

附件 3

汕头市中心城区集体农用地基准地价

一、评估范围及地价内涵

(一) 评估范围

汕头市中心城区集体农用地基准地价制订试点项目的评估范围是汕头市中心城区行政辖区范围内（含金平区、龙湖区、濠江区）现有的集体农用地，包括耕地、园地、林地、坑塘水面。

(二) 基准地价内涵

表1-1 汕头市中心城区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	集体土地承包经营权价格	
土地承包经营年期	耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年	
种植制度和基本设施状况	耕地	土地在正常市场条件，水田为一年三造，种植类型为早稻-晚稻-冬甘薯，旱地为一年两造，种植类型为春花生-秋甘薯条件下，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。
	园地	土地在正常市场条件，以种植番石榴为种植条件下，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。
	林地	土地在正常市场条件，以经济林为种植条件下，设定宗地外道路通达。
	坑塘水面	土地在正常市场条件，以四大家鱼或鱼虾混养为养殖条件下，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	2019 年 1 月 1 日	

二、基准地价成果

表2-1 汕头市中心城区集体农用地基准地价

级别		一级	二级	三级
耕地（水田）	元/平方米	68	61	52
	万元/亩	4.53	4.07	3.47
耕地（旱地）	元/平方米	66	59	49
	万元/亩	4.40	3.93	3.27
园地	元/平方米	54	47	——
	万元/亩	3.60	3.13	——
林地	元/平方米	36	31	——
	万元/亩	2.40	2.07	——
坑塘水面	元/平方米	77	70	63
	万元/亩	5.13	4.67	4.20