

# 玛纳斯县园地、林地、草地定级和基准地价 工作成果

征  
求  
意  
见  
稿

编制单位：昌吉州国土资源规划研究院

编制时间：2025年2月

## 一、工作开展的背景及意义

为了能够更好的建立健全等级-价格体系，促进资源配置优化和土地市场健康发展。根据自然资源部印发《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）文件要求，以第三次全国国土调查成果及最新年度变更调查数据为底图，按照园地林地草地分等定级和估价技术规程与标准，由省级自然资源主管部门指导各县市自然资源主管部门开展园地林地草地分等定级和基准地价制定工作。

## 二、工作范围

本次定级与基准地价评估工作的范围为玛纳斯县全域内（不包括兵团）2023年度国土变更调查成果中园地、林地、草地图斑，涉及种植园地总面积1857.46公顷，其中园地面积337.73公顷，其它园地1519.72公顷；涉及林地总面积307341.30公顷，其中乔木林地面积32987.27公顷，灌木林地面积267004.08公顷，其它林地面积7349.96公顷；涉及草地总面积226590.92公顷，其中天然牧草地面积198400.49公顷，人工牧草地面积72.00公顷，其它草地面积28118.43公顷。

## 三、工作进度

玛纳斯县园林草地定级与基准地价评估工作从2024年1月开始，现已形成成果，整个工作分为定级和基准地价评估两个部分，其中内容涉及四个阶段。

### 1、准备工作阶段

2024年1月，完成了调查表格编制、资料收集整理、定级与基准地价评估方案制定、调查区片划分等前期准备工作。

## 2、调查工作阶段

2024年2月，根据定级规程完成了园地、林地、草地定级单元的初步划分，同时制作调查工作底图。

## 3、征求意见阶段

2024年3月，对于初步定级成果征求各乡镇和相关部门意见，并对提出的意见进行了修改；2024年8月，对于修改后的定级成果再次征求各乡镇和相关部门意见；2025年1月，对于定级和基准地价成果征求了林草局意见。

## 4、编制成果阶段

2024年4-5月，完成了初步定级与基准地价工作和技术报告的撰写；2024年6月-7月，根据要求制作园地、林地、草地数据库，并通过自治区质检；2024年9月-12月，根据国家和自治区下发的新一轮评估要求，对方案内容进行了调整；2025年1月，按照自治区要求已将评估方案和数据库中的工作底图数据更新为2023年度国土变更调查数据，并形成了成果。

# 四、工作成果

## （一）园地定级与评估成果

### 1、园地定级成果内容

玛纳斯县园地共计1642.45公顷，一级地1029.39公顷，占总面积的62.67%，二级地402.33公顷，占总面积的24.50%，三级地115.26公顷，占总面积的7.02%，四级地95.47公顷，占总面积的5.81%。

表一 玛纳斯县园地级别面积统计表

单位：公顷

行政区	总计	一级	二级	三级	四级
玛纳斯县	1642.45	1029.39	402.33	115.26	95.47
包家店镇	177.05	106.65	39.42	28.29	2.69
北五岔镇	123.22	121.58	0.00	1.64	0.00
广东地乡	39.63	0.23	32.06	5.77	1.57
旱卡子滩哈萨克民族乡	13.50	10.20	0.22	1.80	1.27
兰州湾镇	99.08	52.78	36.57	9.35	0.39
乐土驿镇	76.86	63.41	3.09	10.36	0.00
凉州户镇	337.26	142.88	185.95	8.38	0.05
六户地镇	101.95	51.22	24.83	5.65	20.25
玛纳斯镇	62.72	40.61	14.35	0.00	7.76
平原林场	35.72	30.05	1.88	3.79	0.00
清水河乡	0.85	0.00	0.00	0.00	0.85
试验站	10.56	6.78	2.13	1.64	0.00
塔西河民族乡	80.36	17.78	25.86	24.52	12.20
县直属	62.50	0.00	0.00	14.07	48.43
园艺场	421.21	385.23	35.98	0.00	0.00

## 2、园地基准地价的结果

表二 玛纳斯县园地基准地价表

土地类型	土地级别		一级	二级	三级	四级
园地	无限年期基准地价	元/亩	21460	17687	14140	11127
	30年期基准地价	元/亩	16495	13594	10868	8553
	一年期	元/亩	1022	842	673	530

### （二）林地定级与评估成果

#### 1、林地定级成果内容

玛纳斯县林地共计 307341.30 公顷，一级地 15604.59 公顷，占定级区面积的 5.08%；二级地 121465.32 公顷，占定级区面积的 39.52%；三级地 170271.38 公顷，占定级区面积的 55.40%。

表三 林地级别面积统计

单位：公顷

行政区	总计	一级	二级	三级
包家店镇	1560.86	1560.86	0.00	0.00
北五岔镇	1519.94	1519.94	0.00	0.00
广东地乡	753.45	753.45	0.00	0.00
早卡子滩哈萨克民族乡	595.86	595.86	0.00	0.00
兰州湾镇	994.72	994.72	0.00	0.00
乐土驿镇	658.66	658.66	0.00	0.00
凉州户镇	868.44	868.44	0.00	0.00
六户地镇	3446.71	2544.59	0.00	902.12
玛纳斯镇	1086.73	1086.73	0.00	0.00
平原林场	1765.97	1765.97	0.00	0.00
清水河乡	39829.61	533.64	39295.96	0.00
试验站	258.58	258.58	0.00	0.00
塔西河民族乡	8296.23	1286.09	7010.14	0.00
县直属	245647.45	897.41	1.09	244748.95
园艺场	58.07	58.07	0.00	0.00
总计	307341.30	15383.03	46307.19	245651.07

## 2、林地基准地价成果内容

表四 玛纳斯县林地基准地价表

土地级别					地价中附着物价格	
林地	一级	无限年期基准地价	元/亩	7665	乔木林	1800
		70年期基准地价	元/亩	7173		
		一年期	元/亩	365		
	二级	无限年期基准地价	元/亩	4000	乔木林	1800
		70年期基准地价	元/亩	3743		
		一年期	元/亩	190	针叶林	2100
	三级	无限年期基准地价	元/亩	2000	灌木林	200
		70年期基准地价	元/亩	1872		
		一年期	元/亩	95		

### （三）草地定级与评估成果

#### 1、草地定级成果内容

玛纳斯县草地总计面积 226590.92 公顷，一级地 113686.12 公顷（天然牧草地 113672.17 公顷、人工草地 7.41 公顷、其它草地 6.54 公顷），占总面积的 50.17%，二级地 84947.32 公顷（天然牧草地 84499.90 公顷、人工草地 63.93 公顷、其它草地 383.49 公顷），占总面积的 37.49%，三级地 6442.84 公顷（天然牧草地 101.64 公顷、人工草地 0.66 公顷、其它草地 6340.54 公顷），占总面积的 2.84%，四级地 21514.65 公顷（天然牧草地 126.78 公顷、人工草地 0.00 公顷、其它草地 21387.87 公顷），占总面积的 9.49%。

表五 玛纳斯县草地级别面积统计表 单位：公顷

行政区	地类	总计	一级	二级	三级	四级
玛纳斯县	天然牧草地	198400.49	113672.17	84499.90	101.64	126.78
包家店镇		575.72	0.00	574.02	1.70	0.00
北五岔镇		0.11	0.00	0.11	0.00	0.00
早卡子滩哈萨克民族乡		20077.74	0.00	20032.79	44.95	0.00
兰州湾镇		2.44	0.00	0.00	2.44	0.00
乐土驿镇		98.46	0.00	76.84	21.61	0.00
凉州户镇		484.10	0.00	484.10	0.00	0.00
清水河乡		114822.75	89310.95	25511.80	0.00	0.00
塔西河民族乡		62186.12	24361.22	37820.24	4.66	0.00
县直属		153.06	0.00	0.00	26.29	126.78
玛纳斯县		人工牧草地	72.00	7.41	63.93	0.66
早卡子滩哈萨克民族乡	0.66		0.00	0.00	0.66	0.00
清水河乡	26.55		7.41	19.14	0.00	0.00
塔西河民族乡	23.89		0.00	23.89	0.00	0.00
县直属	20.91		0.00	20.91	0.00	0.00

玛纳斯县	其它 草地	28118.43	6.54	383.49	6340.54	21387.87
包家店镇		2859.77	0.00	96.39	2763.39	0.00
北五岔镇		4490.96	0.00	0.00	0.79	4490.17
广东地乡		590.64	0.00	0.00	590.64	0.00
早卡子滩哈萨克民族乡		230.32	0.00	140.83	89.50	0.00
兰州湾镇		892.06	0.00	0.00	892.06	0.00
乐土驿镇		561.71	0.00	39.57	522.14	0.00
凉州户镇		261.24	0.00	27.46	233.78	0.00
六户地镇		7655.59	0.00	0.00	0.00	7655.59
玛纳斯镇		61.52	0.00	0.00	61.52	0.00
平原林场		596.63	0.00	0.00	596.63	0.00
清水河乡		44.81	6.41	38.40	0.00	0.00
试验站		3.76	0.00	0.00	3.76	0.00
塔西河民族乡		91.49	0.12	40.85	50.51	0.00
县直属		9760.26	0.00	0.00	518.15	9242.11
园艺场		17.67	0.00	0.00	17.67	0.00

## 2、草地基准地价成果内容

表六 玛纳斯县草地基准地价表

土地类型		土地级别		I 级地	II 级地	III 级	IV 级
草地	天然牧草地	无限年期	元/亩	1120	900	690	480
		30 年期	元/亩	775	623	477	332
		一年期	元/亩	43	35	27	18
	人工牧草地	无限年期	元/亩	8507			
		30 年期	元/亩	5884			
		一年期	元/亩	327			
	其它草地	无限年期	元/亩	370	270	200	120
		30 年期	元/亩	256	187	138	83
		一年期	元/亩	14	10	8	5