

重庆市涪陵区规划和自然资源局 关于公布涪陵区农用地基准地价的通知

涪规资〔2022〕2号

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

按照自然资源部、重庆市规划和自然资源局关于基准地价制定工作的部署，为进一步加强自然资源资产管理、完善科学地价管理体系，规范土地市场秩序。经区政府第145次常务会审定，现将涪陵区农用地基准地价予以公布，并就有关事项通知如下：

一、基准地价是政府管理和调控土地市场的基本手段，是制定土地税费、核算土地资产收益的主要依据，各乡镇（街道）、部门及有关单位应当认真执行。

二、本通知自发布之日起施行。

三、施行中的具体问题由区规划和自然资源局负责解释。

附件：1. 重庆市涪陵区农用地基准地价表

2. 重庆市涪陵区农用地土地级别及基准地价图

3. 重庆市涪陵区农用地基准地价使用说明



重庆市涪陵区规划和自然资源局

2022 年 1 月 14 日

(此件公开发布)

附件 1

重庆市涪陵区农用地基准地价表

地类	级别	基准地价	
		元/平方米	元/亩
水田	一级	61.50	41000
	二级	47.10	31400
	三级	36.45	24300
	四级	30.60	20400
旱地	一级	40.35	26900
	二级	30.90	20600
	三级	23.85	15900
	四级	20.10	13400
果园	一级	31.05	20700
	二级	23.85	15900
	三级	18.45	12300
	四级	15.45	10300

备注：

1.农用地基准地价的内涵为农用地使用权不同级别、不同用地类型、标准耕作制度和农田基本设施状况下，特定使用年期的区域平均价格。

2.基准地价的价格表现形式：地面地价。



3.基准地价期日为 2021 年 1 月 1 日。

4.基准地价对应的使用年限为 30 年。

5.基准地价对应的耕作制度为：

（1）水田：一年两熟，水稻-油菜/冬小麦；

（2）旱地：一年两熟，玉米-甘薯/冬小麦；

（3）果园：多年生，柑橘等。

6.基准地价对应的基本设施状况为：

（1）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；

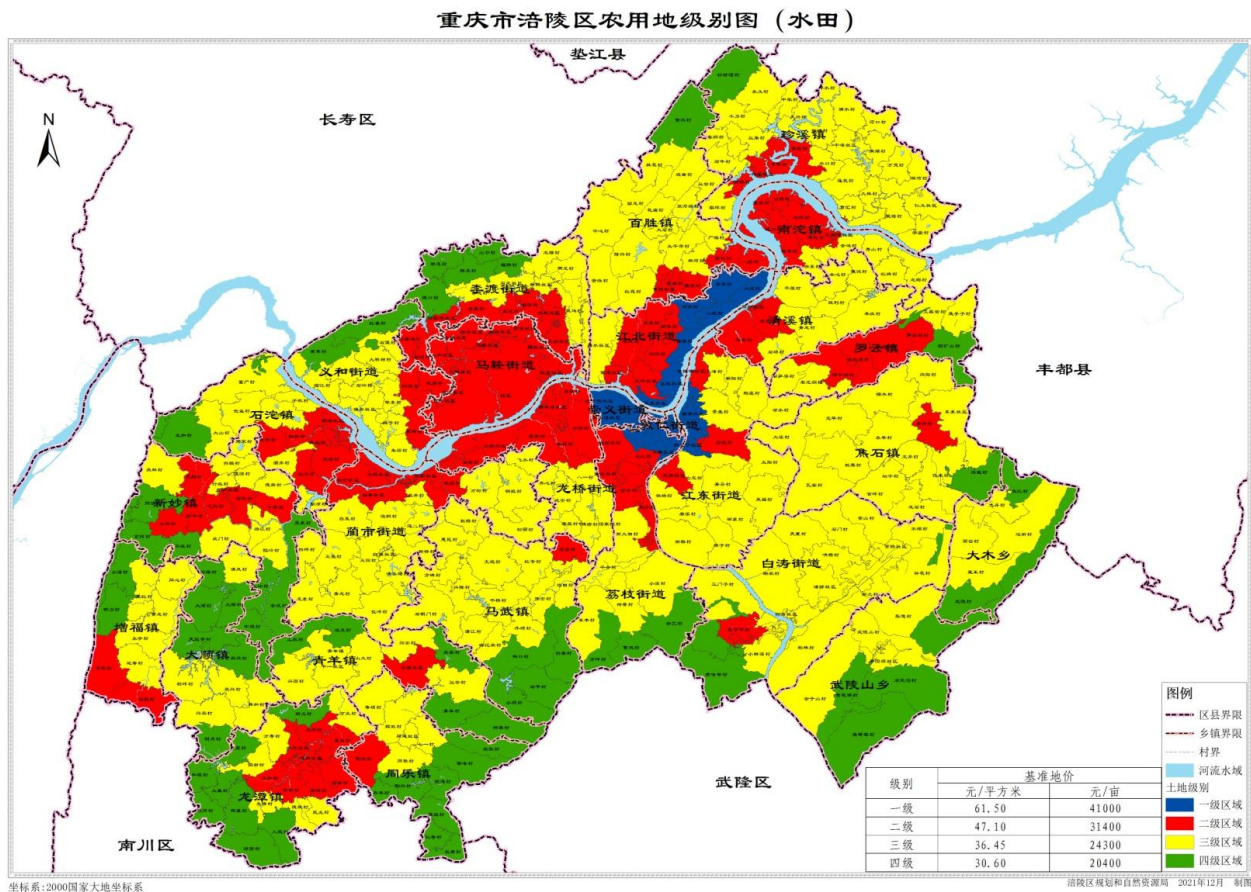
（2）旱地：耕作田块连片，田面平整；土壤理化性状和肥力满足旱生作物生长要求，有基本的排水和灌溉能力，有田间道路连接村庄与田块，能基本满足田间管理、生产资料与产品运输的需要；

（3）果园：宗地块外的道路可以通行，土地基本平整，有基本的排水和灌溉设施。



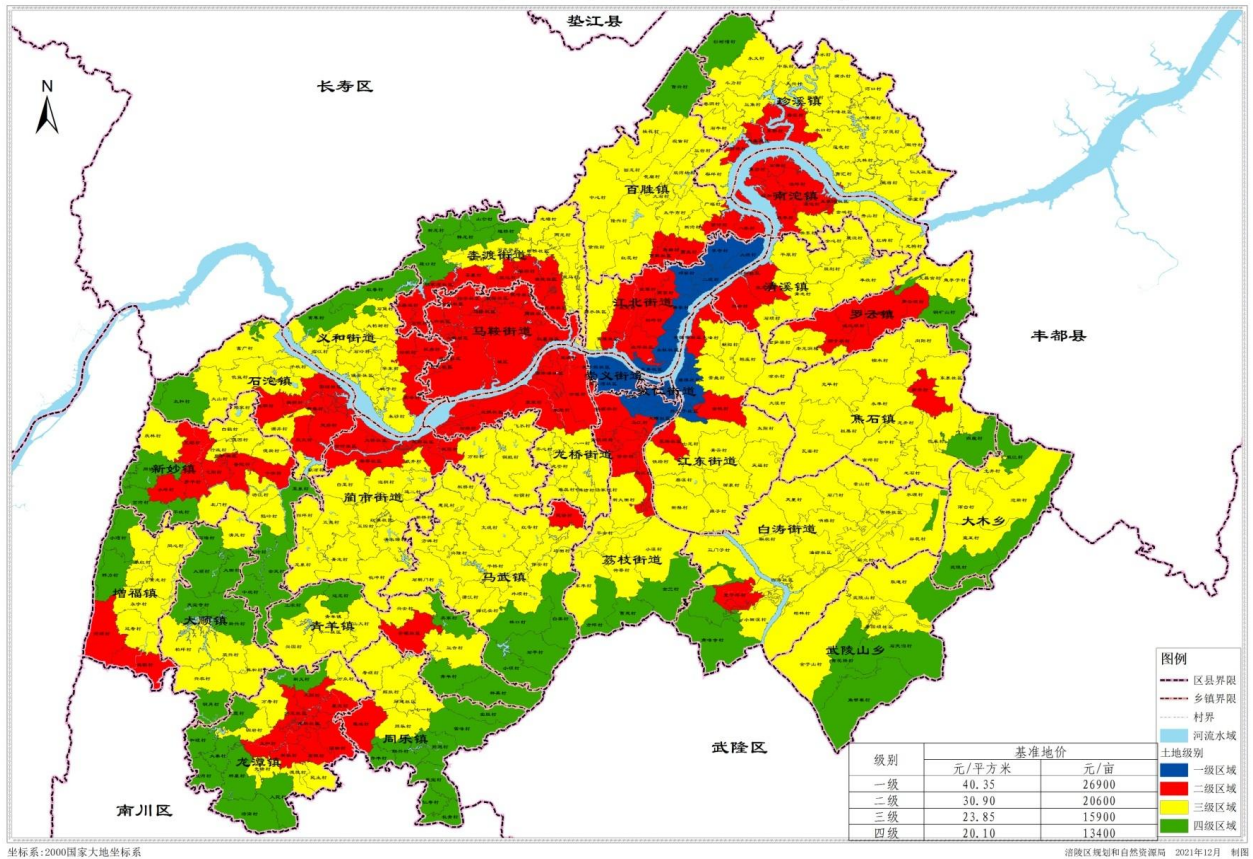
附件 2

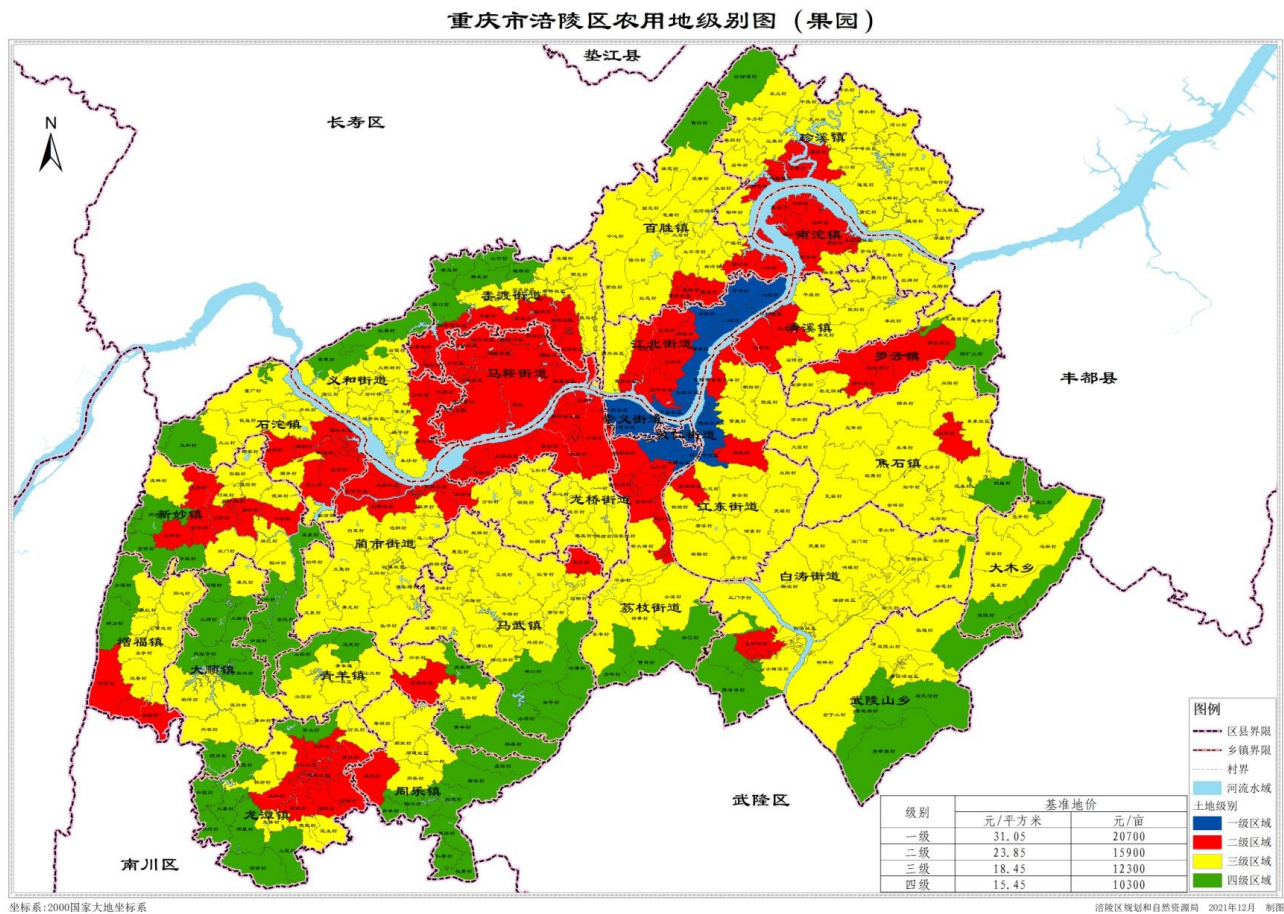
重庆市涪陵区农用地土地级别及基准地价图





重庆市涪陵区农用地级别图（旱地）





附件 3

重庆市涪陵区农用地基准地价说明

一、适用范围

涪陵区辖区内第三次国土调查确定的耕地和园地，其中耕地包含水田、水浇地、旱地，园地包含果园、茶园和其他园地。

二、基准地价内涵

1. 用地类型

（1）水田（0101）：指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。

（2）旱地（0103）：指无灌溉设施，主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地，包括没有灌溉设施，仅靠引洪淤灌的耕地。

（3）果园（0204）：种植园地指以种植采集果、叶、根、茎、汁为主的集约经营的多年生木本和草本作为，覆盖度大于50%或每株大于合理株数70%的土地，包括用于育苗的土地，其中，果园指种植果树的园地。

2. 基准地价土地权利年期：基准地价土地权利年限为30年。

3. 耕作制度：

（1）水田：一年两熟，中稻-青菜头。



(2) 旱地：一年两熟，玉米-青菜头。

(3) 果园：多年生，以种植果树或种植桑树、花椒等其他多年生作物为主。

4. 农田基本设施状况：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 果园：宗地块外的道路可以通行，土地基本平整，有基本的排水和灌溉设施。

5. 基准地价期日：2021 年 1 月 1 日。

三、土地用途分类

基准地价的土地用途分为水田、旱地和果园。

(1) 水田（0101）：指用于种植水稻、莲藕等水生农作物的耕地，包括实行水生、旱生农作物轮种的耕地。



(2) 旱地 (0103) : 指无灌溉设施,主要靠天然降水种植旱生农作物的耕地, 包括没有灌溉设施, 仅靠引洪淤灌的耕地。

(3) 果园 (0204) : 种植园地指以种植采集果、叶、根、茎、汁为主的集约经营的多年生木本和草本作为, 覆盖度大于 50%或每株大于合理株数 70%的土地, 包括用于育苗的土地, 其中, 果园指种植果树的园地。

四、基准地价的应用

运用基准地价系数修正法进行宗地地价评估时应适用对应用途级别的基准地价, 并根据宗地实际情况进行交易期日、土地使用年期、基本设施等条件修正。

(一) 宗地地价计算公式

宗地地价=各用途级别基准地价×期日修正系数×土地使用年期修正系数×用地类型×耕作制度×(1+各因素指标修正系数之和)

(二) 宗地价格测算中有关参数的确定

1. 适用的基准地价的确定

根据宗地的法定用途, 按照本说明第三条规定的用途分类, 确定适用的基准地价用途, 再依据区政府公布执行的土地级别, 确定对应用途级别应适用的基准地价。

2. 期日修正

期日修正是指在正常市场条件下将待估农用地由基准日对应的基准地价修正到特定期日的价格，其修正公式如下：

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

宗地估价期日的地价指数以有关部门公布的地价指数或地价增长率为准。

3. 土地使用年期修正系数

(1) 土地年期修正系数计算公式

基准地价内涵设定的土地使用年期为 30 年。根据年期修正公式，土地使用年期修正系数计算公式如下：

$$K = \frac{1}{1 - [1 \div (1 + r)^m]}$$

式中：K—年期修正系数；r—土地还原利率；m—基准地价对应的土地使用年限；n—宗地使用年期或剩余出让年期。

(2) 土地使用年期修正系数表

根据上述公式，测算出土地使用年期修正系数如下：

水田、旱地的剩余使用年期修正系数表（还原率 r=1.6%）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0416	0.0825	0.1227	0.1624	0.2014	0.2398	0.2776	0.3148	0.3514	0.3874
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4229	0.4578	0.4921	0.5260	0.5592	0.5920	0.6242	0.6560	0.6872	0.7180

使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7482	0.7780	0.8073	0.8362	0.8646	0.8925	0.9200	0.9471	0.9738	1.0000

果园剩余使用年期修正系数表（还原率 $r=2.8\%$ ）

使用年限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0484	0.0954	0.1412	0.1857	0.2290	0.2711	0.3120	0.3519	0.3907	0.4284
使用年限	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.4651	0.5008	0.5355	0.5693	0.6021	0.6341	0.6651	0.6954	0.7248	0.7534
使用年限	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7812	0.8083	0.8347	0.8603	0.8852	0.9094	0.9330	0.9560	0.9783	1.0000

（3）土地使用年期修正

运用下述公式进行修正：

$$P_{is} = P_{ii} \times K$$

式中： P_{is} —修正到宗地实际使用年期的宗地地价； P_{ii} —标准使用年期的基准地价； K —土地使用年期修正系数。

4. 用地类型

本次评估了涪陵区各级别各用途的农用地基准地价，包括耕地、果园，对于耕地，本次进行了细分，但对于果园由于辖区内该类农用地面积少、样点少、分布较为集中等影响，未单独评估各细类基准地价。本次通过对同区域或相似区域投入产出、流转数据的分析统计，得到用地类型修正系数表。

农用地用地类型修正系数表

序号	农用地用途		比准用途	修正系数
	一类	二类		
1	耕地	水田	水田	1.00
		旱地	旱地	1.00
2	种植园地	果园	果园	1.00
		茶园	果园	0.92
		其他园地	果园	0.89

5. 耕作制度

本次辖区范围内主体为一年两熟，但在局部的高海拔区域存在一年熟，主要集中在四级区域。本次以同级区域或相似区域的流转样点、投入产出样点进行分析统计，得到耕作制度修正系数表。

农用地用地类型修正系数表

耕作制度	比准耕作制度	修正系数
一年两熟	一年两熟	1.00
一年一熟	一年两熟	0.88

6. 因素指标修正系数的确定

因素指标修正系数之和= $\sum_{i=1}^n K_i$

按照《因素指标修正系数表》，根据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因素指标修正系数之和。 K_i 为第 i 种因素的修正系数。

附件：因素指标修正系数表

附件

因素指标修正系数表

涪陵区水田基准地价影响因素修正系数表

地价影响因素			修正指标说明				
			优	较优	一般	较差	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	距城市建成区 1000 米以内	距城市建成区 1000 米-1500 米	距城市建成区 1500 米-2000 米	距城市建成区 2000 米-3000 米	距城市建成区 大于 3000 米
		道路通达度	国道、省道都能 通达	省道能通达	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	有灌溉条件，但 无法保证	无灌溉条件，包 括望天田和旱 地
		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（天面积水 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（天面 积水 2 天~3 天）	排水体系（包括 抽排）较差，丰 水年大雨后有 短期洪涝发生 （天面积水≥3 天）	无排水体系（包 括抽排），一般 年份在大雨后 发生洪涝（天面 积水≥3 天）
	田间路网密度		[0.15,0.2)	[0.1, 0.15)	[0.05, 0.1)	[0.01,0.05)	(0,0.01)



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

		(田间路面积 占比)					
	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 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 中型农机机械 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 或者仅能开展 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 或者仅能开展 半机械化作业， 且不具备宜机 化改造潜力。
		耕作距离(米)	[0, 300)	[300, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, +∞)
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)	≥100	[70, 100)	[50, 70)	[40, 50)	[0, 40)
		有机质含量	≥3%	[2%, 3%)	[1%, 2%)	[0.6%, 1.0%)	[0%, 0.6%)
		土壤酸碱度	[6.0, 7.5]	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[4.5, 5.0)或[7.5, 8.0)	[0, 4.5)或[8.0, 10)
	地形 条件	海拔	[0, 500)	[500, 750)	[750, 1000)	[1000, 1500)	[1500, +∞)
		地形坡度	<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	轻度污染吧，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



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

	环境 状况	特殊气候	有利的特殊小 气候，部分作物 产量有利	较优利的特殊 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
--	----------	------	---------------------------	----------------------------	-----	--------------------------	-------------------------

涪陵区一级水田基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.51%	0.75%	0.00%	-0.42%	-0.83%
	交通条件	道路通达度	1.37%	0.68%	0.00%	-0.38%	-0.76%
		路网密度	1.36%	0.68%	0.00%	-0.37%	-0.75%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	1.20%	0.60%	0.00%	-0.33%	-0.67%
		排水条件	1.14%	0.57%	0.00%	-0.31%	-0.63%
		田间路网密度（田间路面积占比）	1.11%	0.55%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	便利条件	宜机化	1.18%	0.59%	0.00%	-0.33%	-0.65%
		耕作距离（米）	0.97%	0.49%	0.00%	-0.27%	-0.54%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	1.01%	0.51%	0.00%	-0.28%	-0.56%
		土层厚度（cm）	1.04%	0.52%	0.00%	-0.29%	-0.58%
		有机质含量	1.11%	0.55%	0.00%	-0.31%	-0.61%
		土壤酸碱度	1.16%	0.58%	0.00%	-0.32%	-0.64%
	地形条件	海拔	1.19%	0.60%	0.00%	-0.33%	-0.66%
		地形坡度	1.18%	0.59%	0.00%	-0.33%	-0.65%
生态环境	污染状况	环境污染	1.12%	0.56%	0.00%	-0.31%	-0.62%
	环境状况	特殊气候	0.97%	0.49%	0.00%	-0.27%	-0.54%



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

合计	18.62%	9.31%	0.00%	-5.16%	-10.30%
----	--------	-------	-------	--------	---------

涪陵区二级水田基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.30%	0.65%	0.00%	-0.70%	-1.39%
	交通条件	道路通达度	1.18%	0.59%	0.00%	-0.63%	-1.26%
		路网密度	1.17%	0.58%	0.00%	-0.63%	-1.25%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	1.04%	0.52%	0.00%	-0.56%	-1.11%
		排水条件	0.98%	0.49%	0.00%	-0.52%	-1.05%
		田间路网密度（田间路面积占比）	0.95%	0.48%	0.00%	-0.51%	-1.03%
	便利条件	宜机化	1.01%	0.51%	0.00%	-0.54%	-1.09%
		耕作距离（米）	0.84%	0.42%	0.00%	-0.45%	-0.90%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.87%	0.44%	0.00%	-0.47%	-0.94%
		土层厚度（cm）	0.89%	0.45%	0.00%	-0.48%	-0.96%
		有机质含量	0.95%	0.48%	0.00%	-0.51%	-1.03%
		土壤酸碱度	1.00%	0.50%	0.00%	-0.54%	-1.08%
	地形条件	海拔	1.02%	0.51%	0.00%	-0.55%	-1.10%
		地形坡度	1.01%	0.51%	0.00%	-0.54%	-1.09%
生态环境	污染状况	环境污染	0.97%	0.48%	0.00%	-0.52%	-1.04%

	环境状况	特殊气候	0.84%	0.42%	0.00%	-0.45%	-0.90%
合计			18.62%	9.31%	16.02%	8.03%	0.00%

涪陵区三级水田基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.50%	0.75%	0.00%	-0.59%	-1.19%
	交通条件	道路通达度	1.36%	0.68%	0.00%	-0.54%	-1.08%
		路网密度	1.35%	0.68%	0.00%	-0.53%	-1.07%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	1.20%	0.60%	0.00%	-0.47%	-0.95%
		排水条件	1.13%	0.57%	0.00%	-0.45%	-0.89%
		田间路网密度（田间路面积占比）	1.11%	0.55%	0.00%	-0.44%	-0.87%
	便利条件	宜机化	1.17%	0.59%	0.00%	-0.46%	-0.93%
		耕作距离（米）	0.97%	0.48%	0.00%	-0.38%	-0.77%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	1.01%	0.50%	0.00%	-0.40%	-0.80%
		土层厚度（cm）	1.04%	0.52%	0.00%	-0.41%	-0.82%
		有机质含量	1.11%	0.55%	0.00%	-0.44%	-0.87%
		土壤酸碱度	1.16%	0.58%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	地形条件	海拔	1.19%	0.59%	0.00%	-0.47%	-0.94%
		地形坡度	1.17%	0.59%	0.00%	-0.46%	-0.93%

生态环境	污染状况	环境污染	1.12%	0.56%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	环境状况	特殊气候	0.97%	0.48%	0.00%	-0.38%	-0.77%
合计			18.56%	9.27%	0.00%	-7.32%	-14.68%

涪陵区四级水田基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.84%	0.92%	0.00%	-0.89%	-1.77%
	交通条件	道路通达度	1.67%	0.84%	0.00%	-0.81%	-1.61%
		路网密度	1.65%	0.83%	0.00%	-0.80%	-1.60%
社会经济因素	基础设施	灌溉保证率	1.47%	0.74%	0.00%	-0.71%	-1.42%
		排水条件	1.39%	0.69%	0.00%	-0.67%	-1.34%
	条件	田间路网密度（田间路面积占比）	1.35%	0.68%	0.00%	-0.65%	-1.31%
	便利条件	宜机化	1.44%	0.72%	0.00%	-0.69%	-1.39%
		耕作距离（米）	1.19%	0.59%	0.00%	-0.57%	-1.14%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	1.24%	0.62%	0.00%	-0.60%	-1.19%
		土层厚度（cm）	1.27%	0.64%	0.00%	-0.61%	-1.23%
		有机质含量	1.35%	0.68%	0.00%	-0.65%	-1.31%
		土壤酸碱度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.69%	-1.37%
	地形条件	海拔	1.45%	0.73%	0.00%	-0.70%	-1.40%

		地形坡度	1.44%	0.72%	0.00%	-0.69%	-1.39%
生态环境	污染状况	环境污染	1.37%	0.69%	0.00%	-0.66%	-1.32%
	环境状况	特殊气候	1.19%	0.59%	0.00%	-0.57%	-1.14%
合计			22.73%	11.39%	0.00%	-10.96%	-21.93%

涪陵区旱地基准地价影响因素修正指标表

地价影响因素			修正指标说明				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	距城市建成区 1000 米以内	距城市建成区 1000 米-1500 米	距城市建成区 1500 米-2000 米	距城市建成区 2000 米-3000 米	距城市建成区 大于 3000 米
		道路通达度	国道、省道都能 通达	省道能通达	乡道能通达	只有村道能通 达	无道路通达
	交通条件	路网密度	≥5%	3.5%-5%	2.5%-3.5%	1%-2.5%	≤1%
		田面坡度	<2°	2°-6°	6°-15°	15°-25°	≥25°
社会经济因素	基础	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	有灌溉条件，但 无法保证	无灌溉条件，包 括望天田和旱 地
	设施条件	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	排水体系（包括 抽排）一般，丰 水年大雨后有 洪涝发生（天面	排水体系（包括 抽排）较差，丰 水年大雨后有 短期洪涝发生	无排水体系（包 括抽排），一般 年份在大雨后 发生洪涝（天面



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

				发生（天面积水 1天~2天）	积水2天~3天）	（田面积水≥3 天）	积水≥3天）
		田间路网密度 （田间路面积 占比）	[0.15,0.2)	[0.1, 0.15)	[0.05, 0.1)	[0.01,0.05)	(0,0.01)
	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 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 中型农机机械 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 或者仅能开展 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 或者仅能开展 半机械化作业， 且不具备宜机 化改造潜力。
		耕作距离（米）	[0, 300)	[300, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, +∞)
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)	≥100	[70, 100)	[50, 70)	[40, 50)	[0, 40)
		有机质含量	≥3%	[2%, 3%)	[1%, 2%)	[0.6%, 1.0%)	[0%, 0.6%)
		土壤酸碱度	[6.0, 7.5]	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[4.5, 5.0)或[7.5, 8.0)	[0, 4.5)或[8.0, 10)
	地形 条件	海拔	[0, 500)	[500, 750)	[750, 1000)	[1000, 1500)	[1500, +∞)
		地形坡度	<2°	[2°, 6°)	[6°, 15°)	[15°, 25°)	≥25°



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

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	轻度污染吧，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	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

涪陵区一级旱地基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	0.66%	0.33%	0.00%	-0.49%	-0.98%
	交通条件	道路通达度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.46%	-0.91%
		路网密度	0.60%	0.30%	0.00%	-0.44%	-0.89%
社会经济因素	基础设施条件	田面坡度	0.55%	0.28%	0.00%	-0.41%	-0.82%
		灌溉保证率	0.54%	0.27%	0.00%	-0.40%	-0.79%
		排水条件	0.50%	0.25%	0.00%	-0.37%	-0.73%
		田间路网密度(田间路面积占比)	0.49%	0.25%	0.00%	-0.36%	-0.73%
	便利条件	宜机化	0.53%	0.27%	0.00%	-0.39%	-0.78%
		耕作距离(米)	0.44%	0.22%	0.00%	-0.33%	-0.66%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.46%	0.23%	0.00%	-0.34%	-0.67%
		土层厚度(cm)	0.47%	0.23%	0.00%	-0.35%	-0.69%
		有机质含量	0.50%	0.25%	0.00%	-0.37%	-0.74%
		土壤酸碱度	0.50%	0.25%	0.00%	-0.37%	-0.74%
	地形条件	海拔	0.52%	0.26%	0.00%	-0.38%	-0.77%
		地形坡度	0.52%	0.26%	0.00%	-0.38%	-0.77%
生态	污染状况	环境污染	0.50%	0.25%	0.00%	-0.37%	-0.74%

环境	环境状况	特殊气候	0.43%	0.21%	0.00%	-0.32%	-0.63%
合计			8.83%	4.42%	0.00%	-6.53%	-13.04%

涪陵区二级旱地基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.60%	0.80%	0.00%	-0.73%	-1.45%
	交通条件	道路通达度	1.49%	0.74%	0.00%	-0.67%	-1.35%
		路网密度	1.45%	0.72%	0.00%	-0.66%	-1.31%
社会经济因素	基础设施条件	田面坡度	1.33%	0.67%	0.00%	-0.60%	-1.21%
		灌溉保证率	1.29%	0.65%	0.00%	-0.59%	-1.17%
		排水条件	1.20%	0.60%	0.00%	-0.54%	-1.08%
		田间路网密度（田间路面积占比）	1.18%	0.59%	0.00%	-0.54%	-1.07%
	便利条件	宜机化	1.28%	0.64%	0.00%	-0.58%	-1.16%
		耕作距离（米）	1.07%	0.54%	0.00%	-0.49%	-0.97%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	1.10%	0.55%	0.00%	-0.50%	-1.00%
		土层厚度（cm）	1.13%	0.56%	0.00%	-0.51%	-1.02%
		有机质含量	1.21%	0.61%	0.00%	-0.55%	-1.10%
		土壤酸碱度	1.21%	0.61%	0.00%	-0.55%	-1.10%
	地形条件	海拔	1.25%	0.63%	0.00%	-0.57%	-1.13%

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
		地形坡度	1.25%	0.63%	0.00%	-0.57%	-1.13%
生态环境	污染状况	环境污染	1.21%	0.61%	0.00%	-0.55%	-1.10%
	环境状况	特殊气候	1.03%	0.51%	0.00%	-0.47%	-0.93%
合计			21.28%	10.66%	0.00%	-9.67%	-19.28%

涪陵区三级旱地基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.82%	0.91%	0.00%	-0.98%	-1.95%
	交通条件	道路通达度	1.69%	0.85%	0.00%	-0.91%	-1.81%
		路网密度	1.65%	0.82%	0.00%	-0.88%	-1.77%
社会经济因素	基础设施条件	田面坡度	1.52%	0.76%	0.00%	-0.81%	-1.63%
		灌溉保证率	1.47%	0.74%	0.00%	-0.79%	-1.58%
		排水条件	1.36%	0.68%	0.00%	-0.73%	-1.46%
		田间路网密度（田间路面积占比）	1.35%	0.67%	0.00%	-0.72%	-1.44%
	便利条件	宜机化	1.45%	0.73%	0.00%	-0.78%	-1.56%
		耕作距离（米）	1.22%	0.61%	0.00%	-0.65%	-1.31%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	1.25%	0.62%	0.00%	-0.67%	-1.34%

		土层厚度（cm）	1.28%	0.64%	0.00%	-0.69%	-1.37%
		有机质含量	1.38%	0.69%	0.00%	-0.74%	-1.48%
		土壤酸碱度	1.38%	0.69%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	地形条件	海拔	1.42%	0.71%	0.00%	-0.76%	-1.53%
		地形坡度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.76%	-1.53%
生态环境	污染状况	环境污染	1.38%	0.69%	0.00%	-0.74%	-1.48%
	环境状况	特殊气候	1.17%	0.59%	0.00%	-0.63%	-1.26%
合计			24.21%	12.11%	0.00%	-12.98%	-25.98%

涪陵区四级旱地基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.53%	0.76%	0.00%	-0.96%	-1.92%
	交通条件	道路通达度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.89%	-1.79%
		路网密度	1.38%	0.69%	0.00%	-0.87%	-1.74%
社会经济因素	基础设施条件	田面坡度	1.27%	0.64%	0.00%	-0.80%	-1.60%
		灌溉保证率	1.23%	0.62%	0.00%	-0.78%	-1.56%
		排水条件	1.14%	0.57%	0.00%	-0.72%	-1.44%
		田间路网密度（田间路面积占比）	1.13%	0.56%	0.00%	-0.71%	-1.42%
	便利条件	宜机化	1.22%	0.61%	0.00%	-0.77%	-1.54%



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
		耕作距离（米）	1.02%	0.51%	0.00%	-0.64%	-1.29%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	1.05%	0.52%	0.00%	-0.66%	-1.32%
		土层厚度（cm）	1.07%	0.54%	0.00%	-0.68%	-1.35%
		有机质含量	1.16%	0.58%	0.00%	-0.73%	-1.46%
		土壤酸碱度	1.16%	0.58%	0.00%	-0.73%	-1.46%
	地形条件	海拔	1.19%	0.60%	0.00%	-0.75%	-1.50%
		地形坡度	1.19%	0.60%	0.00%	-0.75%	-1.50%
生态环境	污染状况	环境污染	1.16%	0.58%	0.00%	-0.73%	-1.46%
	环境状况	特殊气候	0.98%	0.49%	0.00%	-0.62%	-1.24%
合计			20.30%	10.16%	0.00%	-12.79%	-25.59%

涪陵区果园基准地价影响因素修正指标表

地价影响因素			修正指标说明				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	距城市建成区 1000 米以内	距城市建成区 1000 米-1500 米	距城市建成区 1500 米-2000 米	距城市建成区 2000 米-3000 米	距城市建成区 大于 3000 米
		道路通达度	国道、省道都能 通达	省道能通达	乡道能通达	只有村道能通 达	无道路通达
	交通条件	路网密度	≥5%	3.5%-5%	2.5%-3.5%	1%-2.5%	≤1%



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

地价影响因素			修正指标说明				
			优	较优	一般	较劣	劣
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	有灌溉条件，但无法保证	无灌溉条件，包括望天田和旱地
		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（天面积水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（天面积水2天~3天）	排水体系（包括抽排）较差，丰水年大雨后有短期洪涝发生（天面积水≥3天）	无排水体系（包括抽排），一般年份在大雨后发生洪涝（天面积水≥3天）
		田间路网密度（田间路面积占比）	[0.15,0.2)	[0.1, 0.15)	[0.05, 0.1)	[0.01,0.05)	(0,0.01)
	便利条件	宜机化	田块规整度高，布局合理，田间道路完善，无作死角，土地综合条件适宜大中型农业机械作	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机机械	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，不能开展或者仅能开展半机械化作业，但具备宜机化	现有田块、布局、田间道路等条件，不能开展或者仅能开展半机械化作业，且不具备宜机



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

地价影响因素			修正指标说明				
			优	较优	一般	较劣	劣
			业	作业		改造潜力。	化改造潜力。
	规划 定位	农业产业定位	[0, 300)	[300, 500)	[500, 1000)	[1000, 2000)	[2000, +∞)
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)	≥100	[70, 100)	[50, 70)	[40, 50)	[0, 40)
		有机质含量	≥3%	[2%, 3%)	[1%, 2%)	[0.6%, 1.0%)	[0%, 0.6%)
		土壤酸碱度	[6.0, 7.5]	[5.5, 6.0)	[5.0, 5.5)	[4.5, 5.0)或[7.5, 8.0)	[0, 4.5)或[8.0, 10)
	地形 条件	海拔	[0, 500)	[500, 750)	[750, 1000)	[1000, 1500)	[1500, +∞)
		地形坡度	<2°	[2°, 6°)	[6°, 15°)	[15°, 25°)	≥25°
		坡向	南	西南、东南	西、西北	东、东北	北
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	轻度污染吧，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



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

地价影响因素			修正指标说明				
			优	较优	一般	较劣	劣
		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区	低度易发水土流失地区	中度易发水土流失区	高度易发水土流失地区

涪陵区一级果园基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.58%	-1.15%
	交通条件	道路通达度	1.35%	0.67%	0.00%	-0.55%	-1.10%
		路网密度	1.34%	0.67%	0.00%	-0.54%	-1.09%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	1.17%	0.59%	0.00%	-0.48%	-0.95%
		排水条件	1.11%	0.56%	0.00%	-0.45%	-0.90%
	条件	田间路网密度（田间路面积占比）	1.09%	0.54%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	便利条件	宜机化	1.19%	0.60%	0.00%	-0.48%	-0.97%
	规划定位	农业产业定位	0.98%	0.49%	0.00%	-0.40%	-0.80%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.99%	0.50%	0.00%	-0.40%	-0.80%



重庆市涪陵区规划和自然资源局行政规范性文件

		土层厚度（cm）	1.04%	0.52%	0.00%	-0.42%	-0.84%
		有机质含量	1.09%	0.54%	0.00%	-0.44%	-0.88%
		土壤酸碱度	1.14%	0.57%	0.00%	-0.46%	-0.92%
	地形条件	海拔	1.17%	0.59%	0.00%	-0.48%	-0.95%
		地形坡度	1.11%	0.56%	0.00%	-0.45%	-0.90%
		坡向	1.07%	0.54%	0.00%	-0.44%	-0.87%
生态环境	污染状况	环境污染	1.09%	0.54%	0.00%	-0.44%	-0.88%
	环境状况	特殊气候	0.99%	0.50%	0.00%	-0.40%	-0.80%
		水土流失	1.09%	0.54%	0.00%	-0.44%	-0.88%
合计			20.43%	10.23%	0.00%	-8.29%	-16.56%

涪陵区二级果园基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			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%	-0.91%	-1.82%
	交通条件	道路通达度	1.61%	0.81%	0.00%	-0.87%	-1.73%
		路网密度	1.60%	0.80%	0.00%	-0.86%	-1.72%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	1.40%	0.70%	0.00%	-0.75%	-1.50%
		排水条件	1.33%	0.66%	0.00%	-0.71%	-1.42%
		田间路网密度（田间路面积占比）	1.30%	0.65%	0.00%	-0.70%	-1.39%



地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
	便利条件	宜机化	1.43%	0.71%	0.00%	-0.77%	-1.53%
	规划定位	农业产业定位	1.17%	0.59%	0.00%	-0.63%	-1.26%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	1.18%	0.59%	0.00%	-0.64%	-1.27%
		土层厚度（cm）	1.24%	0.62%	0.00%	-0.67%	-1.33%
		有机质含量	1.30%	0.65%	0.00%	-0.70%	-1.39%
		土壤酸碱度	1.36%	0.68%	0.00%	-0.73%	-1.46%
	地形条件	海拔	1.40%	0.70%	0.00%	-0.75%	-1.50%
		地形坡度	1.33%	0.66%	0.00%	-0.71%	-1.42%
		坡向	1.28%	0.64%	0.00%	-0.69%	-1.38%
生态环境	污染状况	环境污染	1.30%	0.65%	0.00%	-0.70%	-1.39%
	环境状况	特殊气候	1.18%	0.59%	0.00%	-0.64%	-1.27%
		水土流失	1.30%	0.65%	0.00%	-0.70%	-1.39%
合计			24.41%	12.20%	0.00%	-13.13%	-26.17%

涪陵区三级果园基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.76%	0.88%	0.00%	-0.73%	-1.46%

	交通条件	道路通达度	1.67%	0.83%	0.00%	-0.69%	-1.38%
		路网密度	1.65%	0.83%	0.00%	-0.69%	-1.37%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	1.45%	0.72%	0.00%	-0.60%	-1.20%
		排水条件	1.37%	0.69%	0.00%	-0.57%	-1.14%
		田间路网密度（田间路面积占比）	1.34%	0.67%	0.00%	-0.56%	-1.11%
	便利条件	宜机化	1.48%	0.74%	0.00%	-0.61%	-1.23%
	规划定位	农业产业定位	1.21%	0.61%	0.00%	-0.50%	-1.01%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	1.23%	0.61%	0.00%	-0.51%	-1.02%
		土层厚度（cm）	1.29%	0.64%	0.00%	-0.53%	-1.07%
		有机质含量	1.34%	0.67%	0.00%	-0.56%	-1.11%
		土壤酸碱度	1.40%	0.70%	0.00%	-0.58%	-1.16%
	地形条件	海拔	1.45%	0.72%	0.00%	-0.60%	-1.20%
		地形坡度	1.37%	0.69%	0.00%	-0.57%	-1.14%
		坡向	1.33%	0.66%	0.00%	-0.55%	-1.10%
生态环境	污染状况	环境污染	1.34%	0.67%	0.00%	-0.56%	-1.11%
	环境状况	特殊气候	1.23%	0.61%	0.00%	-0.51%	-1.02%
		水土流失	1.34%	0.67%	0.00%	-0.56%	-1.11%
合计			25.25%	12.61%	0.00%	-10.48%	-20.94%

涪陵区四级果园基准地价修正系数表

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区位因素	区位条件	城镇影响度	1.28%	0.64%	0.00%	0.72%	1.44%
	交通条件	道路通达度	1.22%	0.61%	0.00%	0.69%	1.37%
		路网密度	1.20%	0.60%	0.00%	0.68%	1.36%
社会经济因素	基础设施条件	灌溉保证率	1.05%	0.53%	0.00%	0.59%	1.19%
		排水条件	1.00%	0.50%	0.00%	0.56%	1.13%
		田间路网密度（田间路面积占比）	0.98%	0.49%	0.00%	0.55%	1.10%
	便利条件	宜机化	1.08%	0.54%	0.00%	0.61%	1.21%
	规划定位	农业产业定位	0.88%	0.44%	0.00%	0.50%	1.00%
自然因素	土壤条件	表层土壤质地	0.89%	0.45%	0.00%	0.50%	1.01%
		土层厚度（cm）	0.94%	0.47%	0.00%	0.53%	1.06%
		有机质含量	0.98%	0.49%	0.00%	0.55%	1.10%
		土壤酸碱度	1.02%	0.51%	0.00%	0.58%	1.15%
	地形条件	海拔	1.05%	0.53%	0.00%	0.59%	1.19%
		地形坡度	1.00%	0.50%	0.00%	0.56%	1.13%
		坡向	0.97%	0.48%	0.00%	0.55%	1.09%
生态环境	污染状况	环境污染	0.98%	0.49%	0.00%	0.55%	1.10%
	环境状况	特殊气候	0.89%	0.45%	0.00%	0.50%	1.01%

地价影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
		水土流失	0.98%	0.49%	0.00%	0.55%	1.10%
合计			18.39%	9.21%	0.00%	10.36%	20.74%