

耒阳市农用地基准地价
评估成果
(听证稿)

耒阳市自然资源局
二〇二三年八月

目录

第一章 工作开展情况.....	2
一、工作背景.....	2
二、工作目的与意义.....	2
三、工作依据及技术标准.....	4
四、工作任务.....	6
五、资料的整理.....	7
六、工作对象范围.....	8
第二章 农用地定级.....	9
一、定级技术路线.....	9
二、定级单元的确定.....	10
三、定级因素、因子体系的建立.....	11
四、级别成果的确定.....	15
第三章 基准地价测算.....	24
一、技术路线.....	24
二、地价内涵设定.....	25
三、农用地基准地价的确定.....	27
四、其他用地类型修正系数.....	31
第四章 基准地价水平比较分析.....	33
一、与耒阳市征地补偿标准比较.....	33
二、与周边县市农用地基准地价比较.....	34
第五章 评估成果分析与说明.....	37
一、级别范围分布规律.....	37
二、级别价格分布规律.....	38

第一章 工作开展情况

一、工作背景

自土地使用制度改革以来，我国已形成较为完善的国有建设用地有偿使用制度体系，为进一步完善国有土地有偿使用制度，根据《中华人民共和国土地管理法》及相关法律法规规定，经国务院同意，提出《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》。改革完善国有土地使用制度，发挥市场配置土地资源决定性作用的重大举措，将促进国有土地节约集约利用、更好支撑和保障经济社会持续健康发展。

根据自然资源部办公厅《关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2019]36 号）、湖南省自然资源厅《关于转发<自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知>的通知》（湘自然资办发[2019]77 号），衡阳市自然资源和规划局《关于开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（衡资源规划办发[2019]89 号），湖南省自然资源厅办公室文件《关于进一步做好湖南省公示地价体系建设和管理有关工作的通知》（湘自资办发[2022]23号）要求，决定在耒阳市开展农用地基准地价评估工作。

二、工作目的与意义

在市场经济条件下，除法律和行政手段外，使用价格这一经济杠杆管理土地市场也是一种有效的方法。目前，国有土地使用权价格体系已比较成熟，而农用地还处于初级阶段，利用价格和税收手段，政府管理部门可以调节农用地流转规模，对农用地流转市场进行有效干预，从而促进农用地流转市场健康发育。

农用地基准地价体系的建立，为依法开放农村集体土地市场，指导农用地的规范、合理和有序流转，建立农用地流转价格配套体系；保护农民合法权益，促进农业规模经营、实现农业现代化，推动农村经济可持续发展，具有重要的理论意义和实践意义。

（一）为农用地流转提供服务

合理的土地收益分配是农用地流转的关键。由于土地面积有限，土地的质量和位置又存在着差异，因此科学界定土地价格就成为实现流转的关键。农用地流转必须以农用地价格为基础，否则，农用地流转将因难以得到合理补偿而中断。借助农用地价格机制，按价分地，则有利于规模经营；按价交易，则有利于农用地流转机制的科学确立。因此，建立农用地基准地价体系，可以为流转双方提供价格依据，为农用地流转提供服务。

（二）完善现有的地价体系

目前，耒阳市已经建立了城镇土地等别、级别与价格体系，但从较大的空间区域来看，该体系只是片状或点状分布。农用地定级估价的完成可使地价体系全区域覆盖，是对现有地价体系的补充和完善。

（三）有利于摸清耒阳市农用地的资源状况

农用地分等、定级估价，可以摸清耒阳市农用地的资源状况，核算农用地的资产价值。包括调查研究耒阳市农用地自然质量和产出情况，农用地利用的社会经济和生态环境条件的区域差异，农用地利用效益差异，这要求建立耒阳市统一可比的农用地质量和价值等级体系。

（四）促进耒阳市耕地保护和可持续利用

通过农用地价值核算和地价评估，将农用地资源价格纳入农用

地经营和非农用地投资开发利用成本，提高农用地效益和农用地转化为非农用地的占用成本，为采取经济约束措施来促进耕地保护和可持续利用奠定基础。

（五）为耒阳市土地规划和土地管理提供依据

农用地基准地价评估工作的完成，将提供耕地质量的可比性，充实地籍管理信息系统，并能利用定级估价成果开展土地整理，调整农业结构，提高土地利用集约化水平，实现耕地总量动态平衡，为深化农村集体土地使用制度改革提供不可缺少的依据。

（六）有利于对集体土地市场的监管

在对土地市场的管理中，常常会利用价格调节市场。目前在城镇国有建设用地市场中，价格手段已经运用得非常普遍，这是建立在成熟的国有土地市场价格体系的基础上的。同理，若是集体土地市场价格体系比较成熟和完善，政府就可以利用价格手段，调节农民集体土地的供需关系，对农民集体土地市场进行有效干预，从而保证集体土地市场健康、良性发展。

三、工作依据及技术标准

（一）法律、法规、政策依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、中共中央、国务院印发《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》（2020年中央1号文件）；
- 6、自然资源部办公厅《关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2019]36号）；

7、自然资源部办公厅《关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2020]23号）；

8、自然资源部自然资源开发利用司《关于完善城乡公示地价体系工作适当延期的函》（自然资利用函[2020]130号）；

9、《自然资源部办公厅关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发[2021]39号）；

10、《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）；

11、湖南省自然资源厅《关于转发<自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知>的通知》（湘自然资办发[2019]77号）；

12、湖南省自然资源厅《关于进一步加快推进湖南省公示地价体系建设和管理工作的通知》（湘自然资办发[2020]106号）；

13、湖南省自然资源厅办公室文件《关于进一步做好湖南省公示地价体系建设和管理有关工作的通知》（湘自资办发[2022]23号）；

14、衡阳市自然资源和规划局《关于开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（衡资源规划办发[2019]89号）。

（二）技术依据

1、《农用地质量分等规程》（GB/T28407-2012）；

2、《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；

3、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；

4、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

5、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

6、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

7、《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA 1201-2021）；

8、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》。

（三）资料依据

- 1、耒阳市农用地分等资料；
- 2、耒阳市土地管理、市场资料；
- 3、耒阳市2021年国土调查变更数据；
- 4、耒阳市自然环境条件；
- 5、耒阳市路网数据及交通图；
- 6、《耒阳耕地》、耕地质量等级调查与评价成果；
- 7、“林业一张图”相关数据；
- 8、耒阳市行政区划简册；
- 9、耒阳市土地利用现状资料；
- 10、耒阳市土地利用总体规划资料；
- 11、耒阳市土地统计资料；
- 12、耒阳市2019-2021年统计年鉴；
- 13、其他资料。

四、工作任务

（一）开展农用地定级

根据耒阳市农用地的自然属性、社会经济状况和区位条件进行综合分析，确定因素因子体系及权重，计算定级单元定级指数，以此为依据评定耒阳市农用地级别，并对级别成果进行验证。

（二）测算农用地基准地价

在划定级别基础上，通过调查和测算农用地流转样点资料，按照《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）的要求，计算农用地基

准地价，并在此基础上总结归纳样点测算、农用地基准地价内涵构成、级别价格测算等环节方法和流程方面的差异及适用范围，提出完善农用地估价方法和流程的建议方案。

（三）建立基准地价宗地地价修正体系

根据定级估价成果，从自然因素、社会经济因素和区位因素等方面确定修正因素和权重，计算修正幅度和修正系数，建立各级别农用地宗地地价修正体系。

五、资料的整理

耒阳市农用地基准地价评估工作外业调查需要加强与当地各政府部门的组织协调和充分对接，保证资料收集的准确性和全面性。此次共收集多个部门基础资料（详见表 1-1），包括定级需要的资料、农用地估价需要的资料、图件数据资料等其他相关估价资料，并对全县农用地的所有村流转样点、投入产出情况进行了问卷调查，获取了相关信息。

表 1-1 耒阳市农用地基准地价评估收集资料汇总表

序号	资料名称	来源
1	2019-2021年耒阳市统计数据	统计局
2	耒阳市国民经济和社会发展统计公报（2019-2021）	统计局
3	耒阳市国民经济和社会经济发展十四五规划相关资料	发展和改革委员会
4	耒阳市耕地质量年度更新与监测评价成果	自然资源局
5	《耒阳市土地利用总体规划》	自然资源局
6	近三年农用地流转案例资料	自然资源局
7	国土调查数据	自然资源局
8	乡镇土地利用总体规划	自然资源局
9	《耒阳耕地》	农业农村局
10	农田主要污染源统计表	农业农村局
11	耒阳市“十四五”农业发展规划相关资料	农业农村局
12	耒阳市耕地质量等级评价相关数据	农业农村局
13	主要河流、湖泊基本情况表	水利局
14	林业一张图相关数据	林业局
15	行政区划相关资料	民政局

16	耒阳市公路网络图、路名表、公路总长统计表、交通图	交通运输局
17	耒阳市人口及其变动情况统计年报表	公安局

六、工作对象范围

（一）工作对象

根据耒阳市2021年度国土变更调查数据，按地类划分，耕地面积62822.8公顷，园地面积25325.92公顷，林地面积134328.42公顷，草地面积2337.3公顷，设施农用地面积943.29公顷，农村道路面积3036.88公顷，水库水面、坑塘水面面积7618.86公顷，沟渠1036.53公顷；考虑到耒阳市无人工牧草地，农村道路、沟渠、设施农用地面积小，且单独流转的可能性小，不具有定级意义，实际流转过程中涉及的主要为耕地、园地、林地、水库水面及坑塘水面等，故本次农用地基准地价评估确定的对象为耕地、园地、林地、水库水面及坑塘水面（包含国有和集体农用地）。

表 1-2 耒阳市农用地基准地价评估面积汇总表

单位：公顷		
地类	面积	占比
耕地	62822.8	27.30%
园地	25325.92	11.01%
林地	134328.42	58.38%
水库水面及坑塘水面	7618.86	3.31%
小计	230096.00	100.00%

（二）工作范围

为了保证成功的宏观调控作用及实用性，本轮耒阳市农用地（包含国有、集体农用地）基准地价评估范围涉及区域为耒阳市全域，即耒阳市5个乡6街道19个镇。

第二章 农用地定级

一、定级技术路线

本次对耒阳市农用地定级采用因素法进行定级，采用因素法进行定级是直接选择与土地质量有关的因素，包括经济因素和非经济因素，考虑全面，排除了非土地因素的干扰，是定性和定量相结合的方法，避免了人为主观的任意性，具有较强独立性，易于操作。由于耒阳市本次农用地基准地价评估工作进行了较为全面的调查，获得了详实、现势性较强的基础资料，故采用因素法进行分类定级。具体技术路线如下：

按照《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）和《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》的要求，耒阳市农用地定级采用最新土地利用现状图作为基本工作底图，采用因素法进行分类定级，确定各类农用地级别，并进行级别的验证。具体过程为：划分定级单元，以定级单元为样本，选择对土地单元发生作用的自然、经济、区位因素因子作为鉴定指标，通过特尔菲法确定因子影响程度，赋予相应权重，将不同因子量化后，计算综合定级作用分值，采用总分数轴法对级别进行初步划分，并对级别进行检验，得到最终定级成果。

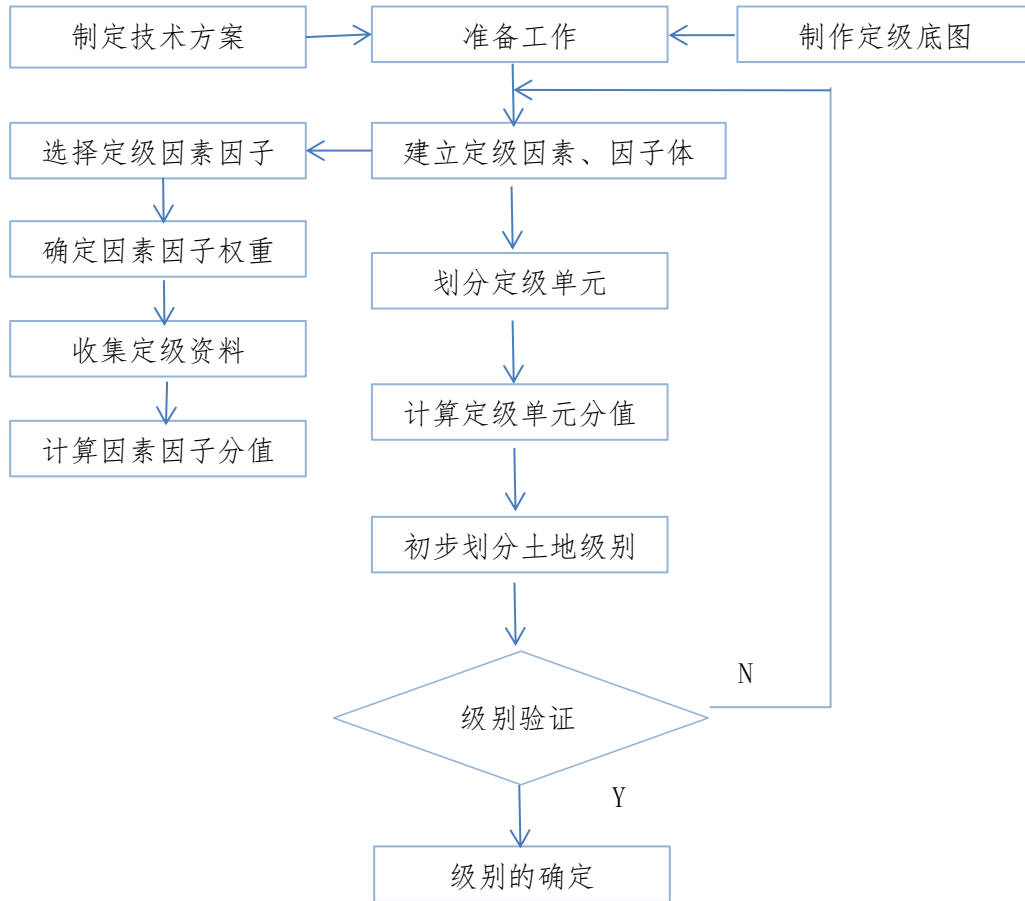


图 2-1 耒阳市农用地定级技术流程图

二、定级单元的确定

本次耒阳市农用地定级采用的因素法进行分类定级，结合耒阳市农用地实际情况，试用不同方法划定定级单元，其中，叠置法与地块法划定结果基本一致，由于采用叠置法划定定级单元时，将土地利用现状图与地形图、土壤图进行叠加后未打破土地利用现状图各行政村界线，即最小定级单元仍为土地利用现状图图斑（2021年度国土变更调查），叠置法更适用于土地利用现状类型多、地貌类型较复杂的地区，耒阳市农用地面积相对较小，地形地貌差异不大，可不采用叠置法。网格法更适用于定级因素空间变化不明显的地区。综上分析，耒阳市农用地最终采用地块法划定结果，即直接采用最新土地利用现状图图斑作为定级单元。

三、定级因素、因子体系的建立

(一) 定级因素、因子选取的原则

1、主导因素原则。主导因素是对土地质量有重大影响的因素，对土地级别划分起着决定性的作用。

2、分用途分别选择的原则。不同的因素、因子对不同类型用地的土地级别影响不同，应根据土地用途分别选择相应的定级因素。

3、区域差异原则。各个定级因素指标值在不同区域具有明显的差异，才能充分显示土地质量差异。

4、独立性原则。各因素、因子之间不存在相关性，不会因某个因素指标的变动而影响另一个因素指标。

5、可行性原则：农用地定级工作的深度要与当地现有的资料和技术水平相协调，可从现有资料中选取定级因素，必要时进行野外补测。

(二) 定级因素、因子体系建立

为更科学合理评价不同农用地地类级别，本次耒阳市农用地定级将根据《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》有关规定和要求，对耒阳市耕地、园地、林地、水库及坑塘水面四种农用地类型分别建立不同的定级因素因子体系。

影响农用地定级的因素很多，其中主要包括自然因素、社会经济因素和区位因素，各因素又包含若干因子，共同构成定级因素因子体系。

表 2-1 农用地定级备选因素因子

因素	因子	评价指标
自然因	局部气候差	温度、积温、降水量、蒸发量、酸雨、灾害气候

素	异	等、无霜期等
	地形地貌	地貌类型、地形部位、海拔高度、坡度、破向、侵蚀程度、其他
	土壤条件	土层厚度、障碍层深度、土壤质地、剖面构型、土壤 pH 值、土壤盐碱状况、土壤污染状况、土体构型、土壤侵蚀状况、土壤养分状况、土壤中砾石含量等
	水资源状况	地下水埋深、水源保证率、水源水质、其他
社会经济因素	基础设施条件	林网化程度、灌溉保证率、排水条件、田间道路、田间供电等
	耕作便利条件	耕作距离、耕作装备、田块大小、田块形状、田块平整度、田面高差等
	土地利用状况	经营规模、经营效益、利用集约度、人均耕地、利用现状、利用方式
区位因素	区位条件	中心城市影响度、农贸市场影响度
	交通条件	道路通达度、对外交通便利度等

表 2-2 耕地定级因素因子推荐体系

因素		因子	选择要求	与耕地质量关系
自然因素	土壤条件	土壤 pH 值	必选	适度型
		土壤质地	必选	适度型
		土壤有机质含量	必选	正向型
		有效土层厚度	必选	正向型
		障碍层距地表深度	备选	正向型
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	备选	正向型
		排水条件	备选	正向型
	耕作便利条件	田间道路通达度	备选	正向型
		田块形状	必选	正向型
		田块平整度	必选	正向型
	土地利用状况	耕作装备	备选	正向型
		人均耕地	备选	逆向型
土地利用状况	利用集约度	备选	正向型	
	区位条件	中心城市影响度	必选	正向型
农贸市场影响度		备选	正向型	
生态工程因素	生态工程	农田防护与生态环境保护	备选	正向型
		生物通道	备选	正向型

表 2-3 园地定级因素因子推荐体系

因素		因子	选择要求	与园地质量关系
	土壤与地形条件	坡向	必选	适度型
		土壤质地	必选	适度型

自然因素		坡度	必选	适度型
		有效土层厚度	必选	正向型
		海拔	必选	适度型
社会经济因素	基础情况	灌溉保证率	备选	正向型
		种植品种	备选	正向型
	劳作便利条件	劳作距离	必选	逆向型
		田间路网	备选	正向型
		田块平整度	备选	正向型
		田块大小	必选	正向型
	土地情况	亩产量	必选	正向型
		采收量	必选	正向型
		连片程度	备选	正向型
		利用集约度	备选	正向型
区位因素	区位条件	中心城市影响度	备选	正向型
		农贸市场影响度	必选	正向型
		可及度	必选	正向型
		运输距离	必选	逆向型
		市场距离	必选	逆向型
	交通条件	道路通达度	必选	正向型
		对外交通便利度	备选	正向型

表 2-4 林地定级因素因子推荐体系

林地类型	因素	因子	评价指标	选择要求	与林地质量关系
公益林	生态因素	自然度	自然度	备选	正向型
		生产力	郁闭度或覆盖度	必选	正向型
			平均树高系数	备选	正向型
	特殊因素	功能因子	公益林保护等级	备选	正向型
商品林	自然因素	地形	坡度	必选	适度型
			坡位	必选	适度型
			坡向	备选	适度型
		土壤	土层厚度等级	必选	正向型
			腐殖质厚度	必选	正向型
	社会经济因素	区位条件	可及度	必选	正向型
			运输距离	必选	逆向型
			集材距离	必选	逆向型
经营水平	经营等级	备选	正向型		

因《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》中无水库及坑塘水面定级因素因子选取的相关规定，故水库及坑塘水面定级的因素因子选取依

据《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）中的农用地定级备选因素因子表（表 2-1）进行选取。

本次耒阳市采用因素法进行农用地定级，结合县内自然条件、经济状况及区位条件等，在充分调查和认真分析的基础上，根据规程要求，通过对农业、自然资源等部门专家进行咨询，初步确定耕地、园地、林地、水库水面及坑塘水面定级体系。林地由于无法完全区分商品林与公益林，且公益林具有转换为商品林的可能性，因此林地定级体系未区分商品林、公益林。详见下表。

表 2-5 耕地定级因素因子表

因素 (A)	因子 (B)	评价指标 (C)
自然因素 (排序1) (权重0.35-0.45) A1	土壤条件B	土壤PH值 C1
		土壤质地C2
		有机质含量C3
		有效层厚度C4
		障碍层距地表深度C5
社会经济因素 (排序2) (权重0.25-0.35) A2	基础设施条件B2	灌溉保证率C6
		排水条件C7
	耕作便利条件B3	田块形状C8
		田块平整度C9
		田间道路通达度C10
区位因素 (排序3) (权重0.25-0.3) A3	土地利用状况B4	人均耕地C11
	区位条件B5	中心城区影响度C12
		农贸市场影响度C13

表 2-6 园地定级因素因子表

因素 (A)	因子 (B)	评价指标 (C)
自然因素 (排序1) (权重0.4-0.5)A1	土壤与地形条件B1	坡向C1
		土壤质地C2
		坡度C3
		有效土层厚度C4
		海拔C5
社会经济因素 (排序2) (权重0.3-0.4)A2	基础情况B2	灌溉保证率C6
	劳作便利条件B3	劳作距离C7
		田块大小C8
	土地情况B4	亩产量C9

		采收量C10
区位因素 (排序3) (权重 0.2-0.3)A3	区位条件B5	农贸市场影响度C11
		可及度C12
		运输距离C13
		市场距离C14
	交通条件B6	道路通达度C15

表 2-7 林地定级因素因子表

因素 (A)	因子 (B)	评价指标 (C)
自然因素 (排序1) (权重0.5-0.6)A1	地形B1	坡度C1
		坡位C2
		坡向C3
	土壤B2	土层厚度等级C4
		腐殖质厚度C5
社会经济因素 (排序2) (权重0.4-0.5)A2	区位条件B3	可及度C6
		运输距离C7
		集材距离C8

表 2-8 水库水面及坑塘水面定级因素因子表

因素 (A)	因子 (B)	评价指标 (C)
社会经济因素A1	基础设施条件B1	排水条件C1
	耕作便利条件B2	耕作距离C2
		库容大小C3
	土地利用状况B3	利用现状C4
区位因素A2	区位条件B4	农贸市场影响度C5
		中心城市影响度C6
	交通条件B5	对外交通便利度C7

四、级别成果的确定

将按程序校验合格的级别确定为耒阳市农用地定级成果。将级别边界落实到大比例尺现状图上，并核实相应土地利用类型和权属单位。根据定级测算结果，将耒阳市农用地划分为3个级别，本次农用地定级以图斑为定级单元，具体各级别范围详见农用地基准地价图。

考虑到成果使用的便利，级别范围描述以村一级统计级别范围

表，该级别范围表仅描述含有某一级别某一地类农用地的村，仅为便于查看而分表描述。各乡镇行政村地类级别成果统计表如下：

表2-9 耒阳市农用地（耕地）级别划分范围结果表

级别	级别范围描述	
	所含乡镇	所含行政村、社区
一级	蔡子池街道办事处	牌楼社区、南正社区、化龙社区、西关社区、金盆社区、西湖社区、聂洲社区、金南社区、梅桥社区、南方社区
	水东江街道办事处	大塘角村、东鹿社区、花桥村、内洲村、双洲村、水东江社区、竹市社区
	五里牌街道办事处	梅新村、五里牌社区、锡里社区
	余庆街道街道办事处	观前村、南岭社区、三顺社区、西元村、渔波村
	灶市街街道办事处	白沙村、联平社区、天桥社区
	三架街道办事处	白洋渡村、大胜村、青麓社区、三桥社区、双泉村、元木村、皂丰村
	大市镇	敖山村
	马水镇	湖德村、桃花村、堰新村、洲陂村
	南阳镇	星子村
	三都镇	东冲村、三都社区、双红村
	坛下乡	金冲村
	小水镇	柘溪村
	新市镇	对河坪村
	遥田镇	电站社区、皂新村
永济镇	永济社区	
哲桥镇	和平村、三益村、樟树社区、长源村、哲桥社区	
二级	水东江街道办事处	大成村、东湾村、金钩村、里王村、鹿岐社区、石下村、石梓村、新和社区、新联村、新塘村、兴竹村
	五里牌街道办事处	火田村、上岭村
	余庆街道办事处	栗梓村、南桥村、余冲村
	灶市街街道办事处	集中村、零洲社区、沙头社区、泗门洲社区、滩洲村、王子村、新大塘村、易成村、灶市社区
	三架街道办事处	大丰村、大塘村、七岭村
	大和圩乡	丰乐村、禄田村、荣华村、瑶洞村
	大市镇	芭蕉村、大市社区、枫水滩村、泉水村、长丰村、长溪村、长洲村、紫峰村
	大义镇	船形岭村、大义圩村、古塘村、红联村、新白石村、兴城村、尧银村
	导子镇	导子社区、洞中村、上浔村、双喜村
	东湖圩镇	大桥村
	淝田镇	肥美村、黄草洲村
公平圩镇	公平村、花萼村、华南村、龙形村、楼前村、桐树村、洲泉村	
黄市镇	阳塘村	

	龙塘镇	龙凤社区、远宏村
	马水镇	丹田村、东升村、积岭村、江塘村、乐田村、陆新村、 膳田村、桃花村、堰新村、洲陂村
	南阳镇	淝江村、高岭村、高塘湖村、金星村、南阳村、仁里村、 石门村、田心村、盐沙村
	三都镇	侯憩仙村、明冲村、南庄村、石准村
	坛下乡	光华村
	夏塘镇	福龙村、葵田村、夏岭村、新江村、新牛岭村
	小水镇	福兴村、黄龙村、金山村、畔塘村、群力村、五丰村、 小水社区、幸福村
	新市镇	龙市村、坪上村、渠塘村、新市社区、洲星湾村
	遥田镇	被塘村、红桥村、锡田村、幸福村
	永济镇	白凤村、大河边村、大众村、丰湖村、谷丰村、金钩村、 龙清村
	长坪乡	石枫村、双塘村
	哲桥镇	泉塘边村、石塘村、石仙村、塔水村、太阳村
三级	一级、二级范围外的区域	一级、二级范围外的区域

表 2-10 耒阳市农用地（园地）级别划分范围结果表

级别	级别范围描述	
	所含乡镇	所含行政村、社区
一级	蔡子池街道办事处	牌楼社区、南正社区、化龙社区、西关社区、金盆社区、西湖社区、聂洲社区、金南社区、梅桥社区、南方社区
	水东江街道办事处	东鹿社区、东湾村、鹿歧社区、内洲村、水东江社区、竹市社区
	五里牌街道办事处	梅新村、五里牌社区、锡里社区
	余庆街道办事处	南岭社区
	灶市街街道办事处	花石村、天桥社区、灶市社区
	三架街道办事处	青麓社区、三桥社区、双泉村
	大和圩乡	春江铺村、樟田村
	大市镇	大市社区
	大义镇	大义圩村
	导子镇	导子社区、紫江村
	公平圩镇	石湾村、桐树村
	亮源乡	观音村
	龙塘镇	龙凤社区
	南京镇	龙凤村
	南阳镇	仁里村
	坛下乡	一甲村
	夏塘镇	新泉村、长冲村
	小水镇	小水社区
	新市镇	新市社区
	遥田镇	电站社区、锡田村
	长坪乡	潭湖村
哲桥镇	石塘村、哲桥社区	
二级	水东江街道办事处	大成村、花桥村、金钩村、里王村、石梓村、双洲村、新和社区、新塘村
	五里牌街道办事处	火田村、上岭村
	余庆街道办事处	东塘村、栗梓村、龙陂村、南桥村、三顺社区、太阳升村、向阳村、余冲村、渔波村
	灶市街街道办事处	联平社区、沙头社区、泗门洲社区
	三架街道办事处	白洋渡村、大丰村、大胜村、大塘村、七岭村
	大和圩乡	莲花村
	大市镇	敖山村、芭蕉村、高塘村、花坪村、排一村、泉水村、长丰村、长洲村、紫峰村
	大义镇	船形岭村
	导子镇	董溪村、洞中村、柳扶村、上浔村、双喜村、浔江村
	东湖圩镇	坳山村、大桥村、金枣坪村
	淝田镇	集凤村、利兴村、五泉村
	公平圩镇	白鹭村、公平村、公平社区、华南村、龙形村、楼前村、慕群村、泉沙村
	黄市镇	阳塘村、竹海村
	亮源乡	桐木村
龙塘镇	蚕子村、高寨村、江头村、龙塘村、香兰村	

	马水镇	江塘村、乐田村、陆新村、膳田村、洲陂村
	南京镇	杉木村
	南阳镇	高岭村、高塘湖村、金星村、南阳村、排山村、石门村、田心村、星子村、盐沙村
	三都镇	洪塘村、明冲村、南庄村、三都社区、石塘村、双红村、下庄村
	坛下乡	光华村、金冲村、天保村
	夏塘镇	昂头村、新牛岭村、严塘村、长冲社区
	小水镇	福兴村、泉水村、五丰村、徐坡村、柘溪村
	新市镇	对河坪村、双泉村
	遥田镇	被塘村、红桥村、建新村、立新村、皂新村
	永济镇	丰湖村、永济社区
	长坪乡	高岭村、马形村、破塘村、清平村、神岭村、石枫村、长坪村
	哲桥镇	三益村、石仙村、苏民村、樟树社区
三级	一级、二级范围外的区域	一级、二级范围外的区域

表 2-11 耒阳市农用地（林地）级别划分范围结果表

级别	级别范围描述		
	所含乡镇	所含行政村、社区	
一级	蔡子池街道办事处	牌楼社区、南正社区、化龙社区、西关社区、金盆社区、西湖社区、聂洲社区、金南社区、梅桥社区、南方社区	
	水东江街道办事处	东湾村、金钩村、里王村、双洲村	
	五里牌街道办事处	火田村	
	三架街道办事处	双泉村	
	大市镇	芭蕉村、高塘村、花坪村、泉水村、石壕村、长丰村、长溪村、紫峰村	
	大义镇	大义圩村、兴城村	
	导子镇	洞中村、双喜村、浔江村、中山坪村	
	东湖圩镇	枫林村	
	五峰仙林场	五峰仙林场	
	东湖乡林场	东湖乡林场	
	淝田镇	黄草洲村、集凤村、五泉村	
	公平圩镇	华南村、洲泉村	
	黄市镇	清水铺村	
	亮源乡	观音村	
	马水镇	膳田村	
	仁义镇	衡头村	
	三都镇	板桥村、古楼村、明冲村、南庄村、双红村	
	坛下乡	天保村、一甲村	
	夏塘镇	新泉村	
	新市镇	横龙村、黄泥村、双泉村	
	遥田镇	锡田村	
	永济镇	丰湖村、金钩村	
	哲桥镇	三益村、樟树社区	
	二级	水东江街道办事处	大成村、大塘角村、石下村、石梓村、新塘村
		余庆街道办事处	龙陂村、南桥村、西元村、渔波村
		灶市街街道办事处	花石村、泗门洲社区、新渡村、易成村
三架街道办事处		白洋渡村、大丰村、大胜村、大塘村、青麓社区、三桥社区、元木村	
大和圩乡		丰乐村、禄田村、沙元村	
大市镇		敖山村、大桥村、大市社区、枫水滩村、集新村、排一村、石江塘村、长洲村	
大义镇		东方红村、三石村、陶洲村、尧银村	
导子镇		导子社区、董溪村、和平村、横塘村、柳扶村、沙明村、上浔村、紫江村	
东湖圩镇		大桥村、观音阁村、金枣坪村、汤泉村、田芝村	
淝田镇		肥美村、红旗村、利兴村、五岳村	
公平圩镇		公平村、龙形村、石湾村、桐树村	
黄市镇		大河滩村、金坪村、上堡村、严村村、阳塘村、竹海村	
亮源乡		积明村、亮源桥村、泉塘村、桐木村	
龙塘镇		白洋村、蚕子村、高寨村、江头村、举山村、远宏村	

	马水镇	湖德村、积岭村、江塘村、乐田村、陆新村、山田村、桃花村、堰新村、燕中村、圳桥村、洲陂村
	南阳镇	淝江村、高岭村、排山村、仁里村、石门村、田心村、星子村
	仁义镇	衡头村、罗渡村、十里村、先锋村、沿江村
	三都镇	东冲村、洪塘村、石塘村、石准村
	太平圩乡	群建村、山碧村、太平村
	坛下乡	光华村、和平村、金冲村、寨下仙村
	夏塘镇	福龙村、新牛岭村、严塘村、长冲村
	小水镇	泉水村、柘溪村
	新市镇	木兰村、新市社区、洲星湾村
	遥田镇	被塘村、建新村、立新村、麻塘村
	永济镇	白凤村、大河边村、大众村、花园村
	长坪乡	大元村、和平村、神岭村、石枫村、双塘村、潭湖村
	哲桥镇	和平村、石塘村、石仙村、塔水村、长源村、哲桥社区
三级	一级、二级范围外的区域	一级、二级范围外的区域

表2-12 耒阳市农用地（水库水面及坑塘水面）级别划分范围结果表

级别	级别范围描述	
	所含乡镇	所含行政村、社区
一级	蔡子池街道办事处	牌楼社区、南正社区、化龙社区、西关社区、金盆社区、西湖社区、聂洲社区、金南社区、梅桥社区、南方社区
	水东江街道办事处	毛田村、双洲村、水东江社区、新和社区、新塘村
	五里牌街道办事处	梅新村、上岭村、五里牌社区、锡里社区
	余庆街道办事处	栗梓村、龙陂村、三顺社区、余冲村
	灶市街街道办事处	联平社区
	三架街道办事处	大塘村、青麓社区、三桥社区、双泉村、元木村
	公平圩镇	洲泉村
	马水镇	江塘村、膳田村、洲陂村
	南阳镇	高岭村、星子村
	三都镇	三都社区
	小水镇	徐坡村
	新市镇	渠塘村、双泉村、新市社区
	哲桥镇	三益村、石塘村、樟树社区、长源村
二级	水东江街道办事处	大成村、东口村、东鹿社区、东湾村、花桥村、里王村、鹿岐社区、内洲村、新联村、竹市社区
	五里牌街道办事处	火田村
	余庆街道办事处	磨形村、南岭社区、南桥村、青陂村、太阳升村、同仁村、渔波村
	灶市街街道办事处	白沙村、东星村、花石村、零洲社区、天桥社区、王子村、新渡村、灶市社区
	三架街道办事处	白洋渡村、皂丰村
	大和圩乡	荣华村、雅江村、樟田村
	大市镇	大桥村、大市社区、排一村、紫峰村
	大义镇	船形岭村、古塘村、永红村
	导子镇	横塘村
	东湖圩镇	上石羔村
	公平圩镇	华南村、龙形村、慕群村、石湾村、桐树村
	龙塘镇	龙塘村
	马水镇	东升村、湖德村、陆新村、堰新村、燕中村
	南京镇	江里村、龙凤村、南京村
	南阳镇	南阳村
	三都镇	坪洲村、双红村、
	坛下乡	东升村、光华村、金冲村、天保村、一甲村、寨下仙村
	夏塘镇	福龙村、蕉冲村、葵田村、夏岭村、新江村、新牛岭村、严塘村
小水镇	黄龙村、金山村、嘹亮村、畔塘村、梧桥铺村、五丰村、小水社区、柘溪村、中兴村	
新市镇	大兴龙村、对河坪村、洲星湾村	

	遥田镇	被塘村
	永济镇	大众村、丰湖村、永济社区
	长坪乡	高岭村、长坪村
	哲桥镇	黎明村、泉塘边村、石仙村、苏民村、塔水村、太阳村、哲桥社区
三级	一级、二级范围外的区域	一级、二级范围外的区域

第三章 基准地价测算

一、技术路线

具体的评估技术路线设计，将从耒阳市农用地现状入手，首先通过农用地市场基础调查，深入分析研究当前耒阳市农用地现状、地价影响因素、土地市场交易特征、地价形成机制、地价水平的合理性及发展趋势，结合地价政策参与宏观调控的政策取向，合理把握基准地价的定价原则和依据，然后以《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）为指导，主要对耕地、园地、林地及水库水面及坑塘水面四种地类进行分类定级，在农用地定级成果基础上，调查投入产出资料和市场交易样点资料，用收益还原法等方法并对样点地价进行测算、修正和检验；然后利用样点地价平均法与定级指数模型法，综合确定不同地类农用地不同级别内在基准地价内涵条件下的价格，并编制农用地宗地地价修正体系。最后，探讨农用地基准地价成果的应用方案及建议。在具体技术处理上，充分利用 GIS 等现代信息技术，实现计算机辅助定级估价（技术路线图详见下图）。

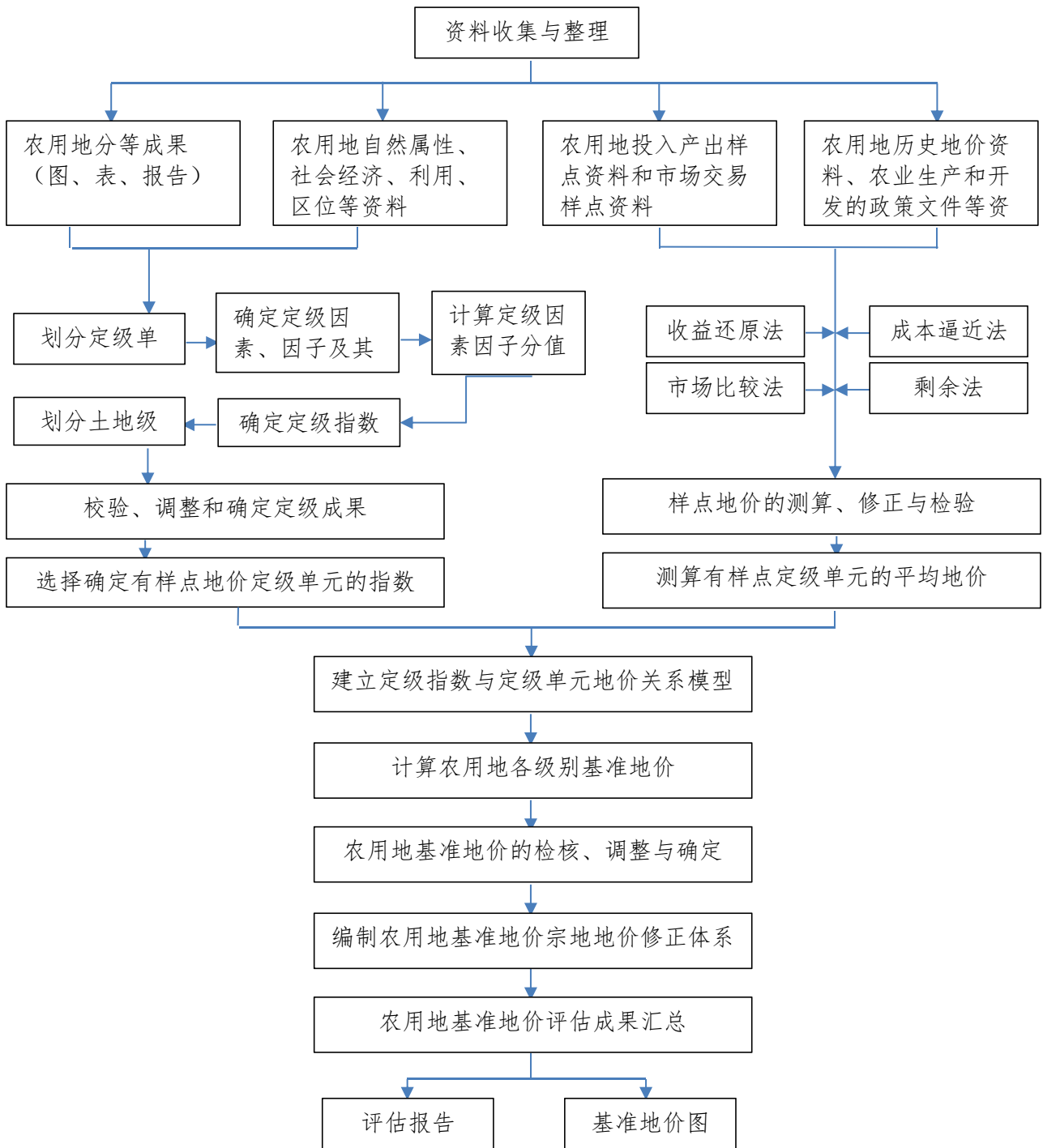


图 3-1 耒阳市农用地基准地价评估技术路线图

二、地价内涵设定

农用地基准地价是由若干个设定条件所组成的，此次耒阳市农用地基准地价内涵依据《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）的要求，在充分调查的基础上结合耒阳市实际情况，具体从以下几个

方面界定：

（一）土地级别

根据耒阳市农用地定级结果进行确定。根据耒阳市农用地自然属性、土地利用、社会经济、区位条件、农用地分等资料等多方面资料，对土地进行分类定级。根据定级结果，耒阳市耕地、园地、林地、水库水面及坑塘水面划分为三个土地级别。

（二）估价期日

根据项目开展的时间，同时考虑到成果的现势性，确定本次耒阳市农用地估价期日为2022年8月1日。

（三）土地用途

本次耒阳市农用地估价土地用途确定为耕地（水田、旱地）、园地、林地、水库水面及坑塘水面。

（四）土地权利状况

本次基准地价评估确定农用地耕地权利为承包经营权和经营权，农用地园地、林地及水库水面及坑塘水面权利为承包经营权。

（五）土地使用年期

根据《民法典》、《土地管理法》和《农村土地承包法》对耕地、园地、林地等地类的承包期，分别作了不同的规定。耕地、园地、水库水面及坑塘水面的承包期限为30年，林地承包期限为30年至70年，结合《农用地估价规程》GB/T28406-2012、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）此次设定耕地使用年期为30年（承包经营权）、1年（经营权）；园地、水库水面及坑塘水面使用年期为30年；林地为70年。

（六）耕作制度

依据《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）确定耕作制

度：早稻-晚稻-油菜（水田），花生-甘薯（旱地）。

表3-1 耒阳市农用地基准地价内涵表

农用地类型	耕地、园地、林地、坑塘水面及水库水面	
土地权利状况	农用地承包经营权：耕地（水田和旱地）、园地、林地、坑塘水面及水库水面； 农用地经营权：耕地（水田和旱地）为1年。	
土地使用年期	承包经营权：耕地、园地、坑塘水面及水库水面30年，林地为70年 经营权：耕地（水田、旱地）为1年；	
耕地标准耕作制度	耕地	水田：油菜-早稻-晚稻；旱地：花生-甘薯
基准作物	耕地	水稻、花生
	园地	柑橘
	林地	杉树、松树
	坑塘水面及水库水面	四大家鱼（青鱼、草鱼、鲢鱼、鳙鱼）
基本设施状况	耕地	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
	园地	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
	林地	宗地外道路通达
	坑塘水面及水库水面	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	2022年8月1日	

三、农用地基准地价的确定

（一）农用地年纯收益情况

根据《农用地估价规程》的技术要求，对耒阳市三个级别范围内的耕地、园地、林地、水库水面及坑塘水面价格进行测算，各类对应的级别地价如下所示：

表 3-2 耒阳市农用地年纯收益表

单位：元/亩·年

级别 \ 地类	耕地		园地	林地	水库水面及坑塘水面
	水田	旱地			
一级	377	298	317	272	400
二级	279	228	228	211	295
三级	205	168	156	150	195

(二) 土地还原率的确定

农用地还原率是用以将农用地纯收益还原为农用地价格的比率，它与投资风险的大小成正比。农用地风险主要有在农用地上进行生产经营的风险和拥有、获得使用权利的投资风险。生产经营风险也就是能否获得收益和获益大小的风险，它与农业生产类型和条件密切相关。获得土地使用权的风险则与产权制度相关，土地产权越完整，投资风险越小，农用地价格越高，产权分化越细，承担风险相应增大。从这意义上讲，还原利率具有不确定性。

在农用地估价实践中，一般采用三种方法：租价比方法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法。确定合适的还原利率，是利用收益还原法确定农用地价格的关键环节之一。鉴于耒阳市农用地市场发育程度尚不是很高，采用租价比法确定还原利率较为困难，故本轮基准地价选用安全利率加风险调整值法确定农用地各地类的土地还原利率。

(1) 安全利率加风险调整值法

安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据农业生产所遇到的灾害性天气、评估对象所处地区的社会经济发展和农用地市场等状况对其影响程度而确定。

①安全利率的确定

在实际估价中安全利率是指无风险的资本投资利率，估价工作者常取一年期定期存款实质利率作为安全利率，本次取国家银行一年期存款利率1.5%（2015年10月24日发布，此后无更新）作为农用地基准地价评估的安全利率。

②风险调整值的确定

风险调整值根据农业生产所遇到的灾害性天气、评估对象所处地区的社会经济发展水平和农用地市场等状况对其影响程度来确定。对于一般种植业用地来讲，获取收益的风险主要有国家产业政策和农产品供需对经营产生的风险以及各种自然灾害如暴雨、霜冻、旱涝以及病虫害、污染等灾害对农业用地收益的影响。对于种植多年生经济作物除上述风险外，还因其生长周期较长，市场不确定因素更大，所以经营风险更大。

对于一般种植业用地来讲，其风险调整值可以在1%~2%左右，而种植多年生经济作物的农用地风险调整值可以大于5%。因此，不同的农用地利用类型利用方式不同，种植的作物品种不同，经营产生的风险也不同，应根据影响农用地的自然条件、农业生产情况、社会经济发展和土地市场、土地用途、产业政策以及不同利用类型的经营状况等因素及当地的实际情况进行具体分析，确定各种土地利用类型的风险调整值。耒阳市农用地作物经营风险分析及其风险调整值见下表：

3-3 耒阳市农用地经营风险分析及其风险调整值

地类	利用方式	经营风险分析	风险调整值
耕地	种植粮食或油料作物为主	比较传统的农业生产，受政策因素、自然灾害等外界条件影响较小，收益比较稳定，经营风险较低。	1.5%-2.5%

园地	种植茶树、果树	多年生经济作物，前期投入大，生产技术要求较高，回收周期长，一般3至5年后才有比较稳定的收益，受政策因素、自然灾害、病虫害等影响较大，特别是市场不确定因素更大，投资收益预见性较差，经营风险高。	2.0%-4.0%
林地	林业生产	目前林业的生产力水平还不高，投入不大，收益也不大，主要以自然生长为主，林地的产品木材是资源性物资，虽然投资林业，前期投入也较大，回收周期长，但林业产品具有升值潜力，经营风险相对较低。	1.0%-2.0%
坑塘水面及水库水面	水产养殖	投入较大，养殖技术要求高，受人为因素、品种、病害、水质污染、市场、气候等方面影响较大，经营风险相对较高。	2.0%-3.0%

根据土地还原利率=安全利率+风险调整值，确定耒阳市耕地承包经营权土地还原利率为3.3%，园地承包经营权土地还原利率为4.0%，林地承包经营权土地还原利率为3.0%，坑塘水面及水库水面承包经营权土地还原利率为4.5%。根据《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA 1201-2021）：“由于经营权受让方面临的市场不确定性较大，经营权价格评估中还原率一般略高于承包经营权。”通过咨询专家意见及参考耒阳市周边已公布农用地基准地价县市区对该项指标的设定，耕地经营权土地还原率为耕地承包经营权的基础上，上浮0.5%。因此确定耒阳市耕地经营权还原率为3.8%。

表3-4 耒阳市各类农用地承包经营权还原率结果表

耕地(承包经营权)	耕地(经营权)	园地	林地	坑塘水面及水库水面
3.3%	3.8%	4%	3%	4.5%

（三）农用地基准地价的确定

从定级与估价结合的角度来看，样点地价平均法是在定级基础上进行分区以样点形式得出基准地价，而定级指数模型是一种确立在单元地价与定级指数间的关系，样点来自于定级而地价结果又与定级指数紧密结合，因此，耒阳市耕地基准地价采用样点地价平均法和定级指数模型法两种估价方法确定其级别价格，园地、林地和水库水面及坑塘水面采用简单的算术平均法和实地验证确定其级别价格。

表3-5 耒阳市农用地级别基准地价表

地类		级别		一级	二级	三级
		价格				
耕地	水田	30年期(承包经营权)	元/平方米	11.17	8.27	6.08
			万元/亩	0.75	0.55	0.41
		1年期(经营权)	元/亩/年	377	279	205
	旱地	30年期(承包经营权)	元/平方米	8.8	6.69	4.94
			万元/亩	0.59	0.45	0.33
		1年期(经营权)	元/亩/年	298	228	168
园地	30年期(承包经营权)	元/平方米	8.55	6.15	4.2	
		万元/亩	0.57	0.41	0.28	
林地	70年期(承包经营权)	元/平方米	7.35	5.7	4.05	
		万元/亩	0.49	0.38	0.27	
坑塘水面及水库水面	30年期(承包经营权)	元/平方米	10.8	7.95	5.25	
		万元/亩	0.72	0.53	0.35	

四、其他用地类型修正系数

根据耒阳市2021年度国土调查数据，耒阳市其他农用地包括农村道路、沟渠，面积分别为农村道路3036.88公顷、沟渠1036.53公顷，由于农村道路、沟渠其功能性主要服务于耕地，较难剥离耕地计算其收益性，因此农村道路、沟渠均采用相应耕地级别价修正得到其农用地价格，结合耒阳市实际情况、周边县市区及参考国内部分已公布实施农用地基准地价成果的县市对沟渠、农村道路修正系数的设定情况，综合确定耒阳市沟渠、农村道路修正系数均设定为1.0。

另外用于经营性养殖的畜禽舍、作物栽培的设施农用地流转价格要高于周边耕地20%左右，基于相关流转案例并结合实际情况，确定设施农用地修正系数设定为1.2。其余地类通过咨询当地农业方面专家以及咨询农户实际流转案例，结合耒阳市实际情况综合确定，修正系数见下表：

表3-6 耒阳市其他农用地类型修正系数参照表

其他农用地类型	含义	适用基准地价类型	修正系数
设施农用地	指直接用于经营性养殖的畜禽舍、作物栽培或水产养殖的生产设施用地及其相应附属设施用地，农村宅基地以外的晾晒场等农业设施用地	水田	1.2
农村道路	在农村范围内，宽度 $\geq 1.0\text{m}$ 、 $\leq 8.0\text{m}$ ，用于村间、田间交通运输，并在国家公路网络体系之外，以服务与农村农业生产为主要用途的道路（含机耕道）	水田	1.0
沟渠	指人工修建，南方宽度 $\geq 1.0\text{m}$ ，用于引排、灌的渠道，包括渠槽、渠堤、护堤林	水田	1.0
田坎	指田地的四周，用来划分田地的界线，或有高度差田地的四周	水田	1.0

第四章 基准地价水平比较分析

一、与耒阳市征地补偿标准比较

耒阳市农用地基准地价评估基准日设定为2022年8月1日，因此将农用地基准地价与《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发〔2021〕3号）公布的征地补偿标准进行比较。征地补偿标准与农用地基准地价主要有以下三方面的区别：

内涵方面，农用地基准地价内涵是在不改变农用地用途前提条件下的农用地使用价值，而征地补偿标准则是指政府由于公共利益需要对或者个人手中土地进行强制征收，然后依法需给予一定的经济补偿，为保障被征收人的利益，以行政行为设置最低征地保护价。

另外，二者在年限方面也有区别。农用地基准地价内涵是设定在（耕地、园地30年，林地70年）使用年限条件下的土地使用权价格，而征地补偿则直接把土地征收为国有建设用地，是无限年期下的土地补偿标准。

最后，二者地价体现方式也不同。农用地基准地价主要受到土地自然属性、位置的优劣及地区经济水平的影响，同一区域内不同的农用地基准地价可能不一致；征地补偿保护标准一般是根据地区经济水平状况不同，以镇或者县为单位，故征地补偿标准在区域内是一致的。

因此，从农用地基准地价与征地补偿标准的区别可以看出，农用地基准地价与征地补偿保护标准由于地价内涵和价格体现方式不同，不具有直接可比性。为了对农用地基准地价有一个比较直观的理解，在此把农用地基准地价与耒阳市征地补偿标准进行对比。根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发[2021]3号），耒阳市现行使用的征地补偿标准如下表所示：

表4-1 耒阳市征地补偿标准表

单位：元/亩

县市区	补偿标准			地类系数	
	I 区	II 区	III 区	园地	林地
耒阳市	6.3	5.46	-	0.8	0.8

备注：

(1) 征地补偿标准含土地补偿费和安置补助费两项之和。

(2) 征收永久基本农田的，按本标准的2倍执行；征收水田（属永久基本农田的除外）的，按本标准的1.2倍执行；征收园地、林地的，按照0.8的地类系数执行；征收其他农用地的，按本标准执行；征收未利用地的，按本标准的0.6倍执行。

表4-2 耒阳市农用地分等定级和农用地基准地价与预估征地区片价表

单位：万元/亩

级别	地类 价格	耕地		园地	林地	坑塘
		水田	旱地			
一级	农用地基准地价	0.75	0.59	0.57	0.49	0.72
	社会保障价格	6.27				
	小计（预估征地区片价）	7.02	6.86	6.84	6.76	6.99
	征地补偿标准	7.56	6.3	5.04	5.04	6.3
二级	农用地基准地价	0.55	0.45	0.41	0.38	0.53
	社会保障价格	6.27				
	小计（预估征地区片价）	6.82	6.72	6.68	6.65	6.8
	征地补偿标准	6.55	5.46	4.37	4.37	5.46
三级	农用地基准地价	0.41	0.33	0.28	0.27	0.35
	社会保障价格	6.27				
	小计（预估征地区片价）	6.68	6.6	6.55	6.54	6.62
	征地补偿标准	/	/	/	/	/

通过对比可知，在耒阳市农用地定级和农用地基准地价基础上进行预估的征地补偿价格与现行使用的征地补偿标准水田的征地区片价基本相当，分地类、分级别略有差异，说明本次耒阳市农用地定级和农用地基准地价评估是较合理的。

二、与周边县市农用地基准地价比较

为了验证耒阳市农用地基准地价的合理性，本次选取了与耒阳市农业生产条件相当、经济发展水平相当的县市区进行对比分析。各地区均为第一次制订农用地基准地价，基准地价内涵基本保持一致，具体分析如下：

表4-3 与周边县市农用地基准地价对比

地类	级别	权利类型	单位	县市区					
				耒阳市	衡山县	衡南县	资兴市	安仁县	嘉禾县
水田	一级	承包经营权	元/平方米	11.17	10.4	13.66	12.17	14.23	11.32
			万元/亩	0.75	0.69	0.91	0.81	0.95	0.75
		经营权	元/亩/年	377	395.69	478	415	294	386
	二级	承包经营权	元/平方米	8.27	7.36	8.69	8.91	10.9	8.63
			万元/亩	0.55	0.49	0.58	0.59	0.73	0.58
		经营权	元/亩/年	279	272.78	304	304	246	295
	三级	承包经营权	元/平方米	6.08	5.28	6.29	6.22	9.01	6.22
			万元/亩	0.41	0.35	0.42	0.41	0.6	0.41
		经营权	元/亩/年	205	208.8	220	212	197	212
旱地	一级	承包经营权	元/平方米	8.8	7.91	10.65	9.19	10.7	8.49
			万元/亩	0.59	0.53	0.71	0.61	0.71	0.57
		经营权	元/亩/年	298	298.38	373	314	221	290
	二级	承包经营权	元/平方米	6.69	5.83	7.06	6.51	8.49	6.22
			万元/亩	0.45	0.39	0.47	0.43	0.57	0.41
		经营权	元/亩/年	228	216.06	247	222	186	212
	三级	承包经营权	元/平方米	4.94	4.34	4.94	4.24	7.05	4.24
			万元/亩	0.33	0.29	0.33	0.28	0.47	0.28
		经营权	元/亩/年	168	182.07	173	145	156	145
园地	一级	承包经营权	元/平方米	8.55	7.26	10.36	7.44	9.22	7.26
			万元/亩	0.57	0.48	0.69	0.5	0.61	0.48
	二级	承包经营权	元/平方米	6.15	5.1	6.45	5.58	6.86	5.71
			万元/亩	0.41	0.34	0.43	0.37	0.46	0.38
	三级	承包经营权	元/平方米	4.2	4.16	4.8	3.72	5.96	4.15
			万元/亩	0.28	0.28	0.32	0.25	0.4	0.28
林地	一级	承包经营权	元/平方米	7.35	6.59	9.74	5.24	8.18	6.12
			万元/亩	0.49	0.44	0.65	0.35	0.55	0.41
	二级	承包经营权	元/平方米	5.7	5.64	6.16	3.06	6.15	3.67
			万元/亩	0.38	0.38	0.41	0.2	0.41	0.24
	三级	承包经营权	元/平方米	4.05	4.41	4.63		5.22	
			万元/亩	0.27	0.29	0.31	/	0.35	
坑塘水面及水库水面	一级	承包经营权	元/平方米	10.8		10.8			
			万元/亩	0.72	/	0.72	/		
	二级	承包经营权	元/平方米	7.95		7.65			
			万元/亩	0.53	/	0.51	/		
	三级	承包经营权	元/平方米	5.25		5.55			
			万元/亩	0.35	/	0.37	/		

通过将耒阳市与周边经济水平、自然地理环境相差不大的县市区的农用地基准地价进行对比，因海拔地势、生产、种植条件及市场发育程度等高低的不同引起各区域农用地地价有所差异，但各地类之间整体价格水平相差不大。

第五章 评估成果分析与说明

一、级别范围分布规律

耒阳市农用地级别主要是由自然条件、区位条件、社会经济等条件综合所决定，按照耕地、园地、林地、坑塘水面及水库水面分类定级，并都划分为了三个级别。

从空间整体分布来看，耒阳市农用地级别分布范围大致相同，整体呈现中心城区向周边递减的趋势。一级范围主要分布在城区周边，包括蔡子池街道、五里牌街道等；二级范围主要分布在县城周边以及农业发展较好的城镇，比如哲桥镇、小水镇、南阳镇等；三级范围主要分布在离城区较远的乡镇。整个分布兼顾考虑自然因素、社会经济因素、交通区位因素以及用地规划等因素。表现为以下几个方面：

首先，耕地和园地级别与其自然质量密切相关，而土地自然质量很大程度决定于所处地理环境及土壤本身特质。耒阳市整体地势为东、南、西南高，自东南向西北形成一个波浪式的倾斜面，中部和西北部地势低平，起伏和缓，岗地、平原相间，海拔65~130米左右，土壤养分高，水利条件好，耕地和园地自然质量较好，是耒阳粮食主产区，故而级别也较高。

其次，耕地和园地级别的分布受社会经济及交通区位的影响，中心城区及周边区域的经济条件、交通区位条件较其它地区更优，综合各方面因素，中心城区及周边地区耕地和园地基本多为一级、二级。

林地级别分布则主要依据林地生长环境情况和区域交通情况进行划分。其中一级地分布在地势较平缓的区域，所在区域交通条件好，地势平坦，土壤肥沃，适宜造林树种多，能够实现高产稳产。二

级地则在市域范围广泛分布，所在区域交通条件好，地势较平缓、土层较深厚，适宜造林树种较多。三级地则主要分布在西部和东部山地乡镇部分区域，所在区域交通条件较差，土层厚度一般，肥力等级一般。

二、级别价格分布规律

根据耒阳市农用地基准地价结果，从价格和级别、利用方式的关系来看，耒阳市农用地价格体现了利用方式和级别的差异：

从利用方式上看，以耕地为例，各级别水田价格均比同级别的旱地高。相同级别的耕地由于利用方式不同，地价之间存在较大的差异。水田的级别地价都高于旱地的级别地价，是由于旱地利用方式多为种植花生、甘薯，而水田可种植水稻、油菜等多种作物，其效益要高于旱地，相对应的地价水平也高于旱地，而测算的基准地价整体上符合这种规律，说明基准地价的测算较为合理。

从各级别价格来看，级别越高，价格也越高。高级别区域的国有农用地质量一般比较好，相应的区位和交通条件也较优。如城区周边区域经济发展速度较快，交通条件好，距离农贸市场较近，市场需求较高，收益相对较高，农用地价格也较高，随着与城区距离的增大，收益逐渐变低，地价相应降低。