

永州市市本级农用地基准地价评估成果
(征求意见稿)

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 一、工作的背景、目的及意义 | 2 |
| 二、工作及依据 | 5 |
| 三、评估技术路线及主要工作过程 | 9 |
| 四、基准地价评估时点及范围与对象 | 14 |
| 五、基准地价评估成果 | 15 |
| 六、基准地价成果分析 | 29 |

附件：

- 1、永州市市本级农用地（耕地）基准地价图
- 2、永州市市本级农用地（园地）基准地价图
- 3、永州市市本级农用地（林地）基准地价图

一、工作的背景、目的及意义

（一）工作背景

2013年，十八届三中全会通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，提出要维护农民土地承包经营权，促进农村土地流转，发展农业规模化经营，有效地释放全社会特别是农村区域的发展动力。2014年12月29日，国家发改委等十一部委联合下发《关于印发国家新型城镇化综合试点方案的通知》，要求建立完善城乡一体化体制机制，并在全国部署62个综合试点单位，作为我省试点单位，资兴市整合多项改革需求，于2015年开展完成了农用地基准地价评估工作，为农用地估价试点做出了积极的探索。

2016年3月，根据《国土资源办公厅关于部署开展2016年全国耕地质量等级调查评价与监测工作的通知》（国土资厅发[2016]7号），今年在做好耕地质量等级调查评价与监测工作的基础上，新增加了耕地质量定级与农用地估价试点工作，为全面铺开做准备，省厅经研究发布《转发〈国土资源办公厅关于部署开展2016年全国耕地质量等级调查评价与监测工作的通知〉的通知》（湘国土资办发[2016]70号），正式确定宁乡县、醴陵市和韶山市为我省耕地质量定级与农用地估价试点单位。

2016年4月，《国土资源部办公厅关于部署开展2016年度城乡地价调查与监测工作的通知》（国土资厅发[2016]17号）明确提出：加快农村土地公示地价体系建设，各省（区、市）国土资源主管部门应在十三五期间探索建立农村土地公示地价体系，研究推进市、县农村集体建设用地和农用地基准地价，有条件的地方可逐步开展农村土地地价监测，形成城乡统一地价监测系统。根据最新的

《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》（国土资厅发[2017]27号）文件精神要求，在有条件有市场需求的地区，省（区、市）国土资源主管部门制订并发布农用地基准地价。

根据《自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2019]36号）及《湖南省自然资源厅关于转发〈自然资源部办公厅关于部署开展2019年度自然资源评价评估工作的通知〉的通知》（湘自然资办发〔2019〕77号）文件要求“全面开展集体建设用地和农用地基准地价制订”，2020年5月14日，《自然资源部办公厅关于部署开展2020年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2020]23号），提出要实现“城乡基准地价全覆盖”。2020年5月28日，湖南省自然资源厅办公室《关于进一步加快推进湖南省公示地价体系建设和管理工作的通知》（湘自然资办发[2020]106号），进一步明确各地要于2020年12月31日前完成标定地价、农用地基准地价、集体建设用地基准地价的制定。

（二）工作目的与意义

随着土地使用制度改革的深化和社会主义市场经济体制的建立，农村土地市场的建设提上议事日程，农用地入市、农用地流转迫切要求开展农用地基准地价工作，强化对农用地这一资产的管理。农用地基准地价是适应土地使用制度改革和土地管理发展的需要而开展的重要工作，有助于摸清农用地资源的价值，为实施农用地质量管理提供科学依据；有利于确定合理的农业土地收益分配机制，建立统一的城乡地价体系；对农用地合理流转，促进农用地资源的

优化配置与可持续利用起到积极促进作用,促进了农用地管理由“数量管理”向“数量和质量并重管理”的转变。本次永州市市本级农用地基准地价工作旨在为农用地使用制度改革、建立国家征用集体土地农用地补偿方案、耕地占补平衡和基本农田保护制度提供依据和价格参考。

1、响应农村改革号召

2014年,中央办公厅国务院办公厅联合发布《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》(中办发[2014]71号),次年又印发了《深化农村改革综合性实施方案》,提出了农村土地征收制度改革、健全耕地保护和补偿制度等重大举措,以本次工作为契机,建立统一的农用地地价体系,是永州市市本级农村土地征收与耕地保护补偿制度制定中重要的标准依据,同时为支撑农村土地制度改革和农垦改革发展提供重要依据,也是响应中央精神,实现农村居民长治久安的重点工程。

2、健全土地资产核算体系

十八大之后,《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》于2013年11月15日正式公布,提出了对领导干部实行自然资源资产离任审计,建立生态环境损害责任终身追究制的要求。2015年11月8日,国务院办公厅印发了《编制自然资源资产负债表试点方案》,要求通过探索编制自然资源资产负债表,推动建立健全科学规范的自然资源统计调查制度。永州市市本级土地有偿使用制度改革30多年以来,土地资源管理已形成体系,但农用地定级估价成果的缺失,制约了下一步土地资产核算工作的进程。本次永州市市本级农用地基准地价评估工作成果,有利于永州市市本级农用地资

产核算工作的推进，避免农用地资产流失。

3、推进建设合理的农用地流转市场

党的十七届和十八届三中全会分别通过了《关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》和《关于全面深化改革若干重大问题的决定》，农村集体土地的物权性质得以进一步确认，农民被赋予更多财产权利。农用地作为集体土地的重要一环，其流转市场的建立和完善已成为一个亟待解决的理论和实践问题。目前永州市市本级已经建立了城镇土地等别、级别与价格体系，农用地定级估价的完成可使地价体系全县域覆盖，是对现有地价体系的补充和完善，为流转双方提供价格依据。因此，农用地的定级估价是永州市市本级建立合理的农用地流转市场的必由之路。

4、形成有针对性的价格调控手段

永州市市本级农用地基准地价评估的开展，可形成市本级统一可比的质量和等级体系，有利于查清市本级土地资源的利用现状，如农用地自然质量和产出情况、农用地利用的社会经济和生态环境条件的区域差异，以及农用地利用效益差异。因此，通过农用地的定级估价工作，政府可以利用价格手段，调节农民集体土地的供需关系，对农民集体土地市场进行有效干预，从而保证集体土地市场健康，解决土地资源开发利用中的实际问题。

二、工作内容及依据

（一）工作内容

在广泛收集永州市市本级农用地所在区域的自然条件、社会经济因素、交通区位等资料的基础上根据规程要求对永州市市本级农用地进行级别划分；在划定土地级别的基础上，评估农用地级别基准

地价，包括耕地、园地、林地；根据各不同区域的实际情况，分别建立耕地、园地、林地的宗地地价修正体系。

（二）工作依据

1、法律、法规、政策依据

（1）《中华人民共和国宪法》（2018年3月11日第十三届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》修正）

（2）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）

（3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，自2020年1月1日起施行）

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，已经2021年4月21日国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）

（5）《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告（第36号）

（6）《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）

（7）《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）

（8）《国务院关于2009年促进农业稳定发展农民持续增收的若干意见》（中央1号文件）

（9）《国土资源部关于促进农业稳定发展农民持续增收推动城乡统筹发展的若干意见》（国土资发[2009]27号）

（10）《关于全面推进农村金融产品和服务方式创新的指导意

见》（银发[2010]198号）

(11) 《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》
(2013年11月12日中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议通过)

(12) 《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》
(2014年中央1号文件)

(13) 《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》
(2014年12月，中央全面深化改革领导小组第七次会议)

(14) 《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》
(2014年12月2日中央全面深化改革领导小组第七次会议)

(15) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》
(国发[2004]28号)

(16) 《国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》
(国办发[2014]71号)

(17) 《国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》
(国发[2015]45号)

(18) 中共中央、国务院《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》
(2016年中央1号文件)

(19) 《国土资源部办公厅关于部署开展2016年度城乡地价调查与监测工作的通知》
(国土资厅发[2016]17号)

(20) 《国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知》
(国土资厅发[2017]27号)

(21) 《自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2019]36 号）

(22) 《自然资源部办公厅关于部署开展 2020 年度自然资源评价评估工作的通知》（自然资办发[2020]23 号）

(23) 《自然资源部办公厅关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（自然资办发[2021]39 号）

(24) 《转发<国土资源部办公厅关于加强公示地价体系建设和管理有关问题的通知>的通知》（湘国土资办发[2017]163 号）

(25) 《湖南省国土资源厅关于全力服务促进乡村振兴的若干意见》（湘国土资发[2018]21 号）

(26) 《关于转发<自然资源部办公厅关于部署开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知>的通知》（湘自然资办发[2019]77 号）

(27) 《湖南省自然资源厅办公室关于进一步加快推进湖南省公示地价体系建设和管理工作的通知》（湘自然资办发[2020]106 号）

2、技术依据

(1) 《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）

(2) 《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）

(3) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

(4) 《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）

(5) 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）

(6) 《农村集体土地定级与估价技术指南》（T/CREVA 1201-2021）

(7) 《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》

3、资料依据

(1) 《永州市土地利用总体规划》（2018年修订）

(2) 永州市冷水滩区、零陵区土地利用现状资料

(3) 永州市冷水滩区、零陵区耕地质量等别年度更新成果

(4) 永州市冷水滩区、零陵区综合交通规划

(5) 永州市统计年鉴（2020年）

(6) 永州市冷水滩区、零陵区经济统计公报（2018-2020年）

(7) 湖南省行政区划简册（2019年）

(8) 其他资料

三、评估技术路线及主要工作过程

（一）技术路线

本次永州市市本级农用地基准地价评估工作以《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》为基本依据，根据土地价格评估基本原理，紧密结合农用地特征，总体遵循“以土地定级（或根据影响地价的土地条件和因素划分均质地域）为基础，利用土地收益或市场地价资料评估基准地价”的技术思路，先进行分类定级，再测算评估基准地价。在成果体系上突出理论性、规范性与实用性、可操作性的统一，在更新技术手段上注重运用现代信息技术辅助定级估价的思路。

1、农用地定级

定级采用因素法，按照《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、

《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》的要求对农用地分地类进行定量评定，划分出农用地各地类的级别。农用地是在自然的基础上经过人类长期活动形成的土地类型，是各种各样的因素相互作用的结果，由于影响因素的不同，或者因素作用强度的差异，这些土地客观上存在着一定的质量差别。因素法，就是通过对构成土地质量的自然属性、社会经济状况和区位条件的综合分析，确定因素因子体系及影响权重，计算单元因素总分值，以此为依据客观评定级别。

此次永州市市本级农用地基准地价评估工作分为资料收集与外业调查、资料整理分析、土地定级、基准地价测算、宗地地价修正体系编制、成果应用研究五大部分。根据永州市市本级实际情况，确定整体技术流程如下：

第一步，资料收集与外业调查。收集基础图件，制作工作底图，确定测算范围，编制资料收集与外业调查方案，设计外业调查表格和部门资料收集清单，进行部门资料收集和实地样点调查。

第二步，资料整理分析。全面分析近几年来永州市市本级农用地流转案例、地价影响因素、成本构成资料以及土地价格等，掌握农用地交易方式、农用地市场现状及变动趋势，为基准地价评估奠定基础。

第三步，农用地级别划分。在资料整理分析的基础上，依据《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》，从农用地质量的自然因素、社会经济因素、区位因素等入手，采用因素法，应用计算机手段与应用软件，以行政村基本评价单元，

测算不同定级单元总分值，采用总分频率曲线法对级别进行初步划分，并初步划分土地级别，依据样点地价和实地踏勘检验、校正土地级别。

第四步，基准地价测算，根据市场交易价格等资料，以《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012)、《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021)、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》为基础，运用样点地价平均法、收益还原法、定级指数模型法等方法测算市场交易样点地价；利用定级成果划分均质地域，然后结合均质地价样点价格测算有样点均质地域地价；结合有样点均质地域分值及其地价建立数学模型，推算出无样点均质地域平均地价，并在级别范围以面积加权求和的方式测算出级别基准地价，得到初步各类农用地基准地价成果。

第五步，宗地地价修正体系编制，分用途、分区域分析农用地地价影响因素及其影响方式，建立起基于基准地价的农用地宗地地价的修正体系。

第六步，成果应用研究，根据农用地管理需要，结合国家政策导向要求，探讨研究农用地定级估价成果在农用地流转、基本农田保护、土地开发整理规划、征地补偿等方面具体的应用方案或管理政策建议。

(二) 工作主要过程及安排

项目组自筹备进场至今，完成了项目的前期准备工作、资料收集与地价样点调查、内业资料的整理、分析和计算等有关工作，得到永州市市本级农用地基准地价定级成果、级别基准地价成果。具体工作包括下几个工作阶段：

1、已完成工作

(1) 准备工作

成立了永州市市本级农用地基准地价评估工作领导小组，确定湖南众联土地房地产评估有限公司为技术承担单位。

编制了《永州市市本级农用地基准地价评估工作方案》和《永州市市本级农用地基准地价评估技术方案》，收集相关基础资料与图件，将前期工作底图数字化，划分工作范围。

编制了《永州市市本级农用地基准地价评估外业调查方案》，制定了外业调查工作计划和制度。

设计外业调查表格，对工作人员进行技术培训，为使外业调查内容规范、调查结果准确且具有可比性，调查表格参照《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012)、《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012)、《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021)中格式作了适当的调整修改后确定了调查表格。设计的调查表格主要有：农用地情况调查表（分村）、农用地情况调查表（样点）、农用地投入—产出效益调查表、农用地承包调查表、农用地转包调查表、农用地出租调查表等几种表格。

调查人员的技能掌握与运用是保证调查样点质量的关键，因此，在本次调查之前，对调查人员展开了集中培训，统一表格的填写方法，避免因调查者不同的理解而产生的填表口径不一致，以及调查人员主观臆断而出现的调查不全面、不规范的现象。

(2) 资料收集与地价样点调查

由项目承担单位派出相关工作人员、相关部门配合收集，其中相关部门资料包括城镇概况；行政区划资料（含图件）；最近三年

农用地流转案例资料；农用地投入、产出资料；农用地分等资料；农用地自然条件资料、农用地利用资料、农用地经济资料、农业区划资料、土壤普查资料等。地价样点资料由项目承担单位派出 10 位工作人员进行实地调查获得。

样点调查主要采用两种形式，一是进行样点实地调查，对农用地流转样点，采用抽样调查方法对全市农用地样点地价进行实地调查，抽样数覆盖全市绝大部分的村（社区），样点包含耕地（水田、旱地）、林地、园地，流转方式包括转包、出租等。通过实地调查的方式获取农用地流转的详细资料，并对农用地投入-产出效益等方面的信息进行逐一调查。二是从已收集的农用地流转资料中选择样点，填写相应表格。

在样点调查的同时，对各乡镇的交通状况、农业基础设施状况、水利设施、气象等信息进行调查，获得详实资料。

（3）内业资料整理、分析与计算

对外业调查资料进行检查、分析、整理、录入及建库，整理和分析收集到的多个部门资料，拟定永州市市本级农用地基准地价内涵，结合土地利用现状数据和土地利用总体规划数据等资料，按照最新的行政区域划分，编制永州市市本级农用地基准地价评估工作底图。依据《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）、《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》，采用“先分类定级，再估价”的技术路线，完成分类定级、估价工作，形成永州市市本级农用地基准地价成果。

（4）意见反馈与修改完善

初步成果形成后，由永州市自然资源和规划局组织相关科室及专家对初步成果进行多轮次讨论研究。根据讨论结果，项目组对初步成果进一步进行了修改完善。

(5) 召开成果听证会

在进行意见反馈、修改后，并发布听证公告，召开成果听证会进行讨论，广泛听取社会各界意见，并根据意见对成果进行修改完善，对成果进行汇总，编写技术报告、编制成果图件，将各类成果数字化存档。

(6) 评审验收阶段

下一步工作，将修改完善后的成果上报至省自然资源厅申请验收。成果经湖南省自然资源厅验收合格后，报市人民政府批准并发布实施。

四、基准地价评估时点及范围与对象

(一) 估价期日

本次永州市市本级农用地基准地价估价期日为 2022 年 12 月 31 日。

(二) 评估范围与对象

根据《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》，永州市市本级农用地基准地价评估工作对象是永州市市本级行政辖区内(扣除城区国有建设用地基准地价评估范围内)含有农用地区域，包括耕地、园地、林地。

评估范围为永州市市本级农用地基准地价评估范围为永州市市本级行政管辖范围内含有的农用地区域。工作范围冷水滩区涉及 9 个街道（梅湾街道、菱角山街道、梧桐街道、凤凰街道、珊瑚街道、

曲河街道、杨家桥街道、仁湾街道、岚角山街道），8 个镇（普利桥镇、花桥街镇、牛角坝镇、高溪市镇、黄阳司镇、上岭桥镇、伊塘镇、慈市镇），1 个乡（杨村甸乡）；零陵区涉及 5 个街道（朝阳街道、南津渡街道、七里店街道、接履桥街道、石山脚街道），7 个镇（水口山镇、石岩头镇、珠山镇、黄田铺镇、富家桥镇、邮亭圩镇、菱角塘镇），3 个乡（大庆坪乡、梳子铺乡、幽底乡）。根据永州市市本级三调成果：永州市市本级农用地面积约为 278698.58 公顷，其中冷水滩区耕地面积 30924.99 公顷（水田 27673.74 公顷，旱地 3251.25 公顷），园地面积 5673.44 公顷，林地面积 55738.84 公顷；零陵区耕地面积 39567.43 公顷（水田 36520.65 公顷，旱地 3046.78 公顷），园地面积 6615.48 公顷，林地面积 120613.18 公顷。

五、基准地价评估成果

（一）定级成果

此次永州市市本级用地定级采用分类定级，在广泛收集资料及外业调查的基础上，以计算机系统为手段，采用“以多因素综合评价法为主，样点价格和实地踏勘进行级别校核为辅”的技术途径，根据《农用地定级规程》（GB/T28405-2012）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》和永州市市本级农用地实际情况，以图斑所在行政村为定级单元，采用三调成果图作为基本工作底图，采用因素法进行分类定级，确定各类农用地级别，并进行级别的验证。具体过程为：划分定级单元，以定级单元为样本，选择对土地单元发生作用的自然、经济、区位因素因子作为鉴定指标，通过特尔菲法确定因子影

响程度，赋予相应权重，将不同因子量化后，计算总的定级作用分值，采用总分数轴法对级别进行初步划分，并对级别进行检验，得到最终定级成果。本轮永州市市本级农用地定级成果，共划分三个土地级别，具体的级别范围描述见表 1-1、表 1-2、表 1-3。

表 1-1 永州市市本级农用地（耕地）级别范围表

| 行政区 | 级别 | 所属乡镇 (街道) | 社区/行政村 |
|------|-----|--------------|---|
| 冷水滩区 | I 级 | 梅湾街道 | 官冲社区 |
| | | 菱角山街道 | 文昌阁社区、下河线社区、活龙井社区 |
| | | 梧桐街道 | 梧桐社区、紫荆社区、白竹亭社区 |
| | | 杨家桥街道 | 伍家院社区、狮子口社区 |
| | | 曲河街道 | 曲河社区、马路街社区 |
| | | 珊瑚街道 | 桃李坪村、水汲江村、珍珠塘村、龙家岭村、马坪村 |
| | | 凤凰街道 | 四丘田社区、谷源社区 |
| | | 仁湾街道 | 袁家村、高新村、张家村、东冲村、华南村、罗建村、金台村、坪西村、墨湾村、胡家岭村、龙江桥村 |
| | | 凤凰山街道 | 楚江圩社区、杨司江村、高桥头村、飞跃村、官禄塘村、香山前村、春光村、五口井村 |
| | | 蔡市镇 | 巴洲滩社区、邓家铺村、伍家岭村、老埠头村、红卫村、池塘铺村、虾塘村、太湖村、沙坪里村、零东圩村、三联村、岐山头村 |
| | | 上岭桥镇 | 八礼村、马坪里村、东站村、上岭桥村、上岭村、港子口村、雷发庄村、仁山村、芹菜塘村、龙庆塘村、枫木塘村、双坪村、团结村、明塘村、大塘乾村、龙门社区、楼子房村、竹山桥村、天子岭村 |
| | | 伊塘镇 | 浸塘村、东风村、花亭子村、孟公山村、茶花村、荷叶铺村、紫竹街社区、龙井村、长木塘村、庙山村、永州市柑桔示范场、永州市林科所一、永州市林科所二 |
| | | 高溪市镇 | 高溪市社区、樟木亩村、戈底亩村 |

| 行政区划 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 |
|-------|------|----------|--|
| | II级 | 上岭桥镇 | 阳山观村、双麟楼村、东村、湘江村、青山村、香花坝村、沿河村、古塘村、迳溪村、三大桥村、潮水村 |
| | | 伊塘镇 | 新圩村、塘塘村、山门口村、马家村、麻塘村、白塘村、井塘村 |
| | | 高溪市镇 | 甄家冲村、香口村、香墩坝村、田湖村、青山湖村、易家桥村、扶桥坝村、王家冲村 |
| | | 牛角坝镇 | 湘山街社区、石溪坪村、新真坝村、杨湾庙村、柘湖塘村、黑神庙村、雷溪坪村、竹溪村、石溪江村 |
| | | 黄阳司镇 | 黄阳司社区、同乐滩村、壁火村、社塘村、水口桥村、大鼓岩村、坪湖塘村、大湾村、天堡坪村、田坝塘村、六牙市村、红坝村、冯干岭村、五峰岭村、河东新村、何家亭村、菱角塘村、狮子岭村、社湾村 |
| | | 普利桥镇 | 普利桥社区、朱家湖村、铁塘村、西塘村、小水村、桃木冲村、宽公村、盐日桥村、小堡桥村、石子塘村、高塘村、力塘村、鲁头碑村、落刀塘村、竹家冲村、杉木桥村 |
| | | 花桥街镇 | 新铺村、石塘村、秀井头村、花桥社区、灯塘村、坪塘村、温水塘村、敏村 |
| | III级 | 牛角坝镇 | 杉树园村、麦子园村、澄塘村、夏籍甸村、牛角圩村、三岔铺村 |
| | | 黄阳司镇 | 专冲村、郝皮桥村、严家村、五福亭村、陈家冲村 |
| | | 普利桥镇 | 岐山村、许家村、江子塘村、洪桥村、八井村、应塘村、下叶塘村、小江桥村 |
| | | 花桥街镇 | 金山岭村、良木塘村、江西甸村 |
| | | 杨村甸乡 | 四明山社区、陡角头村、莫子头村、岭口村、堆子头村、回龙村、胡家桥村、西岭村、杨村甸乡林场、张家坪村、大力元村、沙子塘村、保方村、黄茶园村 |
| | 零陵区 | I级 | 朝阳街道 |
| 南津渡街道 | | | 香零山村、牛皮滩村、仙神桥村 |
| 七里店街道 | | | 灵峰村 |
| 接履桥街道 | | | 潇湘社区、接履桥社区、马坝村、新塘尾村、四达亭村、坦塘村、集义村、麻超铺村、廻龙村、尚木井村、冶木塘村、寿塘村 |
| 石山脚街道 | | | 大火庙村、黄泥桥社区、华源村、光明村、玉禾田村、井塘尾村、莲花塘村、五里堆社区、和谐村、石山脚村、高林桥村、帽山里村 |

| 行政 区 | 级别 | 所属乡镇 (街道) | 社区/行政村 |
|---------|----|--------------|---|
| | 村级 | 菱角塘镇 | 金牛社区、土塘村、晓桥新村、梁木桥村、天字地村、龙江寺村、毛竹园村、文峰雷公村、自强村、六合宫村 |
| | | 接履桥街道 | 雷家村、炮响村、长岭村、太古冲村、甸尾头村、李家巷村、青塘村、塔山村 |
| | | 石山脚街道 | 藕塘村、九江村、马投江村、文屯村、南山村、西塘观村、燕朝村、马田村 |
| | | 菱角塘镇 | 横石村、金坪村、包田村、古江村、喜塘村、良湾村、炭木桥村 |
| | | 邮亭圩镇 | 岩山村、合心村、邮亭圩社区、淋塘村、前进村、新江村、太平铺村、俄塘村、李家桥村、杨家巷村、和平村、郑家桥村、拱桥村、木斗塘村、罗溪源村、对塘坪村、福田村、老江桥村 |
| | | 西底乡 | 西底社区、油山岭村、赤石田村、避次渡村、凉水井村、高桥村、长田村 |
| | | 富家桥镇 | 永安村、何家坪村、永富社区、青山桥村、渔池头村、桃岭村、富家桥村、晓壘塘村、永荷村、张阿复村、击石山村、石角塘村、灵仙观村、福兴观村、大庙头村、将军滩村、栗山壘村、木山底村、阳河村、高贤村、船头村、秧丘坪村、洞岩头村、高车头村 |
| | | 柘子铺乡 | 二房社区、石角甸村、金花村、秀铺塘村、官房村、凤凰村、斑竹塘村、柘子铺村、荷叶塘村、许家桥村 |
| | | 黄田铺镇 | 双牌铺村、双桥村、名山岭村、黄田铺社区、鸬鹚岭村、洞山村、晓山河村、秦岩洞村、鸟塘铺村、永兴村、南雄倒扎村、仪林寺村、蓑美田村、水口庙村 |
| | | 珠山镇 | 垌头村、龙家村、东湘桥村、欧家村、田心村、上田村、伐家村、长吉头村、王家仔社区、周塘村、翻身洞村、康家村、乐塘村、友谄村、担犬村 |
| | | 水口山镇 | 水口山社区、杨家村、李子桥村、赵家村、和梁村、大洞脚村、柏塘村、三坛丰村、大成口村 |
| | | 石岩头镇 | 财家村、毛屋壘村、大屋村、樟树脚村、石岩头社区、罗家村、塘家村、石坝仔村、洞口庙村、落脚底村、仁桥村、西头村、九江岭村、加禾田村、滩头村、周家村、和平村 |
| | | 大庆坪乡 | 芳田壘村、竹马山村、田家湾村、石溪岭村、大庆坪社区、芬香村、阳岩头村、中铺壘村、田尾村、楠木山村、湾犬村、北冲口村 |
| | 村级 | 菱角塘镇 | 克勤岭村、永连村、青山观村、花山岭村 |

| 行政区 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 |
|-----|----|----------|--|
| | | 邮亭圩镇 | 毛坪村、水月庵村、湖石山村、杉木桥村、新光村、蔡家甸村、花户桥村、大木源村、小木口村、百岭林场、黄江源村、小河江村、麻栗塘村、乐塘坪村、六甲河村、公龙岭村、桐梓坪村、马鬃岭村 |
| | | 商底乡 | 晓江村、桴江村、商底乡林场、土坪村、袁十万村、伏塘村、江边村 |
| | | 富家桥镇 | 仙神沟村、天神观村、民族村、大庙头国有林场、金山村、何仙姑村、茶叶湾村、荷叶塘村 |
| | | 楠子铺乡 | 车头源村、俄公坝村、赶塘村、晓壁塘村、鹿鸣塘村、排龙山村、红脚村、墨洞村、联塘村、木塘村、芙蓉塘村、板栗坝村、双井村、愚溪源村 |
| | | 黄田铺镇 | 舜帝庙村、官塘前村、邓家冲村、曹扶村、鱼塘村、丁塘村 |
| | | 珠山镇 | 于家村、零木铺村、罗川屋村、竹山脚村、汗塘村、水坪头村、上玉村、渣塘村、高火殿村、葛草塘村、大力湾村、林家村、大冲村、米筛井村、于家林场、诸仙寺村、寨子脚村、山支尾村、马迹岭村、胭脂塘村、马家村 |
| | | 水口山镇 | 西楼村、庄家村、夏大村、岩门前村、马子江村、板田村、禾木山村、国营水口山林场、马驷桥村、杰龙塘村、羊角井村、长塘村、兴龙村、蒋家村、山岩村、中楚村、渣沐村、毛溪桥村、上哲元村、牛塘尾村、拱门村、石凡村 |
| | | 石岩头镇 | 宅田村、新村村、凤凰山村、邓家村、石岩头林场、杏木元村、井仔头村、板上村 |
| | | 大庆坪乡 | 大江背村、新路上村、老村堡村、楚粤亭村、湘桂村、光辉村、岸山口村、晓宝田村、新田村、华光村、塘犬村、大江仔村、湾犬林场、毛坪堡村、白棠湖村、塘边村 |

表 1-2 永州市市本级农用地(园地)级别范围表

| 行政区 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 |
|------|----|----------|-------------------|
| 冷水滩区 | I级 | 梅湾街道 | 官冲社区 |
| | | 菱角山街道 | 文昌阁社区、下河线社区、活龙井社区 |
| | | 梧桐街道 | 梧桐社区、紫荆社区、白竹亭社区 |
| | | 杨家桥街道 | 伍家院社区、狮子口社区 |

| 行政区 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 |
|-----|----|----------|--|
| | | 由河街道 | 由河社区、马路街社区 |
| | | 珊瑚街道 | 桃李坪村、水汲江村、珍珠塘村、龙家岭村、马坪村 |
| | | 凤凰街道 | 四丘田社区、谷源社区 |
| | | 仁湾街道 | 袁家村、高新村、张家村、东冲村、华南村、罗建村、金台村、坪西村、墨湾村、胡家岭村、龙江桥村 |
| | | 岚角山街道 | 楚江圩社区、杨司江村、高桥头村、飞跃村、官禄塘村、香山前村、春光村、五口井村 |
| | | 蔡市镇 | 巴洲滩社区、邓家铺村、伍家岭村、老埠头村、红卫村、池塘铺村、虾塘村、太湖村、沙坪里村、零东圩村、三联村、岐山头村 |
| | | 上岭桥镇 | 八礼村、马坪里村、东站村、上岭桥村、上岭村、港子口村、雷发庄村、仁山村、芹菜塘村、龙庆塘村、枫木塘村、双坪村、团结村、明塘村、大塘乾村、龙门社区、梭子房村、竹山桥村、天子岭村、阳山观村、双牌楼村、古塘村、渣溪村、三大桥村、潮水村 |
| | | 伊塘镇 | 浸塘村、东风村、花亭子村、孟公山村、茶花村、荷叶铺村、紫竹街社区、龙井村、长木塘村、庙山村、新圩村、永州市柑桔示范场、永州市林科所一、永州市林科所二 |
| | | 高溪市镇 | 高溪市社区、樟木岗村、鬲家冲村、普口村、戈底岗村、青山洞村 |
| | 村级 | 上岭桥镇 | 东村、湘江村、青山村、香花坝村、沿河村 |
| | | 伊塘镇 | 堰塘村、山门口村、马家村、麻塘村、白塘村、井塘村 |
| | | 高溪市镇 | 香霞坝村、田洞村、易家桥村、扶桥坝村、王家冲村 |
| | | 牛角坝镇 | 湘山街社区、石溪坪村、新角坝村、杨溪庙村、柘树塘村、黑神庙村、雷溪坪村、竹溪村、石溪江村、夏葡萄村 |
| | | 黄阳司镇 | 黄阳司社区、同乐滩村、壁火村、社塘村、水口桥村、大鼓岩村、坪湖塘村、大湾村、天堡坪村、田坝塘村、六牙市村、红坝村、冯干岭村、五峰岭村、河东新村、何家亭村、菱角塘村、狮子岭村、社湾村 |
| | | 普利桥镇 | 普利桥社区、朱家洞村、铁塘村、麻塘村、小水村、楠木冲村、宽公村、益日桥村、小里桥村、石子塘村、荷塘村、力塘村、鲁头碑村、落刀塘村、竹家冲村、杉木桥村、江子塘村 |
| | | 花桥街镇 | 新铺村、石塘村、秀井头村、花桥社区、灯塘村、坪塘村、温水塘村、敏村 |

| 行政区 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 |
|-----|------|----------|---|
| | III级 | 牛角坝镇 | 杉树园村、麦子园村、澄塘村、牛角圩村、三岔铺村 |
| | | 黄阳司镇 | 专冲村、郝皮桥村、严家村、五福亭村、陈家冲村 |
| | | 普利桥镇 | 岐山村、许家村、扶桥村、八井村、应塘村、下叶塘村、小江桥村 |
| | | 花桥街镇 | 金山岭村、良木塘村、江西甸村 |
| | | 杨村甸乡 | 四明山社区、陡角头村、贯子头村、岭口村、堆子头村、回龙村、胡家桥村、西岭村、杨村甸乡林场、张家坪村、大力元村、沙子坳村、保方村、黄茶园村 |
| 零陵区 | I级 | 朝阳街道 | 沙沟湾社区、鹿坪村、古木塘村、双济桥村、大塘庙村、诸葛庙村、石烟塘村 |
| | | 南津渡街道 | 香零山村、牛皮滩村、仙神桥村 |
| | | 七里店街道 | 灵峰村 |
| | | 接履桥街道 | 潇湘社区、接履桥社区、马坝村、新塘尾村、四达亭村、担塘村、集义村、画眉铺村、廻龙村、高木井村、冶木塘村、寿塘村 |
| | | 石山脚街道 | 藕塘村、大夫庙村、黄泥桥社区、华源村、光明村、玉禾田村、井塘尾村、莲花塘村、五里堆社区、和谐村、石山脚村、高林桥村、横山里村 |
| | | 菱角塘镇 | 金牛社区、土塘村、晓桥新村、梁木桥村、天字地村、龙江寺村、毛竹园村、文峰雷公村、自强村、横石村、金坪村、六合宫村 |
| | II级 | 接履桥街道 | 雷家村、炮响村、长岭村、太古冲村、甸尾头村、李家巷村、青塘村、塔山村 |
| | | 石山脚街道 | 九江村、马投江村、文屯村、南山村、西塘观村、燕朝村、马回村 |
| | | 菱角塘镇 | 包田村、古江村、喜塘村、良湾村、永连村、炭木桥村 |
| | | 邮亭圩镇 | 毛坪村、水月庵村、四山村、合心村、邮亭圩社区、淋塘村、前进村、新江村、太平铺村、俱塘村、李家桥村、杨家巷村、和平村、郑家桥村、扶桥村、木斗塘村、罗溪源村、对塘坪村、福田村、老江桥村、小河江村、麻药塘村、乐塘坪村、六甲河村、公龙岭村、桐梓坪村、马鬃岭村 |
| | | 南底乡 | 南底社区、油山岭村、赤石回村、澧次渡村、凉水井村、高桥村、长田村 |

| 行政区划 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 |
|------|------|----------|---|
| | | 富家桥镇 | 永安村、向家坪村、永富社区、青山桥村、渔池头村、桃岭村、富家桥村、晓壘塘村、永荷村、张阿友村、击石山村、石角塘村、灵仙观村、福兴观村、大庙头村、将军滩村、栗山壘村、木山底村、阳河村、高贤村、船头村、秧丘埠村、洞岩头村、高车头村 |
| | | 梳子铺乡 | 二房社区、石角甸村、金花村、秀毓塘村、官房村、凤凰村、斑竹塘村、梳子铺村、荷叶塘村、许家桥村、排龙山村、车头源村、俄公坝村、赶塘村、晓壘塘村、鹿鸣塘村 |
| | | 黄田铺镇 | 双牌铺村、双桥村、名山岭村、黄田铺社区、鹤岭岭村、洞山村、晓山河村、秦岩洞村、鸟塘铺村、永兴村、南峰倒扎村、仪林寺村、百美田村、水口庙村、邓家冲村、鲁扶村、鱼塘村、丁塘村 |
| | | 珠山镇 | 坝头村、龙家村、东湘桥村、欧家村、田心村、上田村、伐家村、长吉头村、王家仔社区、周塘村、翻身洞村、康家村、乐塘村、友谊村、担夫村、山支尾村 |
| | | 水口山镇 | 水口山社区、杨家村、李子桥村、赵家村、和梁村、大洞脚村、柏塘村、三坛丰村、大成口村 |
| | | 石岩头镇 | 耐家村、毛屋壘村、大屋村、樟树脚村、石岩头社区、罗家村、塘家村、石坝仔村、洞口庙村、落脚底村、仁桥村、西头村、九江岭村、加禾田村、滩头村、周家村、和平村 |
| | | 大庆坪乡 | 芳田壘村、竹马山村、田家湾村、石溪岭村、大庆坪社区、芬香村、阳岩头村、中铺壘村、田尾村、楠木山村、湾大村、北冲口村、新路上村 |
| | III级 | 菱角塘镇 | 克勤岭村、青山观村、花山岭村 |
| | | 邮亭圩镇 | 滑石山村、杉木桥村、新光村、蔡家甸村、花户桥村、大木源村、小木口村、百岭林场、黄江源村 |
| | | 商底乡 | 晓江村、浮江村、商底乡林场、土坪村、袁十万村、伏塘村、江边村 |
| | | 富家桥镇 | 仙神沟村、天神观村、民族村、大庙头国有林场、金山村、何仙姑村、茶叶湾村、荷叶塘村 |
| | | 梳子铺乡 | 红脚村、壘洞村、联塘村、木塘村、芙蓉塘村、板栗坝村、双井村、愚溪源村 |
| | | 黄田铺镇 | 舜帝庙村、官塘前村 |
| | | 珠山镇 | 于家村、枣木铺村、罗川屋村、竹山脚村、汗塘村、水埠头村、上玉村、渣塘村、高火殿村、蒿草塘村、大力湾村、林家村、大冲村、米藕井村、于家林场、诸仙寺村、寨子脚村、马迹岭村、雷脚塘村、马家村 |

| 行政区 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 |
|-----|----|----------|--|
| | | 水口山镇 | 西楼村、庄家村、夏大村、岩门前村、马子江村、板田村、禾木山村、国营水口山林场、马驴桥村、杰龙塘村、羊角井村、长塘村、兴龙村、蒋家村、山岩村、中楚村、渣沐村、毛溪桥村、上哲元村、牛塘尾村、拱门村、石凡村 |
| | | 石岩头镇 | 宅田村、新坪村、凤凰山村、邓家村、石岩头林场、杏木元村、井仔头村、板上村 |
| | | 大庆坪乡 | 大江背村、老村墾村、楚粤亭村、湘桂村、光辉村、岸山口村、晓宝田村、新田村、华尧村、塘夫村、大江仔村、湾大林场、毛坪墾村、白棠洞村、塘边村 |

表 1-3 永州市市本级农用地(林地)级别范围表

| 行政区 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 |
|------|-----|----------|--|
| 冷水滩区 | I 级 | 梅湾街道 | 官冲社区 |
| | | 曲河街道 | 曲河社区、马路街社区 |
| | | 菱角山街道 | 文昌阁社区、下河线社区、活龙井社区 |
| | | 梧桐街道 | 梧桐社区、紫荆社区、白竹亭社区 |
| | | 杨家桥街道 | 伍家院社区、狮子口社区 |
| | | 珊瑚街道 | 桃李坪村、水汲江村、珍珠塘村、龙家岭村、马坪村 |
| | | 凤凰街道 | 四丘田社区、谷源社区 |
| | | 仁湾街道 | 袁家村、高新村、张家村、东冲村、华南村、罗建村、金台村、坪西村、墨湾村、胡家岭村、龙江桥村 |
| | | 岚角山街道 | 楚江圩社区、新司江村、高桥头村、飞跃村、官禄塘村、香山前村、春光村、五口井村 |
| | | 蔡市镇 | 巴洲滩社区、邓家铺村、伍家岭村、老埠头村、红卫村、池塘铺村、野塘村、太洲村、沙坪里村、零东圩村、三联村、岐山头村 |

| 行政区划 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 | |
|------|------|----------|--|------------------------------------|
| | | 上岭桥镇 | 八礼村、马坪里村、东站村、上岭桥村、上岭村、港子口村、雷发庄村、仁山村、芥菜塘村、龙庆塘村、枫木塘村、双坪村、团结村、明塘村、大塘乾村、龙门社区、楼子房村、竹山桥村、天子岭村、阳山观村、双牌楼村、古塘村、渣溪村、三大桥村、潮水村、东村、湘江村、青山村、香花坝村、沿河村 | |
| | | 伊塘镇 | 莲塘村、东风村、花亭子村、孟公山村、茶花村、荷叶铺村、紫竹街社区、龙井村、长木塘村、庙山村、新圩村、永州市柑桔示范场、永州市林科所一、永州市林科所二 | |
| | | 高溪市镇 | 高溪市社区、樟木岭村、麴家冲村、普口村、戈底岭村、青山洞村、香煎坝村、田洞村、易家桥村、扶桥坝村、王家冲村 | |
| | II级 | 伊塘镇 | 堰塘村、山门口村、马家村、麻塘村、白塘村、井塘村 | |
| | | 牛角坝镇 | 湘山街社区、石溪坪村、新角坝村、杨酒庙村、柘树塘村、黑神庙村、雷溪坪村、竹溪村、石溪江村、夏籍甸村 | |
| | | 黄阳司镇 | 黄阳司社区、同乐滩村、壁火村、社塘村、水口桥村、大畈岩村、坪湖塘村、大湾村、天星坪村、田坝塘村、六牙市村、红坝村、冯干岭村、五峰岭村、河东新村、何家亭村、麦角塘村、狮子岭村、社湾村 | |
| | | 普利桥镇 | 普利桥社区、朱家洞村、铁塘村、西塘村、小水村、桥木冲村、宽公村、益日桥村、小里桥村、石子塘村、荷塘村、力塘村、鲁头碑村、落刀塘村、竹家冲村、杉木桥村、江子塘村 | |
| | | 花桥街镇 | 新铺村、石塘村、秀井头村、花桥社区、灯塘村、坪塘村、泗水塘村、敏村 | |
| | III级 | 牛角坝镇 | 杉树园村、麦子园村、澄塘村、牛角圩村、三岔铺村 | |
| | | 黄阳司镇 | 专冲村、郝皮桥村、严家村、五福亭村、麴家冲村 | |
| | | 普利桥镇 | 岐山村、许家村、拱桥村、八井村、应塘村、下叶塘村、小江桥村 | |
| | | 花桥街镇 | 金山岭村、良木塘村、江西甸村 | |
| | | 杨村甸乡 | 四明山社区、陡角头村、麦子头村、岭口村、堆子头村、回龙村、胡家桥村、西岭村、杨村甸乡林场、张家排村、大力元村、沙子塘村、保方村、黄茶园村 | |
| | 零陵区 | I级 | 朝阳街道 | 沙湾湾社区、鹿坪村、古木塘村、双济桥村、大塘庙村、诸葛庙村、石坝塘村 |
| | | | 南津渡街道 | 香零山村、牛皮滩村、仙神桥村 |

| 行政区划 | 级别 | 所属乡镇(街道) | 社区/行政村 |
|------|----|----------|---|
| | | 七里店街道 | 灵峰村 |
| | | 接履桥街道 | 瀟湘社区、接履桥社区、马坝村、新塘尾村、西达亭村、担塘村、集义村、真阳铺村、廻龙村、尚木井村、泊木塘村、寿塘村 |
| | | 石山脚街道 | 藕塘村、大夫庙村、黄泥桥社区、华源村、光明村、玉禾田村、井塘尾村、莲花塘村、五里堆社区、和谐村、石山脚村、高林桥村、情山里村 |
| | | 菱角塘镇 | 金牛社区、土塘村、晓桥新村、梁木桥村、天字地村、龙江寺村、毛竹园村、文峰雷公村、自强村、横石村、金坪村、六合高村 |
| | 村级 | 接履桥街道 | 雷家村、炮响村、长岭村、太古冲村、甸尾头村、李家巷村、青塘村、塔山村 |
| | | 石山脚街道 | 九江村、马按江村、文电村、南山村、西塘观村、燕朝村、马回村 |
| | | 菱角塘镇 | 包田村、古江村、喜塘村、良湾村、克勤岭村、永连村、炭木桥村 |
| | | 邮亭圩镇 | 毛坪村、水月庵村、碧山村、合心村、邮亭圩社区、游塘村、前进村、新江村、太平铺村、俄塘村、李家桥村、杨家巷村、和平村、郑家桥村、洪桥村、木斗塘村、罗溪源村、对塘坪村、福田村、老江桥村、小河江村、麻药塘村、乐塘坪村、六甲河村、公龙岭村、桐梓坪村、滑石山村、杉木桥村、新光村、蔡家甸村、花户桥村、马鞍山村 |
| | | 尚底乡 | 尚底社区、油山岭村、赤石回村、汪次渡村、凉水井村、高桥村、长田村 |
| | | 富家桥镇 | 永安村、何家坪村、永富社区、青山桥村、渔池头村、桃岭村、富家桥村、晓里塘村、永高村、张阿复村、杏石山村、石真塘村、灵仙观村、福兴观村、大庙头村、将军滩村、栗山里村、木山底村、阳河村、高贤村、船头村、秧丘埠村、洞岩头村、高车头村 |
| | | 梳子铺乡 | 二房社区、石真甸村、金花村、秀毓塘村、官房村、凤凰村、斑竹塘村、梳子铺村、荷叶塘村、许家桥村、排龙山村、车头源村、俄公坝村、赶塘村、晓壁塘村、鹿鸣塘村 |
| | | 黄田铺镇 | 双牌铺村、双桥村、老山岭村、黄田铺社区、鸬鹚岭村、湖山村、晓山河村、泰岩洞村、乌塘铺村、永兴村、南雄倒孔村、仪林寺村、百美田村、水口庙村、邓家冲村、曹扶村、鱼塘村、丁塘村 |
| | | 珠山镇 | 理头村、龙家村、东湘桥村、欧家村、田心村、上田村、伐家村、长吉头村、王家仔社区、周塘村、翻身洞村、康家村、乐塘村、友谊村、担夫村、山支尾村、于家村、枣木铺村、罗川屋村、竹山脚村、汗塘村、水埠头村、上玉村、渣塘村、高夫 |

| 行政 区 | 级别 | 所属乡镇(街 道) | 社区/行政村 |
|---------|----|--------------|--|
| | | | 殿村、蒿草塘村、大力湾村、林家村、大冲村、米筛井村、于家林场、诸仙寺村、寨子脚村、马迹岭村 |
| | | 水口山镇 | 水口山社区、杨家村、李子桥村、赵家村、和梁村、大树脚村、柏塘村、三坛丰村、大皮口村 |
| | | 石岩头镇 | 财家村、毛屋壘村、大屋村、樟树脚村、石岩头社区、罗家村、塘家村、石坝仔村、河口庙村、落脚底村、仁桥村、西头村、九江岭村、加禾田村、滩头村、周家村、和平村、宅田村、新坪村、杏木元村 |
| | | 大庆坪乡 | 芳田壘村、竹马山村、田家湾村、石溪岭村、大庆坪社区、芬香村、阳岩头村、中铺壘村、田尾村、楠木山村、湾头村、北冲口村、新路上村、大江背村 |
| | 村级 | 菱角塘镇 | 青山观村、花山岭村 |
| | | 郝亭圩镇 | 大木源村、小木口村、百岭林场、黄江源村 |
| | | 鹜底乡 | 晓江村、浮江村、鹜底乡林场、土坪村、袁十万村、伏塘村、江边村 |
| | | 富家桥镇 | 仙神沟村、天神观村、民族村、大庙头国有林场、金山村、何仙姑村、茶叶湾村、荷叶塘村 |
| | | 槿子铺乡 | 红脚村、壘湖村、联塘村、木塘村、芙蓉塘村、板栗坝村、双井村、愚溪源村 |
| | | 黄田铺镇 | 舜帝庙村、官塘前村 |
| | | 珠山镇 | 雨脚塘村、马家村 |
| | | 水口山镇 | 西楼村、庄家村、夏大村、岩门前村、马子江村、板田村、禾木山村、国营水口山林场、马驴桥村、杰龙塘村、羊角井村、长塘村、兴龙村、蒋家村、山岩村、中楚村、渣沐村、毛溪桥村、上哲元村、牛塘尾村、拱门村、石凡村 |
| | | 石岩头镇 | 凤凰山村、邓家村、石岩头林场、井仔头村、板上村 |
| | | 大庆坪乡 | 老村壘村、楚弯亭村、湘柱村、光辉村、岸山口村、吸宝田村、新田村、华尧村、塘头村、大江仔村、湾头林场、毛坪壘村、白棠湖村、塘边村 |

（二）估价成果

1、农用地基准地价内涵

农用地基准地价是由若干个设定条件所组成的，此次永州市市本级农用地基准地价内涵依据《农用地估价规程》（GB/T28406-2012）、《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）、《湖南省农用地定级与基准地价评估技术规范》的要求，在充分调查的基础上结合永州市市本级实际情况，具体从以下几个方面界定：

（1）土地级别

根据永州市市本级农用地定级结果进行确定。

（2）估价期日

根据项目开展的时间，同时考虑到成果的现势性，确定本次永州市市本级农用地估价期日为 2022 年 12 月 31 日。

（3）土地用途

根据《土地利用现状分类》标准，本次农用地估价土地用途确定为耕地（水田、旱地）、园地、林地，因水田与旱地的收益、利用条件存在较大差异，故耕地细分为水田、旱地。

（4）土地权利状况为进一步健全农村土地产权制度，2016 年 10 月，中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》，意见指出，深化农村土地制度改革，顺应农民保留土地承包权、流转土地经营权的意愿，将土地承包经营权分为承包权和经营权，实行所有权、承包权、经营权（以下简称“三权”）分置并行。在目前三权分置大背景下，“放活经营权”的要求有利于通过对权能的重新分配实现对现有的承包经营权处分权能的补正，承包权属于成员权，具有明显的社区封闭性和

不可交易性，经营权属于法人财产权，可以通过市场化的方式配置给有能力的人，具有明显的开放性和可交易性，将农用地价格确定为农用地经营权的价格更具灵活性。因此本次基准地价评估确定耕地、林地、园地设定为承包经营权。

(5) 土地使用年期

根据《土地管理法》和《农村土地承包法》对耕地、园地、林地、草地的承包期，分别作了不同的规定。耕地、园地、设施农用地和坑塘水面的承包期限为 30 年，草地承包期限为 30 年至 50 年，林地承包期限为 30 年至 70 年，种植特殊林木的林地，经国务院林业行政主管部门批准，承包期还可以延长，2017 年 10 月 18 日，习近平同志在十九大报告中指出，保持土地承包关系稳定并长久不变，第二轮土地承包到期后再延长三十年。

土地权利年期：承包经营权使用年期设定，即耕地和园地均为 30 年，林地为 70 年，其他农用地权利年期可参照耕地执行，经营权使用年期可设定为一年期。

(6) 基本设施状况

耕地：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达。

2、级别基准地价

经测算与校验，永州市市本级农用地基准地价各级别价格如下表所示。

表 2 永州市市本级国有农用地级别基准地价表

| 地类 | | | 1 级 | | 2 级 | | 3 级 | |
|----|----|------|------------------|-------|------------------|-------|------------------|------|
| | | | 元/m ² | 元/亩 | 元/m ² | 元/亩 | 元/m ² | 元/亩 |
| 耕地 | 水田 | 30 年 | 19.61 | 13076 | 16.67 | 11114 | 13.73 | 9153 |
| | 旱地 | 30 年 | 14.71 | 9807 | 12.09 | 8063 | 10.79 | 7192 |
| 园地 | | 30 年 | 14.31 | 9637 | 12.43 | 8288 | 10.90 | 7266 |
| 林地 | | 70 年 | 13.21 | 8804 | 11.01 | 7337 | 8.49 | 5660 |

表 3 永州市市本级集体农用地级别基准地价表

| 地类 | | | 1 级 | | 2 级 | | 3 级 | |
|----|----|-------------|------------------|-------|------------------|------|------------------|------|
| | | | 元/m ² | 元/亩 | 元/m ² | 元/亩 | 元/m ² | 元/亩 |
| 耕地 | 水田 | 30 年(承包经营权) | 15.95 | 10632 | 13.56 | 9037 | 11.16 | 7442 |
| | | 1 年期(经营权) | 0.86 | 573 | 0.73 | 487 | 0.60 | 401 |
| | 旱地 | 30 年(承包经营权) | 11.96 | 7974 | 9.83 | 6556 | 8.77 | 5848 |
| | | 1 年期(经营权) | 0.64 | 429 | 0.53 | 353 | 0.47 | 315 |
| 园地 | | 30 年(承包经营权) | 11.59 | 7725 | 10.07 | 6713 | 8.83 | 5885 |
| 林地 | | 70 年(承包经营权) | 8.76 | 5839 | 7.30 | 4866 | 5.63 | 3754 |

六、基准地价成果分析

(一) 分布规律分析

1、级别价格分布

根据永州市市本级农用地基准地价结果，从价格和级别、利用方式的关系来看，永州市市本级农用地价格体现了利用方式和农用地级别的差异：

从利用方式上看，以耕地为例，各级别水田价格均比同级别的旱地高，相同级别的农用地由于利用方式不同，地价之间存在较大的差异，水田的级别地价都高于旱地的级别地价，是由于旱地利用方式多为种植玉米、甘薯，而水田可种植水稻、油菜等多种作物，其效益要高于旱地，相对应的地价水平也高于旱地，而测算的基准地价整体上符合这种规律，说明基准地价的测算较为合理。

从各级别价格来看，级别越高，价格也越高。高级别区域的农用地质量一般比较好，相应的区位和交通条件也较优，如城市近郊周边区域经济发展速度较快，交通条件好，距离农贸市场较近，市场需求较高，收益相对较高，农用地价格也较高，随着距离城镇的增大，收益逐渐变低，地价相应降低。

2. 级别空间分布

从空间整体分布来看，永州市市本级农用地基准地价级别呈现片状分布的特征。具体来看：一级地主要分布在中心城区建成区周边区域，二级地主要分布在主要交通干道（如国道、省道等）沿线等区域，其余为三级用地分布。

（二）地价衔接分析

1. 与集体和国有建设用地基准地价的衔接分析

随着社会经济的快速发展，城市化进程和新农村建设的加快，大量的农用地通过国家建设征地（征收和征用）转为非农用地。农用地经过“征转”程序可变为国有建设用地，是土地所有权的转移。

农用地是人类赖以生存的农作物吸取营养的主要源泉，是农作物正常生长发育不可缺少的水分、养分、空气和热量的供应者与调节者，在农业生产中是不可或缺且无法替代的生产资料，具有生产

功能、生态价值功能和解决粮食问题的社会稳定价值功能，不论农用地以任何形式发生损失都必须进行补偿。按照我国现行土地管理法，国家建设征地对于被征地村民有着明确的补偿规定（包括补偿安置对象、方式、程序、标准等都有严格的规定）。

农用地转为国有建设用地后，其土地属性发生变化，农用地的功能丧失，转为建设用地对农用地损失的补偿，主要通过征地补偿费体现。征地补偿费是对原土地使用者的补偿与安置成本，是指土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费的总和。土地补偿费是因国家征用土地对土地所有者在土地上的投入和收益造成损失的补偿，补偿的对象是土地所有权人。安置补助费是国家建设征用农民土地后，为了解决以土地为主要生产资料并取得生活来源的农业人口因失去土地造成生活困难所给予的补助费用，青苗补偿费是指征用土地时，对被征用土地上生长的农作物，如水稻、小麦、玉米、土豆、蔬菜等造成损失所给予的一次性经济补偿费用。

从国有的建设用地地价成本构成角度来看，地价包括土地取得费、各项税费、土地开发费、投资利润及土地增值收益等费用，其中土地取得费即为征地补偿费用。而本次永州市市本级农用地基准地价主要是针对农用地的生产资料功能，即农用地的质量价格，是土地作为农用的价格，并不包括其生态和社会稳定价值，表现为农用地总体价值的一部分。所以从价格结果来看，农用地基准地价水平远低于集体和国有建设用地价格。

永州市市本级农用地基准地价与永州市市本级集体建设用地基准地价、永州市市本级城镇国有建设用地基准地价，实现永州市市本级范围内基准地价全覆盖，价格上相互衔接，实现了价格平衡。

总体上来说，与农村集体建设用地、国有建设用地地价分布和地价空间格局相衔接，符合永州市市本级客观实际。

2. 与征地区片价格衔接

征地区片价是指为宏观调控征地价格水平，在县（市）级行政区土地利用总体规划确定的建设用地范围内，按照区域内农用地质量状况、土地区位、人均耕地水平、农村社会经济发展水平等划分征地区片，并按照各征地区片的条件分别评估确定的区片农用地平均征地价格。征地区片价是实行按价征地、保证征地过程中同地同价的基础和依据，是确定具体地块征地价格的基准。

征地区片价由被征收农用地质量价格和社会保障价格构成。农用地质量价格是指在标准耕作制度、一定农田基本设施状况和正常年景条件下，根据农用地自然、社会经济等因素，农用地所能实现的价格；社会保障价格是指农民土地被征收后，为获得基本生活保障、接受教育、再就业培训等应得到的补偿。

本次永州市市本级农用地基准地价仅是农用地使用权的让渡，体现在生产资料价值上，表现为农用地质量价格；而征地区片价是指农用地所有权、使用权及用途均发生变化后的价格，是农用地级别基准地价与农用地的社会保障价格之和。

（1）社会保障价格的估算利用本次确定的农用地定级成果及估价成果，得到区域内农用地质量价格；考虑区域内人口保障年限、单位耕地面积所负担人口数、土地依赖度等经济指标值测算区域的社会保障价格。

① 最低月生活标准的确定农民在土地被征用后也成为新的城镇居民，生活也没有其他保障，其土地被征用后最低生活标准应以

当地城镇居民的最低生活水平为准。

② 失地农民人均最低生活保障总费用确定每位农民的最低生活保障总费用为：

$$F = D \times 12 \times (T/2) + W$$

其中，F ——人均最低生活保障费（元/人）；

D ——最低生活标准（元/人*月）；

T ——区域平均寿命（岁）；

W ——失地农民再就业培训费用（元/人）。

③ 单位征用面积应承担的保障费用确定 $M = F/P$

其中，M ——单位面积应承担的保障费用（元/亩）；

F ——人均最低生活保障费（元/人）；

P ——人均耕地（平方米/人）。

④ 单位征用面积实际承担的保障费用确定 $Q = M \times Y$

其中，Q ——单位征用面积实际承担的保障费用（元/亩）；

M ——单位面积应承担的保障费用（元/亩）；

Y ——土地依赖度（农民人均年农业经营收入/农民年人均总收入）。

根据市民政局、市财政局、市扶贫办联合印发《关于提高全市城乡最低生活保障标准和救助水平及特困人员救助供养标准的通知》要求，从2020年1月1日起，永州市城镇居民最低生活保障标准500元/月/人，年平均寿命约为78岁，区域内人均耕地1.25亩，失地农民再就业培训费用平均水平为500元/人；永州市市本级农村居民人均可支配收入23250元，其中农业收入5878元，确定土地依赖度为25.28%。

根据以上计算方法得出永州市市本级辖区内农民社会保障平

均价格为 104.62 元/平方米。

(2) 价格衔接

将农用地质量价格及社会保障价格进行加和预估征地区片价格。

表 4 永州市市本级集体农用地基准地价预估征地区片价表

单位：元/平方米

| 地类 | 分类 | 一级 | 二级 | 三级 |
|----|---------|--------|--------|--------|
| 水田 | 农用地基准地价 | 15.95 | 13.56 | 11.16 |
| | 预估征地区片价 | 120.57 | 118.18 | 115.18 |
| 旱地 | 农用地基准地价 | 11.96 | 9.83 | 8.37 |
| | 预估征地区片价 | 116.58 | 114.45 | 113.39 |

表 5 永州市市本级现行使用的征地补偿标准（2021 年修订）

| 地类 | 单位 | 补偿标准 | | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 冷水滩区 | | 零陵区 | |
| | | I 级 | II 级 | I 级 | II 级 |
| 水田 | 元/亩 | 85428 | 77742 | 81900 | 68796 |
| | 元/平方米 | 128 | 117 | 123 | 103 |
| 旱地 | 万元/亩 | 71150 | 64785 | 68250 | 57330 |
| | 元/平方米 | 107 | 97 | 102 | 86 |
| 园地 | 万元/亩 | 56952 | 51828 | 54600 | 45864 |
| | 元/平方米 | 85 | 78 | 82 | 69 |
| 林地 | 万元/亩 | 56952 | 51828 | 54600 | 45864 |
| | 元/平方米 | 85 | 78 | 82 | 69 |

永州市市本级现行使用的征地补偿标准为 2021 年修订（2021 年 1 月 1 日起施行），水田的征地补偿价格为 103-128 元/平方米，在本次农用地基准地价的基础上进行预估的征地补偿价格为

116-121 元/平方米，与现行使用的征地补偿标准差别不大，说明本次永州市市本级农用地基准地价评估较合理的。

(3) 地价总体水平分析

永州市市本级农用地基准地价是一个区域的宏观指导调控地价，并不是指具体单宗地的流转交易地价。当实际发生交易时，必须有相应的评估机构作出科学客观的地价评估。与此同时，国有土地和集体建设土地在交易入市在政策支持等方面有较大差异，目前农用地流转并没有放开，农用地的法律权益保障远不及国有及集体建设用地。所以，处于相邻位置的农用地价格低于集体建设用地，国有建设用地是合理的，本次测算的基准地价水平较符合永州市市本级实际情况。

永州市本级农用地（耕地）基准地价图

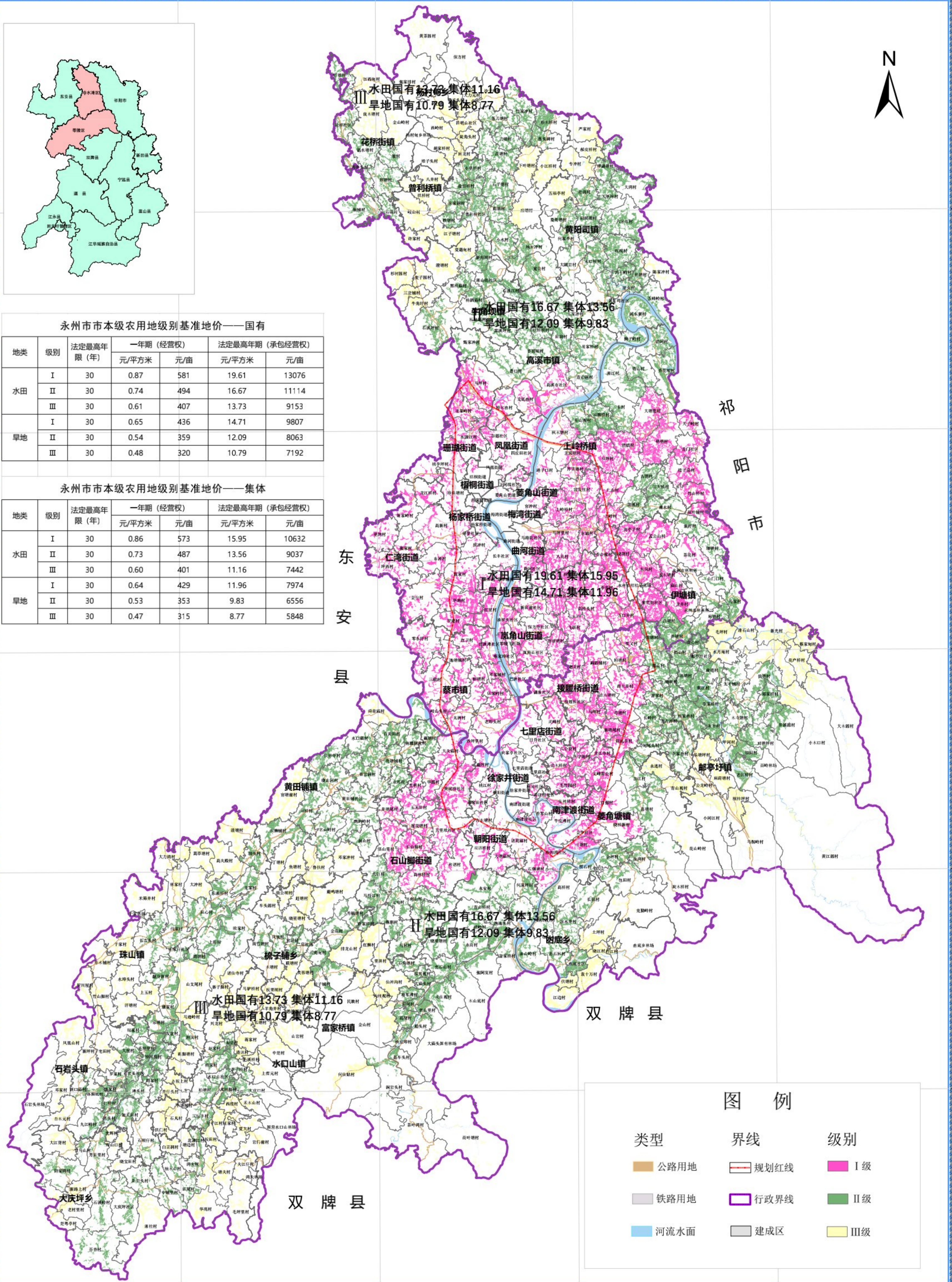


永州市本级农用地级别基准地价——国有

| 地类 | 级别 | 法定最高年限(年) | 一年期(经营权) | | 法定最高年限(承包经营权) | |
|----|-----|-----------|----------|-----|---------------|-------|
| | | | 元/平方米 | 元/亩 | 元/平方米 | 元/亩 |
| 水田 | I | 30 | 0.87 | 581 | 19.61 | 13076 |
| | II | 30 | 0.74 | 494 | 16.67 | 11114 |
| | III | 30 | 0.61 | 407 | 13.73 | 9153 |
| 旱地 | I | 30 | 0.65 | 436 | 14.71 | 9807 |
| | II | 30 | 0.54 | 359 | 12.09 | 8063 |
| | III | 30 | 0.48 | 320 | 10.79 | 7192 |

永州市本级农用地级别基准地价——集体

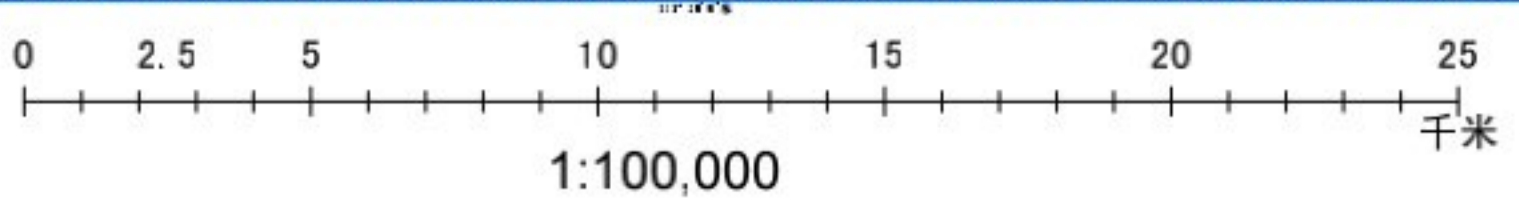
| 地类 | 级别 | 法定最高年限(年) | 一年期(经营权) | | 法定最高年限(承包经营权) | |
|----|-----|-----------|----------|-----|---------------|-------|
| | | | 元/平方米 | 元/亩 | 元/平方米 | 元/亩 |
| 水田 | I | 30 | 0.86 | 573 | 15.95 | 10632 |
| | II | 30 | 0.73 | 487 | 13.56 | 9037 |
| | III | 30 | 0.60 | 401 | 11.16 | 7442 |
| 旱地 | I | 30 | 0.64 | 429 | 11.96 | 7974 |
| | II | 30 | 0.53 | 353 | 9.83 | 6556 |
| | III | 30 | 0.47 | 315 | 8.77 | 5848 |



图例

| 类型 | 界线 | 级别 |
|------|------|------|
| 公路用地 | 规划红线 | I级 |
| 铁路用地 | 行政界线 | II级 |
| 河流水面 | 建成区 | III级 |

投影坐标系: CGCS2000
编制时间: 2022年



永州市自然资源和规划局 制图
湖南众联土地房地产评估有限公司