

惠来县国有农用地基准地价更新
项目成果汇编

惠来县自然资源局

广东思远土地房地产评估咨询有限公司

二〇二五年十一月

目 录

第一章 评估范围及基准地价内涵	1
一、评估范围	1
二、基准地价内涵	2
第二章 惠来县国有农用地各用途地价成果	4
一、惠来县国有农用地各用途地价成果	4
二、惠来县国有农用地各用途级别范围情况	4

第一章 评估范围及基准地价内涵

一、评估范围

本轮国有农用地基准地价更新范围为惠来县行政区内现有的国有农用地，包括国有耕地（水田、水浇地、旱地）和国有坑塘水面。

林地、园地、草地根据《广东省自然资源厅转发自然资源部办公厅关于做好2022年度自然资源评价评估有关工作的通知》（粤自然资利用〔2022〕1274号）的工作部署，已单独开展。

通过汇总2022年度国土变更调查数据库的地类图斑数据，惠来县国有农用地中耕地606.62公顷，坑塘水面451.73公顷，具体见表1-1。

评估范围见图1-1。

表 1-1 惠来县国有农用地基准地价更新范围内耕地、坑塘水面的面积及占比汇总表

单位：公顷，%

一级类用途	面积	二级类用途	面积	占一级类用途的比重
耕地	606.62	旱地	264.14	43.54%
		水浇地	183.09	30.18%
		水田	159.38	26.27%
坑塘水面	451.73	坑塘水面	400.19	88.59%
		养殖坑塘	49.53	10.97%
		可调整养殖坑塘	2.00	0.44%
注：1、表中数据来源于惠来县2022年度国土变更调查数据库； 2、表中数据不闭合为四舍五入导致，非计算错误。				

（本页余下空白）

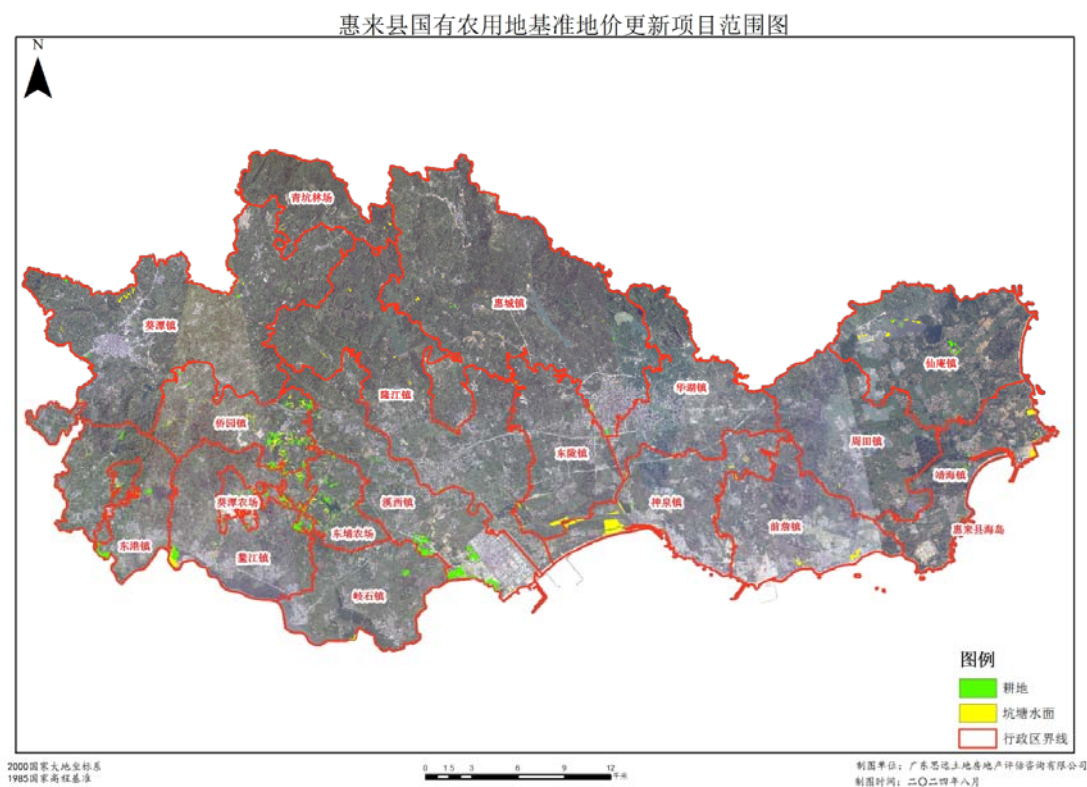


图 1-1 惠来县国有农用地基准地价更新项目范围图

二、基准地价内涵

本次基准地价采用的是土地在正常市场条件下、按照各用地类型国有农用地基本设施的平均状况确定评估基准日为 2024 年 1 月 1 日、土地使用年期为 50 年的国有农用地出让使用权价格。其中各用地类型基准地价的内涵如下：

1、耕地：土地在平稳正常情况、公开市场竞争条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜的农业生产制度下，宗地外有道路通达且有水源保障，宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水及灌溉设施，田间道路密度适中，基准作物分别设定为甘薯-早稻-晚稻（水田、水浇地）、春花生-秋甘薯（旱地），估价期日为 2024 年 1 月 1 日，土地出让年期为 50 年条件下的国有农用地出让使用权平均价格。

2、坑塘水面：土地在平稳正常情况、公开市场竞争条件下，按照所在区域具有普遍性、适宜的农业生产制度下，宗地外有道路通达且有水源保障，宗地内通电、有基本的排、引水设施、大小适中、形状规则，基准作物设定为四大家鱼，估价期日为 2024 年 1 月 1 日，土地出让年期为 50 年条件下的国有农用地出让使

用权平均价格。

表 1-2 惠来县国有农用地基准地价内涵表

国有用地类型		农用地		
		耕地		坑塘水面
		水田	水浇地	
土地权利		国有农用地出让使用权		
土地权利年期		50 年		
基本 设施 情况	区域状况	在所在区域具有普遍性，适宜的农业生产制度		
	宗地外 条件	宗地外有道路通达且有水源保障		宗地外有道路通达且有水源保障
	宗地内 条件	宗地内平整、大小适中、形状规则、有基本的排水及灌溉设施，田间道路密度适中		宗地内通电、有基本的排、引水设施、大小适中、形状规则
耕作制度 /基准作物		一年三熟，甘薯-早稻-晚稻，基准作物设定为水稻和甘薯	一年两熟，春花生-秋甘薯，基准作物设定为花生、甘薯	四大家鱼
评估基准日		2024 年 1 月 1 日		

(本页余下空白)

第二章 惠来县国有农用地各用途地价成果

一、惠来县国有农用地各用途地价成果

表 2-1 惠来县国有农用地各级别地价表

一级类用途	二级类用途	级别	设定内涵地价		面积	
			元/平方米	万元/亩	公顷	占比(%)
耕地	水田	I级	87	5.8	35.98	22.57
		II级	74	4.93	79.48	49.87
		III级	61	4.07	43.93	27.56
耕地	水浇地	I级	86	5.73	25.4	13.87
		II级	72	4.8	146.97	80.27
		III级	61	4.07	10.72	5.86
耕地	旱地	I级	81	5.4	10.08	3.82
		II级	66	4.4	210.84	79.82
		III级	57	3.8	43.22	16.36
坑塘水面		I级	92	6.13	102.33	22.65
		II级	77	5.13	236.43	52.34
		III级	63	4.2	112.96	25.01

注：本表内的价格均为设定地价内涵下的国有农用地出让使用权。

二、惠来县国有农用地各用途级别范围情况

根据惠来县各区域实际情况及国有农用地土地质量状况，参照行政区界线、道路、水系、沟渠等线状地物，最终确定惠来县各用途土地级别范围，见下图。

惠来县国有耕地级别及基准地价图

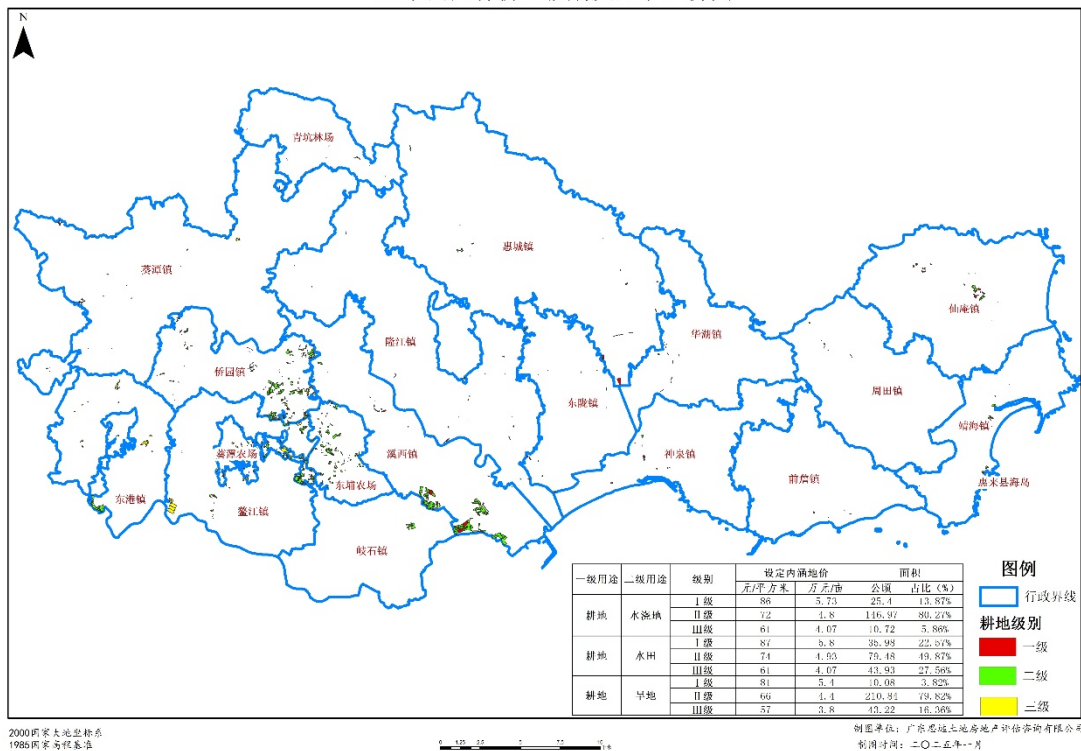


图 2-1 惠来县国有耕地级别及基准价图

惠来县国有坑塘水面级别及基准地价图

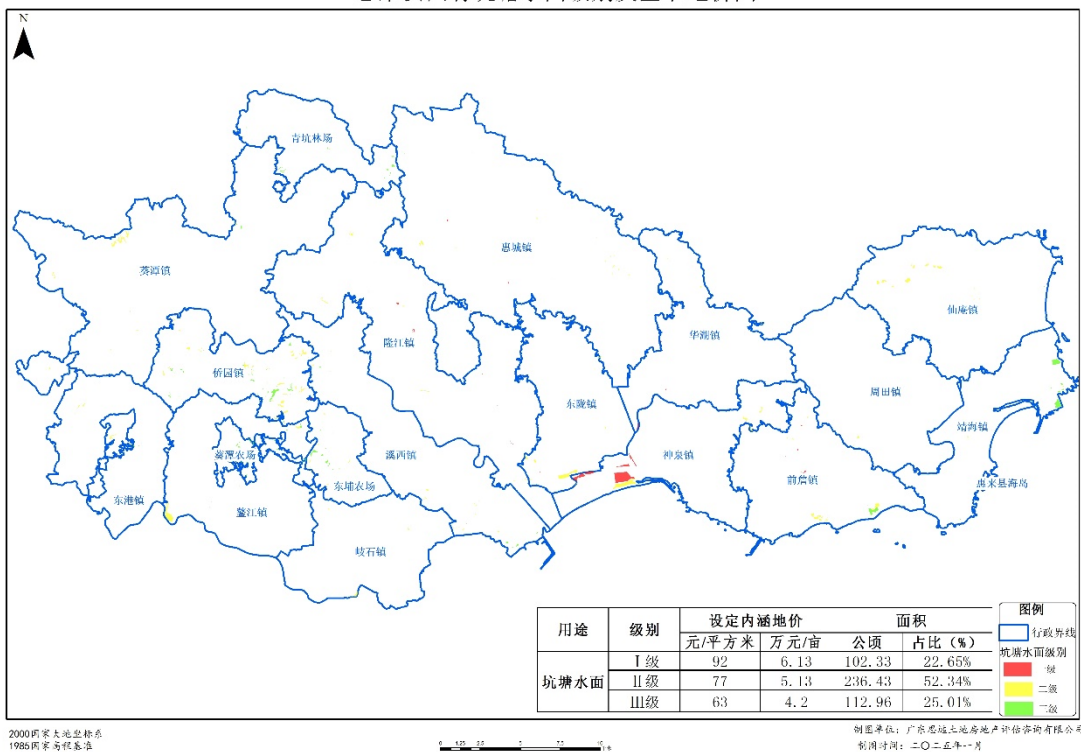


图 2-2 惠来县国有坑塘水面级别及基准价图