

**雷州市 2022 年园、林、草地分等定级
与基准地价评估项目成果
(征求意见稿)**

雷州市自然资源局

二〇二三年八月

目 录

一、工作范围	1
1.1 园地工作范围	1
1.2 林地工作范围	1
1.3 草地工作范围	2
二、定级成果	2
2.1 园地定级成果	2
2.2 林地定级成果	3
2.3 草地定级成果	4
三、基准地价成果	4
3.1 园地基准地价	4
3.2 林地基准地价	5
3.3 草地基准地价	6

一、工作范围

1.1 园地工作范围

雷州市园地定级与基准地价评估工作范围是雷州市行政辖区范围的园地(不含橡胶园)，根据雷州市 2021 年度国土变更调查数据统计，雷州市园地(不含橡胶园)定级工作范围面积共 33427.81 公顷，其中果园 28166.61 公顷、茶园 3.94 公顷、其他园地 5257.26 公顷。

表 1-1-1 雷州市园地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占园地面积比例
果园	28166.61	84.26%
茶园	3.94	0.01%
其他园地	5257.26	15.73%
合计	33427.81	100.00%

注：①根据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第五期）》，橡胶园地调整为橡胶林地，本次定级和基准地价制定工作优先将橡胶园地纳入林地；

②部分数据不闭合为四舍五入所致，并非计算错误，下同。

1.2 林地工作范围

按照《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第四期）》工作要求，本次工作原则上采用 2021 年度国土变更调查成果，地方也可根据 2022 年国土变更调查成果完成情况，使用 2022 年度国土变更调查成果作为底图。《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）》工作要求，本次定级和基准地价制定工作优先将橡胶园地纳入林地，按照林地相关规程进行定级和基准地价评估工作。因此，本次林地基准地价评估将结合最新工作要求，对林地定级底图数据和范围进行调整更新。

更新后林地定级与基准地价评估工作范围是雷州市行政辖区范围的林地（含橡胶林地），根据雷州市 2021 年度国土变更调查数据统计，雷州市林地（含橡胶林地）定级工作范围面积共 120979.99 公顷，其中按利用类型分乔木林地 106032.30 公顷、竹林地 1316.26 公顷、红树林地 1620.43 公顷、灌木林地 711.55 公顷、橡胶林地 2638.72 公顷、其他林地 8660.73 公顷。

表 1-2-1 雷州市林地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占林地面积比例
乔木林地	106032.30	87.64%
竹林地	1316.26	1.09%
红树林地	1620.43	1.34%
灌木林地	711.55	0.59%
其他林地	8660.73	7.16%
橡胶林地	2638.72	2.18%
合计	120979.99	100.00%

1.3 草地工作范围

雷州市草地定级与基准地价评估工作范围是雷州市行政辖区范围的草地，根据雷州市 2021 年度国土变更调查数据统计，雷州市草地定级工作范围面积共 6479.44 公顷，其中按利用类型分天然牧草地 33.65 公顷、人工牧草地 206.85 公顷、其他草地 6238.94 公顷。

表 1-3-1 雷州市草地定级与基准地价评估工作范围面积统计表

用地类型	面积（公顷）	占草地面积比例
天然牧草地	33.65	0.52%
人工牧草地	206.85	3.19%
其他草地	6238.94	96.29%
合计	6479.44	100.00%

注：不包括生长草本植物的湿地、盐碱地。

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 30.73 到 85.95，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在乌石镇、覃斗镇、英利镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在调分镇、龙门镇、英利镇。

根据果园定级单元分值，采用等间距法初步划分 3 个果园级别。

表 2-1-1 雷州市果园级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[67.54, 85.95]	1081.85
II级	[49.13, 67.54)	21104.13
III级	[30.73, 49.13)	5980.63
合计	/	28166.61

（2）茶园

茶园定级单元综合分值分布在 49.94 到 70.14，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在雷高镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在覃斗镇。

根据茶园定级单元分值，采用等间距法初步划分 2 个茶园级别。

表 2-1-2 雷州市茶园级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[60.04, 70.14]	1.59
II级	[49.94, 60.04)	2.35
合计	/	3.94

（3）其他园地

其他园地定级单元综合分值分布在 34.75 到 77.74，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在客路镇、白沙镇；定级单元综合分值较低的区域主要分布在英利镇、客路镇。

根据其他园地定级单元分值，采用等间距法初步划分为 3 个级别。

表 2-1-3 雷州市其他园地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[63.41, 77.74]	347.94
II级	[49.08, 63.41)	3552.81
III级	[34.75, 49.08)	1356.50
合计	/	5257.25

2.2 林地定级成果

根据林地定级单元综合分值计算结果，雷州市林地定级单元综合分值分布在 52.91 到 94.52，定级单元综合分值较高的区域主要分布在客路镇、唐家镇；较低的区域主要分布在纪家镇、乌石镇。

对林地定级单元综合分值标准量化处理后，采用等间距法初步划分为 3 个级别。

表 2-2-1 雷州市林地级别分值划分

级别	综合分值区间	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[80.77, 94.52]	[0.67, 1]	20555.37
II级	[66.62, 80.77)	[0.33, 0.67)	95804.42

级别	综合分值区间	级别分值区间	级别面积（公顷）
III级	[52.91, 66.62)	[0, 0.33)	4620.20
合计	/		120979.99

2.3 草地定级成果

根据雷州市 2021 年土地变更调查成果，雷州市内有 8 块天然牧草地图斑，面积 33.65 公顷，占草地总面积的 0.52%；43 块人工牧草地，面积 206.85 公顷，占草地总面积的 3.19%。根据《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答（第五期）》第五条，将天然牧草地与人工牧草地并入其他草地，按其评价指标与等级划分标准定级。

其他草地定级单元综合分值分布在 45.13 到 100，其中定级单元综合分值较高的区域主要分布在客路镇、白沙镇、北和镇；定级单元综合分值较低的其他草地主要分布客路镇、白沙镇、东里镇。

根据其他草地定级单元分值，采用等间距法初步划分为 3 个级别。

表 2-3-1 雷州市其他草地级别分值划分

级别	级别分值区间	级别面积（公顷）
I级	[81.71, 100]	208.52
II级	[63.42, 81.71)	3784.39
III级	[45.13, 63.42)	2486.53
合计	/	6479.44

三、基准地价成果

3.1 园地基准地价

（1）基准地价内涵

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 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-1-1 雷州市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		集体-承包经营权	国有-出让使用权
园地权利年期		承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
估价期日		2023 年 1 月 1 日	
果园	主导作物	香（大）蕉；菠萝；芒果、荔枝	
	亩均株数	120；2300；25	
茶园	主导作物	灌丛型茶	
	亩均丛数	1300	
其他园地	主导作物	南药	
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	

（2）级别基准地价

表 3-1-2 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			
	集体土地 承包经营权 价格		国有土地 出让使用权 价格		集体土地 承包经营权 价格		国有土地 出让使用权 价格		集体土地 承包经营权 价格		国有土地 出让使用权 价格	
	元 /m ²	万 元/ 亩	元/m ²	万 元/ 亩	元 /m ²	万 元/ 亩	元/m ²	万 元/ 亩	元 /m ²	万 元/ 亩	元 /m ²	万 元/ 亩
I级	42.75	2.85	52.50	3.50	53.40	3.56	63.00	4.20	51.30	3.42	60.45	4.03
II级	37.35	2.49	46.50	3.10	46.65	3.11	55.80	3.72	44.85	2.99	53.55	3.57
III级	29.70	1.98	34.50	2.30	/	/	/	/	35.70	2.38	39.75	2.65

3.2 林地基准地价

（1）基准地价内涵

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，按照林地评估的在估价期日 2023 年 1 月 1 日，承包经营年期 70 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-2-1 雷州市林地基准地价内涵表

分类	内涵	
价格类别	经济价值（不含林木价值）	
林地权利	集体-承包经营权	国有-出让使用权
林地权利年期	承包经营权 70 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
优势树种	马尾松、桉树	
树龄	分别为 26 年、6 年	
亩均株数	167、148	
林地设施状况	宗地所在区域道路通达，宗地内有集材道路	

（2）级别基准地价

表 3-2-2 雷州市林地基准地价表

级别	林地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I 级	27.30	1.82	28.95	1.93
II 级	24.15	1.61	25.50	1.70
III 级	14.70	0.98	15.75	1.05

表 3-2-3 雷州市林地基准地价用地类型修正表

地类	修正系数
乔木林地	1.00
竹林地	0.90
灌木林地	0.85
其他林地	0.80
橡胶林地	1.20

3.3 草地基准地价

（1）基准地价内涵

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 年的集体土地承包经营权价格，出让使用年期 50 年的国有出让使用权价格。

表 3-3-1 雷州市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	集体-承包经营权	国有-出让使用权
草地权利年期	承包经营权 30 年，出让使用权 50 年	
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
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	

(2) 级别基准地价

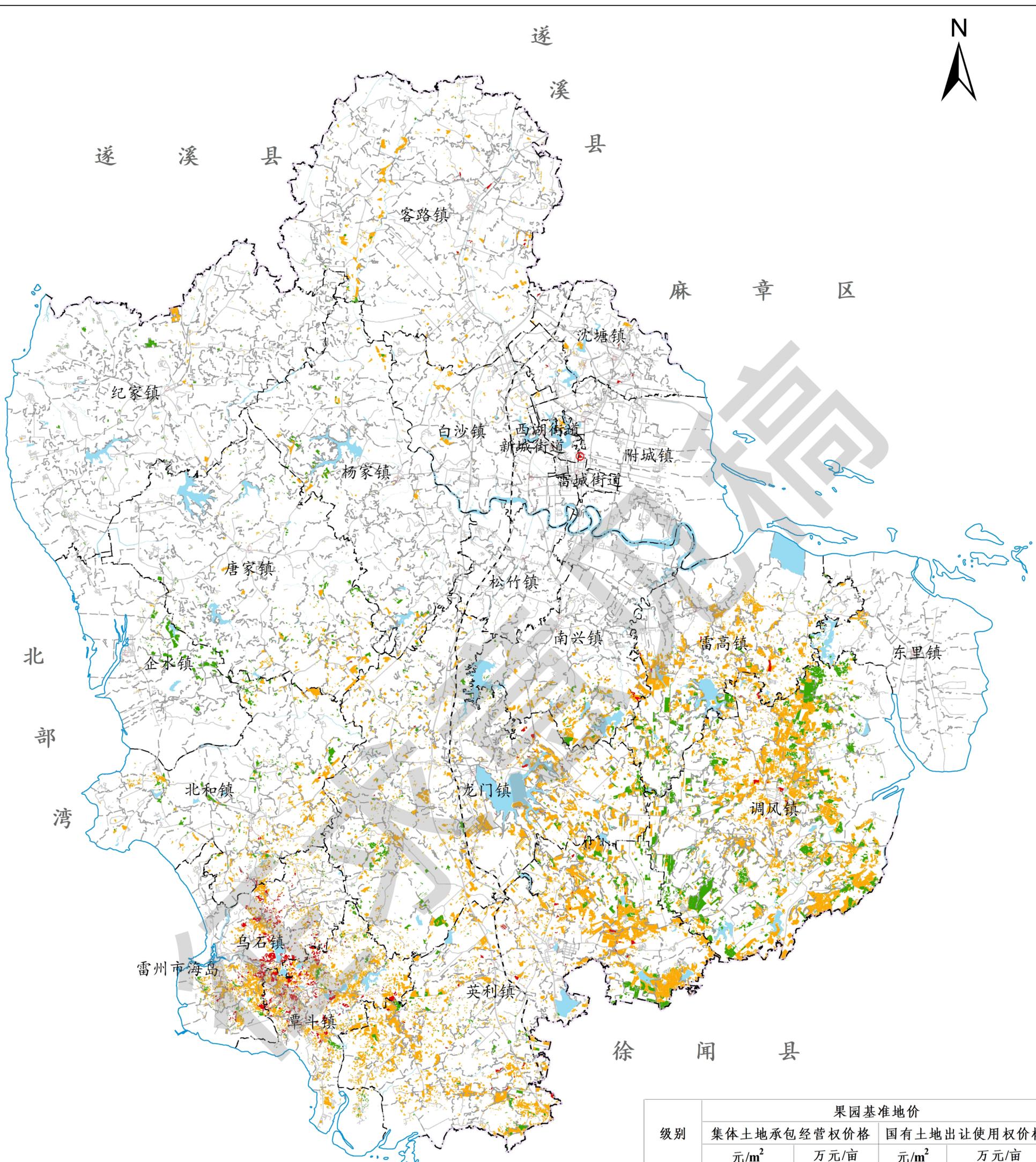
表 3-3-2 雷州市草地基准地价表

级别	草地基准地价（其他草地）			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I级	17.55	1.17	21.75	1.45
II级	15.75	1.05	19.20	1.28
III级	10.65	0.71	12.00	0.80

表 3-3-3 雷州市草地基准地价用地类型修正表

地类	修正系数
天然牧草地	1.25
人工牧草地	1.20
其他草地	1.00

雷州市果园定级与基准地价图



级别	果园基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	42.75	2.85	52.50	3.50
二级	37.35	2.49	46.50	3.10
三级	29.70	1.98	34.50	2.30

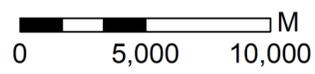
- 图例**
- 市级人民政府
 - - - - 乡、镇、街道界
 - 县级人民政府
 - - - - 县、区、旗、县级市界
 - 镇级人民政府
 - - - - 地区、自治州、地级市界
 - 公路
 - 零米等深线
 - - - - 铁路
 - 水域、河流
 - 1级
 - 2级
 - 3级
 - - - - 村界

雷州市园地定级——果园级别面积表

单位：公顷

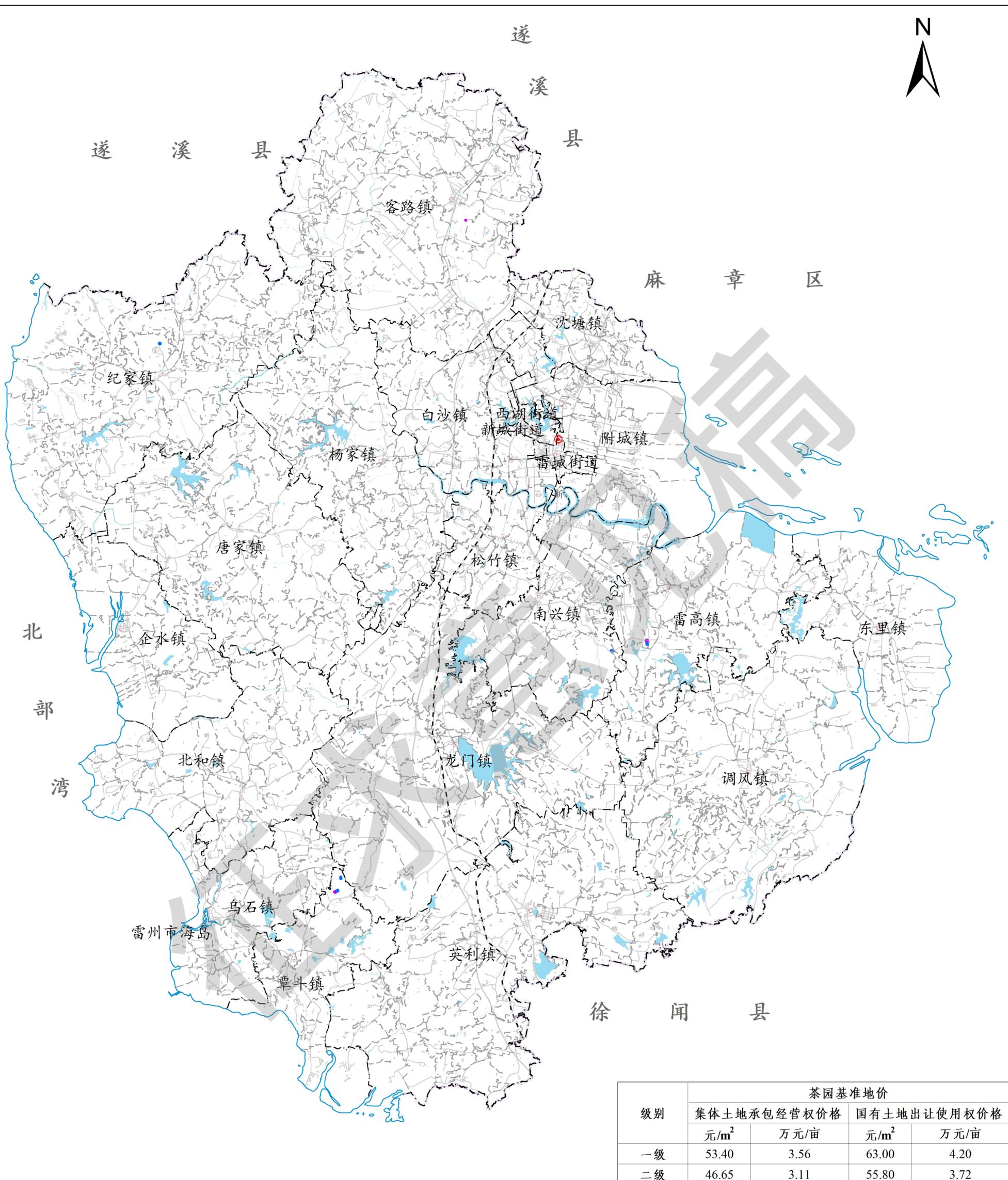
级别	面积	占比
1级	1081.85	3.84%
2级	21104.13	74.93%
3级	5980.63	21.23%
合计	28166.61	100.00%

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准



雷州市自然资源局 编制
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 制图
二〇二三年八月

雷州市茶园定级与基准地价图



级别	茶园基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	53.40	3.56	63.00	4.20
二级	46.65	3.11	55.80	3.72

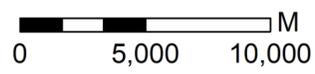
- 图例**
- 市级人民政府
 - 县级人民政府
 - 镇级人民政府
 - 公路
 - 铁路
 - 乡、镇、街道界
 - 县、区、旗、县级市界
 - 地区、自治州、地级市界
 - 零米等深线
 - 村界
 - 水域、河流
 - 1级
 - 2级

雷州市园地定级——茶园级别面积表

单位：公顷

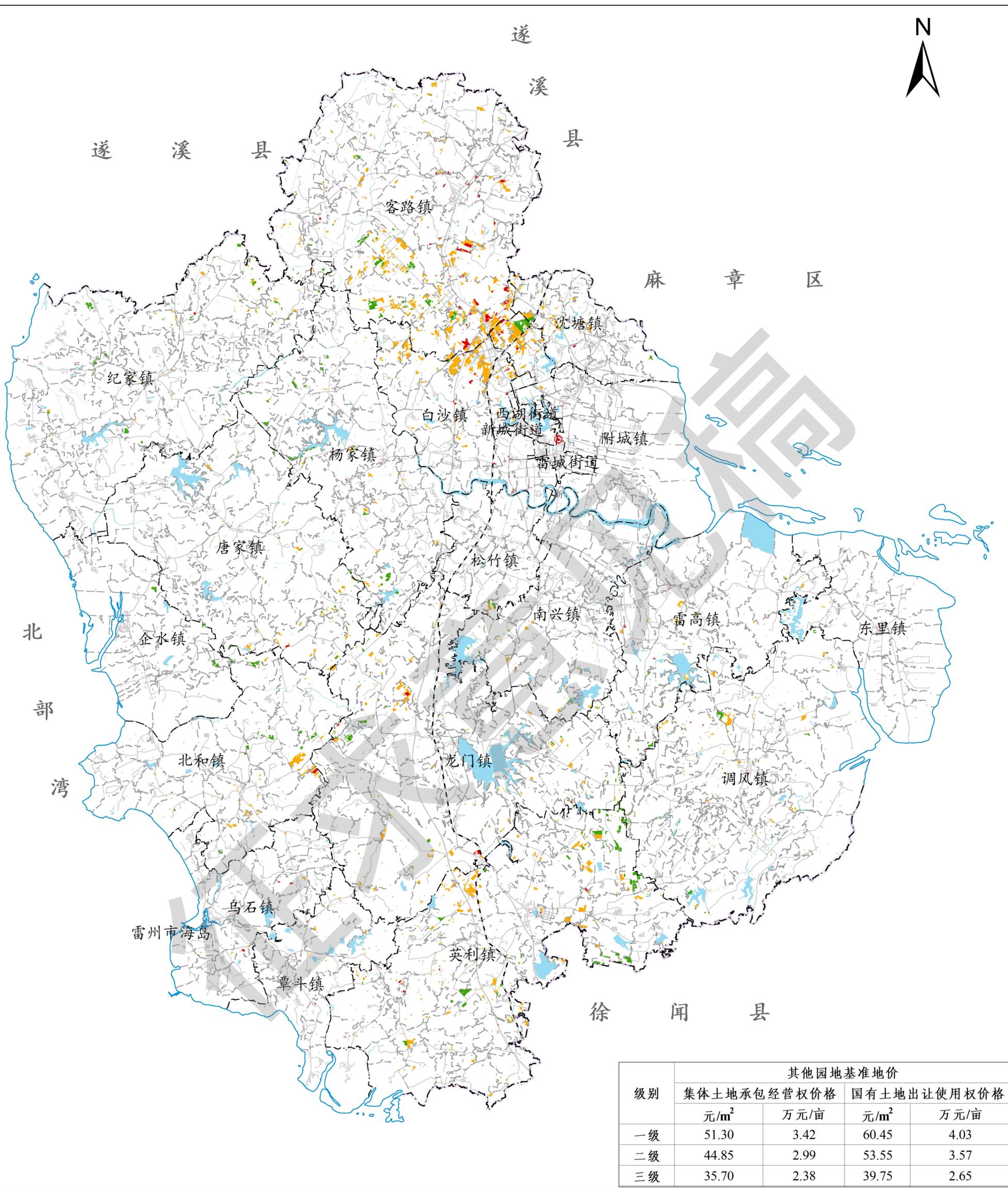
级别	面积	占比
1级	1.59	40.33%
2级	2.35	59.67%
合计	3.94	100.00%

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准



雷州市自然资源局 编制
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 制图
二〇二三年八月

雷州市其他园地定级与基准地价图



级别	其他园地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	51.30	3.42	60.45	4.03
二级	44.85	2.99	53.55	3.57
三级	35.70	2.38	39.75	2.65

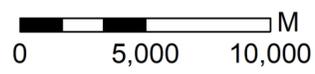
- 图例**
- 市级人民政府
 - 县级人民政府
 - 镇级人民政府
 - 公路
 - 铁路
 - 乡、镇、街道界
 - 县、区、旗、县级市界
 - 地区、自治州、地级市界
 - 零米等深线
 - 村界
 - 1级
 - 2级
 - 3级
 - 水域、河流

雷州市园地定级——其他园地级别面积表

单位：公顷

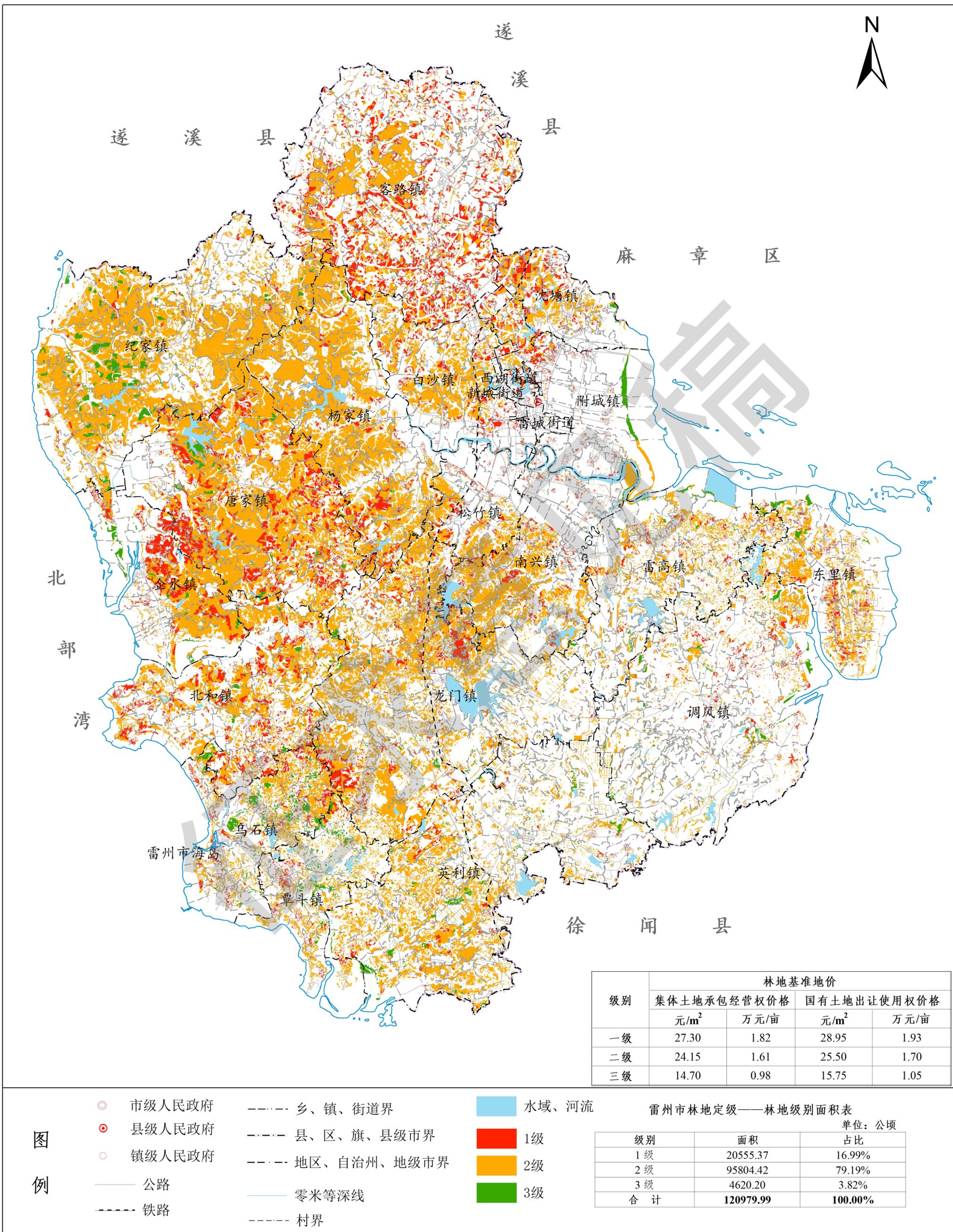
级别	面积	占比
1级	347.94	6.62%
2级	3552.81	67.58%
3级	1356.50	25.80%
合计	5257.25	100.00%

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准



雷州市自然资源局 编制
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 制图
二〇二三年八月

雷州市林地定级与基准地价图



级别	林地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	27.30	1.82	28.95	1.93
二级	24.15	1.61	25.50	1.70
三级	14.70	0.98	15.75	1.05

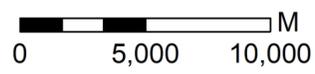
- 图例**
- 市级人民政府
 - - - - 乡、镇、街道界
 - 水域、河流
 - 县级人民政府
 - - - - 县、区、旗、县级市界
 - 1级
 - 镇级人民政府
 - - - - 地区、自治州、地级市界
 - 2级
 - 公路
 - 零米等深线
 - 3级
 - - - - 铁路
 - - - - 村界

雷州市林地定级——林地级别面积表

单位：公顷

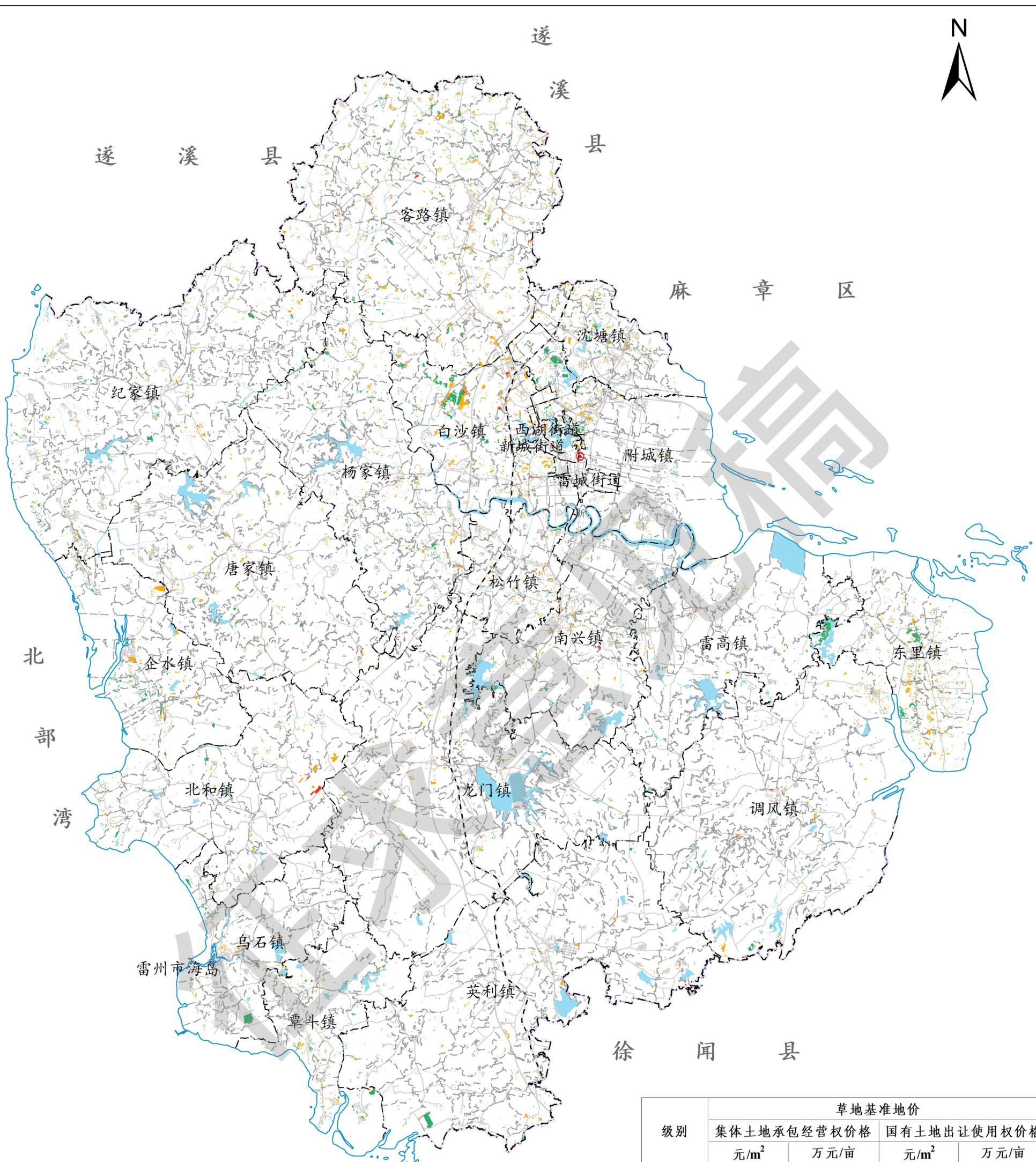
级别	面积	占比
1级	20555.37	16.99%
2级	95804.42	79.19%
3级	4620.20	3.82%
合计	120979.99	100.00%

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准



雷州市自然资源局 编制
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 制图
二〇二三年八月

雷州市草地定级与基准地价图



级别	草地基准地价			
	集体土地承包经营权价格		国有土地出让使用权价格	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
一级	17.55	1.17	21.75	1.45
二级	15.75	1.05	19.20	1.28
二级	10.65	0.71	12.00	0.80

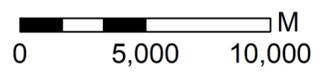
- 图例**
- 市级人民政府
 - - - - 乡、镇、街道界
 - 县级人民政府
 - - - - 县、区、旗、县级市界
 - 镇级人民政府
 - - - - 地区、自治州、地级市界
 - 公路
 - 零米等深线
 - - - - 铁路
 - 水域、河流
 - 1级
 - 2级
 - 3级
 - - - - 村界

雷州市草地定级——草地级别面积表

单位：公顷

级别	面积	占比
1级	208.52	3.22%
2级	3784.39	58.40%
3级	2486.53	38.38%
合计	6479.44	100.00%

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准



雷州市自然资源局 编制
广东卓越土地房地产评估咨询有限公司 制图
二〇二三年八月