

## 附件 5

# 东莞市 2019 年集体农用地基准地价 评估范围及内涵

### 一、评估范围

本次东莞市 2019 年集体农用地基准地价制定项目的评估范围为东莞市全域，包括东莞市现辖 32 个镇（街道）和松山湖（生态园）、滨海湾新区的行政辖区范围。详见下图。

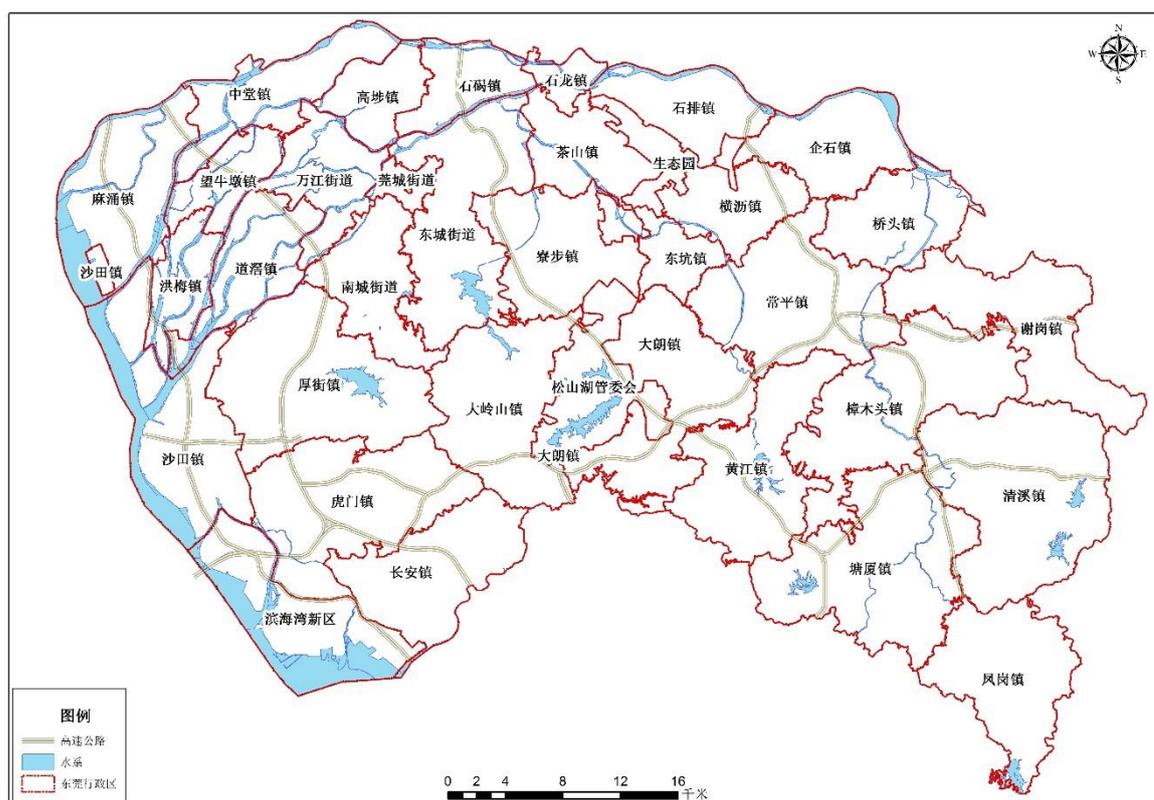


图1 东莞市2019年集体农用地基准地价评估范围示意图

### 二、地价内涵

1.集体耕地：土地于估价期日 2019 年 12 月 25 日在平稳正常情况、特定市

场条件下，按照耕地（水田、水浇地）种植早稻-晚稻-冬甘薯，耕地（旱地）种植春花生-秋甘薯的种植条件，设定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，代表集体耕地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

2.集体园地：土地于估价期日 2019 年 12 月 25 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植荔枝的种植条件，设定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，代表集体园地各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

3.集体林地：土地于估价期日 2019 年 12 月 25 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植经济林的种植条件，设定宗地外道路通达，代表集体林地各级别在土地承包经营权年期为 70 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

4.集体坑塘水面：土地于估价期日 2019 年 12 月 25 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照四大家鱼的养殖条件，设定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，代表集体坑塘水面各级别在土地承包经营权年期为 30 年条件下的土地承包经营权平均价格（价格单位为元/平方米，币种为人民币）。

**表1 东莞市集体农用地基准地价内涵表**

|                 |                           |  |
|-----------------|---------------------------|--|
| <b>集体农用地类型</b>  | 耕地、园地、林地、坑塘水面             |  |
| <b>土地使用权类型</b>  | 集体土地承包经营权                 |  |
| <b>土地承包经营年期</b> | 耕地、园地、坑塘水面为 30 年，林地为 70 年 |  |
| <b>基本设施状况</b>   | 耕地                        | 土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照耕地（水田、水浇地）种植早稻-晚稻-冬甘薯，耕地（旱地）种植春花生-秋甘薯的种植条件，设定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                        | 土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植荔枝的种植条件，设定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                        | 土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照种植经济林的种植条件，设定宗地外道路通达。  |
|                 | 坑塘水面                      | 土地在平稳正常情况、特定市场条件下，按照四大家鱼的养殖条件，设定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。   |
| <b>估价期日</b>     | 2019 年 12 月 25 日          |  |

注：特定市场是指承包经营权在法定允许流转条件下的市场，即集体经济组织内部成员间流转。