



奉节县人民政府

关于公布奉节县农用地级别和基准地价的通知

奉节府发〔2022〕18号

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府有关部门，有关单位：

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》有关规定，按照自然资源部和重庆市人民政府关于农用地定级和基准地价的工作部署，为进一步完善自然资源价格体系，科学管理和合理有效利用农用地，发挥政府在耕地资产价值量核算、农用地流转、生态保护补偿标准制定等方面的指导调控作用，现将奉节县农用地基准地价予以公布，请遵照执行，现将有关事项通知如下：

一、基准地价是耕地资产价值量核算、农用地流转、生态保护补偿标准制定等方面的主要依据，县政府有关部门和有关单位应当认真执行，深化成果应用研究。

二、本通知自发布之日起执行，基准地价使用说明一并公布执行。

三、若个别区域土地级别的影响因素发生明显变化，土地级

别需做调整或执行中的其他问题，请各单位及时向县人民政府反馈。

四、各单位及其工作人员要实事求是地执行本通知的有关要求，不得弄虚作假、违反政策规定。

- 附件：1. 奉节县农用地基准地价表及奉节县农用地基准地价使用说明
2. 奉节县农用地土地级别表
3. 奉节县农用地级别与基准地价图

奉节县人民政府

2022年4月12日

（此件公开发布）

附件 1

奉节县农用地基准地价表

土地级别	基准地价				
	地类	元/m ²	万元/h m ²	万元/亩	元/亩
I	水田	51.61	51.61	3.44	34409.06
	旱地	33.21	33.21	2.21	22138.08
	园地	26.01	26.01	1.73	17341.77
II	水田	38.07	38.07	2.54	25378.83
	旱地	25.15	25.15	1.68	16765.38
	园地	19.40	19.40	1.29	12934.85
III	水田	29.06	29.06	1.94	19372.15
	旱地	18.69	18.69	1.25	12457.00
	园地	14.59	14.59	0.97	9727.72
IV	水田	22.90	22.90	1.53	15264.87
	旱地	15.03	15.03	1.00	10021.94
	园地	11.30	11.30	0.75	7531.24
V	水田	19.05	19.05	1.27	12697.26
	旱地	12.65	12.65	0.84	8430.77
	园地	9.51	9.51	0.63	6340.74

备注：

1、基准地价是农用地不同级别、不同用途、设定农田基本设施状况和耕作制度下，某一估价期日法定最高使用年期农用地使用权的区域平均价格。

2、基准地价的表现形式为土地单价。

3、基准地价日期为 2021 年 1 月 1 日。

4、农田基本设施状况：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。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。果园：宗地块外的道路可以通行，土地基本完整，有基本的排水和灌溉设施。

5、耕作制度：水田为一年两熟，水稻-油菜/冬小麦。旱地为一年两熟，玉米-甘薯/冬小麦。果园为多年生，柑橘。

6、土地权利为农用地使用权。



奉节县农用地基准地价使用说明

一、适用范围

本次公布的奉节县农用地级别和基准地价的适用范围包括奉节县行政辖区内现有农用地，包括耕地和园地，其中：耕地包括水田和旱地，园地包括果园、茶园、其他园地。基准地价的表现形式为土地单价（单位：元/平方米）。

二、基准地价内涵

基准地价是农用地不同级别、不同用途、设定农田基本设施状况和耕作制度下，某一估价期日法定最高使用年期农用地使用权的区域平均价格。

农用地基准地价内涵界定包括土地权利、土地权利年期、用地类型、耕作制度、农田基本设施状况、期日等方面，具体如下：

1. 土地权利：农用地使用权。
2. 土地权利年期：30年。
3. 用地类型：水田、旱地、园地。
4. 耕作制度：水田为“一年两熟，水稻-油菜/冬小麦”。旱地为“一年两熟，玉米-甘薯/冬小麦”。园地为“多年生、柑橘”。
5. 农田基本设施状况

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。

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。

园地：宗地块外的道路可以通行，土地基本完整，有基本的排水和灌溉设施。

6. 本次制定基准地价估价期为 2021 年 1 月 1 日。

三、基准地价的应用

农用地基准地价修正体系包括估价期日修正系数、土地使用年期、用地类型、耕作制度、农田基本设施状况、区位因素和社会经济因素和自然因素等。

（一）估价期日修正系数的确定。

期日修正可区别不同土地用途，计算地价的变化幅度。在已建立地价指数系统的地区，可利用本地区农用地价格指数计算修正系数，公式如下：

$$\text{期日修正系数} = I_p / I_b$$



I_p —宗地估价期日的土地交易平均价（或地价指数）； L_b —基准地价期日的土地交易平均价（或地价指数）。

（二）土地使用年期修正系数。

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

其中 r 为土地还原率（旱地、水田为 1.75%，果园为 3.5%）； n 为宗地剩余使用年限； m 为基准地价规定的相应用途的土地使用年限。

（三）用地类型修正系数。

根据奉节县第三次国土调查数据资料及奉节县农用地级别，本次农用地基准地价内涵中的用地类型确定为水田、旱地、果园，基准地价为相对应的水田、旱地、果园地价，故用地类型修正系数如下：

用地类型修正系数表

用地类型	修正系数
水田	1
旱地	1
园地	1

（四）耕作制度修正系数。

根据《农用地质量分等规程》（GB/T28407-2012），奉节县标准耕作制度耕地均为一年两熟，园地为多年生柑橘。耕作制度



修正系数为 1。

（五）农田基本设施状况修正系数。

根据《重庆市国土整治中心关于做好第一轮农用地基准地价平衡的技术指导意见》，确定奉节县农田基本设施状况如下：

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。

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。

果园：宗地块外的道路可以通行，土地基本完整，有基本的排水和灌溉设施。

由于该部分内容与区位因素、社会经济因素和自然因素修正内容相似，故不再单独给出农田基本设施状况修正系数，以免重复。

（六）区位因素、社会经济因素和自然因素修正系数。

基准地价与宗地样点地价的差异，一般是由影响地价的区位因素、社会经济因素和自然因素差异造成的。只要确定了与基准



地价对应的区位因素、社会经济因素和自然因素的平均水平，在占有大量宗地样点地价的基础上，通过对已有地价数据和影响因素的数理统计和比较分析，就可得到不同因素在不同标准下，对地价的影响程度和修正比例，编制出不同土地条件下，基准地价修正为宗地地价的修正系数体系，从而能够在调查宗地条件的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价。

因此，依据奉节县农用地基准地价评估结果和收集到的样点资料，通过分析宗地地价的影响因素同基准地价、宗地地价的的关系，根据比较法的原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相互关系，编制出奉节县农用地基准地价评估结果在不同因素条件下修正为宗地地价的系数体系，以满足各方面对掌握宗地地价需求。

1.宗地地价影响因素的选择。

在基准地价基础上，建立评估宗地地价的修正体系和标准，其实质是用比较法建立宗地地价的评估标准，因此，对宗地地价影响因素的选择是关键的一环。结合农用地（耕地、园地）土地定级因素因子体系，在土地定级成果的基础之上，根据各级别区域内的实际情况和因素对宗地地价的影响程度，选择不同的宗地地价影响因素。

（1）水田影响因素的选择。



根据奉节县水田特点，选择确定出影响水田土地价格的区位因素、社会经济因素、自然因素和生态环境：

奉节县水田基准地价影响因素表

区位因素	区位条件	城镇影响度
	交通条件	道路通达度
		路网密度
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率
		排水条件
	便利条件	宜机化
		耕作距离
自然因素	土壤条件	表层土壤质地
		土层厚度（cm）
		有机质含量（%）
		土壤酸碱度
	地形条件	海拔
		坡度
生态环境	污染状况	环境污染
	环境状况	特殊气候

（2）旱地影响因素的选择。

根据奉节县旱地特点，选择确定出影响旱地土地价格的区位因素、社会经济因素、自然因素和生态环境：

奉节县旱地基准地价影响因素表

区位因素	区位条件	城镇影响度
	交通条件	道路通达度
		路网密度



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

社会经济因素	基础设施条件	田面坡度
		灌溉保证率
		排水条件
	便利条件	宜机化
		耕作距离
自然因素	土壤条件	表层土壤质地
		土层厚度 (cm)
		有机质含量
		土壤酸碱度
	地形条件	海拔
		坡度
生态环境	污染状况	环境污染
	环境状况	特殊气候

(3) 园地影响因素的选择。

根据奉节县园地特点,选择确定出影响园地土地价格的区位因素、社会经济因素、自然因素和生态环境:

奉节县园地基准地价影响因素表

区位因素	区位条件	城镇影响度
------	------	-------



	交通条件	道路通达度
		路网密度
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率
		排水条件
	便利条件	宜机化
	规划定位	农业产业定位
自然因素	土壤条件	表层土壤质地
		土层厚度 (cm)
		有机质含量
		土壤酸碱度
	地形条件	海拔
		坡度
生态环境	污染状况	环境污染
	环境状况	特殊气候
		水土流失

2.确定各影响因素的权重。

由于农用地定级已对大部分因素进行了打分,故本次对选择出的宗地地价影响因素,采用因素成对比较法,分水田、旱地、果园确定各影响因素的权重值,详见附件所附表 6-5、6-6、6-7。



3.各因素影响地价修正幅度值的计算。

以级别为单位，调查各级别中正常土地收益的上限、下限值等，分别与该级别的基准地价折算的土地收益相减，得到上调或下调的最高值。

上调幅度按以下公式计算：

$$F1 = (Inh - I1b) / I1b \times 100\%$$

下调幅度按以下公式计算：

$$F2 = (I1b - Inl) / I1b \times 100\%$$

式中：F1 为基准地价上调最大幅度；F2 为基准地价下调最大幅度；I1b 为基准地价折算的土地收益；Inh 为级别正常土地收益的最高值；Inl 为级别正常土地收益的最低值。

根据公式的要求，分别调查了奉节县耕地、园地的级别正常地价最高值、最低值折算到土地收益，计算得到基准地价上调最大幅度、下调最大幅度。依据上述公式，计算得到奉节县农用地级别各类用地地价修正幅度：

奉节县农用地级别各类用地收益表

项目		耕地		园地
		水田	旱地	果园
1 级	基准地价折合收益 (万元/ha)	2.23	1.43	1.33
	正常收益上限 (万元/ha)	2.54	1.64	1.56
	正常收益下限 (万元/ha)	1.90	1.25	1.11



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

2 级	基准地价折合收益 (万元/ha)	1.60	1.08	0.99
	正常收益上限 (万元/ha)	1.88	1.24	1.10
	正常收益下限 (万元/ha)	1.35	0.95	0.87
3 级	基准地价折合收益 (万元/ha)	1.25	0.81	0.74
	正常收益上限 (万元/ha)	1.46	0.93	0.85
	正常收益下限 (万元/ha)	1.05	0.70	0.65
4 级	基准地价折合收益 (万元/ha)	0.99	0.65	0.58
	正常收益上限 (万元/ha)	1.08	0.75	0.66
	正常收益下限 (万元/ha)	0.90	0.54	0.51
5 级	基准地价折合收益 (万元/ha)	0.82	0.55	0.49
	正常收益上限 (万元/ha)	无	无	无
	正常收益下限 (万元/ha)	无	无	无

奉节县农用地级别各类用地修正幅度

项目		水田	旱地	园地
1 级	F1	13.90%	14.69%	17.29%
	F2	-14.80%	-12.59%	-16.54%
2 级	F1	17.50%	14.81%	11.11%
	F2	-15.63%	-12.04%	-12.12%
3 级	F1	16.80%	14.81%	14.86%
	F2	-16.00%	-13.58%	-12.16%
4 级	F1	9.09%	15.38%	13.79%
	F2	-9.09%	-16.92%	-12.07%

备注：由于五级样点不足，本次参照四级修正。

4. 计算并编制基准地价修正系数表。

根据确定的宗地地价影响因素体系，按以下公式计算各因素的修正幅度：

$$F_{1i} = F_1 \times W_i$$

$$F_{2i} = F_2 \times W_i$$

式中： F_{1i} 为某一因素的上调幅度； F_{2i} 为某一因素的下调幅度； W_i 为某一因素对宗地 地价的 影响权重。

在确定上调、下调幅度的情况下，内插修正值，将宗地地价

修正幅度划分成优、较优、一般、较劣、劣五个档次。

(1) 以基准地价为一般水平，其修正幅度为零；

(2) 在一般水平与上限价格之间，内插条件较优的修正幅度，通常为 $F1i/2$ ，同时确定较优条件下的地价水平；

(3) 在一般水平与下限价格之间，内插条件较劣的修正幅度，通常为 $F2i/2$ ，同时确定较劣条件上的地价水平。

(4) 在此基础上按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价水平下的因素修正系数，通过已有地价样点检验、校核，编制各级别基准地价修正系数表。

I 级水田基准地价修正系数表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.35	0.68	0.00	-0.72	-1.44
	交通条件	道路通达度	1.10	0.55	0.00	-0.59	-1.17
		路网密度	0.99	0.50	0.00	-0.53	-1.05
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.96	0.48	0.00	-0.51	-1.02
		排水条件	0.96	0.48	0.00	-0.51	-1.02
	便利条件	宜机化	0.96	0.48	0.00	-0.51	-1.02
		耕作距离	0.96	0.48	0.00	-0.51	-1.02
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.74	0.37	0.00	-0.39	-0.78
		土壤厚度 (cm)	0.74	0.37	0.00	-0.39	-0.78
		土壤有机质含量 (%)	0.78	0.39	0.00	-0.42	-0.83
		土壤酸碱度	0.74	0.37	0.00	-0.39	-0.78

	地形条件	海拔	1.03	0.52	0.00	-0.55	-1.10
		坡度	0.70	0.35	0.00	-0.37	-0.74
生态环境	污染状况	环境污染	0.96	0.48	0.00	-0.51	-1.02
	环境状况	特殊气候	0.96	0.48	0.00	-0.51	-1.02
合计			13.93				-14.79

II 级水田基准地价修正系数表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.70	0.85	0.00	-0.76	-1.52
	交通条件	道路通达度	1.38	0.69	0.00	-0.62	-1.23
		路网密度	1.24	0.62	0.00	-0.56	-1.11
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	1.21	0.61	0.00	-0.54	-1.08
		排水条件	1.21	0.61	0.00	-0.54	-1.08
	便利条件	宜机化	1.21	0.61	0.00	-0.54	-1.08
		耕作距离	1.21	0.61	0.00	-0.54	-1.08
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.93	0.47	0.00	-0.42	-0.83
		土壤厚度 (cm)	0.93	0.47	0.00	-0.42	-0.83
		土壤有机质含量 (%)	0.98	0.49	0.00	-0.44	-0.88
		土壤酸碱度	0.93	0.47	0.00	-0.42	-0.83
	地形条件	海拔	1.30	0.65	0.00	-0.58	-1.16
		坡度	0.88	0.44	0.00	-0.39	-0.78

 重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

生态环境	污染状况	环境污染	1.21	0.61	0.00	-0.54	-1.08
	环境状况	特殊气候	1.21	0.61	0.00	-0.54	-1.08
合计			17.53				-15.65

Ⅲ级水田基准地价修正系数表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.63	0.82	0.00	-0.78	-1.55
	交通条件	道路通达度	1.33	0.67	0.00	-0.63	-1.26
		路网密度	1.19	0.60	0.00	-0.57	-1.14
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	1.16	0.58	0.00	-0.55	-1.10
		排水条件	1.16	0.58	0.00	-0.55	-1.10
	便利条件	宜机化	1.16	0.58	0.00	-0.55	-1.10
		耕作距离	1.16	0.58	0.00	-0.55	-1.10
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.89	0.45	0.00	-0.43	-0.85
		土壤厚度 (cm)	0.89	0.45	0.00	-0.43	-0.85
		土壤有机质含量 (%)	0.94	0.47	0.00	-0.45	-0.90
		土壤酸碱度	0.89	0.45	0.00	-0.43	-0.85
	地形条件	海拔	1.24	0.62	0.00	-0.59	-1.18
		坡度	0.84	0.42	0.00	-0.40	-0.80

 重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

生态环境	污染状况	环境污染	1.16	0.58	0.00	-0.55	-1.10
	环境状况	特殊气候	1.16	0.58	0.00	-0.55	-1.10
合计			16.80				-15.98

IV-V级水田基准地价修正系数表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.88	0.44	0.00	-0.44	-0.88
	交通条件	道路通达度	0.72	0.36	0.00	-0.36	-0.72
		路网密度	0.65	0.33	0.00	-0.33	-0.65
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
		排水条件	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
	便利条件	宜机化	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
		耕作距离	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
		土壤厚度 (cm)	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
		土壤有机质含量 (%)	0.51	0.26	0.00	-0.26	-0.51
		土壤酸碱度	0.48	0.24	0.00	-0.24	-0.48
	地形条件	海拔	0.67	0.34	0.00	-0.34	-0.67
		坡度	0.45	0.23	0.00	-0.23	-0.45
生态环境	污染状况	环境污染	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
	环境状况	特殊气候	0.63	0.32	0.00	-0.32	-0.63
合计			9.10				-9.10

I级旱地基准地价修正系数表

因素体系			指标标准 (I级)				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.32	0.66	0.00	-0.57	-1.13
	交通条件	道路通达度	1.09	0.55	1.00	-0.47	-0.93

 重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

		路网密度	0.97	0.49	2.00	-0.42	-0.83
社会经济因素	基础设施条件	田面坡度	0.97	0.49	3.00	-0.42	-0.83
		灌溉保证率	0.94	0.47	4.00	-0.41	-0.81
		排水条件	0.94	0.47	5.00	-0.40	-0.80
	便利条件	宜机化	0.94	0.47	6.00	-0.41	-0.81
		耕作距离	0.94	0.47	7.00	-0.41	-0.81
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.73	0.37	8.00	-0.32	-0.63
		土层厚度 (cm)	0.73	0.37	9.00	-0.32	-0.63
		有机质含量	0.76	0.38	10.00	-0.33	-0.65
		土壤酸碱度	0.73	0.37	11.00	-0.31	-0.62
	地形条件	海拔	1.02	0.51	12.00	-0.44	-0.87
		坡度	0.72	0.36	13.00	-0.31	-0.62
生态环境	污染状况	环境污染	0.94	0.47	14.00	-0.41	-0.81
	环境状况	特殊气候	0.94	0.47	15.00	-0.41	-0.81
合计			14.68				-12.59

II级旱地基准地价修正系数表

因素体系			指标标准 (II级)				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.33	0.67	0.00	-0.54	-1.08
		交通条件	道路通达度	1.10	0.55	1.00	-0.45
	路网密度		0.98	0.49	2.00	-0.40	-0.79
社会经济	基础设施	田面坡度	0.98	0.49	3.00	-0.40	-0.79



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

因素	条件	灌溉保证率	0.95	0.48	4.00	-0.39	-0.77
		排水条件	0.94	0.47	5.00	-0.39	-0.77
	便利条件	宜机化	0.95	0.48	6.00	-0.39	-0.77
		耕作距离	0.95	0.48	7.00	-0.39	-0.77
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.74	0.37	8.00	-0.30	-0.60
		土层厚度 (cm)	0.74	0.37	9.00	-0.30	-0.60
		有机质含量	0.77	0.39	10.00	-0.31	-0.62
		土壤酸碱度	0.73	0.37	11.00	-0.30	-0.60
	地形条件	海拔	1.03	0.52	12.00	-0.42	-0.83
		坡度	0.73	0.37	13.00	-0.30	-0.59
生态环境	污染状况	环境污染	0.95	0.48	14.00	-0.39	-0.77
	环境状况	特殊气候	0.95	0.48	15.00	-0.39	-0.77
合计			14.82				-12.01

Ⅲ级旱地基准地价修正系数表

因素体系			指标标准 (Ⅲ级)				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.33	0.67	0.00	-0.61	-1.22
		交通条件	道路通达度	1.10	0.55	1.00	-0.51
	路网密度		0.98	0.49	2.00	-0.45	-0.89
社会经济因素	基础设施条件	田面坡度	0.98	0.49	3.00	-0.45	-0.89
		灌溉保证率	0.95	0.48	4.00	-0.44	-0.87
		排水条件	0.94	0.47	5.00	-0.44	-0.87
	便利条件	宜机化	0.95	0.48	6.00	-0.44	-0.87
		耕作距离	0.95	0.48	7.00	-0.44	-0.87
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.74	0.37	8.00	-0.34	-0.68
		土层厚度 (cm)	0.74	0.37	9.00	-0.34	-0.68
		有机质含量	0.77	0.39	10.00	-0.35	-0.70
		土壤酸碱度	0.73	0.37	11.00	-0.34	-0.67
	地形条件	海拔	1.03	0.52	12.00	-0.47	-0.94
		坡度	0.73	0.37	13.00	-0.34	-0.67
生态环境	污染状况	环境污染	0.95	0.48	14.00	-0.44	-0.87



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

环境状况	特殊气候	0.95	0.48	15.00	-0.44	-0.87
合计		14.82	7.46		-6.84	-13.57

IV-V级旱地基准地价修正系数表

因素体系			指标标准 (IV级)				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.38	0.69	0.00	-0.76	-1.52
		道路通达度	1.14	0.57	1.00	-0.63	-1.25
	交通条件	路网密度	1.01	0.51	2.00	-0.56	-1.12
社会经济因素	基础设施条件	田面坡度	1.01	0.51	3.00	-0.56	-1.12
		灌溉保证率	0.99	0.50	4.00	-0.54	-1.08
		排水条件	0.98	0.49	5.00	-0.54	-1.08
	便利条件	宜机化	0.99	0.50	6.00	-0.54	-1.08
		耕作距离	0.99	0.50	7.00	-0.54	-1.08
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.77	0.39	8.00	-0.43	-0.85
		土层厚度 (cm)	0.77	0.39	9.00	-0.43	-0.85
		有机质含量	0.80	0.40	10.00	-0.44	-0.88
		土壤酸碱度	0.76	0.38	11.00	-0.42	-0.84
	地形条件	海拔	1.07	0.54	12.00	-0.59	-1.17
		坡度	0.76	0.38	13.00	-0.42	-0.83
生态环境	污染状况	环境污染	0.99	0.50	14.00	-0.54	-1.08
	环境状况	特殊气候	0.99	0.50	15.00	-0.54	-1.08
合计			15.40				-16.91

I级园地基准地价修正系数表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.56	0.78	0.00	-0.75	-1.49
		道路通达度	1.31	0.66	0.00	-0.63	-1.26
	交通条件	路网密度	1.14	0.57	0.00	-0.55	-1.09
		灌溉保证率	1.12	0.56	0.00	-0.54	-1.08
社会经济因素	基础设施条件	排水条件	1.11	0.56	0.00	-0.53	-1.06
	便利条件	宜机化	1.12	0.56	0.00	-0.54	-1.08
	规划定位	农业产业定	1.12	0.56	0.00	-0.54	-1.08



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

		位					
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.85	0.43	0.00	-0.41	-0.81
		土层厚度 (cm)	0.85	0.43	0.00	-0.41	-0.81
		有机质含量	0.90	0.45	0.00	-0.43	-0.86
		土壤酸碱度	0.85	0.43	0.00	-0.41	-0.81
	地形条件	海拔	1.19	0.60	0.00	-0.57	-1.14
		坡度	0.85	0.43	0.00	-0.41	-0.81
生态环境	污染状况	环境污染	1.11	0.56	0.00	-0.53	-1.06
	环境状况	特殊气候	1.11	0.56	0.00	-0.53	-1.06
		水土流失	1.11	0.56	0.00	-0.53	-1.06
合计			17.30				-16.56

II级园地基准地价修正系数表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.00	0.50	0.00	-0.55	-1.09
		交通条件	道路通达度	0.84	0.42	0.00	-0.46
	路网密度		0.73	0.37	0.00	-0.40	-0.80
		灌溉保证率	0.72	0.36	0.00	-0.40	-0.79
社会经济因素	基础设施	排水条件	0.71	0.36	0.00	-0.39	-0.78
	便利条件	宜机化	0.72	0.36	0.00	-0.40	-0.79
	规划定位	农业产业定	0.72	0.36	0.00	-0.40	-0.79
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.54	0.27	0.00	-0.30	-0.59
		土层厚度	0.54	0.27	0.00	-0.30	-0.59
		有机质含量	0.58	0.29	0.00	-0.32	-0.63
		土壤酸碱度	0.54	0.27	0.00	-0.30	-0.59
	地形条件	海拔	0.77	0.39	0.00	-0.42	-0.84
		坡度	0.54	0.27	0.00	-0.30	-0.59
生态环境	污染状况	环境污染	0.71	0.36	0.00	-0.39	-0.78
	环境状况	特殊气候	0.71	0.36	0.00	-0.39	-0.78
		水土流失	0.71	0.36	0.00	-0.39	-0.78
合计			11.08				-12.13

III级园地基准地价修正系数表

因素体系	指标标准
------	------



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.34	0.67	0.00	-0.55	-1.09
	交通条件	道路通达度	1.13	0.57	0.00	-0.46	-0.92
		路网密度	0.98	0.49	0.00	-0.40	-0.80
		灌溉保证率	0.97	0.49	0.00	-0.40	-0.79
社会经济因素	基础设施	排水条件	0.95	0.48	0.00	-0.39	-0.78
	便利条件	宜机化	0.97	0.49	0.00	-0.40	-0.79
	规划定位	农业产业定	0.97	0.49	0.00	-0.40	-0.79
自然因素	土壤条件	表层土壤质	0.73	0.37	0.00	-0.30	-0.60
		土层厚度	0.73	0.37	0.00	-0.30	-0.60
		有机质含量	0.77	0.39	0.00	-0.32	-0.63
		土壤酸碱度	0.73	0.37	0.00	-0.30	-0.60
	地形条件	海拔	1.03	0.52	0.00	-0.42	-0.84
		坡度	0.73	0.37	0.00	-0.30	-0.60
生态环境	污染状况	环境污染	0.95	0.48	0.00	-0.39	-0.78
	环境状况	特殊气候	0.95	0.48	0.00	-0.39	-0.78
		水土流失	0.95	0.48	0.00	-0.39	-0.78
合计			14.88				-12.17

IV-V级园地基准地价修正系数表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.34	0.67	0.00	-0.55	-1.09
	交通条件	道路通达度	1.13	0.57	0.00	-0.46	-0.92
		路网密度	0.98	0.49	0.00	-0.40	-0.80
		灌溉保证率	0.97	0.49	0.00	-0.40	-0.79
社会经济因素	基础设施	排水条件	0.95	0.48	0.00	-0.39	-0.78
	便利条件	宜机化	0.97	0.49	0.00	-0.40	-0.79
	规划定位	农业产业定	0.97	0.49	0.00	-0.40	-0.79
自然因素	土壤条件	表层土壤质	0.73	0.37	0.00	-0.30	-0.60
		土层厚度	0.73	0.37	0.00	-0.30	-0.60
		有机质含量	0.77	0.39	0.00	-0.32	-0.63
		土壤酸碱度	0.73	0.37	0.00	-0.30	-0.60
	地形条件	海拔	1.03	0.52	0.00	-0.42	-0.84
		坡度	0.73	0.37	0.00	-0.30	-0.60
生态环境	污染状况	环境污染	0.95	0.48	0.00	-0.39	-0.78



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

环境状况	特殊气候	0.95	0.48	0.00	-0.39	-0.78
	水土流失	0.95	0.48	0.00	-0.39	-0.78
合计		14.88				-12.17

5.编制宗地地价影响因素指标说明表。

根据确定的宗地地价影响因素体系，以各级别对应基准地价因素条件为一般条件，比一般条件好的分优、较优，比一般条件差的分较劣、劣，分因素进行描述，编制各级别宗地地价影响因素指标说明表。

水田基准地价修正因素指标说明表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	≥3000
	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	≥5%	3.5%-5%	2.5%-3.5%	1%-2.5%	≤1%
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	灌溉保证率较差	无灌溉条件
		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）一般，丰水年大雨后有洪涝发生（田面积水2天~3天）	排水体系（包括抽排）较差，丰水年大雨后有洪涝发生（田面积水2天~3天）	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（田面积水至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	居民点距离地块中心近，<100	居民点距离地块中心较近，	居民点距离地块中心一	居民点距离地块中心较	居民点距离地块中心远，≥



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
				100-200	一般, 200-5000	远, 500-1000	1000
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		土壤厚度 (cm)	[70, +∞)	[60, 70)	[40, 60)	[20, 40)	[0, 20)
		土壤有机质含量(%)	[3, 100]	[2, 3)	[1, 2)	[0.6, 1)	[0, 0.6)
		土壤酸碱度	[6.0, 7.0]	[5.5, 6.0) 或 (7.0, 7.5]	[5.0, 5.5) 或(7.5, 8.0]	—	[0, 5.0) 或 (8.0, 14]
	地形条件	海拔	<300m	300m-500m	500m-750m	750m-1000m	> 1000m
		坡度	[0, 2°)	[2° , 6°)	[6° , 15°)	[15° , 25°)	>25°
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

旱地基准地价修正因素指标说明表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	≥3000
		交通条件	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	≥5%	3.5%-5%	2.5%-3.5%	1%-2.5%	≤1%	
社会经济因素	基础设施条件	田面坡度	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	≥3000
		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,但大早年不能保证	灌溉保证率较差	无灌溉条件
		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	排水体系(包括抽排)一般,丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水2	排水体系(包括抽排)较差,丰水年大雨后有洪涝发生(田面积水2	无排水体系(包括抽排),一般年份在大雨后发生洪涝(田面积水至



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较差	劣
便利条件	宜机化			面积水1天~2天)	天~3天)	天~3天)	3天)
		耕作距离	居民点距离地块中心近, <100	居民点距离地块中心较近, 100-200	居民点距离地块中心一般, 200-5000	居民点距离地块中心较远, 500-1000	居民点距离地块中心远, ≥1000
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		土层厚度 (cm)	[70, +∞)	[60, 70)	[40, 60)	[20, 40)	[0, 20)
		有机质含量	[3, 100]	[2, 3)	[1, 2)	[0.6, 1)	[0, 0.6)
		土壤酸碱度	[6.0, 7.0]	[5.5, 6.0) 或 (7.0, 7.5]	[5.0, 5.5) 或 (7.5, 8.0]	—	[0, 5.0) 或 (8.0, 14]
	地形条件	海拔	<300m	300m-500m	500m-750m	750m-1000m	> 1000m
		坡度	[0, 2°)	[2° , 6°)	[6° , 15°)	[15° , 25°)	>25°
生态环境	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	
	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	

园地基准地价修正因素指标说明表

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	<1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	≥3000



重庆市奉节县人民政府行政规范性文件

因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较差	劣
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	≥5%	3.5%—5%	2.5%—3.5%	1%—2.5%	≤1%	
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，但大早年不能保证	灌溉保证率较差	无灌溉条件
		排水条件	排水条件好，有健全的排水设施（包括抽排），无洪涝灾害	排水条件较好，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	排水条件一般，排水体系（包括抽排）一般，丰水年在大雨后有洪涝发生	排水体系（包括抽排）较差，有轻度洪涝	无排水体系（包括抽排），经常洪涝
	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。
		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	表层土壤质地	壤土	砂壤土	粘土	砂土	砾质土
		土层厚度（cm）	[70, +∞)	[60, 70)	[40, 60)	[20, 40)	[0, 20)
		有机质含量	[3, 100]	[2, 3)	[1, 2)	[0.6, 1)	[0, 0.6)
		土壤酸碱度	[6.0, 7.0]	[5.5, 6.0) 或 (7.0, 7.5]	[5.0, 5.5) 或 (7.5, 8.0]	—	[0, 5.0) 或 (8.0, 14]
	地形条件	海拔	<300m	300m—500m	500m—750m	750m—1000m	> 1000m
坡度		[0, 2°)	[2° , 6°)	[6° , 15°)	[15° , 25°)	>25°	
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



因素体系			指标标准				
			优	较优	一般	较差	劣
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	

四、成果应用研究方向

(一)农用地基准地价成果在耕地资产价值量核算的应用研究。

耕地资产价值主要取决于三个方面：一是耕地的潜在生产力，这主要取决于当地的海拔、坡度、坡向、气候、水文、植被、自然灾害、土壤等自然条件；二是耕地的社会经济条件，其主要表现为耕地的基础设施建设水平及社会对耕地的投资开发利用能力，它决定着耕地潜在生产力的“变现能力”；三是耕地资源持续利用的环境条件，它直接决定着耕地开发利用的持续性，决定着耕地资源的未来收益能力。

本次农用地基准地价是根据耕地的潜在生产力，即耕地肥力产出粮食和经济作物形成的价值，并在设定的农用地配套设施下制定出来的，在耕地资产价值核算的过程中可以采用相对应的级别的基准地价并做相应的配套设施修正和其他修正来核算耕地资产价值。



(二) 农用地基准地价成果在农用地流转的应用研究。

随着农村经济的发展，集体土地市场会逐渐活跃，尤其在农村经济发达的地区，农用土地流转的形式灵活而且多样化。如对土地使用权实行租赁、转包、“五荒”土地的拍卖、土地入股合作、土地融资等，迫切需要农用地估价工作，地价评估无疑对正常土地交易和建立有序的土地市场有着积极的指导作用。本成果能够有效地指导农村地产市场的健康发展，为促进集体土地使用权的合理流转提供农用地价值参考。

(三) 农用地基准地价成果在生态保护补偿标准制定的应用研究。

生态补偿是指对个人或组织在森林营造培育、自然保护区和水源区保护、流域上游水土保持、水源涵养、荒漠化治理等环境修复与还原活动中，对生态环境系统造成的符合人类需要的有利影响，由国家或其他受益的组织和个人进行价值补偿的环境法律制度。

习近平总书记在十九大报告中指出，加快生态文明体制改革，建设美丽中国。我们要建设的现代化是人与自然和谐共生的现代化，既要创造更多物质财富和精神财富以满足人民日益增长的美好生活需要，也要提供更多优质生态产品以满足人民日益增长的优美生态环境需要。必须坚持节约优先、保护优先、自然恢



复为主的方针，形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式，还自然以宁静、和谐、美丽。要加大生态系统保护力度。实施重要生态系统保护和修复重大工程，优化生态安全屏障体系，构建生态廊道和生物多样性保护网络，提升生态系统质量和稳定性。完成生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线划定工作。严格保护耕地，扩大轮作休耕试点，健全耕地草原森林河流湖泊休养生息制度，建立市场化、多元化生态补偿机制。要改革生态环境监管体制。加强对生态文明建设的总体设计和组织领导，设立国有自然资源资产管理和自然生态监管机构，完善生态环境管理制度，统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责，统一行使监管城乡各类污染排放和行政执法职责。构建国土空间开发保护制度，完善主体功能区配套政策，建立以国家公园为主体的自然保护地体系。坚决制止和惩处破坏生态环境行为。

农用地基准地价成果为健全生态补偿标准制定提供依据，补偿水平与经济社会发展状况相适应。

奉节县农用地级别与基准地价图

重庆市奉节县水田级别与基准地价图





重庆市奉节县旱地级别与基准地价图



2000国家大地坐标系

0 2.5 5 10 15 20 千米

制图单位：博文房地产评估定价集团有限公司
制图时间：二〇二〇年九月



重庆市奉节县园地级别与基准地价图

