

克拉玛依市农用地定级及基准地价  
评估报告  
(征求意见稿)

克拉玛依市自然资源局  
新疆信永中和房地产评估咨询有限公司  
二〇二〇年十月

## 目 录

第一章 农用地定级估价工作概况.....	1
一、农用地定级估价的目的.....	1
二、农用地定级估价的对象.....	1
三、农用地定级估价的的任务.....	2
第二章 农用地定级成果说明.....	2
一、定级结果数量分析.....	2
二、定级结果空间分布情况分析.....	2
第三章 农用地基准地价成果说明.....	3
附图.....	5

## 第一章 农用地定级估价工作概况

### 一、农用地定级估价的目的

农用地定级与基准地价评估工作按照 2019 年 6 月 6 日自然资源部办公厅印发的《关于开展 2019 年度自然资源评价评估工作的通知》要求开展，根据通知要求，应继续完善城乡基准地价体系，按照山水林田湖草是一个生命共同体的要求，总体统筹、分类推进自然资源评价评估工作，以农业生产能力为主导，开展定级和价格评估，促进自然资源管理向数量、质量、生态并重转变，支撑自然资源整体管护、合理开发利用和系统修复，全区所有县（市）应在 2020 年 12 月 31 日前完成农用地基准地价评估工作，因受新冠疫情影响，根据自治区自然资源厅的统一安排，完成时间延后至 2021 年 5 月 31 日。

农用地估价工作采用科学性强、理论水平高、示范带动面广、操作简便易行的农用地定级估价方法，建立科学的农用地等、级、价体系，确定农用地级别和价格标准，满足抵押、补偿、征用、出让、转让等土地有偿使用和征收土地税费等的需要，促进农用地的合理开发与利用，为各部门提供农用地级别及地价基础资料。

农用地定级估价工作可以为征地制度改革提供理论支持，探索开展农用地定级成果在永久基本农田整改补划及储备区划定、高标准农田划定、土地综合整治等领域的应用研究，以及对于后续自治区范围内耕地资源资产价值核算、制订基准地价服务农用地流转等领域的应用研究，并能为自治区完善农用地定级和估价制度及技术方法提出合理建议。对实现土地资源管理由数量、质量、生态相协调管理转变，推动农业、农村发展和农民富裕，建设资源节约型社会具有重要意义，对空间规划编制、产能综合能力核算和农用地流转都有着基础性、科学性的现实意义。

### 二、农用地定级估价的对象

根据《农用地定级规程》、《农用地估价规程》的要求与克拉玛依市农业发展的实际需要，确定农用地定级与基准地价评估工作范围为克拉玛依市现有耕地，不包括园地、林地、草地和其他农用地。本次定级估价工作的范围包括克拉玛依市克拉玛依区、独山子区、白碱滩区及乌尔禾区四区，定级

估价涉及农用地总面积 26233.29 公顷。

### 三、农用地定级估价的任务

农用地定级估价是根据农用地的自然属性和经济属性，对农用地的质量优劣进行综合评定，划分农用地级别并测算土地价格。农用地级别划分侧重于反映因农用地现实的（或实际可能的）区域自然质量、利用水平和效益水平不同，而造成的农用地生产力差异。定级成果在行政区内具有可比性。

本次农用地定级估价的主要任务：

- 1、评定农用地级别，确定各级别农用地的基准地价；
- 2、编绘克拉玛依市农用地级别与农用地基准地价图；
- 4、制定克拉玛依市农用地基准地价修正体系；
- 4、提出完善农用地定级估价技术方法的建议；
- 5、探索农用地定级估价成果的应用。

## 第二章 农用地定级成果说明

### 一、定级结果数量分析

克拉玛依市农用地质量评价结果分为三个级别，用 I 级、II 级、III 级表示。其中 I 级地 8816.41 公顷，II 级地 3982.18 公顷，III 级地 13511.32 公顷。

表1 克拉玛依市农用地定级数量统计表

区片级别	I 级地	II 级地	III 级地	区片合计
面积（公顷）	8816.41	3982.18	13511.32	26309.91
涉及图斑数量(个)	1	7	22	30
占定级范围的比例(%)	33.51%	15.14%	51.35%	100.00%

### 二、定级结果空间分布情况分析

I 级地主要集中于克拉玛依市农业综合开发区，I 级地区位条件优越，土壤质地主要为壤土，土层厚度平均在 1 米以上，土壤有机质含量较高，灌溉保证率可达 80% 以上，林地覆盖率大多为四面有林和三面有林。

II 级地包括克拉玛依区小拐乡三村（小拐村、团结村、和谐村）、五五新镇及乌尔禾区百口泉区域，大部分 II 级地范围耕地已划入永久基本农田保护区范围。

Ⅲ级地为Ⅰ、Ⅱ级地外全部区域，Ⅲ级地土壤质地以壤土、沙壤土为主，土壤部分沙化，土层较薄，土壤盐渍化为轻度和中度，部分有沙化现象；灌溉保证率50%左右，林地覆盖率大多以三面有林及两面有林为主，林网化程度较差。

表2 克拉玛依市农用地分布情况表

所属乡镇名称		Ⅰ级区片	Ⅱ级区片	Ⅲ级区片	总计
克拉玛依区	区片面积(公顷)	8816.41	3737.84	11748.22	24302.47
	面积比重(%)	100.00%	93.86%	86.95%	92.37%
独山子区	区片面积(公顷)	0.00	0.00	262.84	262.84
	面积比重(%)	0.00%	0.00%	1.95%	1.00%
白碱滩区	区片面积(公顷)	0.00	0.00	612.24	612.24
	面积比重(%)	0.00%	0.00%	4.53%	2.33%
乌尔禾区	区片面积(公顷)	0.00	244.34	888.02	1132.36
	面积比重(%)	0.00%	6.14%	6.57%	4.30%
总计	区片面积(公顷)	8816.41	3982.18	13511.32	26309.91
	面积比重(%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

### 第三章 农用地基准地价成果说明

本次计算克拉玛依市农用地基准地价，使用收益还原法，按照公式计算出各估价样点的地价。对每一级别内的估价样点采用加权平均法计算每一级别的基准地价，与实际情况进行比较和验证后，进行适当调整。将计算结果按级别分别按其种植面积比例赋以权重值加权求和，获得农用地基准地价表。

由于农用地的权利状况分为长期使用权和承包经营权，根据农用地估价所确定的基准地价内涵，年期确定为30年期和无限年期，进行年期修正。根据本次基准地价内涵，分别计算了无限年期、30年期的农用地基准地价。

表3 克拉玛依市农用地基准地价表

农用地级别		Ⅰ级地	Ⅱ级地	Ⅲ级地	
面积(公顷)		8816.41	3982.18	13511.32	
平均年纯收益(元/亩)		546.69	499.06	436.14	
计算农用地价格(元/亩)	无限年期	地价(元/亩)	12424.78	11342.24	9912.19
		地价(元/平方米)	18.64	17.01	14.87
	30年期	地价(元/亩)	9010.70	8225.62	7188.52
		地价(元/平方米)	13.52	12.34	10.78

根据克拉玛依市城市总体规划(2014-2030年)报告，克拉玛依市城市以“一带、两核、五区”方向进行发展，“一带”指产业集聚带，主要引导资

源和要素向南北向交通走廊地区集聚，推动产业集聚带上的产业分工和写作；“两核”指产业核心地区，主要包括中心城区综合产业核心地区及独山子区石化产业核心地区；“五区”包括乌尔禾生态旅游区、克拉玛依石油化工区、中心城服务业及新兴产业聚集区、现代农业示范区及独山子石油化工区。

从各区城市农业发展方向分析，克拉玛依区以现代农业示范区为载体，发展现代农业，完善现代农业示范区区域规划、带动小拐乡发展、促进小拐乡和136团的融合发展，协调农七师129团城镇建设与克奎发展通道的关系；白碱滩区盐碱化程度较重，农业区域主要集中于城区附近，以便依托城区良好的绿化环境进行发展；独山子区农用地较少，其发展主要为加强奎独乌交通基础设施的共享和一体化规划建设；乌尔禾区发展主要为建设可持续发展示范区，重点发展有机农副产品初加工业和农村经济方面，依托农业产业化龙头企业和团场的农业人才、技术、管理经验，融合发展设施农业。

受地貌、地形和自然条件的影响，克拉玛依市农用地土地质量整体差异较为均衡，各级别农用地基准地价分布总体特点是：同一地貌类型的耕地，其地价相差不大，不同地貌类型的耕地地价差异较大，本次克拉玛依市定级工作共划分三级农用地，各级价格测算结果如下。

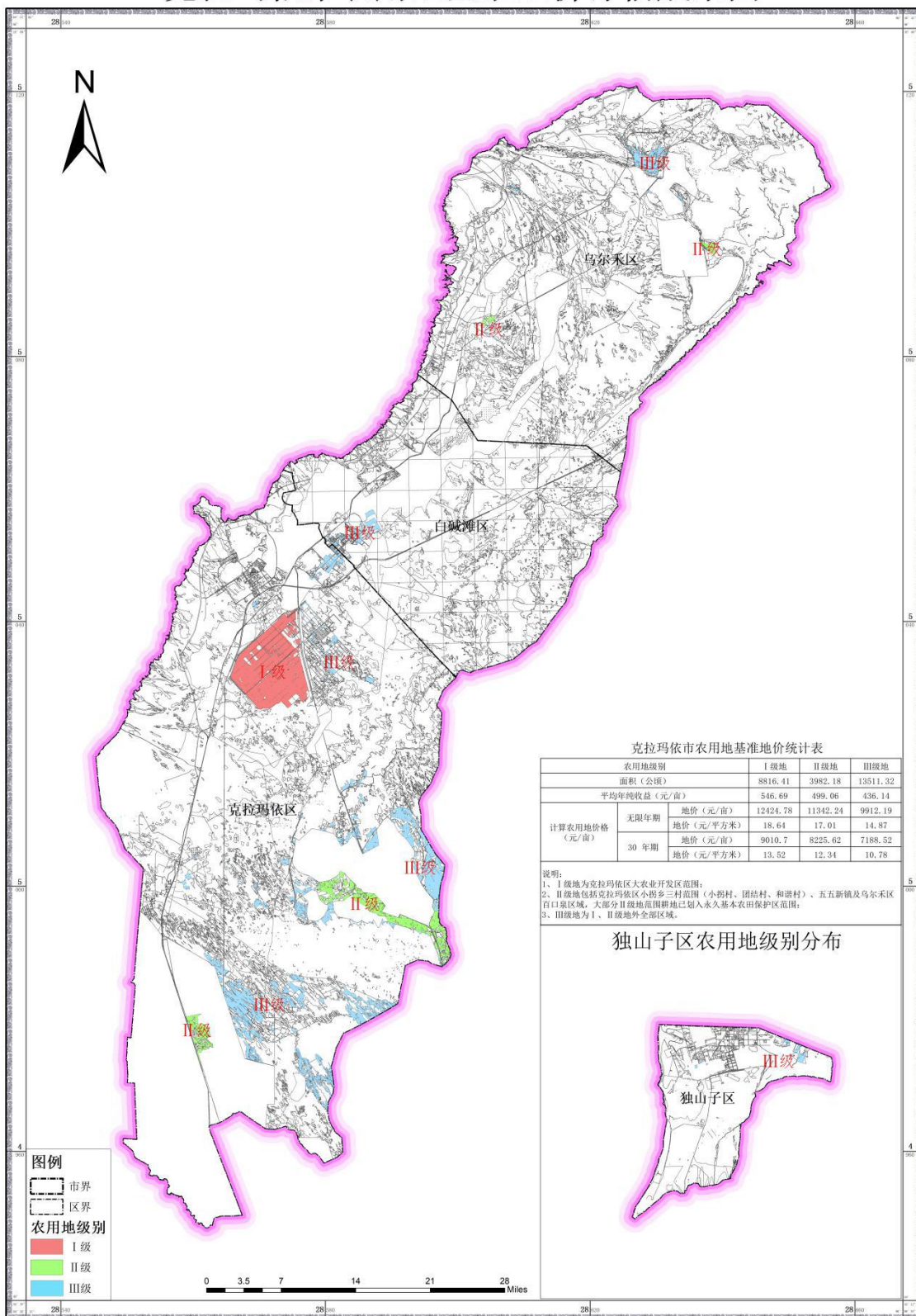
I级地主要集中于克拉玛依市农业综合开发区，I级地无限年期地价为12424.78元/亩，30年期地价为9010.70元/亩，该区域积极发展现代农业，依托农业产业化龙头企业和团场的农业人才、技术、管理经验，融合发展设施农业，区域优势明显，基准地价相对较高。

II级地包括克拉玛依区小拐乡三村、五五新镇及乌尔禾区百口泉区域，II级地无限年期地价为11342.24元/亩，30年期地价为8225.62元/亩，该区域大部分耕地为基本农田，整体质量较高，基础设施完备，整体条件较好。

III级地主要分布于克拉玛依区南部、独山子区、白碱滩区、及乌尔禾区城区附近，III级地无限年期地价为9912.19元/亩，30年期地价为7188.52元/亩，该区域农用地零散分布，土地质量较差，盐碱化程度较高，整体质量低于I、II级地，基准地价最低。

附图

克拉玛依市农用地基准地价评估成果图

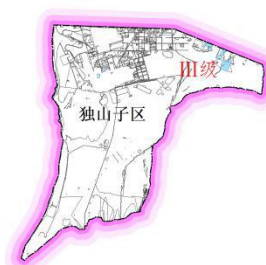


克拉玛依市农用地基准地价统计表

农用地级别		I级地	II级地	III级地
面积(公顷)		8816.41	3982.18	13511.32
平均年纯收益(元/亩)		546.69	499.06	436.14
计算农用地价格(元/亩)	无限年期	地价(元/亩)	12424.78	11342.24
		地价(元/平方米)	18.64	17.01
	30年期	地价(元/亩)	9010.7	8225.62
		地价(元/平方米)	13.52	12.34

说明：  
 1、I级地为克拉玛依区大农业开发区范围。  
 2、II级地包括克拉玛依区小拐乡二村范围（小鸭村、团结村、和谐村）、五五新镇及乌尔禾区白口泉区域，大部分II级地范围耕地已划入永久基本农田保护区范围；  
 3、III级地为I、II级地外全部区域。

独山子区农用地级别分布



克拉玛依市人民政府  
二零二零年五月

1:30000

克拉玛依市自然资源局  
新疆新农土地规划咨询有限公司 制图