秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局

关于公布秀山县园地、林地、草地级别与基准地价成果的通知（征求意见稿）

各乡镇人民政府、街道办事处，各有关单位：

完善自然资源分等定级和政府公示价格体系建设是深入贯彻党中央、国务院决策部署，落实自然资源主管部门“两统一”职责的重要基础支撑。根据《重庆市规划和自然资源局关于做好2023年园、林、草地定级和基准地价制定工作的通知》(渝规资〔2023〕126号)文件要求，我局组织开展了秀山县园、林、草地定级与基准地价制定工作。成果已通过市规划自然资源局专家组验收，并按要求顺利组织召开了听证会，根据有关规定，成果须向社会公布，现将有关事宜请示如下。

一、定级范围的确定

本次秀山县园、林、草地级别与基准地价制定工作范围为秀山行政区范围内所有园林草地。数据来源为2022年国土变更调查中园地、林地、草地三种地类。

二、土地级别情况

根据《园地分等定级规程（送审稿）》《林地分等定级规程（送审稿）》《草地分等定级规程（送审稿）》相关要求，秀山园林草地级别划定参照园林草地分等成果，其中园地级别共包括4个级别，林地级别包括4个级别、草地级别包括2个级别。

三、基准地价情况

我局委托技术单位通过因素法分别对园地林地草地进行质量综合分析、定量评定，划分级别，并采用定级指数模型法对园林草地进行基准地价评估，制定出本轮秀山县园林草地基准地价如下。

秀山县园林草地基准地价情况

单位：万元/亩

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 级别 | 果园 | 茶园 | 其他  园地 | 乔木  林地 | 灌木  林地 | 竹林地 | 其他  林地 | 其他  草地 |
| 1 | 1.60 | 1.40 | 1.41 | 1.53 | 1.36 | 1.45 | 1.26 | 0.71 |
| 2 | 1.17 | 0.98 | 1.04 | 1.16 | 1.03 | 1.10 | 0.95 | 0.58 |
| 3 | 1.00 | 0.85 | 0.88 | 0.99 | 0.88 | 0.94 | 0.82 | - |
| 4 | 0.72 | 0.67 | 0.66 | 0.82 | 0.73 | 0.78 | 0.67 | - |

四、成果运用

请各相关单位结合工作实际，积极推进成果转化应用，若个别区域园林草地级别影响因素发生明显变化，土地级别需做调整，或者成果运用过程中遇到其他问题，请及时向我局反馈。

附件：1. 秀山县园地定级和基准地价制定公示材料

2. 秀山县林地定级和基准地价制定公示材料

3. 秀山县草地定级和基准地价制定公示材料

重庆市秀山县规划和自然资源局

2025年X月X日

（联系人：刘锐；联系电话：17723666753）

附件1

# 秀山县园地定级和基准地价制定公示材料

一、园地基准地价表

附表1秀山县园地基准地价表

| **地类名称** | **单位** | **Ⅰ级** | **Ⅱ级** | **Ⅲ级** | **Ⅳ级** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 果园 | 万元/公顷 | 23.94 | 17.50 | 14.93 | 10.81 |
| 万元/亩 | 1.60 | 1.17 | 1.00 | 0.72 |
| 茶园 | 万元/公顷 | 21.06 | 14.66 | 12.77 | 10.03 |
| 万元/亩 | 1.40 | 0.98 | 0.85 | 0.67 |
| 其他园地 | 万元/公顷 | 21.17 | 15.63 | 13.16 | 9.84 |
| 万元/亩 | 1.41 | 1.04 | 0.88 | 0.66 |

基准地价内涵：

1.园地权利：承包经营权；

2.园地权利年期：30年；

3.园地利用类型：按果园、茶园、其他园地分别评估园地基准地价；

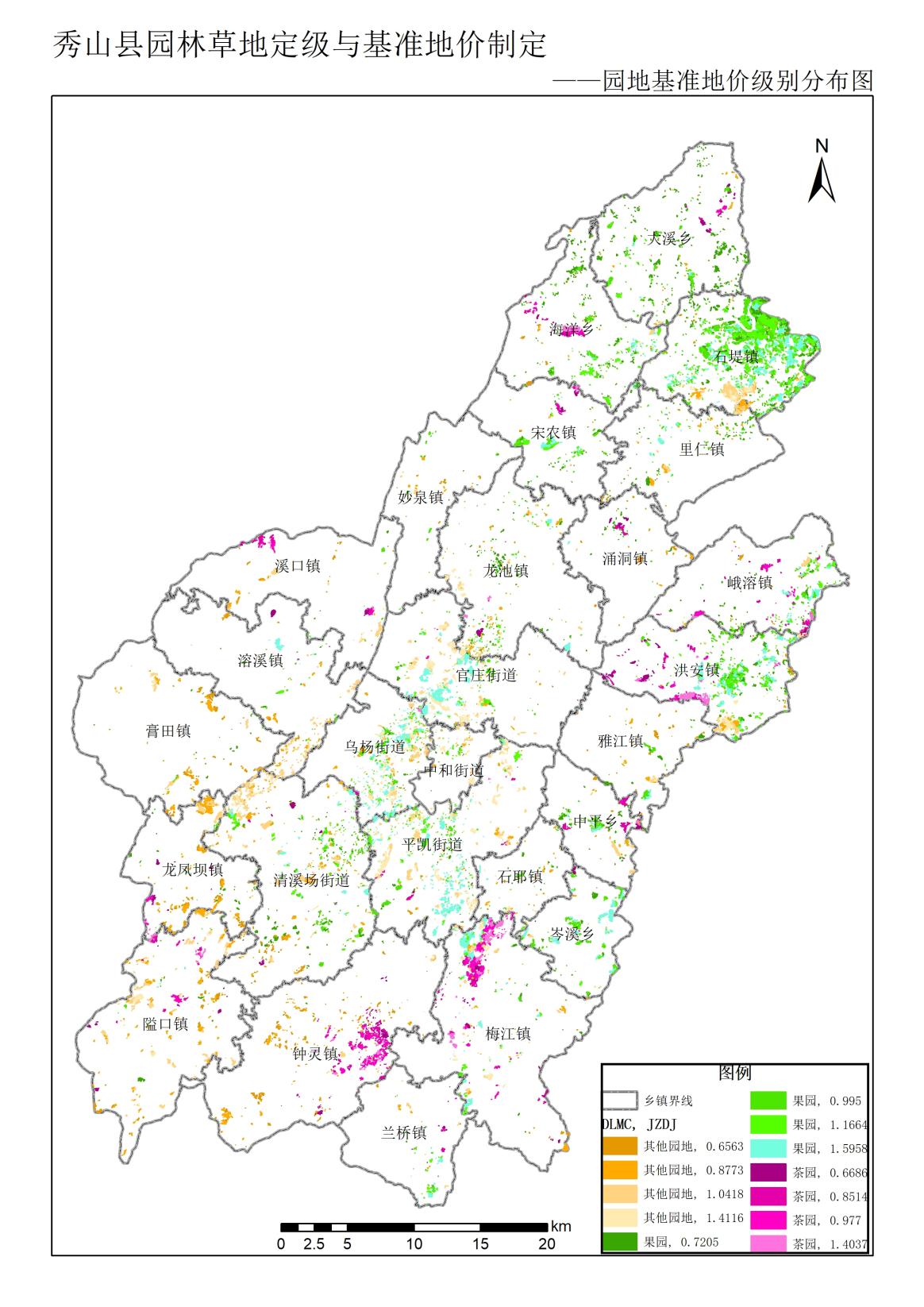
4.主导作物：其他园地设置为“苗木”；

5.园地基本设施条件：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与灌溉设施；

6.估价期日：2023年1月1日。

7.其他：价格不包括园地及其地上附着物和定着物的价值。

二、园地基准地价图



附图1秀山县园地基准地价级别图

三、园地基准地价修正体系说明

1.适用范围

秀山县全域所有园地。

2.基准地价内涵

基准地价的内涵为园地不同级别、不同用途、设定基本设施状况下，特定权利类型、特定年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为土地价格。

（1）园地权利：承包经营权；

（2）园地权利年期：30年；

（3）园地利用类型：按果园、茶园、其他园地分别评估园地基准地价；

（4）主导作物：其他园地设置为“苗木”；

（5）园地基本设施条件：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与灌溉设施；

（6）估价期日：2023年1月1日。；

（7）其他：价格不包括园地及其地上附着物和定着物的价值。

3.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秀山县全域所有园地，并根据宗地实际情况进行期日、年期、利用类型、基本设施状况、园地价格影响因素修正。

（1）宗地价格计算公式

式中：P为待估园地价格；P0为基准地价；n为宗地地价影响因素数量；Ki为宗地地价影响因素修正系数；Ky为年期修正系数；Kd为期日修正系数；Kb为基础设施状况修正系数；Ku为土地用途地类修正系数。

（2）宗地价格测算中有关参数的确定

1）适用的园地基准地价的确定

根据园地所在级别，选用园地基准地价进行评估。

2）日期修正系数的确定

期日修正是将基准地价期日修正到待估园地的估价期日，修正系数计算公式如下：

式中：Kd为期日修正系数；Ip为待估园地估价期日的地价指数；Ib为基准地价估价期日地价指数。

3）年期修正系数的确定

年期修正是将基准地价年期修正到待估园地的使用年期，修正系数计算公式如下：

式中：Ky为年期修正系数；r为土地还原率；n为待估园地的使用年期；m为基准地价年期。

附表2 基准地价年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 修正系数 | 0.0460 | 0.0910 | 0.1349 | 0.1778 | 0.2196 | 0.2605 |
| 使用年期 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 修正系数 | 0.3005 | 0.3395 | 0.3775 | 0.4147 | 0.4511 | 0.4865 |
| 使用年期 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 修正系数 | 0.5212 | 0.5550 | 0.5880 | 0.6203 | 0.6518 | 0.6825 |
| 使用年期 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| 修正系数 | 0.7126 | 0.7419 | 0.7706 | 0.7985 | 0.8259 | 0.8525 |
| 使用年期 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8786 | 0.9040 | 0.9289 | 0.9532 | 0.9769 | 1.0000 |

4）基础设施状况修正

根据本次基准地价内涵的定义，园地的基础设施状况主要针对宗地的道路通达情况和水源保障情况，结合重庆市类似项目的经验设置基础设施状况修正系数。

附表3园地基础设施状况修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| **调整因素** | **修正值（元/亩）** |
| 有道路通行至宗地 | 0 |
| 无道路通行至宗地 | -800 |
| 宗地内有基本的灌溉、排水设施 | 0 |
| 宗地内无基本的灌溉、排水设施 | -500 |

5）园地价格影响因素修正系数的确定

价格影响因素修正系数=

按照园地价格影响修正系数表，根据园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价格影响因素修正系数。Ki为待估园地第i种因素的修正系数。

附表5秀山县果园地价影响因素修正系数表

| **修正因素** | **修正指标** | **指标权重** | **1级地（均质区1）** | | | | | **2级地（均质区2）** | | | | | **3级地（均质区3）** | | | | | **4级地（均质区4）** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 坡度/° | 0.06 | 0.87% | 0.43% | 0.00% | -0.66% | -1.33% | 0.35% | 0.18% | 0.00% | -0.13% | -0.27% | 0.67% | 0.33% | 0.00% | -0.13% | -0.26% | 1.87% | 0.93% | 0.00% | -0.83% | -1.67% |
| 坡向 | 0.05 | 0.72% | 0.36% | 0.00% | -0.55% | -1.10% | 0.29% | 0.15% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 1.55% | 0.78% | 0.00% | -0.70% | -1.39% |
| 海拔/m | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 土壤有机质含量/(g/kg ) | 0.06 | 0.87% | 0.43% | 0.00% | -0.66% | -1.33% | 0.35% | 0.18% | 0.00% | -0.13% | -0.27% | 0.67% | 0.33% | 0.00% | -0.13% | -0.26% | 1.87% | 0.93% | 0.00% | -0.83% | -1.67% |
| 土壤质地 | 0.05 | 0.72% | 0.36% | 0.00% | -0.55% | -1.10% | 0.29% | 0.15% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 1.55% | 0.78% | 0.00% | -0.70% | -1.39% |
| 有效土层厚度/cm | 0.05 | 0.72% | 0.36% | 0.00% | -0.55% | -1.10% | 0.29% | 0.15% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 1.55% | 0.78% | 0.00% | -0.70% | -1.39% |
| 土壤pH值 | 0.05 | 0.72% | 0.36% | 0.00% | -0.55% | -1.10% | 0.29% | 0.15% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 1.55% | 0.78% | 0.00% | -0.70% | -1.39% |
| 社会经济因素 | 水源保证率/m | 0.07 | 1.01% | 0.51% | 0.00% | -0.77% | -1.55% | 0.41% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.31% | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 2.18% | 1.09% | 0.00% | -0.97% | -1.95% |
| 防洪排水条件 | 0.04 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.23% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 劳作距离/m | 0.04 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.23% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 田间路网/% | 0.04 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.23% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 林网化程度/m2 | 0.04 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.23% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 连片程度/ha | 0.04 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.23% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 产品认证 | 0.05 | 0.72% | 0.36% | 0.00% | -0.55% | -1.10% | 0.29% | 0.15% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 0.56% | 0.28% | 0.00% | -0.11% | -0.22% | 1.55% | 0.78% | 0.00% | -0.70% | -1.39% |
| 田块平整度/m | 0.04 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.23% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 区位因素 | 中心城市影响度 | 0.04 | 0.58% | 0.29% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.23% | 0.12% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.56% | -1.11% |
| 对外交通便利度 | 0.07 | 1.01% | 0.51% | 0.00% | -0.77% | -1.55% | 0.41% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.31% | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 2.18% | 1.09% | 0.00% | -0.97% | -1.95% |
| 道路通达度/% | 0.08 | 1.16% | 0.58% | 0.00% | -0.88% | -1.77% | 0.47% | 0.23% | 0.00% | -0.18% | -0.36% | 0.89% | 0.44% | 0.00% | -0.17% | -0.34% | 2.49% | 1.24% | 0.00% | -1.11% | -2.23% |
| 农贸市场影响度 | 0.07 | 1.01% | 0.51% | 0.00% | -0.77% | -1.55% | 0.41% | 0.20% | 0.00% | -0.16% | -0.31% | 0.78% | 0.39% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 2.18% | 1.09% | 0.00% | -0.97% | -1.95% |
| 特殊因素 | 作物病虫害 | 0.03 | 0.43% | 0.22% | 0.00% | -0.33% | -0.66% | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.13% | 0.33% | 0.17% | 0.00% | -0.06% | -0.13% | 0.93% | 0.47% | 0.00% | -0.42% | -0.83% |
| 田块形状 | 0.03 | 0.43% | 0.22% | 0.00% | -0.33% | -0.66% | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.07% | -0.13% | 0.33% | 0.17% | 0.00% | -0.06% | -0.13% | 0.93% | 0.47% | 0.00% | -0.42% | -0.83% |

附表6秀山县茶园地价影响因素修正系数表

| **修正因素** | **修正指标** | **指标权重** | **1级地（均质区1）** | | | | | **2级地（均质区2）** | | | | | **3级地（均质区3）** | | | | | **4级地（均质区4）** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 坡度/° | 0.05 | 0.81% | 0.40% | 0.00% | -0.64% | -1.28% | 0.31% | 0.15% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.49% | 0.25% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 1.10% | 0.55% | 0.00% | -0.36% | -0.73% |
| 坡向 | 0.05 | 0.81% | 0.40% | 0.00% | -0.64% | -1.28% | 0.31% | 0.15% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.49% | 0.25% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 1.10% | 0.55% | 0.00% | -0.36% | -0.73% |
| 海拔/m | 0.04 | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.51% | -1.02% | 0.25% | 0.12% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 土壤有机质含量/(g/kg ) | 0.06 | 0.97% | 0.48% | 0.00% | -0.77% | -1.54% | 0.37% | 0.18% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 0.59% | 0.30% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 1.32% | 0.66% | 0.00% | -0.44% | -0.87% |
| 土壤质地 | 0.04 | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.51% | -1.02% | 0.25% | 0.12% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 有效土层厚度/cm | 0.05 | 0.81% | 0.40% | 0.00% | -0.64% | -1.28% | 0.31% | 0.15% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.49% | 0.25% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 1.10% | 0.55% | 0.00% | -0.36% | -0.73% |
| 土壤pH值 | 0.05 | 0.81% | 0.40% | 0.00% | -0.64% | -1.28% | 0.31% | 0.15% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.49% | 0.25% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 1.10% | 0.55% | 0.00% | -0.36% | -0.73% |
| 社会经济因素 | 水源保证率/m | 0.06 | 0.97% | 0.48% | 0.00% | -0.77% | -1.54% | 0.37% | 0.18% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 0.59% | 0.30% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 1.32% | 0.66% | 0.00% | -0.44% | -0.87% |
| 防洪排水条件 | 0.05 | 0.81% | 0.40% | 0.00% | -0.64% | -1.28% | 0.31% | 0.15% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.49% | 0.25% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 1.10% | 0.55% | 0.00% | -0.36% | -0.73% |
| 劳作距离/m | 0.04 | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.51% | -1.02% | 0.25% | 0.12% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 田间路网/% | 0.03 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.38% | -0.77% | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.05% | -0.11% | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.05% | -0.11% | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 林网化程度/m2 | 0.03 | 0.48% | 0.24% | 0.00% | -0.38% | -0.77% | 0.18% | 0.09% | 0.00% | -0.05% | -0.11% | 0.30% | 0.15% | 0.00% | -0.05% | -0.11% | 0.66% | 0.33% | 0.00% | -0.22% | -0.44% |
| 连片程度/ha | 0.04 | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.51% | -1.02% | 0.25% | 0.12% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 产品认证 | 0.04 | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.51% | -1.02% | 0.25% | 0.12% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 田块平整度/m | 0.04 | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.51% | -1.02% | 0.25% | 0.12% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 区位因素 | 中心城市影响度 | 0.06 | 0.97% | 0.48% | 0.00% | -0.77% | -1.54% | 0.37% | 0.18% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 0.59% | 0.30% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 1.32% | 0.66% | 0.00% | -0.44% | -0.87% |
| 对外交通便利度 | 0.07 | 1.13% | 0.57% | 0.00% | -0.90% | -1.79% | 0.43% | 0.21% | 0.00% | -0.13% | -0.25% | 0.69% | 0.35% | 0.00% | -0.12% | -0.25% | 1.54% | 0.77% | 0.00% | -0.51% | -1.02% |
| 道路通达度/% | 0.07 | 1.13% | 0.57% | 0.00% | -0.90% | -1.79% | 0.43% | 0.21% | 0.00% | -0.13% | -0.25% | 0.69% | 0.35% | 0.00% | -0.12% | -0.25% | 1.54% | 0.77% | 0.00% | -0.51% | -1.02% |
| 农贸市场影响度 | 0.04 | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.51% | -1.02% | 0.25% | 0.12% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |
| 特殊因素 | 作物病虫害 | 0.05 | 0.81% | 0.40% | 0.00% | -0.64% | -1.28% | 0.31% | 0.15% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 0.49% | 0.25% | 0.00% | -0.09% | -0.18% | 1.10% | 0.55% | 0.00% | -0.36% | -0.73% |
| 田块形状 | 0.04 | 0.65% | 0.32% | 0.00% | -0.51% | -1.02% | 0.25% | 0.12% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.40% | 0.20% | 0.00% | -0.07% | -0.14% | 0.88% | 0.44% | 0.00% | -0.29% | -0.58% |

附表7秀山县其他园地地价影响因素修正系数表

| **修正因素** | **修正指标** | **指标权重** | **1级地（均质区1）** | | | | | **2级地（均质区2）** | | | | | **3级地（均质区3）** | | | | | **4级地（均质区4）** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 坡度/° | 0.05 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 0.62% | 0.31% | 0.00% | -0.19% | -0.38% | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.79% | -1.58% |
| 坡向 | 0.04 | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.35% | -0.71% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.63% | -1.27% |
| 海拔/m | 0.03 | 1.30% | 0.65% | 0.00% | -0.27% | -0.53% | 0.31% | 0.16% | 0.00% | -0.06% | -0.13% | 0.37% | 0.19% | 0.00% | -0.11% | -0.23% | 0.67% | 0.33% | 0.00% | -0.47% | -0.95% |
| 土壤有机质含量/(g/kg ) | 0.05 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 0.62% | 0.31% | 0.00% | -0.19% | -0.38% | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.79% | -1.58% |
| 土壤质地 | 0.04 | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.35% | -0.71% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.63% | -1.27% |
| 有效土层厚度/cm | 0.06 | 2.59% | 1.30% | 0.00% | -0.53% | -1.06% | 0.63% | 0.31% | 0.00% | -0.13% | -0.26% | 0.75% | 0.37% | 0.00% | -0.23% | -0.46% | 1.34% | 0.67% | 0.00% | -0.95% | -1.90% |
| 土壤pH值 | 0.04 | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.35% | -0.71% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.63% | -1.27% |
| 社会经济因素 | 水源保证率/m | 0.05 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 0.62% | 0.31% | 0.00% | -0.19% | -0.38% | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.79% | -1.58% |
| 防洪排水条件 | 0.05 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 0.62% | 0.31% | 0.00% | -0.19% | -0.38% | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.79% | -1.58% |
| 劳作距离/m | 0.04 | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.35% | -0.71% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.63% | -1.27% |
| 田间路网/% | 0.04 | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.35% | -0.71% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.63% | -1.27% |
| 林网化程度/m2 | 0.04 | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.35% | -0.71% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.63% | -1.27% |
| 连片程度/ha | 0.04 | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.35% | -0.71% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.63% | -1.27% |
| 产品认证 | 0.05 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 0.62% | 0.31% | 0.00% | -0.19% | -0.38% | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.79% | -1.58% |
| 田块平整度/m | 0.04 | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.35% | -0.71% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.63% | -1.27% |
| 区位因素 | 中心城市影响度 | 0.05 | 2.16% | 1.08% | 0.00% | -0.44% | -0.88% | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.11% | -0.21% | 0.62% | 0.31% | 0.00% | -0.19% | -0.38% | 1.11% | 0.56% | 0.00% | -0.79% | -1.58% |
| 对外交通便利度 | 0.07 | 3.02% | 1.51% | 0.00% | -0.62% | -1.24% | 0.73% | 0.37% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.87% | 0.44% | 0.00% | -0.27% | -0.53% | 1.56% | 0.78% | 0.00% | -1.11% | -2.21% |
| 道路通达度/% | 0.06 | 2.59% | 1.30% | 0.00% | -0.53% | -1.06% | 0.63% | 0.31% | 0.00% | -0.13% | -0.26% | 0.75% | 0.37% | 0.00% | -0.23% | -0.46% | 1.34% | 0.67% | 0.00% | -0.95% | -1.90% |
| 农贸市场影响度 | 0.06 | 2.59% | 1.30% | 0.00% | -0.53% | -1.06% | 0.63% | 0.31% | 0.00% | -0.13% | -0.26% | 0.75% | 0.37% | 0.00% | -0.23% | -0.46% | 1.34% | 0.67% | 0.00% | -0.95% | -1.90% |
| 特殊因素 | 作物病虫害 | 0.06 | 2.59% | 1.30% | 0.00% | -0.53% | -1.06% | 0.63% | 0.31% | 0.00% | -0.13% | -0.26% | 0.75% | 0.37% | 0.00% | -0.23% | -0.46% | 1.34% | 0.67% | 0.00% | -0.95% | -1.90% |
| 田块形状 | 0.04 | 1.73% | 0.86% | 0.00% | -0.35% | -0.71% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.09% | -0.17% | 0.50% | 0.25% | 0.00% | -0.15% | -0.30% | 0.89% | 0.45% | 0.00% | -0.63% | -1.27% |

附表8秀山县果园地价影响因素指标说明表

| **修正因素** | **修正指标** | **1级地（均质区1）** | | | | | **2级地（均质区2）** | | | | | **3级地（均质区3）** | | | | | **4级地（均质区4）** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 坡度 | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° |
| 坡向 | 阳坡 | 半阳坡 |  | 半阴坡 | 阴坡 | 阳坡 | 半阳坡 |  | 半阴坡 | 阴坡 | 阳坡 | 半阳坡 |  | 半阴坡 | 阴坡 | 阳坡 | 半阳坡 |  | 半阴坡 | 阴坡 |
| 土壤有机质含量 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 |
| 土壤质地 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 |
| 有效土层厚度/cm | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 |
| 土壤pH值 | 6.0～6.5 | 5.5～6.0 | 5.0～5.5 | 6.5～7.5 | <5.0，≥7.5 | 6.0～6.5 | 5.5～6.0 | 5.0～5.5 | 6.5～7.5 | <5.0，≥7.5 | 6.0～6.5 | 5.5～6.0 | 5.0～5.5 | 6.5～7.5 | <5.0，≥7.5 | 6.0～6.5 | 5.5～6.0 | 5.0～5.5 | 6.5～7.5 | <5.0，≥7.5 |
| 社会经济因素 | 水源保证率 | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m |
| 防洪排水条件 | 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≥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≥3天) | 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≥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≥3天) | 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≥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≥3天) | 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≥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≥3天) |
| 劳作距离 | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m |
| 田间路网 | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% |
| 采摘条件 | 容易 | 较容易 | 一般 | 较不容易 | 不容易 | 容易 | 较容易 | 一般 | 较不容易 | 不容易 | 容易 | 较容易 | 一般 | 较不容易 | 不容易 | 容易 | 较容易 | 一般 | 较不容易 | 不容易 |
| 林网化程度/m2 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 |
| 连片程度/ha | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 |
| 产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 |
| 田块平整度/m | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 |
| 区位因素 | 中心城市影响度 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 |
| 对外交通便利度 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 |
| 道路通达度 | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% |
| 农贸市场影响度 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 |
| 特殊因素 | 作物病虫害 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 |
| 田块形状 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 |

附表9 秀山县茶园地价影响因素指标说明表

| **修正因素** | **修正指标** | **1级地（均质区1）** | | | | | **2级地（均质区2）** | | | | | **3级地（均质区3）** | | | | | **4级地（均质区4）** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 坡度 | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° |
| 坡向 | 阳坡 | 半阳坡 |  | 半阴坡 | 阴坡 | 阳坡 | 半阳坡 |  | 半阴坡 | 阴坡 | 阳坡 | 半阳坡 |  | 半阴坡 | 阴坡 | 阳坡 | 半阳坡 |  | 半阴坡 | 阴坡 |
| 海拔 | 400～500 | 300～400 | 500～700 | 700～1000 | <300，≥1000 | 400～500 | 300～400 | 500～700 | 700～1000 | <300，≥1000 | 400～500 | 300～400 | 500～700 | 700～1000 | <300，≥1000 | 400～500 | 300～400 | 500～700 | 700～1000 | <300，≥1000 |
| 土壤有机质含量 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 |
| 土壤质地 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 |
| 有效土层厚度/cm | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 |
| 土壤pH值 | 4.5～5.5 | 4.0～4.5 | 5.5～6.0 | 6.0～6.5 | <4，≥6.5 | 4.5～5.5 | 4.0～4.5 | 5.5～6.0 | 6.0～6.5 | <4，≥6.5 | 4.5～5.5 | 4.0～4.5 | 5.5～6.0 | 6.0～6.5 | <4，≥6.5 | 4.5～5.5 | 4.0～4.5 | 5.5～6.0 | 6.0～6.5 | <4，≥6.5 |
| 社会经济因素 | 水源保证率 | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m |
| 防洪排水条件 | 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≥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≥3天) | 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≥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≥3天) | 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≥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≥3天) | 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≥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≥3天) |
| 劳作距离 | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m |
| 田间路网 | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% |
| 林网化程度/m2 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 |
| 连片程度/ha | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 |
| 产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 |
| 田块平整度/m | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 |
| 区位因素 | 中心城市影响度 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 |
| 对外交通便利度 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 |
| 道路通达度 | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% |
| 农贸市场影响度 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 |
| 特殊因素 | 作物病虫害 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 |
| 田块形状 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 |

表5-19秀山县其他园地地价影响因素指标说明表

| **修正因素** | **修正指标** | **1级地（均质区1）** | | | | | **2级地（均质区2）** | | | | | **3级地（均质区3）** | | | | | **4级地（均质区4）** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | 坡度 | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° | 6°～15° | 15°～25° |  | ≤6° | ＞25° |
| 坡向 | 半阳坡 | 阳坡 | - | 半阴坡 | 阴坡 | 半阳坡 | 阳坡 | - | 半阴坡 | 阴坡 | 半阳坡 | 阳坡 | - | 半阴坡 | 阴坡 | 半阳坡 | 阳坡 | - | 半阴坡 | 阴坡 |
| 海拔 | 400～500 | 300～400 | 500～700 | 700～1000 | <300，≥1000 | 400～500 | 300～400 | 500～700 | 700～1000 | <300，≥1000 | 400～500 | 300～400 | 500～700 | 700～1000 | <300，≥1000 | 400～500 | 300～400 | 500～700 | 700～1000 | <300，≥1000 |
| 土壤有机质含量 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 | ≥20 |  | 10-20 |  | <10 |
| 土壤质地 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 砂壤土 | 壤质土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 |
| 有效土层厚度/cm | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 | ≥100 | - | 40～100 | - | <40 |
| 土壤pH值 | 6.0～6.5 | 5.5～6.0 | 5.0～5.5 | 6.5～7.5 | <5.0，≥7.5 | 6.0～6.5 | 5.5～6.0 | 5.0～5.5 | 6.5～7.5 | <5.0，≥7.5 | 6.0～6.5 | 5.5～6.0 | 5.0～5.5 | 6.5～7.5 | <5.0，≥7.5 | 6.0～6.5 | 5.5～6.0 | 5.0～5.5 | 6.5～7.5 | <5.0，≥7.5 |
| 社会经济因素 | 水源保证率 | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m | 0m～200m | 200m～500m | 500-800m | 800-1000m | ＞1000m |
| 防洪排水条件 | 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≥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≥3天) | 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≥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≥3天) | 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≥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≥3天) | 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≥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≥3天) |
| 劳作距离 | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m | ≤30m | 30-70m | 70-120m | 120-260m | ＞260m |
| 田间路网 | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% | ≥2.65% |  | 1.89-2.65% |  | ＜1.89% |
| 林网化程度/m2 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 | ≥1000 | - | 500～1000 | - | <500 |
| 连片程度/ha | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 | ≥20 | 10-20 | 5-10 | 2-5 | ＜2 |
| 产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 | 有产品认证 | - | - | - | 无产品认证 |
| 田块平整度/m | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 | ≤1 | 1-3 | 3-6 | 6-13 | ＞13 |
| 区位因素 | 中心城市影响度 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 | ≥0.75 | 0.65-0.75 | 0.55-0.65 | 0.4-0.55 | ＜0.4 |
| 对外交通便利度 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 | 周边有国道能通达 | 周边有省道能通达 | 周边有县道能通达 | 周边有乡道能通达 | 周边只有村道能通达 |
| 道路通达度 | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% | ≥5% | 3.5%-5%（不含） | 2.5%-3.5%（不含） | 1%-2.5%（不含） | ≤1% |
| 农贸市场影响度 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 | 所在村庄有农贸市场 |  | 所在乡镇有农贸市场 |  | 所在区县有农贸市场 |
| 特殊因素 | 作物病虫害 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 | 无病虫害状况和隐患地区 | 基本不发生病虫害地区 | 低度易发病虫害地区 | 中度易病虫害地区 | 高度易发病虫害地区 |
| 田块形状 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 | 规则 |  | 较规则 |  | 不规则 |

# 附件二

# 秀山县林地定级和基准地价制定公示材料

一、林地基准地价表

附表1秀山县林地基准地价表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地类名称** | **单位** | **Ⅰ级** | **Ⅱ级** | **Ⅲ级** | **Ⅳ级** |
| 林地 | 万元/公顷 | 22.9578 | 17.4341 | 14.9115 | 12.2713 |
| 万元/亩 | 1.5305 | 1.1623 | 0.9941 | 0.8181 |

基准地价内涵：

1.土地权利：承包经营权；

2.土地权利年期：70年；

3.利用类型：林地；

4.主导树种：高大乔木或珍贵树种；

5.龄组：成熟林；

6.基本设施状况：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；

7.估价期日：2023年1月1日；

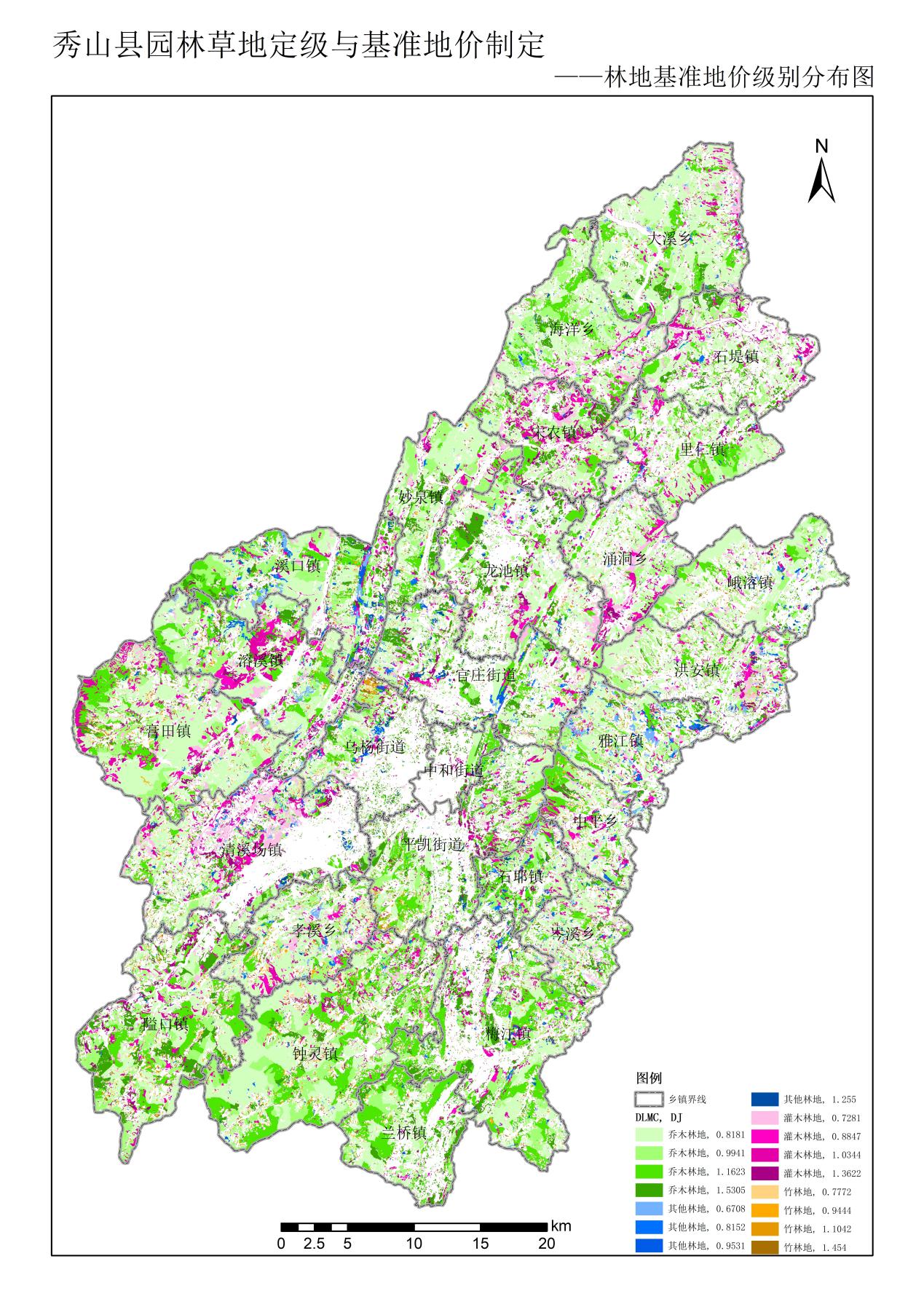
8.其他：价格包括林地及其地上附着物和定着物的价值。

此外，由于本次林地基准地价内涵设置与园、草地存在差异，为实现园林草地基准地价可比，现将林地地价修正值权利年期30年且不包含地上附着物和定作物的价值，以供参考。

附表2秀山县林地基准地价表（修正）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 级别 | 林地基准地价 | |
| 万元/公顷 | 万元/亩 |
| 1 | 11.65 | 0.78 |
| 2 | 8.56 | 0.57 |
| 3 | 6.84 | 0.46 |
| 4 | 4.73 | 0.32 |

二、林地基准地价图



附图1秀山县林地基准地价图

三、林地基准地价修正体系说明

1.适用范围

秀山县全域所有林地。

2.基准地价内涵

基准地价的内涵为林地不同级别、不同用途、设定基本设施状况下，特定权利类型、特定年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为土地价格。

（1）土地权利：承包经营权；

（2）土地权利年期：70年；

（3）利用类型：林地；

（4）主导树种：高大乔木或珍贵树种；

（5）龄组：成熟林；

（6）基本设施状况：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；

（7）估价期日：2023年1月1日；

（8）其他：价格包括林地及其地上附着物和定着物的价值。

3.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秀山县全域内的所有林地，并根据宗地实际情况进行期日、年期、利用类型、林种、龄组、基本设施状况、林地价格影响因素修正。

（1）宗地价格计算公式

式中：P为待估林地价格；P0为基准地价；n为宗地地价影响因素数量；Ki为宗地地价影响因素修正系数；Ky为年期修正系数；Kd为期日修正系数；Kb为基础设施状况修正系数；Kt为主导树种修正系数；Ka为龄组修正系数；Ku为土地用途地类修正系数。

（2）宗地价格测算中有关参数的确定

1）适用的林地基准地价的确定

根据林地所在级别，选用林地基准地价进行评估。

2）日期修正系数的确定

期日修正是将基准地价期日修正到待估林地的估价期日，修正系数计算公式如下：

式中：Kd为期日修正系数；Ip为待估林地估价期日的地价指数；Ib为基准地价估价期日地价指数。

3）年期修正系数的确定

年期修正是将基准地价年期修正到待估林地的使用年期，修正系数计算公式如下：

式中：Ky为年期修正系数；r为土地还原率；n为待估林地的使用年期；m为基准地价年期。

附表3 基准地价修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 修正系数 | 0.0315 | 0.0621 | 0.0919 | 0.1209 | 0.1492 | 0.1767 | 0.2034 |
| 使用年期 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 修正系数 | 0.2294 | 0.2548 | 0.2794 | 0.3034 | 0.3268 | 0.3495 | 0.3716 |
| 使用年期 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| 修正系数 | 0.3932 | 0.4141 | 0.4345 | 0.4544 | 0.4737 | 0.4925 | 0.5108 |
| 使用年期 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
| 修正系数 | 0.5286 | 0.5459 | 0.5628 | 0.5792 | 0.5952 | 0.6107 | 0.6258 |
| 使用年期 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 |
| 修正系数 | 0.6406 | 0.6549 | 0.6689 | 0.6824 | 0.6956 | 0.7085 | 0.7210 |
| 使用年期 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 |
| 修正系数 | 0.7332 | 0.7450 | 0.7566 | 0.7678 | 0.7787 | 0.7894 | 0.7997 |
| 使用年期 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 |
| 修正系数 | 0.8098 | 0.8196 | 0.8291 | 0.8384 | 0.8475 | 0.8563 | 0.8648 |
| 使用年期 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 |
| 修正系数 | 0.8731 | 0.8813 | 0.8891 | 0.8968 | 0.9043 | 0.9116 | 0.9187 |
| 使用年期 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 |
| 修正系数 | 0.9255 | 0.9322 | 0.9388 | 0.9451 | 0.9513 | 0.9573 | 0.9632 |
| 使用年期 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 修正系数 | 0.9689 | 0.9744 | 0.9798 | 0.9851 | 0.9902 | 0.9952 | 1 |

4）基础设施状况修正

根据本次基准地价内涵的定义，林地的基础设施状况主要针对宗地的道路通达情况，结合重庆市类似项目的经验设置基础设施状况修正值。

附表4林地基础设施状况修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 开发程度 | 通路 |
| 开发费用（元/㎡） | 1 |

5）主导树种修正

主导树种修正包含高大乔木或珍贵树种、其他乔木树种、灌木或荒地等3类，结合不同主导树种调查的年均纯收益比值设置修正系数。

附表5林地主导树种修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 主导树种 | 修正系数 |
| 高大乔木或珍贵树种 | 1 |
| 其他乔木树种 | 0.95 |
| 灌木或荒地 | 0.9 |

6）龄组修正

龄组修正含幼龄林、中龄林、近熟林、成熟林、过熟林5类，根据调查的不同龄组林木年纯收益比值得到。

附表6林地龄组修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 龄组 | 修正系数 |
| 成熟林 | 1 |
| 过熟林 | 1.1 |
| 近熟林 | 0.85 |
| 中龄林 | 0.75 |
| 幼龄林 | 0.70 |

7）土地用途地类修正

土地用途地类修正系数按照调查的不同地类林木成株或幼苗年纯收益比值得到，结合秀山县林地基准地价制定试点经验分别确定。

附表7林地土地用途地类修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 地类 | 修正系数 |
| 乔木林地 | 1 |
| 灌木林地 | 0.89 |
| 竹林地 | 0.95 |
| 其他林地 | 0.82 |

8）林地价格影响因素修正系数的确定

价格影响因素修正系数=

按照林地价格影响修正系数表，根据林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价格影响因素修正系数。Ki为待估林地第i种因素的修正系数。

附表8秀山县林地地价影响因素修正系数表

| **地类名称** | **因素体系** | | **指标权重** | **修正系数** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1级地** | | | | | **2级地** | | | | | **3级地** | | | | | **4级地** | | | | |
| **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** |
| 林地 | 自然因素 | 海拔 | 0.11 | 3.20% | 1.60% | 0.00% | -1.09% | -2.17% | 0.57% | 0.29% | 0.00% | -0.52% | -1.04% | 0.60% | 0.30% | 0.00% | -0.51% | -1.01% | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -1.52% | -3.05% |
| 坡度 | 0.11 | 3.20% | 1.60% | 0.00% | -1.09% | -2.17% | 0.57% | 0.29% | 0.00% | -0.52% | -1.04% | 0.60% | 0.30% | 0.00% | -0.51% | -1.01% | 1.08% | 0.54% | 0.00% | -1.52% | -3.05% |
| 土层厚度 | 0.16 | 4.65% | - | 0.00% | - | -3.16% | 0.83% | - | 0.00% | - | -1.51% | 0.87% | - | 0.00% | - | -1.47% | 1.57% | - | 0.00% | - | -4.43% |
| 腐殖质厚度 | 0.13 | 3.78% | - | 0.00% | - | -2.57% | 0.68% | - | 0.00% | - | -1.22% | 0.71% | - | 0.00% | - | -1.20% | 1.28% | - | 0.00% | - | -3.60% |
| 社会经济因素 | 可及度 | 0.11 | 3.20% | - | 0.00% | - | -2.17% | 0.57% | - | 0.00% | - | -1.04% | 0.60% | - | 0.00% | - | -1.01% | 1.08% | - | 0.00% | - | -3.05% |
| 集材距离 | 0.1 | 2.90% | 1.45% | 0.00% | -0.99% | -1.98% | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.47% | -0.94% | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.46% | -0.92% | 0.98% | 0.49% | 0.00% | -1.38% | -2.77% |
| 运输距离 | 0.1 | 2.90% | 1.45% | 0.00% | -0.99% | -1.98% | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.47% | -0.94% | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.46% | -0.92% | 0.98% | 0.49% | 0.00% | -1.38% | -2.77% |
| 特定因素 | 环境污染 | 0.08 | 2.32% | 1.16% | 0.00% | -0.79% | -1.58% | 0.42% | 0.21% | 0.00% | -0.38% | -0.75% | 0.44% | 0.22% | 0.00% | -0.37% | -0.74% | 0.79% | 0.39% | 0.00% | -1.11% | -2.22% |
| 地质灾害 | 0.1 | 2.90% | 1.45% | 0.00% | -0.99% | -1.98% | 0.52% | 0.26% | 0.00% | -0.47% | -0.94% | 0.54% | 0.27% | 0.00% | -0.46% | -0.92% | 0.98% | 0.49% | 0.00% | -1.38% | -2.77% |

附表9秀山县林地地价影响因素说明表

| **修正因素** | | **1级地** | | | | | **2级地** | | | | | **3级地** | | | | | **4级地** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | **坡度** | **＜5°** | **5°-15°** | **15°-25°** | **25°-35°** | **≥35°** | **＜5°** | **5°-15°** | **15°-25°** | **25°-35°** | **≥35°** | **＜5°** | **5°-15°** | **15°-25°** | **25°-35°** | **≥35°** | **＜6°** | **5°-16°** | **15°-26°** | **25°-36°** | **≥36°** |
| **坡位** | **平地** | **谷** | **下** | **中** | **上、脊** | **平地** | **谷** | **下** | **中** | **上、脊** | **平地** | **谷** | **下** | **中** | **上、脊** | **平地** | **谷** | **下** | **中** | **上、脊** |
| **坡向** | **阳坡** | **半阳坡** | **—** | **半阴坡** | **阴坡** | **阳坡** | **半阳坡** | **—** | **半阴坡** | **阴坡** | **阳坡** | **半阳坡** | **—** | **半阴坡** | **阴坡** | **阳坡** | **半阳坡** | **—** | **半阴坡** | **阴坡** |
| **土层厚度** | **≥80** |  | **40-80** |  | **＜40** | **≥80** |  | **40-80** |  | **＜40** | **≥80** |  | **40-80** |  | **＜40** | **≥81** |  | **40-81** |  | **＜41** |
| **腐殖质厚度** | **≥5.0** |  | **2.0-5.0** |  | **＜2.0** | **≥5.0** |  | **2.0-5.0** |  | **＜2.0** | **≥5.0** |  | **2.0-5.0** |  | **＜2.0** | **≥5.1** |  | **2.0-5.1** |  | **＜2.1** |
| **社会经济因素** | **可及度** | **即可及** |  | **将可及** |  | **不可及** | **即可及** |  | **将可及** |  | **不可及** | **即可及** |  | **将可及** |  | **不可及** | **即可及** |  | **将可及** |  | **不可及** |
| **集材距离** | **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** |
| **运输距离** | **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** | **一级** | **二级** | **三级** | **四级** | **五级** |
| **特定因素** | **环境污染** | **无污染** | **达到警戒线,对个别林木有轻微影响** | **轻度污染，不适合个别林木生长** | **中度污染，不适合部分林木生长** | **重度污染，不适合大部分林木生长** | **无污染** | **达到警戒线,对个别林木有轻微影响** | **轻度污染，不适合个别林木生长** | **中度污染，不适合部分林木生长** | **重度污染，不适合大部分林木生长** | **无污染** | **达到警戒线,对个别林木有轻微影响** | **轻度污染，不适合个别林木生长** | **中度污染，不适合部分林木生长** | **重度污染，不适合大部分林木生长** | **无污染** | **达到警戒线,对个别林木有轻微影响** | **轻度污染，不适合个别林木生长** | **中度污染，不适合部分林木生长** | **重度污染，不适合大部分林木生长** |
| **地质灾害** | **无地质灾害状况和隐患地区** | **基本不发地质灾害地区** | **低度易地质灾害地区** | **中度易发地质灾害地区** | **高度易发地质灾害地区** | **无地质灾害状况和隐患地区** | **基本不发地质灾害地区** | **低度易地质灾害地区** | **中度易发地质灾害地区** | **高度易发地质灾害地区** | **无地质灾害状况和隐患地区** | **基本不发地质灾害地区** | **低度易地质灾害地区** | **中度易发地质灾害地区** | **高度易发地质灾害地区** | **无地质灾害状况和隐患地区** | **基本不发地质灾害地区** | **低度易地质灾害地区** | **中度易发地质灾害地区** | **高度易发地质灾害地区** |

附件三

秀山县草地定级和基准地价制定公示材料

一、草地基准地价表

附表1秀山县草地基准地价表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **地类** | **级别** | **基准地价（万元/公顷）** | **基准地价（万元/亩）** |
| **其他草地** | **1** | **10.6284** | **8.6525** |
| **2** | **0.7086** | **0.5768** |

基准地价内涵：

1.草地权利：承包经营权；

2.草地权利年期：30年；

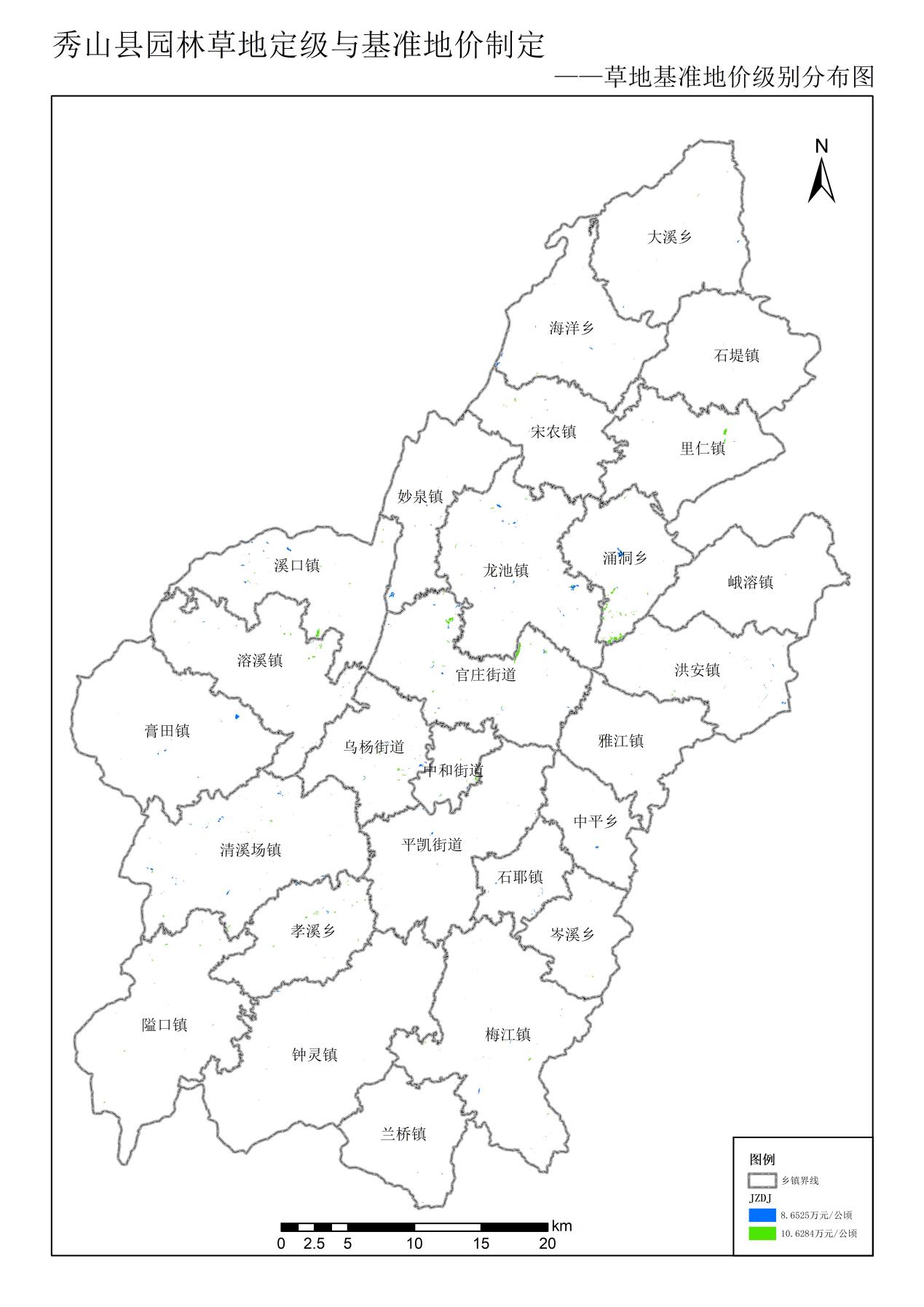
3.草地利用类型：其他草地；

4.草地基本设施条件：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.估价期日：2023年1月1日。

6.其他：价格不包括草地及其地上附着物和定着物的价值。

二、草地基准地价图



**附图1秀山县其他草地基准地价图**

三、草地基准地价修正体系说明

1.适用范围

秀山县所有草地。

2.基准地价内涵

基准地价的内涵为草地不同级别、不同用途、设定基本设施状况下，特定权利类型、特定年限的区域平均价格。基准地价的价格表现形式为土地价格。

（1）草地权利：承包经营权；

（2）草地权利年期：30年；

（3）草地利用类型：其他草地；

（4）草地基本设施条件：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）估价期日：2023年1月1日。；

（6）其他：价格不包括草地及其地上附着物和定着物的价值。

3.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秀山县所有草地，并根据宗地实际情况进行期日、年期、基本设施状况、草地价格影响因素修正。

（1）宗地价格计算公式

式中：P为待估草地价格；P0为基准地价；n为宗地地价影响因素数量；Ki为宗地地价影响因素修正系数；Ky为年期修正系数；Kd为期日修正系数；Kb为基础设施状况修正系数。

（2）宗地价格测算中有关参数的确定

1）适用的草地基准地价的确定

根据草地所在级别，选用草地基准地价进行评估。

2）日期修正系数的确定

期日修正是将基准地价期日修正到待估草地的估价期日，修正系数计算公式如下：

式中：Kd为期日修正系数；Ip为待估草地估价期日的地价指数；Ib为基准地价估价期日地价指数。

3）年期修正系数的确定

年期修正是将基准地价年期修正到待估草地的使用年期，修正系数计算公式如下：

式中：Ky为年期修正系数；r为土地还原率；n为待估草地的使用年期；m为基准地价年期。

附表2 基准地价年期修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 使用年期 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 修正系数 | 0.0452 | 0.0894 | 0.1326 | 0.1749 | 0.2162 | 0.2566 |
| 使用年期 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 修正系数 | 0.2961 | 0.3348 | 0.3726 | 0.4096 | 0.4458 | 0.4812 |
| 使用年期 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 修正系数 | 0.5158 | 0.5496 | 0.5827 | 0.6150 | 0.6467 | 0.6776 |
| 使用年期 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| 修正系数 | 0.7079 | 0.7375 | 0.7665 | 0.7948 | 0.8225 | 0.8496 |
| 使用年期 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 修正系数 | 0.8760 | 0.9020 | 0.9273 | 0.9521 | 0.9763 | 1 |

4）基础设施状况修正

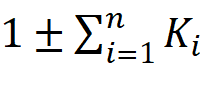
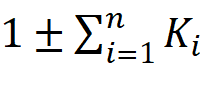
根据本次基准地价内涵的定义，草地的基础设施状况主要针对宗地的道路通达情况和水源保障情况，结合重庆市类似项目的经验设置基础设施状况修正系数。

附表3草地基础设施状况修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 开发程度 | 通路 |
| 开发费用（元/㎡） | 1 |

5）草地价格影响因素修正系数的确定

价格影响因素修正系数=



按照草地价格影响修正系数表，根据草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价格影响因素修正系数。Ki为待估草地第i种因素的修正系数。

附表4秀山县草地地价影响因素修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正因素 |  |  | 修正系数 | | | | | | | | | | |
| 次级因素 | 因子 | 1级地（均质地域） | | | | | 2级地（均质地域） | | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 自然因素 | 土层厚度/cm | 0.14 | 1.16% | 0.58% | 0.00% | -0.36% | -0.72% | 2.27% | 1.14% | 0.00% | -2.17% | -4.35% |
| 土壤有机质/(g/kg) | 0.12 | 0.99% | 0.50% | 0.00% | -0.31% | -0.62% | 1.95% | 0.97% | 0.00% | -1.86% | -3.73% |
| 土壤质地 | 0.1 | 0.83% | 0.41% | 0.00% | -0.26% | -0.51% | 1.62% | 0.81% | 0.00% | -1.55% | -3.11% |
| 坡度/° | 0.15 | 1.24% | 0.62% | 0.00% | -0.39% | -0.77% | 2.43% | 1.22% | 0.00% | -2.33% | -4.66% |
| 社会经济因素 | 产草量/（kg/ha） | 0.18 | 1.49% | 0.75% | 0.00% | -0.46% | -0.93% | 2.92% | 1.46% | 0.00% | -2.79% | -5.59% |
| 距水源地距离/m | 0.12 | 0.99% | 0.50% | 0.00% | -0.31% | -0.62% | 1.95% | 0.97% | 0.00% | -1.86% | -3.73% |
| 道路通达度/m | 0.09 | 0.75% | 0.37% | 0.00% | -0.23% | -0.46% | 1.46% | 0.73% | 0.00% | -1.40% | -2.79% |
| 特定因素 | 虫鼠灾害率 | 0.1 | 0.83% | 0.41% | 0.00% | -0.26% | -0.51% | 1.62% | 0.81% | 0.00% | -1.55% | -3.11% |

附表5秀山县草地地价影响因素说明表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 因素 | 因子 | 指标标准 | | | | | | | | | |
| 1级地（均质地域） | | | | | 2级地（均质地域） | | | | |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 自然因素 | 土层厚度/cm | ≥60 | - | [30,60） | - | <30 | ≥60 | - | [30,60） | - | <30 |
| 土壤有机质/(g/kg) | ≥20 | - | [10,20） | - | ＜10 | ≥20 | - | [10,20） | - | ＜10 |
| 土壤质地 | 壤质土 | 砂壤土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 | 壤质土 | 砂壤土 | 砂质土 | 黏质土 | 砾质土 |
| 坡度/° | <5 | [5,15） | [15,25） | [25,35） | ≥35 | <5 | [5,15） | [15,25） | [25,35） | ≥35 |
| 社会经济条件 | 产草量/（kg/ha） | ≥6500 | [5000,6500) | [2500,5000) | [800,2500) | ＜800 | ≥6500 | [5000,6500) | [2500,5000) | [800,2500) | ＜800 |
| 距水源地距离/m | ＜500 | - | [500,1000) | - | ≥1000 | ＜500 | - | [500,1000) | - | ≥1000 |
| 道路通达度/m | ＜100 | - | [100,500) | - | ≥500 | ＜100 | - | [100,500) | - | ≥500 |
| 特殊因素 | 虫鼠灾害率 | 无虫鼠害状况和隐患地区 | 基本不发生虫鼠害地区 | 低度易发虫鼠害地区 | 中度易发虫鼠害地区 | 高度易发虫鼠害地区 | 无虫鼠害状况和隐患地区 | 基本不发生虫鼠害地区 | 低度易发虫鼠害地区 | 中度易发虫鼠害地区 | 高度易发虫鼠害地区 |

秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局办公室 2025年X月X日印发