巫山县人民政府
关于公布巫山县园地林地草地土地级别和基准地价的通知

巫山府发〔2024〕11号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，有关单位：

为深化自然资源市场化配置和自然资源资产产权制度改革，建立园地、林地、草地政府公示价格体系，实现自然资源数量、质量与生态管护并重，根据《中华人民共和国土地管理法》及《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）要求，县规划自然资源局组织开展了全县园地、林地、草地定级与基准地价评估工作，成果于2024年4月29日通过市规划自然资源局评审验收，并经县第十八届人民政府第61次常务会议审议通过，现予以公布，请遵照执行。

一、基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，是制定土地税费、核算土地资产收益和自然资源资产价值的主要依据，

县政府有关部门和有关单位要做好相关政策实施的衔接工作。县规划自然资源局要聚焦社会发展情况及市场需要，对园地林地草地土地级别和基准地价适时调整更新。

二、本通知自发文公布之日起施行。

附件：1. 巫山县园地基准地价表

2. 巫山县园地基准地价说明

3-1. 巫山县果园基准地价图

3-2. 巫山县茶园基准地价图

3-3. 巫山县其他园地基准地价图

4. 巫山县林地基准地价表

5. 巫山县林地基准地价说明

6. 巫山县林地基准地价图

7. 巫山县草地基准地价表

8. 巫山县草地基准地价说明

9. 巫山县草地基准地价图

巫山县人民政府

2024 年 8 月 1 日

（此件公开发布）

附件 1

巫山县园地基准地价表

土地用途 土地级别	果园		茶园		其他园地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1	25.20	1.68	24.45	1.63	21.30	1.42
2	19.05	1.27	18.15	1.21	14.55	0.97
3	14.25	0.95	12.75	0.85	11.25	0.75
4	10.80	0.72	10.05	0.67	9.00	0.60

备注：

1. 本基准地价是不同级别、不同类型和设定状况下，特定设定年限的区域平均价格。
2. 基准地价期日：2023 年 1 月 1 日。
3. 基准地价对应的使用年限：30 年。
4. 基准地价对应的状况：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，宗地内有基本的排水和灌溉设施。
5. 土地权利状况：承包经营权，无他项权利限制。
6. 其他事项：不包含地上附着物和定着物的价值。

附件 2

巫山县园地基准地价说明

一、基准地价

（一）适用范围

本基准地价适用于重庆市巫山县行政辖区内的园地。

（二）价格内涵

本基准地价是不同级别、不同用途、设定状况下，特定设定年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为地面地价。

1. 用地类型

本基准地价用地类型为果园、茶园和其他园地。

果园：指种植果树的园地；

茶园：指种植茶树的园地；

其他园地：指种植桑树、可可、咖啡、花椒、胡椒、药材等其他多年生作物的园地，包括用于育苗的土地。

2. 土地权利

权利类型为承包经营权。

3. 土地权利年限

园地承包经营权年期 30 年。

4. 状况

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，宗地内有基本的排水和灌溉设施。

5. 基准地价期日

2023 年 1 月 1 日。

6. 其他事项

不包含地上附着物和定着物的价值。

二、地价修正体系

（一）计算公式

运用基准地价系数修正法进行宗地价格评估时应适用对应用地类型级别的基准地价，并根据宗地实际情况进行期日、年期、因素和基础设施状况等修正。

待估宗地土地单价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×（1+因素修正系数）×（1+基础设施状况修正系数）

（二）期日修正

本基准地价期日为 2023 年 1 月 1 日，当待估宗地估价期日非 2023 年 1 月 1 日时，应按以下公式进行期日修正。

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日的地价指数

在已建立地价指数体系的地区，可利用地价指数进行修正；未建立地价指数体系的地区，可采用“农产品生产价格指数”进行期日修正。

（三）年期修正

本基准地价是承包经营权30年的园地土地使用权价格，当待估宗地剩余使用年限与基准地价年限不一致时，应按以下公式进行年期修正。

$$\text{年期修正系数} = \frac{1-1/(1+r)^n}{1-1/(1+r)^m}$$

r为土地还原率（2.75%）；n为宗地剩余使用年限；m为基准地价规定的土地使用年限。

表1　园地土地使用年期修正系数表

剩余使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0481	0.0948	0.1404	0.1847	0.2278	0.2698	0.3106	0.3503	0.389	0.4267
剩余使用年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4633	0.499	0.5337	0.5675	0.6004	0.6323	0.6635	0.6938	0.7233	0.752
剩余使用年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7799	0.8071	0.8336	0.8593	0.8844	0.9088	0.9325	0.9556	0.9781	1

（四）因素修正

应根据待估宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，按《园地基准地价修正因素指标说明表》和《基准地价修正系数表》对应的修正系数和以下公式进行修正。

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum_{i=1}^{n} K_i$$

其中：K_i为第 i 种因素的修正系数。

表 2　果园及其他园地基准地价修正因素指标说明表

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度（cm）	≥80	—	[50,80）	—	＜50
	土壤 pH 值	6.0~6.5	5.5~6.0	5.0~5.5	6.5~7.5	<5.0,>7.5
	土壤有机质含量（g/kg）	≥40	—	[20,40）	—	<20
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	坡度（°）	（6,15]	（15,25]	—	≤6	＞25
	坡向	阳坡	半阳坡	—	半阴坡	阴坡
社会经济因素	中心城市影响度	距城镇中心≤5km	距城镇中心5~10km	距城镇中心10~15km	距城镇中心15~20km	距城镇中心＞20km
	对外交通便利度	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施≤3km	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施3~5km	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施5~8km	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施8~10km	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施＞10km
	道路通达度	临交通型主干道	临交通型次干道	临混合型道路	临支路	不临路
	农贸市场影响度	距农贸市场≤3km	距农贸市场3~5km	距农贸市场5~8km	距农贸市场8~10km	距农贸市场＞10km
	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
	连片程度（亩）	≥200	[150,200）	[100,150）	[50,100）	<50
	产品认证	有		—	无	
	劳作距离（m）	≤100	（100,300]	（300,500]	（500,800]	＞800
	田间路网	＞2%	—	（1%,2%]	—	≤1%
	田块平整度（m）	≤5	（5,10]	（10,15]	（15,20]	>20
	田块大小（亩）	＞80	（60,80]	（40,60]	（20,40]	≤20
特定因素	地质灾害	无		低易发区	中易发区	高易发区

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
	环境污染	无污染	微量污染	轻度污染	中度污染	严重污染

备注：田间路网为行政村内农村道路面积与行政村面积的比值。

表3　茶园基准地价修正因素指标说明表

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度（cm）	≥70	—	[40,70）	—	＜40
	土壤 pH 值	4.5~5.5	4.0~4.5	5.5~6.0	6.0~6.5	＜4.0 或≥6.5
	土壤有机质含量（g/kg）	≥40	—	[20,40）	—	<20
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	坡度（°）	6°～15°	15°～25°	—	＞25°	≤6°
	坡向	半阳坡	阳坡	—	半阴坡	阴坡
	海拔（m）	[400,500）	[300,400）	[500,700）	[700,1200）	＜300 或≥1200
社会经济因素	中心城市影响度	距城镇中心≤5km	距城镇中心5~10km	距城镇中心10~15km	距城镇中心15~20km	距城镇中心＞20km
	对外交通便利度	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施≤3km	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施3~5km	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施5~8km	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施8~10km	有大型车站、高速路口、高铁站等，距离上述交通设施＞10km
	道路通达度	临交通型主干道	临交通型次干道	临混合型道路	临支路	不临路
	农贸市场影响度	距农贸市场≤3km	距农贸市场3~5km	距农贸市场5~8km	距农贸市场8~10km	距农贸市场＞10km
	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
	连片程度（亩）	≥200	[150,200）	[100,150）	[50,100）	<50
	产品认证	有		—	无	
	劳作距离（m）	≤100	（100,300]	（300,500]	（500,800]	＞800
	田间路网	＞2%	—	（1%,2%]	—	≤1%
	田块平整度（m）	＜5	[5,10）	[10,15）	[15,20）	>20

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
	田块大小（亩）	>80	（60,80]	（40,60]	（20,40]	≤20
特定因素	地质灾害	无		低易发区	中易发区	高易发区
	环境污染	无污染	微量污染	轻度污染	中度污染	严重污染

备注：田间路网为行政村内农村道路面积与行政村面积的比值。

表 4　果园基准地价修正系数表

单位：%

修正因素	修正因子	Ⅰ级					Ⅱ级					Ⅲ级					Ⅳ级				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度	0.9	—	0	—	-1.44	1.53	—	0	—	-1.53	1.71	—	0	—	-0.99	1.62	—	0	—	-1.71
	土壤 pH 值	0.7	0.35	0	-0.56	-1.12	1.19	0.6	0	-0.6	-1.19	1.33	0.67	0	-0.39	-0.77	1.26	0.63	0	-0.67	-1.33
	土壤有机质含量	0.7	—	0	—	-1.12	1.19	—	0	—	-1.19	1.33	—	0	—	-0.77	1.26	—	0	—	-1.33
	土壤质地	0.9	0.45	0	-0.72	-1.44	1.53	0.77	0	-0.77	-1.53	1.71	0.86	0	-0.5	-0.99	1.62	0.81	0	-0.86	-1.71
	坡度	0.5	0.25	—	-0.4	-0.8	0.85	0.43	—	-0.43	-0.85	0.95	0.48	—	-0.28	-0.55	0.9	0.45	—	-0.48	-0.95
	坡向	0.5	0.25	—	-0.4	-0.8	0.85	0.43	—	-0.43	-0.85	0.95	0.48	—	-0.28	-0.55	0.9	0.45	—	-0.48	-0.95
社会经济因素	中心城市影响度	0.7	0.35	0	-0.56	-1.12	1.19	0.6	0	-0.6	-1.19	1.33	0.67	0	-0.39	-0.77	1.26	0.63	0	-0.67	-1.33
	对外交通便利度	0.5	0.25	0	-0.4	-0.8	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85	0.95	0.48	0	-0.28	-0.55	0.9	0.45	0	-0.48	-0.95
	道路通达度	0.6	0.3	0	-0.48	-0.96	1.02	0.51	0	-0.51	-1.02	1.14	0.57	0	-0.33	-0.66	1.08	0.54	0	-0.57	-1.14
	农贸市场影响度	0.6	0.3	0	-0.48	-0.96	1.02	0.51	0	-0.51	-1.02	1.14	0.57	0	-0.33	-0.66	1.08	0.54	0	-0.57	-1.14
	水源保证率	0.3	0.15	0	-0.24	-0.48	0.51	0.26	0	-0.26	-0.51	0.57	0.29	0	-0.17	-0.33	0.54	0.27	0	-0.29	-0.57
	连片程度	0.5	0.25	0	-0.4	-0.8	0.85	0.43	0	-0.43	-0.85	0.95	0.48	0	-0.28	-0.55	0.9	0.45	0	-0.48	-0.95
	产品认证	0.4		—	-0.64		0.68		—	-0.68		0.76		—	-0.44		0.72		—	-0.76	
	劳作距离	0.4	0.2	0	-0.32	-0.64	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68	0.76	0.38	0	-0.22	-0.44	0.72	0.36	0	-0.38	-0.76
	田间路网	0.4	—	0	—	-0.64	0.68	—	0	—	-0.68	0.76	—	0	—	-0.44	0.72	—	0	—	-0.76
	田块平整度	0.4	0.2	0	-0.32	-0.64	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68	0.76	0.38	0	-0.22	-0.44	0.72	0.36	0	-0.38	-0.76
	田块大小	0.4	0.2	0	-0.32	-0.64	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68	0.76	0.38	0	-0.22	-0.44	0.72	0.36	0	-0.38	-0.76

特定因素	地质灾害	0.3		0	-0.24	-0.48	0.51		0	-0.26	-0.51	0.57		0	-0.17	-0.33	0.54		0	-0.29	-0.57
	环境污染	0.3	0.15	0	-0.24	-0.48	0.51	0.26	0	-0.26	-0.51	0.57	0.29	0	-0.17	-0.33	0.54	0.27	0	-0.29	-0.57
合计		10	4.35	0	-6.72	-16	17	7.44	0	-7.19	-17	19	8.31	0	-4.67	-11	18	7.83	0	-8.03	-19

表 5　茶园基准地价修正系数表

单位：%

修正因素	修正因子	Ⅰ级					Ⅱ级					Ⅲ级					Ⅳ级				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度	0.84	—	0	—	-0.84	1.19	—	0	—	-0.91	1.26	—	0	—	-0.56	1.12	—	0	—	-0.63
	土壤 pH 值	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72	1.02	0.51	0	-0.39	-0.78	1.08	0.54	0	-0.24	-0.48	0.96	0.48	0	-0.27	-0.54
	土壤有机质含量	0.84	—	0	—	-0.84	1.19	—	0	—	-0.91	1.26	—	0	—	-0.56	1.12	—	0	—	-0.63
	土壤质地	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96	1.36	0.68	0	-0.52	-1.04	1.44	0.72	0	-0.32	-0.64	1.28	0.64	0	-0.36	-0.72
	坡度	0.6	0.3	—	-0.3	-0.6	0.85	0.43	—	-0.33	-0.65	0.9	0.45	—	-0.2	-0.4	0.8	0.4	—	-0.23	-0.45
	坡向	0.6	0.3	—	-0.3	-0.6	0.85	0.43	—	-0.33	-0.65	0.9	0.45	—	-0.2	-0.4	0.8	0.4	—	-0.23	-0.45
	海拔	0.72	0.36	—	-0.36	-0.72	1.02	0.51	—	-0.39	-0.78	1.08	0.54	—	-0.24	-0.48	0.96	0.48	—	-0.27	-0.54
社会经济因素	中心城市影响度	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72	1.02	0.51	0	-0.39	-0.78	1.08	0.54	0	-0.24	-0.48	0.96	0.48	0	-0.27	-0.54
	对外交通便利度	0.72	0.36	0	-0.36	-0.72	1.02	0.51	0	-0.39	-0.78	1.08	0.54	0	-0.24	-0.48	0.96	0.48	0	-0.27	-0.54
	道路通达度	0.96	0.48	0	-0.48	-0.96	1.36	0.68	0	-0.52	-1.04	1.44	0.72	0	-0.32	-0.64	1.28	0.64	0	-0.36	-0.72
	农贸市场影响度	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6	0.85	0.43	0	-0.33	-0.65	0.9	0.45	0	-0.2	-0.4	0.8	0.4	0	-0.23	-0.45

	水源保证率	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48	0.68	0.34	0	-0.26	-0.52	0.72	0.36	0	-0.16	-0.32	0.64	0.32	0	-0.18	-0.36
	连片程度	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48	0.68	0.34	0	-0.26	-0.52	0.72	0.36	0	-0.16	-0.32	0.64	0.32	0	-0.18	-0.36
	产品认证	0.48		—	-0.48		0.68		—	-0.52		0.72		—	-0.32		0.64		—	-0.36	
	劳作距离	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6	0.85	0.43	0	-0.33	-0.65	0.9	0.45	0	-0.2	-0.4	0.8	0.4	0	-0.23	-0.45
	田间路网	0.36	—	0	—	-0.36	0.51	—	0	—	-0.39	0.54	—	0	—	-0.24	0.48	—	0	—	-0.27
	田块平整度	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36	0.51	0.26	0	-0.2	-0.39	0.54	0.27	0	-0.12	-0.24	0.48	0.24	0	-0.14	-0.27
	田块大小	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36	0.51	0.26	0	-0.2	-0.39	0.54	0.27	0	-0.12	-0.24	0.48	0.24	0	-0.14	-0.27
特定因素	地质灾害	0.36		0	-0.18	-0.36	0.51		0	-0.2	-0.39	0.54		0	-0.12	-0.24	0.48		0	-0.14	-0.27
	环境污染	0.24	0.12	0	-0.12	-0.24	0.34	0.17	0	-0.13	-0.26	0.36	0.18	0	-0.08	-0.16	0.32	0.16	0	-0.09	-0.18
合计		12	5.4	0	-5.22	-12	17	7.68	0	-5.69	-13	18	8.1	0	-3.48	-8	16	7.2	0	-3.95	-9

表 6　其他园地基准地价修正系数表

单位：%

修正因素	修正因子	Ⅰ级					Ⅱ级					Ⅲ级					Ⅳ级				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度	0.72	—	0	—	-1.35	0.9	—	0	—	-1.17	0.99	—	0	—	-1.53	0.9	—	0	—	-1.35
	土壤 pH 值	0.56	0.28	0	-0.53	-1.05	0.7	0.35	0	-0.46	-0.91	0.77	0.39	0	-0.6	-1.19	0.7	0.35	0	-0.53	-1.05
	土壤有机质含量	0.56	—	0	—	-1.05	0.7	—	0	—	-0.91	0.77	—	0	—	-1.19	0.7	—	0	—	-1.05
	土壤质地	0.72	0.36	0	-0.68	-1.35	0.9	0.45	0	-0.59	-1.17	0.99	0.5	0	-0.77	-1.53	0.9	0.45	0	-0.68	-1.35

	坡度	0.4	0.2	—	-0.38	-0.75	0.5	0.25	—	-0.33	-0.65	0.55	0.28	—	-0.43	-0.85	0.5	0.25	—	-0.38	-0.75
	坡向	0.4	0.2	—	-0.38	-0.75	0.5	0.25	—	-0.33	-0.65	0.55	0.28	—	-0.43	-0.85	0.5	0.25	—	-0.38	-0.75
社会经济因素	中心城市影响度	0.56	0.28	0	-0.53	-1.05	0.7	0.35	0	-0.46	-0.91	0.77	0.39	0	-0.6	-1.19	0.7	0.35	0	-0.53	-1.05
	对外交通便利度	0.4	0.2	0	-0.38	-0.75	0.5	0.25	0	-0.33	-0.65	0.55	0.28	0	-0.43	-0.85	0.5	0.25	0	-0.38	-0.75
	道路通达度	0.48	0.24	0	-0.45	-0.9	0.6	0.3	0	-0.39	-0.78	0.66	0.33	0	-0.51	-1.02	0.6	0.3	0	-0.45	-0.9
	农贸市场影响度	0.48	0.24	0	-0.45	-0.9	0.6	0.3	0	-0.39	-0.78	0.66	0.33	0	-0.51	-1.02	0.6	0.3	0	-0.45	-0.9
	水源保证率	0.24	0.12	0	-0.23	-0.45	0.3	0.15	0	-0.2	-0.39	0.33	0.17	0	-0.26	-0.51	0.3	0.15	0	-0.23	-0.45
	连片程度	0.4	0.2	0	-0.38	-0.75	0.5	0.25	0	-0.33	-0.65	0.55	0.28	0	-0.43	-0.85	0.5	0.25	0	-0.38	-0.75
	产品认证	0.32		—	-0.6		0.4		—	-0.52		0.44		—	-0.68		0.4		—	-0.6	
	劳作距离	0.32	0.16	0	-0.3	-0.6	0.4	0.2	0	-0.26	-0.52	0.44	0.22	0	-0.34	-0.68	0.4	0.2	0	-0.3	-0.6
	田间路网	0.32	—	0	—	-0.6	0.4	—	0	—	-0.52	0.44	—	0	—	-0.68	0.4	—	0	—	-0.6
	田块平整度	0.32	0.16	0	-0.3	-0.6	0.4	0.2	0	-0.26	-0.52	0.44	0.22	0	-0.34	-0.68	0.4	0.2	0	-0.3	-0.6
	田块大小	0.32	0.16	0	-0.3	-0.6	0.4	0.2	0	-0.26	-0.52	0.44	0.22	0	-0.34	-0.68	0.4	0.2	0	-0.3	-0.6
特定因素	地质灾害	0.24		0	-0.23	-0.45	0.3		0	-0.2	-0.39	0.33		0	-0.26	-0.51	0.3		0	-0.23	-0.45
	环境污染	0.24	0.12	0	-0.23	-0.45	0.3	0.15	0	-0.2	-0.39	0.33	0.17	0	-0.26	-0.51	0.3	0.15	0	-0.23	-0.45
合计		8	3.48	0	-6.35	-15	10	4.35	0	-5.51	-13	11	4.83	0	-7.19	-17	10	4.35	0	-6.35	-15

（五）基础设施状况修正

当待估宗地的基础设施状况与基准地价设定的基础设施状况不一致时，应按表 7 进行基础设施状况修正。

表 7　园地基础设施状况修正系数表

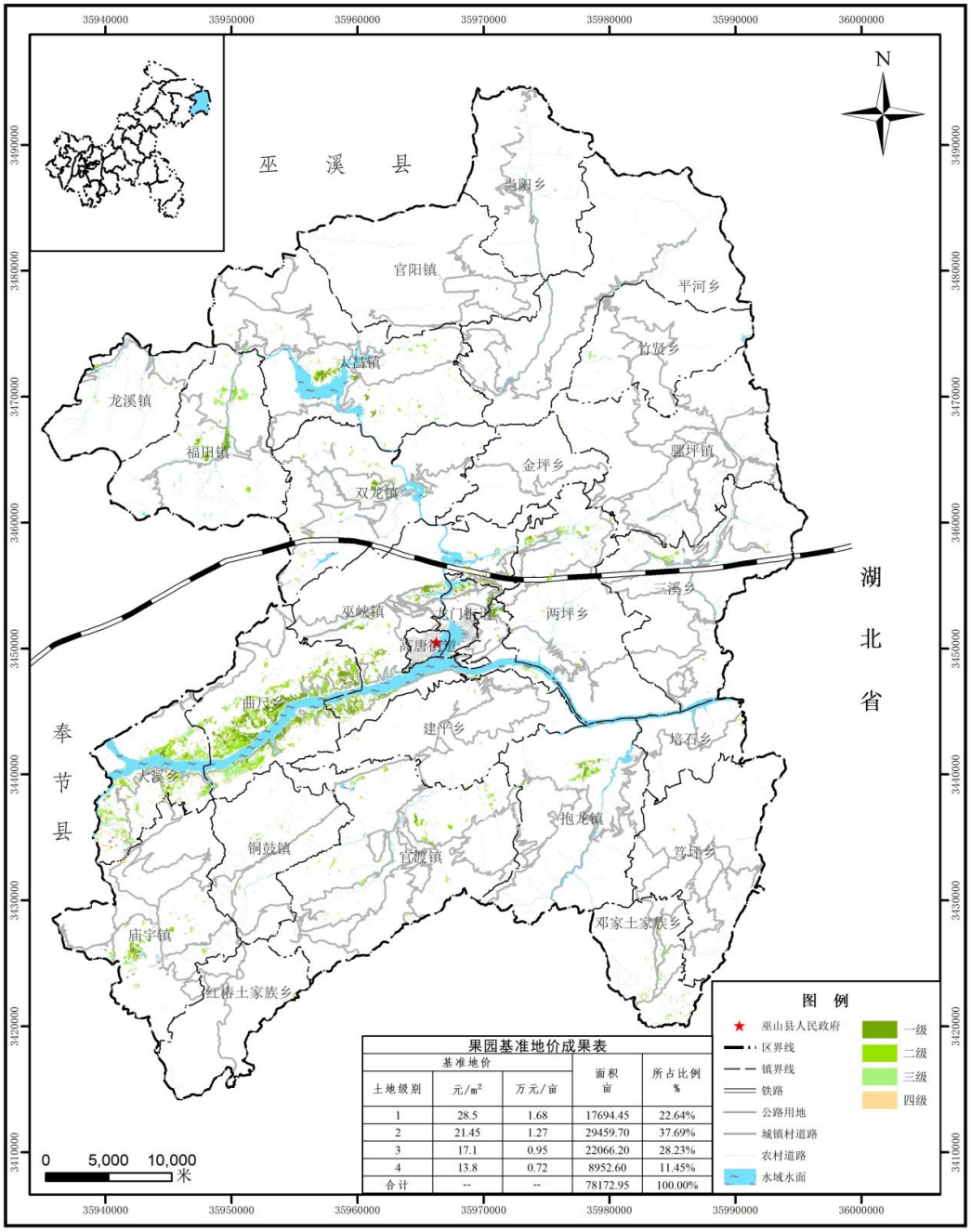
开发程度	未通路	未通水
修正系数	-10%~-15%	-5%~-10%

（六）其他情形修正

当存在特殊的权利状况或特殊情形影响宗地使用权价值时，应在基准地价修正中予以明确。如特殊作物影响土壤肥力程度、造成土壤污染等情况，扣减或加入对应价格。具体可参照《园地估价规程》的要求，合理选用方法测算确定修正值或修正系数。

附件 3-1

巫山县果园基准地价图



果园基准地价成果表

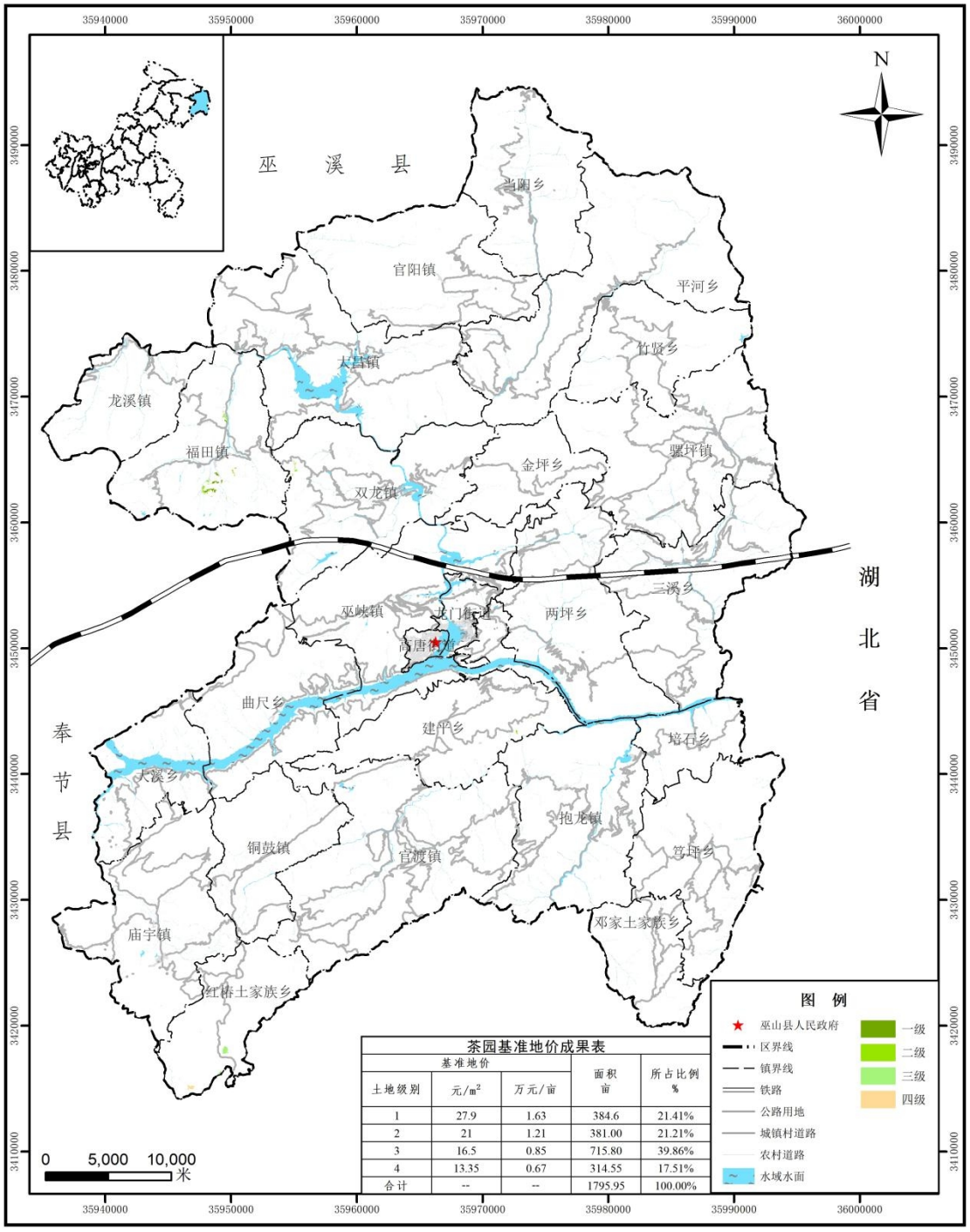
基准地价			面积	所占比例
土地级别	元/m²	万元/亩	亩	%
1	28.5	1.68	17694.45	22.64%
2	21.45	1.27	29459.70	37.69%
3	17.1	0.95	22066.20	28.23%
4	13.8	0.72	8952.60	11.45%
合计	--	--	78172.95	100.00%

责任单位：巫山县规划和自然资源局
编制单位：重庆品瑞资产评估土地房地产估价有限公司

2000国家大地坐标系
二〇二三年十二月

附件 3-2

巫山县茶园基准地价图



茶园基准地价成果表

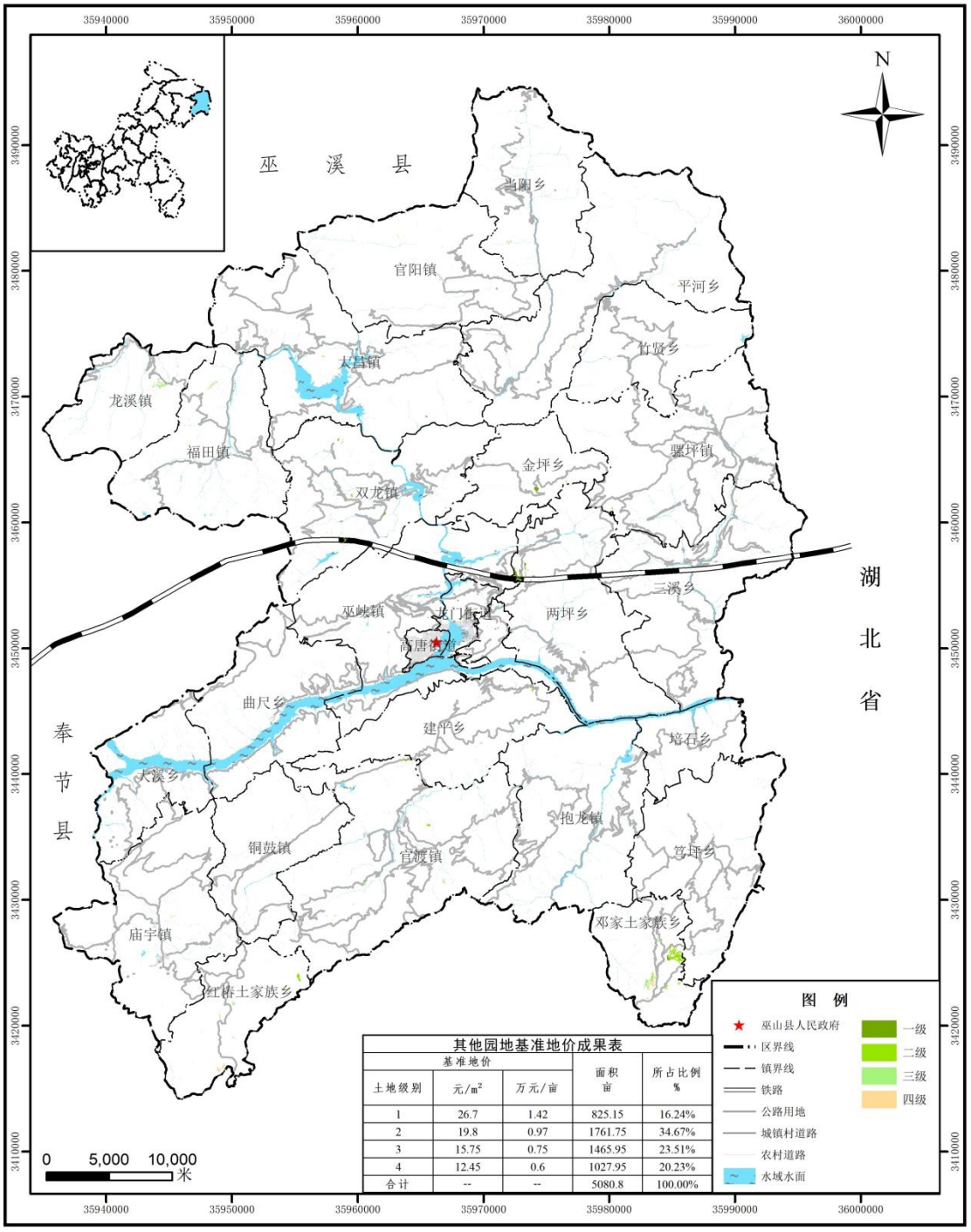
土地级别	基准地价 元/m²	基准地价 万元/亩	面积 亩	所占比例 %
1	27.9	1.63	384.6	21.41%
2	21	1.21	381.00	21.21%
3	16.5	0.85	715.80	39.86%
4	13.35	0.67	314.55	17.51%
合计	--	--	1795.95	100.00%

责任单位：巫山县规划和自然资源局
编制单位：重庆品瑞资产评估土地房地产估价有限公司

2000国家大地坐标系
二〇二三年十二月

附件 3-3

巫山县其他园地基准地价图



其他园地基准地价成果表

土地级别	基准地价 元/m²	基准地价 万元/亩	面积 亩	所占比例 %
1	26.7	1.42	825.15	16.24%
2	19.8	0.97	1761.75	34.67%
3	15.75	0.75	1465.95	23.51%
4	12.45	0.6	1027.95	20.23%
合计	--	--	5080.8	100.00%

责任单位：巫山县规划和自然资源局
编制单位：重庆品瑞资产评估土地房地产估价有限公司

2000国家大地坐标系
二〇二三年十二月

附件 4

巫山县林地基准地价表

土地级别	元/平方米	万元/亩
1	20.55	1.37
2	14.40	0.96
3	10.95	0.73
4	7.95	0.53

备注：

1. 本基准地价是不同级别、不同类型和设定状况下，特定设定年限的区域平均价格。
2. 基准地价期日：2023 年 1 月 1 日。
3. 基准地价对应的使用年限：70 年。
4. 利用类型：乔木林地-高大乔木，成熟林。
5. 基准地价对应的状况：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。
6. 土地权利状况：承包经营权，无他项权利限制。
7. 其他事项：包含地上附着物和定着物价值。

附件 5

巫山县林地基准地价说明

一、基准地价

（一）适用范围

本基准地价适用于重庆市巫山县行政辖区内的林地。

（二）价格内涵

本基准地价是不同级别、不同用途、设定状况下，特定设定年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为地面地价，是指林地承包经营权的平均价格。

1. 用地类型

本基准地价用地类型为乔木林地-高大乔木，成熟林。

2. 土地权利

权利类型为承包经营权。

3. 土地权利年限

林地承包经营权年期 70 年。

4. 状况

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。

5. 基准地价期日

2023 年 1 月 1 日。

6. 其他事项

包含地上附着物和定着物价值。

二、地价修正体系

（一）计算公式

运用基准地价系数修正法进行宗地价格评估时应适用对应用地类型级别的基准地价，并根据宗地实际情况进行用途、期日、年期、因素等修正。

$$P = P_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times (1 + \sum K_j) \times K_l$$

式中：

P——待估宗地价格

P_{1b}——某用途、某级别的基准地价

$\sum K_i$——因素修正系数

K_j——基础设施状况修正系数

K_l——土地用途、主导树种、龄组、土地使用年期、估价期日修正系数

（二）土地用途修正

当宗地为表 1 所列土地用途时，应按对应的修正系数进行用途修正。

表1　土地用途修正系数表

土地用途	修正系数
乔木林地	1.0
灌木林地	0.85
竹林地	0.90
其他林地	0.70

（三）主导树种修正

当宗地主导树种为表2所列主导树种时，应按对应的修正系数进行主导树种修正。

表2　主导树种修正系数表

主导树种	修正系数	备注
高大乔木或珍贵树种	1.0	高大乔木与珍贵树种包括马尾松、华山松、水杉、红豆杉、杉木、云杉、柳杉、柏木等针叶树，以及青冈、桤木、枫香、鹅掌楸、桦木、楠木、红椿、香椿、毛椿、香樟、桉树等阔叶树
其他乔木树种	0.92	除高大乔木与珍贵树种之外的树种

备注：仅适用于林地类型为乔木林时修正。

（四）龄组修正

当宗地龄组为表3所列龄组时，应按对应的修正系数进行龄组修正。

表3　龄组修正系数表

林地龄组	修正系数
幼龄林	0.81
中龄林	0.93
近熟林	0.97

林地龄组	修正系数
成熟林	1.0
过熟林	1.05

（五）年期修正

本基准地价是承包经营权70年的林地土地使用权价格，当待估宗地剩余使用年限与基准地价年限不一致时，应按以下公式进行年期修正。

$$\text{年期修正系数} = \frac{1-1/(1+r)^{n}}{1-1/(1+r)^{m}}$$

r为土地还原率（2.15%）；n为宗地剩余使用年限；m为基准地价规定的土地使用年限。

表4　林地土地使用年期修正系数表

剩余使用年（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0272	0.0538	0.0798	0.1053	0.1303	0.1547	0.1787	0.2021	0.225	0.2474
剩余使用年（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.2694	0.2909	0.312	0.3326	0.3528	0.3725	0.3919	0.4108	0.4293	0.4475
剩余使用年（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.4652	0.4826	0.4996	0.5163	0.5326	0.5486	0.5642	0.5795	0.5945	0.6092
剩余使用年（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.6235	0.6376	0.6513	0.6648	0.678	0.6909	0.7035	0.7159	0.728	0.7399
剩余使用年（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.7515	0.7628	0.774	0.7848	0.7955	0.8059	0.8162	0.8262	0.8359	0.8455
剩余使用年（年）	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60

修正系数	0.8549	0.8641	0.8731	0.8819	0.8905	0.8989	0.9072	0.9153	0.9232	0.931
剩余使用年（年）	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9385	0.946	0.9532	0.9603	0.9673	0.9741	0.9808	0.9873	0.9937	1

（六）期日修正

本基准地价期日为2023年1月1日，当待估宗地估价期日非2023年1月1日时，应按以下公式进行期日修正。

期日修正系数＝宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日的地价指数

在已建立地价指数体系的地区，可利用地价指数进行修正；未建立地价指数体系的地区，可采用“林产品生产价格指数”进行期日修正。

（七）因素修正

应根据待估宗地各种因素情况确定每种因素的修正因素，按《林地基准地价修正因素指标说明表》和《林地基准地价修正系数表》对应的修正系数和以下公式进行修正。

因素修正系数$= 1 + \sum_{i=1}^{n} K_i$

其中：K_i为第i种因素的修正系数。

表5　林地基准地价修正因素指标说明表

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土层厚度（cm）	≥80	—	[40,80）	—	＜40

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
	坡度	<5°	[5°,15°）	[15°,25°）	[25°,35°）	≥35°
	坡位	平地	谷	下坡位	中坡位	山脊、上坡位
	坡向	阳坡、无坡向	半阳坡	—	半阴坡	阴坡
	腐殖质厚度（cm）	≥5	—	[2,5）	—	<2
社会经济因素	交通条件	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点≤5km	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点 5~10km	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点 10~15km	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点 15~20km	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点≥20km
	可利用率（%）	≥90	[70,90）	[50,70）	[30,50）	<30
	林地经营效果	多种经营，经营情况良好	多种经营，经营情况一般	单一经营，近自然经营模式	单一经营，无干扰经营模式	单一经营，常规经营模式
	经营规模（亩）	≥800	[600,800）	[400,600）	[200,400）	<200
	管护条件	专人管护		—	无人管护	
特定因素	地块面积（亩）	≥200	[150,200）	[100,150）	[50,100）	<50
	地块形状	规则	较规则	一般规则	较不规则	不规则
	集材距离（m）	≤20	（20,80]	（80,200]	（200,400]	>400
	环境污染	无污染	微量污染	轻度污染	中度污染	严重污染

备注：可利用率为有林地占林业用地的百分比。有林地是连续面积大于0.067hm²、郁闭度0.20以上、附着有森林植被的林地，包括乔木林和竹林。

表 6　林地基准地价修正系数表

单位：%

修正因素	修正因子	Ⅰ级					Ⅱ级					Ⅲ级					Ⅳ级				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土层厚度	1.2	—	0	—	-1.6	1.5	—	0	—	-1.5	1	—	0	—	-1.1	1.1	—	0	—	-1.9
	坡度	0.96	0.48	0	-0.64	-1.28	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2	0.8	0.4	0	-0.44	-0.88	0.88	0.44	0	-0.76	-1.52
	坡位	0.96	0.48	0	-0.64	-1.28	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2	0.8	0.4	0	-0.44	-0.88	0.88	0.44	0	-0.76	-1.52
	坡向	0.96	0.48	—	-0.64	-1.28	1.2	0.6	—	-0.6	-1.2	0.8	0.4	—	-0.44	-0.88	0.88	0.44	—	-0.76	-1.52
	腐殖质厚度	0.96	—	0	—	-1.28	1.2	—	0	—	-1.2	0.8	—	0	—	-0.88	0.88	—	0	—	-1.52
社会经济因素	交通条件	0.96	0.48	0	-0.64	-1.28	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2	0.8	0.4	0	-0.44	-0.88	0.88	0.44	0	-0.76	-1.52
	可利用率	0.84	0.42	0	-0.56	-1.12	1.05	0.53	0	-0.53	-1.05	0.7	0.35	0	-0.39	-0.77	0.77	0.39	0	-0.67	-1.33
	林地经营效果	0.96	0.48	0	-0.64	-1.28	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2	0.8	0.4	0	-0.44	-0.88	0.88	0.44	0	-0.76	-1.52
	经营规模	0.72	0.36	0	-0.48	-0.96	0.9	0.45	0	-0.45	-0.9	0.6	0.3	0	-0.33	-0.66	0.66	0.33	0	-0.57	-1.14
	管护条件	0.84		—	-1.12		1.05		—	-1.05		0.7		—	-0.77		0.77		—	-1.33	
特定因素	地块面积	0.72	0.36	0	-0.48	-0.96	0.9	0.45	0	-0.45	-0.9	0.6	0.3	0	-0.33	-0.66	0.66	0.33	0	-0.57	-1.14
	地块形状	0.48	0.24	0	-0.32	-0.64	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6	0.4	0.2	0	-0.22	-0.44	0.44	0.22	0	-0.38	-0.76
	集材距离	0.96	0.48	0	-0.64	-1.28	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2	0.8	0.4	0	-0.44	-0.88	0.88	0.44	0	-0.76	-1.52

	环境污染	0.48	0.24	0	-0.32	-0.64	0.6	0.3	0	-0.3	-0.6	0.4	0.2	0	-0.22	-0.44	0.44	0.22	0	-0.38	-0.76
合计		12	5.34	0	-7.12	-16	15	6.68	0	-6.68	-15	10	4.45	0	-4.9	-11	11	4.9	0	-8.46	-19

（八）基础设施状况修正

当待估宗地的基础设施状况与基准地价设定的基础设施状况不一致时，应按表 7 进行基础设施状况修正。

表 7　林地基础设施状况修正系数表

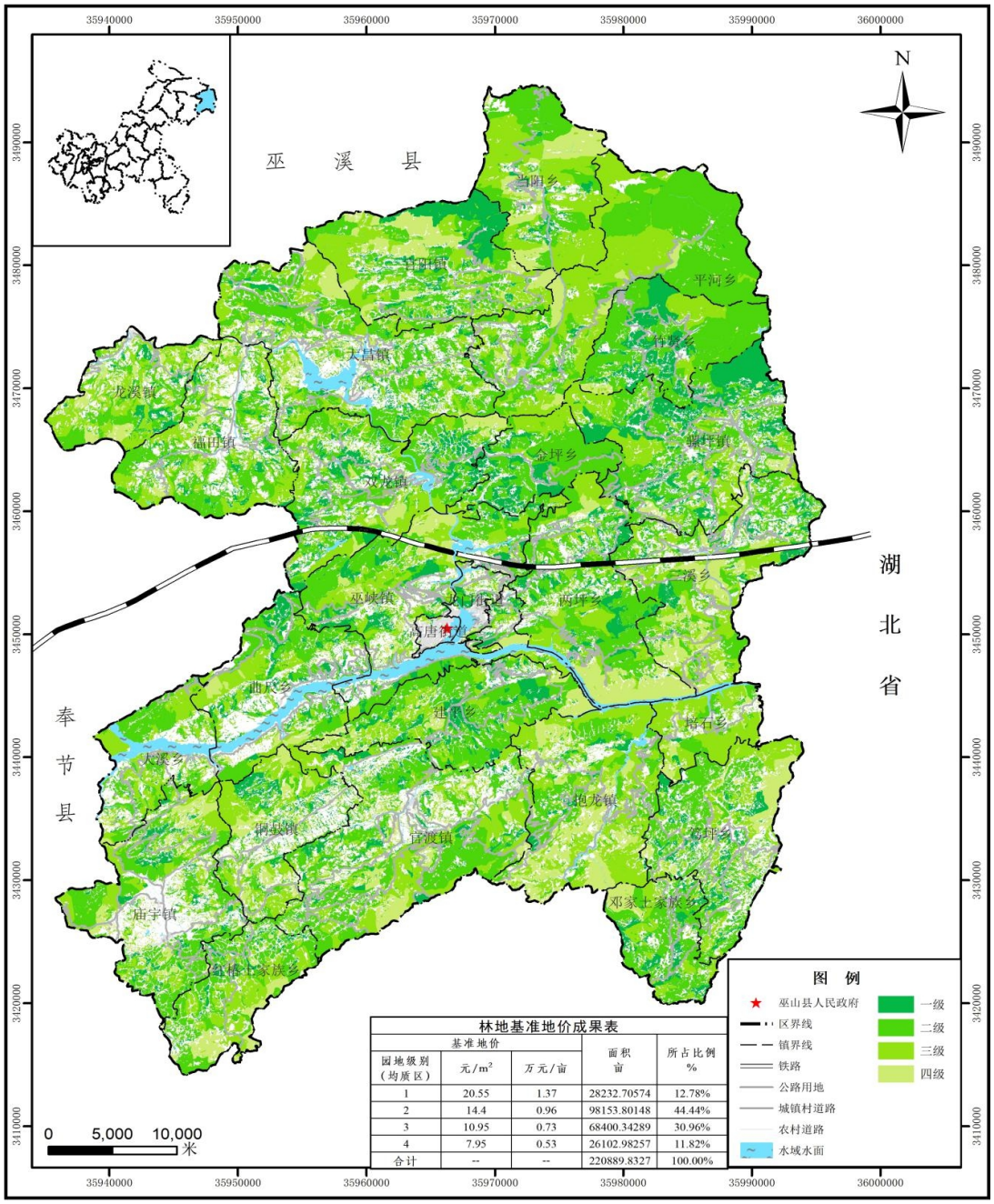
开发程度	未通路
修正系数	-10%~-15%

（九）其他情形修正

当存在特殊的权利状况或特殊情形影响宗地使用权价值时，应在基准地价修正中予以明确。如特殊作物影响土壤肥力程度、造成土壤污染等情况，扣减或加入对应价格。具体可参照《林地估价规程》的要求，合理选用方法测算确定修正值或修正系数。

附件 6

巫山县林地基准地价图



林地基准地价成果表

基准地价			面积	所占比例
园地级别（均质区）	元/m^2	万元/亩	亩	%
1	20.55	1.37	28232.70574	12.78%
2	14.4	0.96	98153.80148	44.44%
3	10.95	0.73	68400.34289	30.96%
4	7.95	0.53	26102.98257	11.82%
合计	--	--	220889.8327	100.00%

责任单位：巫山县规划和自然资源局
编制单位：重庆品瑞资产评估土地房地产估价有限公司

2000国家大地坐标系
二〇二三年十二月

附件 7

巫山县草地基准地价表

土地级别	元/平方米	万元/亩
1	9.15	0.61
2	6.75	0.45

备注：

1. 本基准地价是不同级别和设定状况下，特定设定年限的区域平均价格。
2. 基准地价期日：2023 年 1 月 1 日。
3. 基准地价对应的使用年限：30 年。
4. 基准地价对应的状况：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。
5. 土地权利状况：承包经营权，无他项权利限制。
6. 其他事项：不包含地上附着物和定着物的价值。

附件 8

巫山县草地基准地价说明

一、基准地价

（一）适用范围

本基准地价适用于重庆市巫山县行政辖区内的草地。

（二）价格内涵

本基准地价是不同级别和设定状况下，特定设定年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为地面地价，是指草地承包经营权的平均价格。

1. 用地类型

本基准地价用地类型为草地（其他草地）。

其他草地：指天然牧草地、人工牧草地以外的草地，不包括可用于开发补充耕地的土地。

2. 土地权利

权利类型为承包经营权。

3. 土地权利年限

草地承包经营权年期 30 年。

4. 状况

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。

5. 基准地价期日

2023 年 1 月 1 日。

6. 其他事项

不包含地上附着物和定着物的价值。

二、地价修正体系

（一）计算公式

运用基准地价系数修正法进行宗地价格评估时应适用对应用地类型级别的基准地价，并根据宗地实际情况进行期日、年期、因素和基础设施状况等修正。

待估宗地土地单价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×（1+因素修正系数）×（1+基础设施状况修正系数）

（二）期日修正

本基准地价期日为 2023 年 1 月 1 日，当待估宗地估价期日非 2023 年 1 月 1 日时，应按以下公式进行期日修正。

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日的地价指数

在已建立地价指数体系的地区，可利用地价指数进行修正；

未建立地价指数体系的地区，可采用“牧草产品生产价格指数”进行期日修正。

（三）年期修正

本基准地价是承包经营权30年的草地土地使用权价格，当待估宗地剩余使用年限与基准地价年限不一致时，应按以下公式进行年期修正。

$$\text{年期修正系数} = \frac{1-1/(1+r)^n}{1-1/(1+r)^m}$$

r为土地还原率1.95%；n为宗地剩余使用年限；m为基准地价规定的土地使用年限。

表1　草地土地使用年期修正系数表

剩余使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0435	0.0862	0.128	0.1691	0.2093	0.2488	0.2875	0.3255	0.3628	0.3994
剩余使用年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4352	0.4704	0.5049	0.5387	0.5719	0.6045	0.6364	0.6677	0.6985	0.7286
剩余使用年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7582	0.7871	0.8156	0.8435	0.8708	0.8977	0.924	0.9498	0.9752	1

（四）因素修正

应根据待估宗地各种因素情况确定每种因素的修正因素，按《草地基准地价修正因素指标说明表》和《草地基准地价修正系

数表》对应的修正系数和以下公式进行修正。

修正系数 $= 1 + \sum_{i=1}^{n} K_i$

其中：K_i 为第 i 种因素的修正系数。

表 2　草地基准地价修正因素指标说明表

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度（°）	<5	[5,15）	[15,25）	[25,35）	>35
	土壤质地	壤质土	砂壤土	砂质土	黏质土	砾质土
	土层厚度（cm）	≥60	—	[30,60）	—	<30
	有机质含量（g/kg）	≥25	—	[20,25）	—	＜20
社会经济因素	草场大小（亩）	＞80	（60,80]	（40,60]	（20,40]	≤20
	中心城镇影响度	距城镇中心≤5km	距城镇中心5~10km	距城镇中心10~15km	距城镇中心15~20km	距城镇中心＞20km
	对外道路便利度	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点≤5km	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点5~10km	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点10~15km	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点15~20km	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点≥20km
特定因素	地质灾害	无		低易发区	中易发区	高易发区
	环境污染	无污染	微量污染	轻度污染	中度污染	重度污染

表3　草地基准地价修正系数表

单位：%

修正因素	修正因子	Ⅰ级					Ⅱ级				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	坡度	2.0	1.0	0	-0.40	-0.80	2.0	1.0	0	-0.9	-1.8
	土壤质地	2.2	1.1	0	-0.44	-0.88	2.2	1.1	0	-0.99	-1.98
	土层厚度	2.8	—	0	—	-1.12	2.8	—	0	—	-2.52
	有机质含量	2.2	—	0	—	-0.88	2.2	—	0	—	-1.98
社会经济因素	草场大小	2.4	1.2	0	-0.48	-0.96	2.4	1.2	0	-1.08	-2.16
	中心城镇影响度	2.6	1.3	0	-0.52	-1.04	2.6	1.3	0	-1.17	-2.34
	对外道路便利度	2.6	1.3	0	-0.52	-1.04	2.6	1.3	0	-1.17	-2.34
特定因素	地质灾害	1.6		0	-0.32	-0.64	1.60		0	-0.72	-1.44
	环境污染	1.6	0.8	0	-0.32	-0.64	1.6	0.8	0	-0.72	-1.44
合计		20	8.3	0	-3	-8	20	8.3	0	-6.75	-18

（五）基础设施状况修正

当待估宗地的基础设施状况与基准地价设定的基础设施状况不一致时，应按表 4 进行基础设施状况修正。

表 4　草地基础设施状况修正系数表

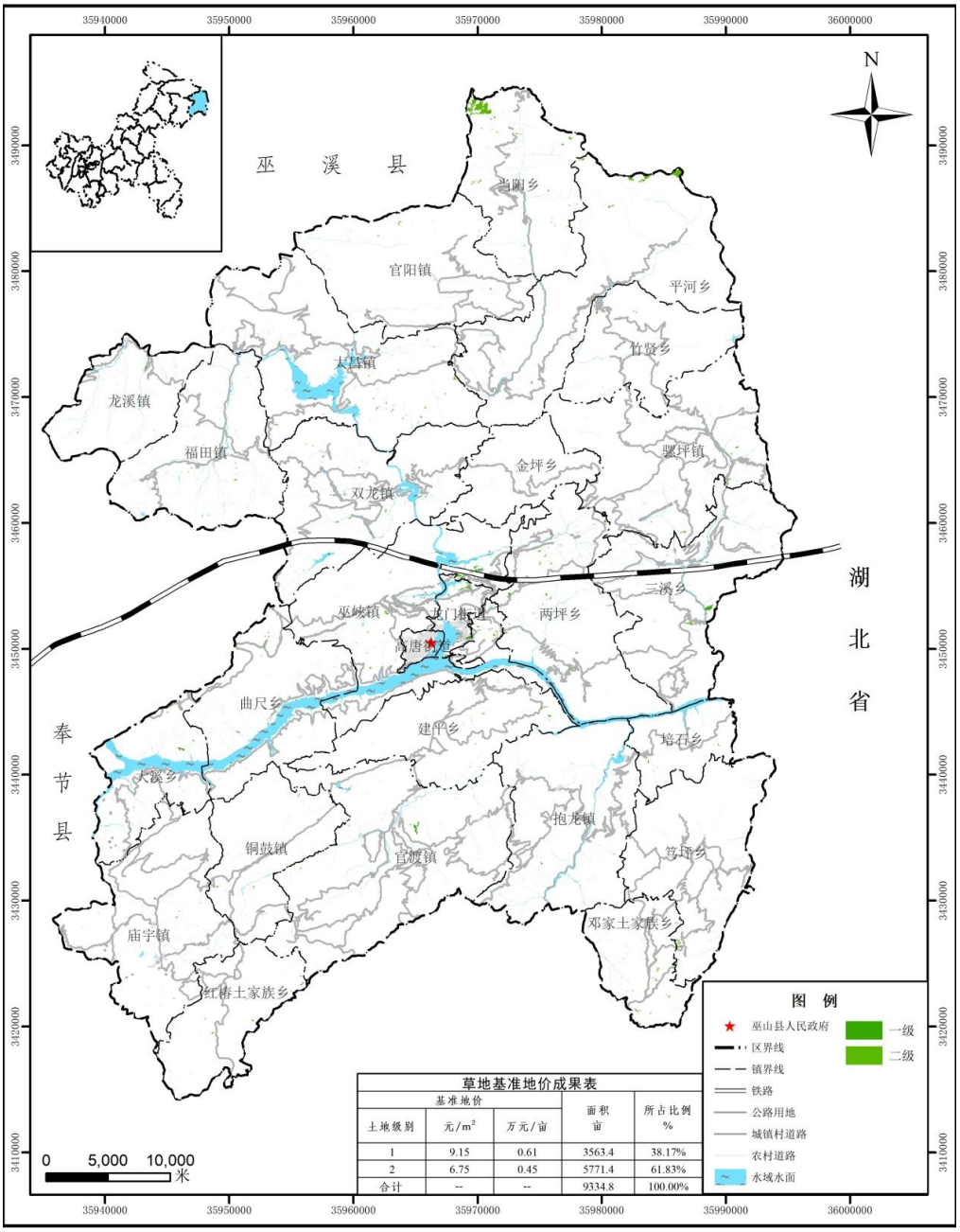
开发程度	未通路
修正系数	-10%~-15%

（六）其他情形修正

当存在特殊的权利状况或特殊情形影响宗地使用权价值时，应在基准地价修正中予以明确。如特殊作物影响土壤肥力程度、造成土壤污染等情况，扣减或加入对应价格。具体可参照《草地估价规程》的要求，合理选用方法测算确定修正值或修正系数。

附件 9

巫山县草地基准地价图



草地基准地价成果表

基准地价			面积	所占比例
土地级别	元/m²	万元/亩	亩	%
1	9.15	0.61	3563.4	38.17%
2	6.75	0.45	5771.4	61.83%
合计	--	--	9334.8	100.00%

责任单位：巫山县规划和自然资源局
编制单位：重庆品瑞资产评估土地房地产估价有限公司

2000国家大地坐标系
二〇二三年十二月