##### 附件2

丰都县集体建设用地使用权基准地价说明

一、适用范围

丰都县集体建设用地使用权基准地价（以下简称基准地价）适用于丰都县三合街道、名山街道、虎威镇、双路镇、高家镇、兴义镇、龙孔镇、社坛镇、仁沙镇、保合镇、兴龙镇、龙河镇、江池镇、许明寺镇、董家镇、树人镇、十直镇、暨龙镇、武平镇、湛普镇、包鸾镇、三元镇、南天湖镇、仙女湖镇、双龙镇、青龙乡、三建乡、栗子乡、都督乡、太平坝乡所辖的2900.86平方公里范围内的集体建设用地。

二、基准地价内涵

基准地价的内涵为集体建设用地使用权不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，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，是指集体建设用地使用权的平均价格（单位：元/平方米）。

（一）基准地价期日

2021年1月1日。

（二）基准地价土地使用权类型

土地使用权类型为出让。

（三）基准地价土地用途

商服用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地。

（四）基准地价容积率

商服用地为1.5；工矿仓储用地为1.0、公共管理与公共服务用地1.0。

（五）基准地价土地开发程度

基准地价土地开发程度为“三通一平”，指宗地外通路、通电、通上水及宗地内场地平整。

（六）基准地价使用年限

商服用地40年，工矿仓储用地50年，公共管理与公共服务用地50年。

三、基准地价的应用

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途级别的基准地价，并根据宗地实际情况进行期日、年期、容积率、区域和个别因素及土地开发程度等修正。评估多用途混合的宗地价格时，应按各具体用途分别修正后加权测算。

（一）宗地价格计算公式

地面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

（二）宗地价格测算中有关参数的确定

1．适用的基准地价的确定

根据宗地的法定用途，按照本说明第三条规定的基准地价分类，确定适用的基准地价用途后，根据规划和自然资源局公布执行的土地级别，确定对应用途级别应适用的基准地价。

2．期日修正系数的确定

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

3．年期修正系数的确定

年期修正系数年期修正系数wps1

为土地还原率（商服、工矿仓储、公共管理与公共服务分别为7.97%、6.5%、6.75%）；为宗地剩余使用年限；为基准地价规定的相应用途土地使用年限。

4．容积率修正系数的确定

按照宗地的法定容积率（R），根据《容积率修正系数表》确定容积率修正系数。商服用地和公共管理与公共服务用地容积率小于1.0时，按容积率1.0确定修正系数；商服用地和公共管理与公共服务用地容积率大于3时，按容积率3确定修正系数；工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地中公用设施用地不进行容积率修正。

当R1<R<R2（R1、R2为上述《容积率修正系数表》中所列的相邻容积率）时，按下列公式计算容积率修正系数（X）：

X=X1+（X2-X1）×（R-R1）/（R2-R1）

X1、X2为R1、R2所对应的容积率修正系数。

5．土地开发程度修正值的确定

当宗地的土地开发程度与基准地价设定的土地开发程度不一致时，应根据《土地开发程度修正值表》确定开发程度修正值。

上述《土地开发程度修正值表》中的土地开发程度修正值为土地面积单价。

6．区域和个别因素修正系数的确定

区域和个别因素修正系数

按照《区域和个别因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，应用上述公式测算宗地的区域和个别因素修正系数。为第i种因素的修正系数。

附表：1．容积率修正系数表

2．土地开发程度修正值表

3. 土地使用年期修正指数

4．区域和个别因素修正系数表

附表1

商服用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤1.0 | 1.5 | 2 | 2.5 | ≥3 |
| 修正系数 | 0.83 | 1.00 | 1.12 | 1.30 | 1.44 |

公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | ≤1.0 | 1.5 | 2 | 2.5 | ≥3 |
| 修正系数 | 1.00 | 1.14 | 1.26 | 1.35 | 1.47 |

附表2

土地开发程度修正值表

单位：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 开发程度 | 通路 | 通上水 | 通电 | 场地平整 | 合计 |
| 开发费用 | 20 | 10 | 10 | 25 | 65 |

附表3

商服用地宗地评估土地使用年期修正系数

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 修正系数 | 0.0774 | 0.1491 | 0.2155 | 0.2771 | 0.3340 | 0.3868 | 0.4357 | 0.4809 | 0.5228 | 0.5617 |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5976 | 0.6309 | 0.6618 | 0.6904 | 0.7168 | 0.7413 | 0.7640 | 0.7850 | 0.8045 | 0.8226 |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8393 | 0.8547 | 0.8691 | 0.8823 | 0.8946 | 0.9060 | 0.9165 | 0.9263 | 0.9353 | 0.9437 |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9515 | 0.9587 | 0.9653 | 0.9715 | 0.9772 | 0.9825 | 0.9874 | 0.9919 | 0.9961 | 1.0000 |

工矿仓储用地宗地评估土地使用年期修正系数

| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | 0.0638 | 0.1236 | 0.1799 | 0.2327 | 0.2822 | 0.3288 | 0.3725 | 0.4135 | 0.4520 | 0.4882 |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5222 | 0.5541 | 0.5840 | 0.6122 | 0.6386 | 0.6634 | 0.6866 | 0.7085 | 0.7290 | 0.7483 |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7664 | 0.7834 | 0.7994 | 0.8143 | 0.8284 | 0.8416 | 0.8540 | 0.8657 | 0.8766 | 0.8869 |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.8965 | 0.9056 | 0.9141 | 0.9220 | 0.9295 | 0.9366 | 0.9432 | 0.9494 | 0.9552 | 0.9607 |
| 使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9658 | 0.9706 | 0.9752 | 0.9794 | 0.9834 | 0.9872 | 0.9907 | 0.9940 | 0.9971 | 1.0000 |

公共管理与公共服务用地宗地评估土地使用年期修正系数

| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正系数 | 0.0657 | 0.1273 | 0.1850 | 0.2391 | 0.2897 | 0.3371 | 0.3815 | 0.4231 | 0.4621 | 0.4986 |
| 使用年期 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 修正系数 | 0.5329 | 0.5649 | 0.5949 | 0.6230 | 0.6494 | 0.6741 | 0.6972 | 0.7188 | 0.7391 | 0.7581 |
| 使用年期 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.7759 | 0.7926 | 0.8082 | 0.8229 | 0.8366 | 0.8494 | 0.8615 | 0.8727 | 0.8833 | 0.8932 |
| 使用年期 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 修正系数 | 0.9024 | 0.9111 | 0.9192 | 0.9269 | 0.9340 | 0.9407 | 0.9469 | 0.9528 | 0.9583 | 0.9634 |
| 使用年期 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 修正系数 | 0.9683 | 0.9728 | 0.9770 | 0.9810 | 0.9847 | 0.9882 | 0.9914 | 0.9945 | 0.9973 | 1.0000 |

附表4

区域和个别因素修正系数表

1-3级商服用地基准地价修正因素指标说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离 | ＜500米 | 500-1000米 | 1000-2000米 | 2000-4000米 | ＞4000米 |
| 商服网点密度 | 密集 | 较密集 | 一般 | 较不密集 | 不密集 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 有生活型主干道通过 | 有混合型主干道通过 | 有生活型次干道通过 | 交通型道路通过 | 支路通过 |
| 公交便捷度 | 3条以上公交线路通过 | 3条公交线路 | 2条公交线路 | 1条公交线路 | 无公交线路 |
| 距火车站距离 | ＜2000米 | 2000-3000米 | 3000-4500米 | 4500-6000米 | ＞6000米 |
| 距汽车客运站距离 | ＜1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-5000米 | ＞5000米 |
| 距高速路出入口距离 | ＜1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-5000米 | ＞5000米 |
| 社会经济状况 | 人均经济收入 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 人均建设用地面积（㎡/人） | ≤100 | 100-125 | 125-150 | 150-200 | ＞200 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 供水、供电设施齐备，保障度高 | 供水、供电设施齐备，保障度较高 | 供水、供电设施基本齐备，有一定保障 | 供水、供电设施不齐备，保障度较低 | 供水、供电设施不齐备，保障度低 |
| 人口状况（客流量万人次/日） | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 规划状况 | | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | 距公交站点的距离 | | ＜300米 | 300-500米 | 500-800米 | 800-1000米 | ＞1000米 |
| 临街道路类型 | | 主干道 | 次干道 | 支路 | 小区道路 | 规划道路 |
| 宗地临街状况 | | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 袋地 | 袋地（严重影响利用） |
| 宗地形状 | | 形状规则，且长边临街 | 形状规则，短边临街 | 形状较规则，对利用无影响 | 形状不规则，对利用有一定影响 | 形状不规则，严重影响土地利用 |
| 宗地面积 | | 面积适中利于布局 | 面积适中较利于布局 | 适中，对利用无影响 | 偏大（小），对利用有一定影响 | 偏大（小），严重影响土地利用 |
| 毗邻土地利用类型 | | 商业用地 | 商住混合用地或住宅用地 | 文教机关科研用地 | 工业 | 未开发土地 |

**1-3级商服用地基准地价修正系数表(%)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离(m) | 3.5 | 1.8 | 0 | -1.8 | -3.5 |
| 商服网点密度 | 1.7 | 0.9 | 0 | -0.9 | -1.7 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 公交便捷度 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 距火车站距离 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 距汽车客运站距离 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 距高速路出入口距离 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 社会经济状况 | 人均经济收入 | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 人均建设用地面积（㎡/人） | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 人口状况 | | 1.5 | 0.8 | 0 | -0.8 | -1.5 |
| 规划状况 | | 1.3 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 个别因素 | 距公交站点的距离(m) | | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 临街道路类型 | | 1.5 | 0.8 | 0 | -0.8 | -1.5 |
| 宗地临街状况 | | 1.3 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 宗地形状 | | 1.3 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 宗地面积 | | 1.5 | 0.8 | 0 | -0.8 | -1.5 |
| 毗邻土地利用类型 | | 0.8 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.8 |
| 调整幅度合计 | | | 21.0 | 10.9 | 0 | -10.9 | -21.0 |

**1-3级工矿仓储用地基准地价修正因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 交通条件 | 道路通达度 | 主干道通过，路网密集 | 主干道通过，路网稀疏 | 次干道通过，路网较密集 | 次干道通过，路网稀疏 | 支路通过 |
| 道路级别(宽度) | ＞20米 | 15-20米 | 10-15米 | 5-10米 | <5米 |
| 距火车货运站的距离 | 有铁路专线 | <10公里 | 10-20公里 | 20-40公里 | >40公里 |
| 距货运港口的  距离 | 自有码头 | ＜5公里 | 5-10公里 | 10-20公里 | ＞20公里 |
| 距公路货运站  距离 | ＜2公里 | 2-5公里 | 5-10公里 | 10-20公里 | ＞20公里 |
| 距高速公路出入口的距离 | <5公里 | 5-10公里 | 10-15公里 | 15-20公里 | >20公里 |
| 基础设施条件 | 基础设施完善度 | 供水、供电设施齐备，保障度高 | 供水、供电设施齐备，保障度较高 | 供水、供电设施基本齐备，有一定保障 | 供水、供电设施不齐备，保障度较低 | 供水、供电设施不齐备，保障度低 |
| 社会经济状况 | 人均经济收入 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 人均建设用地面积（㎡/人） | ≤100 | 100-125 | 125-150 | 150-200 | ＞200 |
| 产业集聚度 | 产业集聚类型 | 工业集聚区，产业联系紧密 | 工业集聚区，产业联系较紧密 | 工业集聚区，产业有一定联系 | 工业集聚区，产业无联系 | 独立工业点 |
| 企业规模(m2) | ＞10万 | 3万-10万 | 8千-3万 | 3千-8千 | ＜3千 |
| 环境条件 | 污染状况 | 无 | 轻微 | 一般 | 较重 | 严重 |
| 规划状况 | | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | | 临路状况 | 临交通型主干道 | 临混合型主干道 | 临交通型次干道或混合型次干道 | 临生活型道路 | 临支路 |
| 宗地形状、面积 | 适宜布局 | 基本适宜布局 | 对布局无影响 | 对布局有一定影响 | 严重影响布局 |
| 宗地坡度 | ≤5° | 5°-10° | 10°-15° | 15°-25° | >25° |
| 地质条件 | 无 | 不易发区 | 低易发区 | 中易发区 | 高易发区、极易发区 |

**1-3级工矿仓储用地基准地价修正系数表(%)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 交通条件 | 道路通达度 | 2.0 | 1.0 | 0 | -1.1 | -2.2 |
| 道路级别(宽度) | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 距火车货运站的距离 | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 距货运港口的距离 | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 距公路货运站距离 | 0.7 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 距高速公路出入口的距离 | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 基础设施条件 | 基础设施完善度 | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 社会经济状况 | 人均经济收入 | 0.9 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 人均建设用地面积（㎡/人） | 0.7 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 产业集聚度 | 产业集聚类型 | 1.1 | 0.6 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 企业规模(m2) | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 环境条件 | 污染状况 | 0.7 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 总体规划 | | 1.4 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.4 |
| 个别因素 | | 临路状况 | 0.7 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 宗地形状、面积 | 0.7 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 宗地坡度 | 1.0 | 0.5 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 地质条件 | 0.7 | 0.4 | 0 | -0.4 | -0.7 |
| 合计 | | | 17.0 | 8.9 | 0 | -9.7 | -18.0 |

**1-3级公共管理与公共服务用地基准地价修正因素指标说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离 | ＜500米 | 500-1000米 | 1000-2000米 | 2000-4000米 | ＞4000米 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 有生活型主干道通过 | 有混合型主干道通过 | 有生活型次干道通过 | 交通型道路通过 | 支路通过 |
| 公交便捷度 | 3条以上公交线路通过 | 3条公交线路 | 2条公交线路 | 1条公交线路 | 无公交线路 |
| 距汽车客运站距离 | ＜1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-5000米 | ＞5000米 |
| 距高速路出入口距离 | ＜1000米 | 1000-2000米 | 2000-3000米 | 3000-5000米 | ＞5000米 |
| 社会经济状况 | 人均经济收入 | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 人均建设用地面积（㎡/人） | ≤100 | 100-125 | 125-150 | 150-200 | ＞200 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 空气质量好、区域绿地覆盖率高 | 空气质量较好，区域绿化较好 | 空气质量一般，绿化一般 | 有噪音、粉尘污染或空气异味污染 | 噪音、粉尘污染或空气异味污染较明显 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 供水、供电设施齐备，保障度高 | 供水、供电设施齐备，保障度较高 | 供水、供电设施基本齐备，有一定保障 | 供水、供电设施不齐备，保障度较低 | 供水、供电设施不齐备，保障度低 |
| 人口状况（客流量万人次/日） | | 高 | 较高 | 一般 | 较低 | 低 |
| 规划状况 | | 有利 | 较有利 | 无影响 | 较不利 | 不利 |
| 个别因素 | 距长江距离 | | <100米 | [100,300)米 | [300,600)米 | [600,900)米 | ≥900米 |
| 距公交站点的距离 | | ＜300米 | 300-500米 | 500-800米 | 800-1000米 | ＞1000米 |
| 宗地形状 | | 形状规则，且长边临街 | 形状规则，短边临街 | 形状较规则，对利用无影响 | 形状不规则，对利用有一定影响 | 形状不规则，严重影响土地利用 |
| 宗地面积 | | 面积适中利于布局 | 面积适中较利于布局 | 适中，对利用无影响 | 偏大（小），对利用有一定影响 | 偏大（小），严重影响土地利用 |
| 宗地坡度 | | ≤5° | 5°-10° | 10°-15° | 15°-25° | >25° |
| 地质条件 | | 无 | 不易发区 | 低易发区 | 中易发区 | 高易发区、极易发区 |

**1-3级公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表(%)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宗地修正因素 | | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
| 区域因素 | 商服繁华度 | 距离商服中心距离 | 2.6 | 1.3 | 0 | -1.3 | -2.6 |
| 交通条件 | 道路通达度 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 公交便捷度 | 1.3 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 距汽车客运站距离 | 0.9 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 距高速路出入口距离 | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| 社会经济状况 | 人均经济收入 | 0.9 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 人均建设用地面积（㎡/人） | 1.1 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 环境条件 | 环境质量优劣度 | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 基础设施 | 基础设施完善度 | 0.9 | 0.5 | 0 | -0.5 | -0.9 |
| 人口状况（客流量万人次/日） | | 1.1 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 规划状况 | | 2.2 | 1.1 | 0 | -1.1 | -2.2 |
| 个别因素 | 距长江距离 | | 1.1 | 0.6 | 0 | -0.6 | -1.1 |
| 距公交站点的距离 | | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 宗地形状 | | 1.8 | 0.9 | 0 | -0.9 | -1.8 |
| 宗地面积 | | 1.3 | 0.7 | 0 | -0.7 | -1.3 |
| 宗地坡度 | | 0.6 | 0.3 | 0 | -0.3 | -0.6 |
| 地质条件 | | 0.4 | 0.2 | 0 | -0.2 | -0.4 |
| 合计 | | | 22.0 | 11.4 | 0 | -11.4 | -22.0 |