

关于《包头市市四区园地、林地、草地定级与基准地价制定成果（征求意见稿）》的政策解读

一、制定背景

按照《自然资源部办公厅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》（自然资办发〔2023〕399号）和《内蒙古自治区自然资源厅关于做好自然资源评估评价的通知》（内自然资字〔2023〕76号）文件要求，为显化包头市园地林地草地资源资产质量和价值，健全政府公示自然资源价格体系，我市组织开展了园地林地草地定级和基准地价制定工作。

二、编制依据

（一）法律法规、政策依据

《中华人民共和国民法典》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《自然资源部办公厅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）；

《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》（自然资办法〔2023〕13号）；

《内蒙古自治区自然资源厅关于做好全区园林草分等

定级和基准地价评估工作的通知》（内自然资字〔2022〕400号）；

内蒙古自治区自然资源厅关于做好2023年自然资源评估评价的通知》（内自然资字〔2023〕76号）。

（二）技术依据

《土地利用现状分类》（GB/T 21010）；

《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）；

《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）；

《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）；

《园地分等定级规程》（TD/T 1071-2022）；

《园地估价规程（送审稿）》；

《林地分等定级规程（送审稿）》；

《林地估价规程（送审稿）》；

《草地分等定级规程（送审稿）》；

《草地估价规程（送审稿）》。

三、目的意义

园地林地草地定级和基准地价制定是深入贯彻落实党中央、国务院关于完善自然资源资产分等定级价格评估制度的要求，是自然资源资产管理的重要基础，也是完善自然资源价格形成机制及健全自然资源资产管理体制的前提条件。

成果可显化园地林地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，有助于完善自然资源分等定级价格评估制度，为统一行使全民所有自然资源资产所有者职责提供了重要保障。

四、适用范围

本次基准地价工作范围为包头市昆区、青山区、东河区、九原区和稀土高新区。

五、主要内容

本次基准地价内涵见表 1，基准地价成果见表 2。

表 1 包头市市四区（含稀土高新区）园地林地草地基准地价内涵表

土地类型	园地	果园、其他园地
	林地	乔木林地、灌木林地、其他林地
	草地	天然牧草地、人工牧草地、其他草地
土地权利类型	承包经营权	
土地权利年限	园地和草地为 30 年，林地为 70 年	
基本设施状况	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	宗地所在区域道路通达，宗地具备林木生产集材条件
	草地	宗地外道路通达
估价期日	2023 年 1 月 1 日	
林分信息	乔木林地	优势树种为榆树，龄组为成熟林
	灌木林地	优势树种为柄扁桃
	其他林地	一级设定为苗圃，不含地上林木； 二、三级设定为疏林，优势树种为榆树
	备注	除一级其他林地外，其余林地基准地价内涵均设定为含地上林木价值

表 2 包头市市四区（含稀土高新区）园地林地草地基准地价结果表

用途 \ 级别		I		II		III		城镇开发边界内	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
园地	果园	39.90	2.66	31.05	2.07	18.90	1.26	-	-
	其他园地	21.60	1.44	12.60	0.84	-	-	-	-
林地	乔木林地	18.00	1.20	10.50	0.70	6.75	0.45	-	-
	灌木林地	10.80	0.72	6.30	0.42	4.05	0.27	-	-
	其他林地	31.50	2.10	5.25	0.35	3.45	0.23	-	-
草地	天然牧草地	1.95	0.13	1.50	0.10	0.90	0.06	-	-
	人工牧草地	2.55	0.17	1.65	0.11	-	-	-	-
	其他草地	2.55	0.17	1.65	0.11	-	-	23.70	1.58