

哈尔滨新区园地、林地、草地基准地
价制定成果
(征求意见稿)

哈尔滨新区管理委员会自然资源局

二〇二四年五月

目 录

| | |
|-------------------------------|---|
| 一、 项目概述 | 1 |
| (一) 开展依据 | 1 |
| (二) 工作意义 | 1 |
| (三) 工作任务 | 2 |
| 二、 工作范围及对象 | 2 |
| 三、 园地、林地、草地基准地价制定主要技术依据 | 2 |
| 四、 园地、林地、草地级别 | 3 |
| (一) 园地级别 | 3 |
| (二) 林地级别 | 3 |
| (三) 草地级别 | 4 |
| 五、 园地、林地、草地基准地价制定成果 | 4 |
| (一) 园地基准地价 | 4 |
| (二) 林地基准地价 | 5 |
| (三) 草地基准地价 | 6 |

哈尔滨新区园地、林地、草地基准地价制定成果（征求意见稿）

一、项目概述

（一）开展依据

为贯彻落实党中央、国务院关于“建立自然资源政府公示价格体系”“完善自然资源资产分等定级价格评估制度”等决策部署精神，按照自然资源部办公厅《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）、《关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕399号）、黑龙江省自然资源厅《关于同步开展园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（〔2023〕-396）要求，开展园地、林地、草地基准地价制定工作。

（二）工作意义

开展此项工作是深化自然资源市场化配置和自然资源资产产权制度改革的迫切要求，是自然资源资产管理的重要基础。通过园地、林地、草地定级和基准地价制定，能够综合评价区域内园林草地质量分布状况，显化园林草地资源资产质量和价值，直接服务于自然资源有偿使用、资产清查核算、税费管理等工作，有助于加强自然资源保护与合理开发利用，促进生态产品价值实现，推进自然资源管理向数量、

质量与生态管护并重转变。

（三）工作任务

园地、林地、草地基准地价制定工作的任务是在园地、林地、草地级别基础上，按照估价技术规程和标准，采用适宜的方法测算园地、林地、草地基准地价，形成相关成果。

二、工作范围及对象

本项工作范围是松北区、呼兰区（哈尔滨新区部分）。工作对象是行政范围内现状园地、林地、草地，具体以 2021 年国土三调变更数据为准，园地、林地、草地总面积 14898.23 公顷，其中：园地总面积 245.88 公顷，包含果园面积 209.13 公顷，其他园地 36.75 公顷；林地总面积 11300.1 公顷；草地总面积 3352.25 公顷，包含天然牧草地 1412.24 公顷，其他草地面积 1940.01 公顷。

三、园地、林地、草地基准地价制定主要技术依据

- 1、《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；
- 2、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；
- 3、《林地估价技术规范》（T/CREVA1101-2021）；
- 4、《草地估价技术规范》（T/CREVA1102-2021）；
- 5、园地、林地、草地地估价规程（送审稿）；
- 6、黑龙江省园林草地基准地价编制技术指引；
- 7、《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》（全国园林草地分等定级工作专班）；

- 8、《黑龙江省园地林地草地基准地价制定技术解答》;
- 9、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》(自然资办发〔2020〕51号);
- 10、森林、草原、土壤相关规程标准等;

四、园地、林地、草地级别

按照国家和省定级技术方案,分析自然和社会经济等因素条件,结合专家论证,科学制定园地、林地、草地定级指标体系,评定出园地、林地、草地级别。

(一) 园地级别

哈尔滨新区园地包括果园和其他园地,果园划分为5个级别,其他园地划分为4个级别,各级别面积及占比如下:

哈尔滨新区果园级别面积统计表

| 级别 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 | 五级 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 面积(公顷) | 21.97 | 32.69 | 70.18 | 45.11 | 39.18 |
| 面积占比 | 10.51% | 15.63% | 33.56% | 21.57% | 18.73% |

哈尔滨新区其他园地级别面积统计表

| 级别 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 |
|--------|--------|--------|-------|-------|
| 面积(公顷) | 30.35 | 4.9 | 1.01 | 0.49 |
| 面积占比 | 82.59% | 13.33% | 2.75% | 1.33% |

(二) 林地级别

哈尔滨新区林地划分为5个级别,各级别面积及占比如下:

哈尔滨新区林地级别面积统计表

| 级别 | 一级 | 二级 | 三级 |
|--------|---------|---------|---------|
| 面积(公顷) | 2368.95 | 6178.32 | 2752.83 |
| 面积占比 | 20.96% | 54.68% | 24.36% |

(三) 草地级别

哈尔滨新区草地包括天然牧草地和其他草地，各划分为3个级别，各级别面积及占比如下：

哈尔滨新区天然牧草地级别面积统计表

| 级别 | 一级 | 二级 | 三级 |
|--------|--------|--------|--------|
| 面积(公顷) | 134.26 | 913.99 | 363.99 |
| 面积占比 | 9.51% | 64.72% | 25.77% |

哈尔滨新区其他草地级别面积统计表

| 级别 | 一级 | 二级 | 三级 |
|--------|--------|---------|--------|
| 面积(公顷) | 242.61 | 1454.68 | 242.72 |
| 面积占比 | 12.51% | 74.98% | 12.51% |

五、园地、林地、草地基准地价制定成果

按照相关估价技术要求，结合园地、林地、草地级别，根据调查收集到的园地、林地、草地样点地价信息，采用适宜的方法测算样点地价，通过建立样点地价与定级指数关系模型，确定级别基准地价。

(一) 园地基准地价

1、基准地价内涵

园地基准地价是在一定的行政区域范围内，以园地级别

为基本单位，针对园地的特定权利、类型、公开市场条件，评估确定各级别在一定园地利用类型、平均稳定收益水平条件下于估价期日的平均价格水平，不含地上附着物和定着物价值。具体设定内容如下：

哈尔滨新区园地基准地价内涵表

| | |
|--------|---------------------------------|
| 内涵 | 设定内容 |
| 园地权利 | 承包经营权 |
| 园地权利年期 | 30年 |
| 园地利用类型 | 果园、其他园地 |
| 估价期日 | 2023年1月1日 |
| 设施状况 | 宗地外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整、有基本的灌溉设施 |

2、级别基准地价

哈尔滨新区果园基准地价表

| 地类 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 | 五级 |
|-------------|----|----|----|----|----|
| 基准地价(元/平方米) | 29 | 25 | 22 | 20 | 17 |

哈尔滨新区其他园地基准地价表

| 地类 | 一级 | 二级 | 三级 | 四级 |
|-------------|----|----|----|----|
| 基准地价(元/平方米) | 27 | 22 | 18 | 15 |

(二) 林地基准地价

1、基准地价内涵

林地基准地价是在一定的行政区域范围内，以林地级别为基本单位，针对林地的特定权利、类型、公开市场条件，评估确定各级别在一定林地利用类型、平均稳定收益水平条

件下于估价期日的平均价格水平，包含地上附着物和定着物价值。具体设定内容如下：

哈尔滨新区林地基准地价内涵表

| | |
|--------|----------------------|
| 内涵 | 设定内容 |
| 林地权利 | 承包经营权 |
| 林地权利年期 | 70 年 |
| 林地利用类型 | 林地 |
| 估价期日 | 2023 年 1 月 1 日 |
| 设施状况 | 具备种植、集材条件，宗地所在区域通路通达 |
| 优势树种 | 优势树种为杨树 |
| 龄组 | 中龄林 |

2、级别基准地价

哈尔滨新区林地基准地价表

| 地类 | 一级 | 二级 | 三级 |
|-------------|------|------|------|
| 基准地价(元/平方米) | 14.8 | 13.3 | 11.8 |

(三) 草地基准地价

1、基准地价内涵

草地基准地价是在一定的行政区域范围内，以草地级别为基本单位，针对草地的特定权利、类型、公开市场条件，评估确定各级别在一定草地利用类型、平均稳定收益水平条件下于估价期日的平均价格水平，不含地上附着物和定着物价值。具体设定内容如下：

哈尔滨新区草地基准地价内涵表

| | |
|--------|------------------------|
| 内涵 | 设定内容 |
| 草地权利 | 承包经营权 |
| 草地权利年期 | 30年 |
| 草地利用类型 | 天然牧草地、其他草地 |
| 估价期日 | 2023年1月1日 |
| 设施状况 | 宗地外通路、水源供给有保障，宗地内土地较平整 |

2、级别基准地价

哈尔滨新区天然牧草地基准地价表

| 地类 | 一级 | 二级 | 三级 |
|-------------|-----|-----|-----|
| 基准地价(元/平方米) | 2.6 | 2.1 | 1.5 |

哈尔滨新区其他草地基准地价表

| 地类 | 一级 | 二级 | 三级 |
|-------------|-----|-----|-----|
| 基准地价(元/平方米) | 1.9 | 1.6 | 1.2 |