附件1

赤水市集体建设用地土地定级与基准地价制定实施细则

赤水市自然资源局

贵州和信兴业房地产评估有限公司

二〇二五年

目　　录

赤水市集体建设用地土地定级与基准地价制定实施细则

为便于赤水市集体建设用地土地定级与基准地价成果在实际工作中的应用，特制订本实施细则。

一、工作范围与对象

本次集体建设用地土地定级与基准地价制定的工作范围为赤水市行政辖区范围，总面积为1852.01平方公里，涉及赤水市行政辖区范围内3个街道(市中街道、文华街道、金华街道)、11个镇(天台镇、复兴镇、大同镇、旺隆镇、葫市镇、元厚镇、官渡镇、长期镇、长沙镇、两河口镇、丙安镇)、3个乡(宝源乡、石堡乡、白云乡)。

根据2023年赤水市国土变更调查数据统计，工作对象为赤水市行政辖区内的所有集体建设用地，集体建设用地总面积为2321.5317公顷。

二、土地定级与基准地价结果

（一）土地定级结果

本次赤水市集体建设用地共分为四个级别，具体级别分布情况详见下表:

表1　赤水市集体建设用地土地级别分布表

级别		级别范围	面积㎞²
Ⅰ级	完全包含	市中街道：滨江社区、滨西社区、甲子口社区、锦绣社区康佳社区、康乐社区、老城社区、太平社区	35.23
		文华街道：丹霞社区、红岭社区、建设社区、望城社区、严家社区	

级别		级别范围	面积 km²
		金华街道：滨东社区	
		天台镇：天苑社区	
	部分涉及	文华街道：双龙社区	
		金华街道：城东社区、沙湾社区	
		天台镇：铁匠炉社区、兴红村	
		复兴镇：长江社区、太和村	
II级	完全包含	大同镇：大同社区、天桥村	127.58
		复兴镇：凉江村、复兴村	
		天台镇：星光村	
		长沙镇：黔和社区	
		旺隆镇：兴旺社区	
		丙安镇：古景社区	
	部分涉及	文华街道：双龙社区	
		金华街道：沙湾社区、城东社区	
		天台镇：铁匠炉社区、兴红村	
		复兴镇：太和村、长江社区、	
		长沙镇：长沙村、石场村、长兴村	
		长期镇：长期村、共和村、太平村、合云村	
		官渡镇：龙宝村、渔湾村、仙鹤村、玉皇村、五里村	
		元厚镇：高新村、桂园林村	
		葫市镇：葫市村、小关子村	
		旺隆镇：红花村、鸭岭村、新春村	
		丙安镇：丙安村、三佛村	
III级	完全包含	大同镇：民族村、两汇水村	345.56
		复兴镇：仁友村	
		天台镇：三块村、凤凰村、新店村	
		旺隆镇：前进村、旺隆镇镇有林、永兴村	
		丙安镇：同兴林场	
		白云乡：白云社区	
	部分涉及	大同镇：四洞村、华平村	
		复兴镇：风溪村、凯旋村	
		天台镇：天台山村	
		旺隆镇：红花村、联会村、鸭岭村、新春村	
		葫市镇：小关子村、尖山村、葫市村	

级别		级别范围	面积㎞²
		丙安镇：丙安村、三佛村、艾华村	
		两河口镇：大荣村、大坝村	
		宝源乡：宝源村、玉丰村	
		元厚镇：陛诏村、石梅村、石林村、桂园林村、高新村、五柱峰村	
		石堡乡：兴农村、益群村、红星村	
		官渡镇：桂花村、龙宝村、渔湾村、五里村、仙鹤村、玉皇村、和平村	
		长期镇：合云村、长期村、共和村、太平村	
		长沙镇：长兴村、高洞村、长沙村、笃睦村、石场村	
		白云乡：田渡村	
Ⅳ级	完全包含	宝源乡：回龙村、联奉村、宝源乡林场、联华村	1343.64
		两河口镇：黎明村、两河口镇林场黎明片区、两河口镇林场盘龙片区、马鹿村、盘龙村、香溪口水库管理区、兴竹村	
		天台镇：金坪山村	
		旺隆镇：朝阳村、富顺村、胜丰村、同心村	
		葫市镇：高桥村、高竹村、官渡林场高竹片区、官渡林场天堂片区、葫市楠竹林场、金沙村、 桫椤自然保护区、天堂村	
		元厚镇：元厚镇镇有林、虎头村、利民村、米粮村	
		白云乡：白云乡林场、平滩村、白云村	
		长沙镇：赤岩村	
		长期镇：白田村、凤仪村、红卫村、华阳村、五七村、兴旺村、长期镇镇有林	
		官渡镇：金宝村、七里坝水库管理所、新华村、长嵌沟水管所	
		石堡乡：大滩村	
	部分涉及	复兴镇：风溪村、凯旋村	
		大同镇：四洞村、华平村	
		宝源乡：宝源村、玉丰村	
		丙安镇：艾华村、丙安村、三佛村	
		天台镇：天台山村	
		旺隆镇：联会村	
		葫市镇：葫市村、尖山村、小关子村	
		元厚镇：陛诏村、石梅村、石林村、桂园林村、高新村、五柱峰村	
		两河口镇：大坝村、大荣村	
		白云乡：田渡村	

级别		级别范围	面积km²
		长沙镇：笃睦村、长沙村、高洞村、长兴村、石场村	
		长期镇：合云村、共和村、长期村、太平村	
		官渡镇：桂花村、龙宝村、五里村、仙鹤村、渔湾村、玉皇村、和平村	
		石堡乡：红星村、益群村、兴农村	
合　计			1852.01

注：上述级别范围是按照2023年国土变更调查行政区划中行政村进行描述，在实际应用中确定集体建设用地图斑级别时应以赤水市集体建设用地土地定级与基准地价图上的土地级别为准。

（二）关于土地级别范围说明和宗地土地级别确认

1. 确定宗地的土地级别应以土地级别图为准。

2. 宗地跨越两个不同级别的，按照相应级别的比例确定土地级别界限。

（三）基准地价内涵

1. 估价期日：2025年1月1日。

2. 集体商服用地：定级范围内完整集体建设用地出让土地使用权价格，无他项权利限制，指零售商业、批发市场及餐饮、旅馆及公用设施营业网点等服务业用地。土地使用年限为40年，容积率为1.0，市政基础设施配套程度达到“四通一平”（宗地红线外通路、通水、通电、通讯和宗地红线内场地平整）。

3. 宅基地：定级范围内宅基地土地使用权价格，无他项权利限制，指农村村民用于建造住宅及其生活附属设施的土地，包括住房、附属用房等用地。土地使用年限为无年期限制，容积率为1.5，基础设施配套程度达到“四通一平”（宗地红线外通路、通水、通电、通讯和宗地红线内场地平整），宅基地的流转必须遵照国家相关法律法规。

4. 集体工业用地：定级范围内完整集体建设用地出让土地使用权价格，无他项权利限制，指主要用于工业生产、物资存放场所的土地。土地使用年限为50年，容积率为1.0，市政基础设施配套程度达到“四通一平”（宗地红线外通路、通水、通电、通讯和宗地红线内场地平整）。

5. 集体公共管理与公共服务用地：定级范围内完整集体建设用地出让土地使用权价格，无他项权利限制，指机关团体、科研、文化、教育、体育、卫生、社会福利等机构和设施的用地。土地使用年限为50年，容积率为1.0。基础设施配套程度达到“四通一平”（宗地红线外通路、通水、通电、通讯和宗地红线内场地平整）。

（四）基准地价结果

表2　赤水市集体建设用地基准地价表

地类 级别	商服用地		宅基地		工业用地		公共管理与公共服务用地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I级	460	30.67	320	21.33	150	10.00	150	10.00
II级	365	24.33	210	14.00	125	8.33	125	8.33
III级	240	16.00	180	12.00	105	7.00	105	7.00
IV级	195	12.67	160	10.67	96	6.40	96	6.40
容积率	1.0		1.5		1.0		1.0	

（五）关于其他用途基准地价水平的确定

1.其他用途基准地价水平确定

为做好与国家标准《土地利用现状分类》及《国土空间调、

规划、用途管制用地用海分类指南》的衔接，适应现实生活中众多用途的管理需要，按照土地供求关系的替代性和价格的相对一致性，分析其他用途用地与商服、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地的利用特点和经济收益能力的差异，以商服、宅基地、工业用地、公共管理与公共服务用地四种用途基准地价的一定比例确定了其他用途的基准地价水平。通过基准地价土地用途的细分，为地价管理服务。其他用途基准地价参照标准详见下表。

表 3　赤水市集体建设用地商服用地细类基准地价水平说明表

<table>
<tr><th rowspan="2">土地用途</th><th colspan="3">《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）用地类型含义</th><th colspan="2">《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）用地类型含义</th><th rowspan="2">参照地价水平</th></tr>
<tr><th colspan="2">编码名称</th><th>含义</th><th>编码名称</th><th>含义</th></tr>
<tr><td rowspan="8">商服用地</td><td rowspan="5">0901 商业用地</td><td>090101 零售商业用地</td><td>指商铺、商场、超市、服装及小商品市场等用地</td><td>0501 零售商业用地</td><td>以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场和加油、加气、充换电站等的用地</td><td>商服基价 100%</td></tr>
<tr><td>090102 批发市场用地</td><td>指以批发功能为主的市场用地</td><td>0502 批发市场用地</td><td>以批发功能为主的市场用地</td><td>商服基价 90%</td></tr>
<tr><td>090103 餐饮用地</td><td>指饭店、餐厅、酒吧等用地</td><td>0503 餐饮用地</td><td>饭店、餐厅、酒吧等用地</td><td>商服基价 100%</td></tr>
<tr><td>090104 旅馆用地</td><td>指宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、有住宿功能的度假村等用地</td><td>0504 旅馆用地</td><td>宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地</td><td>商服基价 85%</td></tr>
<tr><td>090105 公用设施营业网点用地</td><td>指零售加油、加气、充换电站、电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等公用设施营业网点用地</td><td>/</td><td>/</td><td>商服基价 100%</td></tr>
<tr><td>0902 商务金融用地</td><td>/</td><td>指金融保险、艺术传媒、设计、技术服务、物流管理中心等综合性办公用地</td><td>0505 商务金融用地</td><td>指商务服务用地，以及经营性的办公场所用地。包括写字楼、商业性办公场所、金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所；信息网络服务、信息技术服务、电子商务服务、广告传媒等用地</td><td>商服基价 85%</td></tr>
<tr><td>0903 娱乐用地</td><td>/</td><td>指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地</td><td>0506 娱乐用地</td><td>指剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧、影视城、仿古城以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地</td><td>商服基价 85%</td></tr>
<tr><td>0904 其他商业服务业用地</td><td>/</td><td>指除以上之外的商业服务业用地，包括、以观光娱乐为目的的直升机停机坪等通用航空、汽车维修站以及宠物医院、洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点等用地</td><td>0507 其他商服用地</td><td>指上述用地以外的其他商业、服务业用地。包括洗车场、洗染店、照相馆、理发美容店、洗浴场所、赛马场、废旧物资回收站、机动车、电子产品和日用产品修理网点、物流营业网点、及居住小区及小区级以下的配套的服务设施等用地</td><td>商服基价 85%</td></tr>
</table>

表 4　赤水市集体建设用地居住、工矿、仓储用地细类基准地价水平说明表

<table>
<tr><th rowspan="2">土地用途</th><th colspan="3">《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）用地类型含义</th><th colspan="2">《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017）用地类型含义</th><th rowspan="2">参照地价水平</th></tr>
<tr><th colspan="2">编码名称</th><th>含义</th><th>编码名称</th><th>含义</th></tr>
<tr><td rowspan="3">居住用地</td><td rowspan="2">0703 农村宅基地</td><td>070301 一类农村宅基地</td><td>指农村用于建造独户住房的土地</td><td rowspan="2">0702 农村宅基地</td><td rowspan="2">指农村用于生活居住的宅基地</td><td>住宅基价 100%</td></tr>
<tr><td>070302 二类农村宅基地</td><td>指农村用于建造集中住房的土地</td><td>住宅基价 105%</td></tr>
<tr><td>0704 农村社区服务设施用地</td><td>/</td><td>指为农村生产生活配套的社区服务设施用地，包括农村社区服务站以及村委会、供销社、兽医站、农机站、托儿所、文化活动室、小型体育活动场地、综合礼堂、农村商店及小型超市、农村卫生服务站、村邮站、宗祠等用地，不包括中小学、幼儿园用地</td><td>/</td><td>/</td><td>住宅基价 105%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">工矿用地</td><td>1001 工业用地</td><td>/</td><td>指工矿企业的生产车间、装备修理、自用库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，包括工业生产必须的研发、设计、测试、中试用地，不包括采矿用地</td><td>0601 工业用地</td><td>指工业生产、产品加工制造、机械和设备修理及直接为工业生产等服务的附属设施用地</td><td>工业基价 100%</td></tr>
<tr><td>1002 采矿用地</td><td>/</td><td>指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地及排土（石）、尾矿堆放用地</td><td>0602 采矿用地</td><td>采矿用地 指采矿、采石、采砂（沙）场，砖瓦窑等地面生产用地，排土（石）及尾矿堆放地</td><td>工业基价 100%</td></tr>
<tr><td>仓储用地</td><td>1101 仓储用地</td><td>/</td><td>指国家和省级战略性储备库以外，城镇、村庄用于物资存储、中转、配送等设施用地，包括附属设施、道路、停车场等用地</td><td>0604 仓储用地</td><td>指用于物资储备、中转的场所用地，包括物流仓储设施、配送中心、转运中心等</td><td>工业基价 110%</td></tr>
</table>

表 5 赤水市集体建设用地公共管理与公共服务用地细类基准地价水平说明表

<table>
<tr><th rowspan="2">土地用途</th><th colspan="2">《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）用地类型含义</th><th colspan="2">《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）用地类型含义</th><th rowspan="2">参照地价水平</th></tr>
<tr><th>编码名称</th><th>含义</th><th>编码名称</th><th>含义</th></tr>
<tr><td rowspan="6">公共管理与公共服务用地</td><td>0802 科研用地</td><td>指科研机构及其科研设施、企业科学研究和研发设施用地</td><td>0804 科研用地</td><td>指独立的科研、勘察、研发、设计、检验检测、技术推广、环境评估与监测、科普等科研事业单位及其附属设施用地</td><td>公共管理与公共服务基价 100%</td></tr>
<tr><td>0803 文化用地</td><td>指图书、展览等公共文化活动设施用地</td><td>0807 文化设施用地</td><td>指图书、展览等公共文化活动设施用地。包括公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆等设施用地；综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心，老年活动中心等设施用地</td><td>公共管理与公共服务基价 100%</td></tr>
<tr><td>0804 教育用地</td><td>指高等教育、中等职业教育、中小学教育、幼儿园、特殊教育设施等用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地</td><td>0803 教育用地</td><td>指用于各类教育用地，包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、幼儿园及其附属设施用地，聋、哑、盲人学校及工读学校用地，以及为学校配建的独立地段的学生生活用地</td><td>公共管理与公共服务基价 100%</td></tr>
<tr><td>0805 体育用地</td><td>指体育场馆、体育训练基地、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及水上运动的陆域部分等用地，不包括学校、企事业、军队等机构内部专用的体育设施用地</td><td>0808 体育用地</td><td>指体育场馆和体育训练基地等用地，包括室内外体育运动用地，如体育场馆、游泳场馆、各类球场及其附属的业余体校等用地，溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场、一级水上运动的陆域部分等用地，以及为体育运动专设的训练基地用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地</td><td>公共管理与公共服务基价 100%</td></tr>
<tr><td>0806 医疗卫生用地</td><td>指医疗、预防、保健、护理、康复、急救、安宁疗护等用地</td><td>0805 医疗卫生用地</td><td>指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地。包括综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地；卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地；对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用地；急救中心、血库等用地</td><td>公共管理与公共服务基价 100%</td></tr>
<tr><td>0807 社会福利用地</td><td>指为老年人、儿童及残疾人等提供社会福利和慈善服务的设施用地</td><td>0806 社会福利用地</td><td>指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地。包括福利院、养老院、孤儿院等用地</td><td>公共管理与公共服务基价 100%</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">土地用途</th><th colspan="2">《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）用地类型含义</th><th colspan="2">《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）用地类型含义</th><th rowspan="2">参照地价水平</th></tr>
<tr><th>编码名称</th><th>含义</th><th>编码名称</th><th>含义</th></tr>
<tr><td rowspan="11">公用设施用地</td><td>1301 供水用地</td><td>指取水设施、供水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地</td><td rowspan="10">0809 公共设施用地</td><td rowspan="10">指用于城乡基础设施的用地。包括供水、排水、污水处理、供电、供热、供气、邮政、电信、消防、环卫、公用设施维修等用地</td><td rowspan="10">公共管理与公共服务基价
100%</td></tr>
<tr><td>1302 排水用地</td><td>指雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地</td></tr>
<tr><td>1303 供电用地</td><td>指变电站、开关站、环网柜等设施用地，不包括电厂、可再生能源发电等工业用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按其地面实际用途归类</td></tr>
<tr><td>1306 通信用地</td><td>指通信铁塔、基站、卫星地球站、海缆登陆站、电信局、微波站、中继站等设施用地</td></tr>
<tr><td>1307 邮政用地</td><td>指邮政中心局、邮政支局（所）、邮件处理中心等设施用地</td></tr>
<tr><td>1308 广播电视设施用地</td><td>指广播电视的发射、传输和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地</td></tr>
<tr><td>1309 环卫用地</td><td>指生活垃圾、医疗垃圾、危险废物处理和处置，以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理等设施用地</td></tr>
<tr><td>1310 消防用地</td><td>指消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地</td></tr>
<tr><td>1312 其他公用设施用地</td><td>指除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地</td></tr>
<tr><td>1311 水工设施用地</td><td>指人工修建的闸、坝、堤林路、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地，包括防洪堤、防洪枢纽、排洪沟（渠）等设施用地</td><td>1109 水工建筑用地</td><td>指人工修建的闸、坝、堤路林、水电厂房、扬水站等常水位岸线以上的建（构）筑物用地</td><td>公共管理与公共服务基价
100%</td></tr>
</table>

表 6　赤水市集体建设用地公用设施、绿地与开敞空间用地细类基准地价水平说明表

土地用途	《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）用地类型含义		《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）用地类型含义		参照地价水平
	编码名称	含义	编码名称	含义	
绿地与开敞空间用地	1401 公园绿地	指向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教、体育和应急避险等功能，有一定服务设施的公园和绿地，包括综合公园、社区公园、专类公园和游园等	0810 公园与绿地	指城镇、村庄内部的公园、动物园、植物园、街心花园、广场和用于休憩、美化环境及防护的绿化用地	公共管理与公共服务基价 100%
	1402 防护绿地	指具有卫生、隔离、安全、生态防护功能，游人不宜进入的绿地			
	1403 广场用地	指以游憩、健身、纪念、集会和避险等功能为主的公共活动场地			
交通运输用地	1204 港口码头用地	指海港和河港的陆域部分，包括用于堆场、货运码头及其他港口设施的用地，不包括港口客运码头等交通场站用地	1008 港口码头用地	指用于人工修建的客运、货运、捕捞及工程、工作船舶停靠的场所及其附属建筑物的用地，不包括常水位以下部分	公共管理与公共服务基价 100%
	1205 管道运输用地	指运输矿石、石油和天然气等地面管道运输用地，地下管道运输规定的地面控制范围内的用地应按其地面实际用途归类	1009 管道运输用地	指用于运输煤炭、矿石、石油、天然气等管道及其相应附属设施的地上部分用地	
	1207 城镇村道路用地	指城镇、村庄范围内公用道路及行道树用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道等用地，包括其交叉口用地	1004 城镇村道路用地	指用于城镇、村庄范围内公用道路及行道树的用地，包括快速路、主干路、次干路、支路、专用人行道和非机动车道，及其交叉口等	公共管理与公共服务基价 100%
	1208 交通服务场站用地	交通场站用地指交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队等行政办公设施用地	1005 交通服务场站用地	指用于城镇、村庄范围内交通服务设施用地，包括公交枢纽及其附属设施用地、公路长途客运站、公共交通场站、公共停车场（含设有充电桩的停车场）、停车楼、教练场等用地，不包括交通指挥中心、交通队用地	公共管理与公共服务基价 100%
	1209 其他交通设施用地	指除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地			

<table>
<tr><td rowspan="2">土地用途</td><td colspan="2">《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）用地类型含义</td><td colspan="2">《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）用地类型含义</td><td rowspan="2">参照地价水平</td></tr>
<tr><td>编码名称</td><td>含义</td><td>编码名称</td><td>含义</td></tr>
<tr><td rowspan="4">特殊用地</td><td>1503 宗教用地</td><td>宗教活动场所用地</td><td>0904 宗教用地</td><td>指专门用于宗教活动的庙宇、寺院、道观、教堂等宗教自用地</td><td>公共管理与公共服务基价 120%</td></tr>
<tr><td>1504 文物古迹用地</td><td>指具有保护价值的古遗址、古建筑、古墓葬、石窟寺、近现代史迹及纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地</td><td rowspan="2">0906 风景名胜设施用地</td><td rowspan="2">指风景名胜景点（包括名胜古迹、旅游景点、革命遗址、自然保护区、森林公园、地质公园、湿地公园等）的管理机构，以及旅游服务设施的建筑用地。景区内的其他用地按现状归入相应地类</td><td>公共管理与公共服务基价 120%</td></tr>
<tr><td>1507 其他特殊用地</td><td>指除以上之外的特殊建设用地，包括边境口岸和自然保护地等的管理与服务设施用地</td><td>公共管理与公共服务基价 100%</td></tr>
<tr><td>1506 殡葬用地</td><td>指殡仪馆、火葬场、骨灰存放处和陵园、墓地等用地</td><td>0905 殡葬用地</td><td>指陵园、墓地、殡葬场所用地</td><td>公共管理与公共服务基价 120%</td></tr>
</table>

表 7 赤水市集体建设用地各用途基准地价水平表

单位：元/平方米

用途	基准地价细分用途	Ⅰ级	Ⅱ级	Ⅲ级	Ⅳ级
商服用地	090101 零售商业用地	460	365	240	195
	090102 批发市场用地	414	329	216	176
	090103 餐饮用地	460	365	240	195
	090104 旅馆用地	391	310	204	166
	090105 公用设施营业网点用地	460	365	240	195
	0902 商务金融用地	391	310	204	166
	0903 娱乐用地	391	310	204	166
	0904 其他商业服务业用地	391	310	204	166
居住用地	070301 一类农村宅基地	320	210	180	160
	070302 二类农村宅基地	336	221	189	168
	0704 农村社区服务设施用地	336	221	189	168
工矿用地	1001 工业用地	150	125	105	96
	1002 采矿用地	150	125	105	96
仓储用地	1101 仓储用地	165	138	116	106
公共管理与公共服务用地	0802 科研用地	150	125	105	96
	0803 文化用地	150	125	105	96
	0804 教育用地	150	125	105	96
	0805 体育用地	150	125	105	96
	0806 医疗卫生用地	150	125	105	96
	0807 社会福利用地	150	125	105	96
公用设施用地	1301 供水用地	150	125	105	96
	1302 排水用地	150	125	105	96
	1303 供电用地	150	125	105	96
	1304 供燃气用地	150	125	105	96
	1306 通信用地	150	125	105	96
	1307 邮政用地	150	125	105	96
	1308 广播电视设施用地	150	125	105	96
	1309 环卫用地	150	125	105	96
	1310 消防用地	150	125	105	96
	1312 其他公用设施用地	150	125	105	96
	1311 水工设施用地	150	125	105	96
绿地与开敞空间用地	1401 公园绿地	150	125	105	96
	1402 防护绿地	150	125	105	96
	1403 广场用地	150	125	105	96

用途	基准地价细分用途	I 级	II 级	III 级	Ⅳ级
交通运输用地	1204 港口码头用地	150	125	105	96
	1205 管道运输用地	150	125	105	96
	1207 城镇村道路用地	150	125	105	96
	1208 交通服务场站用地	150	125	105	96
	1209 其他交通设施用地	225	188	158	144
特殊用地	1503 宗教用地	180	150	126	115
	1504 文物古迹用地	180	150	126	115
	1505 监教场所用地	180	150	126	115
	1506 殡葬用地	180	150	126	115
	1507 其他特殊用地	150	125	105	96

2.关于集体建设用地中农家乐地价水平说明

农家乐作为一种乡村旅游业态,其用地性质可以是多样化的，包括但不限于宅基地、果园、鱼塘与林场等。根据国家相关政策，农家乐用地可以是商业用地，也可以是住宅用地，具体取决于其他经营性质和用途。

（1)如果农家乐是农民利用自家住宅或院落提供的餐饮、住宿等服务，且不改变土地的农业用途，归类为住宅用地。基准地价水平参照农村宅基地的105%计。

（2）如果农家乐涉及到利用集体所有的建设用地进行商业经营活动，如提供餐饮、娱乐、购物、住宿、农产品展销等，归类为商业用地。基准地价水平参照商服用地的85%计。

三、基准地价修正系数表及修正系数说明表的编制

基准地价是按不同级别、不同用途评估和测算的平均价格，不代表城镇内容各宗地的具体价格。通过编制基准地价修正系数表，建立基准地价修正评估体系，使制订的基准地价落实到具体的地块上，快速、准确的评估宗地地价。

修正系数表是采用替代原理，建立基准地价、宗地地价及其影响因素之间的相关关系，编制出基准地价在不同因素条件

下修正为宗地地价的系数体系，以便能在宗地条件调查的基础上，按对应的修正系数，快速、高效、及时地评估出宗地地价。

（一）地价影响因素选择及权重确定

影响城镇内部不同地块宗地地价的因素主要有区域因素和个别因素。根据赤水市的发展现状，确定宗地地价影响因素及各因素权重，权重值得确定采用因素成对比较法。最终得到赤水市宗地地价影响因素因子权重表如下所示:

表 8　宗地地价影响因素、因子及权重值表

用途	因素	权重值	因子	权重值
商服用地	商服繁华度	0.21	繁华程度	0.21
	交通条件	0.18	道路通达度	0.18
	土地区位	0.15	距（城）镇中心距离	0.15
	基本设施状况	0.13	基础设施状况	0.065
			公用设施状况	0.065
	自然条件优劣度	0.12	坡度	0.12
	宗地条件	0.11	临街（路）状况	0.11
	区域规划	0.10	规划发展影响度	0.10
宅基地	商服繁华度	0.20	繁华程度	0.20
	交通条件	0.21	道路通达度	0.21
	土地区位	0.15	距（城）镇中心距离	0.15
	基本设施状况	0.20	基础设施状况	0.10
			公用设施状况	0.10
	自然条件优劣度	0.14	坡度	0.14
	宗地条件	0.10	临街（路）状况	0.10
工业用地	交通条件	0.23	道路通达度	0.23
	基本设施状况	0.2	基础设施状况	0.10
			公用设施状况	0.10
	产业集聚规模	0.18	产业集聚规模	0.18
	自然环境条件	0.13	坡度	0.13
	区域规划	0.12	规划限制	0.12
	宗地条件	0.14	临路状况	0.07
			面积形状	0.07
公共管理与公共服务用地	商服繁华度	0.20	繁华程度	0.20
	交通条件	0.18	道路通达度	0.18
	土地区位	0.14	距（城）镇中心距离	0.14
	基本设施状况	0.14	基础设施状况	0.07
			公用设施状况	0.07
	经济条件	0.13	社会经济发展状况	0.13
	自然环境条件	0.11	环境质量优劣度	0.11
	宗地条件	0.10	临街（路）状况	0.10

（二）各因素影响地价修正幅度的计算

1．修正幅度值的计算

根据《城镇土地估价规程》，此次宗地地价修正幅度值更新的计算以均质地域为单位,在调查各均质地域经修正后各类土地用途正常样点地价的最高值与最低值的基础上,分别与基准地价作比较，得到各均质地域内商服、住宅、工业用地宗地地价上调与下调的最大幅度。

按修正幅度值，将各有关地价点定为优、较优、一般、较劣、劣五个标准。

2．各因素修正幅度值的确定

影响宗地地价各因素修正幅度值的确定按下式计算:

$$Fi=F\times Wi$$

式中: Fi为某一因素上（下）调的最大幅度值;

F为某用途某均质地域上（下）调的最大幅度;

Wi为某因素（因子）影响权重。

以基准地价为一般水平，其修正系数为零。在一般水平面与上（下）限价格之间，内插条件较优（劣）的修正系数，一般为Fi/2，同时确定较优（劣）条件下的地价标准。

按优、较优、一般、较劣、劣确定各种地价标准下的因素修正系数，确定地价修正系数对应的因素条件，从而编制出各均质地域、各用途基准地价修正系数表及说明表。

四、个别因素修正

（一）确定土地使用权年期修正系数(y)

基准地价对应的使用年期，是各用途土地使用权的最高出让年期，而具体宗地的使用年期可能各不相同，因此必须进行

年期修正。土地使用年期修正系数可按下式计算:

$$y=[1/(1+r)^{m}]/[1/(1+r)^{n}]$$

式中: y——宗地使用年期修正系数;

r——土地还原率(商服用地: 7.68%、宅基地: 7.09%、工业用地以及公共管理与公共服务用地: 6.75%);

m——待估宗地可使用年期;

n——各用途土地法定最高出让年限。

(二)土地利用强度修正(Kij)

反映土地利用强度的指标中,与地价关系密切相关的主要是建筑平均层数、建筑密度和容积率,由于容积率=建筑平均层数×建筑密度,所以在宗地评估时,可选择建筑平均层数、建筑密度两项修正或者容积率修正。

基准地价评估时对应的容积率是土地定级范围内的平均容积率,各宗地的容积率可能各不相同,同时容积率对地价的影响极大,难以在编制基准地价修正系数时考虑进去。因此,如果在因素修正系数表中未能考虑容积率影响,就必须进行进一步修正,将平均容积率修正到实际容积率水平。赤水市集体建设用地基准地价容积率修正体系如下:

1.商服用地

赤水市集体商服用地土地利用强度修正参照下表:

表9　商服用地容积率修正系数表

容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	1.0385	1.0750	1.1097	1.1427	1.1744
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.2049	1.2341	1.2624	1.2898	1.3162
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.3419	1.3669	1.3911	1.4148	1.4378
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0

修正系数	1.4603	1.4823	1.5038	1.5249	1.5455
容积率	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.5656	1.5854	1.6049	1.6239	1.6427
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0
修正系数	1.6611	1.6792	1.6970	1.7146	1.7318
容积率	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.7488	1.7656	1.7821	1.7984	1.8144

（1）当容积率r≤1.0时，不做修正，修正系数为100%；

（2）当宗地容积率在表格提供的容积率之间时，容积率修正系数需根据表中有关数据线性内插计算得到。线性内插公式：当$r_1 < r < r_2$（即r_1、r_2为表中r的相邻容积率）时，容积率的修正系数：

$$x=x_1+(x_2-x_1)\times(r-r_1)/(r_2-r_1)$$

其中：x_1、x_2为r_1、r_2对应的容积率修正系数；

（3）当r＞4.5时，按4.5做容积率修正，即修正系数为181.44%。

2. 宅基地

赤水市集体宅基地土地利用强度修正参照下表：

表10　宅基地容积率修正系数表

容积率	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
修正系数	1.0000	1.0173	1.0338	1.0496	1.0647	1.0793	1.0934
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
修正系数	1.1070	1.1201	1.1328	1.1451	1.1571	1.1688	1.1801
容积率	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5
修正系数	1.1911	1.2019	1.2124	1.2226	1.2327	1.2425	1.2520
容积率	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2
修正系数	1.2614	1.2706	1.2797	1.2885	1.2972	1.3057	1.3141
容积率	4.3	4.4	4.5	/	/	/	/
修正系数	1.3223	1.3304	1.3383	/	/	/	/

（1）当容积率r≤1.5时，不做修正，修正系数为100%；

（2）当容积率1.5＜r≤4.5时，容积率修正系数查下表，当宗地容积率在下表容积率之间时，容积率修正系数需根据表

中有关数据线性内插计算得到;

（3）当r＞4.5时，按4.5做容积率修正，即修正系数为133.83%。

3.工业用地

自然资源部关于《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）第二十四条，鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径，提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。故在工业用地评估中不作容积率修正。

4.公共管理与公共服务用地

赤水市集体公共管理与公共服务用地土地利用强度修正参照下表:

表11　公共管理与公共服务用地容积率修正系数表

容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	1.0193	1.0372	1.0540	1.0698	1.0847
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0
修正系数	1.0988	1.1123	1.1251	1.1374	1.1491
容积率	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	1.1604	1.1713	1.1818	1.1919	1.2017
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0
修正系数	1.2112	1.2204	1.2293	1.2380	1.2465

（1）当容积率r≤1.0时，按1.0做容积率修正，即修正系数为100%;

（2）当容积率1＜r≤3.0时，容积率修正系数查下表，当宗地容积率在下表容积率之间时，容积率修正系数需根据表中有关数据线性内插计算得到;

（3）当容积率r＞3.0时，按3.0做容积率修正，即修正系

数为124.65%。

（三）确定交易日期修正系数(T)

基准地价评估期日地价水平随时间迁移会有所变化，必须进行期日修正，把基准地价对应的地价水平修正到宗地地价评估期日。期日修正一般根据地价指数的变动幅度进行，期日修正系数可按下式计算:

T = 宗地估价期日的地价指数/基准地价评估期日的地价指数

（四）开发程度修正系数(F)

比较待估宗地价格定义与基准地价内涵，当二者内涵一致，开发程度相同时，则不必进行土地开发程度差异修正，当二者不一致时，则需进行土地开发程度差异修正，将基准地价修正为待估宗地地价设定的土地开发程度。

表12　土地开发整理费用明细表

单位：元/平方米

开发程度	通路	通电	通水	排水	通气	通讯	场地平整	合计
四通一平	10	8	8	/	/	4	15	45
五通一平	10	8	8	8	/	4	15	53
六通一平	10	8	8	8	8	4	15	61

五、成果应用

集体建设用地基准地价成果仅适用于土地性质为集体且土地用途不得改变条件下的集体建设用地使用权流转价格参考。

集体建设用地基准地价成果为集体建设用地使用权出让、出租、转让、转租、作价出资或者入股等价值评估提供参考依据。

本次集体建设用地基准地价成果不适用于土地征收价格参考。

集体建设用地基准地价可以作为企业清产核资和改制中土地资产价格核算的依据;结合赤水市集体建设用地基准地价成果可以确定不同区域集体建设用地平均价格,可测算集体建设用地资源经济价值量,为土地资源资产量核算及自然资源资产负债表编制提供基础。

集体建设用地的开发利用须与规划相适应,应避免在生态敏感区进行建设,避开永久基本农田,对于生态保护红线和永久基本农田保护红线范围内的集体建设用地,明确禁止进行商业开发。因此在符合“三区三线”管控规则前提下,严格按照其要求,将生态功能重要、生态系统脆弱、自然生态空间空缺的区域纳入保护地体系,确保全区重要自然生态系统、自然遗迹、自然景观和生物多样性得到系统性保护。

根据《自然资源部办公厅关于印发<深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案>的通知》(自然资办函〔2023〕364号)要求,集体经营性建设用地入市需紧盯“三项负面清单”,即不能通过农用地转为新增建设用地入市、不能把农民的宅基地纳入入市范围、符合入市条件的土地不能搞商品房开发。集体建设用地使用应遵循上述文件。

各类用地在流转时应符合国家和地方法律法规要求。

附表：因素修正系数说明表及修正系数表

附表1　商服用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	附近有集贸市场，距离＜800m	附近有集贸市场，800m≤距离＜1600m	附近有集贸市场，1600m≤距离＜2400m	附近无集贸市场，2400m≤距离＜3200m	附近无集贸市场，距离≥3200m
交通条件	道路通达度	500 米范围内有便利的道路	1000 米范围内有便利的道路	2000 米范围内有便利的道路	2500 米范围内有便利的道路	超过 2500 米范围内有便利的道路
土地区位	距（城）镇中心距离	距镇中心近，区域受镇中心影响高	距镇中心较近，区域受镇中心影响较高	距镇中心有一定距离，区域受镇中心影响一般	距镇中心较远，区域受镇中心影响较低	距镇中心远，区域受镇中心影响低
基本设施状况	基础设施状况	区域供水、供电保证率高	区域供水、供电保证率较高	区域供水、供电保证率一般	区域供水、供电保证率较低	区域供水、供电保证率低
	公用设施状况	500 米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套完备	1000 米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套较完备	2000 米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套一般	2500 米范围内有学校、医卫设施等公用服务设施，有一定的距离	离学校、医卫设施等公用服务设施远，超过 2500 米，配套不完备
自然条件优劣度	坡度	地形平坦，坡度小于 5°	地形较平坦，坡度 5°—10°	地形略有起伏，坡度 10°—15°	地形有一定起伏，坡度 15°—20°	地形起伏较大，坡度大于 25°
宗地条件	临街（路）状况	三面临路	两面临路	一面临路	不临街	/
区域规划	规划发展影响度	重点发展的商业路段	正在实施的商业开发片区	一年内将实施的商业开发片区	两年内将实施的商业开发片区	三至五年内将实施的商业发展片区

附表2　商服用地基准地价修正系数表（Ⅰ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0548	0.0274	0.0000	-0.0205	-0.0411
交通条件	道路通达度	0.0470	0.0235	0.0000	-0.0176	-0.0352
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0391	0.0196	0.0000	-0.0147	-0.0293
基本设施状况	基础设施状况	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0064	-0.0127
	公用设施状况	0.0170	0.0085	0.0000	-0.0064	-0.0127
自然条件优劣度	坡度	0.0313	0.0157	0.0000	-0.0117	-0.0235
宗地条件	临街（路）状况	0.0287	0.0143	0.0000	-0.0108	/
区域规划	规划发展影响度	0.0261	0.0130	0.0000	-0.0098	-0.0196

附表3　商服用地基准地价修正系数表（Ⅱ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0489	0.0245	0.0000	-0.0205	-0.0411
交通条件	道路通达度	0.0419	0.0210	0.0000	-0.0176	-0.0352
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0349	0.0175	0.0000	-0.0147	-0.0293
基本设施状况	基础设施状况	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0064	-0.0127
	公用设施状况	0.0151	0.0076	0.0000	-0.0064	-0.0127
自然条件优劣度	坡度	0.0279	0.0140	0.0000	-0.0117	-0.0235
宗地条件	临街（路）状况	0.0256	0.0128	0.0000	-0.0108	/
区域规划	规划发展影响度	0.0233	0.0116	0.0000	-0.0098	-0.0196

附表4　商服用地基准地价修正系数表（Ⅲ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0613	0.0306	0.0000	-0.0205	-0.0411
交通条件	道路通达度	0.0525	0.0263	0.0000	-0.0176	-0.0352
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0438	0.0219	0.0000	-0.0147	-0.0293
基本设施状况	基础设施状况	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0064	-0.0127
	公用设施状况	0.0190	0.0095	0.0000	-0.0064	-0.0127
自然条件优劣度	坡度	0.0350	0.0175	0.0000	-0.0117	-0.0235
宗地条件	临街（路）状况	0.0321	0.0160	0.0000	-0.0108	/
区域规划	规划发展影响度	0.0292	0.0146	0.0000	-0.0098	-0.0196

附表5　商服用地基准地价修正系数表（Ⅳ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	/	0.0215	0.0000	-0.0135	-0.0269
交通条件	道路通达度	0.0369	0.0185	0.0000	-0.0115	-0.0231
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0308	0.0154	0.0000	-0.0096	-0.0192
基本设施状况	基础设施状况	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况	0.0133	0.0067	0.0000	-0.0042	-0.0083
自然条件优劣度	坡度	0.0246	0.0123	0.0000	-0.0077	-0.0154
宗地条件	临街（路）状况	0.0226	0.0113	0.0000	-0.0071	/
区域规划	规划发展影响度	0.0205	0.0103	0.0000	-0.0064	-0.0128

附表6 宅基地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	附近有集贸市场，距离＜800m	附近有集贸市场，800m≤距离＜1600m	附近有集贸市场，1600m≤距离＜2400m	附近无集贸市场，2400m≤距离＜3200m	附近无集贸市场，距离≥3200m
交通条件	道路通达度	500 米范围内有便利的道路	1000 米范围内有便利的道路	2000 米范围内有便利的道路	2500 米范围内有便利的道路	超过 2500 米范围内有便利的道路
土地区位	距（城）镇中心距离	距镇中心近，区域受镇中心影响高	距镇中心较近，区域受镇中心影响较高	距镇中心有一定距离，区域受镇中心影响一般	距镇中心较远，区域受镇中心影响较低	距镇中心远，区域受镇中心影响低
基本设施状况	基础设施状况	区域供水、供电保证率高	区域供水、供电保证率较高	区域供水、供电保证率一般	区域供水、供电保证率较低	区域供水、供电保证率低
	公用设施状况	500 米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套完备	1000 米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套较完备	2000 米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套一般	2500 米范围内有学校、医卫设施等公用服务设施，有一定的距离	离学校、医卫设施等公用服务设施远，超过 2500 米，配套不完备
自然条件优劣度	坡度	地形平坦，坡度小于 5°	地形较平坦，坡度 5°—10°	地形略有起伏，坡度 10°—15°	地形有一定起伏，坡度 15°—20°	地形起伏较大，坡度 20°
宗地条件	临街（路）状况	三面临路	两面临路	一面临路	不临路	/

附表7　宅基地基准地价修正系数表（Ⅰ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0563	0.0281	0.0000	-0.0297	-0.0594
交通条件	道路通达度	0.0591	0.0295	0.0000	-0.0312	-0.0623
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0422	0.0211	0.0000	-0.0223	-0.0445
基本设施状况	基础设施状况	0.0281	0.0141	0.0000	-0.0148	-0.0297
	公用设施状况	0.0281	0.0141	0.0000	-0.0148	-0.0297
自然条件优劣度	坡度	0.0394	0.0197	0.0000	-0.0208	-0.0416
宗地条件	临街（路）状况	0.0281	0.0141	0.0000	-0.0148	/

附表8　宅基地基准地价修正系数表（Ⅱ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0619	0.0310	0.0000	-0.0143	-0.0286
交通条件	道路通达度	0.0650	0.0325	0.0000	-0.0150	-0.0300
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0464	0.0232	0.0000	-0.0107	-0.0214
基本设施状况	基础设施状况	0.0310	0.0155	0.0000	-0.0071	-0.0143
	公用设施状况	0.0310	0.0155	0.0000	-0.0071	-0.0143
自然条件优劣度	坡度	0.0433	0.0217	0.0000	-0.0100	-0.0200
宗地条件	临街（路）状况	0.0310	0.0155	0.0000	-0.0071	/

附表9　宅基地基准地价修正系数表（Ⅲ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0278	0.0139	0.0000	-0.0083	-0.0167
交通条件	道路通达度	0.0292	0.0146	0.0000	-0.0088	-0.0175
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0063	-0.0125
基本设施状况	基础设施状况	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0042	-0.0083
经济条件	社会经济发展状况	0.0194	0.0097	0.0000	-0.0058	-0.0117
宗地条件	临街（路）状况	0.0139	0.0069	0.0000	-0.0042	/

附表10　宅基地基准地价修正系数表（Ⅳ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0250	0.0125	0.0000	-0.0219	-0.0438
交通条件	道路通达度	0.0263	0.0131	0.0000	-0.0230	-0.0459
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0164	-0.0328
基本设施状况	基础设施状况	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0109	-0.0219
	公用设施状况	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0109	-0.0219
经济条件	社会经济发展状况	0.0175	0.0088	0.0000	-0.0153	-0.0306
宗地条件	临街（路）状况	0.0125	0.0063	0.0000	-0.0109	/

附表11　工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	500米范围内有便利的道路	1000米范围内有便利的道路	2000米范围内有便利的道路	2500米范围内有便利的道路	超过2500米范围内有便利的道路
基本设施状况	基础设施状况	区域供水、供电保证率高	区域供水、供电保证率较高	区域供水、供电保证率一般	区域供水、供电保证率较低	区域供水、供电保证率低
	公用设施状况	500米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套完备	1000米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套较完备	2000米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套一般	2500米范围内有学校、医卫设施等公用服务设施，有一定的距离	离学校、医卫设施等公用服务设施远，超过2500米，配套不完备
产业集聚规模	产业集聚规模	产业集聚度高	产业集聚度较高	产业集聚度一般	产业集聚度较低	产业集聚度低
自然条件优劣度	坡度	地形平坦，坡度小于5°	地形较平坦，坡度5°—10°	地形略有起伏，坡度10°—15°	地形有一定起伏，坡度15°—20°	地形起伏较大，坡度20°
区域规划	规划限制	政府支持产业	无限制产业	对部分工业有限制	对大多数工业有限制	不允许布置工业
宗地条件	临路（街）状况	三面临路	两面临路	一面临路	不临街	/
	面积形状	/	/	对土地利用无影响	对土地利用略有影响	对土地利用有一定影响

附表12　工业用地基准地价修正系数表（Ⅰ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0690	0.0345	0.0000	-0.0153	-0.0307
基本设施状况	基础设施状况	0.0300	0.0150	0.0000	-0.0067	-0.0133
	公用设施状况	0.0300	0.0150	0.0000	-0.0067	-0.0133
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0540	0.0270	0.0000	-0.0120	-0.0240
自然条件优劣度	坡度	0.0390	0.0195	0.0000	-0.0087	-0.0173
区域规划	规划限制	0.0360	0.0180	0.0000	-0.0080	-0.0160
宗地条件	临街（路）状况	0.0210	0.0105	0.0000	-0.0047	/
	面积形状	/	/	0.0000	-0.0047	-0.0093

附表13　工业用地基准地价修正系数表（Ⅱ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0460	0.0230	0.0000	-0.0138	-0.0276
基本设施状况	基础设施状况	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0060	-0.0120
	公用设施状况	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0060	-0.0120
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0360	0.0180	0.0000	-0.0600	-0.1200
自然条件优劣度	坡度	0.0260	0.0130	0.0000	-0.0078	-0.0156
区域规划	规划限制	0.0240	0.0120	0.0000	-0.0072	-0.0144
宗地条件	临街（路）状况	0.0140	0.0070	0.0000	-0.0042	/
	面积形状	/	/	0.0000	-0.0042	-0.0084

附表14　工业用地基准地价修正系数表（Ⅲ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0329	0.0164	0.0000	-0.0099	-0.0197
基本设施状况	基础设施状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0043	-0.0086
	公用设施状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0043	-0.0086
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0257	0.0129	0.0000	-0.0077	-0.0154
自然条件优劣度	坡度	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0056	-0.0111
区域规划	规划限制	0.0171	0.0086	0.0000	-0.0051	-0.0103
宗地条件	临街（路）状况	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0030	/
	面积形状	/	/	0.0000	-0.0030	-0.0060

附表15　工业用地基准地价修正系数表（Ⅳ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.0216	0.0108	0.0000	-0.0096	-0.0192
基本设施状况	基础设施状况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0042	-0.0083
	公用设施状况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0042	-0.0083
产业集聚规模	产业集聚规模	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0075	-0.0150
自然条件优劣度	坡度	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0054	-0.0108
区域规划	规划限制	0.0113	0.0056	0.0000	-0.0050	-0.0100
宗地条件	临街（路）状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0029	/
	面积形状	/	/	0.0000	-0.0029	-0.0058

附表16 公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	附近有集贸市场，距离＜800m	附近有集贸市场，800m≤距离＜1600m	附近有集贸市场，1600m≤距离＜2400m	附近无集贸市场，2400m≤距离＜3200m	附近无集贸市场，距离≥320m
交通条件	道路通达度	500 米范围内有便利的道路	1000 米范围内有便利的道路	2000 米范围内有便利的道路	2500 米范围内有便利的道路	超过 2500 米范围内有便利的道路
土地区位	距（城）镇中心距离	距镇中心近，区域受镇中心影响高	距镇中心较近，区域受镇中心影响较高	距镇中心有一定距离，区域受镇中心影响一般	距镇中心较远，区域受镇中心影响较低	距镇中心远，区域受镇中心影响低
基本设施状况	基础设施状况	区域供水、供电保证率高	区域供水、供电保证率较高	区域供水、供电保证率一般	区域供水、供电保证率较低	区域供水、供电保证率低
	公用设施状况	500 米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套完备	1000 米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套较完备	2000 米范围内有学校、医卫设施等，公用服务设施配套一般	2500 米范围内有学校、医卫设施等公用服务设施，有一定的距离	离学校、医卫设施等公用服务设施远，超过 2500 米，配套不完备
经济条件	社会经济发展状况	区域人口密度、经济产值高，人均建设用地多	区域人口密度、经济产值较高，人均建设用地较多	区域人口密度、经济产值一般，人均建设用地一般	区域人口密度、经济产值较低，人均建设用地较少	区域人口密度、经济产值低，人均建设用地少
自然环境条件	环境质量优劣度	人居环境和景观环境优美，地形、地貌、地质等情况良好	人居环境和景观环境较好，地形、地貌、地质等情况较好	人居环境和景观环境一般，地形、地貌、地质等情况一般	人居环境和景观环境较差，地形、地貌、地质等情况较差	人居环境和景观环境差，地形、地貌、地质等情况差，有地质灾害点
宗地条件	临街（路）状况	三面临路	两面临路	一面临路	不临街	/

附表17　公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（Ⅰ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0533	0.0267	0.0000	-0.0167	-0.0333
交通条件	道路通达度	0.0480	0.0240	0.0000	-0.0150	-0.0300
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0373	0.0187	0.0000	-0.0117	-0.0233
基本设施状况	基础设施状况	0.0187	0.0093	0.0000	-0.0058	-0.0117
	公用设施状况	0.0187	0.0093	0.0000	-0.0058	-0.0117
经济条件	社会经济发展状况	0.0347	0.0173	0.0000	-0.0108	-0.0217
自然环境条件	环境质量优劣度	0.0293	0.0147	0.0000	-0.0092	-0.0183
宗地条件	临街（路）状况	0.0267	0.0133	0.0000	-0.0083	/

附表18　公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（Ⅱ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.032	0.0160	0.0000	-0.016	-0.032
交通条件	道路通达度	0.0288	0.0144	0.0000	-0.0144	-0.0288
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0224	0.0112	0.0000	-0.0112	-0.0224
基本设施状况	基础设施状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	公用设施状况	0.0112	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
经济条件	社会经济发展状况	0.0208	0.0104	0.0000	-0.0104	-0.0208
自然环境条件	环境质量优劣度	0.0176	0.0088	0.0000	-0.0088	-0.0176
宗地条件	临街（路）状况	0.016	0.0080	0.0000	-0.008	/

附表 19 公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（Ⅲ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0286	0.0143	0.0000	-0.0086	-0.0171
交通条件	道路通达度	0.0257	0.0129	0.0000	-0.0077	-0.0154
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0200	0.0100	0.0000	-0.0060	-0.0120
基本设施状况	基础设施状况	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0030	-0.0060
	公用设施状况	0.0100	0.0050	0.0000	-0.0030	-0.0060
经济条件	社会经济发展状况	0.0186	0.0093	0.0000	-0.0056	-0.0111
自然环境条件	环境质量优劣度	0.0157	0.0079	0.0000	-0.0047	-0.0094
宗地条件	临街（路）状况	0.0143	0.0071	0.0000	-0.0043	/

附表20　公共管理与公共服务用地基准地价修正系数表（Ⅳ级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华度	繁华程度	0.0188	0.0094	0.0000	-0.0115	-0.0229
交通条件	道路通达度	0.0169	0.0084	0.0000	-0.0103	-0.0206
土地区位	距（城）镇中心距离	0.0131	0.0066	0.0000	-0.0080	-0.0160
基本设施状况	基础设施状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0040	-0.0080
	公用设施状况	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0040	-0.0080
经济条件	社会经济发展状况	0.0122	0.0061	0.0000	-0.0074	-0.0149
自然环境条件	环境质量优劣度	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0063	-0.0126
宗地条件	临街（路）状况	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0057	/