

重庆市武隆区规划和自然资源局文件

武隆规资发〔2022〕13号

重庆市武隆区规划和自然资源局 关于印发《武隆区农用地定级和基准地价》的 通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

为建立完善政府公示自然资源价格体系，促进农用地合理开发利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》，按照自然资源部及市规划自然资源局关于农用地基准地价制订工作部署，经区政府同意，现将武隆区农用地土地级别和基准地价予以公布，并就有关事项通知如下：

一、本次公布的农用地级别和基准地价适用于武隆区行政辖区内耕地及园地。

二、土地级别和基准地价实施中的具体问题由区规划自然资源局负责解释。区规划自然资源局将根据经济社会发展情况及市场需要，适时调整更新土地级别和基准地价。

三、本通知自公布之日起施行。

特此通知

- 附件：1.武隆区农用地土地级别及基准地价图
2.武隆区农用地级别册
3.武隆区农用地基准地价表
4.武隆区农用地基准地价使用说明
5.武隆区用途基准地价修正系数表

重庆市武隆区规划和自然资源局

2022年1月17日

(此件公开发布)

附件 1

武隆区农用地土地级别及基准地价图

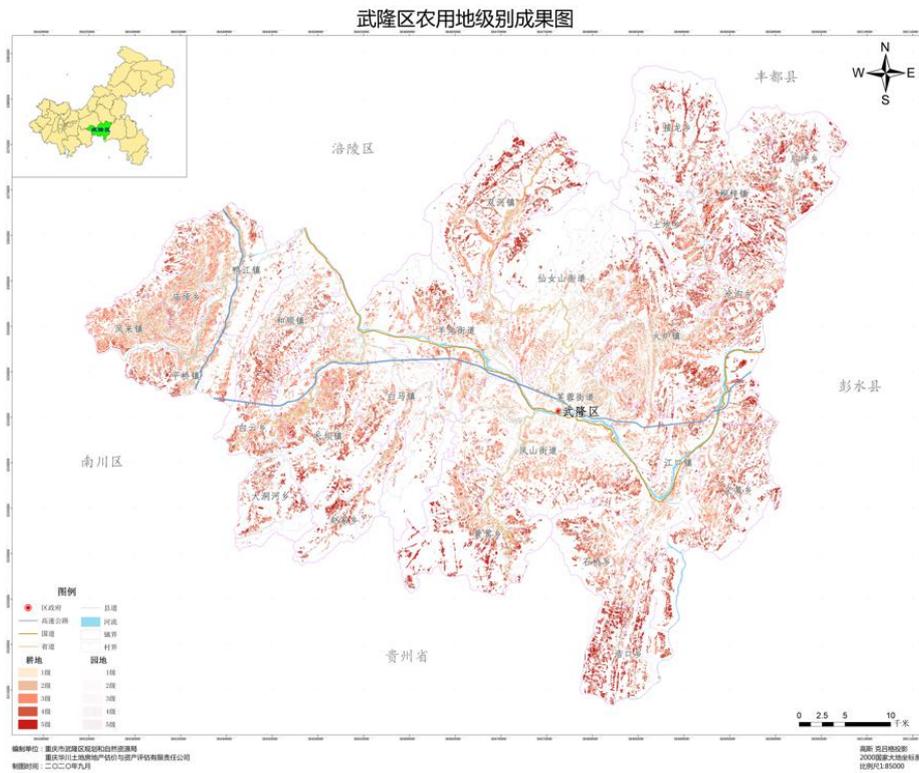


图 1 武隆区农用地级别成果图

武隆区农用地基准地价图（旱地）

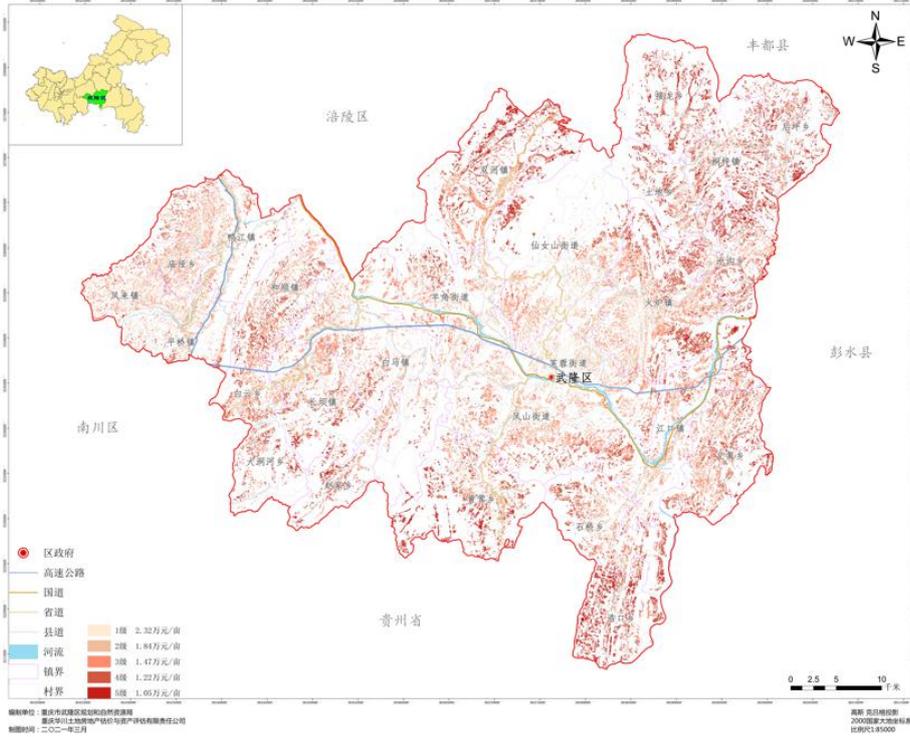


图2 武隆区农用地基准地价图（旱地）

武隆区农用地基准地价图（水田）

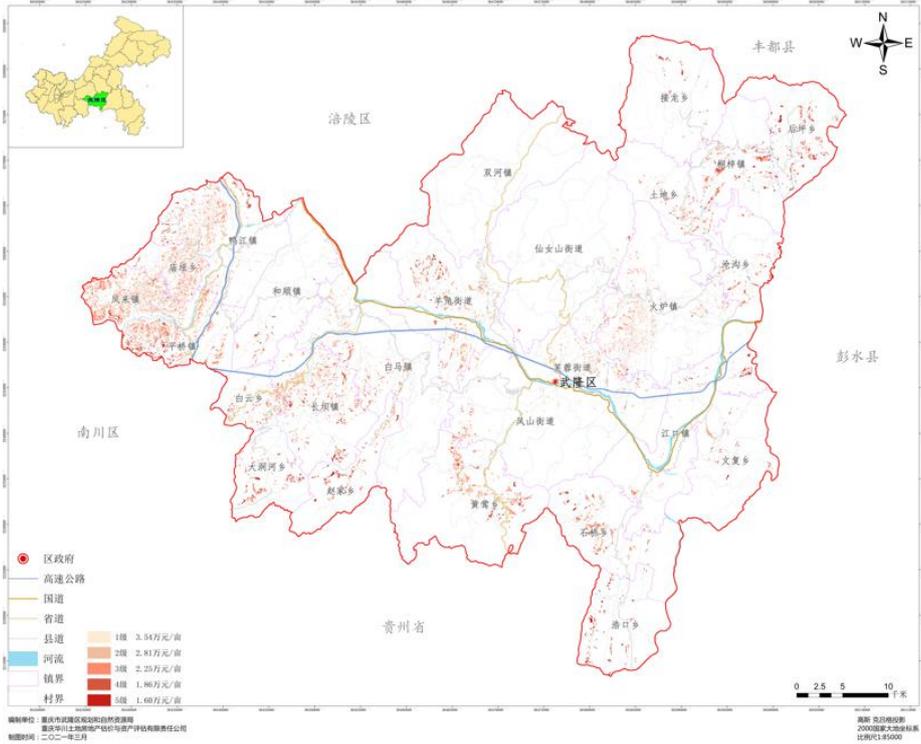


图3 武隆区农用地基准地价图（水田）

武隆区农用地基准地价图（果园）

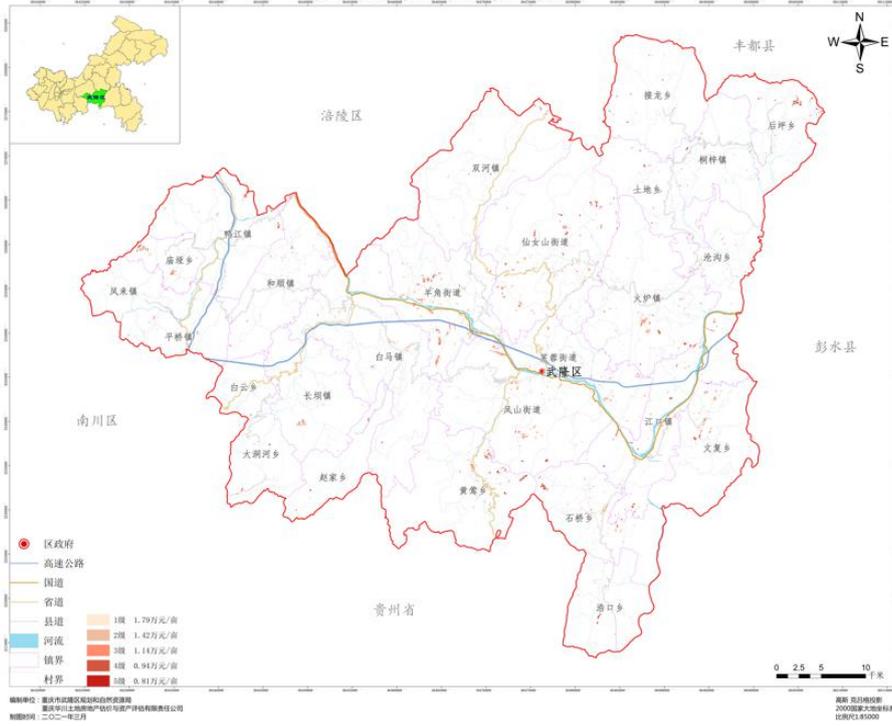


图 4 武隆区农用地基准地价图（果园）

附件 2

武隆区农用地级别册

序号	街道/乡镇	社区/村	土地级别
1	凤山街道	城东村	1、2、3、4、5
2		出水村	3、4、5
3		凤山村	1、2、3
4		广坪村	1、2、3、4、5
5		黄渡村	2、3
6		芦红村	2、3、4、5
7		蒲板村	2、3、4、5
8		万银村	1、2、3、4
9		杨家村	1、2、3、4、5
10		芋荷村	2、3、4
11		走马村	2、3、4、5
12	芙蓉街街道	柏杨村	1、2、3
13		东山村	2、3、4、5
14		黄金村	1、2、3、4
15		青吉村	1、2、3
16		三坪村	1、2、3、4
17		石龙村	1、2、3
18		堰塘村	1、2、3
19		中兴村	1、2、3、4
20		中鱼村	1、2
21	仙女山街道	白果村	1、2、3、4
22		继光居委	1、2
23		荆竹村	2、3、4
24		龙宝村	2、3、4、5
25		庙树村	2、3、4
26		明星村	1、2、3、4、5
27		石梁子社区	1、2、3、4、5
28		桃园村	2、3、4、5
29		仙女村	3、4、5
30	羊角镇街道	碑垭村	2、3、4
31		茶岭村	2、3、4、5
32		朝阳村	2、3、4、5
33		峨岭村	1、2、3、4
34		庙岭村	2、3、4、5
35		青春村	2、3、4、5

序号	街道/乡镇	社区/村	土地级别
36		石床村	2、3、4
37		田弯村	2、3、4、5
38		艳山红村	2、3、4
39		永隆村	2、3、4、5
40		关滩村	1、2
41		清水村	1、2、3、4、5
42		松树村	2、3、4
43		五龙村	1、2、3、4
44		新坪村	1、2、3
45		白马镇	板桥村
46	豹岩村		2、3、4
47	车盘村		2、3、4、5
48	东升村		2、3、4、5
49	灵山村		2、3、4、5
50	三溪村		1、2、3、4、5
51	镇台村		1、2、3
52	铁佛社区		1、2、3、4、5
53	杨柳村		2、3、4、5
54	鱼光村		2、3、4、5
55	江口镇	蔡家村	1、2、3、4、5
56		花园村	2、3、4、5
57		黄草村	2、3、4、5
58		黄桷村	2、3、4
59		荆竹坝村	2、3、4、5
60		三河村	2、3、4、5
61		谭家村	3、4、5
62		银厂村	2、3、4、5
63	火炉镇	保丰村	2、3、4
64		车坝村	2、3、4、5
65		筏子村	2、3、4、5
66		关桥村	2、3、4
67		后槽村	2、3、4
68		鲁家岩村	2、3、4、5
69		梦冲塘村	2、3、4
70		木水村	1、2、3、4
71		万峰村	2、3、4
72		向前村	1、2、3、4
73		新田村	2、3、4

序号	街道/乡镇	社区/村	土地级别
74		徐家村	2、3、4、5
75		岩峰村	2、3、4
76		云峰村	2、3、4、5
77	鸭江镇	保禾村	2、3、4
78		高兴村	1、2、3、4
79		青峰村	1、2、3、4
80		三元村	2、3、4、5
81		双河园村	2、3、4、5
82		送月村	2、3、4、5
83		谭坪村	2、3、4、5
84		显灵村	2、3、4、5
85		羊岩村	1、2、3、4、5
86		长坝镇	茶园村
87	大园村		2、3、4、5
88	鹅冠村		1、2、3、4、5
89	何家堡村		2、3、4、5
90	红光村		1、2、3、4、5
91	简村村		1、2、3、4、5
92	民主村		3、4、5
93	前进村		2、3、4、5
94	胜利村		2、3、4、5
95	平桥镇		高屋村
96		红隆村	2、3、4、5
97		龙园村	2、3、4、5
98		茅坪村	2、3、4、5
99		南坪村	2、3、4、5
100		平胜村	2、3、4
101		乌杨村	2、3、4、5
102		中村村	2、3、4
103	凤来镇	高楼村	2、3、4
104		高寿村	2、3、4
105		临江村	1、2、3、4
106		青龙村	2、3、4
107		狮子村	2、3、4
108		送坪村	2、3、4、5
109	和顺镇	金坪村	2、3、4、5
110		打蕨村	2、3、4、5
111		弹子村	2、3、4、5

序号	街道/乡镇	社区/村	土地级别
112		海螺村	3、4、5
113		核桃坪村	2、3、4、5
114		青木池村	2、3、4、5
115		清水塘村	2、3、4
116		沙子坨村	2、3、4、5
117		周家山村	2、3、4、5
118		双河镇	梅子村
119	木根村		2、3、4、5
120	芥子村		2、3、4、5
121	石坝村		2、3、4、5
122	铁炉村		2、3、4、5
123	团兴村		3、4、5
124	坨田村		3、4、5
125	新春村		2、3、4、5
126	桐梓镇		繁荣村
127		官田村	2、3、4、5
128		双凤村	3、4、5
129		桐梓村	2、3、4、5
130		香树村	2、3、4、5
131		长征村	2、3、4、5
132	白云乡	红色村	2、3、4、5
133		红星村	2、3、4、5
134		红云村	2、3、4、5
135		莲池村	2、3、4
136	沧沟乡	沧沟村	2、3、4、5
137		大水村	2、3、4、5
138		大田村	2、3、4、5
139		关庙村	2、3、4、5
140		青冈村	2、3、4、5
141	大洞河乡	百胜村	3、4、5
142		红宝村	3、4、5
143		幸福村	2、3、4、5
144	浩口乡	浩口村	2、3、4、5
145		何家村	2、3、4、5
146		接官村	3、4、5
147		落心村	3、4、5
148		三汇村	2、3、4、5
149		邹家村	2、3、4、5

序号	街道/乡镇	社区/村	土地级别
150	后坪乡	白鹤村	2、3、4、5
151		白石村	2、3、4、5
152		高平村	2、3、4、5
153		双联村	2、3、4、5
154		文凤村	2、3、4、5
155		中岭村	3、4、5
156	黄莺乡	复兴村	2、3、4、5
157		黄莺村	2、3、4、5
158		隆兴村	2、3、4、5
159		群力村	2、3、4、5
160		双河村	2、3、4、5
161		新树村	2、3、4、5
162	接龙乡	接龙村	2、3、4、5
163		两河村	4、5
164		小坪村	2、3、4、5
165	庙垭乡	凤游村	2、3、4
166		和平村	1、2、3、4、5
167		蒲坪村	1、2、3
168		双桥村	2、3、4、5
169		云丛村	1、2、3、4
170	石桥乡	八角村	1、2、3、4、5
171		大坪村	2、3、4、5
172		贾角村	2、3、4、5
173		六棱村	3、4、5
174		天池村	2、3、4、5
175		香龙村	2、3、4、5
176	土地乡	六井村	2、3、4、5
177		天生村	2、3、4、5
178		小岩村	2、3、4、5
179		沿河村	2、3、4、5
180	文复乡	高隆村	3、4、5
181		楠木村	2、3、4、5
182		漆树村	2、3、4、5
183		铜锣村	2、3、4、5
184		西山村	2、3、4、5
185		兴隆村	2、3、4、5
186	赵家乡	香房村	2、3、4、5
187		新华村	2、3、4、5

附件 3

武隆区农用地基准地价表

级别			1 级	2 级	3 级	4 级	5 级
耕地	水田	元/平方米	53.10	42.15	33.75	27.90	24.00
		万元/亩	3.54	2.81	2.25	1.86	1.60
	旱地	元/平方米	34.80	27.60	22.05	18.30	15.75
		万元/亩	2.32	1.84	1.47	1.22	1.05
园地（果园）		元/平方米	26.85	21.30	17.10	14.10	12.15
		万元/亩	1.79	1.42	1.14	0.94	0.81

基准地价内涵：

农用地基准地价的内涵为农用地使用权不同级别、不同用地类型、标准耕作制度和农田基本设施状况下，特定使用年期的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为地面地价，是指单位土地面积上农用地使用权的平均价格（单位：万元/亩）。

1. 用地类型

（1）水田（0101）：指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。

（2）旱地（0103）：指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。

（3）果园（0204）：种植园地指以种植采集果、叶、根、茎、汁为主的集约经营的多年生木本和草本作为，覆盖度大于 50%或每株大于合理株数 70%的土地，包括用于育苗的土地，其中，果园指种植果树的园地。

2. 土地权利类型

土地使用权。

3. 基准地价土地权利年限

基准地价土地权利年限为 30 年。

4.耕作制度

(1) 水田：一年两熟，水稻-油菜/冬小麦。

(2) 旱地：一年两熟，玉米-甘薯/冬小麦。

(3) 果园：多年生，柑橘等。

5.农田基本设施状况

(1) 水田：耕作田块连片，田面平整，田面坡度在 6°以下；田坎完整，犁底层稳定，具备蓄水能力；耕作层不小于 15cm，土壤理化性状和肥力满足水生作物生长要求；有水源保证，有基本的排水和灌溉能力；有田间道路连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要。

(2) 旱地：耕作田块连片，田面平整；土壤理化性状和肥力满足旱生作物生长要求，有基本的排水和灌溉能力，有田间道路连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要。

(3) 果园：宗地块外的道路可以通行，土地基本平整，有基本的排水和灌溉设施。

6.基准地价期日

2021 年 1 月 1 日。

附件 4

武隆区农用地基准地价使用说明

一、适用范围

本次基准地价适用范围为重庆市武隆区行政辖区内耕地及园地。

二、基准地价内涵

农用地基准地价的内涵为农用地使用权不同级别、不同用地类型、标准耕作制度和农田基本设施状况下，特定使用年期的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为地面地价，是指单位土地面积上农用地使用权的平均价格（单位：万元/亩）。

1. 用地类型

按照《第三次全国国土调查工作分类》，结合我市土地利用现状，确定用地类型为耕地（01）中的水田（0101）、旱地（0103），种植园地（02）中的果园（0201），水浇地（0102）原则上参照旱地（0103），茶园（0202）、其他园地（0204）作为修正内容。具体释义如下：

①水田（0101）：指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。

②旱地（0103）：指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。

③果园（0204）：种植园地指以种植采集果、叶、根、茎、汁为主的集约经营的多年生木本和草本作为，覆盖度大于 50%或每株大于合理株数 70%的土地，包括用于育苗的土地，其中，果园指种植果树的园地。

2. 基准地价土地权利年限

水田、旱地、果园均为 30 年。其他耕地及园地参照执行。

3.耕作制度

①水田：一年两熟，水稻-油菜/冬小麦。

②旱地：一年两熟，玉米-甘薯/冬小麦。

③果园：多年生，柑橘等

4.农田基本设施状况

①水田：耕作田块连片，田面平整，田面坡度在 6°以下；田坎完整，犁底层稳定，具备蓄水能力；耕作层不小于 15cm，土壤理化性状和肥力满足水生作物生长要求；有水源保证，有基本的排水和灌溉能力；有田间道路连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要。

②旱地：耕作田块连片，田面平整；土壤理化性状和肥力满足旱生作物生长要求，有基本的排水和灌溉能力，有田间道路连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要。

③果园：宗地块外的道路可以通行，土地基本平整，有基本的排水和灌溉设施。

5.基准地价期日

2021 年 1 月 1 日。

6.其他

水浇地的设定参照旱地标准；茶园及其他园地参照果园进行设定。

三、基准地价的应用

1.农用地基准地价系数修正法评估宗地计算公式

农用单位面积地价=各地类农用地基准地价×(1+各因素指标修正系数之和)×期日修正系数×剩余使用年期修正

农用单位面积总地价=农用单位面积地价×总土地面积

2.基准地价修正系数表及定级指数模型在农用地宗地评估中的应用

根据《农用地估价规程》，可以利用“基准地价修正系数表”和“定级指数模型”法来评估农用地的宗地地价。在评估过程中，应紧密结合定级与基准地价的相关电子图件，通过查询相关的定级指数、指标说明表和宗地地价修正系数表来进行，分别介绍如下：

(1) 基准地价修正法的步骤及方法

①调查待评估宗地的条件

收集有关基准地价资料：包括基准地价评估报告、基准地价图、宗地地价修正体系及有关各种地价影响因素的资料；

②确定待评估宗地所处级别及基准地价：根据农用地基准地价评估报告、基准地价和有关基准地价批文，确定待估价宗地所处级别及基准地价，并说明基准地价内涵；

③分析待估宗地的地价影响因素，编制待估宗地地价影响因素条件说明表：按照“宗地地价影响因素指标说明表”中的影响因素体系到实地调查待估价宗地的各影响因素状况，确定各项宗地条件的档次（优、较优、一般、较劣、劣）；

根据影响因素指标说明表和修正系数表确定修正系数：根据各影响因素状况，按照“宗地地价影响因素指标说明表”划分的标准，查对修正系数表、确定修正系数，并按公式计算系数和：

$$\sum K = k_1 + k_2 + k_3 + \dots + k_n$$

式中： $\sum K$ 为待评估宗地地价影响因素修正系数和， k_1 ， k_2 ， k_3 k_n 分别为待估宗地第 1，2，3..... n 因素的修正系数；

(4) 期日修正 (K_1)：待估宗地的估价日期与基准地价的评估日期若不同，则需根据地价的变化程度进行期日修正；

(5) 年限修正 (K_2)：此次评估的农用地基准地价为无限年期的土地使用权价格，若待估宗地的使用年限不为无限年期，则待估宗地需进行年限修正；

(6) 计算待估农用地价格：在确定好各修正系数后，采用公式计算农用地价格。

$$P=P_0\times(1\pm\sum K)\times K_1\times K_2$$

式中：

P——待估农用地价格；

P_0 ——基准地价；

$\sum K$ ——待评估宗地地价影响因素修正系数和；

K_1 ——交易日期修正系数。

K_2 ——年限修正系数。

修正因素说明表及修正系数如下表：

水田因素修正指标说明表

地价影响因素			修正指标说明				
			优	较优	一般	较差	劣
区位条件	区位条件	城镇影响度	主城区（芙蓉街道、凤山街道）所在区域	仙女山街道、白马镇等重点发展乡镇所在区域	江口镇、鸭江镇、平桥镇、长坝镇等经济发展较好乡镇所在区域	一般乡镇所在区域	偏远乡镇所在区域
	交通条件	道路通达度	国道、省道能通达	县道能通达	乡道能通达	只有村道能通达	无道路通达
		路网密度	区域内有国道、省道、县道等至少2类道路，路网覆盖密度高	区域内有国道、省道、县道等至少1类道路，路网覆盖密度较高	区域内仅有多道，路网覆盖密度一般	仅有村道，路网覆盖密度较低	无道路覆盖，路网覆盖密度低
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	充分满足，可随时灌溉。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉	一般满足，但大旱年不能保证	偶尔可以灌溉	无灌溉条件，包括望天田和旱地
		排水条件	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生（田面积水1天~2天）	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年大雨后有洪涝发生（田面积水1天~2天）	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水1天~2天)	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥3天)
		田间路网密度	≥8%	5%-8%	3%-5%	1.5%-3%	≤1.5%
	便利条件	宜机化	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。
		耕作距离	距农村道路的距离200米以内	距农村道路的距离200-500米以内	距农村道路的距离500-800米以内	距农村道路的距离800-1000米以内	距农村道路的距离1000米以上
	土地利用状况	人均耕地	<0.5	0.5-1	1-2	2-3.5	>3.5
自然因素	土壤条件	土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		土层厚度	[100, +∞)	[70, 100)	[60, 70)	[40, 60)	[40, 0]
		有机质含量	[3, 100]	[2, 3)	[1, 2)	[0.6, 1)	[0.6, 0]
		土壤酸碱度	[6.5, 7.0]	[6, 6.5),(7.0, 7.5]	[5.5, 6.0),(7.5, 8.0]	[5.0, 5.5)	<5.0 或> 8.0
	地形条件	坡度	<2°	2°-6°	6°-15°	15°-25°	≥25°
		海拔	<300	[300, 500)	[500, 750)	[750, 1000)	[1000, +∞)
		坡向	南	西南、东南	西、西北	东、东北	北
		地形状况	槽谷和平坝区	槽谷到丘陵过渡地带	丘陵	丘陵-山地过渡地带	山地
生态环境	污染状况	环境污染	无污染	达到警戒线,对个别作物有轻微影响	轻度污染,不适合个别农作物种植	中度污染,不适合部分农作物种植	重度污染,不适合大部分农作物种植
	环境状况	特殊气候	有利的特殊小气候,部分作物产量有利	较有利的特殊小气候,个别作物产量有利	无特殊	较为不利小气候,个别作物产量不利	灾害性小气候,部分作物产量有利

旱地因素修正指标说明表

地价影响因素			修正指标说明				
			优	较优	一般	较差	劣
区位条件	区位条件	城镇影响度	主城区（芙蓉街道、凤山街道）所在区域	仙女山街道、白马镇等重点发展乡镇所在区域	江口镇、鸭江镇、平桥镇、长坝镇等经济发展较好乡镇所在区域	一般乡镇所在区域	偏远乡镇所在区域
	交通条件	道路通达度	国道、省道能通达	县道能通达	乡道能通达	只有村道能通达	无道路通达
路网密度		区域内有国道、省道、县道等至少2类道路，路网覆盖密度高	区域内有国道、省道、县道等至少1类道路，路网覆盖密度较高	区域内仅有乡道，路网覆盖密度一般	仅有村道，路网覆盖密度较低	无道路覆盖，路网覆盖密度低	
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	充分满足，可随时灌溉。	基本满足，在关键需水期能保证灌溉	一般满足，但大旱年不能保证	偶尔可以灌溉	无灌溉条件，包括望天田和旱地
		排水条件	有健全的干、支排水沟道(包括抽排)，无洪涝灾害	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年暴雨后有短期洪涝发生（田面积水1天~2天）	排水体系（包括抽排）基本健全，丰水年大雨后有洪涝发生（田面积水1天~2天）	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水1天~2天)	无排水体系(包括抽排)，一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥3天)
		田间路网密度	≥8%	5%-8%	3%-5%	1.5%-3%	≤1.5%
	便利条件	宜机化	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作业死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	田块规整度较高，布局较合理，具备田间道路，土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业，具备进一步宜机化改造潜力。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，但具备宜机化改造潜力。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业，且不具备宜机化改造潜力。
		耕作距离	距农村道路的距离200米以内	距农村道路的距离200-500米以内	距农村道路的距离500-800米以内	距农村道路的距离800-1000米以内	距农村道路的距离1000米以上
	土地利用状况	人均耕地	<0.5	0.5-1	1-2	2-3.5	>3.5
自然因素	土壤条件	土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		土层厚度	[100, +∞)	[70, 100)	[60, 70)	[40, 60)	[40, 0]
		有机质含量	[3, 100]	[2, 3)	[1, 2)	[0.6, 1)	[0.6, 0]
		土壤酸碱度	[6.5, 7.0]	[6, 6.5),(7.0, 7.5]	[5.5, 6.0),(7.5, 8.0]	[5.0, 5.5)	<5.0 或 > 8.0
	地形条件	坡度	<2°	2°-6°	6°-15°	15°-25°	≥25°
		海拔	<300	[300, 500)	[500, 750)	[750, 1000)	[1000, +∞)
		坡向	南	西南、东南	西、西北	东、东北	北
		地形状况	槽谷和平坝区	槽谷到丘陵过渡地带	丘陵	丘陵-山地过渡地带	山地
生态状况	污染状况	环境污染	无污染	达到警戒线,对个别作物有轻微影响	轻度污染,不适合个别农作物种植	中度污染,不适合部分农作物种植	重度污染,不适合大部分农作物种植

环境	环境状况	特殊气候	有利的特殊小气候, 部分作物产量有利	较有利的特殊小气候, 个别作物产量有利	无特殊	较为不利小气候, 个别作物产量不利	灾害性小气候, 部分作物产量有利
----	------	------	--------------------	---------------------	-----	-------------------	------------------

园地因素修正指标说明表

地价影响因素			修正指标说明				
			优	较优	一般	较差	劣
区位条件	区位条件	城镇影响度	主城区(芙蓉街道、凤山街道)所在区域	仙女山街道、白马镇等重点发展乡镇所在区域	江口镇、鸭江镇、平桥镇、长坝镇等经济发展较好乡镇所在区域	一般乡镇所在区域	偏远乡镇所在区域
	交通条件	道路通达度	国道、省道能通达	县道能通达	乡道能通达	只有村道能通达	无道路通达
		路网密度	区域内有国道、省道、县道等至少2类道路, 路网覆盖密度高	区域内有国道、省道、县道等至少1类道路, 路网覆盖密度较高	区域内仅有乡道, 路网覆盖密度一般	仅有村道, 路网覆盖密度较低	无道路覆盖, 路网覆盖密度低
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	充分满足, 可随时灌溉。	基本满足, 在关键需水期能保证灌溉	一般满足, 但大旱年不能保证	偶尔可以灌溉	无灌溉条件, 包括望天田和旱地
		排水条件	有健全的干、支排水沟道(包括抽排), 无洪涝灾害	排水体系(包括抽排)基本健全, 丰水年暴雨后有短期洪涝发生(田面积水1天~2天)	排水体系(包括抽排)基本健全, 丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水1天~2天)	无排水体系(包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水1天~2天)	无排水体系(包括抽排), 一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水≥3天)
	便利条件	宜机化	田块规整度高, 布局合理, 田间道路完善, 无作业死角, 土地综合条件适宜大中型农业机械作业。	田块规整度较高, 布局较合理, 具备田间道路, 土地综合条件满足部分大中型农业机械作业。	现有田块、布局、田间道路等条件适宜小型农机具作业, 具备进一步宜机化改造潜力。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业, 但具备宜机化改造潜力。	现有田块、布局、田间道路等条件不能开展或仅能开展半机械化作业, 且不具备宜机化改造潜力。
		耕作距离	距农村道路的距离200米以内	距农村道路的距离200-500米以内	距农村道路的距离500-800米以内	距农村道路的距离800-1000米以内	距农村道路的距离1000米以上
	规划定位	农业产业定位	生态观光农业	有机农业	普通农业	-	-
自然因素	土壤条件	土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		土层厚度	[100, +∞)	[70, 100)	[60, 70)	[40, 60)	[40, 0]
		有机质含量	[3, 100]	[2, 3)	[1, 2)	[0.6, 1)	[0.6, 0]
		土壤酸碱度	[6.5, 7.0]	[6, 6.5),(7.0, 7.5]	[5.5, 6.0),(7.5, 8.0]	[5.0, 5.5)	<5.0 或 > 8.0
	地形条件	坡度	<2°	2°-6°	6°-15°	15°-25°	≥25°
		海拔	<300	[300, 500)	[500, 750)	[750, 1000)	[1000, +∞)
		坡向	南	西南、东南	西、西北	东、东北	北

生态环境	污染状况	环境污染	无污染	达到警戒线,对个别作物有轻微影响	轻度污染,不适合个别农作物种植	中度污染,不适合部分农作物种植	重度污染,不适合大部分农作物种植
	环境状况	特殊气候	有利的特殊小气候,部分作物产量有利	较有利的特殊小气候,个别作物产量有利	无特殊	较为不利小气候,个别作物产量不利	灾害性小气候,部分作物产量有利
		水土流失	无水土流失状况和隐患地区	基本不发生水土流失地区	低度易发水土流失地区	中度易发水土流失地区	高度易发水土流失地区

附件 5

武隆区用途基准地价修正系数表

水田基准地价修正系数表

因素编号	地价影响因素			水田基准地价一级地修正系数表					水田基准地价二级地修正系数表					水田基准地价三级地修正系数表					水田基准地价四级地修正系数表					水田基准地价五级地修正系数表				
				修正指标说明					修正指标说明					修正指标说明					修正指标说明					修正指标说明				
				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	优	较优	一般	较劣	劣
1	区位条件	城区影响度	0.82	0.41	0	-0.57	-1.13	1.13	0.57	0	-0.41	-0.82	1.44	0.72	0	-0.52	-1.03	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93	1.13	0.57	0	-0.72	-1.44	
2		交通条件	道路通达度	0.82	0.41	0	-0.57	-1.13	1.13	0.57	0	-0.41	-0.82	1.44	0.72	0	-0.52	-1.03	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93	1.13	0.57	0	-0.72	-1.44
3			路网密度	0.63	0.32	0	-0.44	-0.87	0.87	0.44	0	-0.32	-0.63	1.10	0.55	0	-0.40	-0.79	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71	0.87	0.44	0	-0.55	-1.1
4	社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.82	0.41	0	-0.57	-1.13	1.13	0.57	0	-0.41	-0.82	1.44	0.72	0	-0.52	-1.03	0.93	0.47	0	-0.47	-0.93	1.13	0.57	0	-0.72	-1.44
5			排水条件	0.63	0.32	0	-0.44	-0.87	0.87	0.44	0	-0.32	-0.63	1.10	0.55	0	-0.40	-0.79	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71	0.87	0.44	0	-0.55	-1.1
6		便利条件	田间路网密度	0.32	0.16	0	-0.22	-0.43	0.43	0.22	0	-0.16	-0.32	0.55	0.28	0	-0.20	-0.39	0.35	0.18	0	-0.18	-0.35	0.43	0.22	0	-0.28	-0.55
7			宜机化	0.63	0.32	0	-0.44	-0.87	0.87	0.44	0	-0.32	-0.63	1.10	0.55	0	-0.40	-0.79	0.71	0.36	0	-0.36	-0.71	0.87	0.44	0	-0.55	-1.1
8			耕作距离	0.56	0.28	0	-0.39	-0.77	0.77	0.39	0	-0.28	-0.56	0.98	0.49	0	-0.35	-0.7	0.63	0.32	0	-0.32	-0.63	0.77	0.39	0	-0.49	-0.98
9	土地利用状况	人均耕地	0.05	0.03	0	-0.04	-0.07	0.07	0.04	0	-0.03	-0.05	0.09	0.05	0	-0.03	-0.06	0.05	0.03	0	-0.03	-0.05	0.07	0.04	0	-0.05	-0.09	
10	自然因素	土壤条件	土壤质地	0.39	0.20	0	-0.27	-0.53	0.53	0.27	0	-0.20	-0.39	0.68	0.34	0	-0.25	-0.49	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44	0.53	0.27	0	-0.34	-0.68
11			土层厚度	0.61	0.31	0	-0.42	-0.83	0.83	0.42	0	-0.31	-0.61	1.06	0.53	0	-0.38	-0.76	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68	0.83	0.42	0	-0.53	-1.06
12			有机质含量	0.22	0.11	0	-0.15	-0.3	0.30	0.15	0	-0.11	-0.22	0.38	0.19	0	-0.14	-0.27	0.25	0.13	0	-0.13	-0.25	0.30	0.15	0	-0.19	-0.38
13			土壤酸碱度	0.36	0.18	0	-0.25	-0.5	0.50	0.25	0	-0.18	-0.36	0.64	0.32	0	-0.23	-0.46	0.41	0.21	0	-0.21	-0.41	0.50	0.25	0	-0.32	-0.64
14		地形条件	坡度	0.27	0.14	0	-0.19	-0.37	0.37	0.19	0	-0.14	-0.27	0.47	0.24	0	-0.17	-0.33	0.30	0.15	0	-0.15	-0.3	0.37	0.19	0	-0.24	-0.47
15			海拔	0.05	0.03	0	-0.04	-0.07	0.07	0.04	0	-0.03	-0.05	0.09	0.05	0	-0.03	-0.06	0.05	0.03	0	-0.03	-0.05	0.07	0.04	0	-0.05	-0.09
16			坡向	0.02	0.01	0	-0.02	-0.03	0.03	0.02	0	-0.01	-0.02	0.04	0.02	0	-0.02	-0.03	0.03	0.02	0	-0.02	-0.03	0.03	0.02	0	-0.02	-0.04
17	地形状况		0.41	0.21	0	-0.29	-0.57	0.57	0.29	0	-0.21	-0.41	0.72	0.36	0	-0.26	-0.52	0.46	0.23	0	-0.23	-0.46	0.57	0.29	0	-0.36	-0.72	
18	生态环境	污染状况	0.19	0.10	0	-0.14	-0.27	0.27	0.14	0	-0.10	-0.19	0.34	0.17	0	-0.12	-0.24	0.22	0.11	0	-0.11	-0.22	0.27	0.14	0	-0.17	-0.34	
19		环境状况	特殊气候	0.19	0.10	0	-0.14	-0.27	0.27	0.14	0	-0.10	-0.19	0.34	0.17	0	-0.12	-0.24	0.22	0.11	0	-0.11	-0.22	0.27	0.14	0	-0.17	-0.34

修正合计	7.99	4.05	0.00	-5.59	-11.01	11.01	5.59	0.00	-4.05	-7.99	14.00	7.02	0.00	-5.00	-10	9.01	4.57	0.00	-4.57	-9.01	11.01	5.59	0.00	-7.02	-14.00
------	------	------	------	-------	--------	-------	------	------	-------	-------	-------	------	------	-------	-----	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	-------	--------

旱地基准地价修正系数表

因素编号	地价影响因素			旱地基准地价一级地修正系数表					旱地基准地价二级地修正系数表					旱地基准地价三级地修正系数表					旱地基准地价四级地修正系数表					旱地基准地价五级地修正系数表				
				修正指标说明					修正指标说明					修正指标说明					修正指标说明					修正指标说明				
				优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣	优	较优	一般	较差	劣
1	区位条件	区位条件	0.82	0.41	0	-0.31	-0.62	1.24	0.62	0	-0.57	-1.13	1.55	0.78	0	-0.62	-1.24	1.55	0.78	0	-0.78	-1.55	0.72	0.36	0	-0.52	-1.03	
2		道路通达度	0.82	0.41	0	-0.31	-0.62	1.24	0.62	0	-0.57	-1.13	1.55	0.78	0	-0.62	-1.24	1.55	0.78	0	-0.78	-1.55	0.72	0.36	0	-0.52	-1.03	
3		路网密度	0.63	0.32	0	-0.24	-0.47	0.95	0.48	0	-0.44	-0.87	1.18	0.59	0	-0.48	-0.95	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18	0.55	0.28	0	-0.40	-0.79	
4	基础设施条件	灌溉保证率	0.82	0.41	0	-0.31	-0.62	1.24	0.62	0	-0.57	-1.13	1.55	0.78	0	-0.62	-1.24	1.55	0.78	0	-0.78	-1.55	0.72	0.36	0	-0.52	-1.03	
5		排水条件	0.63	0.32	0	-0.24	-0.47	0.95	0.48	0	-0.44	-0.87	1.18	0.59	0	-0.48	-0.95	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18	0.55	0.28	0	-0.40	-0.79	
6		田间路网密度	0.32	0.16	0	-0.12	-0.24	0.47	0.24	0	-0.22	-0.43	0.59	0.30	0	-0.24	-0.47	0.59	0.30	0	-0.30	-0.59	0.28	0.14	0	-0.20	-0.39	
7	社会经济因素	宜机化	0.63	0.32	0	-0.24	-0.47	0.95	0.48	0	-0.44	-0.87	1.18	0.59	0	-0.48	-0.95	1.18	0.59	0	-0.59	-1.18	0.55	0.28	0	-0.40	-0.79	
8		耕作距离	0.56	0.28	0	-0.21	-0.42	0.84	0.42	0	-0.39	-0.77	1.05	0.53	0	-0.42	-0.84	1.05	0.53	0	-0.53	-1.05	0.49	0.25	0	-0.35	-0.7	
9		人均耕地	0.05	0.03	0	-0.02	-0.04	0.07	0.04	0	-0.04	-0.07	0.09	0.05	0	-0.04	-0.07	0.09	0.05	0	-0.05	-0.09	0.04	0.02	0	-0.03	-0.06	
10	自然因素	土壤条件	土壤质地	0.39	0.20	0	-0.15	-0.29	0.58	0.29	0	-0.27	-0.53	0.73	0.37	0	-0.29	-0.58	0.73	0.37	0	-0.37	-0.73	0.34	0.17	0	-0.25	-0.49
11			土层厚度	0.61	0.31	0	-0.23	-0.45	0.91	0.46	0	-0.42	-0.83	1.14	0.57	0	-0.46	-0.91	1.14	0.57	0	-0.57	-1.14	0.53	0.27	0	-0.38	-0.76
12			有机质含量	0.22	0.11	0	-0.08	-0.16	0.33	0.17	0	-0.15	-0.3	0.41	0.21	0	-0.17	-0.33	0.41	0.21	0	-0.21	-0.41	0.19	0.10	0	-0.14	-0.27
13			土壤酸碱度	0.36	0.18	0	-0.14	-0.27	0.55	0.28	0	-0.25	-0.5	0.68	0.34	0	-0.28	-0.55	0.68	0.34	0	-0.34	-0.68	0.32	0.16	0	-0.23	-0.46
14			坡度	0.27	0.14	0	-0.10	-0.2	0.40	0.20	0	-0.19	-0.37	0.50	0.25	0	-0.20	-0.4	0.50	0.25	0	-0.25	-0.5	0.23	0.12	0	-0.17	-0.33
15	地形条件	海拔	0.05	0.03	0	-0.02	-0.04	0.07	0.04	0	-0.04	-0.07	0.09	0.05	0	-0.04	-0.07	0.09	0.05	0	-0.05	-0.09	0.04	0.02	0	-0.03	-0.06	
16		坡向	0.02	0.01	0	-0.01	-0.02	0.04	0.02	0	-0.02	-0.03	0.05	0.03	0	-0.02	-0.04	0.05	0.03	0	-0.03	-0.05	0.02	0.01	0	-0.02	-0.03	
17		地形状况	0.41	0.21	0	-0.16	-0.31	0.62	0.31	0	-0.29	-0.57	0.77	0.39	0	-0.31	-0.62	0.77	0.39	0	-0.39	-0.77	0.36	0.18	0	-0.26	-0.52	

18	生态环境	污染状况	环境污染	0.19	0.10	0	-0.08	-0.15	0.29	0.15	0	-0.14	-0.27	0.36	0.18	0	-0.15	-0.29	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36	0.17	0.09	0	-0.12	-0.24
19	生态环境	环境状况	特殊气候	0.19	0.10	0	-0.08	-0.15	0.29	0.15	0	-0.14	-0.27	0.36	0.18	0	-0.15	-0.29	0.36	0.18	0	-0.18	-0.36	0.17	0.09	0	-0.12	-0.24
修正合计				7.99	4.05	0.00	-3.05	-6.01	12.03	6.07	0.00	-5.59	-11.01	15.01	7.56	0.00	-6.07	-12.03	15.01	7.56	0.00	-7.56	-15.01	6.99	3.54	0.00	-5.06	-10.01

果园基准地价修正系数表

因素编号	地价影响因素		果园基准地价一级地修正系数表					果园基准地价二级地修正系数表					果园基准地价三级地修正系数表					果园基准地价四级地修正系数表					果园基准地价五级地修正系数表				
			修正指标说明					修正指标说明					修正指标说明					修正指标说明					修正指标说明				
			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	优	较优	一般	较劣	劣
1	区位条件	城镇影响度	0.73	0.37	0	-0.58	-1.15	1.15	0.58	0	-0.68	-1.36	1.36	0.68	0	-1.05	-2.09	1.15	0.58	0	-0.58	-1.15	1.04	0.52	0	-0.73	-1.46
2		道路通达度	0.71	0.36	0	-0.56	-1.11	1.11	0.56	0	-0.66	-1.31	1.31	0.66	0	-1.01	-2.02	1.11	0.56	0	-0.56	-1.11	1.01	0.51	0	-0.71	-1.41
3		路网密度	0.49	0.25	0	-0.39	-0.78	0.78	0.39	0	-0.46	-0.92	0.92	0.46	0	-0.71	-1.41	0.78	0.39	0	-0.39	-0.78	0.71	0.36	0	-0.50	-0.99
4	基础设施条件	灌溉保证率	0.73	0.37	0	-0.58	-1.15	1.15	0.58	0	-0.68	-1.36	1.36	0.68	0	-1.05	-2.09	1.15	0.58	0	-0.58	-1.15	1.04	0.52	0	-0.73	-1.46
5		排水条件	0.49	0.25	0	-0.39	-0.78	0.78	0.39	0	-0.46	-0.92	0.92	0.46	0	-0.71	-1.41	0.78	0.39	0	-0.39	-0.78	0.71	0.36	0	-0.50	-0.99
6		宜机化	0.64	0.32	0	-0.50	-1	1.00	0.50	0	-0.59	-1.18	1.18	0.59	0	-0.91	-1.82	1.00	0.50	0	-0.50	-1	0.91	0.46	0	-0.64	-1.27
7		耕作距离	0.42	0.21	0	-0.34	-0.67	0.67	0.34	0	-0.40	-0.79	0.79	0.40	0	-0.61	-1.21	0.67	0.34	0	-0.34	-0.67	0.61	0.31	0	-0.43	-0.85
8		农业产业定位	0.71	0.36	0	-	-	1.11	0.56	0	-	-	1.31	0.66	0	-	-	1.11	0.56	0	-	-	1.01	0.51	0	-	-
9	土壤条件	土壤质地	0.31	0.16	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.29	-0.57	0.57	0.29	0	-0.44	-0.88	0.48	0.24	0	-0.24	-0.48	0.44	0.22	0	-0.31	-0.61
10		土层厚度	0.47	0.24	0	-0.37	-0.74	0.74	0.37	0	-0.44	-0.87	0.87	0.44	0	-0.68	-1.35	0.74	0.37	0	-0.37	-0.74	0.67	0.34	0	-0.47	-0.94
11		有机质含量	0.17	0.09	0	-0.13	-0.26	0.26	0.13	0	-0.16	-0.31	0.31	0.16	0	-0.24	-0.47	0.26	0.13	0	-0.13	-0.26	0.24	0.12	0	-0.17	-0.33
12		土壤酸碱度	0.28	0.14	0	-0.22	-0.44	0.44	0.22	0	-0.27	-0.53	0.53	0.27	0	-0.41	-0.81	0.44	0.22	0	-0.22	-0.44	0.40	0.20	0	-0.29	-0.57

13		坡度	0.19	0.10	0	-0.15	-0.3	0.30	0.15	0	-0.18	-0.35	0.35	0.18	0	-0.27	-0.54	0.30	0.15	0	-0.15	-0.3	0.27	0.14	0	-0.19	-0.38
14		海拔	0.02	0.01	0	-0.02	-0.04	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04	0.04	0.02	0	-0.04	-0.07	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04	0.03	0.02	0	-0.03	-0.05
15		坡向	0.02	0.01	0	-0.02	-0.04	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04	0.04	0.02	0	-0.04	-0.07	0.04	0.02	0	-0.02	-0.04	0.03	0.02	0	-0.03	-0.05
16	污染 状况	环境污染	0.14	0.07	0	-0.11	-0.22	0.22	0.11	0	-0.13	-0.26	0.26	0.13	0	-0.20	-0.4	0.22	0.11	0	-0.11	-0.22	0.20	0.10	0	-0.14	-0.28
17		特殊气候	0.14	0.07	0	-0.11	-0.22	0.22	0.11	0	-0.13	-0.26	0.26	0.13	0	-0.20	-0.4	0.22	0.11	0	-0.11	-0.22	0.20	0.10	0	-0.14	-0.28
18		水土流失	0.33	0.17	0	-0.26	-0.52	0.52	0.26	0	-0.31	-0.61	0.61	0.31	0	-0.47	-0.94	0.52	0.26	0	-0.26	-0.52	0.47	0.24	0	-0.33	-0.66
修正合计			6.99	3.55	0.00	-4.97	-9.90	11.01	5.53	0.00	-5.88	-11.68	12.99	6.54	0.00	-9.04	-17.98	11.01	5.53	0.00	-4.97	-9.90	9.99	5.05	0.00	-6.34	-12.58

