

夷陵区集体农用地级别与基准地价更新 初步成果

一、工作背景

2020年，宜昌市夷陵区按照上级自然资源主管部门要求，针对集体农用地开展了基准地价体系建设工作，并于2021年6月15日印发了《区人民政府关于公布实施夷陵区集体农用地定级与基准地价评估成果的通知》（夷政发〔2021〕8号）。根据基准地价成果更新要求，为确保基准地价及时反映客观实际，按照《省自然资源厅办公室关于加强基准地价管理有关事项的通知》（鄂自然资办函〔2024〕185号），开展本轮集体农用地级别与基准地价更新工作。

二、工作目的

上一轮集体农用地级别与基准地价成果距今已有较长时间，农用地的实际价值（包括经济产出价值、生态价值和社会价值）已发生显著变化。通过本次更新，可以更科学、准确地反映农用地在当前条件下的真实市场价值水平，为集体农用地流转、出租、抵押等交易行为提供客观、公正的价格参考和决策依据，降低交易双方的谈判成本，减少价格纠纷，促进土地要素在更大范围内高效、有序流动和优化配置，推动建立高效有序的集体土地市场。

三、主要技术依据

集体农用地基准地价更新主要依照《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）、《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）

和《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发〔2020〕16号）。

四、上轮基准地价成果

（一）基准地价内涵

表 1 夷陵区集体农用地基准地价内涵表

内涵		集体耕地
土地权利状况		承包经营权价格
土地权利年期		30 年
用地类型		耕地
耕作制度	耕作类型	水田、旱地、水浇地
	复种方式	一年两熟
	作物种植方式	中稻-油菜
农田基本设施状况		通路、灌溉、排水、 通电、土地平整
基准日		2019 年 12 月 31 日

（二）基准地价结果表

表 2 夷陵区集体农用地基准地价（2019 年）

级别	耕地基准地价	
	元/平方米	万元/亩
1 级	26.15	1.74
2 级	20.46	1.36
3 级	16.34	1.09

五、本轮集体农用地定级

（一）定级范围确定

本次夷陵区集体农用地基准地价评估区域包括小溪塔街道（包含东城试验区）、龙泉镇、鸦鹊岭镇、黄花镇、乐天溪镇、太平溪镇、三斗坪镇、雾渡河镇、樟村坪镇、分乡镇、下堡坪乡、邓村乡。定级范围主要为集体农用地中的耕地，图斑数为 54278 个，总面积为 28583.24 公顷，具体分布情况见表 3。

表 3 夷陵区集体农用地分布情况表

乡镇	村	图斑数量	图斑面积（公顷）
----	---	------	----------

乡镇	村	图斑数量	图斑面积（公顷）
邓村乡	杨家湾村	259	51.66
	古城坪村	164	44.17
	江坪村	458	193.9
	白水头村	163	70.85
	高台头村	202	72.84
	竹林湾村	158	40.95
	黄金河村	207	75.68
	中包山村	134	46.99
	袁家坪村	158	38.01
	红桂香村	102	16.35
	谭家垭村	59	13.61
	邓村坪村	169	27.02
	小渔村	47	21.69
合计	13	2280	713.72
分乡镇	界岭村	612	338.96
	天马村	1051	719.24
	金竹村	706	558.71
	南垭村	392	335.03
	棠垭村	481	373.12
	插旗村	409	283.04
	普溪河村	651	528.92
	大中坝村	559	500.89
	分乡场社区	334	220.59
	百里荒村	366	322.06
合计	10	5561	4180.56
黄花镇	杨家河村	232	169.28
	香龙山村	568	346.26
	黄花场社区	380	213.12
	姜家畈村	634	463.91
	新坪村	113	88.48
	张家口村	286	219.67
	上洋村	361	223.55
	军田坝村	723	354.73
	中岭村	340	232.6
	小峰河村	149	77.12
	牛坪村	292	211.48
	杜家坪村	247	182.39
合计	12	4325	2782.59
乐天溪镇	沙坪村	312	80.71
	瓦窑坪村	78	59.94

乡镇	村	图斑数量	图斑面积（公顷）
	陈家冲村	36	37.63
	乐天溪村	278	45.8
	朱家湾村	36	24.62
	王家坪村	223	201.82
	莲沱村	205	93.48
	唐家坝村	354	149.96
	兆吉坪村	283	192.1
	下岸溪村	189	67.45
	八户店村	4	0.1
合计	11	1998	953.61
龙泉镇	柏家坪村	348	256.96
	宋家嘴村	303	159.46
	法官泉村	534	225.84
	香烟寺村	505	272.08
	雷家畈村	209	153.51
	双泉村	409	146.81
	罗家畈村	175	117.54
	万家畈村	677	297.98
	青龙村	124	91.89
	龙镇社区	189	102.91
	钟家畈村	142	56.99
	跑马岗村	373	126.46
	龙泉村	191	61.76
	水府庙村	178	86.4
	李家台村	55	22.37
	白庙村	38	8.59
	车站村	43	16.71
	土门村	231	95.11
	石花山村	343	96.69
	梅花村	344	68.61
	土门柑桔场	1	0.52
	东锦苑社区	1	0.1
合计	22	5413	3418.9
三斗坪镇	雾河村	281	123.2
	黄牛岩村	243	119.22
	高家村	176	136.03
	花鸡坡村	91	15.66
	秋千坪村	111	30.69
	中堡村	84	44.59
	东岳庙村	55	26.42

乡镇	村	图斑数量	图斑面积（公顷）
	南沱村	156	78.49
	黄陵庙村	42	11.04
	石牌村	517	357.67
	园艺村	20	5.32
	暮阳村	412	222.44
	柏果埡村	383	162.33
合计	13	2571	1333.1
太平溪镇	龙潭坪村	133	50.31
	太平溪村	73	19.43
	古村坪村	54	22.35
	伍相庙社区	41	19.13
	美人沱村	123	55.04
	长岭村	129	38.55
	落佛村村	64	17.39
	韩家湾村	43	6.16
	许家冲村	25	13.06
	小溪口村	52	18.81
	黄家冲村	143	32.97
	富城坪村	42	7.13
合计	12	922	300.33
雾渡河镇	马卧泥村	881	445.03
	龚家河村	884	418.14
	清江坪村	783	397.59
	观音堂村	807	281.66
	小庙村	921	371.23
	交战垭村	873	562.33
	茅坪河社区	26	6.68
	三隅口村	682	281.14
	西北口村	386	249.44
合计	9	6243	3013.24
下堡坪乡	马宗岭村	893	762.67
	下堡坪村	696	291.41
	磨坪村	634	214.13
	秀水村	874	484.69
	赵勉河村	853	327.94
	十八湾村	632	272.28
	九山村	643	354.76
	蛟龙寺村	570	307.96
合计	8	5795	3015.84
小溪塔街道	陈埡坪村	238	101.58

乡镇	村	图斑数量	图斑面积（公顷）
	姜家湾村	72	15.54
	蔡家河村	189	75.77
	下坪村	130	54.73
	鄢家河村	95	38.17
	郭家湾村	75	33.58
	廖家林村	491	220.23
	南村坪村	41	12.11
	新合村	157	33.25
	文仙洞村	66	19.51
	官庄村	406	156.75
	柏木坪村	514	277.96
	姜家庙村	98	93.54
	岩花村	141	37.08
	仓屋榜村	266	72.23
	丁家坝社区	13	2.57
	新桥边村	109	38.98
	梅子垭村	36	11.56
	绿洲社区	6	0.85
	望江社区	1	0.6
	东城社区	2	1.22
	锦江社区	5	0.34
	南津关村	16	2.98
	龙泉山村	78	21.5
	前坪村	2	0.32
	锦湖社区	6	0.36
	合计	26	3253
鸦鹊岭镇	海云村	749	418.16
	凤凰观村	607	387.83
	东西泉村	723	325.24
	金和村	655	385.6
	龙潭村	359	241.98
	田畈村	429	249.23
	金银岗柑桔示范场	1	0.1
	金银岗林场	1	0.03
	白河村	496	336.53
	三合村	442	345.98
	梅林村	486	249.14
	云台村	625	351.52
	五龙村	398	228.38
	东山村	700	509.75

乡镇	村	图斑数量	图斑面积（公顷）
	黄金堂村	525	229.75
	梅店村	652	286.05
	童畈村	527	286.77
	长寿村	462	217.62
	新场村	576	407.51
	长湖村	514	341.22
	牧童村	455	187.38
合计	21	10382	5985.77
樟村坪镇	董家河村	221	169.51
	殷家坪村	423	165.81
	古村村	508	245.98
	砦沟村	308	104.32
	羊角山村	429	174.85
	丁家河村	440	168.45
	樟村坪社区	33	15.52
	秦家坪村	691	257.68
	桃坪河村	502	174.51
	云霄垭村	462	208.24
	黄家台村	256	130.23
	黄马河村	504	274.06
	栗林河村	388	191.26
	犁耳坪村	27	16.16
三堡垭村	343	219.28	
合计	15	5535	2515.86
总计	172	54278	28583.24

（二）级别划分

本次集体农用地定级采用的因素法进行定级。根据《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012），以因素的显著性和差异性为原则，突出对土地定级的影响重要因素因子，结合近年来农用地产出的实际情况，在征求相关专家意见基础上，对土地定级因素因子进行确定，以保证本次定级成果的合理性、适用性。本次集体农用地定级因素主要包括自然因素、区位因素和社会经济因素，因素因子权重采用特尔菲打分法确定。

根据《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）及实际情况，本次农用地级别采用总分频率曲线法划分级别。

经过级别检验和级别调整得到初步土地级别，初步土地级别图见附件。

（三）相关技术路线分析

在最后呈现定级成果时，普遍存在两种做法，一种是以耕地图斑为单位，一种是以村为单位，两种方式各有优劣。

按照以耕地图斑为单位：

优点：每一个图斑都有自己的级别，可以更加准确地反映出每一个地块的自然、社会、区位因素，显示出同一个村的差异性。

缺点：一是使用时不便。待估宗地的级别和价格需要借助矢量查询级别和价格，村民和相关评估机构在使用成果时不够便利；二是级别和价格无法覆盖新耕地图斑。由于国土变更调查每年的耕地图斑会有调入和调出的情况，调出的图斑可根据新用途采用其他用途的基准地价体系，但是调入的新图斑在成果中没有对应的级别和价格，新图斑参照邻近图斑取级别和价格时，极端情况下可能存在周边级别较多而导致不能明确判断的情况。目前，集体农用地基准地价的实际更新周期为6年一更新，相比之下，园林草地定级估价成果每年进行级别更新，可避免该问题。

按照以村为单位：

优点：一是使用时可按照待估宗地的所在村查询级别和价格，仅需一张级别表即可查询，无需借助矢量分析；二是

能充分覆盖级别和价格，国土变更调查新调入的耕地图斑有对应的级别和价格。

缺点：需要对图斑的级别按村进行归并，形成一个村一个级别，无法体现村内差异。

目前宜昌市城区、枝江市、当阳市、秭归县以及夷陵区上一轮成果都是以村为单位呈现级别。为了方便使用，建议本次夷陵区集体农用地级别与基准地价更新以行政村为单位呈现定级成果。

表 4 夷陵区村（居）情况对比表

乡镇（街办）名称	（民政局）所辖村（居）委会数及名称	（自然资源和规划局 2023 年变更调查）所辖村（居）委会数及名称
小溪塔街道	17 个社区居委会、20 个村	12 个村、6 个场：
	龙泉山村；柏木坪村；锦江社区；冯家湾社区；前坪村；望江社区；锦湖社区；新桥边村；港虹社区；兴安社区；梅子垭村；仓屋榜村；郭家湾村；文仙洞村；润城社区；东城社区；绿洲社区；东湖社区；长江市场社区；营盘社区；朝阳社区；平湖社区；南津关村；谭家榜社区；黄金卡社区；丁家坝社区；陈墙坪村；岩花村；鄢家河村；南村坪村；蔡家河村；官庄村；姜家湾村；新合村；下坪村；姜家庙村；廖家林村	狮子山柑桔场；廖家林村；新合村；文仙洞村；桂花园柑桔场；柏木坪村；官庄村；姜家庙村；岩花村；仓屋榜村；长岭岗柑桔场；城区；枣树岭柑桔场；南津关村；龙泉山村；习家岗柑桔场；前坪村；游路岗柑桔场
樟村坪镇	1 个社区居委会、14 个村：	14 个村、1 个社区居委会、5 个场：
	秦家坪村；桃坪河村；犁耳坪村；樟村坪社区；丁家河村；殷家坪村；砦沟村；云霄垭村；栗林河村；三堡垭村；黄家台村；古村村；黄马河村；羊角山村；董家河村	董家河村；殷家坪村；古村村；砦沟村；羊角山村；丁家河村；樟村坪居委会；秦家坪村；桃坪河村；云霄垭村；黄家台村；黄马河村；栗林河村；犁耳坪村；三堡垭村；犁耳坪分场；清凉寺分场；黄粮河分场；马槽驿分场；三岔垭分场
雾渡河镇	1 个社区居委会、8 个村：	1 个社区居委会、8 个村：
	三隅口村；清江坪村；西北口村；茅坪河社区；小庙村；交战垭村；观音堂村；龚家河村；马卧泥村	马卧泥村；龚家河村；清江坪村；观音堂村；小庙村；交战垭村；茅坪河居委会；三隅口村；西北口村
太平溪镇	1 个社区居委会、11 个村：	1 个社区居委会、11 个村、1 个场：
	长岭村；黄家冲村；古村坪村；落佛村村；伍相庙社区；富城坪村；龙潭坪村；太平溪村；美人沱村；韩家湾村；许家冲村；小溪口村	龙潭坪村；太平溪村；古村坪村；伍相庙社区居委会；美人沱村；长岭村；林家溪村；落佛村村；韩家湾村；许家冲村；小溪口村；黄家冲村；富城坪村；青峰林茶场
三斗坪镇	13 个村：	19 个村：

	秋千坪村;雾河村;中堡村;石牌村;黄牛岩村;南沱村;园艺村;柏果塄村;暮阳村;花鸡坡村;高家村;东岳庙村;黄陵庙村	雾河村;黄牛岩村;高家冲村;花鸡坡村;秋千坪村;石板村;中堡村;头顶石村;东岳庙村;新生村;棋盘山村;黄陵庙村;石牌村;柘木坪村;南沱村;园艺村;天桥村;暮阳村;柏果塄村
乐天溪镇	11个村: 瓦窑坪村;八户店村;乐天溪村;唐家坝村;沙坪村;朱家湾村;王家坪村;兆吉坪村;下岸溪村;莲沱村;陈家冲村	12个村: 石洞坪村;沙坪村;朱家湾村;乐天溪村;路溪坪村;王家坪村;莲沱村;唐家坝村;兆吉坪村;孙家河村;下岸溪村;八户店村
	1个居委会、9个村: 普溪河村;大中坝村;界岭村;分乡场社区;百里荒村;天马村;金竹村;南垭村;插旗村;棠垭村	16个村: 界岭村;天鹅池村;金竹村;南垭村;棠垭村;中洲山村;插旗村;天坑村;联合村;南岔湾村;普溪河村;大中坝村;高家堰村;分乡场村;高场村;百里荒村
龙泉镇	2个社区居委会、19个村、1个场: 白庙村;车站村;土门村;李家台村;梅花村;土门柑桔场;钟家畈村;水府庙村;石花山村;龙泉村;跑马岗村;龙镇社区;青龙村;万家畈村;香烟寺村;宋家嘴村;法官泉村;罗家畈村;雷家畈村;双泉村;柏家坪村;东锦苑社区	16个村: 柏家坪村;宋家嘴村;法官泉村;香烟寺村;雷家畈村;双泉村;罗家畈村;万家畈村;青龙村;龙镇村;钟家畈村;跑马岗村;龙泉村;水府庙村;李家台村;白庙村
	19个村、2个场: 长寿村;云台村;五龙村;东山村;黄金堂村;新场村;牧童村;梅店村;童畈村;梅林村;金银岗林场;田畈村;金和村;金银岗柑桔示范场;三合村;白河村;长湖村;龙潭村;东西泉村;凤凰观村;海云村	19个村、1个场: 凤凰观村;东西泉村;金和村;龙潭村;海云村;田畈村;柑桔示范场;白河村;三合村;梅林村;云台村;五龙村;东山村;黄金堂村;梅店村;童畈村;长寿村;新场村;长湖村;牧童村
黄花镇	1个社区居委会、11个村: 新坪村;牛坪村;张家口村;上洋村;香龙山村;军田坝村;黄花场社区;姜家畈村;小峰河村;杜家坪村;杨家河村;中岭村	14个村、1个场: 杨家河村;香龙山村;黄花场村;姜家畈村;新坪村;张家口村;上洋村;军田坝村;中岭村;杨家畈村;小峰河村;香龙山茶场;背马山村;牛坪村;杜家坪村

下堡坪乡	8个村:	8个村:
	九山村;下堡坪村;马宗岭村;磨坪村;十八湾村;赵勉河村;蛟龙寺村;秀水村	马宗岭村;下堡坪村;磨坪村;秀水村;赵勉河村;十八湾村;九山村;蛟龙寺村
邓村乡	1个社区居委会、13个村、1个场:	16个村、2个场:
	中包山村;谭家垭村;杨家湾村;大老岭林场;茶园观社区;邓村坪村;古城坪村;竹林湾村;高台头村;黄金河村;白水头村;江坪村;小渔村;红桂香村;袁家坪村	杨家湾村;常家垭村;大水田村;江坪村;白水头村;高台头村;竹林湾村;黄金河村;中包山村;袁家坪村;红桂香村;古城坪村;谭家垭村;邓村坪村;庙垭村;小渔村村: 高峰林场: 宜昌邓村茶场
东城城乡统筹发展试验区		2个社区委员会、9个村、2个场:
		陈端坪村;姜家湾村;蔡家河村;下坪村;鄢家河村;郭家湾村;南村坪村;新桥边村;梅子垭村;茶店子柑桔场;小溪塔柑桔场;东城居委会:黄金卡居委会
市林科所		1个场:
		金银岗林场
宜昌市高新区		4个村、1个场:
		车站村;土门村;石花山村;梅花村;土门柑桔场
大老岭林场		1个场:
		大老岭林场
合计	25个社区居委会、156个村民委员会、4个场	5个社区居民委员会、178个村民委员会、21个场

经过对比民政局和自然资源和规划局的行政村数据,发现变更调查的数据与实际情况有一定的差

异，为了方便最终成果的使用，建议本次夷陵区集体农用地级别与基准地价更新以民政局的行政村数据进行结果展示。

(四) 级别面积统计

表 5 夷陵区集体耕地各级别面积统计表

级别	面积 (公顷)	比例	乡镇	面积 (公顷)	行政村名称
1 级	6272.63	21.95%	小溪塔街道	825.12	龙泉山村、锦江社区、前坪村、望江社区、锦湖社区、新桥边村、梅子垭村、仓屋榜村、郭家湾村、文仙洞村、东城社区、绿洲社区、南津关村、丁家坝社区、陈埡坪村、岩花村、鄢家河村、南村坪村、蔡家河村、官庄村、姜家湾村、新合村、下坪村、姜家庙村
			龙泉镇	1790.5	白庙村、车站村、土门村、李家台村、梅花村、土门柑桔场、钟家畈村、水府庙村、石花山村、龙泉村、跑马岗村、龙镇社区、青龙村、万家畈村、香烟寺村、宋家嘴村、法官泉村、东锦苑社区
			鹤鹊岭镇	2625.25	田畈村、黄金堂村、东西泉村、梅林村、新场村、牧童村、长湖村、长寿村、海云村
			黄花镇	1031.76	军田坝村、黄花场社区、姜家畈村
2 级	9302.53	32.55%	邓村乡	48.71	邓村坪村、小渔村
			分乡镇	749.51	分乡场村、普溪河村
			黄花镇	312.04	新坪村、上洋村
			乐天溪镇	803.65	瓦窑坪村、八户店村、乐天溪村、沙坪村、朱家湾村、王家坪村、兆吉坪村、下岸溪村、莲沱村、陈家冲村
			龙泉镇	674.81	罗家畈村、雷家畈村、双泉村、柏家坪村
			三斗坪镇	494.92	秋千坪村、中堡村、南沱村、园艺村、柏果埡村、高家村、东岳庙村、黄陵庙村
			太平溪镇	126.44	落佛村村、伍相庙社区、富城坪村、龙潭坪村、太平溪村、许家冲村

级别	面积（公顷）	比例	乡镇	面积（公顷）	行政村名称
			雾渡河镇	1193.64	清江坪村、茅坪河社区、小庙村、龚家河村
			下堡坪乡	871.65	下堡坪村、十八湾村、蛟龙寺村
			小溪塔街道	498.19	廖家林村、柏木坪村
			鸦鹊岭镇	3360.52	云台村、五龙村、东山村、梅店村、童畈村、金银岗林场、金和村、金银岗柑桔示范场、三合村、白河村、龙潭村、凤凰观村
			樟村坪镇	168.45	丁家河村
3级	13008.08	45.50%	邓村乡	665	中包山村、谭家垭村、杨家湾村、古城坪村、竹林湾村、高台头村、黄金河村、白水头村、江坪村、红桂香村、袁家坪村
			分乡镇	3431.05	大中坝村、界岭村、百里荒村、天马村、金竹村、南垭村、插旗村、棠垭村
			黄花镇	1438.8	牛坪村、张家口村、香龙山村、小峰河村、杜家坪村、杨家河村、中岭村
			乐天溪镇	149.96	唐家坝村
			三斗坪镇	838.18	雾河村、石牌村、黄牛岩村、暮阳村、花鸡坡村
			太平溪镇	173.89	长岭村、黄家冲村、古村坪村、美人沱村、韩家湾村、小溪口村
			雾渡河镇	1819.6	三隅口村、西北口村、交战垭村、观音堂村、马卧泥村
			下堡坪乡	2144.2	九山村、马宗岭村、磨坪村、赵勉河村、秀水村
樟村坪镇	2347.4	秦家坪村、桃坪河村、犁耳坪村、樟村坪社区、殷家坪村、砦沟村、云霄垭村、栗林河村、三堡垭村、黄家台村、古村村、黄马河村、羊角山村、董家河村			
合计	28583.24	100%	/	28583.24	/

注：由于小数位四舍五入，部分分项指标数据之和存在不等于总计数的情况。

表 6 夷陵区集体耕地各乡镇级别面积占比统计表

乡镇	总面积	级别	面积（公顷）	占比
小溪塔街道	1323.31	1 级	825.12	62.35%
		2 级	498.19	37.65%
樟村坪镇	2515.85	2 级	168.45	6.70%
		3 级	2347.4	93.30%
下堡坪乡	3015.85	2 级	871.65	28.90%
		3 级	2144.2	71.10%
雾渡河镇	3013.24	2 级	1193.64	39.61%
		3 级	1819.6	60.39%
太平溪镇	300.33	2 级	126.44	42.10%
		3 级	173.89	57.90%
三斗坪镇	1333.1	2 级	494.92	37.13%
		3 级	838.18	62.87%
龙泉镇	2465.31	1 级	1790.5	72.63%
		2 级	674.81	27.37%
乐天溪镇	953.61	2 级	803.65	84.27%
		3 级	149.96	15.73%
黄花镇	2782.6	1 级	1031.76	37.08%
		2 级	312.04	11.21%
		3 级	1438.8	51.71%
分乡镇	4180.56	2 级	749.51	17.93%
		3 级	3431.05	82.07%
邓村乡	713.71	2 级	48.71	6.82%
		3 级	665	93.18%
鸦鹊岭镇	5985.77	1 级	2625.25	43.86%
		2 级	3360.52	56.14%
合计	28583.24	/	28583.24	/

六、与相关成果的衔接

本轮集体农用地的定级估价对象主要为耕地，其中园地、林地、草地随着园林草地定级估价工作的开展，已形成另外单独的体系，其他地类占比小且交易流转少，有效样点不足以支撑单独定级估价，通过相关技术方法编制与耕地价格的衔接系数。

关于耕地，现行主要有两大农地评价体系：一是以农业部 1996 年颁布的行业标准《全国耕地类型区、耕地地力等级划分》（以下简称《等级划分》）为标志的产量主导（耕地基础地力）体系，目前的成果是**耕地质量等级评价结果**；二是以国土资源部 2001 年颁布的行业标准《全国农用地分等定级规程》（以下简称《规程》）为标志的解析综合体系，目前的成果是**耕地资源质量分类成果**。

表 7 2023 年夷陵区耕地质量等级评价结果表（农业农村局成果）

单位：公顷

乡镇	1 级	2 级	3 级	4 级	5 级	6 级	7 级	8 级	9 级	总计	平均等级
邓村乡	/	/	/	239.3742	371.4186	100.2991	22.73257	6.72045	/	740.5449	4.9
占比	/	/	/	32.32%	50.15%	13.54%	3.07%	0.91%	/	100.00%	/
东城试验区	/	31.68619	143.9466	163.4649	89.10026	/	/	/	/	428.1979	3.72
占比	/	7.40%	33.62%	38.18%	20.81%	/	/	/	/	100.00%	/
分乡镇	/	/	398.4221	1110.881	1398.638	1216.148	/	/	/	4124.089	4.83
占比	/	/	9.66%	26.94%	33.91%	29.49%	/	/	/	100.00%	/
黄花乡	44.52199	167.8522	650.3009	610.3045	554.5406	308.4949	109.4444	301.237	/	2746.696	4.58
占比	1.62%	6.11%	23.68%	22.22%	20.19%	11.23%	3.98%	10.97%	/	100.00%	/
乐天溪镇	2.452083	13.5248	246.8221	239.9749	473.1984	77.15825	0.173593	/	/	1053.304	4.33
占比	0.23%	1.28%	23.43%	22.78%	44.93%	7.33%	0.02%	/	/	100.00%	/
龙泉镇	277.5163	463.2049	603.7849	276.3622	402.4818	138.7234	243.3074	/	/	2405.381	3.6
占比	11.54%	19.26%	25.10%	11.49%	16.73%	5.77%	10.12%	/	/	100.00%	/
三斗坪镇	/	43.4816	279.9929	582.1098	84.28891	97.84234	193.6861	80.16729	/	1361.569	4.6
占比	/	3.19%	20.56%	42.75%	6.19%	7.19%	14.23%	5.89%	/	100.00%	/
太平溪镇	/	42.72288	35.01273	121.766	98.55887	32.22132	3.301746	/	/	333.5835	4.16
占比	/	12.81%	10.50%	36.50%	29.55%	9.66%	0.99%	/	/	100.00%	/
雾渡河镇	138.1521	394.983	271.3997	498.2197	384.8847	1219.306	169.7187	/	/	3076.664	4.6
占比	4.49%	12.84%	8.82%	16.19%	12.51%	39.63%	5.52%	/	/	100.00%	/
下堡坪乡	/	/	573.2064	334.1398	216.3722	492.1248	1221.207	243.7047	/	3080.755	5.71
占比	/	/	18.61%	10.85%	7.02%	15.97%	39.64%	7.91%	/	100.00%	/
小溪塔街道	31.01563	46.31171	242.5048	275.0693	186.0491	71.08406	0.887419	/	/	852.922	3.89
占比	3.64%	5.43%	28.43%	32.25%	21.81%	8.33%	0.10%	/	/	100.00%	/

乡镇	1级	2级	3级	4级	5级	6级	7级	8级	9级	总计	平均等级
鹅鹤岭镇	185.2291	119.4421	823.0512	1596.186	1633.992	1006.481	150.8587	/	/	5515.24	4.45
占比	3.36%	2.17%	14.92%	28.94%	29.63%	18.25%	2.74%	/	/	100.00%	/
樟村坪镇	2.651958	4.623528	180.6701	371.3251	328.9519	510.5194	441.6377	462.7074	337.3455	2640.432	6.28
占比	0.10%	0.18%	6.84%	14.06%	12.46%	19.33%	16.73%	17.52%	12.78%	100.00%	/
总计	681.5392	1327.833	4449.114	6419.178	6222.475	5270.403	2556.956	1094.537	337.3455	28359.38	4.75

表 8 2023 年夷陵区耕地资源质量分类结果表（自然资源和规划局成果）

单位：公顷

乡镇	有效土层厚度				土壤 pH 值				土壤有机质含量			
	1级	2级	3级	总计	1级	2级	3级	总计	1级	2级	3级	总计
邓村乡	1.39	305.9	402.81	710.1	0	7.27	702.83	710.1	580.4	129.03	0.67	710.1
占比	0.20%	43.08%	56.73%	100.00%	0.00%	1.02%	98.98%	100.00%	81.73%	18.17%	0.09%	100.00%
分乡镇	0	0	4171.27	4171.27	2908.82	1261.67	0.78	4171.27	4149.46	21.27	0.55	4171.28
占比	0.00%	0.00%	100.00%	100.00%	69.73%	30.25%	0.02%	100.00%	99.48%	0.51%	0.01%	100.00%
黄花乡	0	12.07	2758.03	2770.1	155.79	2580.03	34.29	2770.11	2529.66	240.44	0	2770.1
占比	0.00%	0.44%	99.56%	100.00%	5.62%	93.14%	1.24%	100.00%	91.32%	8.68%	0.00%	100.00%
乐天溪镇	0	661.8	287.13	948.93	601.55	340.4	6.98	948.93	538.22	410.16	0.55	948.93
占比	0.00%	69.74%	30.26%	100.00%	63.39%	35.87%	0.74%	100.00%	56.72%	43.22%	0.06%	100.00%
龙泉镇	1.59	841.42	1621.27	2464.28	2081.33	379.58	3.37	2464.28	16.89	2442.44	4.95	2464.28
占比	0.06%	34.14%	65.79%	100.00%	84.46%	15.40%	0.14%	100.00%	0.69%	99.11%	0.20%	100.00%
三斗坪镇	0	345.27	987.83	1333.1	1287.29	45.67	0.13	1333.09	1101.7	231.33	0.07	1333.1
占比	0.00%	25.90%	74.10%	100.00%	96.56%	3.43%	0.01%	100.00%	82.64%	17.35%	0.01%	100.00%
太平溪镇	0	261.05	45.02	306.07	5.33	166.15	134.59	306.07	209.34	96.73	0	306.07
占比	0.00%	85.29%	14.71%	100.00%	1.74%	54.28%	43.97%	100.00%	68.40%	31.60%	0.00%	100.00%

乡镇	有效土层厚度				土壤 pH 值				土壤有机质含量			
	1 级	2 级	3 级	总计	1 级	2 级	3 级	总计	1 级	2 级	3 级	总计
雾渡河镇	0	3.11	3008.3	3011.41	29.61	2658.51	323.29	3011.41	3011.37	0.04	0	3011.41
占比	0.00%	0.10%	99.90%	100.00%	0.98%	88.28%	10.74%	100.00%	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%
下堡坪乡	0	0.79	3034.08	3034.87	0.67	537.12	2497.08	3034.87	3034.62	0.24	0	3034.86
占比	0.00%	0.03%	99.97%	100.00%	0.02%	17.70%	82.28%	100.00%	99.99%	0.01%	0.00%	100.00%
小溪塔街道	0	724.43	603.71	1328.14	1029.74	298.26	0.13	1328.13	486.9	841.15	0.09	1328.14
占比	0.00%	54.54%	45.46%	100.00%	77.53%	22.46%	0.01%	100.00%	36.66%	63.33%	0.01%	100.00%
鸦鹊岭镇	0	112.97	5870.67	5983.64	508.45	4663.3	811.89	5983.64	3856.87	2126.69	0.08	5983.64
占比	0.00%	1.89%	98.11%	100.00%	8.50%	77.93%	13.57%	100.00%	64.46%	35.54%	0.00%	100.00%
樟村坪镇	0	0.2	2521.11	2521.31	1909.62	583.98	27.71	2521.31	2520.94	0.37	0	2521.31
占比	0.00%	0.01%	99.99%	100.00%	75.74%	23.16%	1.10%	100.00%	99.99%	0.01%	0.00%	100.00%
总计	2.98	3269.01	25311.23	28583.22	10518.2	13521.94	4543.06	28583.22	22036.37	6539.89	6.96	28583.22
占比	0.01%	11.44%	88.55%	100.00%	36.80%	47.31%	15.89%	100.00%	77.10%	22.88%	0.02%	100.00%

在本次定级过程中有效土层厚度、土壤 pH 值、土壤有机质含量使用了耕地资源质量分类结果数据，灌溉保证率、表层土壤质地使用了耕地质量等级评价结果数据。通过耕地资源质量分类和耕地质量等级评价结果可以看出，在本次定级结果中级别高的乡镇的自然因素的级别也相应的高，耕地质量等级的高级别占比也更大。但是自然因素也只是定级中的一个部分，不同的自然因素因子所占的权重也不相同，所以也会出现部分高级别乡镇的因素因子低级别占比较高的情况。

在对比农业农村局和自然资源局两个单位的数据时：土壤有机质含量中 1 级占比最高，3 级占比仅为 0.02%；在耕地质量等级评价中，1 - 7 级地均以 1 级有机质占比最大，而 8 - 9 级地则以 2 级占比更高。土壤 pH 值方面，1 - 8 级地中 2 级面积占比最大，9 级地中 3 级占比最大。有效土层厚度数据中，1 级面积占比极低，3 级面积占比达到 88.55%，因此在耕地质量等级评价的 1 - 9 级地中，有效土层厚度均以 3 级面积占比最大。耕地质量等级与土壤各项指标之间存在明显的对应关系，且等级越高的耕地（即 1 - 7 级地），其土壤关键属性（如有机质和 pH）的整体水平也更为优越；而等级较低的耕地（8 - 9 级地），则往往在某些指标上出现明显短板。

七、本轮集体农用地估价

(一) 基本内涵

表 9 夷陵区集体农用地基准地价内涵表

内涵	内容	
土地权利状况	集体农用地使用权	
土地权利年期	30 年	
基础设施状况和农用地开发程度	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。	
耕作制度	标准耕作制度	中稻-油菜
	指定作物	水稻、油菜
	复种类型	一年两熟
基准日	2024 年 12 月 31 日	

(二) 基准地价结果表

表 10 夷陵区集体农用地基准地价结果表

级别	集体耕地	
	元/平方米	万元/亩
1 级	27.55	1.84
2 级	21.79	1.45
3 级	17.72	1.18

(三) 基准地价结果分析

1. 级差收益分析

各级基准地价的价格水平反映了土地级别与地价的相关关系，应该客观反映土地高级别到低级别的地价级别落差。集体耕地基准地价级差较为合理，基本满足高级别级差高于低级别级差的分布关系，符合基准地价分布规律。

表 11 夷陵区集体农用地基准地价差值

单位：元/平方米

类型	1 级与 2 级差	2 级与 3 级差
集体耕地（本轮）	5.76	4.07

集体耕地（上轮）	5.69	4.12
----------	------	------

分析集体耕地级别差值可知，高级别之间的差值大于低级别之间的差值，且差值随着级别降低而逐渐减小。

2. 集体农用地基准地价与征地区片综合地价的区别

（1）地价内涵中土地用途不同

集体农用地基准地价内涵是在不改变农用地用途的前提条件下的农用地承包经营权价值，是承包经营权不发生变化下的地价水平。以耕地为例，不改变农用地用途就是指耕地在转让后，还是以耕地种植为条件，一旦耕地种植制度改变为其他经济作物种植制度，则属于农用地用途改变。

征地区片综合地价是对被征地农民集体和农户的一次性综合补偿，是针对有可能被征收土地确定的补偿标准，是征收后土地所有权从集体变为国有的土地补偿标准。

综上，本轮集体农用地基准地价与征地区片综合地价的内涵是不一样的。

（2）地价内涵土地价值年限不同

本次集体农用地基准地价内涵是设定在耕地 30 年使用年限条件下的土地承包经营权地价，而征地补偿则是直接把集体土地征收为国有建设用地，征地补偿标准对应的土地年限是无限年限下的土地补偿标准。所以两者在地价年限上也是不同的。

（3）地价展现方式的区别

集体农用地基准地价主要受到土地的土壤自然质量、位

置的优劣及地区经济水平综合的影响，同一区域内不同的农用地，农用地基准地价受综合因素的影响可能存在一定差异。而征地补偿标准则更多考虑地区整体经济水平和区位的影响，一般经济发达地区或区位较好地区级别较高。二者地价形成机制也是不一样的。

(4) 使用范围不同

集体农用地基准地价为流转提供参考，征地补偿标准用于农用地征收，因此二者成果在使用范围上也不同。

3. 与上轮集体农用地基准地价比较

表 12 夷陵区本轮集体农用地基准地价与上轮对比

单位：元/平方米

类别	1 级	2 级	3 级	平均涨幅
上轮（2019 年）	26.15	20.46	16.34	/
本轮（2024 年）	27.55	21.79	17.72	
差值	+1.40	+1.33	+1.38	
涨幅	+5.35%	+6.48%	+8.44%	+6.76%

为做好本轮集体农用地基准地价更新和上轮成果的衔接，本轮更新成果在级别划分上也划分为三个级别。总体来看，本轮集体农用地基准地价略高于上轮，平均涨幅为 6.76%，涨幅较合理。

4. 与周边县市对比

表 13 夷陵区本轮集体农用地基准地价与周边县市区对比

单位：元/平方米

地区	类别	1 级	2 级	3 级	4 级	平均涨幅
夷陵区	上轮	26.15	20.46	16.34	/	/
	本轮	27.55	21.79	17.72	/	
	差值	+1.4	+1.33	+1.38	/	

地区	类别	1 级	2 级	3 级	4 级	平均涨幅
	涨幅	+5.35%	+6.48%	+8.44%	/	+6.76%
宜昌市 城区	上轮	28.1	24.48	21.79	/	/
	本轮	28.43	25.19	22.65	/	
	差值	+0.33	+0.71	+0.86	/	
	涨幅	+1.17%	+2.90%	+3.95%	/	+2.67%
枝江市	上轮	28.02	23.07	18.49	/	/
	本轮	28.49	23.43	18.67	/	
	差值	+0.47	+0.36	+0.18	/	
	涨幅	+1.68%	+1.56%	+0.97%	/	+1.40%
当阳市	上轮	29.55	25.5	22.95	/	/
	本轮	31.14	26.23	24.08	/	
	差值	+1.59	+0.73	+1.13	/	
	涨幅	+5.38%	+2.86%	+4.92%	/	+4.39%
秭归县	上轮	25.29	20.69	17.56	15.1	/
	本轮	25.8	21.15	18.15	15.75	
	差值	+0.51	+0.46	+0.59	+0.65	
	涨幅	+2.02%	+2.22%	+3.36%	+4.30%	+2.98%

由表 13 可以看出，夷陵区集体农用地基准地价低于宜昌市城区、枝江市和当阳市，高于秭归县集体农用地基准地价，较为合理。

注：基准地价的制定并非越高或者越低越好，关键在于适度。偏高的基准地价可以使得农民在土地流转过程中获得更高的收益，但同时高的价格也会增加租地方成本，降低租地的积极性，从而使得土地荒废，不能得到有效利用。偏低的价格可能导致土地的流转更容易，刺激农业企业和大户的规模化经营，但这样使得农民的利益严重受损，损害社会公平和农业的可持续发展。因此，制定合理基准地价是建立规范、有序的土地市场，指导土地流转，显化土地价值的重要支撑。