**附件1**

**和平县集体农用地基准地价范围及内涵**

1. **基准地价范围。**2020年和平县集体农用地基准地价评估项目的工作对象是行政区内现有集体农用地和集体宜农未利用地。但由于相关技术规程、标准未提供宜农未利用地的评估技术方法，且和平县也缺乏相应交易案例，因此，本次和平县集体农用地基准地价评估集体宜农未利用地通过其他地类进行修正，只对耕地（水田、水浇地和旱地）、园地（茶园、果园和其他园地）、林地（有林地、灌木林地和其他林地）和坑塘水面四种集体农用地类进行评估。和平县集体农用地总面积203619.84公顷，具体见表1：

**表1 和平县集体农用地基准地价工作对象面积数据统计表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **一级类** | **面积（公顷）** | **二级类** | **面积（公顷）** | **占一级类比重** |
| **耕地** | 26724.19 | 水田 | 19198.59 | 71.84% |
| 水浇地 | 26.44 | 0.10% |
| 旱地 | 7499.16 | 28.06% |
| **园地** | 5007.78 | 茶园 | 73.65 | 1.47% |
| 果园 | 950.37 | 18.98% |
| 其他园地 | 3983.76 | 79.55% |
| **林地** | 171533.76 | 有林地 | 146696.82 | 85.52% |
| 灌木林地 | 46.32 | 0.03% |
| 其他林地 | 24790.62 | 14.45% |
| **坑塘水面** | 354.11 | 坑塘水面 | 354.11 | 100% |
| **总计** | 203619.84 | —— | 203619.84 | —— |

1. **基准地价内涵。**本轮基准地价的评估用途中根据《广东省集体农用地基准地价评估指导意见》的技术要求，综合和平县集体农用地及宜农未利用地的分布和利用现状，确定本次和平县集体农用地基准地价内涵界定包括土地使用权类型、承包经营年期、土地出租年期、基本设施状况、估价期日等。本次和平县集体农用地基准地价的评估用途主要为耕地、园地、林地、坑塘水面，具体基准地价内涵如下：

1、耕地：土地在正常市场条件，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、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中，于估价期日为2020年1月1日、土地使用年期为30年的**集体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、园地：土地在正常市场条件，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、宗地内有基本的排水与灌溉设施，于估价期日为2020年1月1日、土地使用年期为30年的**集体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、林地：土地在正常市场条件，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，于估价期日为2020年1月1日、土地使用年期为70年的**集体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、坑塘水面：土地在正常市场条件，按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，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，于估价期日为2020年1月1日、土地使用年期为30年的**集体承包经营权平均价格**（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

和平县集体农用地价格内涵表如下：

**表2 和平县集体农用地基准地价内涵表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **集体农用地类型** | 耕地、园地、林地、坑塘水面 | |
| **土地使用权类型** | 集体农用地承包经营权 | |
| **承包经营年期** | 耕地、园地、坑塘水面为30年，林地70年 | |
| **基准作物** | 耕地 | 早稻-晚稻（水田），春花生-秋甘薯（旱地） |
| 园地 | 柑橘、猕猴桃 |
| 林地 | 松、杂木 |
| 坑塘水面 | 鲢鱼、鲫鱼、青鱼、皖鱼 |
| **基本设施状况** | 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、有基本的排水与灌溉设施且田间道路密度适中。 | |
|
|
| 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、宗地内有基本的排水与灌溉设施。 | |
|
|
| 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。 | |
|
| 按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，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。 | |
|
|
| **估价期日** | 2020年1月1日 | |