西畴县**2023**年园林草定级和基准地价成果（草案）

西畴县自然资源局

二〇二四年一月

目录

[一、工作范围 1](#_Toc24421)

[1.1 园地工作范围 1](#_Toc28622)

[1.2 林地工作范围 1](#_Toc13508)

[1.3草地工作范围 2](#_Toc12547)

[二、定级成果 2](#_Toc4563)

[2.1园地定级成果 2](#_Toc2540)

[2.2 林地定级成果 3](#_Toc16502)

[2.3 草地定级成果 5](#_Toc13575)

[三、定级成果 5](#_Toc28854)

[3.1园地基准地价 5](#_Toc2997)

[3.2林地基准地价 6](#_Toc16896)

[3.3草地基准地价 7](#_Toc29947)

一、工作范围

**1.1** 园地工作范围

西畴县园地定级工作范围是西畴县行政辖区范围的现状园地，根据西畴县2022年度国土变更调查数据统计，西畴县园地图斑公4678个，西畴县园地面积共4328.3437公顷，其中果园1363.9482公顷、茶园302.2953公顷、其他园地2616.1002公顷。

表 **1-1** 西畴县园地定级工作范围面积统计表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 图斑数（个） | 面积（公顷） | 占园地面积比例 |
| 果园 | 1214 | 1363.9482 | 31.85% |
| 茶园 | 170 | 302.2953 | 7.06% |
| 其他园地 | 3294 | 2616.1002 | 61.09% |
| 合计 | 4678 | 4282.3437 | 100.00% |

**1.2** 林地工作范围

西畴县林地定级工作范围是西畴县行政辖区范围的现状林地，根据西畴县2022年度国土变更调查数据统计，西畴县林地图斑25159个，西畴县林地面积共101494.4748公顷，其中按土地利用现状分类分为乔木林地59123.1602公顷、竹林地103.9432公顷、灌木林地39275.8858公顷、其他林地2991.4856公顷；按地上林木主导功能分公益林42270.5139公顷、商品林59223.9609公顷。

表 1-2 西畴县林地定级工作范围面积统计表

单位：个、公顷

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 主导功能分区 | | | | 合计面积 | 占林地总面积比例 |
| 图斑数 | 公益林 | 图斑数 | 商品林 |
| 乔木林地 | 1117 | 12658.0139 | 14714 | 46465.1463 | 59123.1602 | 58.25% |
| 竹林地 | 25 | 9.6156 | 448 | 94.3276 | 103.9432 | 0.10% |
| 灌木林地 | 1185 | 29215.2282 | 5214 | 10060.6576 | 39275.8858 | 38.70% |
| 其他林地 | 75 | 387.6562 | 2381 | 2603.8294 | 2991.4856 | 2.95% |
| 总计 | 2402 | 42270.5139 | 22757 | 59223.9609 | 101494.4748 | 100.00% |

**1.3**草地工作范围

西畴县草地定级工作范围是西畴县行政辖区范围的草地，根据西畴县2022年度国土变更调查数据统计，西畴县草地图斑共1823个，西畴县草地面积共1292.9583公顷，均为其他草地。

表 1-3 西畴县草地定级工作范围面积统计表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 图斑数（个） | 面积（公顷） | 占草地面积比例 |
| 其他草地 | 1823 | 1292.9583 | 100% |
| 合计 | 1823 | 1292.9583 | 100% |

二、定级成果

**2.1**园地定级成果

（1）果园

果园定级单元综合分值分布在47到86，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在兴街镇、莲花塘乡；定级单元综合分值较低的区域主要分布在莲花塘乡、鸡街乡。

对果园定级单元综合分值标准化处理后，采用总分频率曲线法划分3个果园级别。

表 **2-1** 西畴县果园级别分值划分

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 级别分值区间 | 图斑数（个） | 级别面积（公顷） |
| Ⅰ级 | （73，86] | 104 | 161.9098 |
| Ⅱ级 | （65，73] | 264 | 292.6436 |
| Ⅲ级 | （47，75] | 846 | 909.3948 |
| 合计 | **/** | 1214 | 1363.9482 |

（2）茶园

茶园定级单元综合分值分布在42到73，其中定级单元综合分值主要分布在新马街乡、鸡街乡、柏林乡。

对茶园定级单元综合分值标准化处理后，采用总分频率曲线法划分1个茶园级别。

表 **2-2** 西畴县茶园级别分值划分

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 级别分值区间 | 图斑数（个） | 级别面积（公顷） |
| Ⅰ级 | [47，78] | 170 | 302.2953 |
| 合计 | **/** | 170 | 302.2953 |

（3）其他园地

其他园地定级单元综合分值分布在44到83，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在兴街镇、莲花塘乡、新马街乡；定级单元综合分值较低的区域主要分布在蚌谷乡、柏林乡、鸡街乡。

对其他园地定级单元综合分值标准化处理后，采用总分频率曲线法划分为3个级别。

表 **2-3** 西畴县其他园地级别分值划分

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 级别分值区间 | 图斑数（个） | 级别面积（公顷） |
| Ⅰ级 | （74，83] | 79 | 78.0530 |
| Ⅱ级 | （65，74] | 546 | 457.0934 |
| Ⅲ级 | （44，65] | 2669 | 2080.9538 |
| 合计 | **/** | 3294 | 2616.1002 |

**2.2** 林地定级成果

（1）商品林地与公益林地

据商品林地定级单元综合分值计算结果，西畴县商品林地定级单元综合分值分布在40到100，定级单元综合分值较高的区域主要分布在莲花塘乡、新马街乡、柏林乡、鸡街乡；较低的区域主要分布在兴街镇。

对商品林地定级单元综合分值标准量化处理后，采用等间距法划分为3个级别。

表 **2-4** 西畴县商品林地级别分值划分

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 级别分值区间 | 图斑数（个） | 级别面积（公顷） |
| Ⅰ级 | (86，100] | 2466 | 3566.6420 |
| Ⅱ级 | (70，86] | 15147 | 38162.7587 |
| Ⅲ级 | (40，70] | 5144 | 17494.5602 |
| 合计 | **/** | 22757 | 59223.9609 |

根据公益林地定级单元综合分值计算结果，西畴县公益林地定级单元综合分值分布在37到100，定级单元综合分值较高的区域主要分布在下西洒镇、法斗乡、董马乡；较低的区域主要分布在蚌谷乡、法斗乡、董马乡。对公益林地定级单元综合分值标准量化处理后，采用等间距法划分3个公益林地级别。

表 **2-5** 西畴县公益林地级别分值划分

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 级别分值区间 | 图斑数（个） | 级别面积（公顷） |
| Ⅰ级 | (86，100] | 99 | 889.3384 |
| Ⅱ级 | (70，86] | 1163 | 14361.7604 |
| Ⅲ级 | (37，70] | 1140 | 27019.4151 |
| 合计 | **/** | 2402 | 42270.5139 |

（2）细分利用类型级别成果

结合商品林、公益林级别成果，进一步细分利用类型，统计林地级别面积如下。

表 **2-6** 西畴县林地级别面积统计表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别  类型 | | Ⅰ级 | Ⅱ级 | Ⅲ级 | 合计 |
| 商品林 | 乔木林地 | 3559.7914 | 32228.3984 | 10676.9565 | 46465.1463 |
| 竹林地 | 0.4886 | 54.1321 | 39.7069 | 94.3276 |
| 灌木林地 | 6.3621 | 4507.3317 | 5546.9638 | 10060.6576 |
| 其他林地 | 0.0000 | 1372.8964 | 1230.9330 | 2603.8294 |
| 小计 | 3566.6421 | 38162.7586 | 17494.5602 | 59223.9609 |
| 公益林 | 乔木林地 | 888.8025 | 6582.2869 | 5186.9245 | 12658.0139 |
| 竹林地 | 0.0000 | 3.7041 | 5.9115 | 9.6156 |
| 灌木林地 | 0.5358 | 7550.3873 | 21664.3051 | 29215.2282 |
| 其他林地 | 0.0000 | 225.3821 | 162.2741 | 387.6562 |
| 小计 | 889.3383 | 14361.7604 | 27019.4152 | 42270.5139 |
| 合计 | | 4455.9804 | 52524.5190 | 44513.9754 | 101494.4748 |

**2.3** 草地定级成果

其他草地定级单元综合分值分布在37到91，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在兴街镇、莲花塘乡；定级单元综合分值较低的其他草地主要分布在法斗乡、鸡街乡。对其他草地定级单元综合分值标准化处理后，采用等间距法划分为2个级别。

表 **2-7** 西畴县其他草地级别分值划分

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 级别分值区间 | 图斑数（个） | 级别面积（公顷） |
| Ⅰ级 | (68,91] | 314 | 469.9302 |
| Ⅱ级 | (37,68] | 1509 | 823.0551 |
| 合计 | **/** | 1823 | 1292.9853 |

三、基准地价成果

**3.1**园地基准地价

园地基准地价是根据政府需求对园地不同级别或不同均质地域，正常市场水平(平均利用水平和生产力水平)及平均基础设施条件下，按照果园、茶园、其他园地分别评估的在估价期日2023年1月1日，承包经营年期30年的价格。

**表3-1 西畴县园地基准地价内涵表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **分类** | | **内涵** |
| 价格类别 | | 经济价值 |
| 园地权利 | | 承包经营权 |
| 权利年期 | | 承包经营权30年 |
| 估价期日 | | 2023年1月1日 |
| 果园 | 主导作物 | 橘子/梨 |
| 亩均株数 | 76/74 |
| 茶园 | 主导作物 | 灌丛型茶 |
| 亩均丛数 | 900 |
| 其他园地 | 主导作物 | 砂仁/草果 |
| 亩均株数 | 300/210 |
| 园地设施状况 | | 宗地所在区域通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水与灌溉设施 |

**表3-2 园地级别基准地价表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 果园基准地价 | | 茶园基准地价 | | 其他园地基准地价 | |
| 元/m2 | 万元/亩 | 元/m2 | 万元/亩 | 元/m2 | 万元/亩 |
| 一级 | 28.95 | 1.93 | 27.75 | 1.85 | 26.1 | 1.74 |
| 二级 | 24.3 | 1.62 | —— | —— | 19.05 | 1.27 |
| 三级 | 17.4 | 1.16 | —— | —— | 13.5 | 0.9 |

**3.2**林地基准地价

林地基准地价是根据政府需求对林地不同级别或不同均质地域，正常市场水平(平均利用水平和生产力水平)及平均基础设施条件下，按照乔木林地、灌木林地、竹林地、其他林地分别评估的在估价期日2023年1月1日，承包经营年期70年的价格。

**表3-3 西畴县林地基准地价内涵表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **分类** | | **内涵** |
| 价格类别 | | 经济价值（含林木价值） |
| 林地权利 | | 承包经营权 |
| 权利年期 | | 承包经营权70年 |
| 估价期日 | | 2023年1月1日 |
| 乔木林地 | 优势树种 | 杉树/桉树 |
| 树龄 | 21/16 |
| 亩均株数 | 100/100 |
| 竹林地 | 优势树种 | 毛竹 |
| 树龄 | 10 |
| 亩均株数 | 167 |
| 灌木林地 | 优势树种 | 松树/杉树 |
| 树龄 | 16/21 |
| 亩均株数 | 100/100 |
| 其他林地 | 优势树种 | 杉树/冬瓜树 |
| 树龄 | 21/16 |
| 亩均株数 | 100/167 |
| 林地设施状况 | | 宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道 |

**表3-4 灌木林地和其他林地修正系数表**

|  |  |
| --- | --- |
| **地类** | **修正系数** |
| 乔木林地 | 1.00 |
| 灌木林地 | 0.86 |
| 其他林地 | 0.83 |

**表3-5 林地级别基准地价表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 乔木林地  基准地价 | | 竹林地  基准地价 | | 灌木林地  基准地价 | | 其他林地  基准地价 | |
| 元/m2 | 万元/亩 | 元/m2 | 万元/亩 | 元/m2 | 万元/亩 | 元/m2 | 万元/亩 |
| 一级 | 24.3 | 1.62 | 23.1 | 1.54 | 21 | 1.4 | —— | —— |
| 二级 | 20.1 | 1.34 | 19.2 | 1.28 | 17.25 | 1.15 | 16.65 | 1.11 |
| 三级 | 16.2 | 1.08 | 14.4 | 0.96 | 13.95 | 0.93 | 13.5 | 0.9 |

**3.3**草地基准地价

草地基准地价是根据政府需求对草地不同级别或不同均质地域，正常市场水平(平均利用水平和生产力水平)及平均基础设施条件下，按照其他草地评估的在估价期日2023年1月1日，承包经营年期30年的价格。

**表3-6 西畴县草地基准地价内涵表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **分类** | | **内涵** |
| 价格类别 | | 经济价值 |
| 草地权利 | | 承包经营权 |
| 权利年期 | | 承包经营权30年 |
| 估价期日 | | 2023年1月1日 |
| 其他草地 | 作物 | 皇竹草/甜象草 |
| 草地设施状况 | | 宗地所在区域通路，水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的排水设施 |

**表3-7 草地级别基准地价表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 其他草地基准地价 | |
| 元/m2 | 万元/亩 |
| 一级 | 9.75 | 0.65 |
| 二级 | 7.5 | 0.5 |

附件：

1.西畴县园地定级和基准地价制定成果图；

2.西畴县林地定级和基准地价制定成果图；

3.西畴县草地定级和基准地价制定成果图。

