江山市园地林地草地定级和基准地价制定成果方案

（征求意见稿）

一、工作范围、对象

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）、《浙江省自然资源厅关于做好2022年度自然资源评价评估工作的通知》（浙自然资厅函〔2022〕897号）等有关要求以及相关技术规范规定，本次江山市园林草地定级与基准地价制定的工作范围和对象为江山市行政区范围内2022年度国土变更调查确定的现状园地、林地和草地。其中江山市的园地分为果园、茶园和其他园地，林地分为乔木林地、灌木林地、竹林地和其他林地，草地均为其他草地（城镇开发边界外）。

表1　江山市园、林、草地基准地价评估对象一览表

评估对象	面积（公顷）	占比（%）
园地	13352.30	100%
#果园	7970.81	59.70%
#茶园	1811.89	13.57%
#其他园地	3569.60	26.73%
林地	131602.34	100%
#乔木林地	109513.67	83.22%
#竹林地	16965.19	12.89%
#灌木林地	2225.94	1.69%
#其他林地	2897.54	2.20%
草地	1085.32	100%
#城镇开发边界外草地	1004.25	92.53%

根据国家相关要求，本次园林草地基准地价的估价时点为2023年1月1日。

二、定级结果

（一）园地定级结果

根据江山市园地定级结果显示，江山市园地级别分布总体呈现以城区为中心

向外围扩散递减的趋势。

江山市果园共分为 4 个级别，总体呈现以城区三街道和上余镇为中心向外扩散递减的趋势，级别由高至低从平地、丘陵向低山、中山过渡的规律。其中一级地 692.76 公顷，占比 8.69%，主要分布在城区和上余镇的平原地带；二级地 3136.73 公顷，占比 39.35%，主要分布在双塔街道、四都镇和上余镇；三级地 3166.04 公顷，占比 39.72%，主要零散分布在各乡镇街道的丘陵、低山地区；四级地 975.28 公顷，占比 12.24%，主要分布在廿八都镇和张村乡海拔较高的山地地区。

茶园共分为 3 个级别。一级地 371.77 公顷，占比 20.52%，主要分布在虎山街道和清湖街道；二级地 1018.20 公顷，占比 56.19%，主要集中分布在凤林镇、贺村镇一带；三级地 421.92 公顷，占比 23.29%，零散分布各乡镇街道。

其他园地共分为 4 个级别，呈现从江山港两岸平原、丘陵到山地级别逐渐递减趋势。其中一级地 466.15 公顷，占比 13.06%，主要分布在清湖街道和峡口镇的中北部地区；二级地 1092.65 公顷，占比 30.61%，主要分布在凤林镇东部和峡口镇西部；三级地 1145.85 公顷，占比 32.10%，主要分布在塘源口乡、廿八都镇、长台镇的丘陵、低山地区；四级地 864.95 公顷，占比 24.23%，主要分布在塘源口乡、张村乡的山区地带。

（二）林地定级结果

根据江山市林地综合级别汇总显示，江山市林地共划分 4 个级别，主要以二、三级地为主，占林地总面积的 61.26%，一级地主要分布在城区周边，级别总体呈现由平原向山地由高及低过渡的规律。

江山市乔木林地 109513.67 公顷，其中一级地 13159.85 公顷，占比 12.02%，主要分布在城区三街道、坛石镇和贺村镇；二级地 34596.89 公顷，占比 31.59%，主要分布在上余镇、坛石镇和张村乡；三级地 29598.48 公顷，占比 27.03%，主要分布在张村乡、峡口镇和廿八都镇；四级地 32158.45 公顷，占比 29.36%，主要分布在张村乡和廿八都镇。

江山市竹林地 16965.19 公顷，其中一级地 1225.62 公顷，占比 7.22%，主要分布在峡口镇和石门镇；二级地 6455.68 公顷，占比 38.05%，主要分布在峡

口镇和廿八都镇；三级地 6264.99 公顷，占比 36.93%，主要分布在峡口镇、保安乡和廿八都镇；四级地 3018.90 公顷，占比 17.80%，主要分布在保安乡和廿八都镇。

江山市灌木林地 2225.94 公顷，其中一级地 283.70 公顷，占比 12.75%，主要分布在坛石镇、大桥镇和贺村镇；二级地 962.16 公顷，占比 43.22%，主要分布在虎山街道、坛石镇和峡口镇；三级地 681.34 公顷，占比 30.61%，主要分布在大陈乡和张村乡；四级地 298.74 公顷，占比 13.42%，主要分布在张村乡。

江山市其他林地 2897.54 公顷，其中一级地 582.45 公顷，占比 20.10%，主要分布在峡口镇和坛石镇；二级地 1315.68 公顷，占比 45.41%，主要分布在峡口镇、坛石镇、贺村镇和凤林镇；三级地 743.13 公顷，占比 25.65%，主要分布在峡口镇和张村乡；四级地 256.28 公顷，占比 8.84%，主要分布在张村乡。

（三）草地定级结果

根据草地定级结果汇总，城镇开发边界外草地 1004.25 公顷，共划分 3 个级别。其中一级地 151.02 公顷，占比 15.04%，主要分布在清湖街道、上余镇和贺村镇；二级地 518.09 公顷，占比 51.59%，主要分布在上余镇和贺村镇；三级地 335.14 公顷，占比 33.37%，主要分布在双塔街道和大陈乡。

三、基准地价评估结果

（一）基准地价内涵与基准条件

1. 估价期日

根据国家相关要求，设定本次园林草地基准地价的估价期日为 2023 年 1 月 1 日。

2. 权利类型

园林草地等各类农用地使用权类型通常包括集体农用地的承包经营权、经营权，以及国有农用地的出让使用权、划拨使用权等。根据当前园林草地交易情况及管理应用需求，《园地估价规程》和《草地估价规程》规定园地、草地基准地价对应的园地、草地权利类型主要以承包经营权为主，有条件的地区增加评估园地、草地经营权基准地价；《林地估价规程》规定林地基准地价对应的林地权利

类型包括林地承包经营权、经营权。涉及国有农用地基准地价的评估，对应的权利类型主要为出让土地使用权。考虑到《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）等相关政策明确国有森林经营单位的国有林地使用权原则上按照划拨用地方式管理，并对国有林地和林木资源资产有偿使用的主体、范围、方式等均予以严格限制。我国现行产权法律制度下土地经营权的权利属性及权能不够清晰，林木所有权权能的不完整性，加之流转合同对“土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费归属”“森林生态效益补偿资金归属”等收益权能，以及合同期满后留置的林木以及受让方投资建设的附属设施处置方式等的不同约定将直接影响到经营权价格的高低。当前条件下涉及国有园林草地基准地价的评估拟主要针对园地、草地等国有农用地。故此本次园林草地基准地价评估，园地同时评估承包经营权、经营权和国有农用地出让使用权基准地价，林地评估承包经营权、经营权基准地价；而草地考虑到江山市的草地资源主要为未利用地，作为耕地后备资源开发，可能存在“四荒地”拍卖等交易方式，故此同时评估承包经营权、经营权基准地价。

（1）承包经营权基准地价：权利状况主要表现为“在承包期限内依法享有占有、使用和收益的权利，依法享有流转土地经营权的权利，以及依法享有在同一集体经济组织成员内部之间的互换、转让土地承包经营权的权利，无他项权利限制”。权利年限园地30年、林地70年、草地30年。

同时，针对林地承包期限届满后留置林木及地上物的处置方式，设定承包合同约定为：①将林木折价给发包方；②承包方修建的道路、灌溉渠等设施，经有资质的第三方评估由发包方予以补偿。

（2）经营权基准地价：权利状况主要表现为“基于合同约定在土地承包经营权的剩余期限内享有对承包土地的直接占有、使用、收益和对土地经营权再流转、融资担保的权利”，设定流转合同中涉及的“土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费”“森林生态效益补偿资金”归属于土地经营权人，无他项权利限制。权利年限设定园地、林地、草地均为30年。

同时，针对林地经营权流转期限届满后留置林木及地上物的处置方式，设定流转合同约定为：①留置林木经有资质的第三方评估后由有权收回流转林权的主体收买；②受让方投资建设的附属设施经有资质的第三方评估，由有权收回流转

林权的主体支付价款购买。

（3）国有农用地出让使用权基准地价（仅针对园地评估）：权利状况主要表现为“在使用期限内拥有转让、出租、作价出资（入股）、抵押担保等完整权能”，无他项权利限制。权利年限设定为50年。

3. 地价内涵构成

（1）园地：地价内涵构成设定为园地之上没有园艺作物及其大棚、工厂化设施等各类园艺设施条件下的纯土地（空地）的地租资本化价格，其价格内涵的成本构成包含园地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益，不包括现状已生长的多年生木本植物，以及大棚或工厂化设施等的费用或资本化价格。

（2）林地：根据《林地估价规程》，林地价格是指在正常市场条件下于估价期日形成的，林地及其附着物、定着物相关权利、权益的价格。林地价格的内涵构成除纯土地的价格外，通常还包含林地之上的现状地上附着物、定着物的价值，但采伐迹地和未造林林地由于没有地上定着物，因此应不含地上之林木价值。其次，由于现行法律制度下林地之上林木所有权权能的不完满，林地基准地价内涵构成中的林木所有权价格并非简单意义上将林木作为一次性采伐后的全部木材产品的市场价值，而是基于森林资源可持续发展和永续经营利用理念为前提下所能实现的经济收益价格或是其年收益的资本化价格。据此，界定本次林地基准地价的内涵构成为：“基于森林资源永续利用和持续经营为前提的林地使用权价格及其地上附着物和定着物价值。其中乔木林地、竹林地、灌木林地基准地价内涵的成本构成包括林地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益，以及林地之上现状已生长的林木等森林资源和林业设施等地上附着物或定着物的费用或收益之资本化价格，其他林地基准地价的内涵构成则不含地上林木的价值，即为纯土地（空地）的价值”。

（3）草地：草地基准地价为纯土地的地租资本化价格，其价格内涵的成本构成包含草地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益。

4. 基础设施状况

本次江山市园林草基准地价“基准条件”界定，主要以当地具有普遍性、适宜性的种植制度（或经营方式）下各类园林草地的道路系统、排灌系统的完整性以及场地平整、水土保持等方面的平均状况对基本设施条件进行合理界定。

（1）果园基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的传统果园种植生产的基本设施配套要求。即主要表现为果园排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到果树种植生产及其水土保持方面的基本要求。

（2）茶园基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的传统茶园种植生产的基本设施配套要求。即主要表现为茶园排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到茶树种植生产及其水土保持方面的基本要求。

（3）其他园地基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的传统园艺种植生产的基本设施配套要求。即主要表现为园地排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到各类园艺作物种植生产及其水土保持方面的基本要求。

（4）林地基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的林业经营作业的基本设施配套要求，即主要表现为林区内道路通达、森林资源保护设施完备，宗地内有集材道或作业道，等级一般。

（5）草地基础设施状况：考虑到江山市的草地资源主要为不用于放牧的荒草地，主要作为耕地后备资源。依据现状草地基本设施平均水平状况设定草地基准地价的基础设施状况为道路通达，不考虑排溉设施及场地平整等条件。

5．林地“基准条件”（林分质量状况）界定

依据林分质量因素与林分价格之间的影响关系和作用特征，本次林地基准地价评估，确定林分生长状况“基准条件”指标，乔木林地以单位面积蓄积为关键指标，竹林地以单位面积株数为关键指标，灌木林地以覆盖度（或郁闭度）为关键指标，并按当地各类林地林分生长状况指标的平均状况及其对应的林龄（龄组）设定林分质量状况“基准条件”。

表 2　江山市林地基准地价“基准条件”界定表

林地类型	龄组（产期）	林分生长状况指标	
		指标含义	指标值
乔木林地	中龄林	平均蓄积量（m^3/ha）	77
竹林地	成熟林（竹度IV）	平均株数（株/亩）	220
灌木林地	盛产期	覆盖度（郁闭度）	0.51

表 3　江山市园地基准地价内涵与基准条件界定一览表

园地基准地价定义与内涵构成	（1）园地基准地价：是指针对江山市行政区域范围内的现状园地，以各类园地的土地级别为单位，在现状平均开发利用条件和平均稳定收益水平条件下分别评估，并由政府确定的某一估价期日的对应于园地承包经营权、经营权以及国有农用地出让使用权的单位面积平均价格水平。 （2）园地基准地价内涵：为园地之上没有园艺作物及其大棚、工厂化设施等各类园艺设施条件下的纯土地（空地）的地租资本化价格，不含地上附着园地作物价值。地价内涵的成本构成包含园地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益，不包括现状已生长的多年生木本植物，以及大棚或工厂化设施等的费用或资本化价格。
估价期日	2023 年 1 月 1 日
园地利用类型与含义	（1）园地：是指种植以采集果、叶、根、茎、汁等为主的集约经营的多年生作物，覆盖度大于 50%或每亩株数大于合理株数 70%的土地，包括用于育苗的土地。具体依据国土变更调查确定的现状园地二级类确定。 （2）园地基准地价利用类型：包括果园基准地价、茶园基准地价和其他园地基准地价三个利用类型。其中，果园是指种植果树的园地；茶园是指种植茶树的园地；其他园地是指种植桑树、药材等其他多年生作物的园地，包括用于育苗的土地。
权利状况与权利年限设定	（1）园地承包经营权基准地价：权利状况表现为“在承包期限内依法享有占有、使用和收益的权利，依法享有流转土地经营权的权利，以及依法享有在同一集体经济组织成员内部之间的互换、转让土地承包经营权的权利”，无他项权利限制；权利年限设定为 30 年。 （2）园地经营权基准地价：权利状况表现为“基于合同约定在土地承包经营权的剩余期限内享有对承包土地的直接占有、使用、收益和对土地经营权再流转、融资担保的权利”，设定流转合同中涉及的“土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费”归属于土地经营权人，无他项权利限制；权利年限设定为 30 年。 （3）国有农用地（园地）出让使用权基准地价：权利状况表现为“在使用期限内拥有转让、出租、作价出资（入股）、抵押担保等完整权能”，无他项权利限制；权利年限设定为 50 年。
园地基础设施状况设定	（1）果园基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的传统果园种植生产的基本设施配套要求。主要表现为果园排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到果树种植生产及其水土保持方面的基本要求。 （2）茶园基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的传统茶园种植生产的基本设施配套要求。主要表现为茶园排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到茶树种植生产及其水土保持方面的基本要求。 （3）其他园地基础设施状况：达到当地具有普遍性、适宜性的传统园艺种植生产的基本设施配套要求。主要表现为园地排水、蓄水和灌溉系统完备，主干道、支道、操作道完整，等级一般；宗地内场地平整、大小适中、形状规则，达到各类园艺作物种植生产及其水土保持方面的基本要求。

表 4　江山市林地基准地价内涵与基准条件界定一览表

林地基准地价定义与内涵构成	（1）林地基准地价：是指针对江山市行政区域范围内的现状林地，以各类林地的土地级别为单位，针对各类林地的现状平均开发利用条件，以实现森林资源可持续发展和永续经营利用为前提分别评估，并由政府确定的某一估价期日的对应于林地承包经营权、经营权的单位面积平均价格水平。 （2）林地基准地价的内涵及构成：设定为基于森林资源永续利用和持续经营为前提的林地使用权价格及其林地之上的地上附着物、定着物价值。其中乔木林地、竹林地、灌木林地基准地价内涵的成本构成包括林地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益，以及林地之上现状已生长的林木等森林资源和林业设施等地上附着物或定着物的费用或收益之资本化价格，其他林地基准地价的内涵构成不包含地上林木价值。
估价期日	2023 年 1 月 1 日
林地利用类型与含义	（1）林地：指生长乔木、竹类、灌木的土地，包括自然生长干果等林木的土地，不包括生长林木的湿地，城镇、村庄范围内的绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林用地。具体依据国土变更调查确定的现状林地二级类确定。 （2）林地基准地价利用类型：包括乔木林地基准地价、竹林地基准地价、灌木林地基准地价和其他林地基准地价四个利用类型。其中，乔木林地是指乔木郁闭度≥0.2 的林地，不包括森林沼泽；竹林地是指生长竹类植物，郁闭度≥0.2 的林地；灌木林地是指灌木覆盖度≥40%的林地，不包括灌丛沼泽（可细分为特殊灌木林地和一般灌木林地）；其他林地是指疏林地（树木郁闭度≥0.1、＜0.2 的林地）、未成林地，以及迹地、苗圃和符合国家规定标准的用于培育、贮存种子苗木等直接为林业生产经营服务的设施用地等。
权利状况与权利年限设定	（1）林地承包经营权基准地价：权利状况表现为“在承包期限内依法享有占有、使用和收益的权利，依法享有流转土地经营权的权利，以及依法享有在同一集体经济组织成员内部之间的互换、转让土地承包经营权的权利”，无他项权利限制；权利年限设定为 70 年。同时，针对承包期限届满后留置林木及地上物的处置方式，设定承包合同约定为：①将林木折价给发包方；②承包方修建的道路、灌溉渠等设施，经有资质的第三方评估由发包方予以补偿。 （2）林地经营权基准地价：权利状况表现为“基于合同约定在土地承包经营权的剩余期限内享有对承包土地的直接占有、使用、收益和对土地经营权再流转、融资担保的权利”，设定流转合同中涉及的“土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费”“森林生态效益补偿资金”归属于土地经营权人，无他项权利限制；权利年限设定为 30 年。同时，针对经营权流转期限届满后留置林木及地上物的处置方式，设定流转合同约定为：①留置林木经有资质的第三方评估后由有权收回流转林权的主体收买；②受让方投资建设的附属设施经有资质的第三方评估，由有权收回流转林权的主体支付价款购买。
林地设施状况设定	设定为达到当地具有普遍性、适宜性的林业经营作业的基本设施配套要求，主要表现为林区内道路通达、森林资源保护设施完备，宗地内有集材道或作业道，等级一般。
林分生长状况“基准条件”设定	（1）乔木林地：设定树种为其它硬阔类，龄组为中龄林，平均蓄积量为 77m^3/ha； （2）竹林地：设定龄组为成熟林（竹度IV），设定平均株数为 220 株/亩； （3）灌木林地：设定产期为盛产期，设定覆盖度（郁闭度）为 0.51； （4）其他林地：无。

表 5　江山市草地基准地价内涵与基准条件界定一览表

草地基准地价定义与内涵构成	（1）草地基准地价：是指针对江山市行政区域范围内的现状草地，以各类草地的土地级别为单位，针对各类草地在现状平均开发利用条件分别评估，并由政府确定的某一估价期日的对应于草地承包经营权、经营权的单位面积平均价格水平。 （2）草地基准地价的内涵：为纯土地的地租资本化价格，地价内涵的成本构成包含草地的土地原始取得费用、前期开发费用和土地增值收益。
估价期日	2023 年 1 月 1 日
草地利用类型与含义	（1）草地：指生长草本植物为主的土地，包括乔木郁闭度＜0.1 的疏林草地、灌木覆盖度＜40％的灌丛草地，不包括生长草本植物的湿地。具体依据国土变更调查确定的现状草地二级类确定。 （2）草地基准地价利用类型：草地包括天然牧草地、人工牧草地和其他草地 3 个二级地类，其中天然牧草地是指以天然草本植物为主，用于放牧或割草的草地，包括实施禁牧措施的草地；人工牧草地则是指人工种植牧草的草地，不包括种植饲草的耕地；其他草地是指表层为土质，但不用于放牧的草地。本次草地基准地价不区分利用类型，现状用途主要指其他草地。
权利状况与权利年限设定	（1）草地承包经营权基准地价：权利状况表现为“在承包期限内依法享有占有、使用和收益的权利，依法享有流转土地经营权的权利，以及依法享有在同一集体经济组织成员内部之间的互换、转让土地承包经营权的权利”，无他项权利限制；权利年限设定为 30 年。 （2）草地经营权基准地价：权利状况表现为“基于合同约定在土地承包经营权的剩余期限内享有对承包土地的直接占有、使用、收益和对土地经营权再流转、融资担保的权利”，设定流转合同中涉及的“土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费”归属于土地经营权人，无他项权利限制；权利年限设定为 30 年。
草地基础设施状况设定	依据现状草地基本设施平均水平状况，设定基础设施状况为道路通达，不考虑排溉设施及场地平整等条件。

征求意见稿

（二）评估结果

表 6　江山市园地基准地价表

用地类型	土地级别	土地承包经营权价格		土地经营权价格		国有园地出让使用权价格	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
果园	1 级	19.3	1.29	16.9	1.13	22.2	1.48
	2 级	15.1	1.01	13.2	0.88	17.4	1.16
	3 级	11.1	0.74	9.7	0.65	12.7	0.85
	4 级	7.7	0.52	6.8	0.45	8.9	0.59
茶园	1 级	16.3	1.09	14.3	0.95	18.7	1.25
	2 级	12.9	0.86	11.3	0.75	14.9	0.99
	3 级	9.4	0.63	8.2	0.55	10.8	0.72
其他园地	1 级	17.6	1.18	15.4	1.03	20.3	1.35
	2 级	13.9	0.93	12.2	0.81	16.0	1.07
	3 级	10.4	0.69	9.1	0.61	12.0	0.80
	4 级	7.2	0.48	6.3	0.42	8.3	0.55

表 7　江山市林地基准地价表

土地级别	用地类型	土地承包经营权价格		土地经营权价格	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1 级	乔木林地	21.4	1.42	11.2	0.74
	竹林地	19.1	1.27	10.0	0.67
	灌木林地	18.0	1.20	9.4	0.63
	其他林地	14.1	0.94	7.4	0.49
2 级	乔木林地	17.4	1.16	9.1	0.61
	竹林地	15.7	1.05	8.2	0.55
	灌木林地	14.3	0.96	7.5	0.50
	其他林地	11.5	0.77	6.0	0.40
3 级	乔木林地	13.8	0.92	7.2	0.48
	竹林地	12.1	0.81	6.3	0.42
	灌木林地	11.0	0.73	5.7	0.38
	其他林地	9.0	0.60	4.7	0.31
4 级	乔木林地	10.1	0.67	5.3	0.35
	竹林地	8.7	0.58	4.6	0.30
	灌木林地	7.9	0.52	4.1	0.27
	其他林地	6.7	0.45	3.5	0.24

表 8　江山市草地基准地价表

土地级别	土地承包经营权价格		土地经营权价格	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1 级	6.4	0.43	5.6	0.37
2 级	5.0	0.34	4.4	0.29
3 级	3.7	0.25	3.2	0.22

四、成果应用说明

（一）基准地价的含义及作用

园林草地基准地价是由政府根据管理需要，针对不同级别或均质地域，在正常市场水平（平均利用水平和生产力水平）及平均基本设施条件下，按照园林草地的不同利用类型，分别评估确定的某一期日于特定权利状态下的区域平均价格。基准地价一般具有以下作用：

（1）基准地价反映土地市场中的地价水平和变动趋势，对其他地价系列具有一定的导向和控制作用，为政府宏观调控市场，显化园林草地资源资产价值，制订相关园林草地价格管理政策措施，规范市场流转交易管理等提供科学依据。

（2）基准地价通过定期公布，向社会提供土地市场的有关地价水平及其变动趋势，有利于市场交易各方准确了解市场行情，保证土地交易双方及其政府管理部门的信息对称。

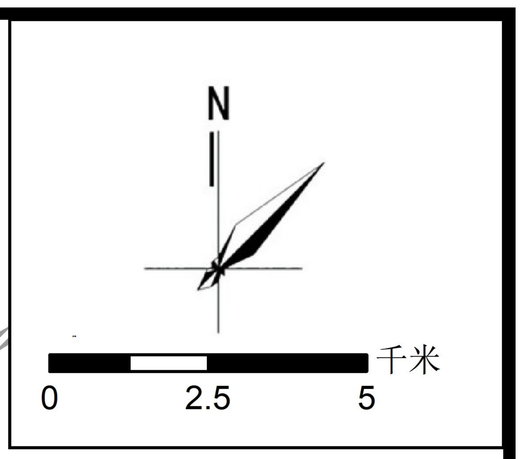
（3）基准地价是评估宗地地价的基准。基准地价系数修正法是宗地地价评估的重要方法之一，基准地价是应用基准地价系数修正法评估宗地价格的基值。

（二）基准地价的应用

基准地价作为政府指导价格，主要遵循公开市场价值标准评估，旨在宏观反映区域土地价格的平均水平和变动趋势，为政府管理和调控市场，显化园林草地资源资产价值、核算资源资产收益等的重要依据，也是合理引导园林草地流转交易，促进园林草地资源合理利用的重要经济杠杆。

园地、林地、草地基准地价可以在自然资源资产产权制度改革、自然资源有偿使用制度改革、科学评估等方面具有广泛的应用价值，可为自然资源有偿使用、自然资源资产清查等工作提供依据，也为规范管理和服务园地流转市场建设等方面发挥重要作用

江山市果园基准地价图



征求意见稿

图例

级别

- 1级
- 2级
- 3级
- 4级
- 河流水面
- 政府
- 街道/乡镇
- 市界
- 镇界
- 村界
- 铁路
- 高速公路

江山市果园级别面积汇总与基准地价成果表

级别	面积（亩）	基准地价（万元/亩）		
		承包经营权	经营权	国有出让使用权
1级	10391.40	1.29	1.13	1.48
2级	47050.95	1.01	0.88	1.16
3级	47490.60	0.74	0.65	0.85
4级	14629.20	0.52	0.45	0.59

江山市自然资源和规划局　编绘

二〇二四年七月

2000国家大地坐标系

1985国家高程基准

江山市茶园基准地价图

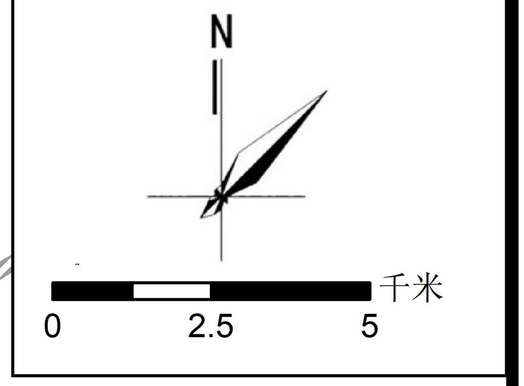


图　例

级别

- 1级
- 2级
- 3级
- 河流水面

- 政府
- 街道/乡镇
- 市界
- 镇界
- 村界
- 铁路
- 高速公路

江山市茶园级别面积汇总与基准地价成果表

级别	面积（亩）	基准地价（万元/亩）		
		承包经营权	经营权	国有出让使用权
1级	5576.55	1.09	0.95	1.25
2级	15273.00	0.86	0.75	0.99
3级	6328.80	0.63	0.55	0.72

江山市自然资源和规划局　编绘

二〇二四年七月

2000国家大地坐标系

1985国家高程基准

江山市其他园地基准地价图

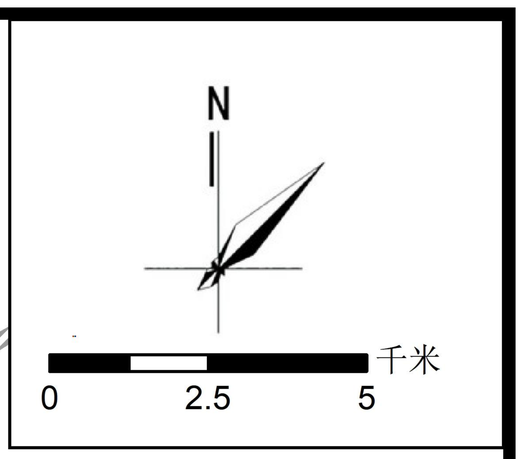


图　例

级别

- 1级
- 2级
- 3级
- 4级
- 河流水面

- 政府
- 街道/乡镇
- 市界
- 镇界
- 村界
- 铁路
- 高速公路

江山市其他园地级别面积汇总与基准地价成果表

级别	面积（亩）	基准地价（万元/亩）		
		承包经营权	经营权	国有出让使用权
1级	6992.25	1.18	1.03	1.35
2级	16389.75	0.93	0.81	1.07
3级	17187.75	0.69	0.61	0.80
4级	12974.25	0.48	0.42	0.55

江山市自然资源和规划局　编绘

二〇二四年七月

2000国家大地坐标系

1985国家高程基准

征求意见稿

江山市林地基准地价图

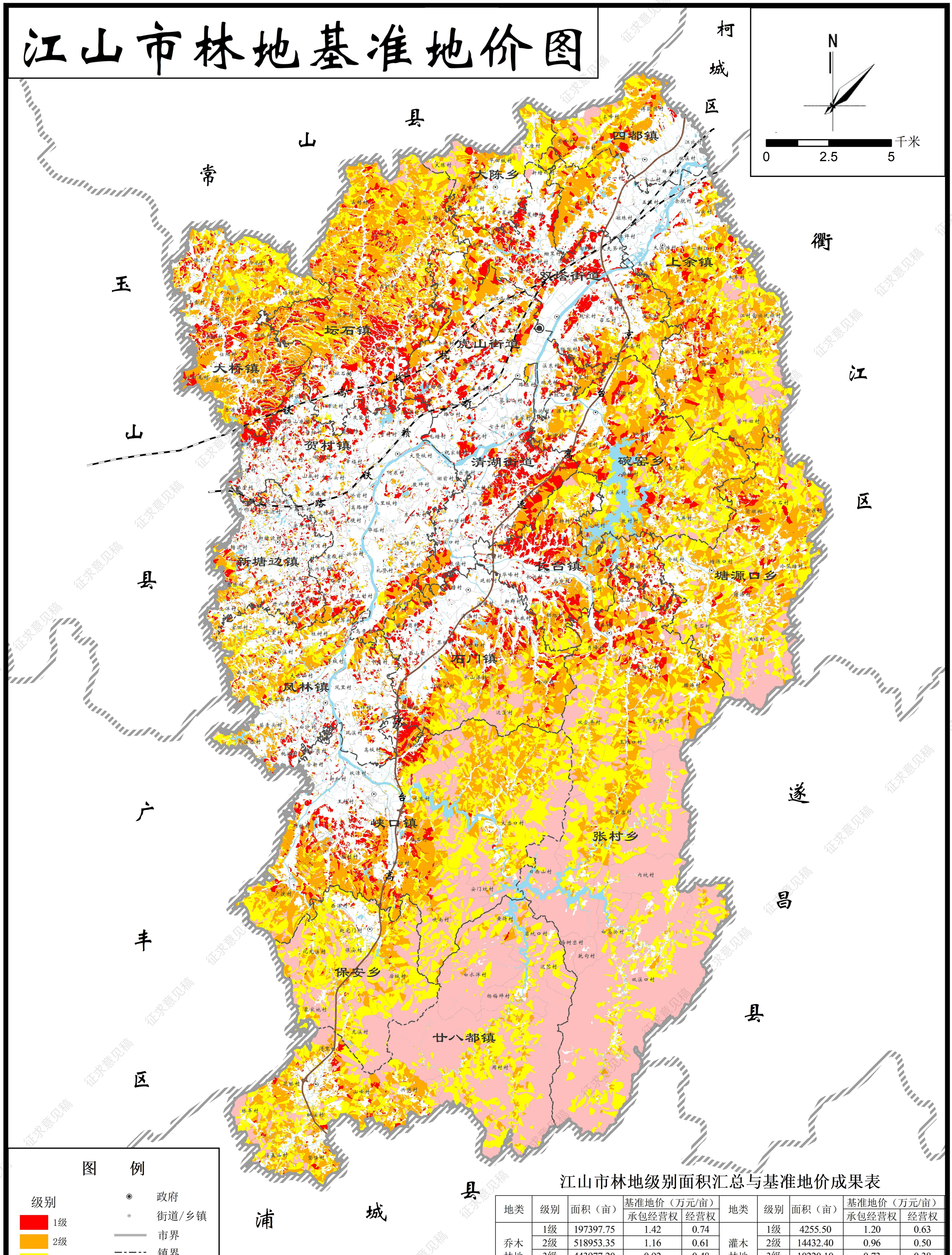


图　例

级别

- 1级
- 2级
- 3级
- 4级
- 河流水面
- 政府
- 街道/乡镇
- 市界
- 镇界
- 村界
- 铁路
- 高速公路

江山市林地级别面积汇总与基准地价成果表

地类	级别	面积（亩）	基准地价（万元/亩）		地类	级别	面积（亩）	基准地价（万元/亩）	
			承包经营权	经营权				承包经营权	经营权
乔木林地	1级	197397.75	1.42	0.74	灌木林地	1级	4255.50	1.20	0.63
	2级	518953.35	1.16	0.61		2级	14432.40	0.96	0.50
	3级	443977.20	0.92	0.48		3级	10220.10	0.73	0.38
	4级	482376.75	0.67	0.35		4级	4481.10	0.52	0.27
竹林地	1级	18384.30	1.27	0.67	其他林地	1级	8736.75	0.94	0.49
	2级	96835.20	1.05	0.55		2级	19735.20	0.77	0.40
	3级	93974.85	0.81	0.42		3级	11146.95	0.60	0.31
	4级	45283.50	0.58	0.30		4级	3844.20	0.45	0.24

江山市自然资源和规划局　编绘

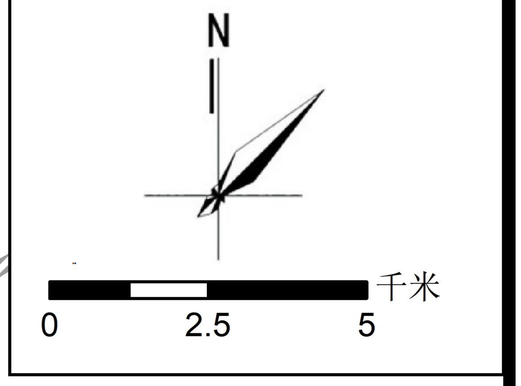
二〇二四年七月

2000国家大地坐标系

1985国家高程基准

征求意见稿

江山市草地基准地价图



征求意见稿

图　例

级别

- 1级
- 2级
- 3级
- 开发边界内草地
- 河流水面

- 政府
- 街道/乡镇
- 市界
- 镇界
- 村界
- 铁路
- 高速公路

江山市草地级别面积汇总与基准地价成果表

级别	面积（亩）	基准地价（万元/亩）	
		承包经营权	经营权
1级	2265.30	0.43	0.37
2级	7771.35	0.34	0.29
3级	5027.10	0.25	0.22

江山市自然资源和规划局　编绘

二〇二四年七月

2000国家大地坐标系

1985国家高程基准