

博湖县园地定级与基准地价评估报告

一、工作目的

- 1.为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》，对园地进行科学、合理、统一、严格管理，提高园地管理水平提供依据；
- 2、为量化全民所有自然资源资产提供依据；
- 3、为建立自然资源公示价格体系提供支撑，进一步分析园地价格构成和成因，评估园地宗地地价提供估算基值；
- 4、为理顺土地价格体系、培育完善土地市场，促进土地资产合理配置，开展土地整理、农村集体土地使用权流转等工作提供依据。

二、工作对象

本次博湖县园地定级范围为博湖县行政区（不含兵团）。本次博湖县园地定级与基准地价工作对象是博湖县 2021 年度国土变更调查成果中的全部园地(不含兵团)，面积 2643.32 公顷（其中果园 2148.77 公顷，其它园地 494.55 公顷）。园地分布情况具体详见下表。

博湖县（分乡）园地定级与基准地价评估对象一览表(不含兵团)

行政区域	果园	其他园地	总计
博湖县	2148.77	494.55	2643.32
博湖镇	2.79		2.79
本布图镇	34.11	35	69.11
乌兰再格森乡	3.08		3.08
查干诺尔乡	14.94		14.94
才坎诺尔乡	96.81		96.81

塔温觉肯乡	3.31	373.79	377.1
博斯腾湖乡	1988.17	85.76	2073.93
和硕县包尔图牧场	0.25		0.25
种畜场	5.31		5.31

工作底图采用博湖县 2021 年度国土变更调查成果图作为此次博湖县园地定级的工作底图。根据《园分等定级规程》（报批稿）的要求，本次博湖县园地定级工作底图的比例尺为 1:10000。

三、工作任务

根据《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、《园地估价规程》（TD/T1097-2024）、《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第四、五、六、七、八期）》、《园地定级指标获取方法》及《自治区园地林地草地定级工作方案》，本次博湖县园地定级与基准地价工作包括以下两点任务：

1. 园地定级制订以 2021 年度国土变更调查成果作为工作底图，根据《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）、《园地估价规程》（TD/T1097-2024）、《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第四、五、六、七、八期）》、《园地定级指标获取方法》及《自治区园地林地草地定级工作方案》、《新疆园地林地草地定级和基准地价评估技术问答》（第一期）等相关技术规程规范，利用大数据、地理信息和野外实测等技术手段，全面查清博湖县范围内现状园地的质量差异和利用管理状况，综合分析影响园地质量的自然、社会经济和区位因素，揭示园地自然质量的差异和综合质量的区域内差异，完成博湖县园地定级工作，为促进自然资源

管理向数量、质量与生态管护并重转变提供基础支撑。

2.园地基准地价评估根据博湖县园地的利用状况以及园地的自然、社会经济因素，在园地定级的基础上，采用样点地价评估法评估出不同土地级别园地在基准日 2023 年 1 月 1 日的园地承包经营权价格，通过对影响园地价格因素的分析，确定影响因素权重，计算基准地价修正幅度，编制基准地价修正系数表和指标说明表。

四、工作依据

（一）法律、法规

1.《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)；

2.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020 年 1 月 1 日起施行）；

3.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日起施行)。

（二）政策依据

1.《中共中央、国务院关于加大改革创新力度、加快农业现代化建设的若干意见》（中发〔2015〕1 号）；

2.《中共中央 国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》（中发〔2015〕33 号）；

3.《关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82 号）；

4.《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规[2016]20 号）；

- 5.《中共中央 国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革、加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（中发〔2017〕1号）；
- 6.《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发〔2014〕71号）；
- 7.《财政部农业部关于调整完成农业三项补贴政策的指导意见》（财农〔2015〕31号）；
- 8.《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》（国发〔2016〕82号）；
- 9.《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）；
- 10.财政部国家林草局关于修订《林业草原生态保护恢复资金管理办法》的通知（财资环〔2021〕76号）；
- 11.《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发〔2017〕27号）；
- 12.《关于做好2022年度自然资源评估工作的通知》（自然资办发〔2022〕13号）；
- 13.《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）；
- 14.《自然资源所有者权益司 自然资源开发利用司<关于印发资产清查编审问答(第3期)的函>》（自然资权益函〔2024〕97号）；
- 15.《自然资源部开发利用司<关于开展全国园林草地等别更新工作的通知>》（自然资利用函〔2024〕112号）。

（三）技术依据

1. 中华人民共和国国家标准《农用地质量规程》（GB/T28407-2012）；
2. 中华人民共和国国家标准《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）；
3. 中华人民共和国国家标准《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；
4. 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）；
5. 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；
6. 《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）；
7. 《园地估价规程》（TD/T1097-2024）；
8. 《土地现状分类》（GB/J2010-2017）；
9. 《全国园地分等定级技术方案（指引）》（全国园林草地分等定级工作专班，2022年5月）；
10. 《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第四、五、六、七、八期）》；
11. 《新疆园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》（第一期，2024.08.21）；
12. 《园地定级指标获取方法》；
13. 《全国园地、林地、草地定级和基准地价数据库规范（试行）》；
14. 《园地草地林地定级指标推荐权重区间值》；
15. 《新疆维吾尔自治区园地林地草地定级工作方案》；
16. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；

17.博湖县园地定级与基准地价任务书。

（四）其他依据

1.《博湖县 2021、2022、2023 年国民经济与社会发展统计公报》；

2.《博湖县 2023 年红枣、葡萄、杏生产管理成本调查与产量测定调查工作报告》；

3.《博湖县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

4.《博湖县征收农用地地区片综合地价成果》；

5.2021 年度国土变更调查成果；

6.《园地定级基础库》；

7.《关于公布实施博湖县农用地定级与基准地价成果的通知》；

8.数据资料：博湖县近三年农村居民人均可支配收入、人口等。

五、工作内容

博湖县园地定级与基准地价评估工作从 2024 年 1 月开始，于 2024 年 9 月完成，整个工作过程大致可分为以下阶段：

（一）工作准备阶段

1.成立博湖县园地定级与基准地价工作领导小组、技术指导组和项目组。

2.编写《博湖县园地定级与基准地价工作任务书》。

3.培训动员，为保证调查资料的全面可靠，样点分布合理均匀，组织了 8 人的调查队伍，项目组对参加本项工作的主要工作人员进行了业务培训及动员会。

4.编制各种调查表格，项目组根据对博湖县地产市场的了解，

编制、打印外业调查需要的各种调查表格。

5.征询有关专家意见，确定定级因素因子及权重。

6.收集基础图件，划分调查区段，以博湖县卫星影像图、地籍图为基础编辑绘制为 1:10000 的外业调查工作底图，标注定级范围、各类设施及样点位置。

7.购置更新计算机软件。

（二）资料收集及整理阶段

1.资料收集

在博湖县相关部门的大力支持配合下收集到的资料如下：

2021 年度国土变更调查成果、博湖县征收农用地片区综合地价成果；博湖县国土空间总体规划（2021-2035 年）；园地种植结构；投入产出水平；承包、转包等资料。

2.资料整理

在对数据资料来源可靠、计量单位统一的要求下，技术协作单位对收集资料进行整理，整理方式如下：

(1)根据资料性质、来源、用途进行分类和编号，以便统一管理和查阅；

(2)对原始资料进行初步检核，对不符合实际的数据和个别异常值进行校正或删除；

(3)将检验合格的数据资料录入计算机，建立原始资料数据库。

(4)对不足、不实、不详、陈旧的资料做好记录，以便进行外业补充调查。

（三）内业处理阶段

按照《园地分等定级规程》（TD/T1071-2022）全面进行内业整理工作，确定定级因素因子及其权重指标体系、因素因子记分规则和方法、宗地影响因素及其权重，内业数据计算技术作业单位采用 JetSoft 园地定级估价信息系统软件进行数据计算。JetSoft 园地定级估价信息系统软件利用先进的 GIS 空间统计分析计算技术和数字高程模型(DEM)技术，获取和计算空间扩散型和非扩散型影响因素因子信息数据，克服由于空间地形数据偏差或缺失带来的误差。通过内业计算土地定级指数和划分级别，按照《园地估价规程》（TD/T1097-2024）计算样点地价和基准地价，建立基准地价修正体系等。

博湖县园地定级指标体系

因素	因子	定级指标	数据来源
自然因素	土壤因子	有效土层厚度	园地定级基础库
		土壤 PH 值	园地定级基础库
		土壤有机质含量	园地定级基础库
		土壤质地	园地定级基础库
		土壤盐渍化程度	园地定级基础库
	地形因子	坡度	园地定级基础库
		坡向	园地定级基础库
社会经济因素	管理因子	水源保证率	利用实地调查与水利资料图件信息相结合的方法计算
		林网化程度	利用全国国土调查及年度国土变更调查资料测算
	劳作便利条件因	田间路网	园地定级基础库
区位因素	区位因子	中心城市影响度	利用全国国土调查及年度国土变更调查资料测算
		对外交通便利度	用全国国土调查及年度国土变更调查资料测算
		道路通达度	园地定级基础库

（四）形成初步成果阶段

编制土地级别图、基准地价图等图件，并撰写园地定级与基准地价工作报告、园地定级与基准地价技术报告等。

在定级与基准地价工作的每一个阶段，都进行自检、互检、交接检，对单元划分、因素及其权重，以及计算的每一个过程和环节进行检查，发现问题和错误，及时纠正，以保证定级与基准地价工作的顺利进行。在此基础上，在定级和基准地价工作完成后，进行实地检验，以保证成果的准确性和合理性。

（五）成果反馈、修改和听证阶段

将工作初步成果反馈到博湖县有关部门广泛征求意见，并聘请专家对园地定级与基准地价的各种资料数据及文字报告、图件进行咨询，根据咨询的结果及博湖县反馈的情况，再次做出调整和修订。

按照《自然资源听证规定》，依法组织对成果进行听证，广泛征求社会各方面的意见，根据听证意见和实际情况修改完善基准地价成果资料。

（六）数据库质检审核

根据数据库规范及汇交指引要求，建立了博湖县园地定级与基准地价数据库，博湖县园地定级与基准地价数据库成果经自检后提交至自治区规划研究院质检审核，根据自治区规划研究院质检审核结果及反馈意见的情况，再次做出修改和调整，形成最终博湖县园地定级与基准地价数据库成果。

（七）成果总结验收阶段

根据要求将园地定级与基准地价成果的文字报告、各种基准地

价图件等成果提交主管部门审查验收。

六、主要成果

（一）定级结果

博湖县园地定级范围划分为两个土地级别（不含兵团）。级别分布如下：

一级地：园地面积 569.39 公顷（0.85 万亩），占定级区面积的 21.54%。一级地主要分布在除博斯腾湖乡以外的各乡镇，塔温觉肯乡占 14.27%、才坎诺尔乡占 3.66%、本布图镇占 2.61%，博湖镇、查干诺尔乡、乌兰再格森乡也有少量分布。该级地土壤有机质含量高、土层厚、水源保证率高，作物产量稳定，葡萄（酿酒葡萄）产量平均在 1080 千克/亩，油桃（富硒）平均单产 1100 千克/亩，葡萄（鲜食葡萄）平均单产 1120 千克/亩，土地利用效益高。

二级地：园地面积 2073.93 公顷（3.11 万亩），占定级区面积的 78.46%。二级地全部分布在博斯腾湖乡。该级地土壤有机质含量一般、土壤盐渍化较重。该级地葡萄（酿酒葡萄）产量平均在 960 千克/亩，油桃（富硒）平均单产 1000 千克/亩，葡萄（鲜食葡萄）平均单产 980 千克/亩，土地利用效益较高。

博湖县园地级别面积统计表

行政区域	类型	I	II	总计
博湖县	单元个数（个）	199	545	744
	面积（公顷）	569.39	2073.93	2643.32
	占定级范围比例%	21.54	78.46	100
博湖镇	单元个数（个）	8	0	8
	面积（公顷）	8.11	0	8.11
	占定级范围比例%	0.31	0	0.31

行政区域	类型	I	II	总计
博斯腾湖乡	单元个数（个）	0	545	545
	面积（公顷）	0	2073.93	2073.93
	占定级范围比例%	0	78.46	78.46
才坎诺尔乡	单元个数（个）	29	0	29
	面积（公顷）	96.81	0	96.81
	占定级范围比例%	3.66	0	3.66
查干诺尔乡	单元个数（个）	38	0	38
	面积（公顷）	14.94	0	14.94
	占定级范围比例%	0.57	0	0.57
塔温觉肯乡	单元个数（个）	89	0	89
	面积（公顷）	377.1	0	377.1
	占定级范围比例%	14.27	0	14.27
乌兰再格森乡	单元个数（个）	8	0	8
	面积（公顷）	3.33	0	3.33
	占定级范围比例%	0.13	0	0.13
本布图镇	单元个数（个）	27	0	27
	面积（公顷）	69.11	0	69.11
	占定级范围比例%	2.61	0	2.61

（二）评估结果

根据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）、《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）、《园地估价规程》（TD/T1097-2024），园地基准地价内涵界定主要包括估价期日、用地类型、土地权利、土地使用权利年期、基本设施状况等，博湖县园地基准地价评估的内涵界定为：

（1）园地权利：按照《园地分等定级规程（TD/T1071-2022）》、《园地估价规程》（TD/T1097-2024）和《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》（第五期）的要求，界定为：园地

承包经营权价格；

（2）园地权利年期：按照《园地估价规程》（TD/T1097-2024）和《新疆园地林地草地定级和基准地价评估技术问答》（第一期）的要求，园地承包经营年期设定为 30 年；

（3）园地利用类型：果园、其他园地，由于其他园地占比较小，园地全部按果园进行评估；

（4）园地设施状况：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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、有基本的灌溉设施且田间道路密度适中。

（5）基准日：2023 年 1 月 1 日。

博湖县园地基准地价表

园地类型			I 级地	II 级地
园地	30 年期基准地价	元/亩	10737	7210

七、修正体系

（一）目的与意义

园地基准地价是园地不同级别或不同均质地域，按照不同利用类型评估确定的某一估价期日的平均地价，它对反映土地市场宏观价格水平以及引导土地资产流动等具有很大作用。但是，土地管理部门或其他政府部门为满足地价管理、土地市场管理和土地资产管理的需要，仅掌握基准地价仍是不够的，有时还须掌握每宗地的具体价格。因此，为更好地发挥基准地价、样点地价以及土地收益资料的作用，满足政府管理部门掌握宗地价格的需要，必须分析宗地

地价的影响因素与基准地价、宗地地价的关系。采用替代原理建立的基准地价修正体系，将不同因素条件修正为宗地地价的影响因素，能快速、高效和及时地评估出宗地的地价。

（二）基准地价修正体系

$$S = F_{\max} \times (F_i - F_{\min}) / (F_{\max} - F_{\min})$$

式中：S：-----因素修正系数； $F_{\max}$ -----级别内该因素极大分值； $F_{\min}$ -----级别内该因素极小分值； F_i -----该因素分值。

（三）基准地价影响因素修正

根据各因素对宗地地价影响的具体情况，制定修正系数说明表。亦即，按照因素质量的优劣将每个因素划分成五种类型，分别对应级别基准地价修正的优、较优、一般、较劣、劣五个档次，以表格形式反映出。

博湖县园地修正系数说明表

因素	因子	评价指标	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	地形条件	坡度	$\leq 6^\circ$	$6^\circ \sim 15^\circ$	$15^\circ \sim 25^\circ$	$\geq 25^\circ$	—
		坡向	南	东南或西南	平地	东或西	北
	土壤条件	有效土层厚度 (cm)	>120	$120 \sim 90$	$90 \sim 60$	$60 \sim 30$	<30
		土壤 PH 值	$6.5 \sim 7.5$	$7.5 \sim 8.0$	$8.0 \sim 8.5$	$8.5 \sim 9.0$	>9.0
		土壤有机质含量 (g/kg)	>20	$15 \sim 20$	$10 \sim 15$	$6 \sim 10$	≤ 6
		表层土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
		土壤盐渍化程度	无	轻度	中度	重度	盐渍土
社会经济因素	区位条件	中心城市影响度	距县城 $<6\text{km}$	距县城 $6 \sim 12\text{km}$	距县城 $12 \sim 18\text{km}$ 或距乡镇 $<2\text{km}$	距县城 $18 \sim 24\text{km}$ 或距乡镇 $2 \sim 4\text{km}$	距县城 $<24\text{km}$ 或距乡镇 $>4\text{km}$
		对外交通便利度	距火车站 $<10\text{km}$	距火车站 $10 \sim 20\text{km}$	距火车站 $20 \sim 30\text{km}$	距火车站 $30 \sim 40\text{km}$	距火车站 $>40\text{km}$
		道路通达度	距道路 $<500\text{m}$	距道路 $500 \sim 1000\text{m}$	距道路 $1000 \sim 1500\text{m}$	距道路 $1500 \sim 2000\text{m}$	距道路 $>2000\text{m}$
	种植管理条件	水源保证率	>0.9	$0.85 \sim 0.9$	$0.8 \sim 0.85$	$0.75 \sim 0.8$	<0.75

		林网化程度	四面有林	三面有林	两面有林	一面有林	无林
	劳作便利条件	田间路网	>1.25%	1.15~1.25%	1.05~1.15%	0.95~1.05%	<0.95%

(四) 土地使用年期修正

1、土地使用年期修正系数计算公式

园地出让时，使用 30 年期基准地价，采用公式：

$$K_m = [1 - 1 / (1 + r_d)^m] / [1 - 1 / (1 + r_d)^n]$$

园地出让时，使用无限年期基准地价，采用公式：

$$K_m = 1 - 1 / (1 + r_d)^m$$

式中： K_n ----出让年期修正系数； r_d ----土地还原利率 5%； m ----基准地价对应的土地使用年限(农用地 30 年)； m ----实际出让年期或剩余出让年期； n --等于 30。

2、土地使用年期修正系数

根据上述公式，测算出农用地土地使用年期修正系数；详见下表。

博湖县园地土地使用年期修正系数表

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0620	0.1210	0.1772	0.2307	0.2816	0.3302	0.3764	0.4204	0.4624	0.5023
年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5403	0.5766	0.6111	0.6439	0.6752	0.7050	0.7334	0.7604	0.7862	0.8107
年	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

期										
修正系数	0.8340	0.8563	0.8775	0.8976	0.9168	0.9351	0.9526	0.9691	0.9849	1.0000

3、年租制

在基准地价成果基础上实行年地租制简便易行,从无限年期测算,可直接应用下面公式计算年地租。

$$A = P \times (1 - \frac{1}{1 + r})$$

式中：A：年地租；P：基准地价；r：还原利率。

（五）估价期日修正

因为样点交易时间与基准地价评估基准日不处在同一时间,故此期间的样点地价需要进行期日修正。根据当地土地价格的变动情况和发展趋势及经验积累进行判断,加以修正。则期日修正系数计算公式为：

$$V=V_0 \times (1+K_i)$$

式中：V----修正到估价基准日的土地价格；K_i----交易时间修正系数；V₀----土地价格。