2608.21	100.00%	1400.83	100.00%	4009.04	100.00%

宁国市茶园在各乡镇内均有分布，级别分布整体较为零散。

一级地主要分布在梅山镇、霞西镇、青龙乡、中溪镇和方塘乡，其面积占茶园一级的 15.28%、17.60%、16.17%、16.48%和 11.11%；其次分布在港口镇、甲路镇和胡乐镇，其面积分别占茶园一级的 6.36%、3.82%和 4.60%；其他各乡镇内茶园一级地分布相对较少。

二级地主要分布在天湖街道、方塘乡和梅山镇，其面积占茶园二级的 22.31%、21.85%和 16.76%；其次分布在中溪镇、上海军天湖农场和仙霞镇，其面积分别占茶园二级的 11.62%、9.57%和 6.91%；其他各乡镇内茶园二级地分布相对较少。

表 16 宁国市园地（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	占全市其他园地比例
方塘乡	0.86	0.37%	6.37	10.25%	7.23	2.44%
港口镇	7.01	2.99%	0.17	0.27%	7.18	2.42%
河沥溪街道	4.04	1.72%	1.61	2.59%	5.65	1.90%
胡乐镇	0.59	0.25%	6.26	10.08%	6.85	2.31%
甲路镇	2.80	1.19%	0.17	0.27%	2.97	1.00%
梅林镇	11.78	5.02%	2.35	3.78%	14.13	4.76%
南极乡	11.13	4.75%	5.81	9.35%	16.94	5.71%
南山街道	4.15	1.77%	0.00	0.00%	4.15	1.40%
宁墩镇	73.06	31.15%	0.54	0.87%	73.60	24.81%
青龙乡	1.04	0.44%	0.00	0.00%	1.04	0.35%
上海军天湖农场	0.00	0.00%	5.89	9.48%	5.89	1.99%
天湖街道	0.00	0.00%	4.77	7.68%	4.77	1.61%
万家乡	4.90	2.09%	13.78	22.18%	18.68	6.30%
汪溪街道	2.75	1.17%	0.00	0.00%	2.75	0.93%
西津街道	66.73	28.46%	0.00	0.00%	66.73	22.50%
霞西镇	10.36	4.42%	3.50	5.63%	13.86	4.67%
仙霞镇	11.64	4.96%	4.51	7.26%	16.15	5.44%
云梯畲族乡	1.99	0.85%	3.02	4.86%	5.01	1.69%
中溪镇	17.46	7.45%	3.38	5.44%	20.84	7.03%
竹峰街道	2.22	0.95%	0.00	0.00%	2.22	0.75%
合计	234.51	100.00%	62.13	100.00%	296.64	100.00%

宁国市其他园地在各乡镇内均有分布，级别分布整体较为零散。

一级地主要分布在宁墩镇和西津街道，其面积占其他园地一级的 31.15%和 28.46%；其次分布在中溪镇、霞西镇和南极乡，其面积分别占其他园地一级的 7.45%、4.42%和 4.75%；其他各乡镇内其他园地一级地分布相对较少。

二级地主要分布在万家乡，其面积占其他园地二级的 22.18%；其次分布在方塘乡、南极乡、上海军天湖农场等，其面积占其他园地二级的 10.25%、9.35%、和 9.48%等；其他各乡镇内其他园地二级地分布相对较少。

表 17 宁国市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	合计	占全市林地比例
方塘乡	6521.18	8.68%	15159.87	14.06%	21681.05	11.85%
港口镇	2432.44	3.24%	2673.02	2.48%	5105.46	2.79%
河沥溪街道	3523.39	4.69%	2672.42	2.48%	6195.81	3.39%
胡乐镇	4104.51	5.47%	10561.95	9.79%	14666.46	8.02%
甲路镇	9240.17	12.30%	3397.89	3.15%	12638.06	6.91%
梅林镇	2669.85	3.56%	11735.14	10.88%	14404.99	7.87%
南极乡	4553.53	6.06%	1894.83	1.76%	6448.36	3.52%
南山街道	2660.74	3.54%	198.68	0.18%	2859.42	1.56%
宁墩镇	4164.63	5.55%	5206.43	4.83%	9371.06	5.12%
青龙乡	4639.49	6.18%	8664.69	8.03%	13304.18	7.27%
上海军天湖农场	6.68	0.01%	498.67	0.46%	505.35	0.28%
天湖街道	0.00	0.00%	898.98	0.83%	898.98	0.49%
万家乡	2606.49	3.47%	6426.86	5.96%	9033.35	4.94%
汪溪街道	3122.41	4.16%	5484.59	5.09%	8607.00	4.70%
西津街道	2282.57	3.04%	55.09	0.05%	2337.66	1.28%
霞西镇	8758.80	11.66%	8107.71	7.52%	16866.51	9.22%
仙霞镇	2777.89	3.70%	7369.71	6.83%	10147.60	5.55%
云梯畲族乡	523.58	0.70%	3502.34	3.25%	4025.92	2.20%
中溪镇	6540.94	8.71%	9699.47	8.99%	16240.41	8.88%
竹峰街道	3965.65	5.28%	3638.75	3.37%	7604.40	4.16%
合计	75094.94	100.00%	107847.09	100.00%	182942.03	100.00%











































宁国市林地在各乡镇内均有分布，级别分布整体较为零散。

一级地主要分布在甲路镇和霞西镇，其面积分别占林地一级的 12.30% 和 11.66%；其次分布在中溪镇、青龙乡、南极乡和方塘乡，其面积分别占林地一级的 8.71%、6.18%、6.06% 和 8.68%；其他各乡镇内林地一级地分布相对较少。

二级地主要分布在方塘乡和梅林镇，其面积占林地二级的 14.06% 和 10.88%；其次分布在胡乐镇、霞西镇、中溪镇和青龙乡，其面积分别占林地二级的 9.79%、7.52%、8.99% 和 8.03%；其他各乡镇内林地二级地相对较少。

表 18 宁国市草地（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	占全市其他草地比例
方塘乡	8.38	 2.94%	3.46	 2.69%	11.84	2.86%
港口镇	53.46	 18.78%	5.41	 4.20%	58.87	14.24%
河沥溪街道	32.64	 11.47%	34.24	 26.60%	66.88	16.18%
胡乐镇	11.05	 3.88%	3.71	 2.88%	14.76	3.57%
甲路镇	4.43	 1.56%	2.03	 1.58%	6.46	1.56%
梅林镇	11.63	 4.09%	9.45	 7.34%	21.08	5.10%
南极乡	1.92	 0.67%	1.56	 1.21%	3.48	0.84%
南山街道	20.05	 7.04%	5.74	 4.46%	25.79	6.24%
宁墩镇	2.58	 0.91%	4.39	 3.41%	6.97	1.69%
青龙乡	5.40	 1.90%	0.61	 0.47%	6.01	1.45%
上海军天湖农场	1.34	 0.47%	1.44	 1.12%	2.78	0.67%
天湖街道	29.51	 10.37%	2.77	 2.15%	32.28	7.81%
万家乡	0.55	 0.19%	1.13	 0.88%	1.68	0.41%
汪溪街道	28.81	 10.12%	6.60	 5.13%	35.41	8.57%
西津街道	21.86	 7.68%	19.66	 15.27%	41.52	10.04%
霞西镇	5.25	 1.84%	10.34	 8.03%	15.59	3.77%
仙霞镇	3.27	 1.15%	2.85	 2.21%	6.12	1.48%
云梯畲族乡	3.63	 1.28%	0.52	 0.40%	4.15	1.00%
中溪镇	28.59	 10.04%	10.08	 7.83%	38.67	9.36%
竹峰街道	10.29	 3.62%	2.72	 2.11%	13.01	3.15%
合计	284.64	 100.00%	128.71	 100.00%	413.35	100.00%

宁国市其他草地在各乡镇内均有分布，级别整体分布较为零散。

一级地主要分布在港口镇、河沥溪街道、天湖街道和汪溪街道，其面积占其他草地一级的 18.78%、11.47%、10.37%和 10.12%；其次分布在中溪镇、南山街道和西津街道，其面积分别占其他草地一级的 10.04%、7.04%和 7.68%；其他各乡镇内其他草地一级地相对较少。

二级地主要分布在河沥溪街道和西津街道，其面积占其他草地二级的 26.60%和 15.27%；其次分布在中溪镇、梅林镇和霞西镇，其面积分别占其他草地二级的 7.83%、7.34%和 8.03%；其他各乡镇内其他草地二级地相对较少。

（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 21 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（其他草地）	
权利类型	承包经营权	
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 22 宁国市园地林地草地基准地价成果表

级别		一级地		二级地	
类型		万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米
园地	果园	2.53	37.95	2.40	36.00
	茶园	2.47	37.05	2.33	34.95
	其他园地	2.33	34.95	2.13	31.95
林地		2.27	34.05	2.07	31.05
草地	其他草地	0.93	13.95	0.85	12.75

（五）基准地价成果分析

1、与征地区片综合地价对比分析

园地林地草地基准地价和征地区片地价在地价内涵和展现方式上有所不同。

表 24 宁国市园地林地草地基准地价与宁国市征地区片地价对比表

单位：万元/亩

地类		一级（等）	二级（等）	三级（等）
园地	果园	2.53	2.40	/
	茶园	2.47	2.33	
	其他园地	2.33	2.13	
林地		2.27	2.07	
其他草地		0.93	0.85	
征地区片价		5.3785	5.1989	4.9846

园地林地草地基准地价与征地区片价差异较大主要有以下方面原因：

（一）地价内涵不同。园地林地草地基准地价是设定园地、林地、草地在 30 年承包经营权的前提下所体现的土地价值，不含地上附着物和定着物（果树、林木等）的价值，主要是为完善政府公示价格体系，直接服务于自然资源有偿使用、资产清查核算等工作。征地区片地价是由于公共利益需要对集体或个人的手中土地进行强制征收，然后依法需给予一定的经济补偿，征收后的土地属于国有，且是无限年限下的土地补偿标准，主要是为征地补偿提供依据，直接为征地服务。

（二）地价展现方式的不同。园地林地草地基准地价主要受到自然因素、社会因素和区位因素等影响，同一区域内不同的园林草图斑的基准地价不一定相同，因此会出现同一个用途在同一个行政村范围内存在不同地价情况。征地补偿保护标准则是政府行政行为的体现，所以从方便管理角度出发，征地补偿保护标准一般是根据地区经济水平状况不同，以镇（街道办）或者县（区）为单位，统一征地补偿标准。

因此，从园林草基准地价与征地补偿标准的区别可以看出，虽然园林草基准地价与征地补偿保护标准的地价内涵和展现方式不同，但园林草基

准地价应整体低于征地区片标准。这也侧面验证了本次地价的合理性。

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。因此本次选取了成果编制阶段的郎溪县、宣州区、广德市等城市进行横向对比，具体结果如下。

表 24 宁国市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	宁国市	2.53	2.40	/
		郎溪县	2.14	2.05	/
		广德市	2.8	2.35	2.1
		宣州区	2.6	2.25	
	茶园	宁国市	2.47	2.33	/
		郎溪县	2.35	2.12	1.84
		广德市	3.1	2.67	2.35
		宣州区	2.68	2.4	2.2
	其他园地	宁国市	2.33	2.13	/
		郎溪县	2.16	2.07	/
		广德市	2.85	2.4	2.15
		宣州区	2.6	2.25	
林地		宁国市	2.27	2.07	/
		郎溪县	1.98	1.75	1.53
		广德市	2.8	2.35	2.05
		宣州区	2.3	2	1.8
草地	其他草地	宁国市	0.93	0.85	/
		郎溪县	0.85	0.78	/
		广德市	0.93	0.85	/
		宣州区	0.93	0.85	/

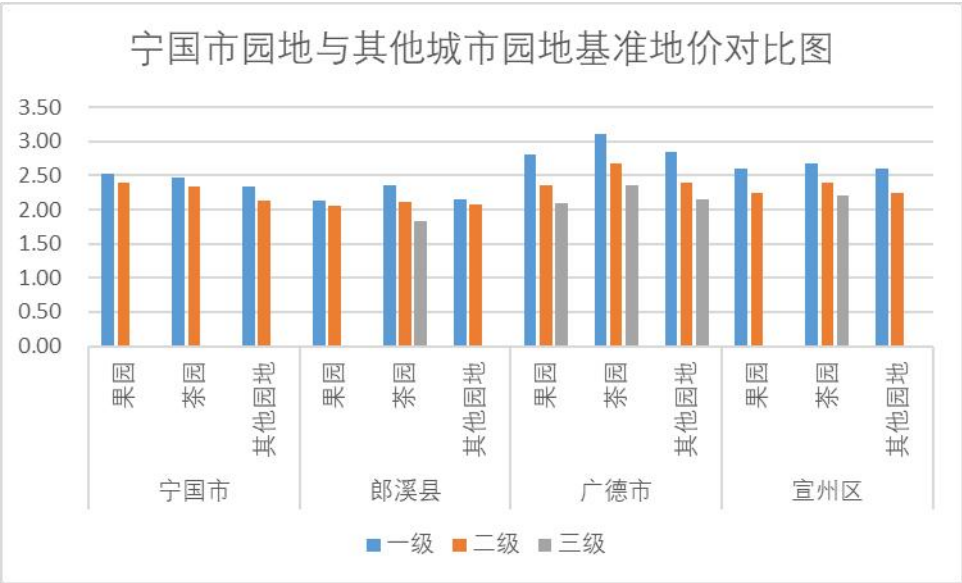


图 11 宁国市园与其他城市园地基准地价对比图

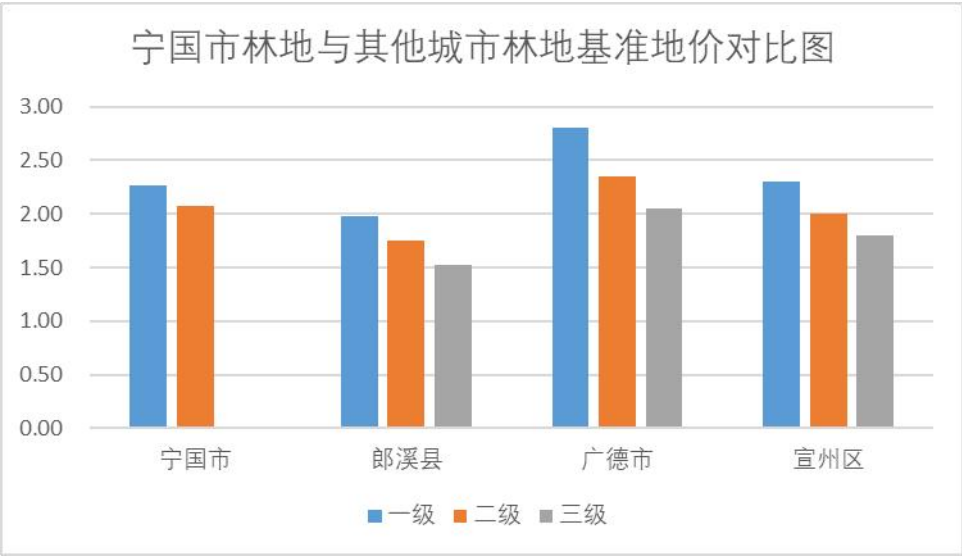


图 12 宁国市林地与其他城市林地基准地价对比图

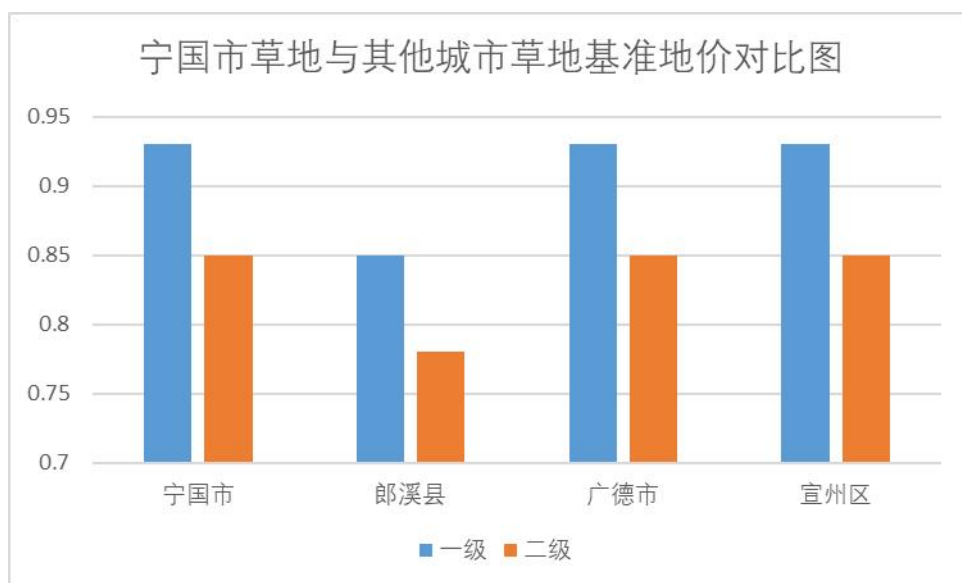


图 13 宁国市草地与其他城市草地基准地价对比图

通过对比可见，宁国市园地基准地价水平整体高于郎溪县，低于宣州区和广德市，林地基准地价水平整体高于郎溪县，低于宣州区和广德市，草地基准地价水平整体高于郎溪县，与宣州区、广德市持平。