

阿拉山口市
林地草地定级与基准地价制定成果
(重大行政决策、草案)

阿拉山口市自然资源局
新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司
二〇二五年 二月

目 录

一、工作概况.....	1
1.1 工作背景.....	1
1.2 工作目的与意义.....	1
1.3 工作依据.....	2
1.4 工作范围和对象.....	5
1.5 工作主要任务.....	7
二、成果说明.....	10
2.1 林地定级成果.....	10
2.2 林地基准地价成果.....	11
2.3 草地定级成果.....	13
2.4 草地基准地价成果.....	14

附图:

阿拉山口市林地定级与基准地价图

阿拉山口市草地定级与基准地价图

阿拉山口市天然牧草地定级与基准地价图

阿拉山口市其他草地定级与基准地价图

一、工作概况

1.1 工作背景

林草地价格评估是自然资源资产管理的重要基础，也是推动自然资源市场化配置和深化自然资源资产产权制度改革的迫切需求。为全面落实党的“二十大”精神，深入贯彻党中央和国务院的决策部署，进一步完善自然资源资产分等定级和价格评估制度，加强价格监测与行业监管，科学保护和合理开发利用自然资源，依据《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》（自然资办发〔2022〕13 号）、《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）及《自治区园地林地草地定级工作方案》等文件精神和要求，阿拉山口市开展了林草地基准地价制定工作。此举旨在为健全自然资源资产管理体制、实现自然资源精细化管理奠定基础。

1.2 工作目的与意义

2019 年 4 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，明确提出要“完善自然资源资产分等定级和价格评估制度”。新修订的《土地管理法》第二十七条也明确规定，“县级以上自然资源主管部门会同同级有关部门，根据土地调查成果、规划统一用途和国家制定的统一标准，评定土地等级”。按照党中央、国务院和省决策部署，紧密围绕自然资源

“两统一”管理职责，切实推进阿拉山口市林草地基准地价的制定工作，全面掌握林草地资源的质量和生态分布情况，建立健全政府公示的价格体系，完善自然资源资产的分等定级和价格评估制度。通过这一系列工作，可以清晰呈现林草地资源的质量和生态分布情况，为自然资源有偿使用、资产清查核算、税费管理等提供直接支持。

同时，这一工作有助于加强自然资源的保护与合理开发利用，促进生态产品价值的实现，推动自然资源管理向数量、质量和生态管护并重转型。通过科学合理的土地管理，建立统一的土地等级、价格体系，推动征地制度改革，进行土地生产力核算、土地流转及土地征用补偿等工作，为推动阿拉山口市农业、农村发展和农民富裕、建设资源节约型社会提供有力支撑。

1.3 工作依据

1.3.1 法律法规及政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行)

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行)

(3) 《中华人民共和国农村土地承包法》(中华人民共和国主席

令第 73 号，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正，2019 年 1 月 1 日施行）

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令 第 46 号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行)

(5) 《中华人民共和国农村土地经营权流转管理办法》(中华人民共和国农业农村部令 2021 年第 1 号，农业农村部 2021 年第 1 次常务会议审议通过，2021 年 3 月 1 日起施行)

(6) 《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》(国发〔2016〕82 号)

(7) 《国土资源部办公厅关于部署开展 2017 年耕地质量等级调查评价与监测工作的通知》(国土资厅发〔2017〕5 号)

(8) 《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》(自然资办发〔2022〕13 号)

(9) 《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》(自然资发〔2023〕234 号)

(10) 《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)

(11) 《关于做好自治区 2022 年度自然资源评价评估工作的通知》

1.3.2 标准规范

- (1) 《中国土壤普查技术》(全国土壤普查办公室, 1992 年 5 月)
- (2) 《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019)
- (3) 《农用地质量分等规程》(GB/T 28407-2012)
- (4) 《农用地估价规程》(GB/T 28406—2012)
- (5) 《农用地定级规程》(GB/T 28405-2012)
- (6) 《自然资源分等定级通则》(TD/T 1060-2021)
- (7) 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021)
- (8) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2017)
- (9) 《林地保护利用规划林地落界技术规程》(LY/T 1955—2011)
- (10) 《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055—2019)
- (11) 《林地分等定级规程》(送审稿)
- (12) 《林地估价规程》(送审稿)
- (13) 《林地估价技术规范》(T/CREVA 1101-2021)
- (14) 《草地分等定级规程》(送审稿)
- (15) 《草地估价规程》(送审稿)
- (16) 《草地估价技术规范》(T/CREVA 1102-2021)
- (17) 《农村集体土地价格评估技术指引》(中估协发〔2020〕16号)
- (18) 《农村集体土地定级与估价技术指南》(T/CREVA 1201-2021)

- (19) 《全国园地、林地、草地定级和基准地价数据库规范及汇交指引》
- (20) 《2022 年全国森林、草原、湿地调查监测技术规程》
- (21) 《全国园地林地草地分等定级和基准地价制定技术问答》及附件《园地定级指标获取方法》、《林地定级指标获取方法》、《草地定级指标获取方法》
- (22) 其他相关行业标准和技术规范

1.4 工作范围和对象

1.4.1 工作范围

阿拉山口市，新疆维吾尔自治区博尔塔拉蒙古自治州辖县级市，依阿拉山口口岸而建，位于阿拉套山与巴尔鲁克山之间，北邻哈萨克斯坦，东邻塔城地区托里县，南依艾比湖、精河县、双河市，西接博乐市；地处东经 $82^{\circ} 23'$ - $84^{\circ} 53'$ 、北纬 $43^{\circ} 31'$ - $45^{\circ} 22'$ 之间。截至 2022 年，全市辖 1 个街道、1 个镇，总人口 1.7 万人。本次工作范围为阿拉山口市全域，包含阿拉山口市直属和艾比湖镇。

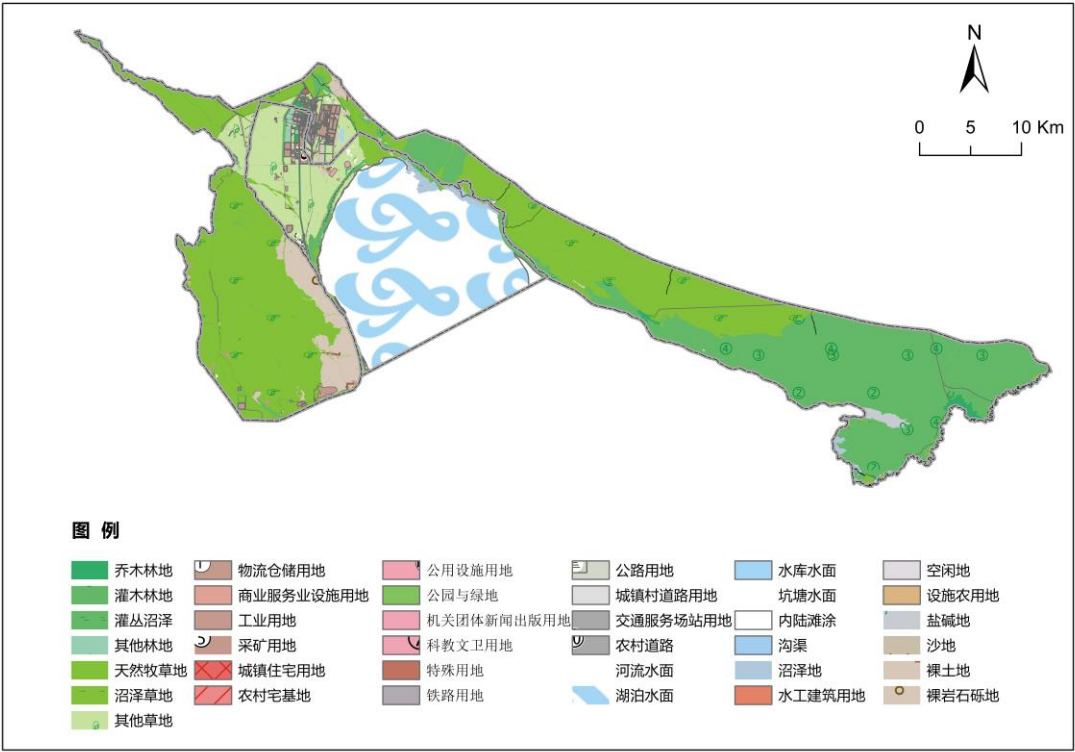


图 1-1 阿拉山口市土地利用现状图

1.4.2 工作对象

根据相关文件要求，本次工作对象为阿拉山口市 2021 年度国土变更调查中的林地图斑（二级地类分别为乔木林地、灌木林地、其他林地），评价单元共计 450 个，总面积 32156.51 公顷（表 1-1）；草地图斑（二级地类分别为天然牧草地和其他草地），评价单元共计 596 个，总面积 53021.77 公顷（表 1-2）。

表 1-1 林地基准定价制定工作范围 单位（公顷）

用地类型	面积	占比
乔木林地	1020.26	3.17%
灌木林地	30962.36	96.29%
其他林地	173.88	0.54%
合计	32156.51	100.00%

表 1-2 草地基准定价制定工作范围 单位（公顷）

用地类型	面积	占比
天然牧草地	9420.89	17.77%
其他草地	43600.88	82.23%
合计	53021.77	100.00%

1.5 工作主要任务

根据《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）、《新疆维吾尔自治区园地林地草地定级工作方案》及《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）等文件规范和要求，本次工作主要任务为以阿拉山口市 2021 年度国土变更调查数据为底图，在现有国土、森林、草原调查监测和土壤普查等成果资料基础上，辅以外业补充调查，开展全市林草地定级与基准地价评估工作，主要包括以下几项任务：

（1）编制技术方案、实施方案

以《评估通则》、《定级规程》和《估价规程》等为依据，结合阿拉山口市情况，确定林草地定级与基准地价评估的方法，编制林草地定级与基准地价评估技术方案和实施方案，建立林草地定级与基准地价评估体系，明确工作步骤。构建林草地定级与基准地价评估指标体系；计算各评价单元的评价指标分值，通过特尔斐法确定各指标权重，划分林草地级别；通过总体分析及抽样调查的方法对定级结果进行验证和优化调整，构建全市林草地定级与基准地价数据库。

（2）资料调查整理

1）资料调查主要包括以下几点要求：

- a.编制调查方案；
- b.调查以乡镇为单位进行；

c.样本应具代表性，且原则上应均匀分布；

d.样本选取应采用分类不等比抽样，样本数应符合数理统计要求，样本数量较少时，宜进行全样本调查；

e.所选样本宜能够同时获得交易价格或利用效益、相对应的权利条件和利用条件资料；

f.调查、收集的有关资料应按实地位置标注于定级与估价工作底图上，并填入相应的调查表格，建立资料数据库；林草地资源利用效益资料应不少于最近连续两年的数据；

g.在林草地投入产出资料调查收集时，林草地应以地上附着物的经济寿命周期为单位调查不同生长阶段的投入产出数据；

h.交易价格和利用效益资料以人民币元为单位，准确到小数点后一位。

2) 资料调查的主要包括以下内容：

a.市场交易资料：主要包括以承包、转让、出租（转包）、作价出资（入股）等各种方式流转的林地交易资料；

b.利用效益资料：主要包括林草地的投入、产出等资料；

c.林草地价格影响因素资料：主要包括影响林草地价格的自然因素社会经济因素、个别因素和特殊因素；

d.其他资料：主要包括本市历史上林草地地价资料、林草地相关政策法规、地区发展规划和生态功能区划、森林和草地资源调查监测资料等其他资料。

（3）内业测算

对林草地定级与基准地价评估相关数据和资料进行汇总分析，按照技术方案中的方法，测算林草地定级与基准地价，形成初步成果。

（4）成果校验

对定级与基准地价评估方法和结果进行校验与核查，校验合格后，形成最终定级与基准地价评估成果，完成林草地定级与基准地价评估工作报告、技术报告、数据集、专题图件等。

（5）数据汇交入库

对数据进行汇总、整理入库，通过自治区数据质量检查，最终完成林草地定级与基准地价评估工作。

二、成果说明

2.1 林地定级成果

阿拉山口市林地各级别面积比例如表 2-1 所示。阿拉山口市 1 级林地面积为 986.98 公顷，占阿拉山口市林地总面积的 3.07%。2 级林地面积为 26150.14 公顷，占阿拉山口市林地总面积的 81.32%。3 级林地面积为 4760.44 公顷，占阿拉山口市林地总面积的 14.80%，是占阿拉山口市林地面积最多的级别。4 级林地面积为 200.19 公顷，占阿拉山口市林地总面积的 0.62%。5 级林地面积为 58.76 公顷，占阿拉山口市林地总面积的 0.18%，是占阿拉山口市林地级别面积最少的级别。

表 2-1 阿拉山口市林地各级别面积比例表

林地级别	面积（公顷）	比例（%）
1	986.98	3.07%
2	26150.14	81.32%
3	4760.44	14.80%
4	200.19	0.62%
5	58.76	0.18%
合计	32156.51	100.00%

对阿拉山口市各乡镇林地级别面积进行统计，统计结果如表 2-2 所示。阿拉山口市林地面积最大的为艾比湖镇直属，其主要以 2 级林地为主，占该镇林地面积的 81.32%。阿拉山口市大部分林地级别主要以 2 级为主，其次是 3 级；其中阿拉山口市直属主要以 2 级林地为主，其 2 级林地面积占阿拉山口市直属林地面积的 54.01%。

表 2-2 阿拉山口市林地各乡镇级别面积比例表（公顷）

乡镇	级别	面积	比例
阿拉山口市直属		1131.93	
	1	483.33	42.70%
	2	611.31	54.01%
	3	37.29	3.29%
	4	0.00	0.00%
	5	0.00	0.00%
艾比湖镇直属		31024.57	
	1	503.65	1.62%
	2	25538.83	82.32%
	3	4723.14	15.22%
	4	200.19	0.65%
	5	58.76	0.19%

表 2-3 展示了阿拉山口市与艾比湖镇各森林类别(包括其他林地、乔木林地、灌木林地等)与地类的面积合计以及按定级级别(从一至五级)进行分类的情况。

表 2-3 阿拉山口市不同林地类别各乡镇级别面积比例表（公顷）

行政区名称	森林类别	地类	地类面积合计	定级级别				
				一	二	三	四	五
阿拉山口市			30962.36	496.37	25524.64	4737.36	196.08	7.92
艾比湖镇		灌木林地	30179.30	361.36	24913.87	4700.07	196.08	7.92
阿拉山口市直属			783.06	135.00	610.76	37.29	0.00	0.00
阿拉山口市			173.88	165.17	8.71	0.00	0.00	0.00
艾比湖镇	公益林	其他林地	10.58	1.87	8.71	0.00	0.00	0.00
阿拉山口市直属			163.30	163.30	0.00	0.00	0.00	0.00
阿拉山口市			1020.26	325.44	616.79	23.08	4.11	50.84
艾比湖镇		乔木林地	834.69	140.42	616.25	23.08	4.11	50.84
阿拉山口市直属			185.57	185.03	0.54	0.00	0.00	0.00

2.2 林地基准地价成果

土地价格是土地收益状况的综合反映,它是由各种自然条件和社会经济发展水平综合决定的。林地基准地价是指县(市)政府根据需要针对林地不同级别或不同均质地域,按照不同利用类型,分别评估

确定的某一估价期日的平均价格。林地基准地价反映的是一个区域内不同级别的林地收益状况上的差异，是各级别林地在现时土地条件下所产生的经济效益的价值表现。

根据《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）及《林地估价规程》，林地基准地价内涵界定主要包括估价期日、用地类型、土地权利、土地使用权利年期、基本设施状况等（表 2-4）。

表 2-4 林地基准地价内涵界定

分类	内涵
价格类别	经济价值（不含林木价值）
林地权利	国有-出让土地使用权
林地权利年	70 年
估价期日	2023 年 1 月 1 日
优势树种	杨树，榆树，桑葚等
树龄	6 至 8 年
亩均株数	150
林地设施状况	宗地所在区域道路通达，水源供给有保障

应用林地样点地价与定级单元综合分值间的地价模型，计算所有定级单元的单元地价，并采用面积加权算术平均值作为各级别林地的基准地价。阿拉山口市林地各级别基准地价如下表 2-5 所示：

表 2-5 林地基准地价

级别	元/平方米	万元/亩
1 级	27.45	1.83
2 级	22.65	1.51
3 级	18.29	1.22
4 级	14.70	0.98
5 级	11.25	0.75

阿拉山口市林地级别划分为 5 级，其中 1 级林地基准地价为 1.87 万元/亩（27.45 元/平方米），2 级林地基准地价为 1.49 万元/亩（22.65

元/平方米), 3 级林地基准地价为 1.14 万元/亩 (18.29 元/平方米), 4 级林地基准地价为 0.83 万元/亩 (14.70 元/平方米), 5 级林地基准地价为 0.75 万元/亩 (11.25 元/平方米)。

2.3 草地定级成果

阿拉山口市林地各级别面积比例如表 2-6 所示。阿拉山口市 1 级草地面积为 33068.73 公顷, 占阿拉山口市草地总面积的 62.37%, 是占阿拉山口市草地级别最多的等级。2 级草地面积为 13147.47 公顷, 占阿拉山口市草地总面积的 24.80%。3 级草地面积为 4169.72 公顷, 占阿拉山口市草地总面积的 7.86%。4 级草地面积为 2411.63 公顷, 占阿拉山口市草地总面积的 4.55%。5 级草地面积为 224.22 公顷, 占阿拉山口市草地总面积的 0.42%。

表 2-6 阿拉山口市草地各级别面积比例表

草地级别	面积 (公顷)	比例 (%)
1	33068.73	62.37%
2	13147.47	24.80%
3	4169.72	7.86%
4	2411.63	4.55%
5	224.22	0.42%
合计	53021.77	100.00%

对阿拉山口市各乡镇草地级别面积进行统计, 统计结果如表 2-7 所示。阿拉山口市草地主要级别分别为 1 级和 2 级。

表 2-7 阿拉山口市草地各乡镇级别面积比例表（公顷）

乡镇	级别	面积	比例
阿拉山口市直属		8350.82	
	1	5196.93	62.23%
	2	2170.47	25.99%
	3	145.98	1.75%
	4	829.25	9.93%
	5	8.19	0.10%
艾比湖镇直属		44670.95	
	1	27871.80	62.39%
	2	10977.00	24.57%
	3	4023.74	9.01%
	4	1582.38	3.54%
	5	216.03	0.48%

表 2-8 展示了阿拉山口市与艾比湖镇各草地类别（包括天然牧草地、其他草地等）的地类面积合计及按定级级别（从一至五级）进行分类的面积。

表 2-8 阿拉山口市不同草地类别各乡镇级别面积比例表（公顷）

行政区名称	草地类别	地类面积 合计	定级级别				
			一	二	三	四	五
阿拉山口市	天然牧草地	43600.88	27230.44	11015.36	2963.60	2391.49	0.00
艾比湖镇		42333.71	27090.94	10707.08	2961.98	1573.71	0.00
阿拉山口市直属		1267.17	139.50	308.28	1.62	817.78	0.00
阿拉山口市	其他草地	9420.89	5838.29	2132.11	1206.12	20.15	224.22
艾比湖镇		2337.24	780.86	269.92	1061.76	8.67	216.03
阿拉山口市直属		7083.65	5057.43	1862.19	144.36	11.47	8.19

2.4 草地基准地价成果

土地价格是土地收益状况的综合反映，它是由各种自然条件和社会经济发展水平综合决定的。草地基准地价是指县（市）政府根据需要针对草地不同级别或不同均质地域，按照不同利用类型，分别评估确定的某一估价期日的平均价格。草地基准地价反映的是一个区域内

不同级别的草地在收益状况上的差异,是各级别草地在现时土地条件下所产生的经济效益的价值表现。

根据《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)及《草地估价规程》,草地基准地价内涵界定主要包括估价期日、用地类型、土地权利、土地使用权利年期、基本设施状况等。

表 2-9 草地基准地价内涵界定

分类	内涵
价格类别	经济价值
草地权利	国有-出让土地使用权
草地权利年	30 年
估价期日	2023 年 1 月 1 日
草地设施状况	宗地所在区域通路、水源供给有保障,宗地内土地较平整、有基本的排水设施

应用草地样点地价与定级单元综合分值间的地价模型,计算所有定级单元的单元地价,并采用面积加权算术平均值作为各级别草地的基准地价。阿拉山口市草地各级别基准地价如下表 2-10 所示:

表 2-10 草地基准地价

级别	元/平方米	元/亩
1 级	2.40	1600.00
2 级	1.97	1312.50
3 级	1.59	1062.50
4 级	1.29	862.50
5 级	0.99	662.50

阿拉山口市草地级别划分成 5 级,其中 1 级草地基准地价为 1600 元/亩 (2.40 元/平方米), 2 级草地基准地价为 1312.5 元/亩 (1.97 元/平方米), 3 级草地基准地价为 1062.5 元/亩 (1.59 元/平方米), 4 级草地基准地价为 862.5 元/亩 (1.29 元/平方米), 5 级草地基准地价为

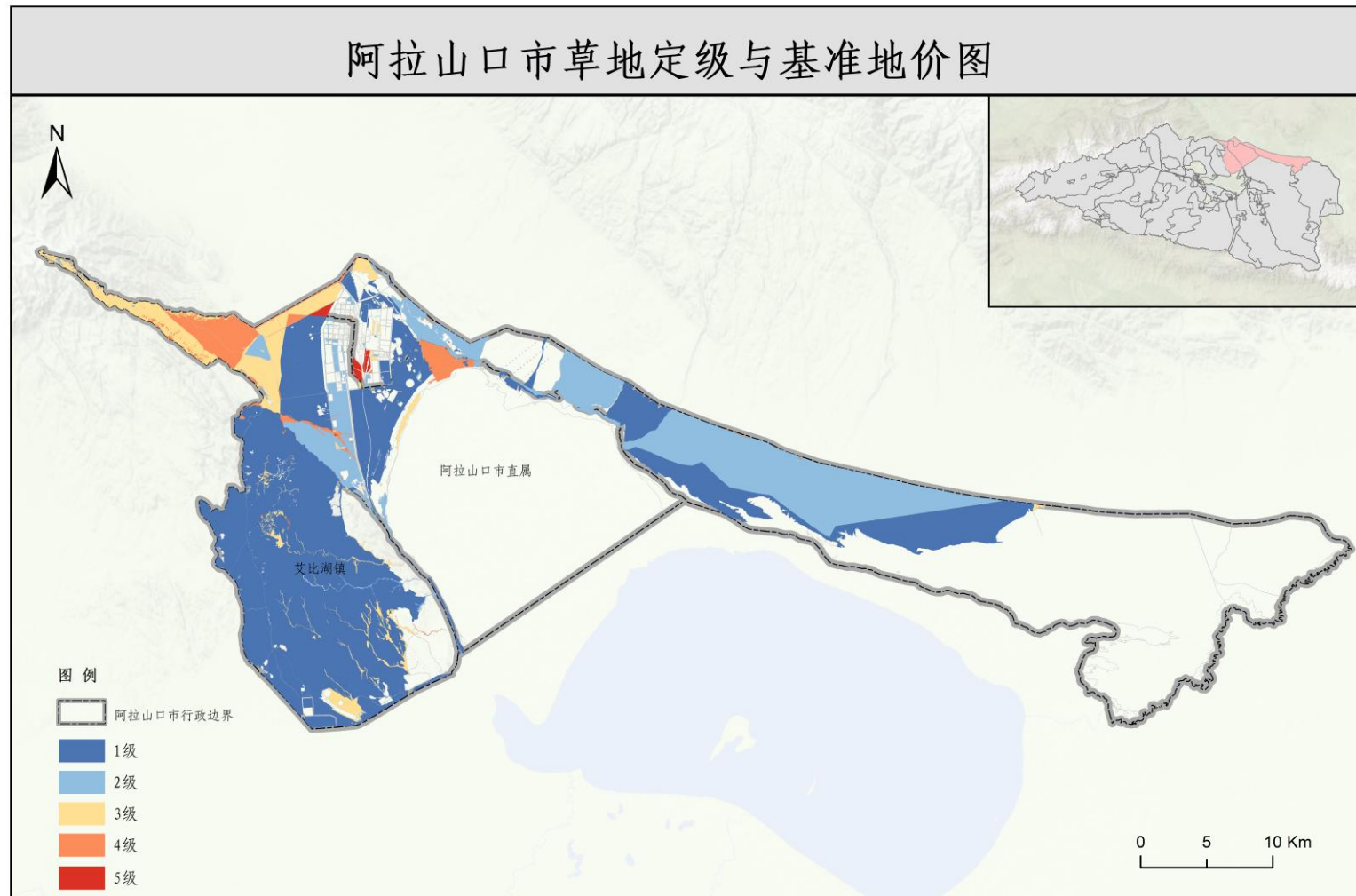
662.5 元/亩（0.99 元/平方米）。



编制 阿拉山口市
二〇二五年二月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

阿拉山口市自然资源局
新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司 制图



编制 阿拉山口市
二〇二五年二月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

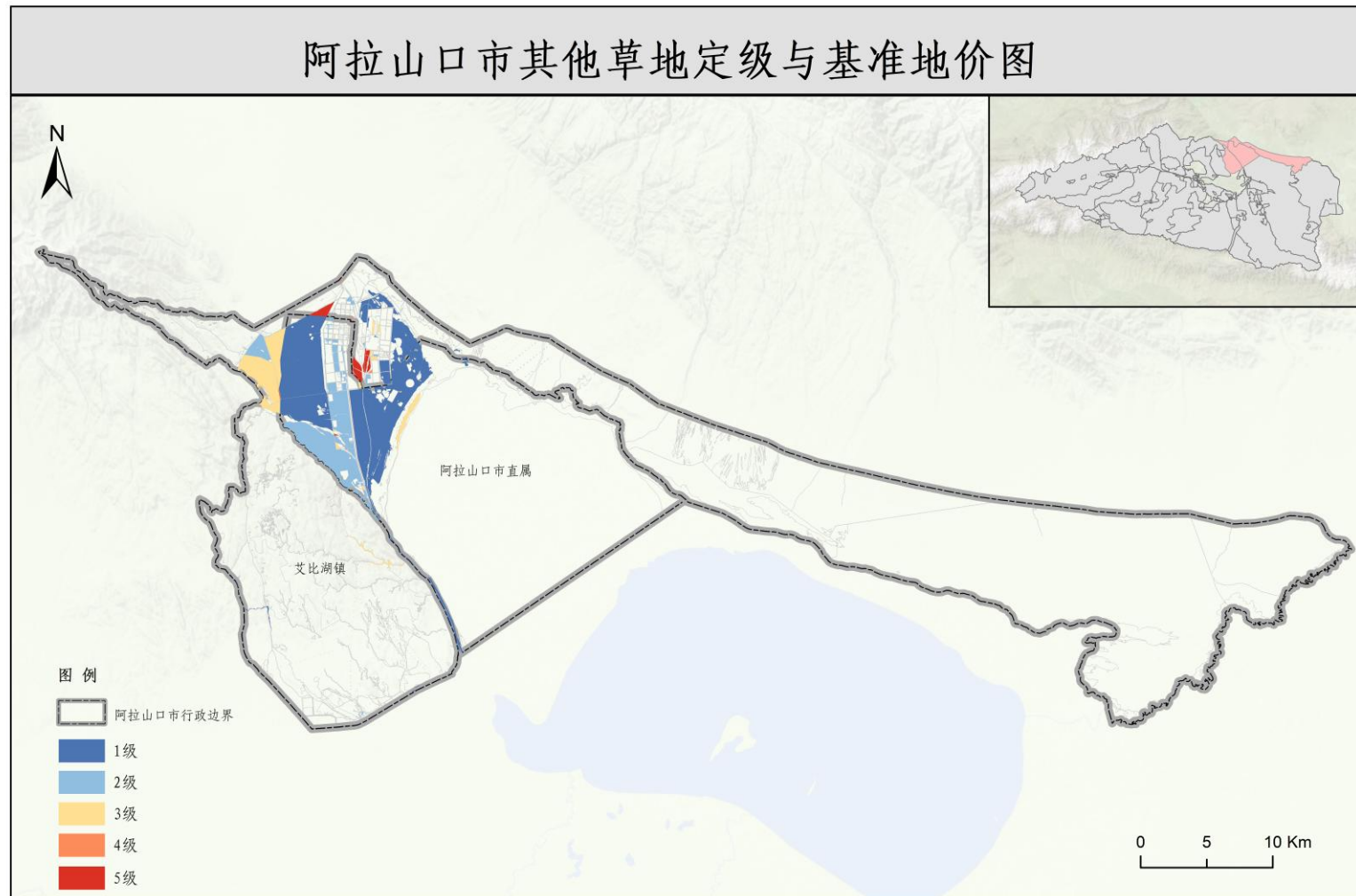
阿拉山口市自然资源局
新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司 制图



编制 阿拉山口市
二〇二五年二月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

阿拉山口市自然资源局
新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司 制图



编制 阿拉山口市
二〇二五年二月

2000国家大地坐标系
1985国家高程基准

阿拉山口市自然资源局
新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司 制图