



重庆市梁平区人民政府 关于公布执行重庆市梁平区园地、林地、草地 定级与基准地价的通知

梁平府发〔2025〕1号

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

为进一步促进自然保护与合理开发利用，完善公示地价体系建设，健全土地市场机制，发挥政府对土地资源的调控作用，根据《自然资源部办公厅关于做好园地林地草地定级和基准地价制定有关工作的通知》（自然资办函〔2023〕399号）、《重庆市规划和自然资源局关于做好重庆市园地林地草地分等定级和基准地价制定工作的通知》（渝规资〔2022〕447号）、《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）等文件精神，我区组织开展了重庆市梁平区园地、林地、草地定级与基准地价制定工作，现将重庆市梁平区园地、林地、草地定级与基准地价予以公布，并就有关事项通知如下：

一、梁平区园地、林地、草地定级与基准地价可以显化园、林、草地资源资产质量和价值，直接服务于自然资源有偿使用、资产清查核算、税务管理等，有助于加强自然资源保护与合理开



重庆市梁平区人民政府行政规范性文件

发利用，促进生态产品价值实现，推进自然资源管理向数量、质量与生态管护并重转变。基准地价成果将为梁平区园地、林地、草地管理和市场的规范化奠定坚实的基础。合理地应用基准地价成果，能促进梁平区园地、林地、草地合理流转，可以做到按质定价、公平合理。各乡镇人民政府（街道办事处）、区政府各部门和有关单位应当认真执行。

二、本通知自公布之日起执行。土地级别和基准地价将根据社会经济社会发展情况及市场需要，适时调整更新。

- 附件：1. 重庆市梁平区园地基准地价表
2. 重庆市梁平区园地基准地价说明
3. 重庆市梁平区园地土地级别及基准地价图
4. 重庆市梁平区林地基准地价表
5. 重庆市梁平区林地基准地价说明
6. 重庆市梁平区林地土地级别及基准地价图
7. 重庆市梁平区草地基准地价表
8. 重庆市梁平区草地基准地价说明
9. 重庆市梁平区草地土地级别及基准地价图

重庆市梁平区人民政府

2025年1月3日

（此件公开发布）

附件 1

重庆市梁平区园地基准地价表

土地 用途 土地 级别	果园		茶园		其他园地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1	28.20	1.88	26.85	1.79	23.55	1.57
2	24.15	1.61	21.45	1.43	19.05	1.27
3	19.20	1.28	16.35	1.09	14.55	0.97
4	13.80	0.92	12.75	0.85	11.85	0.79

备注：

1. 本基准地价是不同级别、不同类型和设定状况下，特定设定年限的区域平均价格。
2. 基准地价期日：2023 年 1 月 1 日。
3. 基准地价对应的使用年限：30 年。
4. 基准地价对应的状况：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内有基本的排水和灌溉设施。
5. 土地权利状况：承包经营权，无他项权利限制。
6. 其他事项：不包含地上附着物和定着物的价值。



附件 2

重庆市梁平区园地基准地价说明

一、基准地价

(一) 适用范围

本基准地价适用于重庆市梁平区行政辖区内的园地。

(二) 价格内涵

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

1. 用地类型

本基准地价用地类型为果园、茶园和其他园地。

果园：指种植果树的园地；

茶园：指种植茶树的园地；

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

2. 土地权利

权利类型为承包经营权。

3. 土地权利年限

园地承包经营权年期 30 年。

4. 基础设施状况



按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达且有水源保障，宗地内有基本的排水和灌溉设施。

5. 基准地价期日

2023年1月1日。

6. 其他事项

不包含地上附着物和定着物的价值。

(三) 特别说明

本基准地价不适用于土地征收，林地和草地基准地价同理。

二、地价修正体系

(一) 计算公式

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

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

(二) 期日修正

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

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日的地价指数

在已建立地价指数体系的地区，可利用地价指数进行修正；



未建立地价指数体系的地区，可采用“农产品生产价格指数”进行期日修正。

（三）年期修正

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

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

r 为土地还原率（2.65%）； n 为宗地剩余使用年限； m 为基准地价规定的土地使用年限。

表 1 园地土地使用年期修正系数表

剩余使用 年期(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0475	0.0937	0.1388	0.1827	0.2255	0.2671	0.3077	0.3472	0.3858	0.4233
剩余使用 年期(年)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4598	0.4954	0.5301	0.5639	0.5968	0.6289	0.6602	0.6906	0.7202	0.7491
剩余使用 年期(年)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7773	0.8047	0.8314	0.8574	0.8828	0.9074	0.9315	0.9549	0.9778	1.0000

（四）因素修正



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

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

其中： K_i 为第*i*种因素的修正系数。

表 2 果园基准地价修正因素指标说明表

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度 (cm)	≥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
	土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	—	10~20	—	<10
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	坡度 (°)	6~15	15~25	—	≤6	>25
	坡向	阳坡	半阳坡	—	半阴坡	阴坡
社会经济因素	中心城市影响度 (km)	距镇中心 ≤1	距镇中心 1~5	距镇中心 5~10	距镇中心 10~15	距镇中心 >15
	对外交通便利度 (km)	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 ≤1	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 1~2	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 2~3	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 3~5	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 >5
	道路通达度	临交通型主干道	临交通型次干道	临混合型道路	临支路	不临路
	农贸市场影响度 (km)	距农贸市场 ≤0.5	距农贸市场 0.5~1.5	距农贸市场 1.5~3	距农贸市场 3~5	距农贸市场 >5
	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
	连片程度 (亩)	≥20	10~20	5~10	2~5	<2
	产品认证	宗地所在行政村有有机食品	宗地所在行政村有绿色食品	宗地所在行政村有无公害农	宗地所在行政村无产品认证	



修正因素	修正因子	优	较优	一般	较差	劣
		认证	认证	产品认证		
	劳作距离 (m)	≤500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
	地块形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	田块平整度 (m)	≤1.0	—	1.0~2.7	—	>2.7
	田块大小 (亩)	>10	8~10	5~8	3~5	≤3
特定因素	地质灾害	无		低易发区	中易发区	高易发区

表 3 茶园基准地价修正因素指标说明表

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	有效土层厚度 (cm)	≥100	—	40~100	—	<40
	土壤 pH 值	4.5~5.5	4.0~4.5	5.5~6.0	6.0~6.5	<4.0, ≥6.5
	土壤有机质含量 (g/kg)	≥30	—	10~30	—	<10
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	砾质土	黏质土
	坡度 (°)	6~15	15~25	—	>25	≤6
	坡向	半阳坡	阳坡	—	半阴坡	阴坡
社会经济因素	中心城市影响度 (km)	距镇中心 ≤1	距镇中心 1~5	距镇中心 5~10	距镇中心 10~15	距镇中心 >15
	对外交通便利度 (km)	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 ≤1	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 1~2	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 2~3	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 3~5	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 >5
	道路通达度	临交通型主干道	临交通型次干道	临混合型道路	临支路	不临路
	农贸市场影响度 (km)	距农贸市场 ≤0.5	距农贸市场 0.5~1.5	距农贸市场 1.5~3	距农贸市场 3~5	距农贸市场 >5
	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足



重庆市梁平区人民政府行政规范性文件

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较差	劣
	连片程度 (亩)	≥20	10~20	5~10	2~5	<2
	产品认证	宗地所在行政村有有机食品认证	宗地所在行政村有绿色食品认证	宗地所在行政村有无公害农产品认证	宗地所在行政村无产品认证	
	劳作距离 (m)	≤500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
	地块形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	田块平整度 (m)	≤1.7	—	1.7~4.5	—	>4.5
	田块大小 (亩)	>10	8~10	5~8	3~5	≤3
特定因素	地质灾害	无		低易发区	中易发区	高易发区

表 4 其他园地基准地价修正因素指标说明表

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较差	劣
自然因素	有效土层厚度 (cm)	≥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
	土壤有机质含量 (g/kg)	≥20	—	10~20	—	<10
	土壤质地	砂壤土	壤质土	砂质土	黏质土	砾质土
	坡度 (°)	6~15	15~25	—	≤6	>25
	坡向	阳坡	半阳坡	—	半阴坡	阴坡
社会经济因素	中心城市影响度 (km)	距镇中心 ≤1	距镇中心 1~5	距镇中心 5~10	距镇中心 10~15	距镇中心 >15
	对外交通便利度 (km)	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 ≤1	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 1~2	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 2~3	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 3~5	有大型车站、高速路口、高铁站、轻轨站等, 距离上述交通设施 >5
	道路通达度	临交通型主干道	临交通型次干道	临混合型道路	临支路	不临路
	农贸市场	距农贸市场 ≤0.5	距农贸市场 0.5~1.5	距农贸市场 1.5~3	距农贸市场 3~5	距农贸市场 >5



重庆市梁平区人民政府行政规范性文件

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较差	劣
	影响度 (km)					
	水源保证率	充分满足	满足	基本满足	较不满足	不满足
	连片程度 (亩)	≥20	10~20	5~10	2~5	<2
	产品认证	宗地所在行政村有有机食品认证	宗地所在行政村有绿色食品认证	宗地所在行政村有无公害农产品认证	宗地所在行政村无产品认证	
	劳作距离 (m)	≤500	500~1000	1000~1500	1500~2000	>2000
	地块形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	田块平整度 (m)	≤1.0	—	1.0~2.7	—	>2.7
	田块大小 (亩)	>10	8~10	5~8	3~5	≤3
特定因素	地质灾害	无		低易发区	中易发区	高易发区

表 5 果园基准地价修正系数表

单位：%

修正因素	修正指标	1 级					2 级					3 级					4 级				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度	0.51	—	0	—	-0.46	0.60	—	0	—	-0.72	0.60	—	0	—	-0.75	1.15	—	0	—	-0.63
	土壤 pH 值	0.31	0.16	0	-0.14	-0.28	0.37	0.18	0	-0.22	-0.44	0.37	0.18	0	-0.23	-0.46	0.71	0.35	0	-0.19	-0.38
	土壤有机质含量	0.41	—	0	—	-0.37	0.48	—	0	—	-0.57	0.48	—	0	—	-0.60	0.91	—	0	—	-0.50
	土壤质地	0.36	0.18	0	-0.16	-0.33	0.42	0.21	0	-0.25	-0.51	0.43	0.21	0	-0.27	-0.53	0.81	0.41	0	-0.22	-0.44
	坡度	0.27	0.14	—	-0.12	-0.24	0.32	0.16	—	-0.19	-0.38	0.32	0.16	—	-0.20	-0.40	0.61	0.30	—	-0.17	-0.33
	坡向	0.21	0.10	—	-0.09	-0.19	0.24	0.12	—	-0.15	-0.29	0.24	0.12	—	-0.15	-0.30	0.47	0.23	—	-0.13	-0.25
社会经济因素	中心城市影响度	0.34	0.17	0	-0.15	-0.31	0.40	0.20	0	-0.24	-0.48	0.40	0.20	0	-0.25	-0.50	0.77	0.38	0	-0.21	-0.42
	对外交通便利度	0.24	0.12	0	-0.11	-0.22	0.28	0.14	0	-0.17	-0.34	0.28	0.14	0	-0.18	-0.36	0.54	0.27	0	-0.15	-0.30
	道路通达度	0.21	0.10	0	-0.09	-0.19	0.24	0.12	0	-0.15	-0.29	0.24	0.12	0	-0.15	-0.30	0.47	0.23	0	-0.13	-0.25
	农贸市场影响度	0.20	0.10	0	-0.09	-0.18	0.24	0.12	0	-0.14	-0.29	0.24	0.12	0	-0.15	-0.30	0.46	0.23	0	-0.13	-0.25
	水源保证率	0.23	0.11	0	-0.10	-0.20	0.26	0.13	0	-0.16	-0.32	0.27	0.13	0	-0.17	-0.33	0.51	0.25	0	-0.14	-0.28
	连片程度	0.20	0.10	0	-0.09	-0.18	0.24	0.12	0	-0.14	-0.28	0.24	0.12	0	-0.15	-0.30	0.45	0.23	0	-0.12	-0.25
	产品认证	0.17	0.12	0.06	0		0.20	0.13	0.07	0		0.20	0.14	0.07	0		0.39	0.26	0.13	0	
	劳作距离	0.33	0.16	0	-0.15	-0.30	0.39	0.19	0	-0.23	-0.46	0.39	0.19	0	-0.24	-0.48	0.74	0.37	0	-0.20	-0.40
	地块形状	0.41	0.21	0	-0.19	-0.37	0.48	0.24	0	-0.29	-0.58	0.49	0.24	0	-0.30	-0.61	0.93	0.47	0	-0.25	-0.51
	田块平整度	0.34	—	0	—	-0.30	0.39	—	0	—	0.00	0.39	—	0	—	-0.49	0.75	—	0	—	-0.41
田块大小	0.30	0.15	0	-0.14	-0.27	0.35	0.18	0	-0.21	-0.42	0.36	0.18	0	-0.22	-0.45	0.68	0.34	0	-0.19	-0.37	
特定因素	地质灾害	0		-0.08	-0.16	-0.24	0		-0.12	-0.25	-0.37	0		-0.13	-0.26	-0.39	0		-0.11	-0.22	-0.33

表 6 茶园基准地价修正系数表

单位：%

修正因素	修正指标	1 级					2 级					3 级					4 级				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度	0.70	—	0	—	-0.59	0.88	—	0	—	-0.47	1.06	—	0	—	-0.71	0.57	—	0	—	-1.25
	土壤 pH 值	0.43	0.21	0	-0.18	-0.36	0.54	0.27	0	-0.14	-0.29	0.65	0.32	0	-0.22	-0.43	0.35	0.17	0	-0.38	-0.76
	土壤有机质含量	0.56	—	0	—	-0.47	0.70	—	0	—	-0.37	0.84	—	0	—	-0.56	0.45	—	0	—	-0.99
	土壤质地	0.49	0.25	0	-0.21	-0.42	0.62	0.31	0	-0.17	-0.33	0.75	0.37	0	-0.25	-0.50	0.40	0.20	0	-0.44	-0.88
	坡度	0.37	0.19	—	-0.16	-0.31	0.46	0.23	—	-0.12	-0.25	0.56	0.28	—	-0.19	-0.37	0.30	0.15	—	-0.33	-0.66
	坡向	0.28	0.14	—	-0.12	-0.24	0.35	0.18	—	-0.10	-0.19	0.43	0.21	—	-0.14	-0.29	0.23	0.11	—	-0.25	-0.50
社会经济因素	中心城市影响度	0.46	0.23	0	-0.20	-0.39	0.58	0.29	0	-0.16	-0.31	0.70	0.35	0	-0.23	-0.47	0.38	0.19	0	-0.41	-0.83
	对外交通便利度	0.33	0.17	0	-0.14	-0.28	0.41	0.21	0	-0.11	-0.22	0.50	0.25	0	-0.17	-0.33	0.27	0.13	0	-0.29	-0.59
	道路通达度	0.28	0.14	0	-0.12	-0.24	0.35	0.18	0	-0.10	-0.19	0.43	0.21	0	-0.14	-0.29	0.23	0.11	0	-0.25	-0.50
	农贸市场影响度	0.28	0.14	0	-0.12	-0.24	0.35	0.17	0	-0.09	-0.19	0.42	0.21	0	-0.14	-0.28	0.23	0.11	0	-0.25	-0.50
	水源保证率	0.31	0.15	0	-0.13	-0.26	0.39	0.19	0	-0.10	-0.21	0.47	0.23	0	-0.16	-0.31	0.25	0.12	0	-0.27	-0.55
	连片程度	0.28	0.14	0	-0.12	-0.23	0.35	0.17	0	-0.09	-0.19	0.42	0.21	0	-0.14	-0.28	0.22	0.11	0	-0.25	-0.49
	产品认证	0.24	0.16	0.08	0		0.30	0.20	0.10	0		0.36	0.24	0.12	0		0.19	0.13	0.06	0	
	劳作距离	0.45	0.23	0	-0.19	-0.38	0.56	0.28	0	-0.15	-0.30	0.68	0.34	0	-0.23	-0.46	0.36	0.18	0	-0.40	-0.80
	地块形状	0.57	0.28	0	-0.24	-0.48	0.71	0.35	0	-0.19	-0.38	0.86	0.43	0	-0.29	-0.57	0.46	0.23	0	-0.50	-1.01
	田块平整度	0.46	—	0	—	-0.39	0.57	—	0	—	0.00	0.69	—	0	—	-0.46	0.37	—	0	—	-0.82
田块大小	0.41	0.21	0	-0.18	-0.35	0.52	0.26	0	-0.14	-0.28	0.63	0.31	0	-0.21	-0.42	0.34	0.17	0	-0.37	-0.74	
特定因素	地质灾害	0		-0.10	-0.21	-0.31	0		-0.08	-0.16	-0.25	0		-0.12	-0.24	-0.37	0		-0.22	-0.43	-0.65

表 7 其他园地基准地价修正系数表

单位：%

修正因素	修正指标	1 级					2 级					3 级					4 级				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度	0.98	—	0	—	-0.74	0.76	—	0	—	-0.84	1.39	—	0	—	-0.70	0.73	—	0	—	-0.85
	土壤 pH 值	0.60	0.30	0	-0.23	-0.45	0.46	0.23	0	-0.26	-0.51	0.85	0.43	0	-0.21	-0.43	0.45	0.22	0	-0.26	-0.52
	土壤有机质含量	0.78	—	0	—	-0.58	0.60	—	0	—	-0.66	1.10	—	0	—	-0.55	0.58	—	0	—	-0.68
	土壤质地	0.69	0.35	0	-0.26	-0.52	0.54	0.27	0	-0.29	-0.59	0.98	0.49	0	-0.25	-0.49	0.52	0.26	0	-0.30	-0.60
	坡度	0.52	0.26	—	-0.19	-0.39	0.40	0.20	—	-0.22	-0.44	0.74	0.37	—	-0.18	-0.37	0.39	0.19	—	-0.23	-0.45
	坡向	0.40	0.20	—	-0.15	-0.30	0.31	0.15	—	-0.17	-0.34	0.56	0.28	—	-0.14	-0.28	0.30	0.15	—	-0.17	-0.35
社会经济因素	中心城市影响度	0.65	0.33	0	-0.24	-0.49	0.50	0.25	0	-0.28	-0.55	0.92	0.46	0	-0.23	-0.46	0.49	0.24	0	-0.28	-0.57
	对外交通便利度	0.46	0.23	0	-0.17	-0.35	0.36	0.18	0	-0.20	-0.39	0.66	0.33	0	-0.16	-0.33	0.35	0.17	0	-0.20	-0.40
	道路通达度	0.40	0.20	0	-0.15	-0.30	0.31	0.15	0	-0.17	-0.34	0.56	0.28	0	-0.14	-0.28	0.30	0.15	0	-0.17	-0.35
	农贸市场影响度	0.39	0.20	0	-0.15	-0.29	0.30	0.15	0	-0.17	-0.33	0.56	0.28	0	-0.14	-0.28	0.29	0.15	0	-0.17	-0.34
	水源保证率	0.43	0.22	0	-0.16	-0.32	0.33	0.17	0	-0.18	-0.37	0.61	0.31	0	-0.15	-0.31	0.32	0.16	0	-0.19	-0.38
	连片程度	0.39	0.19	0	-0.15	-0.29	0.30	0.15	0	-0.16	-0.33	0.55	0.27	0	-0.14	-0.27	0.29	0.14	0	-0.17	-0.34
	产品认证	0.33	0.22	0.11	0		0.26	0.17	0.09	0		0.47	0.31	0.16	0		0.25	0.16	0.08	0	
	劳作距离	0.63	0.32	0	-0.24	-0.47	0.49	0.24	0	-0.27	-0.54	0.89	0.45	0	-0.22	-0.45	0.47	0.24	0	-0.27	-0.55
	地块形状	0.79	0.40	0	-0.30	-0.60	0.61	0.31	0	-0.34	-0.68	1.13	0.56	0	-0.28	-0.56	0.59	0.30	0	-0.35	-0.69
	田块平整度	0.64	—	0	—	-0.48	0.50	—	0	—	0.00	0.91	—	0	—	-0.45	0.48	—	0	—	-0.56
田块大小	0.58	0.29	0	-0.22	-0.44	0.45	0.22	0	-0.25	-0.49	0.82	0.41	0	-0.21	-0.41	0.43	0.22	0	-0.25	-0.51	
特定因素	地质灾害	0		-0.13	-0.25	-0.38	0		-0.14	-0.29	-0.43	0		-0.12	-0.24	-0.36	0		-0.15	-0.30	-0.44



(五) 基础设施状况修正

当待估宗地的基础设施状况与基准地价设定的基础设施状况不一致时，应按表 8 进行基础设施状况修正。

表 8 园地基础设施状况修正值

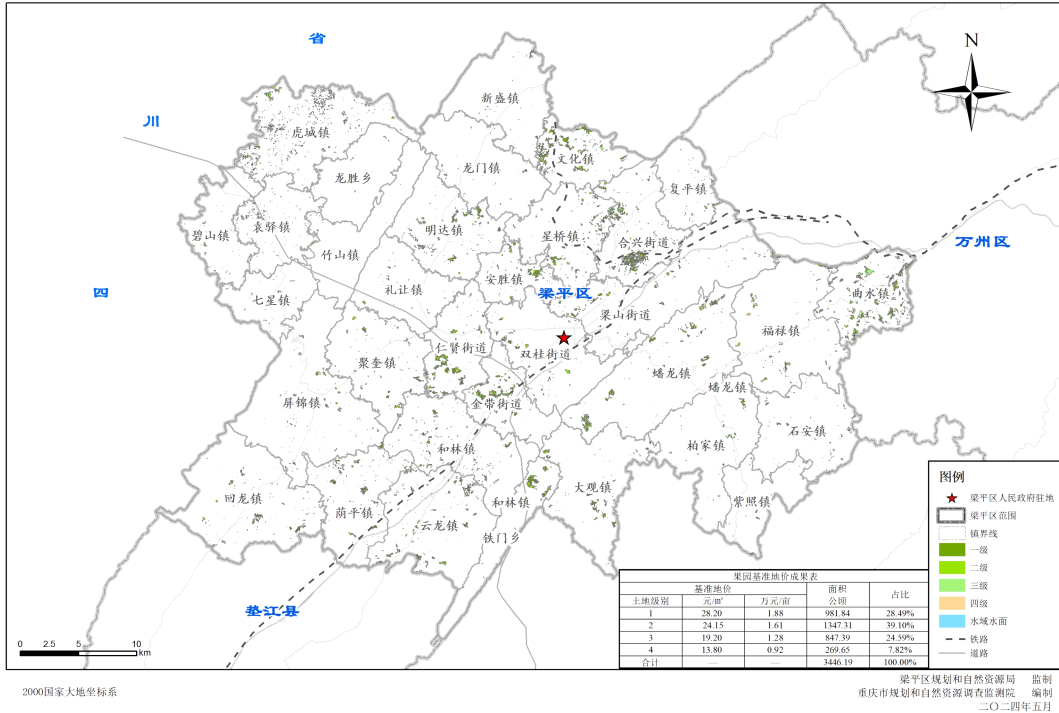
开发程度	未通路	未通水
修正值	-150 元/亩	-150 元/亩

(六) 其他情形修正

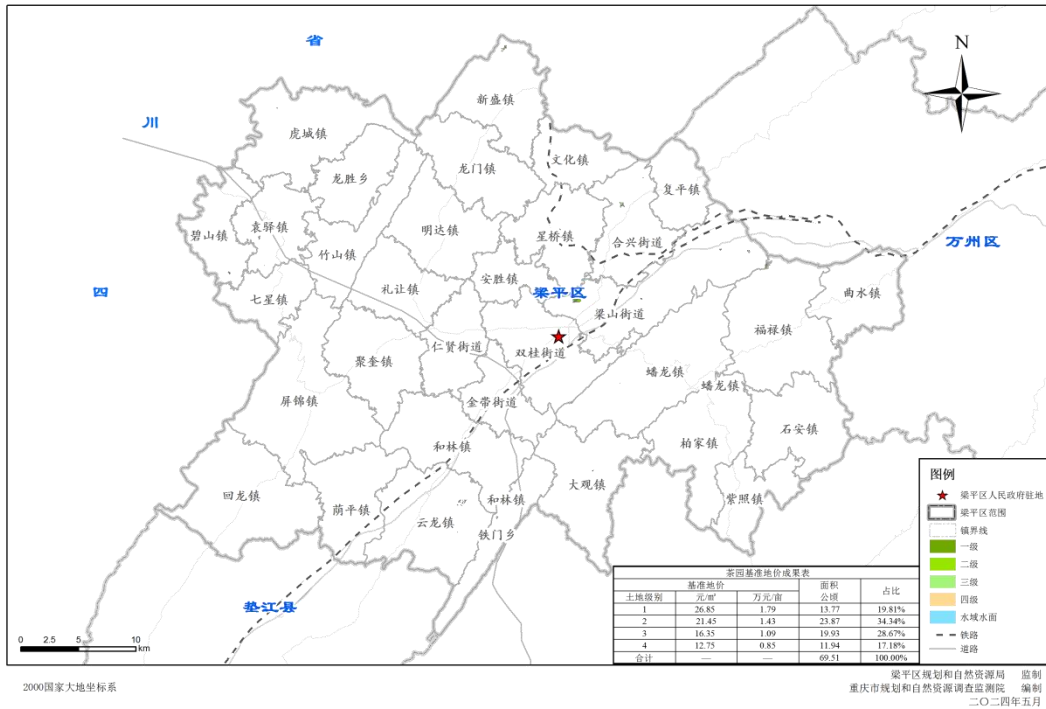
当存在特殊的权利状况或特殊情形影响宗地使用权价值时，应在基准地价修正中予以明确。如特殊作物影响土壤肥力程度、造成土壤污染等情况，扣减或加入对应价格。具体可参照《园地估价规程》的要求，合理选用方法测算确定修正值或修正系数。



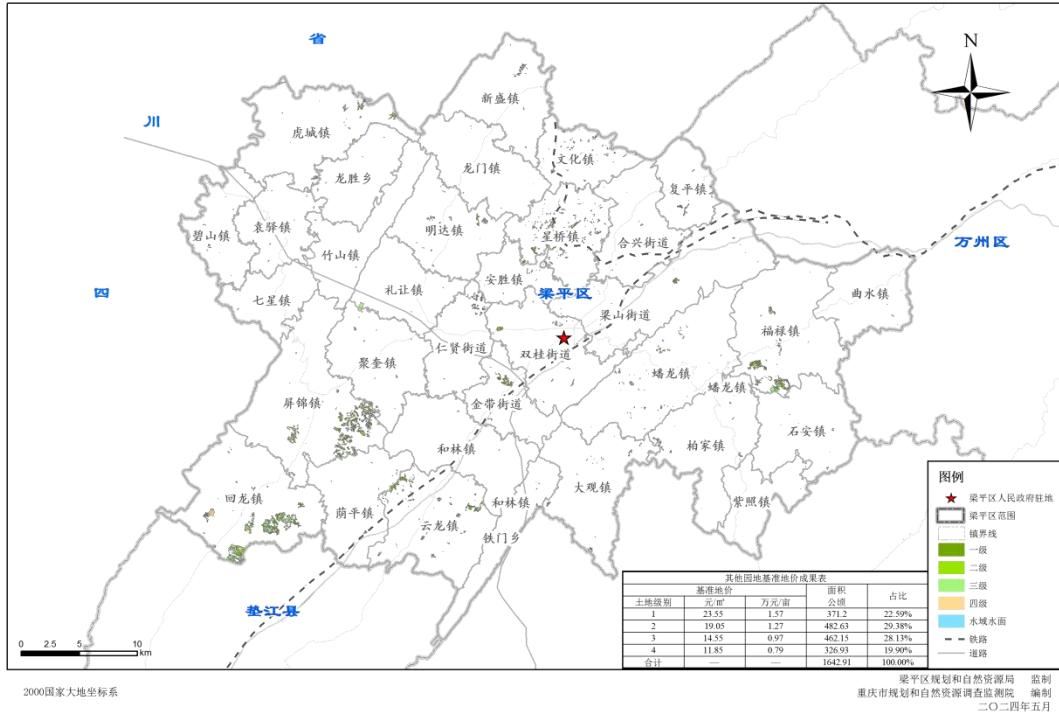
附件 3



重庆市梁平区果园土地级别及基准地价图



重庆市梁平区茶园土地级别及基准地价图



重庆市梁平区其他园地土地级别及基准地价图



附件 4

重庆市梁平区林地基准地价表

土地级别	元/平方米	万元/亩
1	21.45	1.43
2	18.00	1.20
3	14.70	0.98

备注：

1. 本基准地价是不同级别、不同类型和设定状况下，特定设定年限的区域平均价格。
2. 基准地价期日：2023年1月1日。
3. 基准地价对应的使用年限：70年。
4. 利用类型：乔木林地-高大乔木，成熟林。
5. 基准地价对应的状况：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达。
6. 土地权利状况：承包经营权，无他项权利限制。
7. 其他事项：包含地上附着物和定着物价值。



附件 5

重庆市梁平区林地基准地价说明

一、基准地价

(一) 适用范围

本基准地价适用于重庆市梁平区行政辖区内的林地。

(二) 价格内涵

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

1. 用地类型

本基准地价用地类型为乔木林地-高大乔木，成熟林。

2. 土地权利

权利类型为承包经营权。

3. 土地权利年限

林地承包经营权年期 70 年。

4. 基础设施状况

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。

5. 基准地价期日



2023年1月1日。

6. 其他事项

包含地上附着物和定着物价值。

二、地价修正体系

(一) 计算公式

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

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

式中:

P ——待估宗地价格

P_{1b} ——某用途、某级别的基准地价

$\sum K_i$ ——因素修正系数

K_j ——基础设施状况修正系数

K_l ——土地用途、主导树种、龄组、土地使用年期、估价期日修正系数

(二) 土地用途修正

当宗地为表1所列土地用途时,应按对应的修正系数进行用途修正。

表1 土地用途修正系数表



土地用途	修正系数
乔木林地	1.0
灌木林地	0.87
竹林地	0.94
其他林地	0.80

（三）主导树种修正

当宗地主导树种为表 2 所列主导树种时，应按对应的修正系数进行主导树种修正。

表 2 主导树种修正系数表

主导树种	修正系数	备注
高大乔木或珍贵树种	1.0	高大乔木与珍贵树种包括马尾松、华山松、水杉、红豆杉、杉木、云杉、柳杉、柏木等针叶树，以及青冈、栲木、枫香、鹅掌楸、桦木、楠木、红椿、香椿、毛椿、香樟、桉树等阔叶树
其他乔木树种	0.90	除高大乔木与珍贵树种之外的树种

备注：仅适用于林地类型为乔木林时修正。

（四）龄组修正

当宗地龄组为表 3 所列龄组时，应按对应的修正系数进行龄组修正。

表 3 龄组修正系数表



林地龄组	修正系数
幼龄林	0.80
中龄林	0.87
近熟林	0.95
成熟林	1.0
过熟林	1.1

(五) 年期修正

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

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

r 为土地还原率（2.40%）； n 为宗地剩余使用年限； m 为基准地价规定的土地使用年限。

表 4 林地土地使用年期修正系数表

剩余使用年期（年）	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0289	0.0572	0.0848	0.1117	0.1381	0.1638	0.1889	0.2134	0.2373	0.2607
剩余使用年期（年）	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.2835	0.3058	0.3276	0.3489	0.3696	0.3899	0.4097	0.429	0.4479	0.4664
剩余使用年期（年）	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.4844	0.502	0.5191	0.5359	0.5523	0.5683	0.5839	0.5991	0.614	0.6286



剩余使用年期（年）	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.6428	0.6567	0.6702	0.6835	0.6964	0.709	0.7213	0.7333	0.7451	0.7566
剩余使用年期（年）	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.7678	0.7787	0.7894	0.7998	0.81	0.82	0.8297	0.8392	0.8485	0.8575
剩余使用年期（年）	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.8664	0.875	0.8834	0.8917	0.8997	0.9076	0.9152	0.9227	0.93	0.9372
剩余使用年期（年）	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9441	0.951	0.9576	0.9641	0.9704	0.9766	0.9827	0.9886	0.9944	1

（六）期日修正

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

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日的地价指数

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

（七）因素修正

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

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



其中： K_i 为第*i*种因素的修正系数。

表 5 林地基准地价修正因素指标说明表

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	土层厚度	厚层土	—	中层土	—	薄层土
	坡度	<5°	5°~15°	15°~25°	25°~35°	≥35°
	坡位	平地	谷	下坡位	中坡位	山脊、上坡位
	坡向	阳坡	半阳坡	—	半阴坡	阴坡
	腐殖质厚度 (cm)	≥1	—	[0.5,1)	—	<0.5
社会经济因素	交通条件	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点≤1	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点 2~5	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点 5~10	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点 10~20	距离高速互通、火车站、港口码头、货运站、仓储点 ≥20
	可利用率 (%)	≥90	[70,90)	[50,70)	[30,50)	<30
	经营效果	多种经营，经营情况良好	多种经营，经营情况一般	单一经营，近自然经营模式	单一经营，无干扰经营模式	单一经营，常规经营模式
	经营规模 (亩)	≥800	[600,800)	[400,600)	[200,400)	<200
	管护条件	专人管护			无人管护	
特定因素	地块面积 (亩)	≥200	[150,200)	[100,150)	[50,100)	<50
	地块形状	规则	较规则	一般规则	较不规则	不规则
	集材距离 (m)	≤20	[20,80)	[80,200)	[200,400)	>400
	环境污染	无污染	微量污染	轻度污染	中度污染	严重污染
	病虫害情况	无病虫害	—	存在病虫害，采取防治措施后得到遏制	—	存在病虫害

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



表 6 林地基准地价修正系数表

单位：%

因素体系		1 级地					2 级地					3 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
自然因素	土层厚度	1.35	—	0	—	-0.72	0.72	—	0	—	-0.45	0.72	—	0	—	-0.81
	坡度	1.20	0.60	0	-0.32	-0.64	0.64	0.32	0	-0.20	-0.40	0.64	0.32	0	-0.36	-0.72
	坡位	0.90	0.45	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.15	-0.30	0.48	0.24	0	-0.27	-0.54
	坡向	1.05	0.53	—	-0.28	-0.56	0.56	0.28	—	-0.18	-0.35	0.56	0.28	—	-0.32	-0.63
	腐殖质厚度	1.05	—	0	—	-0.56	0.56	—	0	—	-0.35	0.56	—	0	—	-0.63
社会经济因素	交通条件	1.20	0.60	0	-0.32	-0.64	0.64	0.32	0	-0.20	-0.40	0.64	0.32	0	-0.36	-0.72
	可利用率	1.05	0.53	0	-0.28	-0.56	0.56	0.28	0	-0.18	-0.35	0.56	0.28	0	-0.32	-0.63
	经营效果	0.90	0.45	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.15	-0.30	0.48	0.24	0	-0.27	-0.54
	经营规模	0.90	0.45	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.15	-0.30	0.48	0.24	0	-0.27	-0.54
	管护条件	0.75		-0.40			0.40		-0.25			0.40		-0.45		
	地块面积	0.90	0.45	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.15	-0.30	0.48	0.24	0	-0.27	-0.54
	地块形状	0.90	0.45	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.15	-0.30	0.48	0.24	0	-0.27	-0.54
	集材距离	0.90	0.45	0	-0.24	-0.48	0.48	0.24	0	-0.15	-0.30	0.48	0.24	0	-0.27	-0.54
特殊因素	环境污染	0	-0.13	-0.19	-0.26	-0.32	0	-0.05	-0.10	-0.15	-0.20	0	-0.09	-0.18	-0.27	-0.36
	病虫害情况	1.20	—	0	—	-0.64	0.64	—	0	—	-0.40	0.64	—	0	—	-0.72



(八) 基础设施状况修正

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

表 7 林地基础设施状况修正值

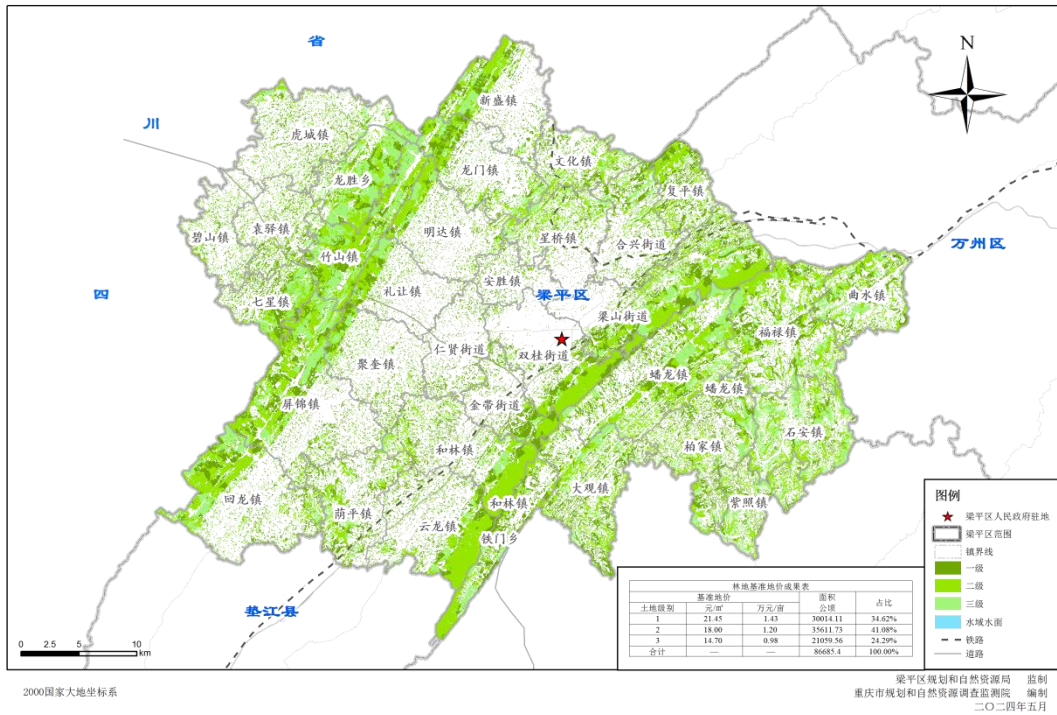
开发程度	未通路
修正值	-150 元/亩

(九) 其他情形修正

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



附件 6



重庆市梁平区林地土地级别及基准地价图

附件 7

重庆市梁平区草地基准地价表

土地级别	元/平方米	万元/亩
1	11.10	0.74
2	9.15	0.61

备注：

1. 本基准地价是不同级别和设定状况下，特定设定年限的区域平均价格。
2. 基准地价期日：2023年1月1日。
3. 基准地价对应的使用年限：30年。
4. 基准地价对应的状况：按照所在区域具有普遍性、适宜性的种植制度下，宗地外道路通达。
5. 土地权利状况：承包经营权，无他项权利限制。
6. 其他事项：不包含地上附着物和定着物的价值。



附件 8

重庆市梁平区草地基准地价说明

一、基准地价

(一) 适用范围

本基准地价适用于重庆市梁平区行政辖区内的草地。

(二) 价格内涵

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

1. 用地类型

本基准地价用地类型为草地(其他草地)。

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

2. 土地权利

权利类型为承包经营权。

3. 土地权利年限

草地承包经营权年期 30 年。

4. 基础设施状况

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。

5. 基准地价期日

2023年1月1日。

6. 其他事项

不包含地上附着物和定着物的价值。

二、地价修正体系

(一) 计算公式

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

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

(二) 期日修正

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

期日修正系数=宗地估价期日的地价指数÷基准地价期日的地价指数

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

(三) 年期修正



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

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

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

表 1 草地土地使用年期修正系数表

剩余使用 年期(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0435	0.0862	0.128	0.1691	0.2093	0.2488	0.2875	0.3255	0.3628	0.3994
剩余使用 年期(年)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4352	0.4704	0.5049	0.5387	0.5719	0.6045	0.6364	0.6677	0.6985	0.7286
剩余使用 年期(年)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7582	0.7871	0.8156	0.8435	0.8708	0.8977	0.924	0.9498	0.9752	1.0000

(四) 因素修正

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



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

其中： K_i 为第*i*种因素的修正系数。

表 2 草地基准地价修正因素指标说明表

修正因素	修正因子	优	较优	一般	较劣	劣
自然因素	有效土层厚度 (cm)	≥60	—	30~60	—	<30
	土壤有机质 (g/kg)	≥23	—	18~23	—	<18
	土壤质地	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
社会经济因素	产草量 (kg/hm ²)	≥1500	1200~1500	800~1200	500~800	<500
	距水源地距离 (m)	宗地边缘 500m 范围内有河流、水库、坑塘、沟渠等	—	宗地边缘 500(含)~1000m 范围内有河流、水库、坑塘、沟渠等	—	宗地边缘距河流、水库、坑塘等距离超过 1000m (含)
	距道路直线距离 (m)	道路到宗地边缘直线距离 25m (含) 以内	道路到宗地边缘直线距离 25~80m (含)	道路到宗地边缘直线距离 80~170m (含)	道路到宗地边缘直线距离 170~300m (含)	道路到宗地边缘直线距离超过 300m
	所在乡镇或街道农业总产值 (万元)	>44000	34700~44000	26600~34700	16600~26600	≤16600

表3 草地基准地价修正系数表

单位：%

因素	因子	1级					2级				
		优	较优	一般	较劣	劣	优	较优	一般	较劣	劣
气候条件	有效土层厚度	1.48	—	0	—	-1.83	0.61	—	0	—	-0.71
	土壤有机质	1.41	—	0	—	-1.74	0.58	—	0	—	-0.68
	土壤质地	1.09	0.55	0	-0.68	-1.35	0.45	0.23	0	-0.26	-0.52
	坡度	1.31	0.66	0	-0.81	-1.62	0.54	0.27	0	-0.31	-0.63
社会经济因素	产草量	1.78	0.89	0	-1.10	-2.21	0.74	0.37	0	-0.43	-0.85
	距水源地距离	1.38	—	0	—	-1.71	0.57	—	0	—	-0.66
	距道路直线距离	1.28	0.64	0	-0.79	-1.58	0.53	0.27	0	-0.31	-0.61
特殊因素	所在乡镇或街道农业总产值	0.53	0.27	0	-0.33	-0.66	0.22	0.11	0	-0.13	-0.26



(五) 基础设施状况修正

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

表 4 草地基础设施状况修正值

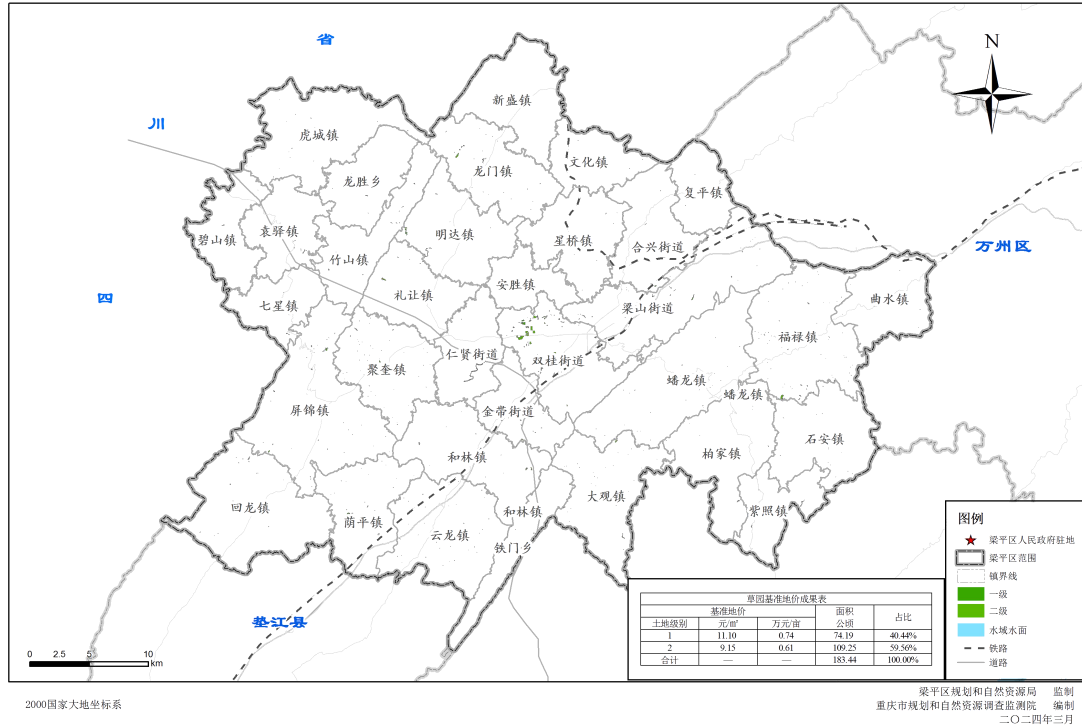
开发程度	未通路
修正值	-150 元/亩

(六) 其他情形修正

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



附件 9



重庆市梁平区草地土地级别及基准地价图