

2023 年广州市农用地基准地价的基本内容

一、本次公布的农用地基准地价包括广州市越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区所辖范围内现有的全部农用地（不分权属），包括园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地、坑塘水面及设施农用地，面积合计为 485847.81 公顷。

二、本次农用地基准地价分两种形式：一是土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、公开竞争市场条件下，按照各用地类型国有农用地基本设施的平均状况确定土地使用年期为 50 年的国有农用地出让使用权平均价格；二是土地于估价期日 2023 年 1 月 1 日在平稳正常情况、特定市场条件下，按照各用地类型集体农用地基本设施的平均状况确定的承包经营权年期除林地为 70 年外，其余用途均为 30 年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。其中各用地类型基准地价的内涵如下：

农用地类型	园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地（水田、旱地）、坑塘水面及设施农用地		
土地权利类型	国有出让使用权		集体土地承包经营权
土地权利年期	50 年		集体园地（果园、茶园、其他园地）、集体草地、集体耕地（水田、旱地）、集体坑塘水面及集体设施农用地均为 30 年，集体林地 70 年
基本设施状况	园地	果园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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。
		茶园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，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。
		其他园	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通

	地	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，设定宗地外道路通达。
	草地	平均利用条件下需改造达到耕作利用条件，设定宗地外道路通达。
	耕地	1.耕地（水田）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，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。 2.耕地（旱地）按照所在区域具有普遍性、适宜性的耕作制度下，设定宗地外道路通达且宗地内平整、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。
	坑塘水面	按照所在区域具有普遍性、适宜性的养殖制度下，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。
	设施农用地	按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，设定宗地外道路通达，宗地内实现通电、有基本的通水与排水设施。
估价期日	2023年1月1日	

注：（1）耕地（水田）包含了水田和水浇地，林地包含林地和橡胶林地。

（2）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。

三、本次农用地基准地价的估价期日为2023年1月1日。

四、农用地基准地价土地用途划分为园地（果园、茶园、其他园地）、林地、草地、耕地、坑塘水面及设施农用地八种用途。

五、农用地基准地价采用土地级别图予以表示并公布。

六、广州市规划和自然资源局将根据土地市场的变化情况对农用地基准地价进行更新修订，经广州市人民政府批准后，对外发布执行。

